

Ihre Ruheoase an Toplage:
3 ½-Zimmer-Attikawohnung
hochwertig & barrierefrei



Mattenstrasse 9 B in Feldbrunnen – unmittelbar beim Naherholungsgebiet Aare

Objektdaten

Wohnung

Wohnungstyp	3 ½-Zimmer-Attikawohnung
Etage	2. Obergeschoss
Nettowohnfläche	162 m ²
Dachterrasse	92.5 m ²
Kellerraum Nr. 2	5.9 m ²
Grundbuch	GB Feldbrunnen Nr. 776
Wertquote	366/1000
Bezug	nach Vereinbarung

Objektdaten

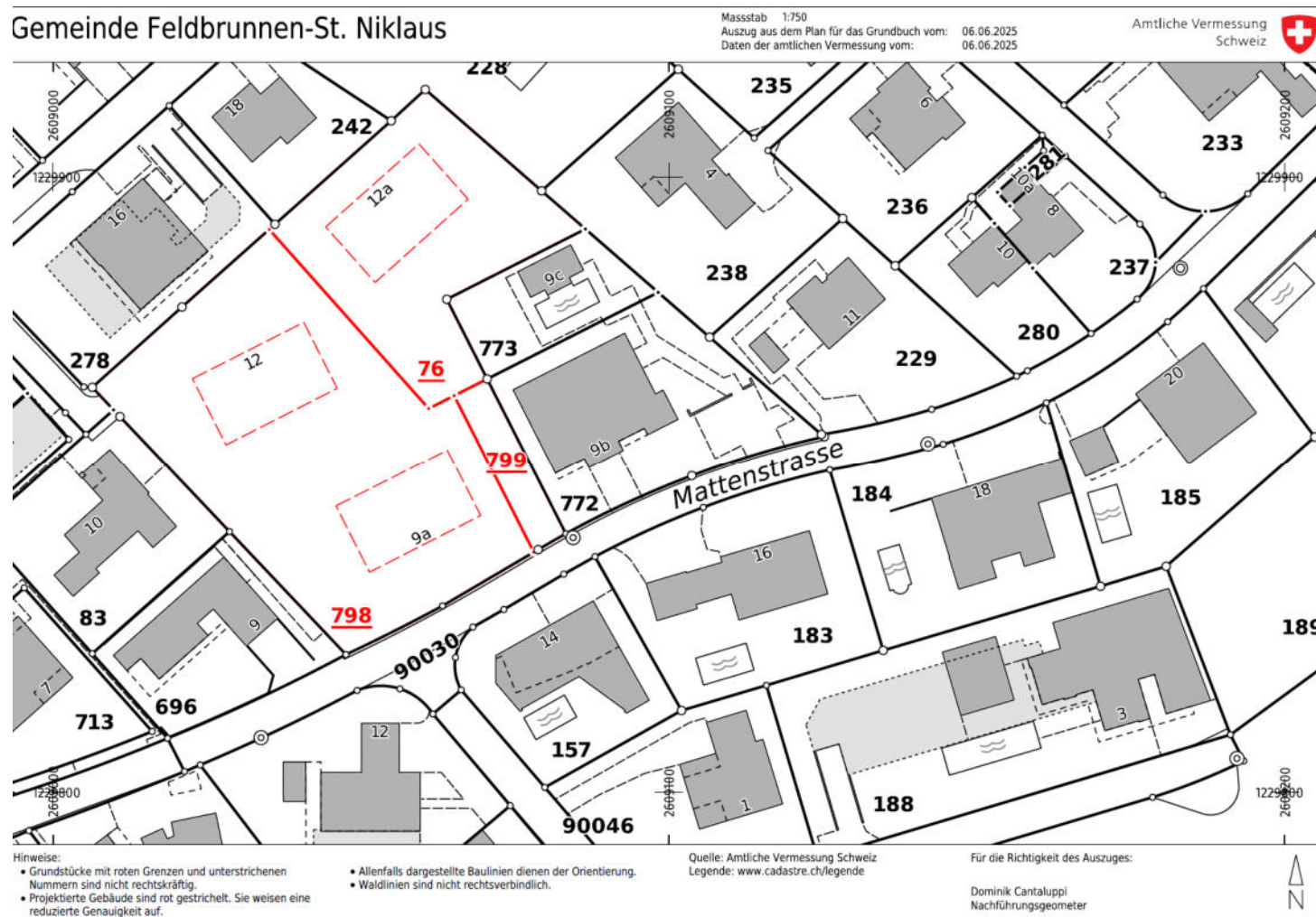
Stammparzelle

Grundstück	GB Feldbrunnen Nr. 772
Lage	Mattenstrasse 9 B, 4532 Feldbrunnen (SO)
Grundstücksgrösse	1'097 m ²
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen
Baujahr	2022
SGV Versicherungswert	CHF 3'209'630 (Schätzungsdatum: 04.08.2022), ganze Liegenschaft
Parkieren	Der Einstellhallenplatz Nr. 1 sowie ein Aussenparkplatz gehören zur Wohnung.
Kontokorrent	CHF 3'531.53 (Stand 31.12.2024)
Erneuerungsfonds	CHF 1'912.30 (Stand 31.12.2024)
Jährliche Einzahlungen	ca. CHF 15'000 (inkl. erstmaliger Einlage Erneuerungsfonds in der Höhe von CHF 13'000)

Lageplan



Situation



Baubeschrieb, Materialisierung & Ausstattung

Allgemein

3-geschossiges, barrierefreies Mehrfamilienhaus mit je einer Wohneinheit pro Geschoss

Erdgeschoss: Einstellhalle mit 4 Parkplätzen und Zweiradabstellplatz, 3 Kellerräumen mit Fenstern und Radiatoren, Technikraum, 3 Aussenparkplätze

Haustechnik

Luft-Wasser-Wärmepumpe, Bodenheizung, PV-Anlage, Wetterstation, Entkalkungsanlage, Personenaufzug, Gegensprechanlage mit Kamera, Smart Home*, um 360° drehbarer Kamin mit elektrischer Belüftung

* **Smart Home:** Steuerung der Storen, diverser Lampen und Steckdosen sowie Videoüberwachung und Steuerung des 2-fachen Gebäudezutritts (Gartentor bei Parkplatz und Hauseingangstüre), Angaben zu Stromverbrauch, Heizung, Zimmertemperatur und Meteodaten der hauseigenen Wetterstation, Bedienung via Display und Handy

Fenster/Beschattung

Metall-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, 3 Hebeschiebetüren im Wohnbereich, Türfenster mit Französischen Balkons und Festverglasung im Schlafzimmer, Zimmer, WC und Gästebad, MHZ-Insektenschutzgitter im Wohnraum, dem Schlafzimmer und dem Bad inkl. WC, elektrische Senkrechtstoren

Bodenbeläge

Jura-Muschelkalkstein-Platten (auch auf der Terrasse), Nasszellen mit keramischen Platten

Küche

Kombisteamer, Backofen, Wärmeschublade, raumhoher Kühlschrank und raumhoher Gefrierschrank (alles von Gaggenau), Bora Induktions-Kochherd, Geschirrspüler von Miele, eingebaute Glasvitrine mit Beleuchtung, Abdeckung und Küchenrückwand aus Brasilianischem Marmor mit Grünstich

Nasszellen

Bad en Suite: freistehende Wanne, rollstuhlgängige, verglaste, Dusche mit Regenbrause, 2 breite Waschtische und 2 Spiegelschränke mit dimmbarer, kalter/warmer Beleuchtung, Feuchtigkeitsmesser, separater Raum mit Dusch-WC, Waschturm und Einbauregal
Gästebad: bodenebene, verglaste Dusche mit Regenbrause, WC, breiter Waschtisch, Spiegelschrank mit dimmbarer, kalter/warmer Beleuchtung

Einbauschränke

Schlafzimmer: über die gesamte Zimmerbreite
Garderobe: fließender Übergang zur Küche

Aussenansichten



Zwischen Naherholung und Stadtleben
geniessen Sie hier vor allem viel Ruhe und
Privatsphäre – der perfekte Rahmen zu dieser
exklusiven Wohnoase.

Die Attikawohnung befindet sich im südlichen
Teil der kleinen und steuergünstigen Gemeinde
Feldbrunnen-St. Niklaus.

Feldbrunnen grenzt im Norden sowie Osten an
Wälder und Wiesen, im Süden an die Aare und
schliesst sich gegen Westen an die
Kantonshauptstadt Solothurn an.



Aussenansichten



Das barrierefreie Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2022 gebaut und erstreckt sich über drei Geschosse mit je einer Wohnung.

Die hinterlüftete Fassade ist mit scharriertem Jura-Muschelkalkstein eingefasst und wird durch Metallfenster sowie Metallelemente kontrastiert.



Aussenansichten



Im Erdgeschoss sind nebst einer Wohnung die Einstellhalle mit vier Parkplätzen, drei beheizte Reduits mit Fenstern und der Technikraum angelegt.

Auf dem Aussenparkplatz können drei Autos abgestellt werden. Derjenige der Mauer entlang gehört ebenfalls zur Wohnung.

Von hier gelangen Sie via videoüberwachtem Zugang zum Hauseingang.



Aussenansichten



Die Ästhetik des Gebäudes wird durch eine klare Architektursprache definiert, die sich harmonisch in den Innenräumen fortsetzt.

Raumprogramm

Wohnen/Essen	80.4 m ²
Küche	12.3 m ²
Gästebad	9.1 m ²
Zimmer	18.8 m ²
Schlafzimmer	21.7 m ²
Badezimmer	13.9 m ²
WC/Waschraum	5.8 m ²
Nettowohnfläche	162 m²

Dazu kommen folgende Nebenflächen:

- Terrasse 92.5 m²
- Kellerabteil 5.9 m²

Grundrissplan Erdgeschoss



Grundrissplan Attikageschoss



Impressionen



Essbereich

Der Wohn-/Essbereich mit der Küche dehnt sich über die gesamte Gebäudelänge aus und profitiert von viel Tageslicht.

Über das Display neben der Eingangstür lassen sich unter Anderem Storen ansteuern, Lampen dimmen oder auch die beiden Hauszugänge überwachen. Zudem erhalten Sie Informationen wie beispielsweise Zimmertemperatur oder Meteodaten der hauseigenen Wetterstation.

Impressionen



Küche

Mit Blick auf den nahen Wald und die aufgehende Sonne lässt es sich hier wunderbar in den Tag starten.

Die Küche ist mit hochwertigen Geräten von Gaggenau, Miele und Bora ausgestattet. Brasilianischer Marmor ziert die Arbeitsfläche sowie die Küchenrückwand.

Impressionen



Terrassenzugang

Drei Hebeschiebetüren bieten Zugang zur Terrasse.

Impressionen



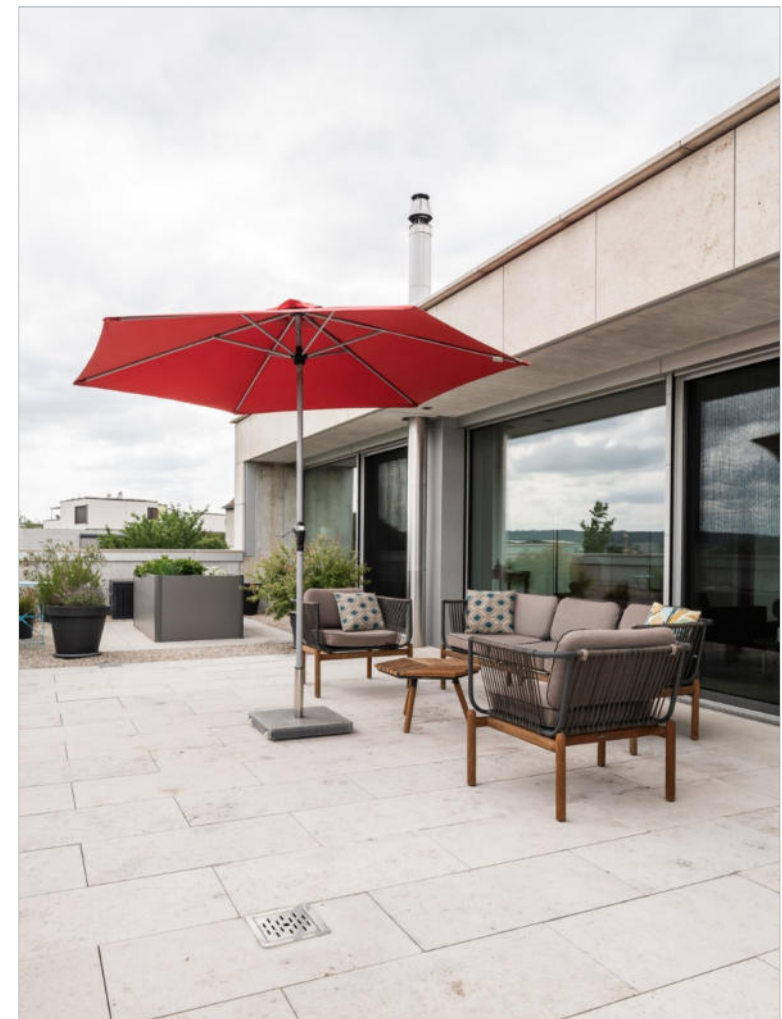
Terrasse

Auf der Terrasse genießen sie die Sicht auf die mit Bäumen und Wiesen gesäumte Aare und, je nach Wetterlage, auf das atemberaubende Alpenpanorama.

Impressionen

Terrasse

Die hohe Tragkraft der weitläufigen Terrasse ermöglicht Ihnen eine auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Nutzung.



Impressionen



Cheminée

Während kühleren Tagen versprüht dieser um 360° drehbare Ofen eine wohlige Atmosphäre. Ein wahrer Blickfang!

Impressionen



Wohnbereich

Die Böden sind, mit Ausnahme der Nasszellen, durchgängig mit dem facettenreichen Jura-Muschelkalkstein belegt, während sich die Decken in rohem Beton zeigen.

Impressionen



Wohnbereich

Dieser Teil des Wohnbereichs könnte abgetrennt werden, womit ein Zimmer mit gut 15 m² Fläche entstünde.

Impressionen



Gästebad

In diesem stilvollen Badezimmer erleben Ihre Gäste einen kleinen Wellness-Moment.

Es verfügt über eine bodenebene, verglaste Regendusche, einen Waschtisch mit Schubladen, einen Spiegelschrank mit direkter und indirekter Beleuchtung sowie über eine Toilette.

Impressionen



Zimmer

Bis zur Decke reichende Zimmertüren betonen die überdurchschnittliche Raumhöhe.

Es sind wandbündige Fussleisten angebracht sowie zahlreiche, teils im Boden eingelassene Steckdosen, was eine flexible Möblierung erlaubt.



Impressionen



Schlafzimmer

Der Einbauschränk setzt dem Schlafzimmer einen erdigen Akzent. Er erstreckt sich über die gesamte Zimmerbreite.

Impressionen



Badezimmer

Das Bad en Suite ist äusserst grosszügig gestaltet und lässt keine Wünsche offen.

Es erwarten Sie zwei breite Waschtische und Spiegelschränke – dieselben wie im Gästebad.



Impressionen



Badezimmer

Entspannung finden Sie in der freistehenden Wanne mit Blick auf die erste Hügelkette des Jura gebirges.

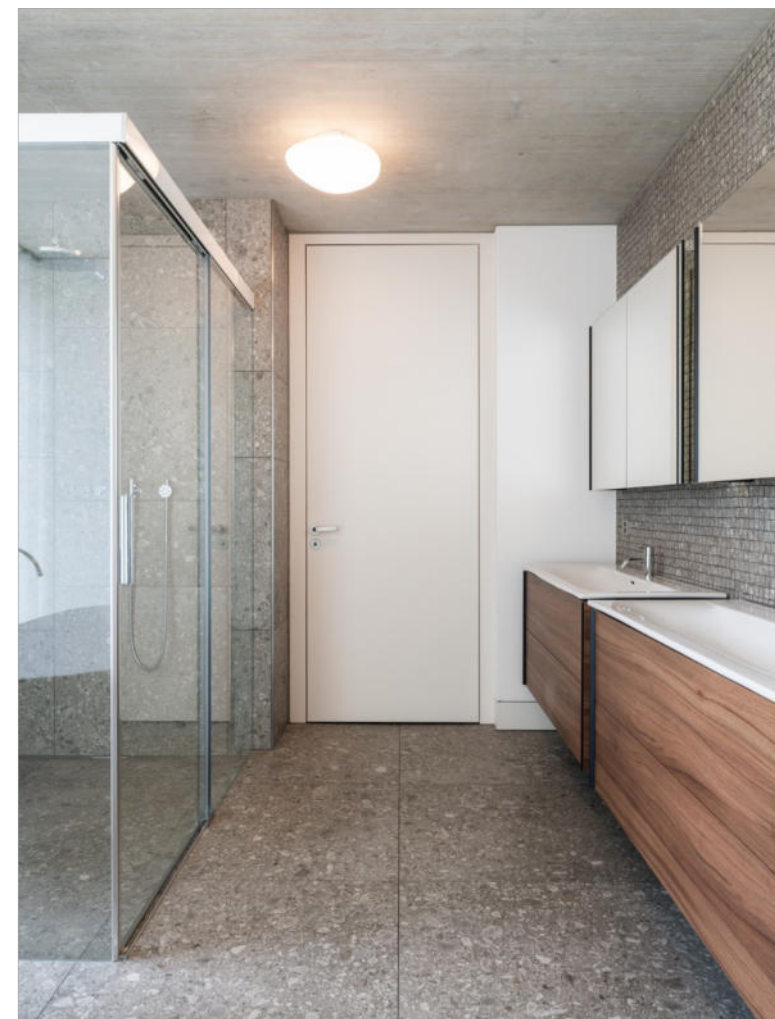
Impressionen



Badezimmer

Erfrischung verspricht die Dusche mit Regenbrause.

Das stille Örtchen befindet sich in einem separaten Raum.



Impressionen



WC & Waschraum

Hier erwarten Sie
nebst einem Dusch-
WC ein Waschturm
und ein Einbauregal.

Türfenster mit
Französischen Balkons
sorgen auch
nordseitig für
tageslichtverwöhnte
Räume.

Verkaufspreis

Attikawohnung

Einstellhallenplatz Nr. 1 und ein Aussenparkplatz

Verkaufspreis auf Anfrage

Im Kaufpreis sind folgende Leistungen **nicht** enthalten:

- Handänderungssteuer (2.2 % bei nicht selbstbewohntem Wohneigentum)
 - Schreibgebühr Grundbuchamt
 - Schuldbrieferrichtung oder Schuldbrieferhöhung
-

Wissenswertes zu Feldbrunnen-St. Niklaus

Bevölkerungszahl

1'074 Einwohner (Stand: März 2025)

Steuerfuss

70 % für natürliche Personen

55 % für juristische Personen



Autobahnanschluss

Die Zubringer zur A5, Solothurn-Ost und Solothurn-West, erreichen Sie in weniger als 8 Minuten, die Distanz beträgt gut 4 Kilometer. Die Zufahrt zur A1 in Wangen a. A. ist 9.3 Kilometer entfernt.

Öffentlicher Verkehr

Die Haltestelle des Regionalzugs «Bipperlisi» wie auch die nächste Bushaltestellen liegen in 450 Metern Entfernung. Zur Haltestelle «Solothurn Baseltor» gelangen Sie innert 3 Fahrminuten, zum Hauptbahnhof Solothurn dauert die Fahrt 7 Minuten.

Schule

Der Kindergarten und die Primarschule können im Dorf besucht werden, die Oberstufenschule befindet sich in Solothurn.

Läden und Geschäfte

In Feldbrunnen gibt es keine Läden mehr, dafür profitieren Sie in Solothurn von einem vielseitigen Einkaufsangebot.

Freizeitaktivitäten & Ausflugsziele

Naherholungsgebiet Wald & Aare, Golfplatz Wylihof, Verenaschlucht mit der Einsiedelei, Kulturareal Attisholz, Sportzentrum Zuchwil, Badi Wangen a. A., Weissenstein, Seilpark Balmberg

Ihr Kontakt

Sind Sie an dieser Eigentumswohnung interessiert?

Unser Verkaufsleiter, **Reymar Studer**, freut sich über Ihre Kontaktaufnahme.

Sie erreichen ihn unter der Nummer **079 254 72 61** oder
per E-Mail an **reymar.studer@immodesign.net**

Allgemeines

Haftungsausschluss

Diese Dokumentation ist für den Verkauf des aufgeführten Objektes erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

Bildnachweis & Quellen

- Der Lageplan auf Seite 4 stammt von Google Maps.
- Der Grundbuchplanauszug unter «Situation» auf Seite 5 wurde im Geoportal Kt. Solothurn (<https://geo.so.ch>) generiert.
- Die Angaben unter «Wissenswertes zu Feldbrunne-St. Niklaus» auf Seite 30 stammen von:
 - www.feldbrunnen.ch
 - www.bsu.ch
 - www.asmobil.ch
 - Google Maps