

An der Tannhofstrasse 34 in 2540 Grenchen verkaufen wir ein freistehendes, top gepflegtes, **4.5-Zimmer-**

Einfamilienhaus



Top gepflegte Liegenschaft in gefragtem Einfamilienhausquartier

In bevorzugtem, repräsentativen Einfamilienhausquartier! Rund 182m² Wohnfläche inkl. beheiztem Hobby- und Mehrzweckraum mit Tageslicht + rund 38m² Nebenräume. Komfortable Küche, Bad und sep. WC, Schwedenofen, gedeckter Sitzplatz, Terrasse, Garten, Waschküche/Technik, Keller, Wärmepumpe. Doppel-Carport, Vorplatz, Parzelle 558m², BJ 2007. Top gepflegt, nach Minergie-Standard!



Klicke hier für die virtuelle 360° Tour

**Verkaufspreis Einfamilienhaus
Bezugstermin**

**CHF 1'100'000.--
nach Vereinbarung**

Kontakt: Angelika Fehr, 032 323 00 28
Mail: angelika.fehr@fehr-immobilien.ch
Internet: www.fehr-immobilien.ch

Verzeichnis



Lauschige Terrasse mit Abendsonne im OG

Standort / Objekt	3 - 5
Gemeinde	6
Lageplan	7
Räume / Pläne	8 - 10
Wichtige Daten	11
Finanzierung	12



Vorplatz und Doppel-Carport

Standort / Objekt



Wohnbereich mit schöner Aussicht über die Felder

Die 2007 im Minergie-Standard erstellte, top gepflegte Liegenschaft liegt in einem gefragten Einfamilienhausquartier, zentrumsnah, am Ende einer Sackgasse. Der ruhige und sonnige Standort bietet Ihnen zudem kurze Fussdistanzen zu Schulen, ÖV, Einkaufsmöglichkeiten u.v.m.

Den Haupteingang erreichen Sie ebenerdig über den Hausvorplatz. Es erwartet Sie ein mit Garderobe und Einbauschränken ausgestattetes Entrée im Eingangsgeschoss. Ein wunderbar grosszügiges Wohn-/Esszimmer mit Schwedenofen sowie eine offene, grosszügige Küche mit Frühstückstisch warten hier auf Sie. Hier werden Sie die tolle Ausstattung wie z.B. Backofen und Steamer auf Arbeitshöhe, Induktionsherd – alles Marke Miele – sowie die elegante Granitsteinarbeitsplatte und zahlreiche Schränke und Vorratsschubladen begeistern.



Wohn-/Essbereich mit Schwedenofen und Zugang zum Garten

Standort / Objekt



Geräumige Küche mit Essbereich

Vom Wohnzimmer gelangen Sie hinaus zum gepflegten, idyllischen Garten mit gedecktem Sitzplatz, wo Sie Ihre Gäste an gemütlichen Sommerfesten verwöhnen können. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Das gesamte Erdgeschoss verfügt über einen zeitlosen, pflegeleichten Keramikfussboden.

Eine Treppe im Flur führt ins Obergeschoss wo sich drei überdurchschnittlich geräumige Zimmer und eine grosse Nasszelle befinden. Das grosse Elternschlafzimmer geniesst Zugang zur grossen Terrasse, wo Sie eine schöne Aussicht und Abendsonne geniessen. Das Bad verfügt über eine Badewanne, italienische Dusche, Doppellavabo und WC.

Im UG befinden sich ein beheizter Hobby- und Mehrzweckraum, Keller, Technikraum und die Waschküche. Auch der beheizte, geräumige Vorplatz bietet viel Stauraum.



Komfortable Küche mit Granitsteinarbeitsflächen und Frühstückstisch

Standort / Objekt



Vorplatz (zB Büro) / Treppe im OG

Die Erstellung der Liegenschaft in Holzrahmenbau, mit hochwärmedämmender Gebäudehülle, Luft-Wasser-Wärmepumpe und Komfortlüftungsanlage wurde im Minergie-Standard ausgeführt. Das Gebäude entspricht damit den hohen Anforderungen an die heutige Technik, an Komfort bezüglich Luftqualität und thermischer Behaglichkeit sowie an eine überdurchschnittliche Werterhaltung. Ferner verfügt das Haus über ein intelligentes BKS-System (Netzverkabelung) und vorbereitete Leerleitung, um eine Solar- und/oder Photovoltaikanlage auf dem Dach zu installieren.

Der pflegeleichte Garten bietet eine schöne Grünfläche und einen teilgedeckten Sitzplatz. Die tolle Rasenfläche bietet Platz zum gemütlichen Verweilen, Spielen und Gärtnern. Aufgrund der westlichen Ausrichtung geniessen Sie Abendsonne und eine schöne Aussicht über die Felder.



Zimmer 1 im OG mit Zugang zur Terrasse

Standort / Objekt



Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus

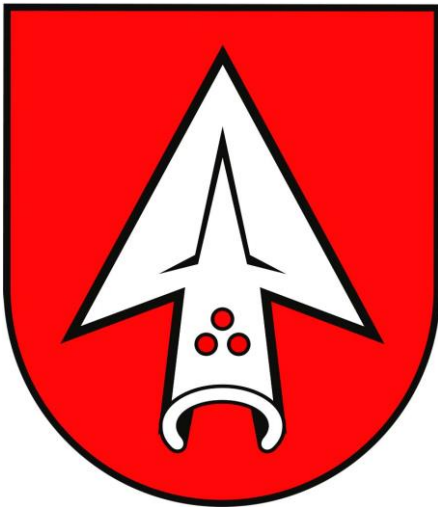
Ein Doppelcarport dient zur Unterbringung von 2 Fahrzeugen. Auf dem privaten Hausvorplatz können weitere Fahrzeuge abgestellt werden.

Insgesamt besteht die Liegenschaft aufgrund des top Zustandes, des umfangreichen Raumangebotes, der hochwertigen Minergie-Bauweise und der sehr ruhigen, idyllischen Wohnlage. Hier wird sich Ihre Familie schnell zu Hause fühlen.



Top gelegene Liegenschaft an leichter Südhanglage

Gemeinde



Wappen von Grenchen



Grenchen



Aare

Entdecken Sie die Wohnstadt im Grünen – Sie werden positiv überrascht sein!

Herzlich willkommen in Grenchen!

"Technologiestadt im Grünen" nennt sich Grenchen, und das mit Recht: Im schweizerischen Mittelland zentral gelegen, breitet sich die Stadt zwischen Jurakette und Aarelandschaft in einem Naherholungsgebiet aus. Grenchen ist lebensfroh und wohnlich, aber auch modern und offen.

Die Stadt Grenchen - zweitgrösste Gemeinde des Kantons Solothurn - bietet ungeahnte Wohnlagen. Grenchen ist geprägt von einer einzigartigen Koexistenz: traditionsreiche Uhren- und Präzisionsindustrie kombiniert mit idyllisch grünem Wohn- und Lebensraum. Grenchenberg und Witi laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein, die verkehrsberuhigte Begegnungszone im Stadtzentrum verführt zum Flanieren. Eine gut ausgebaute Infrastruktur, ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot sowie ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten leisten ihren Beitrag zu einer hohen Lebensqualität.

Dank ihrer zentralen Lage und der Anbindung an das Autobahn- und Schienennetz (Eisenbahnlinien Genf-Zürich und Genf-Basel) befindet sich die Stadt Grenchen verkehrsmässig in einer privilegierten Situation. Dazu trägt auch der Flughafen bei, der für den internationalen Luftreiseverkehr bestens gerüstet ist. Für den öffentlichen Nahverkehr steht ein dichtes Netz an Busverbindungen zur Verfügung.

Grenchen ist eine kinder- und familienfreundliche Stadt. Betreuungsplätze bestehen schon für Kinder im Vorschulalter. Kindergärten in den Quartieren sowie kurze und sichere Schulwege ermöglichen, dass Kinder früh selbständig zur Schule gehen können. Und, in Grenchen kann die gesamte obligatorische Schulzeit absolviert werden.

Mehr Infos unter www.grenchen.ch

Lageplan



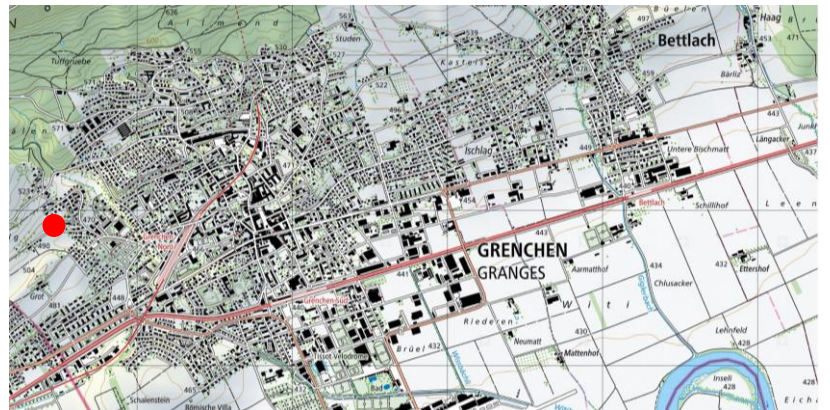
Situationsplan Tannhofstrasse 34 in 2540 Grenchen



Direkt an der Landwirtschaftszone gelegen



Lage Grenchen



Lage Tannhofstrasse 34 in 2540 Grenchen



Aussichtreiche Terrasse mit Abendsonne – top familienfreundliche Lage

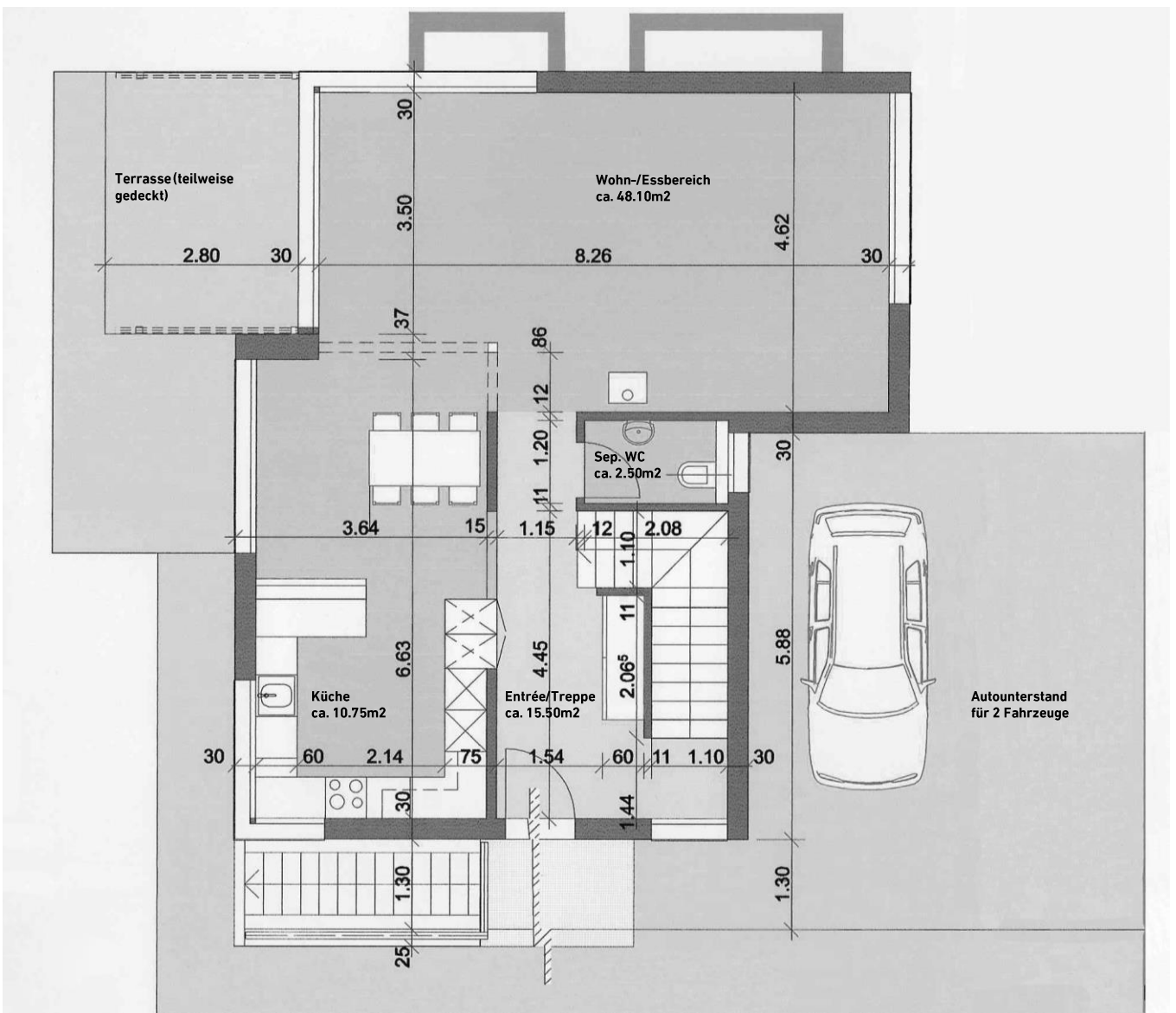
Räume / Pläne



Wohn-/Essbereich mit Schwedenofen – offene Küche

Erdgeschoss

- Wohn-/Essbereich
- Offene Küche
- Sep. WC
- Entrée/Treppe
- Terrasse teilweise gedeckt
- Doppel-Carport



Schematischer Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr

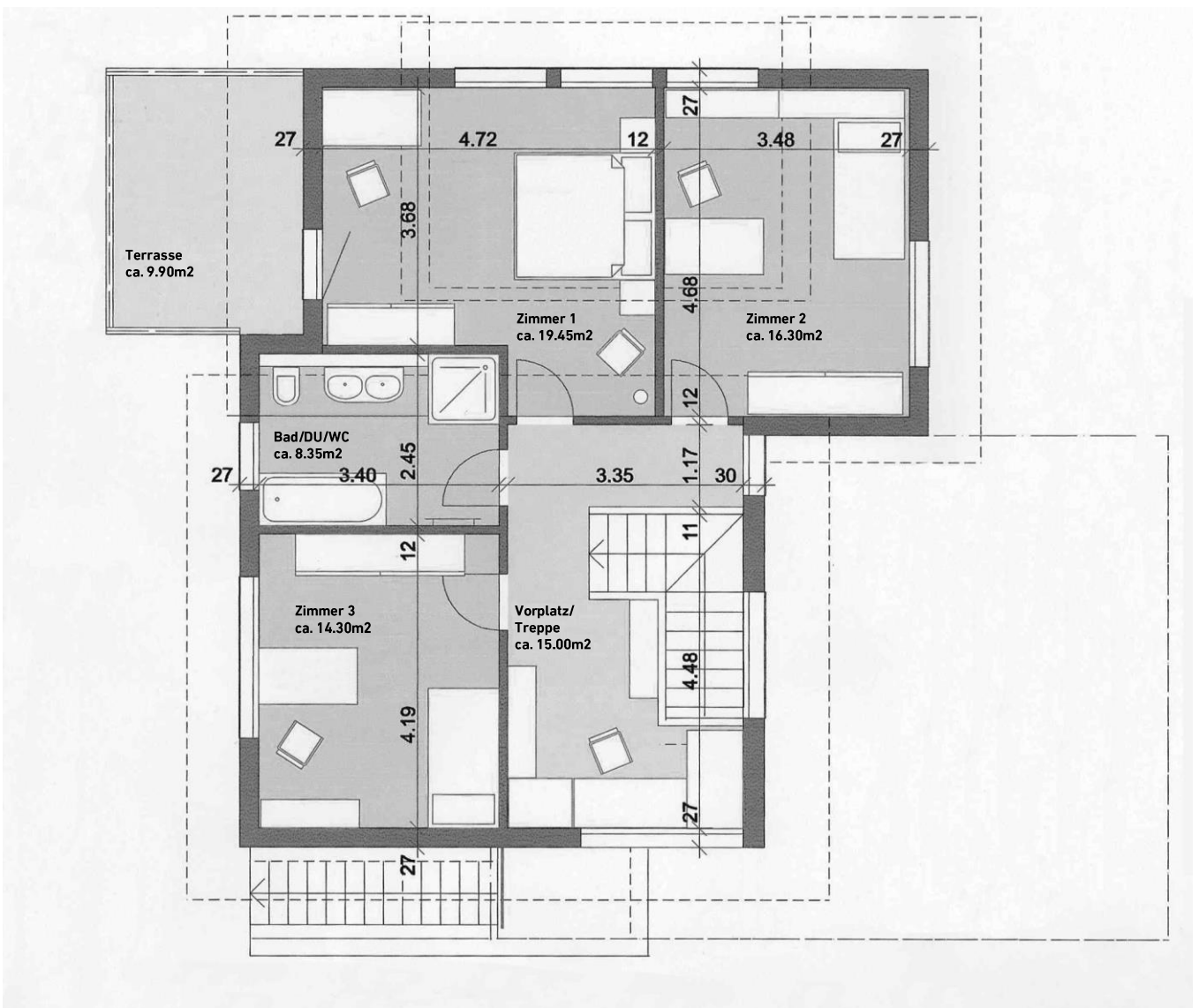
Räume / Pläne



Zimmer 2

Obergeschoss

- Zimmer 1 - 3
- Bad
- Vorplatz/Treppe
- Terrasse



Schematischer Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr

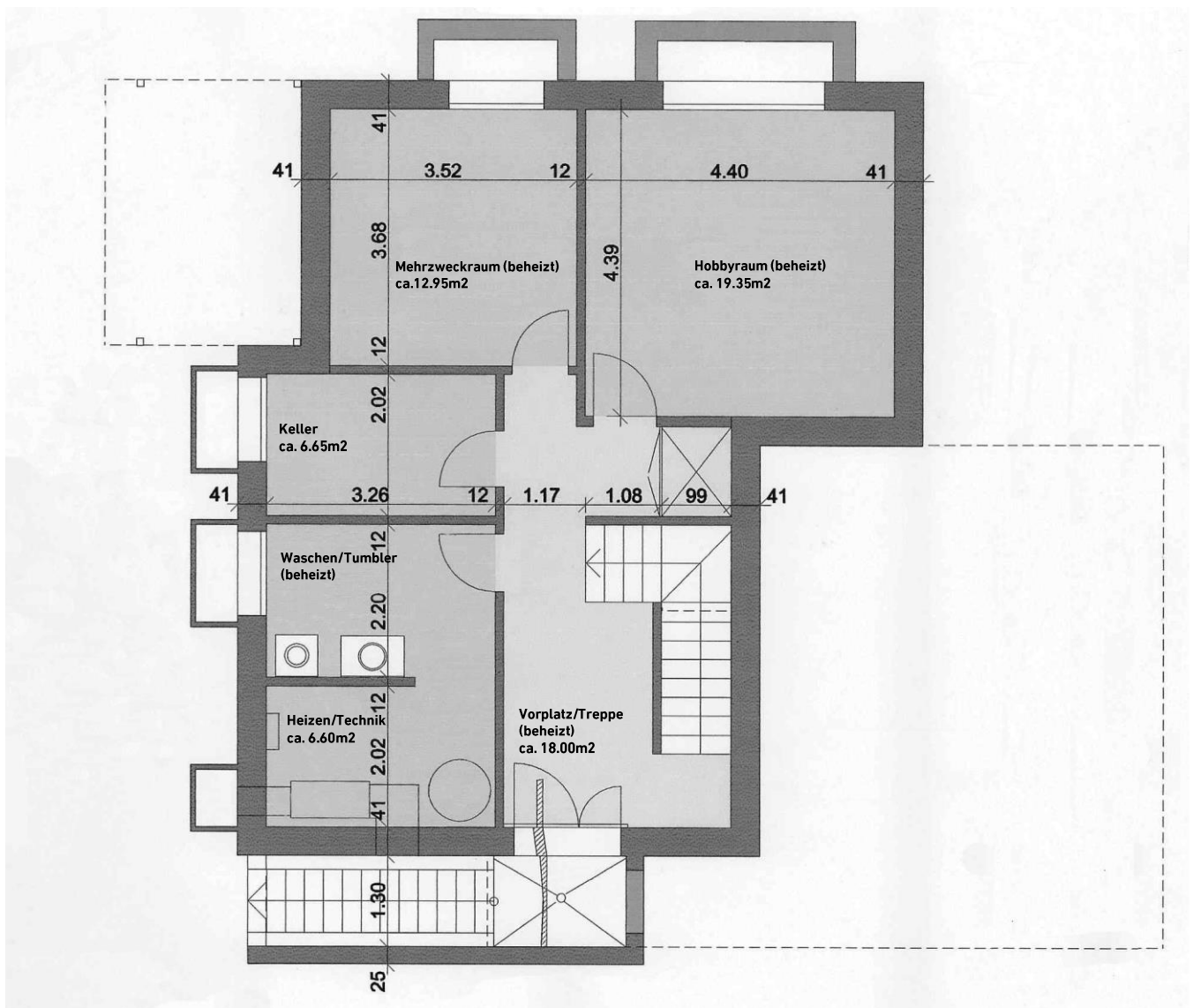
Räume / Pläne



Hobbyraum im UG mit Tageslicht

Untergeschoss

- Hobbyraum beheizt
 - Abstellraum beheizt
 - Keller
 - Waschen/Trocknen
 - Technik
 - Vorplatz/Treppe
- Aussentreppe



Schematischer Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr

Wichtige Daten



Gäste-WC im EG



Badewanne/Dusche/WC/Doppellavabo im OG

Amtschreiberei Grenchen

Grenchen-Gbbl-Nr. Liegenschaft	8966
Grenchen-Gbbl-Nr. Zufahrt im Miteigentum 4/50	4641

Die Grundbuchauszüge können bei Fehr Immobilien AG angefordert werden.

Land / Parzelle

Gbbl-Nr. 8966, Liegenschaft	558m ²
Gbbl-Nr. 4641, Zufahrt im Miteigentum 4/50	679m ²

Kubatur nach SGV 1029m³

Baujahr 2007

Flächen

Wohnfläche inkl. Hobby/Mehrzweckraum, ca.	182.55m ²
Nebenträume, ca.	38.45m ²

Katasterwert CHF 226'200.--

Eigenmietwert

Bund	CHF	30'056.--
Staat	CHF	24'045.--

Gebäudeversicherungswert CHF 774'409.--

Nebenkosten pro Monat

HK/NK, ca. CHF 300.--

Kantonale Handänderungssteuer

2.20% auf CHF 1'100'000.-- CHF 24'200.--
Entfällt seit 01.01.2011 für selbstbewohntes Wohneigentum.

Grundbuchgebühren / Kosten Amtschreiberei

Nach Aufwand, ca. CHF 3'500.--

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar bzw. Amtsschreiberei usw. sind durch die Käuferpartei zu tragen.

Finanzierung



Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus

Finanzierungsmodell

Kaufpreis	CHF 1'100'000.--
Kaufpreis Total	CHF 1'100'000.--

Eigenmittel (Sparguthaben, Vorsorgegelder Sparen 3 und Pensionskassenguthaben von mindestens 20% des Kaufpreises)	CHF 220'000.--
---	----------------

Bankfinanzierung

1. Hypothek (bis 65 % des Verkehrswertes)	CHF 720'000.--
2. Hypothek (bis 80 % des Verkehrswertes)	CHF 160'000.--
Total Bankfinanzierung	CHF 880'000.--

Tragbarkeitsberechnung

Zinsen pro Jahr 5%*	CHF 44'000.--
---------------------	---------------

Amortisationen pro Jahr
2. Hypothek innert 15 Jahren

CHF 10'665.--

Nebenkosten pro Jahr
Effektiv

CHF 3'600.--

Total Kosten pro Jahr

CHF 58'265.--

**Total Kosten pro Monat
bei 5.00% Zinsen p.a.**

CHF 4'855.--

**Total Kosten pro Monat
bei 2.00% Zinsen p.a.**

CHF 2'655.--

Minimales Jahresbruttoeinkommen

CHF 177'000.--

Die totalen Kosten sollten nicht mehr als einen
Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen.

33 %

* Kalkulatorischer Zinssatz von 5% auf der ganzen Hypothek

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar usw. sind durch den Käufer zu tragen.