

- AFFINES -



**Wohn- / Gewerbeliegenschaft als Share Deal**  
**attraktives Renditeobjekt mit viel Potenzial**

Oltenerstrasse 3, 3a & 3b  
5014 Gretzenbach, Solothurn

# Kaufpreisberechnung

## Investment mit Potenzial

**Transaktionstyp:** Share Deal (GmbH-Anteile)

**Objektart:** Wohn- und Gewerbeliegenschaft

**Standort Gebäude:** Gretzenbach, Kanton Solothurn

**Sitz GmbH:** Willisau LU

### Finanzkennzahlen

Hypothek (Übernahme durch Käufer): CHF 1'635'000

**Privatdarlehen (Rückzahlung durch Käufer): CHF 481'000**

Kurzfristige Verbindlichkeiten: CHF 146'000

Total Verbindlichkeiten: CHF 2'262'000

Verkehrswert (Basis): CHF 2'800'000

Substanzwert (Verkehrswert abzgl. Verbindlichkeiten): CHF 538'000

Ertragswert (bereinigter EBIT letzter 3 Jahre): CHF 679'000

Unternehmenswert ( $\emptyset$  Substanzwert+Ertragswert): CHF 608'500

**= Indikativer Kaufpreis (Anteile): CHF 608'500**

Bruttomiettertrag p.a.: CHF 151'200

Bruttorendite: 5.4%



# Objektübersicht

alle relevanten Details auf einem Blick

**5 Mieter** **2'623m<sup>2</sup>**  
 4 Wohnungsmieter Grundstückfläche  
 1 Gewerbemieter

**CHF 138'000 p.a.**  
 aktueller Nettomiettertrag

	Oltnenstrasse 3	Oltnenstrasse 3a	Oltnenstrasse 3b
Grundstücknummer	1005		
Volumen	971 m <sup>3</sup>	494 m <sup>3</sup>	964 m <sup>3</sup>
Versicherungswert	CHF 756'817	CHF 246'647	CHF 673'795
Baujahr	1951	1969	1979

# Mieterübersicht

Mieterspiegel per 01.10.2025

Mieter	Mietobjekt	Mietfläche	Nettomietzins	Akonto	Bruttomietzins	Mietbeginn	Mietdauer	Mietkaution
Wohnungsmieter	Wohnung, Oltnenstrasse 3	4,5 Zimmer	CHF 2'100.00	CHF 150.00	CHF 2'250.00	01.02.2025	unbefristet	CHF 2'300.00
Wohnungsmieter	Wohnung, Oltnenstrasse 3	4,5 Zimmer	CHF 1'500.00	CHF 100.00	CHF 1'600.00	01.03.2024	unbefristet	CHF 1'700.00
Wohnungsmieter	Wohnung, Oltnenstrasse 3b	3,5 Zimmer	CHF 1'700.00	CHF 100.00	CHF 1'800.00	01.07.2025	unbefristet	CHF 3'400.00
Wohnungsmieter	Wohnung, Oltnenstrasse 3b	2,5 Zimmer	CHF 1'200.00	CHF 250.00	CHF 1'450.00	01.03.2025	unbefristet	CHF 1'500.00
Autogarage	Gewerbefläche, Oltnenstrasse 3	ca. 290 m <sup>2</sup> + 35 Parkplätze	CHF 5'000.00	CHF 500.00	CHF 5'500.00	01.09.2024	unbefristet	-

# Standort & Makrolage

Gretzenbach liegt im westlichen Teil des Kantons Solothurn, zwischen Aarau und Olten. Die Gemeinde bietet hervorragende Verkehrsanbindungen sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, die alle bequem zu Fuss erreichbar sind.



## Einkaufen

Zahlreiche Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Alles für den täglichen Bedarf ist bequem zu Fuss erreichbar.



## Bildung

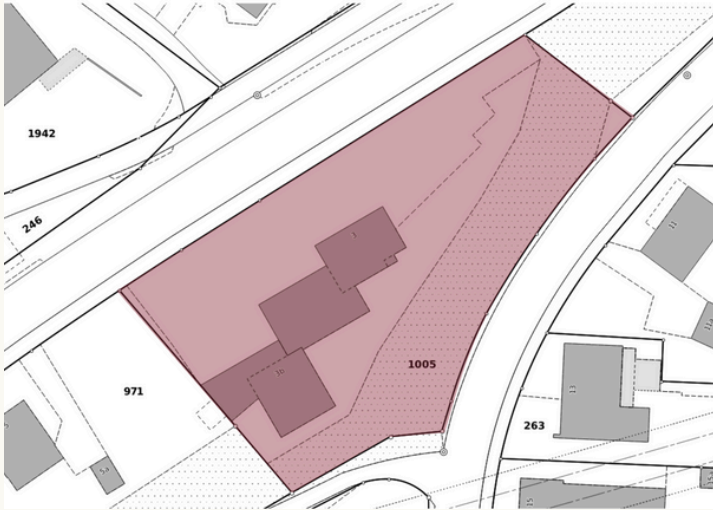
Mehrere Kindergärten und Primarschulen befinden sich direkt vor Ort. Weiterführende Schulen und Berufsschulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Olten und Aarau und sind schnell sowie unkompliziert erreichbar.



## Verkehr

Die Autobahn A1 ist in wenigen Minuten zu erreichen und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Zürich, Basel und Bern. Auch regionale Bahn- und Busverbindungen sind bequem zugänglich.

# Grundstück & Umgebung



Das Grundstück umfasst ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohnungen sowie eine Autogarage als Gewerbemieter, die von der grosszügigen Abstellfläche profitiert.

Die Bebauung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Nachbarschaft ist ruhig, wobei die angrenzenden Grundstücke überwiegend für Wohn- und kleinere Gewerbenutzungen genutzt werden.

Das grossflächige Grundstück bietet grosses Potenzial und zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

# Key Investment Highlights

IMMOLON GmbH

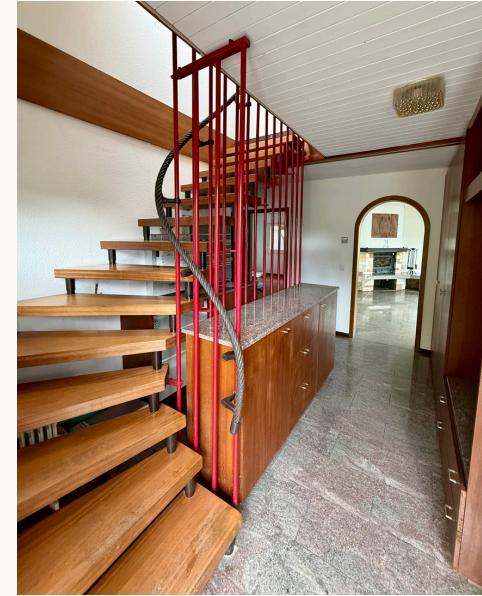
**Stabile Ertragsbasis:** Vollvermietet

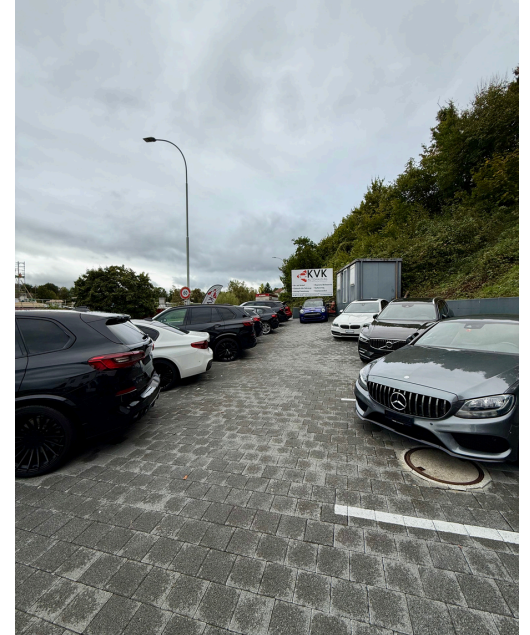
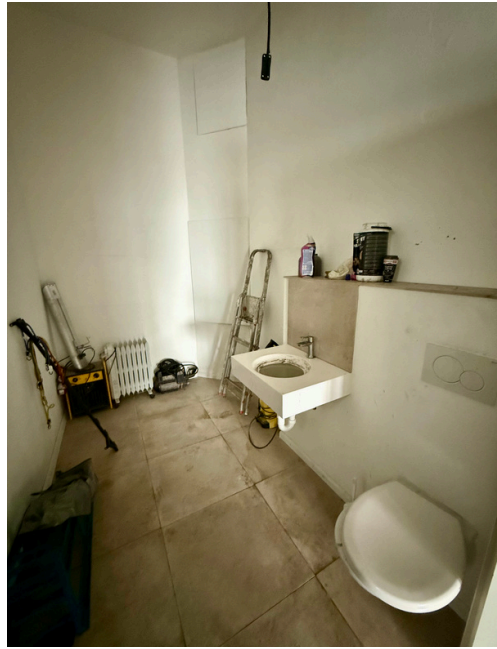
**Steuereffizient:** keine Handänderungssteuer, effiziente und gebührenschonende Abwicklung, vorübergehender Entfall der Grundstückgewinnsteuer

**Wertsteigerungspotenzial:** Mittels kleineren, nicht dringlichen Investitionen sind künftig Mietzinsanpassungen und dadurch eine Wertsteigerung möglich

**Standortvorteil:** gut erschlossene Lage

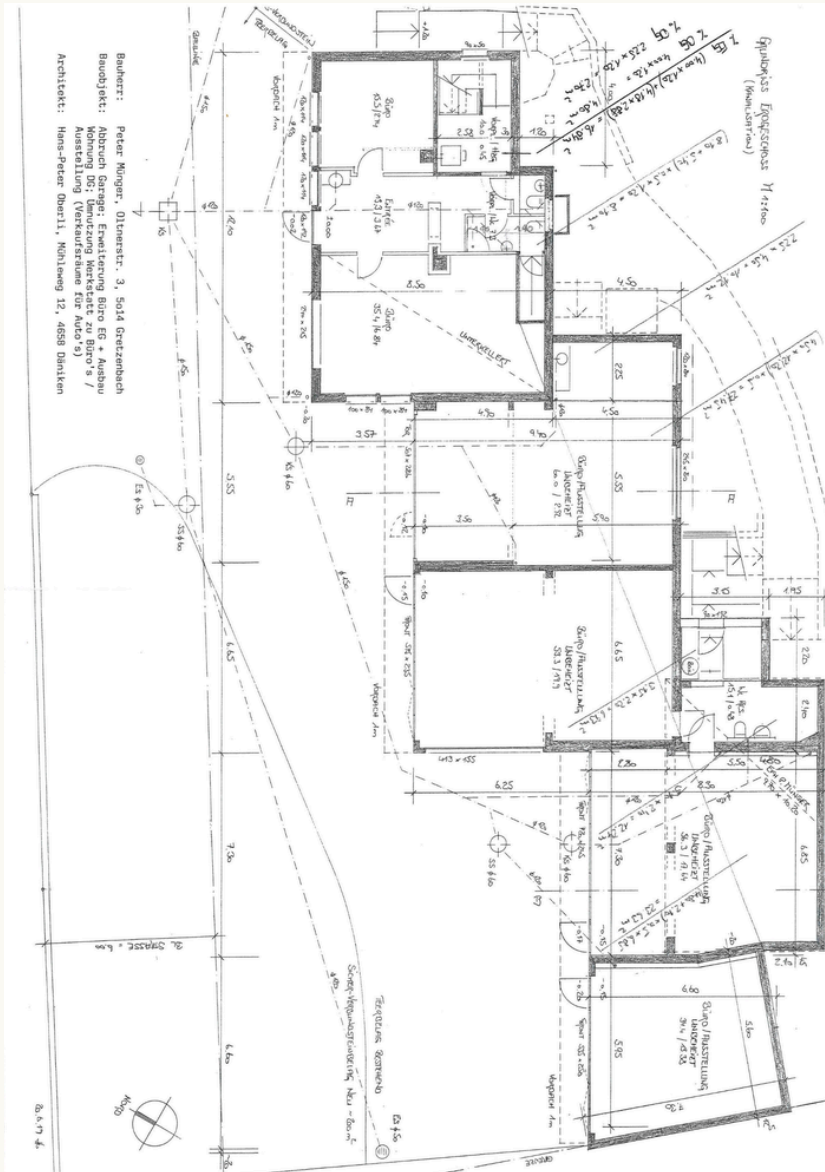




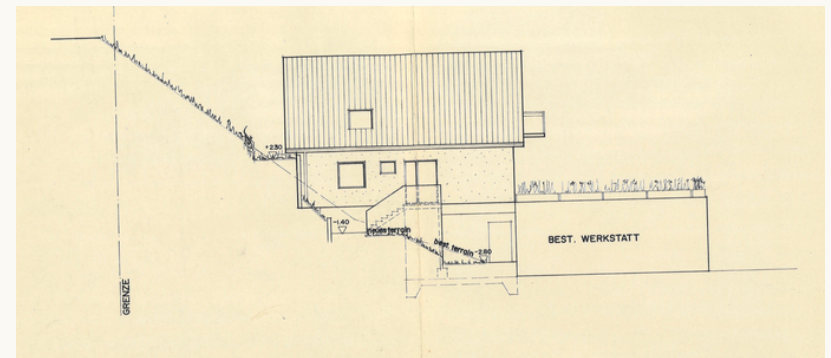
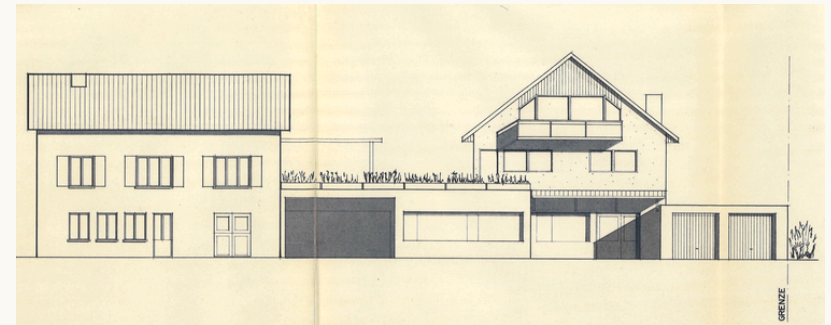


# Grundriss

## Gewerbe Erdgeschoss

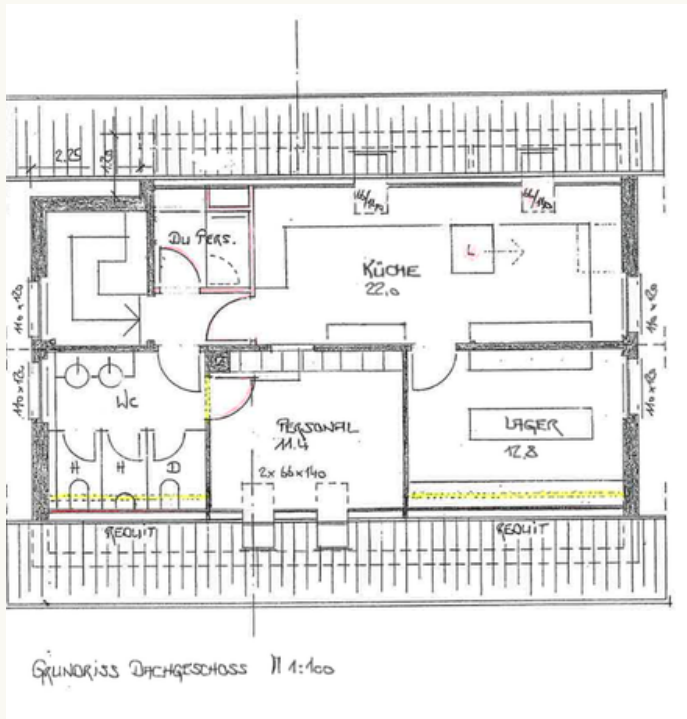
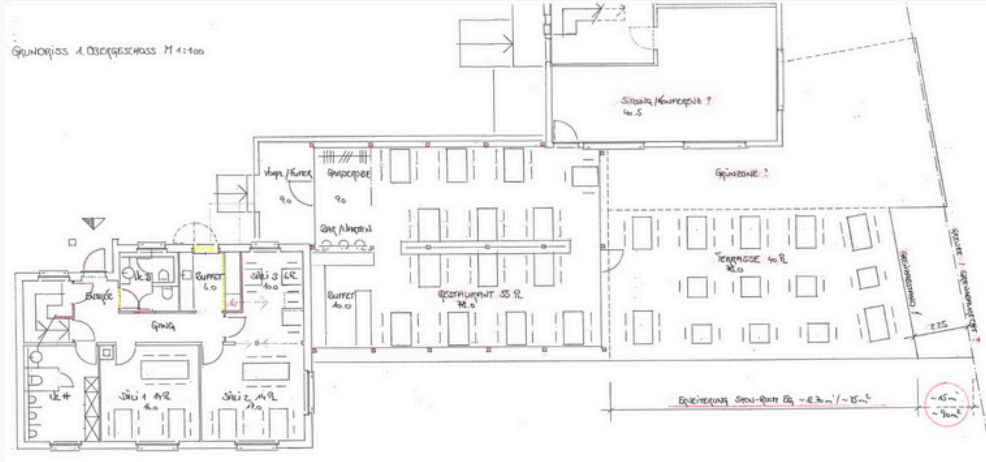


# Aussenansicht



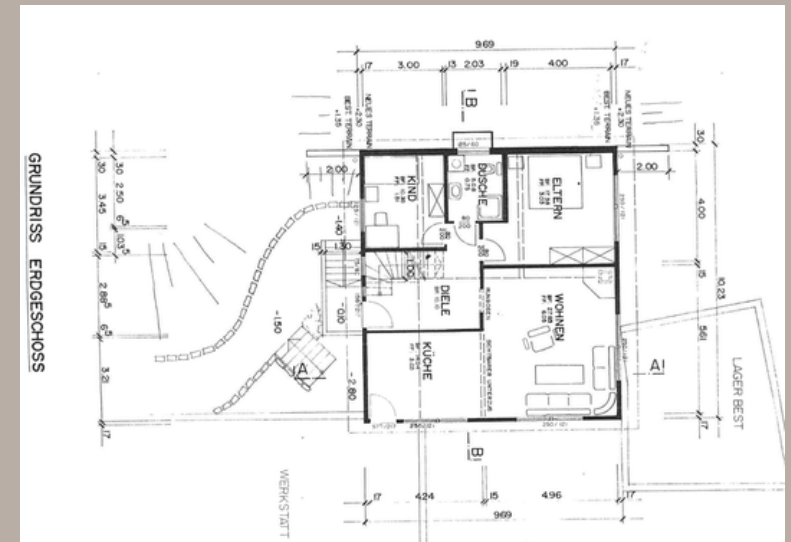
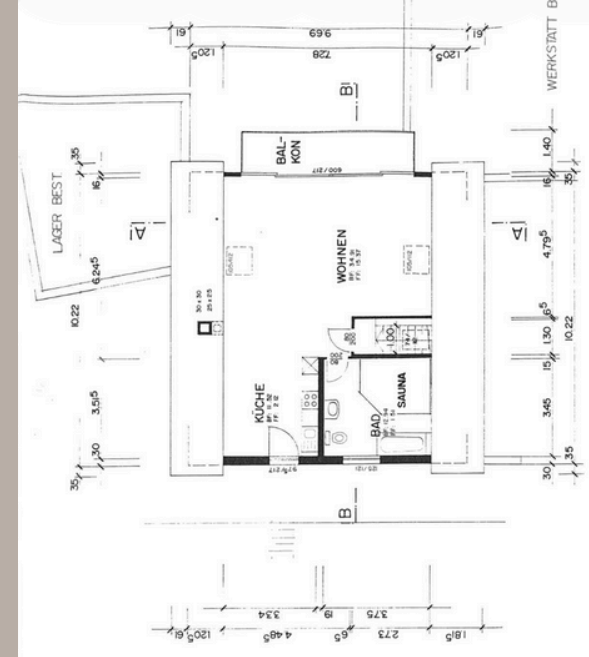
# Grundrisse

## Haus links



# Grundrisse

## Haus rechts



# Wissenswertes zum Kauf

<b>CHF 608'500</b>	<b>CHF 70'000</b>
Kaufpreis GmbH-Anteile	Reservationszahlung


## Konditionen


Der **Kaufpreis** beträgt **CHF 608'500**. Bei Interesse ist das Kaufangebot schriftlich einzureichen. Nach Annahme des Angebots ist eine **Reservationszahlung** in der Höhe von **CHF 70'000** zu leisten. Es wird ein **Kaufvertrag** für die **GmbH-Anteile** erstellt, welcher von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Sofern nicht anders vereinbart, gehen Nutzen und Gefahr der Gesellschaftsanteile mit Unterzeichnung des Kaufvertrages auf die Käuferin über.




# Ihre Ansprechpartner





 Jan Würgler


 +41 76 592 20 15

 [jan.wuergler@affines.ch](mailto:jan.wuergler@affines.ch)



 Sarina Lagler

 +41 79 898 59 66

 [sarina.lagler@affines.ch](mailto:sarina.lagler@affines.ch)

Wir freuen uns auf Ihr Angebot und stehen bei Fragen  
gerne jederzeit zur Verfügung

# – A F F I N E S –

## **Beratung & Verkauf**

durch die Real Estate Advisory Boutique

Affines AG

Grossmünsterrplatz 1

8001 Zürich

043 540 47 57

info@affines.ch

www.affines.ch

**Disclaimer:**

Dieses Dokument wurde von der Affines AG (nachfolgend „Affines“) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Affines gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Affines im Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts Anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Information in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen.