

6.5 ZIMMER- EINFAMILIENHAUS

- **Verkaufspreis
CHF 1'095'000.00**
- **2 Zi separater Zugang UG**
- **Schöner Garten mit Pool**
- **Verkauf, Übernahme ab
sofort 2026**



Verkaufsbüro

Stevanin & Partner GmbH

www.stevanin.ch

sergio@stevanin.ch

Tel.-Nr. +41 79 647 75 51

Inhaltsverzeichnis

-  **Objektübersicht**
-  **Allgemeine Beschreibung**
-  **Lage & Umgebung**
-  **Grundstück & Nutzung**
-  **Baukonstruktion & Ausstattung**
-  **Besonderheiten & Highlights**
-  **Pläne & Visualisierungen**
-  **Rechtliches & Unterlagen**



Objektübersicht

- Baujahr 1981
- Anbauten/ Umbauten 1989/2005/2019/ 2015
- Parzelle 664 m²
- GB NR 1964
- Vorbemerkungen siehe Grundbuchauszug
- Anmerkungen : Keine
- Dienstbarkeiten siehe Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungswert EFH 819'205.00
Autounterstand 31'570.00



Allgemeine Beschreibung

- **Baujahr:** 1981
- **Erweiterungen:** Garage (1989), 2 Autounterstände (2015), Carport (2019)
- **Aussenbereich:** Pool (2000), Pergola, Rasenfläche mit Zementplatten, Grillstelle (2005), Holzschopf (West-Süd-Ecke), Garageneinfahrt mit Verbundsteinen
- **Dach:** Satteldach mit 3 grosszügigen Dachgauben
- **Raumaufteilung:**
- **EG:** Eingang Nordseite, Küche, Wohnzimmer mit Cheminée, Esszimmer mit Zugang zu Pergola und Pool, Elternschlafzimmer mit Bad
- **OG:** 4 Schlafzimmer, separate Dusche/WC
- **UG:** Technikraum, Kellerräume, Waschküche, Luftschutzkeller, Hobbyraum mit Ausgang zum Garagenvorplatz

Lage & Umgebung

- Das Grundstück befindet sich in einem attraktiven Quartier das 1980, 1981 entstanden ist mit total 11 Einfamilienhäuser. 2005 sind 3 weitere Häuser dazugekommen und 2010 wurde das letzte EFH erstellt. Das Grundstück ist gut ausgenutzt. Es befindet sich in der W2 Zone mit einer AZ von 0.45. Die Parzelle befindet sich an der Ecke einer Häuserreihe und grenzt daher im Süden und Osten an einer Quartierstrasse, dem Milackerweg. Das Einfamilienhaus ist in einem guten Zustand, wurde laufend unterhalten und ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet.
- Die Wertverminderung basiert, auf der zu erwartende Lebensdauer, der einzelnen Gebäudeteile.
- Der Landwert wurde mittels Lageklassenmodell bestimmt. Der so ausgewiesene Landwert ist abhängig von dem auf dem Grundstück erstellten Gebäude und dessen Nutzung. Der relative Landwert beträgt 550.00 Fr./m². Es bestätigt dass das Grundstück sehr gut ausgenutzt wird.
- Da das Objekt selbstgenutzt ist ist der Ertragswert nur als Vergleichswert berechnet worden.

Lage Gemeinde, Makrolage

- Die Gemeinde Stüsslingen zählt 1259 Einwohner (31.12.2024). Höhenlage 465 m Meter über Meer. Die Fläche der Gemeinde beträgt 8.4 Km².
- Aarau ist 12 in Minuten und Olten in 13 Minuten zu erreichen, mit dem individuellen Verkehr. Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Olten in 29 Minuten, Aarau 43 Minuten und Zofingen in 48 Minuten.
- Die Gemeinde weist Ende 2020 einen Bestand von 584 Wohneinheiten auf, wovon 308 Einfamilienhäuser und 276 Wohnungen in Mehrfamilienhäuser sind. Die EFH-Quote ist mit 52.7% im landesweiten Vergleich 21,6% stark überdurchschnittlich. Der Steuerfuss von 125 % der einfachen Staatssteuer.

Mikrolage, Bauzone, Immissionen, Altlasten.

- Das Grundstück liegt im östlichen Teil von Stüsslingen. Das Terrain des rechteckigen Grundstücks ist flach und auf 2 Ebenen aufgeteilt. Die Distanz zum öffentlichen Verkehrsmittel ist 800 m und beträgt 5 Minuten. Das Gebäude ist nach Süden ausgerichtet. Die Besonnung ist gut. Eine Fernsicht respektive Weitsicht wird durch vorgelagerte Gebäude nicht eingeschränkt.
- Wohnzone 2: Ausnutzungsziffer=0.45, 0.50 für Zusammengebaute Häuser, Grünflächenziffer = 0.40 %, Geschosszahl=1-2, Gebäudehöhe= max. 7.5 m, Firsthöhe= max. 11.0 m, Gebäudelänge =max.35 m, Empfindlichkeitsstufe II.
- Bei der Besichtigung der Liegenschaft waren keine Immissionen zu vernehmen.
- Das Grundstück ist nicht im Kataster, der belasteten Standorten, eingetragen. Diese Angabe wurde mittels der elektronischen Abfrage durch den Bewerter über das Geoinformationssystem des Kantons Solothurn bestätigt.



Baukonstruktion & Ausstattung

- Bauart: Massivbauweise
- Bodenplatte, Kellerwände, Decken UG und EG in Beton
- Mauerwerk: EG und 1.OG aus 2 Schalenmauerwerk 2x 12 cm und dazwischen 10 cm gedämmt
- Fassade: Verputzt Innen und Aussen
- Dach: Mit Unterdach, Pavatex und gedämmt 14 cm, zwischen den Sparen
- Fenster: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
- Verdunklung: Rollläden
- Heizung: Ölheizung, Wärmeabgabe mit Heizwänden, Warmwasser wird mit einem Elektroboiler erzeugt
- Küche: Granitabdeckung, Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Kühlschrank Spezialausführung
- Ausbau: Böden: Tonplatten, Teppich, Keramikplatten. Wände: Abrieb. Decken: Täfer, Abrieb
- Bad / Dusche: Mit WC, Lavabo, Badewanne oder Dusche
- Umgebung: Pool, Boden- Feuerschale, Gehwege, V-Steine, Zementplatten. Rasen, Sträucher, Bäume, Granitmauer



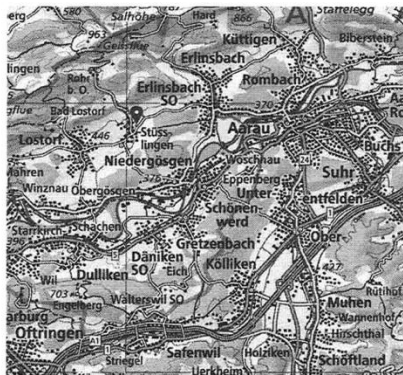
Besonderheiten & Highlights

- Umgebung mit Pool 2 Autounterstände sowie einer Garage. Feuerschale im Boden eingelassen
- Im Untergeschoss hat es einen Bastelraum mit Zugang /Ausgang vom Garagenvorplatz
- Im Wohnzimmer hat es ein Cheminée
- 2 Zimmer im UG mit separatem Zugang vom Garagenvorplatz
- Die Wohn- Küche hat eine Bar mit einer Essecke als Abschluss zum Wohnzimmer
- Separates Esszimmer vom Gang erreichbar neben der Küche
- Vom Wohn- und Esszimmer je einen Ausgang zum gedeckten Sitzplatz, Pergola
- Im EG hat es noch ein separates WC, vom Vorplatz erreichbar
- Das Badezimmer mit Zugang direkt vom Schlafzimmer ist im EG
- Im OG hat es 4 Schlafzimmer vom Vorplatz erschlossen sowie eine Dusche/ WC
- Sehr ruhige Lage in einem Einfamilienhaus –Quartier mit total 15 Einfamilienhäuser
- Kindergarten und Primarschule im Dorf
- Oberstufe in Mittelgösgen zwischen Lostorf, Obergösgen und Winznau



Pläne & Visualisierungen

Orts- und Lagepläne











geodata © swisstopo / BAFU, Bern



Ausschnitt aus dem kantonalen Geo-Informationssystem

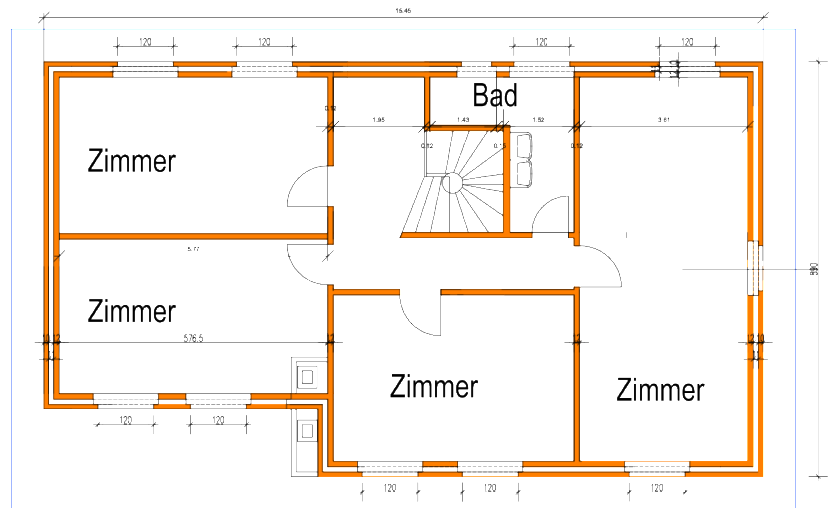
Ausschnitt Zonenplan

Grundnutzung (Nutzungsplanung)

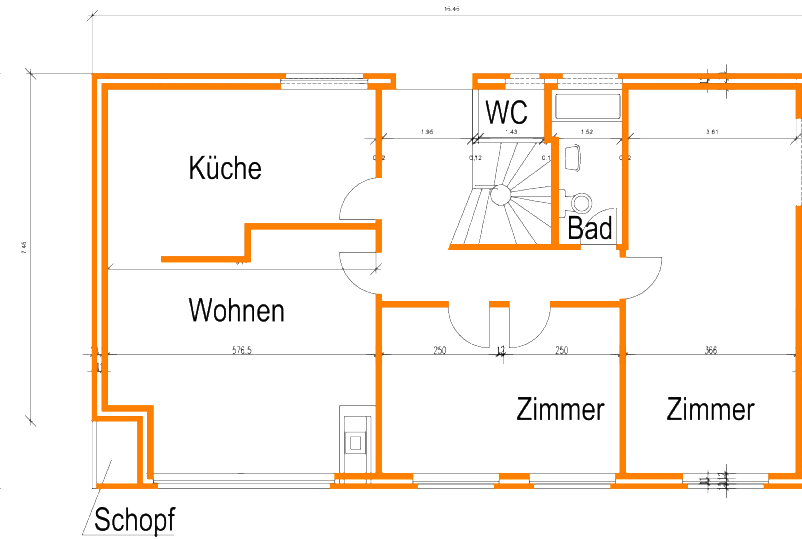
-  Wohnzone 1 G
-  Wohnzone 2 G
-  Gewerbezone mit Wohnen / Mischzone
-  Erhaltungszone
-  Zone für öffentliche Bauten
-  Zone für Freizeit und Erholung
-  Gewässer
-  Reservezone



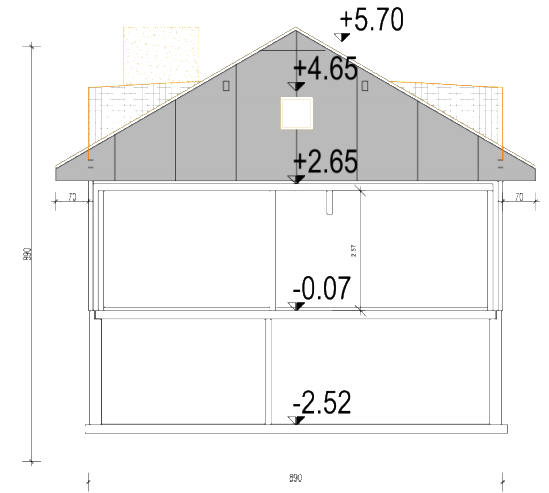
Grundriss Dachgeschoss



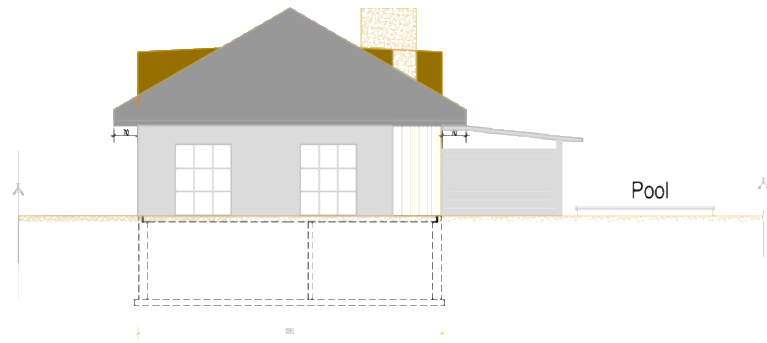
Grundriss Erdgeschoss



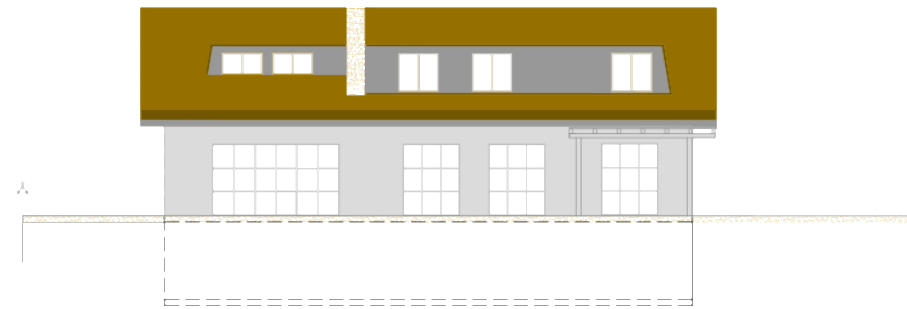
Ostfassade Dachgeschoss



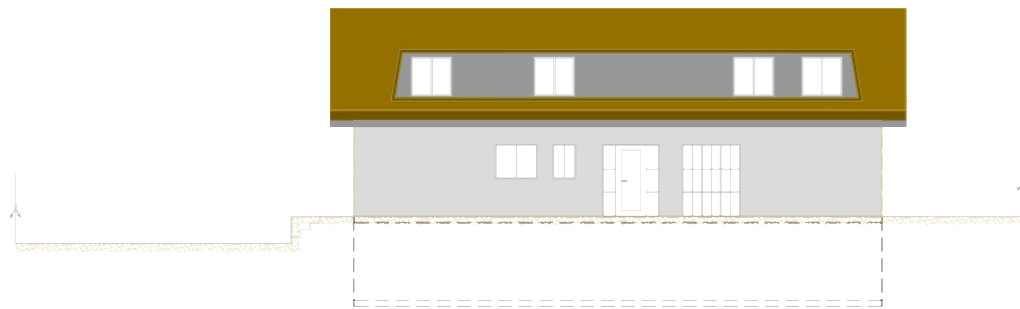
Westfassade



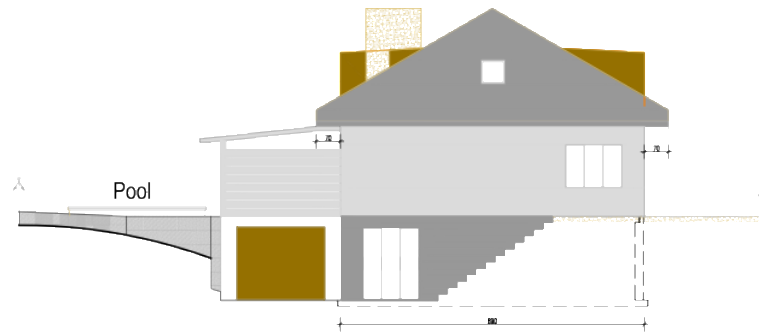
Südfassade

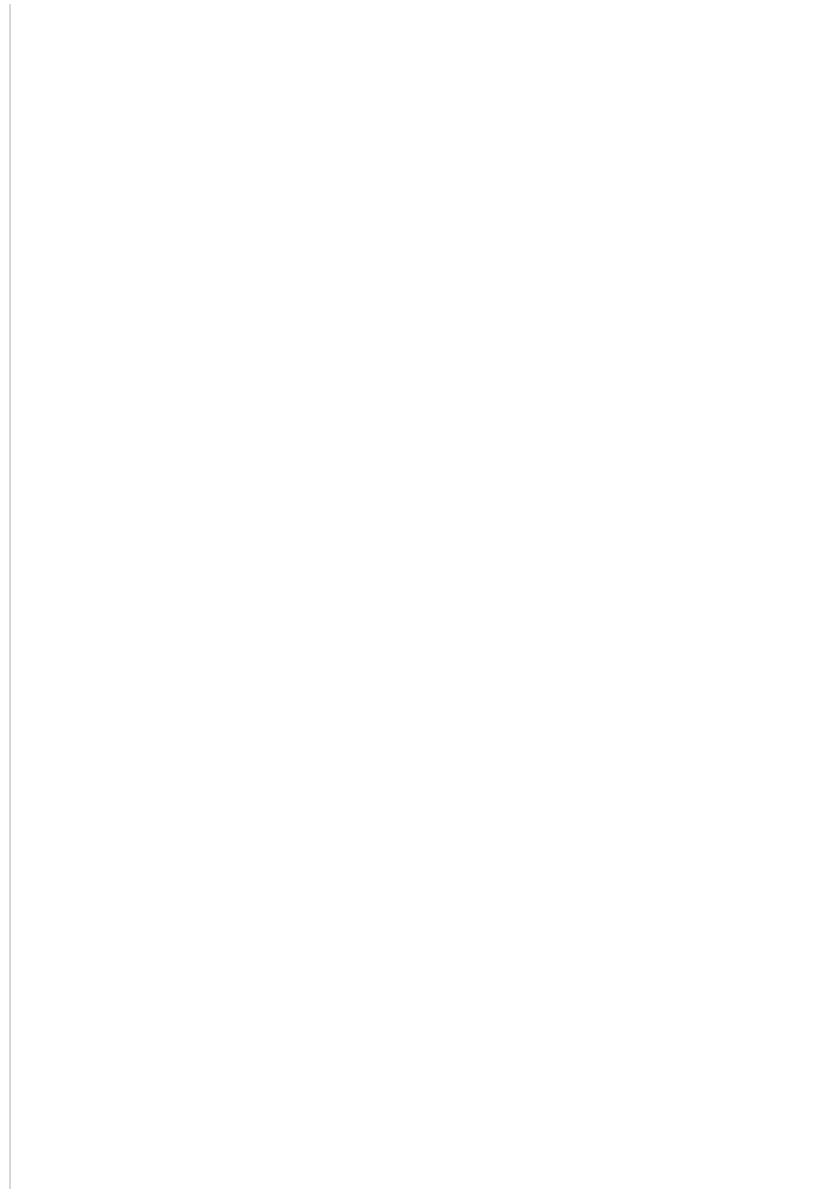
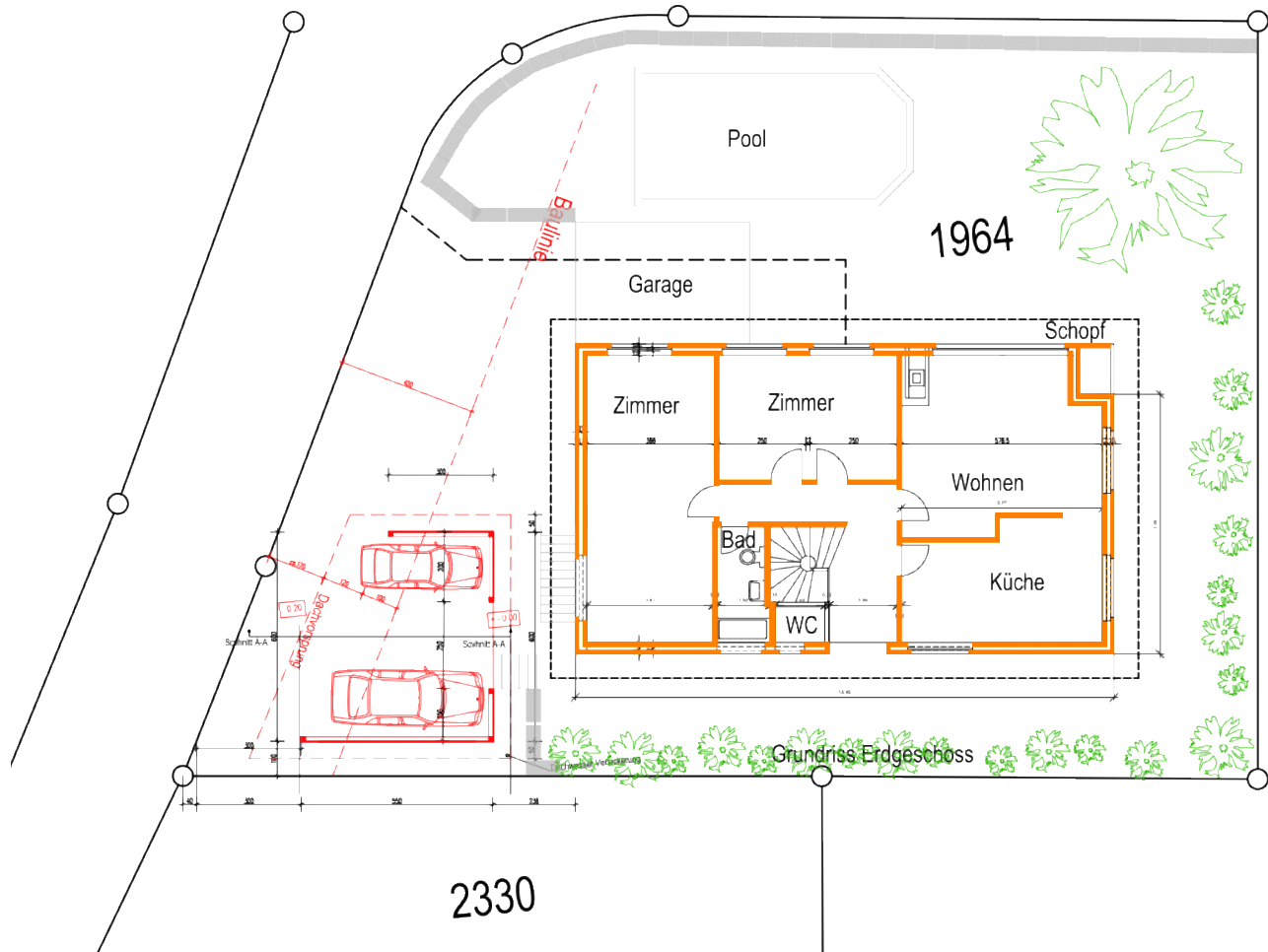


Nordfassade



Ostfassade









Rechtliches & Unterlagen

- Situationsplan Mstb 1:200
- Grundrisse EG und 1.OG Mstb 1:100
- Grundbuchauszug vom 1.Dezember 2025
- SGV vom Gebäudeversicherung des Kantons Solothurn 15.12.2025
- Orts-Zonenplan sowie Zonenreglement der Gemeinde Stüsslingen
- Objektbesichtigung vom 13. Dezember 2025
- Fotos vom 13. und 16. Dezember 2025