

ZU VERKAUFEN

# FULENBACH direkt an der Aare

## Das gepflegte MEHRFAMILIENHAUS

Bornweg 4 | 4629 Fulenbach

Verkaufspreis:

**CHF 3,4 Mio**



**i**mmo  
*Christho*  
mobil für immobilien

**DAS OBJEKT - LAGE**



### Die Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Zentrum von Fulembach und doch in einem sehr ruhigen, familiären Wohnquartier. Zu den Nachbargemeinden Wolfwil, Murgenthal oder Härkingen ist es lediglich ein Katzensprung.

Der Einkaufsladen Volg ist nur 700 m vom Gebäude entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, die Bank sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestelle befindet sich praktischerweise direkt in der nächsten Strasse. Der Bahnhof Murgenthal ist in 3 Minuten Autofahrt erreichbar.

### Fulembach direkt an der Aare

Die Aaregäuergemeinde Fulembach zählt heute rund 1700 Einwohner/innen. Davon sind 163 Personen Ausländer. Die Zahl der Haushaltungen beträgt rund 700.

Eingebettet im Wirtschaftsraum Gäu, abgeschirmt aber im Norden und Osten durch Wald und als Grenze im Süden durch die Aare, bietet Fulembach als attraktive Wohngemeinde aber trotzdem eine breite Arbeitsplatzpalette mit einer gut durchmischten Arbeitsplatzstruktur an. Zusammen mit örtlichen und kantonalen Fachstellen wurde in den letzten Jahren eine gute und gesunde Mischung Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Industrie geschaffen.

Öffentlich erschlossen ist Fulembach mit einer Postautolinie nach Olten und Oensingen. Vom Dorfkern aus sind es rund 15 Gehminuten bis zur SBB-Haltestelle in Murgenthal. Besonders stolz ist Fulembach auf die

gemeindeeigene Infrastruktur (Elektra, Wasser, Abwasser, Kehrrichtentsorgung, Strassen usw.), welche ständig den Anforderungen angepasst und modernisiert wird. Es wird alles daran gesetzt, dass die Gemeinde ihren ländlichen Charakter behält. Deshalb ist die Ortsplanung auf die Projektierung und Realisierung kleinerer Wohnbauten und Gewerbebetriebe ausgerichtet. Die Einwohner/innen in Fulembach sollen sich wohl und heimisch fühlen. Aus diesem Grunde werden gegen vierzig aktiven Dorfvereine tatkräftig unterstützt. Sie sind es, die der Jugend und den Erwachsenen eine gesunde Plattform bieten.

Zu den grossen und intakten Erholungsgebieten wird Sorge getragen. Das sehenswerte Fulembach bietet mit dem Chäppeli, dem Hirschpark, dem Wasserrad in der Stampfi, dem Dorfmuseum, dem Beat-Jäggi-Archiv etc. tatsächlich viel Interessantes. In dieser Umgebung und in diesen Räumen können Mensch und Geist neue Kräfte tanken.

**DAS OBJEKT**



## Ihr Mehrfamilienhaus

Investieren Sie in die eigene Kapitalanlage. Das gepflegte Mehrfamilienhaus verfügt über 8 attraktive Wohnungen, 10 Aussenabstellplätze und 4 Carport-Abstellplätze. Familien fühlen sich dank der ruhigen Lage äusserst wohl. Der eigene Spielplatz mit Sandkasten, Schaukel und Federwippe darf von allen Mietern mitgenutzt werden. Auch eine Sitzbank zum Verweilen unter den Bäumen steht zur Verfügung.

Die 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen eignen sich bestens für ein glückliches Familienleben. Die hellen und attraktiven 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen ziehen sowohl Jung als auch Alt an. Profitieren Sie von der ländlichen und doch zentralen Lage mit bester Infrastruktur.

Jede Wohnung verfügt über einen gemütlichen Balkon oder einen Sitzplatz. Die Wohnungen sind mit zeitlosen Parkett- und hellen Plattenböden ausgestattet. Zusätzlich bieten einige Wandschränke praktischen Stauraum.

- 2x 2.5-Zimmerwohnung mitte
- 2x 3.5-Zimmerwohnung rechts
- 2x 4.5-Zimmerwohnung links
- 2x 5.5-Zimmerwohnung DG, Maisonette

Grundrisse liegen im Grossformat vor und können jederzeit eingesehen werden.

4 ½ Zimmerwohnung



3 ½ Zimmerwohnung



5 ½ Zimmerwohnung



## Mietspiegel Mietzinseinnahmen

| Wohnung                    | Nettomietzins         | Akonto NK            | Bruttomietzins        |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 3,5 Zi-Whg. Paterre rechts | CHF 1.175,00          | CHF 180,00           | CHF 1.365,00          |
| 2,5 Zi-Whg. Paterre mitte  | CHF 825,00            | CHF 140,00           | CHF 965,00            |
| 4,5 Zi-Whg. Paterre links  | CHF 1.309,00          | CHF 240,00           | CHF 1.549,00          |
| 3,5 Zi-Whg. 1. OG rechts   | CHF 1.175,00          | CHF 150,00           | CHF 1.325,00          |
| 2,5 Zi-Whg. 1. OG mitte    | CHF 808,00            | CHF 130,00           | CHF 938,00            |
| 4,5 Zi-Whg. 1. OG links    | CHF 1.300,00          | CHF 190,00           | CHF 1.490,00          |
| 5,5 Zi-Whg. 2/3. OG rechts | CHF 1.490,00          | CHF 260,00           | CHF 1.750,00          |
| 5,5 Zi-Whg. 2/3. OG links  | CHF 1.460,00          | CHF 310,00           | CHF 1.770,00          |
| <b>TOTAL MIETE MONAT</b>   | <b>CHF 9.542,00</b>   | <b>CHF 1.600,00</b>  | <b>CHF 11.142,00</b>  |
| <b>TOTAL MIETE JAHR</b>    | <b>CHF 114.504,00</b> | <b>CHF 19.200,00</b> | <b>CHF 133.794,00</b> |

### Erneuerungen / Investitionen:

Fassadensanierung 2018

CHF 36.000,00

**Die Bruttorendite liegt beim offerierten Verkaufspreis bei 4%.**

*Anmerkung:* Durch die extrem tiefen, äusserst marktgerechten Mietzinsen ist die Auslastung sehr gut - die Brutto Rendite kann entsprechend gesteigert werden.

## DER VERKAUF

### Der Verkaufspreis

für das Mehrfamilienhaus im Bornweg 4 in Fulenbach beträgt **CHF 3,4 Mio.**

### Termin

Die Übernahme des Mehrfamilienhauses kann nach Vereinbarung erfolgen.

### Besichtigung

Überzeugen Sie sich vor Ort von Ihrem neuen Kaufobjekt. Gerne zeigen wir Ihnen das Mehrfamilienhaus bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin, ohne Verpflichtung. Unklarheiten oder Fragen beantworten wir gerne per Mail oder telefonisch.

### Allgemeines

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie darf ohne Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert werden. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten bleiben vorbehalten. Insbesondere wird für die Richtigkeit der Planunterlagen keine Garantie übernommen. Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

Falls sich mehrere Interessenten finden, welche das Mehrfamilienhaus zum ausgeschriebenen Preis erwerben möchten, behält sich die

Verkäuferschaft das Recht vor, den Verkaufsprozess ohne Angabe von Gründen jederzeit zu ändern oder zu beenden. Ebenfalls behält sich die Verkäuferschaft das Recht über die Zuschlagskriterien wie Bieterverfahren, Auswahlkriterien, Bewerbungsverfahren etc. ausdrücklich vor.

Ein Zwischenverkauf bleibt der Verkäuferschaft jederzeit vorbehalten.

ANSICHTEN



Solothurnische Gebäudeversicherung

Solothurn, 30. Januar 2018 cw

Schätzungspräsident Manuel Renz  
 Direktwahl 032 627 97 34  
 E-Mail schuetzen@sgvso.ch

Einschätzung vom 28.07.2010  
 Tariffcode 200  
 Index 140  
 Zeitwert 80%  
 (≥50%=Neuwertdeckung)

SRS Invest und Immobilien AG  
 Mayenfeserstrasse 21d  
 4133 Pratteln

Versicherung Nr. 086-080-00400  
 Grundbuchnummer 873  
 Gemeinde Fulenbach  
 Ortslage Bornweg 4, 4629 Fulenbach  
 Eigentümer SRS Invest und Immobilien AG, Mayenfeserstrasse 21d, 4133 Pratteln

**Versicherungsnachweis**

| Gebäudedetail      | Baujahr | Länge | Breite | Höhe | m <sup>2</sup> | Vers.Wert |
|--------------------|---------|-------|--------|------|----------------|-----------|
| Wohnhaus           | 1994    | 19.95 | 13.20  | 9.00 | 2'370          | 1'858'080 |
| Untergeschoss      |         | 10.80 | 13.10  | 2.00 | 752            | 336'640   |
| Balkone, Sitzplatz |         | 15.00 | 2.20   | 5.00 | 165            | 277'200   |

**Der indexierte Neuwert des Gebäudes 2018 (Index 140) beträgt** CHF 2'222'640

Solothurnische Gebäudeversicherung  
 Direktion  
  
 Markus Schüpbach



Solothurnische Gebäudeversicherung

Solothurn, 30. Januar 2018 cw

Schätzungspräsident Manuel Renz  
 Direktwahl 032 627 97 34  
 E-Mail schuetzen@sgvso.ch

Einschätzung vom 28.07.2010  
 Tariffcode 400  
 Index 140  
 Zeitwert 80%  
 (≥50%=Neuwertdeckung)

SRS Invest und Immobilien AG  
 Mayenfeserstrasse 21d  
 4133 Pratteln

Versicherung Nr. 086-080-00401  
 Grundbuchnummer 873  
 Gemeinde Fulenbach  
 Ortslage Bornweg 4a, 4629 Fulenbach  
 Eigentümer SRS Invest und Immobilien AG, Mayenfeserstrasse 21d, 4133 Pratteln

**Versicherungsnachweis**

| Gebäudedetail | Baujahr | Länge | Breite | Höhe | m <sup>2</sup> | Vers.Wert |
|---------------|---------|-------|--------|------|----------------|-----------|
| Carport       | 1994    | 10.40 | 5.75   | 2.70 | 161            | 36'120    |

**Der indexierte Neuwert des Gebäudes 2018 (Index 140) beträgt** CHF 36'120

Solothurnische Gebäudeversicherung  
 Direktion  
  
 Markus Schüpbach

## DISCLAIMER

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage von IMMO CHRISTHO für Dritte weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

Die enthaltenen Informationen beruhen zum Teil auf Fremddaten und konnten von IMMO CHRISTHO nicht alle unabhängig überprüft werden.

Die Eigentümerschaft als auch IMMO CHRISTHO übernehmen somit keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Doku-

ment wiedergegebenen Meinungen.

Weder die Eigentümerschaft noch IMMO CHRISTHO sind verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und sind ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren.

Die Eigentümerschaft als auch IMMO CHRISTHO behalten sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern oder vom Verkaufsverfahren vor dem Abschluss eines bindenden Vertrages zurückzutreten.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit Ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selber tragen und haben keinen Anspruch auf Rückerstattung ihres Aufwandes.

Aus der Zustellung dieser Dokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche bezüglich Provisions- oder Maklergebühren werden von der Eigentümerschaft als auch von IMMO CHRISTHO abgelehnt.

Rheinfelden, August 2020

ALLE INFOS:



IMMO CHRISTHO  
FRÖSCHWEID 11 | 4310 RHEINFELDEN  
TELEFON +41 61 831 53 68  
JUERG.CHRISTOFFEL@YAHOO.COM | WWW.IMMO-CHRISTHO.CH