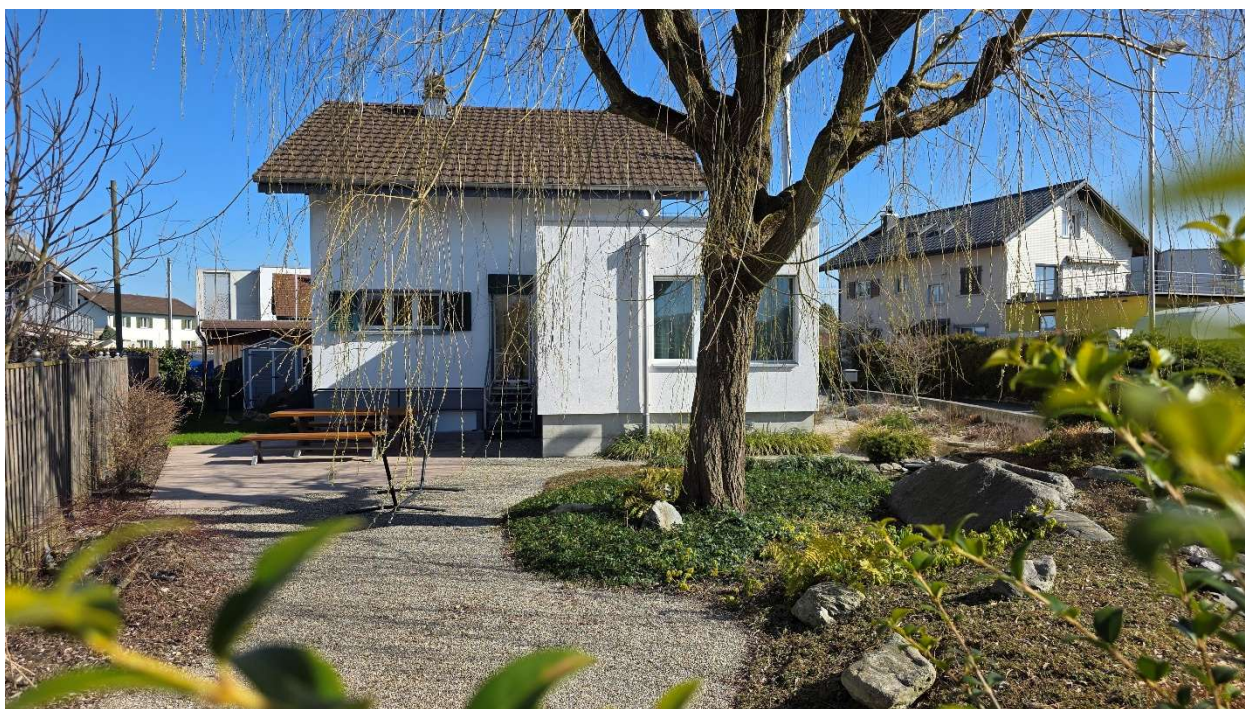




Familienoase mit Traumgarten

4.5-Zimmer Einfamilienhaus mit Charme– ca. 140 m²

Winkelweg 6, 4553 Subingen

Kontakt Verkauf

Strausak Immobilien GmbH
Rötistrasse 22 - 4500 Solothurn
Hauptgasse 17 - 4600 Olten

Inhaltsverzeichnis

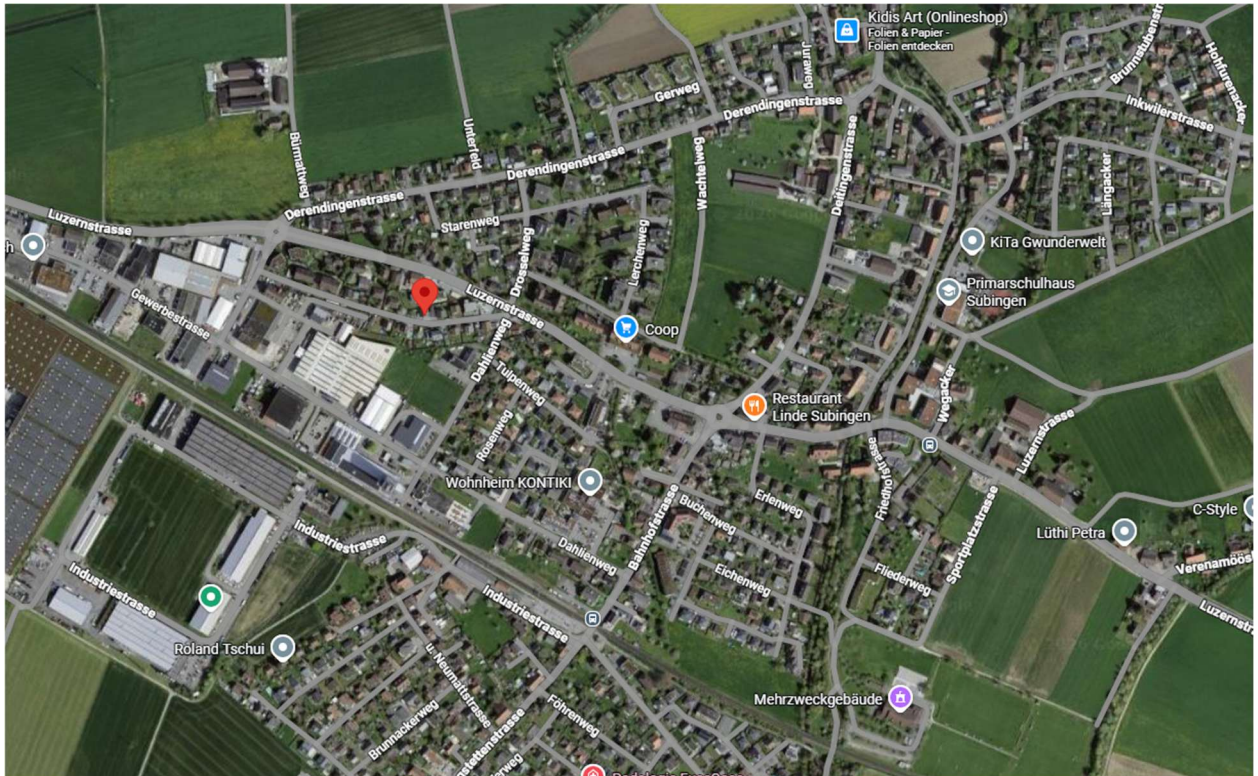
1	Lage	3
1.1	Gemeinde Subingen.....	3
1.2	Situationsplan der Liegenschaft.....	4
2	Objektbeschreibung	5
2.1	Zahlen und Fakten	5
2.2	Nebenkosten.....	6
2.3	Allgemein.....	6
2.4	Kurzbaubeschrieb.....	6
2.5	Innenausbau.....	7
2.6	Garten/Umgebung.....	7
3	Verkaufsmodalitäten	7
3.1	Offertcharakter.....	8
3.2	Verkaufsabwicklung	8
4	Impressionen.....	9
5	Grundrisspläne.....	19
	Anhang.....	20

Die in der Verkaufsbroschüre gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie basieren hauptsächlich auf Informationen, welche vom Auftraggeber übermittelt und zur Verfügung gestellt wurden. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Strausak Immobilien GmbH übernimmt keine Gewährleistung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben und ist nicht verpflichtet, nicht mehr aktuelle Informationen zu entfernen oder sie ausdrücklich als solche zu kennzeichnen. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

1.1 Gemeinde Subingen

Allgemein

Subingen liegt im Bezirk Wasseramt, auf rund 440 m.ü.M. und unweit der Kantonshauptstadt Solothurn. Das Dorf zählt gut 3'000 Einwohner. Das attraktive Naherholungsgebiet sowie die Vereine im Dorf garantieren viele Möglichkeiten sich zu bewegen oder zu engagieren.



Verkehrsanbindung

Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 5 Gehminuten entfernt, wo unter der Woche viertelstündlich ein Bus nach Solothurn verkehrt. Die nächste Autobahnauffahrt A5 befindet sich in Zuchwil und ist nur ca. 8 Autominuten entfernt.

Geschäfte / Einkaufen

Subingen verfügt im Dorfkern über eine Coop-Filiale, eine Bäckerei und einen Kiosk. Ausserdem gibt es eine Landi mit Tankstelle, einen Postschalter, die Raiffeisenbank sowie diverse Restaurants. Weitere grössere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Derendingen, Zuchwil oder Solothurn (Coop, Migros, Aldi, Lidl, Apotheke, Tankstelle, Ärzte etc.).

Kindergarten/Schulen

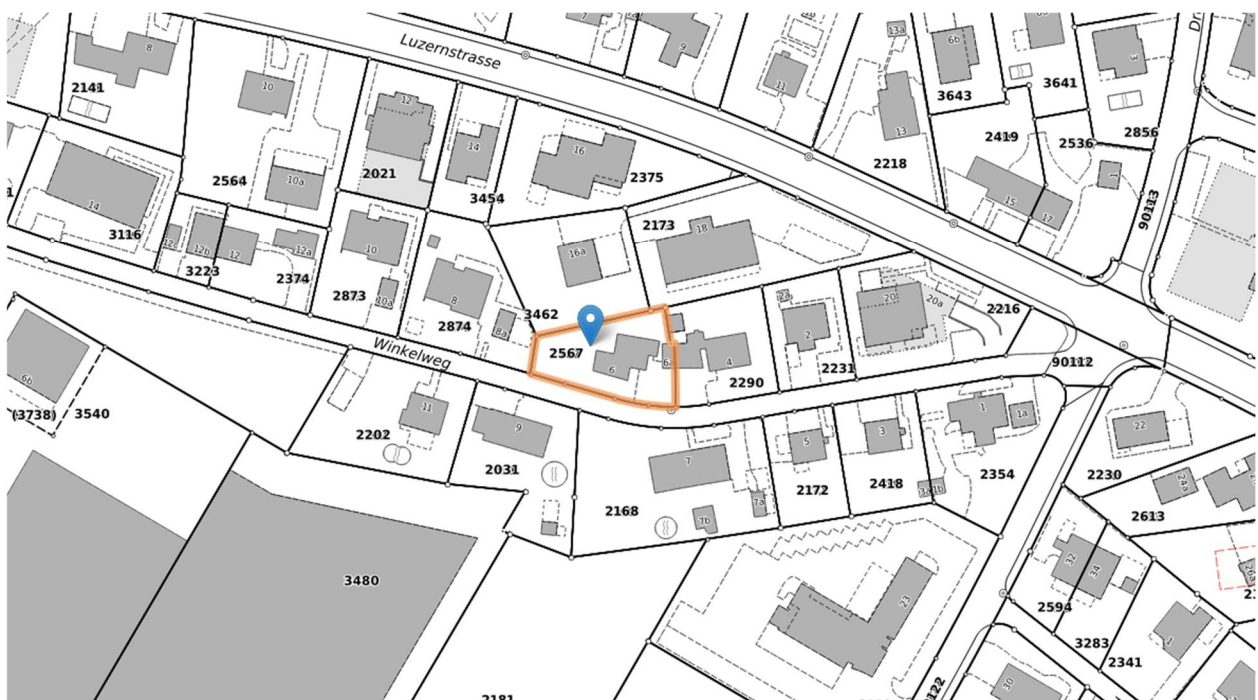
Das Bildungsangebot erstreckt sich von KITA, Spielgruppe, Kindergarten, Primarschule bis zur Oberstufe. Die Kantonsschule- sowie Gewerbeschulen befinden sich Solothurn.

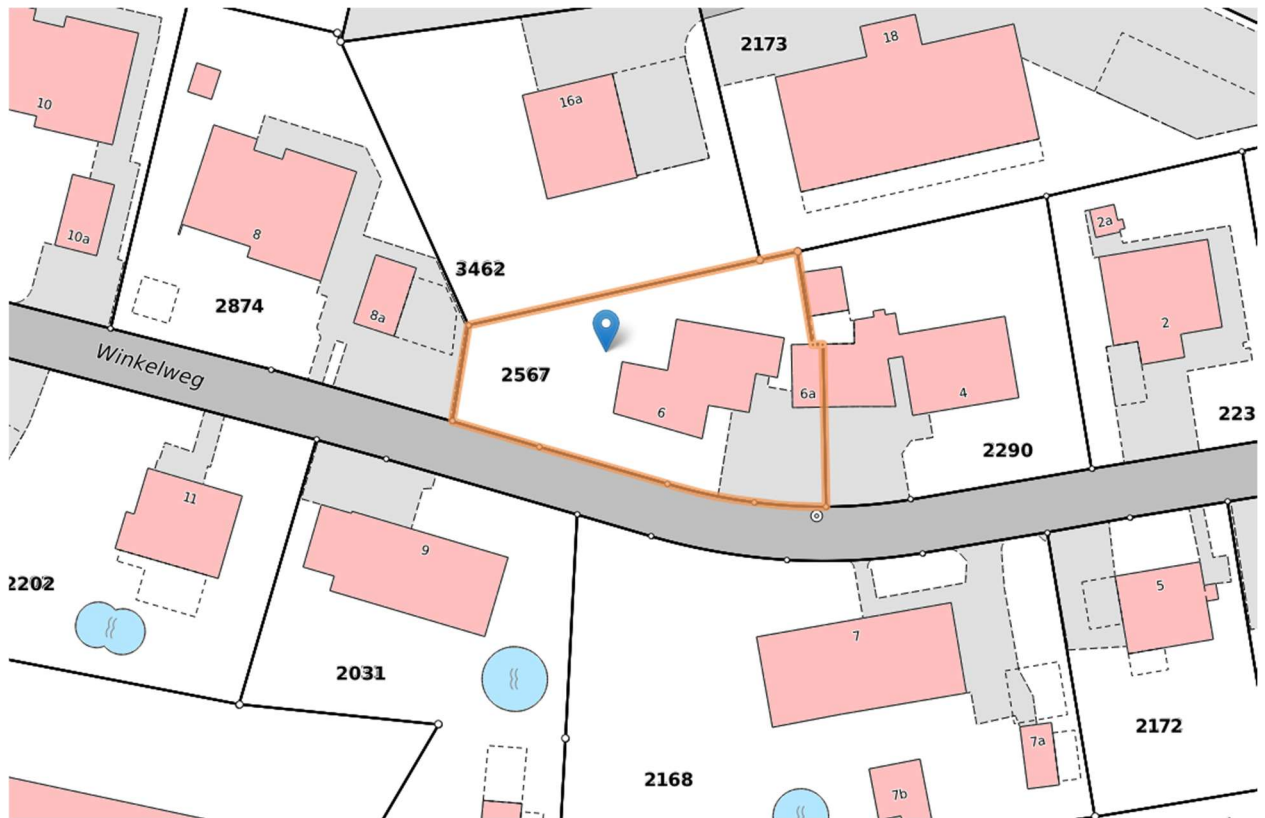
Distanzen

Einkaufsmöglichkeiten	360 m – 5 Gehminuten
Bushaltestelle	350 m – 4 Gehminuten
Kindergarten	1410 m – 20 Gehminuten
Primarschule	1480 m – 23 Gehminuten
Oberstufenschule	1430 m – 22 Gehminuten
Solothurn	6.8 km – 12 Autominuten

1.2 Situationsplan der Liegenschaft

Die Liegenschaft liegt im Dorfteil Richtung Derendingen. Im Speziellen sind der gemütliche und äusserst grosszügige Garten sowie die ruhige, sonnige und dennoch zentrale Lage erwähnenswert. Die Quartierstrasse wird hauptsächlich von Anwohnern befahren, womit kein Durchgangsverkehr besteht.





2 Objektbeschreibung

2.1 Zahlen und Fakten

Baujahr	1953
Grundstück Nr.	Subingen GB 2567
Grundstückfläche	562 m ²
Nettowohnfläche	ca. 140 m ²
Volumen SGV	614 m ³ Haus + 40 m ³ Garage
Gebäudeversicherungswert	CHF 572'758
Katasterwert	CHF 133'700
Kantonssteuer	104 %
Gemeindesteuer	128 %

2.2 Nebenkosten

Jährlich Gas, Strom, Wasser, Gebäudeversicherung

2.3 Allgemein

Im Jahre 1953 erbautes, charmantes 4.5-Zimmer Einfamilienhaus auf drei Stockwerken.

An ruhiger und doch zentraler Lage in Subingen lädt der gemütliche und gut besonnte Garten zum Verweilen, Gärtnern oder Spielen ein. Die praktische Raumaufteilung im Innern des Hauses und die hellen Zimmer bieten genügend Platz. Einziehen, wohnen und wohlfühlen oder selbst noch nach eigenen Wünschen umgestalten. Das Haus bietet Ihnen viele Möglichkeiten, um Ihren Wohnraum zu verwirklichen. Seitlich des Hauses befindet sich ausserdem eine Garage, in welcher auch ein mittel-grosser SUV Platz findet. Auf dem Vorplatz finden vier weitere Autos Platz zum Parkieren.

Erdgeschoss - ca. 84 m²

Abgetrennter Eingangsbereich mit Garderobe, Korridor mit Gäste-WC und Dusche, mit Fenster, offener Wohn- Essbereich mit schöner, moderner Küche, direkter Ausgang in den Garten, zum Sitzplatz, helles Wohnzimmer mit Cheminée-Ofen und schönem Blick in den Garten

1. Obergeschoss - ca. 58 m², Terrasse 10 m²

Helles Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, zwei weitere Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und Fenster, Falttreppe zum Dachboden, für noch mehr Stauraum

Untergeschoss

Zwei grosse Hobbyräume/Zimmer mit Platten- und Betonboden, Fenster, helle, liebevoll renovierte Waschküche, Vorplatz mit Gasbrenner und Boiler

2.4 Kurzbaubeschrieb

Konstruktion	Massivbauweise aus Backstein (UG Kalksandstein), Kellerdecke Beton, Decke zum 1.OG Holzbalkenlage
Fenster	Kunststoff und Holz, Isolierverglasung
Verdunkelung	Rollläden und Jalousien Alu
Dach	Satteldach aus Holz, Ziegeleindeckung, Unterdach gedämmt
Fassade	2012 gestrichen
Elektro	Standard, SINA 2022
Heizung	2016 ersetzt, Gasheizung, Verteilung via Radiatore
Warmwasser	300 Liter Boiler, via Heizung
Anbau	2022, Erweiterung Wohnzimmer

2.5 Innenausbau

Decken	Spritzputz weiss
Wände	Abrieb weiss
Bodenbeläge EG	Eichenparkett Wohnbereich mit Küche, Korridor EG, Platten im separaten Eingangsbereich und Dusche/WC
Bodenbeläge OG	Laminat in Holzoptik in allen Zimmern, Platten im Badezimmer, Kugelgarn-teppich im Korridor
Treppe zum OG	Holz mit Kugelgarnteppich, zum UG Beton gestrichen
Küche	(von Design Küchen) Fronten Kunstharz gebrochenes weiss, Ablage Granit schwarz, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Backofen und Kombi-Gerät
Schwedenofen	2022 mit Erweiterung Wohnzimmer
Badezimmer OG	1979, guter Zustand
Dusche/WC EG	1979, guter Zustand

2.6 Garten/Umgebung

Terrasse	Plattenboden
Umgebung	2023 Neugestaltung Garten, Rasen auf Nordseite, idyllische Gartengestal-tung mit Bachlauf, Begrünung und Rundkies im Bereich des Baumes (Trau-erweide) auf der süd-westseite
Garage	Eternitplatten, Sektionaltor Kunststoff mit Fernbedienung, Betonboden, Stromanschluss
Parkplatz	für bis zu 4 Autos

3 Verkaufsmodalitäten

Verkaufspreis CHF 920'000

Bei grosser Nachfrage behalten wir uns vor, das Objekt der meistbietenden Partei zu veräussern. Im Sinne einer Angebotsabgabe, nicht im klassischen Bieterverfahren.

Antritt Nach Vereinbarung, per sofort möglich

Handänderungskosten gehen z.L. des Käufers

Das Haus wird «wie gesehen» verkauft. Es erfolgen keine Instandstellungs- und Reparaturarbeiten. Der Sicherheitsnachweis über elektrische Installationen, sofern bei Handänderung älter als 5 Jahre, ist Sache des Käufers. Die Verkäuferschaft lehnt jegliche Gewährleistung ab. Die Reinigung versteht sich «besenrein» per Übergang von Nutzen und Gefahr. Diesbezüglich und betreffend der Übernahme von Mobiliar sprechen sich die Parteien vor Vertragsunterzeichnung bei einer gemeinsamen Begehung vor Ort ab.

3.1 Offertcharakter

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandene Mängel oder Schäden nicht beurteilt werden.

Zwischenverkauf vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation stellt kein Vertragsdokument dar.

3.2 Verkaufsabwicklung

1. Verkaufsdokumentation durchlesen
2. Besichtigung vor Ort wahrnehmen, Fragen stellen
3. Finanzierung mit einer Bank prüfen
4. Kaufangebot mit Finanzierungsnachweis an die Strausak Immobilien einreichen
5. Rückmeldung abwarten
6. Evt. zweite Besichtigung durchführen
7. Zu- oder Absage erhalten
8. Bei Zusage, im Idealfall: Treffen mit Verkäufer vor Ort (*evt. Übernahme Mobiliar etc*)
9. Persönliche Angaben für Kaufvertragserstellung an Strausak Immobilien übermitteln
10. Vertragsentwurf prüfen
11. Vertragsunterzeichnung auf Amtschreiberei, mit Notar – Original des unwiderrufliches Zahlungsverprechen der finanzierenden Bank mitbringen
12. Schlüssel für das neue Zuhause erhalten

Nach gegenseitiger Kaufzusage der Parteien sowie vorliegen eines Finanzierungsnachweises, erfolgt die Anmeldung zur öffentlichen Beurkundung bei der Amtschreiberei Solothurn. Zum Überschreibungstermin muss seitens Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen vorgelegt werden. Die vollständige Bezahlung des Kaufpreises wird per Übergang von Nutzen und Gefahr fällig.

Sollten zwischen der Beurkundung sowie dem Übergang von Nutzen und Gefahr mehr als 30 Tage liegen, wird innerhalb von 7 Tagen seit Beurkundung eine Anzahlung von CHF 40'000.- fällig.

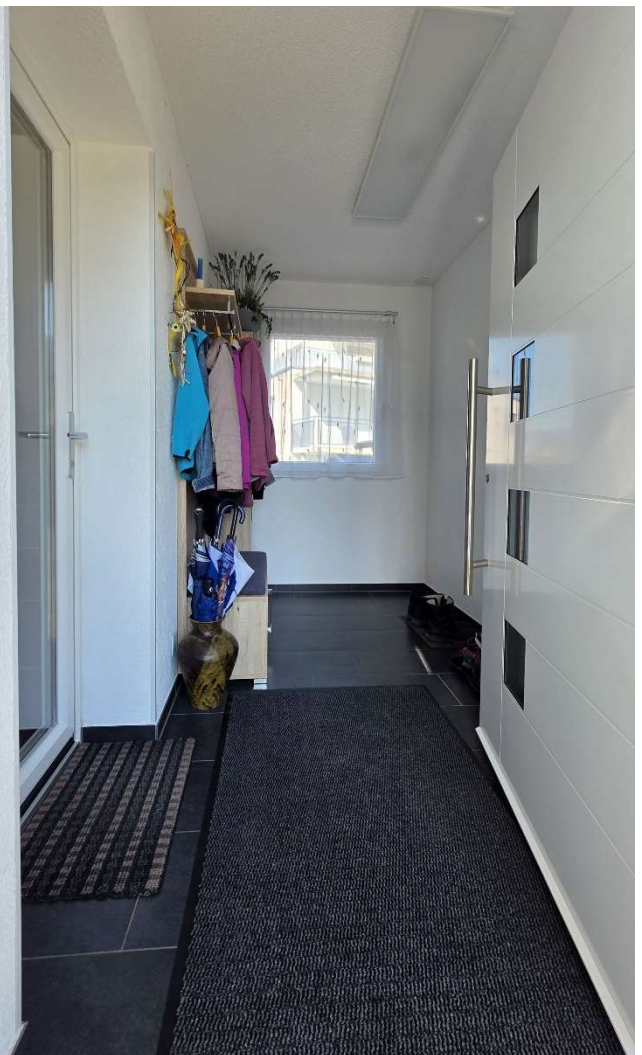
4 *Impressionen*

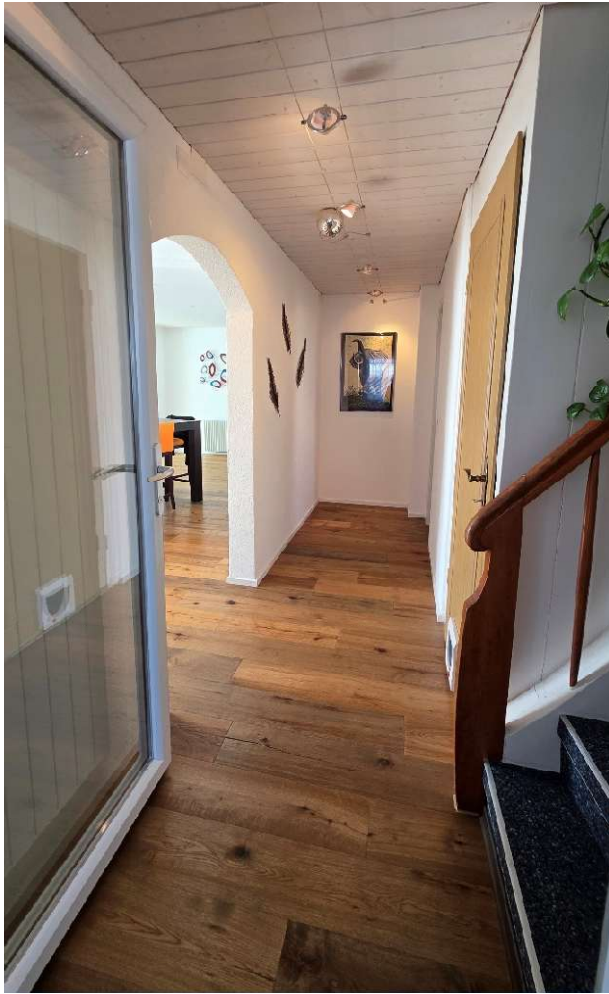












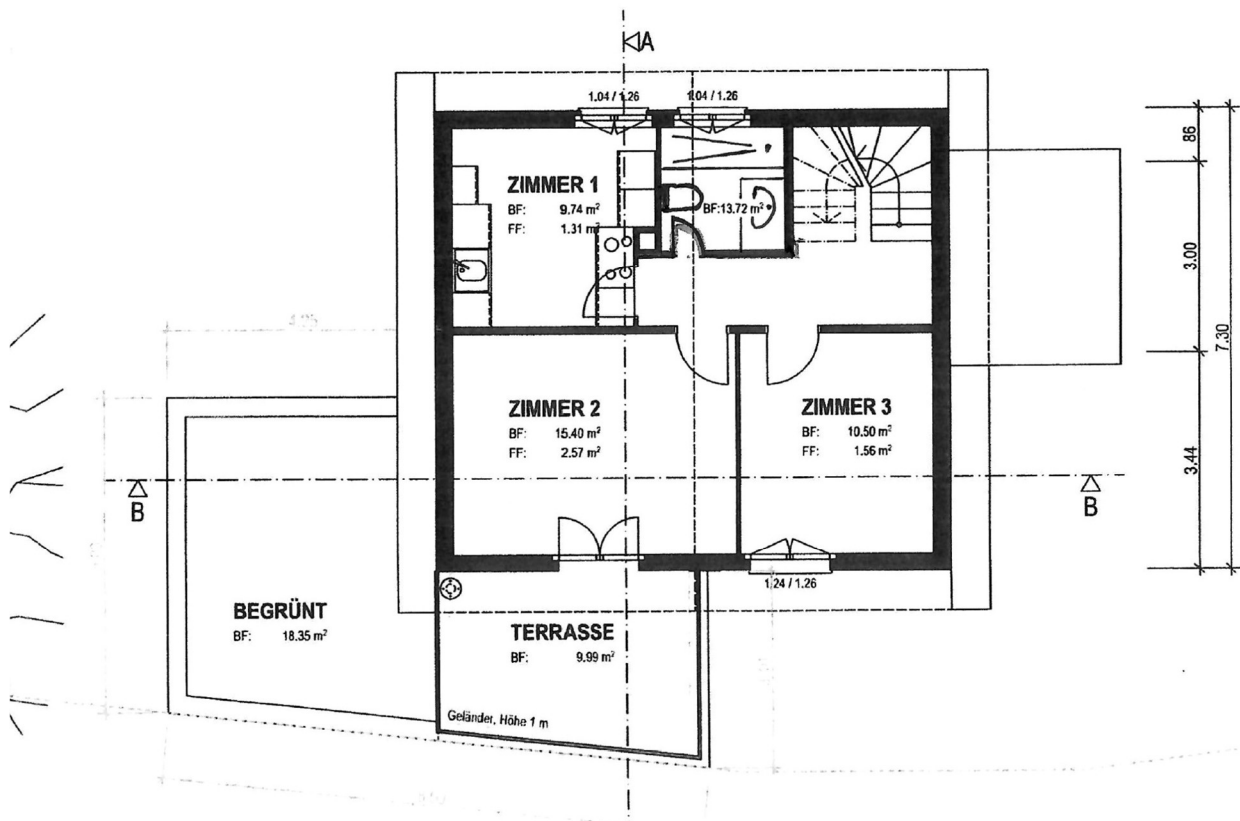
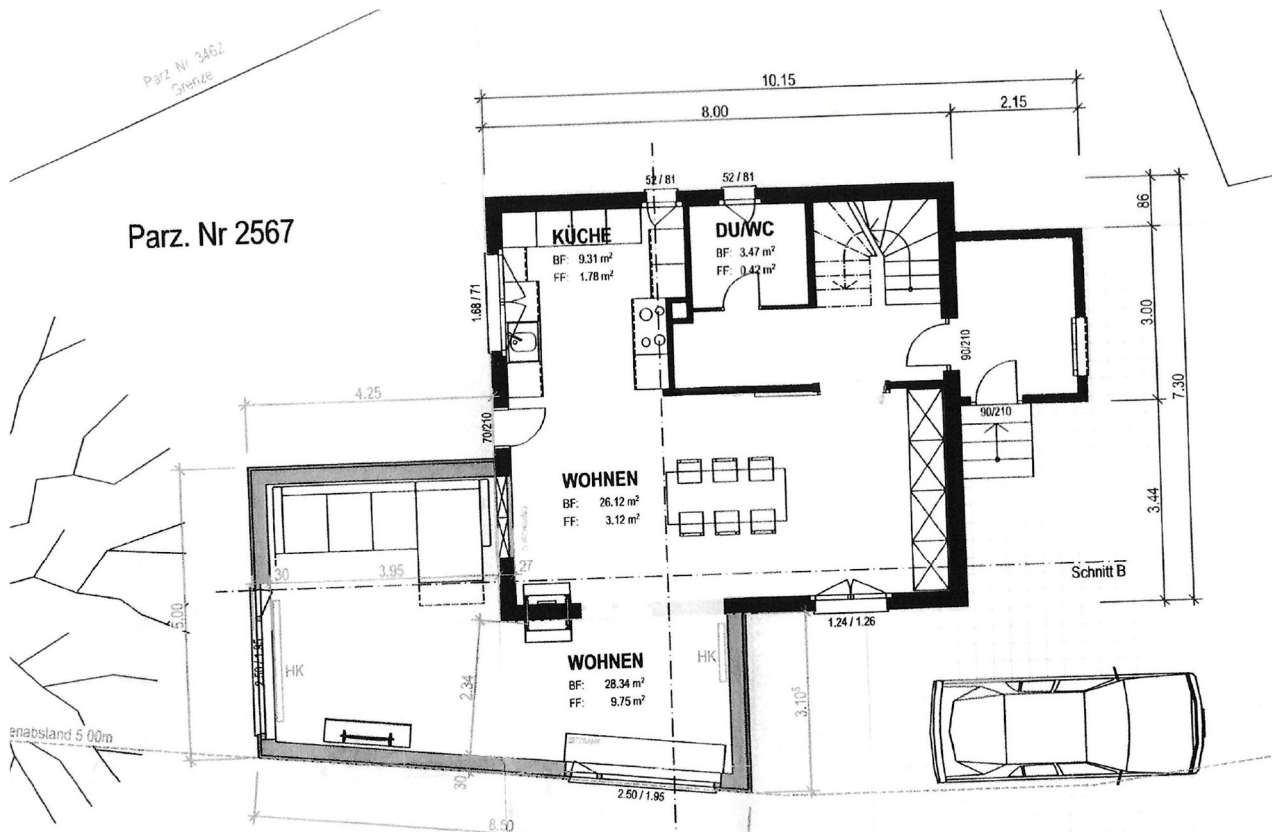








5 Grundrisspläne



Auf Anfrage (für die Bank):

- Gebäudeversicherungsausweis (SGV)
- Grundbuchauszug