

## IDYLLISCHES LANDHAUS, MIT VIEL PLATZ UND GROSSER GARTENANLAGE

Die frei stehende, rustikale Villa mit 11 Zimmern bietet vielfältige Möglichkeiten, mit grossem Bürotrakt, ermöglicht Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, mit Indoor-Pool und Doppelgarage.



VERKAUFSPREIS  
**CHF 1'799'000.-**

(Verfügbar auf Anfrage)

ANKER & FAMILY

### KONTAKT ZUM OBJEKT

Name	Sascha Marc Anker
E-Mail	<a href="mailto:info@immoanker.ch">info@immoanker.ch</a>
Telefon	044 578 48 30

immoanker | Hohenbühlstrasse 2 | 8152 Opfikon

ANFRAGEN FÜR BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANGEBOT ABGEBEN UNTER  
[www.immoanker.ch](http://www.immoanker.ch) oder per Mail unter [info@immoanker.ch](mailto:info@immoanker.ch)



## VILLA IN BONINGEN



### ADRESSE

Aareweg 198, 4618 Boningen



### OBJEKTART

Einfamilienhaus



### VERKAUFSPREIS

CHF 1'799'000.-



### VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



### NETTOWOHNFLÄCHE

354 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

11



### BAUJAHR

1987



### GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

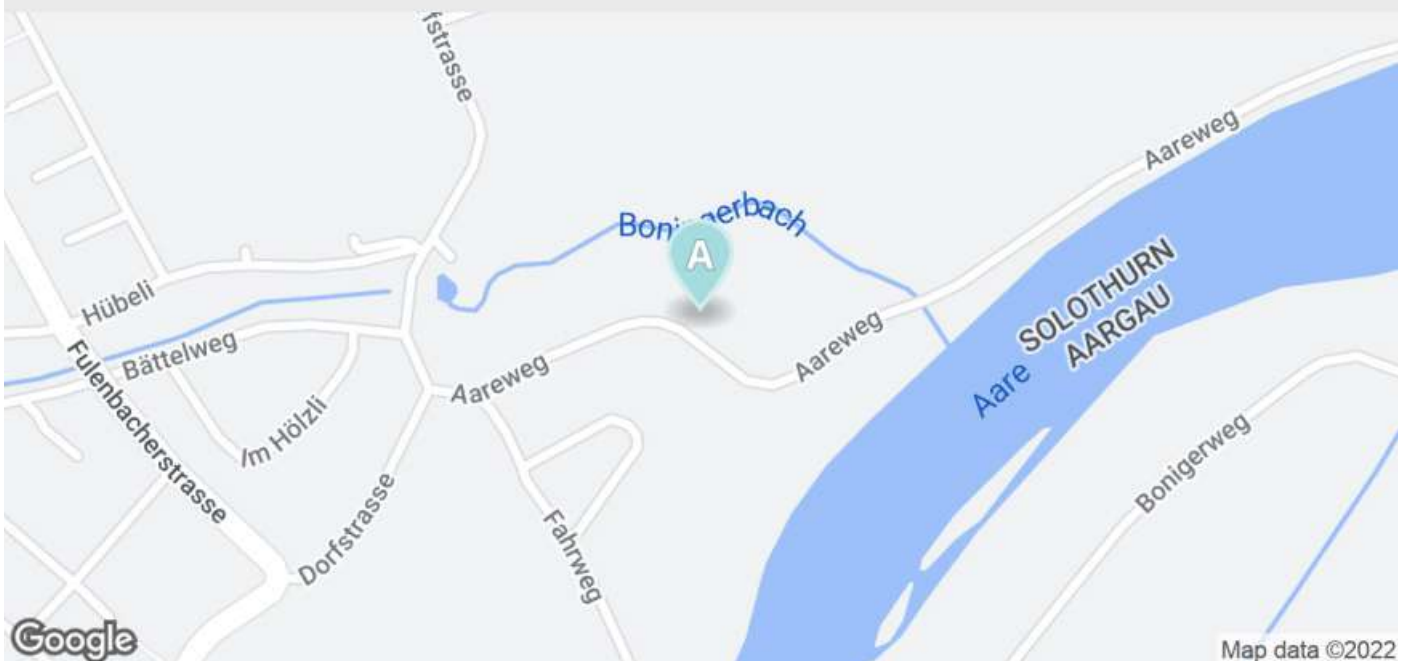
1'016 m<sup>2</sup>

## LAGE DER LIEGENSCHAFT



### ADRESSE

Aareweg 198, 4618 Boningen



## DIE GEMEINDE BONINGEN

4618 Boningen liegt im Bezirk Olten, im Kanton Solothurn. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Boningen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.5% pro Jahr auf 793 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2020). Die Steuerbelastung liegt bei 15.1% (Kanton: 14.6%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 2.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2021). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +8.7% verändert (Kanton: +12.1%).

## BESCHREIBUNG

**Freistehendes, grosses 11 Zimmer Einfamilienhaus im Landhausstil (Fachwerkbau).**

### Makrolage

Das Objekt liegt idyllisch, eingebettet im schönen Aaretal an bester Lage im zentralen Mittelland, im Kanton Solothurn, ganz in der Nähe von Hägendorf, Härkingen, Egerkingen und Olten. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Aare. Auf der anderen Seite der Aare befindet sich der Kanton Aargau mit den Ortschaften Rothrist, Oftringen und Aarburg.

**Gelungene, grosszügige Raumaufteilung ermöglicht einzigartiges Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**

Das 11 Zimmer Landhaus besticht durch eine geräumige, grosszügige Raumaufteilung. Hohe Räume verschaffen ein eindrückliches Wohnambiente. Die eindrücklichen Platzverhältnisse ermöglichen zudem den einzigartigen Luxus von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Für Ihre Firma oder Ihr Büro steht Ihnen im EG und im UG ein grosszügiger Bürotrakt mit zwei Büros zur Verfügung. Die imposante Grün- und Gartenanlage, bestehend aus ausgedehnter Rasenfläche, Kräutergarten, Blumenbeeten und Pergola, erstreckt sich über eine Fläche von 388 m<sup>2</sup> und begeistert jeden Garten- und Naturliebhaber.

Das Anwesen liegt sehr ländlich, inmitten einer von Landwirtschaft und Wald geprägten, naturnahen Umgebung. Zu den Nebengebäuden zählen ein Indoor Schwimmbad (Volumen: 250 m<sup>2</sup> / 451 m<sup>3</sup>) und eine geräumige Doppelgarage (51 m<sup>2</sup>).

Der einladende Eingangsbereich führt Sie direkt ins Herzstück dieser privilegierten Immobilie. Der eigentliche Wohnbereich erstreckt sich über insgesamt 354 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, verteilt auf 3 Etagen, mit einer Galerie im 3. OG.

## HIGHLIGHTS

- Gelungene Raumaufteilung, helle und freundliche Räume, alle modernisiert im rustikalen Stil, mit Raumhöhen bis 3.80 m
- Ländlich-idyllische Lage mit wunderschönen Wanderwegen, sowie vielfältige Sportmöglichkeiten: Reithalle, Kunsteisbahn, im Sommer Bademöglichkeit in der Aare
- Grosszügige, moderne, neue Küche; sämtliche elektrischen Küchengeräte sind neuwertig bis neu, neuer Geschirrspüler und XL Kühlschrank
- Gemütlicher Gartensitzplatz/Pergola (5m<sup>2</sup>) mit viel Privatsphäre und grosse Gartenanlage (388 m<sup>2</sup>)
- Weinkeller (6 m<sup>2</sup>)
- Balkon (4 m<sup>2</sup>) im OG
- Luftschutzraum
- Böden aus edlem Naturstein. Holzparkettböden in den Schlafzimmern, im Obergeschoss und auf der Galerie, Teppiche im unteren Zimmer, im SportZimmer/Kinderzimmer sowie Keramikplatten in den Nasszellen
- Neue Waschmaschine und Tumbler im UG
- Grosser Inhouse-Pool mit neuer Innenauskleidung und mit neuer Poolpumpe, inkl. neue Chemikalienzufuhr (250 m<sup>2</sup>)
- Neue Fenstersimse

## Attraktiver Zins-Vorteil ausnutzen (Übernahme günstige Festhypotheken)

Zwei Festhypotheken bei der AEK Bank können nach aktueller Prüfung und Bestätigung der Bank vom Käufer zu vorteilhaften Zinsen (1.2 % und 1.7 %) übernommen werden. Dieser einzigartige Wohnraum in familienfreundlicher, naturnaher Umgebung eignet sich für Paare oder Familien mit hohen Platzansprüchen und dem Wunsch nach viel Privatsphäre.

Worauf warten Sie noch?

Packen Sie diese einmalige Gelegenheit. Rufen Sie uns an und sichern Sie sich noch gleich die Unterlagen mit allen Details. Es lohnt sich in jedem Fall. Sie werden begeistert sein! Denn dieses lukrative, rustikale Anwesen für einen gehobenen Lifestyle zum Geniessen, ausgestattet mit grossem Wohn-Komfort, garantiert ein einmaliges, luxuriöses Wohnambiente und erfüllt garantiert alle Ihre Wünsche und geheimsten Sehnsüchte.

Bei Interesse an einer Vor-Ort-Besichtigung senden Sie uns das ausgefüllte Besichtigungsformular einfach retour.

Noch Fragen? Dann melden Sie sich bei uns. Wir freuen uns auf Sie!

## DETAILBESCHRIEB

## ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	11
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Etagen	3
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1987
Zustand	Modernisiert
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

## ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'799'000.-
Nebenkosten	CHF 300.- / Monat
Eigentümerkosten (jährlich)	CHF 3'200.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'480'482.-
Amtlicher Steuerwert	CHF 414'700.-
Eigenmietwert	CHF 28'685.-

## ZUSATZANGEBOTE

1 x Tiefgarage	Inklusiv
1 x Bastelraum	Inklusiv

## EIGENSCHAFTEN

- Balkon
- Doppelgarage
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Modernisiert
- Ruhig
- Sonnig
- Swimmingpool
- Tumbler
- Waschmaschine
- Virtuelle Besichtigung

## FLÄCHEN

Nettowohnfläche	354 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	458 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1'016 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	4 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	20 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	388 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	1'269 m <sup>3</sup>

## LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

## ZUSTAND

 <b>Küche</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
 <b>Badezimmer</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
 <b>Fussboden</b>	★★★★☆	Gehoben	★★★★	Neu / kürzlich Renoviert
 <b>Fenster</b>	★★★☆☆	Normal	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
 <b>Mauerwerk</b>	★★★☆☆	Normal	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten

## DIE INFRASTRUKTUR



### Schulen und Ausbildungsstätten

<b>1 Kindergarten</b> 212 m	5'	2'
<b>2 Schule Kappel</b> 1.6 km	29'	11'



### Einkauf

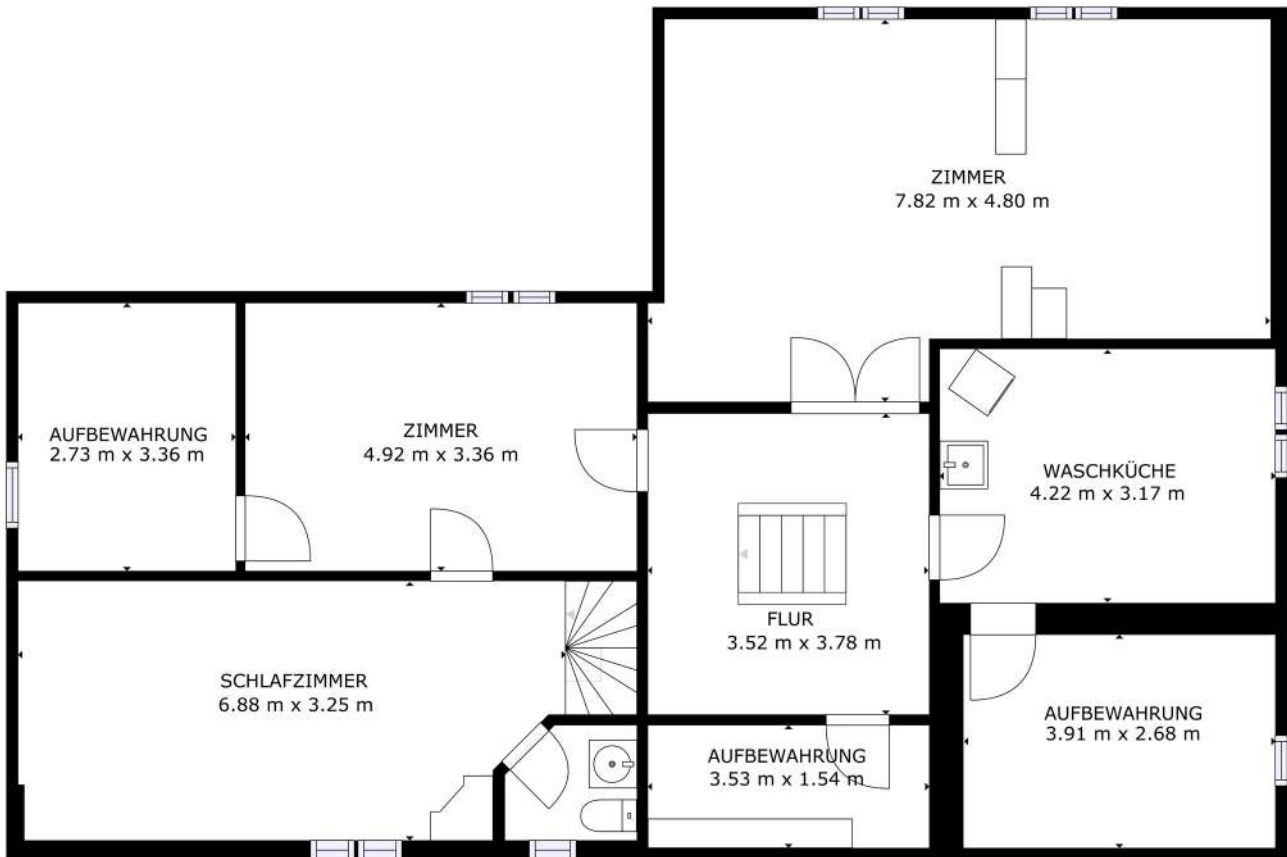
<b>1 Coop Pronto Shop Gunzgen Sü...</b> 984 m	18'	10'
<b>2 SPAR Supermarkt Rothrist</b> 1.5 km	42'	12'
<b>3 avec express</b> 1.6 km	35'	10'
<b>4 Lidl Schweiz</b> 2 km	41'	12'
<b>5 VOI Migros-Partner Kappel</b> 2 km	35'	12'



### Öffentlicher Verkehr

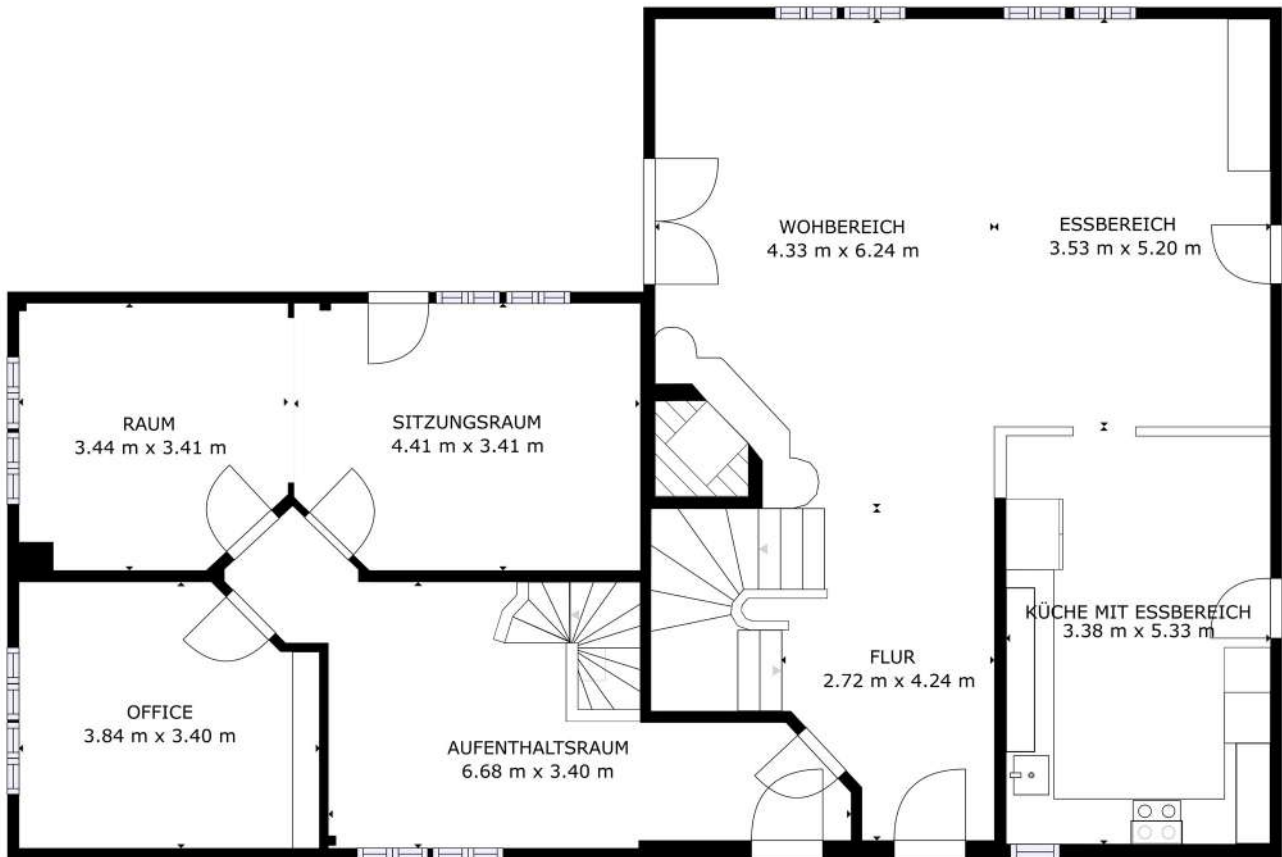
<b>1 Boningen, Kreuzplatz</b> 310 m	9'	3'
<b>2 Hoffädeli</b> 332 m	8'	3'
<b>3 Mehrzweckgebäude</b> 339 m	7'	2'
<b>4 Boningen, Gstelgli</b> 545 m	7'	3'
<b>5 Boningen, Kappelerstrasse</b> 584 m	10'	4'

## GRUNDRISS

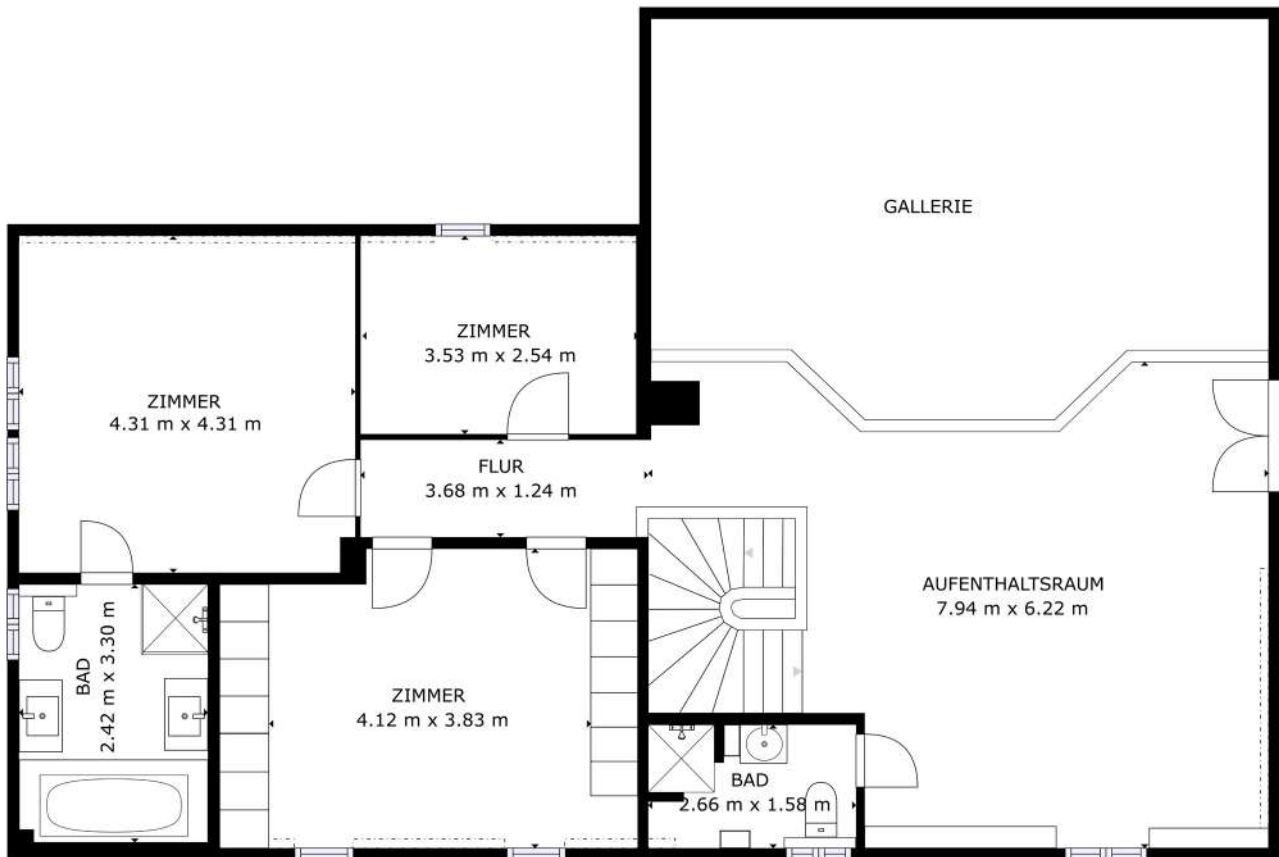




GRUNDRISS



## GRUNDRISS



AUSSENANSICHT



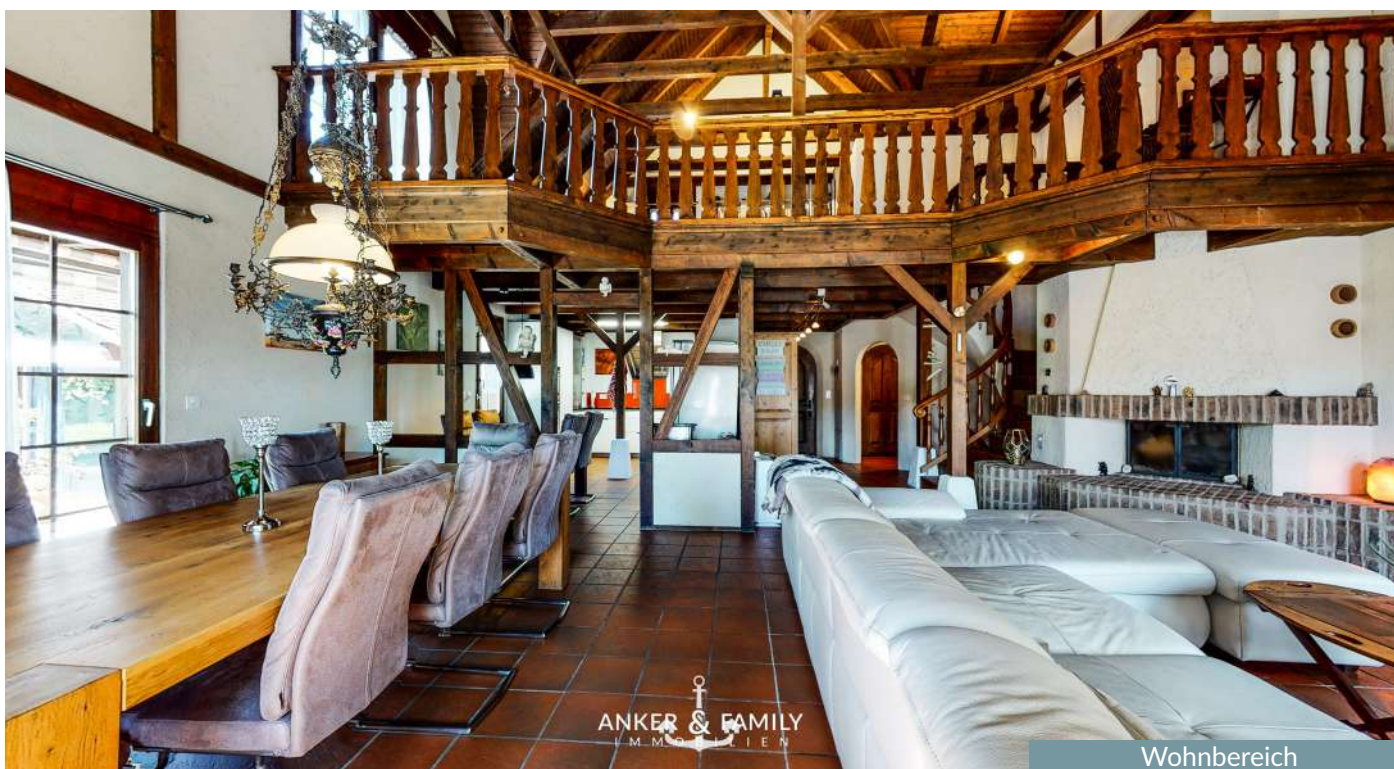
INNENANSICHT



INNENANSICHT



Wohnbereich

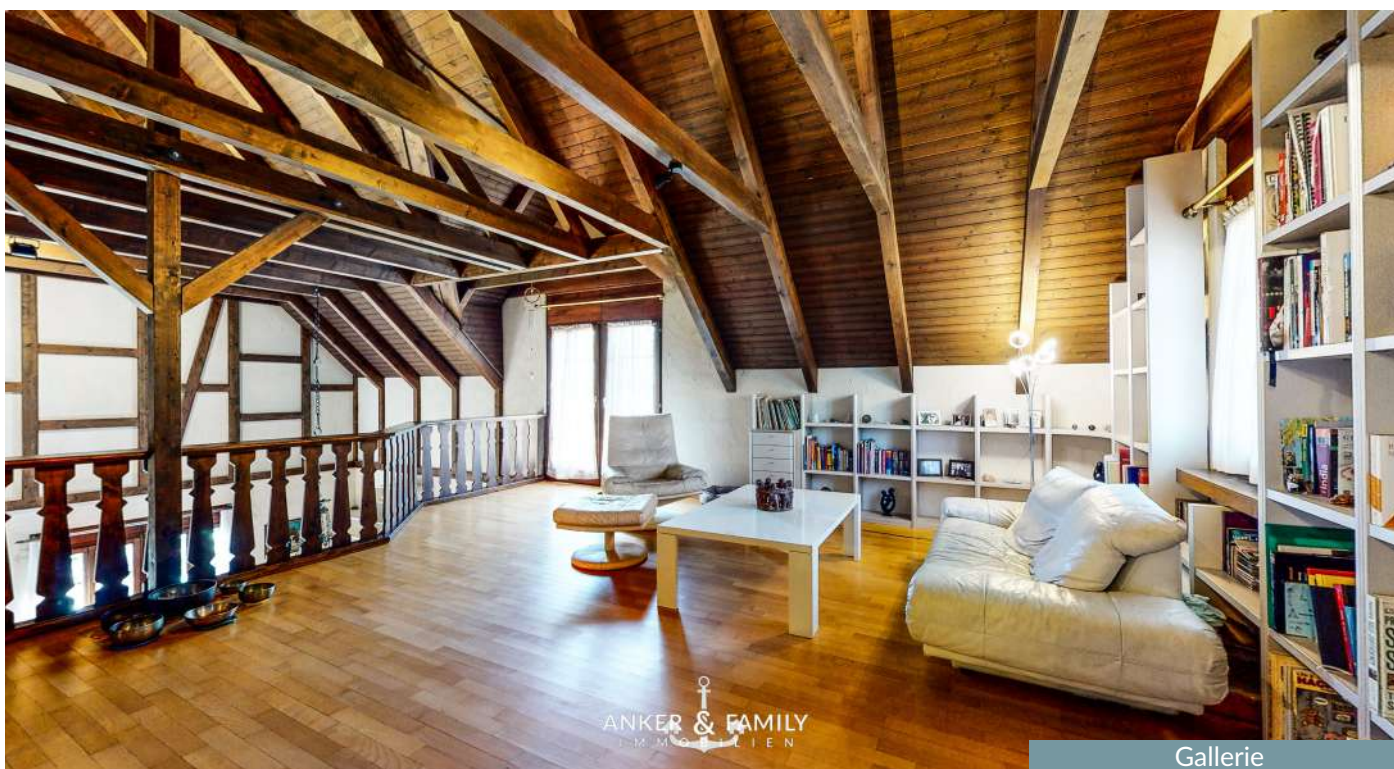


Wohnbereich

INNENANSICHT



Küche



Galerie

INNENANSICHT



Galerie



UG

INNENANSICHT

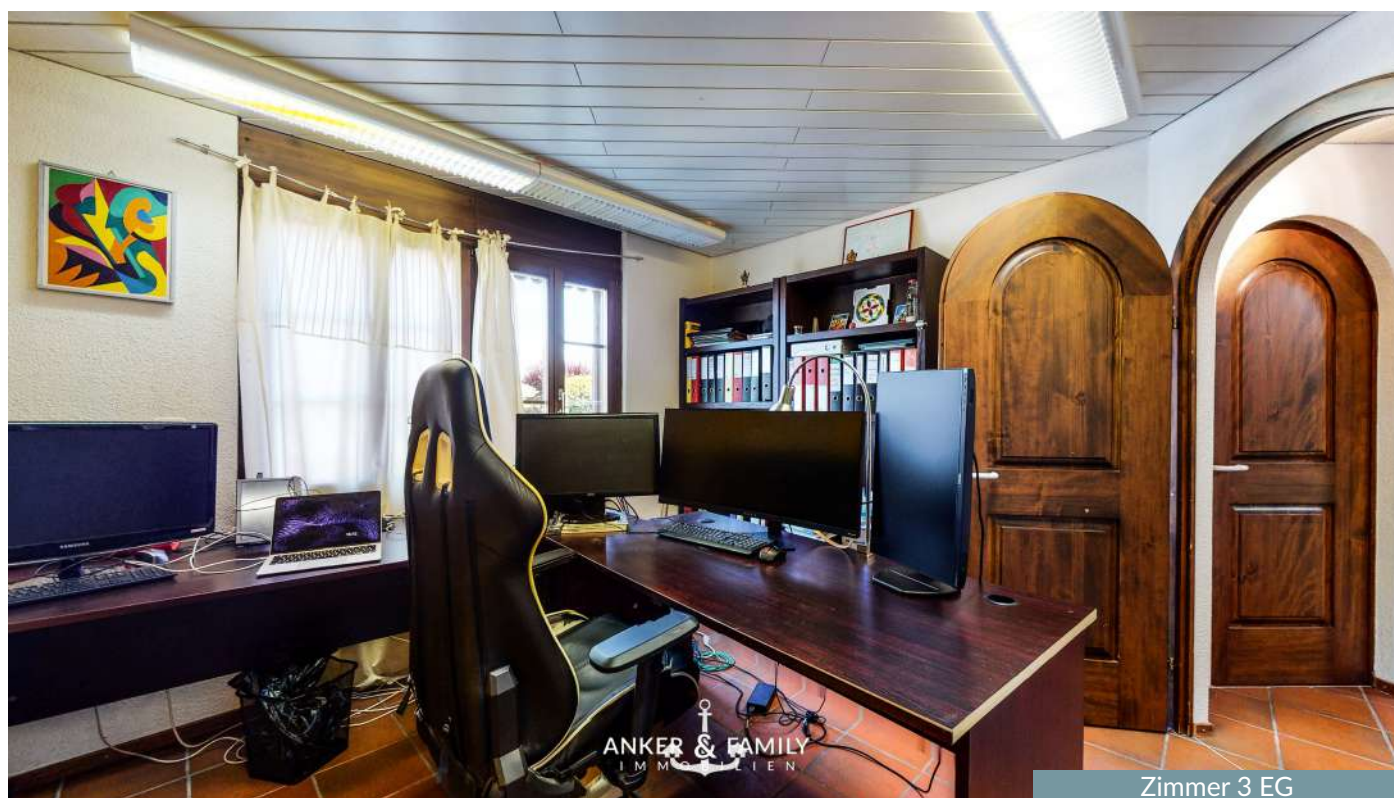




VISUALISIERUNG



INNENANSICHT



INNENANSICHT

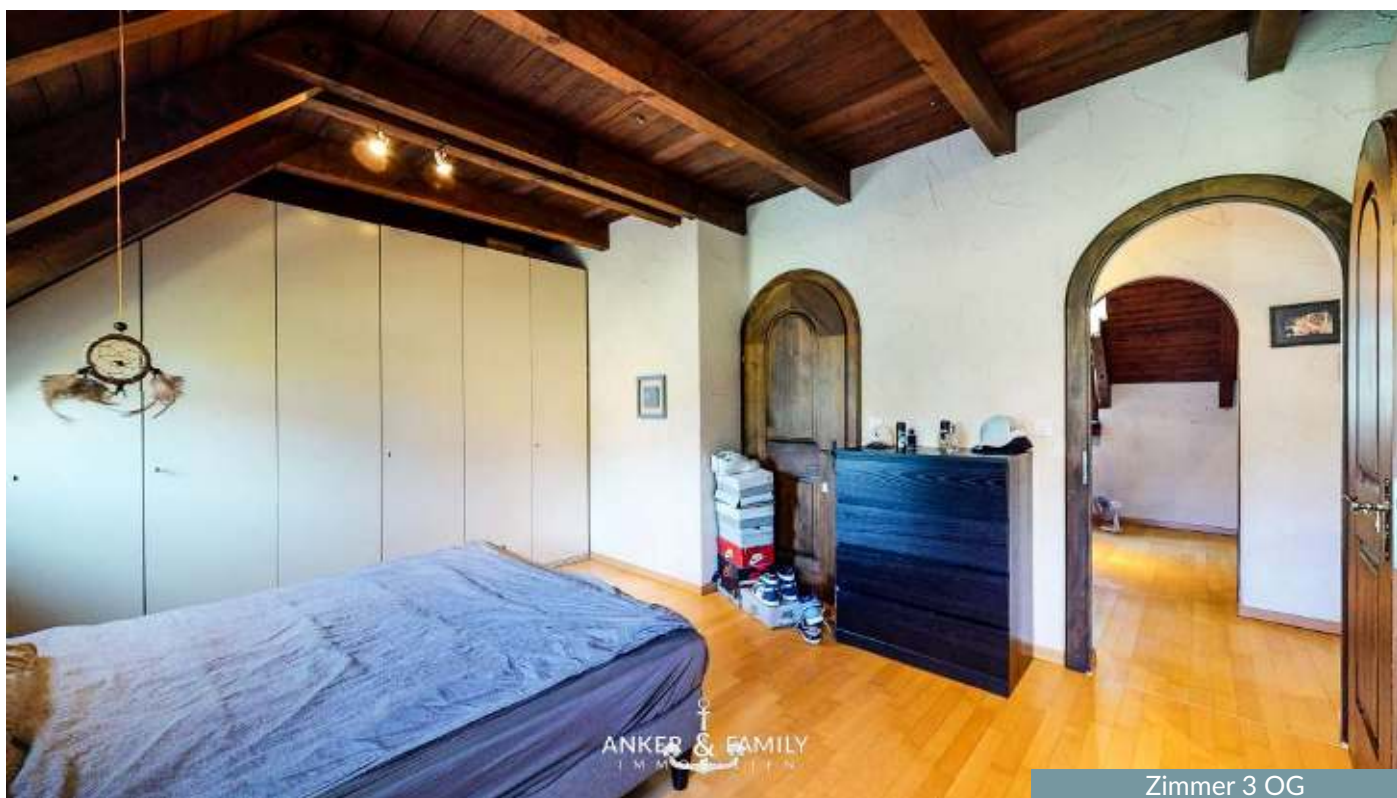


Zimmer 4 EG



Zimmer 1 OG

INNENANSICHT



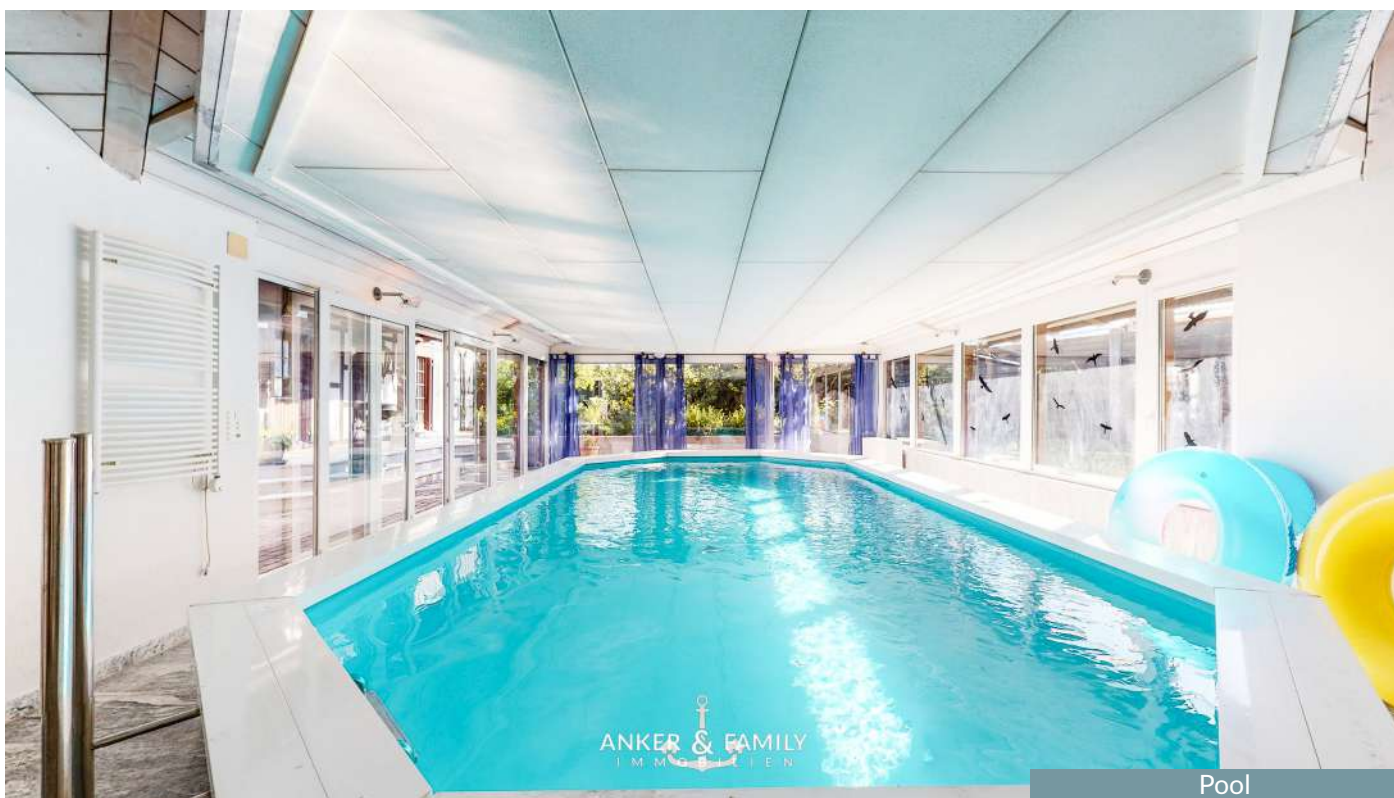
INNENANSICHT



INNENANSICHT



INNENANSICHT/ AUSSENANSICHT



AUSSENANSICHT



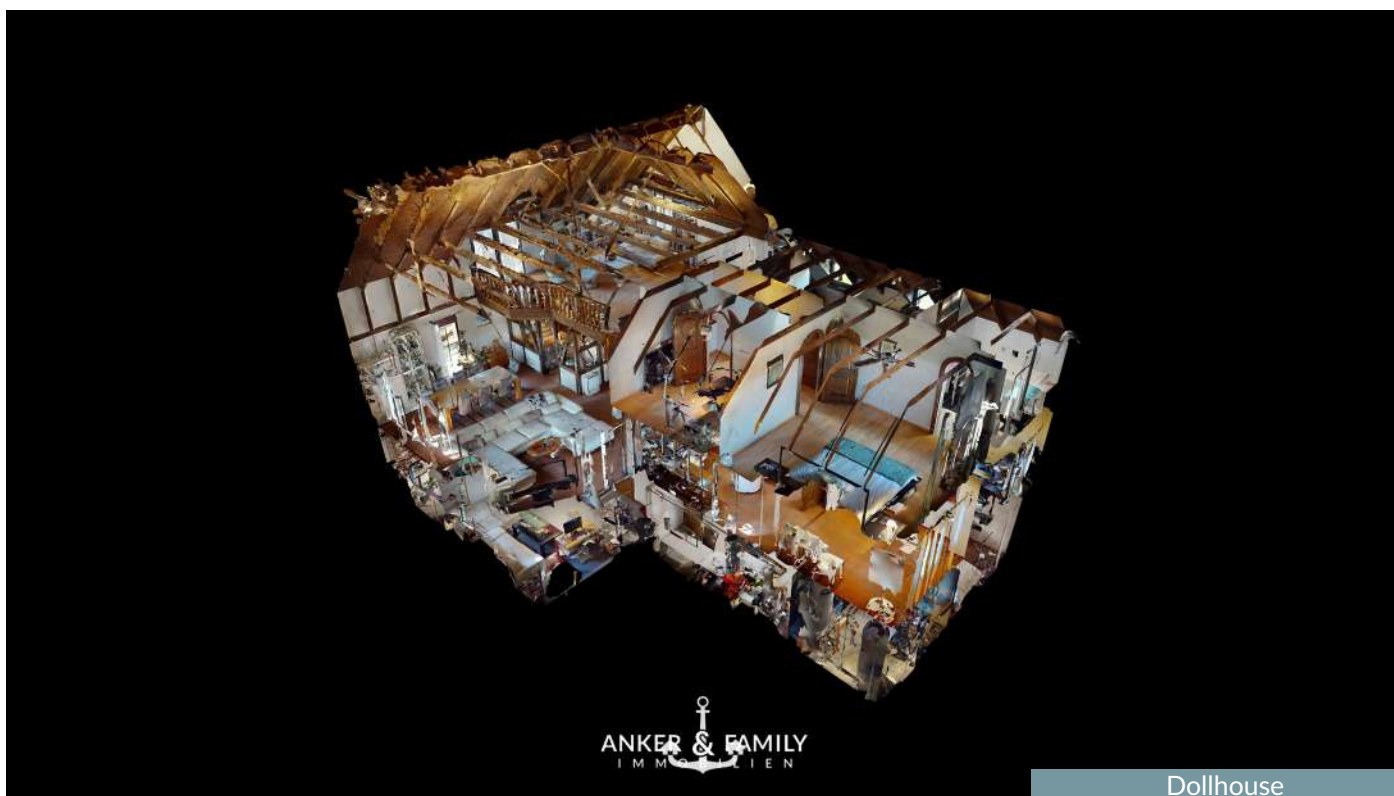
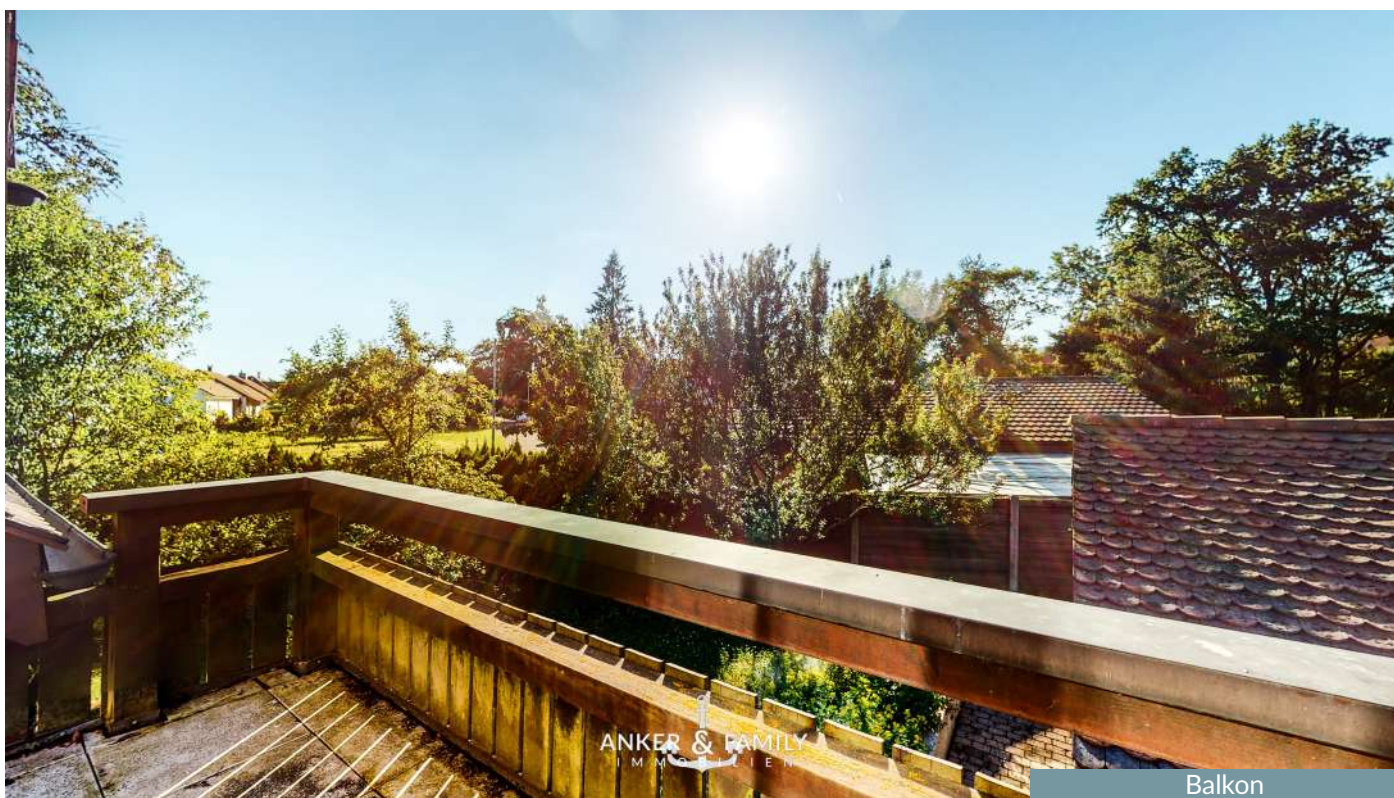
Garten



Garten



INNENANSICHT



## Markt



### Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



**62**

Tage auf dem Markt

**- 2 %**

Q4'20 vs Q4'21

### Gesamtanzahl Angebote online



**127**

Gesamtanzahl Angebote online

**- 0 %**

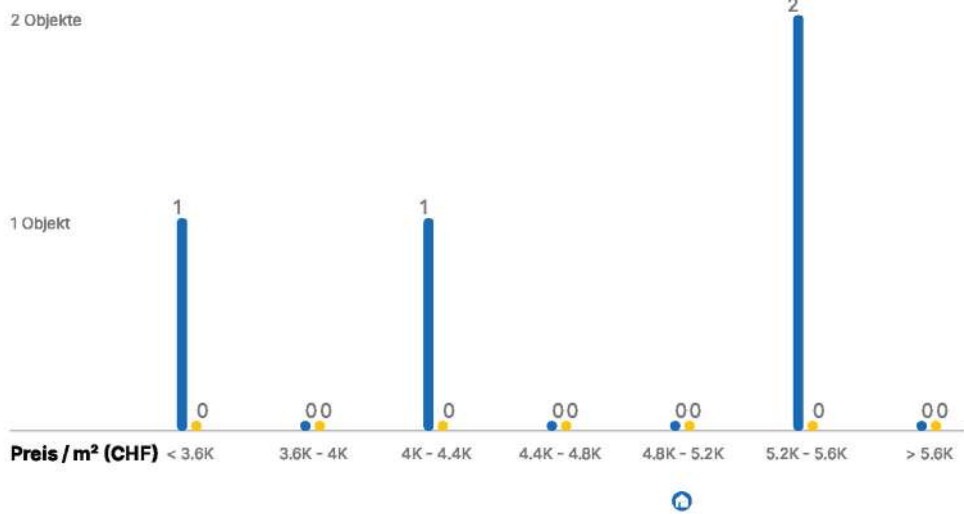
Q4'20 vs Q4'21

## Markttrends

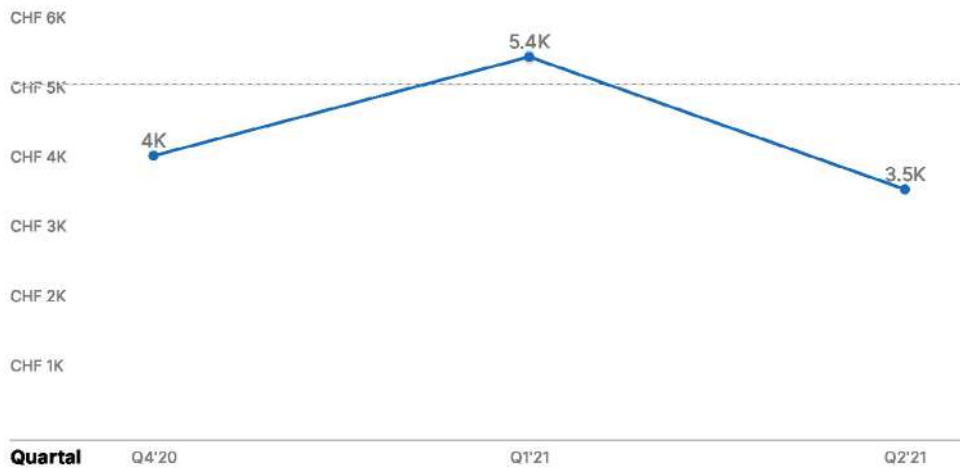
4618 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Preis / m<sup>2</sup> Verteilung



### Preis / m<sup>2</sup> Entwicklung



● Angebote 
 ● Transaktionen 
 — Preisspanne 
 📍 Ihre Immobilie

## Markttrends

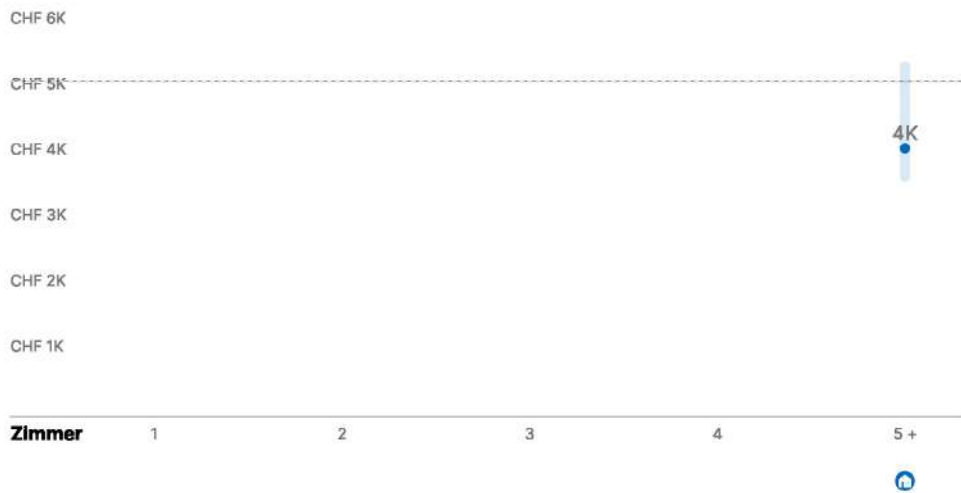
4618 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



### Preis / m<sup>2</sup> nach Anzahl Zimmer



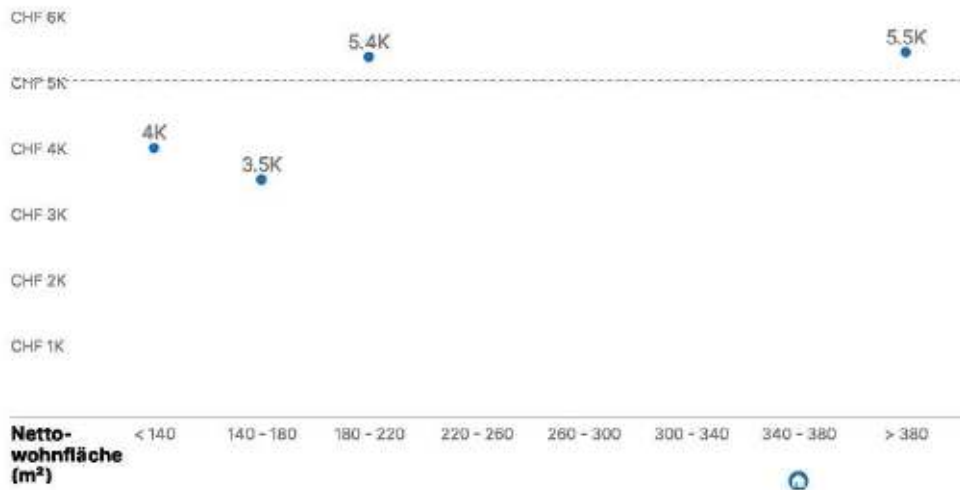
● Angebote 
 ● Transaktionen 
 ■ Preisspanne 
 🏠 Ihre Immobilie

## Markttrends

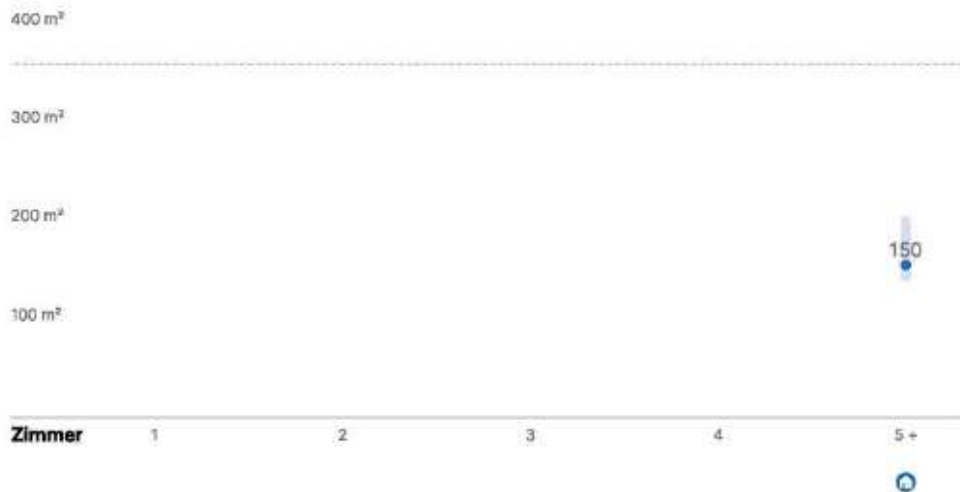
4618 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Preis / m<sup>2</sup> nach Wohnfläche



### Wohnfläche nach Anzahl Zimmer



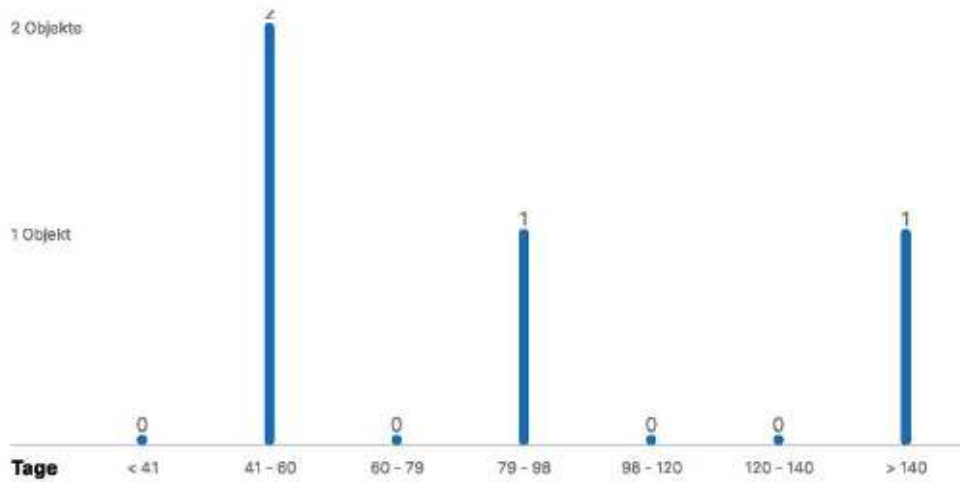
● Angebote 
 ● Transaktionen 
 — Preisspanne 
 📍 Ihre Immobilie

## Markttrends

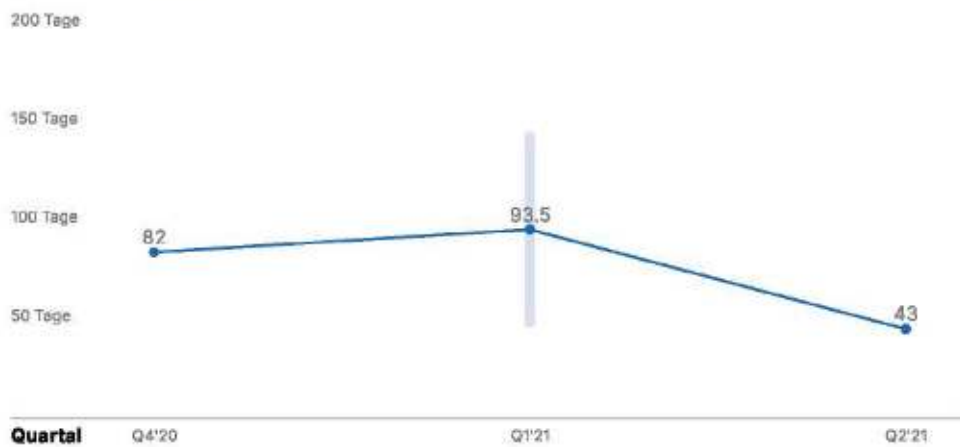
4618 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Vermarktungsdauer



### Vermarktungsdauer vs Zeit



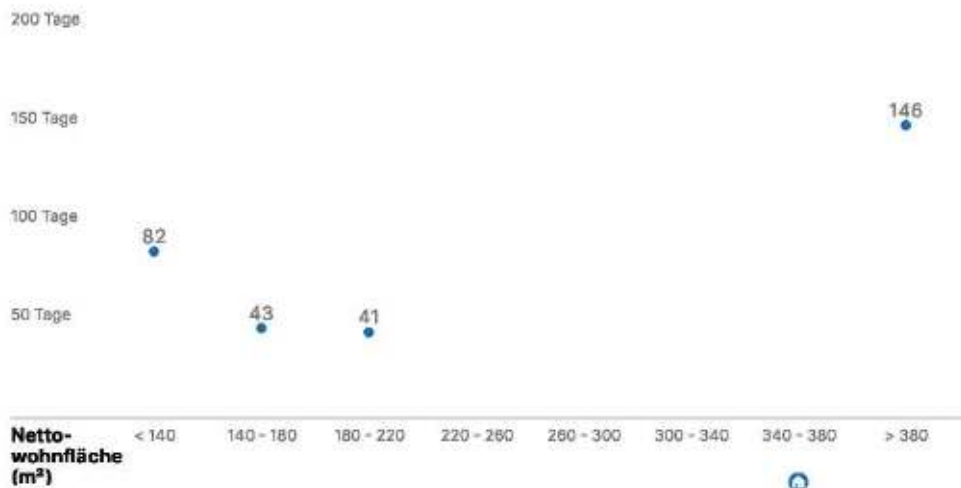
● Angebote    — Preisspanne    ○ Ihre Immobilie

## Markttrends

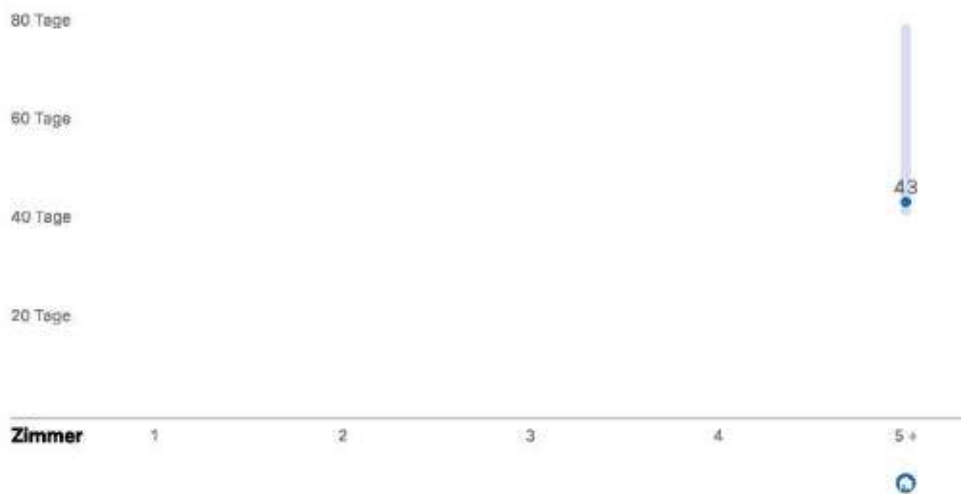
4618 (Postleitzahl)

Letzte 2 Jahre

### Vermarktungsdauer vs Wohnfläche



### Vermarktungsdauer vs Zimmer-Anzahl

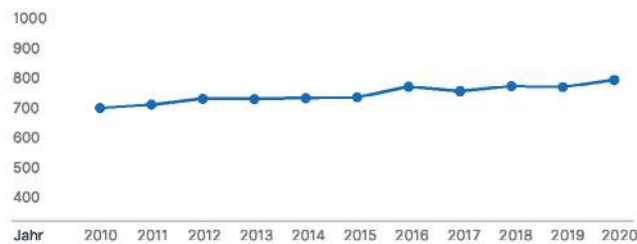


● Angebote    — Preisspanne    ● Ihre Immobilie

## Sozio-Ökonomie > Demografie

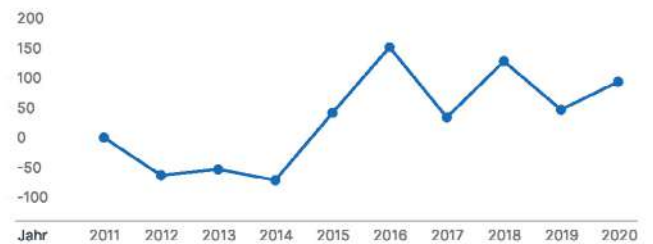
Gebiet: Boningen (Gemeinde)

### Einwohnerzahl



● Boningen (Gemei...

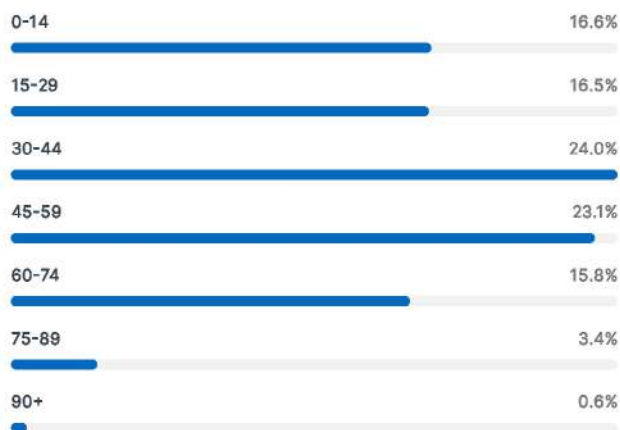
### Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



● Boningen (Gemei...

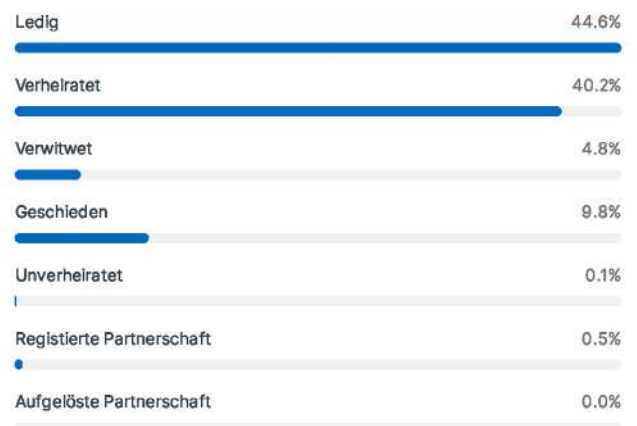
## Sozio-Ökonomie > Demografie

### Alter (2020)



● Boningen (Gemei...

### Familienstand (2020)



● Boningen (Gemei...



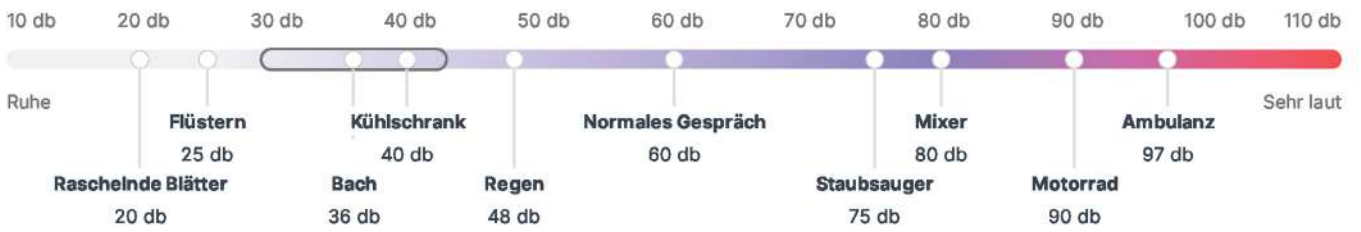
## Umwelt > Geräusch

### Niedriger Geräuschpegel

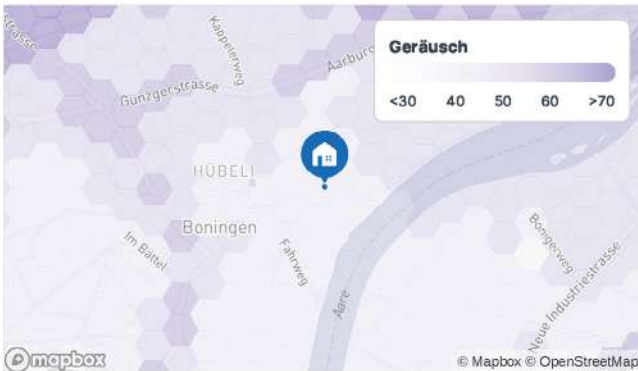
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

 Nächste grosse Straße: 312 m

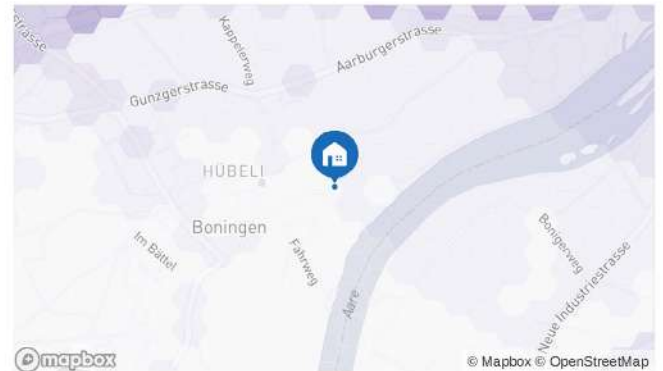
 Nächste Zuglinie: 777 m




### Strassengeräusche

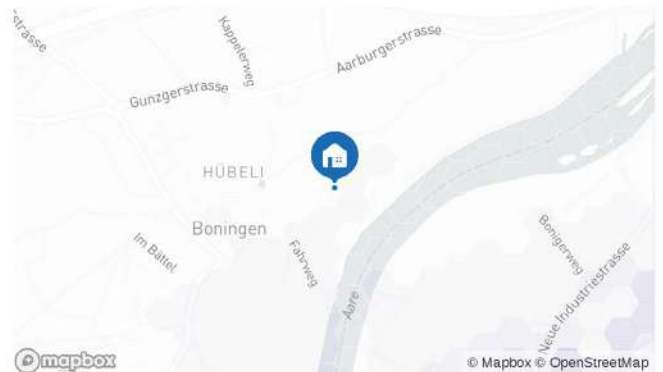
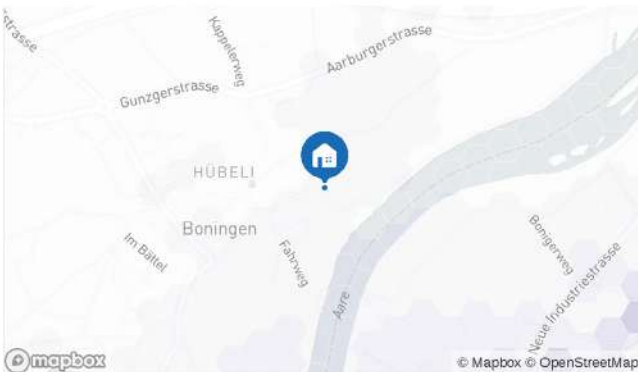


 Geräuschpegel untertags 43db



 Geräuschpegel in der Nacht 35db

### Zugeräusch



## Umwelt > Aussicht

**Aussicht** 📐 Hangneigung: 0°

**3.6**

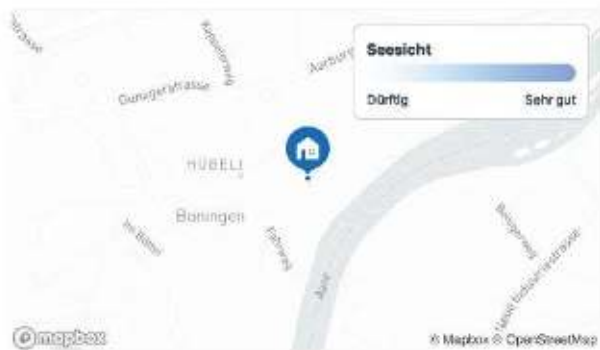
Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

### ▲ Berge



Berge 6

### 🌊 Seesicht



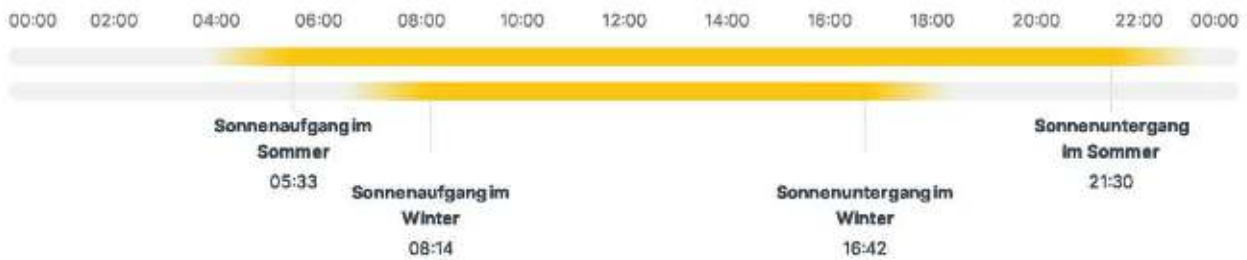
### ☀️ Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 8h



## Umwelt > Immissionen

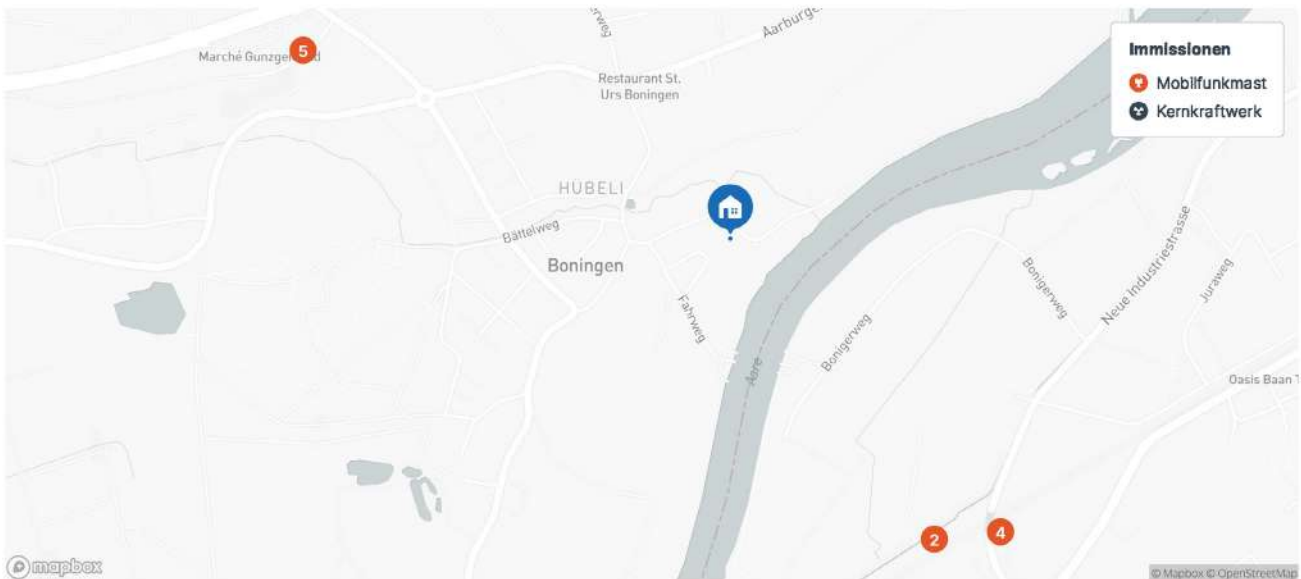
2.7

### Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

🏠 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 10 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 773 m



#### 📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	773 m
2	Mobilfunkmast	773 m
3	Mobilfunkmast	840 m
4	Mobilfunkmast	840 m
5	Mobilfunkmast	918 m

#### 🏠 Kernkraftwerk

🏠	Kernkraftwerk Gösgen	10 km
🏠	Kernkraftwerk Beznau	39 km
🏠	Kernkraftwerk Leibstadt	41 km
🏠	Kernkraftwerk Mühleberg	59 km

## Nahversorgung



### 3.0 Einkaufen

1	Lebensmittelgeschäft	938 m
2	Coop Pronto	988 m
3	Coop Pronto	990 m
4	Spar	1.5 km
5	Lidl	2 km

### 3.3 Bildung

6	Kindergarten Boningen	208 m
7	Schulhaus Boningen	279 m
8	Kindergarten Rothmatt I+II	1.3 km
9	Schulhaus Rothmatt	1.3 km
10	Kindergarten Grüebli I+II	1.5 km

### 2.0 Freizeit

11	Sport	243 m
12	Im Bättel 201, Boningen	605 m
13	Pensionsstall Lorenz Studer	1.3 km
14	Boxerclub Kappel	1.5 km
15	Sportplatz Breiten	1.6 km

### 3.2 Gastronomie

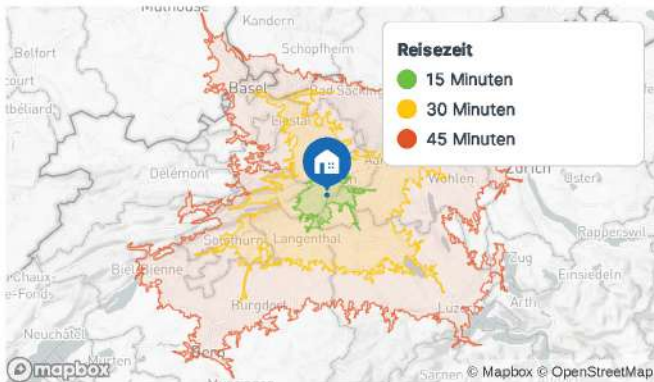
16	Velo Stop	91 m
17	Restaurant St. Urs Boningen	312 m
18	Marché Gunzgen Süd	996 m
19	Restaurant	1.1 km
20	Oasis Baan Thai	1.1 km

### 2.8 Gesundheit

21	Dr. Regula Bucher	1.8 km
22	Amavita	2.1 km
23	Praxis für Neurochirurgie	2.7 km
24	Villa im Park	2.7 km
25	Hausarztpraxis Dünnere	2.8 km

## Erreichbarkeit

### 🚗 Auto

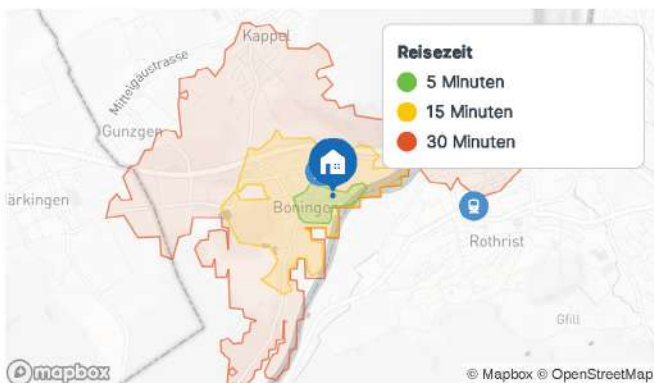


🚧 Autobahnauffahrt 2.7 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 104 Einkaufen
- 🎓 120 Bildung
- 🍽️ 234 Gastronomie
- 🏥 36 Gesundheit
- 🎮 366 Freizeit

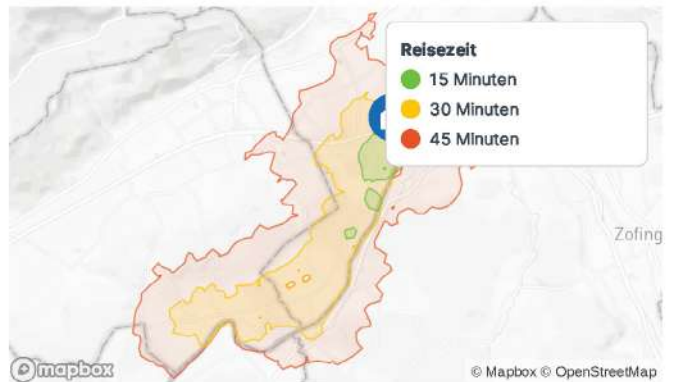
### 🚶 Gehzeit



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 3 Einkaufen
- 🎓 2 Bildung
- 🍽️ 4 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🎮 2 Freizeit

### 🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



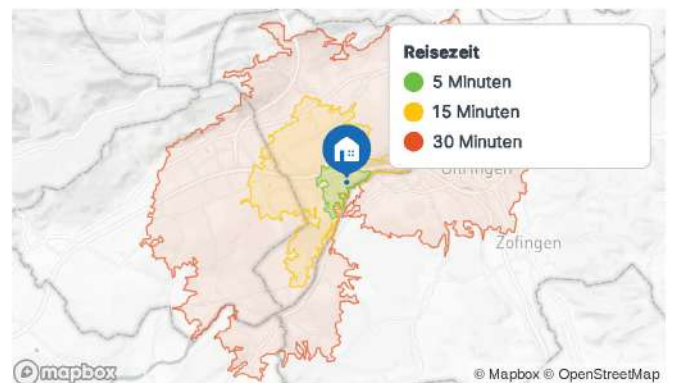
🚆 Bahnhof Rothrist 1.5 km

🚌 Bus Kreuzplatz 312 m

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 0 Einkaufen
- 🎓 2 Bildung
- 🍽️ 2 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🎮 2 Freizeit

### 🚲 Fahrrad



#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 10 Einkaufen
- 🎓 12 Bildung
- 🍽️ 21 Gastronomie
- 🏥 5 Gesundheit
- 🎮 40 Freizeit

## ÜBER IMMOANKER

immoanker ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



Sascha Marc Anker



Christoph Messmer



Manuel Krapf



Roger Kielholz

## DISCLAIMER

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zusage weder kopiert, reproduziert oder sonst wie zur Verfügung gestellt werden.

Die enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben der Eigentümerschaft und werden von der immoanker automatisch generiert. Die Eigentümerschaft wie auch die immoanker übernehmen für die Inhalte dieser Dokumentation keine Gewährleistung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, bezüglich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aussagekraft dieser Informationen oder der in diesem Dokument wiedergegebenen Meinungen.

Diese Dokumentation stellt keine Offerte dar. Die Eigentümerschaft ist nicht verpflichtet, einen Vorschlag oder ein eingereichtes Angebot zu akzeptieren, zu prüfen oder zu berücksichtigen und ist ebenfalls nicht verpflichtet, das höchste eingereichte Angebot zu akzeptieren. Die Eigentümerschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, nach eigenem, freiem Ermessen jederzeit und ohne Vorankündigung das Angebot und/oder die Konditionen zu ändern.

Sämtliche Interessenten müssen alle in Verbindung mit ihrer Teilnahme an diesem Verkaufsverfahren entstandenen Kosten selbst tragen und haben keinen Anspruch auf Erstattung ihres Aufwandes.

Gross SZ, 2022