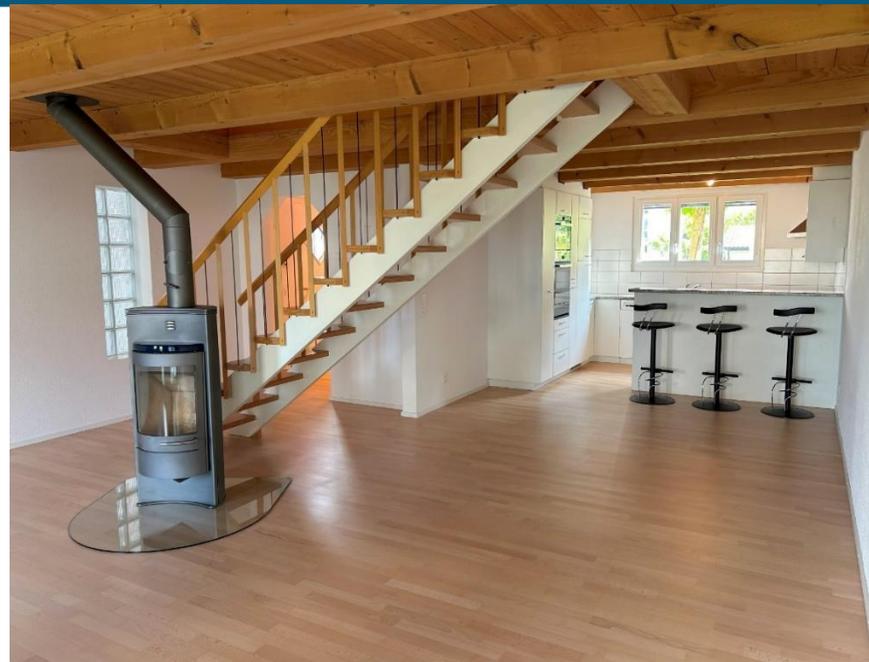


Chrummatt 9
4612 Wangen b. Olten

PARTERRE-MAISONETTE

4 ½ Zimmer-Bijou



Wer hier wohnt, liebt die Behaglichkeit, die Ruhe und die Natur.

Grimeg Immobilien

Adrian Rusch 079 413 53 56





Eckwerte

- **Liegenschaft** STWEG Chrummatt 3/5/9/11/15 / MEG AEH
- **STWE-Einheit** 1014 (34/1000)
Wohnung, Nebenräume und Gartensitzplatz
- **ME-Einheit** AEH Platz Nr. 38
- **Objekt** 4 ½ Zimmer Parterre-Maisonette-Wohnung Nr. C2 links
im Erd- und Obergeschoss des Hauses C
- **Adresse** Chrummatt 9, 4612 Wangen b. Olten
- **Wohnfläche** ca. 110 m2
7.3 m2 Balkon und ca. 70 m2 Gartensitzplatz/Rasen
29 m2 Nebenräume, davon 15 m2 Bastelraum
- **Nebenräume
im UG** Eigene Waschküche mit Heizung, Waschturm und
Waschbecken, Keller und separater Bastelraum
- **Gartensitzplatz** Gedeckter Gartensitzplatz Richtung Westen
Rasenfläche - alleinige Benutzung und Unterhalt
- **Baujahr** 1992
- **Renovationen** 2013 Fenster, 2019 Heizung, 2016-2022 Küchengeräte,
2024 Parkett, Malerarbeiten, div. Kleinreparaturen
- **Heizung** Eigene Gasheizung / Fussbodenheizung
- **Bezugstermin** Nach Vereinbarung
- **Verkaufspreis** CHF 650'000.-
inkl. AEH CHF 35'000.- und Erneuerungsfond CHF 20'000.-

Beschrieb

HAUS

Schon von aussen wirkt die Liegenschaft sehr gepflegt, sympathisch und einladend.

Schätzen Sie „Privacy“ und verweilen Sie gerne draussen, dann könnte es Ihnen hier sehr gut gefallen.

Das sonnig und ruhig gelegene Wohnquartier liegt am Fusse des Born und nahe des Sportzentrums Gheid, beides sehr beliebte Naherholungsgebiete der Region. Die Wohngegend überzeugt mit ländlichem Charme und viel Naturnähe.

Oeffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe.

WOHNUNG

Mit der schönen Holzdecke, dem edlen Parkett und dem Kaminofen begeistert dieses Bijou mit einem grossen Mass an Behaglichkeit.

Die Räume sind konzeptionell und praktisch. Im Winter wärmt der Kaminofen, im Sommer kann der eigene Gartenbereich genutzt werden.

Der sonnige Balkon ist Richtung Westen ausgerichtet und kann von beiden Kinderzimmern genutzt werden.

Im UG gibt es einen Bastelraum, weitere Nebenräume, genügend Stauraum für Persönliches und einen direkten Zugang zur Einstellhalle. Der AEH-Platz ist direkt beim Eingang zum Haus.

In der Liegenschaft Haus C wohnen weitere 5 Stockwerkeigentümer-Parteien.

Ausbaustandard und jährliche Kosten

- Exklusiver Buchenparkett in allen Wohnräumen
Plattenböden in den Nasszellen
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Schöne bequeme Buchen-Holztreppe ins OG
- Küche mit Granitabdeckung
Moderne Küchengeräte; V-ZUG-Kombibackofen, V-ZUG Mikrowellengerät,
V-ZUG Geschirrspülmaschine, Elektrolux Glaskeramik Induktionskochfeld,
grosszügiger V-ZUG Kühlschrank mit grossem Gefrierfach (oben)
- Entrée mit Garderobe; 2 grosse Einbauschränke
- 2 Schlafzimmer mit Einbauschränken und Spiegel
- Neuwertige Fenster im ganzen Haus
Beschattung mit Lamellenstoren
- Gedeckter Sitzplatz mit Sonnenstore im EG
Gedeckter Balkon mit Plattenboden im OG
- Elektrische Anlagen auf dem neusten Stand (Abnahmeprotokoll)
- Eigene Waschküche mit Heizung im UG
grosses Waschbecken
V-ZUG Waschmaschine Adora S, V-ZUG Adora Tumbler mit Direktentlüftung
- Bastelraum und Kellerabteil

OBERGESCHOSS

- 1 Elternzimmer mit Einbauschränk / Spiegel
- 1 Kinderzimmer mit Einbauschränk / Spiegel und Balkon
- 1 Kinderzimmer mit Balkon
- Bad / Dusche / WC, Einbauschränk, Badewanne und Dusche

ERDGESCHOSS

- Entrée mit Garderobe
- Offene Küche mit Bar
- Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen
- WC mit Lavabo
- Garten mit Rasen, gedecktem Gartensitzplatz mit Sonnenstore

KELLERGESCHOSS

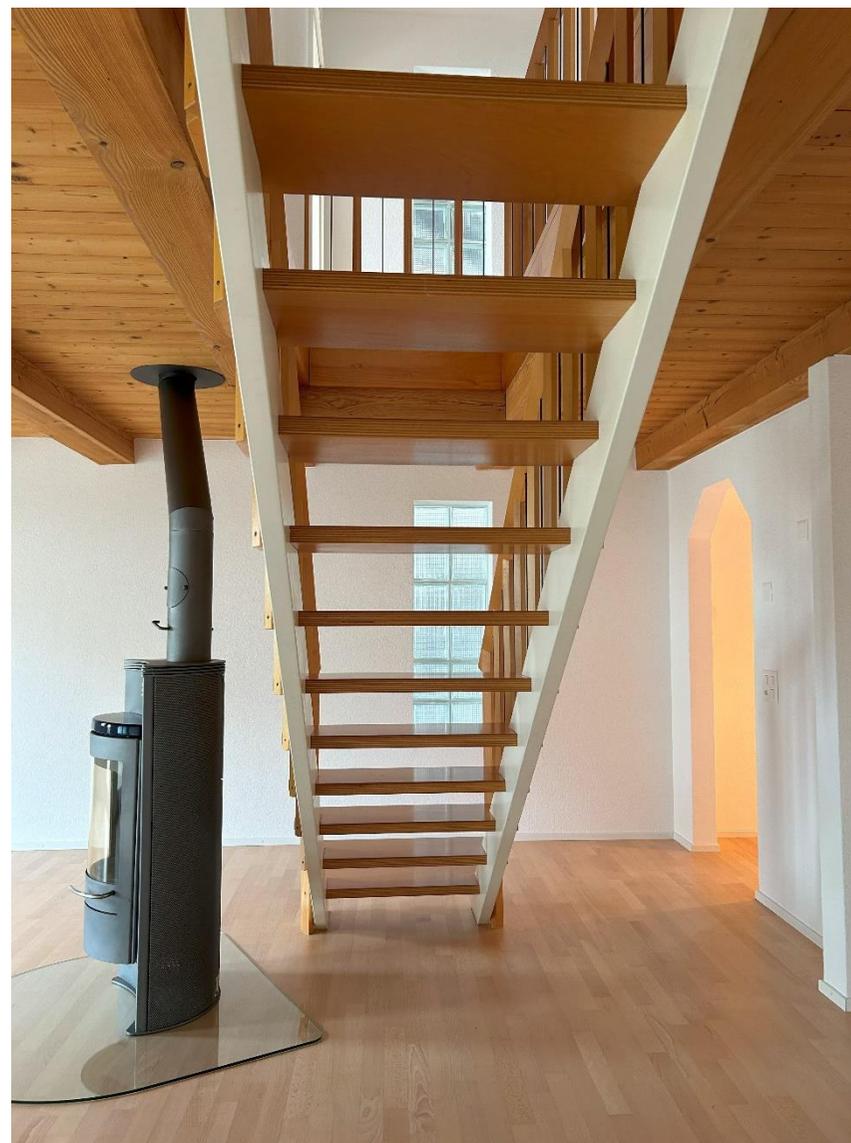
- Eigene Waschküche (WM / Tumbler)
- Eigene Heizung
- Bastelraum
- Kellerabteil
- AEH-Platz Nr. 38

JÄHRLICHE NEBENKOSTEN

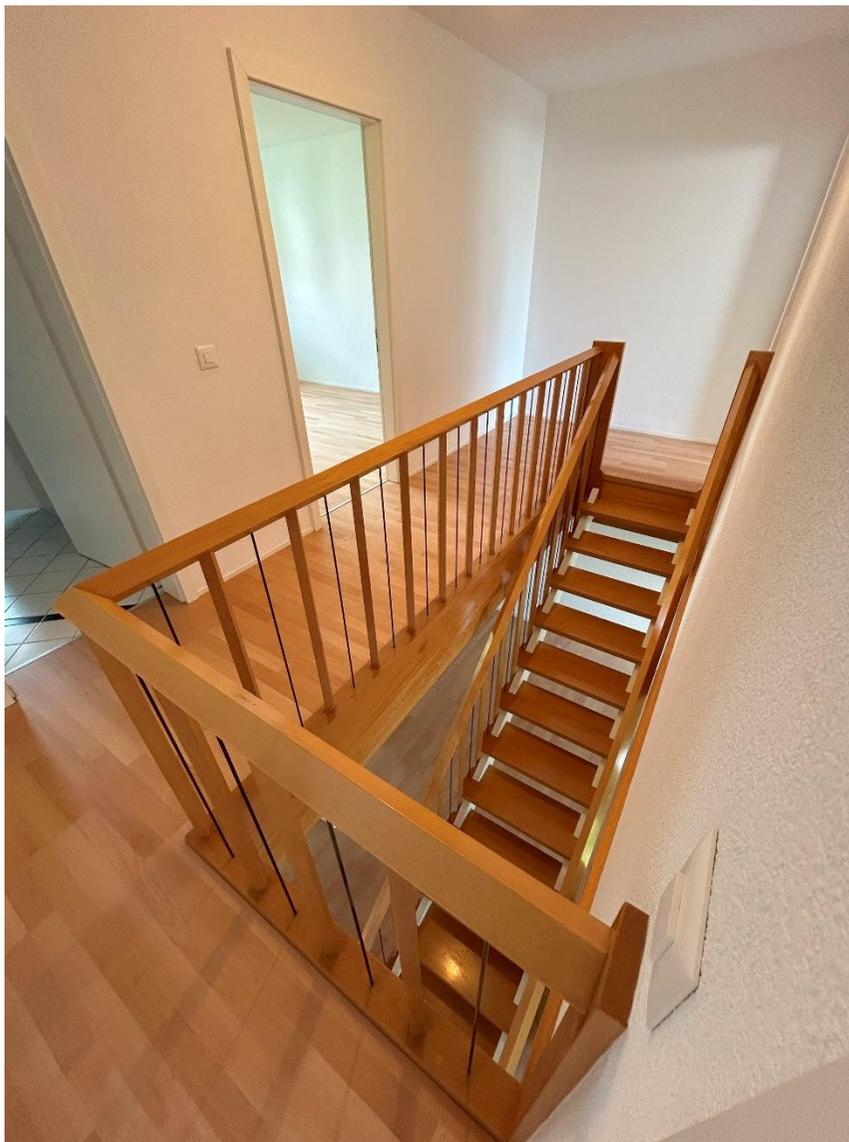
Jährliche Nebenkostenbeiträge CHF 5'680.-

Gemäss Budgetrechnung STWE-Gemeinschaft 01.04.22-31.03.23

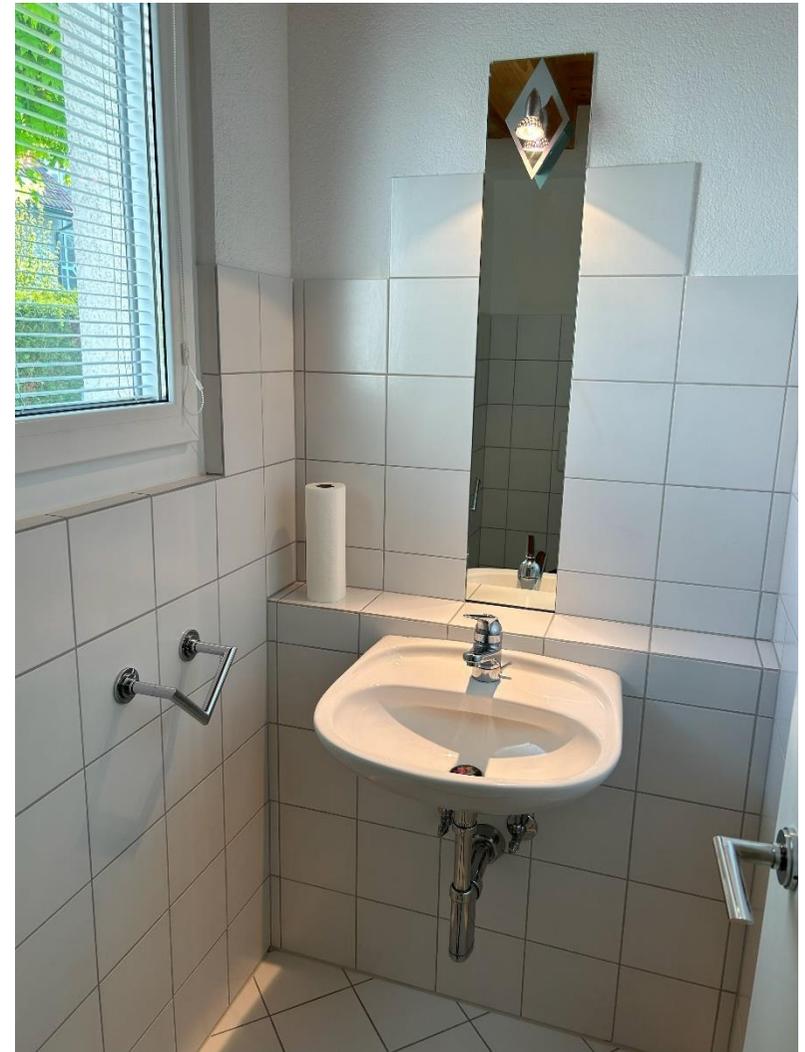














Obergeschoss

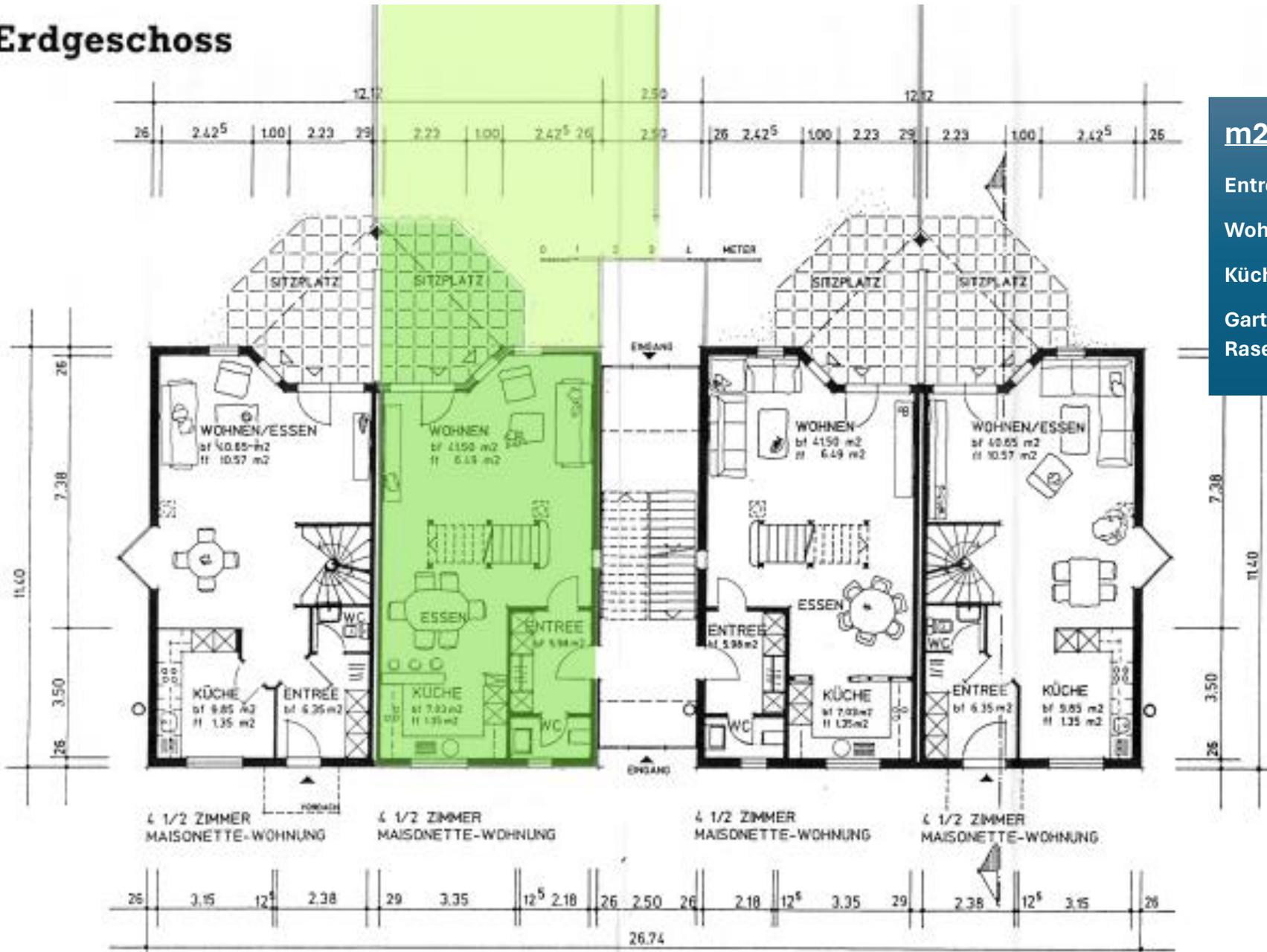


m ² :	
Eltern	15.19
Kind 1	10.13
Kind 2	11.80
Bad/DU	7.00
Vorplatz	8.64
Balkon	7.26

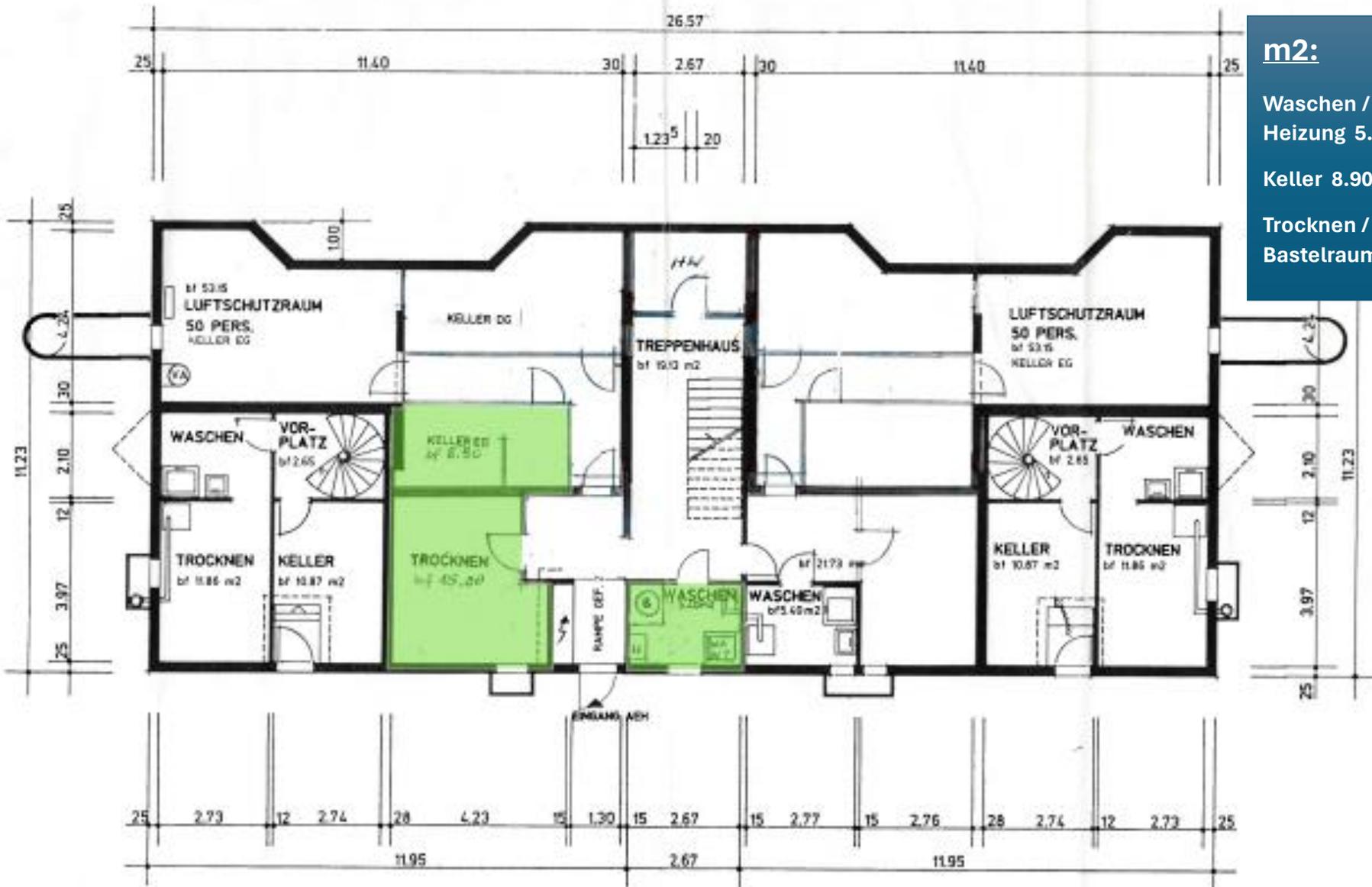
Erdgeschoss

m²:

- Entrée 5.98
- Wohnen 41.50
- Küche 7.03
- Gartensitzplatz / Rasen ca. 70.00

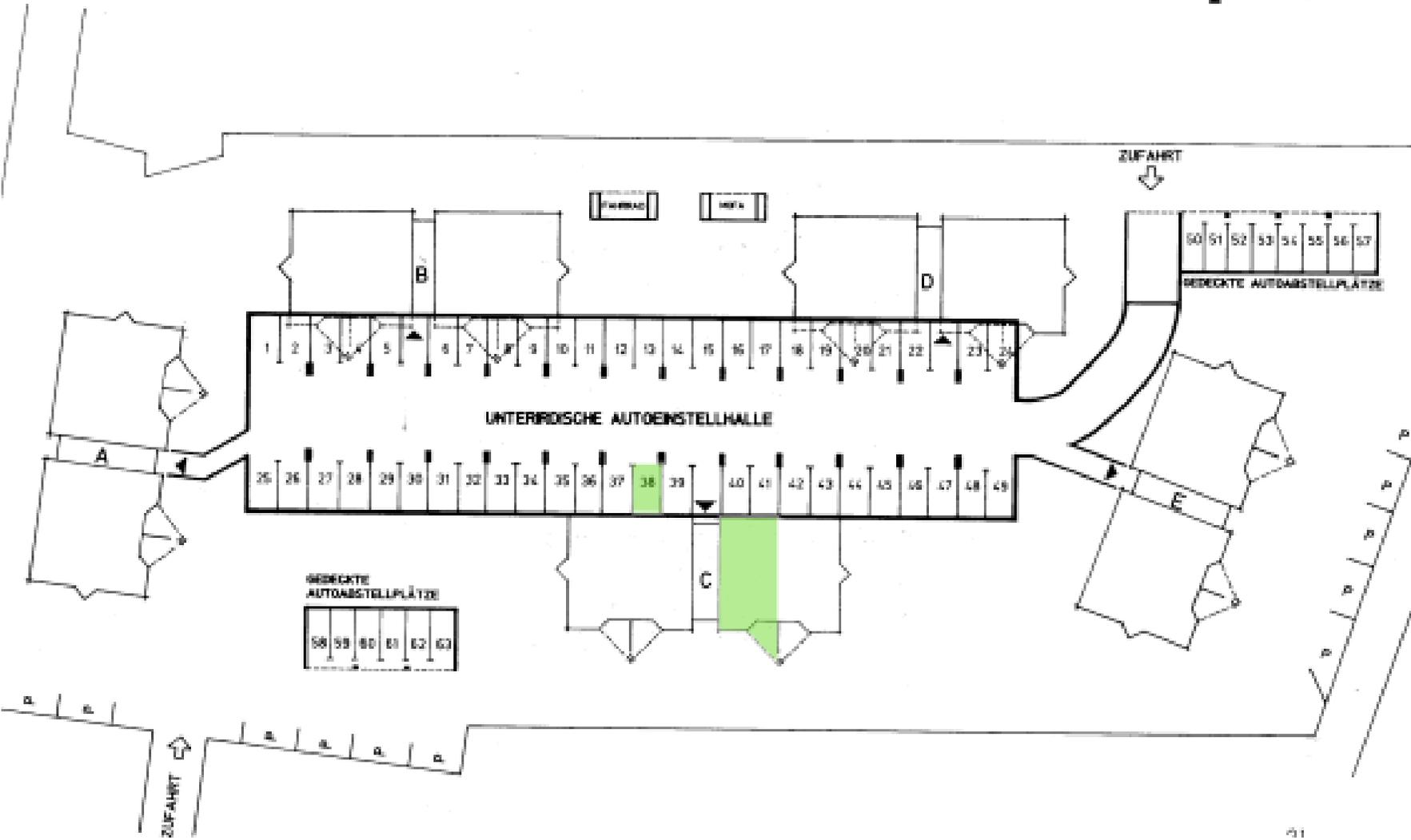


Kellergeschoss Haus C



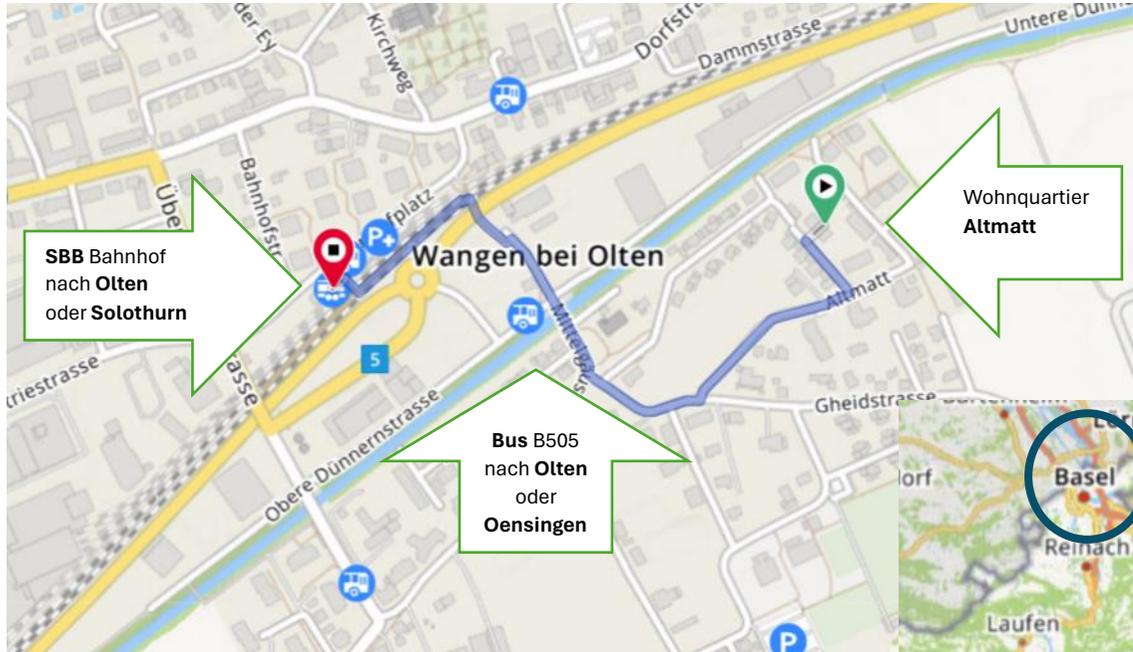
m2:
 Waschen /
 Heizung 5.20
 Keller 8.90
 Trocknen /
 Bastelraum 15.00

Übersicht Autoabstellplätze



Parterre-Maisonette 4 ½ Zimmer-Bijou

4612 Wangen b. Olten



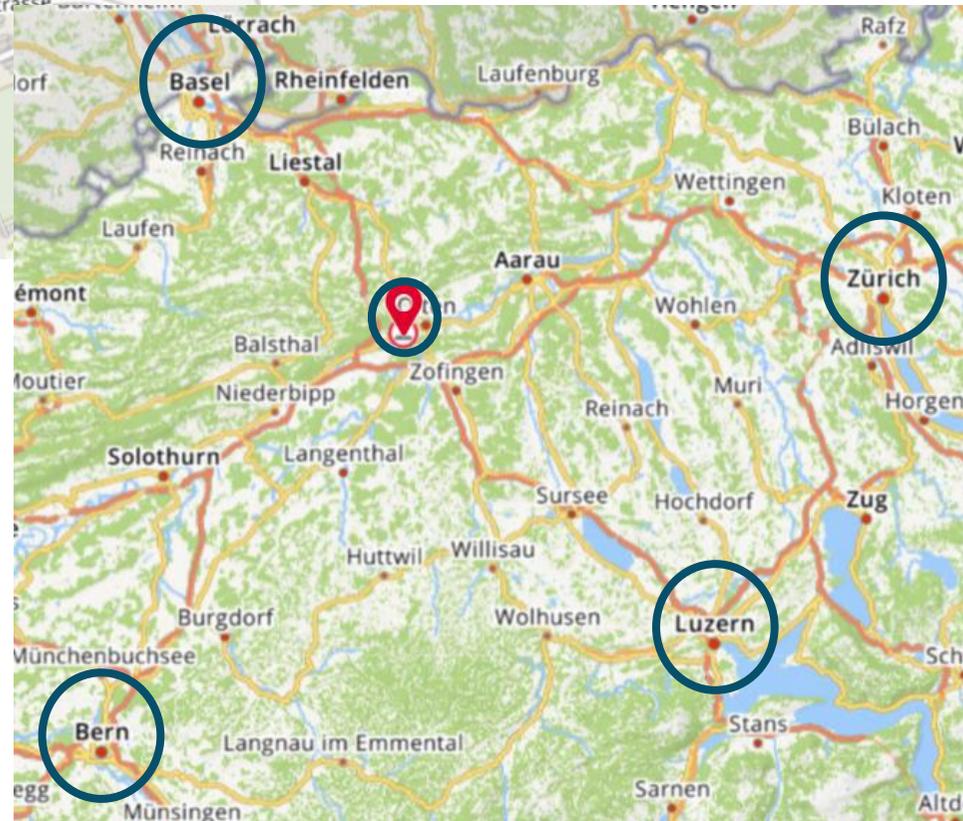
ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

zu Fuss erreichbar in 5 – 10 min

- SBB Bahnhof Wangen b. Olten
- Busstation Wangen b. Olten, Danzmatt

ERREICHBARKEIT

In unmittelbarer Nähe von Olten, Aarau, Zofingen und Solothurn. Grössere Städte erreichbar in 45 – 60 min.



Jegliche Angaben ohne Gewähr.