

Daniel Laubscher

Laubscher plannetzwerk GmbH | Kreuzgasse 16 | 3294 Büren an der Aare
Telefon 079 958 08 01 | daniel.laubscher@plannetzwerk.ch

Verkaufsdokumentation

Zweifamilienhaus und Garage mit grossem Umschwung



Königshofweg 3 | 4513 Langendorf

Liegenschaft	
Nutzung	Wohnen
Objektart	Zweifamilienhaus mit freistehender Garage und 2 Mansardenzimmern im Dach
Haustyp	Freistehend
Baujahr	1937
Bauart	Massiv
Bausubstanz	gut, dem Alter entsprechend, teilweise renovationsbedürftig (Badezimmer 1. Stock sanierungsbedürftig)
Parzellenfläche	776 m ²
Gebäudevolumen	1408 m ³
Wohnfläche BGF	245 m ²
Grundbuch	Gemeinde Langendorf, Nr. 647
Lage	erhöhte Wohnlage, Hanglage süd, im Süden sowie Osten angrenzend an Landwirtschaftszone, Jura- und Alpensicht
Wohnzone	W2 2-geschossig + Dachausbau

Objektdetails	
Keller	2 Werkräume grosse Waschküche 6 unterschiedlich grosse Räume (inkl. Heizung)
Parterre	4 ½ Zimmer, Küche, WC/Bad, Balkon sowie Gartenabgang
1 Stock	4 Zimmer, Küche, WC/Bad, WC, Balkon
Estrich	2 Mansardenzimmer
Garage	freistehend / 2 Aussenparkplätze
Energie	Oelheizung, Wärmeverteilung Heizkörper (Radiatoren) Cheminée im Parterre und 1. Stock

Renovationen/Umbauten	
Parterre	1992 Umbau, Renovation, Einbau Cheminee / Total CHF 59'700.-
1 Stock	1980 Umbau und Ausbau / 1994 Einbau Cheminee / Total CHF 25'000.-
Estrich	1980 Ausbau zu 2 Mansardenzimmer
Fenster	1992 Holzfenster teilweise durch Kunststofffenster ersetzt
Fassade	Westseite Eternit (Wetterschutz)

weitere Infos	
Verkehrstechnische Erschliessung	sehr gut Bus, Bahn, Autobahnanschluss A5 in Solothurn
Schulen/Kindergärten	Kindergärten/Grundschule in Langendorf; Kantonsschule in Solothurn
Einkaufsmöglichkeiten	sehr gut
Verfügbarkeit	per sofort

Finanzen	
Vermarktungsart	Kaufen
Gebäudeversicherungs-wert 11. Januar 2024	Königshofweg 3 (Zweifamilienhaus) CHF 1'061'892.- Königshofweg 3a (Garage) CHF 22'986.-
Preis	CHF 1'550'000.-
Handänderungskosten	zu Lasten Käuferschaft

Allgemeiner Beschrieb

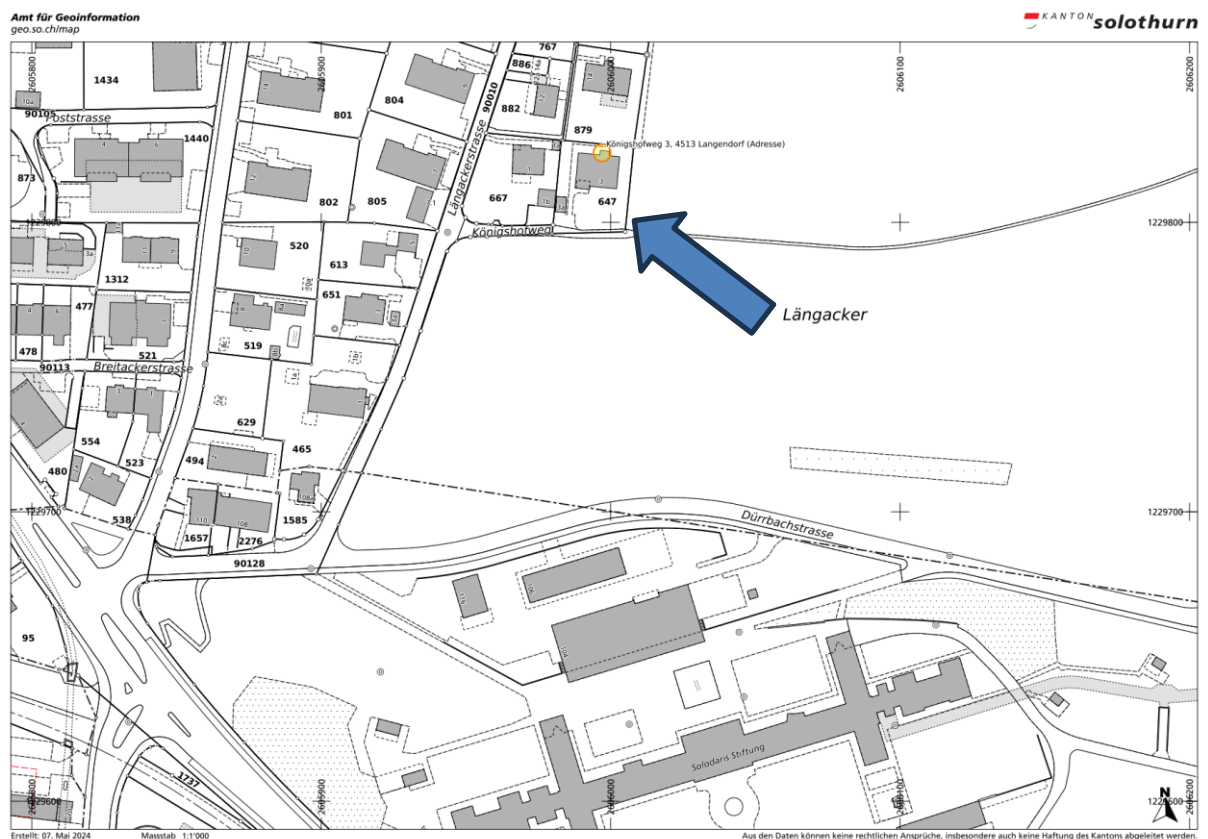
Die Liegenschaft befindet sich an leicht erhöhter Südlage am Dorfrand von Langendorf mit Blick auf die Alpen (Süden) und Jura (Norden). Das Grundstück liegt an der Bauzonengrenze, auf der Ost- sowie Südseite angrenzend an die unverbaubare Landwirtschaftszone.

In massiver Bauweise im Jahr 1937 erbaut, wurde die Liegenschaft zeitgemäss unterhalten und in den Jahren 1980 und 1992/1994 mit einem Um- sowie Ausbau erweitert. Die Wohnung im Parterre (Hochparterre) ist zeitgemäss ohne grössere Ausbaurbeiten bewohnbar. Die Wohnung im 1. Stock wurde 1994 renoviert resp. ausgebaut und ist teilweise sanierungsbedürftig (Badezimmer). Das Dachgeschoss wurde 1980 ausgebaut, die beiden über die Estrichtreppe erschlossenen Mansardenzimmer sind renovationsbedürftig (Bodenbeläge und Wärmedämmung).

Das grosszügige Grundstück ist bestens erschlossen und hat eine Garage plus 2 Autoabstellplätze. Der Garten zeichnet sich aus durch einen alten Baumbestand an leicht erhöhter Lage (Hochparterre) mit schöner Weitsicht gegen Süden, Osten und Norden.

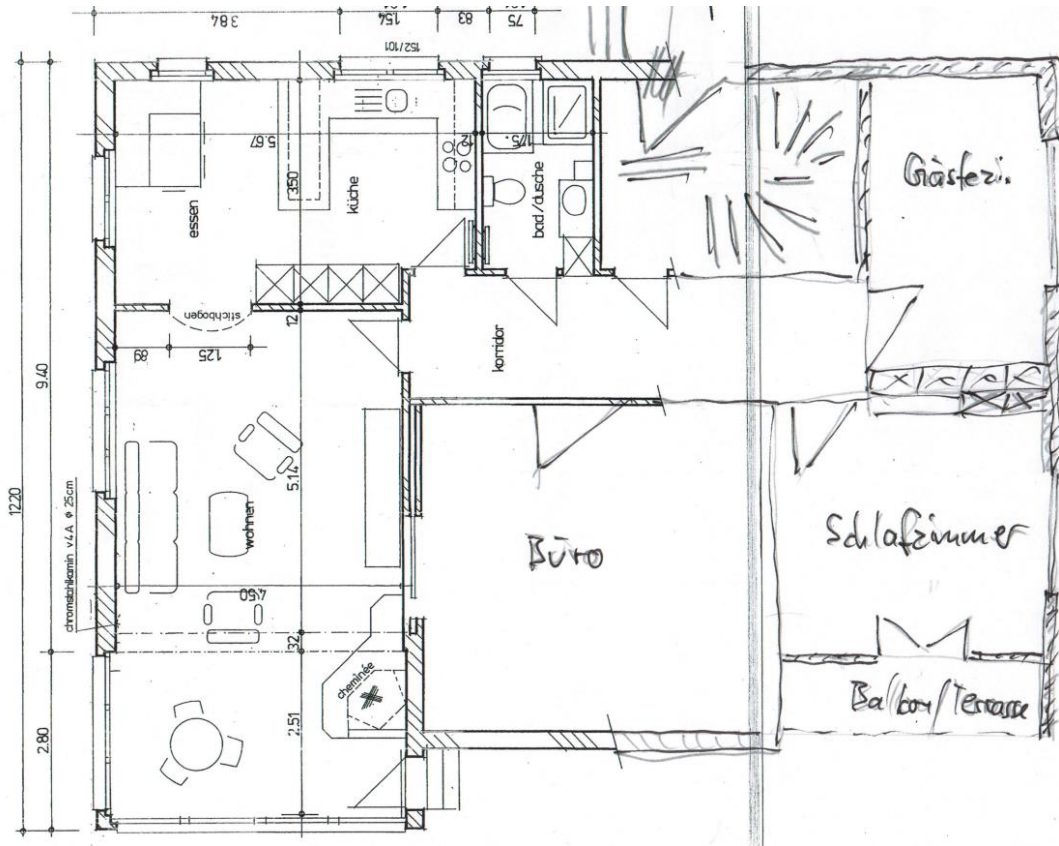
Lage

Königshofweg 3, Parzelle GB 647, 4513 Langendorf / SO

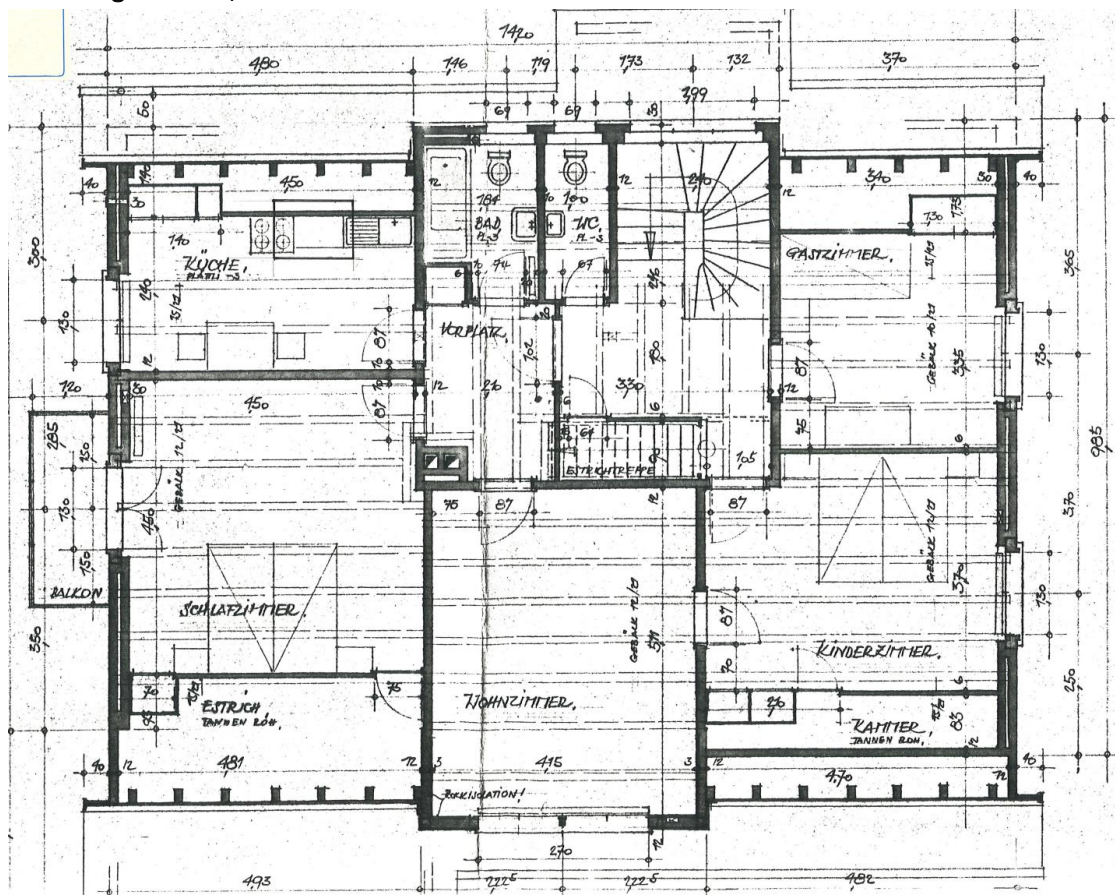


Pläne

Wohnung Erdgeschoss (Hochparterre) / ohne Masstab

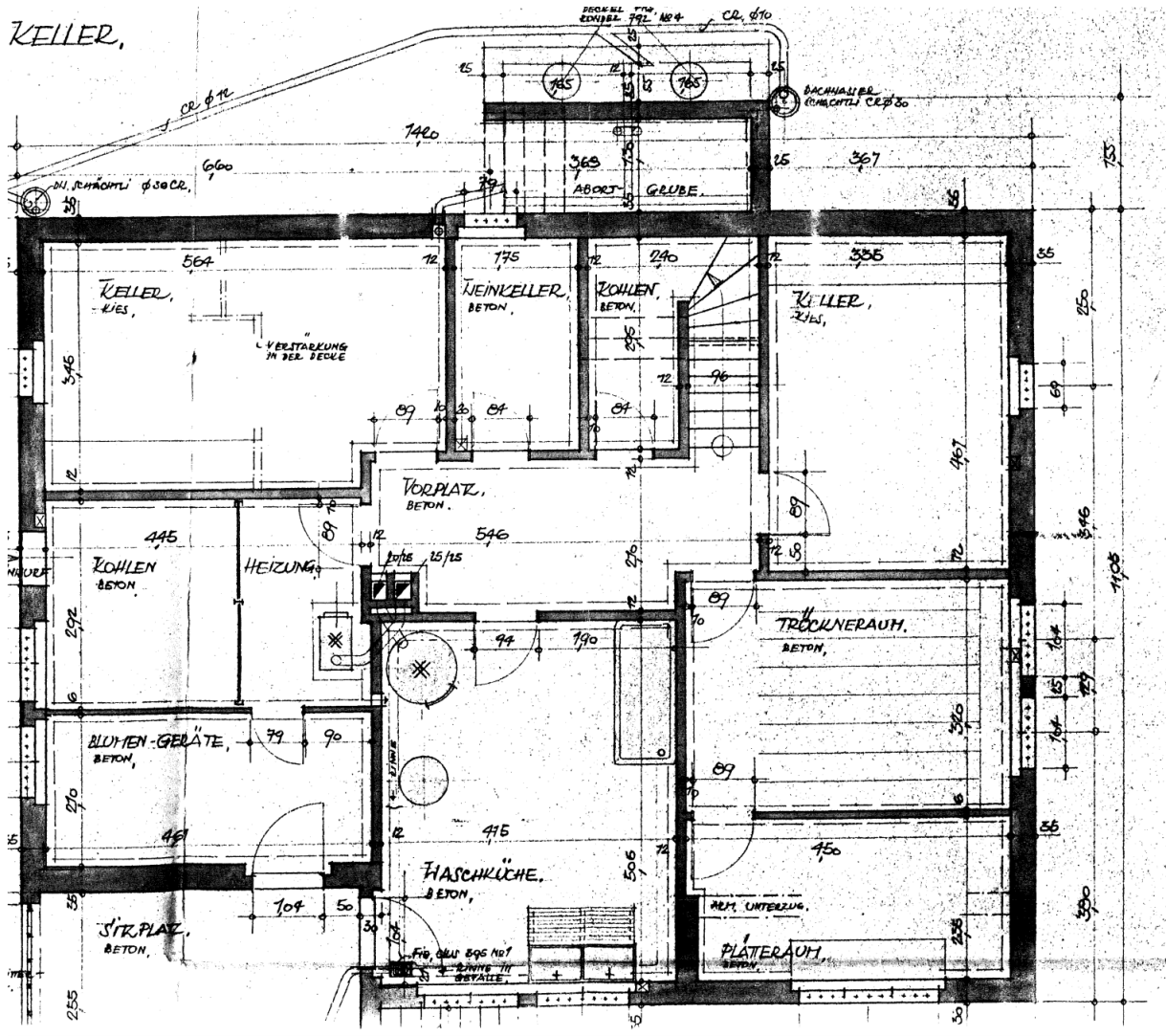


Wohnung 1. Stock / ohne Masstab

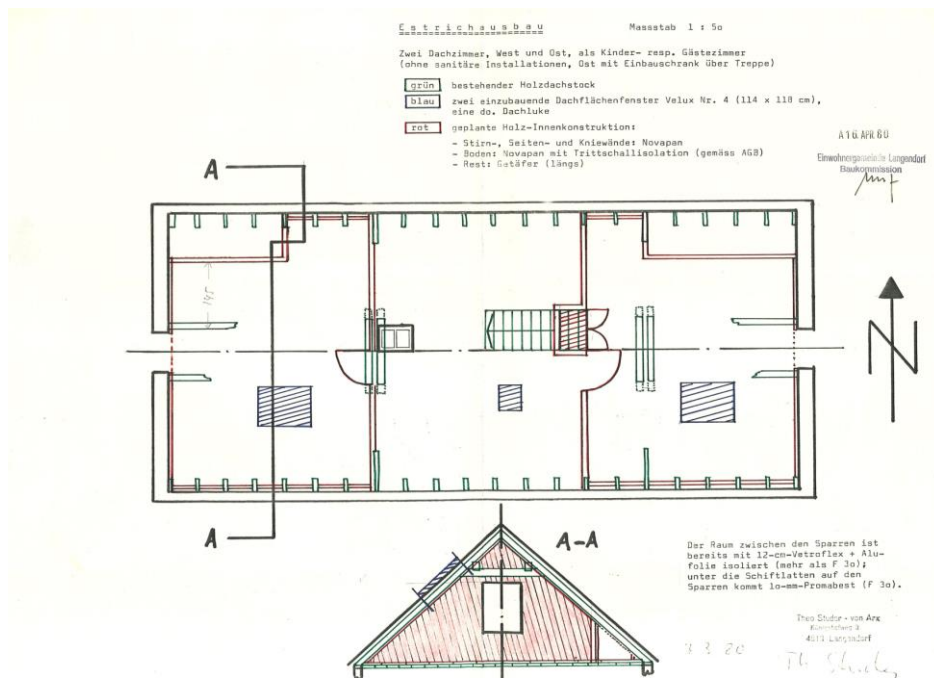


Grundriss Keller / ohne Masstab

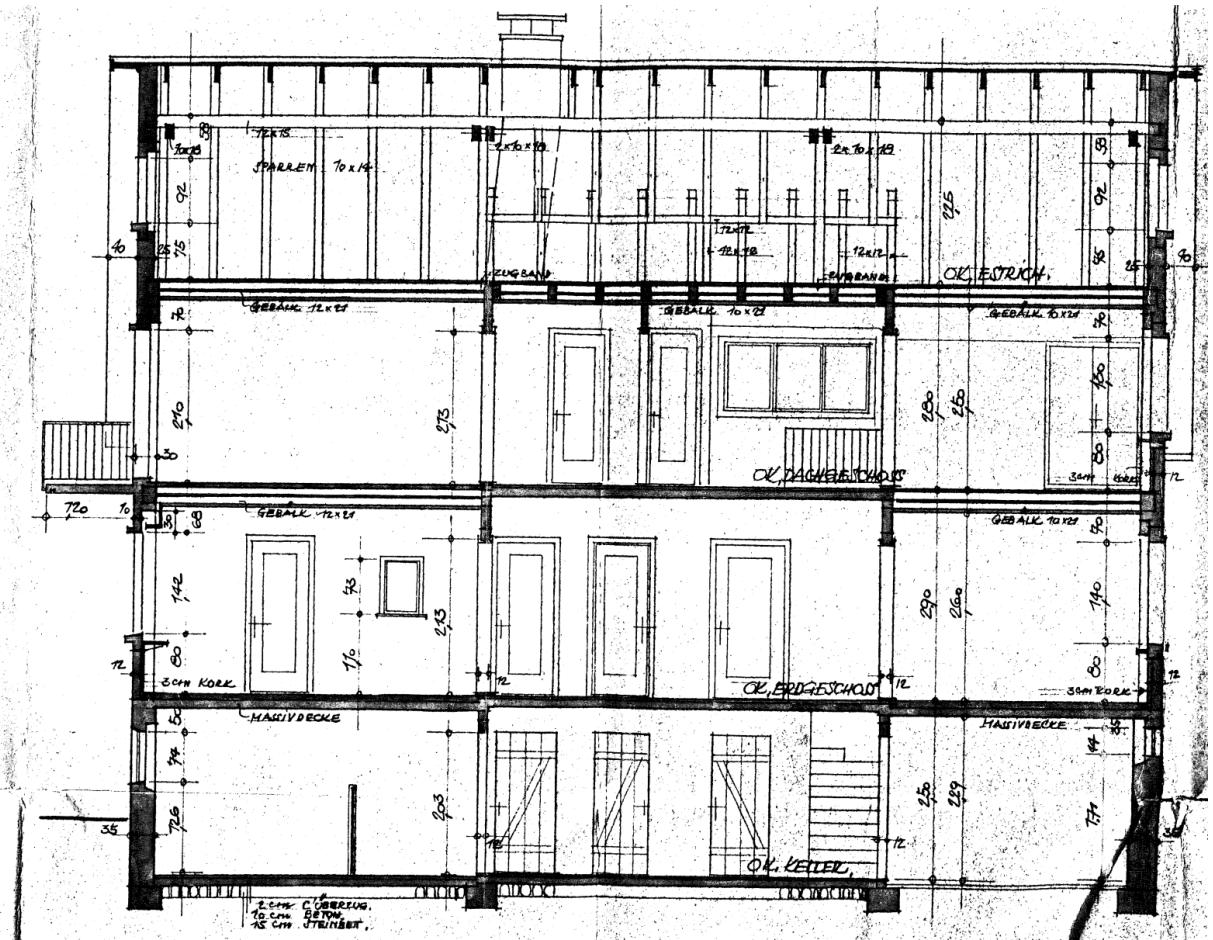
KELLER,



Ausbau Dach / Estrich / ohne Masstab



Längsschnitt / ohne Masstab



Fotodokumentation (Aussenansichten)
Südfassade



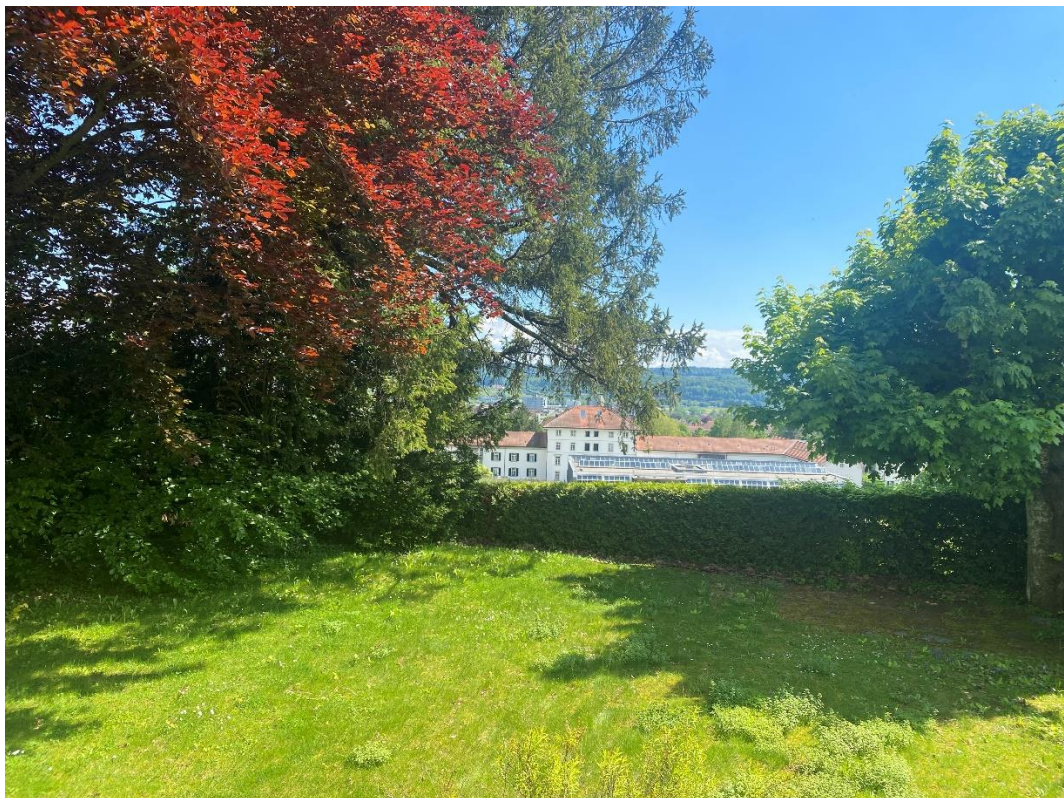
Aus- und Weitsicht Süden



Ostfassade



Garten (Hochparterre)



Aussicht Balkon Süd-Westen



Fotodokumentation (Innenansichten)
Wohnzimmer EG



Entree EG



Essen EG



Büro EG



Küche EG



Wohnzimmer 1. Stock



Küche 1. Stock



Schlafzimmer 1. Stock



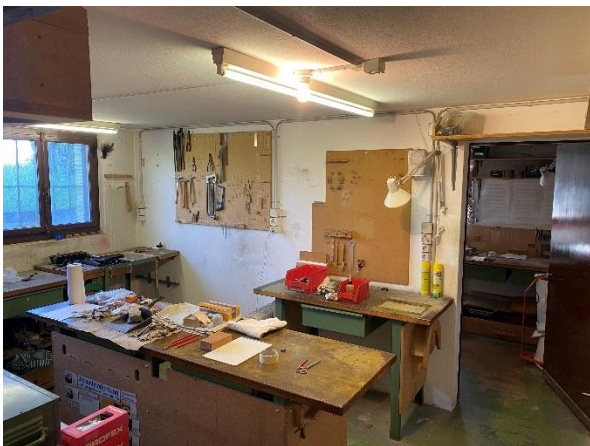
Dachzimmer West



Dachzimmer Ost



Kellerräume



Bewerbung Kaufinteresse

Sie sind an einem Kauf interessiert? Wir freuen uns auf Ihr Bewerbungsschreiben per Mail bis 15. Juni 2024, das Auskunft über Ihre Kaufmotivation gibt.

Mail-Adresse: daniel.laubscher@plannetzwerk.ch

Wir werden uns anschliessend betreffend Termin für eine Hausbesichtigung mit Ihnen in Verbindung setzen.

Wenn Sie nach der Besichtigung weiterhin am Kauf interessiert sind, freuen wir uns über Ihr Kaufangebot mit Finanzierungsnachweis resp. Bankgarantie.

20. Mai 2024