



Zweifamilienhaus Kirchgasse Lüsslingen

WOHNEN WIE IM EINFAMILIENHAUS
hochwertig | grosszügig | ruhig

STEINER⁺
ARCHITEKTUR IMMOBILIEN TREUHAND

■ INHALT

Vorzüge im Überblick	3
Wohnen in Lüsslingen	4
Lüsslingen in Zahlen	5
Konzept	6
Wichtigste Fakten im Überblick	7
Innenraum Visualisierung	8–9
Baubeschrieb	10–12
Fassaden-Ansichten	13
Situation	14
Übersicht Haus 01 / Haus 02	15
Haus 01 im Überblick	16–17
Haus 02 im Überblick	18–19
Kontakt	20



■ VORZÜGE IM ÜBERBLICK

- Sie wohnen wie im Einfamilienhaus
- Moderner und hoher Wohnungsausbaustandard
- Naherholungsgebiet direkt vor Ihrer Wohnungstür
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis
- Wunderschöne Weitsicht
- Praktischer Reduitraum (Stauraum)
- Grosszügige Garagenplätze
- Sie erreichen die Autobahn Solothurn West und Biberist in wenigen Minuten

■ WOHNEN IN LÜSSLINGEN

Lüsslingen ist ein ländlich geprägtes Dorf an schöner Lage im Bezirk Bucheggberg. Die Gemeinde fusionierte am 1. Januar 2013 mit Nennigkofen zur neuen Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen. Innerhalb der engeren Agglomeration Solothurn ist keine Einwohnergemeinde zu finden, die ihren ländlichen Charakter so bewahren konnte, wie dies in den beiden Ortsteilen Lüsslingen und Nennigkofen der Fall ist. Es lohnt sich diese Region besser kennenzulernen! Die Gegend bietet viele Möglichkeiten für Ausflüge und Abenteuer.

Verkehrsanbindung

Verkehrstechnisch ist Lüsslingen-Nennigkofen gut erschlossen. Die Gemeinde liegt an der Buslinie 8 Solothurn – Büren a.A., die von der RBS betrieben wird. Jede Stunde fährt Sie ein Bus nach Solothurn oder nach Büren a.A. An Werktagen verkehren die Busse morgens und abends im Halbstundentakt. Den Hauptbahnhof Solothurn erreichen Sie ab Nennigkofen in ca. 7 Minuten, ab Lüsslingen in ca. 5 Minuten. Ab Solothurn fahren die Züge jede

Halbestunde nach Zürich, Basel oder Biel. Nach Bern während der Stosszeiten sogar viertelstündlich.

Einkaufen

In der Gemeinde befindet sich ein Hofladen mit täglich frischen Bauernhofprodukten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den Nachbargemeinden aufzufinden.

Schulen

Die Primarschule Lüsslingen-Nennigkofen umfasst den zweijährigen Kindergarten sowie die 1. – 6. Klasse, wobei diese Klassen auf zwei Standortorte aufgeteilt sind. Der Kindergarten, die 1. und 2. Klasse sowie der Werk- und Blockflötenunterricht sind im Schulhaus Lüsslingen untergebracht, die 3./4. und 5./6. Klasse im Schulhaus Nennigkofen.

Freizeit

Das Naherholungsgebiet Bucheggberg sowie das rege Dorf- und Vereinsleben tragen zur Attraktivität der Gemeinde bei.

Die zahlreichen Dorfvereine bieten eine breite Palette von Möglichkeiten. Der Bucheggberg ist eine der letzten naturnahen Kulturlandschaften im Schweizer Mittelland. Es ist das Naherholungsgebiet für zahllose Freizeitmöglichkeiten. Die Landschaft ist bilderbuchmässig gepflegt und natürlich. Die Region entzückt mit idyllischen Dörfern, bewaldeten Hügeln, saftigen Wiesen und farbenprächtigen Feldern.

■ LÜSSLINGEN IN ZAHLEN



Lüßlingen

Postleitzahl: 4574
Höhe: 455 m.ü.M.
Fläche: 7.82 km²
Einwohner: 1'104 (23.12.2020)

Distanzen mit dem Auto:

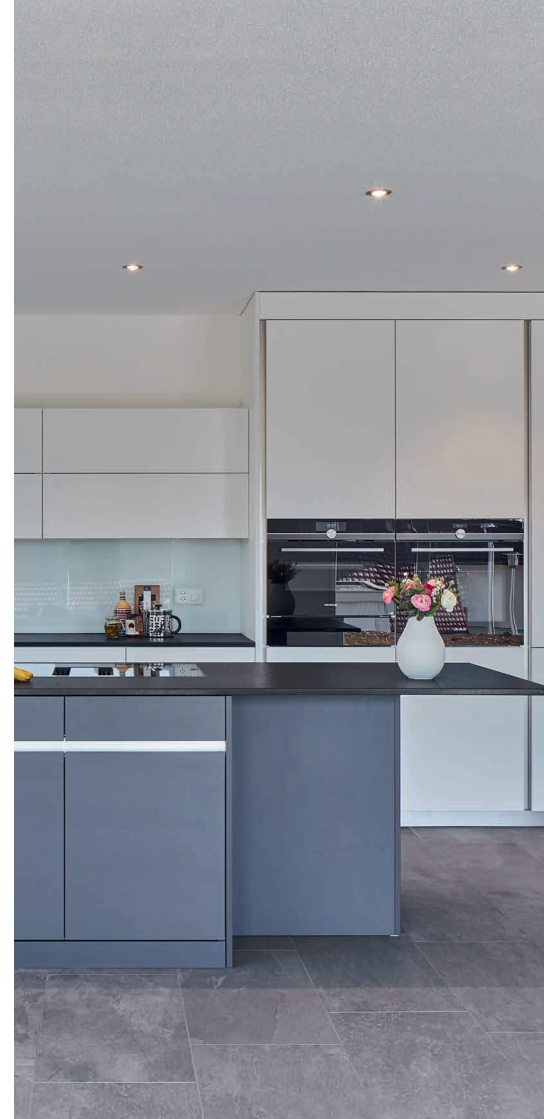
Autobahn:	4 km / 5 min.
Solothurn:	5 km / 8 min.
Olten:	42 km / 36 min.
Bern:	46 km / 38 min.
Zürich:	96 km / 69 min.
Basel:	73 km / 53 min.

■ KONZEPT

Sie wohnen fast wie im Einfamilienhaus mitten im Grünen mit schöner Fernsicht!

Ein nachhaltiger Umgang mit den verfügbaren Ressourcen ist für uns sowohl Herausforderung als auch Verpflichtung. Ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten wollen wir gebührend Rechnung tragen.

- Umweltgerechtes Heizsystem (Wärmepumpe)
- Dezentrale, individuell regulierbare Komfortlüftung je Wohnung
- Erwerbbarer Parkplätze
- Entkalkungsanlage
- Waschmaschine und Wäschetrockner in jeder Wohnung
- Massivbauweise



■ WICHTIGSTE FAKTEN IM ÜBERBLICK

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	Kirchgasse, 4574 Lüsslingen-Nennigkofen
Wohnungen	Wohnung 01, EG/DG 6.5 Zimmer-Wohnung Fläche: 144.53 m ²
	Wohnung 02, EG/UG 5.5 Zimmer-Wohnung Fläche: 143.06 m ²
Baujahr	2022
Bezug	Ab August 2022
Parkmöglichkeiten	■ 3 Garagenplätze Mietpreis 130.00 CHF/Mt. ■ Mehrere Aussenparkplätze Mietpreis 50.00 CHF/Mt.
Mietpreise	Wohnung 01: CHF 2'350.00 Wohnung 02: CHF 2'250.00



■ INNENRAUM VISUALISIERUNG

So könnte Ihr neues Zuhause aussehen!

Die abgebildeten Visualisierungen dienen ausschliesslich zu Anschauungszwecken und sind nicht verbindlich. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



■ BAUBESCHRIEB

Generell

Ein qualitativ hochwertiger Standard bildet die Basis für alle Ausstattungspositionen. Das Gebäude wird so konzipiert, dass der Wärmeschutznachweis erbracht wird und sich die Dämmwerte nach den Anforderungen des Minergie-Standards richten. Abweichungen und Änderungen des Baubeschreibs und der Planung bleiben vorbehalten.

1 Gebäude

1.1 Aussenwände

Alle Aussenwände werden mit 17.5 cm starkem Backstein oder Stahlbeton gemauert/betoniert ausgeführt und mit einer 20 cm Aussenwärmedämmung versehen. Im Übergang zum Erdreich wird eine extrudierte Perimeterdämmplatte verwendet.

1.2 Dach und Decken

Das Dach wird als Steildach ausgeführt. Die Decken werden in massiver Bauweise angefertigt (Stahlbeton 24-26 cm). Die Raumhöhe der Wohnungen beträgt im Erd- und Obergeschoss 2.50 m. Im Dachgeschoss zwischen 1.00 und 3.25 m.

1.3 Innenwände

Die Wohnungstrennwände werden aus Schall-

schutzgründen massiv in Stahlbeton versehen. Die Innentrennwände werden in 12.5/15 cm starkem Backstein/Beton ausgeführt. Die Wände werden mit einem feinkörnigen Putz versehen. In den Nasszellen wird ein grosser Teil der Wände mit Platten belegt. Die inneren Kellerwände werden aus Kalksandstein (bleibt sichtbar) gemauert.

1.4 Böden

Das Materialkonzept wird von den Architekten sorgfältig auf das Gebäude abgestimmt. Im Entrée und Garderobebereich, im Wohn-, Koch- und Essbereich sowie in den Nasszellen wird ein hochwertiger Plattenboden verlegt. In allen Zimmern ein Parkettboden mit Holzsockel.

1.5 Fenster und Balkontüren

Die grossen Doppelflügel Fenster werden in allen Räumen als Kunststoff-Alu-Fenster Vollrahmen mit hochwertiger 3-facher Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Die Fenster haben einen Dreh-Kippflügel. Bei den Terrassen- und Balkongängen sind ebenfalls Doppelflügel Fenster mit Dreh-Kippflügel vorgesehen.

1.6 Eingangstüren

Die massive Eingangstüre wird mit einer Dreipunkteverriegelung ausgestattet. Zusammen mit einem Sicherheitszylinder bietet sie einen optimalen Einbruch- und Schallschutz. Die Türen werden, entsprechend den gängigen Standards, in Kunststoff-Aluminium ausgeführt.

1.7 Garten/Umgebung

Die Umgebungsplanung ist gemäss Planunterlagen ersichtlich.

2 Gebäudetechnik

2.1 Sanitäre Anlagen

Die Oberflächenmaterialien und Armaturen der Nasszellen werden sorgfältig auf das Wohnungskonzept abgestimmt. Waschmaschine und Wäschetrockner werden in der Wohnung angeordnet. Alle Produkte sind qualitativ etablierte Modelle der Firma Richner oder Schulthess. Das Kalt- und Warmwasser wird mit einer Entkalkungsanlage vorbereitet. Dies spart Energiekosten und vereinfacht die Reinigungsarbeit wesentlich.

2.2 Elektroinstallationen

Elektro, Telefon, TV/Radio, Sonnerie, elektrische Storensteuerung werden gemäss Elektroinstallationskonzept des Ingenieurbüros ausgeführt. Enthalten sind Telefonanschluss sowie TV/ Radio- und Multimediaanschlüsse im Hauptschlafzimmer sowie im Wohn- und Essbereich. Ein Medienverteilersystem mit entsprechenden Leerrohren in allen Zimmern sorgt für maximale Flexibilität.

2.3 Heizsystem

Die Wärmeerzeugung wird zentral mit einer Wärmepumpe Luft/Wasser sichergestellt. Die regulierbare Niedertemperatur-Fussbodenheizung verteilt die Wärme gleichmässig in der ganzen Wohnung. Jede Wohnung verfügt über eine Komfortlüftung. Die Komfortlüftung sorgt für ein angenehmes Wohnklima bei gleichzeitiger Energieersparnis.

2.4 Sonnenschutz

Alle vertikalen Fenster verfügen über eine Verbundlamellenstore. Alle Storen werden mit einem elektrischen Antrieb ausgeführt. Weiter wird jede Wohnung mit einer Sonnenstore mit elektrischem Antrieb ausgestattet.



■ BAUBESCHRIEB

3 Materialkonzept und Ausstattung

3.1 Wohnen, Essen, Entrée und Garderobe

Boden: Grossformatiger keramischer Plattenbelag, Feinsteinzeugplatte
Decken: Spritzputz
Wände: Putz mit feinkörnigem Abrieb
Türen: Holz, weiss belegt

3.2 Zimmer

Boden: Eichenparkett mit Holzsockel geölt, parallel verlegt
Decken: Spritzputz
Wände: Putz mit feinkörnigem Abrieb
Türen: Holz, weiss belegt

3.3 Küche

Kombination: Fronten der Ober- und Unterbauten mit Kunstharzoberfläche 19 mm, beidseitig melaminbeschichtet, Kanten belegt
Abdeckung: Naturstein 20 bis 30 mm stark
Apparate: Backofen, Glaskeramikherd, Umluftdunstabzug, Mehrzonen-Kühlschrank mit separater Gefrierzone, Geschirrspülmaschine
Boden: Grossformatiger keramischer Plattenbelag, Feinsteinzeugplatte
Decken: Spritzputz
Wände: Putz mit feinkörnigem Abrieb

3.4 Nasszellen, Reduit

Apparate: Waschtisch, Badewanne und/oder Dusche, Wandklosett mit Unterputzspülkasten
Boden: Grossformatiger keramischer Plattenbelag, Feinsteinzeugplatte
Decken: Spritzputz
Wände: keramischer Plattenbelag, Feinsteinzeugplatte und feinkörniger Putz
Türen: Holz, weiss belegt
Waschturm: Waschmaschine und Wäschetrockner Marke Schulthess



■ FASSADEN-ANSICHTEN

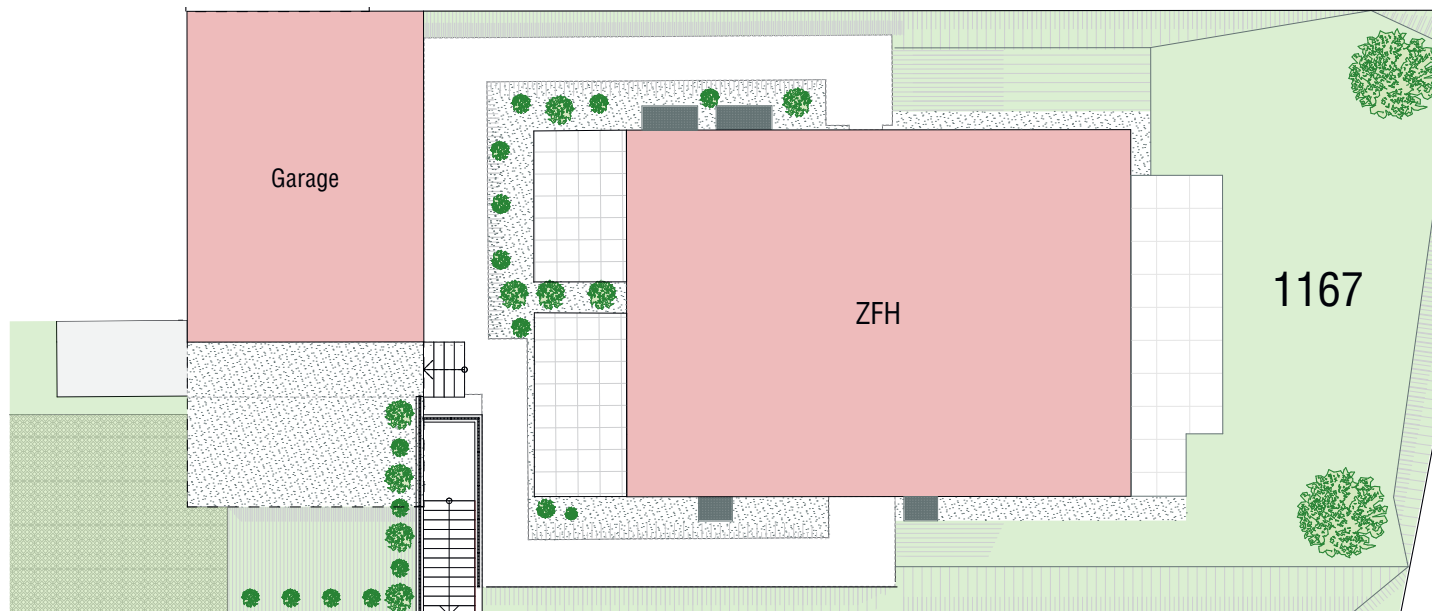
Nord- und Südfassade



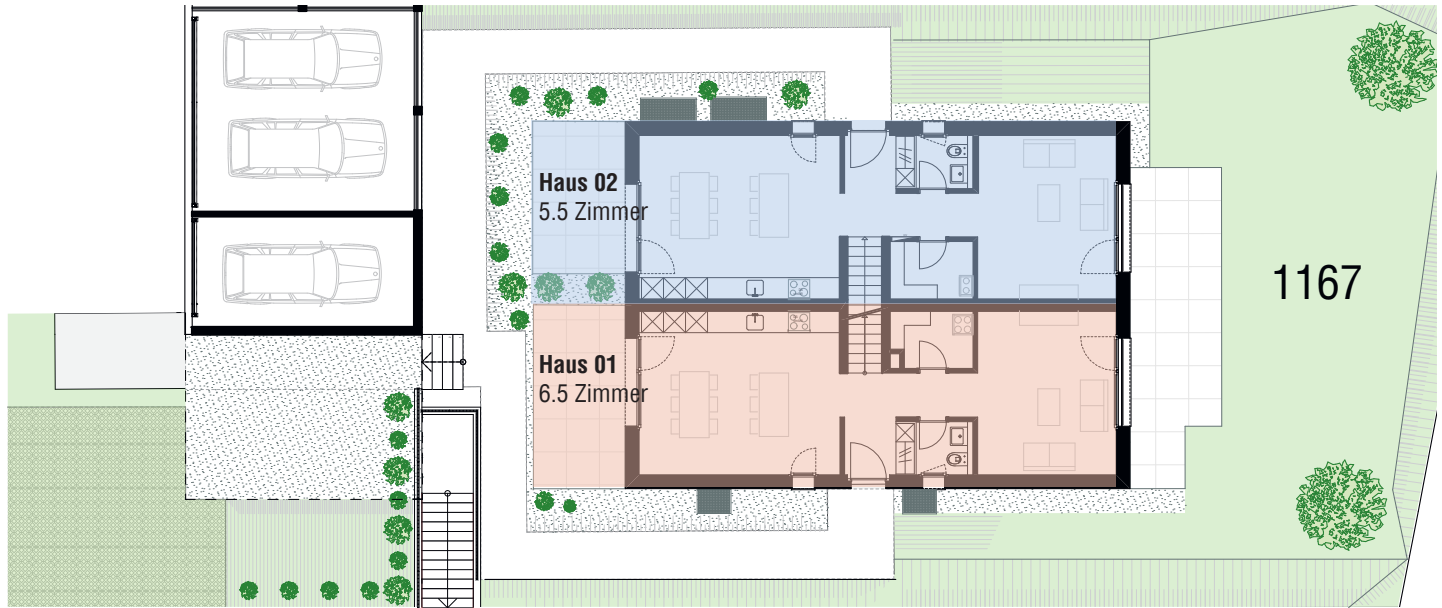
West- und Ostfassade



SITUATION



■ ÜBERSICHT HAUS 01 / HAUS 02



■ HAUS 01 IM ÜBERBLICK

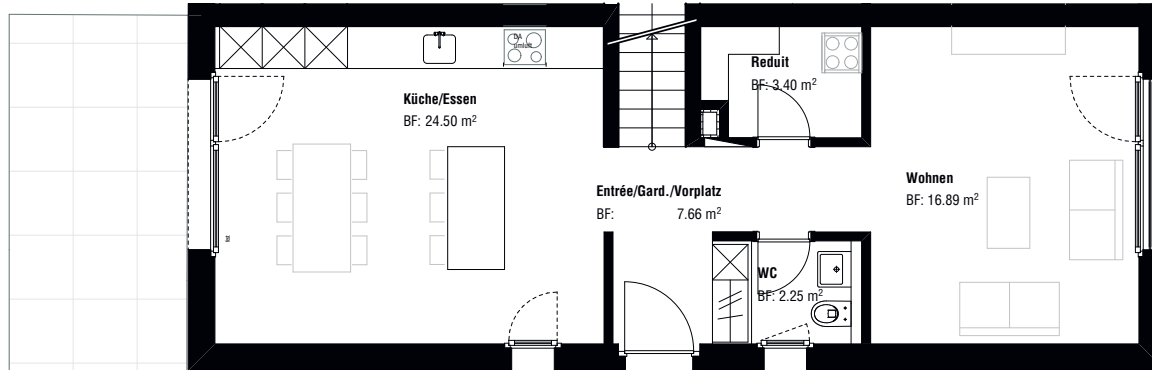
6.5 ZIMMER-WOHNUNG EG / DG

Nettowohnfläche (NWF): 144.53 m²

Sitzplatz: 13.45 m²



Erdgeschoss



Dachgeschoss



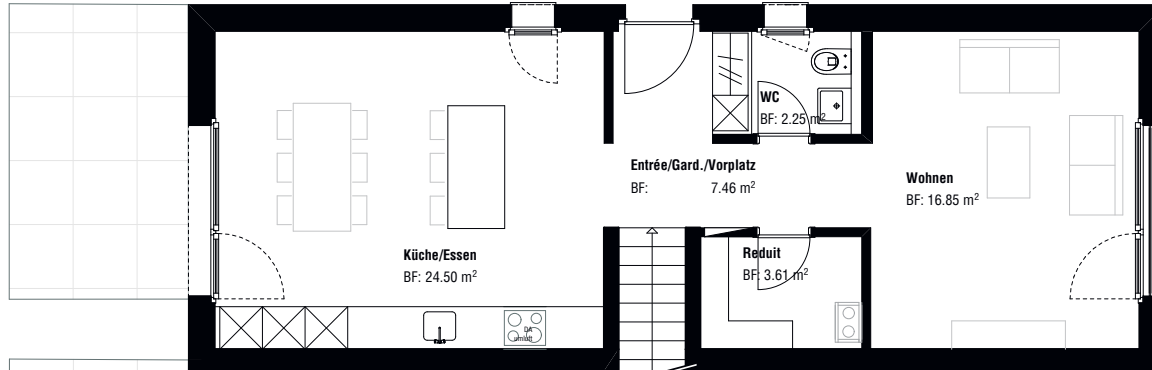
■ HAUS 02 IM ÜBERBLICK

5.5 ZIMMER-WOHNUNG EG / UG

Nettowohnfläche (NWF): 143.06 m²
Sitzplatz: 13.37 m²



Erdgeschoss



Untergeschoss





Kontakt

Bei Fragen oder Interesse an den Wohnungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Architekt

Steiner plus AG

Byfang 1 | 4537 Wiedlisbach

Telefon 032 636 35 27 | info@steinerplus.ch | www.steinerplus.ch

STEINER⁺
ARCHITEKTUR IMMOBILIEN TREUHAND