

5 ½ ZIMMER MAISONNETTEWOHNUNG MIT 142 M2, 2 BALKONEN ,
EIGENER WASCHKÜCHE UND TIEFGARAGENPLATZ



Bodenmattstrasse 33B, 4614 Hägendorf

Kurzbeschreibung

Diese 142 m2 grosse 5,5 Zimmer Maisonnettewohnung befindet sich in der 1. und 2. Etage, an sonniger und ruhiger Lage. Die Wohnung besteht mit dem hellen und offenen Wohn- und Essbereich mit offener und sehr grosszügiger Küche, sowie den beiden Balkonen, welche gegen Südwesten ausgerichtet sind. Zwei Nasszellen, ein Tiefgaragenplatz, ein Kellerabteil und eine eigene Waschküche runden dieses Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst, gerne zeigen wir Ihnen diese Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Die Gemeinde Hägendorf

Hägendorf liegt auf 428 m ü. M., 5 km westlich des Bezirkshauptortes Olten. Das Dorf erstreckt sich in der Ebene am Jurasüdfuss, am Austritt des Cholersbachs aus der Teufelsschlucht in das Dünnerental, im sogenannten Berggäu. Die Fläche des 13.9 km² grossen Gemeindegebiets umfasst einen Abschnitt des Solothurner Juras und weist eine grosse landschaftliche Vielfalt auf. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Der nächste Anschluss an das schweizerische Autobahnnetz befindet sich rund 4 km vom Ortskern entfernt in Egerkingen (Autobahnkreuz A1 / A2). Auch hat Hägendorf einen eigenen Bahnhof und ist an der Bahnlinie von Olten nach Solothurn. Für die Feinverteilung im öffentlichen Verkehr sorgen die Busse, welche die Strecken von Olten via Hägendorf, nach Egerkingen und Oensingen, in die umliegenden Dörfer und auf den Allerheiligenberg bedienen. Einkaufsmöglichkeiten und Verpflegungsorte findet man etliche im Dorf und im Einkaufszentrum "Gäu-Park" in Egerkingen.

Fläche: 1395 ha davon sind 785 ha Wald

Einwohnerzahl: 5'336 Personen

Steuerfuss: 107% (natürliche Personen)



Die Lage

Die Primarschule erreicht man zu Fuss in 10 Minuten und der Kindergarten «Bach» liegt 8 Minuten entfernt. Zur Oberstufen im Dorf gelangt man mit dem Fahrrad in 2 Minuten und der Bahnhof ist mit dem Fahrrad in 4 Minuten zu erreichen. Die Bushaltestelle «Bodenmatt» befindet sich praktisch vor der Haustüre. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Dorf und sind gut zu Fuss erreichbar. Die Autobahnen A1 / A2 sind in 5 Minuten erreichbar.

Basisdaten

Grundbuch

Grundbuch Hägendorf, Stammparzelle GB 2536, Wohnung GB 2609 (Wertquote 105/1000), Tiefgarage GB 2545, Benützungsrecht an Abstellplatz Nr. 19

Parzellengrösse

GB 2536: 1'596 m², Wohnzone W3 mit Gestaltungsplan

Kubatur und Wohnfläche

6'591 m³, Wohnung 142 m² und Balkone je rund 8 m²

Baujahr

1991

Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)

Baubeschrieb

Bauweise

Massive Bauweise, Geschossdecken aus Beton

Dach und Fassade

Walmdach und verputzte Fassaden.

Fenster und Sonnenschutz

Kunststofffenster und Beschattung mit Rafflammellenstoren.

Heizung / Lüftung

Fernwärme, Wärmeverteilung über Bodenheizung

Wand- und Deckenoberflächen

Die Wände sind abgerieben.

Bodenbeläge

Die Bodenbeläge setzen sich aus Platten zusammen.

Parkierung

Tiefgaragenplätze Nr. 19

Keller

Kellerraum Nr. 7 mit 5,6 m² und Waschküche Nr. 7 mit 17.7 m²

Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Objektbeschreibung Raumprogramm

Untergeschoss

Im Untergeschoss befinden sich Tiefgarage, Technikräume, Kellerabteile, das Treppenhaus und die Waschküche

1. und 2. Obergeschoss (Wohnung)

Treppenhaus, zu verkaufende Wohnung: 1. OG mit Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer mit grosszügiger und offener Küche und Zugang zum Balkon, Nasszelle mit Wanne, Dusche, WC und Lavabo, Zimmer, Gang mit Treppe zum 2. OG mit Vorplatz und Ausgang zum Treppenhaus, Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo, Zimmer mit Ankleide und Ausgang zum Balkon und 2 weitere Zimmer.

Umgebung

Die Umgebung setzt sich aus Gehwegen, Hauseingängen, Spielplatz, Rasenflächen, Bäumen, Sträuchern und Hecken, sowie den Besucherparkplätzen zusammen.

Impressionen Aussen



Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Impressionen Innen



Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

Die Verkaufsmodalitäten

Verkaufspreis	CHF 650'000.00
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 (Schuldbrieferrhöhung) und eine mögliche Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Käufer.
Antritt	Nach Vereinbarung
Finanzierung	Auf Wunsch erstellen wir Ihnen gerne eine massgeschneiderte, kostengünstige Finanzierung in Zusammenarbeit mit unseren Finanzierungspartnern aus dem Bank- und Versicherungsbereich.

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
- Grundrissplan
- STOWE Begründung
- Reglement
- Abrechnung STOWE 2023
- Karte Altlasten
- Ausschnitt Zonenplan

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.