

## Einfamilienhaus mit grosser Garage und Umschwung







Landskronweg 2, 4112 Flüh












**CHF 1'275'000.-**





Grundstücksfläche: 1'047 m<sup>2</sup>, Zone W2b  
Gebäudevolumen: 1'054 m<sup>3</sup> SIA 416 (gem. BGV 1'058 m<sup>3</sup>)  
Baujahr: 1975

**Spezielle Merkmale und Ausstattung**

<b>Haustyp:</b>		Freistehendes Einfamilienhaus mit sehr grosser Garage, Pavillon, Gerätehaus, Umschwung
<b>Parkierung</b>		Garage im Haus mit Platz für 4 Autos Autolift in der Garage vorhanden
<b>Heizung:</b>		Ölheizung (in der Garage), Öltanks in sep. Unterstand aussen, Wärmeverteilung: Radiatoren, zus. Kachelofen im Wohnzimmer
<b>Nasszellen:</b>		Dusche/WC im Erdgeschoss; Badezimmer im Obergeschoss; Sauna/Dusche im Untergeschoss


**\*\*\***

<b>Zahlen (Flächen und Volumen):</b>				
<b>Wohnflächen:</b>			<b>m2</b>	<b>m2</b>
<b>Erdgeschoss</b>		Entrée / Gang	10.60	
		WC / Dusche	3.14	
		Badezimmer	3.87	
		Zimmer 1	9.27	
		Zimmer 2	16.00	
		Zimmer 3	13.16	
		Wohnen	37.27	
		Essen	10.08	
		Küche	8.29	111.67
		<b>Wohnflächen, gerundet</b>	<b>112 m2</b>	


<b>Nebenflächen:</b>			<b>m2</b>	<b>m2</b>
<b>Untergeschoss</b>		Vorplatz / Treppenhaus	12.33	
		Luftschutzraum	5.99	
		Waschküche	7.91	
		Garage	103.89	130.12
		<b>Nebenflächen, gerundet</b>	<b>130 m2</b>	

Weitere Objekte:		
Umgebung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verglaster Zugangsbereich (vor Hauseingang, beheizbar)</li> <li>• Pavillonanbau, verglast</li> <li>• Gartengeräteschopf</li> <li>• Ged. Unterstand neben Garage</li> <li>• Teich</li> <li>• Umgebung eingezäunt</li> <li>• Zufahrt mit Tor (Schlüssel)</li> </ul>


\*\*\*

Gebäudevolumen		m3
Umbauter Raum		Nach SIA 416 Gebäudeversicherung
		1'054 1'058

\*\*\*

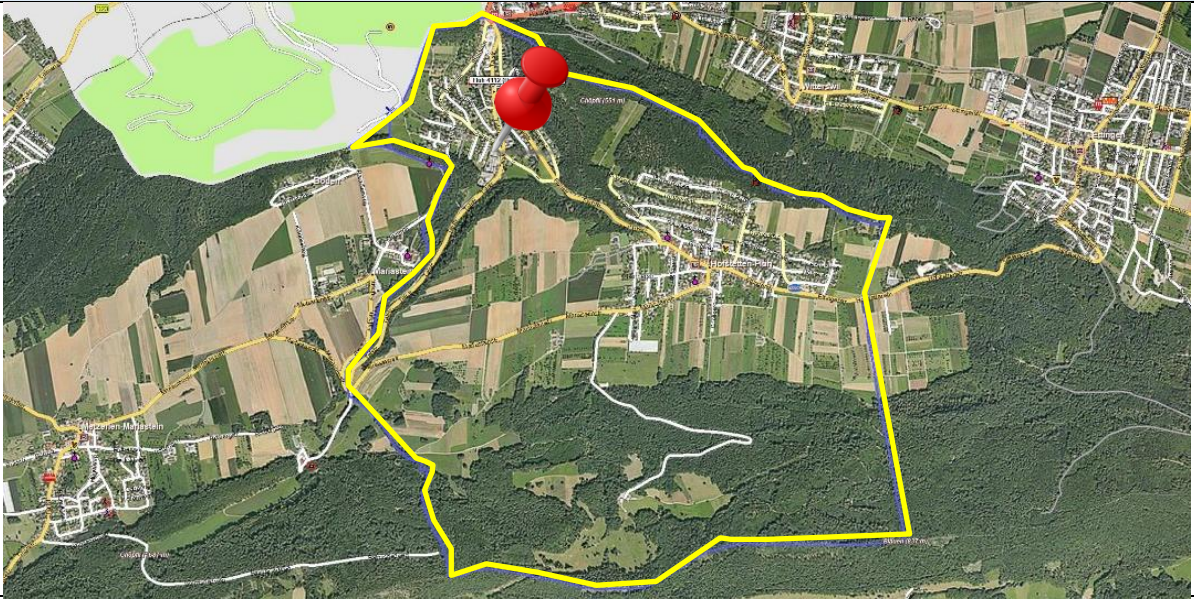
Gebäudeversicherungswert		CHF
BGV		Index 157.4 (2025)
		735'845

\*\*\*

Katasterwert (amtl. Wert; Steuerwert)		CHF
Kanton BL		Steuerwert
		154'800

\*\*\*

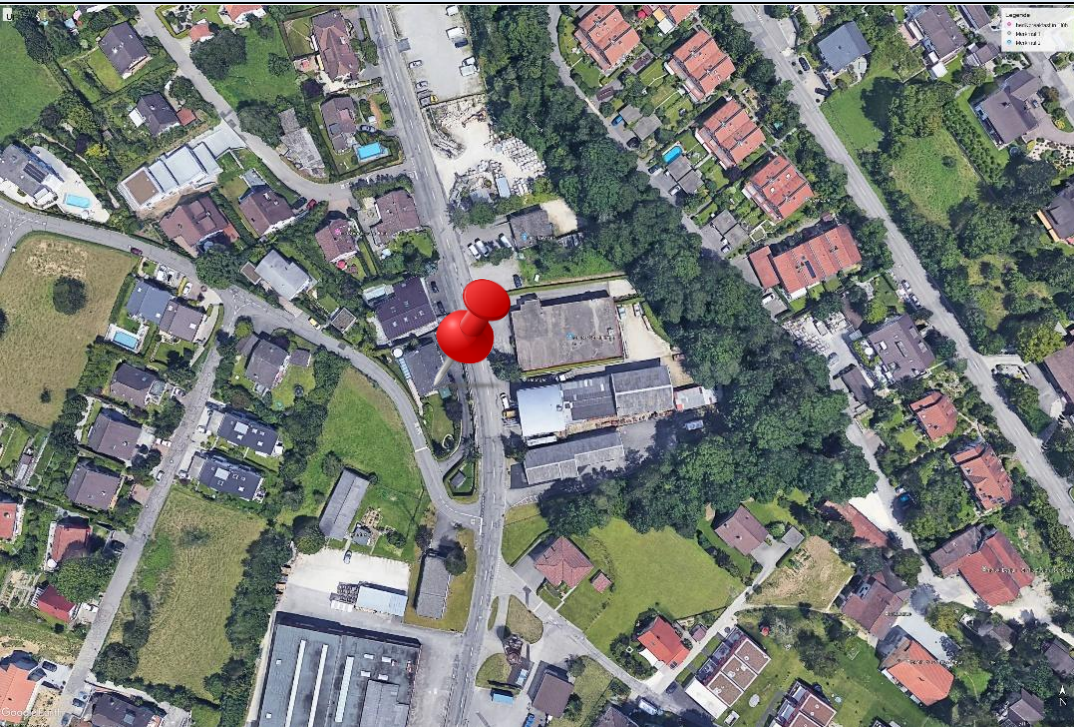
## Makrolage (Gemeinde)



Hofstetten-Flüh, Bezirk Dorneck, Kanton Solothurn, Agglomeration Basel. Solothurnische Exklave im hinteren Leimental. Hofstetten-Flüh besteht aus zwei Ortsteilen, dem höher gelegenen "Hofstetten" auf 462 m.ü.M. und dem tiefer gelegenen "Flüh" auf 379 m.ü.M. Der untere Teil "Flüh" grenzt direkt an Frankreich.

\*\*\*

## Mikrolage (direkte Umgebung)



Die Liegenschaft befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Flüh, entlang der Talstrasse (Strasse Richtung Mariastein). Der von dort abzweigende Landskronweg ist eine verkehrsberuhigte Quartierstrasse in ein Wohnquartier. Im Süden befindet sich eine grössere Bettwarenfabrik und eine Stoffverarbeitungsfirma, im Osten befindet sich eine Holzbauunternehmung und eine Sanitärunternehmung. Im Westen befinden sich Wohnhäuser.

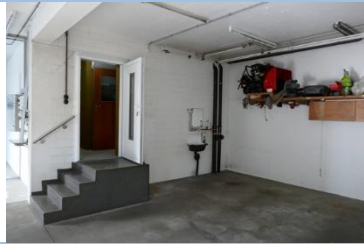
\*\*\*

### Öffentlicher Verkehr (direkte Umgebung)



Tramlinie mit Tramstation in Flüh, Postautoverbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Tramhaltestelle befindet sich ca. 1 km vom Objekt entfernt. Die nächstgelegene Postautohaltestelle befindet sich ca. 100 m südlich vom Objekt entfernt, Haltestelle Sternenbergstrasse. Geringere Frequenzen auf der Talstrasse.

## Impressionen (Fotos)



Garage



Garage



Garage



Garage



Unterstand mit Öltanks



Waschküche



Zufahrt zur Garage



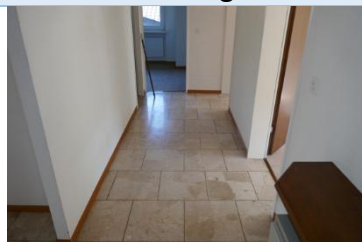
Zufahrt zur Garage



Verglaster Zugangsbereich



Entrée



Gang



WC / Dusche



WC / Dusche



Badezimmer



Zimmer



		
Essen	Essen	Küche
		
Küche	Estrich	Umgebung
		
Zugangsweg zum Haus	Zugang zum Pavillon	Umgebung (Richtung Teich)
		
Umgebung Richtung Teich	Teich	Einfriedung gegen Strasse

### Dringende Erneuerungen (Empfehlung)

- Nasszellen (Dusche/WC; Badezimmer) (ca. Fr. 35 – 40'000.-)
- Küche (ca. Fr. 35 – 40'000.-)
- Malerarbeiten (ca. Fr. 15 – 20'000.-)

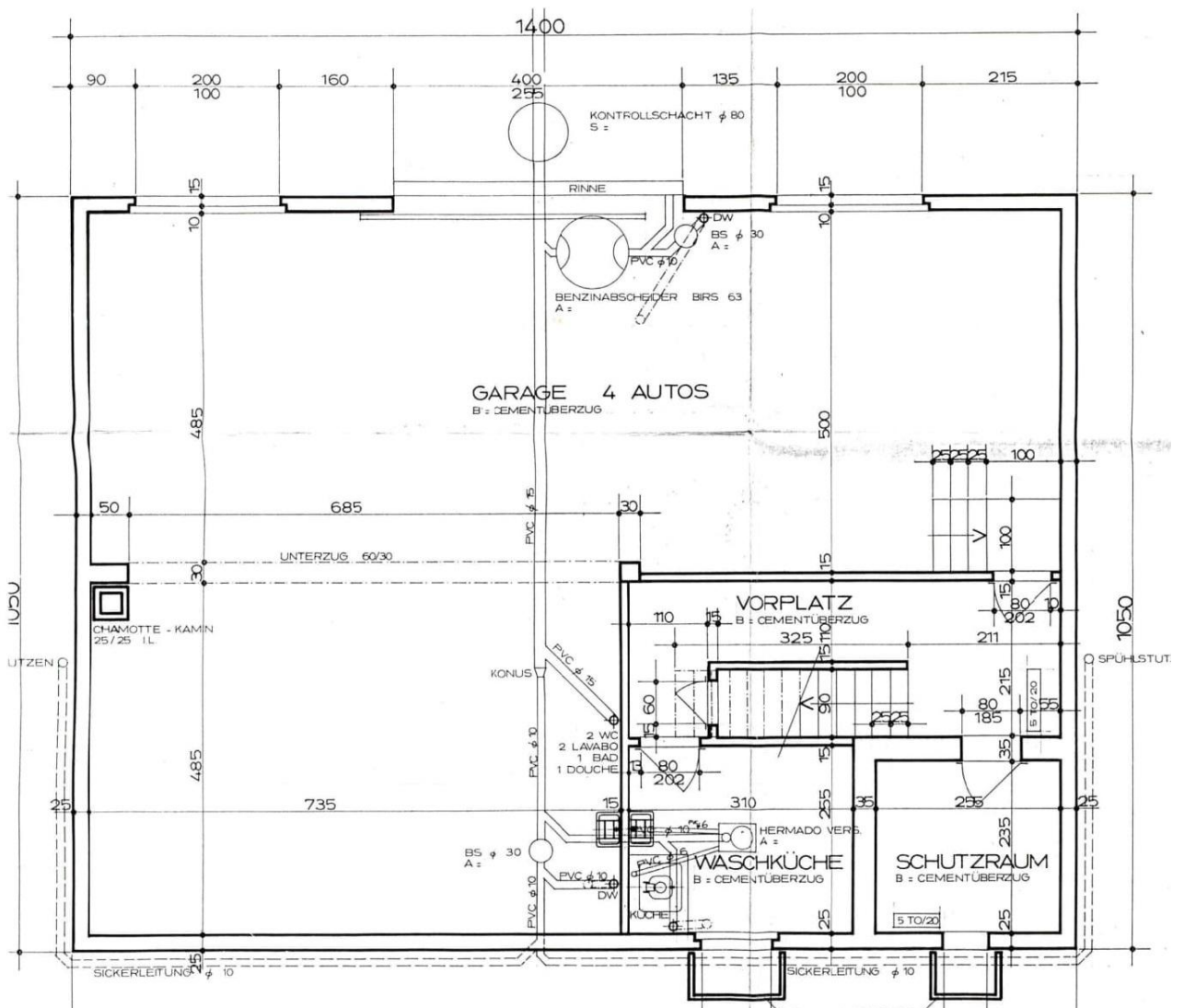
### In Betracht zu ziehende Erneuerungen:

- Allfällig weitere Erneuerungen können – je nach Bedarf auch etappiert in Angriff genommen werden, wie z.B.
- Nachrüsten der Elektroinstallationen (ca. Fr. 10 – 20'000.-)
- Evtl. Heizungersatz je nach System (ca. Fr. 25 – 45'000.-)
- Evtl. Fenster, je nach Produkt (ca. Fr. 30 – 40'000.-)
- Evtl. weitere nach individuellem Bedarf

Nächste Seiten:

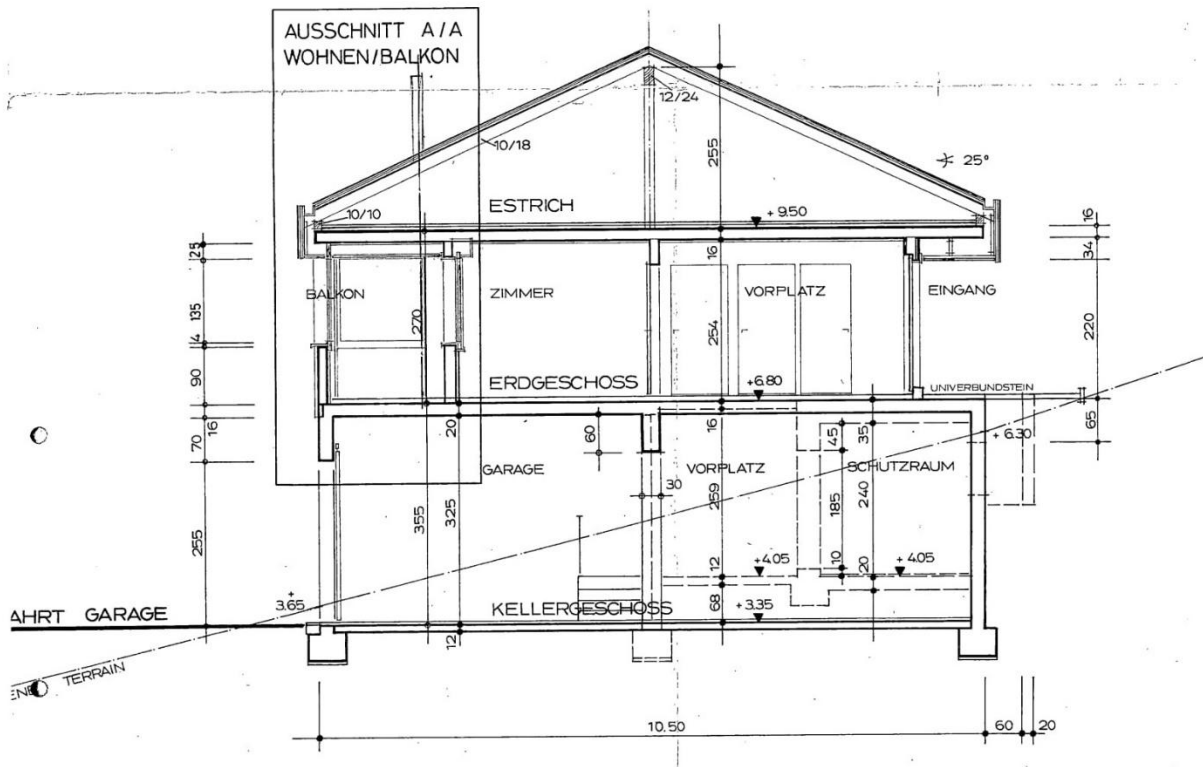
Planunterlagen (verkleinert, nur informativ)

Pläne in grösserem Format als PDF vorhanden und erhältlich

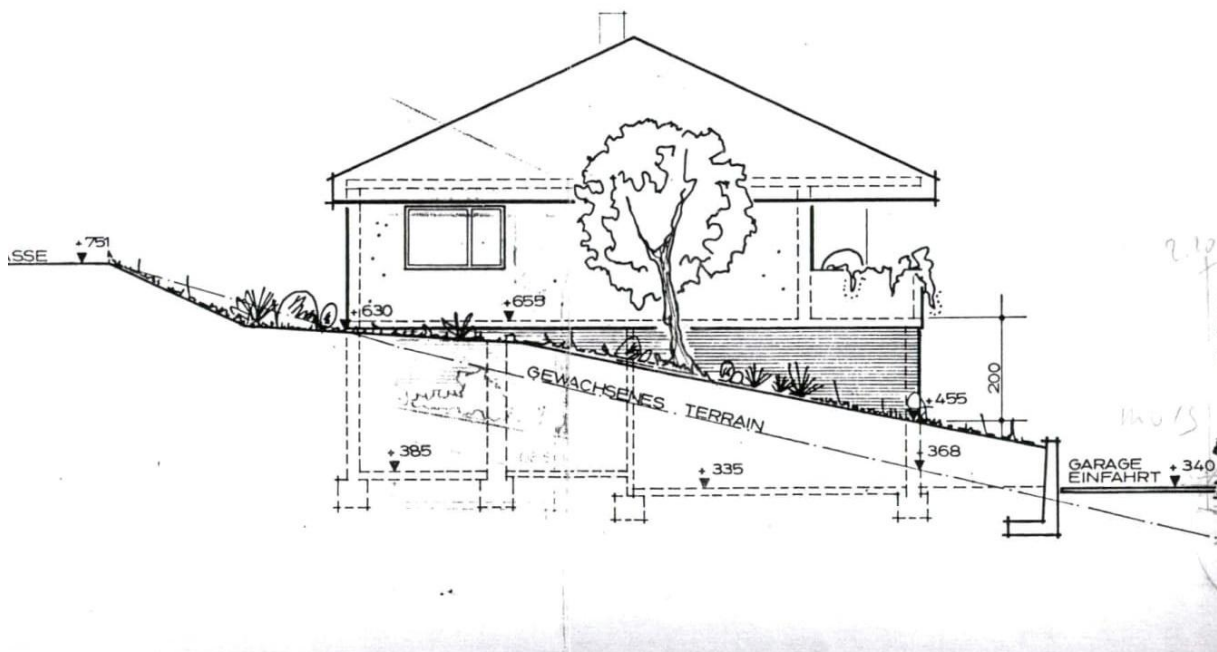


Untergeschoss (nicht masstäblich)

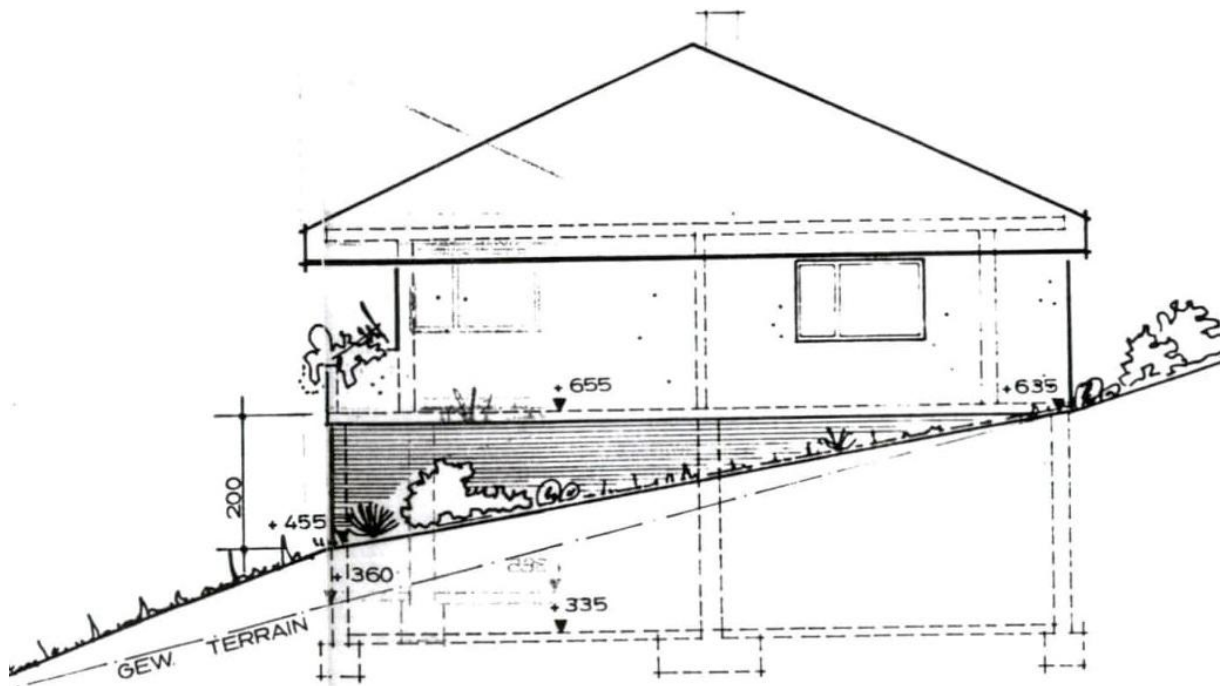




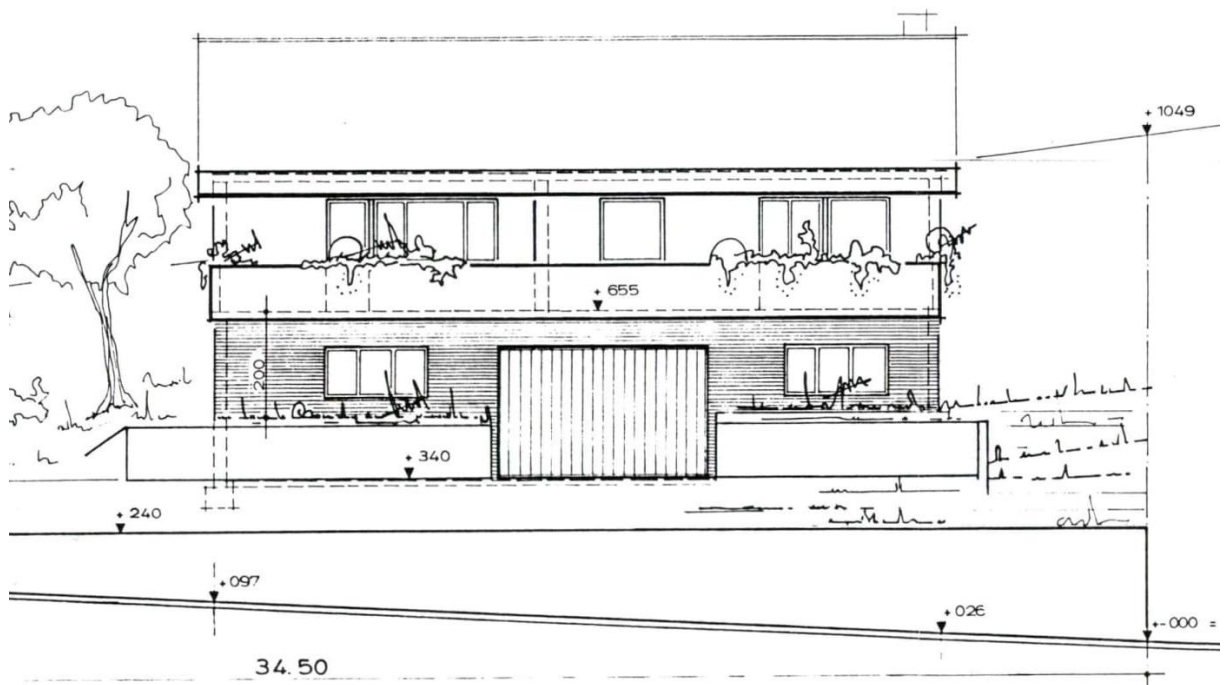
**Querschnitt (nicht masstäblich)**



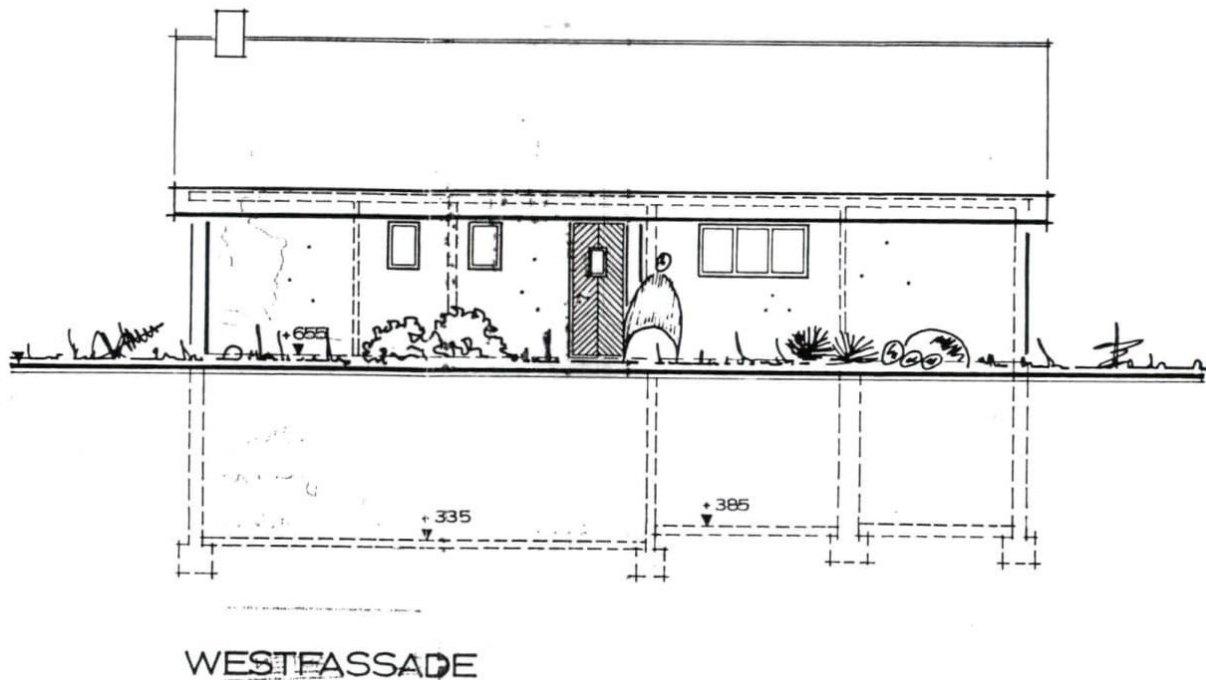
**Südfassade (nicht masstäblich)**  
(ohne Glaspavillonanbau)



**Nordfassade** (nicht masstäblich)



**Ostfassade** (nicht masstäblich)



---

**Interesse an einer Besichtigung? → kontaktieren Sie uns**

---

**Besichtigungen:** Nach Vereinbarung / Absprache

**Kontakt:** HESSE AG, Architektur + Immobilientreuhand  
Allmendweg 41, 4242 Laufen  
Kontaktperson: Herr Detlef Hesse  
Telefon: 061 765 90 30  
Mail: [d.hesse@hesse-ag.ch](mailto:d.hesse@hesse-ag.ch)

Nächste Seiten:

- Situationsplan schwarz-weiss
- Situationsplan Orthofoto
- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungsnachweis