

Willkommen in Däniken

Zu verkaufen

3½ Zimmer Dachwohnung / Büro



Mehrfamilienhaus von Nordosten



Mehrfamilienhaus von Süden

Verkauf und Informationen erhalten Sie unter:

IMMO GROB GmbH
Bernstrasse 183
CH-4852 Rothrist

Tel: 062/785 22 55
Mob: 079/641 25 44
Fax: 062/785 22 56

Internet: www.immogrob.ch
Mail: info@immogrob.ch

IMMO GROB
Immobilien-Treuhand

Die Lage

Facts zur Gemeinde Däniken, eine attraktive Gemeinde im Herzen des Niederamtes



Däniken liegt im solothurnischen Niederamt, zwischen der aargauischen Kantonshauptstadt Aarau und dem verkehrstechnischen Knotenpunkt Olten.

Die topografische Lage bildet ideale Voraussetzungen für angenehmes Wohnen. Däniken gehört zu den steuergünstigsten Gemeinden des Kantons Solothurn und verfügt auch in jeder Beziehung über optimale Gemeinde-Infrastrukturen (Schule, Verwaltung, Sport- und Freizeitanlagen usw.).

In Däniken leben heute rund 3'100 Einwohner.

Steuerfuss

80% Natürliche Personen / 75% Juristische Personen

Mikrolage

Die Wohnung / Büro liegt sonnig, ruhig im Zentrum von Däniken. Schulen, Bahnhof und Einkaufen sind nur wenige Schritte entfernt.

Erschliessung zu Infrastrukturen in Gehminuten:

- Kindergarten 2 Min.
- Unterstufe 2 Min.
- Oberstufe 10 Min. Bus nach Schönenwerd
- Einkaufen 1 Min.
- Öffentl. Verkehr 3 Min.

Makrolage

Däniken ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Städte Olten, Aarau und Zofingen liegen nur ca. 7 bis 8 km (10 Fahrminuten) von Däniken entfernt. Däniken liegt zudem im Zentrum der Gross-Städte Zürich, Bern, Luzern, Basel. Die Däniker SBB-Station liegt an der Hauptlinie Bern-Zürich. Während der Haupt-Verkehrs Zeit sind die Städte Olten und Aarau im Halbstundentakt erreichbar.

Die beiden nächstgelegenen Autobahnanschlüsse zur A1 (Bern-Zürich) können innerhalb 10 Minuten erreicht werden.

- Aarau-West (über Gretzenbach, Kölliken)
- Oftringen (über Walterswil ca. 8 km)
- Aarau-Ost



Naherholungsraum in Däniken



Gemeindehaus



Kreiselschmuck

Geographischer Lageplan



Die Immobilie

3½ Zimmer Dach Eigentumswohnung / Büro

Adresse Sälistrasse 11, 4658 Däniken

Baujahr 1992

Stockwerkeinheit (Wohnung)

Grundstücknummer Däniken Nr. 1663
Miteigentum an 68/1.000 an Grundstück Nr. 1147
Sonderrecht Sonderrecht an der Atelier-/Büroeinheit Nr. A32
rechts/links im Dachgeschoss an der Zentralstrasse 1/
Sälistrasse 11 Eingang Nordost

Garage

Einstellhalleplatz GB Nr. 1675-016 (Platz Nr. 29)
Stamm-Grundstück: LIG Däniken/1147
Grundstückart Verselbst. Miteigentum
Wertquote (Miteigentum an) 30/1.000 an Grundstück Nr. 1147
Sonderrecht an der Einstellhalle mit 30 Autoeinstellplätzen und
Waschplatz im Untergeschoss

Wohnhaus

Grundstücknummer Däniken Nr. 1147
E-GRID CH 24063 28893 62
Fläche 2'899 m²
Lagebezeichnung Chürzifeld
Gebäude Wohnhaus Sälistrasse 11
Wohnhaus Sälistrasse 13
Wohnhaus Zentralstrasse 1

Wohnfläche 105 m² Netto Wohnfläche

Raumprogramm

Einteilung	Wohnraum	m2
Eigentumswohnung	Wohnen / Kochen / Eingang / Gang	46.6
	Badezimmer mit Dsche/WC	8.9
	Schlafzimmer	34.5
	Kleines Zimmer	10.0
	Separat WC Schlafen	2.5
	Separat WC Eingang	2.3
Total Nettowohnfläche		104.8
Terrasse	Dachterrasse	12.5
Parkplatz	1 Einstellhallenplatz	

Liegenschaftskurzbeschreibung

Wohnung:

Die 3½ Zimmer Attikawohnung kann auch als Büro genutzt werden, sie ist durch 2 Treppenhäuser erschlossen. Vom Eingang Sälistrasse 11 kommt man direkt ins Wohnzimmer mit offener Küche mit Chromstahlbecken, Keramikfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination 242 Liter und Granitabdeckung. Links die Garderobe und rechts ein separates WC. Beim Gang links ist das grosszügige Badezimmer mit eingebauter Dampfdusche und Dusch-WC Aqua-Clean. Rechts vom Gang ist ein kleines Zimmer (Büro). Nach dem Gang befindet sich das grosse Schlafzimmer mit separatem WC.

- Umschwung:** Gepflegte Gartenanlage mit Rasen, Bäumen, Sträuchern, Freiräume mit Sitzgelegenheiten. Plätze und Wege mit Betonverbundsteinen. Grosszügige Kinderspielflächen mit diversen Spielgeräten.
- Gebäudezustand:** Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnung ist sofort ohne grosse Renovierungen bewohnbar.
- Renovationen:** Die Wohnung wurde 2013 komplett neu aus- und umgebaut.

Baubeschrieb

Der folgende Baubeschrieb besitzt lediglich informativen Charakter, auf einen ausführlichen Baubeschrieb wird verzichtet. Der Baubeschrieb bezieht sich auf Planunterlagen (sofern vorhanden und detailgetreu) und auf die Objektbesichtigung.

Konstruktion Mehrfamilienhaus

- Beton / Maurerarbeiten:**
- Untergeschoss**
Betonplatten mit armiert 25 cm dick mit Zementüberzug.

Betonumfassungsmauern armiert 25 cm dick, roh. Im Schutzraum 30 cm dick.

Trennwände in Kalkstein 12 – 15 cm dick. Im Schutzraum Beton armiert 30 cm dick.

Trennwände gegen Tiefgarage in Beton armiert 15 – 20 cm dick

Betondecke armiert 25 cm dick, roh
 - Erdgeschoss und Obergeschosse**
Fassade aus Backstein 18 cm dick, Wärmedämmung Mineralfaserplatten 80 cm dick, Lattenrost für Hinterlüftung und aussen Eternit-Fassadenschiefer.

Wohnungstrennwände 2-schalig aus Backstein 12 cm. Schallisolation 2 cm und Kalksandstein 12 cm dick.

Innentrennwände aus Backstein 8, 12 und 15 cm dick

Decke in Beton armiert 20 cm dick.

Unterlagsböden 10 cm dick mit Bodenheizung und Schalldämmisolation. Im Erdgeschoss mit 12 cm dick mit Wärmeisolation.
- Dachform und Bedachung:** Satteldach in Holzkonstruktion, 12 cm Wärmedämmung, Unterdach Konterlattung und Eternit-Dachschiefer. Innen Dampfbremse und Holztäfer, behandelt.
- Fenster und Verglasung:** IV- Kunststoff-Fenster und Fenstertüren mit ringsumlaufender Dichtung, mit 2 Fach Isolierverglasung (Silverstar-Wärmedämmglas).
- Treppenhaus:** Treppenhaus mit Lift bis Dachgeschoss.

Treppenhaus mit Treppen und Podest ab Unter- bis Dachgeschoss. Treppen und Podest Boden mit Plattenbelag. Wände und Decken. Abrieb gestrichen. Decken im Dachgeschoss, Holztäfer.
- Sonnenschutz:** Rafflamellenstoren, einbrennlackiert mit Kurbelgetriebe.

Innenausbau Attikawohnung

Zugang:	Zugang durch 2 Treppenhäuser mit 1 Lift bis Dachgeschoss und 1 Lift bis 2. Obergeschoss. Die Wohnung hat 2 Wohnungs-Eingangstüren.
Sanitäre Apparate:	Installationen nach neuesten Vorschriften. Keramik in Handelsqualität, weiss. Dusche mit Spezialausführung, Metall/Glas.
Elektroapparate:	Installationen nach neuesten Vorschriften
Wohnen/Kochen/Eingang:	Boden: Platten 30 x 30 cm, hell. Wände: Abrieb 1.5 mm, gestrichen Decke: Abrieb 1.0 mm, gestrichen Fenster IV: 3-fach 1 Stück 214 x 92 cm 1 Stück 212 x 217 cm 1 Stück 145 x 217 cm
Kochen	Küchenkombination Länge 910 cm mit integrierter Garderobe, Kühl-Gefrier-Kombination mit 242 Liter und Boiler 250 Liter. Umluft-Dampfabzug System Bora.
Einbauten:	2 LED-Lampen, 3-flammig, 2 Dimmer 10 Halogen-Decken-Einbauleuchten
Badezimmer:	Boden: Platten 30 x 30 cm, hell. Wände: Platten 60 x 30 cm grau bis 150 cm Abrieb 1.5 mm ab 150 cm, gestrichen Decke: Abrieb 1.0 mm, gestrichen Fenster IV: 3-fach 1 Stück 211 x 107 cm
Apparate:	Dampfdusche Waschtisch eingebaut in Möbel mit Unterbau 90 x 57 cm, Spiegelschrank Wandklosett mit Aqua-Unterdusche Doppelwaschtisch kann eingebaut werden, Anschlüsse vorhanden (Ist in den Kosten nicht enthalten) Wäsche/Trockenturm vorgesehen (wird noch bestimmt)
Einbauten:	Wandschrank 89 x 95 x 40 cm, weiss Sitzbank 89 x 45 x 47 cm, fliederfarben 1 LED-Lampe, 3-flammig
Einrichtung:	1 Home-Trainer
Schlafen:	Boden: Platten 30 x 30 cm, hell. Wände: Abrieb 1.5 mm, gestrichen Decke: Fastäfer 13 mm behandelt Fenster IV: 2-fach 2 Stück 211 x 107 cm
Einbauten:	Putzschrank Deko 176 x 203 cm
Separat-WC:	Boden: Platten 15 x 15 cm, hell Wände: Platten 15 x 30 cm, hell Decke: Fastäfer 13 mm behandelt Fenster IV: 2-fach 2 Stück 82 x 72 cm
Einbauten:	Wandschrank Deko 50 x 138 cm
Apparate:	Wandklosett, Waschtisch, Boiler 15 Liter
Kleines Zimmer:	Boden: Platten 30 x 30 cm, hell. Wände: Abrieb 1.5 mm, gestrichen

Einbauten: Decke: Abrieb 1.0 mm, gestrichen
Fenster IV: 3-fach 1 Stück 211 x 107 cm
Raumklimagerät

Separat-WC (Eingang): Boden: Platten 15 x 15 cm, hell
Wände: Platten 15 x 30 cm, hell
Decke: Abrieb 1.0 mm, gestrichen
Einbauten: Raumlüftungsventilator
Apparate: Wandklosett, Waschtisch, Boiler 15 Liter

Terrasse: Boden: Verbundplatten,

Lüftung: Natürliche Lüftung über Fenster.

Installationen und Haustechnik

Heizung / Warmwasser: Zentrale Ölheizung, 22'000 l Stahlölkessel / Boiler in den Wohnungen

Heizverteilung: Bodenheizung

Elektrisch: Gute Elektrifizierung der Liegenschaft, ausreichende Ausstattung der Räume mit Steckdosen, Schaltern und Lampenstellen.

Umgebung

Beschrieb und Gestaltung: Gedeckter Hauseingang in Kombination mit der Briefkastenanlage, Sonnerie mit Gegensprechanlage.
Schöne, gepflegte Gartenanlage mit Rasen, Bäumen, Sträuchern, Freiräume mit Sitzgelegenheiten. Plätze und Wege mit Betonverbundsteinen.
Grosszügige Kinderspielplätze mit diversen Spielgeräten.

Parkieren: 9 Aussenparkplätze für Besucher

Bemerkungen:

Gute Bau- und Ausführungsqualität. Die Bausubstanz hinterlässt einen guten Eindruck. Guter Zustand der Gebäudestruktur, der Gebäudeteile und der Materialien. Die Umgebung um die Liegenschaft sowie das Gebäude wirken gepflegt und gut unterhalten.

Vertragskonditionen

Verkaufspreis: CHF 440'000.00 Wohnung
CHF 25'000.00 Einstellhallenplatz
Total CHF 465'000.00

Bezugstermin: Nach Vereinbarung

Verschiedenes: Kosten der Handänderung (Grundbuchgebühren, Notar, Handänderungssteuer¹⁾) gehen zu Lasten des neuen Eigentümers.

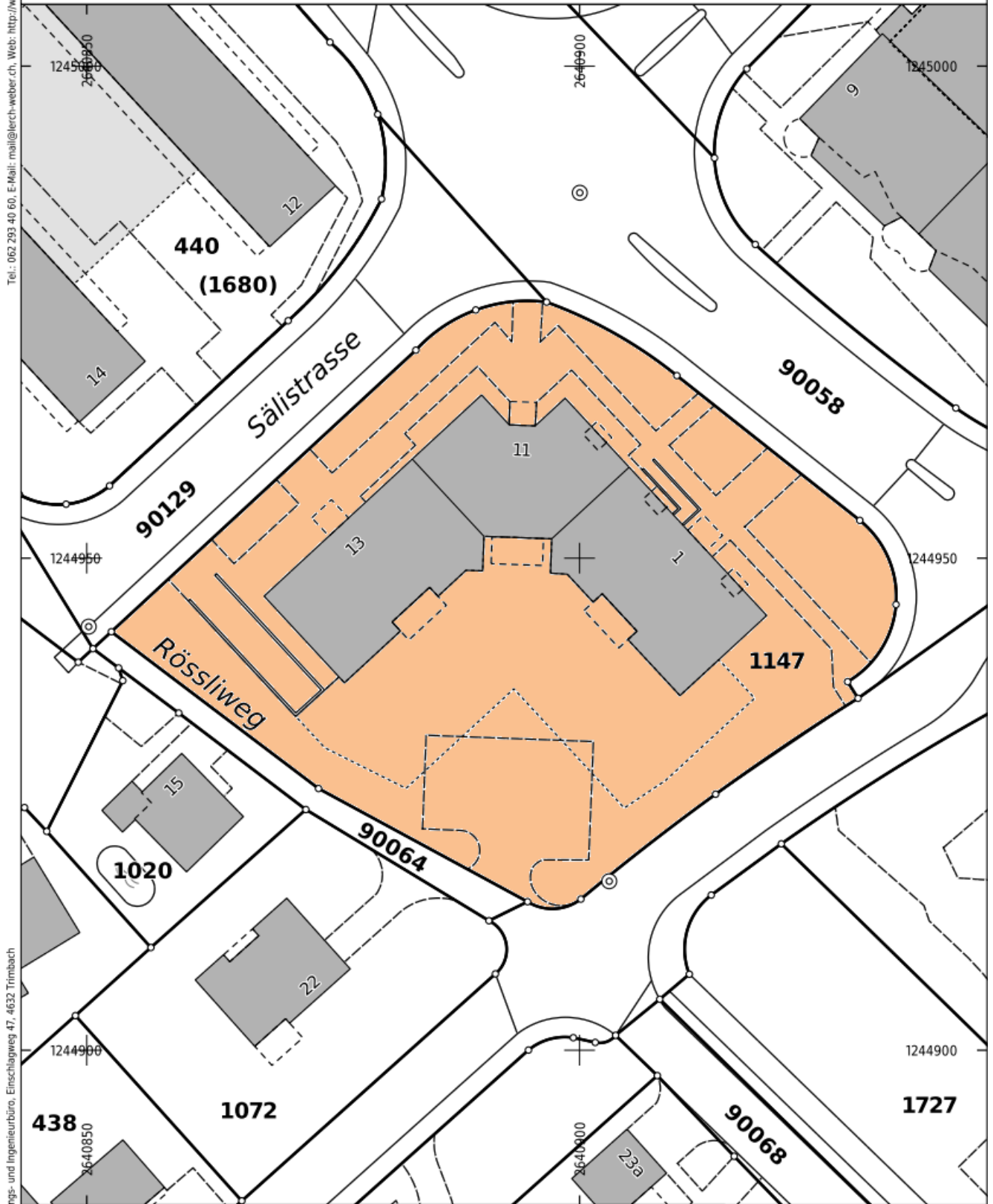
Die IMMO GROB GmbH als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Kleine Abweichungen oder Änderungen bei den Plänen bleiben vorbehalten. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter.

¹⁾ (Seit 01.01. 2011 müssen im Kanton Solothurn keine Handänderungssteuern bezahlt werden, wenn die erworbene Liegenschaft dauernd und ausschliesslich selbst bewohnt wird).

Anhang Fotos







Hinweise:

- Grundstücke mit roten Grenzen und unterstrichenen Nummern sind nicht rechtskräftig.
- Projektierte Gebäude sind rot gestrichelt. Sie weisen eine reduzierte Genauigkeit auf.
- Allenfalls dargestellte Baulinien dienen der Orientierung.
- Waldlinien sind nicht rechtsverbindlich.

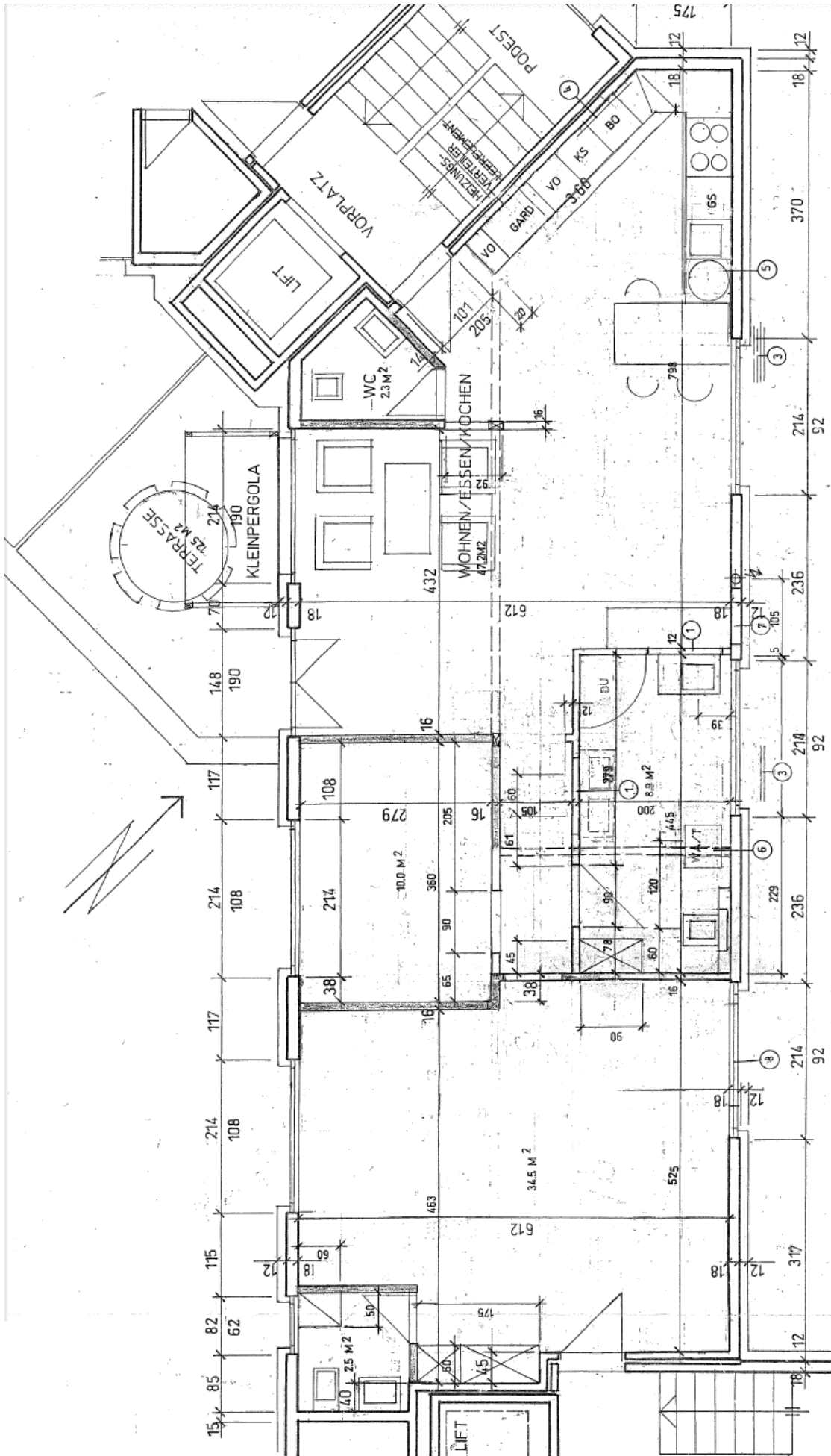
Quelle:
Amtliche Vermessung Schweiz

Legende:
www.cadastre.ch/legende

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Thomas Lerch
Nachführungsgeometer

Wohnungsplan (nicht masstabgetreu)



Schnitt (nicht massstabgetreu)

