

Reiheneckhaus im Herzen des Schöngrundquartiers

Die Liegenschaft Seidenhofweg 23 liegt mitten im begehrten Oltner Schöngrundquartier. Primarschule und Kindergarten liegen an der gleichen Strasse in Sichtdistanz. Bushaltestelle, Bahnhof, die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie das Naherholungsgebiet Bannwald sind zu Fuss erreichbar. Die Strasse ist sehr familienfreundlich und verkehrsberuhigt (Einbahnstrasse).

Das Reiheneckhaus wurde 1919 errichtet und hat eine lange Geschichte. Es wurde massiv erbaut und mehrmals liebevoll renoviert. Die letzte umfassende Sanierung erfolgte 2021. Das grosse Panorama-Sitzfenster macht den Wohn-/Essbereich zu etwas Besonderem. Der Fenster-Innenrahmen besteht aus massiver Eiche. Zudem ist im ganzen Haus Eichenparkett verlegt. Das überhohe Dachgeschoss ist dank grossen Dachfenstern (mit effektivem Sonnenschutz) sehr hell und die freiliegenden Dachbalken verleihen den Räumen viel Charme. Bei der ganzen Sanierung wurde viel Wert auf Qualität gelegt.

Das gesamte Haus wurde energetisch saniert. Dank der neuen Erdsonden-Wärmepumpe verbraucht es wenig Energie und überzeugt mit tiefen Nebenkosten. So verbindet es den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort.

Das Haus verfügt über eine grosszügige Garage mit Garagentor mit Elektroantrieb.

Das Haus hat einen gegen Süden gerichteten Garten sowie im Norden einen vielseitig nutzbaren Vorgarten. Dank der Hanglage bietet das Haus eine schöne Weitsicht auf die Stadt.

Die Liegenschaft steht sofort zum Verkauf und kann per Sommer 2027 übernommen werden.

Allgemeine Informationen

- Objekt: 5.5-Zimmer Reiheneckhaus
- Seidenhofweg 23, 4600 Olten
- Grundbuch: GB-Nr. 2802 - Olten
- Baujahr 1919
- Grundstückfläche: 285 m²
- Gebäudevolumen: 607 m³
- Wohnfläche: 136 m²

Daten und Fakten

- Schlafzimmer/Büro: 4
- Anzahl Nasszellen mit WC: 2
- Zusätzliches WC im 2 OG
- Parkplätze: Garage (21 m²) inklusive Garagentor mit Elektroantrieb (Leerrohr für E-Auto-Ladestation vorhanden) sowie ein grosszügiger Stellplatz vor Garage
- Keller mit Waschmaschine, Wäschetrockner und Raumluft-Wäschetrockner
- Naturkeller
- Erdsonden-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Kleine Estrichfläche
- Glasfaser-Internet mit Lan/RJ45-Dosen in allen Wohnräumen
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten und Balkon im 1. Stock
- Fenster: Aluminium-Holz-Fenster, Panorama-Sitzfenster mit Ausstellstore im Wohnbereich
- Nebenkosten pro Monat: Ca. 200 CHF

Wichtigste Sanierungen:

- 2003: Dacheindeckung und Fassade
- 2005: Bad/WC 1. Stock und neue Haustüre
- 2006: Küche und Waschtrog Waschküche
- 2008/2009: Bodenbelag Waschküche und Kellertreppe
- 2013: Elektrischer Verteiler
- 2014/2015: Holz-Metall-Fenster (Sicherheitsstufe RC 2) und Alu-Fensterläden
- 2021: Umfassende Modernisierung Wohnbereich und energetische Sanierung mit RBA Architekten GmbH
 - Wohnbereich mit Panorama-Sitzfenster
 - Dusche/WC Zwischengeschoss und WC 2. Stock
 - Bodenbeläge
 - Wände
 - Dachausbau mit Dämmung nach Wärmeschutzvorgaben ($U = 0,19 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$)
 - Ausfüllung zweischalige Mauerwerke im 1. und 2. Stock mit Dämmmaterial (ca. 8 cm)
 - Elektroinstallation erneuert sowie Installation Lan/RJ45-Dosen in allen Wohnräumen)
- 2022/2023: Neugestaltung des Gartens und Vorgartens mit neuer Mauer und Gartenzaun
- 2023: Einbau Erdsonden-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- 2023: Einbau neue Küchengeräte
- 2026: Renovation des Kellergeschosses: Garagentor, Elektroinstallation und Kellerdeckendämmung (8 cm Thermo-Plus Deckenplatte von Süssmann AG)

Blick auf das Haus



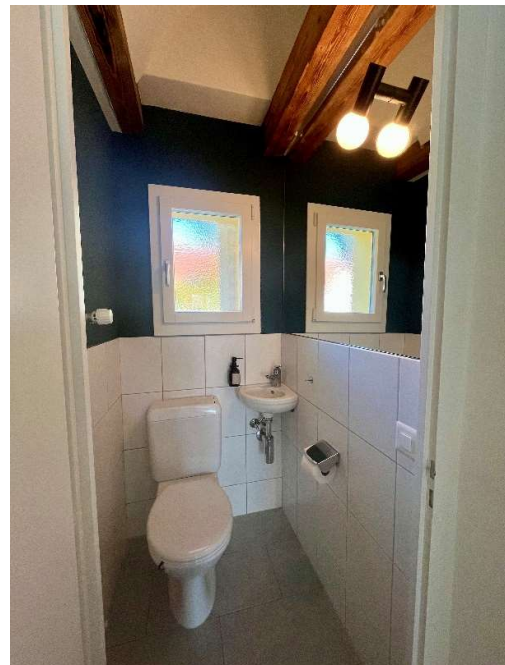
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



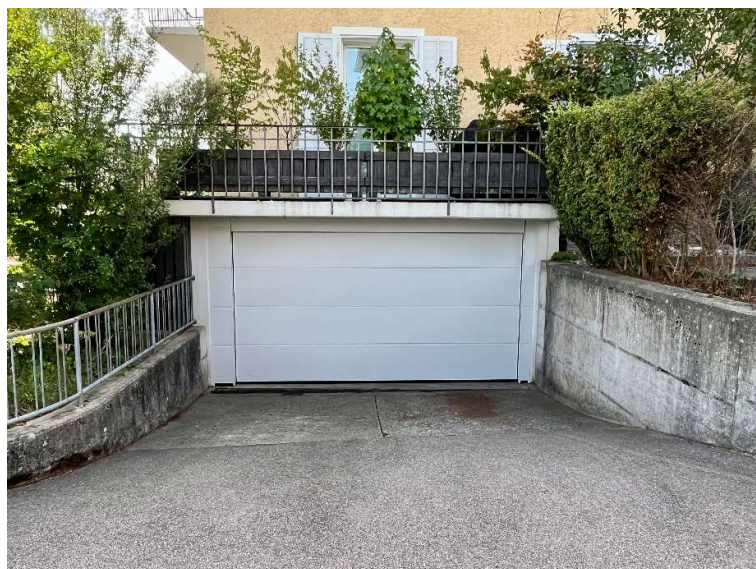
Eingang mit Garderobe / Dusche und WC im Zwischengeschoss / Treppe / WC 2. Stock



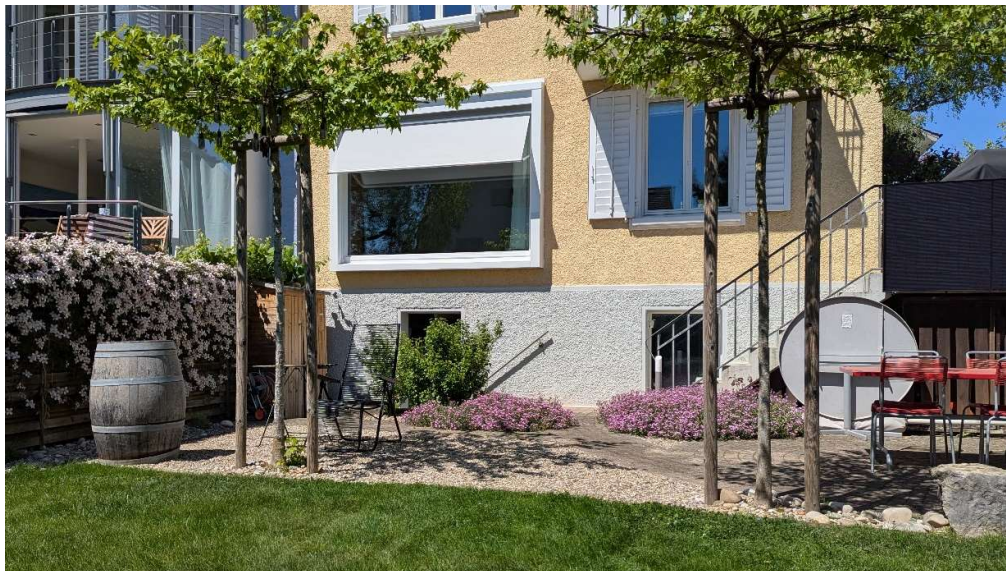
2. Obergeschoss



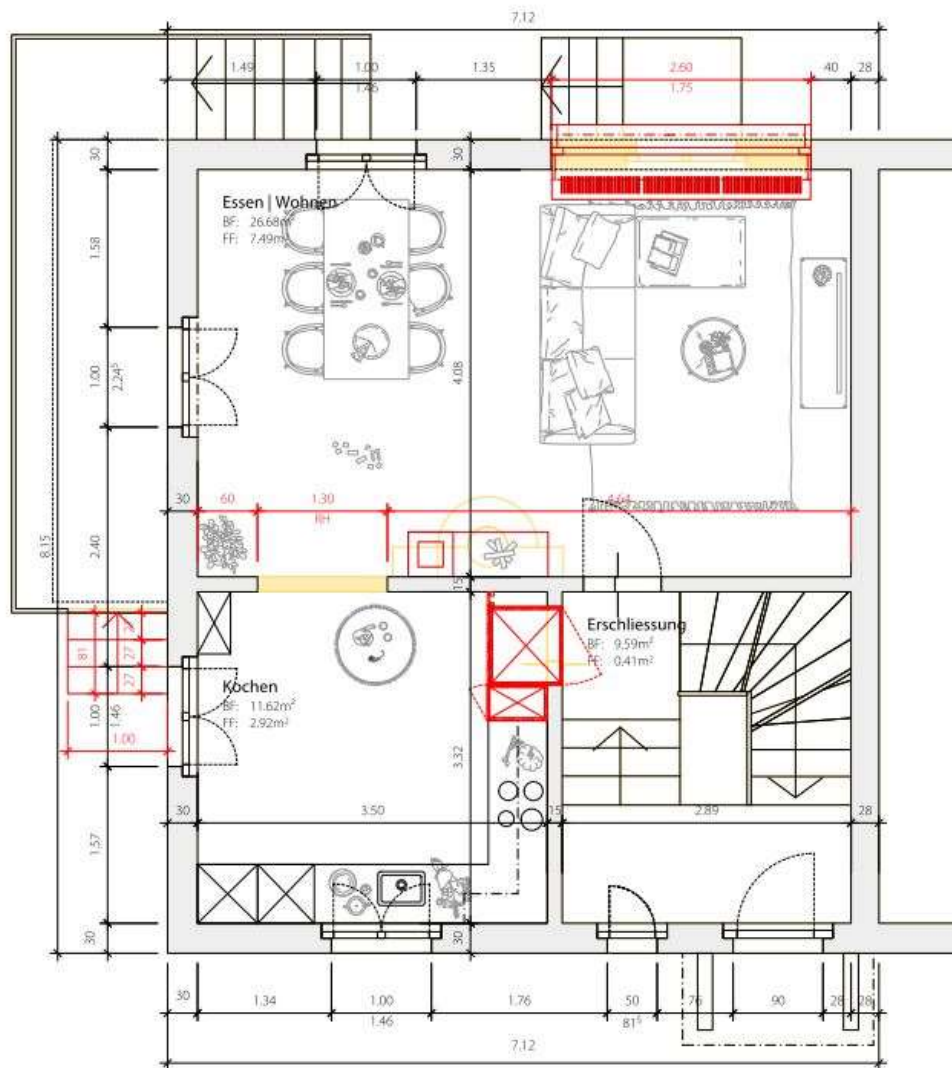
Keller und Garage



Garten

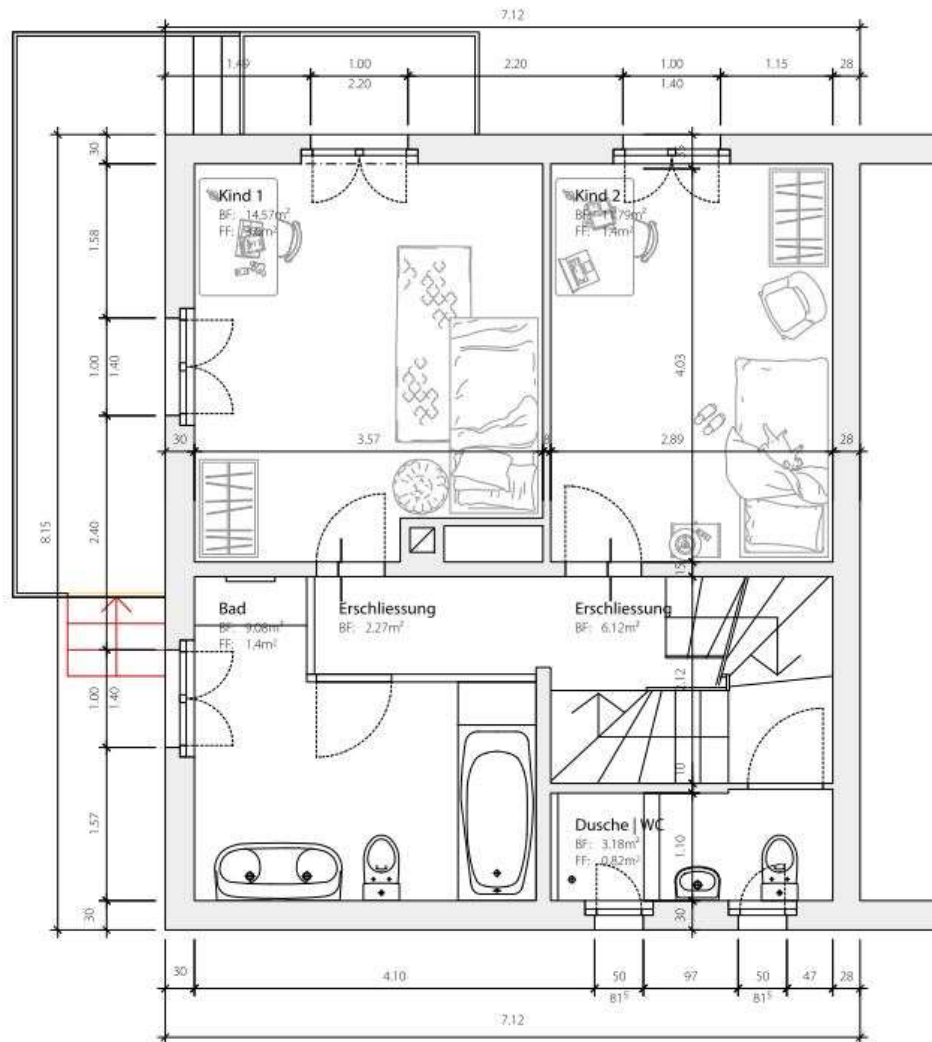


Grundriss Erdgeschoss

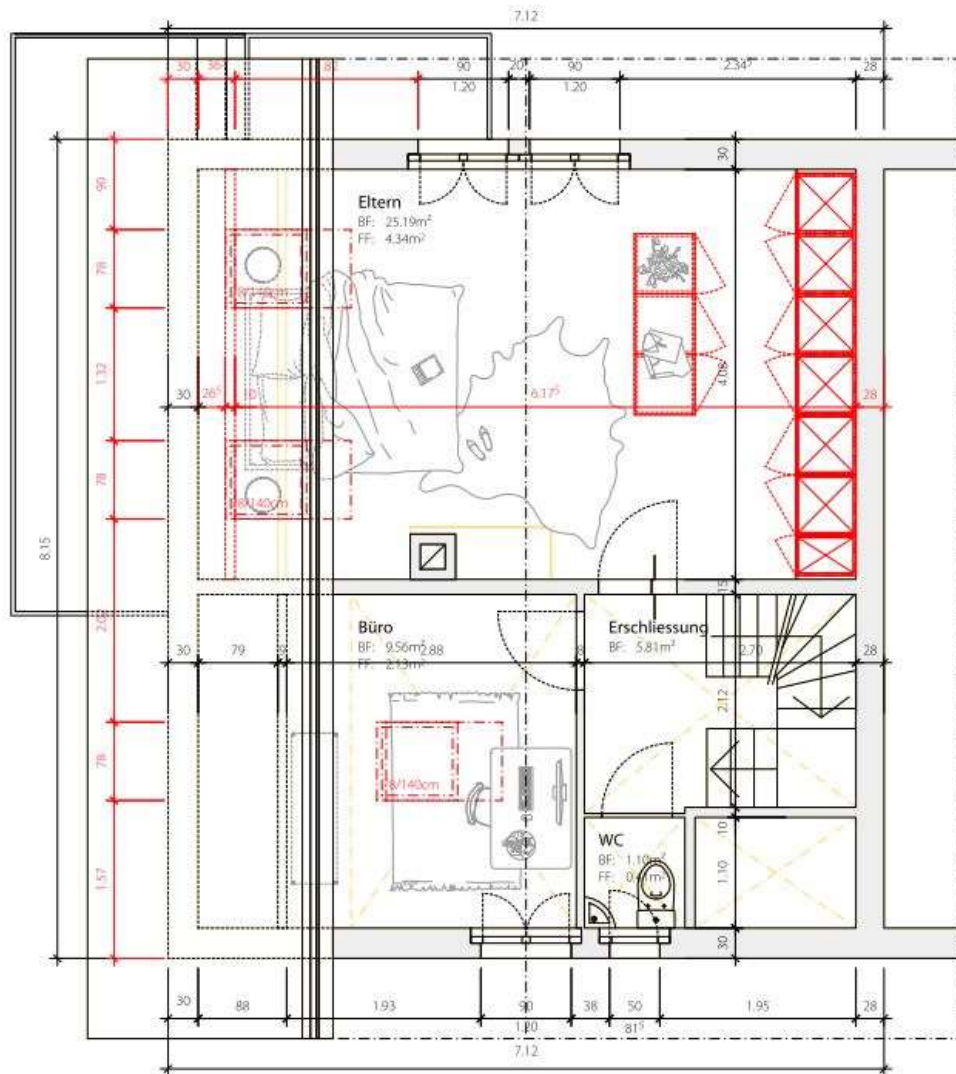


Anmerkungen: Cheminée und Aussentreppe links im Plan wurden nicht realisiert.

Grundriss 1. Stock

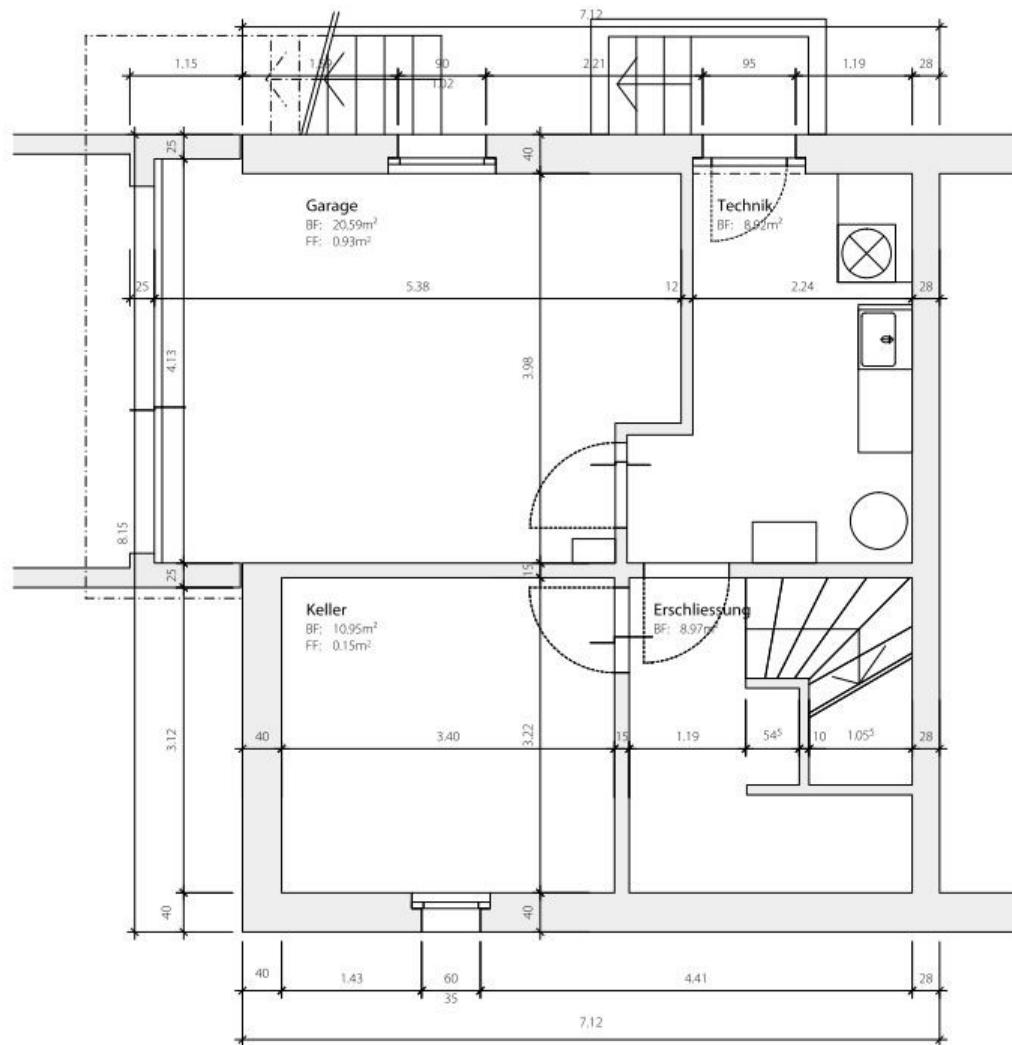


Grundriss 2. Stock



Anmerkungen: Im Zimmer Eltern wurden die Dachflächenfenster nicht gemäss Plan realisiert (vergleiche Foto 2. Obergeschoss). Wandschränke wurden nicht realisiert.

Grundriss Untergeschoss



Anmerkungen: Erdsonden-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser ist im Raum Keller auf der linken Seite realisiert worden.

Südansicht

