

ELEGANTES 7 1/2 ZIMMER-LANDHAUS MIT VIEL UMSCHWUNG UND FERNSICHT

Seltene Gelegenheit - bestehende Landhausvilla mit viel Potenzial



ADRESSE

Rainweg 3, 4226
Breitenbach



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'740'000.-



VERFÜGBAR AB

01.09.2026



NETTOWOHNFLÄCHE

180 m²



ZIMMER

7.5



BAUJAHR

1977



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1'028 m²

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschreibung	10
Impressionen	11
Dokumente	25
Tragbarkeitsrechnung	32
Kontakt	33

Analyse – Bewertung – Beratung – Verkauf

Die Aufgaben rund um Ihre Liegenschaft erfordern analytisches Vorgehen, wirtschaftliches Handeln und umfangreiche Kenntnisse des Marktes und der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Erklären Sie uns Ihre Ziele im Zusammenhang mit Ihrer Liegenschaft. Wir hören zu, planen und setzen für Sie um.

Die Gemeinde Breitenbach

Die Gemeinde Breitenbach im solothurnischen Schwarzbubenland verbindet eine attraktive Wohnlage mit einer starken regionalen Wirtschaft und einer hervorragenden Anbindung an die Wirtschaftsregion Basel. Als Hauptort des Bezirks Thierstein hat sich Breitenbach in den letzten Jahrzehnten zu einem bedeutenden Zentrum für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen entwickelt. Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik, Baugewerbe sowie moderne Produktions- und Dienstleistungsbetriebe prägen den Wirtschaftsstandort und sorgen für ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot in der Region.

Dank der Nähe zur Stadt Basel profitieren Einwohnerinnen und Einwohner von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der urbanen Zentren, ohne auf die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Wohnumfelds verzichten zu müssen. Basel sowie die umliegenden Wirtschaftsstandorte im Baselbiet sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Verkehr bequem erreichbar. Dadurch eignet sich Breitenbach besonders für Berufspendler, die eine hohe Lebensqualität abseits der städtischen Hektik suchen.

Die Gemeinde überzeugt zudem durch ihre familienfreundliche Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie ein aktives Vereins- und Freizeitangebot. Eingebettet in die sanfte Jurallandschaft bietet Breitenbach zahlreiche Naherholungsgebiete und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre – eine ideale Kombination aus Wohnen, Natur und urbaner Nähe.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Breitenbach hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +2.2% pro Jahr auf 4'366 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 13.7% (Kanton: 13.8%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 2.0% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +15.1% verändert (Kanton: +21.0%).

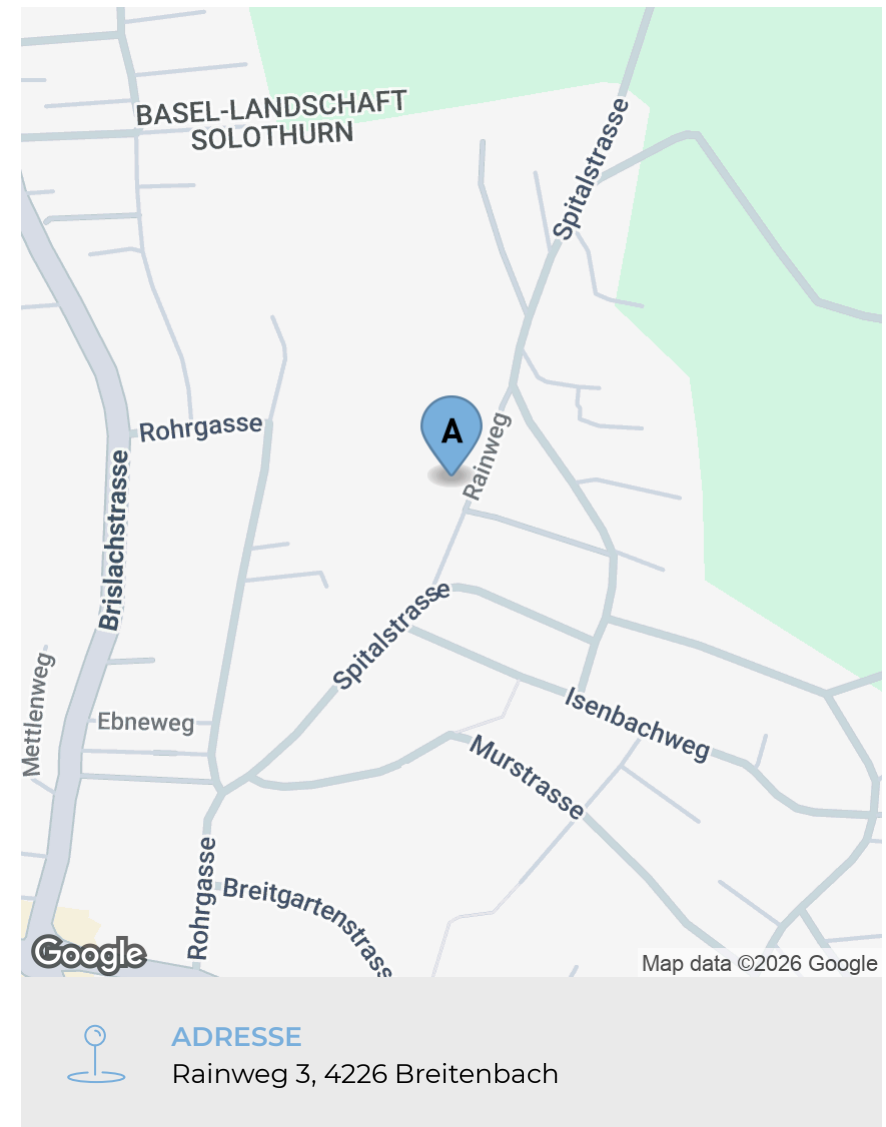
Besonders für Familien sowie Personen mit mittleren bis höheren Einkommen kann sich der Wohnsitz in Breitenbach finanziell positiv auswirken. Auch bei der Vermögenssteuer zeigt sich der Kanton Solothurn im regionalen Vergleich oftmals moderater als die beiden Basler Halbkantone. Damit verbindet Breitenbach die Vorteile der unmittelbaren Nähe zur Wirtschaftsregion Basel mit einer im Vergleich attraktiveren Steuerbelastung für Privatpersonen.

Durch die geplante Entwicklung und Umnutzung des Isola Areals sollen bis zu 600 neue Wohneinheiten in Breitenbach entstehen, was ein weiteres gesundes Wachstum der Gemeinde garantiert.

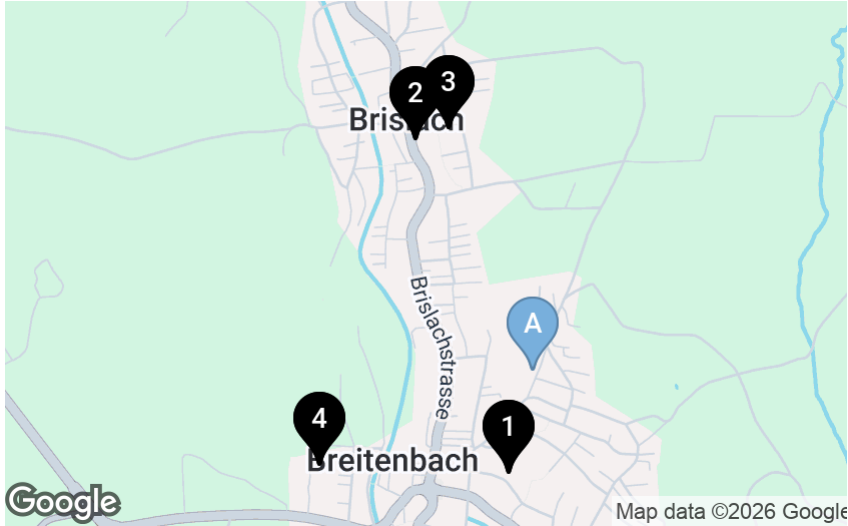
Lage

Die Liegenschaft befindet sich an einer ruhigen Lage mit schöner Weitsicht umgeben von grosszügigen Einfamilienhäusern und viel Natur. In nur 500 Meter Fussweg erreichen Sie die Schulen, in 600 Meter das Dorfzentrum mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten.

Die Bushaltestelle Breitenbach Dorfplatz befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmässige Postauto-Verbindungen zum Bahnhof Laufen. Von dort bestehen direkte S-Bahn- und Schnellzugsverbindungen nach Basel. Basel SBB ist bequem in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Berufspendler macht. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Grünen.

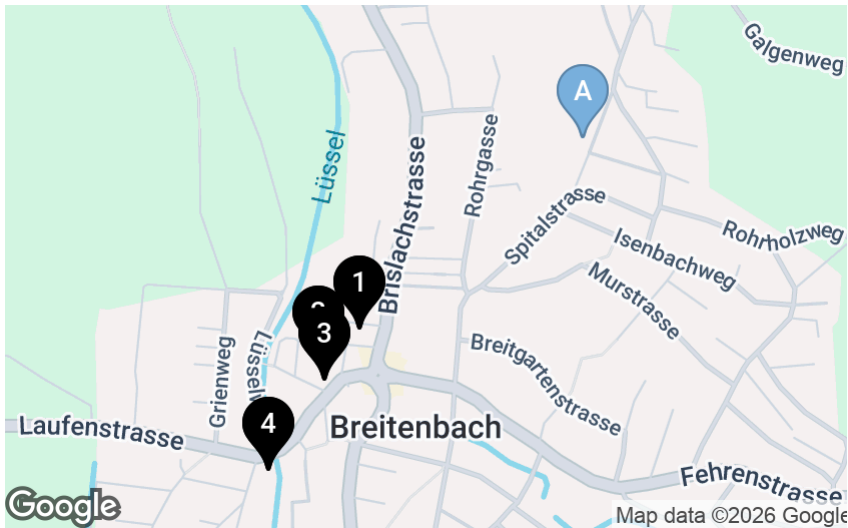


Infrastruktur



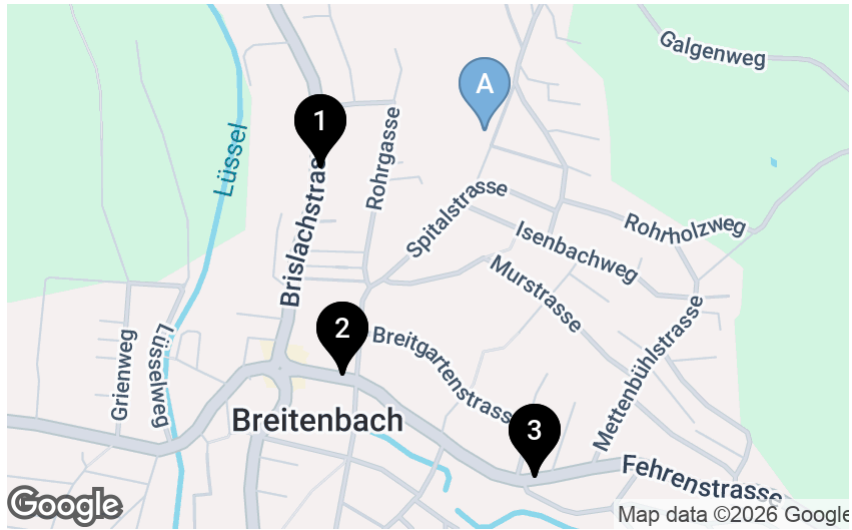
Schulen und Ausbildungsstätten

1	Breitenbach, Schulen	338 m	7'	2'	2'
2	Kindergarten	834 m	19'	4'	3'
3	Schulhaus	824 m	20'	4'	4'
4	Heilpädagogisches Schulzentrum HPSZ	751 m	17'	4'	3'



Einkauf

1	Denner Discount	475 m	9'	3'	2'
2	Migros-Supermarkt - Breitenbach - Wydehof	555 m	11'	3'	2'
3	Wydehof Einkaufs-Center, Breitenbach	572 m	10'	3'	2'
4	Coop Supermarkt Breitenbach	738 m	12'	4'	2'



Öffentlicher Verkehr

				
1 Breitenbach, Ebne	272 m	8'	2'	2'
2 Dorfplatz	456 m	7'	2'	1'
3 Breitenbach, Oberdorf	564 m	12'	4'	2'

Beschreibung

Unikat in Breitenbach - zeitlose Landhausvilla mit grossem Garten

Diese Villa wurde im Jahr 1977 durch die Eigentümer in Zusammenarbeit mit dem für Landhäuser spezialisierten Architekten Hugo Boeglin erstellt. Sie umfasst ein grosszügiges Raumangebot mit 7 1/2 Zimmern im EG und 1. OG sowie mit diversen Nebenräumen im UG. Im Erdgeschoss treten Sie ein in ein grosszügiges Entrée mit Garderobe und Gäste-WC. Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls ein Arbeitsraum/Büro, die geschlossene Küche, ein grosszügiges Esszimmer sowie der ebenfalls sehr grosse Wohnraum mit Cheminée.

Die Küche befindet sich mit Ausnahme von dem Ersatz einzelner Geräte noch im Originalzustand von 1977. Sie ist voll funktionstüchtig, jedoch aufgrund der Materialien entsprechend modernisierungsbedürftig.

Über eine elegante geschwungene Treppe mit Geländer aus Schmiedeeisen erreichen Sie das Obergeschoss. Dort befinden sich vier Schlafzimmer sowie zwei Nasszellen. Von sämtlichen Zimmern besteht eine schöne Fernsicht. Von zwei Schlafzimmern gelangt man auf einen gemeinsamen Balkon. Eine der beiden Nasszellen wurde bereits vor ein paar Jahren komplett erneuert, die zweite ist modernisierungsbedürftig.

Das Untergeschoss bietet einen über 20 m² grossen, beheizten Hobbyraum mit Tageslicht, eine Waschküche sowie diverse zusätzliche Nebenräume.

Die Bodenbeläge der vier Zimmer im Obergeschoss sowie des Büros im Erdgeschoss wurden im 2006 durch elegante Merbau-Parkettböden ersetzt. Mehrere Räume wurden in den vergangenen Monaten mit einem neuen Anstrich versehen. Der Zustand der Liegenschaft ist sehr gut. Diese

wurde in den vergangenen Jahrzehnten laufend unterhalten, weshalb ein neuer Eigentümer die Liegenschaft umgehend ohne Einschränkungen bewohnen kann.

Für die Parkierung der Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung sowie drei Aussenplätze. Die Grösse des Grundstücks ermöglicht auch die Erstellung eines zusätzlich gedeckten Carports.

Eine Besonderheit dieser Liegenschaft ist die Gartenanlage. Nebst einem wunderschönen Baum- und Pflanzbestand, gibt es grosszügige Aufenthaltsflächen auf verschiedenen Ebenen. Der nachträgliche Anbau mit der offenen Gartenhalle und einem Cheminée bietet Platz für lange Sommerabende mit Familie und Freunden.

Im Garten befindet sich auch ein separater Geräteraum wo sämtliche Gartengeräte und das Aussenmobiliar gut verstaut werden können. Für die Naturliebhaber gibt es als Krönung auch noch einen versteckten Teich, dessen leises Plätschern die Vorzüge der Natur in Erinnerung ruft.

Grosses Grundstück mit Potenzial - nicht ausgeschöpfte Reserven

Das Grundstück umfasst insgesamt 1'028 m². Es liegt in der Wohnzone für 1 bis 2 geschossige Bauten. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss stehen total ca. 180 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der über 20 m² grosse, beheizte Hobbyraum im Untergeschoss ist in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten. Er verfügt über Tageslicht und kann daher auch als zusätzlicher Wohnraum genutzt und gewertet werden.

Nach bisherigem aktuell noch in Kraft befindlichem Baureglement der Gemeinde Breitenbach kann in der Zone E2 bis zu 0.35 Ausnützungsziffer beansprucht werden, was bei der Grundstückgrösse von 1'028 m² eine anrechenbare Geschossfläche von 360 m² ergibt. Diese ist aktuell weit unterschritten. Mit dem neuen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Breitenbach, das sich derzeit in der Vernehmlassung befindet, kann noch weit mehr Ausnützung generiert werden.

Die bestehende Gartenhalle kann damit mit entsprechendem Bewilligungsverfahren problemlos zu Wohnraum umfunktioniert werden. Ebenso kann der Dachstock weiter ausgebaut oder zusätzliche Anbauten erstellt werden. Wir gehen von einer Landreserve von mind. 300 m² aus, die bei einer Bewertung mit einem defensiven Wert von ca. CHF 800 pro Quadratmeter Bauland eingesetzt werden kann (gemäss Landwertberechnung von IAZI).

Die Liegenschaft verfügt aktuell über einen Garagenplatz und drei Aussenabstellplätze. Es besteht die Möglichkeit, einen zusätzlichen Carport zu erstellen. Ebenso besteht die Möglichkeit, im Garten einen Pool zu erstellen. Der Garten verfügt über einen wunderschön gepflegten Baumbestand, der maximale Privatsphäre gewährt. Auf der Nordseite des Grundstücks wird über eine vier Meter breite Erschliessungsstrasse das Nachbarsgrundstück erschlossen. Ursprünglich war die vorliegende Parzelle Teil der Nachbarsparzelle, die im Eigentum der gleichen Familie war.

Verkaufsprozess und -bedingungen

Der Verkaufspreis beträgt CHF 1'740'000.--. Die Liegenschaft kann ab 1. September 2026 oder nach Vereinbarung übernommen werden. Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden zu je 50 % übernommen. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer wird vollumfänglich durch die Verkäuferschaft getragen. Die Handänderungssteuer von 2.2 % trägt die Käuferschaft. Diese Steuer entfällt, wenn die Liegenschaft als Hauptwohnsitz der Käuferschaft dient.

Ihre konkrete Kaufabsicht bestätigen sie mit einem schriftlichen Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank. Umgehend im Anschluss kann die Reservationsvereinbarung unterzeichnet werden. Mit Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird eine erste Anzahlung von CHF 50'000.-- fällig, die vollumfänglich an den Kaufpreis angerechnet wird.

Kaufabwicklung:

Innerhalb 4 Wochen nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird der Kaufvertrag notariell beurkundet. Die Restzahlung erfolgt anlässlich des Übergangs von Nutzen und Schaden auf die Käuferschaft und der Anmeldung im Grundbuch.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	01.09.2026
Zimmer	7.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt
Raumhöhe	2.42 m
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'740'000.-
---------------	-----------------

Flächen

Nettowohnfläche	180 m ²
Bruttogeschossfläche	232 m ²
Grundstücksfläche	1'028 m ²
Loggiafläche	22 m ²
Gebäudevolumen	1'038 m ³

Eigenschaften

- Balkon
- Bergsicht
- Cheminée
- Garage
- Gepflegt
- Hanglage
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Ruhig
- Sommerlaube
- Sonnig

Impressionen



















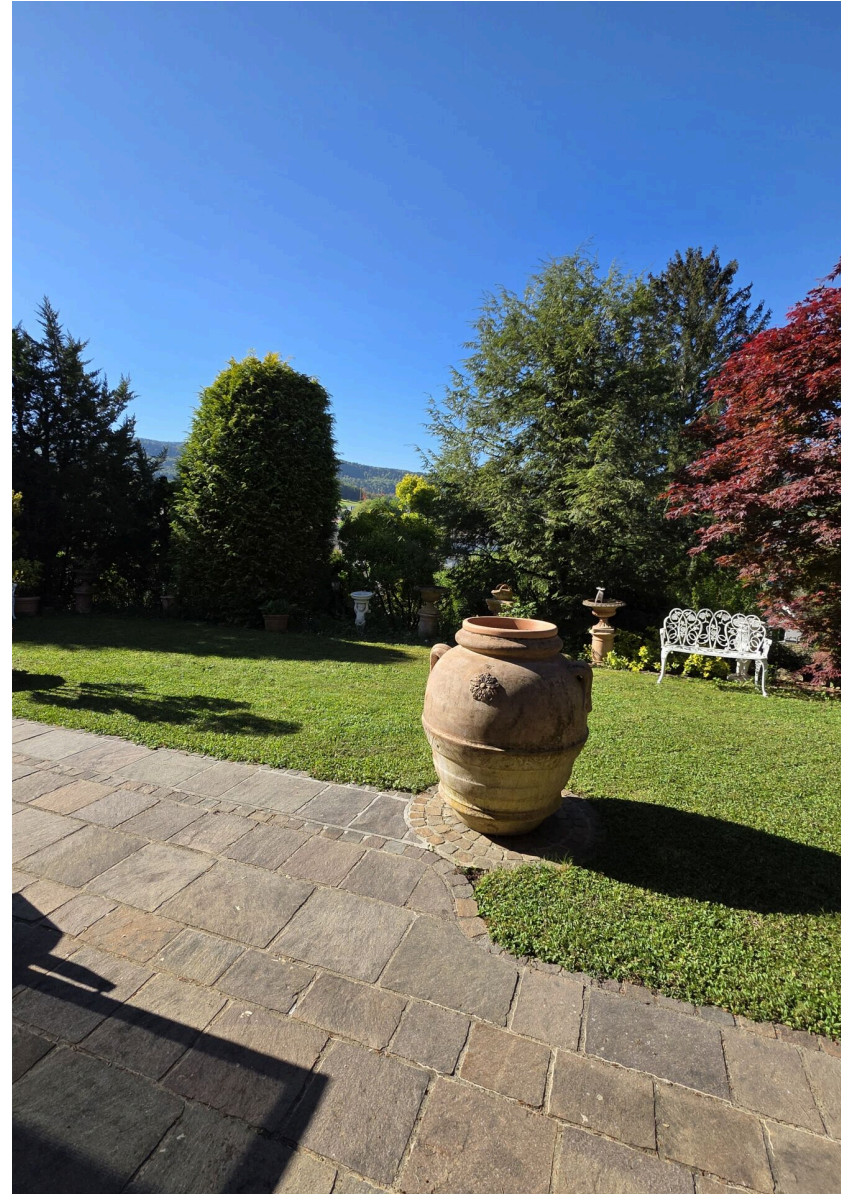






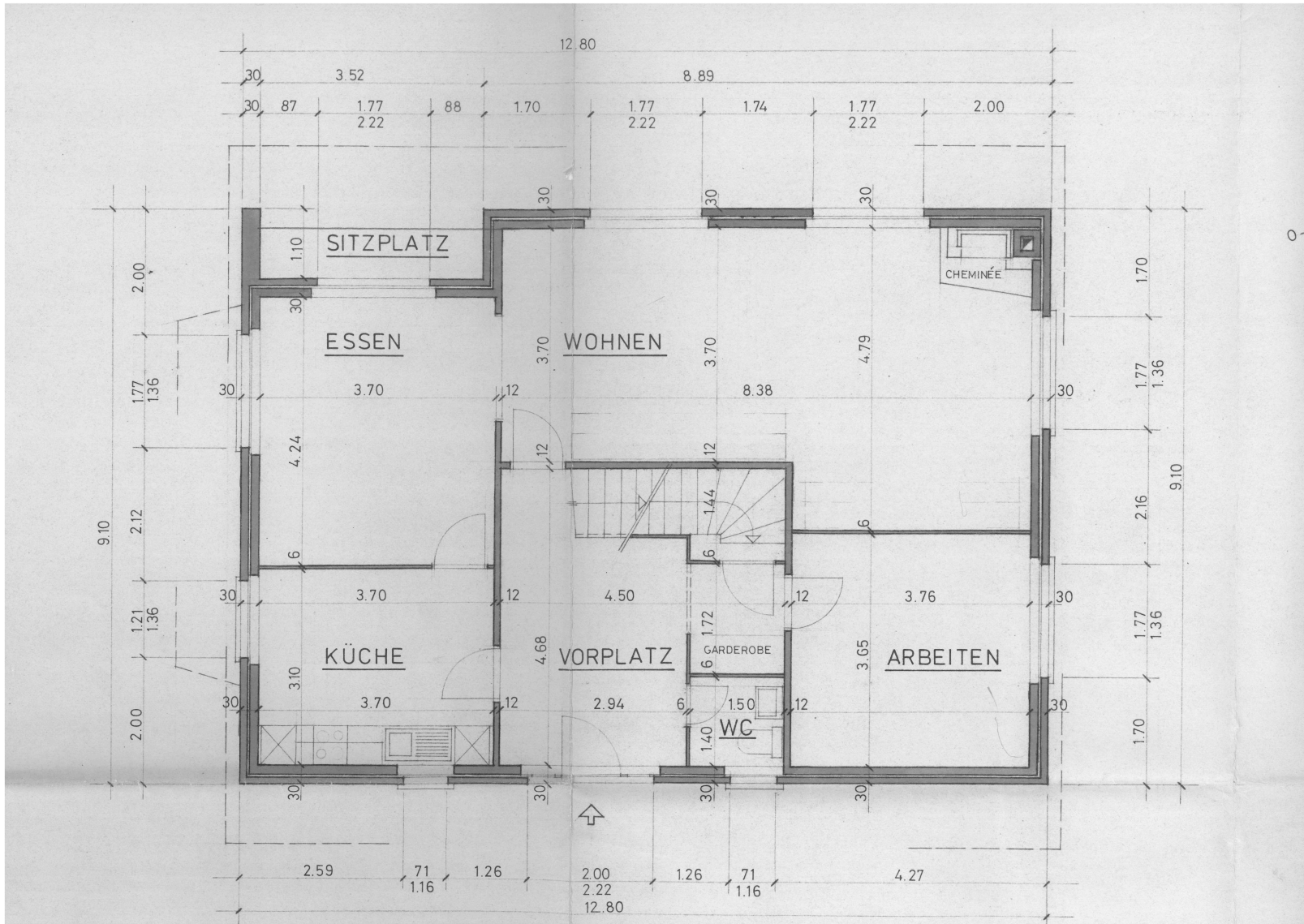
Bearbeitung von Fotos

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Originalfotos von den Innenräumen wurden teilweise mit KI bearbeitet. Die KI Unterstützung beschränkt sich jedoch ausschliesslich auf die Möblierung, die hinzugefügt worden ist.

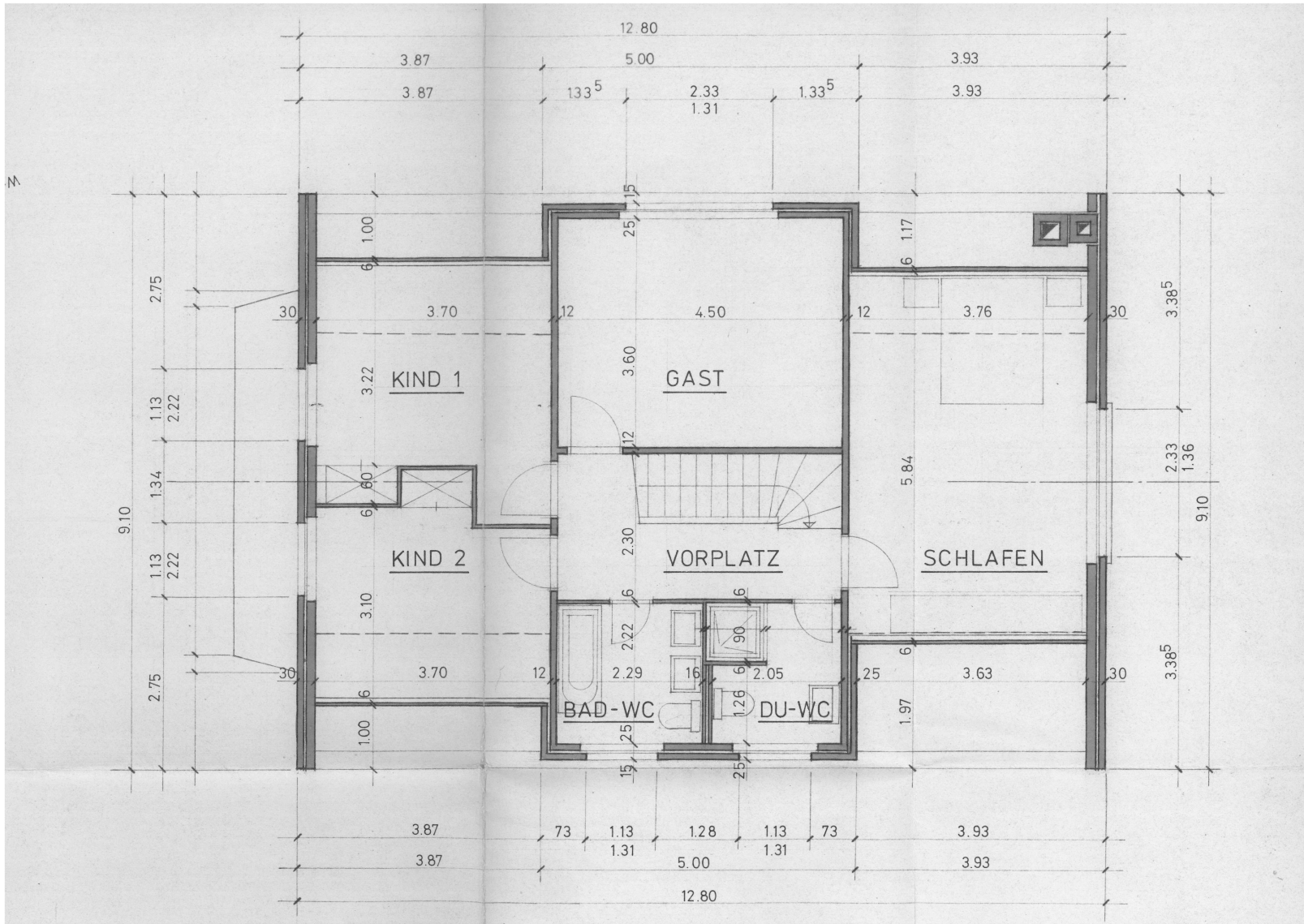




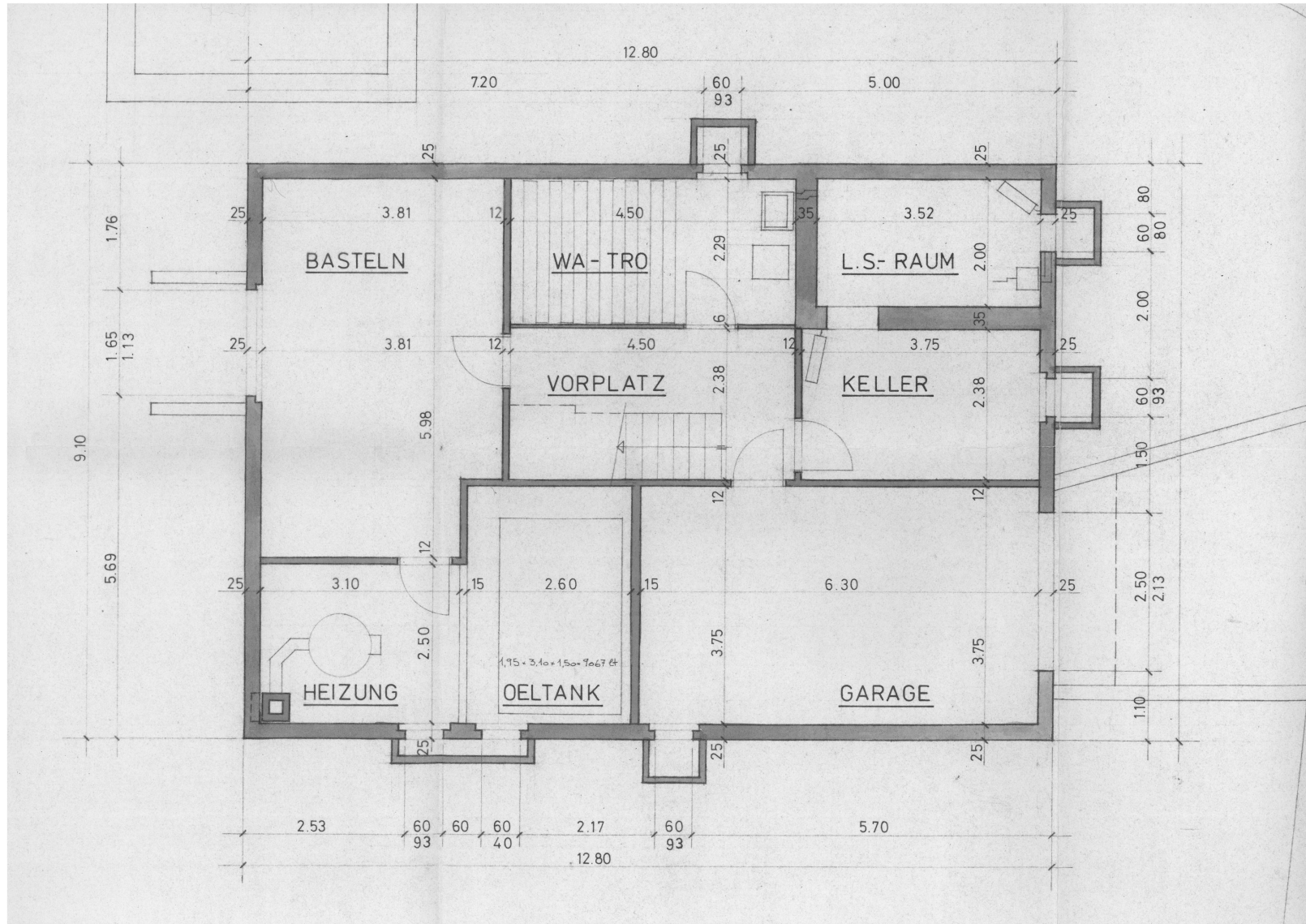
Grundriss EG



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



IIIIII KANTON **solothurn**

Amtschreiberei Thierstein
Grundbuchamt
Postfach
Passwangstrasse 29
4226 Breitenbach
Telefon 061 785 77 77

Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Breitenbach	2747	Liegenschaft	Nein

Breitenbach, 13. Mai 2026
Hartmann Barbara



Grundbuchamt
Thierstein

IIIIII KANTON **solothurn**

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Breitenbach / 2747

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: Breitenbach
Grundstück-Nr.: 2747
E-GRID: CH270697083220

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Rohrtollen

Plan-Nr.*: 1'028 m2

Fläche*:

Gebäude*: Wohnhaus, Vers. Wert (100%):650'000.00

Katasterwert*: Rainweg 3

Bemerkungen*: CHF 196'000.00

Eigentum:

Gesamteigentum, ID 009-2025/000991

Erbgemeinschaft Magnani Hannelore Paula, 11.06.1949

Magnani Christian Andreas, 16.03.1972

Magnani Sarah Simona, 03.10.1976

29.08.2025 009-E 2025/83 Erbgang

29.08.2025 009-E 2025/83 Erbgang

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

11.06.1976 009-K 92

(L) Wegrecht ID 009-1000/004209

z.G. LIG Breitenbach/2331

z.G. LIG Breitenbach/2748

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

01.10.1976 009-P 212

1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,

CHF 325'000.00, Max. 8.000%, ID 009-1000/001828,

Einzelpfandrecht.

* Grundpfandgläubiger Basellandschaftliche Kantonalbank,

Liestal (UID: CHE-108.954.470)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 10. Mai 2026: keine

Geometergeschäfte bis 11. Mai 2026: keine

Aufträge bis 13. Mai 2026: keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen

Seite 2 von 2



Solothurnische Gebäudeversicherung

Für Sie zuständig
Telefonnummer
E-Mail

Ralph Borer
032 627 97 33
schaetzen@sgvso.ch

Solothurn, 28. Mai 2026

Christian Magnani
Seestrasse 119a
8800 Thalwil

Grundstück
Index
Eigentümerschaft

02747, Breitenbach
157.4
Erben der Hannelore Magnani, 4226 Breitenbach

Police P-056001

Der Versicherungswert oder die Nichtaufnahme in die Versicherung wird gestützt auf §§ 15 ff. und 21 ff. des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 20. März 2024 (GVG; BGS 618.111) verfügt.

G-0081147, Wohnhaus
Rainweg 3, 4226 Breitenbach

Schätzungsdatum 14.04.2016
Volumen 1038 m³
Baujahr 1977

Versicherungswert
CHF 1'023'101

Gedeckt sind Schäden, die an versicherten Gebäuden durch Brand und Elementarereignisse von aussergewöhnlicher Heftigkeit entstehen (§§ 18 f. GVG). Weitere Risiken wie Gebäudewasser, Glasbruch etc. fallen in den Deckungsumfang der privaten Versicherungsgesellschaften.

Ersetzt alle bisherigen Policen.

Freundliche Grüsse

Solothurnische Gebäudeversicherung



Markus Schüpbach
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Antje Horvath
Abteilungsleiterin Versicherung

Rechtsmittellehrung

Gegen diese Verfügung kann innert einer Frist von 30 Tagen seit Zustellung bei der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV), Baselstrasse 40, Postfach, 4502 Solothurn, Einsprache erhoben werden. Die Einspracheschrift muss von der einsprechenden Partei selbst oder ihrer schriftlich bevollmächtigten Vertretung verfasst und unterzeichnet werden und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

Datenklassifizierung: VERTRAULICH

SGV | Baselstrasse 40 | Postfach 14502 Solothurn | Telefon 032 627 97 00 | info@sgvso.ch | www.sgvso.ch

1/2



Solothurnische Gebäudeversicherung

Solothurn, 28. Mai 2026

Gebäudedetail G-0081147, Wohnhaus Schätzung vom 14.04.2016

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m ³ Entwertung ¹	Wert CHF
Wohnhaus	1977	12.90	9.15	5.30	626 20 % NW	689'727
Gartenhalle		5.00	4.25	4.50	96 20 % NW	105'773
Untergeschoss		12.85	9.10	2.70	316 20 % NW	213'165
Balkon Ost					20 % NW	14'436

Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt (Index 157.4)

CHF 1'023'101

Tariffcode 200

Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Ferienhaus

¹ Entwertung bis 50% = Neuwert versichert
 NW = Neuwert
 ZW = Zeitwert
 FW = Festwert

Datenklassifizierung: VERTRAULICH

SGV | Baselstrasse 40 | Postfach | 4502 Solothurn | Telefon 032 627 97 00 | info@sgvso.ch | www.sgvso.ch

2/2

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%	
Kaufpreis	1'740'000.–			100.00%	Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.
Fremdkapital	1'392'000.–			80.00%	Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.
1. Hypothek	1'160'000.–				Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.
2. Hypothek	232'000.–				Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.
Eigenmittel	348'000.–			20.00%	
Kosten		8'539.–	102'467.–		
Zinsen		5'800.–	69'600.–	5.00%	Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.
Amortisationen		1'289.–	15'467.–		Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.
Unterhalts- und Nebenkosten		1'450.–	17'400.–	1.00%	Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.
Bruttoeinkommen		25'617.–	307'400.–		Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.
Tragbarkeit				33.33%	Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen.

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Intellimmo GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Marc Brunner
Geschäftsführer

T: +41 79 643 96 55
D: +41 41 220 21 85
mb@intellimmo.ch



Anbieter

Intellimmo GmbH
Inseliquai 8
6005 Luzern
T: +41412202185
info@intellimmo.ch
www.intellimmo.ch

Disclaimer

Die in der vorliegenden Dokumentation aufgeführten Informationen wurden gemäss den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zusammengefasst und dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Diese Dokumentation bildet nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Eine allfällige Über- oder Weitergabe dieser Dokumentation an weitere Empfänger berechtigt nicht zur Geltendmachung einer Vermittlungsprovision oder irgendwelcher anderer Entschädigung. Wir lehnen ebenfalls jegliche Provisionsansprüche von Intermediären (Vermittlern) ab, auch wenn durch ihr Wirken ein Verkauf der Liegenschaft herbeigeführt wird.