

## IHR TRAUMHAUS AN EXKLUSIVER WOHNLAGE



### 5.5 ZIMMER EINFAMILIENHAUS

LISMERACKER 5 - 5014 GRETZENBACH - SCHWEIZ

Eckwerte			
Objektart	Einfamilienhaus	Kubatur	877 m <sup>3</sup>
Zimmer	5.5	Baujahr	2012
Wohnfläche	158 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	220 m <sup>2</sup>	Gründstücksfläche	615 m <sup>2</sup>
Verfügbar	Nach Vereinbarung	Verkaufspreis	CHF 1'280'000.-

## Inhaltsverzeichnis

Wohngemeinde	Seite 3
Lage	Seite 4
Infrastruktur Gretzenbach	Seite 5
Objektbeschreibung	Seite 6
Detailbeschreibung (Eckdaten-Flächen-Eigenschaften)	Seite 7
Grundrisspläne	Seite 8 - 12
Impressionen / Bildergalerie	Seite 13 - 29
Besichtigung	Seite 30
Finanzierung	Seite 30
Kontakt	Seite 31

Wohngemeinde - [www.gretzenbach.ch](http://www.gretzenbach.ch)



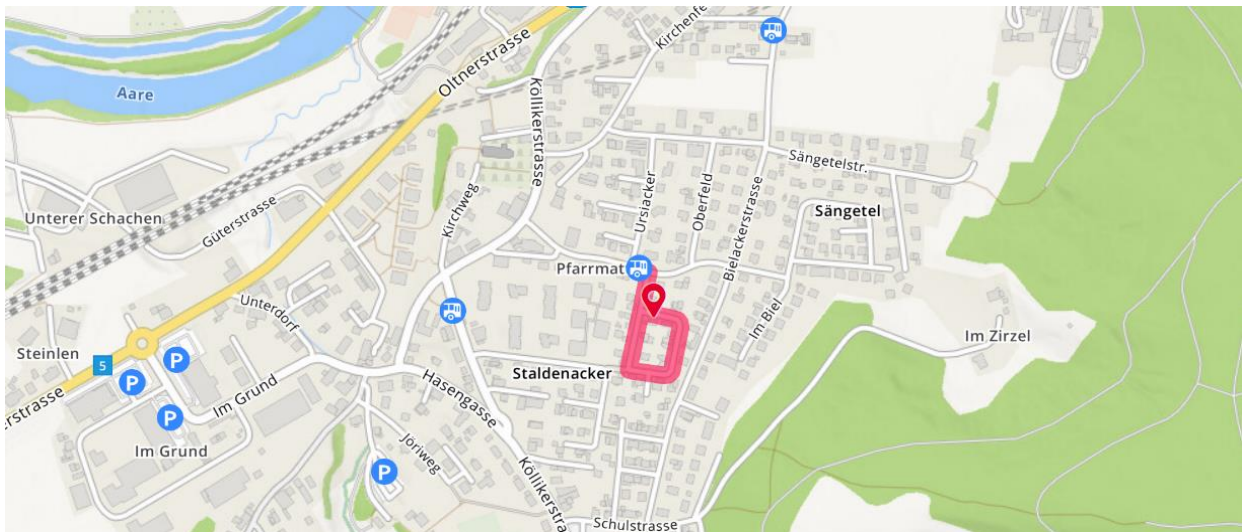
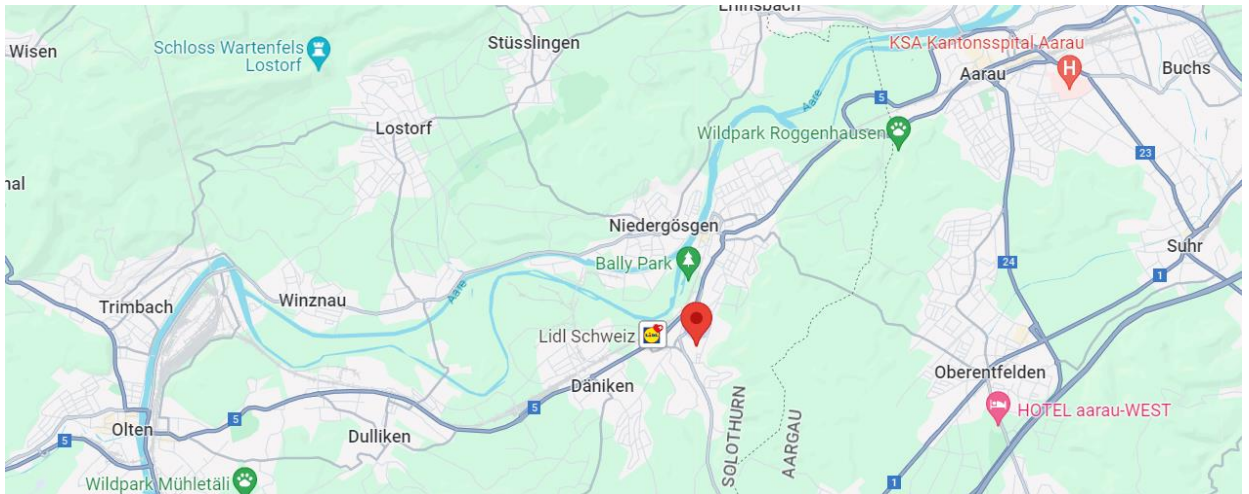
Die Gemeinde Gretzenbach hat vieles zu bieten und zu entdecken. Falls Sie die überaus attraktive und sympathische Wohngemeinde nicht näher kennen, werden Sie über das vielfällige Angebot positiv überrascht sein. Diese und andere Highlights in Gretzenbach müssen Sie unbedingt entdecken:

- Bally Park (Natur- und Erholungsgebiet)
- Dorfzentrum und Einkaufsmöglichkeiten (ALDI, LIDL, DENNER, VOLG, etc.)
- Grundschulen - für jede Alterskategorie
- Vereine - von A – Z
- Tierarzt bis Gastronomie
- Europas grösstes buddhistisches Zentrum [www.wat-srinagarin.ch](http://www.wat-srinagarin.ch)

Willkommen in Gretzenbach - Alle Infos unter: [www.gretzenbach.ch](http://www.gretzenbach.ch)

## Lage

Das alleinstehende Einfamilienhaus befindet sich im Zentrum von **Gretzenbach** in einem ruhigen und reizvollen Wohnquartier. Wenn die Sonne scheint, stehen Sie an diesem Standort selten im Schatten. Das Wohnquartier «**Lismeracker**» ist sehr beliebt und begehrt.



## Infrastruktur Gretzenbach – Zahlen und Fakten

Kantonszugehörigkeit	Solothurn SO
Bezirk	Unteres Niederamt – Region Olten
Meter über Meer	397.8 m.ü.M
Waldfläche	212 ha
Einwohner	2'817 (Stand 31.12.2023)
Schule und Kindergarten	250 m
Einkaufen	100 – 400 m
Regionalbus	50 m (Gretzenbach – Aarau)
SBB-Bahnhof Schönenwerd	1'900 m (mit Bus 5 min.)
Autobahnanschluss	4,8 km (mit Auto 7 min.)
Bankdienstleistungen	1.9 km (mit Auto 4 min.)
Postagentur (Volg Gretzenbach)	100 m



## Objektbeschreibung

Dieses grosszügige Einfamilienhaus mit 5.5 Zimmern steht auf der Sonnenseite von Gretzenbach. Die Liegenschaft wurde sorgfältig geplant und professionell ausgeführt. Die Gartengestaltung wurde sehr fantasievoll angelegt, damit die Aussenanlage Sommer und Winter mit Sonnenschein verwöhnt wird. Der Vorplatz mit Garage und Carport bietet viel Platz für Fahrzeuge und sonstige Abstellflächen. Im Winter sorgt eine kompakte und effiziente Wärmepumpe für warme Fussböden und angenehmes Raumklima.

Im Eingangsbereich EG befinden sich die Garderobe, ein Badezimmer mit Dusche und das Treppenhaus. Die moderne Küche hat genug Platz zum Kochen und Verstauen. Das Ess- und Wohnzimmer hat direkten Ausgang zum Sitzplatz in den Gartenbereich. Der Schwedenofen im Wohnzimmer ist für ein angenehmes Ambiente verantwortlich. Dank der guten Aussenisolierung ist im Sommer im Innenbereich keine Klimaanlage notwendig.

Im Obergeschoss befinden sich zwei grosse Kinderzimmer, das Elternzimmer mit Ankleideraum sowie ein grosses Badezimmer, das keine Wünsche offen lässt. Für viel Tageslicht im Obergeschoss sorgen die grossen Fenster. Durch die gute Dachisolierung ist das Klima im Obergeschoss Sommer und Winter sehr angenehm.

Im Untergeschoss ist eine überdimensionierte Waschküche, ein sehr grosser Kellerraum (kann auch als Wohnraum/Fitnessraum, etc. genutzt werden) sowie ein bewohnbares und beheiztes Zimmer mit Tageslicht. Es hat also genügend Platz um alles mögliche zu verstauen.

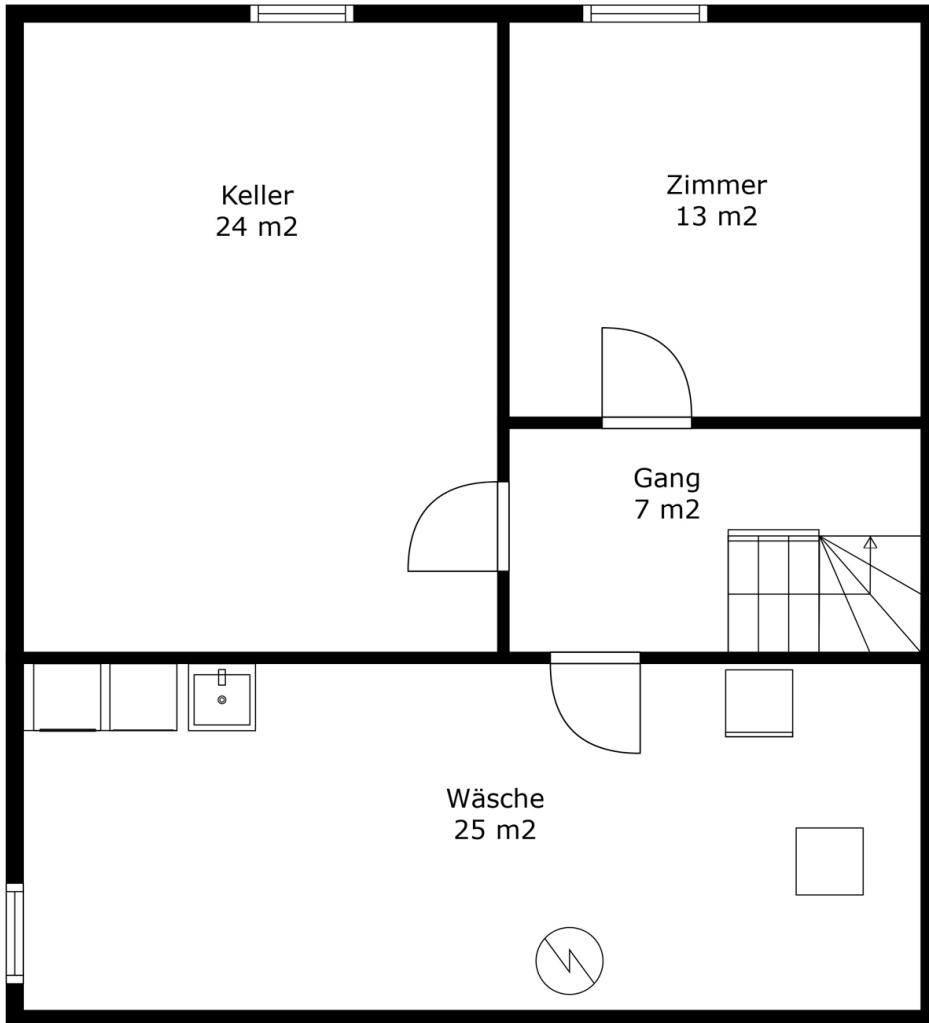
Die gesamte Liegenschaft macht einen sehr wertvollen und gepflegten Eindruck. Es besteht absolut keine Notwendigkeit, irgendwelche Sanierungen oder Renovationen durchzuführen. Alle Hausinstallationen (Wasser/Energie/Geräte/Multimedia, etc.) sind auf dem neuesten Stand. Die Nachbarschaft wird sehr geschätzt und die Beziehung ist sehr freundschaftlich. Über diese Liegenschaft kann man nur sagen; **«Liebe auf den ersten Blick»**.



## Detailbeschreibung

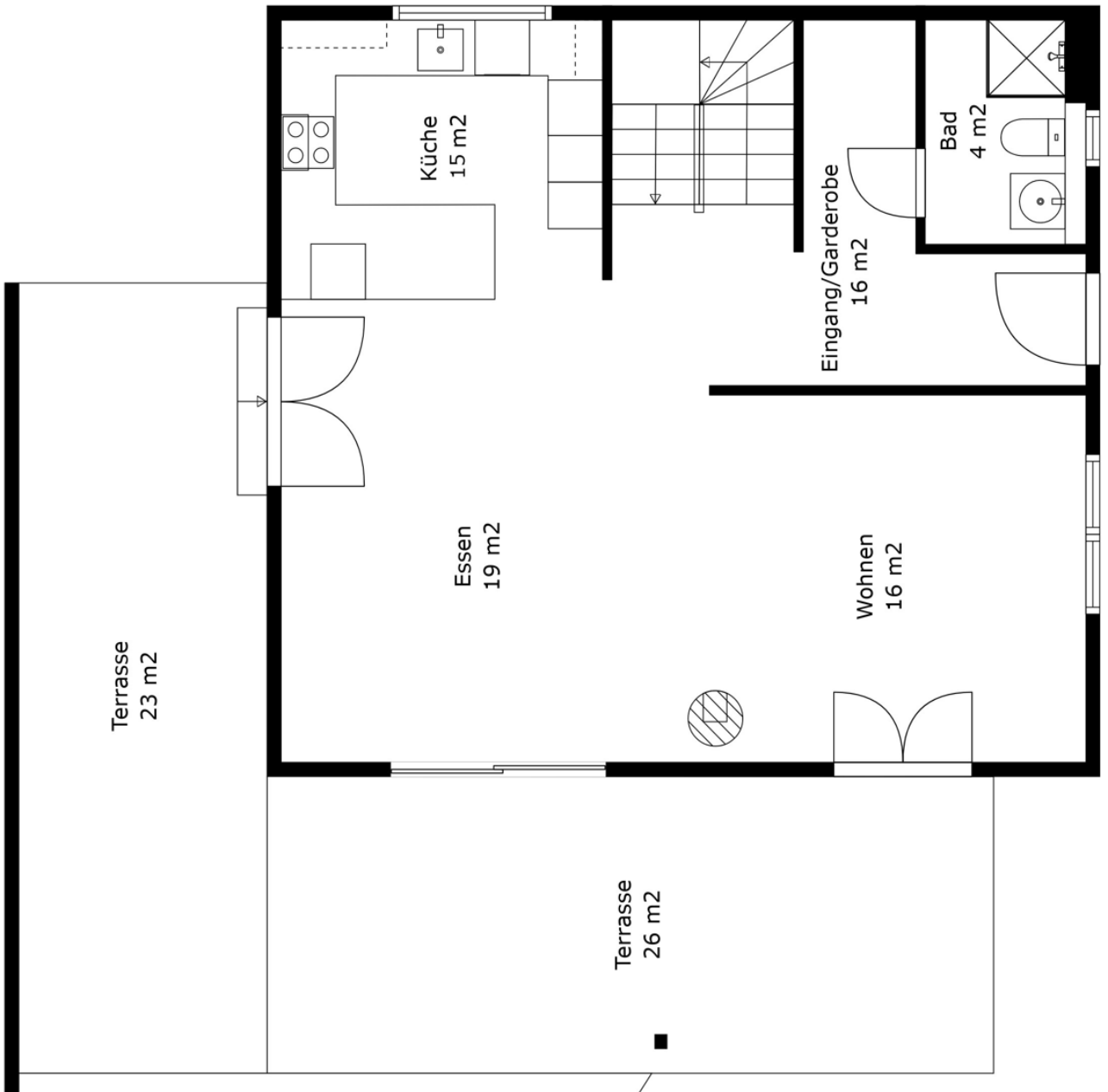
Eckdaten – Flächen - Eigenschaften					
Zimmer	5.5	Wohnfläche	150 m2	Aussenkamera mit Beleuchtung	Netamo
Badezimmer OG mit Dusche und Badewanne	1	Nutzfläche	220 m2	Waschmaschine und Tumbler	V-Zug
Badezimmer EG mit Dusche	1	Grundstücksfläche	615 m2	Wäschetrockner UG	Wandmontag
Baujahr	2012	Gartenfläche	407 m2	Deckenbeleuchtung EG (Einbau)	Erdgeschoss
Parzellen-Nr.	GB-1938	Gebäudekubatur	877 m3	Ankleideraum OG	Elternzimmer
Wärmeerzeugung Luft-Wasser-Wärmepumpe	Striebel Eltron	Rasenroboter	Gardena	Bodenbeläge EG/UG	Keramik-Feinsteinplatten
Wärmeverteilung mit Einzel-Thermostaten	Fussbodenheizung	Aussicht	360 °	Bodenbeläge OG	Laminat (hochwertig)
Gebäude- und Fenster-Dämmung	Stand 2012	Autocarport	Ja	Multimedia TV-WLAN	Überall vorhanden
System-Schliessanlage	Kaba-Dorma	Netzinstallation	Neuste Technik	Garage mit Seitentüre	Elektrisches Garagentor
Alarmanlage	Realisierbar	Waschmaschine	Vorhanden	Carport	Anbau an Garage
Aussenpool	Realisierbar	Tumbler	Vorhanden	Auto-Abstellplätze	6 Plätze
Garten-Cheminée	Vorhanden	Gartenhaus	Vorhanden	Grosser Kühlschrank mit Tiefkühler	Neu 2023
Glaskeramik-Kochfeld (Induktion/Wokplatte)	Neu 2021	Wasserenthärtung	Vorhanden	Schwedenofen	Erdgeschoss 2020
Backofen/Steamer/Dampfgaren	Neu 2021	Micro/GS	Alles vorhanden	Garten-Gerätehaus	Vorhanden
Arbeitsplatte Küche	Granit	Schrankoberfläche	Kunstharz/Weiss		
Geschirrspüler mit App-Funktion (hochwertig)	Siemens 2021	Dampfabzug Küche	Neu 2022		
Beschattung EG	Lamellenstoren Elektro	Beschattung OG	Lamellenstoren Manuel	Beschattung Garten-Sitzplatz	Elektro-Markise
<b>Verfügbar Liegenschaft</b>	Nach Vereinbarung	<b>Verkaufspreis</b>	CHF 1'280'000.-	<b>Allgemeiner Zustand</b>	Neuwertig

## Grundrisspläne - Untergeschoss

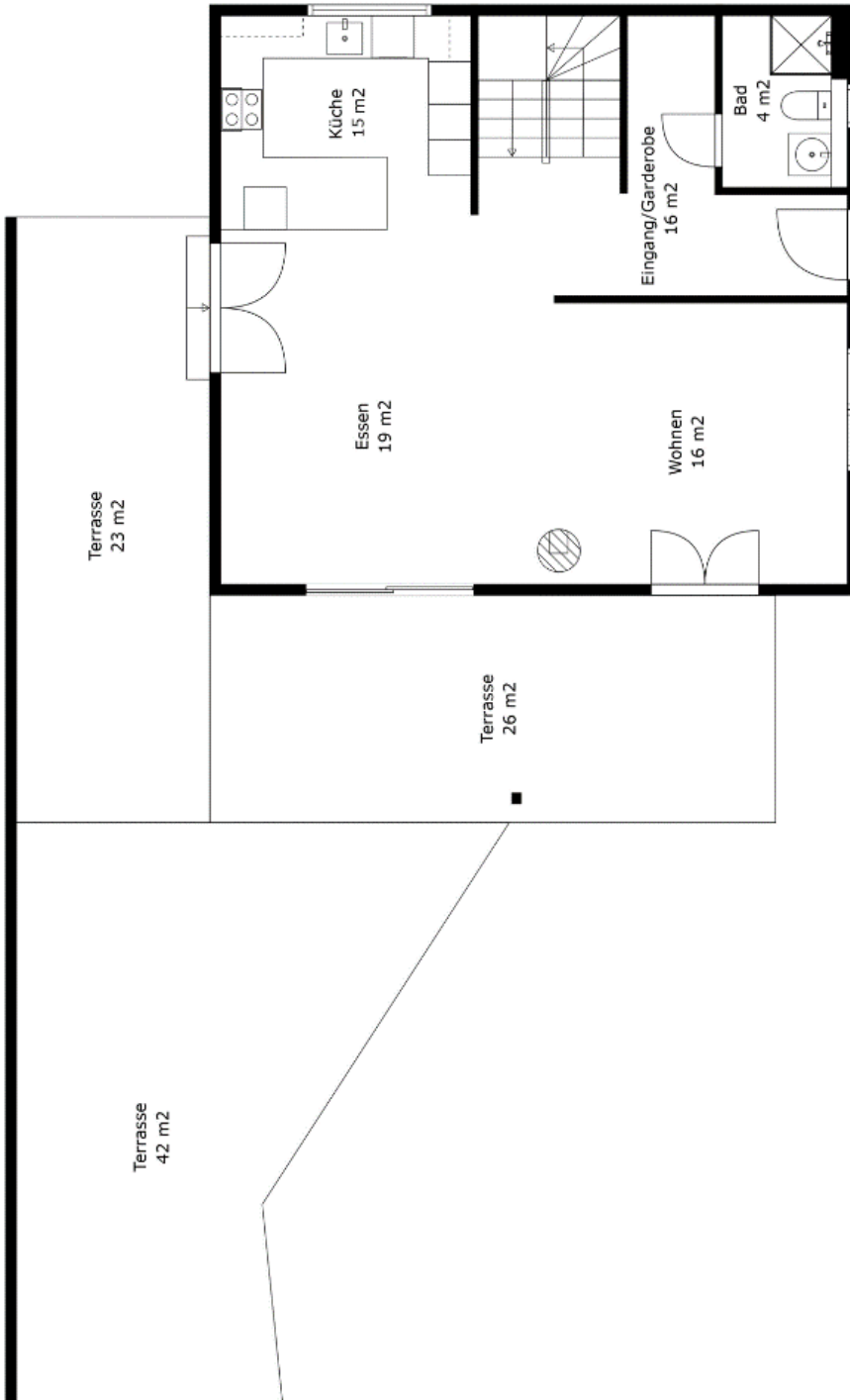




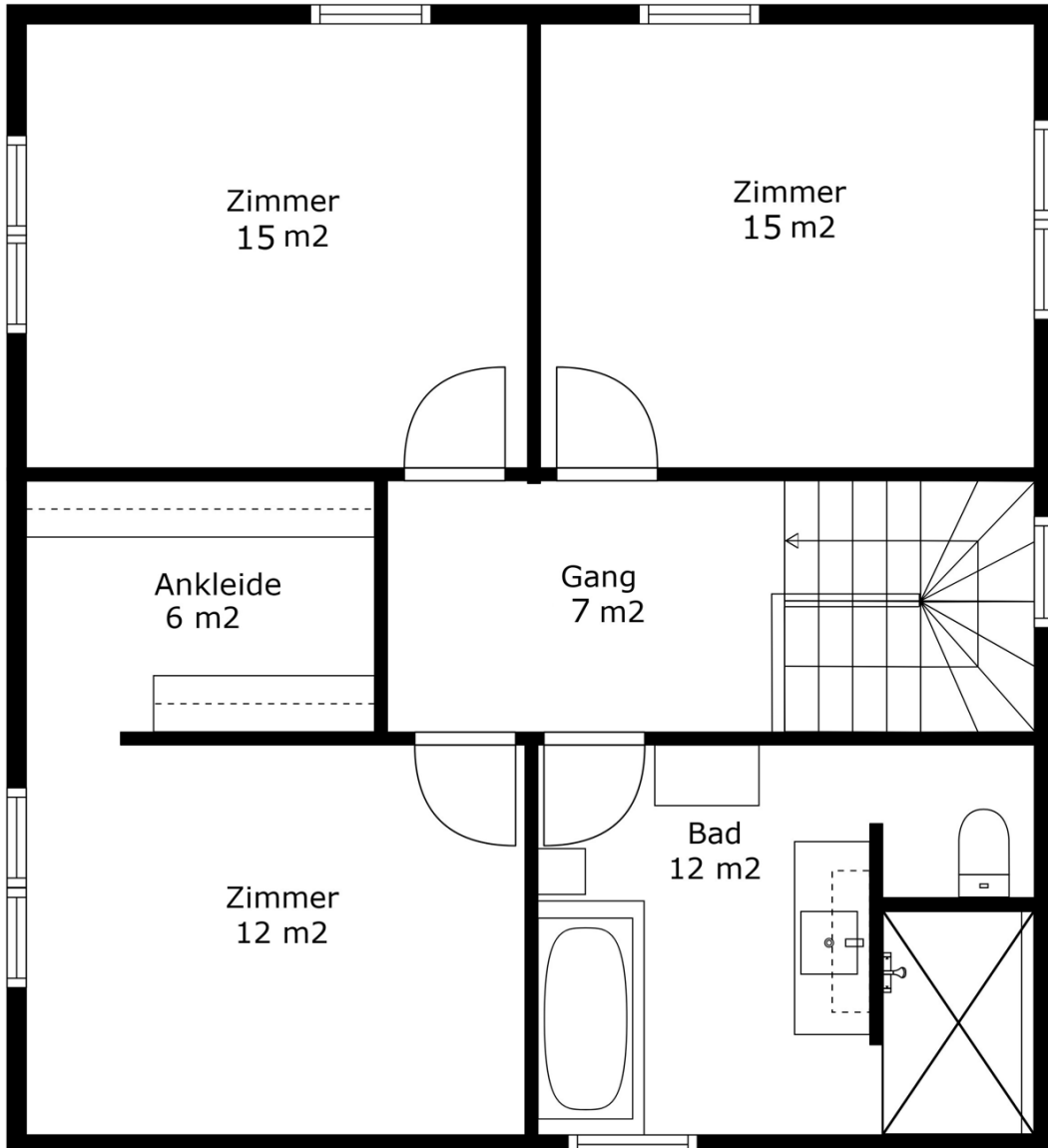
## Grundrisspläne - Erdgeschoss



## Grundrisspläne - Gartenfläche



Grundrisspläne - Obergeschoss






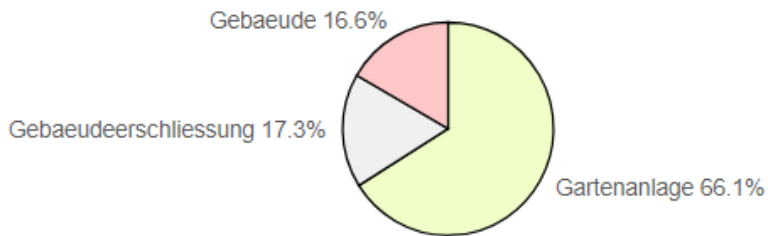
Grundrisspläne - Grundstückfläche



## Grundrisspläne - Grundstückfläche

### Bodenbedeckungsanteile

Typ		Anteil	Anteil in %
Gartenanlage		407 m <sup>2</sup>	66.1 %
Gebäudeerschliessung		106 m <sup>2</sup>	17.3 %
Gebäude		102 m <sup>2</sup>	16.6 %



### Grundbuchdaten

Gemeinde	Gretzenbach (2576)
Grundbuch-Nr.	1938
E-GRID	CH6538
Parzellenfläche	615 m <sup>2</sup>
Art	Liegenschaft

## Impressionen – Gartenanlage mit Sitzplatz



## Impressionen – Gartenanlage mit Esstisch



## Impressionen - Aussenansicht





## Impressionen - Aussenansicht



## Impressionen – Eingangsbereich EG



## Impressionen – Küche EG



## Impressionen - Küchengeräte



## Impressionen – Wohn- und Esszimmer



## Impressionen – Wohnzimmer



## Impressionen – Treppenhaus und Esszimmer



## Impressionen – Badezimmer OG





## Impressionen – Vorplatz und Schlafzimmer OG



## Impressionen – Badezimmer EG



## Impressionen – Eltern- und Kinderzimmer OG



## Impressionen – Zimmer UG (Hobby/Büro/etc.)



## Impressionen – Waschküche/Technik UG



## Impressionen – Kellerraum UG



## Step by Step zu Ihrem neuen Eigenheim...

### **Besichtigung und Offerte**

Nach erfolgter Besichtigung der Liegenschaft und weiterem Kaufinteresse, muss der Vermittlungsagentur ein schriftliches Kaufangebot eingereicht werden. Sobald übereinstimmende Einigkeit über den Kaufpreis besteht, wird zwischen der Vermittlungsagentur und den Kaufinteressenten eine schriftliche Reservationszahlung (wird als Akontozahlung an den Kaufpreis angerechnet, ansonsten zu 100 % retourniert) unterzeichnet.

### **Finanzierungsbestätigung**

Vor Unterzeichnung der Reservationszahlung empfehlen wir die Machbarkeit der Finanzierung (Eigenmittel/Tragbarkeit/etc.) mit einem akkreditierten Schweizer Finanzinstitut (Bank/Versicherung/Pensionskasse) zu besprechen und eine Finanzierungs-offerte einzuholen. Wenn die Finanzierungsbestätigung des Finanzinstituts unwiderruflich vorliegt, kann ein Notar für die Ausfertigung eines Kaufvertragsentwurfes kontaktiert werden.

### **Notarielle Beurkundung**

Sobald sich die Käufer- und Verkäuferschaft in allen Vertragsrelevanten Punkten (Kaufpreis, Übergabe- und Zahlungstermin, sonstige Vereinbarungen, etc.) geeinigt haben, kann der Kaufvertrag beim Notar unterzeichnet und beurkundet werden. Ab diesem Zeitpunkt kann die Immobilie zur Nutzung übernommen werden.

### **Beratung - Koordination - Abwicklung**

In der Regel ist der Prozess ab Kaufinteresse an Wohneigentum bis zum Einzug ins neue Heim, relativ eine aufwändige Angelegenheit, und der Zeitaufwand darf nicht unterschätzt werden. Bis der Kaufentscheid spruchreif ist, müssen sehr viele Überlegungen und einige Faktoren berücksichtigt werden. Wir sind uns gewohnt und haben die Erfahrung, mit allen Schnittstellen komplexe Themen zu besprechen und geeignete Lösungen zu finden. Daher ist es für die Käuferschaft vorteilhaft, den gesamten Kaufprozess kostenlos über unsere Vermittlungsagentur abzuwickeln. Wir stellen jederzeit sicher, dass eine reibungslose Abwicklung ohne Missverständnisse und Fehlentscheidungen erledigt wird. Die Käuferschaft wird durch eine kompetente Fachperson über den ganzen Prozess begleitet und wesentlich entlastet. Unter anderem müssen folgende Punkte thematisiert und erledigt werden:

- ✓ Allgemeine Beratung über Wohneigentum (Machbarkeit/Steuertechnische Auswirkung, etc.)
- ✓ Beratungsgespräche mit Schnittstellen führen (Finanzinstitute/Versicherungen/Pensionskassen, etc.)
- ✓ Unterlagendossier für die Prüfung der Finanzierung bereitstellen und entsprechend Offerten einholen
- ✓ Beratungsgespräche mit allen beteiligten Parteien führen und Termine koordinieren und sicherstellen
- ✓ Unterlagendossier für den Verkaufsvertragsentwurf erstellen und dem zuständigen Notar einreichen
- ✓ Vertragsunterzeichnung beim Notar koordinieren und alle Parteien bis zum Abschluss begleiten
- ✓ «After-Sale-Services» Was auch immer nach dem Kauf und dem Einzug ins neue Heim kommen mag

Diese Aufzählung ist selbstverständlich nicht abschliessend. Erfahrungsgemäss hat die Käuferschaft, je nach Erfahrungs- und Wissensstand, mehr oder weniger Unterstützungsbedarf. Nutzen Sie unsere Erfahrung und profitieren Sie von unserem Netzwerk. Für Fragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Rufen Sie uns an - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### **LR HOME AG**

Persönlich. Flexibel. Ehrlich

## Ihr persönlicher Ansprechpartner



**Herr Liberato Renna**  
Geschäftsinhaber  
Telefon +41 76 389 08 00  
[info@lr-home.ch](mailto:info@lr-home.ch)

## Ihre Vermittlungsagentur

**LR HOME AG**  
Ursiacker 15  
CH-5014 Gretzenbach

Telefon +41 76 389 08 00  
[info@lr-home.ch](mailto:info@lr-home.ch)  
[www.lr-home.ch](http://www.lr-home.ch)

### **DISCLAIMER - Copyright - Impressum: LR HOME AG**

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen, richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieser Dokumentation stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Die Informationen und der Inhalt dieser Dokumentation ist für den Empfänger bestimmt, und dürfen ohne Zustimmung von LR HOME AG, weder kopiert noch verändert oder Dritten zur Verfügung gestellt werden. Diese Dokumentation stellt keine verbindliche Kaufzusage oder ein Auftragsverhältnis mit dem Urheber LR HOME AG dar. Wer diese Dokumentation missbraucht, haftet für allfällige Schäden oder entgangene Entschädigungen. Die LR HOME AG haltet sich vollumfänglich an das **Bundesgesetz über den Datenschutz (DSG-Datenschutzgesetz SR 235.1)**