

KOMPLETT RENOVIERTES DEFH IM SCHÖNGRUND MIT CHARME UND WUNDERSCHÖNEM GARTEN ZU VERKAUFEN



Friedhofweg 31, 4600 Olten

Kurzbeschreibung

Dieses Doppeleinfamilienhaus befindet sich an bevorzugter und ruhiger Lage im Schöngrundquartier in Olten. Das Haus überzeugt neben seiner Lage mit dem wunderschönen und mit Liebe gestalteten Garten, in welchem man es einfach geniessen kann. Da Haus wurde 2023/2024 innen und aussen komplett renoviert. Aktuell befinden sich 3 ½ Zimmer im Haus. Mit wenig Aufwand könnte ein weiteres Zimmer geschaffen werden. Überzeugen Sie sich selbst. Gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft persönlich.

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Die Gemeinde Olten

Es gibt kaum eine andere Stadt in der Schweiz mit einer gleich hohen Standortqualität wie Olten: Rund 80 Prozent aller Schweizerinnen und Schweizer reisen per Bahn oder mit dem Auto in weniger als einer Stunde in die grösste Stadt des Kantons Solothurn. Die zentrale Lage und die gute Erreichbarkeiten machen die Stadt Olten denn auch zum idealen Tagungsort. Die Verkehrsgunst ist auch ein Grund, weshalb sich Olten zu einer eigentlichen Bildungsstadt entwickelt hat. Highlight des Bildungsangebots ist die Fachhochschule Nordwestschweiz mit den Hochschulen für Wirtschaft, Soziale Arbeit und Angewandte Psychologie. Und auch die Wirtschaft hat die Standortgunst am Eisenbahnkreuz längst erkannt: Die Stadt Olten bietet heute rund 17'000 Arbeitsplätze, gegen 12'000 Personen pendeln hierher zur Arbeit. Auf Grund der zentralen Lage und der ausgezeichneten Infrastruktur will sich die Stadt Olten zum besten Standort für städtisches Wohnen im Mittelland entwickeln.

Die Steuerfüsse von Olten (108 %) liegen unter dem kantonalen Mittel von 116.9% für natürliche Personen bzw. 1162.1 % für juristische Personen (Stand 2024).

Einwohnerzahlen 2024: Total Einwohner/innen: 19'840

Die Lage

An bevorzugter und ruhiger Lage im Schöngrundquartier ohne Durchgangsverkehr. Der Stadtpark, der Wald und das Schulhaus Froheim liegen in unmittelbarer Nähe. Diverse Einkaufsmöglichkeiten liegen im Stadtzentrum rund 10 Minuten zu Fuss entfernt und an den Bahnhof Olten gelangt man zu Fuss in rund 12 Minuten.

Basisdaten

Grundbuch

GB Olten Nr. 2930

Parzellengrösse

293 m², Zweigeschossige Wohnzone W2/0.05

Kubatur und Wohnfläche

Haus: 474 m³, Wohnfläche rund 91 m², Nutzfläche rund 120 m²

Baujahr

1929, Gesamtrenovation 2023/2024

Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)

Baubeschrieb

In den Jahren 2023/2024 wurde das Haus komplett renoviert. Inklusive der Kanalisation, Windfang und Hülle. Es entspricht somit den neuesten Anforderungen.

Bauweise

Massivbau, Betondecke über UG und über EG, OG sowie der Dachaufbau aus einer Holzbalkenkonstruktion.

Dach und Fassade

Das gedämmte Satteldach ist mit Ziegeln eingedeckt und mit Dachfenstern versehen. Die Fassaden sind verputzt und wurden neu gestrichen.

Fenster und Sonnenschutz

Die Holz-Metallfenster stammen aus den Jahren 2023. Beschattung mit Alu-Fensterläden oder Rollläden.

Heizung / Warmwasser

Gasheizung von 2017, über Radiatoren. Zusätzlich wurden 2 Infrarotradiatoren eingebaut. Warmwasser mittels Wärmepumpe Boiler. Zudem ist eine Entkalkungsanlage vorhanden.

Wandoberflächen und Bodenbeläge

Die Wände sind mit Abrieb versehen. Die Bodenbeläge setzen sich aus Platten oder Parkett zusammen.

Parkierung

Aktuell befindet sich kein Parkplatz auf dem Grundstück. Blaue Zone in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Objektbeschreibung Raumprogramm

Untergeschoss

Treppe zu EG, Vorplatz, Heizungsraum / Waschküche mit Ausgang zum Garten, Keller und zusätzliche Abstellfläche.

Erdgeschoss (Hochparterre)

Windfang, Vorplatz mit Treppe zum UG und OG, separates WC mit Lavabo, Wohn- und Esszimmer mit offener Küche.

Obergeschoss

Treppe vom EG und zum DG, Vorplatz, Nasszelle mit Wanne, WC und Lavabo, Zimmer mit Balkon.

Dachgeschoss

Treppe vom OG, Ankleidebereich und Zimmer mit sichtbaren Holzbalken. Dieser Raum könnte in zwei Zimmer aufgeteilt werden.

Garten

Gartentür, Abstellplatz mit «Velobox», Gehwege, Sitzplatz mit Kieselsteinen, welcher von einem Stahlband umgeben ist, Hecke, eine Vielfalt an Sträuchern, Büschen, Blumen und Bäume, Treppe zum unteren Bereich des Gartens mit Rasenfläche, Bäumen und Ruderalfläche, Kellereingang. Der Garten ist von einem Zaun umgeben.

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Impressionen



Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



Die Verkaufsmodalitäten

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'050'000.00
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.
Hypothek	Aktuell bestehen zwei Hypotheken über Total Fr. 620'000.00 welche übernommen werden können. Fr. 312'000.00 zu 0.84 % bis 29.01.2027 und Fr. 308'000.00 zu 2.05 % bis 30.01.2029.
Antritt	November 2026

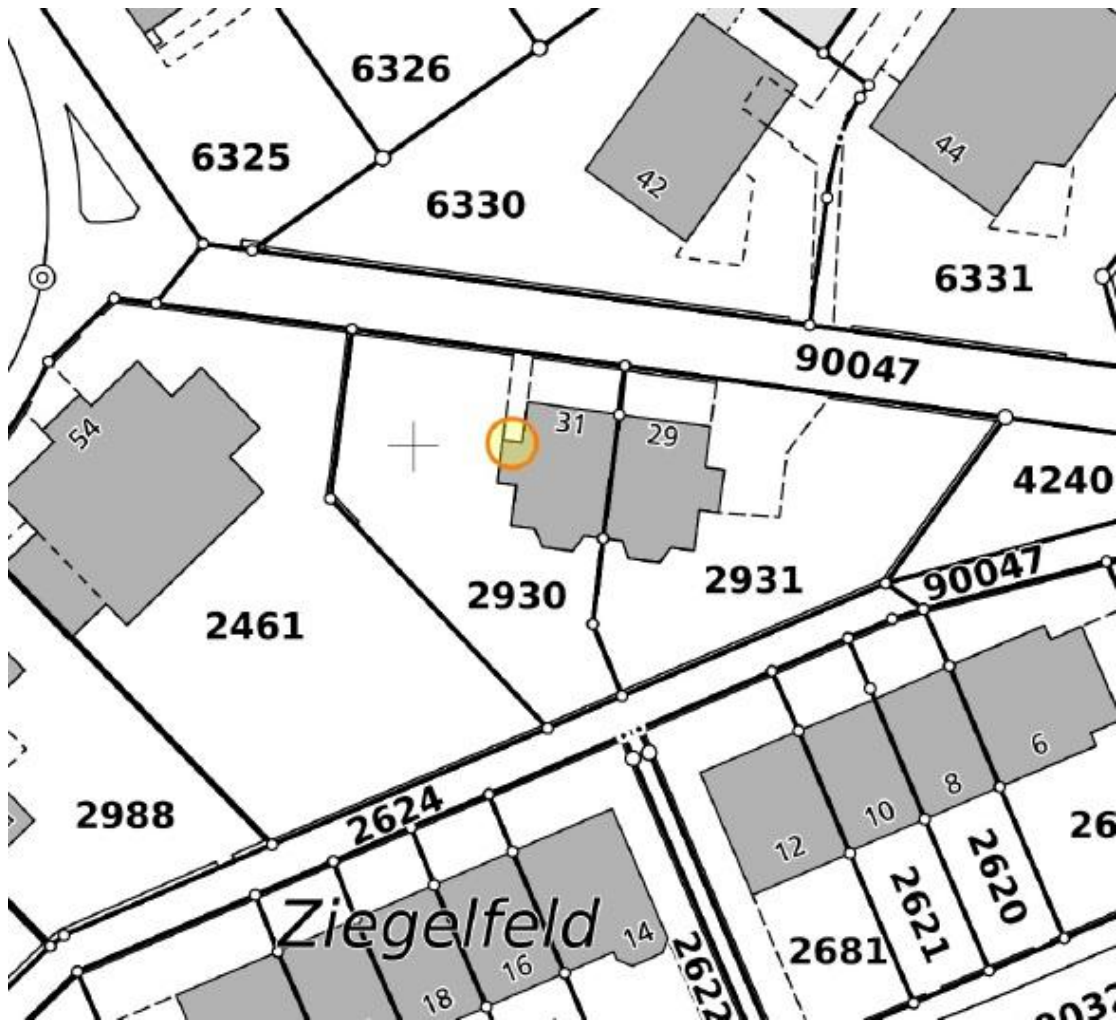
Für Anfragen und Besichtigungstermine

Belart Immobilien AG
Herr Denis Belart
Wolfackerstrasse 3a
4658 Däniken
Tel 078 805 44 88
info@belart-immobilien.ch

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Situationsplan



Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Police der SGV
- Ausschnitt Zonenplan
- Karte Altlasten
- Pläne

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.