



Livo AG  
Immobilienverwaltungs-  
und Treuhandbüro Olten

# Verkaufsdokumentation

## Neubau Einfamilienhäuser

*Kirchfeldstrasse 24, 4632 Trimbach*



## Auskunft und Verkauf

LIVO AG  
Jurastrasse 20  
4601 Olten  
Tel. 062 212 77 55

Besichtigung des Objektes nach Vereinbarung mit Frau Stéphanie Egli-Fürst.  
Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend; sie ist ausschliesslich für den Adressaten bestimmt.

# 1. Inhaltsverzeichnis

---

|    |                          |    |
|----|--------------------------|----|
| 1. | Inhaltsverzeichnis ..... | 2  |
| 2. | Eckdaten.....            | 3  |
| 3. | Ortsporträt.....         | 4  |
| 4. | Baubeschrieb .....       | 5  |
| 5. | Budgetpositionen .....   | 7  |
| 6. | Grundrisspläne .....     | 8  |
| 7. | Kaufdaten.....           | 14 |
| 8. | Weiteres Vorgehen.....   | 15 |



## 2. Eckdaten

---

Verkaufsobjekte:

### Haus A:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Grundstück:              | 355m <sup>2</sup>    |
| Wohnfläche EG und 1. OG: | 136.07m <sup>2</sup> |
| Hobbyraum im UG:         | 34.95m <sup>2</sup>  |
| Verkaufspreis ab:        | Fr. 1'050'000.00     |
| Status:                  | verfügbar            |

### Haus B:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Grundstück:              | 352m <sup>2</sup>    |
| Wohnfläche EG und 1. OG: | 136.07m <sup>2</sup> |
| Hobbyraum im UG:         | 34.95m <sup>2</sup>  |
| Verkaufspreis ab:        | Fr. 1'050'000.00     |
| Status:                  | verfügbar            |

### Haus C:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Grundstück:              | 555m <sup>2</sup>    |
| Wohnfläche EG und 1. OG: | 136.07m <sup>2</sup> |
| Hobbyraum im UG:         | 34.95m <sup>2</sup>  |
| Verkaufspreis ab:        | Fr. 1'075'000.00     |
| Status:                  | verfügbar            |

In Trimbach an der Kirchfeldstrasse 24 entstehen drei neue und freistehende 5.5-Zimmer-Einfamilienhäuser. Die Parzellen sind zwischen 352m<sup>2</sup> und 555m<sup>2</sup> gross und bieten eine begrünte Umgebung mit zusätzlicher Möglichkeit für einen Carport.

Im Erdgeschoss befinden sich der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Ausgang zum Sitzplatz/Garten sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie die Nasszelle. Das Untergeschoss mit einem grossen Hobbyraum, einem Technikraum sowie einer Waschküche bietet zusätzlichen Platz.

Der Innenausbau ist modern und funktional und kann teilweise selber mitbestimmt werden. Die Ausbaupositionen sind jeweils mit einem Budget definiert.

### 3. Ortsporträt

Mit knapp 7'000 Einwohnern gehört Trimbach zu den grösseren Gemeinden des Kantons. Durch seine unmittelbare Nachbarschaft mit Olten profitiert das Dorf von der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr - und an die grossen Zentren des Mittellandes - sowie vom vielfältigen Gastro- und Kulturangebot der Aarestadt. Das «Läufelfingerli», die S9 zwischen Olten und Sissach BL und eine der ältesten Eisenbahnstrecken der Schweiz, halt zudem am kleinen Bahnhof in Trimbach und tuckert dann gemütlich durch den Hauenstein-Scheiteltunnel.

#### Zum Davonlaufen!


Die Gemeinde selber liegt eingebettet in den Ausläufer des Unteren Hauensteins, dem Juraübergang ins Baselland. Das verspricht genau, was Sie jetzt vermuten: viel Natur vor der Haustüre, Hügel und Walder, unzählige Wander- und Bikesmöglichkeiten, abwechslungsreiche Berg- und Talfahrten, aber auch Ruhe, Erholung und Alpensicht auf den Jurahohen.

#### Schaffen und Schönes verbinden

Gewerbe und Industrie konzentrieren sich auf zahlreiche kleinere und mittlere Unternehmen. Neben überregional bekannten Firmen sind das Bau- und Transportgewerbe, die Elektrobranche, Informationstechnologie, Holzverarbeitung, mechanische Werkstätten und Handelsfirmen vertreten. Über ein Dutzend Restaurants und Cafes sowie über 70 (Sport-)Vereine und Organisationen bieten Genuss, Abwechslung und Bereicherung in der Freizeit.

#### Kinder machen Schule

In den vier Schulhäusern der Gemeinde sind Kindergarten, Primarschulen und die Oberstufen Sek B und E untergebracht. Für Gymnasiasten ist die Kantonsschule Olten nicht weit und mit Bus, Velo oder sogar zu Fuss erreichbar.

|           |  |  |                     |  |  |
|-----------|---|---|---------------------|---|---|
| Olten     | 10  | 17  | Winzgau             | 10  | 22  |
| Oftringen | 24  | 44  | Obergösgen          | 14  | 27  |
| Aarau     | 30  | 37  | Wangen bei Olten    | 14  | 31  |
| Basel     | 50  | 60  | Hauenstein-Ifenthal | 15  | 21  |
| Luzern    | 56  | 69  | Lostorf             | 15  | 29  |
| Bern      | 69  | 57  | Starrkirch-Wil      | 15  | 33  |

## 4. Baubeschrieb

---

### Garten

- Boden-Plattenbeläge für Carport / Sitzplätze / Hauszugänge / Rasenfläche

### Innen

- Attraktive Einfamilienhäuser mit hoher Wohnqualität
- Ausbau nach Ihren Wünschen teilweise möglich
- Hochwertige Küchen und Geräte
- Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung
- 3-fach verglaste Fenster, U- Wert Glas 0.6 W/m<sup>2</sup>K
- Hochwertig gedämmte Gebäudehülle
- Fliessende Wohnbereiche im Erdgeschoss, grosszugiges Entree.
- Separate Gästetoilette mit Dusche
- Küche und Essbereich zum Garten
- Grosses Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- 1 Nasszelle im Obergeschoss
- Keller mit viel Stauraum, beheizter Hobbyraum optional ausbaubar
- Kein Schutzraum, Ersatzbeitrag an Gemeinde einbezahlt

### Kurzbaubeschrieb

#### Primärkonstruktion

Massivbauweise aus Stahlbetonwänden sowie -decken und Zement-, resp. Backsteinmauerwerk. Treppenhaus akustisch abgekoppelt, Treppen aus vorgefertigten Stahl-Holzelementen von Unter- bis Obergeschoss.

#### Dach

Satteldachkonstruktion aus Holz mit Ziegeleindeckung, Rinnen und Blechanschlüsse.

#### Fassade

Fassadendämmsystem mit 180 mm expandiertem Polystyrol-Hartschaum (EPS), mit einem Armierungsnetz eingebettet und abgerieben. Kellerwände und Boden aus Beton.

#### Fenster/Aussentüre

Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung, U-Wert Glas 0.6 W/m<sup>2</sup>K. Eingangstüre aus Kunststoff, mit Mehrfach-Punkteverriegelung. Fensterbank aus natureloxiertem Aluminium, mit Linsenkopf bei den Gartenausgängen.

#### Sonnenschutz

Verbunddrafflamellenstoren R90 mit geräuschkämmenden Einlagen.

#### Carport

Holzkonstruktion mit Flachdach, Verkleidung mit vertikaler Holzschalung, Abdichtung aus Polymerbitumen und Blech. Die Konstruktion wird auf Betonfundamente verschraubt.

#### Elektroanlagen

Zeitgemässe Elektro- und Netzwerk-Installationen mit LED-Einbauleuchten.

#### Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mit Luft-Wasserwärmepumpe, Bodenheizung mit Raumfühlern in allen Wohn- und Schlafräumen sowie einem Aussenfühler.

### **Sanitäranlagen**

Zentrale Warmwassererzeugung mit Wärmepumpe. Badewanne, Dusche, Duschenabtrennung aus Glas, Bad- bzw. Duscharmischer, Waschtisch bzw. Doppelwaschtisch aus Keramik, Waschtischmischer, Spiegel bzw. Spiegelschrank, Wandklosettanlage mit Einbauspulkasten, Zubehör (Papierhalter, Badetuchstange, Duschenbrausegleitstange). Anschluss für Waschvollautomat, Wärmepumpentrockner und Enthärtungsanlage. Geräteelieferung auf Wunsch. 2 Wasseranschlüsse in den Garten.

### **Schliessanlage**

Sicherheitsschliessanlage für Haustüre.

### **Küche**

- Die Kuchengrundrisse und -einteilungen sind frei wählbar.
- Möbelemente nach Euro-Norm (60 cm).
- Tür- und Schubladenbremse.
- Abdeckung in Kunstharz oder Naturstein.
- Einhebel-Spültischmischer.
- Chromstahlbecken.
- Einbau-Backofen.
- Glaskeramik-Kochfeld, flächenbündig eingesetzt.
- Einbaukühlschrank.
- Geschirrspulautomat vollintegriert.
- Abzugshaube mit Umluft oder in Kochfeld integriert.
- Oberflächen mit Kunstharz belegt, Farbwahl nach Kollektion.
- Glasrückwand.

### **Innentüren**

Holz Futtertüren werkseitig lackiert, mit lackierten Türblättern und Gummidichtung.

## 5. Budgetpositionen

---

### **Sanitärapparate**

Hochwertige Sanitärapparate, mit dem Sanitärplaner individuell zusammenstellbar.  
Marktwert CHF 18'000.- Brutto.

### **Boden- und Wandbeläge**

Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen aus Holz.  
Marktwert CHF 85.-/m2 Brutto.

Boden- und Wandbeläge in Nassräumen aus Keramik.  
Marktwert CHF 85.-/m2 Brutto.

Alle Marktwerte verstehen sich Brutto und Mehrwertsteuer von 8.1%. Änderungen vorbehalten.

### **Optionen**

#### **Carport**

Holzkonstruktion mit Flachdach, Verkleidung mit vertikaler Holzschalung, Abdichtung aus Polymerbitumen und Blechdachränder. Die Konstruktion wird auf Betonfundamente verschraubt. Oberflächen nach Farbkonzept, farblos behandelt.  
Fixpreis CHF 28'000.-

#### **Sonnenschutz motorisiert**

Sämtliche Storen motorisiert, mit Auf/Ab-Taster  
Fixpreis CHF 8'000.-

#### **Stoffmarkise motorisiert**

Kassettenmarkise, Stoff nach Wahl, Sattler-Standardkollektion, Gestell standard.  
Einlagekonsolen in Fassadendämmung. Abmessungen 300/550 cm.  
Fixpreis CHF 5'750.-

#### **Waschturm**

Lieferung und Montage.  
Fixpreis CHF 4'500.-

#### **Entkalkungsanlage**

Lieferung und Montage nach Anfrage.  
Fixpreis CHF 7'500.-

#### **Ausbau Hobbyraum ½ gem. Plan**

Gedämmte Wände, abgerieben, Unterlagsböden mit Bodenheizung und Raumthermostat, Decke mit Spritzputz.  
Fixpreis 1 klein CHF 28'000.-  
Fixpreis 2 gross CHF 40'000.-

Alle Fixpreise verstehen sich Netto, inkl. Lieferung/Montage und Mehrwertsteuer von 8.1%. Änderungen vorbehalten.



BEFH Kirchfeldstrasse 24 A-C, 4632 Thimboch (SO)  
 Baugesucht: HAUS A, Situation Grundrisse Schnittre Fassaden 1:500, 1:100

Nr/Satz 020/44-01-10A Datum 25.04.25 Format B4x60

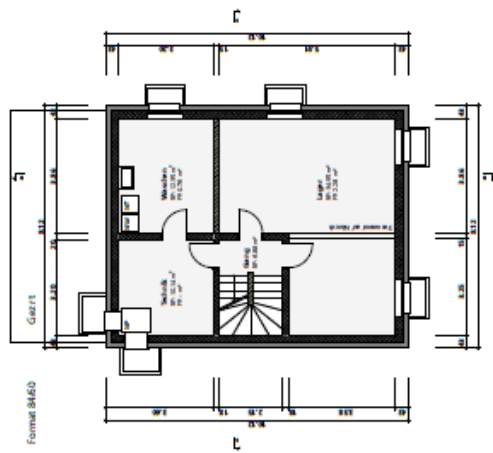


± 0.00 = OK F.B. EG / HAUS A = 413.20 m ü.M.

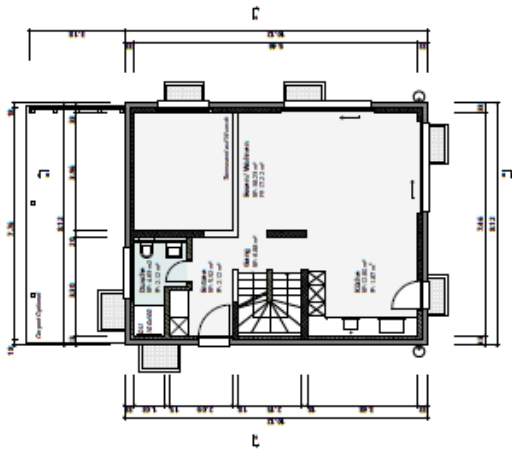
- Mauerwerk
- Holz
- Beton
- Datum

Grundgebauer / Baukörper

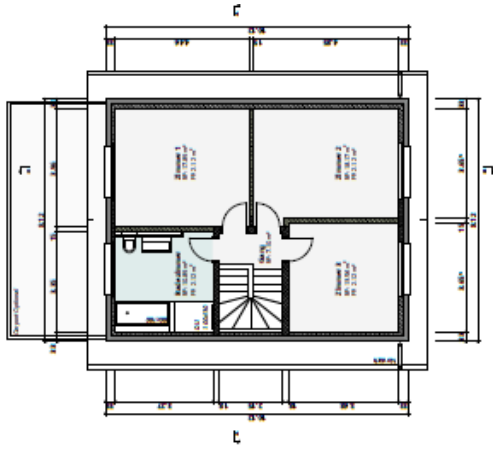
Projektverfasser



Grundriss Untergeschoss

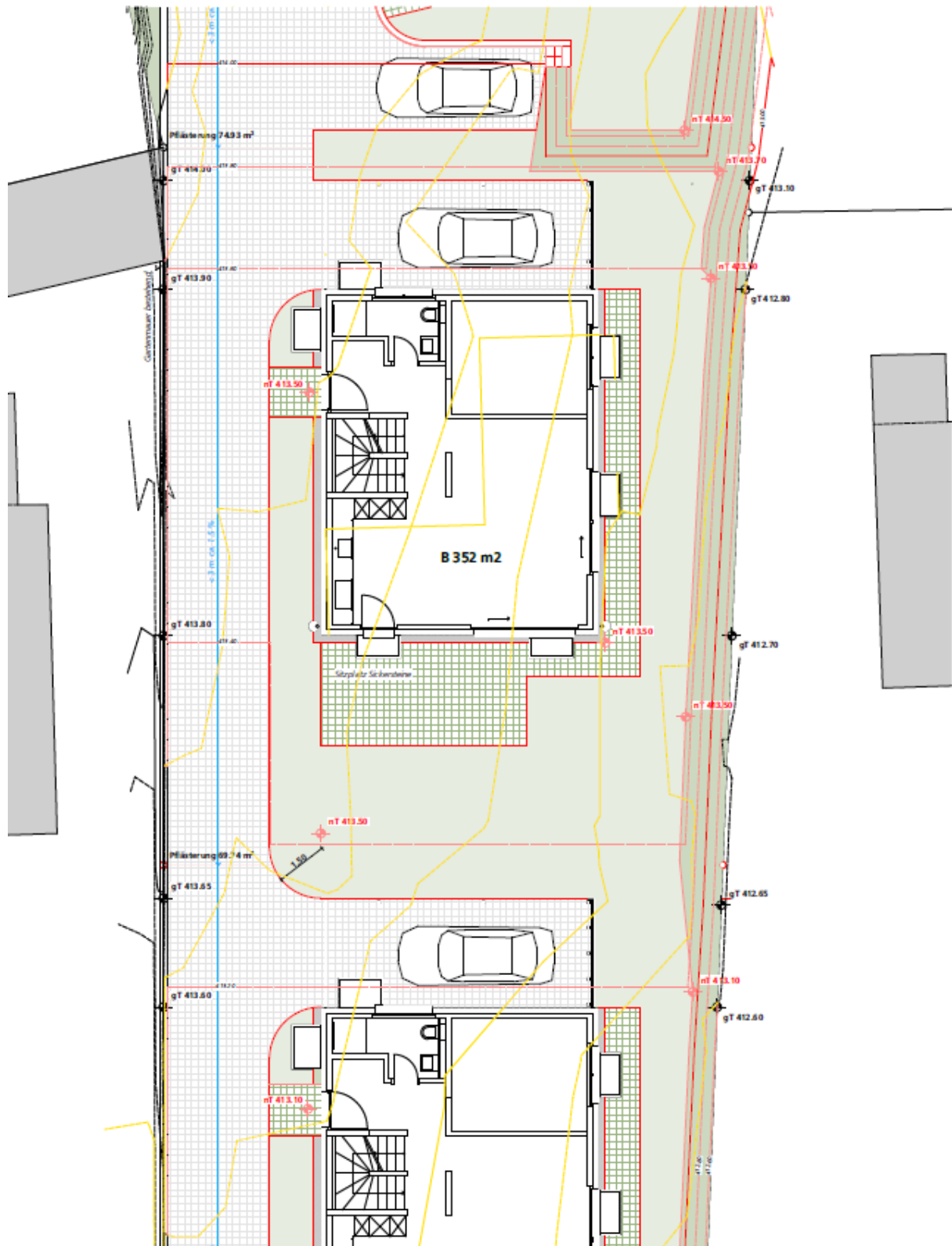


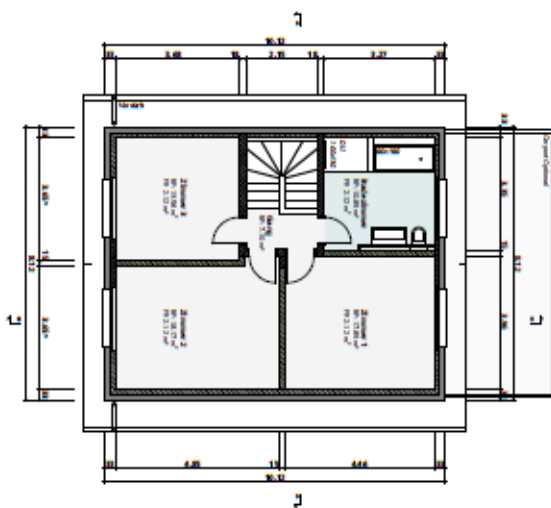
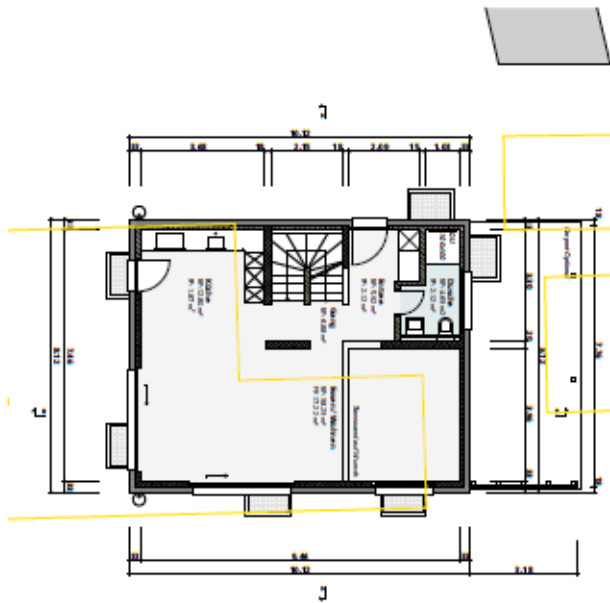
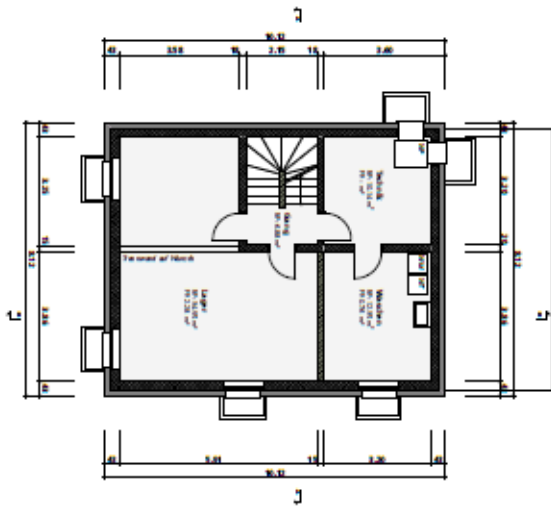
Grundriss Erdgeschoss



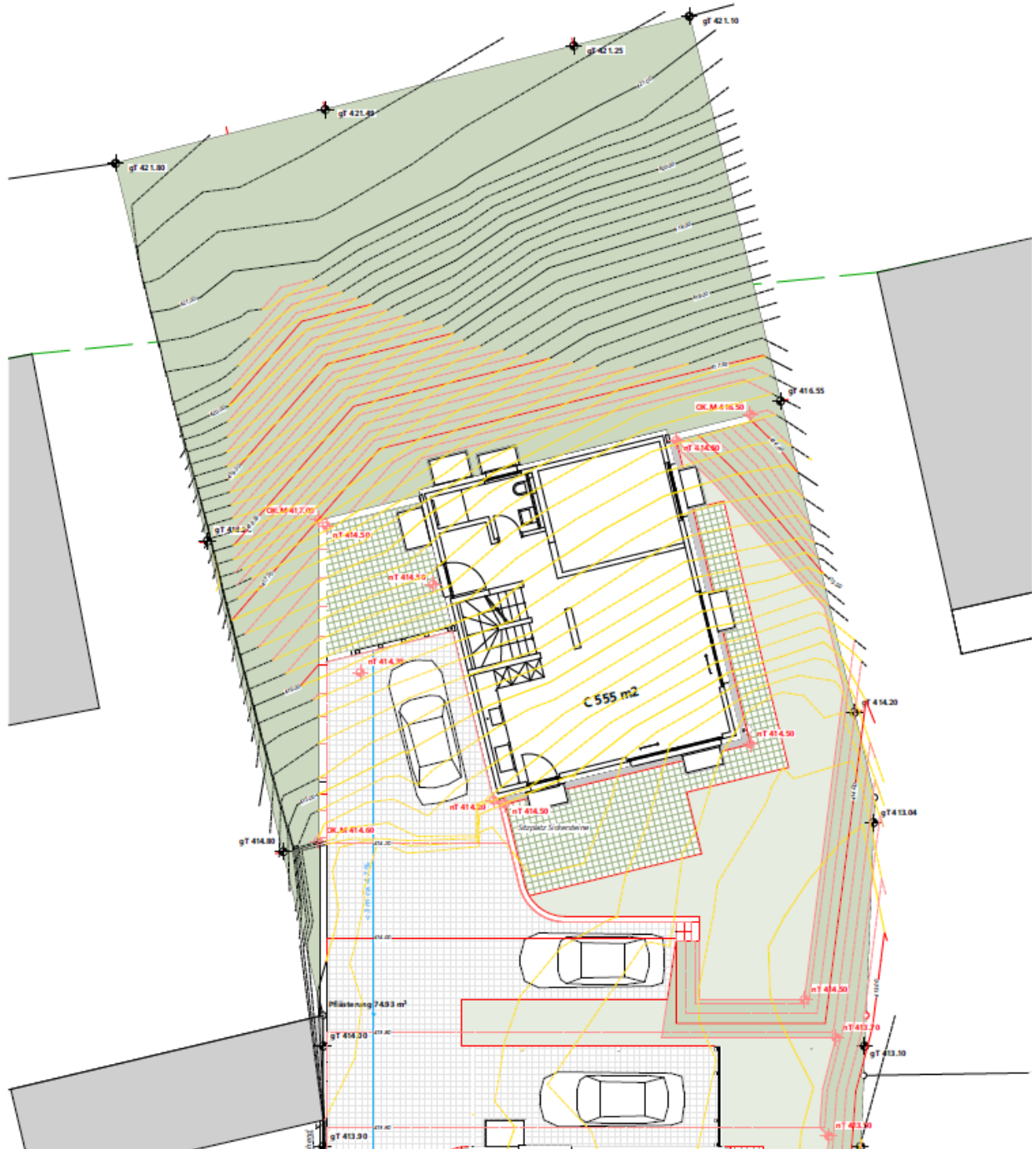
Grundriss Dachgeschoss

Haus B:





# Haus C:





## 7. Kaufdaten

---

### **Bezug**

Der Baubeginn erfolgt nach Vereinbarung mit der Käuferschaft. Die Gebäude sind nach Vereinbarung fertiggestellt.

### **Verkaufspreise**

Die Preise für die Einfamilienhäuser verstehen sich für die schlüsselfertigen Gebäude gemäss dem definitiven Baubeschrieb und den Ausführungsplänen. Im Kaufpreis sind sämtliche Anschlussgebühren an die öffentlichen und privaten Werke für Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Fernsehen und Telefon enthalten. Ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen sind die Kosten für Bewilligungen, Vermessung und Vermarkung.

### **Notar und Grundbuch**

Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käuferschaft zu tragen. Die Kosten einer allfälligen Hypotheken-Errichtung gehen zu Lasten der Käuferschaft.

### **Allgemeine Bedingungen**

#### **Garantien**

Die Verkäuferschaft gewahrt eine einwandfreie Ausführung der Arbeiten am Bauwerk. Die Garantien werden gemäss den Bestimmungen des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) gewährleistet. Demnach besteht ein Anspruch auf Garantieleistungen für offene Mängel in der Frist von 2 Jahren. Für verdeckte Mängel läuft die Garantie während 5 Jahren. Die Garantiefristen für elektrische Geräte richten sich nach den Bestimmungen der Lieferanten.

#### **Prospektverbindlichkeit**

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

#### **Copyright**

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde durch die Livo AG als Beauftragte ausgearbeitet. Die Verkaufsdokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet, noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Sie darf ebenfalls nicht an Dritte weitergegeben werden und bleibt Eigentum der Livo AG.

## 8. Weiteres Vorgehen

---

### 1. Besichtigung der Immobilie

Sie haben die von uns zugestellten Verkaufsunterlagen studiert und sind mit der Lage der Liegenschaft vertraut? Bei einer persönlichen Besprechung zeigen wir Ihnen das Bauland gerne vor Ort, damit Sie sich ein Bild machen können.

### 2. Abklärung der Finanzierung

Parallel nehmen Sie mit Ihrer Bank Kontakt auf. Sie klären dabei die objektspezifische Finanzierung ab. Ist diese gewährleistet und Sie haben sich entschieden, die Immobilie zu erwerben?

### 3. Unterzeichnung Reservationsvertrag

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages und der Anzahlung wird der Verkauf beim Grundbuchamt in Olten angemeldet.

### 4. Anmeldung des Kaufes beim Grundbuchamt

Die Livo AG meldet den Kauf nun beim Grundbuchamt in Olten an. Nach Erhalt des Kaufvertragsentwurfes prüfen wir den Inhalt. Im Anschluss können Sie den Entwurf Ihrer finanzierenden Bank zur Durchsicht senden.

### 5. Unterzeichnung beim Grundbuchamt

Die Unterzeichnung beim Grundbuchamt findet in der Regel innert zwei bis drei Wochen nach Erhalt des Kaufvertragsentwurfes statt. In der Zwischenzeit erledigen Sie sämtliche Bankformalitäten, sodass am Unterzeichnungstermin das unwiderrufliche Zahlungsversprechen der Bank vorliegt.

### 6. Übergabe der Liegenschaft

Wir organisieren den im Kaufvertrag festgehaltenen Antrittstermin und erstellen eine Schlüsselquittung. Ab diesem Zeitpunkt dürfen Sie über die Liegenschaft verfügen.



## *Ihre Zufriedenheit liegt uns am Herzen!*



Livo AG  
Immobilienverwaltungs-  
und Treuhandbüro Olten

Die Livo AG ist seit 1976 zuverlässiger Partner rund ums Thema Immobilien in den Kantonen Solothurn, Aargau, Luzern und Bern. Dank langjähriger Erfahrungen verfügen wir über breites Fachwissen und hervorragende Marktkenntnisse.

Eine Immobilie verdient viel Aufmerksamkeit. Wir sind überzeugt, dass gerade unsere persönliche, kompetente und nachhaltige Arbeitsweise für eine erfolgreiche Zusammenarbeit sorgt.

Als modernes, flexibles Dienstleistungs- und Familienunternehmen mit über 45 Jahren Erfahrung schauen wir zu Ihrer Liegenschaft wie zu unserer eigenen. Wir kennen den regionalen Markt und die Objekte unserer Kunden wie unsere Hosentasche, nicht zuletzt dank eines langjährigen und spezialisierten Teams. Unser familiärer Umgang wird von unseren Kunden geschätzt. Die persönliche Betreuung steht bei uns im Vordergrund. Unser grösstes Kapital sind zufriedene Kunden.

Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich vor Ort. Dabei ist es uns ein Anliegen, auf all Ihre Fragen und Anliegen einzugehen und Sie zu unterstützen.



**Stéphanie Egli-Fürst**

[Stephanie.egli@livoag.ch](mailto:Stephanie.egli@livoag.ch) / 062 212 77 55



Immobilienverwaltungs-  
und Treuhandbüro Olten

📍 Jurastrasse 20, 4601 Olten

☎ +41 62 212 77 55 ✉ [info@livoag.ch](mailto:info@livoag.ch)

persönlich. kompetent. nachhaltig.