



SMARTSMALLHOUSE
the art of sustainable living

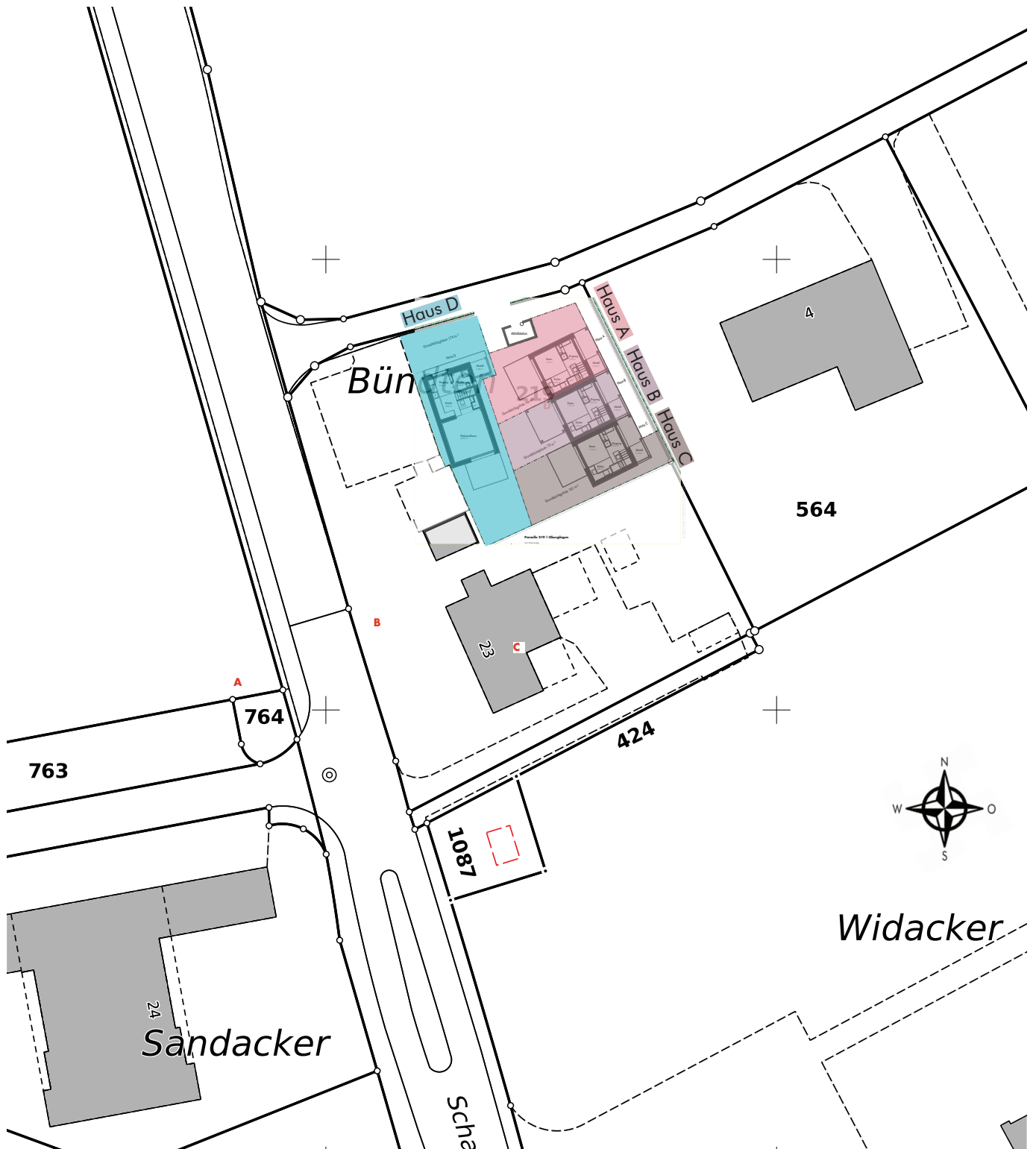


Eigenheim in Obergösgen, SO

VIER MODULARGREEN'S IN HOLZBAUWEISE

SmartSmallHouse AG, Nov, 2021

SITUATION



FAKTEN ZUM BAUPLATZ



Adresse

Kreuzweg, 4653 Obergösgen



Parkmöglichkeiten

offene Parkfelder mit Ladestation für Elektrofahrzeuge befinden sich neben dem Grundstück. Können optional für 80.-/Monat dazugemietet werden.



Verkaufspreis

Haus A: CHF 297'000.- *
 Haus B: CHF 287'000.- *
 Haus C: CHF 297'000.- *
 Haus D: CHF 321'000.- *

*zzgl. monatliche Grundstücksrente



Grundbuch

Grundstücknummer: 219 (Anteil)
 Bauplatz befindet sich im Baurecht.
 Dauer Baurecht: 15 Jahre



Baureglement

Wohnzone 2



Fläche

Grundstück Haus A: 96m²
 Grundstück Haus B: 73m²
 Grundstück Haus C: 101m²
 Grundstück Haus D: 174m²

FAKTEN ZU DEN HÄUSER



Baujahr

2022



Heizung

Heizmedium: Pelletofen
 Wärmeverteilung: direkte Raumverteilung
 Warmwassererzeugung: Wärmepumpenboiler



Objekt

Neubau 4x EFH mit Balkon/Terrasse und eigenem Grünflächenteil
 Haustyp ModularGreen von Smart-SmallHouse AG



Highlights

- Terrasse und Balkon
- kompakte Bauweise mit intelligentem Grundriss für optimale Flächennutzung
- InDach PV-Anlage (hagelsicher)
- baubiologische Bauweise, optimal für Allergiker
- natürliche Baustoffe (kein Beton)
- ganzjährig angenehmes Raumklima
- Loxone SmartHomeSystem für die Energieoptimierung
- Möglichkeit zum Nutzgarten
- Möglichkeit zur Kleintierhaltung



Zustand

Neubau



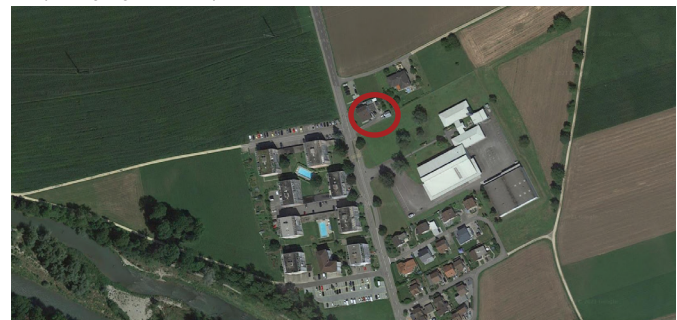
Bezugsbereit

nach Vereinbarung, Q3 2022

Bildquelle: google.com/maps



Bildquelle: google.com/maps



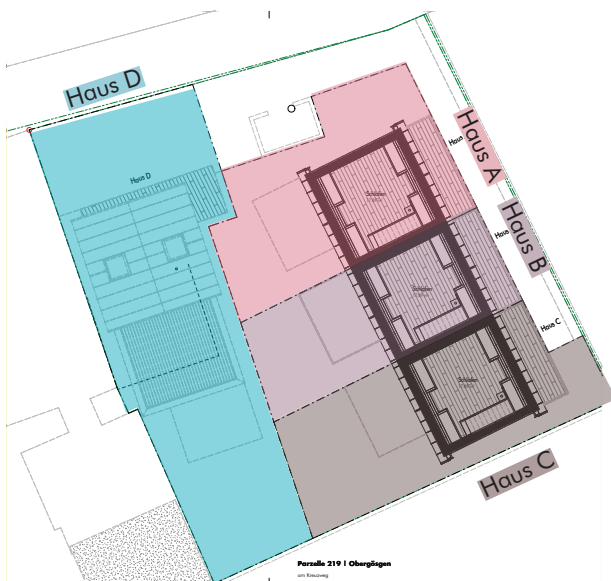
KENNZAHLEN



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Kennzahlen nach SIA 416

	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
Nutzfläche NF (m ²)	43.0	43.0	43.0	48.7
Verkehrsfläche VF (m ²)	6.9	6.9	6.9	3.1
Funktionsfläche FF (m ²)	1.4	1.4	1.4	0.8
Nettogeschossfläche NGF (m²) = (NF+VF+FF)	51.3	51.3	51.3	52.7
Konstruktionsfläche (m ²) KF	1.1	1.1	1.1	1.8
Geschossfläche GF (m²) = (NGF+KF)	52.4	52.4	52.4	54.5
Kubatur (m³)	251	251	251	251
Balkon/Terrasse (m ²)	23.7	23.7	23.7	33
Vorplatz mit Abstell (m ²)	7.1	7.1	7.1	7.7
Total Aussenfläche (m²)	30.8	30.8	30.8	40.7
Grundstücksfläche (m²)	96	73	101	174

OBERGÖSGEN



Bevölkerung

Mit 2271 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2019) gehört Oberbösgen zu den mittelgrossen Gemeinden des Kantons Solothurn.

Die Bevölkerungszahl von Oberbösgen belief sich 1850 auf 366 Einwohner, 1900 auf 428 Einwohner. Nach einer vorübergehenden Stagnationsphase wurde seit 1990 (1749 Einwohner) wieder eine deutliche Bevölkerungszunahme verzeichnet.

Wirtschaft

Oberbösgen war bis weit ins 20. Jahrhundert hinein ein vorwiegend durch die Landwirtschaft geprägtes Dorf. Schon früh entwickelte sich die Siedlung Schachen zu einer Umschlagstelle der Flösserei. Zahlreiche Arbeitsplätze sind im Gewerbe und im Dienstleistungssektor vorhanden. Kleinere Gewerbe- und Industriezonen sind vor allem im Gebiet des Schachen entstanden. Oberbösgen weist hauptsächlich kleinere und mittlere Unternehmen der Branchen Bau- und Transportgewerbe, Informationstechnologie, Elektrotechnik, Maschinen- und Metallbau und mechanische Werkstätten auf. In den letzten Jahrzehnten hat sich das Dorf auch zu einer Wohngemeinde entwickelt. Viele Erwerbstätige sind deshalb Wegpendler, die überwiegend in Olten und Aarau arbeiten.

Steuerfüsse

Kanton SO: 104%

Gemeinde: natürliche Personen 122%
 juristische Personen 130%

Immobilienpreise

Der mittlere Listenpreis für sich derzeit auf dem Markt befindende Einfamilienhäuser beträgt um die CHF 880'000. Der Angebotspreis für 80% der Immobilien liegt zwischen CHF 740'000 und CHF 1'229'400. Der Mittelpreis pro m² in Oberbösgen beträgt CHF 4'889/m² (Preis pro Quadratmeter).

Verkehr

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Sie liegt an der Verbindungsstrasse von Olten entlang dem nördlichen Aare-Ufer nach Aarau. Durch die Buslinie der BOGG (Busbetrieb Olten Gösigen Gäu), welche die Strecke von Olten nach Niedererlinsbach bedient, ist Oberbösgen an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden.

Natur

Oberbösgen befindet sich direkt im Naherholungsgebiet.

Verbindungen / Verkehrswege

Zentrum Oberbösgen: 750m

Einkauf Volg: 800m

Schulen

Kindergarten: 1.1km

Primarschule: 1.0km

Kreisschule Mittelbösgen: 1.7km

Orte

Olten: 5.9km

Aarau: 9.1km

Zürich: 56.3km

Flughafen Zürich: 59.9km

ÖV 140m Busstation

Oberbösgen, Sandacker

(direkt vor dem Haus)

nach Aarau 25min

nach Olten 22min

Spital Olten: 5.9km



EIGENSCHAFTEN DER GREENS

Konstruktion und Materialien

SmartSmallHouse Bauten sind baubiologisch und langlebig geplante Holzbauten (FSC Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft). Das Ziel ist, unseren Kunden die best mögliche und eine zugleich wartungsarme Qualität zu übergeben. So sind neben dem Baustoff Holz auch Lehm- und Kalkverputze im Einsatz. Hanfkalk ist der von uns empfohlene Dämmstoff der feuchtigkeitsregulierend, wärmedämmend und CO₂ bindend ein optimales Raumklima ergibt. Mit dem Holzbau setzen wir auf einen sehr langlebigen Baustoff der Jahrhunderte überdauert und auch wieder anderswo verbauten werden kann.

Fenster und Türen

Da unsere Häuser nicht über ein allzu grosses Vordach verfügen, setzen wir auf, vor der Witterung geschützte, dreifachverglaste Holz/Metall-Fenster. Diese versprechen eine sehr lange Lebensdauer sowie auch optimale Wärmedämmwerte.

Raumklima

Der Hanfkalk, die Lehm- und Kalkverputze erzeugen ein optimal reguliertes Raumklima. Da diese Baustoffe auch in der Küche und Bad eingebaut werden sind Gerüche schnell aus der Luft verschwunden und von Feuchtigkeit angeschlagene Spiegel, Fenster oder andere Oberflächen sind nicht vorhanden. Unser Materialeinsatz reguliert nicht nur Feuchtigkeit und baut Gerüche ab, sondern speichert auch Wärme. Da diese Baustoffe über eine hohe Rohdichte verfügen, lässt sich Wärme die täglich anfällt, ob durch die Sonneneinstrahlung oder heizen, im Baustoff speichern. So bleiben Räume länger behaglich und der Energieverbrauch reduziert sich.

Im Einklang mit Natur und Mensch

Damit ein Haus ein Zuhause sein kann, muss es nicht nur gut funktionieren, sondern sich auch wunderbar anfühlen. Jedes Haus wird nach der zeitlosen Architekturwissenschaft Vastu gebaut. Im Vastu dreht sich vieles um die richtigen Masse und Proportionen, damit sich der Mensch wohl fühlt und so sein Potenzial entfalten kann. Viele bekannte Bauten wie die Pyramiden von Gizeh oder der Taj Mahal wurden nach den Prinzipien dieser zeitlosen Architekturlehre gebaut.

Das führt zu einer guten Energie im Haus und sorgt dafür, dass dein ModularGreen ein Zuhause ist, indem du dich erholst und inspiriert fühlst.

Haustechnik

Unsere Häuser haben im Standard einen Pelletofen von Tiba mit Vorratsbehälter. Warmwasser wird über ein Wärmepumpenboiler (Ökoboiler) erzeugt. Das Loxone Smart-Home System hilft dabei, die Energieeffizienz weiter zu maximieren. Sie ist standardmässig mit der Loxone Wetterstation, der InDach-Photovoltaik, der Heizung, der Lüftung, dem Eingang, dem Licht, den Storen, der Waschmaschine, dem Wäschetrockner und dem Geschirrspüler verbunden. Damit hast du über das gesamte Jahr ein Plus-Energie-Haus.

Dachhaut

Um dem Haus auch noch eine optimale Kopfbedeckung zu übergeben, setzen wir auf Roofit eine Photovoltaiklösung das jedem Wetter trotzt. Bei Roofit handelt es sich um Photovoltaikmodule, die direkt mit einem Stehfalzdach verbunden sind. Die Photovoltaik-Module sind zudem noch hagelsicher und nach über 25 Jahren noch bei einer Leistung von 80%.

IMPRESSIONEN GESAMTPROJEKT



VOGELPERSPEKTIVE



INNENHOF



NORDANSICHT



INNENHOF SÜD



SICHT NORDOST



HAUS A,B,C IM DETAIL

Kennzahlen nach SIA 416	Haus A	Haus B	Haus C
Nutzfläche NF (m ²)	43.0	43.0	43.0
Verkehrsfläche VF (m ²)	6.9	6.9	6.9
Funktionsfläche FF (m ²)	1.4	1.4	1.4
Nettogeschossfläche NGF (m²) = (NF+VF+FF)	51.3	51.3	51.3
Konstruktionsfläche (m ²) KF	1.1	1.1	1.1
Geschossfläche GF (m²) = (NGF+KF)	52.4	52.4	52.4
Kubatur (m³)	251	251	251
Balkon/Terrasse (m ²)	23.7	23.7	23.7
Vorplatz mit Abstell (m ²)	7.1	7.1	7.1
Total Aussenfläche (m²)	30.8	30.8	30.8
Grundstücksfläche (m²)	96	73	101



VOGELPERSPEKTIVE GESAMTPROJEKT



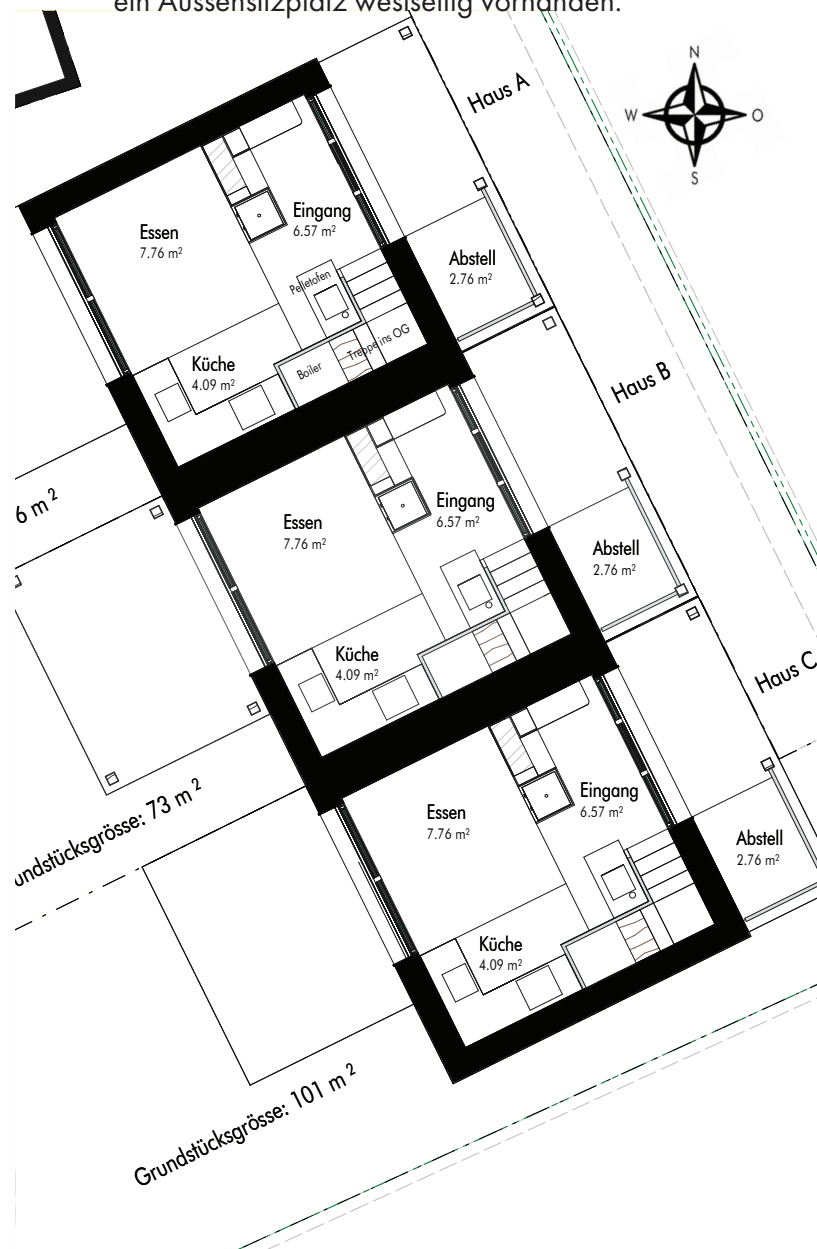
VORRAUM, ABSTELL, EINGANG



EINGANGSBEREICH, SICHT AUF BALKON

EINGANG, ERDGESCHOSS

Haus A und C sind die beiden Eckhäuser des Dreiergespanns, Haus B bedient sich in der Mitte. Vom Grundriss her sind sämtliche Grundrisse identisch. Einziger Unterschied ist, die beiden Häuser A und C benötigen nach Neuplatzierung auf einem neuen Grundstück nur jeweils eine neue Fassade, Haus B hingegen zwei. Beim Haus A ist es auf der Südseite, beim Haus C auf der Nordseite. Diese beiden Seiten treffen im aktuellen Projekt auf die Fassadenseiten von Haus B. Entsprechend betrifft es bei Haus B die Nord- und Südfassade. Alle drei Häuser verfügen über einen Aussenvorraum mit Abstell-, Velobereich. Im EG befindet sich die Küche, der Garderobebereich mit Waschmaschine, ein zentral gelegener Pelletofen und der grosszügige Essbereich. Auch ist ein Aussensitzplatz westseitig vorhanden.



SICHT AUF TERRASSE, ESSBEREICH, Garderobe



ESSBEREICH, KÜCHE

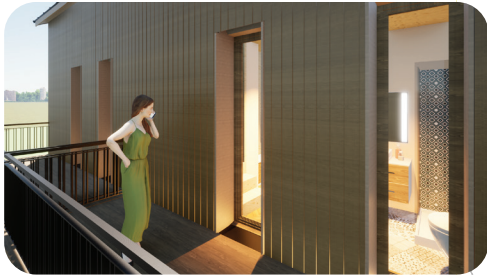


TREPPE INS OG, OFEN, KÜCHE

OBERGESCHOSS



WOHNZIMMER



BALKON OSTSEITIG

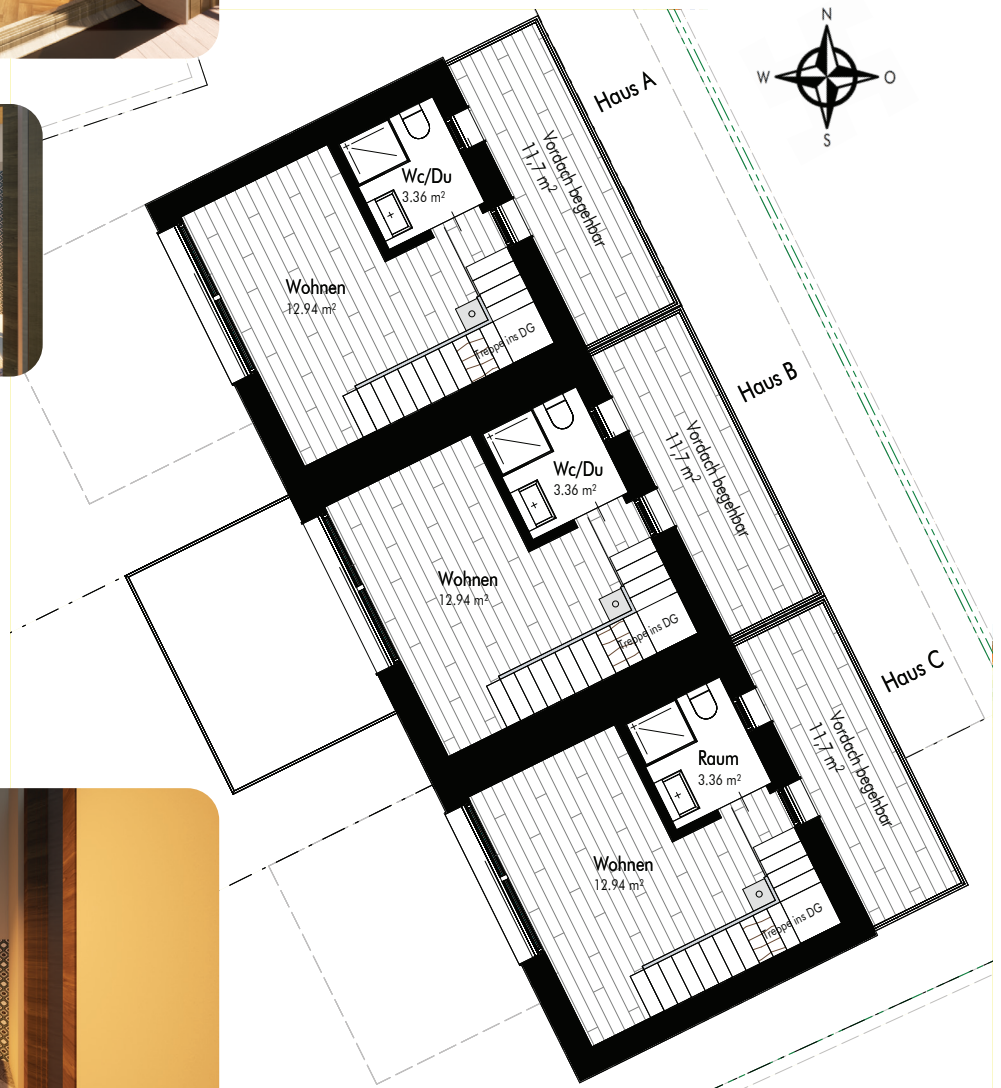


KORRIDOR



WC, DUSCHE

Die Treppe führt ins obere Geschoss. Dort befindet sich das Wohnzimmer und das WC mit Dusche. Auf der Ostseite liegt ein Balkon. Wer möchte, kann einen Balkon auf der Westseite dazuerwerben. Damit wäre dann auch der Sitzplatz im EG gedeckt. (siehe Bild Vogelperspektive)

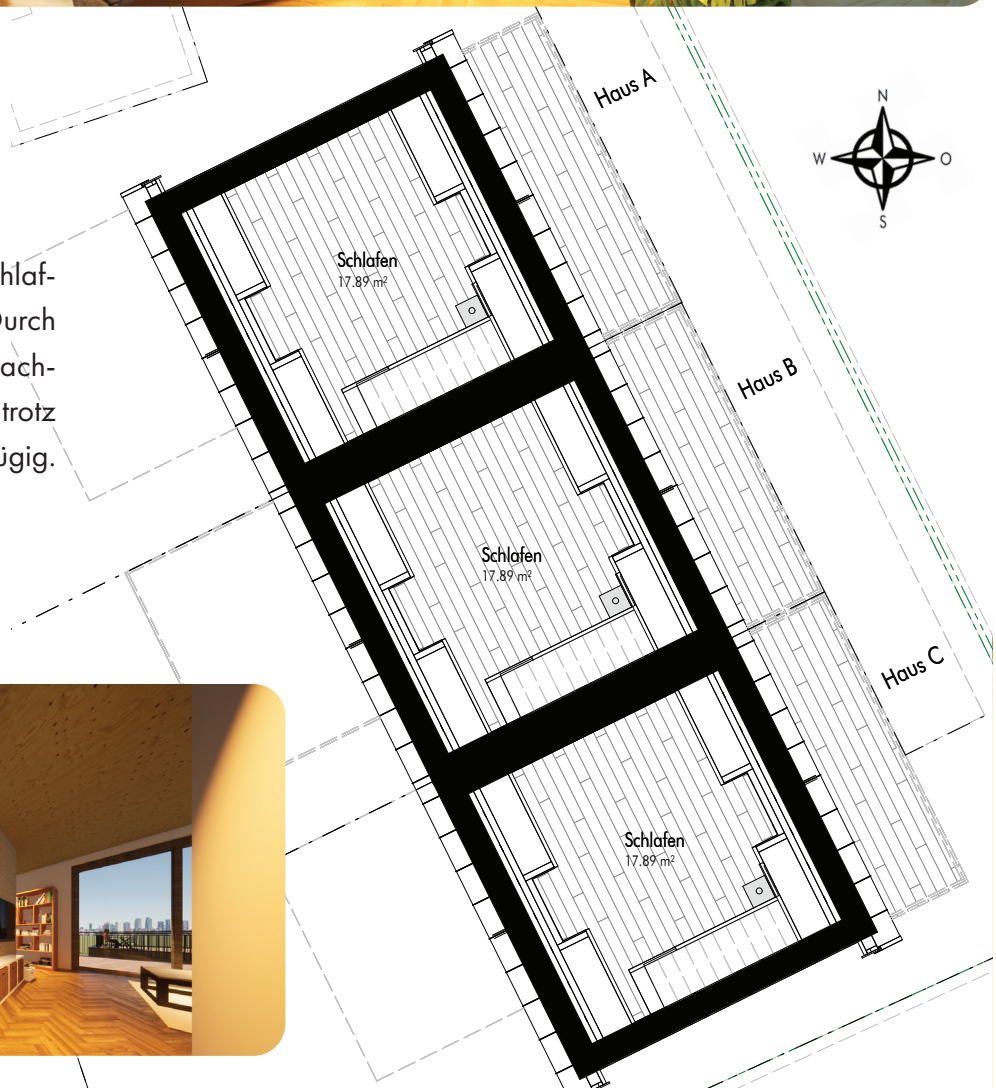


DACHGESCHOSS



SCHLAFZIMMER

Im Dachgeschoss wird das Schlafzimmer seinen Platz finden. Durch die Dachschrägen und die Dachflächenfenster wirkt der Raum trotz geringerer Raumhöhe grosszügig.



TREPPE ZU DACHGESCHOSS

KOSTENAUFSTELLUNG HAUS A + C



ModularGreen Haus A + C

(Preis pro Haus)

- ✓ **Preis Haus schlüsselfertig**
inkl. Küche, Bad, Pelletofen, PV Anlage, Treppe, Bodenbelag,
Balkon ostseitig
- ✓ inkl. Schraubfundamente, Aushub
- ✓ inkl. Umgebungsarbeiten, Honorare, Baunebenkosten

Verkaufspreis (inkl. MwSt) CHF 297'000.00

Kosten bei Umzug nach 15 Jahren

Holzfassade je Fassadenseite (je 1 Stk)*	CHF	10'000.00
Transportkosten*	CHF	10'000.00
Vorbereitungs- und Umgebungskosten*	CHF	13'000.00
Planungshonorar*	CHF	6'500.00
Baunebenkosten*	CHF	11'500.00
Kosten total nach 15 Jahren	CHF	51'000.00

*Annahme Stand 2021

OPTIONEN Zusatzwünsche

Balkon Haus A,B,C westseitig	CHF	16'500.00
------------------------------	-----	-----------

KOSTENAUFSTELLUNG HAUS B



ModularGreen Haus B

- ✓ **Preis Haus schlüsselfertig**
inkl. Küche, Bad, Pelletofen, PV Anlage, Treppe, Bodenbelag,
Balkon ostseitig
- ✓ inkl. Schraubfundamente, Aushub
- ✓ inkl. Umgebungsarbeiten, Honorare, Baunebenkosten

Verkaufspreis (inkl. MwSt) CHF 287'000.00

Kosten bei Umzug nach 15 Jahren

Holzfassade je Fassadenseite 2 Stk*	CHF	20'000.00
Transportkosten*	CHF	10'000.00
Vorbereitungs- und Umgebungskosten*	CHF	13'000.00
Planungshonorar*	CHF	6'500.00
Baunebenkosten*	CHF	11'500.00
Kosten total nach 15 Jahren	CHF	61'000.00

*Annahme Stand 2021

OPTIONEN Zusatzwünsche

Balkon Haus A,B,C westseitig CHF 16'500.00

HAUS D IM DETAIL

Kennzahlen nach SIA 416

	Haus D
Nutzfläche NF (m ²)	48.7
Verkehrsfläche VF (m ²)	3.1
Funktionsfläche FF (m ²)	0.8
Nettogeschossfläche NGF (m²) = (NF+VF+FF)	52.7
Konstruktionsfläche (m ²) KF	1.8
Geschossfläche GF (m²) = (NGF+KF)	54.5
Kubatur (m³)	251
Balkon/Terrasse (m ²)	33
Vorplatz mit Abstell (m ²)	7.7
Total Aussenfläche (m²)	40.7
Grundstücksfläche (m²)	174



EINGANG MIT ABSTELLPLATZ



VOGELPERSPEKTIVE HAUS D



NORDFASSADE HAUS D



SICTH VON SÜDEN

EINGANG, ERDGESCHOSS

Haus D ist das alleinstehende Haus im Westen. Es unterscheidet sich im Gegensatz zu den anderen drei identischen Häusern so, dass dieses Haus doppelt so lang, dafür aber nur zwei Geschosse hoch ist. Auch verfügt dieses Haus über einen Aussenvorraum mit Abstell-, und Velobereich. Im EG befindet sich die Küche, das WC mit Dusche, der Garderobenbereich mit Waschmaschine, ein zentral gelegener Pelletofen und der grosszügige Ess- und Wohnbereich. Auch ein Aussensitzplatz ist vorhanden südseitig. Das Grundstück von Haus D ist mit 174m² am grössten.

Grundstücksgrösse: 174 m²

Haus D

Abstell
2.84 m²

Eingang
5.23 m²

Wc/Du
4.14 m²

Küche
5.88 m²

Treppe ins DG

Pelletofen

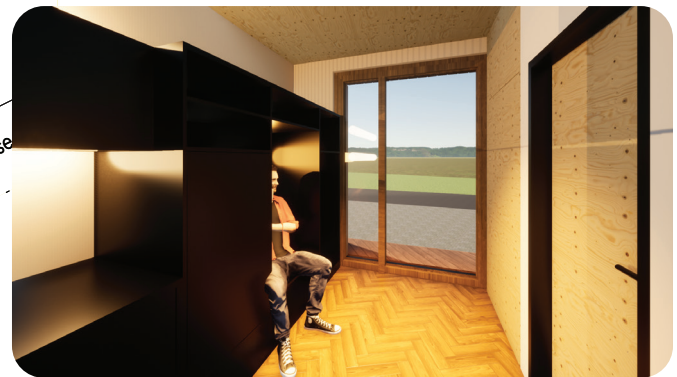
Boiler

Wohnen/Essen
22.89 m²

Grundstücksgrösse



ESS- UND WOHNZIMMER



GARDEROBENBEREICH



OFEN



KÜCHE



DACHGESCHOSS

Im Dachgeschoss befindet man sich im Schlafzimmer. Durch die Dachschrägen und die Dachflächenfenster wirkt der Raum trotz geringerer Raumhöhe grosszügig.

Über die Türe gelangt man auf die eigene Terrasse. Diese ist mit 21 m² gross und kann gut bei schönem Wetter als erweitertes Wohnzimmer genutzt werden.

Es gibt die Möglichkeit anstelle der Terrasse ein zusätzlich Dachstockmodul zu verbauen. So hätte man zusätzlich zum Schlafzimmer ein weiteres Zimmer. Es besteht die Möglichkeit die beiden Zimmer voneinander zu trennen. Diese Option kann mit einem Mehrpreis von CHF 49'500.- auf den Hauspreis dazu erworben werden.



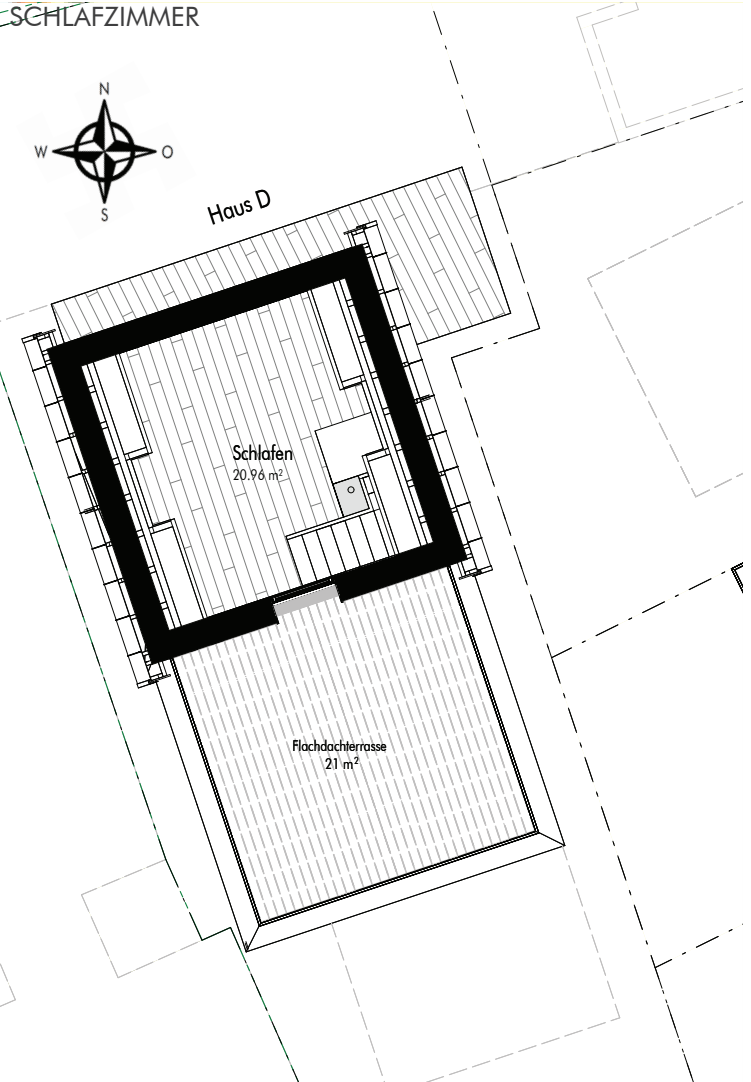
SCHLAFZIMMER



DACHTERRASSE



TREPPE INS DACHGESCHOSS



KOSTENAUFSTELLUNG

HAUS D



ModularGreen Haus D

- ✓ **Preis Haus schlüsselfertig**
- ✓ inkl. Küche, Bad, Pelletofen, PV Anlage, Treppe, Bodenbelag, Terrasse
- ✓ inkl. Schraubfundamente, Aushub
- ✓ inkl. Umgebungsarbeiten, Honorare, Baunebenkosten

Verkaufspreis (inkl. MwSt) CHF 321'000.00

Kosten bei Umzug nach 15 Jahren

Transportkosten*	CHF	10'000.00
Vorbereitungs- und Umgebungskosten*	CHF	13'000.00
Planungshonorar*	CHF	6'500.00
Baunebenkosten*	CHF	11'500.00
Kosten total nach 15 Jahren	CHF	41'000.00

*Annahme Stand 2021

OPTIONEN Zusatzwünsche

zusätzliches Dachstockmodul bei Haus D (pauschal) CHF 49'500.00



SMARTSMALLHOUSE
the art of sustainable living

SmartSmallHouse AG
Niderhölzli 19
6026 Rain

041 511 18 28
info@smartsmallhouse.com