

## ZWEIFAMILIENHAUS MIT GROSSZÜGIGEN NEBENFLÄCHEN AN ZENTRALER LAGE



Baumstrasse 24/26, 5012 Schönenwerd

### Kurzbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus überzeugt unter anderem mit rund 340 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3 ½ Zimmerwohnung mit rund 105 m<sup>2</sup> und im Ober- und Dachgeschoss eine 5 ½ Zimmerwohnung mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer grosszügigen, zum Teil gedeckten Terrasse, mit Cheminée. Die Garage mit dem Geräteraum, welcher sich als Hobbyraum oder Werkstatt optimal eignen würde und der Regenwassertank mit 10'000 Litern Fassungsvermögen, mit Förderpumpe und mehreren Aussenhähnen, runden das Angebot, zusammen mit dem grosszügigen Kellerräumen, ab. Vor der Liegenschaft befinden sich mehrere Autoabstellplätze und im südlichen Teil des Grundstückes befindet sich der Gartenteil mit Gemüsebeeten und dem Teich. Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und befindet sich in einem guten Zustand. Überzeugen Sie sich selbst. Gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft persönlich und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Die Gemeinde Schönenwerd

- 5'446 Einwohner, Stand per 31.12.2024
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus und Bahn)
- Kindergarten, Primarschule und Oberstufe im Dorf
- Diverse Kultur- und Sportvereine
- Einkaufsmöglichkeiten im Dorfzentrum
- Diverse Restaurants vorhanden
- Zu den Sehenswürdigkeiten zählen unter anderem: die Stiftskirche, das Bally-Schuhmuseum und das Paul Gugelmann-Museum
- Steuerfuss 2024 für natürliche Personen: 115 % / für juristische Personen: 125%

## Die Lage

Sonnige und ruhige Lage in einer 30ger Zone. Wald und Freibad an der Aare innert kürze erreichbar. Der Kindergarten und die Primarschule «Feld» liegen zu Fuss 8 Minuten und die Oberstufe mit dem Fahrrad 4 Minuten entfernt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Coop und Migros) sind mit dem Auto in rund 2 Minuten zu erreichen. Die Bushaltestelle «Baumstrasse» befindet sich praktisch vor der Haustüre und an den Bahnhof in Schönenwerd gelangt man dem Fahrrad 4 Minuten.

## Basisdaten

### Grundbuch

Grundbuch Schönenwerd, GB 740

### Parzellengrösse

780 m2, Wohnzone 2-geschossig +, W2+ (Überbauungsziffer oberirdisch 30 %)

### Kubatur und Wohnfläche

Wohnhaus 1'364 m3, Wohnfläche Wohnung EG ca. 105 m2, Wohnung OG/DG ca. 140 m2

Nutzfläche Wohnhaus Total ca. 340 m2

Garage und Geräteraum 273 m3, Nutzfläche Geräteraum ca. 46 m2

### Baujahr

1909 und Anbau 2001, Garage und Geräteraum 1982

### Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)

## Baubeschrieb

### Bauweise

Massivbau, Geschossdecke UG Hourdis oder betoniert. Decke über EG, OG, sowie der Dachaufbau bestehen aus einer Holzbalkenkonstruktion.

### Dach und Fassade

Das Dach ist mit Ziegeln eingedeckt und die Fassaden sind verputzt.

### Fenster und Sonnenschutz

Die Fenster sind aus Kunststoff und stammen aus den Jahren 1998 und 2021. Einige Holzfenster sind älteren Datums. Beschattung mit Alu-Fensterläden oder Rafflammellenstoren.

### Heizung und Warmwasser

Ölheizung von 1995 über Radiatoren. Warmwasser über Boiler, ebenfalls von 1995. Eine Enthärtungsanlage ist ebenfalls vorhanden.

### Wand- und Deckenoberflächen

Die Wände sind abgerieben oder mit Holz verkleidet, im Anbau aus Klosterputz.

### Bodenbeläge

Die Bodenbeläge setzen sich aus Platten, Holzriemen oder Parkett zusammen.

### Parkierung

Garage und mehrere Aussenparkplätze vorhanden.

## Objektbeschreibung Raumprogramm

### Untergeschoss

Treppe zu EG, Gang, diverse Kellerräume, Heizungsraum, Tankraum, zwei Kellerausgänge bei Keller des Anbaus und Waschküche mit Dusche.

### Erdgeschoss

Windfang, Treppenhaus, 3 ½ Zimmerwohnung mit: Vorplatz, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Cheminée und Ausgang zur Terrasse / Garten, Nasszelle mit Dusche, WC (Klosomat) und Lavabo, sowie zwei Zimmer. Garage und Gerätehaus mit mehreren Abstellräumen, «Werkstatt» und separatem WC mit Lavabo

### Obergeschoss

Treppenhaus, Vorplatz, Küche, Wohn und Esszimmer mit Cheminée und Ausgang zur Terrasse, Nasszelle mit Wanne, WC (Klosomat) und Lavabo, Zimmer.

### Dachgeschoss

Treppe vom OG, Vorplatz mit Einbauschränken, 3 Zimmer, eines mit Galerie und Nasszelle mit Dusche WC und Lavabo.

# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Garten

Parkplätze, Kellerabgänge, Gehwege, Terrasse, Teich, Rasenflächen, Bäume, Sträucher und Gemüsebeete. Mehrere Aussenhähnen, welche vom Regenwassertank mit 10'000 Litern über eine Förderpumpe benutzt werden können.

## Impressionen



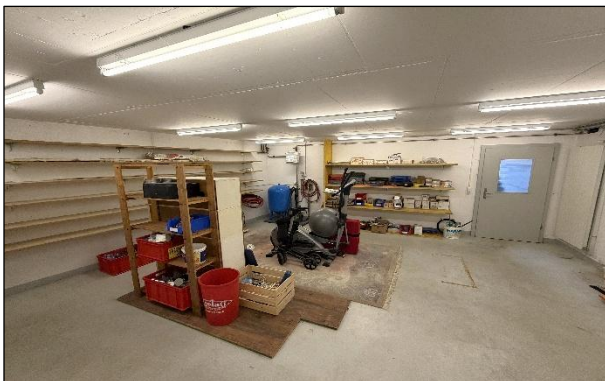
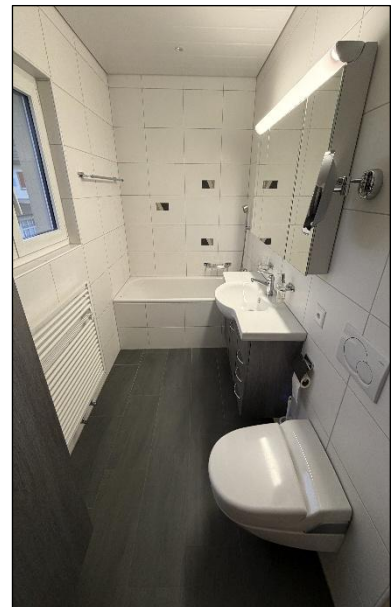
# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Die Verkaufsmodalitäten

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'590'000.00
Kaufvertrag	Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft bezahlt. Die Übertragungskosten (Notariat, Grundbuchamt) gehen zu Lasten der Käufer. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbrieferrhöhung) und eine mögliche Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Käufer.
Antritt	Nach Vereinbarung

## Situationsplan



# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Für Anfragen und Besichtigungstermine

Belart Immobilien AG

Herr Denis Belart

Wolfackerstrasse 3a

4658 Däniken

Tel 078 805 44 88

denis@belart-immobilien.ch

## Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Police der SGV
- Pläne
- Ausschnitt Zonenplan
- Karte Altlasten

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. 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.