

Verkaufsdokumentation

**3 ½-Zimmerwohnung im 1. Stock (Süd/West)
inkl. Nebenräume (Keller/Estrich)**



**Friedensstrasse 92
4600 Olten**

Objekt

Grundbuch Olten Nr. 4267 – Stammgrundstück
(Parzellengrösse 1'259 m²)
Grundbuch Olten Nr. 5498 – 3 ½-Zimmerwohnung im
1. Stock (79/1000 Wertquotenanteil an Stammgrundstück)

Raumprogramm Wohnung

1. Stock	Entrée/Korridor	9,1 m ²
	Zimmer 1	16,7 m ²
	Zimmer 2	11,7 m ²
	Wohn-Esszimmer mit Balkon	27,6 m ²
	Küche mit Balkon	7,7 m ²
	Dusche/WC	2,5 m ²
	Total	75,3 m ²
Untergeschoss	Keller	
Dachgeschoss	Estrich	
zur Mitbenützung	Treppenhaus	
	Waschküche	
	Umgebung	

Zone	Das Grundstück befindet sich in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Die Ausnützungsziffer liegt bei 0,8.
Lage	
Standort	sehr sonnige und ruhige Lage im östlichen Stadtteil.
Verkehrstechnische Erschliessung	öffentliche Zufahrt ist via Aarauerstrasse in den Wilerweg und dann direkt in die Friedensstrasse. Anbindung an Nationalstrasse A1 in Rothrist in ca. 10 bis 12 Fahrminuten.
Kindergarten, Schulen	Die Kindergartenstufe wird im Kindergarten „Säli“ unterrichtet. Die Primarschule ist ebenfalls im Schulhaus „Säli“ sowie im Schulhaus „Bifang“ untergebracht. Die Sekundarstufen (B und E) werden im Froheimschulhaus und die Oberschule im Sälischulhaus unterrichtet. An der Kantonschule Olten werden die Stufe Sek. P sowie die Fachmaturitäten unterrichtet.
Einkaufsmöglichkeiten	Läden in der Stadt Olten, Einkaufszenter „Sälipark“ und „Hammer“.
Grundstückfläche	1'259 m ² (Stammgrundstück GB-Nr. 4267)
Baujahr	1950
Katasterwert	Fr. 73'100.00 (3 ½-Zimmerwohnung im 1. Stock)
Gebäudeversicherungswert	Fr. 301'540.00 (3 ½-Zimmerwohnung im 1. Stock)
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine
Dienstbarkeiten	keine

Konstruktion	Massivbauweise
Ausbau Wohnung	Wohn-/Esszimmer/Küche und zwei Zimmer mit geöltem Eichenparkettboden, Korridor und Nasszelle mit Plattenboden, Nasszelle mit Duschkabine/Klosett/Lavabo. Küche mit Granitabdeckung/Geschirrspüler/Backofen/Glas-keramikherd/Dampfabzug/Kühlschrank.
Installationen / Technik	Zentral-Gasheizung, Warmwasseraufbereitung mit Elektroboiler, Wärmeabgabe über Radiatoren mit Thermostatventilen, Heizzähler für Heizung und Warmwasser (NeoVac), Telefon- und Fernseekabelanschluss.
Zustand	Die Wohnung wurde sehr vorbildlich unterhalten. Aus diesem Grund ist der Zustand absolut top und teilweise neuwertig. Renovationen: Fliegengitter/Insektenschutz (2026), Malerarbeiten Korridor (2026), neue Parkett-Bodenbeläge (2023), Ersatz Zimmertüren und Türzargen (2023), neuer Elektroboiler (2023), Badezimmer (2022).
Umgebung	Rasenflächen, Rabatten, Zierbäume, Sträucher, Gehwege mit Zementverbundsteinen und Granitplatten, Aussenbeleuchtung.
Bemerkungen	Beim Grundstück handelt es sich gemäss kantonalem Verdachtskataster um keinen belasteten Standort.
aktueller Steuerfuss	108 % für natürliche Personen. Daher liegt Olten deutlich unter dem kantonalen Mittel von 118,2 %.

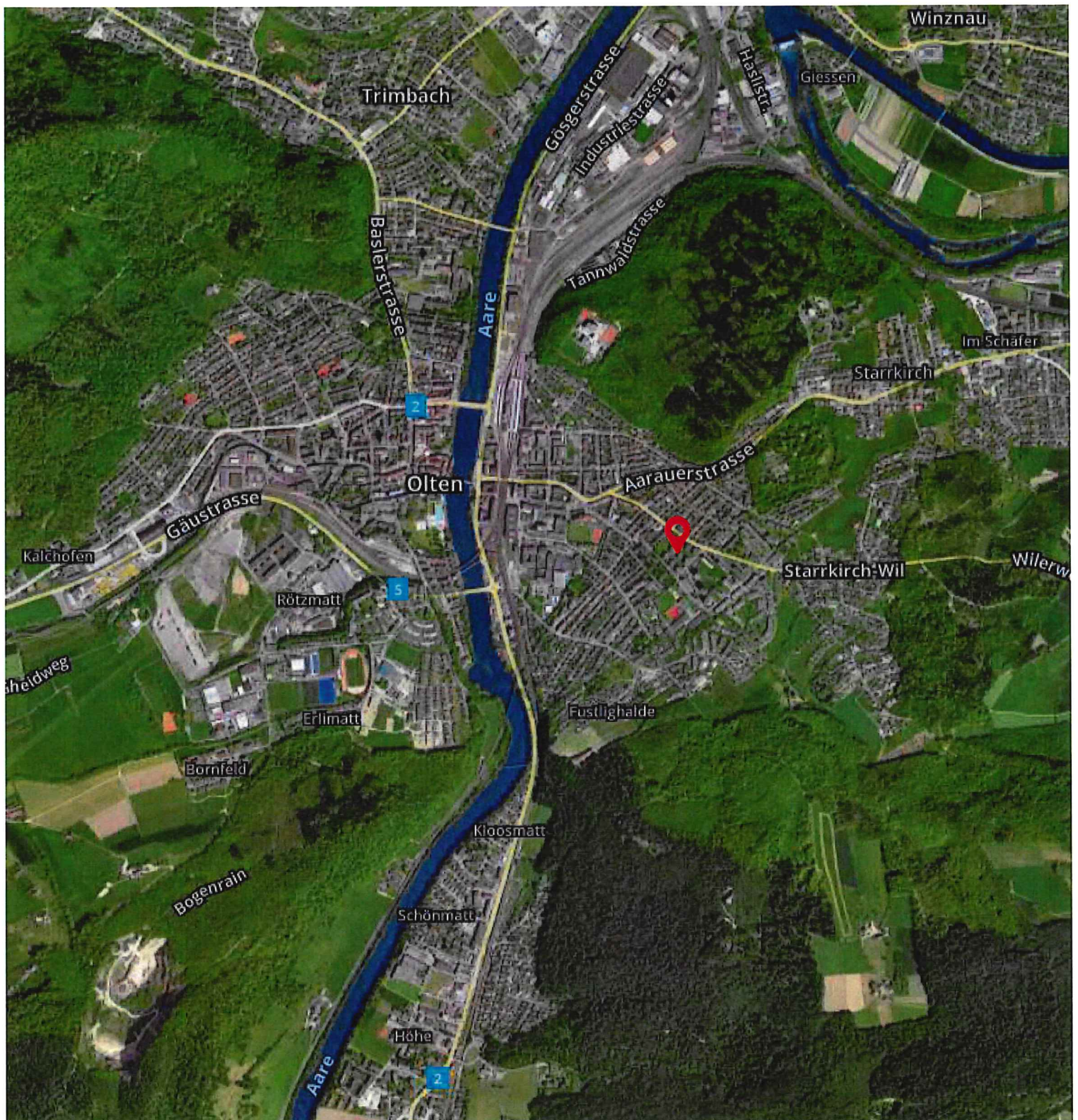
Verkaufsbedingungen

Bezug	per 1. Mai 2027 oder nach Vereinbarung.
Übernahme	besenrein, im bestehenden und geräumten Zustand.
Garantie	Die Gewährleistung wird ausdrücklich wegbedungen.
Verkaufspreis	Fr. 485'000.00 3 ½-Zimmerwohnung Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten der Verkäufer-/Käuferschaft. Eine allfällige Handänderungssteuer (2,2 % des Kaufpreises) ginge vollumfänglich zu Lasten des Käufers. (Seit dem 1. Januar 2011 ist die obgenannte Handänderungssteuer für selbstbewohntes Eigentum nicht mehr geschuldet)

- Ortsplan Olten
- Situationsplan
- Grundrissplan der Wohnung (Nr. 5)
- Einschätzungsergebnis der Soloth. Gebäudeversicherung
- Grundbuchauszug

Auskunft und Beratung	Frieder Immobilien Treuhand GmbH Michael Frieder Leberngasse 21 4600 Olten Tel.-Nr. 062 213 92 92 Fax-Nr. 062 213 92 91 info@frieder-immobilien.ch www.frieder-immobilien.ch
-----------------------	--

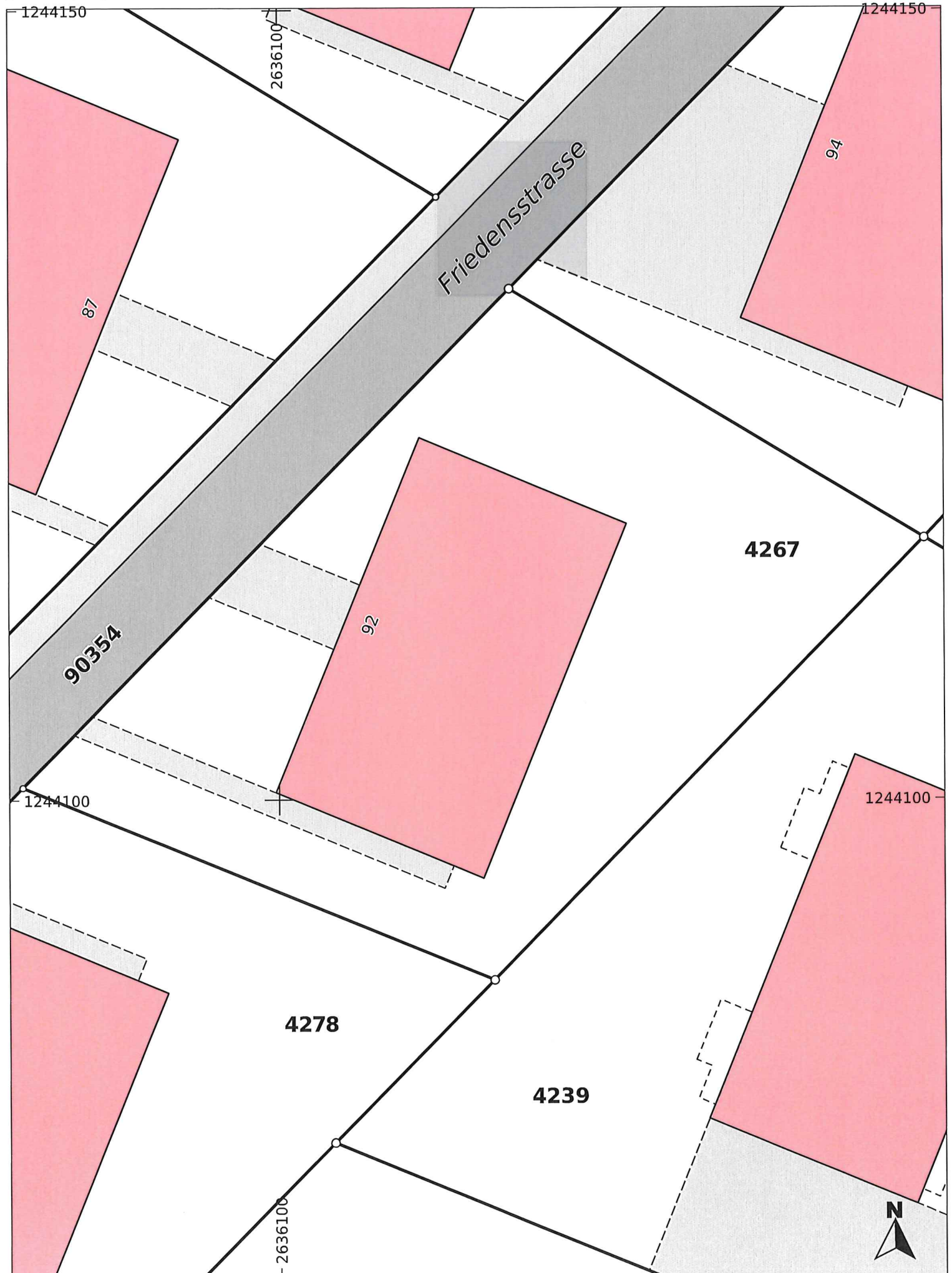
Olten, 20. Oktober 2026

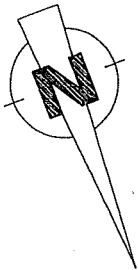


Karte

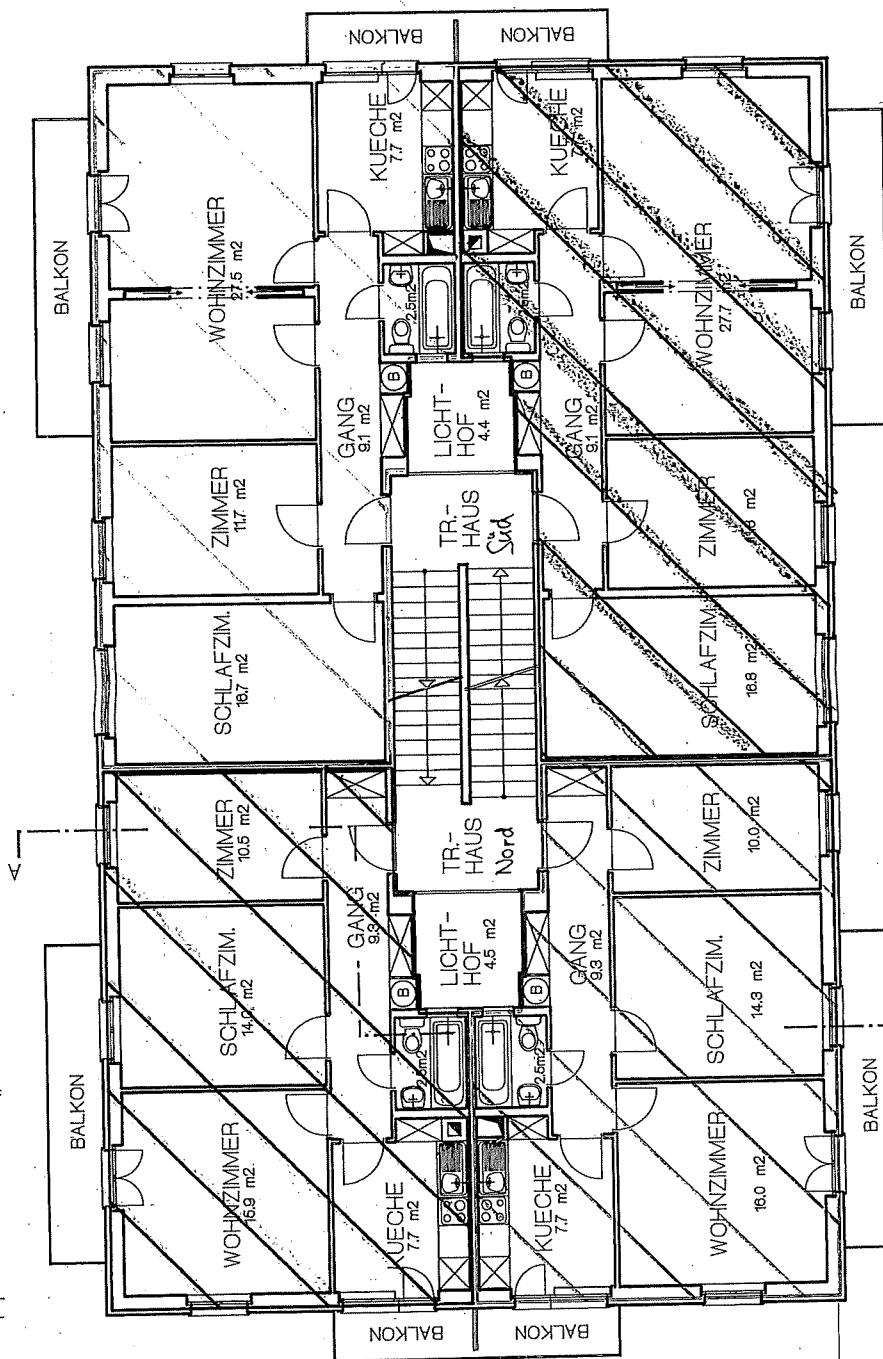
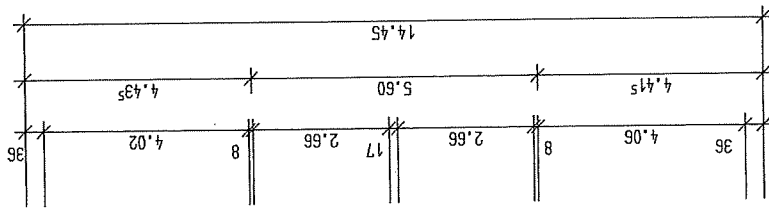
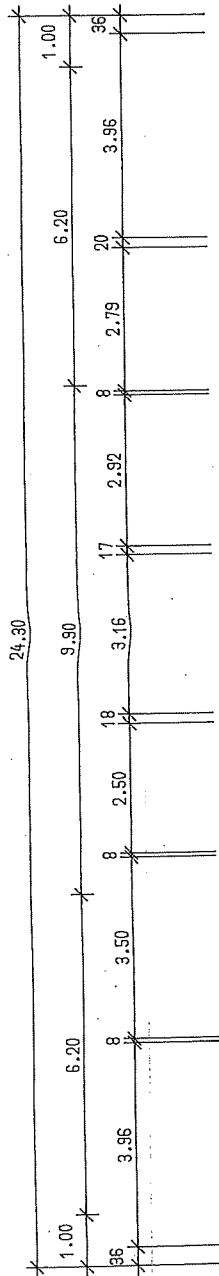
500 m

©search.ch, swisstopo, OpenStreetMap, others

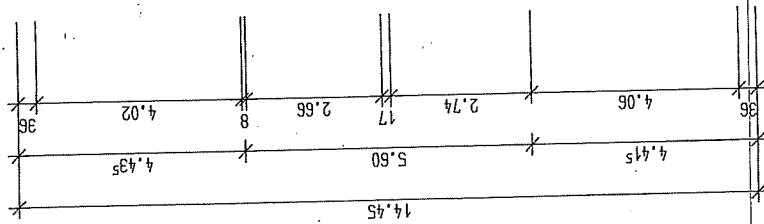




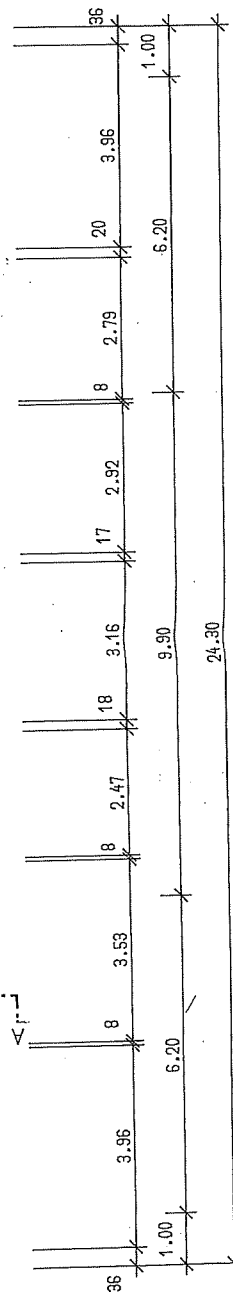
5	4-Zi-W.	752 m ²
	79/1000	80



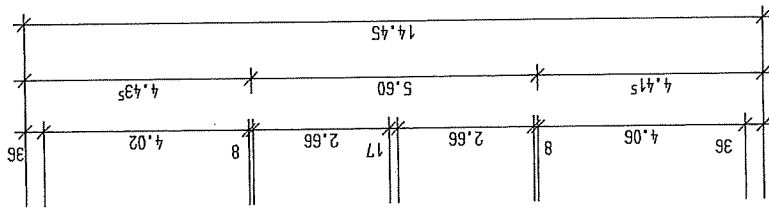
8	3-Zi-W.	593 m ²
	63/1000	N0



7	3-Zi-W.	593 m ²
	62/1000	NW



6	4-Zi-W.	756 m ²
	79/1000	SW





Solothurnische Gebäudeversicherung

Für Sie zuständig
Telefonnummer
E-Mail

Beat Felber
032 627 97 34
schaetzen@sgvso.ch

Solothurn, 14. Januar 2026

AVIDA Immobilien-Treuhand AG
Ringstrasse 14
Postfach 160
4601 Olten

Grundstück 04267, Olten
Index 157.4
Eigentümerschaft STWEG GB-Nr. 4267, Friedensstrasse 92, 4600 Olten

Police P-038665

Der Versicherungswert oder die Nichtaufnahme in die Versicherung wird gestützt auf §§ 15 ff. und 21 ff. des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 20. März 2024 (GVG; BGS 618.111) verfügt.

**G-0056338, Mehrfamilienhaus
Friedensstrasse 92, 4600 Olten**

**Versicherungswert
CHF 3'816'950**

Schätzungsdatum 30.08.2011
Volumen 4619 m³
Baujahr 1950

Gedeckt sind Schäden, die an versicherten Gebäuden durch Brand und Elementarereignisse von aussergewöhnlicher Heftigkeit entstehen (§§ 18 f. GVG). Weitere Risiken wie Gebäudewasser, Glasbruch etc. fallen in den Deckungsumfang der privaten Versicherungsgesellschaften.

Ersetzt alle bisherigen Policen.

Freundliche Grüsse

Solothurnische Gebäudeversicherung

Markus Schüpbach
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Antje Horvath
Abteilungsleiterin Versicherung

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann Innert einer Frist von 30 Tagen seit Zustellung bei der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV), Baselstrasse 40, Postfach, 4502 Solothurn, Einsprache erhoben werden. Die Einspracheschrift muss von der einsprechenden Partei selbst oder ihrer schriftlich bevollmächtigten Vertretung verfasst und unterzeichnet werden und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

Datenklassifizierung: VERTRAULICH

SGV | Baselstrasse 40 | Postfach | 4502 Solothurn | Telefon 032 627 97 00 | info@sgvso.ch | www.sgvso.ch

1/2



F7339P19498 00000158 00026/00147 HA11 00000035 B



Gebäudedetail G-0056338, Mehrfamilienhaus Schätzung vom 30.08.2011

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m ³	Entwertung ¹	Wert CHF
Wohnhaus	1950	24.30	14.40	10.50	3'674	30 % NW	3'180'582
Keller		24.30	14.40	2.70	945	30 % NW	446'229
Balkone						30 % NW	95'699
Zuschlag auf GB-Nr. 5503						30 % NW	94'440
Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt (Index 157.4)							CHF 3'816'950

Tarifcode 200

Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Ferienhaus

¹ Entwertung bis 50% = Neuwert versichert

NW = Neuwert

ZW = Zeitwert

FW = Festwert

Amtschreiberei Olten-Gösgen
Grundbuchamt
Postfach
Amthausquai 23
4600 Olten
Telefon 062 311 85 85

Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Olten	4267	Liegenschaft	Nein
Olten	5498	Stockwerkseinheit	Nein

Olten, 14. September 2026

fdaoghel

GRUNDBUCHAMT OLTEN-GÖSGEN



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Olten / 4267

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Olten
Grundstück-Nr.:	4267
E-GRID:	CH493282890673
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Käppelfeldacker
Plan-Nr.*:	
Fläche*:	1'259 m2
Gebäude*:	Wohnhaus, Vers. Wert (100%):2'425'000.00 Friedensstrasse 92
Katasterwert*:	CHF 924'900.00
Bemerkungen*:	

Eigentum:

STW Olten/5494 zu 78/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5495 zu 57/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5496 zu 59/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5497 zu 61/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5498 zu 79/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5499 zu 79/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5500 zu 62/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5501 zu 63/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5502 zu 79/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5503 zu 79/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5504 zu 62/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5505 zu 63/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5506 zu 44/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5507 zu 45/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5508 zu 44/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100
STW Olten/5509 zu 46/1000, ID 007-1000/000253	19.01.1993 007-B 100

Anmerkungen:

19.01.1993 007-B 100

Stockwerkantelle verpfändet ID.007-1000/000195

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Olten / 4267

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarken:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 09. September 2026: keine
Geometergeschäfte bis 12. September 2026: keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Olten / 5498

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Olten
Grundstück-Nr.:	5498
E-GRID:	CH440632890678
Stamm-Grundstück:	LIG Olten/4267
Wertquote:	79/1000
Mit Sonderrecht an:	Sonderrecht an der 4-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss Süd-Ost und an Nebenräumen.
Dominierte Grundstücke:	
Fläche*:	
Katasterwert:	CHF 73'100.00
Bemerkungen*:	

Eigentum:

18.01.2013 007-K 2013/00022 Kauf

Anmerkungen:

19.01.1993 007-B 100	Reglement Stockwerkeigentum ID.007-1000/000196
25.01.2013 007-B 2013/00139	Veräusserungsbeschränkung BVG ID.007-2013/000032

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

29.01.1993 007-P 102	1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief, CHF 211'500.00, Max. 10.000%, ID.007-1000/000652, Einzelpfandrecht. * Grundpfandgläubiger Migros Bank AG, Zürich
----------------------	---

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 09. September 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 12. September 2026:	keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen