



Haus mit Pool – wie cool!

4.5-Zimmer Einfamilienhaus mit Garten – ca. 135 m²

Härkingerstrasse 17, 4629 Fülenbach

Inhaltsverzeichnis

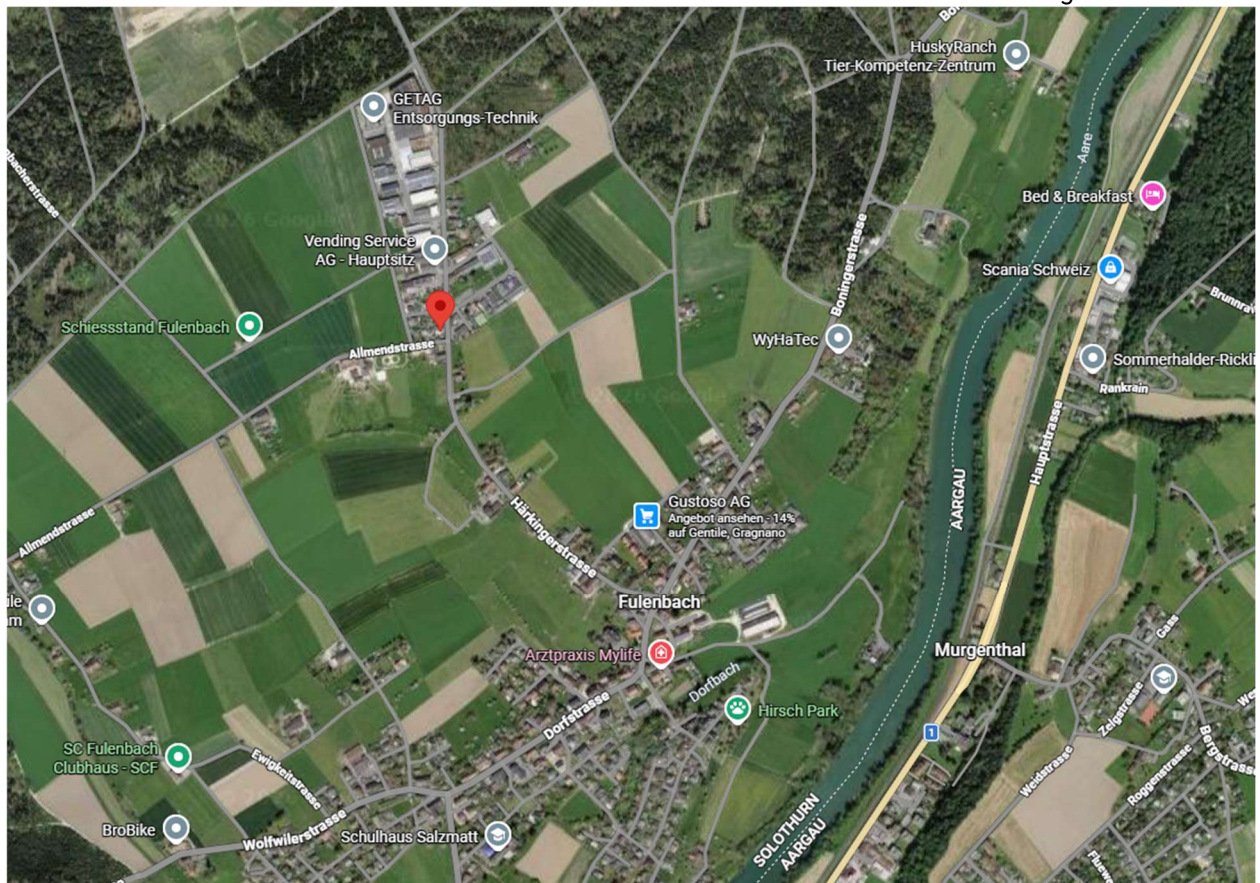
1	Lage	3
1.1	Gemeinde Fulenbach.....	3
1.2	Situationsplan der Liegenschaft.....	4
2	Objektbeschreibung	6
2.1	Zahlen und Fakten	6
2.2	Nebenkosten.....	6
2.3	Allgemein.....	6
2.4	Kurzbaubeschrieb.....	7
2.5	Innenausbau.....	7
2.6	Garten/Umgebung.....	7
3	Verkaufsmodalitäten	8
3.1	Offertcharakter.....	8
3.2	Ablauf Verkaufsabwicklung	8
4	Impressionen.....	9
5	Grundrisspläne.....	19
	Anhang.....	21

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 Fulenbach

Allgemein

Fulenbach liegt im Bezirk Olten auf rund **429 m ü. M.** und befindet sich im sogenannten Aaregäu an der Grenze zu den Kantonen Aargau und Bern. Die Gemeinde zählt rund **1'830 Einwohner** und überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Wohnlage sowie die Nähe zu den regionalen Zentren Olten, Langenthal und Oensingen. Die Aare, der Hirschpark sowie zahlreiche Spazier-, Velo- und Wanderwege bieten attraktive Erholungsmöglichkeiten. Ein aktives Dorfleben mit vielfältigen Vereinen macht Fulenbach zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt.



Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft profitiert von einer guten Verkehrsanbindung. Die Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten regelmässige Verbindungen nach Olten, Oensingen und in die umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof Murgenthal befindet sich auf der gegenüberliegenden Aareseite und ist mit dem Velo oder Auto rasch erreichbar. Der Autobahnanschluss A1 bei Härkingen beziehungsweise Rothrist liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Bern, Zürich, Basel und Luzern.

Geschäfte / Einkaufen

In Fulenbach stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zur Verfügung. Ein erweitertes Angebot mit Coop, Migros, Aldi, Lidl,

Apotheken, Banken, Restaurants und zahlreichen Fachgeschäften befindet sich in den nahegelegenen Gemeinden Härkingen, Oensingen, Rothrist sowie in Olten.

Kindergarten/Schulen

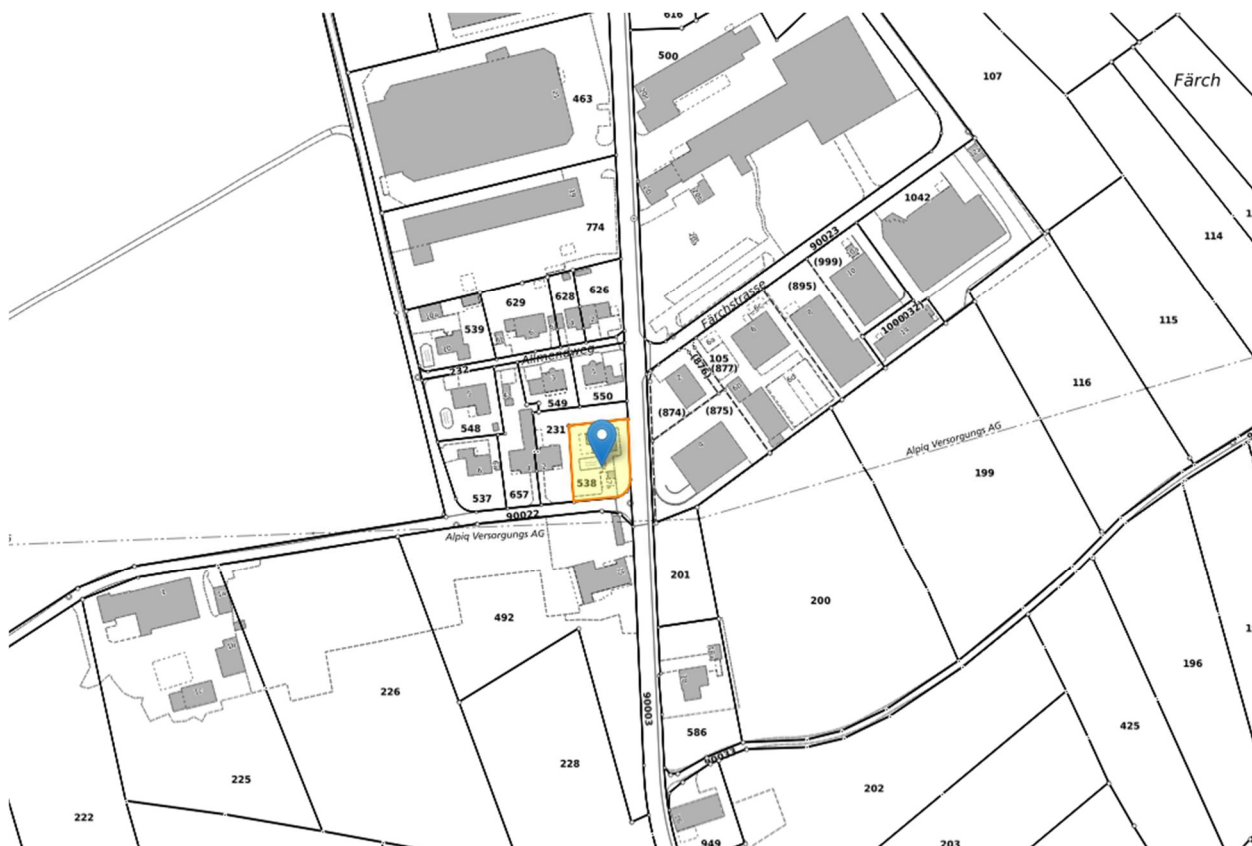
Fulenbach verfügt über einen Kindergarten sowie eine Primarschule direkt in der Gemeinde. Die Oberstufe wird in einer Nachbargemeinde besucht. Weiterführende Schulen wie Kantonsschulen und Berufsfachschulen befinden sich in Olten, Oensingen und Langenthal und sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Dank der kurzen Schulwege eignet sich die Gemeinde besonders für Familien mit Kindern.

Distanzen

Einkaufsmöglichkeiten	500 m – 6 Gehminuten
Bushaltestelle	350 m – 4 Gehminuten
Kindergarten	650 m – 8 Gehminuten
Primarschule	650 m – 8 Gehminuten
Oberstufenschule	4 km – 7 Autominuten
Olten	10 km – 15 Autominuten

1.2 Situationsplan der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier. Besonders hervorzuheben sind die sonnige Lage, die angenehme Nachbarschaft sowie die gute Kombination aus Ruhe und zentraler Erreichbarkeit. Die Quartierstrasse wird überwiegend von Anwohnern genutzt, wodurch kaum Durchgangsverkehr entsteht. In nächster Nähe sind Felder und der Wald, für Sport und Erholung. Die Lage bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die naturnah wohnen und dennoch von einer guten Infrastruktur profitieren möchten.



2 Objektbeschreibung

2.1 Zahlen und Fakten

Baujahr	2020
Grundstück Nr.	GB Fulenbach 538
Grundstückfläche	756 m ²
Nettowohnfläche	ca. 135 m ²
Volumen SGV	963 m ³ Haus + 90 m ³ Carport
Gebäudeversicherungswert	CHF 773'621
Katasterwert	CHF 181'667
Kantonssteuer	104 %
Gemeindesteuer	110 %

2.2 Nebenkosten

Jährlich Strom, Wasser, Gebäudeversicherung

2.3 Allgemein

Im Jahre 2020 erbautes, charmantes 4.5-Zimmer Einfamilienhaus auf drei Stockwerken.

An ruhiger und doch zentraler Lage in Fulenbach lädt der gemütliche und gut besonnte Garten mit Pool zum Verweilen, Gärtnern oder Spielen ein. Die praktische Raumaufteilung im Innern des Hauses und die hellen Zimmer bieten genügend Platz. Einziehen, wohnen und wohlfühlen. Das Haus bietet Ihnen viele Möglichkeiten, um Ihren Wohntraum zu leben. Vor dem Haus befindet sich ausserdem ein Carport sowie Autoabstellplätze.

Erdgeschoss – ca. 64 m²

Grosszügiger Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC mit Dusche und Fenster, offener und heller Wohn- Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Pool, offene Küche

1. Obergeschoss – ca. 69 m², mit Terrasse 29 m²

Drei helle Schlafzimmer, wovon zwei mit Zugang zur Terrasse und eines mit Ankleideraum inkl. Fenster, Korridor mit Zugang zum Estrich, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, grosses Lavabo, WC und Fenster

Untergeschoss – ca. 84 m²

Grosser Hobbyraum mit Bar und sep. Eingang, grosser Heizungskeller mit Waschküche, Raum mit Pooltechnik, Vorrats-/Werkstattraum

2.4 Kurzbaubeschrieb

Konstruktion	Massivbauweise aus Backstein (UG Kalksandstein), Deckenlagen Beton
Fenster	3-fach Isolierverglasung
Verdunkelung	Lamellenstoren
Dach	Satteldach aus Holz, Ziegeleindeckung, Solarpanelen
Fassade	Aussen gedämmt
Elektro	Standard, SINA 2020
Heizung	Wärmepumpe, Verteilung via Bodenheizung
Warmwasser	Boiler, via Heizung

2.5 Innenausbau

Decken	Verputz weiss
Wände	Abrieb weiss
Bodenbeläge EG	Platten grau quadratisch im Wohnbereich und ganzem EG
Bodenbeläge OG	Vinyl auf Treppe ins OG und in den Zimmern, Platten im Badezimmer
Küche	Fronten Kunstharz grau, Ablage Granit schwarz, grosses Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Backofen, Dampfabzug
Badezimmer OG	Eckb adewanne, Dusche, Toilette, grosses Lavabo mit Unterbaumöbel, Fenster
Gäste DU/WC EG	Dusche, Toilette, Lavabo mit Unterbaumöbel, Fenster

2.6 Garten/Umgebung

Terrasse/Pool	Plattenboden ²
Pool	mit Rolladenabdeckung und WP Heizung
Umgebung	Rasen, Sträucher
Carport	für 2 Autos, mit abschliessbarem Geräte-/Velobereich
Parkplatz	für bis zu 3 Autos zusätzlich

Verkaufsrichtpreis CHF 1'390'000

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

Antritt Nach Vereinbarung, per sofort möglich

Handänderungskosten gehen z.L. des Käufers

Amtschreibereikosten gehen z.L. des Käufers

Das Haus wird «wie gesehen» verkauft. Es erfolgen keine Instandstellungs- und Reparaturarbeiten sowie keine Grundreinigung. 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. Betreffend Termin sowie 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 Ablauf Verkaufsabwicklung

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

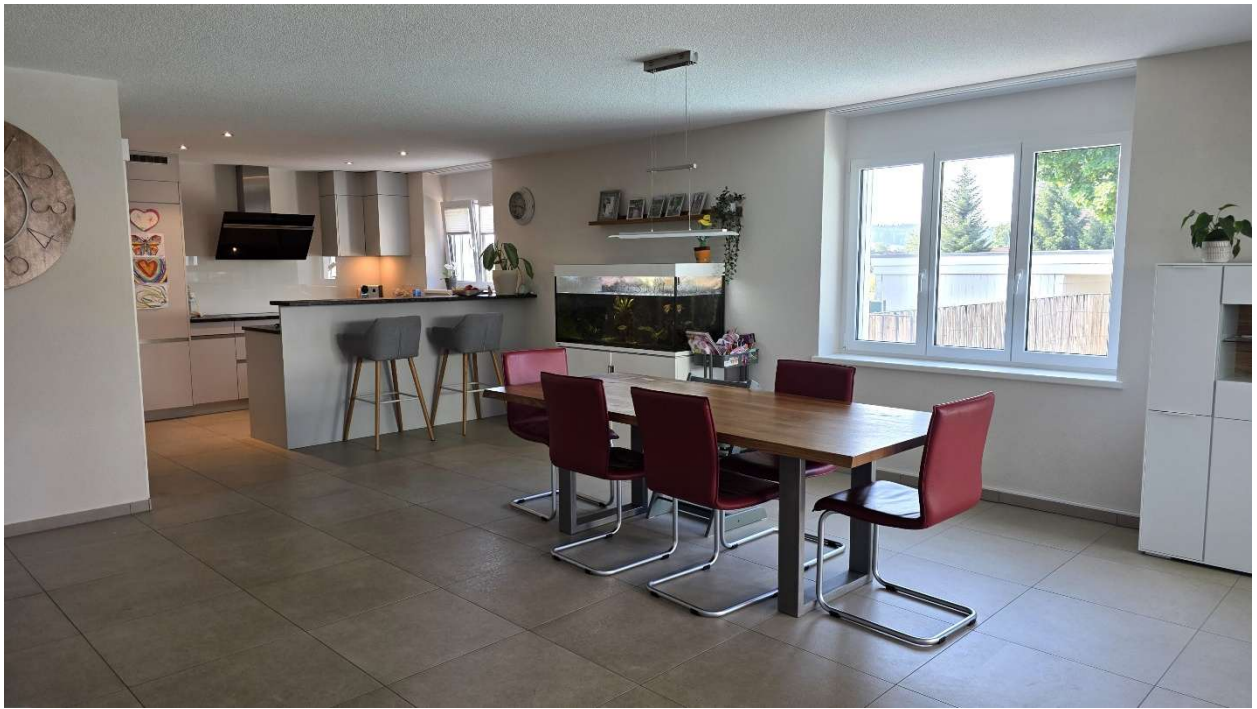
Nach gegenseitiger Kaufzusage der Parteien sowie vorliegen eines Finanzierungsnachweises, erfolgt die Anmeldung zur öffentlichen Beurkundung bei der Amtschreiberei Solothurn. Zum Überschreibungstermin muss seitens Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen vorgelegt werden. Die vollständige 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*







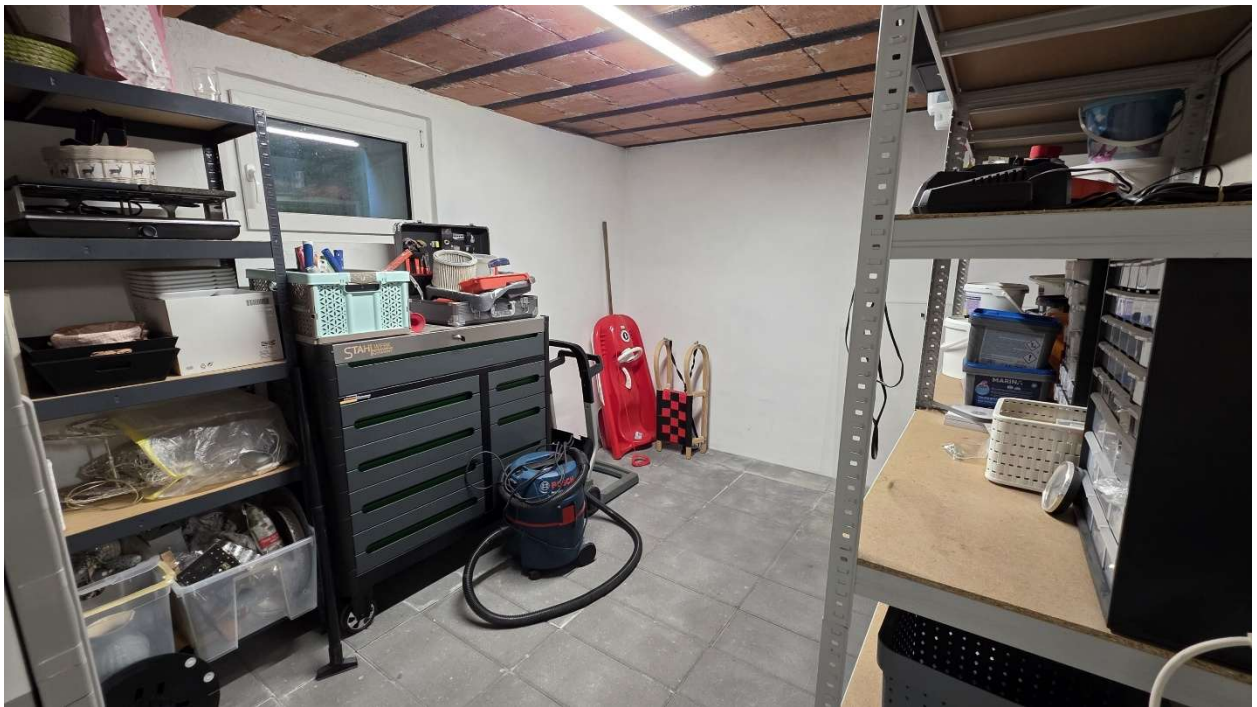










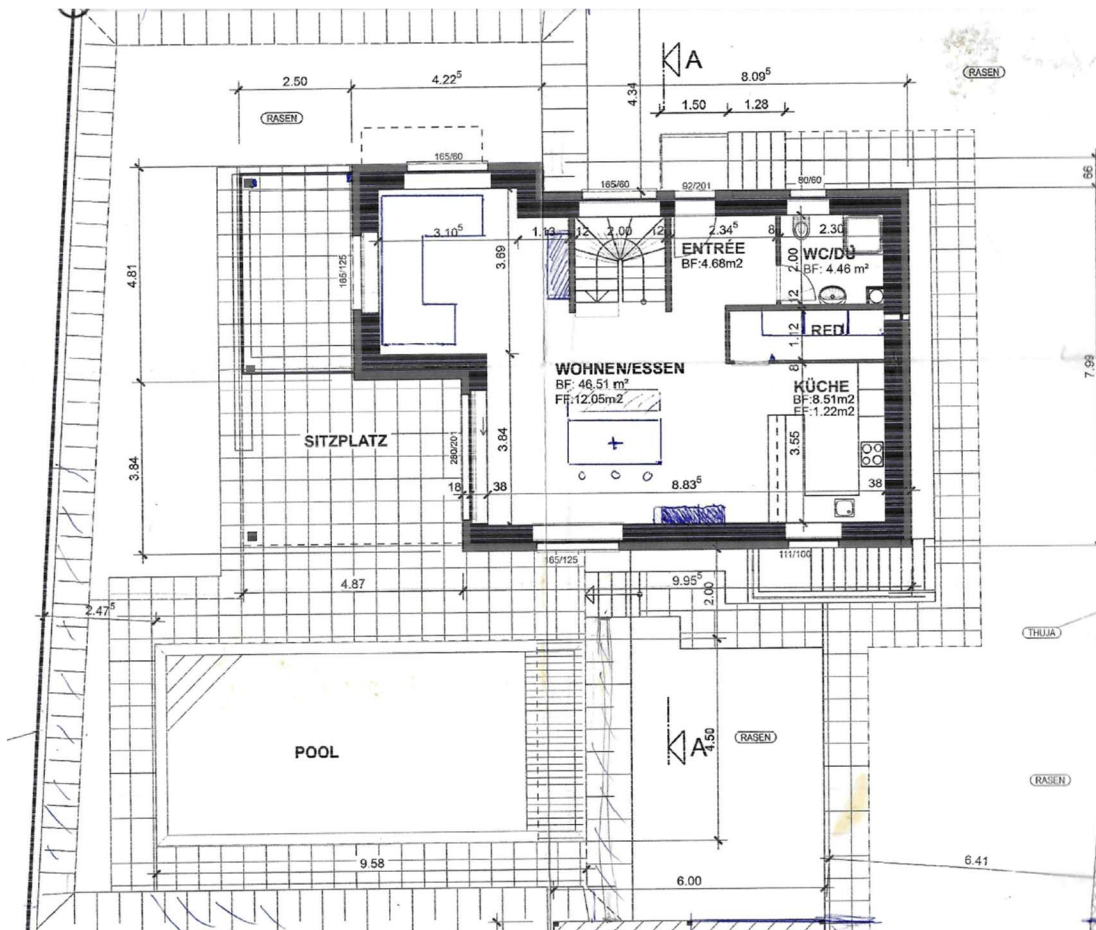




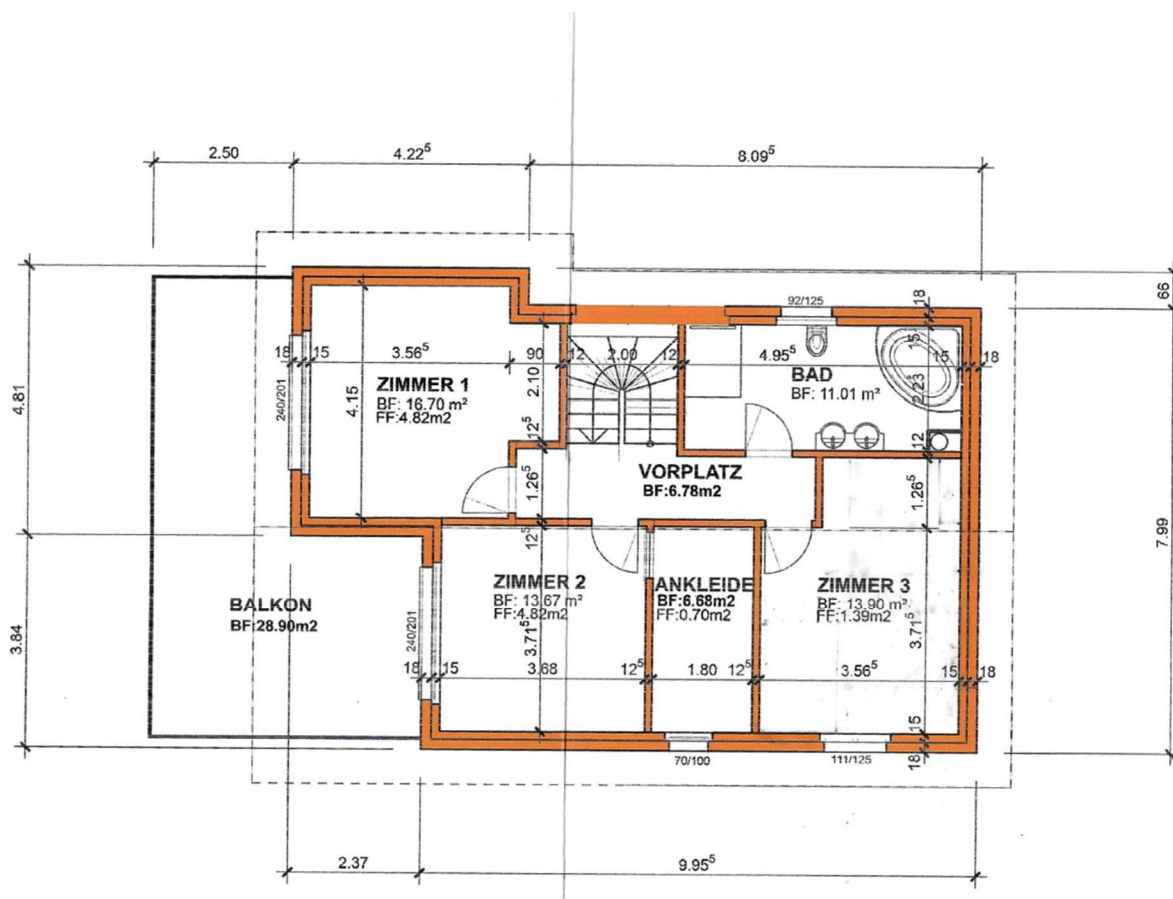


5 Grundrisspläne

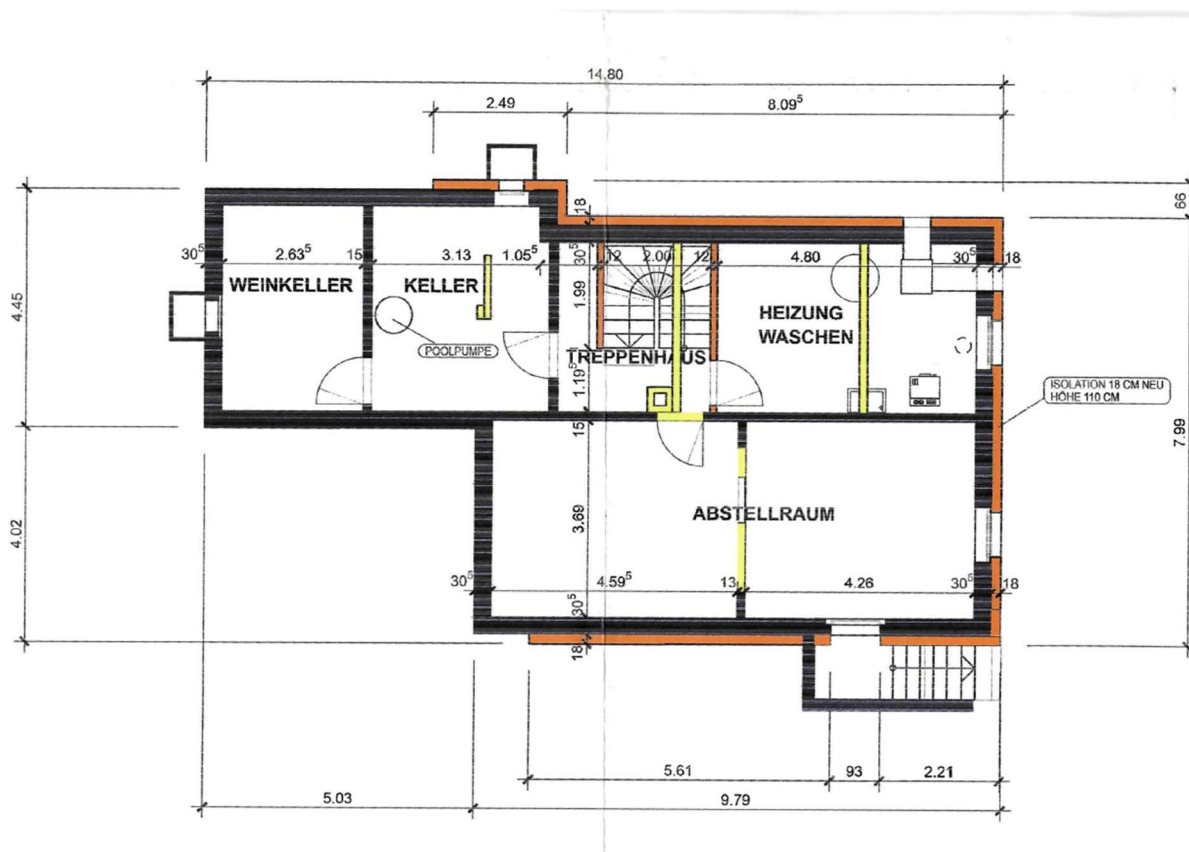
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Anhang

Auf Anfrage *(für die Bank):*

- Gebäudeversicherungsausweis (SGV)
- Grundbuchauszug