



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS AN SONNIGSTER HANGLAGE IN TRIMBACH



Dürrenbergstrasse 78, 4632 Trimbach

KURZBESCHREIB

Die lichtdurchflutete Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Einfamilienhausquartier oberhalb des Dorfkentrums von Trimbach, an erhöhter Lage und ist gegen Südwesten ausgerichtet. Der grosse, gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet Blick auf die Alpenkette und auf jeder Hausseite einen Sonnenplatz. Die Liegenschaft ist in einem sehr guten Zustand und wurde über die Jahre bestens unterhalten. Das mit hellen Sichtbacksteinen gefertigte Haus ist ein Blickfang und überzeugt durch das grosszügige Entrée, hohe und helle Räume, ein Wohnzimmer mit Chéminée, eine geräumige Küche, 2 Badezimmer und eine weitere Toilette mit reichlich Platz, einer Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus und einem Vorplatz, auf welchem die Parkierung weiterer Fahrzeuge möglich wäre. Die Liegenschaft beinhaltet 4 Zimmer, eine Galerie, welche ebenfalls zu einem Zimmer umgebaut werden könnte, einen grosszügigen, gedeckten Balkon, einen grossflächigen Estrich und Keller mit separater Waschküche und Naturkeller.

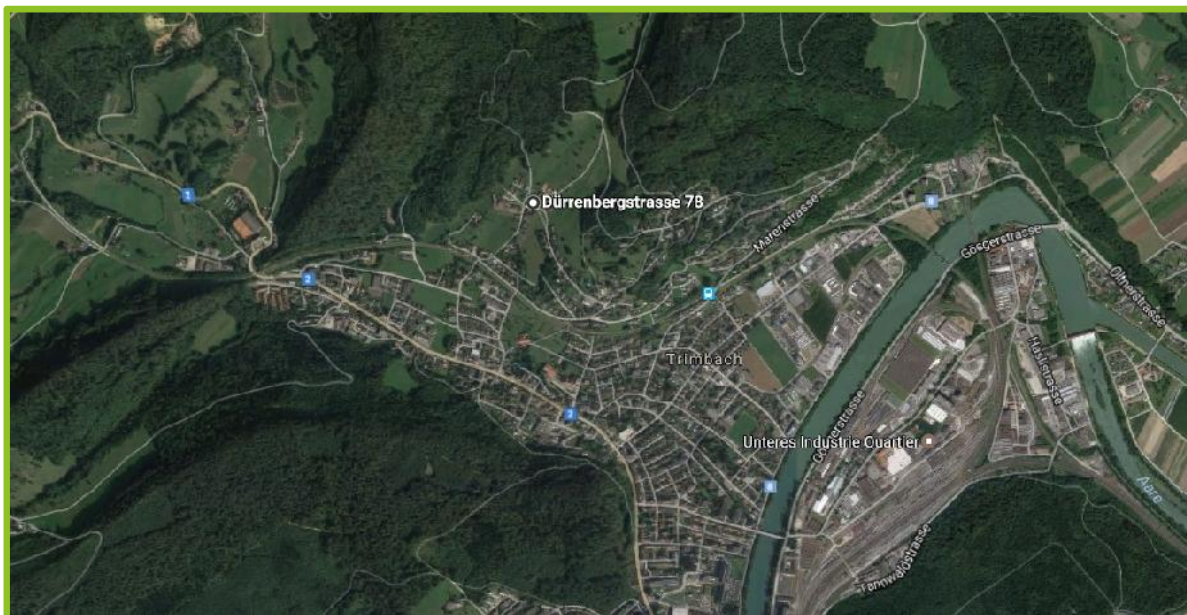


DIE GEMEINDE TRIMBACH

Trimbach liegt am Südfuss des Hauensteins und ist geografisch eng mit Olten verbunden. Die Grenze mitten durchs Areal des Kantonsspital Olten ist als Gemeindegrenze kaum erkennbar. Die beiden Gemeinden pflegen eine enge Zusammenarbeit. Trimbach ist eine Gemeinde mit ca. 6500 Einwohnerinnen und Einwohnern. Im kantonalen Vergleich steht die Gemeinde damit an 7. Stelle der 109 Solothurner Gemeinden. Trimbach bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie auch an diversen Fachgeschäften. Ärzte und Zahnärzte, eine Kleintierpraxis und weitere Gesundheitsangebote sind in Trimbach ansässig. Eine grosse Anzahl Vereine bieten eine grosse Palette von Möglichkeiten von Kultur und Sport. Zu erwähnen sind hier auch spezielle Sportangebote wie Pétanque, Golf und Sportschiessen im 50m Schiessstand mit elektronischen Scheiben. Trotz der Nähe zur Stadt Olten liegt Trimbach mitten im Grünen. Die umliegenden Wiesen und Wälder bieten einen schönen Naherholungsraum. Die Wohnlagen am Dürrenberg sind von vielen Hecken und Wiesen durchzogen. Auch der Dellenpark bildet eine grüne Oase im dicht besiedelten unteren Dorfteil. Trimbach ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut an den Bahnhof Olten, dem ÖV-Zentrum der Schweiz angeschlossen. Der Steuerfuss für natürliche Personen: seit 2011 125 %

DIE LAGE

- Der Kindergarten und die Primarschule erreicht man in 13 Fussminuten.
- Zur Oberstufe gelangt man mit dem Fahrrad in 7 Minuten.
- Die Kantonsschule wird im benachbarten Olten besucht. (20 Minuten mit dem Fahrrad)
- Einkaufsmöglichkeiten in Trimbach sind mit dem Auto in 3 Minuten zu erreichen.
- Die Bushaltestelle „Rössli“ erreicht man in 7 Minuten zu Fuss und den Bahnhof in 13 Minuten.
- Auf die Autobahn A1 gelangt man in ca. 15 Minuten





BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

BASISDATEN

Grundbuch

Grundbuch Trimbach, GB 2578

Parzellengrösse

739 m², Zone W2

Kubatur

1068 m³

Baujahr

1994

Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)

BAUBESCHRIEB

Bauweise

Das Einfamilienhaus verfügt über eine gute, in massiver Bauweise (Sichtmauer) erstellte Grundkonstruktion. Die Geschossdecken sind betoniert und der Dachaufbau besteht aus einer Holzbalkenkonstruktion.

Dach

Das Gebäude besitzt ein mit Ziegeln eingedecktes Zeltdach und der Balkon ist mit Glas überdacht.

Fenster

Die Holz und Holz-Metallfenster stammen aus dem Baujahr und sind mit Alustoren ausgestattet.

Heizung, Warm-Wasseraufbereitung

Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe über Bodenheizung. Warmwasser mit Elektroboiler

Verdunkelung, Sonnenschutz

Beschattung mit Rafflammellenstoren.

Sanitärbereich

Im Erdgeschoss befindet sich ein grosszügiges, separates WC mit Lavabo und im Obergeschoss eine Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo und ein weiteres Badezimmer mit grosser Wanne, WC und Lavabo mit direktem Zugang ins Elternschlafzimmer. Alle Nasszellen sind sehr geräumig und verfügen über Tageslicht durch Fenster.

Wandoberflächen

Die Wände sind abgerieben oder mit Raufasertapeten überzogen.



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

Bodenbeläge

Die Bodenbeläge des Vorplatzes im Untergeschoss, im gesamten Wohn- und Essbereich, dem Eingangsbereich und der Küche und in allen Nasszellen bestehen aus Platten. In den Zimmern im Erdgeschoss und dem gesamten Obergeschoss bestehen die Bodenbeläge aus Teppich, welcher sich in sehr gutem Zustand befindet.

Parkierung

Die Liegenschaft verfügt über eine Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus. Der Garagenvorplatz bietet für weitere Fahrzeuge Parkierungsmöglichkeiten.

OBJEKTBSCHRIEB RAUMPROGRAMM

Untergeschoss

Im Untergeschoss befindet sich die Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus. Der Keller mit einer grosszügigen Waschküche, der Luftschutzraum (wird aktuell als Keller benutzt), einen Naturkeller und den Heizungs- und Technikraum, der Vorplatz sowie die Treppe ins Erdgeschoss.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss beinhaltet den Eingangsbereich (Windfang) mit Garderobe, einen Vorplatz mit Einbauschränk, ein separates WC mit Lavabo, das Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zum Sitzplatz und offener Küche, sowie ein Zimmer.

Obergeschoss

Das Obergeschoss setzt sich aus einem Vorplatz mit "Lesecke", Einbauschränk und Ausgang zum Balkon, sowie zwei Zimmern, einer Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo und dem Elternschlafzimmer mit separater geräumiger Nasszelle mit Wanne, WC und Lavabo und Ausgang zum überdachten Balkon zusammen.

Estrich

In den Estrich gelangt man über die Auszugstreppe. Der ganze Raum ist isoliert und bietet sehr viel Stauraum.

Aussenbereich

Die Umgebung der Liegenschaft ist sehr gepflegt. Sie setzt sich aus Rasenfläche, Sträuchern, Büschen, Bäumen und Gehwegen, dem gedeckten Sitzplatz und den bepflanzten Böschungen zusammen. Hinter dem Haus, auf der Nordseite, befindet sich eine Stützmauer und eine Treppe zur Nachbarsparzelle. Da die Strasse "verlegt" wurde, werden von der Gemeinde 40 m² zusätzliches Land auf die Parzelle übertragen. Ein weiterer Landkauf von ca. 150 m² von der Nachbarsparzelle ist möglich.



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

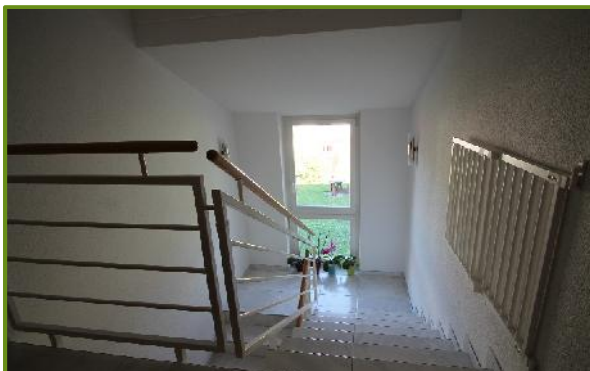
IMPRESSIONEN AUSSEN





BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

IMPRESSIONEN INNEN



Belart-Immobilien AG
Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Rötzmattweg 5
4600 Olten

Tel. 062 207 80 86
www.belart-immobilien.ch
info@belart-immobilien.ch



DIE VERKAUFSMODALITÄTEN

Verkaufsrichtpreis	CHF 895'000.-
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	Per August 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
- Policen der SGV
- Pläne