

OLTEN

Sehr schön saniertes Einfamilienhaus mit Charme
“Einfach zum Wohlfühlen”

4 ½ (5 ½) Zimmer – Eckeinfamilienhaus



Alle öffentlichen Einrichtungen wie Stadtzentrum, Naherholungsgebiete, Schulen, Bahnhof, Bus, Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Fussminuten erreichbar

Kontakt:

GAMA IMMOBILIEN AG
Steckenbergweg 9a
4613 Rickenbach

Tel.: 062 - 295 50 50
info@gama-immobilien.ch
www.gama-immobilien.ch

www.waldheim26.ch

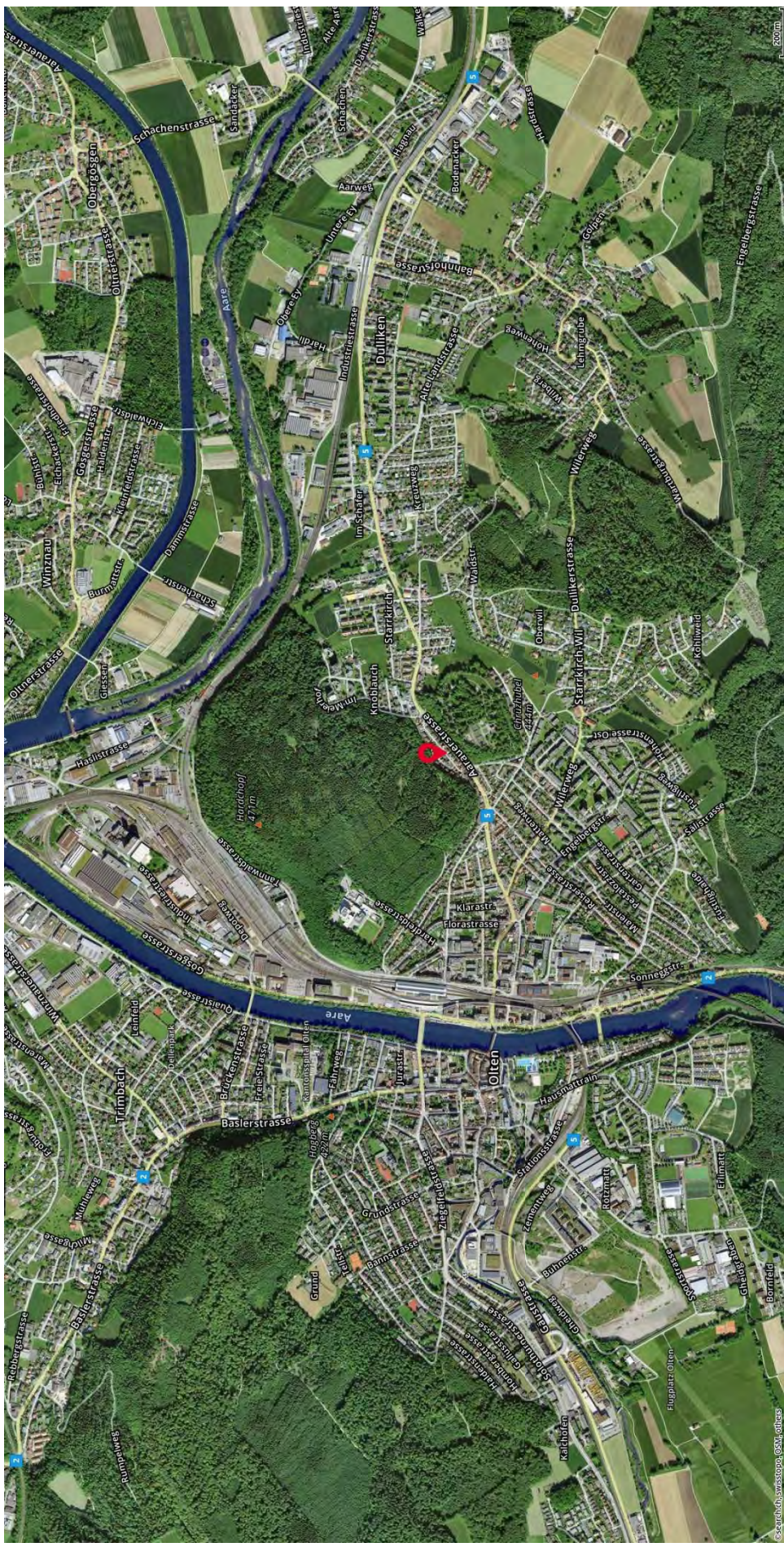
Erleben Sie die vielseitigen Seiten der Stadt Olten

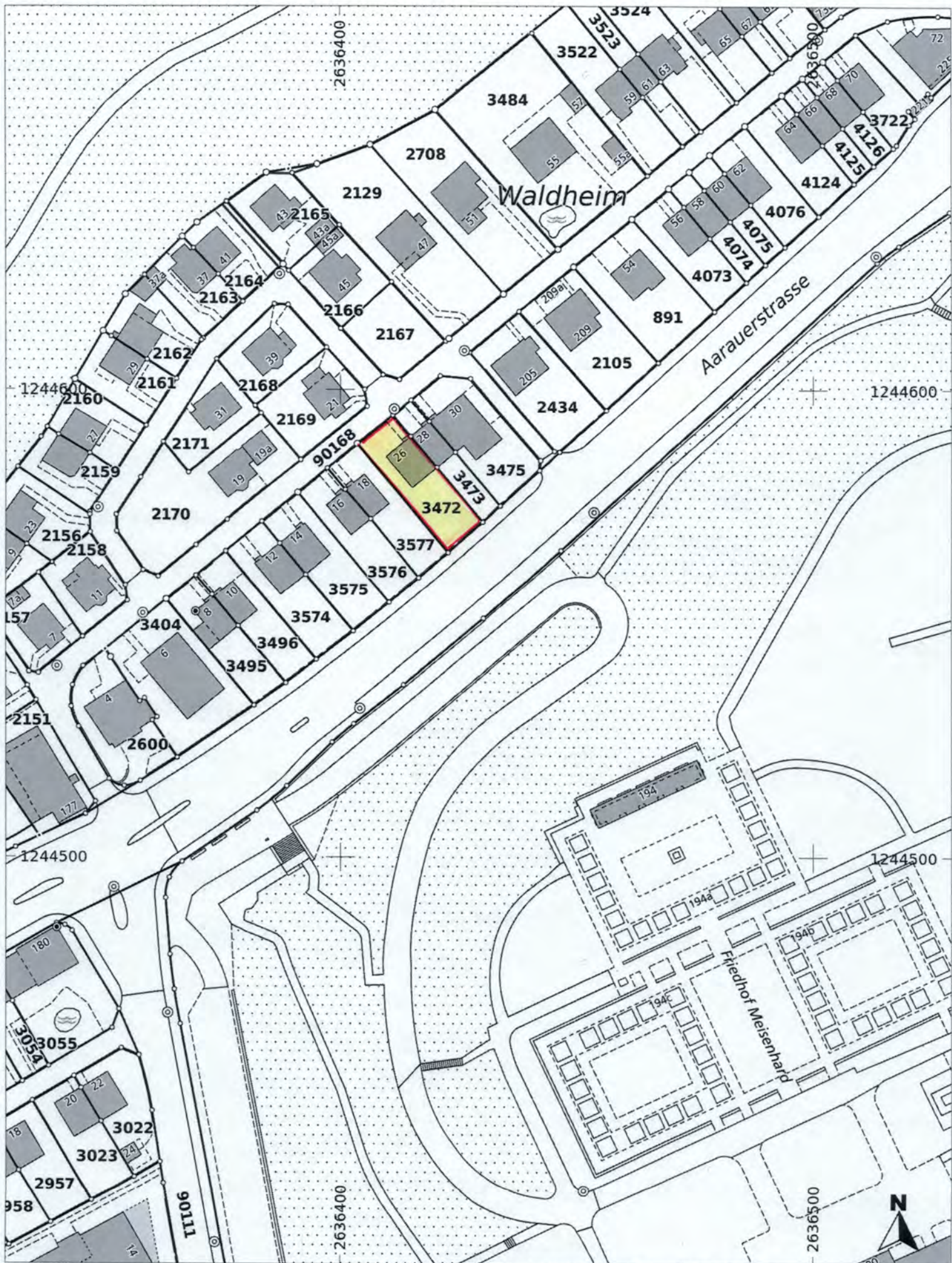
Die charmante historische Altstadt und die urbane Infrastruktur an zentralster Lage in einem natürlichen und überschaubaren Lebensraum!

Hier lässt es sich wohnen, arbeiten und leben



Orientierungsplan Olten / Standort rot markiert





Die Liegenschaft wurde im 2021/22 einer sehr umfangreichen Kernsanierung unterzogen

Objekt:	4 ½ (5 ½) - Zimmer Einfamilienhaus
Adresse:	Waldheim 26, 4600 Olten
Baujahr:	Baujahr 1932 Totalsanierung / Kernsanierung 2021/22
Wohnfläche EG / OG / DG	150 m ²
Nutzfläche Keller:	40 m ²
Gesamtnutzfläche:	190 m ²
Parkplätze	Blaue Zone vor dem EFH (Anwohner-Parkkarte im Jahr Fr. 240.--) Bei Bedarf können vor dem Haus 2 – 3 Parkplätze oder auch ein Carport/Garage erstellt werden
Kubatur SGV:	614 m ³
Parzellengrösse:	292 m ²
Sanierungskosten:	ca. 385'000.--
Uebernahmetermin:	per sofort oder nach gegenseitiger Absprache
Verkaufspreis:	915'000.--

RAUMPROGRAMM:

- UG: Treppe, Heizungskeller, Waschküche mit WM/Tumbler, Hobbyraum
- EG: Entree/Treppenhaus, Wohn- und Esszimmer mit Küche 38 m², Gäste-WC mit Lavabo
- OG: Treppe mit Korridor, Elternzimmer 15.5 m², Kinderzimmer 11.5 m² inkl. Balkon 2 m², Badezimmer mit Doppellavabo, Dusche und WC 6.5 m²
- DG: Treppenaufgang mit Zwischengeschoss, grosses Schlafzimmer von 43 m² mit einem separaten WC und Lavabo 3.26 m²

Das grosse Dachgeschosszimmer kann ohne grossen Aufwand in zwei separate Zimmer unterteilt und von 4 ½ auf 5 ½ Zimmer erweitert werden!

LAGE UND STANDORT: Da die Liegenschaft am Stadtrand liegt benötigen sie nicht unbedingt ein Auto da alle öffentlichen Anlagen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Stadtzentrum, Bahnhof, Bushaltestelle (direkt vor dem Haus) und Freizeitanlagen in 5 - 12 Fussminuten erreichbar sind. Die nächste Autobahneinfahrt Rothrist in Richtung Bern, Zürich, Basel und Luzern ist 10 Autominuten entfernt. Die beiden Naherholungsgebiete mit Wäldern und grossen Grünflächen Säliwald und Hardwald sind sozusagen vor der Haustür.

UMGEBUNG: Das Einfamilienhaus ist zugänglich über die Wohnstrasse Waldheim und verfügt über eine grosszügige Gartenanlage mit zwei Gartensitzplätzen und eine grosse Grünfläche. Die zentrale Wohnlage wie auch die komplette Einzäunung des Grundstücks runden das Angebot ab und ist für Familien- wie auch Hundebesitzer ideal.

KURZINFORMATIONEN AUSBAU:

Das vollunterkellerte Eck-Einfamilienhaus mit Baujahr 1932 verfügt über eine qualitativ sehr gute Bausubstanz aus Massiv- und Holzbauweise. Das Zweischalenmauerwerk besteht aus Backstein und die Kellerwände- und Decke aus massivem Beton. Die Decken über EG und OG bestehen aus einer Holzbalkenkonstruktion.

Im Jahr 2021/22 wurde das EFH einer sehr umfangreichen und kostenintensiven Innen- wie Aussensanierung respektive Gebäudeentkernung unterzogen (Sanierungskosten ca. Fr. 385'000). Dem verantwortlichen Architekten war es wichtig dass die Sanierungsarbeiten von ortsansässigen Handwerkerfirmen ausgeführt werden.

Bei der gesamten Sanierung wurde das Augenmerk auf beste Qualität und sorgfältige Gestaltung gerichtet. Die halbgeschossig versetzten Grundrisse sind sehr ansprechend und machen aus diesem Einfamilienhaus ein richtiges „Bijou“.

Elektroarbeiten

Die elektrischen Anlagen und Installationen sind neu.

Sanitärarbeiten

Die sanitären Anlagen und Installationen sind neu.

Dacharbeiten

Der neue Dachaufbau ist eine Walmdachkonstruktion mit Ziegeleindeckung mit vier Velux-Dachfenstern mit Isolierverglasung und integrierten Sonnen- und Kälteschutzrollos.

Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten beim Dachaufbau sind neu und in Kupferblech ausgeführt.

Fenster- und Jalousiearbeiten

Hochwertige Kunststofffenster (Fabrikat Internorm, U-Wert 0.5W/m²K) mit 3-fach Isolierverglasung inkl. Schallschutz mit zusätzlichen Jalousieläden in Alu mit verstellbaren Lamellen.

Wand- Deckenverputze und Fassade

Die Wände und Decken (Grundputze und Abriebe) im ganzen Haus sind neu wie auch die Aussenfassade wurde komplett saniert. Im Innen- wie im Aussenbereich wurden ausschliesslich nur mineralische und atmungsaktive Materialien verwendet (keine Kunststoffe).

Holztreppe, Holztüren inkl. Türrahmen

Die fast 100-jährige Holztreppe aus edlem Buchenholz, die Zimmertüren mit ihren originalen Schlössern wie auch die massiven Türrahmen wurden in sehr aufwendiger Arbeit aufbereitet und sind ein wahrer Blickfang.

Küche

Die neue Küche präsentiert sich in einem leichten Landhausstil und ist gegenüber dem Wohnzimmer offen gestaltet. Das Grundrisskonzept wurde so geplant, dass die Küche mit wenig Aufwand vom Wohnzimmer abgetrennt werden kann und die Zweifrontenküche bei Bedarf auch auf eine Dreifrontenküche vergrössert werden könnte.

3 Nasszellen

EG: Gäste-WC mit Lavabo

OG: Das Badezimmer verfügt über eine moderne Regendusche (Grohe) mit Glastrennwand (Hüppe) und einem Doppellavabo mit Unterbau (Sabella) und ein WC (Monolith).

DG: Eltern-WC (Monolith) mit Lavabo inkl. Unterbau (Sabella)

Boden- und Wandbeläge

Sämtliche Bodenbeläge sind aus hochwertiger und kratzfester Qualität mit grossformatigen Eichenvinyl mit integrierter Korkunterlage (Naturo Kork AG Sursee). Die Wandbeläge in den Nasszellen bestehen aus grossformatigen Feinsteinzeugkeramikplatten (1.20 m x 0.60 m)

Keller, Heizungsanlage und Boiler

Die Kellerwände wurden saniert und bei der Gasheizungsanlage (Jg. 2005) wurden Gastherme und Wärmetauscher neu ersetzt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eines neuen 300-Liter Warmwasserboilers.

Gartensitzplatz Südwest

Ein Teil des Gartensitzplatzes von 21 m² (6 m x 3.50 m) ist mit Betonplatten belegt und die moderne Kassettenmarkise (Schenker Storen) dient als Regen- und Sonnenschutz (4 m x 3.50 m).

Gartensitzplatz Nordwest

Gartensitzplatz mit Gehwegsteinen (Zementsteine)

Energetische Untersuchung

Thermografische Untersuchung durch die AEN Olten

Wir verweisen auf die Fotodokumentation im Anhang und verzichten an dieser Stelle auf einen detaillierten Ausbaubeschrieb.

VERKAUFSBEDINGUNGEN:

1. Reservation: Die definitive Kaufzusage wird mit einem notariellen Vorvertrag schriftlich vereinbart. Eine Anzahlung in der Höhe von Fr. 25'000.-- ist Bestandteil des Kaufpreises.
2. Kaufvertrag: Bei Vertragsunterzeichnung auf der Amtschreiberei muss eine Finanzierungsbestätigung (unwiderrufliches Zahlungsverprechen) von einer Bank oder Versicherung vorgelegt werden.
3. Vertragskosten: Notariats- und Schreibgebühren werden von Käufer und Verkäufer zu je $\frac{1}{2}$ übernommen, ca. Fr. 1'500 pro Partei (keine Handänderungssteuern im Kt. Solothurn)

EFH, Waldheim 26, 4600 Olten
Baujahr: 1932 / Kernsanierung 2021/22

Innenbereich:

Bereich	Neu / Saniert
Küche	Neu
Heiz- und Sanitäre Leitungen	Neu
Fenster	Neu
Jalousieläden und Sonnenstore	Neu
Elektrische Leitungen	Neu
Bödenbeläge	Neu
Wände und Decken (Grundputz/Abrieb)	Neu
Keller Innenwände	Saniert

Aussenbereich:

Bereich	Neu / Saniert
Fassade	Saniert
Spenglerarbeiten Dach	Neu
Gasheizung	Saniert (Totalrevision)
Warmwasserboiler 300 L	Neu
Zimmertüren	Saniert
Buchenholztreppe	Saniert
Gartenanlage	Diverse Erneuerungen in den letzten Jahren
Garage oder Carport	Nicht vorhanden kann realisiert werden (Grenzbaurecht)



























