

ZU VERKAUFEN

FULENBACH direkt an der Aare

Das gepflegte MEHRFAMILIENHAUS

Bornweg 4 | 4629 Fulenbach

Verkaufspreis:

CHF 3.450.000,--



immo
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

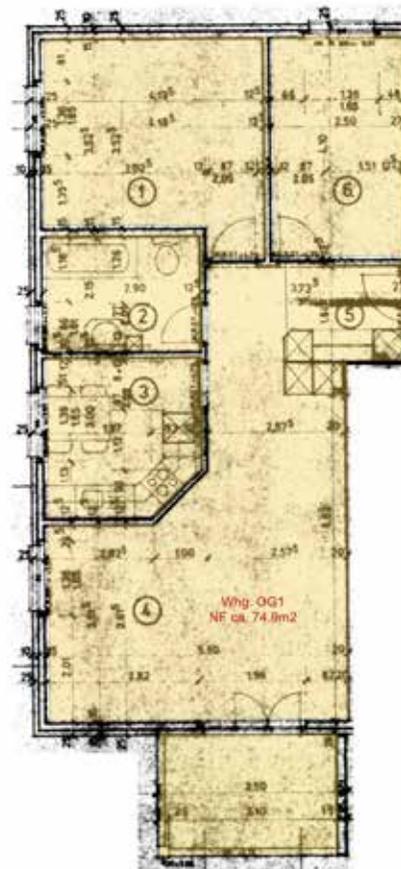


Grundriss - HAUS 1

EG



OG

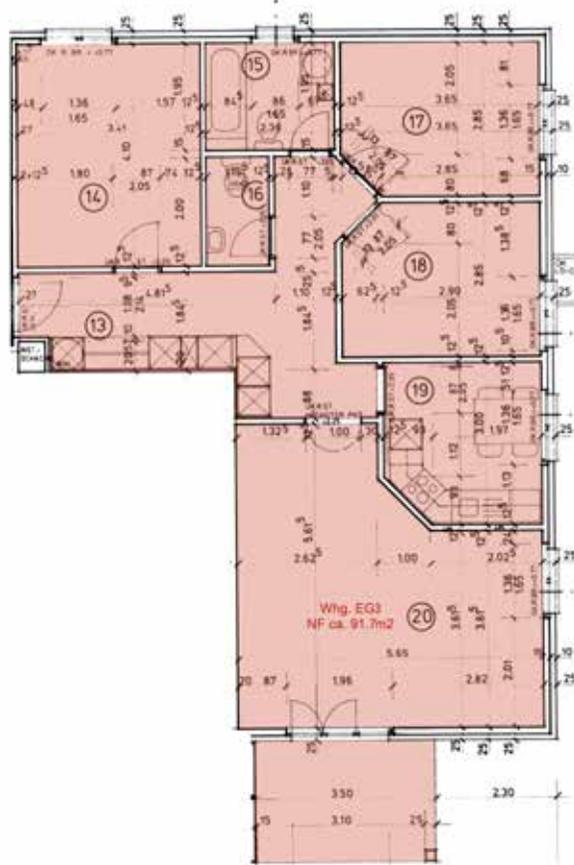


DG

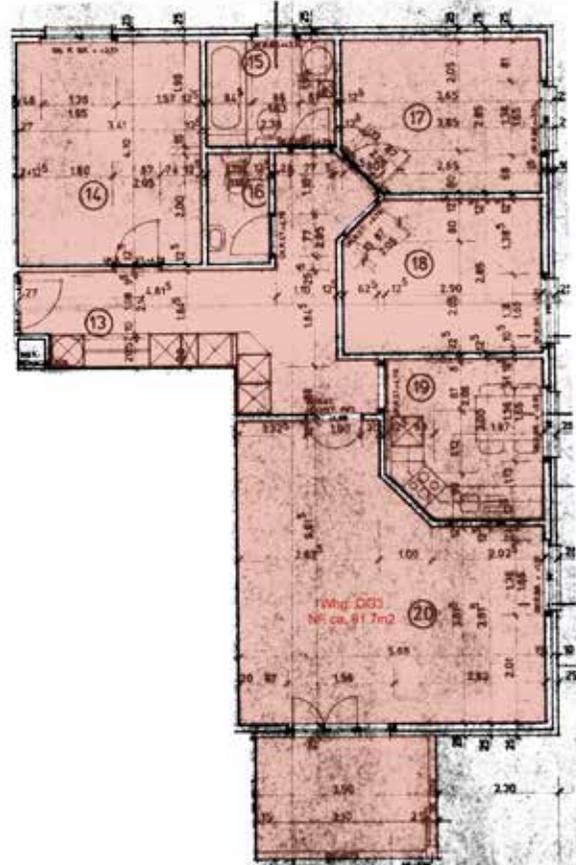


Grundriss - HAUS 3

EG



OG



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
TOTAL MIETE MONAT	CHF 9.542,00	CHF 1.600,00	CHF 11.142,00
TOTAL MIETE JAHR	CHF 114.504,00	CHF 19.200,00	CHF 133.794,00

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.

**Alternative:
Verkauf
Eigentumswohnungen**

WOHNUNG	VERKAUFSPREIS		20% EIGENKAPITAL		FINANZIERUNG		2% P.A.		KOSTEN PRO MONAT
2,5 ZIMMER-WOHNUNG	CHF	355'000.00	CHF	70'000.00	CHF	285'000.00	CHF	5'700.00	CHF 470.00
3,5 ZIMMER-WOHNUNG	CHF	390'000.00	CHF	80'000.00	CHF	310'000.00	CHF	6'200.00	CHF 510.00
4,5 ZIMMER-WOHNUNG	CHF	490'000.00	CHF	100'000.00	CHF	390'000.00	CHF	7'800.00	CHF 650.00
5,5 ZIMMER-WOHNUNG	CHF	590'000.00	CHF	120'000.00	CHF	470'000.00	CHF	9'400.00	CHF 780.00

DER VERKAUF

Der Verkaufspreis
für das Mehrfamilienhaus im
Bornweg 4 in Fulenbach beträgt
CHF 3.450.000,-

Termin
Die Übernahme des Mehrfamili-
enhauses kann nach Vereinbarung
erfolgen.

Besichtigung
Überzeugen Sie sich vor Ort von Ih-
rem neuen Kaufobjekt. Gerne zeigen
wir Ihnen das Mehrfamilienhaus
bei einem unverbindlichen Besich-
tigungstermin, ohne Verpflichtung.
Unklarheiten oder Fragen
beantworten wir gerne per Mail
oder telefonisch.

Allgemeines
Die vorliegende Verkaufsdokumen-
tation wurde nach bestem Wissen
und Gewissen erstellt. Sie darf ohne
Zustimmung weder überarbeitet
noch kopiert werden. Abweichun-
gen zu effektiven Gegebenheiten
bleiben vorbehalten. Insbesondere
wird für die Richtigkeit der Planun-
terlagen keine Garantie übernom-
men. Die Verkaufsdokumentation
bildet weder für den Kaufvertrag
noch für den Grundbucheintrag eine
verbindliche Grundlage.

Falls sich mehrere Interessenten fin-
den, 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. ausdrück-
lich vor.

Ein Zwischenverkauf bleibt der Ver-
käuferschaft jederzeit vorbehalten.

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 Fremangaben 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, Februar 2025



ALLE INFOS:

IMMO CHRISTHO
ZÄHRINGERPLATZ | C/O PICCOLA PAUSA | 4310 RHEINFELDEN
TELEFON +41 61 831 53 68
JUERG.CHRISTOFFEL@YAHOO.COM | WWW.IMMO-CHRISTHO.CH