

Verkaufsdokumentation

**5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus freistehend
inkl. Garage und Wintergarten**



**Duschletenstrasse 39
4654 Lostorf**

Objekt**Grundbuch Lостorf Nr. 3230****5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus freistehend****Duschletenstrasse 39, 4654 Lостorf****Raumprogramm Einfamilienhaus**

Untergeschoss:	Treppenhaus Kellerraum Luftschutzraum (gefangen via Kellerraum) Heizraum/Waschküche/Tankraum
Erdgeschoss:	Entrée/Windfang/Treppenhaus Garage (Werkstatt) Zimmer 1 (Büro)
1. Obergeschoss:	Treppenhaus Wohn-/Esszimmer mit Cheminée Wintergarten mit Schwedenofen (via Wohn-/Esszimmer erreichbar) Küche mit Theke separates WC
2. Obergeschoss:	Treppenhaus Zimmer 2 Zimmer 3 (mit Holz-Verbindungsschiebetüre zu Zimmer 4) Zimmer 4 (mit Holz-Verbindungsschiebetüre zu Zimmer 3) Badezimmer mit Dusche/Badewanne/Klosett (Closomat)

Zone	Das Grundstück befindet sich in der ein- bis zweigeschossigen Landhauszone LH. Die Ausnützungsziffer liegt bei 0,25.
Lage	
Standort	sehr sonnige und ruhige Lage im nördlichen Dorfteil.
Verkehrstechnische Erschliessung	öffentliche Zufahrt ist via Stüsslinger- direkt in die Duschletenstrasse. 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 Mittelhörsingen angeboten. An der Kantonsschule Olten werden die Fachmaturitäten unterrichtet.
Einkaufsmöglichkeiten	Dorfzentrum (Migros, Drogerie, Metzgerei, Bäckerei, Poststelle, etc.).
Grundstückfläche	685 m ² (überbaut)
Baujahr Gebäude	1975 – Wohnhaus 1997 – Wintergarten
Katasterwert	Fr. 135'000.00
Gebäudekubatur nach SGV	785 m ³
Gebäudeversicherungswert (Index 157,4 %)	Fr. 581'750.00
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine
Grundlasten	keine
Dienstbarkeiten	keine

Konstruktion

Massivbauweise

Bauart Wohnhaus

Untergeschoss:	Beton-Bodenplatte, Aussenwände Beton, Innenwände Kalksandstein und Beton, Beton-Decke, Betontreppe zu Erdgeschoss.
Erdgeschoss:	Zweischalen-Backstein-Mauerwerk (12 cm und 15 cm) mit Innenisolation (5 cm), Innenwände Backstein, Beton-Decke, Betontreppe zu 1. Obergeschoss.
1. Obergeschoss:	Zweischalen-Backstein-Mauerwerk (12 cm und 15 cm) mit Innenisolation (5 cm), Innenwände Backstein, Beton-Decke, Betontreppe zu 2. Obergeschoss.
2. Obergeschoss:	Zweischalen-Backstein-Mauerwerk (12 cm und 15 cm) mit Innenisolation (5 cm), Innenwände Backstein, Dachaufbau mit Niveauunterschied (Absatz).
Gebäudehülle	Beton gestrichen im Unter- und Erdgeschoss, Mauerwerk mit Abrieb im 1. und 2. Obergeschoss, Holz-Fenster (2-fach-Isolierverglasung, Jahrgang 1975) im Untergeschoss, Kunststoff-Fenster (2-fach-Isolierverglasung, Jahrgang 2002 und 2012) im Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss, teilweise Schmiedeisengitter, Metall-Eingangstüre mit Glaseinsatz sowie mit nebenstehendem Glaselement, Alu-Lamellenstoren und Rolladen sowie Innen teilweise Rollos und Plissees, elektr. bedienbare Sonnenstore bei Gartensitzplatz, Flachdach mit Dachkuppel, Spenglerarbeiten in Kupfer. Garage mit Decken-Sektionaltor (elektr. bedienbar).

Installationen / Technik

Zentral-Ölheizung (Müba 2000 Ultra Clean Eco 16, Jahrgang 2016) mit kombinierter Warmwasseraufbereitung, Lagerung Heizöl in Stahltank (5'500 lt., revidiert im Jahr 2026), Expansionsgefäß, Wärmeabgabe via Radiatoren/Konvektoren ohne Thermostatventile, Cheminée im Wohn-/Esszimmer, Schwedenofen im Wintergarten, Elektro-Haupttableau (Jahrgang 2025), Wasseruhr und Wasserfilter, Waschmaschine und Tumbler, Closomat bei WC-Anlage, Telefon- und Fernseh-Kabelanschlüsse sowie TV-Satellitenschüssel. Küche mit Glaskeramikkochherd, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler. Aussenbeleuchtung mit Bewegungsmelder, Bewässerungsanlage Umgebung mit Zeitschaltuhr. Sonnenstoren und Garagentor elektrisch bedienbar.

Zustand

Unterhalts- und Renovationsarbeiten wurden laufend ausgeführt.

Kurz- bis mittelfristig stehen der Ersatz der Küche sowie die Sanierung der beiden Nasszellen an. Im Weiteren ist der Einbau von Thermostatventilen bei sämtlichen Heizkörpern ins Auge zu fassen. Zudem stehen teilweise Maler- und Bodenbelagsarbeiten an.

Umgebung

Rasenflächen, Zierbäume, Obstbaum (Feigen), Sträucher, Rabatten, Biotop, Gartensitzplatz mit Zementsteinen, Pizzaofen, Gehwege mit Zementplatten, Vorplatz Garage mit Zement-Verbundsteinen, Beton-Aussentreppe mit Metall-Handlauf, Einfriedung mit Lebhag, Holz-Schopf für Gartengeräte, Kompost, Stewi.

aktueller Steuerfuss

113 % für natürliche Personen, damit liegt Lostorf deutlich unter dem kantonalen Mittel von 118,2 %!

Bezug per 1. April 2027 oder nach Vereinbarung

Übernahme besenrein, im bestehenden, geräumten Zustand, ohne Gewährleistung.

Verkaufspreis Fr. 995'000.--

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)

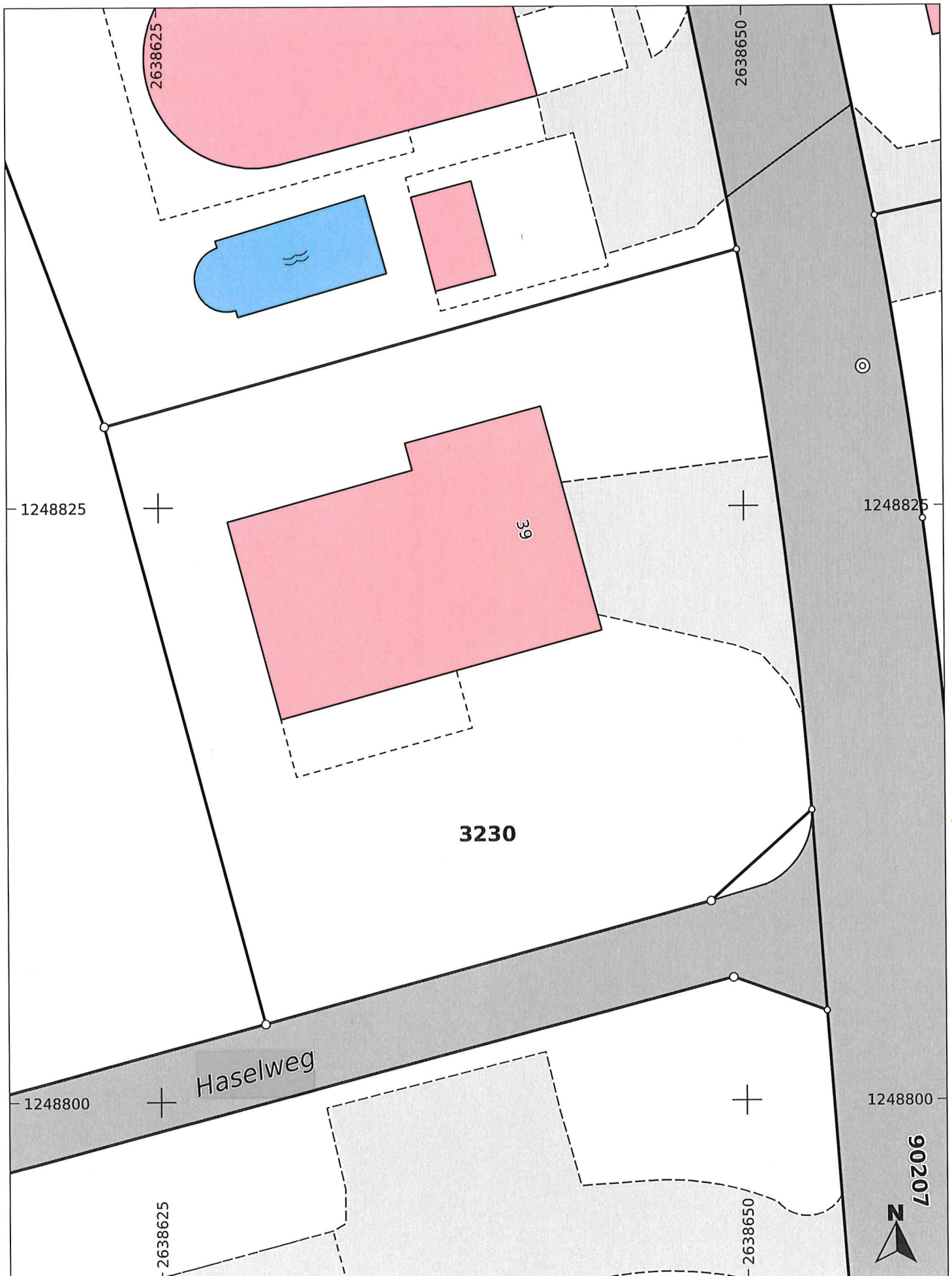
- Ortsplan Lostorf
- Situationsplan
- Grundbuchauszug
- Einschätzungsergebnis der Soloth. Gebäudeversicherung

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, 16. Oktober 2026





Amtschreiberei Olten-Gösgen

Grundbuchamt

Postfach

Amthausquai 23

4600 Olten

Telefon 062 311 85 85

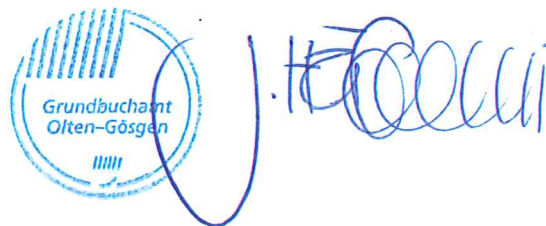
Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Lostorf	3230	Liegenschaft	Nein

GRUNDBUCHAMT OLTEN-GÖSGEN

Olten, 7. Oktober 2026

fdaogkot



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Lostorf / 3230

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Lostorf
Grundstück-Nr.:	3230
E-GRID:	CH310669328913
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Duschleten
Plan-Nr.*:	
Fläche*:	685 m2
Gebäude*:	Wohnhaus, Vers. Wert (100%):369'600.00 Duschletenstrasse 39
Katasterwert*:	CHF 135'000.00
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Alleineigentum	27.05.1975 007-K 325 Kauf
Riesen Max , 03.06.1946	

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

08.07.1975 007-P 582;P 1997/1988	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 260'000.00, Max. 8.500%, ID.007-1000/033850, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Mittelhörsingen Genossenschaft, Lostorf
-------------------------------------	---

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 04. Oktober 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 05. Oktober 2026:	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, 13. Oktober 2026

P.P. Postfach
CH-4500 Solothurn

A Post CH AG
-PRIORITY

Max Riesen
Duschletenstrasse 39
4654 Lostorf



Grundstück 03230, Lostorf
Index 157.4
Eigentümerschaft Max Riesen, Duschletenstrasse 39, 4654 Lostorf

Police P-044275

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-0064294, Einfamilienhaus
Duschletenstrasse 39, 4654 Lostorf

Versicherungswert
CHF 581'750

Schätzungsdatum 06.12.2012
Volumen 785 m³
Baujahr 1975

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

Thomas Fluri
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-0064294, Einfamilienhaus** Schätzung vom 06.12.2012

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m ³	Entwertung ¹	Wert CHF
Wohnhaus	1975	14.20	8.60	3.00	366	20 % NW	331'327
Wohnhaus Nord		6.00	1.15	3.00	21	20 % NW	19'045
Keller		14.15	8.60	2.50	304	20 % NW	153'150
Keller Nord		5.90	1.15	2.50	17	20 % NW	8'500
Sitzplatz / Wintergarten		7.60	3.50	2.90	77	20 % NW	69'728

Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt (Index 157.4) **CHF 581'750**

Tarifcode 200

Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Ferienhaus

¹ Entwertung bis 50% = Neuwert versichert

NW = Neuwert

ZW = Zeitwert

FW = Festwert

AW = Abbruchwert