



Zimmermann Immobilien

ZIMMO

5742 Kölliken

Exposé

4.5- Zimmer Eigentumswohnung
Strohackerstrasse 18
5013 Niedergösgen / SO

Verkaufspreis

CHF 459'000 Wohnung
CHF 30'000 Garagenparkplatz

Informationen und Besichtigung:

**Zimmermann
Immobilien**

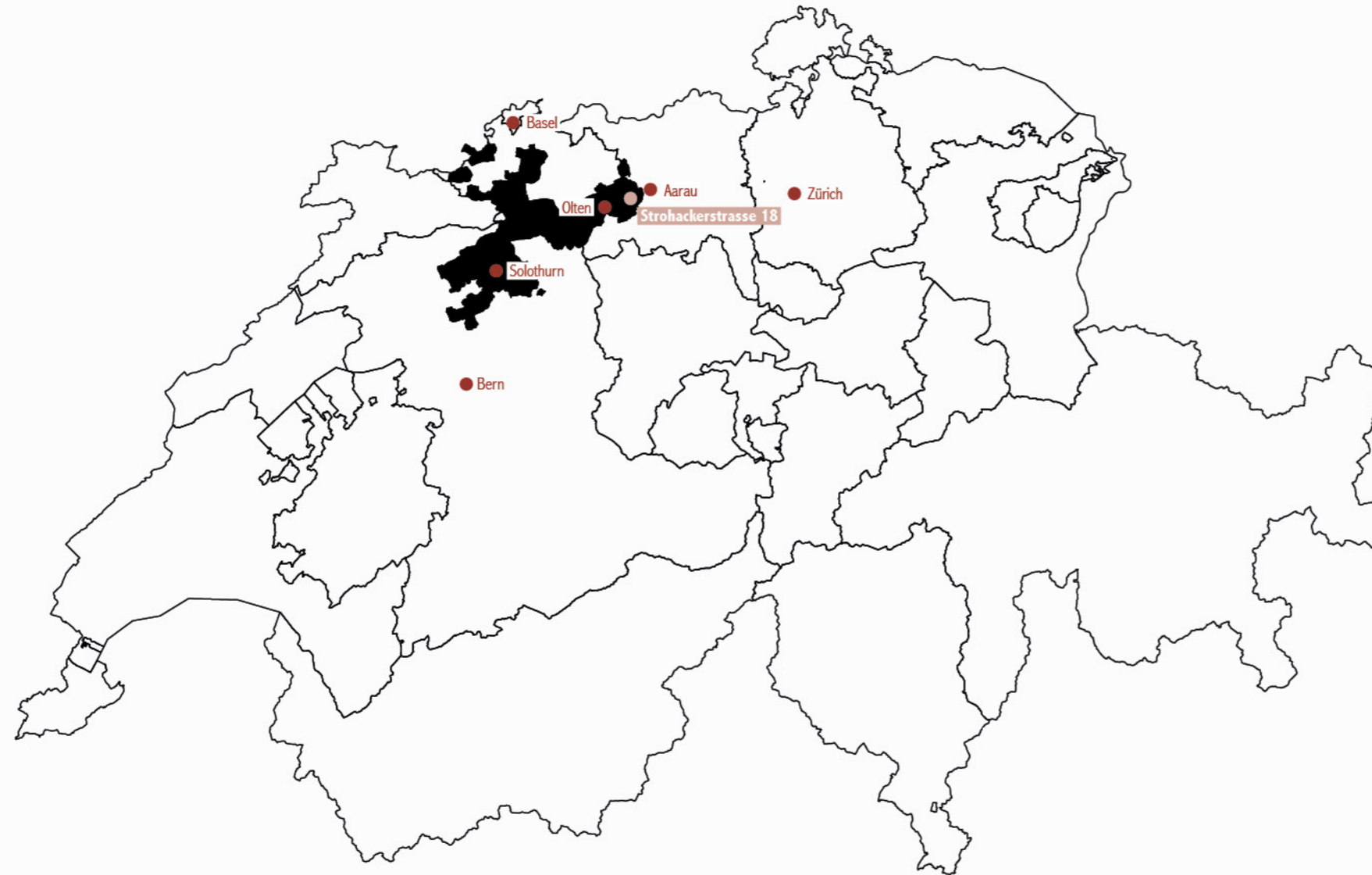
ZIMMO
5742 Kölliken

Tel.076 595 16 61

info@zimmermannimmobilien.ch
www.zimmermannimmobilien.ch

MAKRO-EBENE

ORT

Kanton Solothurn

Einwohnerzahl	280'245
Bevölkerungsentwicklung*	0.8%
Ausländeranteil	23.7%
Steuerbelastung	14.6%
Durchschnittl. steuerbares Eink.	70'610 CHF
Arbeitslosenquote	1.2%
Wohnbautätigkeit*	1.2%
Eigentumswohnpreis	638'000 CHF
Einfamilienhauspreis	859'000 CHF

Bezirk Gösgen

Einwohnerzahl	25'060
Bevölkerungsentwicklung*	0.7%
Ausländeranteil	24.7%
Steuerbelastung	14.8%
Durchschnittl. steuerbares Eink.	68'510 CHF
Arbeitslosenquote	1.1%
Wohnbautätigkeit*	1.3%
Eigentumswohnpreis	605'000 CHF
Einfamilienhauspreis	800'000 CHF

Gemeinde Niedergösgen

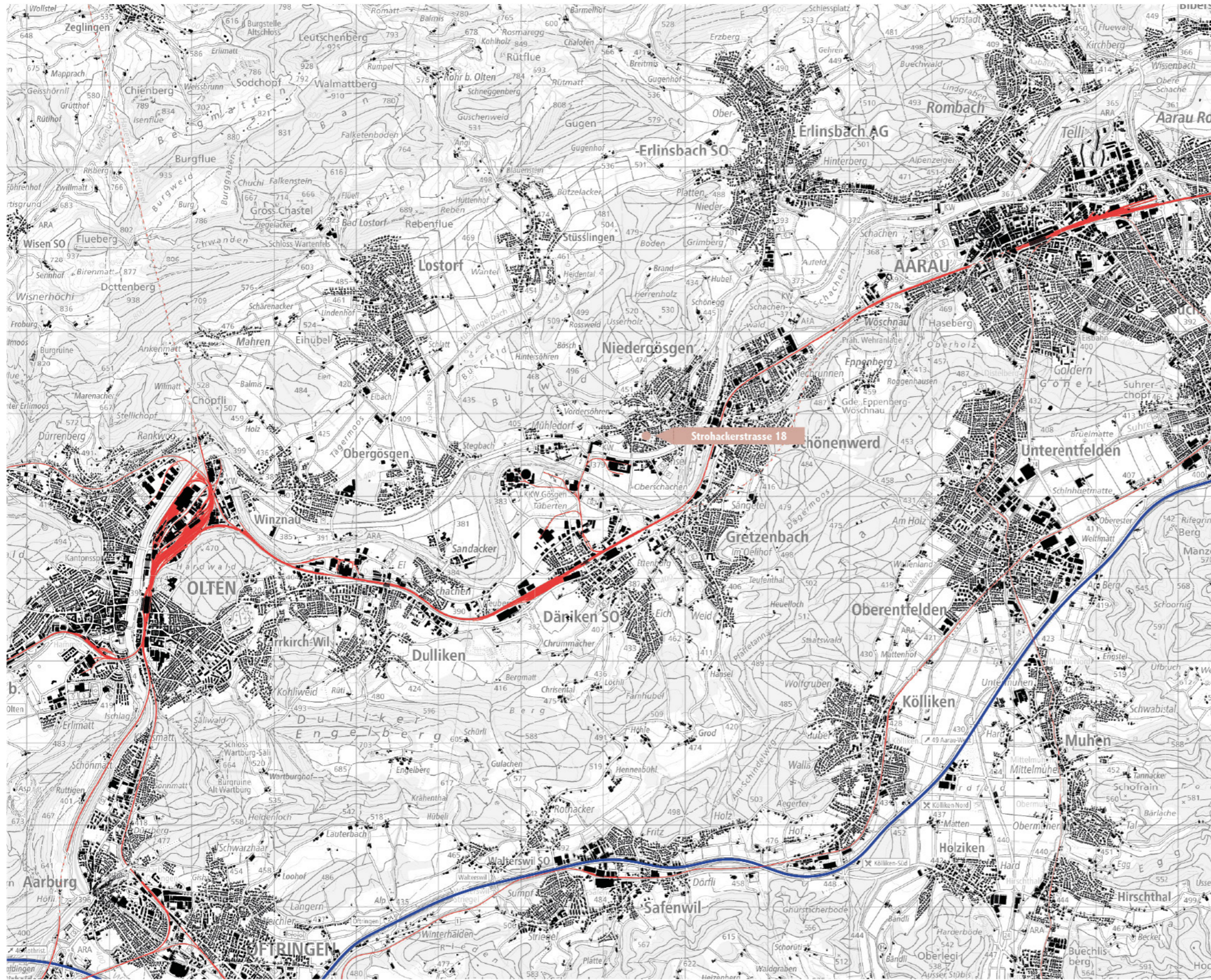
Fläche	432 ha
Höhenlage	390 m ü. M.
Einwohnerzahl	4'050
Bevölkerungsentwicklung*	1.1%
Ausländeranteil	30.0%
Steuerbelastung	13.9%
Steuerfuss	105% für nat. Personen 125% für jur. Personen
Durchschnittl. steuerbares Eink.	69'415 CHF
Arbeitslosenquote	1.3%
Beschäftigtenzahl	1'250
Wohnbautätigkeit*	1.7%
Eigentumswohnpreis	620'000 CHF
Einfamilienhauspreis	787'000 CHF

Weitere Informationen unter: www.niedergoesgen.ch

* Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate über 5 Jahre
Quelle: BFS, ESTV, SECO, IAZI

MAKRO-EBENE

ORT



Olten - Aarau, MST. 1:50'000



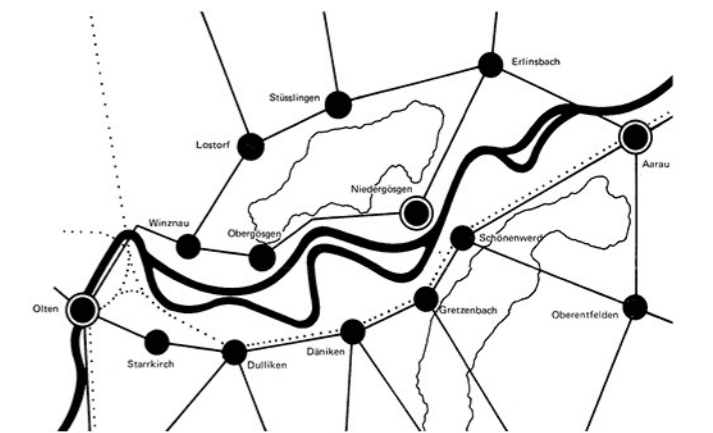
Anbindung

Niedergösgen ist verkehrstechnisch gut angebunden, insbesondere aufgrund der Lage an wichtigen Verkehrsrouten. Der Ort liegt zwischen dem Eisenbahnknotenpunkt des Mittellandes, der Gemeinde Olten (etwa 15 Kilometer entfernt) und dem Hauptort des Nachbarkantons, Aarau (etwa 8 Kilometer entfernt). Olten bildet eine der wichtigsten Verkehrsdrehscheiben der Schweiz, welche eine gute Anbindung an das schweizerische Eisenbahnnetz gewährleistet.

Über die unmittelbare Nähe zur Autobahn A1, eine der wichtigsten Hauptverkehrsadern in der Schweiz, die sich von Genf im Westen bis nach St. Margrethen im Osten erstreckt, werden schnelle Verbindungen zu verschiedenen Städten und Regionen in der Schweiz ermöglicht, insbesondere Richtung Zürich (etwa 40 Kilometer entfernt), Bern (etwa 60 Kilometer entfernt) und Basel (etwa 70 Kilometer entfernt). Die Gemeinde selbst verfügt über ein gut ausgebautes Strassennetz, welches Niedergösgen mit Schönwerd und mit den weiteren benachbarten Städten und Gemeinden verbindet.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsmittel verfügt Niedergösgen Buslinien, welche zum Bahnhof Schönwerd auf der anderen Seite der Aare führen. Die Buslinie 501 ist über die Haltestellen «Knoblez» oder «Falkenstein» in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Darüber hinaus bietet die Region ein Netz von Radwegen, die die umliegende Landschaft erschliessen, was für Pendler und Freizeitradfahrer gleichermaßen attraktiv ist. Die Nähe zur Aare ermöglicht zudem den Zugang zu Wasserstrassen.

Zusätzlich ist die Deutsche Grenze (Bad Säckingen) in ca. 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.



Orte-Netz

MIKRO-EBENE

ORT



Niedergösgen - Schönenwerd, MST. 1:10'000

Lage

Niedergösgen ist eine ruhige und ländliche Gemeinde, die in der nördlichen Zentralschweiz im Kanton Solothurn, am rechten Ufer der Aare liegt und Teil des Bezirks Gösgen ist. Der Ort ist eingebettet zwischen den bewaldeten Höhenzügen des Juras und den umliegenden Wäldern, was den Einwohnern eine idyllische Landschaft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur bietet.

Natur

Die Lage von Niedergösgen an der Aare und in der Nähe von Waldgebieten bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Naturerlebnisse. Die Aare selbst ist ein wichtiger natürlicher Raum, der für Freizeitaktivitäten wie Angeln und Wassersport genutzt wird. In der Umgebung gibt es Waldgebiete, Auenlandschaften und Sandbänke die zum Spazieren, Wandern und zur Naturbeobachtung einladen. Der Bally Park lädt zum Verweilen und Ruhen ein.

Bildung, Gesundheit, Einkaufen

Kindertagesstätten und Kindergärten sowie die Primar- und Sekundarschule sind vorhanden. Die Bezirksschule liegt in der angrenzenden Gemeinde Schönenwerd. Die nächste Apotheke liegt direkt beim Bahnhof Schönenwerd. Die naheliegenden Spitäler sind in Olten und Aarau, wobei Niedergösgen verschiedene Hausarzt-Praxen vorweisen kann. In Gehdistanz sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten erreichbar.

Distanzen

Autobahnanschluss an die A1:	8.4 km
Bahnhof Schönenwerd:	1.2 km
Bushaltestelle Knoblez:	600 m
Bushaltestelle Falkenstein:	450 m
VOI:	550 m
Coop/Migros:	1.4 km
Kindergarten:	anliegend
Schulhaus/Kita:	850 m
Gemeindeverwaltung Niedergösgen:	400 m
Spielplatz und Park:	anliegend
Aare-Ufer:	190m
Bally Park:	1.7 km
Badi Schönenwerd:	1.9 km

MIKRO-EBENE

ORT

Gemeindeleben

Mit ca. 4'100 Einwohner wird das Gemeindeleben von zahlreichen Vereinen und kulturellen Aktivitäten geprägt. Die Einwohner schätzen die Gemeinschaft und die dörfliche Atmosphäre. Regelmässige Feste und Märkte bieten Einblicke in lokale Traditionen und das Dorfleben.

Wirtschaft

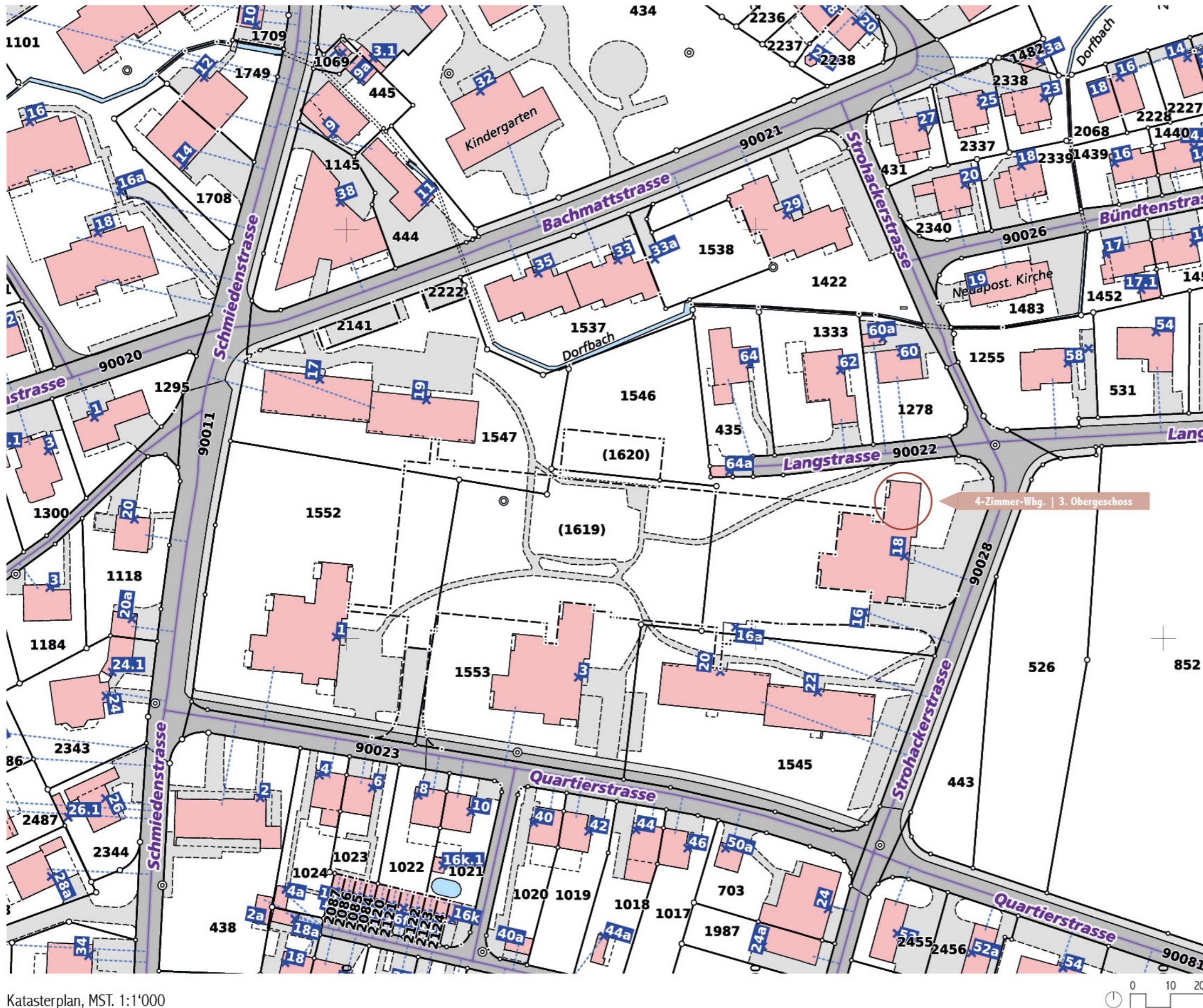
Auf wirtschaftlicher Ebene wird die Region um Niedergösgen vor allem von der Landwirtschaft geprägt. Die umliegenden Flächen werden für den Anbau von Nutzpflanzen und die Viehhaltung genutzt. Die Bauernhöfe in der Region produzieren hochwertige regionale Produkte. Die Gemeinde selbst bietet auch einige Arbeitsmöglichkeiten, während viele Bewohner in umliegenden Städten, darunter Aarau und Olten, berufstätig sind.

Orthofoto, MST. 1:1'000



MIKRO-EBENE

ORT



Katasterplan, MST. 1:1'000

Überbauung Strothacker

Die Überbauung Strothacker, gebaut im Jahr 1974, umfasst zwei viergeschossige und drei siebengeschossige Mehrfamilienhäuser. Ergänzt werden die oberirdischen Bauten mit einer zusammenhängenden unterirdischen Einstellhalle, einem Kinderspielplatz, einer grosszügig angelegten Gartenlandschaft sowie verschiedenen Zufahrts- und Parkmöglichkeiten. Die Überbauung befindet sich im Zentrum der Gemeinde in einer ruhigen Gegend, abseits vom Durchgangsverkehr und nahe des Aare-Ufers.

Das Gebäude an der Strothackerstrasse 18 beherbergt 28 Wohnungen, die über ein zentral gelegenes Treppenhaus mit Aufzug und natürlicher Belichtung bzw. Belüftung erschlossen werden. Die inserierte Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss mit Aussicht in die Gartenanlage über einen West-Balkon und mit Blick Richtung Dorf über einen Ost-Balkon.

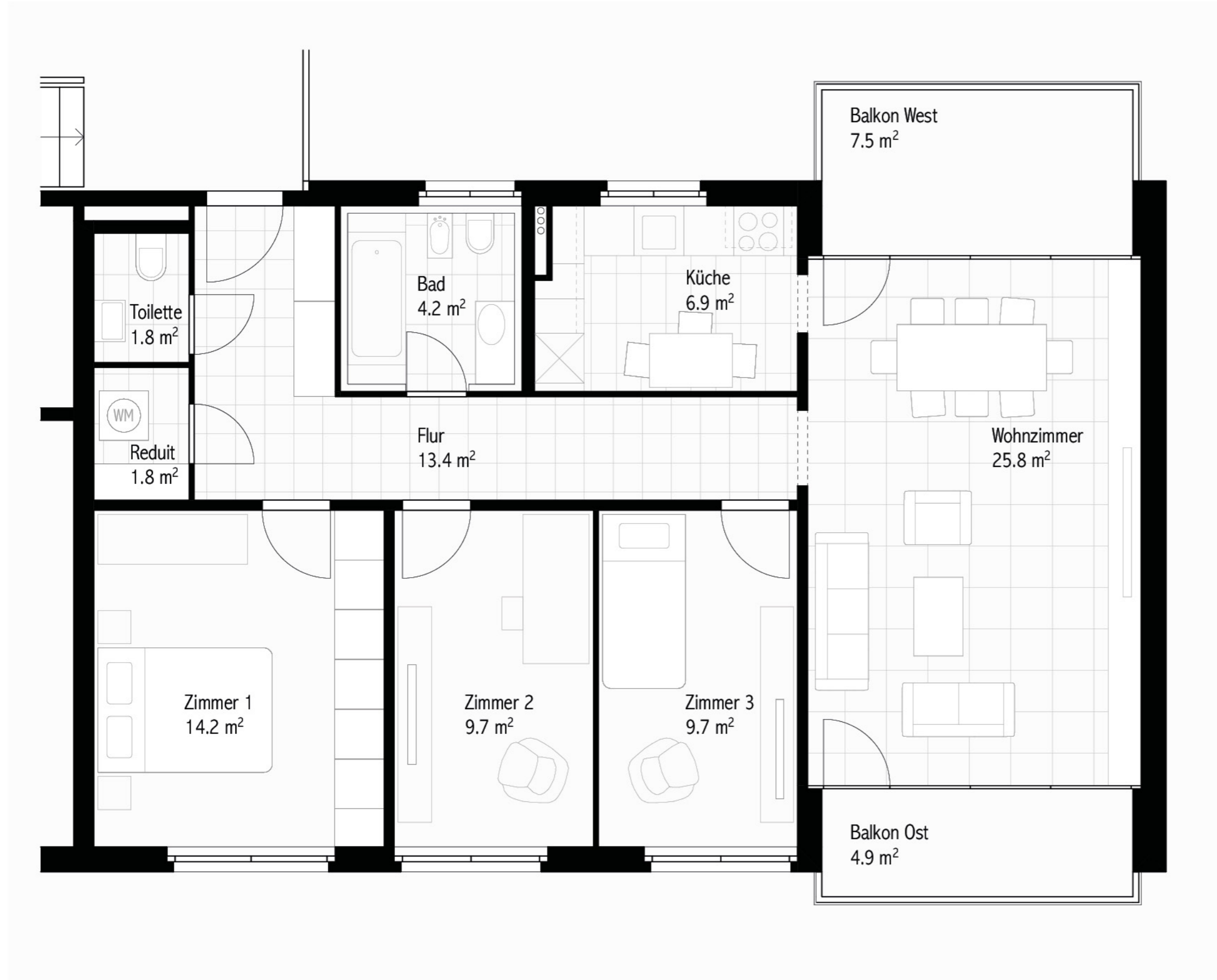
Die Liegenschaften stehen allesamt nicht unter Denkmalschutz und sind nicht im Inventar eingetragen.



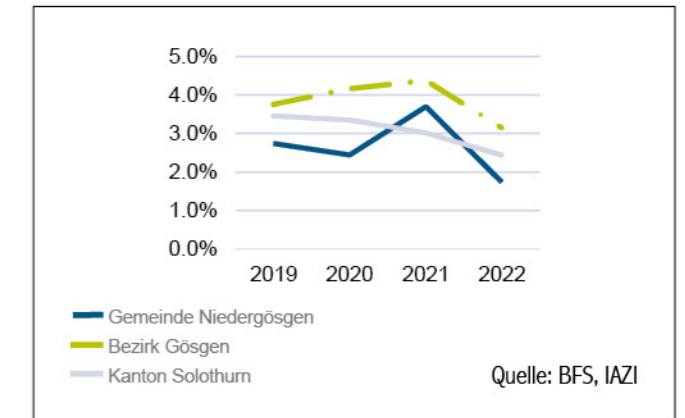
Perspektive der Überbauung Strothacker

ÜBERSICHT

WOHNUNG



Wohnungstyp	Etagenwohnung
Eigentumstyp	Stockwerkeigentum
Stockwerk	3
Wohnungs-Nr.	734
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowoohnfläche	87.5 m ²
Fläche Balkone	12.4 m ²
Raumhöhe	2.40m
Sanierung	2012 (Bad und Küche)
Kellerabteile	1 Stk.
Kastenabteil	1 Stk. (separat abschliessbar)
Tiefgaragenplätze	1 Stk.
Gemeinschaftsraum	vorhanden



Leerwohnungsziffer für 4.5-Zimmer-Wohnungen



Grundriss Wohngeschoss

Grundriss Wohnung, MST. 1:50

RÄUME

WOHNUNG



Strohackerstrasse 18, Blick Richtung Westen



Blick Richtung Schlosskirche St. Anton



Strohackerstrasse 18, Blick Richtung Osten



Balkon West

Hauseingang

Windfang mit Briefkästen und Gegensprechanlage.

Treppenhaus

Boden in Terrazzoplatten. Wände und Decken weiss verputzt. Geländer in Holz. Tageslichteinfall und natürliche Belüftung.

Balkon

Zwei gedeckte Balkone (Ost und West). Boden in Beton, mit grauer Betonfarbe gestrichen. Fassade grau verputzt. Decke weiss gestrichen. Glasbrüstung in Sicherheitsverbundglas mit Pfosten und Obergurt in Edelstahl. Knickarmmarkise mit weissem Textil an Decke als Sonnenschutz.

RÄUME



Blick in Wohnzimmer Richtung Balkon Ost



Blick in Wohnzimmer



Blick von Korridor in Wohnzimmer



Blick von Küche in Wohnzimmer

WOHNUNG

Wohnungseingang

Wohnungseingangstür in gestrichener Metallzarge. Boden und Sockelleisten in grauen Keramikfliesen. Wände und Decke weiss verputzt. Gegensprechanlage neben Wohnungseingangstüre.

Reduit

Boden und Sockelleisten in weissen Keramikfliesen. Wände und Decke weiss verputzt. Raum belüftet und mit Waschtrockner der Marke Bauknecht (Swissfamily, 8kg) ausgestattet.

Korridor

Boden und Sockelleisten in weissen Keramikfliesen. Wände und Decke weiss verputzt. Durchgangsbogen zum Wohnzimmer.

Wohnzimmer

Boden und Sockelleisten in weissen Keramikfliesen. Wände und Decke verputzt. Raumhohe Doppelfenster mit Balkontüren in Holz. Hellgraue Lamellenstoren als Sonnenschutz. Vorhangbretter in Holz.

Küche

Boden und Sockelleisten in dunkelbraunen Keramikfliesen. Wände und Decke weiss verputzt. Doppelfenster in Holz. Rahmen aussen natura belassen, innen weiss gestrichen. Hellgraue Rollläden als Sonnenschutz. Durchgangsbogen zum Wohnzimmer.

Einbauküche mit Oberschränken. Glaskeramikkochfeld, Dampfzug und Spüle. Fronten weiss gestrichen. Rückwand in dunkelbraunen Keramikfliesen. Abdeckung in Kunstharz.

- Kochfeld mit Backofen - AEG (Electrolux), Competence
- Geschirrspülmaschine - Fust, Novamatic GS 14.2
- Kühlschrank - AEG (Electrolux), Nutzinhalt 205 l
- Tiefkühlschrank - AEG (Electrolux), Nutzinhalt 70 l

RÄUME

WOHNUNG



Blick in Zimmer



Blick in Küche



Blick in Zimmer



Blick in Nasszelle

Schlafzimmer (Zimmer 1, 2 und 3)

Boden in PU-Belag mit Sockelleisten in Holz. Wände und Decke weiss verputzt. Schallhemmende Wand zwischen Zimmer 1 und Zimmer 2. Doppelfenster (Dreh-Kipp) in Holz. Hellgraue Rollläden als Sonnenschutz. Fenster- und Sturzbretter in Holz. Vorhangschiene in Metall an Decke vor Fensternische. Heizradiatoren vor den Fenstern. Metallzargen-Türen mit Bartschlössern, Rahmen schwarz gestrichen, Türblatt hellgrau gestrichen.

Bad

Boden in dunkelbraunen Keramikfliesen. Wände in weissen und dunkelbraunen Keramikfliesen. Decke weiss verputzt. Doppelfenster in Holz. Hellgraue Rollläden als Sonnenschutz.

- Badewanne emailliert, weiss - Laufen
- WC, Bidet in Keramik, weiss - Laufen
- Unterspülkasten - Geberit
- Waschtisch in Keramik, weiss - Laufen, mit seitlicher Ablagefläche und Unterbauschränk
- Spiegelschrank, weiss - Schneider
- Handtuchradiator, weiss - Runtal (Zehnder)

Toilette

Boden in dunkelbraunen Keramikfliesen. Wände in weissen und dunkelbraunen Keramikfliesen. Decke weiss verputzt.

- WC in Keramik, weiss - Laufen
- Unterspülkasten - Geberit
- Waschtisch in Keramik, weiss - Villeroy & Boch
- Spiegelschrank, weiss - Keller

Heizung

Zentralheizung an Fernwärmenetz angeschlossen mit Heizradiatoren. Temperatur im Wohnzimmer mittels Thermostat individuell regulierbar.