

# Eigentumswohnungen

## Projekt « Hölzli »



Pilatusweg 23 in Rothrist



Pilatusweg 23  
4852 Rothrist

Individuelles und  
nachhaltiges  
Wohnen in Rothrist

Gemeinde/Lage	<u>04</u>
Situation	<u>06</u>
Projekt	<u>07</u>
Grundrisse	<u>08</u>
Kurzbaubeschrieb	<u>13</u>



Bahnhof Rothrist, vom Pilatusweg mit dem Bus in 10min zu erreichen

Breitenpark, eine von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in Rothrist

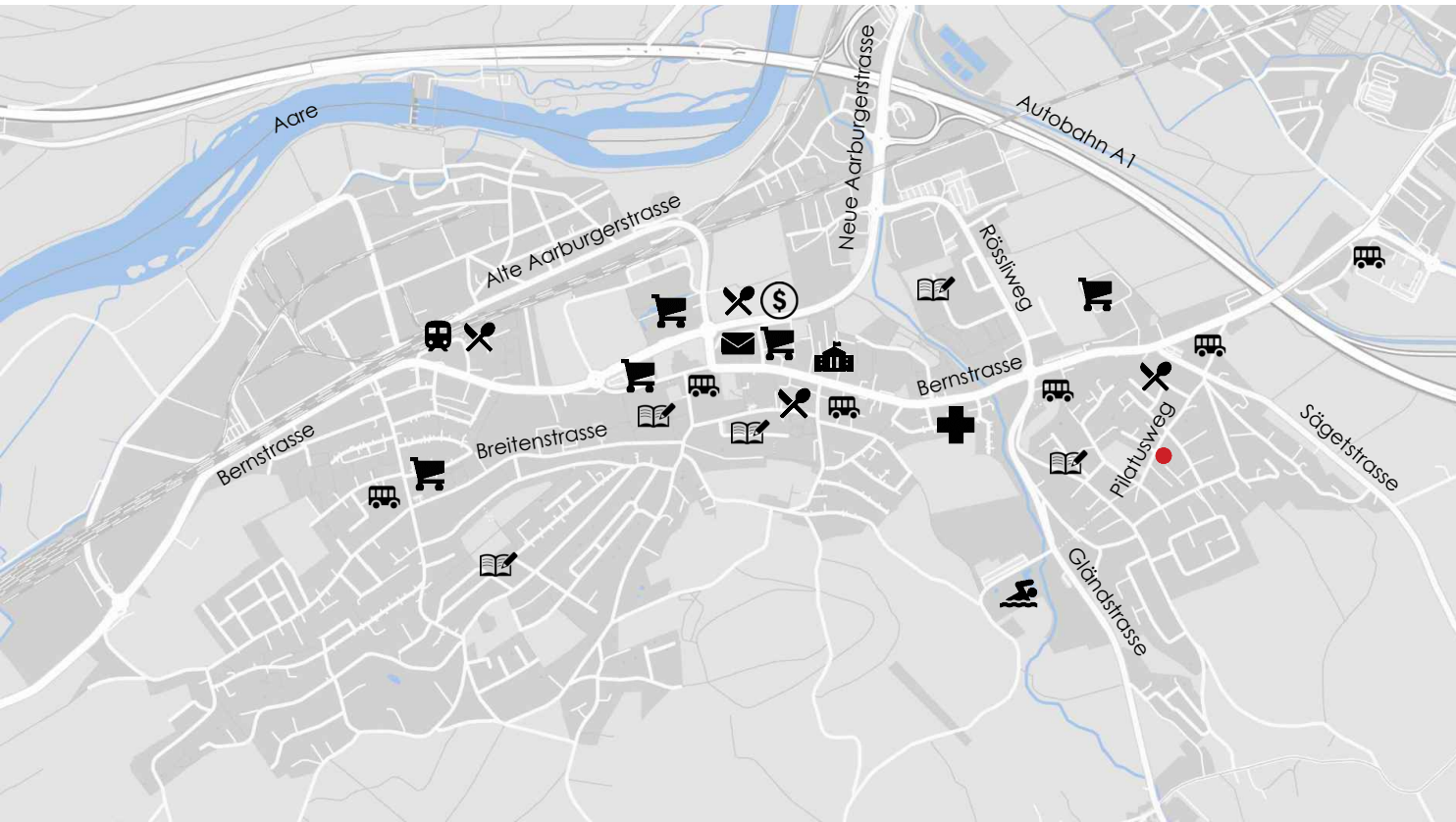
## Rothrist - ein attraktiver Wohnort

Die Gemeinde Rothrist besteht aus mehreren Ortsteilen, die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zusammengewachsen sind. Das überbaute Gebiet wird in Nordost-Südwest-Richtung von einer vierspurigen Eisenbahnlinie zerschnitten. Nachbargemeinden sind Aarburg, Oftringen, Strengelbach, Vordemwald, Murgenthal, sowie die solothurnischen Gemeinden Boningen und Olten.






Schon früh erkannte man die günstige Verkehrslage im Zentrum des Mittellandes. So vielseitig präsentiert sich die Gemeinde selbst ist, so vielseitig präsentiert sich die Industrie und das Gewerbe in Rothrist. Neben bekannten Firmen wie der Rivella AG und der Hallwyler-Gruppe setzen sich diverse Klein- und Mittelunternehmen dafür ein, die Attraktivität des Wirtschaftsraumes Rothrist zu erhalten und zu pflegen. Die breitgefächerte Industrie bietet heute rund 4'000 Personen Arbeit und Verdienst.

Das Dorf zählt heute rund 9'000 Einwohner auf einer Fläche von fast 1200 Hektaren. Über 60 Dorfvereine sorgen für ein anregendes kulturelles und sportliches Leben. Rothrist bietet eine lebendige und wohnliche Umgebung. Die Schule Rothrist umfasst alle schulischen Angebote vom Kindergarten bis zum 9. Schuljahr.










Rothrist ist auch bezüglich Steuern und Gebühren attraktiv. Der Steuerfuss liegt mit 110% unter dem Kantonsmittel und ist einer der tiefsten im Bezirk. Trotz der tiefen Gebühren ist die Infrastruktur in Rothrist gut unterhalten.



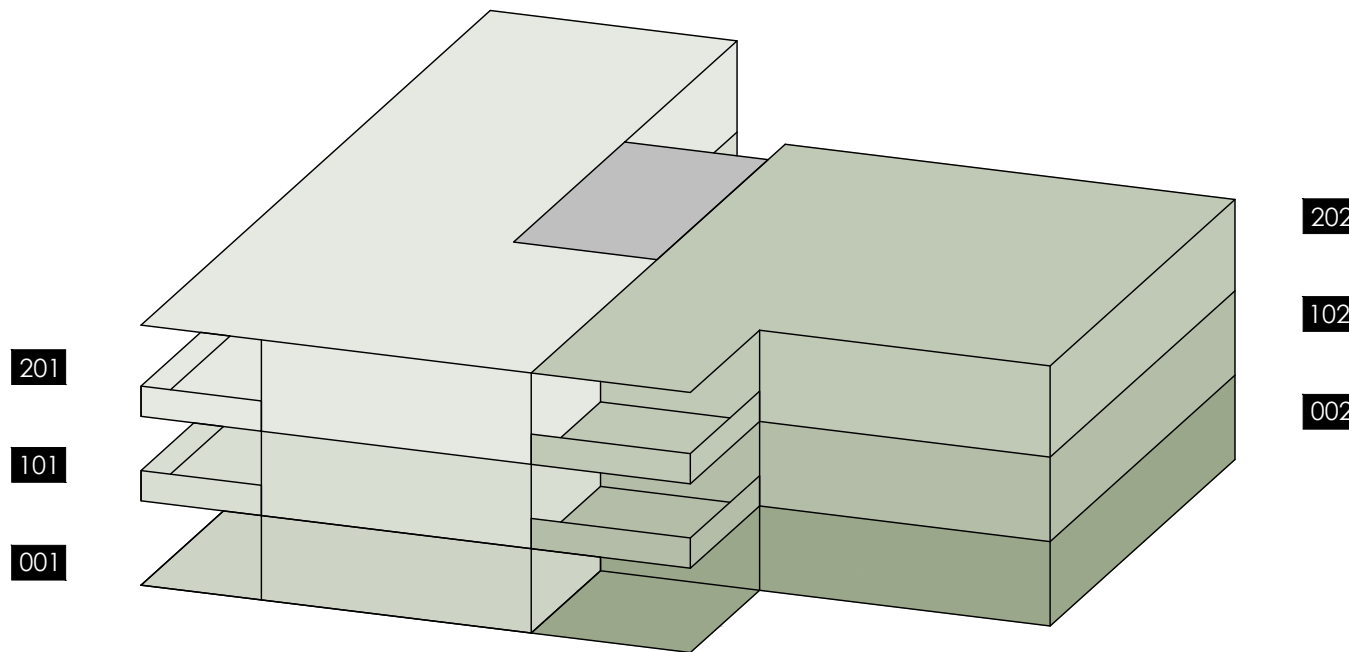
Distanzen

		Zürich	55 Min.
		Bern	45 Min.
		Basel	45 Min.
		Zürich	60 Min.
		Bern	60 Min.
		Basel	55 Min.
		Bushaltestelle Flecken	6 Min.



- |   |                     |   |                    |
|---|---------------------|---|--------------------|
|  | Bank/Geldautomat    |  | Einkaufen          |
|  | Schule/Kindergarten |  | Apotheke           |
|  | Post                |  | Restaurant         |
|  | Bahnhof             |  | Gemeindeverwaltung |
|  | Bushaltestelle      |  | Schwimmbad         |





Adresse

Pilatusweg 23  
4852 Rothrist

Erdgeschoss

001	002
3.5 Zimmer BF: 80.5m <sup>2</sup> Terrasse: 14.3m <sup>2</sup> Privater Garten: ca. 106m <sup>2</sup>	4.5 Zimmer BF: 105.9m <sup>2</sup> Terrasse: 16.9m <sup>2</sup> Sitzplatz: 9.9m <sup>2</sup> Privater Garten: ca. 183m <sup>2</sup>

1. Obergeschoss

101	102
4.5 Zimmer BF: 112.3m <sup>2</sup> Balkon: 17.9m <sup>2</sup>	4.5 Zimmer BF: 105.9m <sup>2</sup> Balkon 1: 16.9m <sup>2</sup> Balkon 2: 5.3m <sup>2</sup>

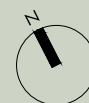
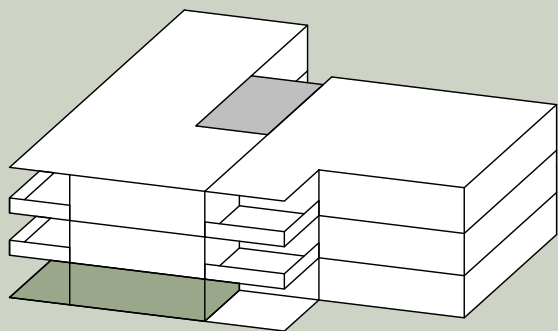
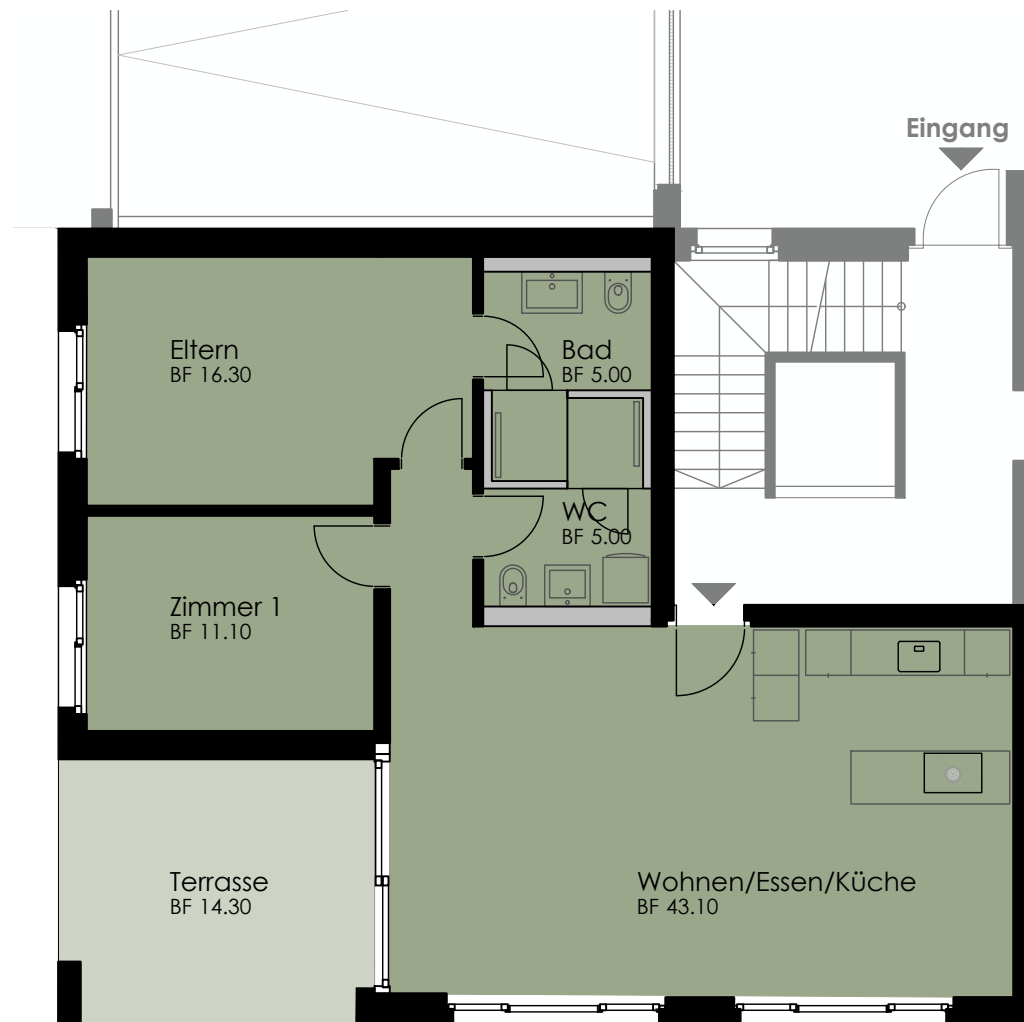
2. Obergeschoss

201	202
4.5 Zimmer BF: 112.3m <sup>2</sup> Balkon: 17.9m <sup>2</sup>	4.5 Zimmer BF: 105.9m <sup>2</sup> Balkon 1: 16.9m <sup>2</sup> Balkon 2: 5.3m <sup>2</sup>

8

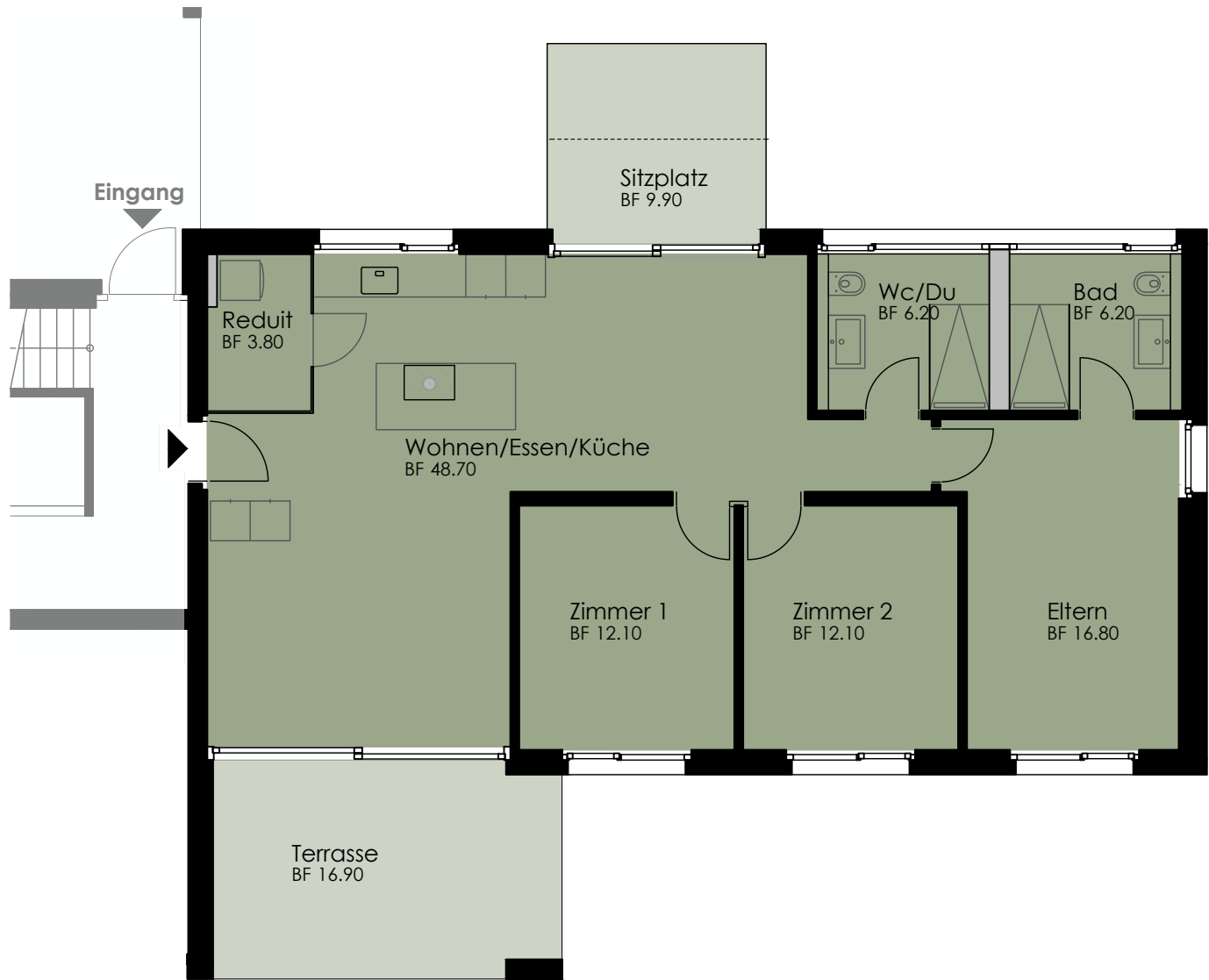
## Grundrisse

Wohnung	001
Zimmer	3.5
Stockwerk	Erdgeschoss
BF	80.5m <sup>2</sup>
Terrasse	14.3m <sup>2</sup>
Privater Garten	ca. 106m <sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5m

Masstab 1:100



## Grundrisse

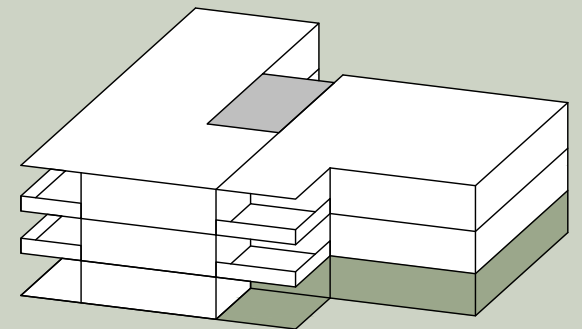
9

Wohnung	002
Zimmer	4.5
Stockwerk	Erdgeschoss
BF	105.9m <sup>2</sup>
Terrasse	16.9m <sup>2</sup>
Sitzplatz	9.9m <sup>2</sup>
Privater Garten	ca. 183m <sup>2</sup>

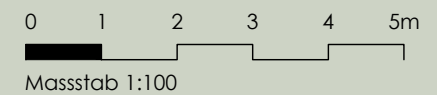
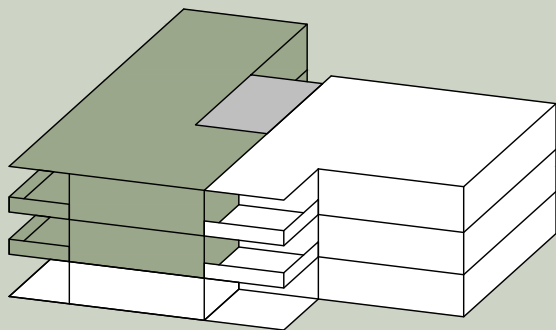
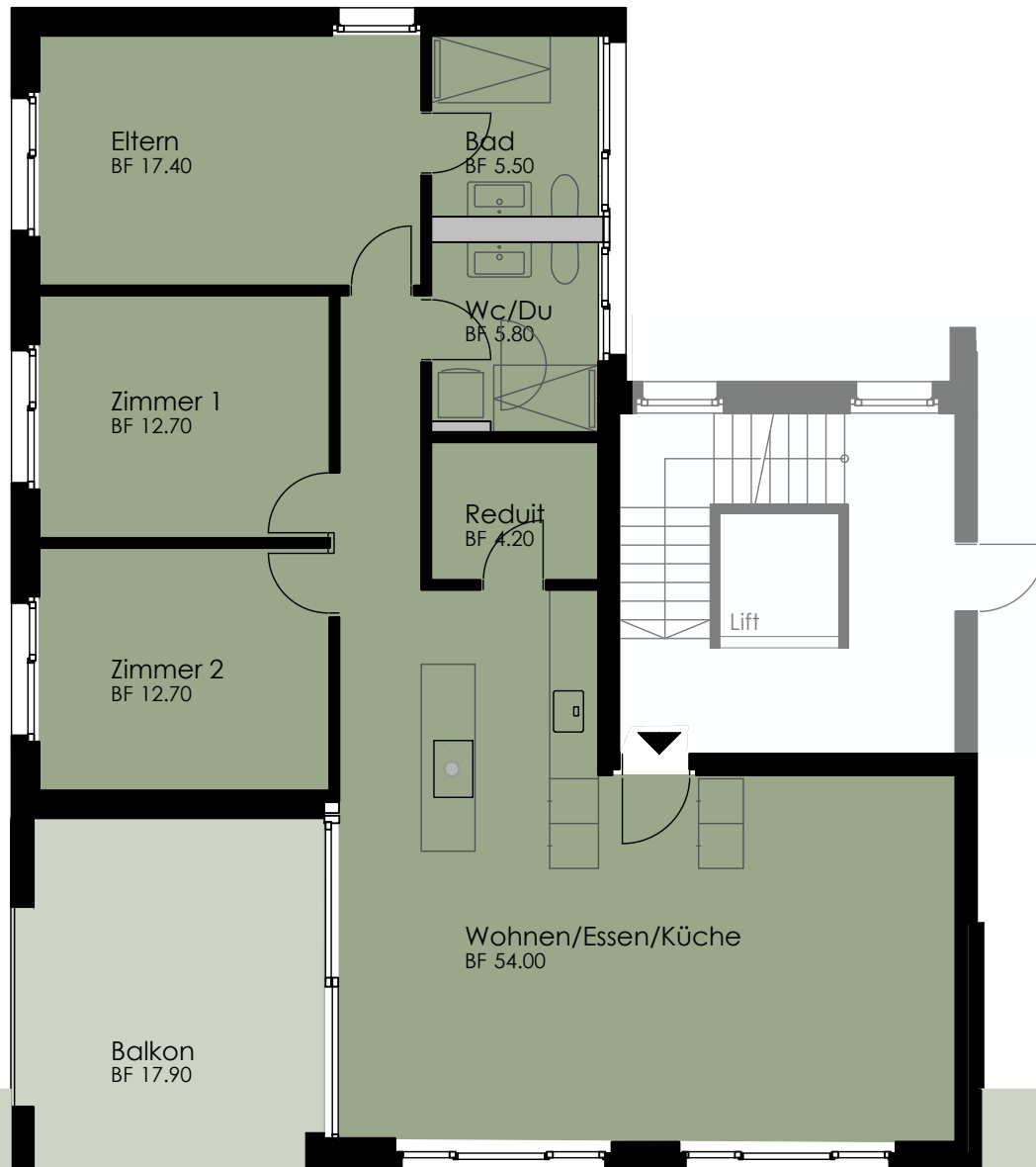


0 1 2 3 4 5m

Massstab 1:100



Wohnung	101 und 201
Zimmer	4.5
Stockwerk	1. und 2. Obergeschoss
BF	112.3m <sup>2</sup>
Balkon	17.9m <sup>2</sup>

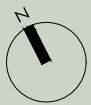




## Grundrisse

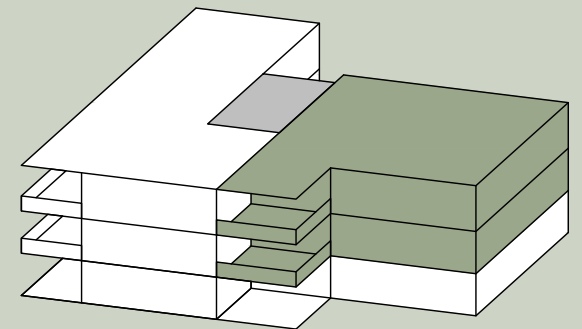
11

Wohnungen	102 und 202
Zimmer	4.5
Stockwerk	1. und 2. Obergeschoss
BF	105.9m <sup>2</sup>
Balkon 1	16.9m <sup>2</sup>
Balkon 2	5.3m <sup>2</sup>



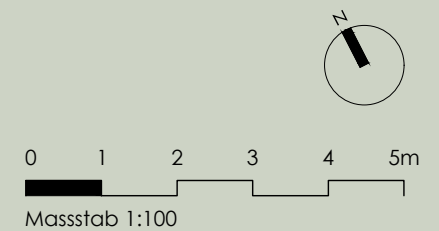
0 1 2 3 4 5m

Massstab 1:100





<b>1</b>	Keller WHG 001	BF	9.9m <sup>2</sup>	<b>6</b>	Keller WHG 202	BF	10.2m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Keller WHG 002	BF	9.9m <sup>2</sup>	<b>7</b>	Technik	BF	14.5m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Keller WHG 101	BF	9.9m <sup>2</sup>	<b>8</b>	Abwart	BF	1.4m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Keller WHG 102	BF	9.9m <sup>2</sup>	<b>9</b>	KiWa	BF	5.6m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Keller WHG 201	BF	10.2m <sup>2</sup>	<b>10</b>	Velo 23PP	BF	21.2m <sup>2</sup>





Innenansicht Wohnungen 002, 102 und 202



Innenansicht Wohnungen 101 und 201

Dieser Baubeschrieb dient als Zusammenstellung der verkaufsrelevanten Eckwerte. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Räume, der Fassade und die Umgebungsgestaltung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft. Gegen Verrechnung der Mehr-/Minderkosten und sofern es der Baufortschritt zulässt, können Ausbauänderungen vorgenommen werden. Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation, der Baubeschrieb gilt für Ausbaustandard.

## GEBÄUDE

**Untergeschoss** Kelleraussenwände in Stahlbeton (wasserdicht). Trennwände im UG in Stahlbeton und Kalksandstein.

**Erd- und Obergeschosse** Bodenplatte und Geschossdecken in Stahlbeton. Aussenwände und Innenwände in Stahlbeton und Backstein. Innentreppe in Ortbeton, Liftschacht in Betonelementen.

**Dach** Stahlbeton und PIR Dämmung, Abdichtung aus Polymerbitumen. Nicht begehbare Dächer extensiv begrünt, Kiesdach im Bereich PV-Anlage. Spenglerarbeiten in Kupfertitanzinkblech/Chromstahl.

**Photovoltaik-Anlage** Ca. 64m<sup>2</sup> PV-Anlage gemäss Energieverordnung. Leerrohre für Autoladestation.

**Fassaden** Kompaktfassade, Steinwolle Aussenwärmedämmung geklebt mit Netzeinbettung und Kunstharzabrieb. Abrieb wird mit Silikonharzfarbe gestrichen.

**Fenster** Rahmen und Fenster aus Kunststoff in Weiss mit 3-facher Wärmeschutzverglasung. Im Wohnzimmer Hebe-/Schiebetüre auf Balkon, restliche Fenster Dreh-/Kippflügel mit Standardgriffen. Wohnungsfenster im Erdgeschoss mit erhöhtem Einbruchschutz (RC2N).

**Aussentüre** Alupan-Hauseingangstür, elektrischer Türöffner.

**Innentüren** Wohnungseingangstüre mit umlaufender Gummidichtung, Mehrpunktverriegelung und Sicherheitszylinder. Zimmertüren mit Metallzargen, Türblatt weiss beschichtet.

**Schliessanlage** Sicherheitsschliessanlage passend auf Hauseingangstüren, Veloraum, Wohnungstüren, Kellertüren, Kellerabteile

**Lift** Rollstuhlgängig vom Untergeschoss bis zum 2. Obergeschoss, Kabinentüre in Edelstahl.

**Sonnenschutz Wohnen/Essen/Zimmer** Verbundraffstoren in Aluminium bei Wohnungsfenstern, Bedienung elektrisch. Vertikalstoren aus Stoff bei Balkonfenstern, Bedienung elektrisch

**Sonnenstoren** Vertikalstoren aus Stoff, Bedienung elektrisch

**Einstellhalle** 12 Autoabstellplätzen mit Sektionaltor (Breite ca. 4.00m) mit elektrischem Toröffner.

**Umgebung** Hauszufahrt, Besucherparkplatz und Containerplatz mit sickerfähigem Belag. Wege und ebenerdige Sitzplätze mit Verbundsteinbelag/Zementplatten. Die Terrainabschlüsse werden teilweise geböscht, Rasensaat, Flächen und Bepflanzung gemäss Umgebungsplan. Einfacher Spielplatz- und Gemeinschaftsbereich. Sitzplatz im Erdgeschoss gemäss Umgebungsplan. Balkonböden 1.OG - 2.OG mit frostsicheren Platten (ausgenommen Balkon 2 Nordosten in Monobeton, unbehandelt).

## Haftungsausschluss

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in der Vertragsurkunde.

**INNENAUSBAU**

**Elektro** In jeder Wohnung sind bis 10 LED-Einbauspot enthalten. Pro Raum 2 Steckdosen und 1 Deckenlampenstelle, 2 Multimedienschlüsse pro Wohnung und Leerrohrinstallationen für Kinderzimmer. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

**Heizung** Die Wärmezeugung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Alle bewohnten Räume in den Wohngeschossen mit Fussbodenheizung und Einzelraumthermostaten (ohne Nassräume, Reduit).

**Lüftung** Die Kellerräume sind über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erschlossen, die fensterlosen Reduits haben einen Abluftventilator.

**Sanitärapparate** gemäss Auswahl, Budgetbetrag EG-2.OG: CHF 9'000 inkl. Mwst (exkl. Duschtrennwände). Wandklosettanlage, Waschtisch mit Mischer (ohne Unterbaumöbel), Spiegelschrank mit Beleuchtung, mechanischer Duschenmischer, Wasserenthärtungsanlage. Wohnungen 002-202 2x offene Duschkabine mit Glaswand (1-teilig, ohne Türe). Wohnung 001 1x Duschkabine mit Glaswand.

**Waschen** Waschmaschine und Wäschetrockner in jeder Wohnung, Budgetbetrag von CHF 1'000 inkl. Mwst. pro Gerät.

**Küche** Küchenkombination mit Siemens Geräten oder gleichwertig, Fronten kunstharzbeschichtet, Arbeitsplatte Preisklasse 2, Rückwand in Glas. Ausführung gemäss Detailplan und Offerte je nach Wohnungstyp. Budget pro Küche CHF 23'000 inkl. Mwst.

**Gipsarbeiten** Alle Wände in bewohnten Räumen mit Grundputz und mineralischem Abrieb. Alle Decken in bewohnten Räumen mit Weissputz zum Streichen. Einläufige Vorhangschiene (VS57) vor jedem Fenster, in Decke eingelassen.

**Schlosserarbeiten** Staketengeländer einbrennlackiert (Treppenhaus, Balkon, Terrasse, Brüstungen).

**Schreinerarbeiten** Offene Garderobe, kunstharz beschichtet, Budgetbetrag: CHF 1'500 inkl. Mwst.

**Kellerabteile** Abtrennung Kellerabteile mit Holzlatteverschlängen mit Türen, Höhe ca. 2.10m. Boden mit Zementüberzug oder Monobeton.

**Reduits** ohne Tablare oder Gestelle.

**Boden- und Wandbeläge Platten** Feinsteinzeug Bodenplatten in Küchen, Wohn-/Essraum, Eingang, Bad. Keramische Wand-Beläge in WC, Dusche und Bad, Höhe Wandplatten in Dusche raumhoch, sonst 1.20 m.

Richtpreis Platten (30x60cm) fertig verlegt CHF 120.00/m<sup>2</sup>, netto inkl. Mwst. und inkl. allen Nebenarbeiten, Richtpreis Platte: CHF 50.00/m<sup>2</sup> inkl. Mwst.

**Bodenbeläge Parkett** In allen Zimmern. Richtpreis Parkett fertig verlegt CHF 120.00/m<sup>2</sup>, netto inkl. Mwst. und inkl. allen Nebenarbeiten.

**Malerarbeiten** In Kellerabteilen werden Böden und Wände gestrichen. In den restlichen UG-Räume, Technikraum, Einstellhalle, etc. werden keine Malerarbeiten ausgeführt. Alle verputzten Wände und Decken werden gestrichen. Sichtbare Betonwände werden nicht gestrichen, lasiert oder hydrophobiert.

**Haftungsausschluss**

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in der Vertragsurkunde.

## Allgemeine Informationen

### Kaufpreis

Im Kaufpreis inbegriffen sind Landanteil, Landerschliessung, Baukosten gemäss Baubeschrieb und Baunebenkosten (Bewilligungen, Anschlussgebühren)

### Kosten Kaufvertrag

Die Vertragskosten, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sind von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

### Reservation

Bei der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung wird die Zahlung von CHF 30'000 fällig.

### Zahlungsmodus

Je ein Viertel des Restkaufpreises wird wie folgt fällig:

1. Zahlung bei Beurkundung
2. Zahlung bei Rohbauende 1
3. Zahlung bei Montagebeginn Küche
4. Schlusszahlung **vor** Wohnungsübergabe

### Kosten Stockwerkeigentumsbegründung

Die Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung sind im Kaufpreis enthalten

### Kosten Schuldbriefe

Die von den Verkäufern errichteten Schuldbriefe werden von den Käufern übernommen. Die Kosten für die Errichtung dieser Schuldbriefe werden vom Käufer an die Verkäufer zurückbezahlt.  
(ca. CHF 3'000)

### Honorar für Zusatzbestellungen

Auf allen Zusatzbestellungen und Mehrleistungen wird ein Honorar (Planung/Bauleitung) von 15% der Rechnungssummen aufgerechnet. Sämtliche Zusatzbestellungen werden vom Ersteller vor der Ausführung schriftlich offeriert und vom Käufer genehmigt.

### Haftungsausschluss

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in der Vertragsurkunde.

# Verkauf

# Bauherrschaft

## **KellermüllerPartner AG**

KellermüllerPartner AG  
Frohdörfli 2A  
5034 Suhr

T 062 832 11 55  
[immobilien@kellermuellerpartner.ch](mailto:immobilien@kellermuellerpartner.ch)  
[www.kellermuellerpartner.ch](http://www.kellermuellerpartner.ch)

## **gemobau**architekten

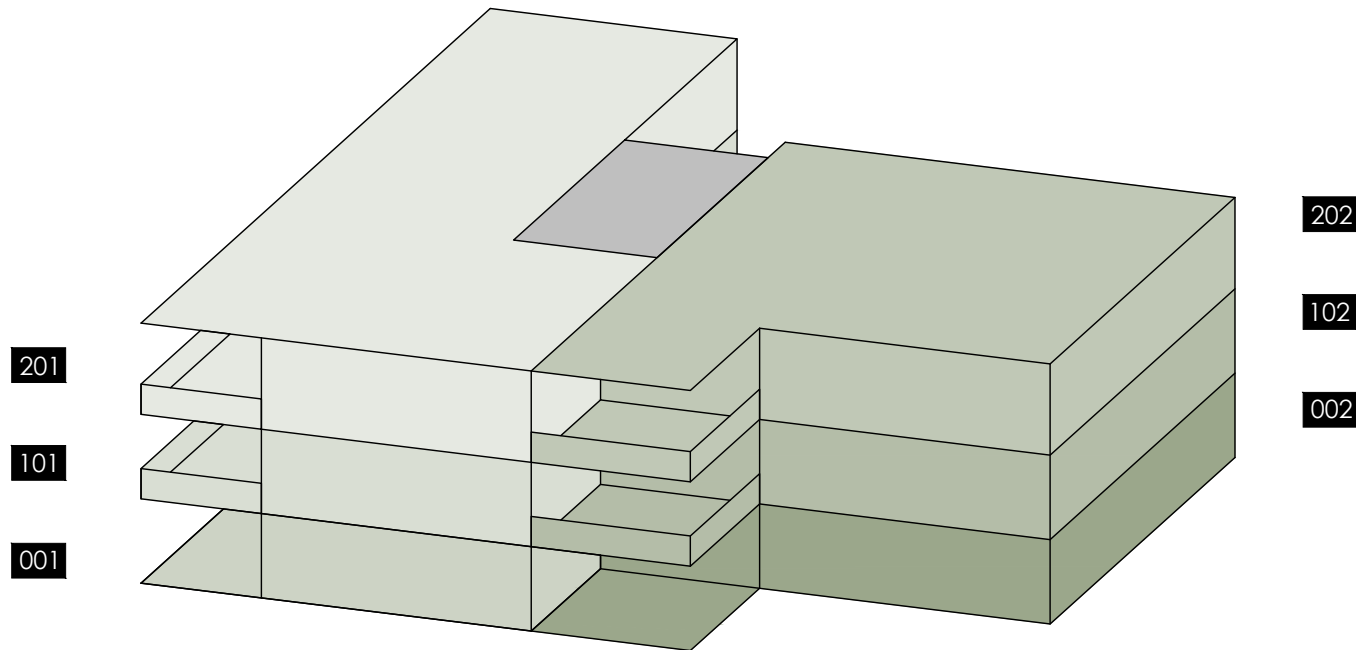
Gemobau Architekten AG  
Schafgasse 5  
4800 Zofingen

T 062 752 23 52  
[info@gemobau.ch](mailto:info@gemobau.ch)  
[www.gemobau.ch](http://www.gemobau.ch)

Erstelldatum: 18-07-2025

Revidiert: 11-05-2026

## Preisliste



### Adresse

Pilatusweg 23  
4852 Rothrist

Parkplätze in  
Tiefgarage 12Stk.  
PP 1-11 CHF 30'000.-  
PP 12 CHF 35'000.-

### Erdgeschoss

001	002
3.5 Zimmer BF: 80.5m <sup>2</sup> Terrasse: 14.3m <sup>2</sup> Privater Garten: ca.106m <sup>2</sup> CHF 770'000.-	4.5 Zimmer BF: 105.9m <sup>2</sup> Terrasse: 16.9m <sup>2</sup> Sitzplatz: 9.9m <sup>2</sup> Privater Garten: ca.183m <sup>2</sup> CHF 990'000.-

### 1. Obergeschoss

101	102
4.5 Zimmer BF: 112.3m <sup>2</sup> Balkon: 17.9m <sup>2</sup> CHF 950'000.-	4.5 Zimmer BF: 105.9m <sup>2</sup> Balkon 1: 16.9m <sup>2</sup> Balkon 2: 5.3m <sup>2</sup> CHF 920'000.-

### 2. Obergeschoss

201	202
4.5 Zimmer BF: 112.3m <sup>2</sup> Balkon: 17.9m <sup>2</sup> CHF 960'000.-	4.5 Zimmer BF: 105.9m <sup>2</sup> Balkon 1: 16.9m <sup>2</sup> Balkon 2: 5.3m <sup>2</sup> Reserviert