

Bättwilerstrasse 64, 4108 Witterswil, Schweiz

## Attraktive, frisch renovierte 5.5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Balkon, Hobbyraum, Parkplätzen & Hauscharakter



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Wohnung**



Verkaufspreis  
**CHF 1'050'000.-**



Verfügbar ab  
**ab sofort**



Zimmer  
**5½**



Baujahr  
**2007**

# Inhaltsverzeichnis

Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	08
Impressionen	10
Dokumente	19
Tragbarkeitsrechnung	22
Kontakt	23

## Willkommen bei der Zappala Immobilien GmbH

Mit 20 Jahren Erfahrung in der Immobilien und Finanzbranche stehen wir Ihnen als kompetente und vertrauensvolle Partner für den Kauf, Verkauf und die Vermietung von Immobilien in Basel und der Region zur Seite. Unser Team aus ausgewiesenen regionalen Experten kennt die Feinheiten des lokalen Marktes und setzt dieses Wissen gezielt für Ihren Erfolg ein.

Bei uns stehen Sie und Ihre Immobilie im Zentrum unseres Handelns. Wir pflegen eine Beratung, die von Transparenz, Diskretion und einem feinen Gespür für Ihre individuellen Wünsche und Ansprüche geprägt ist.

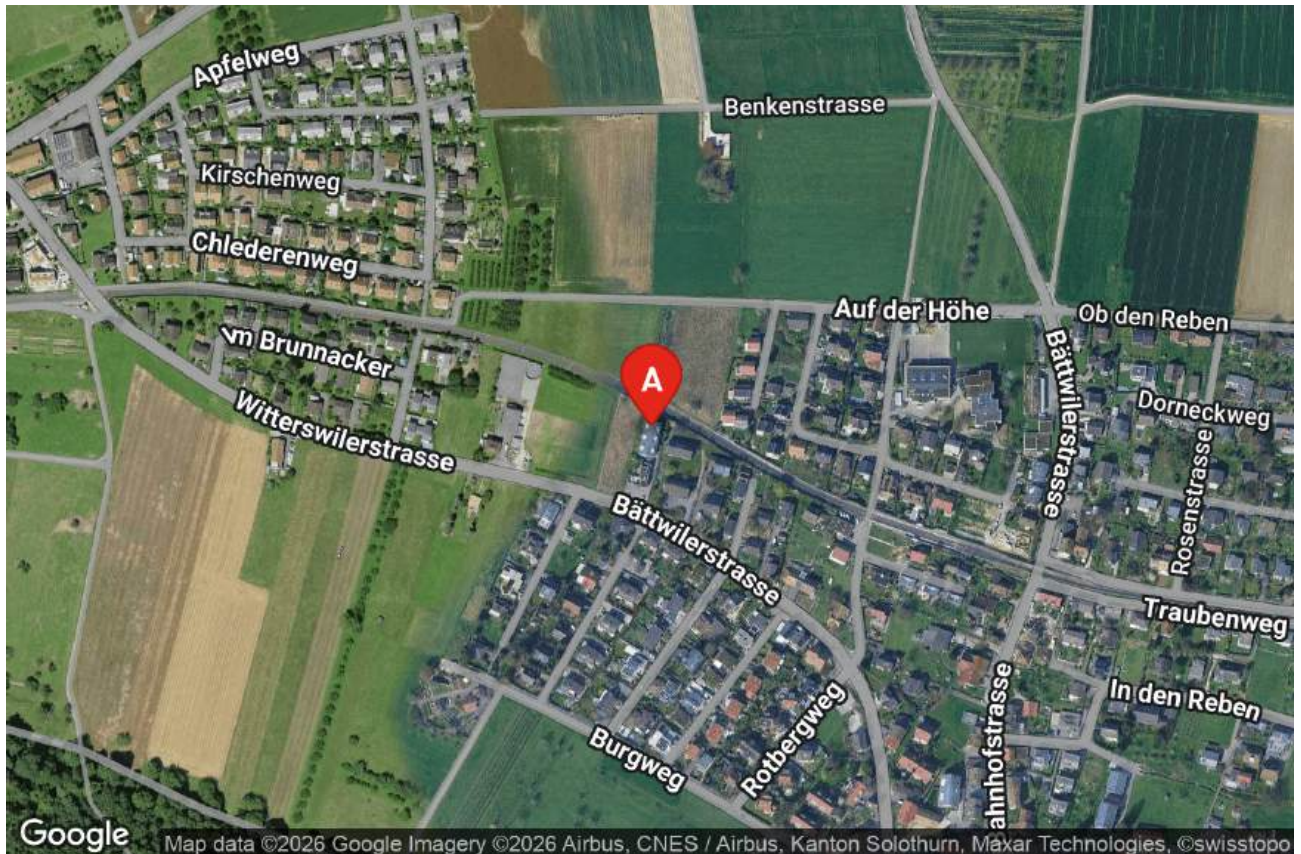
Unsere ganzheitliche Betreuung ermöglicht es Ihnen, sich entspannt zurückzulehnen, während wir jeden Schritt mit grösster Sorgfalt und Präzision für Sie übernehmen. Von der ersten Besichtigung bis zum erfolgreichen Abschluss begleiten wir Sie mit einem durchdachten und hochwertigen Konzept, das exakt auf Ihre Immobilie und Ihre Ziele abgestimmt ist.

Ergänzend bieten wir Ihnen exklusive Dienstleistungen in den Bereichen Liegenschaftsbewirtschaftung, Drohnenaufnahmen und Servicedienstleistungen zum Thema Wasseraufbereitung an, sodass Sie von einem umfassenden Service aus einer Hand profitieren.

Die Wertschätzung jedes einzelnen Kunden ist ein zentraler Bestandteil unserer Philosophie. Ihre Zufriedenheit ist unser Anspruch. Durch die enge Zusammenarbeit innerhalb unseres Teams und unseres etablierten Netzwerks gewährleisten wir Ihnen jederzeit eine Betreuung auf höchstem Niveau.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und gemeinsam Ihre Immobilienziele zu verwirklichen.

# Lage



## Bättwilerstrasse 64, 4108 Witterswil, Schweiz

### Witterswil

4108 Witterswil liegt im Bezirk Dorneck, im Kanton Solothurn. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Witterswil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.7% pro Jahr auf 1'500 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 13.5% (Kanton: 13.9%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +26.4% verändert (Kanton: +22.2%).

# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



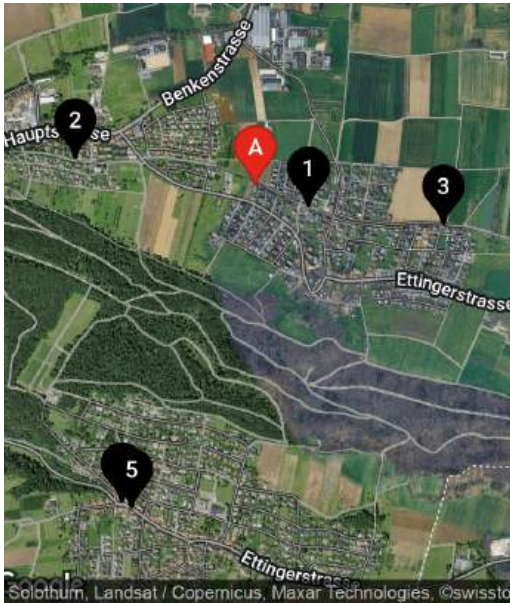
1. Schule <b>207 m</b>	6' 2' 2'
2. Kindergarten <b>308 m</b>	10' 3' 1'
3. Kindergarten Hofstetten <b>1.1 km</b>	44' 17' 7'
4. Primarschule Hofstetten <b>1.3 km</b>	45' 18' 6'
5. Oberstufenzentrum Leimental <b>1.3 km</b>	21' 6' 2'

## Einkauf



1. Coop Supermarkt Bättwil-Flüh <b>1.4 km</b>	21' 6' 2'
2. Volg <b>1.4 km</b>	45' 18' 5'
3. Coop Supermarkt Ettingen <b>2.1 km</b>	31' 9' 4'
4. Migros-Supermarkt - Ettingen <b>2.2 km</b>	36' 8' 5'
5. Denner Express <b>2.2 km</b>	34' 8' 4'

## Öffentlicher Verkehr



1. Witterswil, Station <b>224 m</b>	4'	1'	1'
2. Bättwil, Dorf <b>719 m</b>	11'	3'	2'
3. Sonnenrain <b>757 m</b>	15'	4'	2'
4. Hofstetten SO, Unterdorf <b>1.4 km</b>	42'	17'	5'
5. Hofstetten SO, Unterdorf <b>1.4 km</b>	42'	18'	5'

## Objektbeschreibung



### Attraktive, frisch renovierte 5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon, Hobbyraum, Parkplätzen & Hauscharakter

Diese frisch renovierte Maisonette-Wohnung an der Bättwilerstrasse 64 in 4108 Witterswil verbindet grosszügiges Wohnen mit naturnaher Lage und einem durchdachten Raumkonzept.

Mit einer Nettowohnfläche von 128.4 m<sup>2</sup> sowie einer sonnigen Balkonfläche von 12.6 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein Raumgefühl, das an ein eigenes Reiheneckhaus erinnert.

Der intelligente Grundriss, die Maisonette-Aufteilung und die hellen Räume schaffen eine offene und gleichzeitig private Wohnatmosphäre.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine Grosszügigkeit und die angenehme Lichtstimmung. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon mit freiem Blick über Wiesen und Pferdeweiden bis hin zu den Roche-Türmen.

Ein **besonderes Plus** ist der voll ausgebaute und **beheizte Hobbyraum mit 19 m<sup>2</sup>**, der sich im Untergeschoss der Überbauung befindet. Dieser Raum eignet sich ideal als Fitnessraum, Atelier, Homeoffice oder kreativer Rückzugsort. Der Hobbyraum über einenverfügt- und Tumbleranschluss und ist bequem über den hauseigenen Lift erreichbar. Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich das eigene Kellerabteil mit ca. 7 m<sup>2</sup> zusätzlichem Stauraum.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht zudem ein Velokeller / Abstellraum zur Verfügung, der sowohl über den Lift als auch über eine Velorampe bzw. Treppe erreichbar ist.

Die gepflegte Überbauung bietet ausserdem eine Gartenmitbenutzung, die insbesondere für Familien, Kinder oder Naturliebhaber zusätzlichen Mehrwert schafft.

Ausstattung und Highlights:

- **5.5-Zimmer-Maisonettewohnung** mit durchdachtem Grundriss
- **Nettowohnfläche 128.4 m<sup>2</sup> + 19 m<sup>2</sup> Hobbyraum + 7 m<sup>2</sup> Kellerraum & sonniger Balkon 12.6 m<sup>2</sup>** mit freiem Blick ins Grüne
- **Frisch renoviert** und modern gestrichen – sofort bezugsbereit
- **Grosszügige Küche** mit **Naturstein**-Arbeitsplatte, **Keramikkochfeld** und hochwertigen Miele- und Bauknecht-Geräten
- **Heller Wohn-** und **Essbereich** mit **brasilianischen Schieferplatten**
- **2 WCs** (Gäste-WC im unteren Bereich sowie Badezimmer im Obergeschoss)
- Badezimmer mit **Badewanne** und **Dusche**
- **Chemineé** im Dachgeschoss für gemütliche Abende
- **Hochwertige Innentreppe** mit Stahlwangenkonstruktion und Holzelementen
- **Elektrische Storen**
- Nachhaltige **Pelletheizung** mit **Fussbodenheizung**
- **Lift** im Haus

Zusätzliche Räume:

- **Hobbyraum** mit **19 m<sup>2</sup>**, beheizt, mit Waschmaschinen- und Tumbleranschluss
- Eigenes **Kellerabteil** ca. **7 m<sup>2</sup>**
- **Gemeinschaftlicher Velokeller / Abstellraum**

Parkmöglichkeiten:

- **1 Carport-Stellplatz**
- **1 Aussenstellplatz**
- Vorbereitung für E-Ladestation

Weitere Vorteile:

Gartenmitbenutzung für die Bewohner der Überbauung

Lage – naturnah und gut angebunden:

Die Wohnung befindet sich in Witterswil, umgeben von Wiesen, Feldern und Pferdeweiden. Die naturnahe Umgebung sorgt für eine hohe Wohnqualität und einen schönen Ausblick über die umliegende Landschaft.

Die Kombination aus ländlicher Umgebung und guter Anbindung macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Pendler.

Erleben Sie den Zauber dieses besonderen Zuhauses live vor Ort!

Besichtigung & weitere Informationen:

[www.zappala-immobilien.ch](http://www.zappala-immobilien.ch)

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

# Details

## Hauptangaben

Nutzung  
**Wohnen**

Objektart  
**Wohnung**

Zimmer  
**5½**

Etage  
**EG**

Badezimmer  
**1**

Anzahl Gäste WC  
**1**

Zustand  
**Modernisiert**

Anzahl Wohneinheiten  
**6**

Etagen  
**2**

Verfügbar ab  
**ab sofort**

Baujahr  
**2007**

Renovationsjahr  
**2025**

Zone  
**W2a**

Erschliessung  
**Vollerschlossen**

S-Nummer  
**S1727**

Liegenschafts-Nr.  
**1282**

Parzellen-Nr.  
**1282**

## Flächen/Volumen

Nettowohnfläche  
**128 m<sup>2</sup>**

Balkonfläche  
**13 m<sup>2</sup>**

Kellerfläche  
**7 m<sup>2</sup>**

Wertquote  
**142/1000**

## Finanzen

Verkaufspreis  
**CHF 1'050'000.-**

## Energie

Wärmeerzeugung

**Pelletheizung**

---

Wärmeverteilung

**Bodenheizung**

---

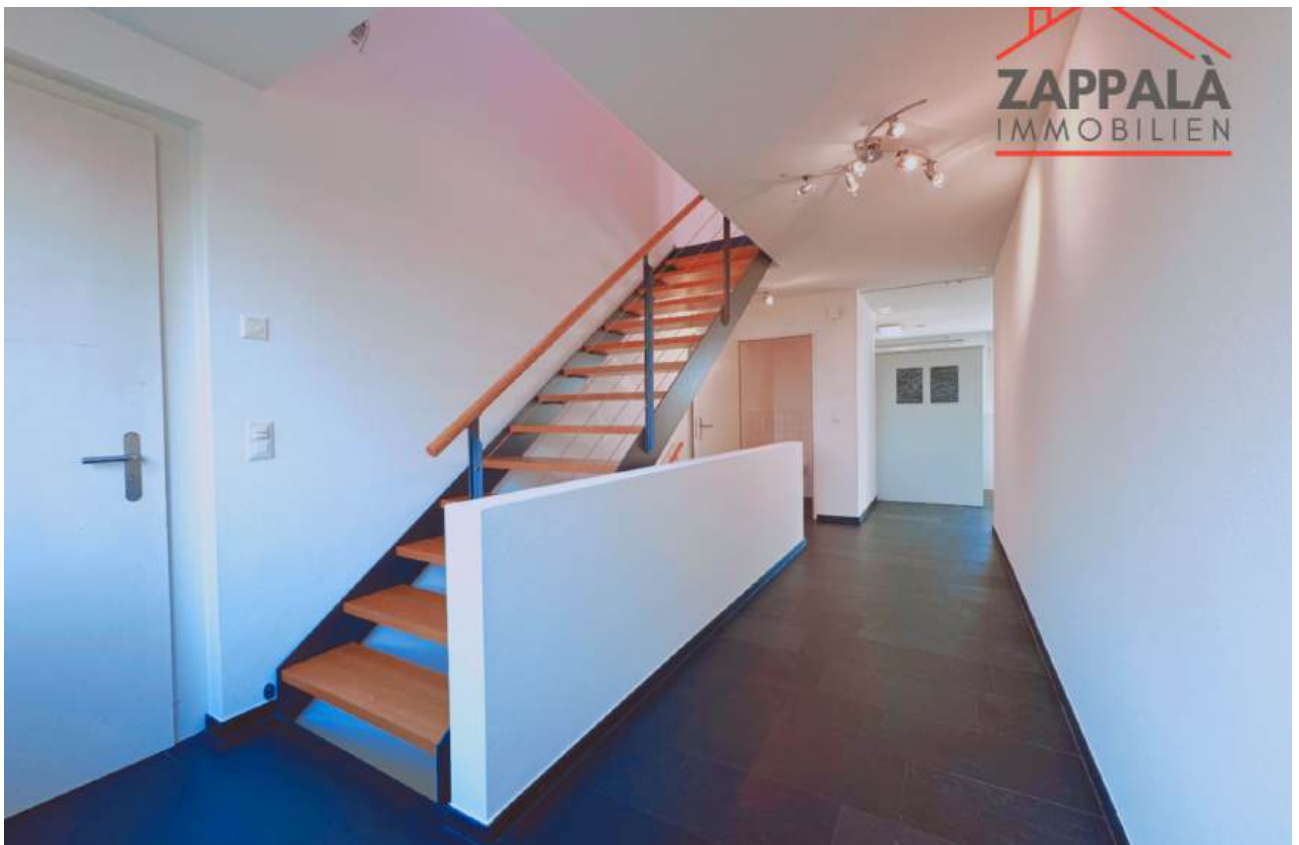
## Eigenschaften

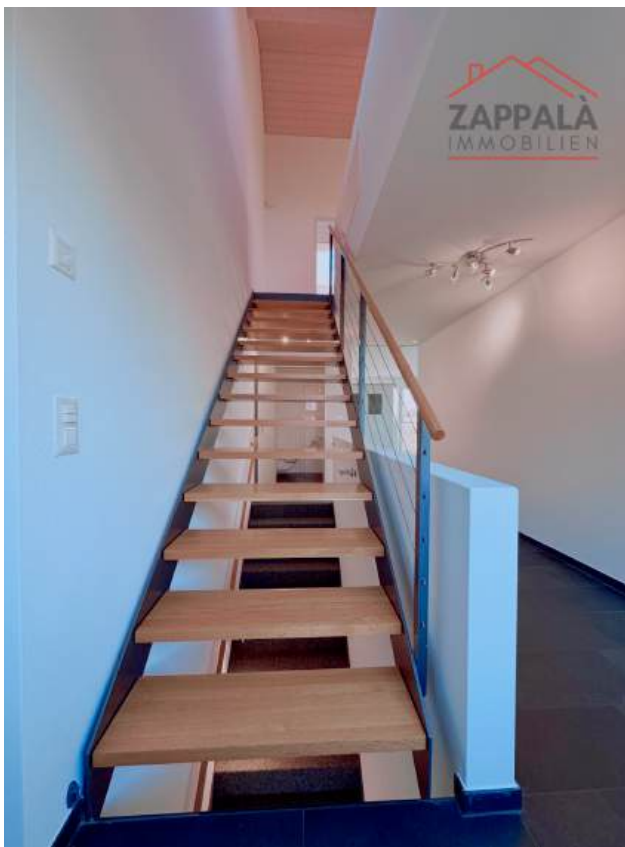
- ✓ Balkon
- ✓ Carport
- ✓ Eckhaus
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Ladestation für Elektroauto
- ✓ Lift
- ✓ Multimediale Verkabelung
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Waschmaschine

# Impressionen















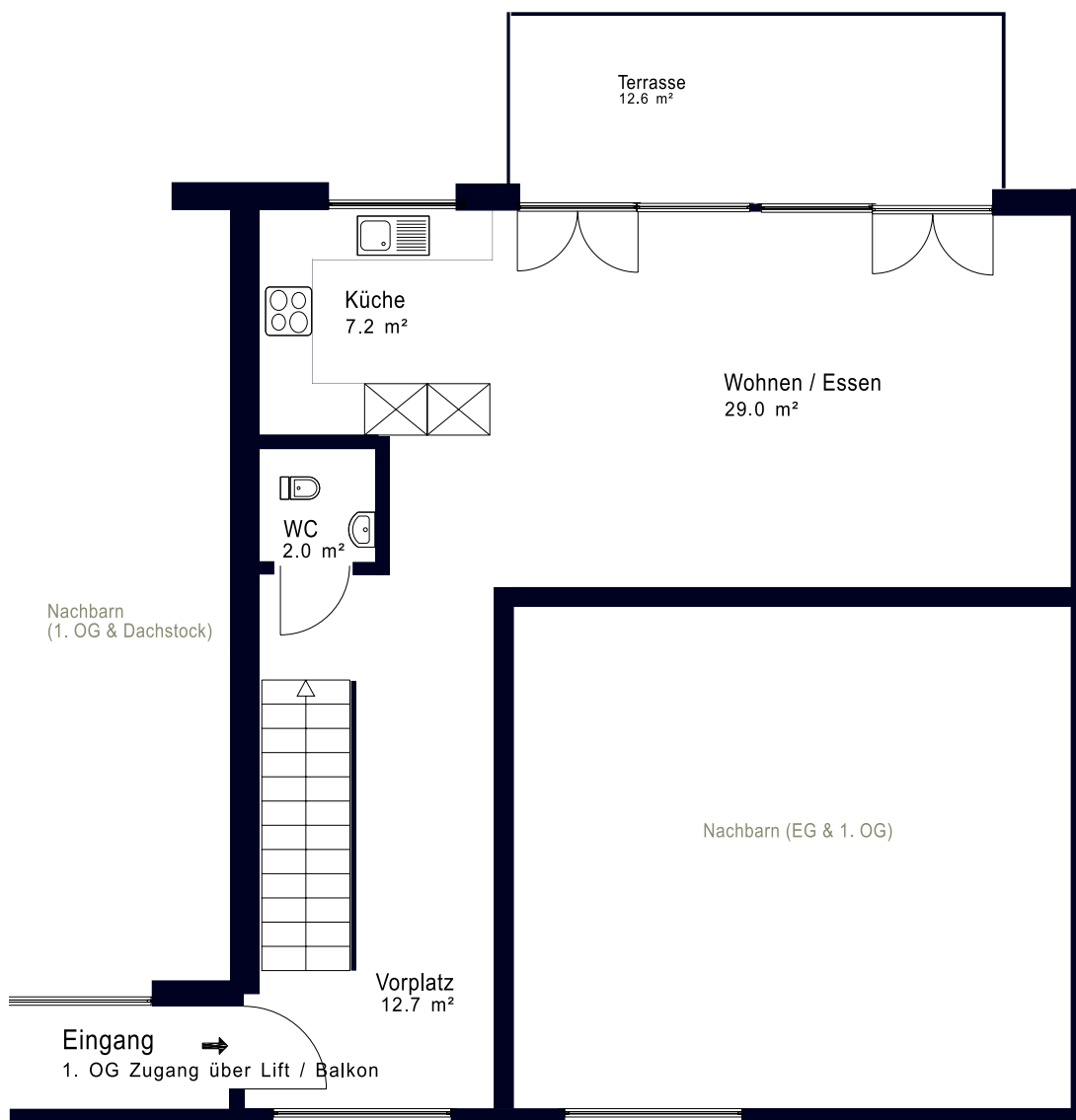




# Dokumente

## Grundriss

### Obergeschoss

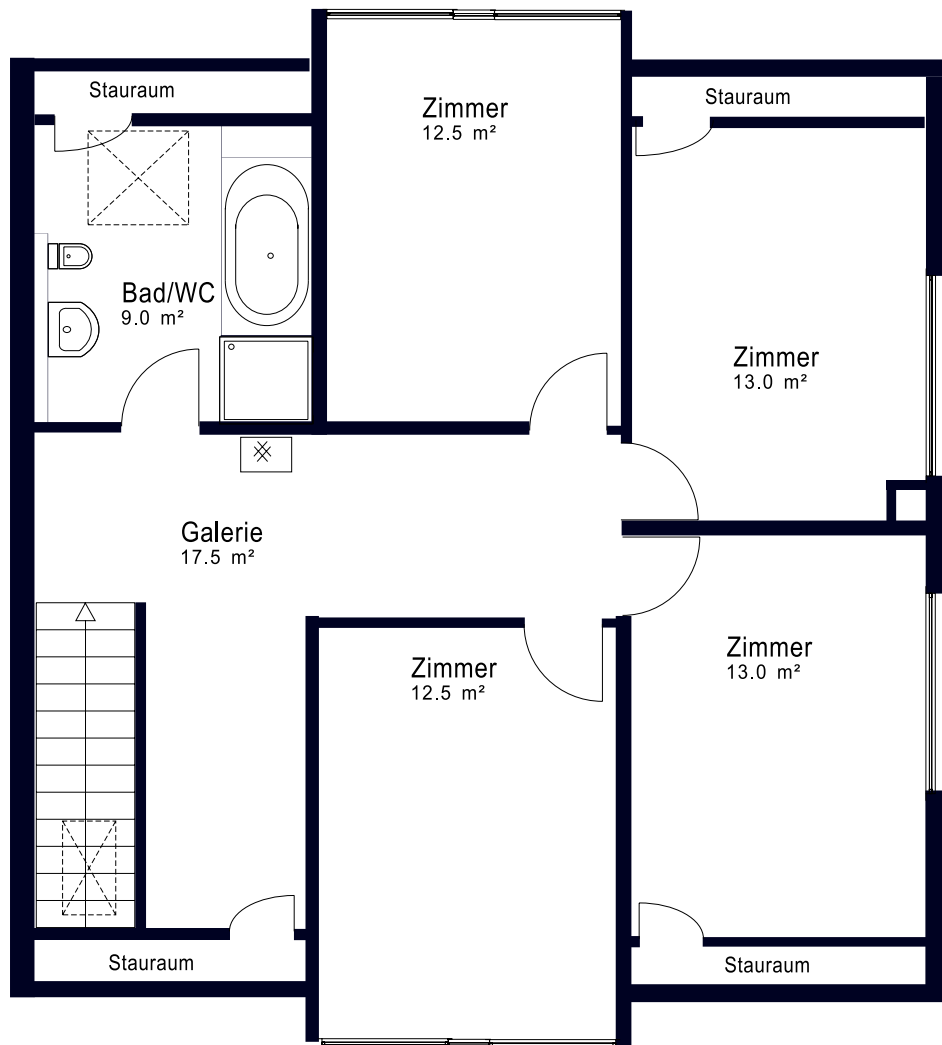


### Erdgeschoss

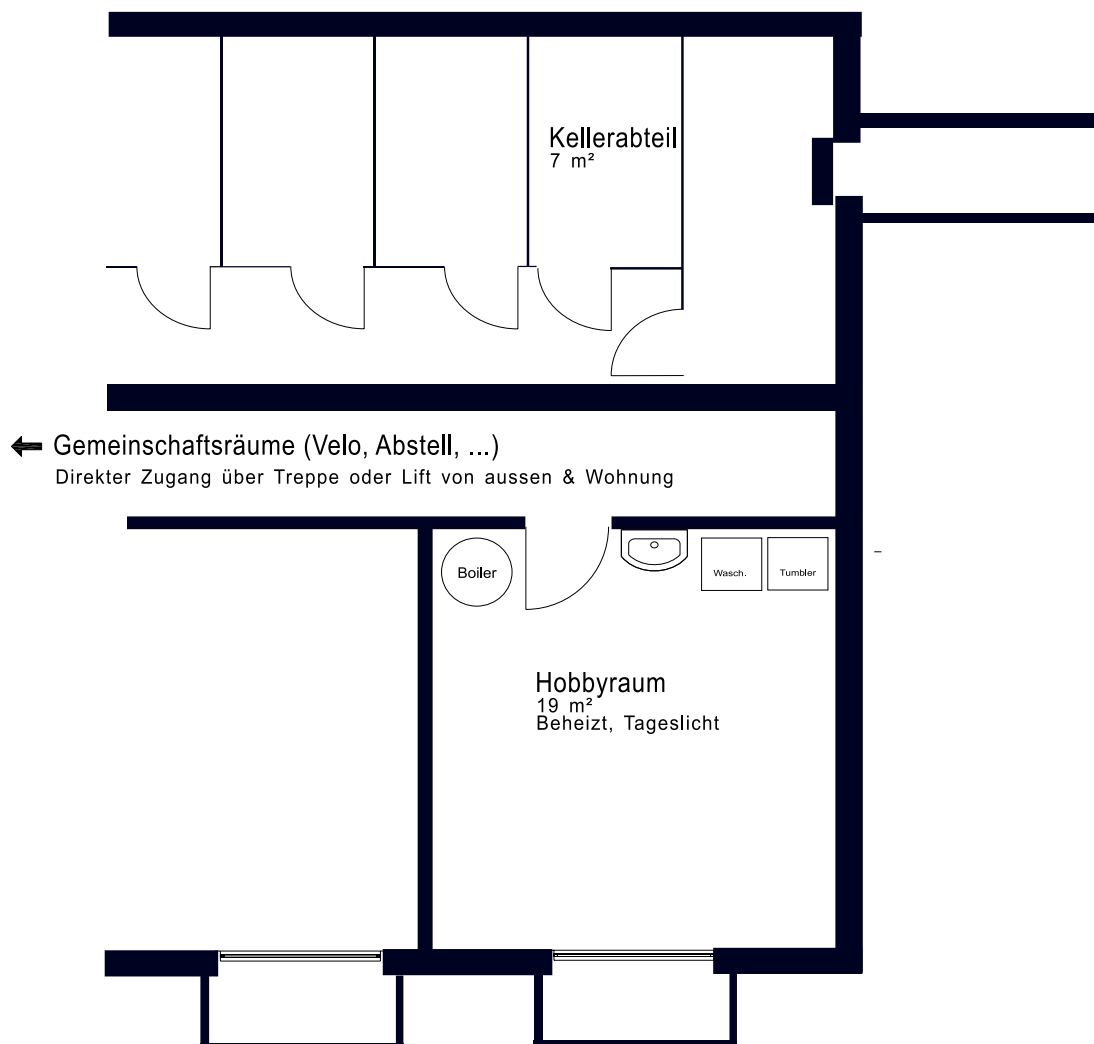


Eingang  
EG Zugang (privat) über Treppe & Vorraum

## Grundriss

Dachgeschoss

## Grundriss

Untergeschoss

# Tragbarkeitsrechnung

## Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>1'050'000.–</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>840'000.–</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	700'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	140'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>210'000.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>5'153.–</b>	<b>61'833.–</b>	
Zinsen		3'500.–	42'000.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		778.–	9'333.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		875.–	10'500.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>15'458.–</b>	<b>185'500.–</b>	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
<b>Tragbarkeit</b>				<b>33.33%</b>
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Zappalà Immobilien 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.

# Kontakt



## Ihre Ansprechperson

**Zappalà Immobilien GmbH**  
[info@zappala-immobilien.ch](mailto:info@zappala-immobilien.ch)



## Firmendaten

**Zappalà Immobilien GmbH**  
 Aeschenplatz 6  
 4052 Basel  
[www.zappala-immobilien.ch](http://www.zappala-immobilien.ch)

### Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.