



BELART-IMMOBILIEN AG  
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

## GROSSES 7½ ZIMMER EINFAMILIENHAUS AN SONNIGER LAGE IN HÄGENDORF



Kohlholzweg 12, 4614 Hägendorf

### KURZBESCHRIEB

Die 2002 neu gebaute Liegenschaft liegt am Kohlholzweg, in einem erhöhten, sonnigen und ruhigen Wohnquartier von Hägendorf mit schöner Weitsicht. Das Richtung Süden ausgerichtete Einfamilienhaus verfügt über eine sehr gute Bausubstanz und bietet neben über 200m<sup>2</sup> Fläche eine grosse Terrasse mit gedecktem Sitzplatz, eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang, eine grosszügige in U-Form angelegte Küche und ein helles Wohnzimmer mit Schwedenofen. Kindergarten und Primarschule liegen 750m entfernt und auch die Sekundarschule befindet sich im Dorf und ist in Kürze zu erreichen. Hägendorf hat einen eigenen Bahnhof und bietet regional gute Busverbindungen. Auch die diversen Einkaufsmöglichkeiten im Dorf erreicht man gut. Zusammengefasst, ein grosszügige und gut erhaltene Liegenschaft für eine Familie die viel Platz an bester Lage sucht.



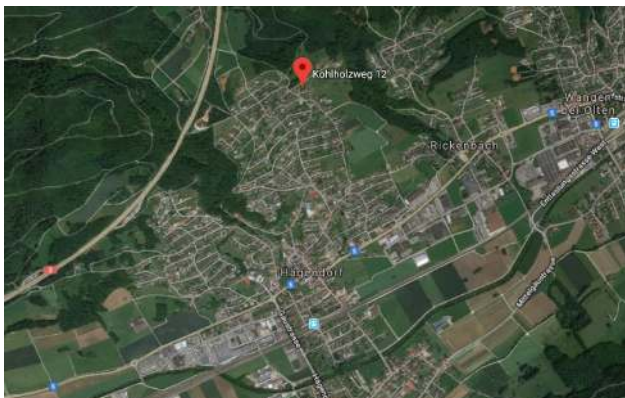
**BELART-IMMOBILIEN AG**  
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

## DIE GEMEINDE HÄGENDORF

Hägendorf liegt auf 434 m ü. M., 5 km westsüdwestlich 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 km<sup>2</sup> grossen Gemeindegebiets umfasst einen Abschnitt des Solothurner Juras und weist eine grosse landschaftliche Vielfalt auf. Die südliche Gemeindegrenze verläuft weitgehend entlang des kanalisierten Laufs der Dünnern. Von der Dünnern erstreckt sich der Gemeindeboden nordwärts über die Ebene auf die angrenzenden Hänge, die im unteren Teil eine verhältnismässig sanfte Neigung aufweisen und heute weitgehend überbaut sind. Zu Hägendorf gehören ausgedehnte Wohnquartiere am unteren Jurasüdhang (Eggberg, Heiligacher westlich und Vogelberg sowie Spitzenrüti östlich der Teufelsschlucht), der Weiler Gnöd (609 m ü. M.) auf einer Geländeterrasse zwischen Teufelsschlucht und Bachrain, die Höhenklinik Allerheiligenberg (880 m ü. M.) (2010 geschlossen), sowie einige Einzelhöfe. Nachbargemeinden von Hägendorf sind Hauenstein-Ifenthal, Rickenbach, Kappel, Gunzgen und Egerkingen im Kanton Solothurn sowie Langenbruck und Eptingen im Kanton Basel-Landschaft. Hägendorf hat über 5000 Einwohner, gute Anbindungen an den öffentlichen Verkehr, einen eigenen Bahnhof, Primar- und Sekundarstufe im Dorf, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, ein aktives Vereinsleben und einen Steuerfuss von 107% für natürliche Personen.

## DIE LAGE

- Kindergarten und Primarschule werden im Schulzentrum Oberdorf besucht, welches ca. 750m entfernt liegt.
- Die Sekundarschule (Kreisschule Untergäu) liegt 1.6km entfernt. Mit dem Fahrrad erreicht man das Schulhaus in circa 10 Minuten.
- Den Lidl erreicht man nach 1.5km und das Coop liegt rund 1 km entfernt.
- Zur Bushaltestelle „Spitzacker“ sind es 500 m (Verbindungen nach Langenbruck).
- Zur Bushaltestelle „Gässli“ sind es 1.3 km (Verbindungen bis Härkingen, Dulliken, Oensingen, Egerkingen.)
- Der Hägendorfer Bahnhof liegt 1.8km entfernt.
- Die Autobahnen A1 und A2 werden mit dem Auto in 7 Minuten in Egerkingen erreicht.





**BELART-IMMOBILIEN AG**  
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

## BASISDATEN

### Grundbuch

Grundbuch Hägendorf, GB 2910

### Parzellengrösse

488 m<sup>2</sup>, Wohnzone W2b

### Kubatur

943 m<sup>3</sup>

### Nutzfläche

211 m<sup>2</sup>

### Nettowohnfläche

185 m<sup>2</sup>

### Baujahr

2002

### Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)

## BAUBESCHRIEB

### Bauweise

Das voll unterkellerte Einfamilienhaus verfügt über eine gute, in massiver Bauweise erstellte Grundkonstruktion. Die Geschossdecken über dem Unter- und Erdgeschoss sind betonierte. Über dem Obergeschoss befinden sich die isolierte Holzbalkenkonstruktion und der Dachaufbau.

### Dach

Das Gebäude besitzt ein mit Ziegeln eingedecktes Satteldach.

### Fenster

Die Holzfenster stammen aus dem Baujahr 2002 und sind mit Rafflamellenstoren, Rollläden oder Fensterläden aus Alu versehen.

### Heizung

Beheizt wird mittels Wärmepumpe über Bodenheizung.

### Sanitärbereich

Im Obergeschoss befindet sich eine grosse Nasszelle mit Eckbadewanne, Toilette, Lavabo und Dusche. Im Untergeschoss befindet sich eine weitere helle Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo.

### Wandoberflächen

Die Wände sind mit Abrieb versehen und die Dachschrägen im Obergeschoss mit weissem Täfer verkleidet.



**BELART-IMMOBILIEN AG**  
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

### Bodenbeläge

Die Bodenbeläge setzen sich aus Platten und Laminat zusammen.

### Parkierung

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus. Auf dem Hausvorplatz (geteert) kann ein weiteres Fahrzeug parkiert werden.

## OBJEKTBSCHRIEB RAUMPROGRAMM

### Untergeschoss

Im Untergeschoss befinden sich die Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus, der Heizungsraum, die Waschküche, der Eingangsbereich mit Gang und Treppe ins Erdgeschoss, eine Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo, ein Kellerraum und 2 Zimmern.

### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss beinhaltet das Foyer, die Treppe zu Unter- und Obergeschoss, 1 Zimmer, die Küche mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz, sowie das Wohn- und Esszimmer mit Schwedenofen.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Foyer mit einer Auszugstreppe in den Estrich, die Treppe ins Erdgeschoss, 3 Zimmer und eine Nasszelle mit Wanne, Dusche, WC und Lavabo.

### Dachstock

Der Estrich ist über die Auszugstreppe vom Obergeschoss her zugänglich.

### Aussenbereich

Die Umgebung setzt sich aus der Zufahrt mit Vorplatz, Gehwegen, der Böschung, Kalksteinmauern, dem gedeckten Sitzplatz mit einer Terrasse, Rasenfläche, Bäumen, Büschen und Sträuchern zusammen.





BELART-IMMOBILIEN AG  
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

## IMPRESSIONEN AUSSEN





BELART-IMMOBILIEN AG  
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

## IMPRESSIONEN INNEN



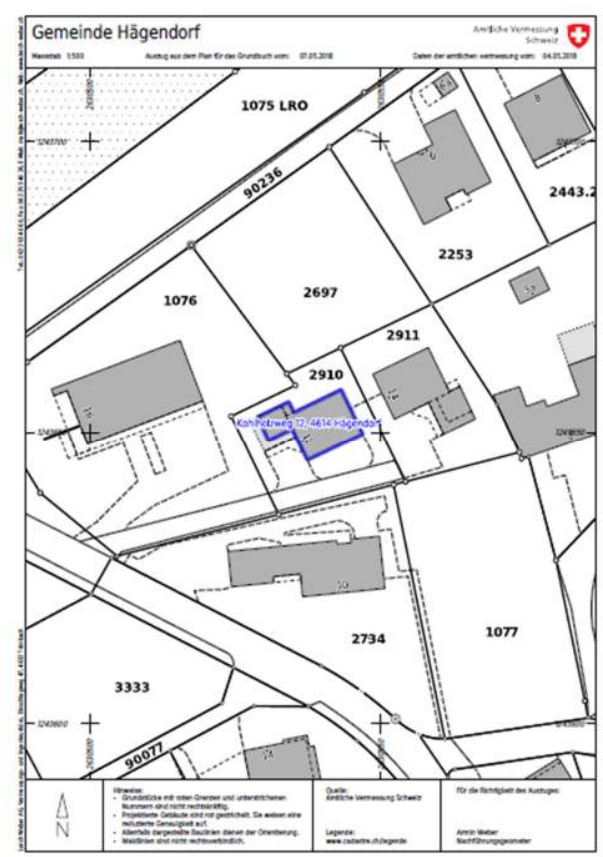


**BELART-IMMOBILIEN AG**  
BEWERTUNG, VERKAUF & FINANZIERUNG

## DIE VERKAUFSMODALITÄTEN

Verkaufspreis	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	Auf Anfrage
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
- Karte Altlasten
- Policen der SGV
- Pläne