

## 2,5 Zi-EIGENTUMSWOHNUNG

Weiherstrasse 2 5015 ERLINSBACH



<b>Adresse</b>	Weiherstrasse 2 5015 Erlinsbach 1.Obergeschoss
<b>Eigentümer/in</b>	Privat
<b>Grundstückart</b>	Stockwerkeinheit
<b>Miteigentum</b>	40/1'000 an GB Nr.1430 Sonderrecht an : - 2,5 Zi-Wohnung Nr. 4 - Nebenraum (Kellerabteil)
<b>Grundbuch</b>	Erlinsbach SO GB Nr.2663
<b>Katasterwert</b>	Fr. 44'800.00
<b>Wohnfläche</b>	63 m2
<b>Zustand</b>	Renoviert



<b>Beschrieb Stammgrundstück</b>	
<b>Grundstückart</b>	Liegenschaft
<b>Baujahr</b>	1977 /78
<b>Grundbuch</b>	Erlinsbach SO GB Nr.1430
<b>Katasterwert</b>	Fr. 1'103.100.00
<b>Arealfläche</b>	1'919.000 m2
<b>Bausubstanz</b>	Gut (Dach Fassade neu)
<b>Gebäude-Versicherung</b>	3'270'000 — ( 2009 ) Gesamtes Wohnhaus
<b>Dienstbarkeit</b>	Baurecht für Schutzraum- Gemeinschaftsanlage
	V.P. 330'000.00



## Lage

### Gemeinde Erlinsbach

#### Wie sich die Gemeinde selber sieht

- Zentral zwischen Olten und Aarau gelegen
- Bevorzugtes Wohngebiet
- Aufstrebende, aufgeschlossene Gemeinde
- Sehr tiefe Steuerbelastung mit Steuerfüssen von:  
98 % für natürliche und  
98 % für juristische Personen

Per 1. Januar 2006 haben sich die Gemeinden Nieder- und Obererlinsbach zur Gemeinde Erlinsbach SO zusammengeschlossen.

### Quartier

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen, ebenen Wohnquartier, süd-östlich vom Dorfzentrum Erlinsbach So. Auf der Strasse vor dem Haus kann noch gespielt werden.

### Verkehrstechnische Erschliessung

Gute Anbindung an das schweizerische Bahnnetz (Busverbindung im 7-Minuten-Takt nach Aarau)

Bushaltestelle nach Aarau 10 Min.  
Bushaltestelle nach Olten 5 Min

Autobahnzubringer Aarau Ost ca. 5 km  
Autobahnzubringer Aarau West ca. 10 km

### Schulen / Kindergarten

Alle Schulstufen von Erlinsbach AG und Erlinsbach SO sind im „Gemeindeverband Schule Erzbachtal“ unter einem Dach.

### Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von 1 km

### Freizeit, Kultur

Siehe [www.erlinsbach-so.ch](http://www.erlinsbach-so.ch)





## Baubeschrieb der Gesamtliegenschaft

<b>Objekt</b>	4 -geschossige Bauweise (Untergeschoss, 3 Wohngeschosse)
<b>Raumeinteilung</b>	Siehe Pläne
<b>Konstruktion</b>	Massivbauweise mit Beton-Flachdach
<b>Untergeschoss</b>	Böden : Beton mit Zementüberzug Aussenwände: Beton Innenwände : Kalksandstein roh Decken : Beton roh
<b>Wohngeschosse 1-3</b>	Böden : Beton mit Unterlagsboden und Bodenbelag Aussenwände: 2 Schalen-Backsteinmauerwerk mit Zwischen Isolationsstein. Innenwände : Backstein Verputzt mit Tapeten oder Abrieb Decken : Beton verputzt
<b>Dach</b>	Betondecke mit zeitgemässer Isolation und Flachdachbelag.
<b>Heizung / Warmwasser</b>	Wärmeerzeugung Öl-Heizkessel + Gas Wärmeverteilung erfolgt mit Heizkörpern. Warmwasseraufbereitung mit Öl-Heizung
<b>Allgemeinzustand</b>	Die Liegenschaft wurde vor ca 7 Jahren teilsaniert. - Flachdach und Spenglerarbeiten sind erneuert und die Isolation zeitgemäss ergänzt und erneuert. - Der Heizkessel ist ersetzt worden - Die Fassade ist neu gestrichen

## Bau- und Zustandsbeschreibung der 2,5 Zimmerwohnung

Raumeinteilung Siehe Grundrissplan

Ausbau Einfacher Mietwohnungsstandart

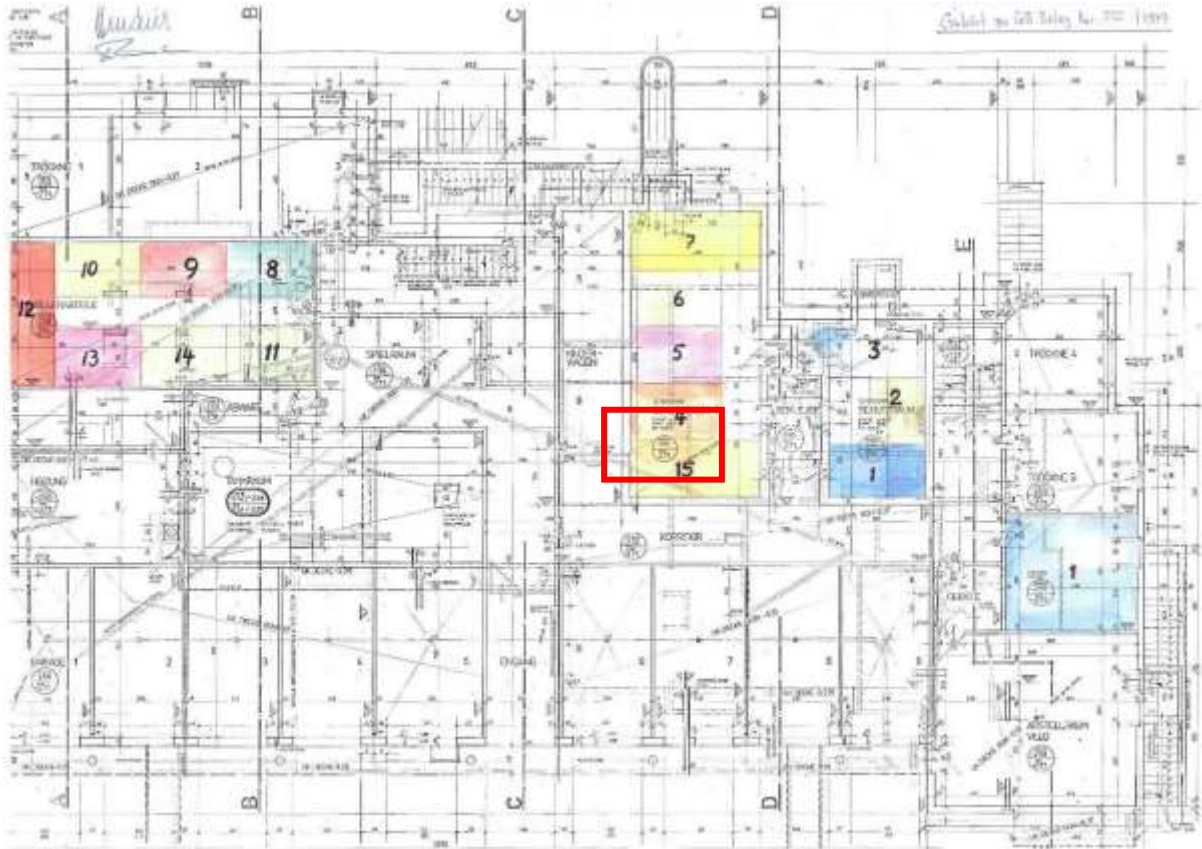
Raum / Objekt	Bo / Wa / De / Einbauten	Material	Zustand
Eingang	Boden	Parkett	neuwertig
	Wände	Abrieb gestrichen	Neu gestrichen
	Decke	Abrieb gestrichen	Neu gestrichen
Wohnen / Essen	Boden	Parkett	neuwertig
	Wände	Abrieb gestrichen	Neu gestrichen
	Decke	Abrieb gestrichen	Neu gestrichen
Zimmer	Boden	Teppich	neuwertig
	Wände	Abrieb gestrichen	Neu gestrichen
	Decke	Abrieb gestrichen	Neu gestrichen
Badzimmer	Einbauten	Spiegelschrank	
		Lavabo	
		WC	
		Badewanne	
Küche	Boden	Plättli	
	Wände	Abrieb gestrichen	Neu gestrichen
	Decke	Abrieb gestrichen	Neu gestrichen
	Kücheneinrichtungen	Möbel, Geräte	Teilw. neu
Fenster Süd	Kunststofffenster	Isolierglas	neuwertig
Fenster Nord	Holzfenster	Doppelverglasung	

## Ertragswert

Mögliche Mietzinseinnahmen Brutto (Marktpreis)	Mon.	Fr.	1'320.0
Nebenkosten		Fr.	170.00
Mietzins Netto Mon		Fr.	1'149.00
Mietzins Netto Jahr		Fr.	13'788.00

Ertragswert:  $\frac{\text{(Mietzins pro Jahr)} \ 13'788.00 \times 100}{\text{Hypothekarzinssatz (2\%)} + \text{Kapitalisierungssatz (2.0\%)}} = \underline{\underline{345'000.00}}$

UNTERGESCHOSS / EINGANGSGESCHOSS



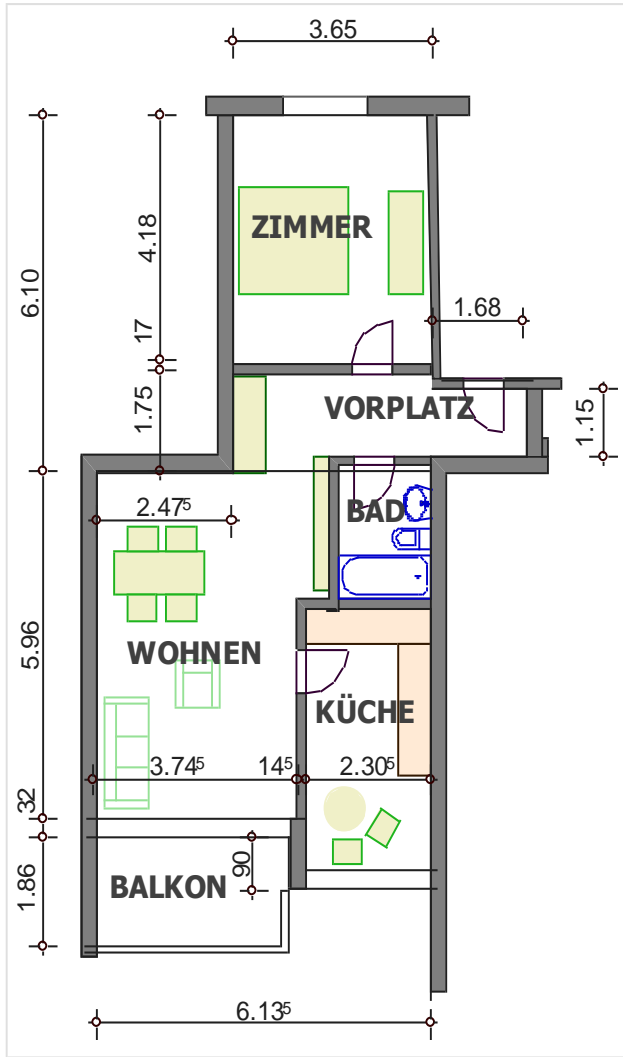
1. OBERGESCHOSS



# SITUATION



# GRUNDRISS WOHNUNG



# FOTOS

