
Spychermatt
modern leben | traditionell verwurzelt

Ihre Vorteile

Modern leben in ländlicher Umgebung.

Zentraler Standort.

Gute Verkehrsanbindung.

Primarschule im Dorf.

Nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten.

Inhalt

Einleitung 04
Lage 05
Lageplan 08
Distanzen 09
Projektbeschrieb 11
Zeitplan 12
Architektur 13
Nachhaltigkeit 14
Wohnungen 15
Umgebung | Situation 16
Grundrisspläne (UG | Wohnungen) 18
Grundrisspläne (Ansicht gesamte Überbauung) 29
Baubeschrieb 54
Moodboard | Materialisierungs- und Stimmungsbild 56
Preisliste Wohnungen und Einstellhallenplätze 57
Budgetbeträge (Sanitärapparate, Küche, Boden- und Wandbeläge) 60
Vorgehen beim Kauf 61
Wissenswertes 62

Einleitung

Modernes Wohnen in Lüterkofen – zentral, ruhig, nachhaltig.

Willkommen zur Verkaufsdokumentation des Bauprojekts Spychermatt in Lüterkofen!

Diese Dokumentation bietet Ihnen einen umfassenden Einblick in die nachhaltigen Aspekte und Vorteile dieses Projekts. Unser Ziel ist es, Ihnen alle relevanten Informationen klar, übersichtlich und professionell zu präsentieren.

Lassen Sie sich von unserer Überbauung begeistern!

- 24 moderne Eigentumswohnungen in idyllischer, ländlicher Umgebung.
- Alter Kornspycher, harmonisch integriert in das durchdachte Konzept der drei Wohnbauten.
- Sonnige, entspannte Atmosphäre in Lüterkofen.
- Hervorragende Verkehrsanbindung und attraktiv niedriger Steuerfuss.

Hier beginnt Ihre neue Lebensqualität – willkommen in Ihrem neuen Zuhause!





Lage

Lüterkofen – Idyllisch eingebettet, ideal angebunden.

Das Dorf bietet Ihnen hervorragende Wohnqualität und ein malerisches Naherholungsgebiet im beliebten Bezirk Bucheggberg unweit der Stadt Solothurn.

Der unterdurchschnittliche Steuerfuss ist nicht der einzige Grund, warum es sich lohnt, in Lüterkofen zu wohnen.

Rund um das idyllisch gelegene Dorf laden Wald und Wiesen zum Spazieren, Joggen oder Verweilen ein. Hier lässt sich das Leben ruhig angehen. Geniessen Sie die Vorteile der ländlichen Umgebung und der Naherholungsgebiete, während Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Verkehrsanbindung profitieren.

www.lueterkofen-ichertswil.ch



Verkehr/ÖV

Der öffentliche Verkehr (Bus und Bahn) verbindet Lüterkofen mit den umliegenden Gemeinden und bietet auch Direktverbindungen nach Solothurn und Bern. Mit dem persönlichen Verkehrsmittel sind Sie innert 15 bis 30 Minuten in den grossen Stadtzentren.

Einkaufen

Ihre täglichen Produkte können Sie in der Dorfbäckerei als auch im Hofladen besorgen oder in der nahegelegenen Denner und Landi Filiale. In den umliegenden Gemeinden hat es diverse weitere Einkaufsmöglichkeiten und Grossverteiler wie Migros und Coop.

Schulen

Die Gemeinde Lüterkofen bildet zusammen mit weiteren Gemeinden des Bucheggbergs den Zweckverband mit dem Namen «Schulverband Bucheggberg». Lüterkofen führt Kindergarten und Unterstufe. Oberstufe Sekundarstufen B und E (7. – 9. Klasse) in Schnottwil, Oberstufe Sekundarstufe P (7. – 9. Klasse) in Solothurn. Betreuungsangebote für berufstätige Eltern sind vorhanden.



Freizeit und Kultur

In Lüterkofen wird Naherholung im Freien Gross geschrieben. Auf den vielen Spazier-, Wander- und Radwegen am Bachlauf des Bibernbachs, durch Flur und Wald kann man den Alltagsstress vergessen.

Ein idyllisches «Plätzli» findet sich am Grümpachweiher oder beim beliebten Aussichtspunkt Äbnit.

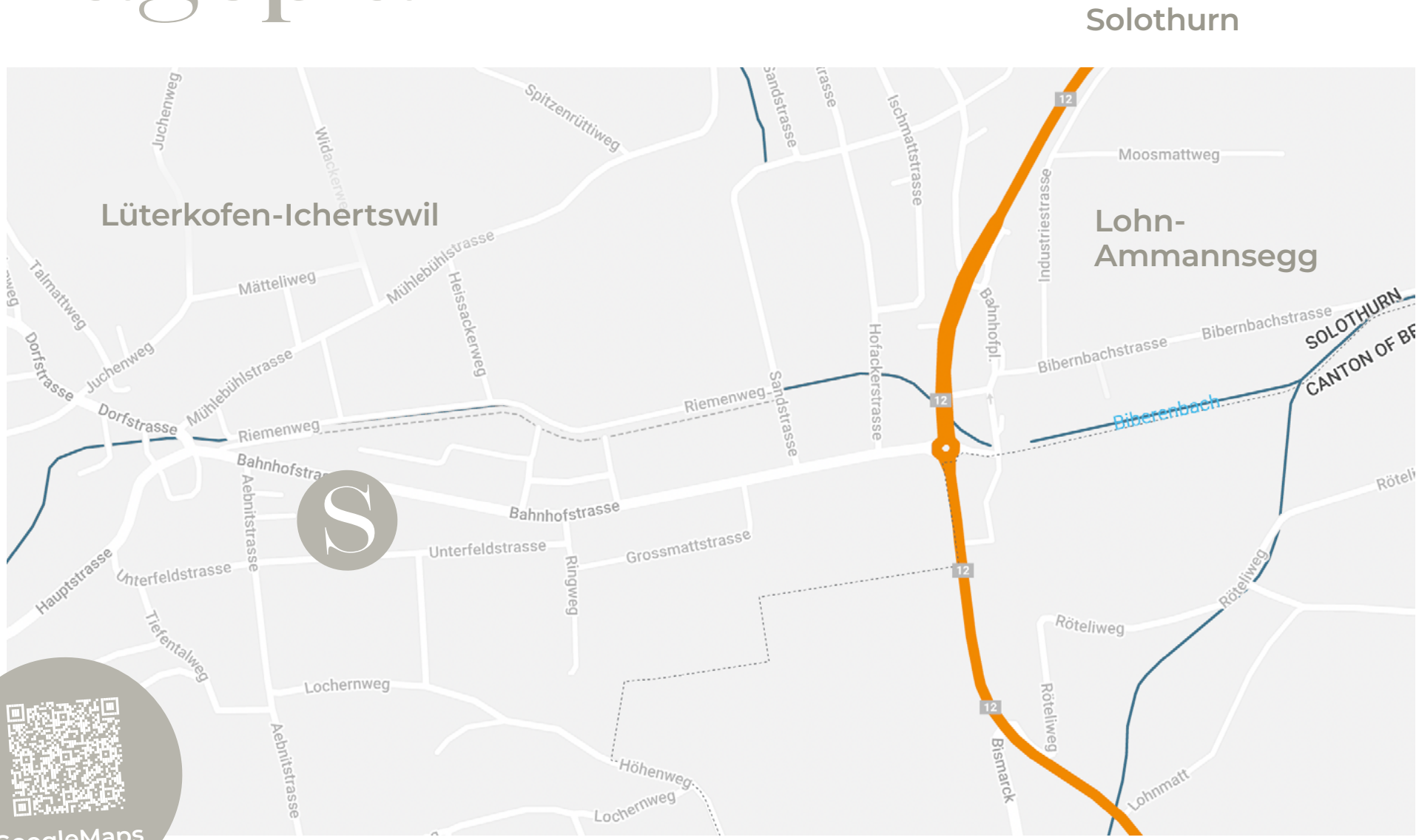
Lassen Sie sich überraschen vom Gastronomieangebot, ob im klassischen Gasthof Pizzeria Kreuz-Lüterkofen.ch oder bei Genussmomenten wie raum-kult.ch.

Für Gross und Klein bietet der Erlebnishof in Lüterkofen herrliche Wohlfühlmomente mit unvergesslichen Erlebnissen.

Das grosszügige Sport- und Mehrzweckhallenangebot im eigenen Dorf wird Sie begeistern.

Ein aktives Dorf- und Vereinsleben prägt das charmante Dorf.

Lageplan


Solothurn
Lüterkofen-Ichertswil
Lohn-
Ammannsegg
Bern
Spitzenrüttiweg
Juchenweg
Widackerweg
Mätteliweg
Mühlebühlstrasse
Heissackerweg
Talmattweg
Dorfstrasse
Juchenweg
Mühlebühlstrasse
Riemenweg
Dorfstrasse
Riemenweg
Bahnhofstrasse
Aebnitstrasse
Bahnhofstrasse
Unterfeldstrasse
Grossmattstrasse
Ringweg
Hauptstrasse
Unterfeldstrasse
Tiefentalweg
Lochernweg
Aebnitstrasse
Höhenweg
Lochernweg
Sandstrasse
Hofackerstrasse
Ischmattstrasse
Bahnhofpl.
Industriestrasse
Moosmattweg
Bibernbachstrasse
Bibernbachstrasse
Biberenbach
SOLOTHURN
CANTON OF BE
Röteliweg
Röteliweg
Röteliweg
Röteliweg
Bismarck
Lohnmatt
12
12
12
12
S
GoogleMaps

Distanzen



Der Bahnhof Lohn-Lüterkofen ist
10 Gehminuten entfernt.



Bern erreicht man mit dem Zug in **28 Minuten.**
Solothurn erreicht man mit dem Zug in **12 Minuten.**



Solothurn ist in **10 Autominuten** erreichbar.
Bern ist in **35 Autominuten** erreichbar.

< Google Maps

SBB Fahrplan >


Spychermatt
modern leben | traditionell verwurzelt

Projekt

Spychermatt – modern leben, traditionell verwurzelt.

An der Bahnhofstrasse in Lüterkofen entstehen drei moderne Wohnbauten mit 24 exklusiven Eigentumswohnungen in einer grünen, naturnahen Umgebung.

Das raffinierte Raumkonzept der 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen bietet viel Freiraum für Ihren persönlichen Einrichtungsstil. Die Wohnungen sind geschickt in verschiedene Bereiche unterteilt, die einen ungestörten Rückzug ermöglichen. Fliessende Übergänge zwischen Wohnen, Essen und Küche sorgen für ein offenes, lichtdurchflutetes und modernes Wohngefühl.

Die grosszügigen Fensterfronten bieten nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen herrlichen Blick ins Grüne. Auf den weitläufigen Sitzplätzen, Terrassen und Balkonen geniessen Sie sowohl Freiraum als auch Privatsphäre.

Mit dem Lift gelangt man bequem zum Untergeschoss, wo sich Kellerabteile und 27 Einstellhallenplätze befinden.

Der alte Kornspycher bleibt erhalten und fügt sich harmonisch in das nachhaltige Konzept und die zentrumsnahe, naturnahe Überbauung ein.

Das nachhaltige Konzept von Spychermatt überzeugt durch das Angebot von Gemeinschaft und individuellem Wohn- und Freiraum.



Zeitplan

**Unsere Herausforderung – und zugleich unsere Motivation:
Ihre Zufriedenheit und Geduld.**

Projektierung bis Baubewilligung	2023 bis 2025
Realisierung und Baustart	2025
Bezug Eigentumswohnung voraussichtlich	2027

Architektur

Ansprechend, für jedes Lebensmodell.

Die zukunftsorientierte Architektur des Ensembles ist modern und grosszügig. Der gezielte Einsatz nachhaltiger Baumaterialien wie Holz, Stein und Glas fügt sich harmonisch in die klare Formensprache der drei Bauten ein.

Offene Grundrisse, Rückzugsmöglichkeiten, grosszügige Panoramafenster und begrünte Flachdächer prägen den modernen Architekturstil. Mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit schafft das Architektenteam eine harmonische Verbindung zwischen zeitgemässer Architektur und ländlicher Umgebung.

Der gehobene Innenausbaustandart ist für die Bauherrin eine Selbstverständlichkeit. Die Sprache der Architekten findet sich in der harmonischen Materialisierung und Farbgestaltung des edlen Raum- und Innenausbaukonzepts wieder. Die bewusst gewählte hervorragende Belichtung rundet die einzelnen Baukörper und die Umgebungsgestaltung ab.



Nachhaltigkeit

Anschluss an die Fernwärmeheizung (Wärmeverbund)
Die Öfen des Wärmeverbundes werden mit Holz aus den gemeindeeigenen Wäldern oder den nahegelegenen Wäldern des Bucheggbergs oder des Wasseramts gespiesen. Das Heizen mit Holz ist CO_2-neutral. Die Überbauung stellt dem Wärmeverbund einen zusätzlichen Raum für erforderliche Speicher zur Verfügung.

Hinterlüftete Aluminium Fassade
Die vorgehängte hinterlüftete Aluminiumfassade braucht wenig Unterhalt, ist langlebig und rückbaubar. Sie ist vor allem wegen ihrer bauphysikalischen und energetischen Eigenschaften eine hervorragende Fassadenlösung. Das System der Gebäudehülle sorgt für eine effektive Wärmedämmung und trägt so zur Reduktion des Energiebedarfs bei. Das Prinzip der hinterlüfteten Fassade besteht darin, dass zwischen der Fassadenverkleidung und der Dämmschicht die Luft zirkuliert. Diese Zirkulation dient im Sommer der Kühlung und im Winter der Wärmedämmung (Quelle: sfhf.ch).

PV-Anlage
Die Überbauung Spychermatt setzt auf erneuerbare Energien. So wird nebst dem Anschluss an die Holzschnitzelheizung des Wärmeverbunds auf jedem der Flachdächer eine PV-Anlage installiert. Der nachhaltige Energiehaushalt ergibt sich aus der Warmwassererzeugung, im Winter über die Fernwärme und im Sommer über die PV-Anlage.

Umgebungsgestaltung
Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen Pflanzenarten. Wo immer möglich werden robuste, sickerfähige Oberflächen verbaut. Eine Versiegelung der Oberflächen wird möglichst vermieden.

Erhalt nicht geschützter Spycher
Der alte Kornspycher bleibt erhalten und dient der Überbauung als Gemeinschaftsraum. Er adressiert den Ort und dient der Wohnanlage zur Identifikation.

Fahrradfreundliche Infrastruktur
Bereitstellung von gedeckten Fahrradabstellplätzen und Ladestationen für E-Bikes.

Nachhaltige Baumaterialien
Verwendung von möglichst recycelten oder umweltfreundlichen Baumaterialien.

Energieeffiziente Beleuchtung
Einsatz von LED-Beleuchtung in den Gemeinschaftsbereichen und Aussenanlagen.



Wohnungen

Perfekt für Familien, Singles und Paare – hier findet jeder sein Zuhause!

Offene, grosszügige Räume und das natürliche Licht, das durch grosse Fensterfronten strömt, schaffen eine harmonische Verbindung zur Natur und sorgen für ein spürbares Wohlfühlambiente.

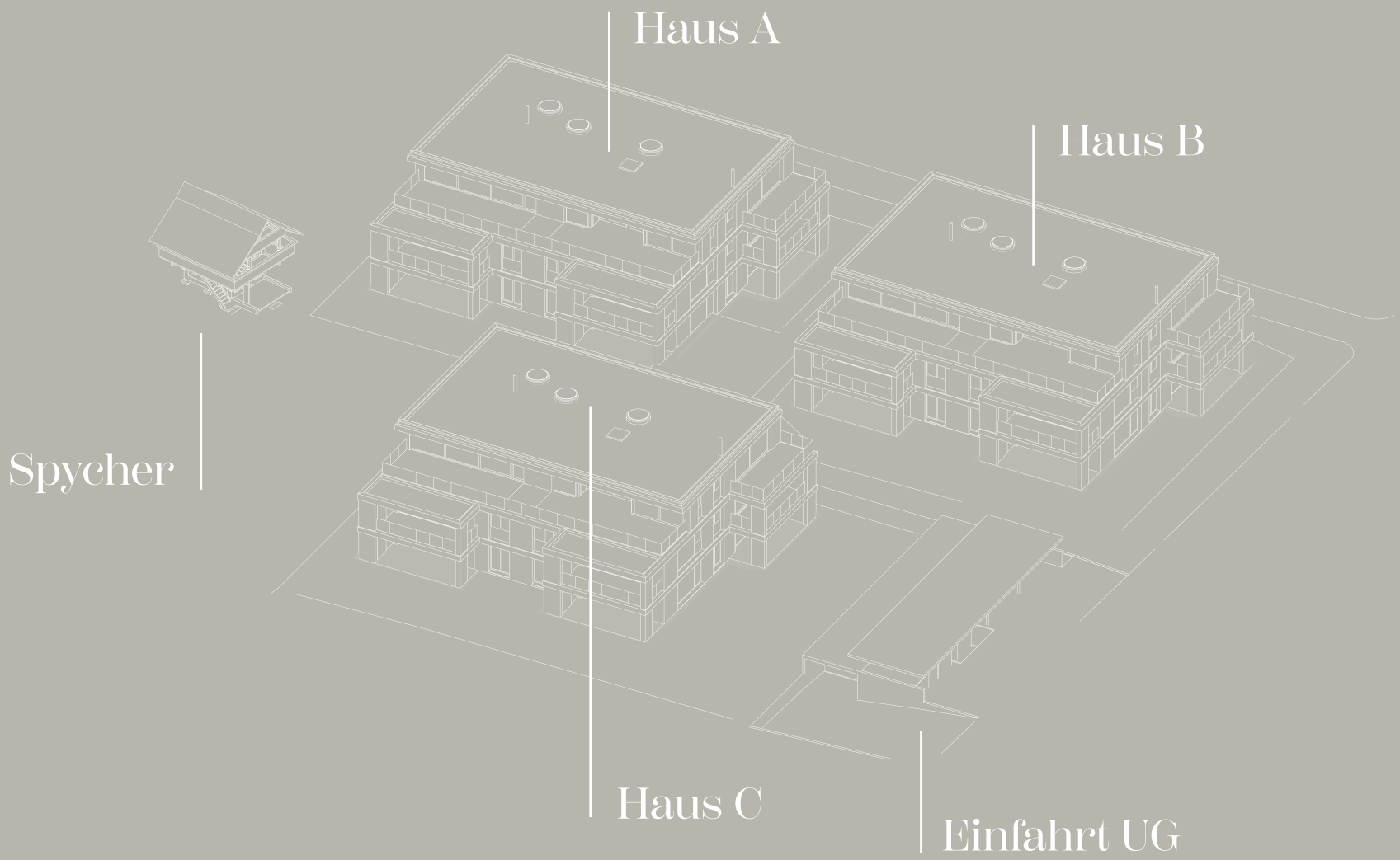
Das Raumkonzept der 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen überzeugt mit grosszügiger Gestaltung und durchdachten, raffinierten Grundrissen.

Funktionalität, stilvolle Formsprache und ein hohes Mass an Privatsphäre – die ideale Grundlage für hochwertiges Wohnen.

Die Erdgeschosswohnungen profitieren von grosszügigen Sitz- und Rasenflächen. Die oberen Stockwerke bieten beeindruckende Ausblicke, die keine Wünsche offenlassen. Die Attikawohnungen verwöhnen Sie mit weitläufigen Terrassen. Spychermatt ist der ideale Ort, um auf höchstem Niveau zu entspannen.

Jede Wohnung überzeugt mit einzigartigen Raffinessen und Vorteilen – unsere Visualisierungen geben Ihnen einen ersten Einblick in das, worauf Sie sich freuen können.

Situation



Umgebung | Situation

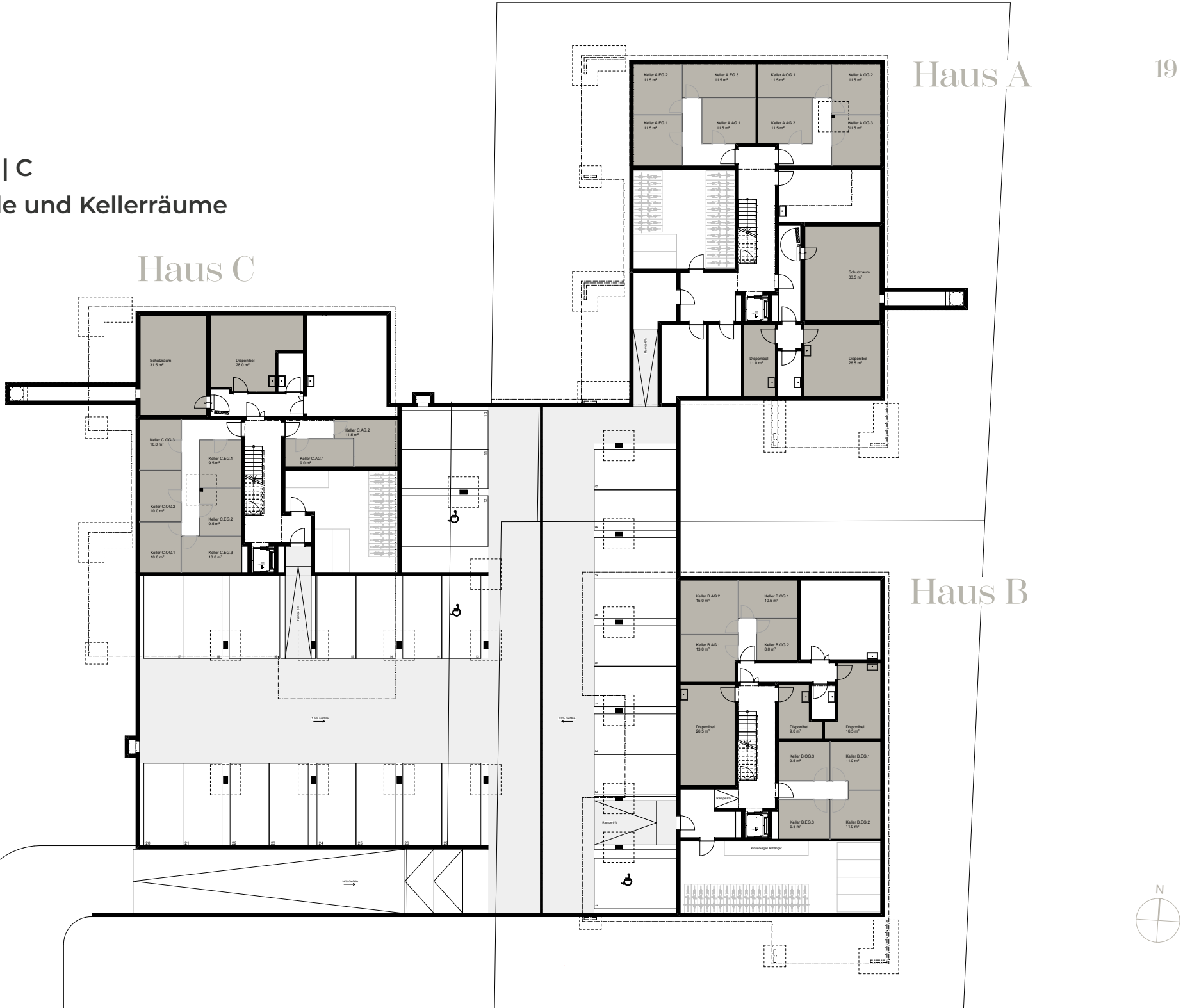


Grundrisspläne

UG	Einstellhalle und Kellerräume	Haus A | B | C	Seite 19
EG	Wohnung 1	Haus A | B | C	Seite 20
EG	Wohnung 2	Haus A | B | C	Seite 21
EG	Wohnung 3	Haus A | B | C	Seite 22
OG	Wohnung 1	Haus A | B | C	Seite 23
OG	Wohnung 2	Haus A | B | C	Seite 24
OG	Wohnung 3	Haus A | B | C	Seite 25
AG	Wohnung 1	Haus A | B | C	Seite 26
AG	Wohnung 2	Haus A | B | C	Seite 27/28

UG

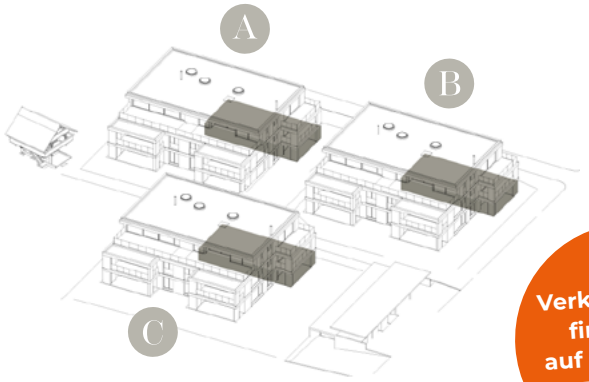
Haus A | B | C
Einstellhalle und Kellerräume



EG 1

Haus A | B | C

Wohnungen A.EG.1 | B.EG.1 | C.EG.1



Verkaufspreise finden Sie auf den Seiten 57 bis 59.



3.5 Zimmer A.EG.1 | Details Seite 30

Hauptnutzfläche	85.50 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Aussennutzfläche	212.00 m²
Eigentumsfläche	**94.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

3.5 Zimmer B.EG.1 | C.EG.1 | Details Seite 33, 36

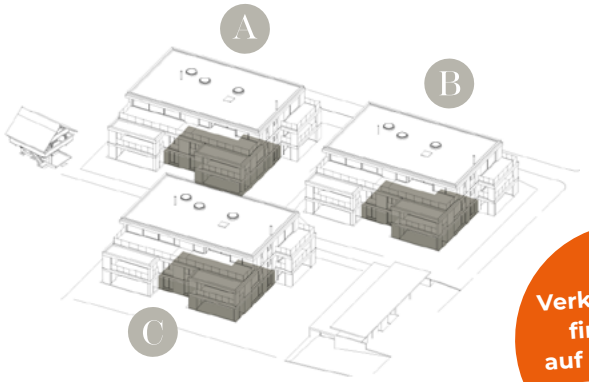
Hauptnutzfläche	85.50 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Aussennutzfläche	206.50 m²
Eigentumsfläche	**94.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

EG 2

Haus A | B | C

Wohnungen A.EG.2 | B.EG.2 | C.EG.2



Verkaufspreise finden Sie auf den Seiten 57 bis 59.

4.5 Zimmer A.EG.2 | Details Seite 31

Hauptnutzfläche	107.00 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Aussennutzfläche	257.00 m²
Eigentumsfläche	**118.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

4.5 Zimmer B.EG.2 | Details Seite 34

Hauptnutzfläche	107.00 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Aussennutzfläche	323.00 m²
Eigentumsfläche	**118.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

4.5 Zimmer C.EG.2 | Details Seite 37

Hauptnutzfläche	107.00 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Aussennutzfläche	565.00 m²
Eigentumsfläche	**118.00 m²**

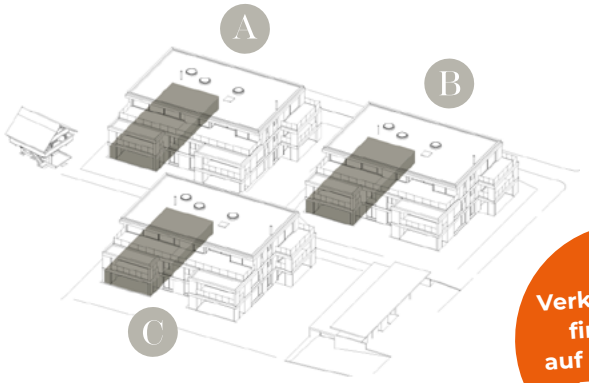
(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)



EG 3

Haus A | B | C

Wohnungen A.EG.3 | B.EG.3 | C.EG.3



Verkaufspreise finden Sie auf den Seiten 57 bis 59.

4.5 Zimmer A.EG.3 | Details Seite 32

Hauptnutzfläche	115.50 m²
Nebennutzfläche	4.00 m²
Aussennutzfläche	249.00 m²
Eigentumsfläche	**125.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

4.5 Zimmer B.EG.3 | Details Seite 35

Hauptnutzfläche	115.50 m²
Nebennutzfläche	4.00 m²
Aussennutzfläche	195.50 m²
Eigentumsfläche	**125.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

4.5 Zimmer C.EG.3 | Details Seite 38

Hauptnutzfläche	115.50 m²
Nebennutzfläche	4.00 m²
Aussennutzfläche	296.50 m²
Eigentumsfläche	**125.50 m²**

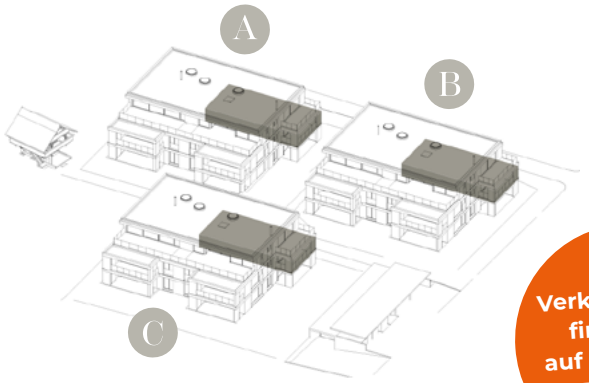
(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)



OG 1

Haus A | B | C

Wohnungen A.OG.1 | B.OG.1 | C.OG.1



Verkaufspreise finden Sie auf den Seiten 57 bis 59.



3.5 Zimmer A.OG.1 | B.OG.1 | C.OG.1

Details Seite 39, 42, 45

Hauptnutzfläche	85.50 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Aussennutzfläche	20.00 m²
Eigentumsfläche	**94.50 m²**

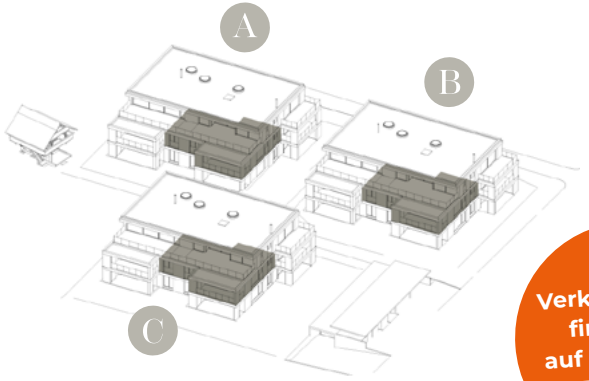
(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

N

OG 2

Haus A | B | C

Wohnungen A.OG.2 | B.OG.2 | C.OG.2



Verkaufspreise finden Sie auf den Seiten 57 bis 59.



4.5 Zimmer A.OG.2 | B.OG.2 | C.OG.2

Details Seite 40, 43, 46

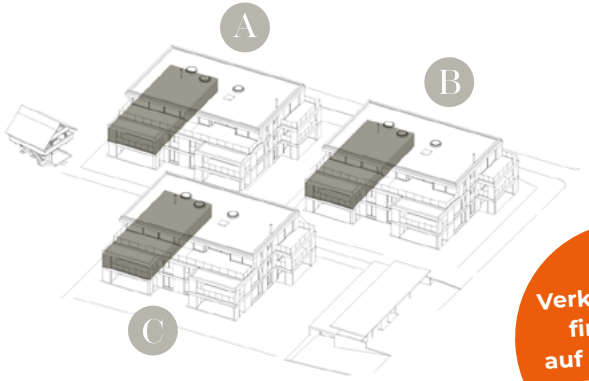
Hauptnutzfläche	107.00 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Aussennutzfläche	21.50 m²
Eigentumsfläche	**118.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

OG 3

Haus A | B | C

Wohnungen A.OG.3 | B.OG.3 | C.OG.3



Verkaufspreise finden Sie auf den Seiten 57 bis 59.



4.5 Zimmer A.OG.3 | B.OG.3 | C.OG.3

Details Seite 41, 44, 47

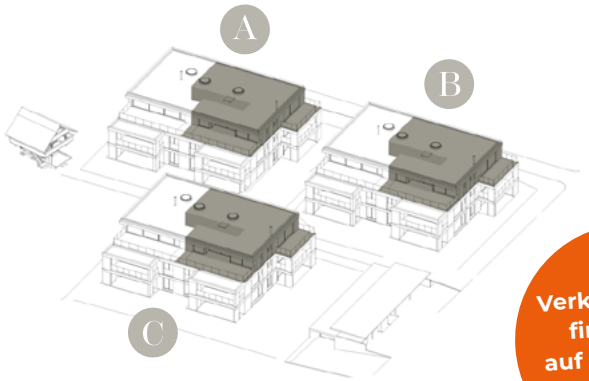
Hauptnutzfläche	115.50 m²
Nebennutzfläche	4.00 m²
Aussennutzfläche	21.50 m²
Eigentumsfläche	**125.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

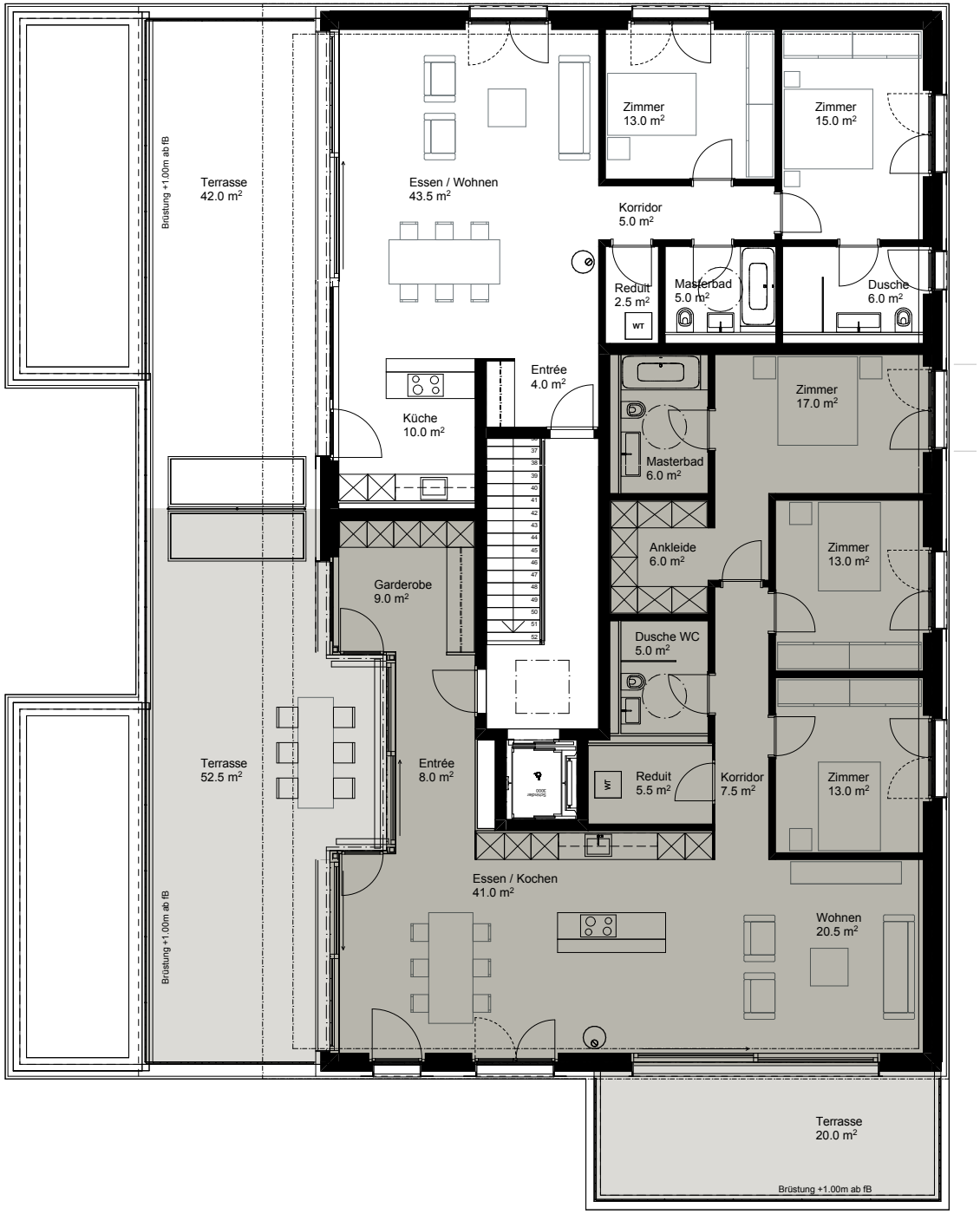
AG 1

Haus A | B | C

Wohnungen A.AG.1 | B.AG.1 | C.AG.1



Verkaufspreise finden Sie auf den Seiten 57 bis 59.



4.5 Zimmer A.AG.1 | B.AG.1 | C.AG.1

Details Seite 48, 50, 52

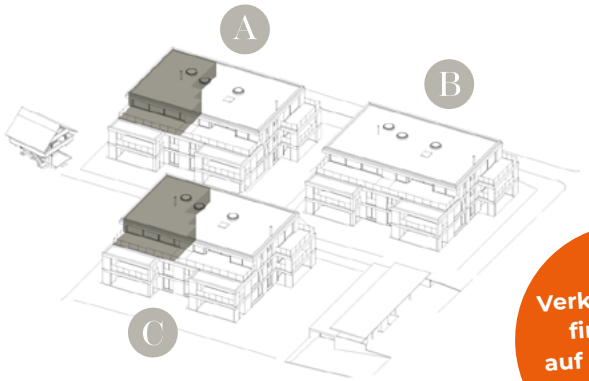
Hauptnutzfläche	146.00 m²
Nebennutzfläche	5.50 m²
Aussennutzfläche	72.50 m²
Eigentumsfläche	**158.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

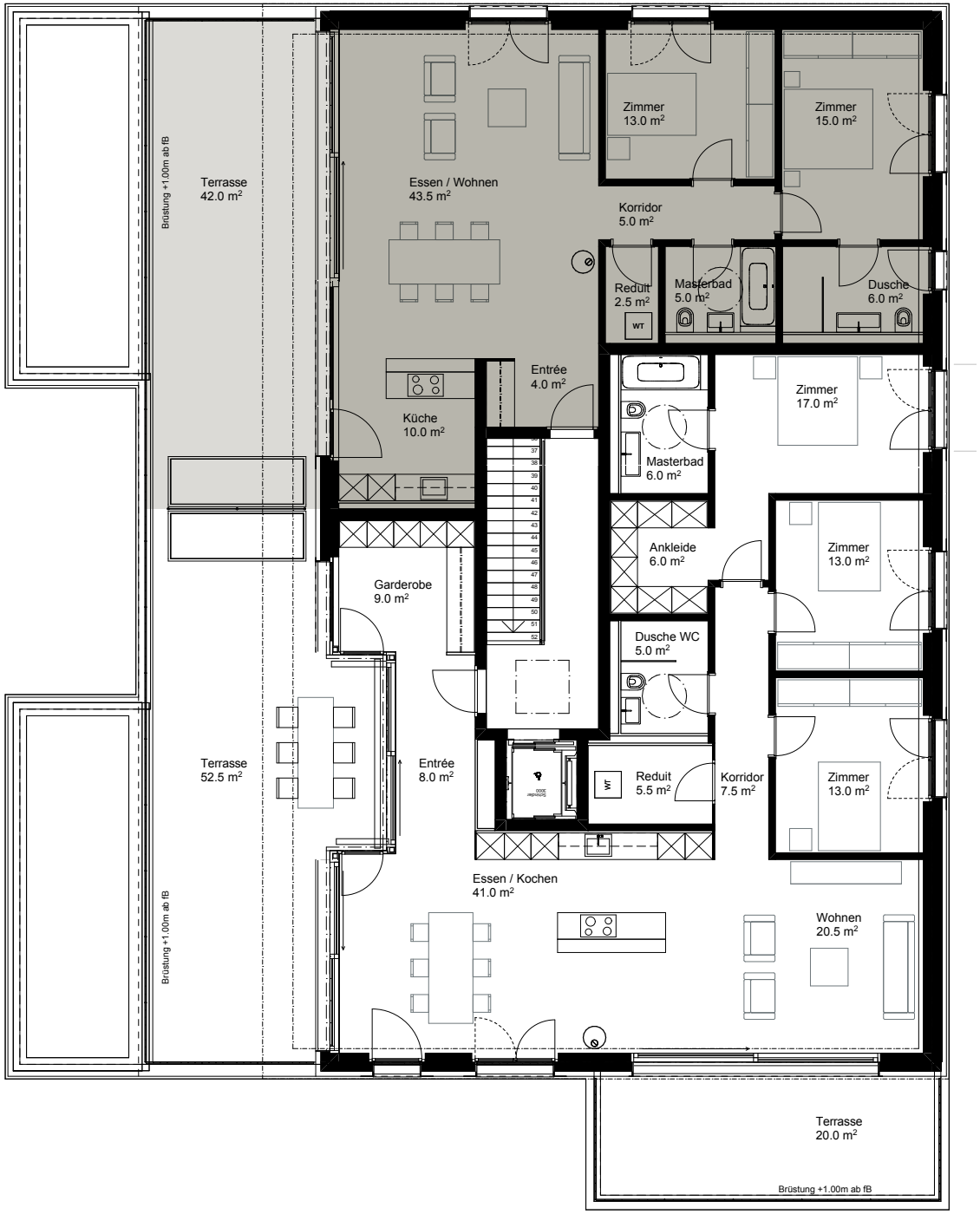
N

AG 2

Haus A | C
Wohnungen A.AG.2 | C.AG.2



Verkaufspreise finden Sie auf den Seiten 57 bis 59.



3.5 Zimmer A.AG.2 | C.AG.2

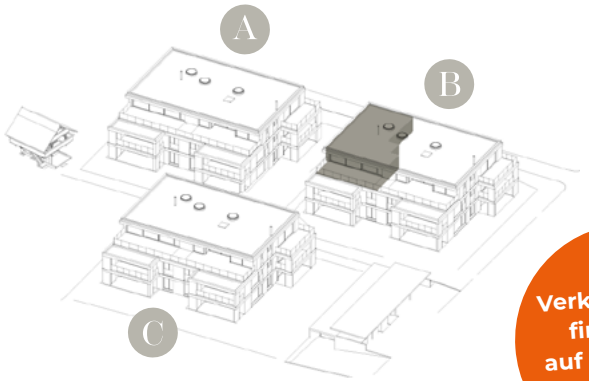
Details Seite 49, 53

Hauptnutzfläche	101.50 m²
Nebennutzfläche	2.50 m²
Aussennutzfläche	42.00 m²
Eigentumsfläche	**109.00 m²**

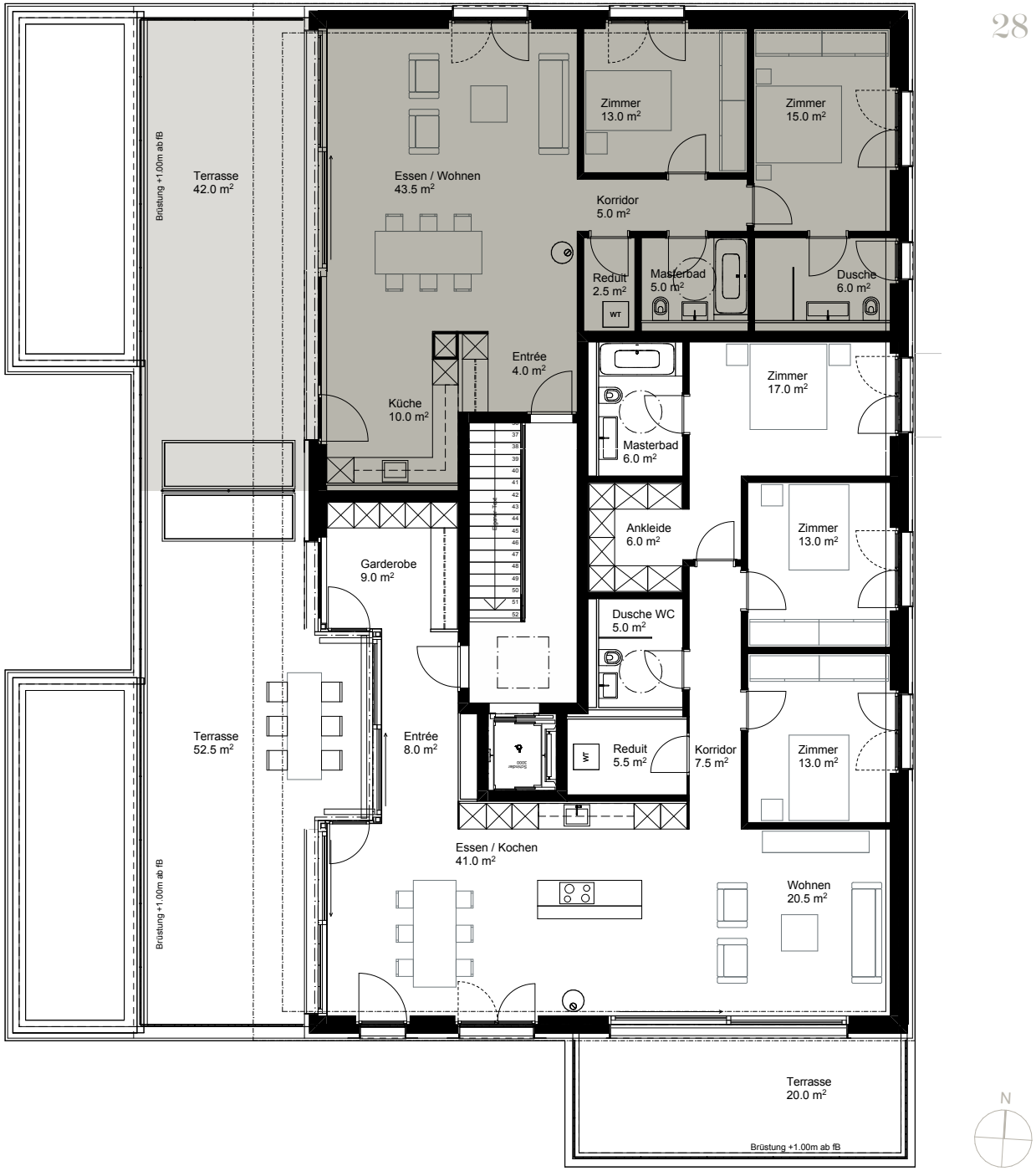
(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

AG 2

Haus B (Küchenanordnung abweichend)
Wohnung B.AG.2



Verkaufspreise finden Sie auf den Seiten 57 bis 59.



3.5 Zimmer B.AG.2

Details Seite 51

Hauptnutzfläche	101.50 m²
Nebennutzfläche	2.50 m²
Aussennutzfläche	42.00 m²
Eigentumsfläche	**109.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

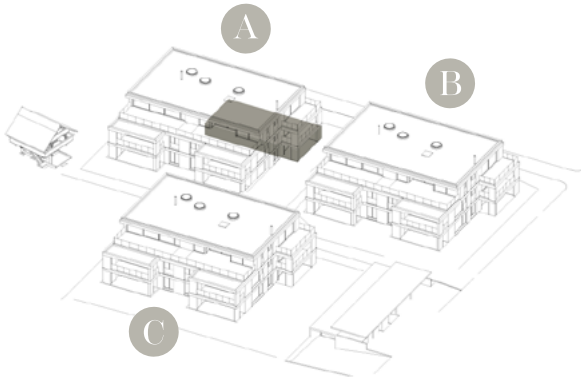
Grundrisspläne

Ansicht gesamte Überbauung

EG	Haus A	Seite 30 bis 32
EG	Haus B	Seite 33 bis 35
EG	Haus C	Seite 36 bis 38
OG	Haus A	Seite 39 bis 41
OG	Haus B	Seite 42 bis 44
OG	Haus C	Seite 45 bis 47
AG	Haus A	Seite 48 bis 49
AG	Haus B	Seite 50 bis 51
AG	Haus C	Seite 52 bis 53

Haus A | EG

Wohnung A.EG.1





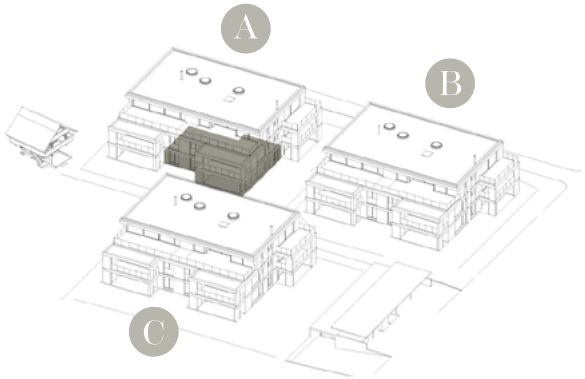
3.5 Zimmer A.EG.1

Hauptnutzfläche	85.50 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**90.50 m²**
Aussennutzfläche	212.00 m²
Eigentumsfläche	**94.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus A | EG

Wohnung A.EG.2





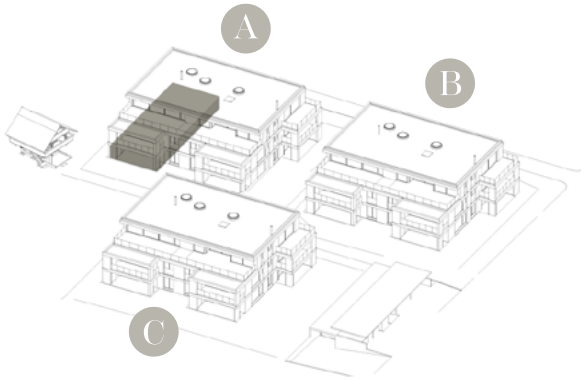
4.5 Zimmer A.EG.2

Hauptnutzfläche	107.00 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**112.00 m²**
Aussennutzfläche	257.00 m²
Eigentumsfläche	**118.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus A | EG

Wohnung A.EG.3





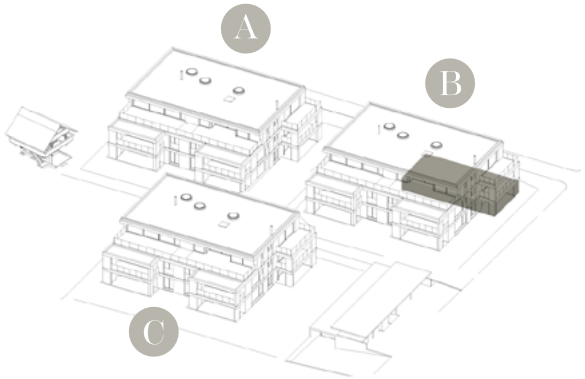
4.5 Zimmer A.EG.3

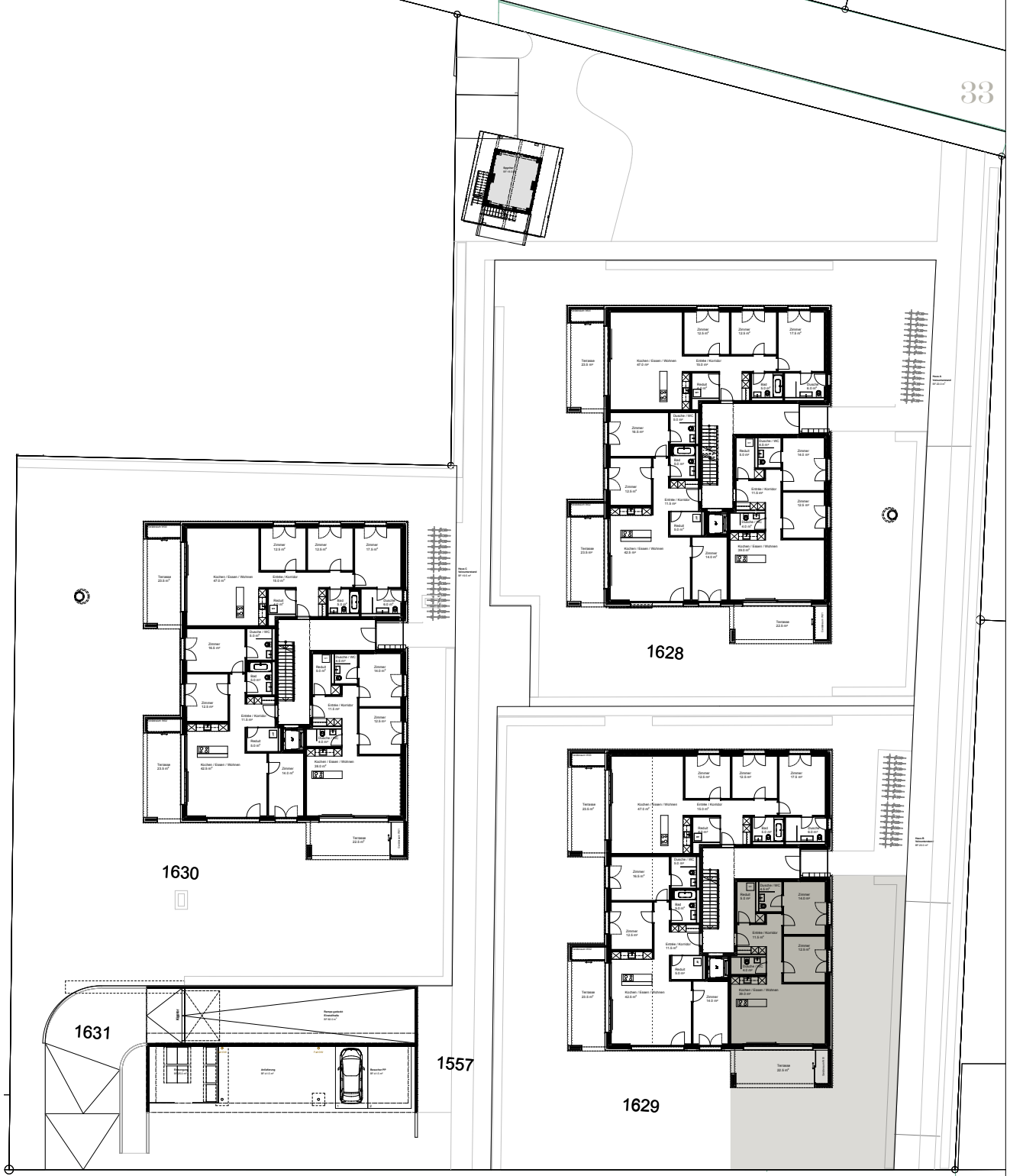
Hauptnutzfläche	115.50 m²
Nebennutzfläche	4.00 m²
Summe	**119.50 m²**
Aussennutzfläche	249.00 m²
Eigentumsfläche	**125.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus B | EG

Wohnung B.EG.1





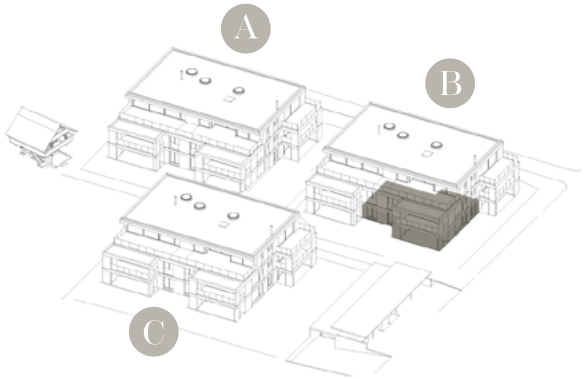
3.5 Zimmer B.EG.1

Hauptnutzfläche	85.50 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**90.50 m²**
Aussennutzfläche	206.50 m²
Eigentumsfläche	**94.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus B | EG

Wohnung B.EG.2





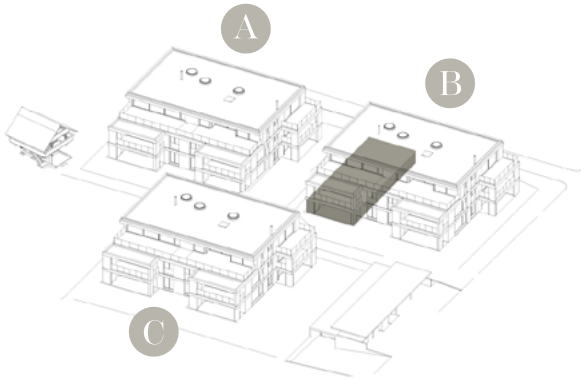
4.5 Zimmer B.EG.2

Hauptnutzfläche	107.00 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**112.00 m²**
Aussennutzfläche	323.00 m²
Eigentumsfläche	**118.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus B | EG

Wohnung B.EG.3





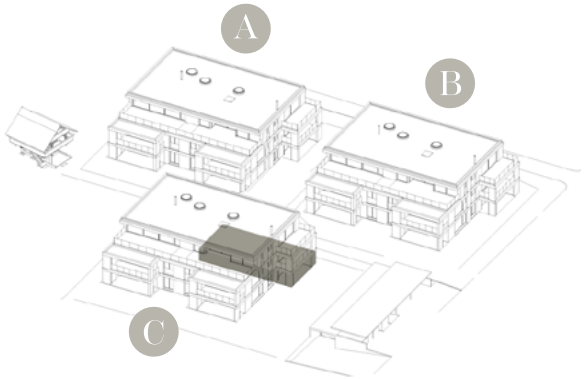
4.5 Zimmer B.EG.3

Hauptnutzfläche	115.50 m²
Nebennutzfläche	4.00 m²
Summe	**119.50 m²**
Aussennutzfläche	195.50 m²
Eigentumsfläche	**125.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus C | EG

Wohnung C.EG.1





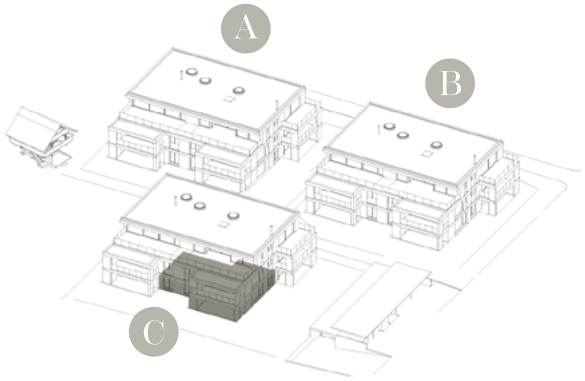
3.5 Zimmer C.EG.1

Hauptnutzfläche	85.50 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**90.50 m²**
Aussennutzfläche	206.50 m²
Eigentumsfläche	**94.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus C | EG

Wohnung C.EG.2





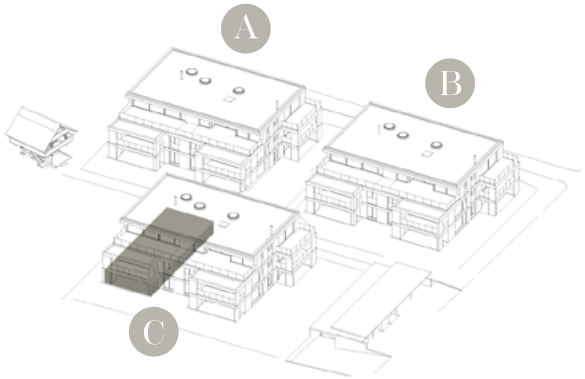
4.5 Zimmer C.EG.2

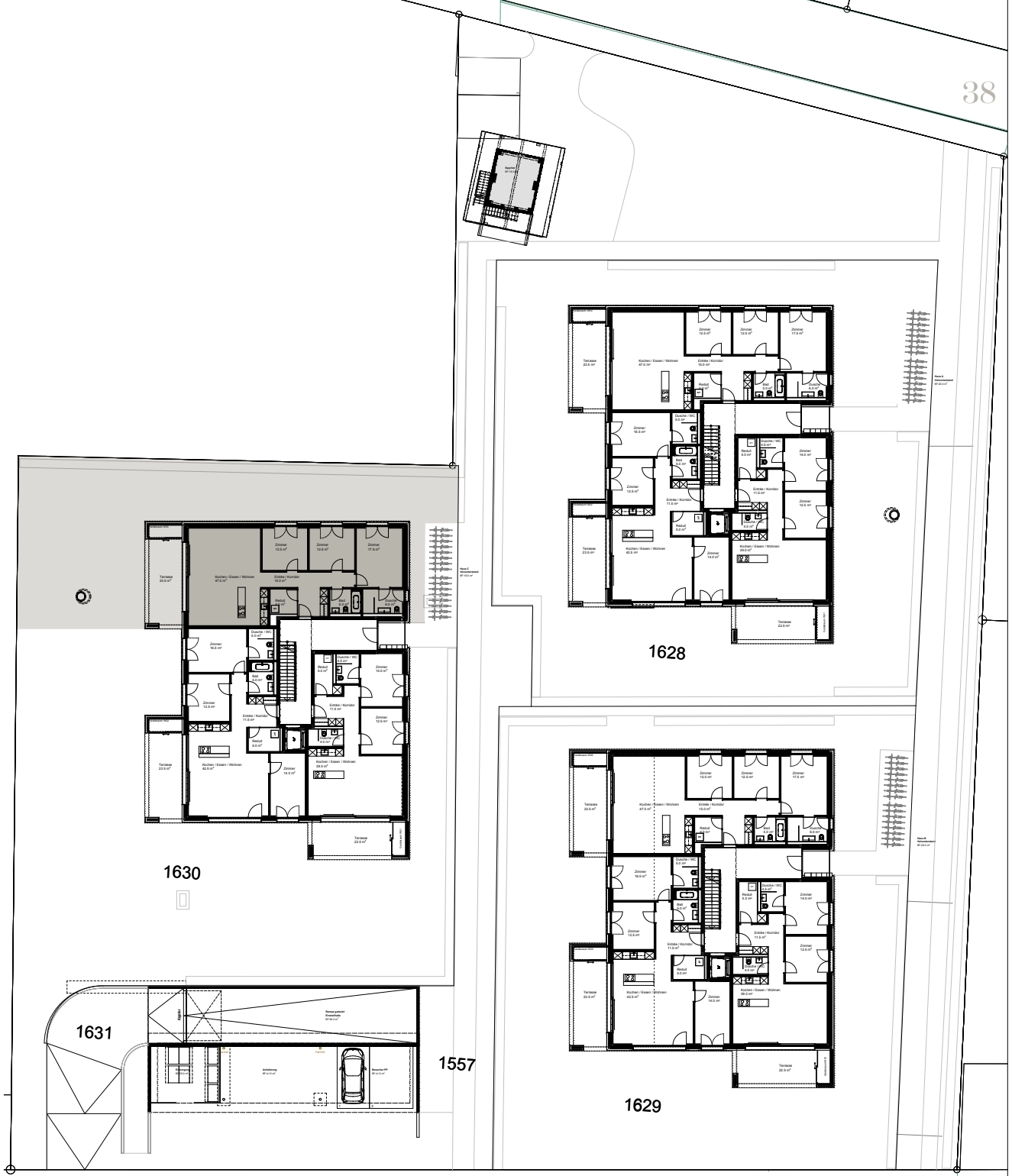
Hauptnutzfläche	107.00 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**112.00 m²**
Aussennutzfläche	565.00 m²
Eigentumsfläche	**118.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus C | EG

Wohnung C.EG.3





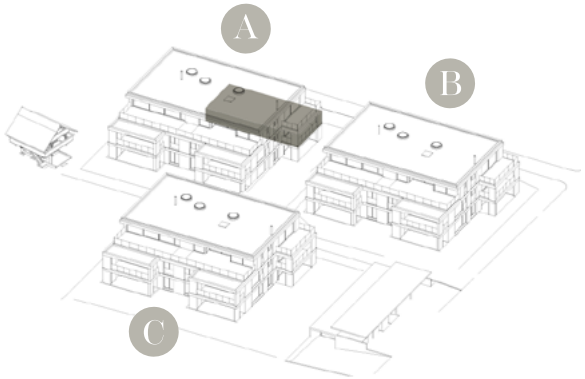
4.5 Zimmer C.EG.3

Hauptnutzfläche	115.50 m²
Nebennutzfläche	4.00 m²
Summe	**119.50 m²**
Aussennutzfläche	296.50 m²
Eigentumsfläche	**125.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus A | OG

Wohnung A.OG.1





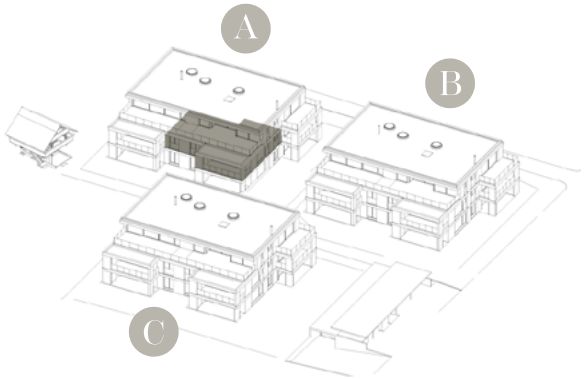
3.5 Zimmer A.OG.1

Hauptnutzfläche	85.50 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**90.50 m²**
Aussennutzfläche	20.00 m²
Eigentumsfläche	**94.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus A | OG

Wohnung A.OG.2





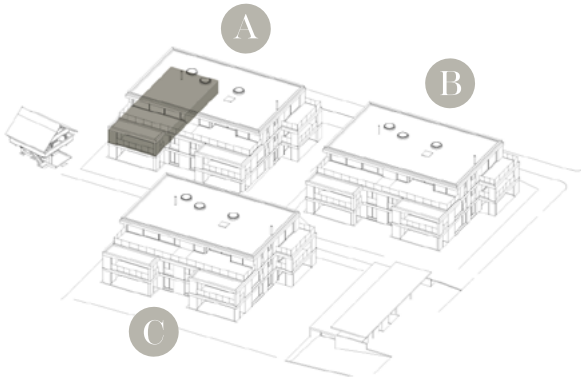
4.5 Zimmer A.OG.2

Hauptnutzfläche	107.00 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**112.00 m²**
Aussennutzfläche	21.50 m²
Eigentumsfläche	**118.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus A | OG

Wohnung A.OG.3





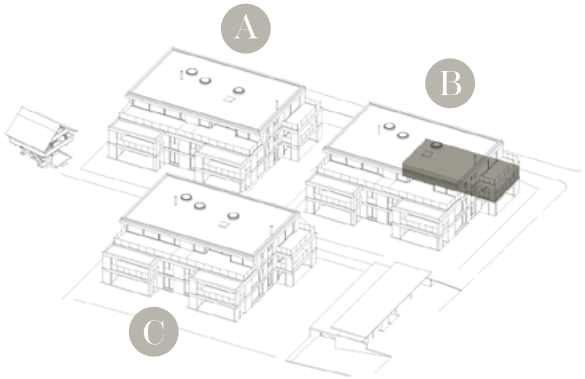
4.5 Zimmer A.OG.3

Hauptnutzfläche	115.50 m²
Nebennutzfläche	4.00 m²
Summe	**119.50 m²**
Aussennutzfläche	21.50 m²
Eigentumsfläche	**125.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus B | OG

Wohnung B.OG.1





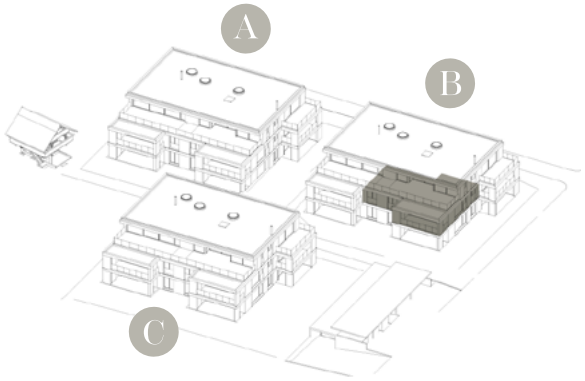
3.5 Zimmer B.OG.1

Hauptnutzfläche	85.50 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**90.50 m²**
Aussennutzfläche	20.00 m²
Eigentumsfläche	**94.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus B | OG

Wohnung B.OG.2





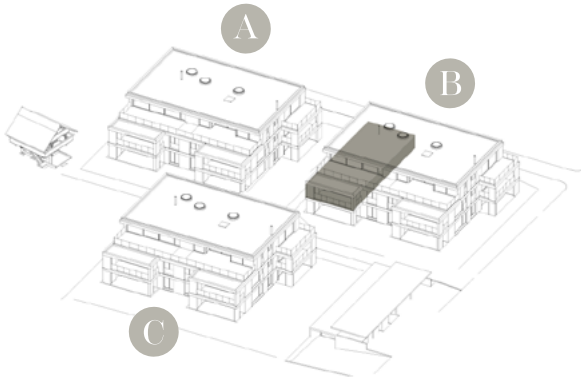
4.5 Zimmer B.OG.2

Hauptnutzfläche	107.00 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**112.00 m²**
Aussennutzfläche	21.50 m²
Eigentumsfläche	**118.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus B | OG

Wohnung B.OG.3





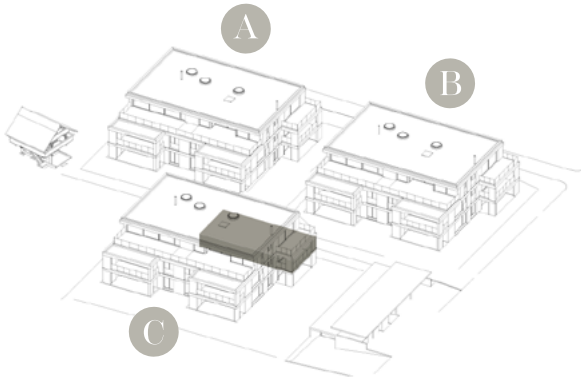
4.5 Zimmer B.OG.3

Hauptnutzfläche	115.50 m²
Nebennutzfläche	4.00 m²
Summe	**119.50 m²**
Aussennutzfläche	21.50 m²
Eigentumsfläche	**125.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus C | OG

Wohnung C.OG.1





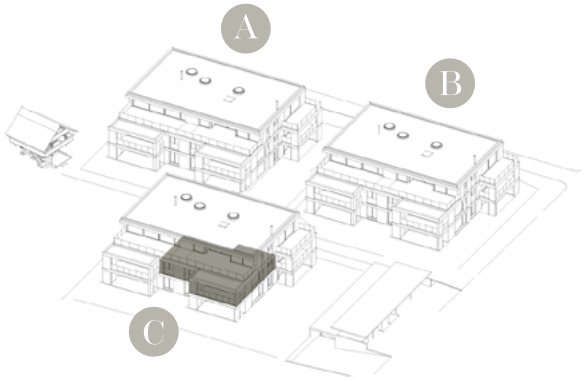
3.5 Zimmer C.OG.1

Hauptnutzfläche	85.50 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**90.50 m²**
Aussennutzfläche	20.00 m²
Eigentumsfläche	**94.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus C | OG

Wohnung C.OG.2





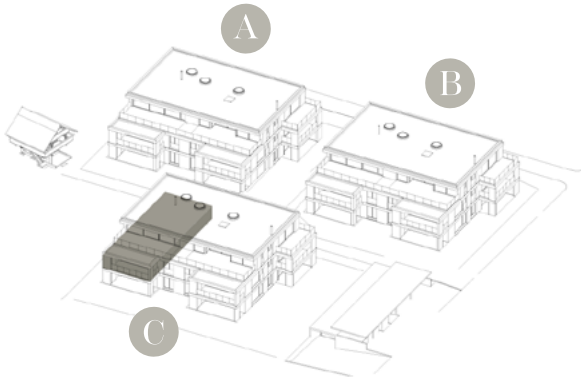
4.5 Zimmer C.OG.2

Hauptnutzfläche	107.00 m²
Nebennutzfläche	5.00 m²
Summe	**112.00 m²**
Aussennutzfläche	21.50 m²
Eigentumsfläche	**118.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus C | OG

Wohnung C.OG.3





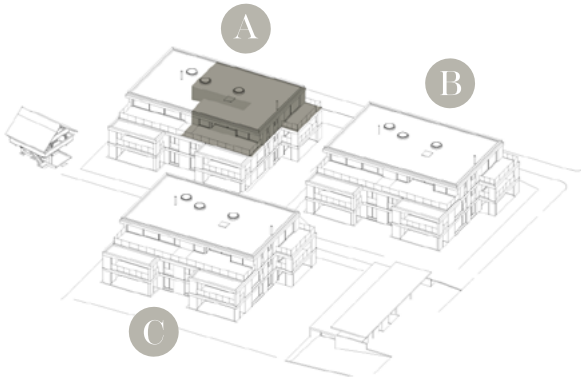
4.5 Zimmer C.OG.3

Hauptnutzfläche	115.50 m²
Nebennutzfläche	4.00 m²
Summe	**119.50 m²**
Aussennutzfläche	21.50 m²
Eigentumsfläche	**125.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus A | AG

Wohnung A.AG.1





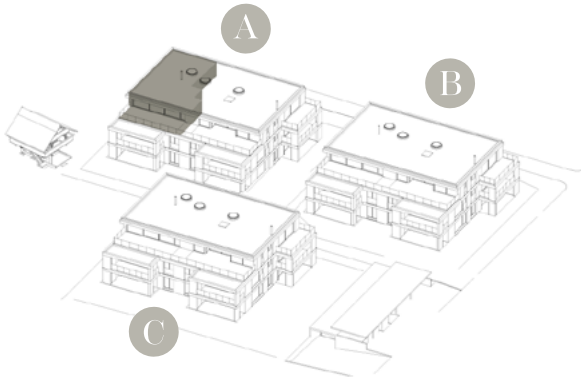
4.5 Zimmer A.AG.1

Hauptnutzfläche	146.00 m²
Nebennutzfläche	5.50 m²
Summe	**151.50 m²**
Aussennutzfläche	72.50 m²
Eigentumsfläche	**158.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus A | AG

Wohnung A.AG.2





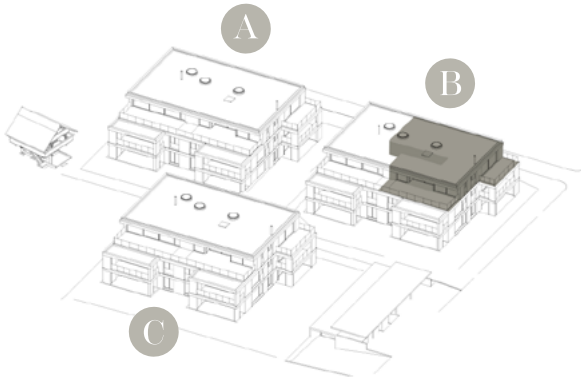
3.5 Zimmer A.AG.2

Hauptnutzfläche	101.50 m²
Nebennutzfläche	2.50 m²
Summe	**103.50 m²**
Aussennutzfläche	42.00 m²
Eigentumsfläche	**109.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus B | AG

Wohnung B.AG.1





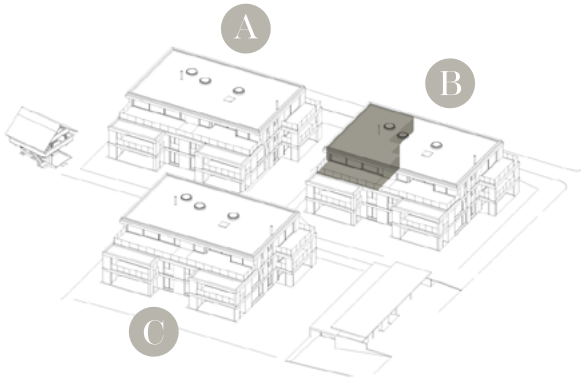
4.5 Zimmer B.AG.1

Hauptnutzfläche	146.00 m²
Nebennutzfläche	5.50 m²
Summe	**151.50 m²**
Aussennutzfläche	72.50 m²
Eigentumsfläche	**158.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus B | AG

Wohnung B.AG.2





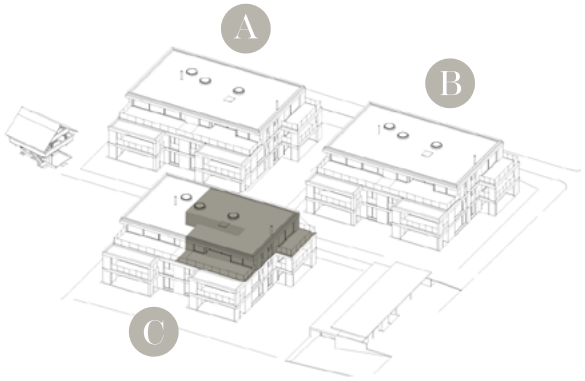
3.5 Zimmer B.AG.2

Hauptnutzfläche	101.50 m²
Nebennutzfläche	2.50 m²
Summe	**103.50 m²**
Aussennutzfläche	42.00 m²
Eigentumsfläche	**109.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus C | AG

Wohnung C.AG.1





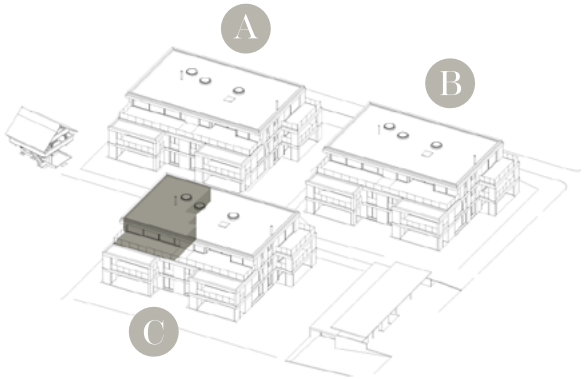
4.5 Zimmer C.AG.1

Hauptnutzfläche	146.00 m²
Nebennutzfläche	5.50 m²
Summe	**151.50 m²**
Aussennutzfläche	72.50 m²
Eigentumsfläche	**158.50 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Haus C | AG

Wohnung C.AG.2





3.5 Zimmer C.AG.2

Hauptnutzfläche	101.50 m²
Nebennutzfläche	2.50 m²
Summe	**103.50 m²**
Aussennutzfläche	42.00 m²
Eigentumsfläche	**109.00 m²**

(inkl. Innenwände, exkl. Funktionsflächen)

Kurzbaubeschrieb

Allgemein
Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten. Für die Boden- und Wandbeläge sowie die Küchenausstattung wurden Budgetpositionen festgelegt.

Tragkonstruktion / Rohbau
Tragkonstruktion in Massivbauweise. Mit tragenden Wänden aus Stahlbeton, Back- und Kalksandsteinen. Geschossdecken in Stahlbeton mit Wärme- und Trittschachalldämmung, Unterlagsboden und Bodenbelag. Wohnungstrennwände in Stahlbeton, Vorsatzschalen im Sanitärbereich.

Gebäudehülle (Fassade / Fenster / Flachdach)
Die Gebäudehülle bildet eine hinterlüftete Aluminiumfassade, bestehend aus: Wärmedämmplatten (Mineralwolle), Distanzschrauben, Stütz- und Traglatten, äussere Bekleidung aus bandbeschichteten Aluminiumpanelen.
Bei den Fenstern handelt es sich um Holz-Metallfenster bestehend aus Innenseitigen Holzrahmen, einer 3-Fach Isolierverglasung und aussenseitigen Deckprofilen aus Aluminium.
Flachdach, bestehend aus; Stahlbetondecke, Dampfsperre, Wärmedämmung, Abdichtung und extensiver Dachbegrünung.

Elektrische Installationen / Beleuchtung
Jede Wohnung weist einen Grundausbau gemäss dem gültigen Elektroprojekt vom 08.09.2024 auf. Darin sind die Anzahl an Steckdosen, Lampenstellen, Einbauleuchten usw. im Grundsatz definiert.
Grund- und Notbeleuchtung in den Treppenhäusern mit Bewegungsmeldern. Innerhalb der Wohnungen; Deckenlampenstellen (exkl. Leuchte) in den Zimmern, begrenzte Anzahl an Einbauleuchten im Entrée/Korridor und der Küche. Aufgesetzte LED-Bänder über den Badewannen und Duschen. Pro Sitzplatz oder Terrasse je 2 Deckenleuchten, im Geräteraum eine Deckenlampenstelle (exkl. Leuchte).
Beleuchtung Kellerräume und Tiefgarage gemäss Elektroprojekt.

Heizungsanlage
Die Überbauung wird an den Wärmeverbund der Bürgergemeinde Lüterkofen-Ichertswil angeschlossen. Die Treppenhäuser werden nicht aktiv beheizt, befinden sich aber innerhalb des Wärmedämmbereiches und dienen als Pufferzonen. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fussbodenheizung. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Verteiler. Regelung über elektrischen Raumthermostat.

Sanitäranlagen
Anordnung und Ausstattung der Nasszellen gemäss den Plänen. Sanitärapparate gemäss der Apparateliste. Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung.

Küchen
Die Anordnung und die ungefähre Grösse der Küchen gemäss Plan. Fronten, Sichtseiten und Beistösse aus Spanplatten Kunstharzbeschichtet. Arbeitsplatte Naturstein (Granit). Apparate und Zubehör, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Kochfeld mit integriertem Dunstabzug, Spülbecken.

Lüftungsanlagen
Die Kellerräume und die Tiefgarage werden mechanisch be- und entlüftet. Die Wohnungen sind natürlich belüftet (Fensterlüftung). Küchenabluft mit Dunstabzug im Umluftbetrieb mit Aktivkohlefilter. Die Nasszellen und die Reduits werden mittels Ventilatoren entlüftet.

Treppenhaus / Lift
Je ein Personenlift pro Haus für maximal 8 Personen und einer Tragkraft von ca. 630 kg.

Schlosserarbeiten (Geländer)
Staketengeländer, pulverbeschichtet oder einbrennlackiert. Mit Unter- und Obergurt bei den Terrassen im Ober- und Attikageschoss. Handläufe im Treppenhaus aus Chromstahl oder pulverbeschichtet / einbrennlackiert.

Schreinerarbeiten
Wohnungseingangstüre (EI 30), flächenbündige Konstruktion auf Holzrahmen, Türflügel und Rahmen Kunstharz belegt, 3-seitig Rahmendichtung, Mehrpunktverriegelung und Spion.

Innentüren mit raumhoher Stahlzarge, gestrichen. Türblatt stumpfeinschlagend mit oben fester Blende (Höhe ca. 40 cm). Garderobenschränke gemäss Plan, aus Spanplatten, innen und aussen in Kunstharz beschichtet.

Bodenbeläge
Zementüberzüge in den Kellerräumen. Im Treppenhaus Textiler Bodenbelag (Teppich), Treppenläufe vorfabrizierte Betonelemente sichtbar bleibend. In den Wohnungen, Keramische Bodenplatten in den Nasszellen und den Reduits. Eichenparkett in den Zimmern, der Küche und dem Wohn- und Essbereich.

Wandbeläge
Verputzte Wandflächen innerhalb der Wohnungen und im Treppenhaus Zement-Grundputz mit Vollabrieb zum Streichen. Keramische Wandplatten im Spritzwasserbereich in den Nasszellen. Im Untergeschoss Kalksandstein- und Betonmauerwerk sichtbar bleibend.

Decken
Sämtliche Decken in den Wohnungen mit Gipsglattstrich (Weissputz), gestrichen. Treppenhaus- und Kellerdecken Beton sichtbar bleibend (Schalungstyp 2).

Sitzplätze
Erdgeschoss/Terrassen OG und Attika
Bodenbeläge aus Keramischen Bodenplatten mit offenen Fugen. Beschattung im Erd- und Obergeschoss mittels seilgeführten Vertikalstoffmarkisen, im Attikageschoss mit Knickarmmarkise.

Kellerräume
Abtrennung der Kellerabteile mittels einem Trennwandsystem aus Metall. Jedes Abteil verfügt über eine Beleuchtung und eine 3-fach Steckdose.

Umgebung
Die Umgebung wird gemäss dem bewilligten Umgebungsplan unter Berücksichtigung sämtlicher Anlagen ausgeführt. Das Konzept für die Umgebungsgestaltung stammt von einem Landschaftsarchitekt. Die Grünfläche und Vegetation besteht aus Hochstammbäumen und einheimischen Sträuchern. Für die Abschlüsse und Beläge sind Bundsteine, Stellplatten und ggf. Stahlbänder vorgesehen. Die Anlieferung und die Zugangswege innerhalb der Überbauung werden asphaltiert. Die Umgebung wird mit einer zweckmässigen Aussenbeleuchtung ausgestattet.

Einstellhalle
Tiefgarage mit total 27 Stellplätzen. Boden in Hartbeton, Wände und Decken in Beton (sichtbarbleibend). Markierungen und Signalethik gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. Einstellhallentor oberhalb der Rampe mit Fernbedienung, Schlüsselschalter und Ampelanlage.

Sonnenschutz
Verbundraffstoren. Die Montage der Storen erfolgt in bauseits erstellte Nischen im Sturzbereich. Die Terrassen im Erd- und Obergeschoss erhalten eine fassadenbündig montierte seilgeführte Vertikalstoffmarkise. Jede Attikaterrasse verfügt über eine Knickarmmarkise.

Veloabstellplätze
Jedes Gebäude verfügt über einen separaten Veloraum im Untergeschoss und oberirdisch über je einen Velounterstand beim jeweiligen Haupteingang.

Besucherparkplätze und Container
Zwei Besucherparkplätze befinden sich beim bestehenden Spycher an der Bahnhofstrasse. Die Container und zwei weitere Besucherparkplätze, einer davon IV, sind in den Unterstand der Anlieferung an der Unterfeldstrasse integriert.

Grundlagen und Bemerkungen
Der vorliegende Kurzbaubeschrieb hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er beschreibt lediglich die wichtigsten Bauteile in ihren Grundzügen. Er gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. Er wird als übersichtliches Arbeitsinstrument verstanden. Dieses soll zusammen mit dem Baueingabeprojekt und ergänzenden Konzeptplänen und Visualisierungen die wesentlichen Elemente des Projektes erfassen und in einen Zusammenhang setzen.

Moodboard


Visualisierung Haus C | Wohnung C.OG.2



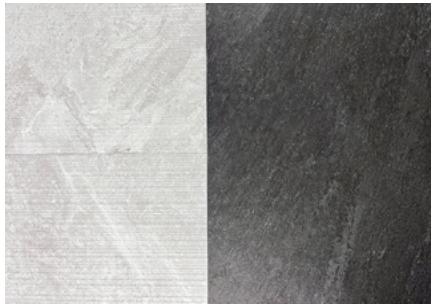
Wohnräume Böden
Parkett Eiche



Wohnräume Wände
Grund- und Weissputz
Abrieb 1 mm







Nasszellen Wände
Keramische Wand-Platten
Feinsteinzeug
600 x 600 mm

Nasszellen Böden
Keramische Boden-Platten
Feinsteinzeug
600 x 600 mm



Elementtreppen
Beton sichtbar



Entrée Boden
Treppenpodeste
Textiler Bodenbelag

Verkaufspreise Haus A

Whg. Nr.	Grösse	Geschoss	Eigentumsfläche (inkl. Innenwände exkl. Funktionsflächen)	Balkone/Terrassen	Preis in CHF
A.EG.1	3.5 Zimmer	Erdgeschoss	94.50 m²	22.50 m²	690’000
A.EG.2	4.5 Zimmer	Erdgeschoss	118.00 m²	23.50 m²	920’000
A.EG.3	4.5 Zimmer	Erdgeschoss	125.50 m²	23.50 m²	980’000
A.OG.1	3.5 Zimmer	Obergeschoss	94.50 m²	20.00 m²	690’000
A.OG.2	4.5 Zimmer	Obergeschoss	118.00 m²	21.50 m²	920’000
A.OG.3	4.5 Zimmer	Obergeschoss	125.50 m²	21.50 m²	980’000
A.AG.1	4.5 Zimmer	Attikageschoss	158.50 m²	72.50 m²	1'500’000
A.AG.2	3.5 Zimmer	Attikageschoss	109.00 m²	42.00 m²	1’030’000

Parkplätze

27 Einstellhallenplätze	Preis pro EHP 42’500 CHF

Verfügbarkeit auf einen Blick*

* Der aktuellste Stand zum Wohnungsverkauf ist ausschliesslich auf der Webseite verfügbar!

Verkaufspreise Haus B

Whg. Nr.	Grösse	Geschoss	Eigentumsfläche (inkl. Innenwände exkl. Funktionsflächen)	Balkone/Terrassen	Preis in CHF
B.EG.1	3.5 Zimmer	Erdgeschoss	94.50 m²	22.50 m²	640’000
B.EG.2	4.5 Zimmer	Erdgeschoss	118.00 m²	23.50 m²	910’000
B.EG.3	4.5 Zimmer	Erdgeschoss	125.50 m²	23.50 m²	1’090’000
B.OG.1	3.5 Zimmer	Obergeschoss	94.50 m²	20.00 m²	690’000
B.OG.2	4.5 Zimmer	Obergeschoss	118.00 m²	21.50 m²	920’000
B.OG.3	4.5 Zimmer	Obergeschoss	125.50 m²	21.50 m²	980’000
B.AG.1	4.5 Zimmer	Attikageschoss	158.50 m²	72.50 m²	1'510’000
B.AG.2	3.5 Zimmer	Attikageschoss	109.00 m²	42.00 m²	1’030’000

Parkplätze

27 Einstellhallenplätze	Preis pro EHP 42’500 CHF

Verfügbarkeit auf einen Blick*

* Der aktuellste Stand zum Wohnungsverkauf ist ausschliesslich auf der Webseite verfügbar!

Verkaufspreise Haus C

Whg. Nr.	Grösse	Geschoss	Eigentumsfläche (inkl. Innenwände exkl. Funktionsflächen)	Balkone/Terrassen	Preis in CHF
C.EG.1	3.5 Zimmer	Erdgeschoss	94.50 m²	22.50 m²	740’000
C.EG.2	4.5 Zimmer	Erdgeschoss	118.00 m²	23.50 m²	1’050’000
C.EG.3	4.5 Zimmer	Erdgeschoss	125.50 m²	23.50 m²	1’090’000
C.OG.1	3.5 Zimmer	Obergeschoss	94.50 m²	20.00 m²	740’000
C.OG.2	4.5 Zimmer	Obergeschoss	118.00 m²	21.50 m²	930’000
C.OG.3	4.5 Zimmer	Obergeschoss	125.50 m²	21.50 m²	990’000
C.AG.1	4.5 Zimmer	Attikageschoss	158.50 m²	72.50 m²	1'520’000
C.AG.2	3.5 Zimmer	Attikageschoss	109.00 m²	42.00 m²	1’030’000

Parkplätze

27 Einstellhallenplätze	Preis pro EHP 42’500 CHF

Verfügbarkeit auf einen Blick*

* Der aktuellste Stand zum Wohnungsverkauf ist ausschliesslich auf der Webseite verfügbar!

Budgetpositionen

Bodenbeläge (Materialpreis Brutto)

Parkett Innenbereich	100/m² CHF
Keramische Bodenplatten Innenbereich	45/m² CHF
Keramische Bodenplatten Aussenbereich (Terrassen)	45/m² CHF

Wandbeläge (Materialpreis Brutto)

Keramische Wandplattenbeläge Nasszellen	45/m² CHF

Küchen Haus A, B, C (fertig ausgeführt)

3.5-Zimmerwohnung (EG, OG)	35’000 CHF
3.5-Zimmerwohnung (Attika)	40’000 CHF
4.5-Zimmerwohnung (EG, OG)	35’000 CHF
4.5-Zimmerwohnung (Attika)	40’000 CHF

Sanitärapparate

Gemäss Auswahllisten und Offerten

Käuferwünsche

Sämtliche Käuferwünsche inkl. Einzeichnen der Fugen, Wand- und Bodenbeläge werden separat verrechnet.

Vorgehen beim Kauf

Reservationsmöglichkeiten
Es besteht die Möglichkeit, die Wunschwohnung(-en) mittels einer Reservationsvereinbarung vorab zu reservieren. Die Reservationssumme beträgt CHF 30’000. Die einbezahlten Reservationsbeträge werden selbstverständlich dem Kaufpreis angerechnet.

Vorvertrag
Es wird ein notariell beglaubigter Vorvertrag abgeschlossen. Übergabe einer Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Finanzinstitutes. Leistung einer ersten, unverzinslichen Anzahlung von 20 % des Verkaufspreises innert 10 Tagen nach Unterzeichnung des Vorvertrages.

Kaufvertrag
Die Käuferschaft erwirbt den Stockwerkeigentumsanteil der gewählten Stockwerkeinheit (Wohnung). Die Unterzeichnung des Kaufvertrages/amtliche Beurkundung auf der Amtschreiberei. Mit der Vertragsunterzeichnung übergibt die Käuferschaft der Bauherrin (1+1 real estate ltd.) ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines schweizerischen Finanzinstitutes für die Restanz. Anzahlungen von den restlichen 80% des Kaufpreises in Etappen, gemäss Baufortschritt, abzüglich geleistete Reservationszahlung.

Stockwerkeigentum
Im Kaufvertrag wird zwecks Vollendung des erworbenen Stockwerkeigentums auf den Baubeschrieb, die Stockwerkbegründung und das Stockwerkreglement verwiesen.
Die Zuordnung der Parkplätze in der Einstellhalle und der Kellerräume erfolgt durch den Verkäufer.

Allgemeine Verkaufsbedingungen
Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Schaden erfolgt nach Vereinbarung. Die allfälligen Handänderungskosten, Staatsabgaben, Grundbuchgebühr, Notariatskosten sind 100 % durch die Käuferschaft zu tragen. Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich durch die home 4 you AG getätigt. Der Bankkredit zum Erwerb der Stockwerkeigentumseinheit ist Sache der Käuferschaft. Die home 4 you AG unterstützt Sie gerne bei den Verhandlungen mit der Bank.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Wissenswertes

Unternehmer
Die mit der Ausführung beauftragten Unternehmer werden durch die 1+1 real estate ltd. bestimmt. Unternehmerwünsche durch Käufer können nicht berücksichtigt werden.

Definition Material- und Farbkonzept
Individuelle Materialauswahl falls gewünscht, Zeitbudget 10 Stunden. Auswahl der Sanitärartikel, der Küche und den Boden- und Wandbelägen in den vorgegebenen Ausstellungen. Begleitung durch den beauftragten Architekten. Grundlage sind die in der Verkaufsdokumentation festgehaltenen Budgetbeträge. Etwaige Mehrkosten werden der Käuferschaft zur Genehmigung unterbreitet.

Zusatzleistungen
Weitergehende Leistungen wie Projektänderungen, Beratungen in Bezug auf Materialauswahl und oder Farbkonzept werden im Zeittarif, mittlerer Stundenansatz 130 CHF/h, in Rechnung gestellt.

Grundrisspläne, Definition und Verbindlichkeit
Die Grundrisspläne in der Dokumentation sind nicht massstäblich. Gerne händigen wir diese (1 : 100) auf Anfrage aus. Die angegebenen Wohnflächen (Eigentumsfläche) bemessen sich inklusive Innenwände, exklusive Installationsschächte und Aussenwände, Balkone und Terrassen. Abweichungen zur effektiven Ausführung sind nicht auszuschliessen. Massgebend für die Ausführungen und Konstruktionen sind die definitiven Ausführungspläne.

Disclaimer
Die Möblierung ist im Werkpreis nicht inbegriffen und hat lediglich Vorschlagscharakter. Die dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes ab Plan. Sie können von der realen Ausführung abweichen.
Die Visualisierungen und Pläne in dieser Dokumentation sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Dokumentationsverbindlichkeit
Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen und anhand der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt und dienen der allgemeinen Dokumentation. Die Pläne können aufgrund der Formatierung vom tatsächlichen Massstab sowie von der aktuellen Situation abweichen. Die Dokumentation ist nicht integrierter Bestandteil vertraglicher Vereinbarung. Im Falle eines Verkaufes gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Kaufvertrages. Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

HOME 4 YOU

Kontakt und Verkauf

home 4 you AG
Kirchweg 1
4532 Feldbrunnen

032 626 35 37

info@spychermatt.ch
www.spychermatt.ch

LTD
1 × 1
REAL ESTATE

Bauherrschaft

1+1 real estate ltd.
4502 Solothurn

© September 2026 | Diese Dokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der home 4 you AG weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.