



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

EXKLUSIVES TRAUMHAUS MIT GROSSEM ENGLISCHEN GARTEN (BAULANDRESERVE)



Rennweg 4, 4654 Lostorf

KURZBESCHREIB

Dieses traumhafte Haus wurde 1922 erbaut und ist ein wahres Bijou. Es wurde mit viel Liebe zum Detail gepflegt und belebt. Es überzeugt durch einen grossen, wunderschön angelegten Garten, der zum Verweilen und Geniessen einlädt und Kindern viel Platz zum Spielen bietet. Der grosszügige Windfang und das Entrée verfügen über Bodenplatten aus der Bauzeit, des Weiteren befinden sich in dieser Liegenschaft eine stilvolle Küche mit Platz für einen Essbereich, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, drei helle Zimmer im Obergeschoss mit Blick auf den Garten und der ausgebauter Dachstock mit Dachfenstern und Raumhöhe bis unters Dach. Die ehemalige Garage, aktuell wird diese als Werkstatt genutzt, ist komplett isoliert und beheizt. Das Haus bietet viele Möglichkeiten für eigene Ideen, ist in sehr gutem Zustand und wurde über die Jahre bestens unterhalten. Eine Parzellierung des Grundstücks wäre aufgrund der Fläche von 1384m² realisierbar.

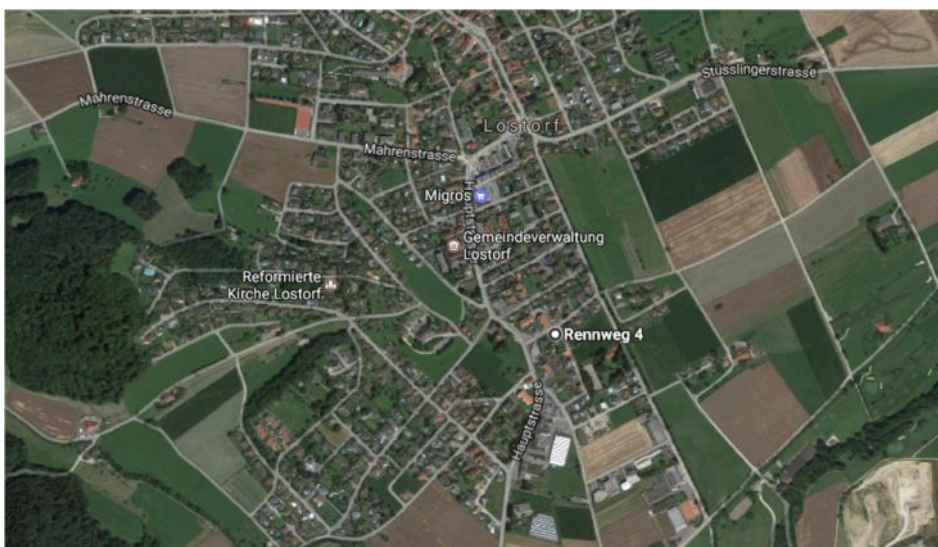


DIE GEMEINDE LOSTORF

Lostorf ist eine bevorzugte Wohngemeinde zwischen Olten und Aarau am Jurasüdfuss mit einem attraktiven Steuerfuss von 109 % und einem imposanten Wahrzeichen, dem Schloss Wartenfels. Die Dorfmitte liegt auf 454 Meter ü.M. Der höchstgelegene Punkt befindet sich auf dem Dottenberg auf 938 Metern. Lostorf ist eingebettet in eine liebevolle Landschaft und liegt abseits stark befahrener Verkehrskehrsachsen. Es ist flächenmässig eine der grössten Gemeinden im Kanton und ist zu gut 47 % bewaldet und bietet sich als Naherholungsgebiet förmlich an. Auch kulturell, musikalisch, sportlich usw. werden höchste Ansprüche befriedigt. Lostorf und Mahren haben heute zusammen rund 3'900 Einwohner. Die Bevölkerung nimmt Jahr für Jahr leicht zu, hauptsächlich durch neu erbaute Einfamilienhäuser. Das ländliche Dorf verfügt über hervorragende Schulen mit 2-jährigem Kindergarten (5- und 6-Jährige), Einführungsklassen und erste bis sechste Primarschulklassen, Musikschulen, etc. Das Oberstufenzentrum – die Kreisschule Mittelgösgen -wurde schon vor 30 Jahren zukunftsorientiert und wegweisend von 5 Gemeinden errichtet und besteht erfolgreich noch heute mit den gleichen Strukturen. Wirtschaftlich gewinnt Lostorf zunehmend an Bedeutung, indem vermehrt kleine und mittlere Unternehmungen zu den grösseren, seit langer Zeit etablierten Industrie- und Produktionsbetrieben gestossen sind.

DIE LAGE

- Der Kindergarten liegt 300m entfernt und wird zu Fuss in 4 Minuten erreicht.
- Zum Unterstufenschulhaus, welches man zu Fuss in 11 Minuten erreicht, sind es 800m.
- Die Oberstufe (Kreisschule Mittelgösgen) befindet sich 1km entfernt in Obergösgen.
- Die Bushaltestelle Lostorf Pfarrhof ist lediglich 100m von der Liegenschaft entfernt.
- Einkaufsmöglichkeiten wie Migros und Denner findet man im Dorfzentrum, welches in ca. 500m zu erreichen ist
- Die Autobahn A1 (Auffahrt Rothrist) erreicht man innerhalb von 18 Minuten.





BASISDATEN

Grundbuch

Grundbuch Lostorf, GB 833

Parzellengrösse

1'384m², Zone W2

Kubatur

1'026m³

Baujahr

1922

Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)

BAUBESCHRIEB

Bauweise

Das Einfamilienhaus verfügt über eine gute, in massiver Bauweise erstellte Grundkonstruktion. Die Decke über UG ist betoniert und über EG / OG aus einer Holzbalkenkonstruktion. Im Dachgeschoss ist der Raum bis zu den Balken der Dachkonstruktion offen und mit Täfer verkleidet.

Dach

Das Gebäude besitzt ein im Jahr 2000 komplett erneuertes und isoliertes Walmdach, welches mit Ziegeln eingedeckt ist. 2006 wurden zudem die Dachrinnen in Kupfer und die Untersichten erneuert. Die Werkstatt besitzt ebenfalls ein mit Ziegeln eingedecktes Satteldach.

Fenster

6 Isoliertglasfenster aus Aluminium/Holz von 2006, Kunststofffenster in der Küche von 1982 und Holzfenster von 1985

Heizung, Warm-Wasseraufbereitung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Ölheizung aus dem Jahr 2014 über Radiatoren. Der Brenner und die 3 x 1000 Liter Tanks wurden 2014 erneuert. Der 300 Liter Boiler stammt ca. aus dem Jahr 2000.

Verdunkelung, Sonnenschutz

Die Fenster sind mit 2006 renovierten Fensterläden ausgestattet.

Sanitärbereich

Im Erdgeschoss befindet sich eine Nasszelle mit Toilette und Lavabo, im Obergeschoss eine weitere Nasszelle mit Toilette, Doppellavabo und Dusche und im Dachgeschoss eine Nasszelle mit Toilette und Lavabo.



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

Wandoberflächen

Die Wände sind abgerieben oder mit Täfer verkleidet.

Bodenbeläge

Die Bodenbeläge setzen sich aus schönem Parkett (teils Naturbambus), Platten und PVC-Belägen zusammen. Im Kellergeschoss befinden sich Betonböden.

Parkierung

Auf der Nordseite der Liegenschaft können 2 bis 3 Autos parkiert werden.

OBJEKTBSCHRIEB RAUMPROGRAMM

Untergeschoss

Im Untergeschoss befinden sich 4 Kellerräume, einer mit direktem Ausgang zum Garten, Waschmaschine und Tumbler, Boiler, Heizung und Elektrotabelleau. Unter der ehemaligen Garage (der heutigen Werkstatt), befindet sich ein weiterer Kellerraum (mit separatem Zugang von aussen).

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich der grosszügige Windfang, das Entrée, die Küche, das grosszügige, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer sowie eine Toilette.

Die ehemalige Garage wird aktuell als Werkstatt genutzt und ist komplett isoliert und beheizt sowie mit 380 Volt-Steckdosen und einem Lavabo ausgestattet.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit Balkon, 2 Kinderzimmer und das Badzimmer mit 2 Lavabos, Toilette und Dusche.

Dachgeschoss

Das sehr helle Dachgeschoss ist isoliert und verfügt über 5 Dachfenster. Zusätzlich wurde eine Toilette eingebaut.

Aussenbereich

Die Umgebung der Liegenschaft bietet unzählige lauschige Orte zum Verweilen ein. Das grosse Grundstück bietet Kindern viel Platz für Spiel und Bewegung. Der „englische Garten“ setzt sich aus Rasenflächen, schattenspendenden Bäumen, Buchsbaum-Formationen, Kiesplatz, Gehwegen, Teichbecken, Kopfsteinpflaster und der gedeckten Gartenlaube mit Gerätehaus zusammen. Das komplette Grundstück ist von einem Zaun umgeben.



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

IMPRESSIONEN AUSSEN





BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

IMPRESSIONEN INNEN





BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

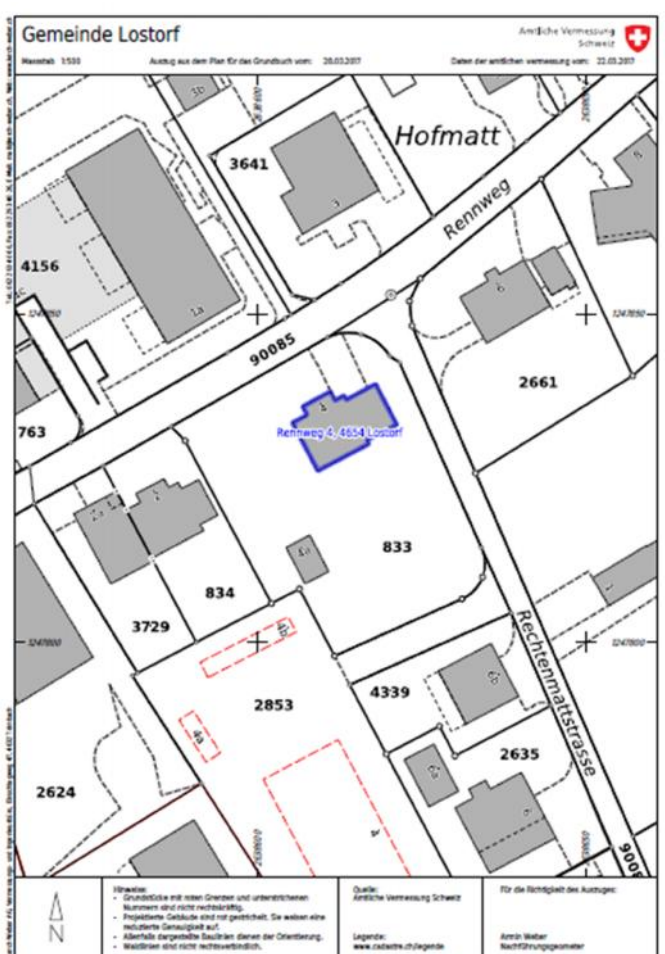




DIE VERKAUFSMODALITÄTEN

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'150'000.--
Kaufvertrag	Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft bezahlt. Händänderungssteuer geht zu Lasten der Käufer. Die Übertragungskosten (Notariat, Grundbuchamt) werden unter den Parteien hälftig geteilt. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbrieferrhöhung) gehen zu Lasten der Käufer.
Antritt	April 2018
Finanzierung	Auf Wunsch erstellen wir Ihnen gerne eine massgeschneiderte, kostengünstige Finanzierung in Zusammenarbeit mit unseren Finanzierungspartnern aus dem Bank- und Versicherungsbereich.

SITUATIONSPLAN





BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

FÜR ANFRAGEN UND BESICHTIGUNGSTERMINE

Belart Immobilien AG

Herr Denis Belart

Rötzmattweg 5

4600 Olten

Tel 062 207 80 86

info@belart-immobilien.ch

PLÄNE UND WEITERE ANHÄNGE

- Grundbuchauszug
- Situationsplan
- Karte Altlasten
- Policen der SGV
- Pläne
- Übersicht der getätigten Investitionen