



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

433M² FLÄCHE ZUM WOHNEN UND ARBEITEN IN HÄGENDORF.



Gässli 18, 4614 Hägendorf

KURZBESCHRIEB

Die grosszügige Liegenschaft befindet sich in Hägendorf im Gässli 18 (Sackgasse) an leicht erhöhter Lage und ist gegen Südosten ausgerichtet. Die Liegenschaft überzeugt einerseits durch die zentrale Lage, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Verkehr sind innert wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Andererseits punktet das Zweifamilienhaus durch die sonnige Lage, die hellen grosszügigen Räume und dem grossen, vielseitig nutzbaren Grundstück.

Die Liegenschaft besteht heute aus einem 7½-Zimmer Wohnhaus und einer Arztpraxis. Die heutige Praxis könnte problemlos zu einer Wohnung oder Büro umgebaut werden. Der Innenausbau müsste erneuert, sowie eine Küche und Nasszelle eingebaut werden. Diese Immobilie lässt extrem viele Nutzungsmöglichkeiten offen. Überzeugen Sie sich selbst.

Belart-Immobilien AG
Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Rötzmattweg 5
4600 Olten

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



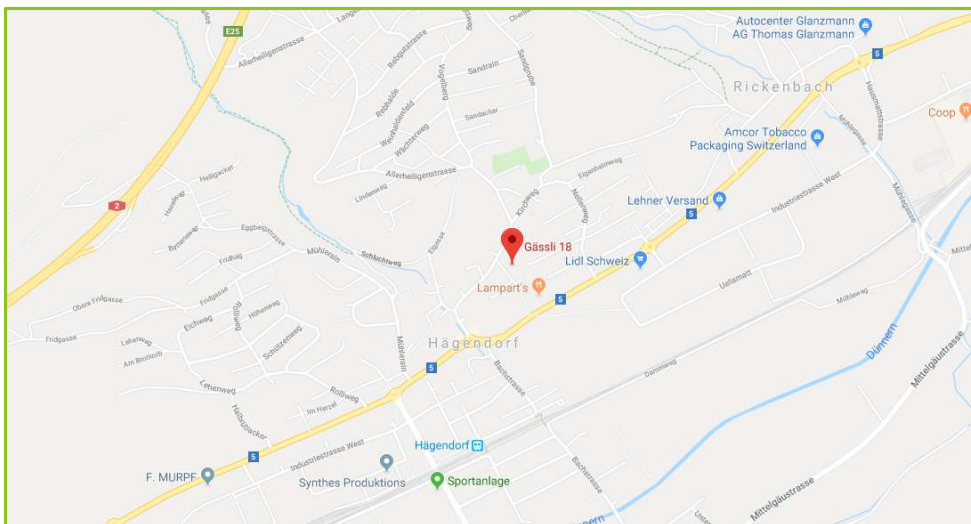
DIE GEMEINDE HÄGENDORF

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 Dünnerntal, im so genannten 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: 5'113 Personen
Steuerfuss: 107%

DIE LAGE

- Der Kindergarten und die Primarschule liegen zu Fuss 2 Minuten entfernt und die Oberstufen im Schulhaus „Thalacker“ ist mit dem Fahrrad in 5 Minuten zu erreichen.
- Einkaufsmöglichkeiten erreicht man zu Fuss innert wenigen Minuten.
- Die Bushaltestelle "Gässli" ist 3 Fussminuten entfernt. Von dort fährt der Bus im Halbstundentakt in knapp 19 Minuten an den Bahnhof Olten.
- Den Bahnhof in Hägendorf erreicht man mit dem Fahrrad in rund 5 Minuten.
- Die Autobahnen A1 und A2 erreicht man in ca. 6 Minuten.





BASISDATEN

Grundbuch

Grundbuch Hägendorf GB-Nr. 1764

Parzellengrösse

1'275 m²

Kubatur

1937m³ (ganzes Gebäude)

Baujahr

1985

Wohnfläche

Total rund 433 m² (Wohnhaus 210 m² / Keller 87 m² / Praxis 136 m²) exkl. der 2 Garagenplätze

Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)

BAUBESCHREIB

Bauweise

Das 3-stöckige, voll unterkellerte Zweifamilienhaus verfügt über eine gute, in massiver Bauweise erstellte Grundkonstruktion.

Dach

Das Dach des Wohnhauses ist mit Ziegeln eingedeckt. Über dem Flachdach der Praxis befindet sich ein Teil des Gartens.

Fenster

Die Holzfenster stammen aus dem Baujahr.

Heizung, Warm-Wasseraufbereitung

Beheizt wird mittels einer Ölheizung über Bodenheizung. Die Ölheizung wurde 2013 ersetzt.

Verdunkelung, Sonnenschutz

Wohnhaus: Fensterläden und Storen

Praxis: Storen

Küche

Die Küche stammt aus dem Baujahr.



Sanitärbereich

Das Wohnhaus verfügt über 2 Badezimmer. Eines im Erdgeschoss mit WC, Lavabo und Dusche und ein grosszügiges Badezimmer im Obergeschoss mit Wanne, Dusche, WC und Lavabo. Die Nasszelle im Obergeschoss wurde 2010 erneuert.

Wand- und Deckenoberflächen

Die Wände und Decken im Erdgeschoss sind abgerieben. Die Decken im Obergeschoss wurden mit Täfer verkleidet.

Bodenbeläge

Wohnhaus: Die Bodenbeläge setzen sich im Wohn- und Essbereich, dem Eingangsbereich, sowie den Nasszellen und der Küche aus Platten und in den Zimmern aus Teppichen zusammen. Die Bodenbeläge im Wohn- und Esszimmer und in der Küche wurden 2004 erneuert.

Praxis: Es handelt sich um einen Linoleum aus dem Baujahr sowie Teppich.

Parkierung

Die Doppelgarage ist mit einem elektrischen Tor ausgestattet und bietet direkten Zugang in die Liegenschaft. Daneben befindet sich ein grosser Platz, welcher sich für die Abstellung mehrerer Autos anbietet.

Estrich

Ein Ausbau des Estrichs, welcher heute über eine Auszugstreppe erreicht wird, ist realisierbar.

OBJEKTBSCHRIEB RAUMPROGRAMM

Untergeschoss

Praxis mit 136m²

Doppelgarage (elektrisches Tor)

Tankraum

Waschküche mit Ölbrenner und Elektrotabelleu

Disponibel / Trockenraum (beheizt und mit Fenster versehen)

Naturkeller

Schutzraum (wird als Kellerraum benutzt)

Treppenabgang vom Garten / Treppenaufgang zum Wohnhaus

Erdgeschoss

Eingangsbereich Wohnhaus mit Garderobennische

Badzimmer mit WC, Lavabo und Dusche

2 Zimmer

Küche mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz mit Cheminée und zum Garten

Offenes Wohn- und Esszimmer

Treppenaufgang vom Untergeschoss / offener Treppenaufgang ins Obergeschoss



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

Obergeschoss

Galerie mit Einbauschränken
Badzimmer mit Wanne, Dusche, WC und Lavabo
4 Zimmer
Aufgang zum Estrich über eine Auszugstreppe
Treppenaufgang vom Erdgeschoss

Dachgeschoss

Estrich (könnte ausgebaut werden)

Aussenbereich / Garten

Die Umgebung setzt sich aus zwei Ebenen zusammen. Der obere Aussenbereich besteht aus einem gedeckten Sitzplatz mit Cheminée, welcher von der Küche aus erreichbar ist und auch bei kühleren Temperaturen zu gemütlichen Stunden draussen einlädt. Der Garten besteht aus Rasenflächen, einem Teich und hübsch gepflegten Hecken und Büschen. Über eine Treppe gelangt man auf die untere Ebene, welche südöstlich des Hauses liegt und sich aus Rasenfläche, einem Biotop und südwestlich der Liegenschaft aus der Garageneinfahrt und dem Vorplatz (Autoabstellplätze) zusammensetzt. Der Haupteingang zum Wohnhaus ist über das "Gässli" erreichbar. Der Eingang zur Praxis befindet sich neben der Doppelgarage.



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

IMPRESSIONEN INNEN WOHNHAUS



Belart-Immobilien AG
Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Rötzmattweg 5
4600 Olten

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



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG



Belart-Immobilien AG
Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Rötzmattweg 5
4600 Olten

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



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

IMPRESSIONEN INNEN PRAXIS



IMPRESSIONEN AUSSEN



Belart-Immobilien AG
Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Rötzmattweg 5
4600 Olten

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



BELART-IMMOBILIEN AG
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG



Belart-Immobilien AG
Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Rötzmattweg 5
4600 Olten

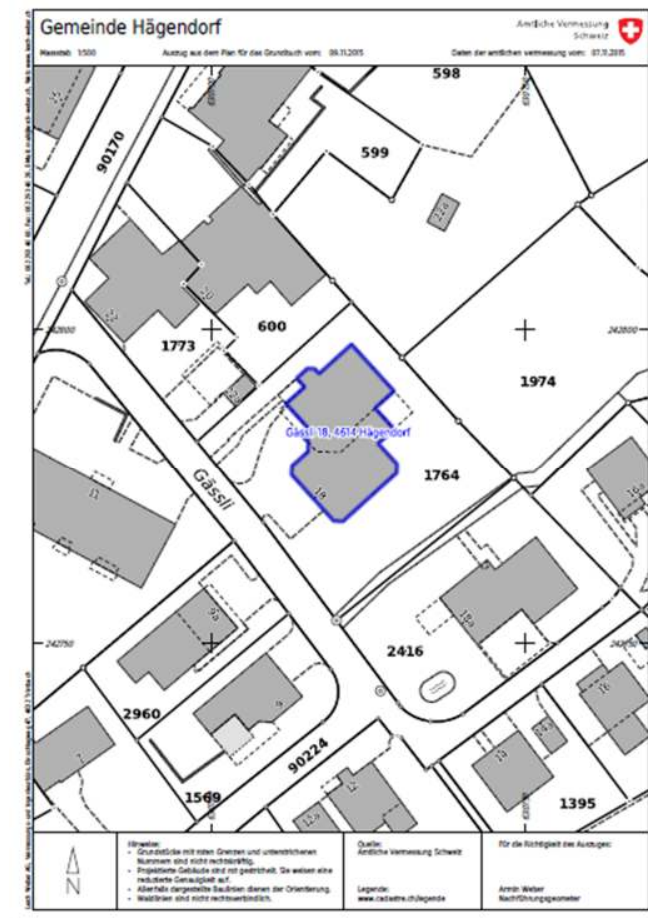
Tel. 062 207 80 86
www.belart-immobilien.ch
info@belart-immobilien.ch



DIE VERKAUFSMODALITÄTEN

Verkaufspreis	CHF 1'375'000.--
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	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 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

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.