

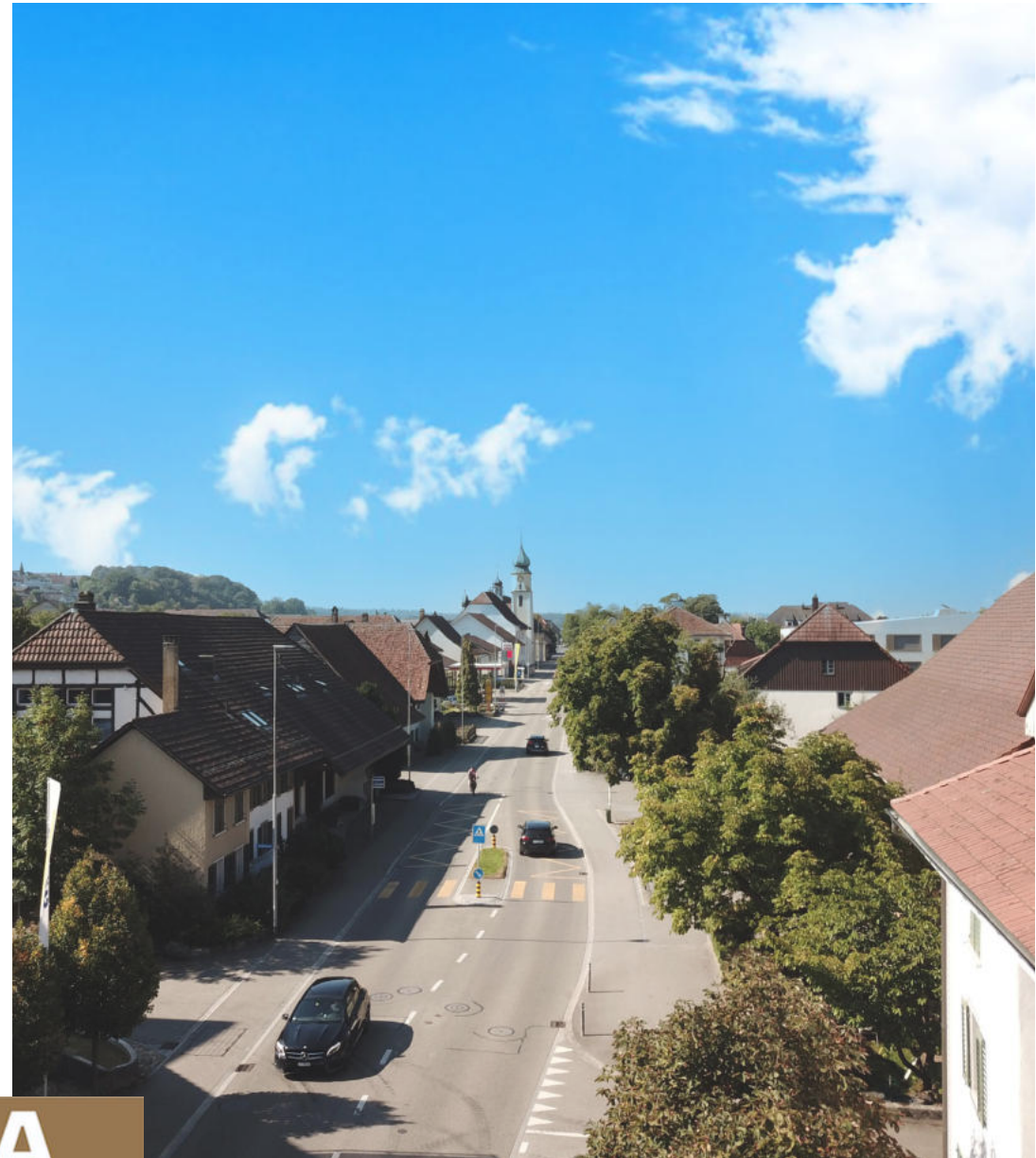
# VOLLVERMIETETES MEHRFAMILIENHAUS IN KESTENHOLZ





# INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Beschrieb Wohnungen	5-6
Mieterspiegel/Ertragswert, Nettorendite/ Investitionsübersicht	7-10
Impressionen	11-19
Grundrisse	20-24
Die Gemeinde	25
Verkaufsbestimmungen	26
Ansprechpartner	27



# DAS WICHTIGSTE ZUERST

## INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Dieses einzigartige **vollvermietete, historische Gebäude** ist ein **ehemaliger Gasthof** und wurde **1480 erstmals erwähnt**. Ein **genaues Baujahr ist nicht bekannt**, da das Haus **vor 1900 erbaut wurde**. Heute dient das charmante Haus als **Mehrfamilienhaus mit acht exzeptionellen Wohnungen**. Alle Wohnungen weisen ausserordentlich grosse Zimmer auf.

Das freistehende Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten hat ein **Gebäudevolumen von 4'454 m<sup>3</sup>** und liegt auf einer **Grundstückfläche von 1'183 m<sup>2</sup>**. Auf dem Platz, der **früher für Pferde und Kutschen diente**, befinden sich **heute 6 Garagen und 6 Parkplätze** für den etwas moderneren Transport.

Die jetzigen Eigentümer haben **fortlaufend in die Sanierung und Renovation des historischen Gebäudes investiert**. Dadurch ist das einzigartige Gebäude in **gutem Zustand**.

**Alle Wohnungen** des Hauses haben einen **individuellen Grundriss** und verfügen über **einzigartige Eigenschaften mit historischem Charme**, wie zum Beispiel **sichtbare Holzverstreibungen an den Decken**.

Das gesamte Haus ist an die **Fernwärme angeschlossen** worden.

## FAKTEN ALLGEMEIN

Adresse	Gäustrasse, 4703 Kestenholz
Baujahr	vor 1900
Bruttowohnfläche	875 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	1183 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen (gemäss GVB)	4'454 m <sup>3</sup>
Versicherungswert	CHF 2'735'902.–
Total Wohnungen	8
2.5-Zimmer Wohnung	3
3.5-Zimmer Wohnung	2
4-Zimmer Wohnung	1
Attika-Loftwohnung	2
Garagenplätze	6
Aussenparkplätze	6
Kellerabteile	8
Heizungsart	Fernwärme
Wärmeverteilung	Radiatoren
Verkaufsrichtpreis	CHF 2'600'000.—

# SITUATIONSPLAN

## ERREICHBARKEIT



Kestenholz – Olten  
Kestenholz – Solothurn

20 min  
20 min



Autobahnanschluss Olten  
Stadtzentrum Olten  
Stadtzentrum Solothurn

3 min  
20 Min  
20 min

## DISTANZEN

**Bushaltestelle** Kastanienbaum

90 Meter

**Einkaufen** (Spar)

450 Meter

**Kindergarten**

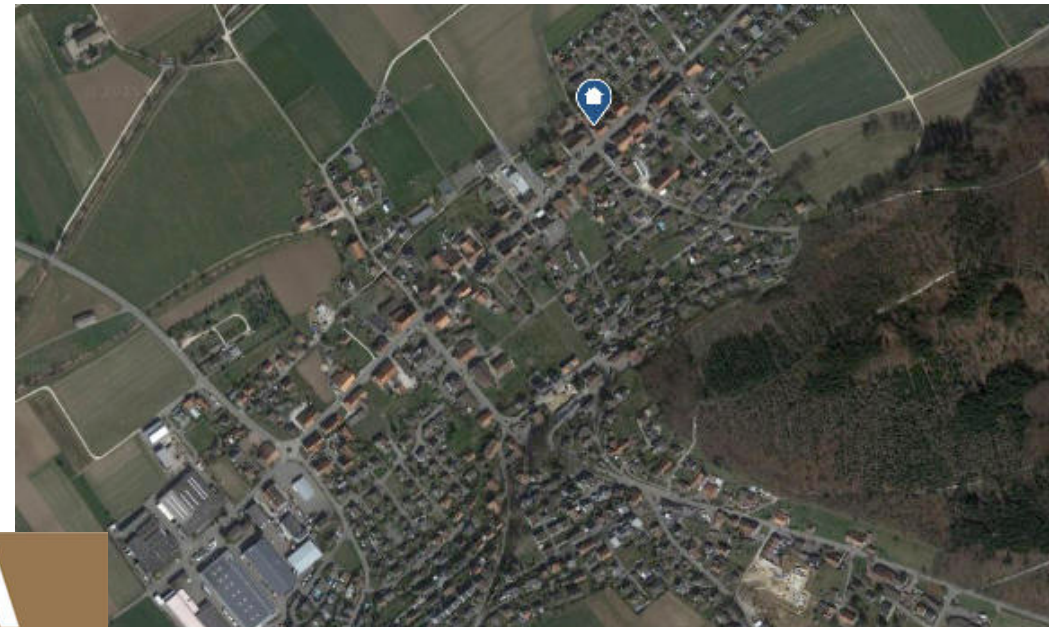
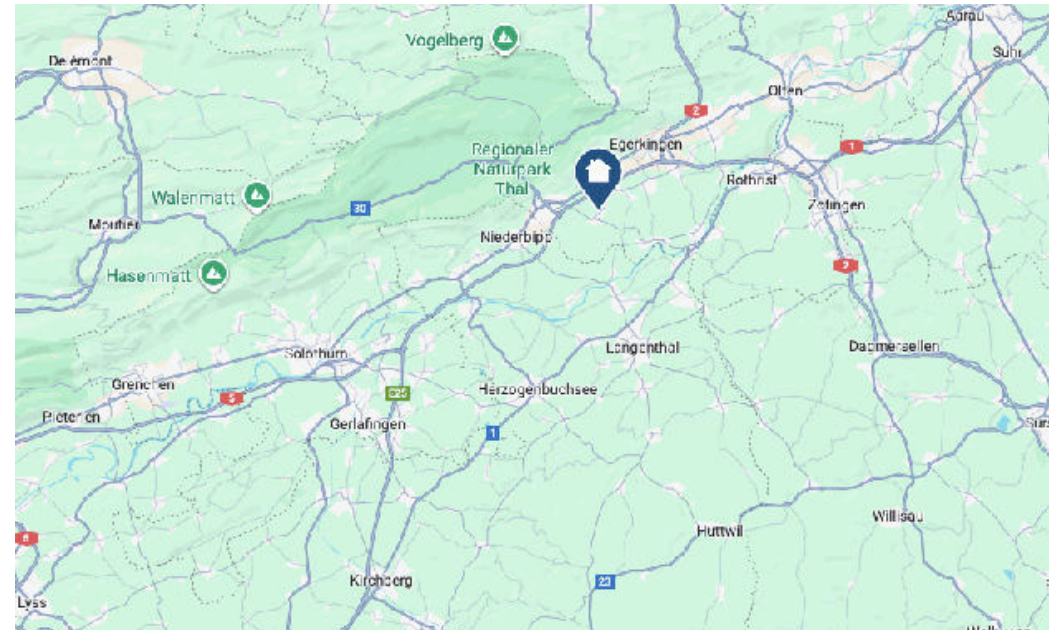
270 Meter

**Primarschule**

270 Meter

**Oberstufe**

3100 Meter





# BESCHRIEB WOHNUNGEN

## Untergeschoss:

Im Untergeschoss befindet sich ein **charmanter und alter Gewölbekeller** mit grossem Potenzial und entzückenden Details.

## Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich **eine 4-Zimmer und eine 2.5 Zimmer Wohnung**.

Die 4 Zimmer Wohnung ist angeschlossen an einen historischen Gang, bekannt als neutrale Zone, der durch das gesamte Haus führt. Die Zimmer sind mit Laminatböden ausgestattet und äusserst grosszügig geschnitten. Die Wohnung verfügt über einen Ofen und charmante Holzverstreben in der Decke. Die Küche grenzt direkt an einen praktischen Vorratsraum.

Die 2.5 Zimmer Wohnung verfügt über besonders viel Platz und einem privaten Eingangsbereich. Die Eingangstür mit Rundbogen führt direkt in moderne Küche mit historischen Glasbildern in den Holzverstreben. Das moderne Badezimmer und die gesamte Wohnung sind mit keramischen Platten ausgestattet und besonders grosszügig geschnitten. Die Wohnung wurde bis 2018 totalsaniert.

## 1. Obergeschoss:

Eine **3.5 und eine 2.5 Zimmer Wohnung** liegen im ersten Obergeschoss. Beide Wohnungen beinhalten eine private, überdachte und windgeschützte Laube mit Abendsonne. Die Zimmer beider Wohnungen sind sehr grosszügig geschnitten und die Wohnungen enthalten je einen Ofen.

Die 3.5 Zimmer Wohnung verfügt über eine moderne Küche und Badezimmer. Die Wohnung verfügt über 109.5 m<sup>2</sup> mit zusätzlichen 23 m<sup>2</sup> der privaten Laube.

Die 2.5 Zimmer Wohnung enthält ebenfalls ein modernes Badezimmer. Die Laube der Wohnung verfügt über rund 21 m<sup>2</sup> und Die Wohnung über grosszügige 87.9 m<sup>2</sup>.

# BESCHRIEB WOHNUNGEN

## 2. Obergeschoss:

Im zweiten Obergeschoss befinden sich eine **3.5 und eine 2.5 Zimmer Wohnung**, beide mit Ofen. Auch hier sind die Zimmer besonders grosszügig geschnitten.

Die 3.5 Zimmer Wohnung ist mit einer neuen Küche mit Holzparkett und einem neuen Badezimmer ausgestattet. Die grosszügigen Zimmer verfügen über wunderschöne Einbauschränke mit Holzdetails.

Die 2.5 Zimmer Wohnung verfügt über eine offene Küche mit grosszügigem Wohnzimmer mit charmanten Holzverstrebrungen in der Decke.

## Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss liegen **zwei aussergewöhnliche Attika-Loftwohnungen mit Dachschräge**, charmanten Holzverstrebrungen und je einer Galerie.

Die Attika-Loftwohnung links ist ausserordentlich gross geschnitten und ist mit einem neuen Holparkett ausgestattet. Die charmanten Holzbalken mit antiken Holznägeln machen die Wohnung besonders heimelig.

Die Attika-Loftwohnung rechts verfügt über ein grosses Zimmer mit Galerie und offener Küche, sowie ein Badezimmer. Die Wohnung ist äusserst hell und charmante Details wie an die Dachschräge angepasste Radiatoren machen die Wohnung besonders einzigartig.

# MIETERSPIEGEL / MIETPOTENZIAL

Mietobjekt	m²	Monatliche Mieteinnahmen Netto (Stand 3.2025)	Jährliche Mieteinnahmen Netto (Stand 3.2025)	Monatliche Mieteinnahmen SOLL	Jährliche Mieteinnahme n SOLL
4 Zi-Wohnung EG links	99.2	CHF 1'200.—	CHF 14'400.—	CHF 1'350.— (CHF 163 / m²)	CHF 16'200.—
2.5 Zi-Wohnung EG rechts	63.2	CHF 1'020.—	CHF 12'240.—	CHF 1'050.— (CHF 200 / m²)	CHF 12'600.—
3.5 Zi-Wohnung OG links	109.5	CHF 1'400.—	CHF 16'800.—	CHF 1'550.— (CHF 170 / m²)	CHF 18'600.—
2.5 Zi-Wohnung OG rechts	87.9	CHF 1'025.—	CHF 12'300.—	CHF 1'170.— (CHF 160 / m²)	CHF 14'040.—
3.5 Zi-Wohnung 2.OG links	126.4	CHF 1'380.—	CHF 16'560.—	CHF 1'790.— (CHF 170 / m²)	CHF 21'480.—
2.5 Zi-Wohnung 2.OG rechts	77.9	CHF 931.—	CHF 11'172.—	CHF 1'000.— (CHF 160 / m²)	CHF 12'000.—
Attika-Loftwohnung links	143.8	CHF 1'480.—	CHF 17'760.—	CHF 2'300.— (CHF 200 / m²)	CHF 27'600.—
Attika-Loftwohnung rechts	72.5	CHF 850.—	CHF 10'200.—	CHF 1'100.— (CHF 185 / m²)	CHF 13'200.—
6 Garagen		6 * CHF 80.— CHF 480.—	CHF 5'760.—	CHF 480.—	CHF 5'760.—
5 Parkplätze		5 * CHF 35.— CHF 175.—	CHF 2'100.—	CHF 175.—	CHF 2'100.—
1 Parkplatz		CHF 45.—	CHF 450.—	CHF 45.—	CHF 540.—
Total		CHF 9'986.—	CHF 119'832.—	CHF 12'010.—	CHF 144'120.—

# ERTRAGSWERT / NETTORENDITE

Ist	Soll
-----	------

## Jährliche Mieteinnahmen Netto

CHF 119'832.—	CHF 144'120.—
---------------	---------------

## Berechnung Rendite

<u>CHF 119'832.—</u> 4.36 %	rund CHF 2'750'000.—	<u>CHF 49'110.—</u> 5.24%	rund CHF 2'750'000.—
--------------------------------	----------------------	------------------------------	----------------------

## Rendite weitere Beispiele: Verkaufsrichtpreis

Annahme Rendite bei 4.0%:	rund CHF 2'995'800.—		rund CHF 3'600'000.—
Annahme Rendite bei 4.5%:	rund CHF 2'662'933.—		rund CHF 3'201'000.—
Annahme Rendite bei 5.0%:	rund CHF 2'396'640.—		rund CHF 2'880'000.—

Die Rendite zum gegebenen Verkaufsrichtpreis von CHF 2'750'000.— liegt bei **4.36%**.



# INVESTITIONSÜBERSICHT UND SANIERUNGSKOSTEN

## Investitionsübersicht der letzten 10 Jahre:

Wohnung EG links (Kühlschrank, Geschirrspüler, Anstrich)	CHF 12'473.-
Wohnung EG rechts (Wohnungssanierung und Sanierung Fassade)	CHF 233'073.-
Wohnungen 1 OG (Wohnungssanierungen)	CHF 138'756.-
Wohnung 1 OG links (Geschirrspüler)	CHF 1'135.-
Wohnung 1 OG rechts (Türe)	CHF 1'867.-
Wohnung 2 OG links (Wohnungssanierung, Küchenboden)	CHF 83'058.-
Wohnung 2 OG rechts (Geschirrspüler, Boden, Ofen)	CHF 6'454.-
Attika-Loftwohnung links (Parkett, Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler)	CHF 27'002.-
Attika-Loftwohnung rechts (Kühlschrank, Anstrich)	CHF 3'195.-
Allgemein Anschluss Fernwärme, Boiler, etc.	CHF 112'180.-
Gewölbekeller (Hausschwammsanierung)	CHF 6'645.-
Diverse Kleinreparaturen	CHF 262'905.-
Total Investitionen (inkl. Kleinreparaturen)	CHF 888'743.-

## Schätzung Investitionsbedarf der nächsten 10 Jahren (nicht ordentliche):

Wohnung EG links: Bad	CHF 7'500.-
Wohnung 1 OG links: Anstrich	CHF 8'000.-
Wohnung 1 OG rechts: Anstrich und Elektroverteiler	CHF 12'000.-
Attika-Loftwohnung links: Küche und Bad	CHF 30'000.-
Attika-Loftwohnung rechts: Küche und Bad	CHF 30'000.-
<b>Total</b>	<b>CHF 87'500.-</b>

# INVESTITIONSÜBERSICHT UND SANIERUNGSKOSTEN

## Nebenkosten im Jahr 2022

## Kosten ca.

❖ Betriebskosten (Strom, Wasser, Hauswartung etc.)	CHF	5'516.30	
❖ TV / Radio Anschlussgebühren	CHF	1'214.05	
❖ Heiznebenkosten	CHF	728.80	
❖ Direkte Weiterverrechnung	CHF	2'676.30	
Total Nebenkosten	CHF	10'135.45	8.23% der Nettomiete (IST)

## Nebenkosten im Jahr 2022 pro Wohnung

Wohnung EG links	CHF	1'638.80
Wohnung EG rechts	CHF	1'277.15
Wohnung 1 OG links	CHF	1'974.25
Wohnung 1 OG rechts	CHF	1'580.80
Wohnung 2 OG links	CHF	897.95
Wohnung 2 OG rechts	CHF	785.35
Attika-Loftwohnung links	CHF	1'365.90
Attika-Loftwohnung rechts	CHF	615.25
Total Nebenkosten	CHF	10'135.45



# IMPRESSIONEN

Um das charmante Mehrfamilienhaus bieten sich diverse Parkmöglichkeiten und es ist umgeben von viel Grün.

## AUSSENANSICHT (SÜDSEITE)





# IMPRESSIONEN

## GARTEN / BACH

Im ruhigen und idyllischen Gartenbereich befinden sich verschiedenste Sitzmöglichkeiten am lauschigen Bach.





# IMPRESSIONEN

# DACHWOHNUNG



Die äusserst grosszügige Attika-Loftwohnung entzückt mit neuem Echtholzparkett und charmanten Original-Holzbalken mit Holznägeln.

# IMPRESSIONEN

## 2. OBERGESCHOSS

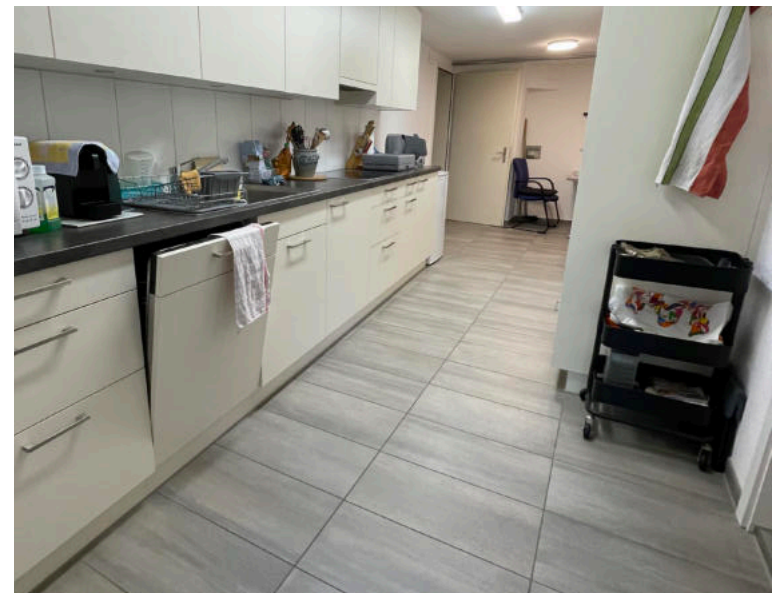


Die grosszügige 3.5 Zimmer Wohnung wurde 2022 saniert und mit einer topmodernen Küche und Badezimmer ausgestattet.



# IMPRESSIONEN

## 1. OBERGESCHOSS





# IMPRESSIONEN



Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über charmante Holzverstreibungen in der Decke, die Wohnung rechts wurde aufwändig saniert.

# ERDGESCHOSS





# IMPRESSIONEN

# POTENZIAL GEWÖLBEBEKELLER



Inspiration links – aktueller Zustand rechts

Der historische Gewölbekeller bietet grosses Potenzial und könnte ähnlich wie im linken Bild ausgebaut werden.



# IMPRESSIONEN

# HISTORISCHE BEDEUTUNG

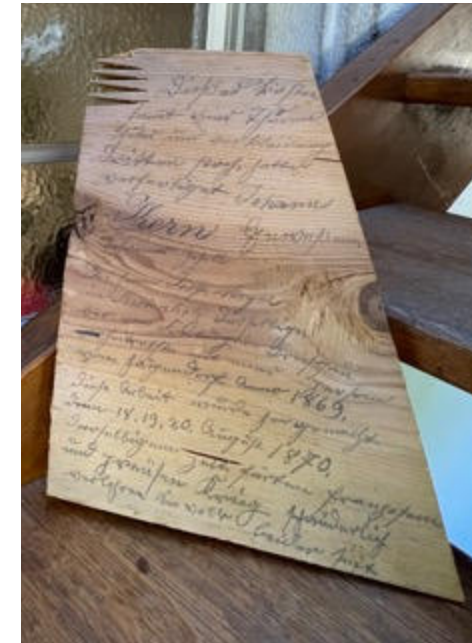


Das historische Haus weist diverse Zeugnisse seiner faszinierenden Geschichte auf.



# IMPRESSIONEN

# HISTORISCHE BEDEUTUNG



Das historische Haus weist diverse Zeugnisse seiner faszinierenden Geschichte auf.



# GRUNDRISS – AUSSENANSICHT SÜDSEITE

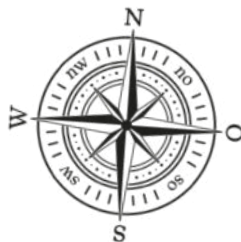
Bruttogeschossfläche  
ca. 875 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss  
ca. 213 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss  
ca. 242 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss  
ca. 204 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss  
ca. 216 m<sup>2</sup>





# GRUNDRISS – ERDGESCHOSS

Bruttogeschossfläche  
ca. 213 m<sup>2</sup>

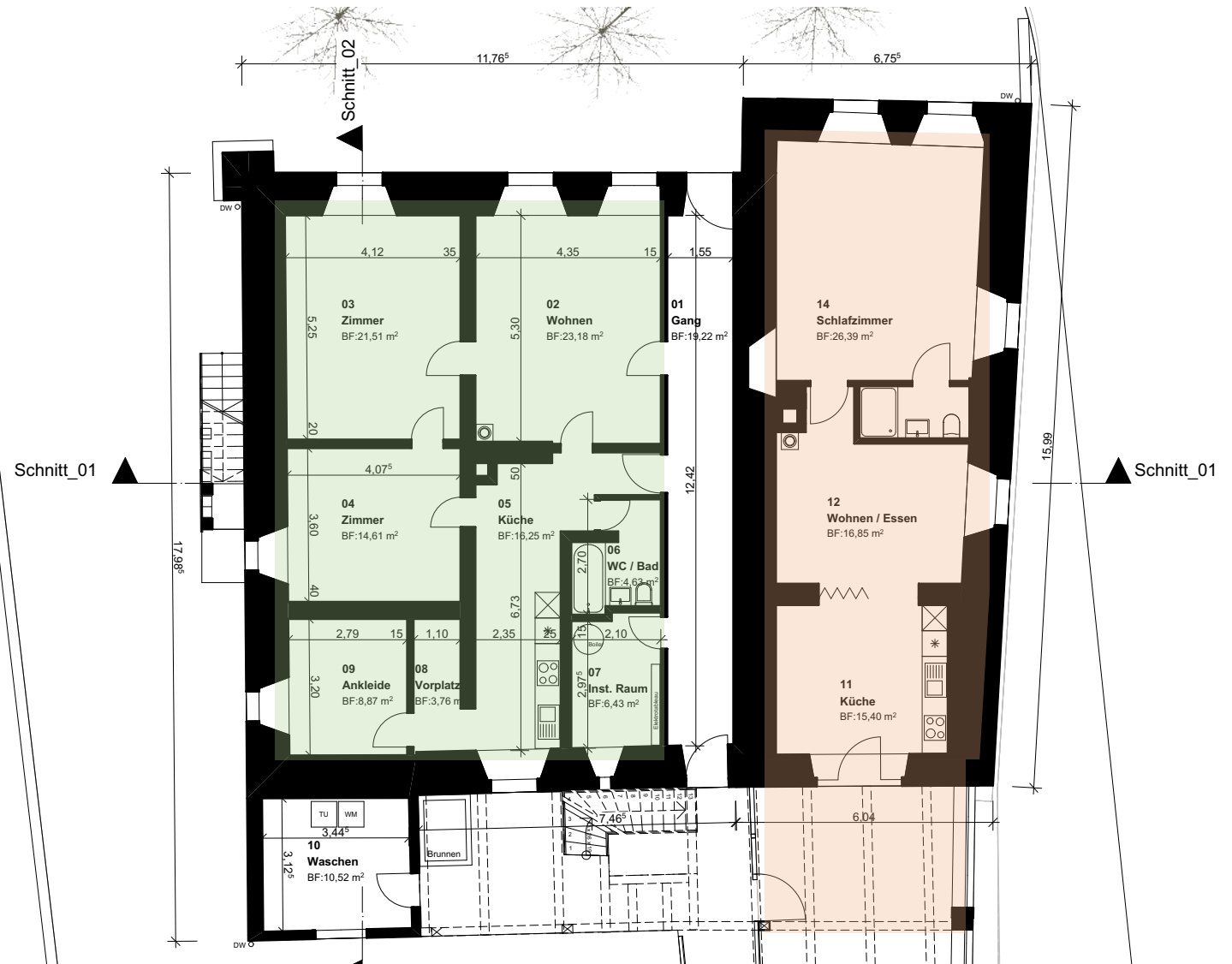
Wohnung links  
ca. 99 m<sup>2</sup>

Wohnung rechts  
ca. 64 m<sup>2</sup>

Waschküche  
ca. 10 m<sup>2</sup>

Vorplatz rechts  
ca. 21 m<sup>2</sup>

Gang  
ca. 19 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS – 1. OBERGESCHOSS

**Bruttogeschosfläche**  
ca. 242 m<sup>2</sup>

Wohnung links  
ca. 110 m<sup>2</sup>

Wohnung rechts  
ca. 88 m<sup>2</sup>

Laube links  
ca. 23 m<sup>2</sup>

Laube rechts  
ca. 21 m<sup>2</sup>



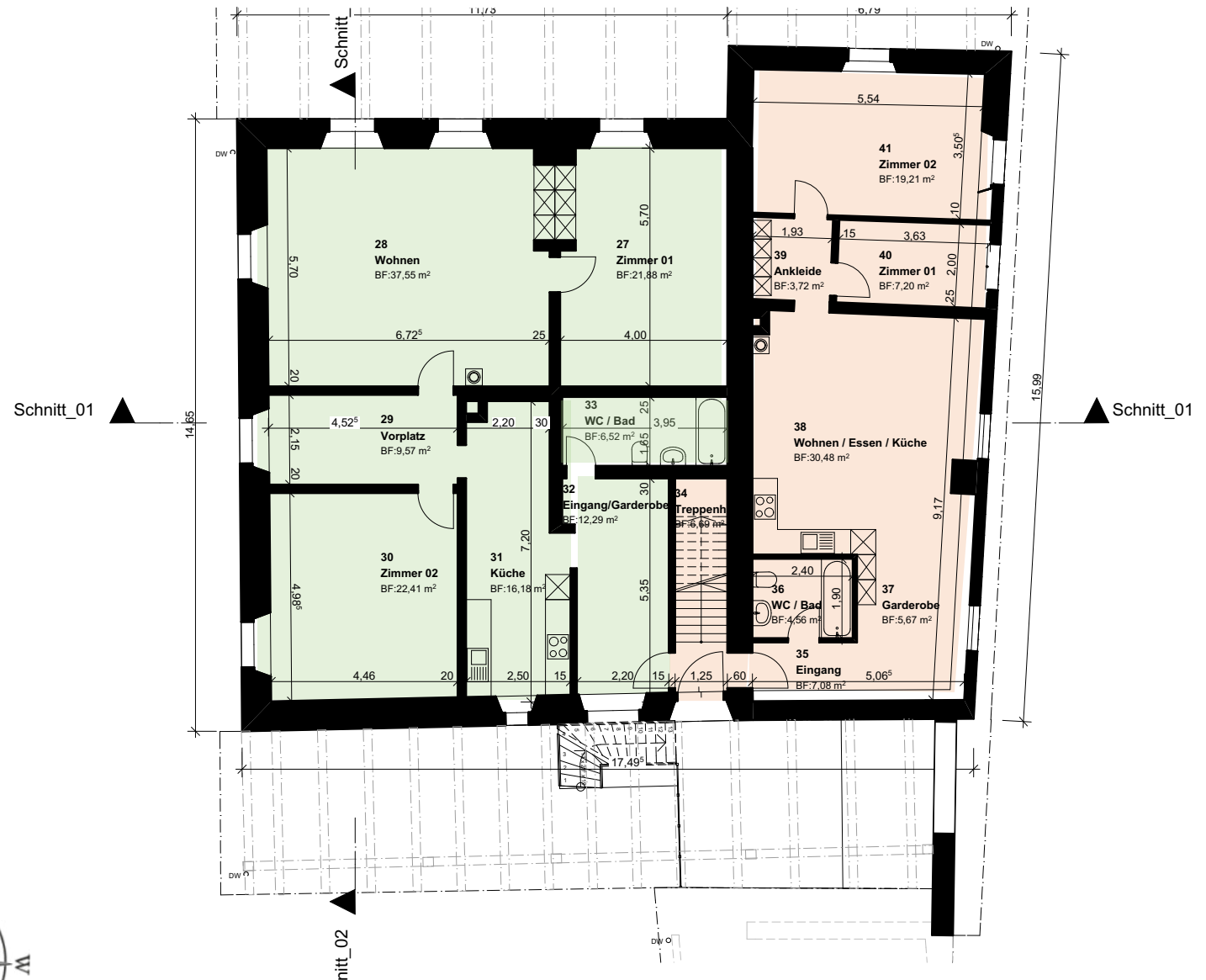


# GRUNDRISS – 2. OBERGESCHOSS

Bruttogeschossfläche  
ca. 204 m<sup>2</sup>

Wohnung links  
ca. 127 m<sup>2</sup>

Wohnung rechts  
ca. 77 m<sup>2</sup>

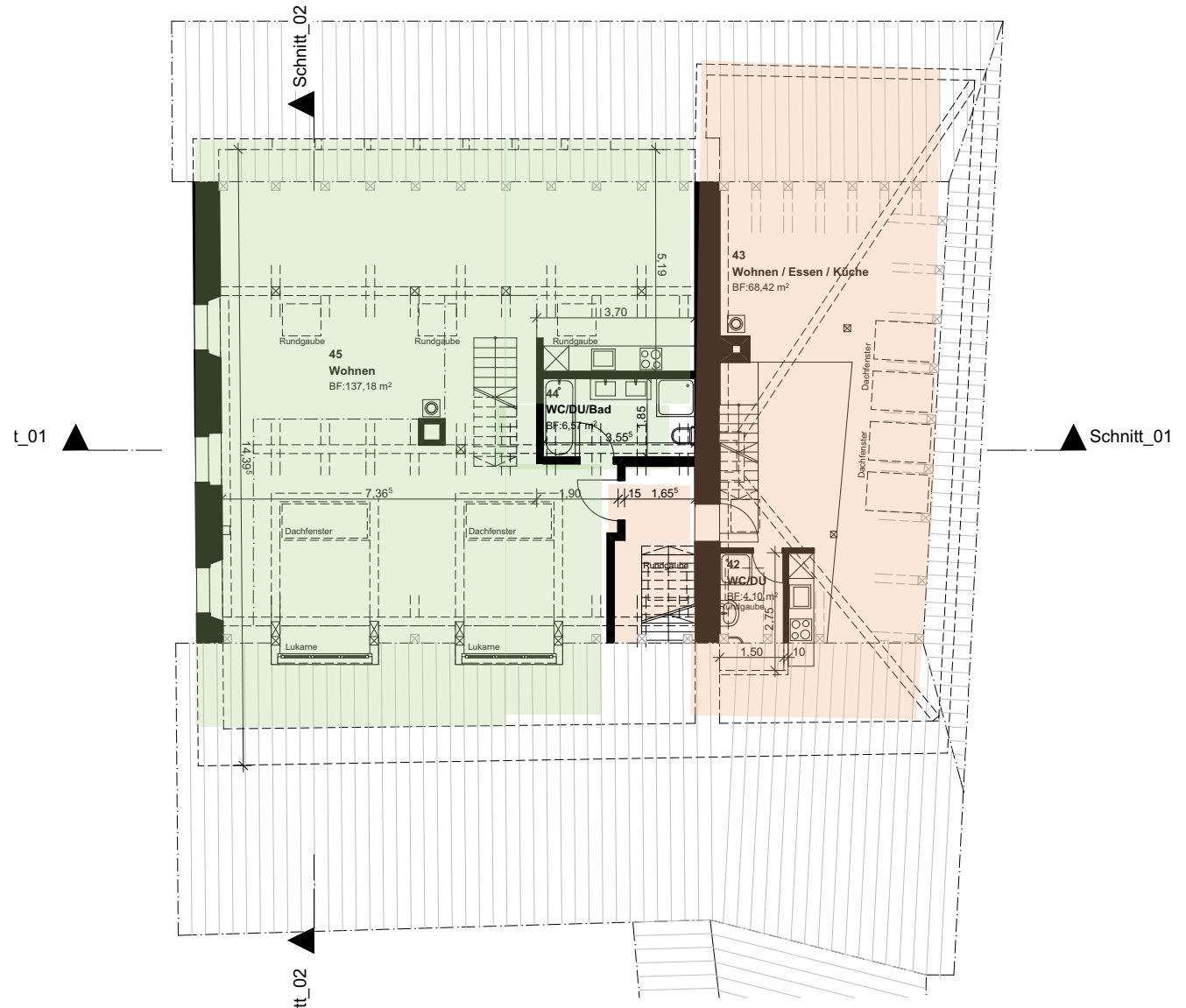


# GRUNDRISS – DACHGESCHOSS

Bruttogeschossfläche  
ca. 216 m<sup>2</sup>

Wohnung links  
ca. 143 m<sup>2</sup>

Wohnung rechts  
ca. 73 m<sup>2</sup>





# DIE GEMEINDE STELLT SICH VOR



Kestenholz liegt mit 1900 Einwohnern im Kanton Solothurn und gehört zum Bezirk Gäu. Das Dorf liegt zwischen Olten und Solothurn und unmittelbar an der Autobahn N1 Bern Zürich. Beide erreicht man mit dem Auto und dem öffentlichen Verkehr innerhalb von 20 Minuten.

Auf einer Höhe von 450 Metern über Meer befindet sich Kestenholz inmitten grüner Hügel, Bäche, Wäldern und Wiesen. Die grüne Umgebung bietet diverse Möglichkeiten für die Naherholung. Kestenholz ist ländlich und trotzdem sehr aktiv und bietet somit eine hervorragende Wohnqualität. In Kestenholz wohnen viele junge Familien. Umgeben von Wäldern und Feldern hat Kestenholz viel Erholungs- und Freizeitraum zum Spazieren, Wandern, Fahrradfahren oder mit Freunden und Familie am Waldrand zu grillieren und den Ausblick zu geniessen. Bekannte Ausflugsziele im Jura liegen fast vor der Haustüre.

Kestenholz bietet ein sehr aktives Vereinsleben und zieht für das St. Peter at Sunset alle zwei Jahre musikalische Stars aus aller Welt an. Mit hochstehenden Restaurants punktet Kestenholz auch kulinarisch. Im Dorf findet man auch diverse Läden, vom Lebensmittelgeschäft, über ein Geschenke-Lädli bis hin zum Dekorationsgeschäft. Kindergarten und Schule befinden sich direkt in Kestenholz und die Oberstufe direkt im Dorf nebenan.



# SIE MÖCHTEN KAUFEN?

## VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der Verkaufsrichtpreis für das freistehende Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten wurde auf **CHF 2'600'000.—** festgelegt.

Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit der Verkäuferschaft an den Meistbietenden.

Reichen Sie ein **schriftliches Angebot**, begleitet durch eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Hypothekarinstitutes, ein.

Falls wir Sie dabei unterstützen dürfen, so stehen wir Ihnen gerne jederzeit mit unserer Firma **1a-Financen GmbH** zur Verfügung.

Über die Höhe der Mitbewerberofferten wird keine Auskunft gegeben.

## WEITERE SCHRITTE

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahren wird nach Vereinbarung erfolgen. Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich über die **1a-Immobilien Schweiz GmbH** getätigt. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Reservieren Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin.

**[www.1a-Immobilien.ch](http://www.1a-Immobilien.ch)**  
**Thomas Bolliger**  
**031 368 01 15**

**Wir freuen uns auf Sie.**





# IHRE ANSPRECHPERSON

THOMAS BOLLIGER

**Inhaber und Gründer**

thomas.bolliger@1a-immobilien.ch

**Tel. Nummer**

031 368 01 15

**Adresse**

Bundesgasse 26

Postfach 9239

3011 Bern



Hier geht's auf unsere Website!







**1A**  
IMMOBILIEN

WIR LIEBEN  
IMMOBILIEN