

## EFH AN SONNIGER UND RUHIGER LAGE MIT AUSBAUPOTENTIAL AUF 880 M2 GRUNDSTÜCK



Kohliweidstrasse 9, 4656 Starrkirch-Wil

### Kurzbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit 6 1/2 Zimmern befindet sich an erhöhter, sonniger, ruhiger und beliebter Lage in Starrkirch-Wil. Das Haus überzeugt mit seinem grosszügigen Garten, der Garage mit Zugang ins Haus und dem Wintergarten. Das Potential für einen Anbau auf dem 880 m2 grossen Grundstück, rundet dieses Angebot ab. Nach einigen Investitionen kann diese Liegenschaft wieder in vollem Glanz erstrahlen. Überzeugen Sie sich selbst. Gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft persönlich.

# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Die Gemeinde Starrkirch-Wil



Starrkirch-Wil liegt auf 419 m ü. M., 2 km östlich des Bezirkshauptortes Olten (Luftlinie). Die Doppelgemeinde erstreckt sich auf dem Höhenrücken zwischen Olten und Dulliken südlich der Aare, am Fuss der Engelbergkette sowie am Jurasüdfuss im Niederamt. Es besticht durch die Wohnlage im Grünen und trotzdem nahe bei der Stadt. Im Dorf befinden sich nebst dem Kindergarten und der Primarschule, die Dorfhalle, das Schwimmbad, Bäckerei mit integrierter Post, Bushaltestellen und Restaurants.

Steuerfuss: 110 %

Einwohner: 2'026 per 31.12.2025

Gemeindefläche: 185 Hektaren, davon sind rund 90 Hektaren Wald

## Die Lage

An sonniger und ruhiger Lage in einem begehrten Einfamilienhausquartier. Die erhöhte Lage, sowie die Nähe zum Wald und zur Stadt sprechen für sich. Der Kindergarten und die Primarschule liegen zu Fuss rund 15 Min. entfernt. Die Oberstufe und die Kantonsschule befinden sich in Olten. Die nächste Einkaufsmöglichkeit (Coop Wilerfeld) liegt mit dem Auto 2 Minuten entfernt. Die Bushaltestellen «Olten Höhenstrasse Ost» und «Landhaus Starrkirch-Wil» befinden sich zu Fuss rund 12 Minuten entfernt. An den Bahnhof Olten gelangt man mit dem Fahrrad in rund 11 Minuten.

# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Basisdaten

### Grundbuch

Grundbuch Starrkirch-Wil, GB 414

### Parzellengrösse

880 m<sup>2</sup>, Ein- bis Zweigeschossige Wohnzone W1-2 mit Überbauungsziffer 0.25 %.

### Kubatur und Wohnfläche

Haus: 745 m<sup>3</sup>, Wohnfläche ca. 135 m<sup>2</sup> (inkl. Wintergarten, Nutzfläche ca. 180 m<sup>2</sup>)

### Baujahr

Wohnhaus 1964 und Wintergarten 1992

### Dienstbarkeiten, Grundlasten

Gemäss Grundbuchauszug (ist vorhanden)

## Baubeschrieb

### Bauweise

Massivbau, Geschossdecken über UG betoniert und Dachaufbau aus Holzbalkenkonstruktion.

### Dach und Fassade

Das versetzte und gedämmte Pultdach ist mit Welleternit eingedeckt. Die Fassaden sind verputzt.

### Fenster und Sonnenschutz

Kunststofffenster aus dem Jahr 2002 und wenige Holzfenster älteren Datums, Beschattung mit handbetriebenen Rollläden, teilweise mit Auslegern.

### Heizung und Warmwasser

Ölheizung von 1988, Radiatoren. Warmwasser über Elektroboiler.

### Wand- und Deckenoberflächen

Die Wände sind abgerieben oder mit Tapeten bezogen. Dachschrägen mit Täfer verkleidet.

### Bodenbeläge

Die Bodenbeläge setzen sich aus Platten, «Chlötzliparkett», Linoleum und Teppichen zusammen.

### Parkierung

Garage im Haus und Aussenparkplatz vor der Garage vorhanden.

# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Objektbeschreibung Raumprogramm

### Untergeschoss

Treppe zu EG, Vorplatz mit Kellereingang, 2 Zimmer, Waschküche und Heizungsraum mit Dusche, Tankraum und Garage mit Zugang ins Haus.

### Erdgeschoss

Eingangsbereich mit Garderobe und Treppe zum UG, separates WC mit Lavabo, Küche, Wohn- und Esszimmer, beide mit Zugang zum Wintergarten, Gang mit grosszügigem Vorplatz, 3 Zimmer (davon zwei mit Zugang zum Balkon) und Nasszelle mit Wanne, WC und Lavabo.

### Garten und Umgebung

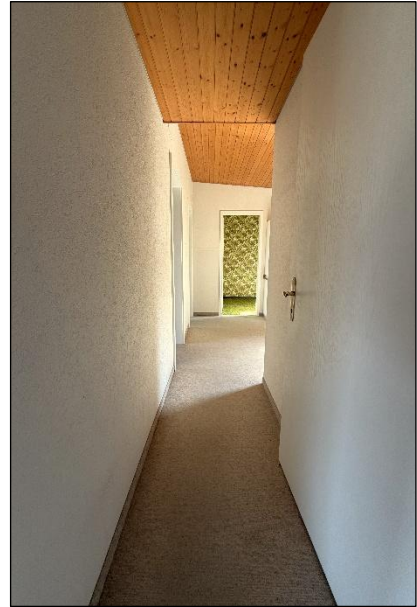
Vorplatz der Garage, Gehwege, Gartencheminée, Rasenmäher Roboter, Rasenflächen, Bäume, Büsche, Sträucher und Blumen

## Impressionen



# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.



## Die Verkaufsmodalitäten

Verkaufspreis

CHF 1'250'000.00

Kaufvertrag

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft bezahlt. Die Übertragungskosten (Notariat, Grundbuchamt) werden unter den Parteien hälftig geteilt. Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung (Schuldbrieferhöhung) und eine mögliche Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Käufer.

Antritt

Nach Vereinbarung

Belart Immobilien

Wolfackerstrasse 3a

Tel. 078 805 44 88

Bewertung, Verkauf & Finanzierung

4658 Däniken

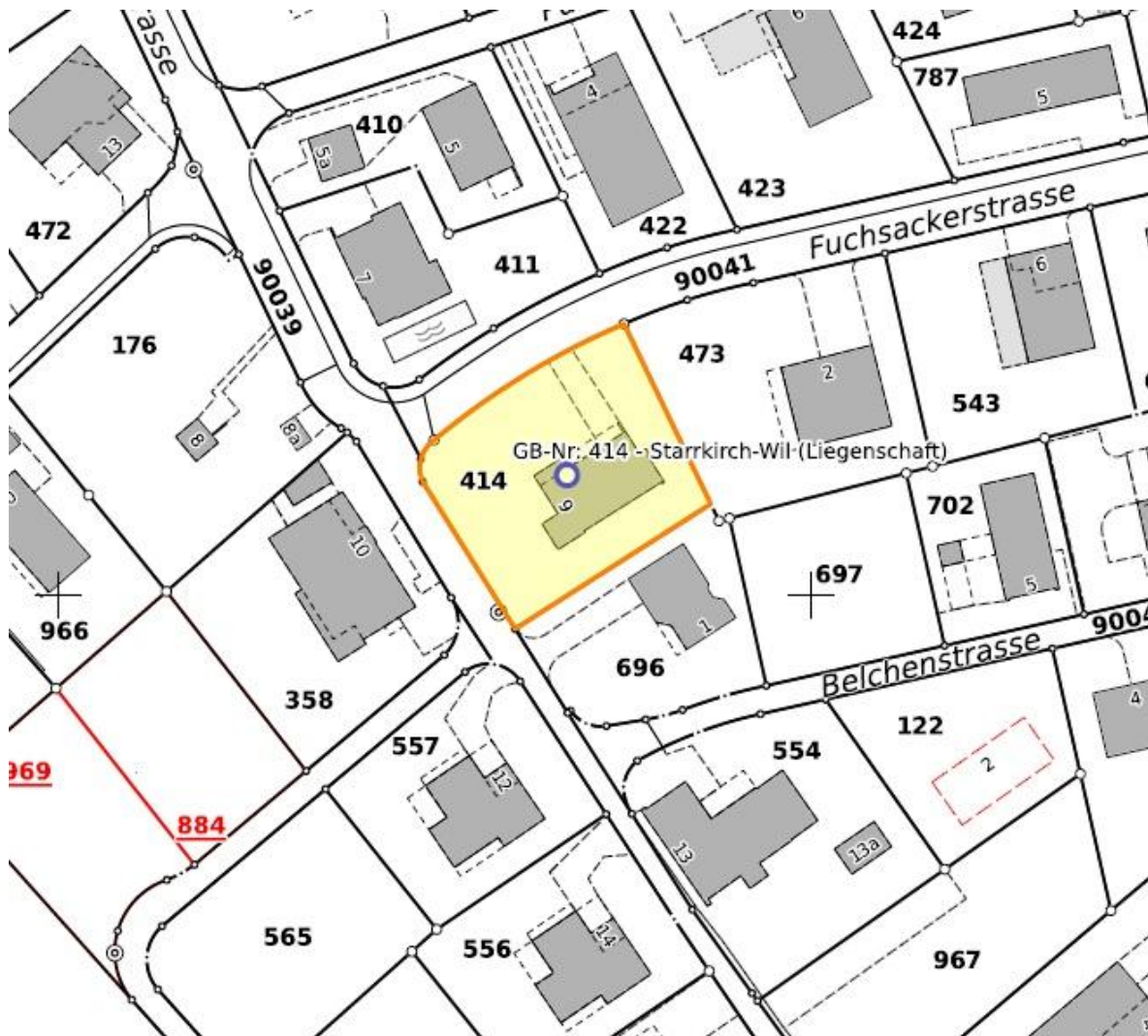
[www.belart-immobilien.ch](http://www.belart-immobilien.ch)

[info@belart-immobilien.ch](mailto:info@belart-immobilien.ch)

# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Situationsplan



## Für Anfragen und Besichtigungstermine

Belart Immobilien AG

Herr Denis Belart

Wolfackerstrasse 3a

4658 Däniken

Tel 078 805 44 88

info@belart-immobilien.ch

Belart Immobilien

Bewertung, Verkauf & Finanzierung

Wolfackerstrasse 3a

4658 Däniken

Tel. 078 805 44 88

www.belart-immobilien.ch

info@belart-immobilien.ch

# Belart

Immobilien. Persönlich geschätzt.

## Unterlagen

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

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.