

Verkaufsdokumentation

**zweiseitig angebautes
Einfamilienhaus -
sanierungsbedürftig!**



**Maienstrasse 44
4600 Olten**

Objekt

Grundbuch Olten Nr. 2717

Einfamilienhaus zweiseitig angebaut

Maienstrasse 44, 4600 Olten

Raumprogramm

Erdgeschoss:

Entrée/Korridor/Treppenhaus
Kellerraum (ausbaubar als Zimmer)
Heizraum/Waschküche/Badewanne
separates WC

Hochparterre:

Treppenhaus/Korridor
Küche
Wohn-/Esszimmer

1. Obergeschoss:

Treppenhaus/Vorplatz
Badezimmer mit Dusche und Klosett
Schlafzimmer

Dachgeschoss:

grosser Estrichraum (ausbaubar als Zimmer)

Zone	Das Grundstück befindet sich in der 2-geschossigen Wohnzone W2. Die Ausnützungsziffer beträgt 0,6.
Lage	
Standort	sonnige Lage im östlichen Stadtteil.
Verkehrstechnische Erschliessung	öffentliche Zufahrt ist via Riggerbachstrasse direkt in die Maienstrasse. Anbindung an Nationalstrasse A1 in Rothrist in ca. 10 Fahrminuten.
Kindergarten, Schulen	Die Kindergartenstufe wird im Kindergarten Säli unterrichtet. Die Primarschule ist ebenfalls im Schulhaus Säli sowie im Schulhaus Bifang untergebracht. Die Bezirks- und Sekundarstufen werden im Froheimschulhaus und die Oberschule im Sälischulhaus unterrichtet.
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufszentrum Sälipark, Läden in der Stadt Olten.
Grundstückfläche	126 m ²
Baujahr	1918
Katasterwert	Fr. 63'900.00
Gebäudekubatur nach SGV	389 m ³ – Wohnhaus
Gebäudeversicherungswert (Index 157,4 %)	Fr. 440'400.50 – Wohnhaus
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine
Dienstbarkeiten	keine
aktueller Steuerfuss	108 % für natürliche Personen. Daher liegt Olten deutlich unter dem kantonalen Mittel von 118,2 %.

Konstruktion

Massivbauweise

Bauart Wohnhaus

Erdgeschoss:

Aussenwände Beton, Innenwände Kalksandstein, Beton-Decke, Betontreppe zu Hochparterre.

Hochparterre:

Aussenwände Backstein, Innenwände Backstein, Decke Holzbalkenlage, Holztreppe zu 1. Obergeschoss.

1. Obergeschoss:

Aussenwände Backstein, Innenwände Backstein, Decke Holzbalkenlage, Holzaufzugstreppe zu Dachgeschoss.

Dachgeschoss:

Dachkonstruktion.

Gebäudehülle:

Fassade mit Abrieb (Südseite) sowie hinterlüftete Fassade mit Schindeln (Nordseite), Holz-Fenster (Doppelverglasung), Eingangstüre aus Holz mit Glaseinsätzen, Jalousieläden und Rolläden, Satteldach mit Lukarnen, Dachflächenfenster, Tonziegeleindeckung, Dachuntersicht aus Holz.

Installationen / Technik

Zentral-Gasheizung (Elcotherm, 1997), Expansionsgefäß, Warmwasseraufbereitung mit Elektroboiler Therma (80 lt.), Wärmeabgabe via Radiatoren (teilweise mit Thermostatventilen), Elektro-Haupttableau, Wasseruhr, Gaszähler, Waschmaschine und Kupfer-Auswinde, Telefon- und Fernseekabel-Anschluss. Küche mit freistehendem Kochherd, Kühlschrank und Spülbecken.

Zustand

Unterhalts- und Renovationsarbeiten wurden in den letzten Jahren vernachlässigt. Daher ist eine Teilsanierung unumgänglich.

Es stehen folgende Sofortinvestitionen an: Sanierung der Wand-/Boden- und Deckenbeläge, Ersatz der Küche sowie der Nasszellen. Sanierung der Elektroinstallationen. Im Weiteren sollte die überwucherte Gartenanlage instand gestellt werden.

Umgebung

Rasenflächen, Rabatten, Sträucher, Zierbäume, Beton-Aussentreppe, Gehwege mit Zementverbundsteinen, Gartensitzplatz mit Zementplatten, Holz-Gartentürli, Holz-Gartenhaus, Einfriedung mit Holzstaketenzaun und Beton-Stützmauer.

Bezug	per. 1. Oktober 2026 oder nach Vereinbarung
Übernahme	im bestehenden, geräumten Zustand (nicht gereinigt), ohne Gewährleistung.
Verkaufspreis	Fr. 575'000.00 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 Olten
- 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
Fax-Nr. 062 213 92 91
info@frieder-immobilien.ch
www.frieder-immobilien.ch

Olten, 24. 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
Olten	2717	Liegenschaft	Nein

Olten, 1. Juni 2026

fdaogflu

GRUNDBUCHAMT OLTEN-GÖSGEN



[Handwritten signature]

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Olten / 2717

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: Olten
Grundstück-Nr.: 2717
E-GRID: CH451732890688

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*:
Plan-Nr.*:
Fläche*: 126 m2
Gebäude*: Wohnhaus, Vers. Wert (100%):279'797.00
Malenstrasse 44
Katasterwert*: CHF 63'900.00
Bemerkungen*:

Eigentum:

Miteigentum 1/2
Seele Peter Franz, 22.04.1974

11.10.2012 007-K 2012/00781 Kauf

Miteigentum 1/2
Seele Katrin Henli Julia, 29.11.1975

11.10.2012 007-K 2012/00781 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

11.10.2012 007-P 2012/00905

Nachrückungsrecht ID.007-2012/000477
gehört zu: Pfandrecht ID 007-2012/000880

Grundpfandrechte:

08.04.1991 007-P 490;P
881/1994

1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 68'000.00,
Max. 12.000%, ID.007-1000/003179, Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger EKO Hypothekar- und Handelsbank,
Olten

11.10.2012 007-P 2012/00905

2. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,
CHF 62'000.00, Max. 10.000%, ID.007-2012/000880,
Einzelpfandrecht.
gehört zu: Vormerkung ID 007-2012/000477

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 27. Mai 2026:
Geometergeschäfte bis 30. Mai 2026:

keine
keine

Grundbuchamt
Olten-Gösgen

IIIIII KANTON **solothurn**

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Olten / 2717

Form der Führung: Eidgenössisch

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

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



Solothurnische Gebäudeversicherung

Für Sie zuständig Beat Felber
Telefonnummer 032 627 97 34
E-Mail schuetzen@sgvso.ch

Solothurn, 1. Dezember 2025

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

Peter Seele-Säverin
Katrín Seele-Säverin
In Pergulòn 2a
6935 Bosco Luganese



Grundstück 02717, Olten
Index 157.4
Eigentümerschaft Peter Seele-Säverin, Katrin Seele-Säverin, In Pergulòn 2a, 6935 Bosco Luganese

Police P-039476

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-0057524, Einfamilienhaus
Maienstrasse 44, 4600 Olten**

**Versicherungswert
CHF 440'400**

Schätzungsdatum 13.11.2025
Volumen 389 m³
Baujahr 1918

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





Gebäudedetail G-0057524, Einfamilienhaus Schätzung vom 13.11.2025

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m ³	Entwertung ¹	Wert CHF
Wohnhaus	1918	4.55	7.40	9.00	303	30 % NW	424'200
Vordach Nord-West	1918	4.50	2.60	3.10	36	30 % NW	7'200
Sitzplatz gedeckt Süd-Ost mit Aussentreppe		4.75	3.00	3.50	50	30 % NW	9'000

Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt (Index 157.4) CHF **440'400**
Baulicher Mehrwert CHF 0

Tarifcode 200

Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Ferienhaus

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