

FREISTEHENDES EFH MIT NEBENGEBÄUDE UND WALD AUF 2 PARZELLEN MIT TOTAL 2'461 M2 AN RUHIGER LAGE



Büchsweg 13, 4657 Dulliken

Kurzbeschrieb

Dieses 6 ½ - Zimmer Einfamilienhaus befindet sich an sonniger und ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse gelegen. Das Haus überzeugt mit seinem grosszügigen Umschwung (Totale Fläche 2'461 m²), welcher auf 2 Parzellen verteilt ist. Die separate Doppelgarage, ein weiterer Unterstand und das «Magazin» mit ausgebautem Raum mit Cheminée runden dieses Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst. Gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft persönlich.

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Die Gemeinde Dulliken

Dulliken liegt am Nordfuss des Engelbergs, dem südlichen Ausläufer des Solothurner Juras. Im Norden bildet der Lauf der Aare eine natürliche Grenze. Unser Dorf gehört zum Kanton Solothurn und ist dem Bezirk Olten angeschlossen. Dieser bildet zusammen mit Gösigen die Amtei Olten-Gösigen. Regional ist Dulliken dem Niederamt zugeordnet. Zur politischen Gemeinde zählt auch der Weiler "Engelberg". - Ländliche Idylle und Ruhe trotz der nah gelegenen Städte Olten (3 km) und Aarau (10 km) machen Dulliken zu einem idealen Zuhause. Alle Schulstufen, Einkaufsmöglichkeiten und ein Bahnhof sind im Dorf vorhanden.

Fläche: 620 ha davon sind 193 ha Wald

Einwohnerzahl: 5'534 Personen (per 2026)

Steuerfuss: 119% für natürliche Personen, 119 % für juristische Personen



Die Lage

An sonniger und ruhiger Lage in einer Sackgasse, direkt am Wald gelegen. Der Kindergarten, die Primarschule und die Oberstufe liegen zu Fuss rund 14 Minuten oder mit dem Fahrrad rund 7 Minuten entfernt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (VOI, Coop und Denner) liegen mit dem Auto 5 Minuten entfernt. Die Bushaltestelle «Lehmgrube» erreicht man zu Fuss in 6 Minuten und an den Bahnhof in Dulliken gelangt man mit dem Fahrrad in rund 10 Minuten.

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Basisdaten

Grundbuch

Grundbuch Dulliken, GB 1165 und GB 565

Parzellengrösse

GB 1165: 793 m², Wohnzone W2, AZ 0.45 und nach OPR oberirdische Überbauungsziffer 25 %
GB 565: 1'668 m², 357 m² in der Wohnzone W2, 803 m² Wald und 508 m² Landwirtschaftszone

Kubatur und Wohnfläche

Haus: 671 m³, Wohnfläche ca. 140 m², Nutzfläche ca. 196 m²

Doppelgarage: 119 m²

Magazin: 242 m³, Fläche ca. 26 m²

Baujahr

Wohnhaus 1958, Anbau 1978, Doppelgarage 1984 und Magazin 1971

Gebäudeversicherung

Haus: Fr. 695'600.00, Doppelgarage: Fr. 29'750.00, Magazin: Fr. 125'000.00, mit Index 157.4

Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)

Baubeschrieb

Bauweise

Massivbau, Geschossdecken betoniert, sowie Dachaufbau aus Holzbalkenkonstruktion.

Dach und Fassade

Satteldächer mit Ziegeln eingedeckt. Die Fassaden sind gedämmt und verputzt.

Fenster und Sonnenschutz

Holzmetallfenster aus dem Jahr 2006 und im UG Holzfenster älteren Datums, Beschattung mit Alu-Fensterläden oder Rollläden.

Heizung und Warmwasser

Wärmepumpe von 2009, Radiatoren. Warmwasser mit Elektroboiler von 2009.

Wand- und Deckenoberflächen

Die Wände sind abgerieben und die Decken mit Holz verkleidet.

Bodenbeläge

Die Bodenbeläge setzen sich aus Platten und Laminat zusammen.

Parkierung

Separate Doppelgarage und Garage im Haus, Garage im Magazin und zusätzliche Aussenparkplätze vorhanden.

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Objektbeschreibung Raumprogramm

Untergeschoss

Treppe zu EG, Vorplatz, Waschküche mit Boiler, Heizungsraum, Garage und Kellerräume

Erdgeschoss

Eingangsbereich mit Windfang, Treppe zum UG und OG, Nasszelle mit Wanne, WC und Lavabo, Küche, Wohn- und Esszimmer und zwei Zimmer

Obergeschoss

Treppe vom EG, Vorplatz, separates WC mit Lavabo, drei Zimmer und seitlicher Estrich.

Dachgeschoss

Estrich

Garten und Umgebung

Zufahrtsstrasse mit Tor, Magazin mit Abstellfläche / Garage, separater Cheminéeraum und Estrich, Doppelgarage, Unterstand, Rasenflächen, Bäume (Wald), Grillplatz, Büsche, Sträucher, Biotop und Gehwege.

Impressionen



Belart Immobilien

Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Wolfackerstrasse 3a

4658 Däniken

Tel. 078 805 44 88

www.belart-immobilien.ch

info@belart-immobilien.ch

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



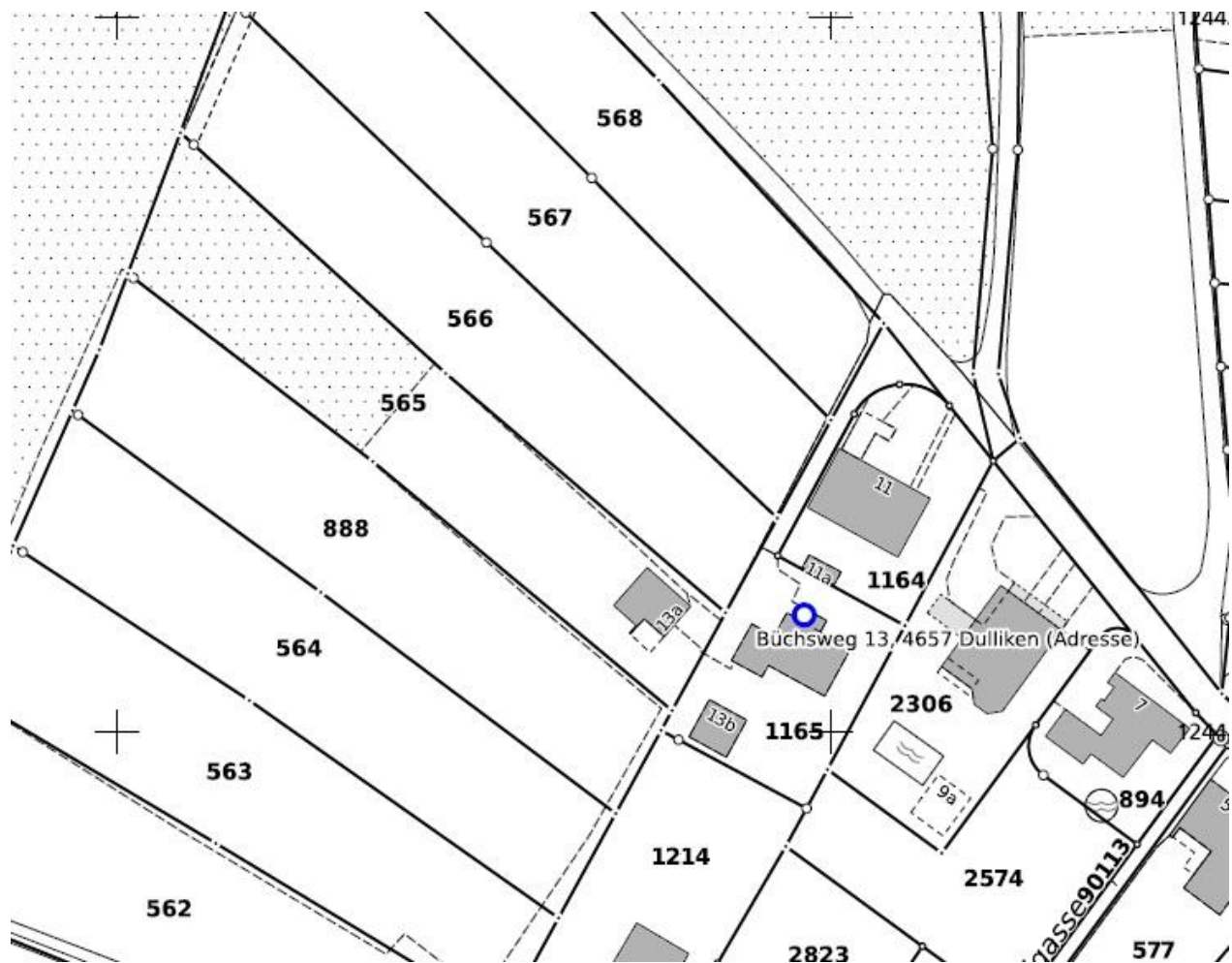
Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Die Verkaufsmodalitäten

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'150'000.00
Kaufvertrag	Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft bezahlt. Die Übertragungskosten (Notariat, Grundbuchamt) werden unter den Parteien hälftig geteilt. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbrieferhöhung) und eine mögliche Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Käufer.
Antritt	Nach Vereinbarung

Situationsplan



Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Für Anfragen und Besichtigungstermine

Belart Immobilien AG

Herr Denis Belart

Wolfackerstrasse 3a

4658 Däniken

Tel 078 805 44 88

denis@belart-immobilien.ch

Unterlagen

- Grundbuchauszüge
- Police der SGV
- Pläne (nicht komplett)
- Zusammenstellung Investitionen
- Ausschnitt Zonenplan nach OPR (indikativ)
- Karte Altlasten

Die Belart-Immobilien AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, Grundbuchauszüge und auf Aussagen der Eigentümerschaft. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Abweichungen oder Änderungen bei den Plänen bleiben vorbehalten. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter.