



DMP Immobilien GmbH

**4 ½ ZIMMERHAUS**

**ETTENBERGSTRASSE 35 b  
4658 DÄNIKEN**



**Verkaufsdokumentation**

**REBENWEG 12 | CH – 5037 MUHEN | 076 543 36 42 | DMP-IMMO.CH**



DMP Immobilien GmbH

**DMP Immobilien GmbH**  
**Damien Mueller**  
**Rebenweg 12**  
**5037 Muhen**

**Telefon** 076 543 36 42

**Homepage** [www.dmp-immo.ch](http://www.dmp-immo.ch)

**E-Mail** [info@dmp-immo.ch](mailto:info@dmp-immo.ch)

### **Tätigkeitsbereich**

- Verkauf von Wohneigentum
- Hedonische Immobilienschätzung
- Erstvermietung
- Beratung in Sachen Immobilien  
(Miete, Stockwerkeigentum, Verkauf,  
Mediation)



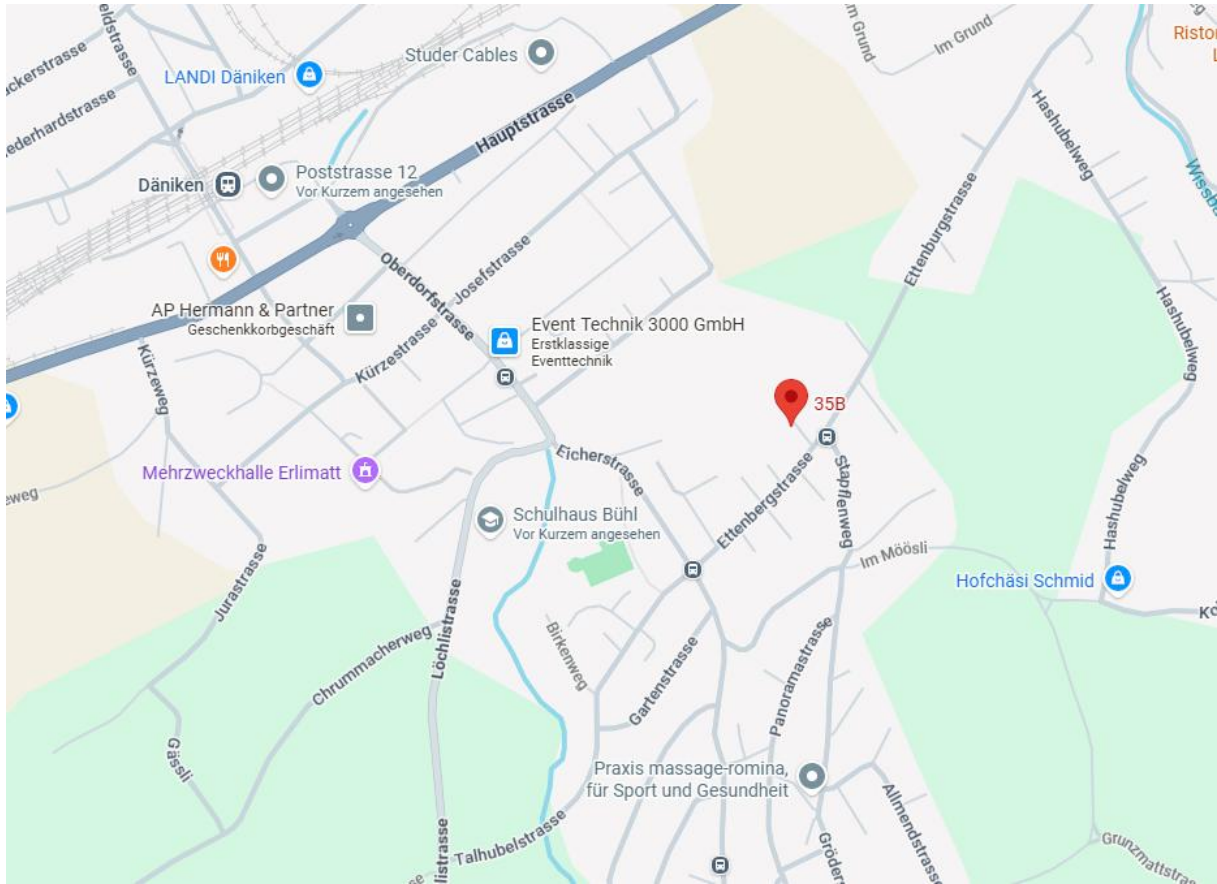
### **Ihre Ansprechperson**

Damien Müller  
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA  
Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42

[mueller@dmp-immo.ch](mailto:mueller@dmp-immo.ch)

# 4658 Däniken



**Steuerfuss** Gemeindesteuerfuss 80 % (2026)

**Einwohner** ca. 3'000

**Lage** 382 m.ü.M

**Schulen** Kindergarten, 10 min zu Fuss  
Primarschule 10 min zu Fuss  
Oberstufe in Schönenwerd

**Einkaufsmöglichkeiten** Volg 2 min, Lidl und Aldi 2 min

**Pendlerverkehr** Autobahn A1 nach ZH oder BE 13 min

**Öffentlicher Verkehr** Busverbindung, Haltestelle Ettenberg, 1 min zu Fuss



## Informationen über das Dorf

### Däniken SO – Naturnah wohnen mit zentraler Lage

Däniken ist eine charmante Gemeinde im Kanton Solothurn, die ruhiges Wohnen, Nähe zur Natur und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit ideal miteinander verbindet. Direkt an der Aare gelegen und eingebettet zwischen sanften Jurahügeln, bietet Däniken ein angenehmes Wohnumfeld für Menschen, die Erholung und Alltag bequem kombinieren möchten.

Die Gemeinde überzeugt durch ihre überschaubare Grösse und familiäre Atmosphäre. Hier kennt man sich, schätzt das Dorfleben und profitiert gleichzeitig von der Nähe zu grösseren Zentren. Spaziergänge entlang der Aare, Velotouren oder entspannte Stunden im Grünen gehören in Däniken ganz selbstverständlich zum Alltag.

### Alltag & Infrastruktur

Für das tägliche Leben ist gut gesorgt: Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt im Ort, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungen sind in Däniken oder den Nachbargemeinden schnell erreichbar. Vereine, Sportanlagen und Freizeitangebote fördern das aktive Dorfleben und machen die Gemeinde besonders attraktiv für Familien und Paare.

### Verkehr & Erreichbarkeit

Dank dem **Bahnhof Däniken** sowie der Nähe zur Autobahn A1 ist die Gemeinde sehr gut angebunden. Olten, Aarau und Solothurn sind in kurzer Zeit erreichbar, was Däniken auch für Berufspendler zu einem idealen Wohnort macht – ruhig gelegen und dennoch zentral.

### Wohnen in Däniken

Das Wohnangebot in Däniken ist vielseitig: Einfamilienhäuser mit Garten, ruhige Wohnquartiere und moderne Wohnungen prägen das Ortsbild. Die naturnahe Lage, kombiniert mit kurzen Wegen zu Schule, Arbeit und Freizeit, sorgt für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

### Fazit

Däniken ist ein Ort für Menschen, die entspannt wohnen, die Nähe zur Natur geniessen und dennoch nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten. Eine lebenswerte Gemeinde mit persönlichem Charakter – ideal für alle, die ein Zuhause mit Ruhe, Nähe und Gemeinschaft suchen.



Eingangsbereich



Küche



Küche mit Bar, Eingangsbereich und Gäste-Toilette



Blick aus der Küche in den Wohnraum



Wohnraum mit Treppe zu UG und OG



Wohnraum mit Ausgang zur Terrasse und Schwedenofen



Schlafzimmer DG



Zimmer OG



Büro OG



begehbarer Kleiderschrank





Familienbad mit Badewanne, Dusche, Doppellavabo und Toilette im OG



Gäste-Toilette im EG



Waschraum mit Waschmaschine, Tumbler, Wärmepumpe, Boiler, Entkalkungsanlage und Lavabo im UG



Keller mit Regalen im UG

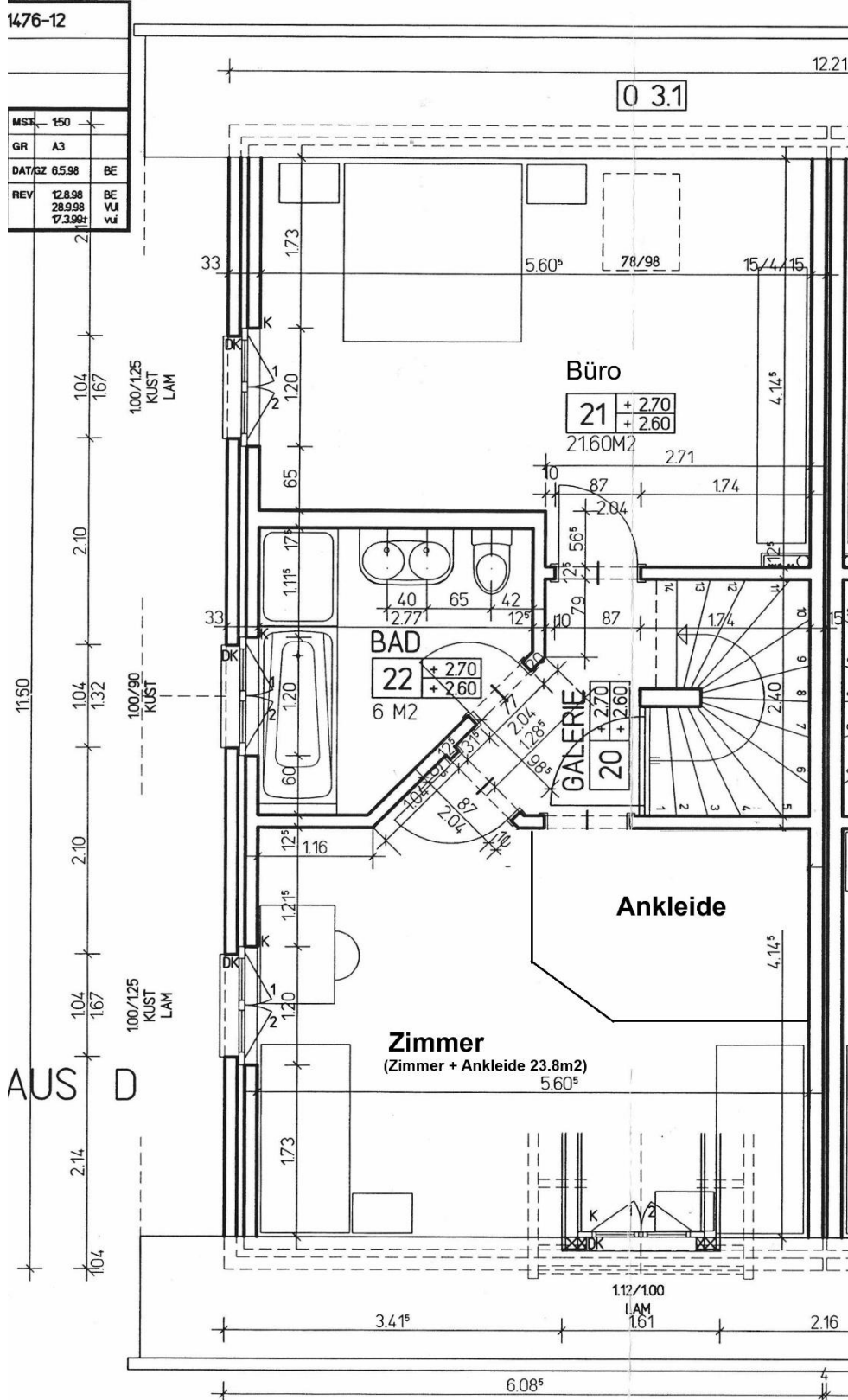


abgetrennter Bereich im Keller als Werkraum

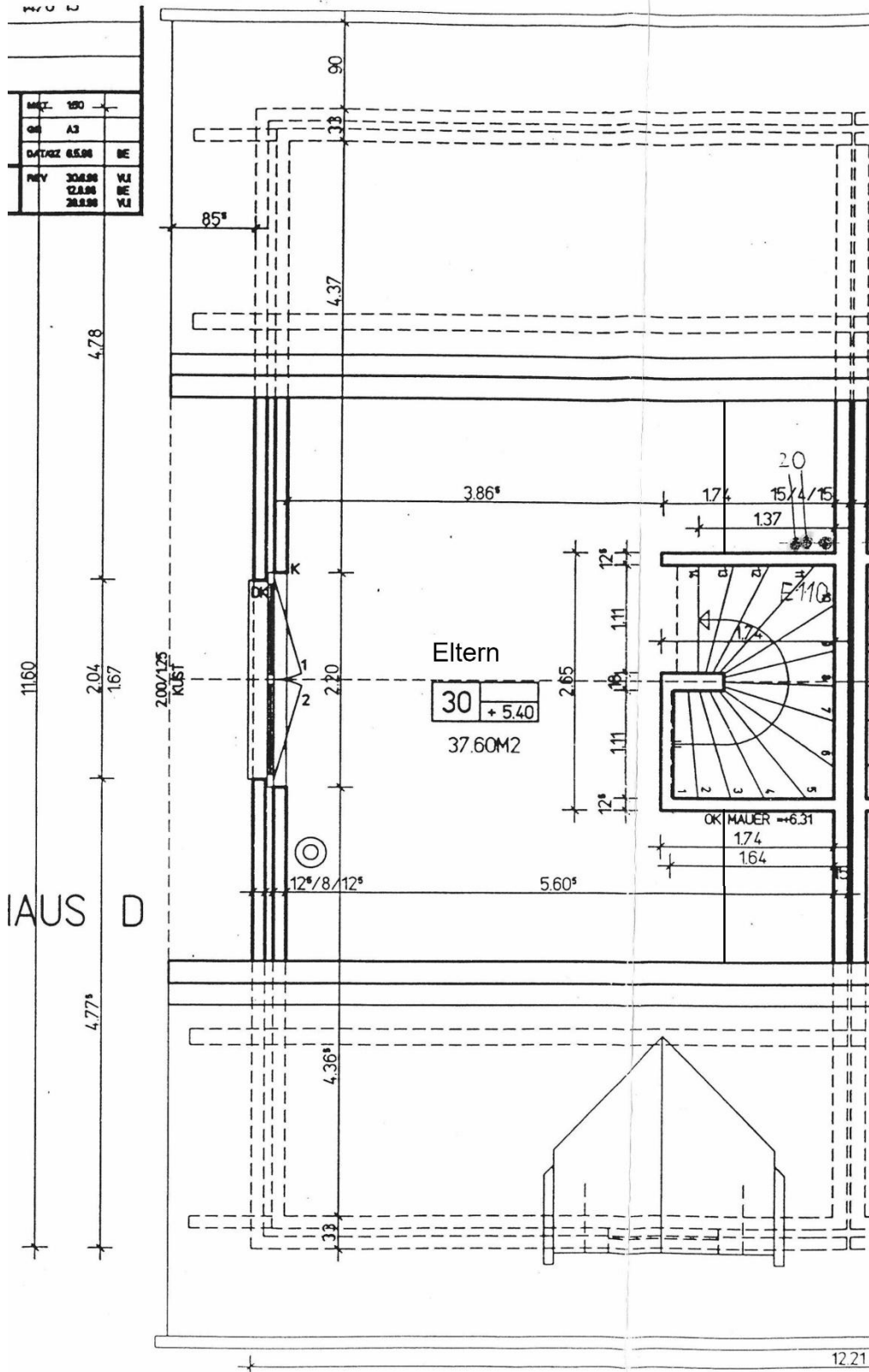




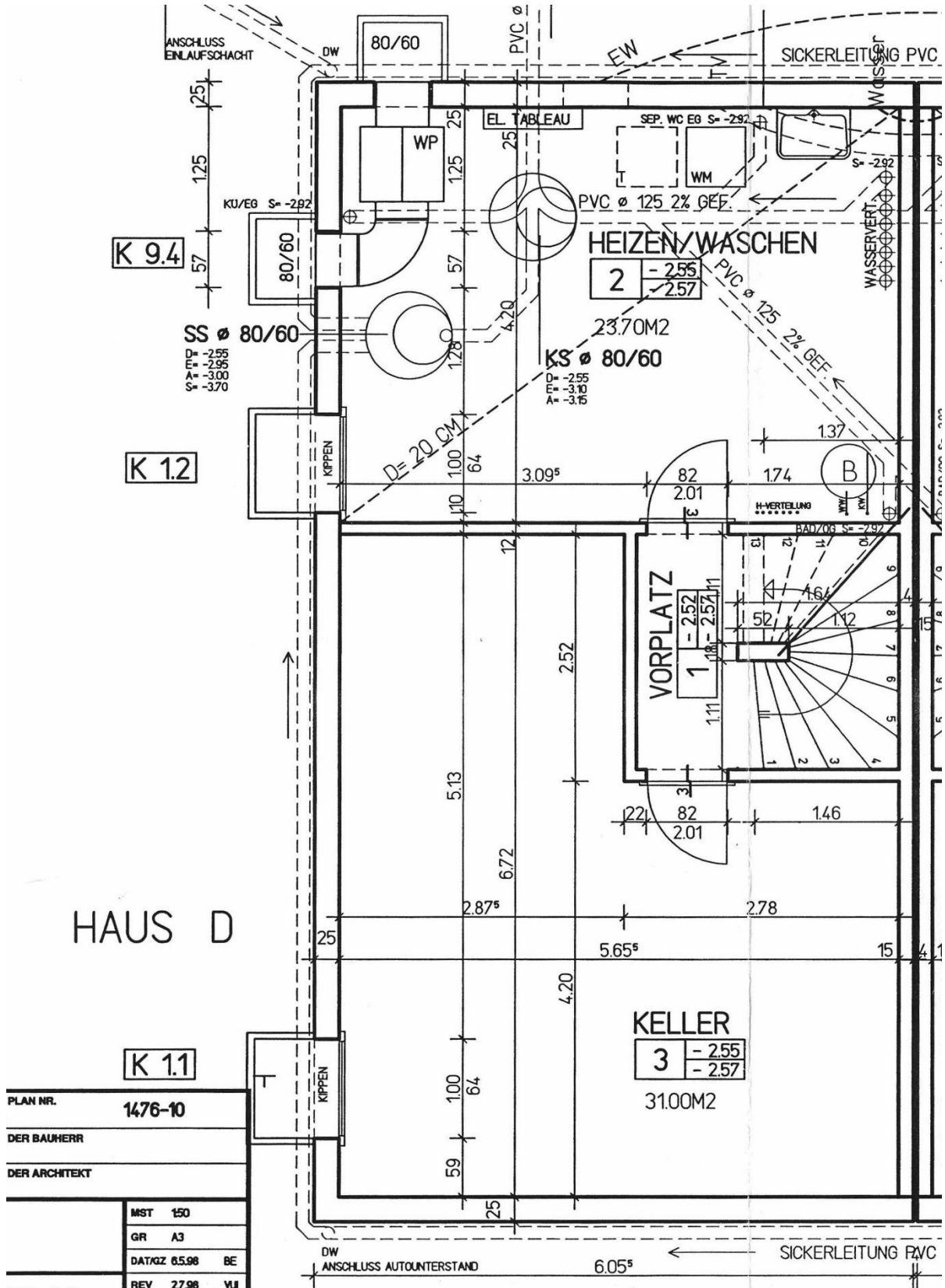




Plan OG



Plan DG





## Kurz und Knackig

---

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Objekt</b>       | 4 ½ Zimmerhaus   |
| <b>Adresse</b>      | Ettenbergstrasse 35b, 4658 Däniken   |
| <b>Lage</b>         | Zentrale Lage am Rande der Dorfkernzone<br>1 min zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle<br>3 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet<br>10 min mit dem PW auf die Autobahn A1 & A2 Richtung BE /ZH /LU |
| <b>Flächen</b>      | 258 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche<br>ca. 141 m <sup>2</sup> Wohnfläche<br>722 m <sup>3</sup> Kubatur gem. SIA 116 (SGV)   |
| <b>Baujahr</b>      | 1999   |
| <b>Parkieren</b>    | Unterstand und Vorplatz  |
| <b>Bezugstermin</b> | nach Vereinbarung  |
| <b>Preis</b>        | <b>CHF 820'000.00</b>  |

---

|  |  |
|--|--|
| <b><u>Baubeschrieb</u></b>               | Grundstücknr. 1851   |
| <b><u>Bauweise, Fassade</u></b>          | Massiv, Zweischalenmauerwerk   |
| <b><u>Dach</u></b>                       | Ziegel   |
| <b><u>Fenster</u></b>                    | 2-fach Verglasung, Holzfenster   |
| <b><u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u></b>  | Lamellenstoren, Sonnenmarkise elektrisch (Stobag)  |
| <b><u>Bodenbeläge</u></b>                | Keramische Bodenplatten Wicander Kork, Linoleum und Kirschholzparkett  |
| <b><u>Wandbeläge</u></b>                 | Verputzt, getäfert   |
| <b><u>Küche</u></b>                      | Geschirrspüler 2019 (V-Zug) , Kochherd 2010 (Electrolux), Combi-Steamer 2010 (V-Zug), Backofen 2010 (V-Zug), Kühlschrank 2026 (Electrolux), Abfalleimer elektrisch |
| <b><u>Sanitärbereich</u></b>             | Bad mit Badewanne und Dusche OG, Gäste-Toilette EG   |
| <b><u>Waschen/Trocknen</u></b>           | Waschmaschine und Tumbler 2020 (Miele)   |
| <b><u>Wasseraufbereitung</u></b>         | Boiler 340L 2023 aufgewärmt via WP, Entkalkungsanlage AQA Casa von BWT (Service 2026)  |
| <b><u>Heizung</u></b>                    | Wärmepumpe Alpha Innotec 2023 mit PV Modul<br>Schwedenofen 2005  |
| <b><u>SINA</u></b>                       | 2021   |
| <b><u>Notar- und Grundbuchkosten</u></b> | Je hälftig geteilt   |

## Hausbeschreibung

Entdecken Sie dieses wunderschöne Reiheneinfamilienhaus aus dem Jahr 1999 an der Ettenbergstrasse 35b in Daeniken. Das gepflegte Haus bietet auf 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 258 m<sup>2</sup> grossen Grundstück alles, was das Herz begehrt.

*Das Haus überzeugt mit folgenden Highlights:*

- **Moderne Küche:** Voll ausgestattete Küche mit Granitarbeitsplatten, modernen Geräten und praktischer Bartheke
- **Grosszügiger Wohnbereich:** Helles Wohnzimmer mit grossem Eingangsbereich, gemütlichem Schwedenofen und Zugang zur Terrasse
- **Komfortable Schlafräume:** Mehrere Zimmer mit Holzböden oder Laminat und begehbarem Kleiderschrank
- **Sanitäre Einrichtung:** Familienbad mit Badewanne und Dusche, separate Gäste-Toilette
- **Praktische Ausstattung:** Carport, Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler, Entkalkungsanlage Hobby-Werkstatt und grosszügiger Keller.
- **Moderne Heizen:** Moderne Wärmepumpe und Boiler, praktisch neu

**Lage und Umgebung:** Das Haus liegt in ruhiger Wohnlage und ist dennoch bestens angebunden. Die Bushaltestelle "Ettenberg" ist nur 1 Minute zu Fuss entfernt, der Bahnhof Daeniken in 13 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und die Schule Bühl befinden sich in Gehdistanz. Die Lage ist sehr ruhig und sonnig, ideal für Familien mit Kindern.

Dieses kinderfreundliche Zuhause mit seiner durchdachten Raumaufteilung auf zwei Etagen und der nachhaltigen Energieversorgung bietet höchsten Wohnkomfort in einer attraktiven Wohnlage. Perfekt für Familien, die Ruhe und Komfort in einem modernen Zuhause suchen.

Je nach Angebot und Nachfrage kann sich der Preis dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt der Verkauf an das beste Angebot.

## Disclaimer

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen, richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.