

Kontakt Verkauf

Vogel Real Estate AG

Schulhausstrasse 4
6052 Hergiswil

a_v@me.com
+41 79 333 40 60



Erlenweg 57 Rothrist

Eigentumswohnungen
an ruhiger Wohnlage



Inhalt

Projekt	4
Lage	6
Angebot	8
Grundrisse	10
Inpressionen	14
Kurzbaubeschrieb	22



Projekt

Wohnglück am Erlenweg 57

Wohnglück, das bedeutet Geborgenheit, Rückzugsmöglichkeiten, Alltagskomfort, Freiräume und: kurze Wege, sicher und zeitsparend. Die sechs, nach hohem Standard renovierten 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen am Erlenweg 57 in Rothrist bringen genau diese Qualitäten mit. Fließende Grundrisse und knapp 140 m² Wohnfläche lassen viel Raum für Ihre Einrichtungsideen.

2009 gebaut, 2026 sorgfältig saniert

Die grossflächigen Fenster tragen rund um die Uhr Licht in die Räume und eröffnen den Blick in das Grün der Umgebung. Gedeckte Balkone oder der Gartenanteil laden zum Verweilen bei warmen Temperaturen ein. Das alles findet sich in einem dreigeschossigen Gebäude in zeitloser Architektur, welches 2009 im Minergie-Standard gebaut und 2026 nach einem modernen Wärmekonzept saniert wurde. Das bedeutet für Sie: gleichmässig angenehmes Klima.

Lage

Top zum Pendeln und Entspannen

Der Erlenweg 57 liegt westlich des Rothrister Dorfkerns in einem ruhigen Wohnquartier. Für die kleinen Besorgungen gibt es in der Nähe eine Einkaufsgelegenheit, der Weg zum Kindergarten und in die Primarschule wird mit sechs Gehminuten – durch eine wenig befahrene Quartierstrasse – angegeben.

Zwischen Jura und Aare

Rothrist selbst ist ein gemütliches kleines Städtchen mit intakten Infrastrukturen, einem vielseitigen Vereinsleben und einem klaren Standortvorteil. In der Nähe von Olten gelegen und mit schnellen Verbindungen nach Basel, Zürich und Bern ist der Ort mit 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern geradezu ideal für alle, die in die Wirtschaftszentren pendeln und es geniessen, am Abend zurückzukehren: in die ebenso gemütliche wie lebendige Kleinstadt am Jura hang mit einem Naherholungsgebiet, das von Wäldern, Wiesen und der Aare geprägt ist.



Distanzen ab Rothrist	↔	🚗	🚆
Olten	7.7 km	13 Min.	8 Min.
Zofingen	8.8 km	15 Min.	12 Min.
Sursee	28.5 km	20 Min.	36 Min.
Zürich-HB	63.3 km	52 Min.	1h 20 Min.
Bern	63.8 km	53 Min.	57 Min.



Angebot

Ihr Wohneigentum erwartet Sie

Grosszügige Räume, Stil und gutes Licht, wohin das Auge blickt: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Herzstück der sechs Eigentumswohnungen ist der Ess-Wohnbereich mit offener Küche und Kochinsel. Auf dem 21m² grossen, gedeckten Balkon – im Erdgeschoss ergänzt durch einen Garten und Sitzplatz – fühlen sich die Morgen- und Abendstunden immer ein bisschen wie Sonntag an.

Raum für Spiel und Erholung

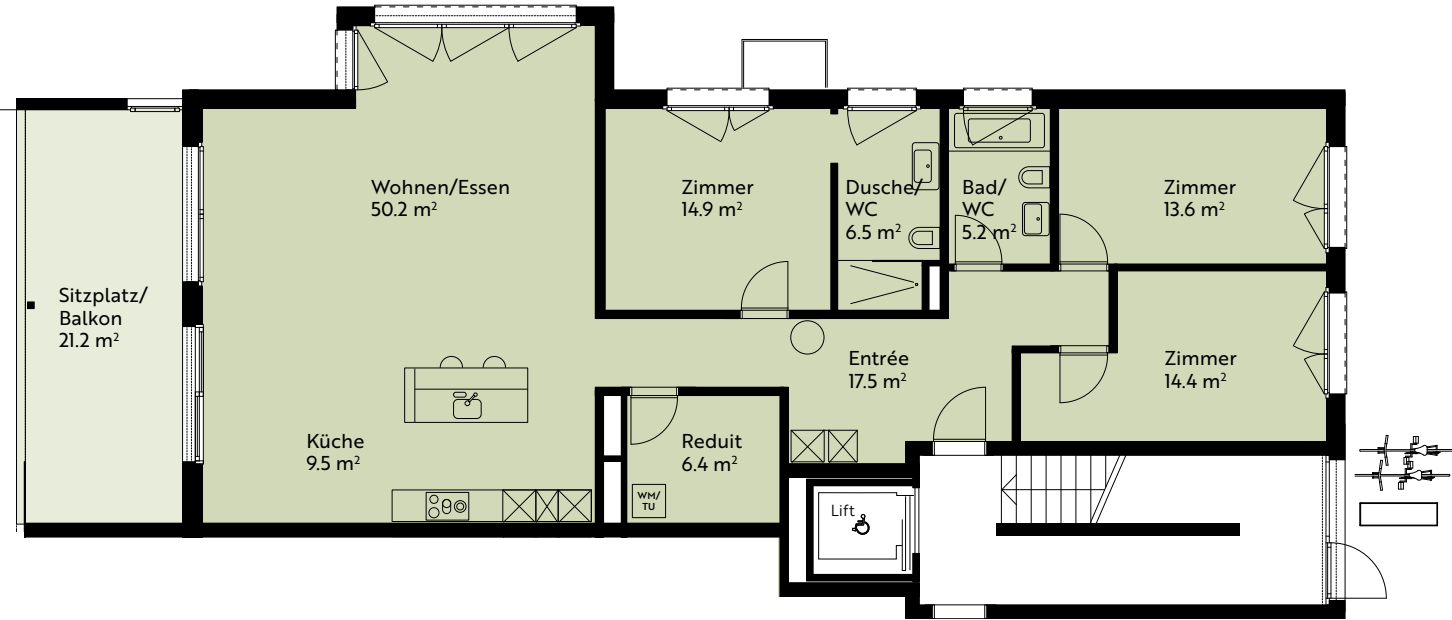
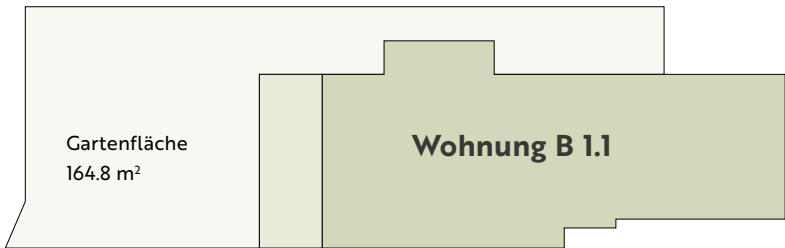
Drei komfortable Schlafzimmer und zwei Badezimmer – zum Teil En-Suite zum Elternschlafzimmer – garantieren ein hohes Mass an Privatsphäre. Die 2026 erneuerte Wärmepumpe mit Freecooling und Bodenheizung sorgen ganzjährig für angenehmes Klima – ohne Aufwand. Abgerundet wird die hohe Wohnqualität vom eigenen Kellerraum und bis zu zwei Einstellhallenplätzen.

Wohnung B1.1 | B2.3 | B3.5

4.5 Zimmer | EG | 1. OG | 2. OG

Wohnfläche BWF:	138.2 m²
Sitzplatz/Balkon:	21.2 m²
Gartenfläche EG:	164.8 m²

Erdgeschoss



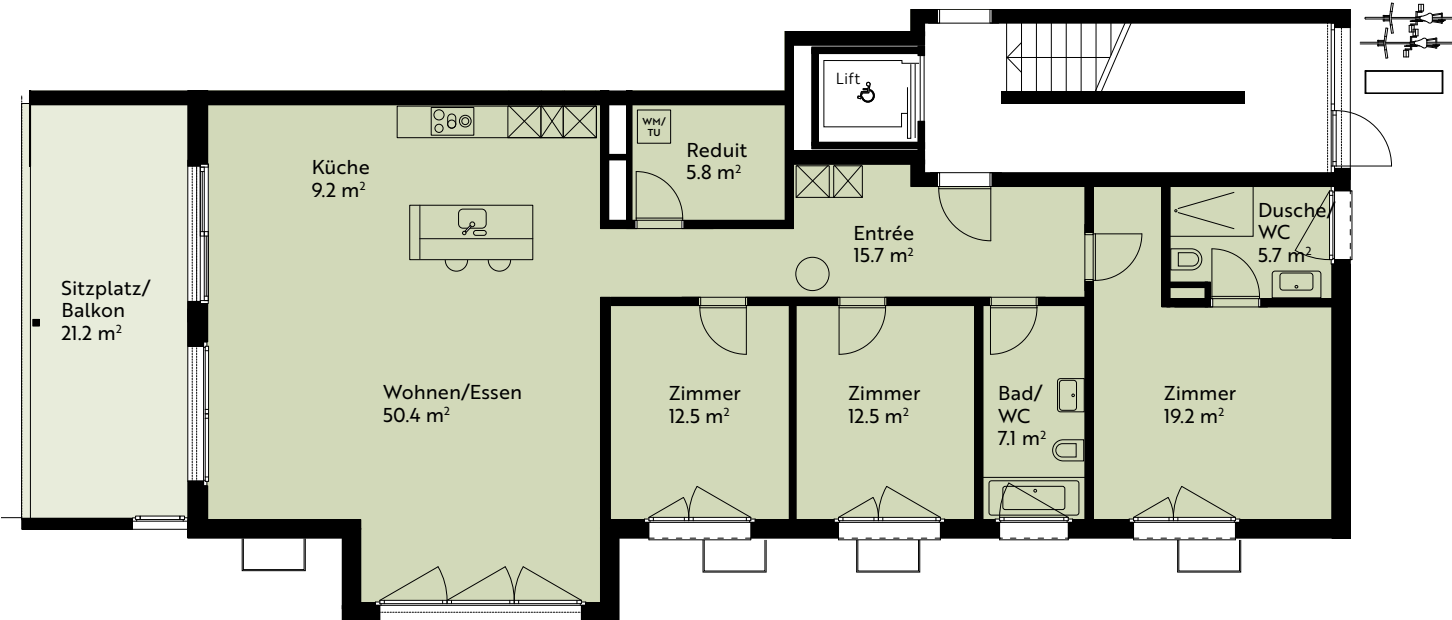
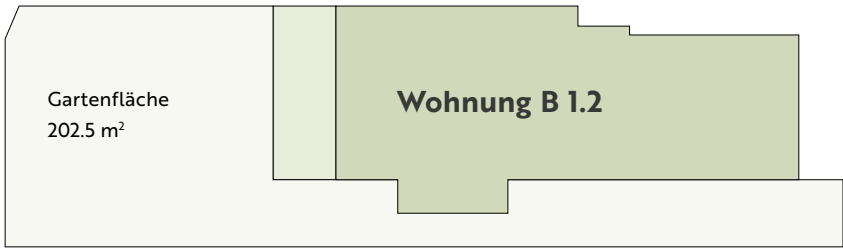
Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

Wohnung B 1.2 | B 2.4 | B 3.6

4.5 Zimmer | EG | 1. OG | 2. OG

Wohnfläche BWF:	138.1 m²
Aussenfläche:	21.2 m²
Gartenfläche EG:	202.5 m²

Erdgeschoss



Alle Angaben sind Circaangaben. Änderungen bleiben vorbehalten.

Untergeschoss



- AAP MFH A
- AAP MFH B
- Bastelraum







Wohnung B 2.3



Helle Räume für ein behagliches
Wohlgefühl und entspanntes Verweilen.





Grosszügige Grundrisse für angenehmen Wohnkomfort.



21m² grosser, gedeckter Sitzplatz im Freien.



Stilvolle Details auch in den Bädern.



Langlebige Materialien, ästhetische Ausstattung und natürliche Farben.



Weitläufige Fensterfronten und angenehme Aussichten.



Eigenes Reduit, praktischer Waschturm, qualitativ hochwertige Apparate



Kurzbaubeschrieb

Maurerarbeiten

Wände im Untergeschoss in KS 10 – 15 cm stark resp. Eisenbeton, Industriesicht, inkl. der notwendigen Einlagen, Armierungen, Stürze und Nebenarbeiten, etc. Liftschacht in Beton oder gemauert nach Angabe des Baustatikers. Außenwände BN 15 – 17.5 cm einschalig für Aufnahme der Aussenwärmedämmung AWD. Trennwände zwischen Wohnungen in Eisenbeton (Erdbebensicherheit gern. Angabe Ingenieur, in diesen Bereichen ist Schallschutz gern. SIA allenfalls nicht zu erfüllen) verputzt. Innenwände in den übrigen Geschossen: BN 12.5 – 15 cm stark resp. in Eisenbeton (Erdbebensicherheit gern. Angabe Ingenieur, in diesen Bereichen ist Schallschutz gern. SIA allenfalls nicht zu erfüllen) verputzt.

Montagebau in Stahl

Balkonstützen, Vordächer, etc. Erstellung der Stahlkonstruktion mit Stahlstützen feuerverzinkt.

Fenster, Aussentüren

Fenster aus Kunststoff
Fenster aus Kunststoff gemäss Farb- und Materialkonzept weiss. Wärmedämmung und Schalldämmwert gemäss bewilligtem Wärmenachweis, jedoch mindestens 2-fach IVverglast, U-Wert Glas 1.1 W / m² K, U-Wert Rahmen 1.5 W / m² K. Rahmenverbreiterung Sturz mit min. 25 mm Styrofoam isoliert. Beschläge gemäss Standardprogramm des Lieferanten.

Aussentüren

Kunststoff-Glastüren als Zugang zum Treppenhaus gern. Farb- und Materialkonzept weiss. Thermisch nicht abgekoppelt vom Aussenbereich. Inklusive hydraulischem Türschliesser.

Tor zu Tiefgarage bestehend

Kipptor zur Tiefgarage mit elektrischem Antrieb gemäss behördlicher Vorschrift. Steuerung innen mit Bewegungsmelder und Ampelanzeige rot/grün, außen mit Schlüsselschalter und Funkschalter mit einem Handsender pro Parkplatz. Sicherungsleiste.

Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in Kupfer – Titan – Zink - Blech oder gleichwertiges z. B. UGINOX. Anschluss Dachwassereinlauf an Dachwasserleitungen. Entwässerung der Balkone über Bodenabläufe mit Fallsträngen. Abzugsrohreinfasungen inklusive sämtlichen Nebenarbeiten. Schnittstelle Dachwassereinlauf: Spengler ab Anschlussmuffe Sanitär.

Bedachungsarbeiten

Flachdach Extensiv begrünt. Beton im Gefälle, Dampfsperre EGV 3, Isolation EPS 200 mm, 2 Lagen kunststoffmodifizierte Bitumendichtungsbahnen, z. B. REGUPOL 6 mm oder Sarnafilabdichtungsfolie mit Schutzabdeckung, Extensiv-Begrünt, Zementplatten eingefärbt. Dach Autoeinstellhalle Betondecke ca. 30 cm stark, Gefälle gern. Plan mit Vandex nass in nass abgedichtet, Dilatationen und Decken/Wandanschlüsse abgeklebt, Entwässerungsschicht mit Noppenfliesmatte.

Verputze, Fassadendämmung

Bewährte Aussenwärmedämmsystem mit Systemnachweis z. B. Marmoran. Außenwände mit Außenwärmedämmung mit 16 cm normaler Styropor Marmopor Plus Lamda 0.034 W / m K, U-Wert Aussenwand 0.1 9 W / m² K, auf Backstein geklebt. Perimeterdämmplatten 18 auf den Balkonen und im ganzen Erdgeschossperimeterbereich 1.00 m ab UK bis fertig Boden EG bzw. bis Decke Einstellhalle. Alkalifreies Glasseidengewebe eingebettet, Silikat-Fertigputz 2.0 mm getönt mit Zusatz gegen Algen- und Pilzbefall, Leibungen – 80 mm Dämmstärke. Metallfensterbänke in Alu natur eloxiert, Fenster/Französische Fenster = Metallfensterbänke und Sitzplatz- und Balkontüren, Betonschwellen oder Platten. Die Gebäudehülle wurde nach behördlicher Vorschrift und Wärmedämmnachweis isoliert.

Rafflamellenstoren

Aluminium-Verbund-Rafflamellenstoren, Lamellenbreite ca. 90 mm, alle mit Handantrieb und Kurbelstange.

Starkstromapparate

Hauptverteilungen, Messungen
Die Hauptverteilung wurde betriebsbereit angeliefert und montiert. Sie befindet sich im Untergeschoss. Sämtliche Bezügerüberstromunterbrecher sind in der Hauptverteilung integriert und mit der jeweiligen Wohnungsnummer beschriftet. Folgende Messeinrichtungen sind eingeplant: Allgemein, pro Wohnung sowie die AESTH. Bei jeder Wohnung wird der Heizungsverbrauch separat gemessen, zentral ablesbar in der Heizungszentrale.

Schwachstrominstallationen

Telefon
Erschliessung auf Amtsverteiler zentral im UG, sternförmige Verbindungen zum Zwischenverteiler pro Hausteil, sternförmige Verteilung zum Medienkasten (HomeWiring) in der Wohnung [Amtsanschluss). Pro Wohnung zwei Anschlüsse ausgebaut. Nicht ausgebaut Zimmer jeweils mit einer Leerdose.

Fernsehen
Erschliessung auf Verteileranlage zentral im UG, Verbindungsleitung zu allen Häusern als Signalübergabestelle, sternförmige Verteilung zum Medienkasten (HomeWiring) in der Wohnung (Wohnungsanschluss). Pro Wohnung zwei Anschlüsse ausgebaut. Nicht ausgebaut Zimmer jeweils mit einer Leerdose.

HomeWiring Medienkasten
Medienkasten unbestückt, konventionomrn ausgebaut (2 x TV, 2 x TT).

Heizungs- und Sanitäranlagen

Wärmeerzeugung inkl. Warmwasserboiler Luft-Wasser-Wärmepumpe im 2026 erneuert und Bodenheizung mit Freecooling. Die bestehende Wasserenthärtungsanlage wurde im 2026 erneuert.