

*W*ohnen im  
*Wolfacker* Stüsslingen



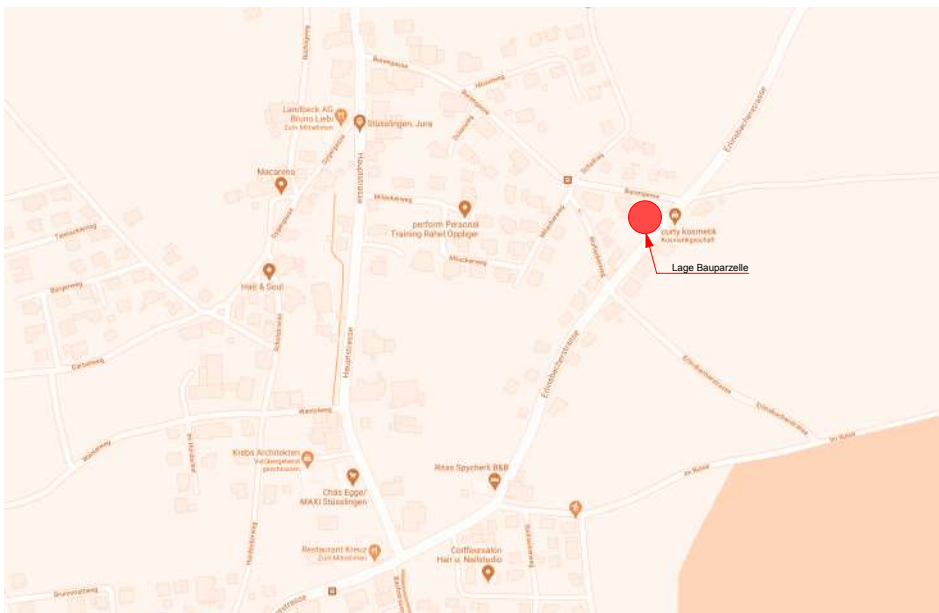
---

JAJ Immobilien GmbH  
Worblaufenstrasse 159  
3048 Worblaufen

# Wohnen in der Überbauung *Wolfacker* Stüsslingen

Die Lage der Überbauung lässt keine Wünsche offen. Der sonnige Standort an der Erlinsbacherstrasse in Stüsslingen liegt nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt. Stüsslingen selber liegt auf 465 m.ü.M ca. 7 km nordöstlich der Stadt Olten, und gehört zum Solothurner Niederamt.

Noch heute haben der Ackerbau, der Obstbau und die Viehzucht einen gewissen Stellenwert in der Erwerbsstruktur der Bevölkerung. Weitere Arbeitsplätze sind im lokalen Kleingewerbe und im Dienstleistungssektor vorhanden, unter anderem in Betrieben der Elektrotechnik und in mechanischen Werkstätten. In Stüsslingen befindet sich der Golfplatz Heidental. In den letzten Jahrzehnten hat sich das Dorf dank seiner attraktiven Lage zu einer Wohngemeinde entwickelt. Viele Erwerbstätige sind deshalb Wegpendler, die hauptsächlich in den Regionen Olten und Aarau arbeiten.



Die Gemeinde liegt abseits der grösseren Durchgangsstrassen an einer Verbindungsstrasse von Lostorf nach Erlinsbach und hat auch eine direkte Verbindung mit Niedergösgen. Durch eine Buslinie der BOGG (Busbetrieb Olten Gösgen Gäu), welche die Strecke von Olten nach Erlinsbach bedient, ist Stüsslingen an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden.

# Situationsplan



# Gesamtübersichtsplan Erdgeschoss



# Gesamtübersichtsplan Obergeschoss

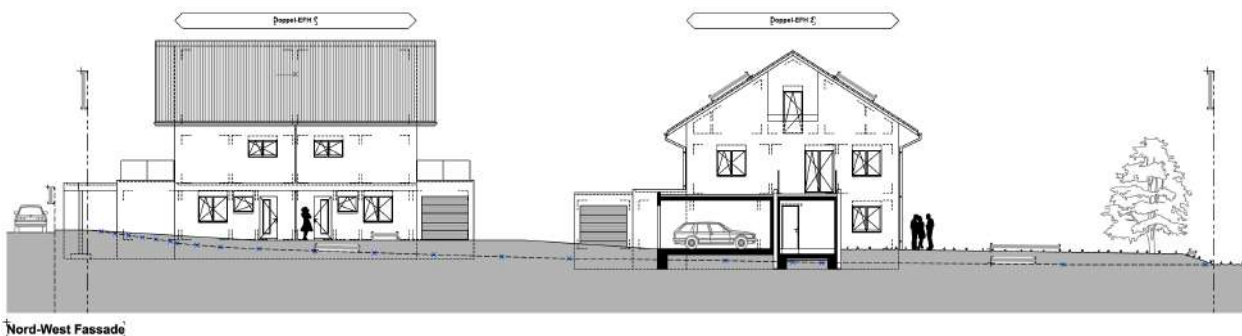


# Gesamtübersichtsplan Dachgeschoss



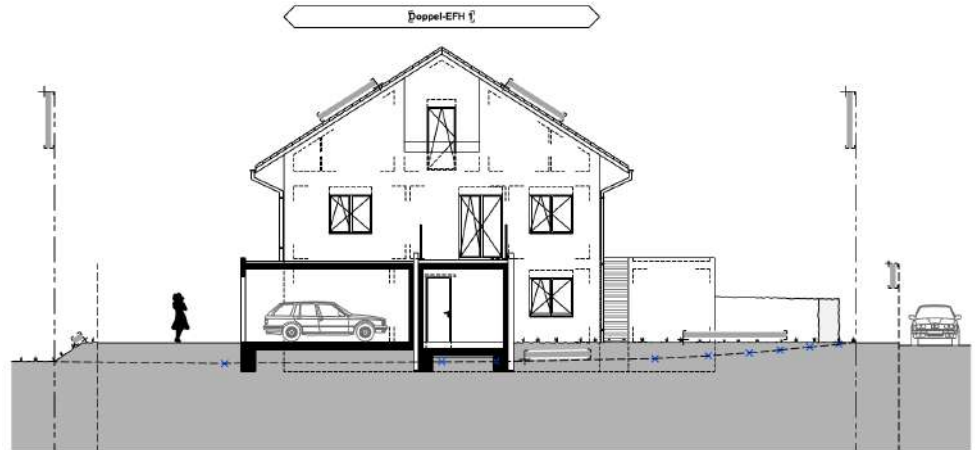
Die modernen, aber einfachen Häuser überzeugen mit gradliniger und klarer Architektur. Die Raumeinteilung ist überlegt, grosszügig und komfortabel. Lichtdurchflutete Räume, modern konzipierte Küchen und die Terrassen sind nur einige der Merkmale, welche die Überbauung Wolfacker zu einem wohlfühl-Zuhause machen.

# Fassaden

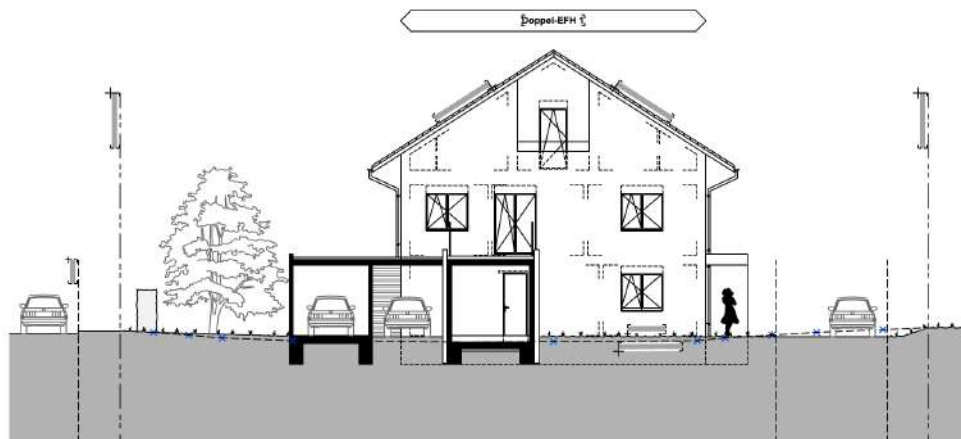




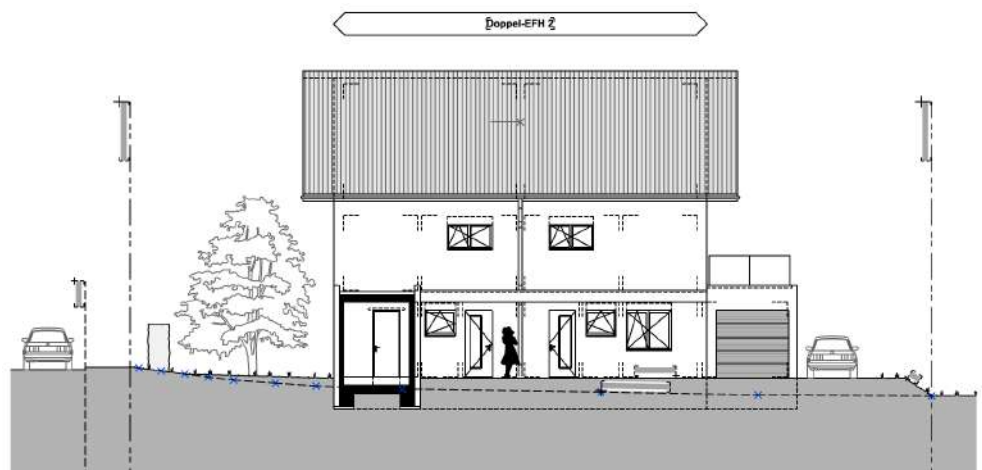
Süd-Ost Fassade



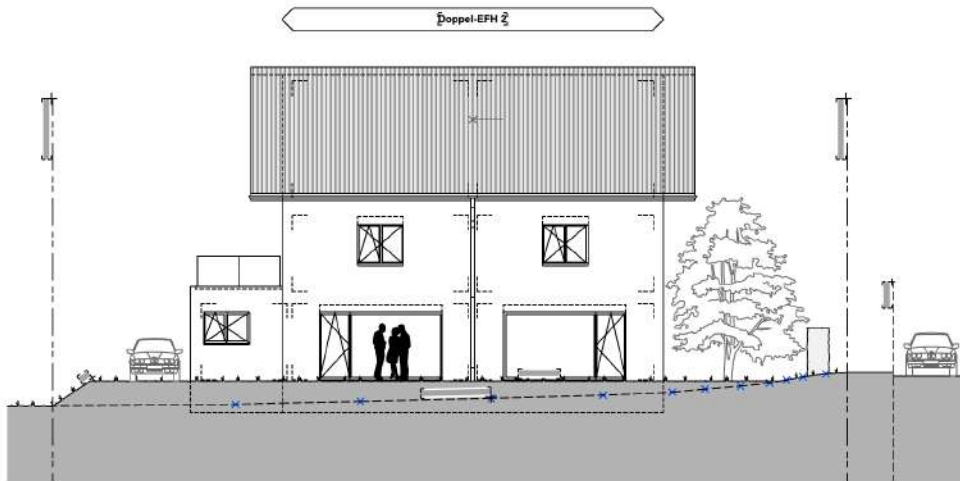
Süd-West Fassade



Nord-Ost Fassade



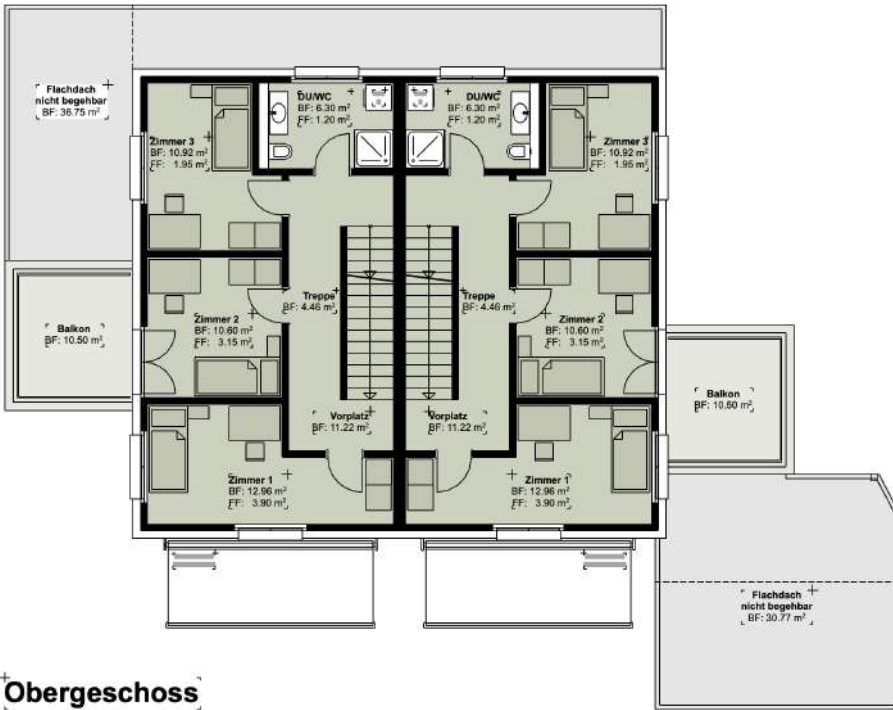
Nord-West Fassade



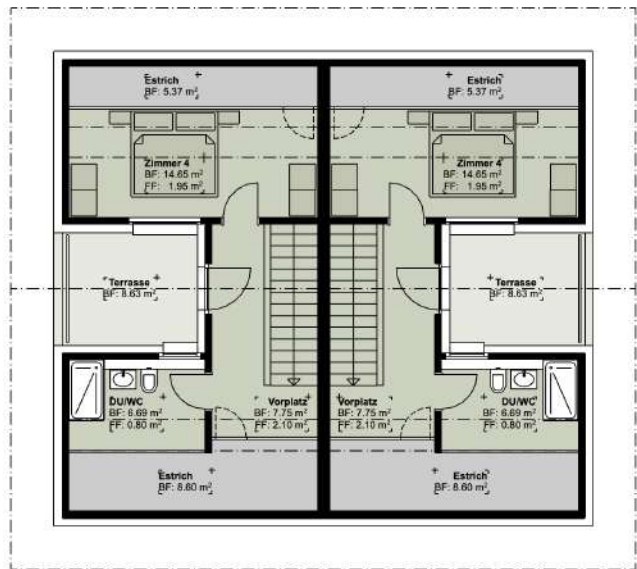
Süd-West Fassade

# Grundrisse D-EFH 1





**Obergeschoss**



**Dachgeschoss**

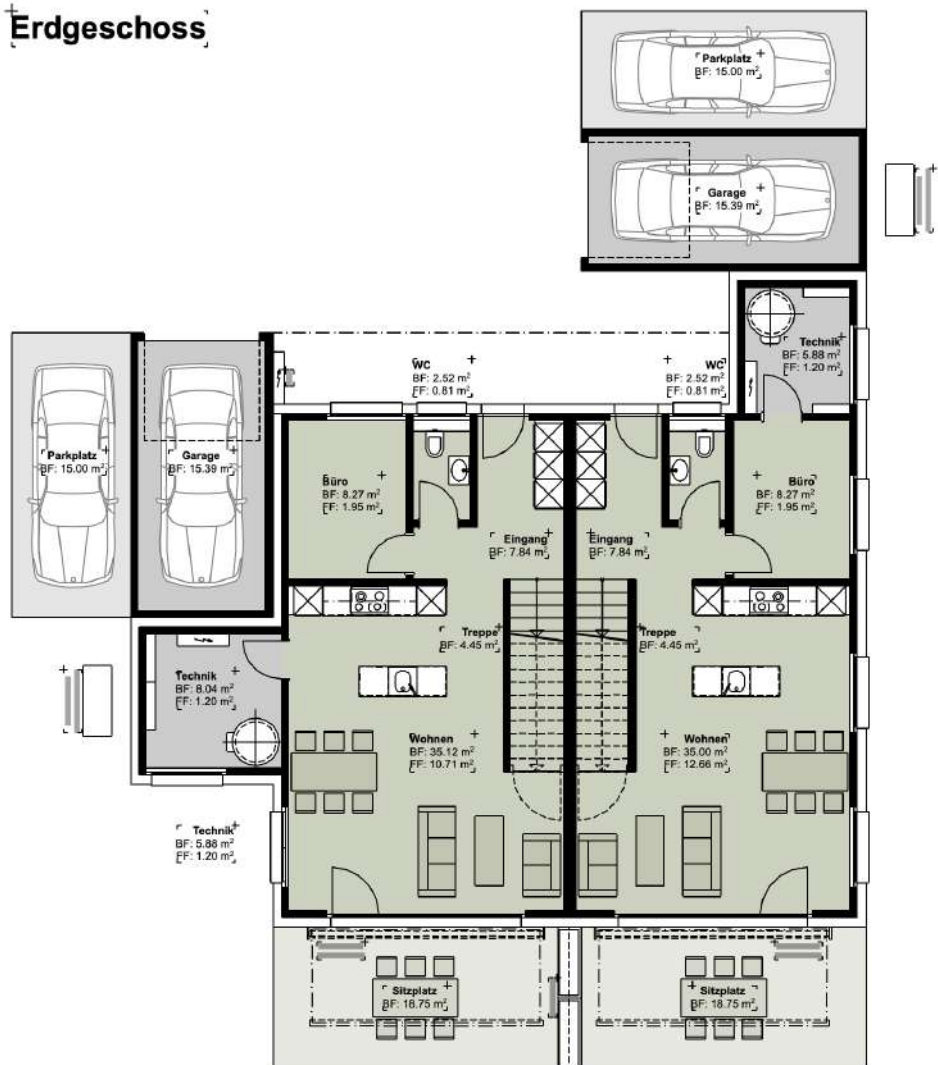


**Querschnitt S-A/A**

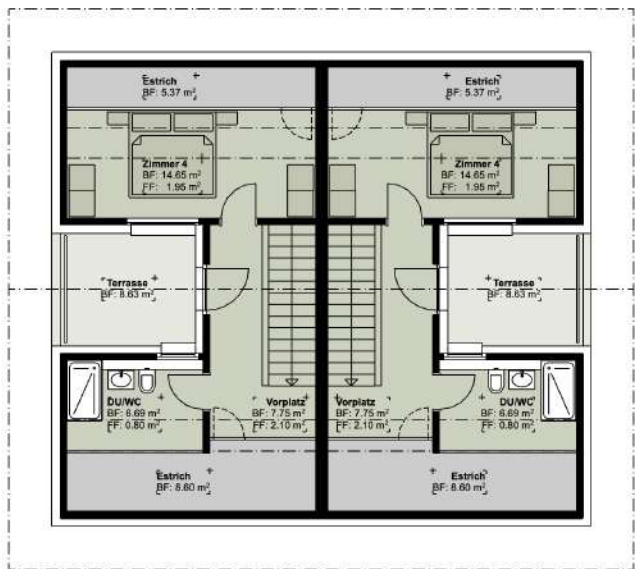


# Grundrisse D-EFH 2

## Erdgeschoss



# Obergeschoss



# Dachgeschoss



Querschnitt S-A/A

# Kurzbaubeschrieb

## **Baumeisterarbeiten**

Fundamentbodenplatte in Stahlbeton. Decken in Stahlbeton. Wände Technikräume in Kalksandstein gestrichen. Wände Wohnungen in Beton oder Backstein. Alle Wände die nicht dem Erdbebenschutz unterliegen werden gemauert.

## **Fertigelemente aus Beton**

Lieferung und Montage von Treppenelemente aus Stahlbeton als Fertigtreppe ohne Bodenbelag.

## **Parkplatz / Garage**

Jedes Haus verfügt über eine Garage und einen offenen Parkplatz. Das Flachdach wird extensiv begrünt.

## **Fenster**

Fassaden-Fenster aus Kunststoff. Farbe Weiss. 3-fach Verglasung mit umlaufenden Dichtungen. U-Wert 0.7 W/m<sup>2</sup>K. Luftschalldämmwert R 34-40 dB. Dreh-Kipp-Verschluss bei jedem Flügelfenster. Teilweise Festverglasung. Vorhangbrett MDF 19 mm mit Vorhangschienen.

## **Spenglerarbeiten**

Gesamte Spenglerarbeiten in Chrom-Nickel-Stahl CNS.

## **Steildacharbeiten**

Das Steildach wird mit Ziegel gedeckt. Es sind keine Dachfenster vorgesehen. Der Käufer kann Dachfenster zusätzlich bestellen. Eine entsprechende Baubewilligung dazu ist erforderlich. Die Farbe richtet sich nach dem Gesamtfarbkonzept.

## **Flachdacharbeiten**

Flachdach bei Terrassen mit 2-lagiger Abdichtung und Dämmung. Feinsteinzeugplatten bei den Terrassen der Wohnungen in Kiesbett gelegt. Flachdach über den Parkplätzen und dem Vordach beim Eingang mit extensiver Dachbegrünung.

## **Fugenabdichtungen**

Fassaden Dilatationen mit dauerelastischer Dichtungsmasse abgedichtet. Innere Kittfugen bei Wohnungen und Nebenräumen in Silikon. Farbe nach Wahl.

## **Verputzte Aussenwärmedämmung**

Wärmedämmung aus EPS Schaumstoffplatten ab Erd- bis Attikageschoss. Im Sockelbereich Perimeterdämmung aus XPS Schaumstoffplatten. Grundputz mit Armierungsgewebe. Silicatdeckputz abgerieben, 2 mm Korngrösse mit fungizid Behandlung. Dämmstärke 18 cm resp. gemäss Energienachweis.

## **Sonnen- und Wetterschutz**

Leichtmetall-Lamellenstoren 90 mm breit. Pulverbeschichtet. Eingewalzte Dichtungslippe. Alle Storen mit Motor bedienbar. Sonnenschutz bei Terrasse mit Knickarm-Markisen. Antrieb mit Motor.

## **Elektroinstallationen**

Zentrale Starkstromanlage mit Hauptverteilung und Messung. Starkstrominstallationen bestehend aus Schaltern, Steckdosen und Lampenanschlüssen. Im Technikraum Installation AP. In den Wohnungen Installation UP. Beleuchtungskörper in den allgemeinen Räumen. Hauptverteilung beim Eingang Aussen. Unterverteilung jeweils im Technikraum der Wohnung mit Sicherungskasten. FI-Schalter in den Nasszellen. Anschlüsse für Telefon, Radio- und Fernsehempfang (UPC oder Swisscom). Sonnerieanlage ohne Gegensprechanlage neben der Wohnungstüre.

## **Heizung**

Pro Haus eine Luft/Wasser Wärmepumpe. Warmwasseraufbereitung mit zentralem Boiler/Speicher. Bodenheizung aus diffusionsdichten Kunststoffrohren in allen beheizten Räumen. Regulierbar bei der Unterverteilung im Technikraum der Wohnung. Keine Kühlung vorgesehen.

## **Lüftung**

Es ist keine kontrollierte Wohnraumlüftung vorgesehen. Alle gefangenen Räume mit Nachstromlüftung über die Lichtinstallation.

## **Sanitärinstallation**

Sanitär Apparate gemäss Projektplan. Wasserzähler pro Haus für Kalt- und Warmwasser. Waschmaschine und Wärmepumpentrockner in jedem Haus.

## **Kücheneinrichtung**

Küchenfronten weiss. Arbeitsflächen in Granit Preisklasse II. Rückwand Arbeitsfläche in Glas mit Ausschnitt für Steckdosen. Gerätelieferant SIEMENS. Einteilung gemäss separatem Küchenplan.

## **Innere Gipserarbeiten**

Grundputz und Abrieb 1,0 mm auf allen Wänden in der Wohnung. Technikraum roh gestrichen. Decken in Weissputz Q3. Grundputz bei Wand-Plattenbelägen in den Nasszellen.

## **Metallbaufertigteile**

Lieferung und Montage eines Briefkastens pro D-EFH ohne Ausschnitt für Kamera. Der Briefkasten wird nach den Anforderungen der Post montiert.

## **Allgemeine Metallbauarbeiten**

Terrassengeländer Obergeschoss als Staketengeländer. Feuerverzinkt mit Chromstahlhandlauf. Geländer im Dachgeschoss in Glas auf Brüstung montiert. Ohne obere Abdeckung vom Glas. Geländer bei Treppe mit Chromstahlhandlauf.

### **Einbauschränke**

Einbauschränk gemäss Projektplan. Ausführung Kunstharz beschichtete Fronten. Weiss. Ablage und Kleiderstangen.

### **Innentüren**

Zargentüren. Türblatt Kunstharz beschichtet. Weiss. Türgriffe nach Standard Generalunternehmung. Die Türen der Nasszellen mit Rot/Grün Schloss. Alle anderen Türen haben kein Schloss.

### **Unterlagsboden**

Anhydrit Unterlagsboden schwimmend eingebracht. Trittschall- und Wärmedämmung. Bodenheizung. Regulierbar im Technikraum.

### **Bodenbeläge**

Feinsteinzeugplatten oder Parkett für den Wohnbereich nach Auswahl Generalunternehmer. Preisbasis inkl. MWST CHF 100.00/m<sup>2</sup> inkl. verlegen und allen Nebenarbeiten bzw. Sockel.

### **Wandbeläge**

Keramikplatten in den Nasszellen nach Auswahl Generalunternehmer. Preisbasis inkl. MWST CHF 100.00/m<sup>2</sup> inkl. verlegen und allen Nebenarbeiten bzw. Sockel.

### **Malerarbeiten innen**

Ganze Wohnung mit lösemittelfreier Farbe gestrichen. Standard Weiss. Anderer Farbton nach Auswahl. Es muss jedoch mit einem Mehrpreis gerechnet werden.

### **Malerarbeiten aussen**

Untersichten beim Eingang der Wohnungen grau oder weiss gestrichen bis zur Wassernase. Alle anderen sichtbaren Betonteile bleiben werden nicht mit Farbe behandelt. Dachuntersicht und Dachgesimse weiss gestrichen.

### **Gärtnerarbeiten und Umgebung**

Erstellen der Zufahrt bis zum Haupteingang. Erstellen von Pflanzrabatte inkl. Bepflanzung und Mulchabdeckung. Grundbepflanzung der gesamten Anlage mit heimischen Sträuchern und Jungpflanzen gemäss Umgebungskonzept.

# A

## Allgemeine Angaben

### Wohnungsspiegel

	<b>Grundstück</b>	<b>Bruttofläche</b>	<b>Nettofläche</b>	<b>Nebenraum</b>
6,5 Zimmer Haus 1a	353 m <sup>2</sup>	186.25 m <sup>2</sup>	143.75 m <sup>2</sup>	8.04 m <sup>2</sup>
6,5 Zimmer Haus 1b	393 m <sup>2</sup>	186.25 m <sup>2</sup>	143.75 m <sup>2</sup>	8.04 m <sup>2</sup>
6,5 Zimmer Haus 2a	404 m <sup>2</sup>	186.25 m <sup>2</sup>	143.75 m <sup>2</sup>	8.04 m <sup>2</sup>
6,5 Zimmer Haus 2b	436 m <sup>2</sup>	183.87 m <sup>2</sup>	143.75 m <sup>2</sup>	5.88 m <sup>2</sup>

---

# V

## erkaufsangebot

### Objekt schlüsselfertig erstellt

6,5 Zimmer Doppel-EFH Hälfte (1a) mit Landanteil	<b>CHF</b>	<b>790'000.00</b>
6,5 Zimmer Doppel-EFH Hälfte (1b) mit Landanteil	<b>CHF</b>	<b>820'000.00</b>
6,5 Zimmer Doppel-EFH Hälfte (2a) mit Landanteil	<b>CHF</b>	<b>840'000.00</b>
6,5 Zimmer Doppel-EFH Hälfte (2b) mit Landanteil	<b>CHF</b>	<b>850'000.00</b>
Garage und Parkplatz pro Haus	<b>CHF</b>	<b>40'000.00</b>

Schlüsselfertig erstellt durch die Bauherrschaft JAJ Immobilien AG.

Anzahlung bei Kaufinteresse in der Höhe von	<b>CHF</b>	<b>75'000.00</b>
---	------------	------------------

# A dresen

## **Beratung und Verkauf**

Architektur plan-b GmbH  
Bösch 82  
6331 Hünenberg

## **Grundeigentümer und Bauherrschaft**

JAJ Immobilien GmbH  
Worblaufenstrasse 159  
3048 Worblaufen

## **Architekt**

Architektur plan-b GmbH  
Bösch 82  
6331 Hünenberg

**Disclaimer** Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen beruhen teilweise auf Fremangaben und Darstellungen. Der Eigentümer übernimmt keinerlei Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Vollständigkeit, Richtigkeit und Aussagekraft der Informationen.

Die in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage des Eigentümers für Dritte weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

Aus der Zustellung dieser Dokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche betreffend Provisionsgebühren oder Maklercourtage werden vom Eigentümer abgelehnt.