



**3 ½ ZIMMERWOHNUNG**

**STALDENACKER 9  
5014 GRETZENBACH**



# **Verkaufsdokumentation**

**REBENWEG 12 | CH – 5037 MUHEN | 076 543 36 42 | DMP-IMMO.CH**



**DMP Immobilien GmbH**  
**Damien Mueller**  
**Rebenweg 12**  
**5037 Muhen**

**Telefon** 076 543 36 42

**Homepage** [www.dmp-immo.ch](http://www.dmp-immo.ch)

**E-Mail** [info@dmp-immo.ch](mailto:info@dmp-immo.ch)

### **Tätigkeitsbereich**

- Verkauf von Wohneigentum
- Hedonische Immobilienschätzung
- Erstvermietung
- Beratung in Sachen Immobilien  
(Miete, Stockwerkeigentum, Verkauf,  
Mediation)



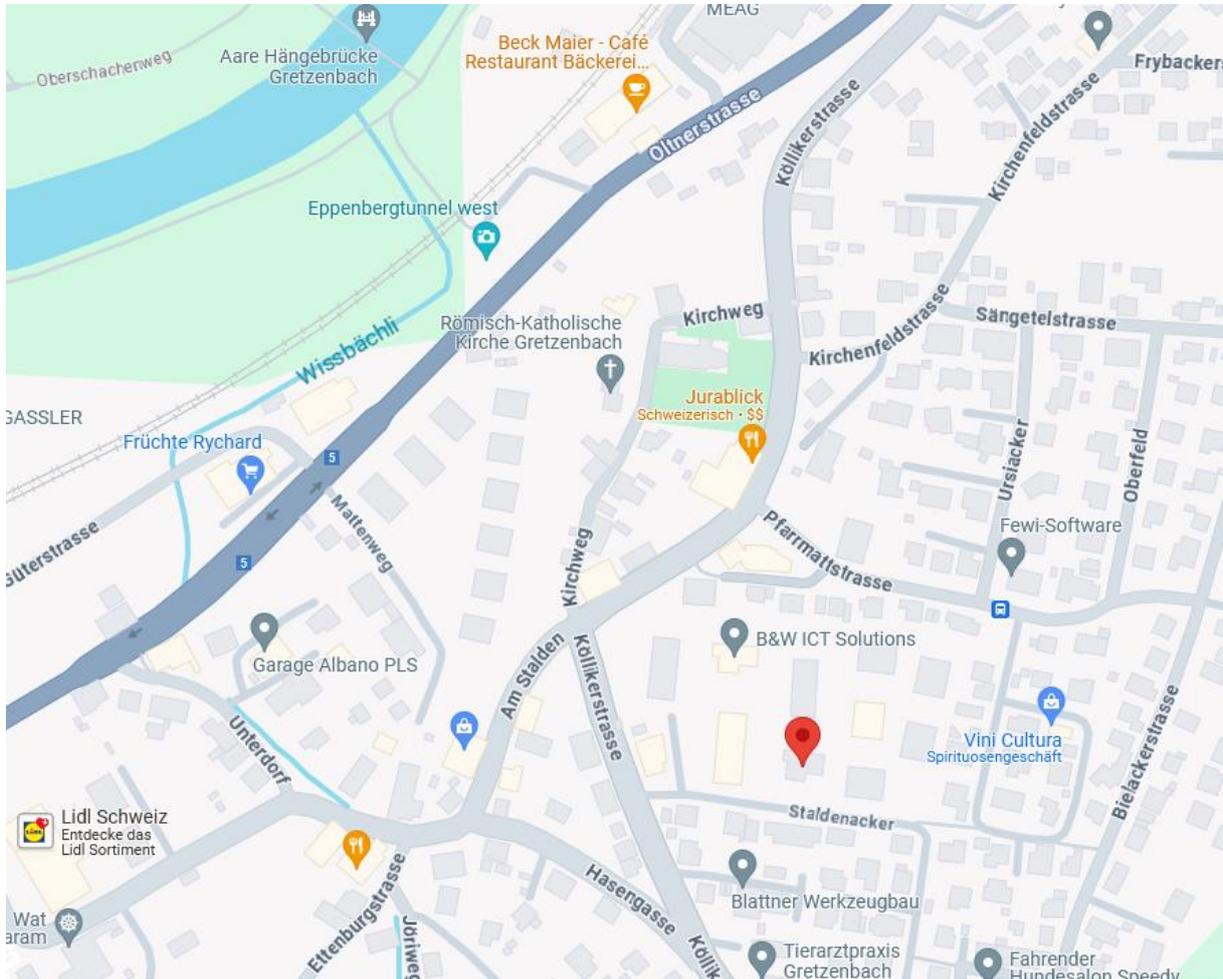
### **Ihre Ansprechperson**

Damien Müller  
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA  
Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42

[mueller@dmp-immo.ch](mailto:mueller@dmp-immo.ch)

# 5014 Gretzenbach



**Steuern** Gemeindesteuerfuss 118 % (2024)

**Einwohner** ca. 2'759

**Lage** 398 m.ü.M

**Schulen** Kindergarten, 5 min zu Fuss  
Primarschule 5 min zu Fuss  
Oberstufe in Schönenwerd und Niedergösgen

**Einkaufsmöglichkeiten** Volg 4 min, Lidl 8 min, Aldi 8 min

**öffentlicher Verkehr** Busverbindung, Haltestelle Staldenacker, 1 min zu Fuss



## Informationen über das Dorf

Willkommen in der Gemeinde Gretzenbach – Ihr ideales Zuhause!

Gretzenbach ist eine charmante und lebendige Gemeinde im Kanton Solothurn, die sich durch ihre idyllische Lage und hohe Lebensqualität auszeichnet. Umgeben von einer malerischen Landschaft und einer freundlichen Nachbarschaft bietet Gretzenbach eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und urbanen Annehmlichkeiten.

### Lage und Erreichbarkeit

Die Gemeinde liegt strategisch günstig zwischen den Städten Aarau und Olten, was sie zu einem idealen Wohnort für Pendler macht. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn sind die umliegenden Städte schnell und bequem erreichbar. Hier genießen Sie die Ruhe des Landlebens, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

### Gemeinschaft und Lebensqualität

Gretzenbach zeichnet sich durch eine starke Gemeinschaft aus, in der Nachbarn sich kennen und unterstützen. Die Gemeinde bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, die die umliegende Natur erkunden lassen. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste fördern das Miteinander und machen Gretzenbach zu einem lebendigen Ort, an dem man sich wohlfühlt.

### Infrastruktur und Dienstleistungen

Die Infrastruktur in Gretzenbach ist gut ausgebaut. Es gibt lokale Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken, sowie Schulen, die eine hervorragende Ausbildung für die jüngsten Bewohner gewährleisten. Die Gemeinde legt großen Wert auf Familienfreundlichkeit und bietet verschiedene Freizeitaktivitäten und Sportmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

### Fazit

Gretzenbach ist mehr als nur ein Wohnort; es ist ein Ort, an dem Sie sich zu Hause fühlen können. Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer lebendigen Gemeinschaft erleben. Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, könnte Gretzenbach genau das Richtige für Sie sein! Entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese wunderbare Gemeinde zu bieten hat!

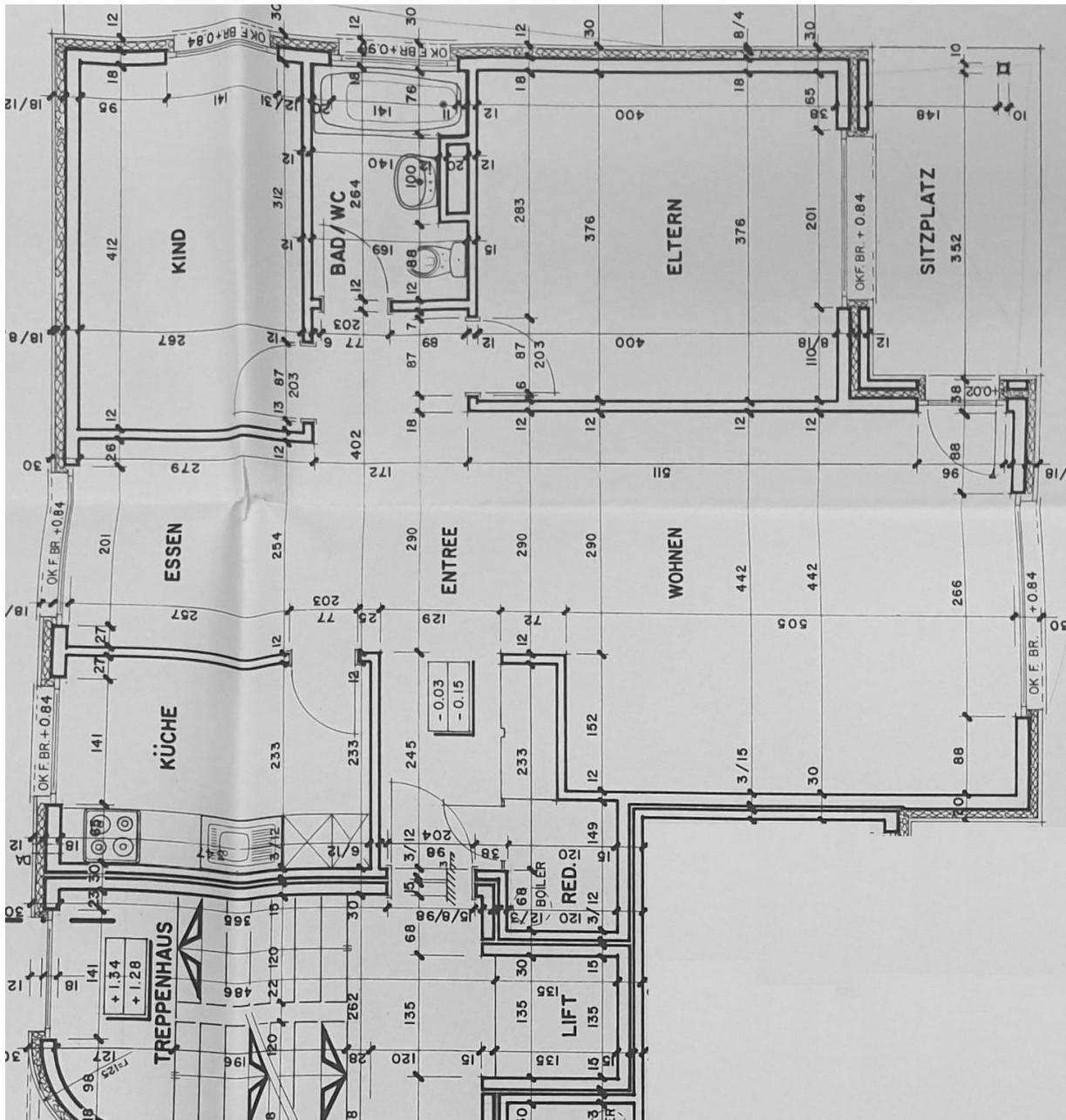












Wohnungsplan



## Kurz und Knackig

---

<b>Objekt</b>	3 ½ Zimmerwohnung
<b>Adresse</b>	Staldenacker 9, 5014 Gretzenbach
<b>Lage</b>	zentrale Lage in der Dorfkernzone 1 min zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle 7 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 12 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH
<b>Facts</b>	84 m <sup>2</sup> Wohnfläche 24.8 WQ 2. OG ca. CHF 5000.00 Kosten pro Jahr CHF 122'246.01 Stand Erneuerungsfonds 2022
<b>Baujahr</b>	1990
<b>Parkieren</b>	Einstellhallenplatz 21 und 22 können für je CHF 30'000.00 dazu gekauft werden
<b>Bezugstermin</b>	nach Vereinbarung
<b>Preis</b>	<b>CHF 399'000.00</b>

---

<b><u>Baubeschrieb</u></b>	Grundstücknr. 1286 GB-Nr. 1638 Gebäudenr. 9
<b><u>Bauweise, Fassade</u></b>	Massiv, Eternit, vorgehängt
<b><u>Dach</u></b>	Flachdach
<b><u>Fenster</u></b>	2-fach Isolierverglasung, Kufag AG Oftringen
<b><u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u></b>	Sonnenstoren, Kurbel
<b><u>Bodenbeläge</u></b>	Parkett, Laminat, Platten
<b><u>Wandbeläge</u></b>	Verputzt
<b><u>Küche</u></b>	Ausgestattet mit Glaskeramikherd Electrolux, Backofen Electrolux, Kühlschrank V-Zug, Gefrierschrank Electrolux, Dampfabzug Wesco, Kunststoffplatte
<b><u>Sanitärbereich</u></b>	1x Bad mit Dusche und Duschoilette Geberit Aqua Clean 5000 plus (Badumbau 2012)
<b><u>Waschen/Trocknen</u></b>	Waschmaschine und Tumbler beide V-Zug 2015
<b><u>Wasseraufbereitung</u></b>	Eigener Boiler Elcalor 2015, eigene Entkalkungsanlage Frei mit Salz 2012
<b><u>Heizung</u></b>	Fernwärme, Wärmeabgabe via Radiatoren
<b><u>Lift</u></b>	Schindler 2024

### Wohnungsbeschreibung

Das 1990 gebaute Mehrfamilienhaus wurde stets unterhalten und liegt in der schönen Gemeinde Gretzenbach.

Es sind 10 Einheiten verbaut und die 3.5 Zimmerwohnung liegt im 2. OG.

Es befinden sich folgende Räume in der Wohnung:

- 1 Küche
- 1 Wohnraum
- 1 Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- 1 kleines Reduit
- 1 Bad mit Dusche
- 1 Balkon ca. 7 m<sup>2</sup>

Zu der Wohnung gehört ein Keller und die Mitbenützung der allgemeinen Waschküche und des Trockenraumes.

2 Garagenplätze können für je CHF 30'000.00 dazu gekauft werden.

Dank des Liftes kommen auch Personen mit Gehschwierigkeiten gut in die Wohnung.

Die Steigleitungen sind gemäss Verwaltung als nächste Sanierung geplant.

### **Disclaimer**

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 dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.