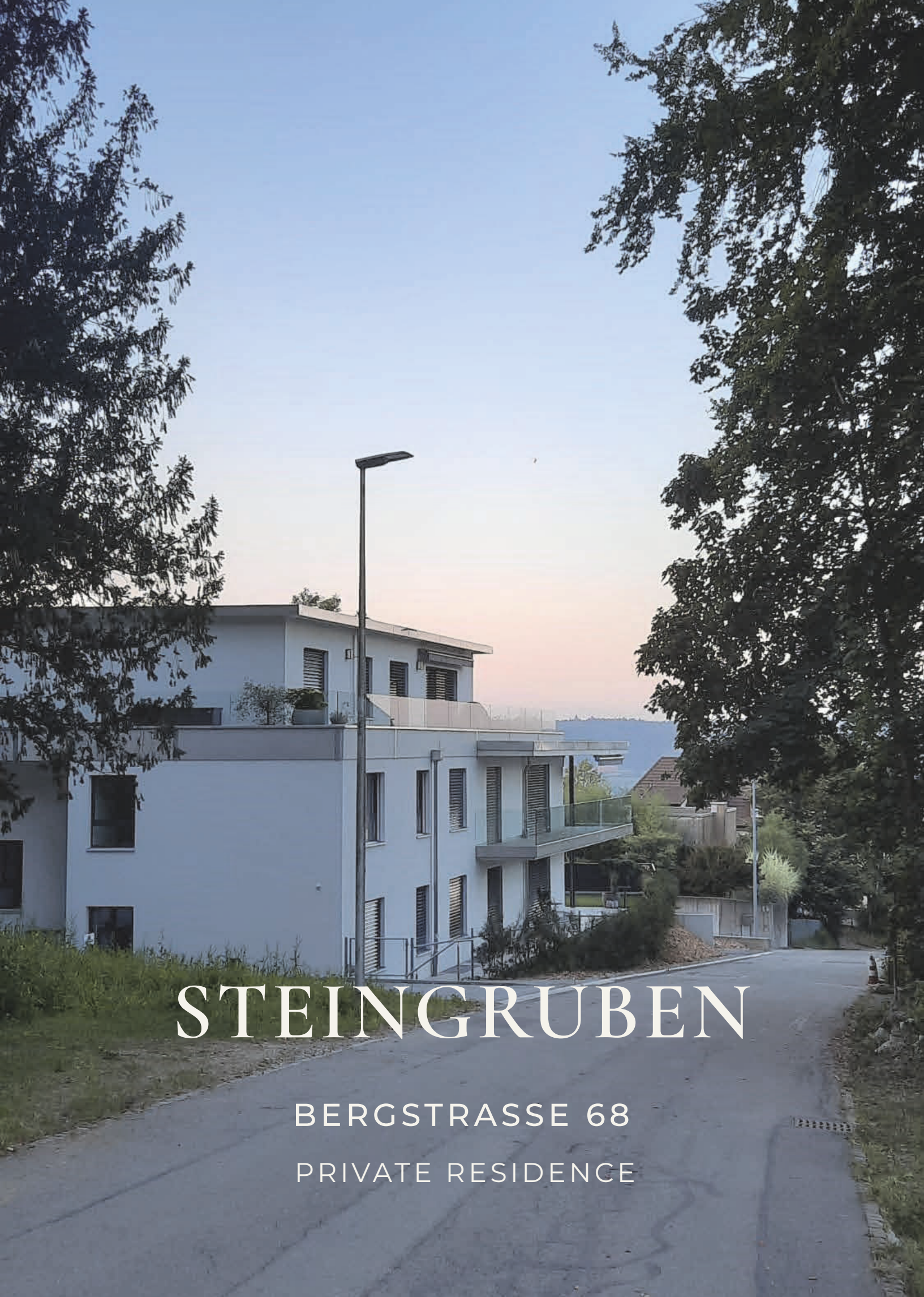




STEINGRUBEN

BERGSTRASSE 68

PRIVATE RESIDENCE

WOHNEN ZWISCHEN STADT UND WALD

Ein Zuhause, das Ruhe, Natur und
moderne Wohnqualität auf
besondere Weise verbindet.

Die 4½-Zimmer-Gartenwohnung an der
Bergstrasse 68 liegt unmittelbar am Waldrand,
eingebettet in eine grüne, angenehm
zurückgezogene Umgebung und zugleich nahe
bei Solothurn.

Grosszügige Aussenbereiche, ausgewählte
Ausstattungsdetails und die besondere Lage in
der Steingruben schaffen ein Wohngefühl, das
von Privatsphäre, Weite und der unmittelbaren
Nähe zur Natur geprägt ist.

Ein Ort zum Ankommen – ruhig, hochwertig
und mit viel Raum für das tägliche Leben.

PRIVATE RESIDENCE



INHALT

- 01 Willkommen in der Steingruben
- 02 Eckdaten
- 03 Architektur, Ausstattung & Wohngefühl
- 04 Impressionen – Terrasse & Garten
- 05 Impressionen – Wohnen, Essen & Küche
- 06 Impressionen – Räume, Bad & Rückzug
- 07 Grundrisse & Pläne
- 08 Lage & Umgebung
- 09 Besichtigung & Kontakt

ECKDATEN

STEINGRUBEN · BERGSTRASSE 68 · 4500 SOLOTHURN
Politische Gemeinde: 4522 Rüttenen

Objekt

4½-Zimmer-Gartenwohnung

Lage

Erdgeschoss West

Nettowohnfläche

116,5 m²

Gedeckter Sitzplatz

48,6 m²

Garten im Sondernutzungsrecht

87 m²

Keller / Nebenraum

ca. 10 m²

Baujahr / Erstbezug

2023

Heizung

Luft-Wärmepumpe

Lift

Ja

Einstellhallenplatz

Nr. 8

Stockwerkeigentumsquote

170/1000

Gebäude

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten

Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

KAUFPREIS

CHF 1'370'000.– inkl. Einstellhallenplatz; der anteilige
Erneuerungsfonds geht auf die Käuferschaft über.



WOHNEN ZWISCHEN STADT UND WALD

Die Bergstrasse 68 liegt in der Steingruben, unmittelbar bei Solothurn und zugleich auf Gemeindegebiet Rüttenen. Eine Lage, die zwei Qualitäten miteinander verbindet: die Nähe zur Stadt und die Ruhe einer naturnahen Wohnumgebung direkt am Waldrand. Das moderne Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten wurde 2023 bezogen und fügt sich zurückhaltend in die grüne Umgebung ein.

Die 4½-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss West bietet auf 116,5 m² Nettowohnfläche ein grosszügiges und klar gegliedertes Raumkonzept. Bereits beim Eintreten zeigt sich der hochwertige Ausbau: sorgfältig ausgewählte Materialien, zusätzliche Einbauschränke und eine ruhige, zeitlose Gestaltung prägen den ersten Eindruck.



Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 44,6 m² grosse Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Offen gestaltet und von grosszügigen Fensterflächen geprägt, verbindet er Wohnen, Essen und Kochen zu einem fließenden Lebensraum. Besonders eindrucksvoll sind die drei grossformatigen Schiebetüren zum gedeckten Sitzplatz. Werden sie geöffnet, erweitert sich der Wohnraum unmittelbar nach draussen. Terrasse, Garten und Innenraum gehen optisch und funktional ineinander über – ein Wohngefühl, das insbesondere während der wärmeren Monate seine ganze Qualität entfaltet.

Die individuell ausgeführte Küche wurde mit besonderem Augenmerk auf Gestaltung, Funktionalität und hochwertige Materialien realisiert. Sie ist nicht als separater Arbeitsbereich gedacht, sondern als integraler Bestandteil des offenen Wohnraums. Zum Gerätekomfort gehören unter anderem ein V-ZUG CombiCookTop V4000 i804 mit integriertem Dunstabzug, ein vollintegrierter Miele-Geschirrspüler mit AutoDos sowie eine Liebherr Kühl-/Gefrierkombination mit SmartDevice-Funktion. Die sorgfältige Materialisierung und die auf die Architektur abgestimmte Ausführung verleihen der Küche eine zurückhaltende, wertige Präsenz.



Auch bei den Boden- und Wandbelägen wurde über den ursprünglichen Standard hinaus investiert. Hochwertiger Parkett sowie ausgewählte keramische Wand- und Bodenbeläge schaffen eine elegante, langlebige Basis. Ergänzt wird der Ausbau durch zusätzliche Schreinerarbeiten und grosszügige Einbauschränke, die Stauraum schaffen, ohne die klare Raumwirkung zu beeinträchtigen.

Die drei weiteren Zimmer sind vom Wohnbereich angenehm separiert und lassen sich flexibel als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Eine fest installierte LAN-Verbindung zwischen Wohnbereich und Büro unterstützt auch anspruchsvolle Homeoffice- und Kommunikationslösungen.

Zwei separate Nasszellen erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Ein grosszügiges Badezimmer und eine separate Dusche mit WC ermöglichen eine angenehme Trennung im Alltag. Auch hier setzen hochwertige Materialien und eine klare Gestaltung die Linie der übrigen Wohnung konsequent fort.

Zur Wohnung gehören zudem ein rund 10 m² grosser Kellerraum, ein Lift mit Verbindung zu den Wohngeschossen und zur Einstellhalle sowie ein eigener Einstellhallenplatz. Die Wäschepflege erfolgt mit hochwertigen Geräten von Schulthess.



Besonders prägend für die Lage ist die rund 20 Meter breite Grün- und Freihaltefläche zwischen der Liegenschaft und dem unmittelbar angrenzenden Waldrand. Als rechtskräftig ausgeschiedene Grün- und Freihaltefläche sichert sie die unverbaubare Lage und schafft eine aussergewöhnliche räumliche Weite. Nach Angaben der Eigentümer kann diese Fläche unkompliziert für Freizeitaktivitäten genutzt werden – etwa zum Fussball- oder Federballspielen oder auch für ein Zelt im Grünen. Damit entsteht vor der eigenen Haustür zusätzlicher Raum für Bewegung, Spiel und Erholung, ohne den privaten Garten selbst beanspruchen zu müssen.

Die unmittelbare Nähe zum Wald prägt den Charakter der Wohnung wesentlich. Zu jeder Jahreszeit verändert sich der Blick ins Grün, während die Lage gleichzeitig Ruhe und ein hohes Mass an Privatsphäre vermittelt. Die Steingruben bietet damit ein Wohnumfeld, das naturnahes Leben ermöglicht, ohne auf die Nähe zu Solothurn verzichten zu müssen.



EIN AUSSENRAUM MIT BESONDERER QUALITÄT

Eine der grossen Stärken dieser Wohnung ist die Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum. Der rund 48,6 m² grosse gedeckte Sitzplatz erweitert den Wohnbereich grosszügig und bietet Raum für einen Esstisch, eine Lounge und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche. Dank der Überdachung lässt sich dieser Bereich während eines grossen Teils des Jahres nutzen.

Auf der Westseite sorgt ein motorisierter VENTOSOL-Sicht- und Windschutz für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Die Anlage lässt sich per Funk bedienen und ermöglicht es, den Aussenraum je nach Wetter und persönlichem Bedürfnis flexibel zu gestalten. Eine fest installierte Terrassenbeleuchtung mit Bewegungsmelder ergänzt die praktische Ausstattung.

Der rund 87 m² grosse Garten im Sondernutzungsrecht wurde nach dem Bezug gezielt aufgewertet. Eine hochwertige, immergrüne Osmanthus-burkwoodii-Hecke bildet eine natürliche, elegante Einfassung und schafft zu allen Jahreszeiten ein gepflegtes grünes Umfeld. Ein hochwertiger Gartenzaun mit Eingangstüre der Lüthi AG ergänzt den Garten funktional und sorgt für eine klare Abgrenzung.

Auch das Raumklima profitiert nach Erfahrung der Eigentümer von der besonderen Bauweise der Liegenschaft. Das Gebäude ist teilweise in den Hang beziehungsweise Fels eingebettet. Insbesondere der Keller bleibt dadurch selbst während warmer Sommerperioden angenehm kühl; auch in der Wohnung wird das sommerliche Raumklima als sehr angenehm empfunden.

Weitere Details wie Insektenschutz an ausgewählten Fenstern und Türen, zusätzliche Stauraumlösungen sowie individuell ausgeführte Elektro- und Netzwerkinstallationen ergänzen den Ausbau und zeigen, dass die Wohnung nach dem Bezug gezielt weiterentwickelt wurde.

So entsteht ein Zuhause, dessen Qualität nicht aus einzelnen Effekten, sondern aus dem Zusammenspiel von Architektur, Materialisierung, Technik und Lage entsteht: grosszügiges Wohnen, ein aussergewöhnlich nutzbarer Aussenbereich und der Wald unmittelbar vor der Haustür.

Ein Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Natur und moderne Wohnqualität schätzen – und gleichzeitig die Nähe zu Solothurn bewahren möchten.

Exklusive Wohnqualität in einzigartiger, unverbaubarer Lage – Ruhe, Weite und Natur unmittelbar vor der Haustür.

















































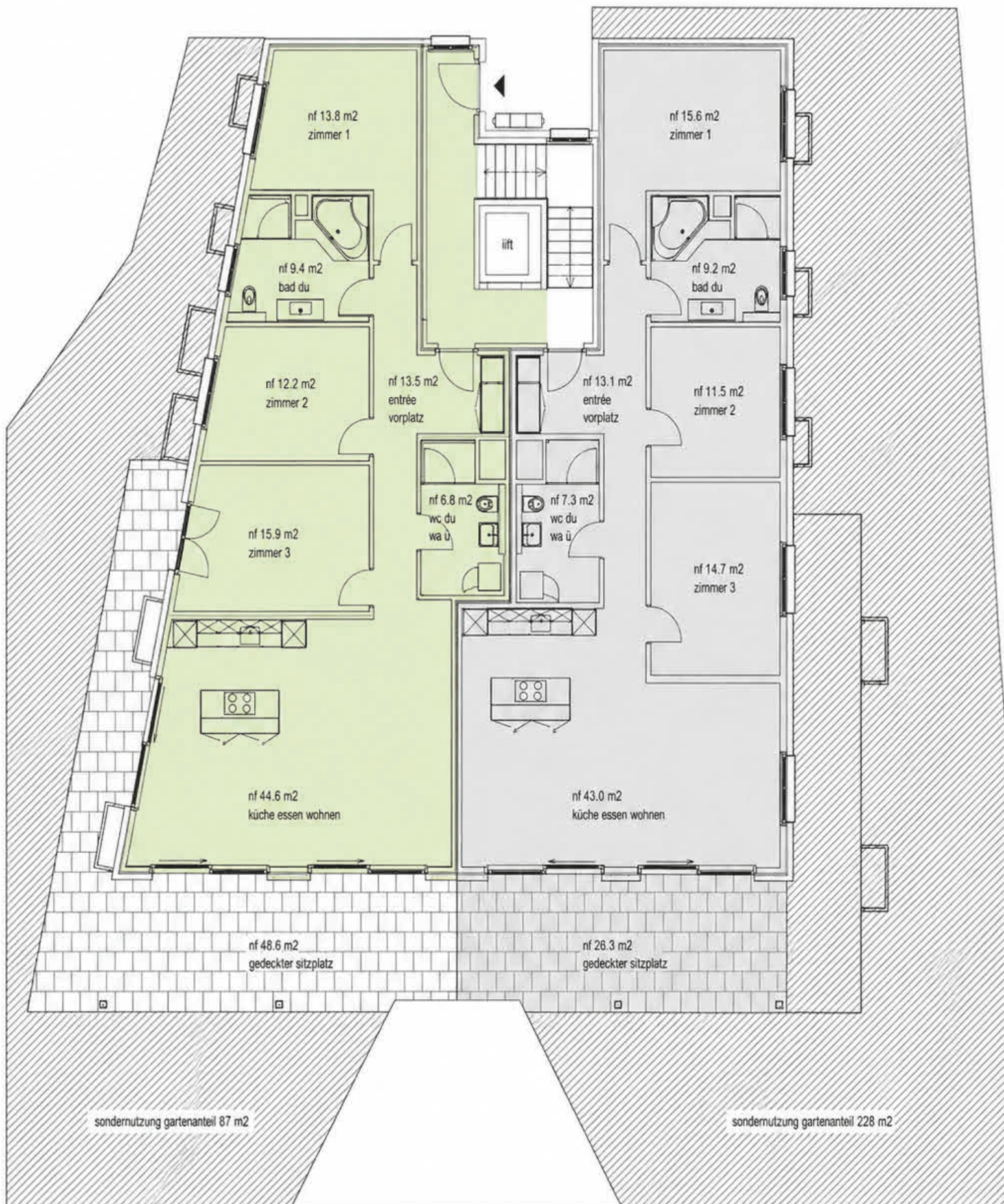
Toilette













bergstrasse

besucher pp

1

gb 106
rüttenen
1351 m2

gedeckter
sitzplatz 48.6 m2

gedeckter
sitzplatz 26.3 m2

sondernutzung
gartenanteil 87 m2

sondernutzung
gartenanteil 228 m2

wegrecht z.g. gb 1008 rüttenen z.l. gb 106 rüttenen

LAGE – ZWISCHEN BAROCKSTADT UND JURA

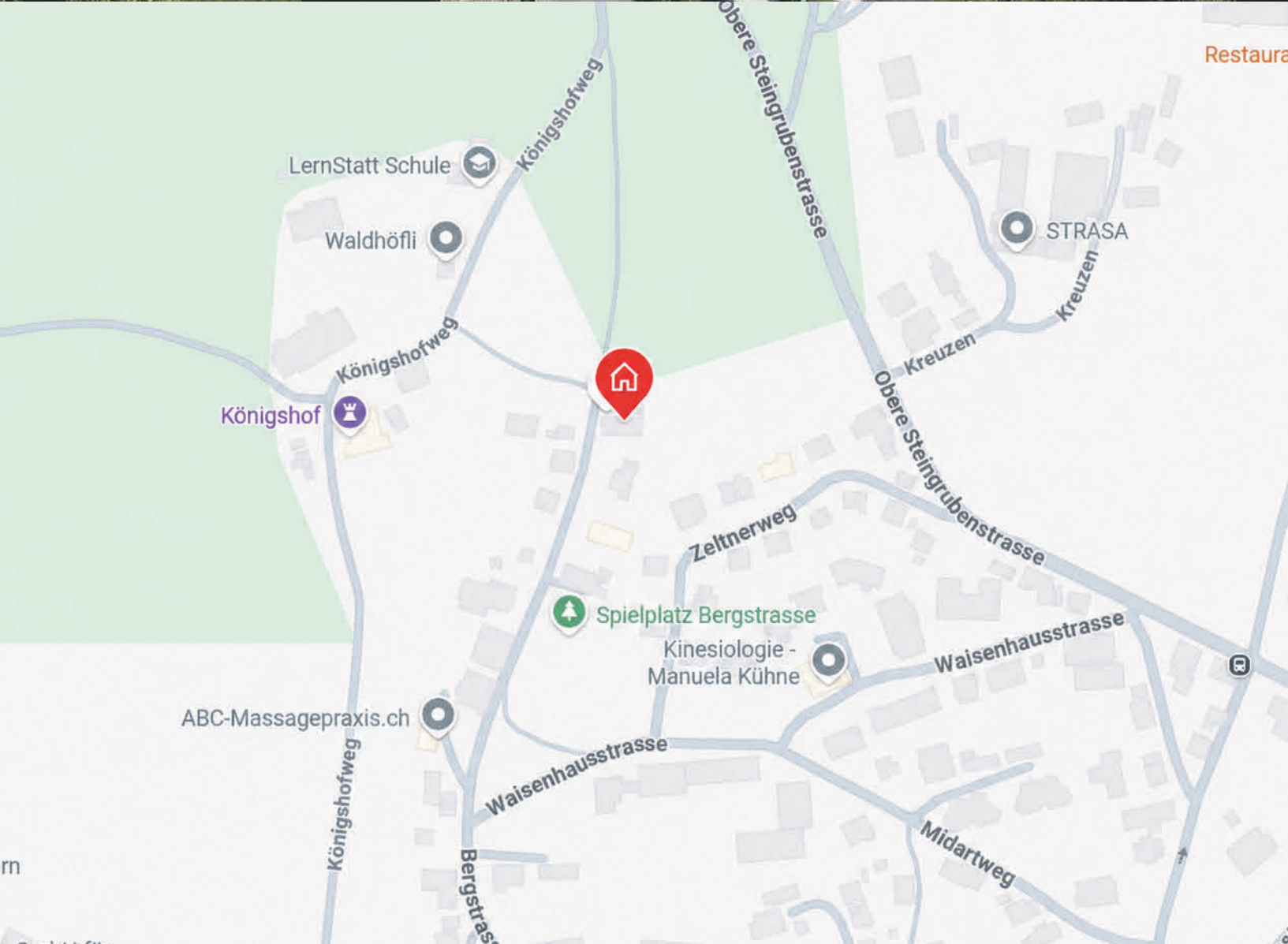
Die Steingruben verbindet auf besondere Weise zwei Lebenswelten: die Ruhe und unmittelbare Nähe zur Natur mit der kulturellen und urbanen Vielfalt von Solothurn. Die Bergstrasse 68 liegt oberhalb der Stadt in einem grünen, vom Waldrand geprägten Wohngebiet. Von hier aus beginnt die Natur praktisch vor der Haustür – während die historische Altstadt von Solothurn mit ihren Gassen, Plätzen, Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten rasch erreichbar bleibt. Solothurn gilt als bedeutende Schweizer Barockstadt und lässt sich dank ihrer kompakten Struktur angenehm zu Fuss entdecken.

Die Aare gehört dabei ganz selbstverständlich zum Solothurner Lebensgefühl. Sie durchquert die Stadt und schafft mit ihren Uferwegen, Terrassen und Grünräumen einen zusätzlichen Naherholungsraum. Im Sommer reicht das Angebot vom Baden über Stand-up-Paddling bis zu Schifffahrten – und ebenso reizvoll ist ein Spaziergang entlang des Flusses mit Blick auf die historische Stadtsilhouette.

In die andere Richtung öffnet sich der Solothurner Jura. Der Weissenstein, der Hausberg der Region, ist eines der bekanntesten Ausflugsziele und bietet Wanderwege, Naturerlebnisse und weite Ausblicke; erreichbar ist er zu Fuss oder bequem mit der Seilbahn. Der nahe Balmberg ergänzt das Freizeitangebot mit Wanderwegen, Seilpark und saisonalen Wintersportmöglichkeiten. Damit liegen Bewegung, Natur und Erholung in einer Landschaft, die zu jeder Jahreszeit ihren eigenen Charakter entfaltet.

Auch für kleinere Auszeiten bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten. Der Burgäschisee lädt zum Spazieren, Baden, Rudern und Verweilen ein; der Rundweg um den See dauert ungefähr eine halbe Stunde. Zusammen mit den Jurahöhen, den Wäldern rund um Rüttenen und den zahlreichen Wander- und Velorouten entsteht ein abwechslungsreiches Freizeitangebot zwischen Wasser, Wald und Höhenzügen.

So entsteht eine Wohnlage, die im Alltag einen seltenen Ausgleich ermöglicht: morgens den Wald vor der Haustür, tagsüber die Nähe zur Stadt und am Wochenende Aare, Jura, Weissenstein, Balmberg oder Burgäschisee als natürliche Erweiterung des eigenen Lebensraums.

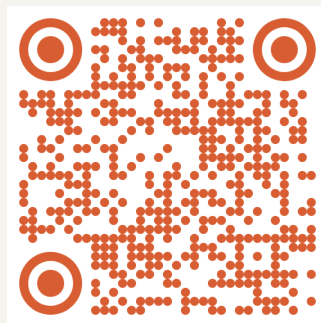


BESICHTIGUNG & KONTAKT

Eine persönliche Besichtigung ist nach vorgängiger Kontaktaufnahme und Prüfung der grundlegenden Kaufvoraussetzungen möglich.

Bitte übermitteln Sie uns Ihre Kontaktdaten sowie einige kurze Angaben zu Ihrem Kaufinteresse über das Interessentenformular. Nach Prüfung Ihrer Anfrage setzen wir uns persönlich mit Ihnen in Verbindung.

QR-CODE ZUM INTERESSENTENFORMULAR



www.bergstrasse68.ch

STEINGRUBEN • BERGSTRASSE 68