



# MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 4.5-ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG



Bornwaldstrasse 1, 4600 Olten

## KURZBESCHRIEB

Die moderne 4.5 Zimmerwohnung liegt am ruhigen Stadtrand von Olten, direkt am Bornwald. Die Eigentumswohnung verfügt über einen hohen Ausbaustandard und liegt im ersten Obergeschoss im Cubus 1. Hier profitieren Sie von der ruhigen Lage sowie der Nähe ins Oltner Zentrum. Des Weiteren überzeugt die 135 m<sup>2</sup> grosse Wohnung durch lichtdurchflutete und grosszügige Zimmer, zwei Balkone, einer offenen Küche, zwei hellen Badezimmern und einem eigenen Tiefgaragenplatz. Der Cubus 1 wurde 2012 gebaut, die Wohnung ist in bestem Zustand und ab November 2018 bezugsbereit.



## DIE STADT 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 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. Auch die Wirtschaft hat die Standortgunst am Eisenbahnkreuz längst erkannt: Die Stadt Olten bietet heute rund 17'000 Arbeitsplätze. Ausserdem bietet Olten viele attraktive Geschäfte in der Innenstadt und im nahen Einkaufszentrum Sälipark bieten Einkaufsmöglichkeiten für jeden Geschmack. Auch für körperliche und geistige Aktivitäten ist mit dem Schwimmbad an der Aare, der Eishalle, vier Museen, zwei Bibliotheken, dem Stadttheater mit Konzertsaal, einem Kulturzentrum, dem Jugendhaus und zwei Kleintheatern gesorgt. Das gastronomische Angebot zählt über 70 Restaurants. Die malerische Altstadt mit der über 200-jährigen Holzbrücke und dem mittelalterlichen Stadtturm als Wahrzeichen laden zur Besichtigung

Die Steuerfüsse von Olten (108%) liegen unter dem kantonalen Mittel von 119,0 % für Natürliche Personen bzw. 114,8 % für Juristische Personen.

Einwohnerzahlen 31.12.2016: 18'863

## DIE LAGE

- Nächste Bushaltestelle liegt 100 m entfernt
- Den Bahnhof erreicht man in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad oder mit Bus
- Die Innenstadt mit diversen Einkaufsmöglichkeiten erreicht man in ca. 15 Gehminuten oder 5 Minuten mit dem Bus
- Den Autobahnzubringer für die A1 erreicht man in Rothrist in 9 Minuten





## BASISDATEN

### Grundbuch

Stammparzelle: Grundbuch Olten, GB 6207

Sonderrecht an der 4 ½ Zimmerwohnung inkl. Nebenraum, GB 6279 mit Wertquote 91/1000

Sonderrecht am Tiefgaragenplatz Nr.13, GB 6290-13 mit Wertquote 1/16

### Parzellengrösse

4068 m<sup>2</sup>

### Kubatur

9256 m<sup>3</sup> (ganzes Gebäude)

### Baujahr

2012

### Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)

## BAUBESCHRIEB

### Bauweise

Massive Bauweise (Backstein & Stahlbeton). Hinterlüftete Kompaktfassade.

### Dach

Die Liegenschaft besitzt ein extensiv begrüntes Warmdach.

### Aufzug

Der Personenlift mit 7 Haltestellen ist für 9 Personen geeignet.

### Fenster

Holz Metallfenster (U Wert Rahmen 1.2 / U Wert Glas 0.6)

### Heizung, Warm-Wasseraufbereitung und Komfortlüftung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Fernwärmeanschluss an die Energiezentrale Bornfeld der Aare Energie AG. Eigenes Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung im Redit (Komfortlüftung).

### Verdunkelung, Sonnenschutz

Die Verbundraffstoren in Leichtmetall sind elektrisch bedienbar.



## Küche

Die Küche besteht aus einer Kombination mit Insel und verfügt über ein Kombigerät (Backofen / Steamer), Dampfabzugshaube, Geschirrspüler, Glaskeramik Kochherd, Kühlschrank. Die Arbeitsplatte ist aus Naturstein.

## Sanitärbereich

Erstes Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Lavabo, zweites Badezimmer mit Dusche, Toilette und Lavabo, Reduit mit Waschmaschine und Tumbler.

## Wandoberflächen

Abrieb (Körnung 1.5mm)

## Bodenbeläge

Im Wohnzimmer, der Küche und den Zimmern ist Langriemenparkett verlegt und in den Badezimmern Feinsteinzeugplatten. Der Boden der Loggia ist ein Kunstharzbelag.

## Parkierung

Tiefgaragenplatz Nr. 13

## Spezielles

Die Liegenschaft wurde im Minergie-Standard erstellt. Photovoltaikanlage auf dem Dach (mit Netzeinspeisung)

## OBJEKTBSCHRIEB RAUMPROGRAMM

### 2. Untergeschoss

Im 2. Untergeschoss befinden sich die Kellerräume des Mehrfamilienhauses. Der Keller 1.3 gehört zur Wohnung und weist 13.8m<sup>2</sup> aus

### 1. Untergeschoss

Im 1. Untergeschoss befindet sich die Autoeinstellhalle. Der Parkplatz 13 gehört zur Wohnung.

### 1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befindet sich die 134.8m<sup>2</sup> grosse 4.5 Zimmerwohnung bestehend aus einer offenen Küche mit Zugang ins Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Sitzplätzen, 2 Badezimmer (eines mit Dusche, das andere mit Badewanne) und einem Reduit mit Waschmaschine/ Tumbler.

## Aussenbereich

Die Umgebung des Mehrfamilienhauses ist sehr gepflegt und setzt sich aus Rasenfläche und Sträuchern zusammen.



IMPRESSIONEN





## DIE VERKAUFSMODALITÄTEN

Verkaufspreis

CHF 720'000.-

Kaufvertrag

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft bezahlt. Handänderungssteuer 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

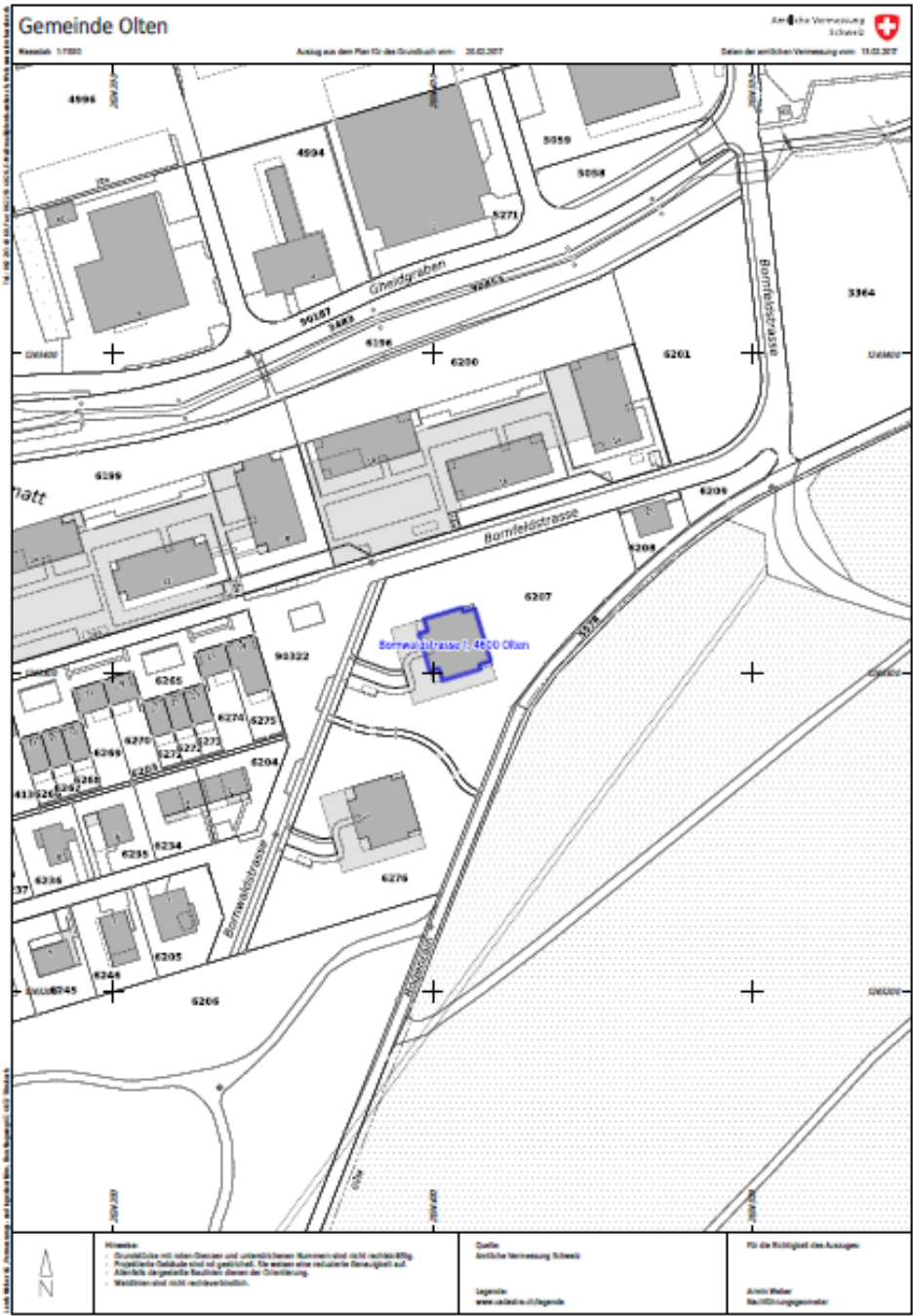
Frühestens ab November 2018

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
- Policen der SGV
- Pläne
- Stockwerkreglement

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. Kleine 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.