

Verkaufsdokumentation

**6 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus freistehend
inkl. Garage**



**Rigistrasse 7
4654 Lostorf**

Objekt

Grundbuch Lostorf Nr. 3711

6 ½-Zimmer-Einfamilienhaus freistehend

Rigistrasse 7, 4654 Lostorf

Raumprogramm Einfamilienhaus

Untergeschoss:	Treppenhaus/Vorplatz/Stauraum unterhalb Treppe Kellerraum Heizraum/Waschküche mit Ausgang zu Beton-Aussentreppe Keller-/Bastelraum (Luftschutzraum ist im benachbarten Haus Rigistrasse 7a untergebracht)
Erdgeschoss:	Entrée/Vorplatz/Korridor/Treppenhaus Zimmer 1 Dusche/WC Küche mit Sitzecke Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zu Gartensitzplatz (Garage im Aussenbereich)
Obergeschoss:	Treppenhaus/Vorplatz Zimmer 2 Badezimmer/WC Zimmer 3 Zimmer 4 Zimmer 5

Zone	Das Grundstück befindet sich in der ein- bis zweigeschossigen Wohnzone W2. Die Ausnützungsziffer liegt bei 0,30.
Lage	
Standort	sonnige und ruhige Lage im östlichen Dorfteil.
Verkehrstechnische Erschliessung	öffentliche Zufahrt ist via Stüsslinger- in die Schlatt- oder Pilatusstrasse und dann direkt in die Rigistrasse. Anbindung an Nationalstrasse A1 in Aarau oder in Rothrist in ca. 20 Fahrminuten.
Kindergarten, Schulen	Die Kindergartenstufe wird im Kindergarten „Kirchmatt“ sowie im Kindergarten „Dreirosen“ unterrichtet. Die Primarschule ist in den beiden Schulhäusern „1912“ und „1995“ untergebracht. Die Sekundarstufen (B, E und P) werden in der Kreisschule Mittelgösgen angeboten. An der Kantonsschule Olten werden die Fachmaturitäten unterrichtet.
Einkaufsmöglichkeiten	Dorfzentrum (Migros, Drogerie, Metzgerei, Bäckerei, Poststelle, etc.).
Grundstückfläche	533 m ² (überbaut)
Baujahr Gebäude	1992 – Wohnhaus 2017 – Anbau Garage (vormals Carport)
Katasterwert	Fr. 158'600.00
Gebäudekubatur nach SGV	726 m ³
Gebäudeversicherungswert (Index 157,4 %)	Fr. 618'441.00
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	gemäss Grundbuchauszug
Grundlasten	keine
Dienstbarkeiten	keine

aktueller Steuerfuss	113 % für natürliche Personen, damit liegt Lostorf deutlich unter dem kantonalen Mittel von 118,2 %!
Konstruktion	Massivbauweise
Bauart Wohnhaus	
Untergeschoss:	Beton-Bodenplatte, Aussenwände Beton, Sickerleitung, Innenwände Kalksandstein, Beton-Decke, Betontreppe zu Erdgeschoss.
Erdgeschoss:	Zweischalen-Backstein-Mauerwerk (je 12 cm) mit Innen-Isolation (8 cm), Innenwände Backstein, Beton-Decke, Betontreppe zu Obergeschoss.
Obergeschoss:	Zweischalen-Backstein-Mauerwerk (je 12 cm) mit Innen-Isolation (8 cm), Innenwände Backstein, Dachaufbau in Holz.
Gebäudehülle	<p>Beton gestrichen im Untergeschoss, Mauerwerk mit Abrieb im Erd- und Obergeschoss sowie teilweise mit hinterlüfteter Eternitfassade, Kunststoff-Fenster (2-fach-Isolierverglasung, Jahrgang 1992) im Untergeschoss, Holz-Fenster (2-fach-Isolierverglasung, Jahrgang 1992), Metall-Aussentüre inkl. Glaseinsatz im Untergeschoss, Holz-Eingangstüre mit Glaseinsatz sowie mit nebenstehendem Glaselement, Alu-Lamellenstoren, elektr. bedienbare Lamellenstoren beim Wohn-/Essraum, Sonnenstore bei Gartensitzplatz, Satteldach mit Lukarne, Unterdach mit Konterlattung, Ton-Ziegeleindeckung, Dachflächenfenster (Velux, inkl. Stoff-Innenrollos), Dachuntersicht aus Holz, Dachstirne mit Eternit, Dach isoliert mit Glaswolle (12,5 cm), Spenglerarbeiten in Kupfer.</p> <p>Garagen-Anbau (vormals Carport) mit Holzkonstruktion, Kunststofftüre, Decken-Sektionaltor (elektr. bedienbar), Elektroanschlüsse.</p>
Installationen / Technik	<p>Zentral-Wärmepumpenheizung (Siemens, Jahrgang 1992, System Luft/Wasser), Expansionsgefäss, Warmwasser-aufbereitung mit Elektro-Boiler (300 lt., Domotec, Jahrgang 2018), Wärmeabgabe via Fussbodenheizung, Schwedenofen im Wohn-/Esszimmer, Elektro-Haupttableau, Wasseruhr und Wasserfilter sowie Druckreduzierventil, Waschmaschine und Tumbler (Electrolux), Closomat bei WC-Anlage, Telefon- und Fernseh-Kabelanschlüsse, Küche mit Glaskeramikkochherd, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler.</p> <p>Aussenbeleuchtung mit Bewegungsmelder, Aussensteckdose.</p>

Zustand

Unterhalts- und Renovationsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Dennoch stehen einige Sanierungsarbeiten an.

Kurz- bis mittelfristig steht der Ersatz der Wärmepumpenheizung sowie des Elektrotableaus an. Im Weiteren ist die Renovation der Küche und der Nasszellen ins Auge zu fassen. Zudem stehen teilweise Maler- und Bodenbelagsarbeiten an.

Umgebung

Rasenflächen, Zierbäume, Sträucher, Rabatte, Gartensitzplatz beim Haus, zusätzlicher Gartensitzplatz mit Holz-Pavillon, Biotop, Gartensitzplatz und Gehwege sowie Vorplatz Garage mit Zement-Steinen, Beton-Ausstertrepppe zu Untergeschoss, Einfriedung mit Lebhag sowie Holzstaketenzaun und Holzwänden, Holz-Schopf für Gartengeräte, Kompost.

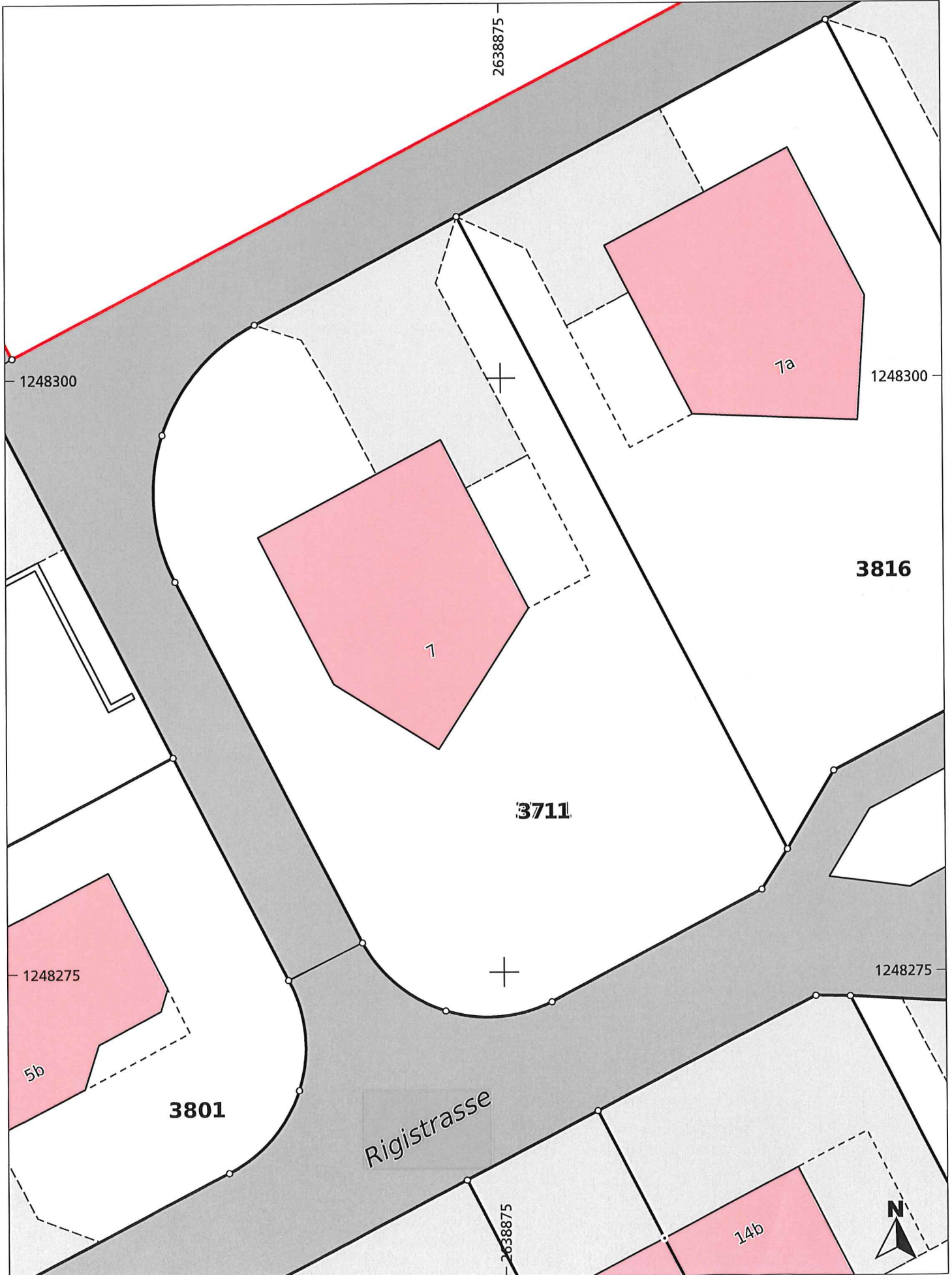
Bezug	per 1. August 2026 oder nach Vereinbarung
Übernahme	besenrein, im bestehenden, geräumten Zustand, ohne Gewährleistung.
Verkaufspreis	Fr. 1'050'000.-- Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten der Verkäufer-/Käuferschaft. Eine allfällige Handänderungssteuer (2,2 % des Kaufpreises) ginge vollumfänglich zu Lasten des Käufers. (Seit dem 1. Januar 2011 ist die obgenannte Handänderungssteuer für selbstbewohntes Eigentum nicht mehr geschuldet)

- Ortsplan Lostorf
- Situationsplan
- Grundbuchauszug
- Einschätzungsergebnis der Soloth. Gebäudeversicherung

Auskunft und Beratung	Frieder Immobilien Treuhand GmbH Michael Frieder Leberngasse 21 4600 Olten Tel.-Nr. 062 213 92 92 info@frieder-immobilien.ch www.frieder-immobilien.ch
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Olten, 22. Juni 2026





Amtschreiberei Olten-Gösgen
Grundbuchamt
Postfach
Amthausquai 23
4600 Olten
Telefon 062 311 85 85

Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Lostorf	3711	Liegenschaft	Nein

Olten, 3. April 2025
fdaogemi

GRUNDBUCHAMT/OLTEN-GÖSGEN



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Lostorf / 3711

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: Lostorf
Grundstück-Nr.: 3711
E-GRID: CH970689613283

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Neumatt
Plan-Nr.*:
Fläche*: 533 m²
Gebäude*: Wohnhaus, Vers. Wert (100%):392'900.00
Rigistrasse 7
Katasterwert*: CHF 158'600.00
Bemerkungen*:

Eigentum:

Miteigentum 1/2
Gasche Bernhard, 10.12.1935 06.05.2002 007-K 2002/00298 Kauf
Miteigentum 1/2
Gasche Gertrud, 03.02.1942 06.05.2002 007-K 2002/00298 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

23.03.1994 007-K 189 (R) Mitbenützungsrecht Zivilschutzraum Mitbenützung
des Zivilschutzraumes im Kriegs- und/oder
Katastrophenfall ID.007-1000/019977
z.L. LIG Lostorf/3816

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

21.08.1990 007-P 1265 **Nachrücksungsrecht** ID.007-1000/009133
gehört zu: Pfandrecht ID 007-1000/016462
05.07.1991 007-P 891 **Nachrücksungsrecht** ID.007-1000/009134
gehört zu: Pfandrecht ID 007-1000/016463

Grundpfandrechte:

21.08.1990 007-P 1265 **1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,**
CHF 230'000.00, Max. 9.000%, ID.007-1000/016462,
Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Schweizerische Moblliar
Versicherungs- gesellschaft AG, Bern
gehört zu: Vormerkung ID 007-1000/009133
Bemerkungen: Rangänderung (23.03.1994 K 189) (21.8.1990 P 1265)

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Lostorf / 3711

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundpfandrechte:

05.07.1991 007-P 891

**2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,
CHF 338'000.00, Max. 9.000%, ID.007-1000/016463,
Einzelpfandrecht.**

gehört zu: Vormerkung ID 007-1000/009134
Bemerkungen: Rangänderung (23.03.1994 K 189) (5.7.1991 P 891)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 30. März 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 01. April 2025:	keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen



Solothurnische Gebäudeversicherung

Für Sie zuständig Patrick Kissling
Telefonnummer 032 627 97 21
E-Mail schaetzen@sgvso.ch

Solothurn, 3. November 2025

P.P. Postfach PostCHAG
CH-4500 Solothurn **A-PRIORITY**

Daniel Gasche
Brambergstrasse 20
3176 Neuenegg



Grundstück 03711, Lostorf
Index 157.4
Eigentümerschaft Erben des Bernhard Gasche, 4654 Lostorf
Gertrud Gasche, Seniorenzentrum Oase, Lostorferstrasse 1, 4654 Lostorf

Police P-044884

Der Versicherungswert oder die Nichtaufnahme in die Versicherung wird gestützt auf §§ 15 ff. und 21 ff. des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 20. März 2024 (GVG; BGS 618.111) verfügt.

**G-0065128, Einfamilienhaus
Rigistrasse 7, 4654 Lostorf**

**Versicherungswert
CHF 618'441**

Schätzungsdatum 23.01.2018
Volumen 726 m³
Baujahr 1992

Gedeckt sind Schäden, die an versicherten Gebäuden durch Brand und Elementarereignisse von aussergewöhnlicher Heftigkeit entstehen (§§ 18 f. GVG). Weitere Risiken wie Gebäudewasser, Glasbruch etc. fallen in den Deckungsumfang der privaten Versicherungsgesellschaften.

Ersetzt alle bisherigen Policen.

Freundliche Grüsse

Solothurnische Gebäudeversicherung

Markus Schüpbach
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Antje Horvath
Abteilungsleiterin Versicherung

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert einer Frist von 30 Tagen seit Zustellung bei der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV), Baselstrasse 40, Postfach, 4502 Solothurn, Einsprache erhoben werden. Die Einspracheschrift muss von der einsprechenden Partei selbst oder ihrer schriftlich bevollmächtigten Vertretung verfasst und unterzeichnet werden und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

Datenklassifizierung: VERTRAULICH

SGV | Baselstrasse 40 | Postfach | 4502 Solothurn | Telefon 032 627 97 00 | info@sgvso.ch | www.sgvso.ch

1/2



F2838P59567 00000016 00001/00001 5A11 00000038 B



Gebäudedetail G-0065128, Einfamilienhaus Schätzung vom 23.01.2018

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m ³	Entwertung ¹	Wert CHF
Wohnhaus	1992	8.85	7.50	5.00	332	15 % NW	355'346
Wohnhaus		8.85	2.10	5.00	93	15 % NW	99'435
Keller		8.75	7.45	2.90	189	15 % NW	107'095
Keller		8.75	2.10	2.90	53	15 % NW	30'032
Garage Ost		3.00	7.00	2.80	59	15 % NW	26'533
Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt (Index 157.4)						CHF	618'441

Tarifcode 200

Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Ferienhaus

¹ Entwertung bis 50% = Neuwert versichert
NW = Neuwert
ZW = Zeitwert
FW = Festwert