

Jungo Immobilien GmbH
3178 Bösinggen

Mehrfamilienhaus
Bahnweg 43
4528 Zuchwil



Jungo Immobilien GmbH, Lerchenweg 18, 3178 Bösinggen, Kontakt: Arthur Jungo
Tel. 079 208 65 25
E-Mail: art.jungo@bluewin.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kurzbeschrieb der Liegenschaft
2. Mieterspiegel
3. Grundbuchauszug
4. Datenauskunft Gebäudeversicherung Solothurn
5. Situationsplan (Geoportal-Karte)
6. Grundrisspläne
7. Fotos

Verkaufsrichtpreis

CHF 2'450'000.—

Das Mehrfamilienhaus wird im Bieterverfahren verkauft.

1. Kurzbeschreibung der Liegenschaft

Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial.

Das freistehende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1952 besticht durch ihre sonnige und verkehrsfreie Lage, sowie die sehr gute Anbindung an die lokale Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahn sind in unmittelbarer Nähe.

Das freistehende Gebäude umfasst acht vermietete Wohnungen (zwei im Erdgeschoss, zwei im 1. Obergeschoss, zwei im 2. Obergeschoss und zwei im 3. Obergeschoss), sowie 8 Parkplätze.

Jede Einheit verfügt über einen Balkon, sowie ein Kellerabteil.

Fassade und Fenster wurden vor 20 Jahren erneuert, seither wurden fortlaufend Renovationen ausgeführt.

Die bestehenden Mietzinse liegen auf einem vergleichsweise tiefen Niveau und bieten entsprechendes Optimierungspotential.

Gemeinde Zuchwil

Zuchwil ist eine lebendige, multikulturelle Gemeinde mit über 9.500 Einwohnern. Rund 400 Unternehmen schaffen Arbeitsplätze und stärken die regionale Wirtschaft. Die Vielfalt der Kulturen prägt das offene und bunte Miteinander.

Neben wirtschaftlicher Dynamik bietet Zuchwil auch Natur pur: Die Flüsse Aare und Emme laden zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung ein. Der Bleichenberg begeistert mit Ausblicken und Freizeitmöglichkeiten für alle Generationen.

Hauptangaben

Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung

Objekttyp: Mehrfamilienhaus

Wohnungen: 3-Zimmer-Wohnungen x 6 / 4-Zimmer-Wohnungen x 2

Gesamtfläche: 787 m²

2. Mieterspiegel

RUFIMO GmbH		Mieterspiegel				26.03.2025		
1 Bahnweg 43 4528 Zuchwil		01.01.2025 – 31.12.2025				Seite 1		
1 Bahnweg 43								
Liegenschaft	Mieter	m²	Verhältnis ab	Komponente ab	Netto	Alkonti	Pauschalen	Brutto
Objekt								
1 Bahnweg 43 4528 Zuchwil								
Liegenschaft 1: Bahnweg 43, 4528 Zuchwil								
10	3-Zimmerwohnung EG links	40	01.04.2021	01.04.2021	11'400.00	3'000.00	0.00	14'400.00
20	3-Zimmerwohnung EG rechts	44	01.10.2023	01.10.2023	12'000.00	3'000.00	0.00	15'000.00
110	3-Zimmerwohnung 1. OG lin	48	16.01.2024	01.01.2024	12'000.00	3'000.00	0.00	15'000.00
120	3-Zimmerwohnung 1. OG re	38	01.09.2019	01.09.2019	12'000.00	3'000.00	0.00	15'000.00
210	3-Zimmerwohnung 2. OG lin	43	01.03.2022	01.11.2022	11'400.00	3'600.00	0.00	15'000.00
220	3-Zimmerwohnung 2. OG re	45	01.11.2023	01.11.2023	12'000.00	3'000.00	0.00	15'000.00
310	4-Zimmerwohnung 3. OG lin	8	01.09.2006	01.07.2020	11'328.00	3'360.00	0.00	14'688.00
320	4-Zimmerwohnung 3. OG re	33	01.12.2015	01.10.2019	12'600.00	3'360.00	0.00	15'960.00
801	Parkplatz Nr. 1	33	01.08.2020	01.08.2020	420.00	0.00	0.00	420.00
802	Parkplatz Nr. 2	8	01.01.2015	01.01.2015	420.00	0.00	0.00	420.00
803	Parkplatz Nr. 3	44	01.10.2023	01.10.2023	420.00	0.00	0.00	420.00
804	Parkplatz Nr. 4	8	01.08.2019	01.08.2019	420.00	0.00	0.00	420.00
805	Parkplatz Nr. 5	44	01.10.2023	01.10.2023	420.00	0.00	0.00	420.00
806	Parkplatz Nr. 6	45	01.11.2023	01.11.2023	420.00	0.00	0.00	420.00
807	Parkplatz Nr. 7	43	01.03.2022	01.03.2022	420.00	0.00	0.00	420.00
808	Parkplatz Nr. 8	9999	01.01.2004	01.01.2004	420.00	0.00	0.00	420.00
Liegenschaft 1: vermietet		99.6 %		97'668.00		25'320.00	0.00	122'988.00
Liegenschaft 1: Leerstände (soliggestellt)		0.4 %		420.00		0.00	0.00	420.00
Liegenschaft 1: Bahnweg 43								
Mandant 1: vermietet		99.6 %		97'668.00		25'320.00	0.00	122'988.00
Mandant 1: Leerstände (soliggestellt)		0.4 %		420.00		0.00	0.00	420.00
Mandant 1: Bahnweg 43 4528 Zuchwil								
		100.0 %		98'088.00		25'320.00	0.00	123'408.00

3. Grundbuchauszug

Grundbuchamt
Region Solothurn

IIIIII KANTON **solothurn**

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Zuchwil / 647

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Zuchwil
Grundstück-Nr.:	647
E-GRID:	CH593277860693
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Ischeren
Plan-Nr.*:	
Fläche*:	787 m2
Gebäude*:	Wohnhaus, Vers. Wert (100%):1'090'000.00 Bahnweg 43
Katasterwert*:	CHF 441'300.00
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Alleineigentum
Jungo Immobilien GmbH, Bösing

09.07.2009 001-K 2009/00571 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

18.04.2023 010-D 2023/57	(L) Grenzbaurecht ID.010-2023/000452 z.G. LIG Zuchwil/1104
18.04.2023 010-D 2023/57	(R) Grenzbaurecht ID.010-2023/000453 z.L. LIG Zuchwil/1104

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

03.11.1961 001-P 669	Nachrückungsrecht ID.001-1000/007507 gehört zu: Pfandrecht ID 001-1000/013841
16.07.1962 001-P 433	Nachrückungsrecht ID.001-1000/007506 gehört zu: Pfandrecht ID 001-1000/013840
07.05.1982 001-P 174	Nachrückungsrecht ID.001-1000/007508 gehört zu: Pfandrecht ID 001-1000/013842
18.03.1983 001-P 192	Nachrückungsrecht ID.001-1000/007509 gehört zu: Pfandrecht ID 001-1000/013843
30.11.2001 001-K 2001/00517	Nachrückungsrecht ID.001-2001/000312 gehört zu: Pfandrecht ID 001-2001/000526
30.11.2001 001-K 2001/00517	Nachrückungsrecht ID.001-2001/000313 gehört zu: Pfandrecht ID 001-2001/000527
13.06.2002 001-P 2002/00322	Nachrückungsrecht ID.001-2002/000152 gehört zu: Pfandrecht ID 001-2002/000186
17.12.2002 001-P 2002/00737	Nachrückungsrecht ID.001-2002/000366 gehört zu: Pfandrecht ID 001-2002/000459
15.04.2004 001-P 2004/00243	Nachrückungsrecht ID.001-2004/000159

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Zuchwil / 647

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Vormerkungen:

18.09.2006 001-B 2006/00862	gehört zu: Pfandrecht ID 001-2004/000241
	Nachrückschungsrecht ID.001-2006/000344
	gehört zu: Pfandrecht ID 001-2006/000422

Grundpfandrechte:

4. Datenauskunft SGV



Für Sie zuständig
Telefonnummer
E-Mail

Jasmin Luginbühl
032 627 97 38
schaetzen@sgvso.ch

Solothurn, 26. März 2026

P.P. Postfach
CH-4500 Solothurn

A Post CH AG
-PRIORITY

Rufimo GmbH
Immobilienleistungen
Niklaus Konrad-Strasse 24
4500 Solothurn



Grundstück
Index
Eigentümerschaft

00647, Zuchwil
157.4
Jungo Immobilien GmbH, Lerchenweg 18, 3178 Böisingen

Police P-023442

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-0034348, Mehrfamilienhaus
Bahnweg 43, 4528 Zuchwil

Versicherungswert
CHF 1'715'660

Schätzungsdatum
Volumen
Baujahr

26.03.2026
2250 m³
1952

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



J005860P 00000022 00001/00001 5A11 00000067 B 1/2



Solothurnische Gebäudeversicherung

Solothurn, 26. März 2026

Gebäudedetail G-0034348, Mehrfamilienhaus Schätzung vom 26.03.2026

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m ³	Entwertung ¹	Wert CHF
Wohnhaus	1952	16.20	9.45	12.00	1'837	25 % NW	1'445'719
Keller	1952	16.20	9.45	2.70	413	25 % NW	195'019
8 Balkone West	1952					25 % NW	74'922

Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt (Index 157.4)

CHF 1'715'660

Baulicher Mehrwert

CHF 0

Tarifcode 200

Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Ferienhaus

¹ Entwertung bis 50% = Neuwert versichert

NW = Neuwert

ZW = Zeitwert

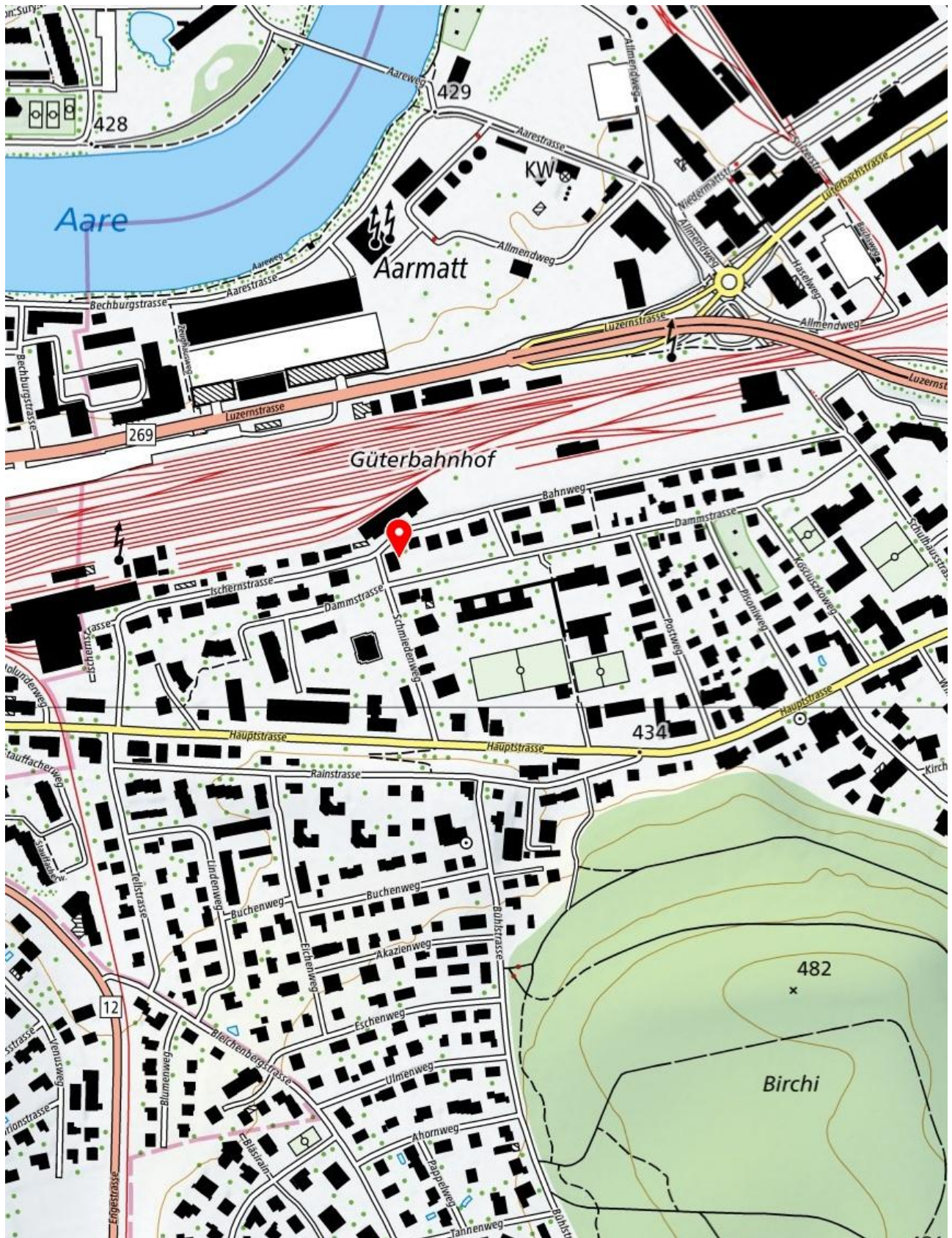
FW = Festwert

Datenklassifizierung: VERTRAULICH

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

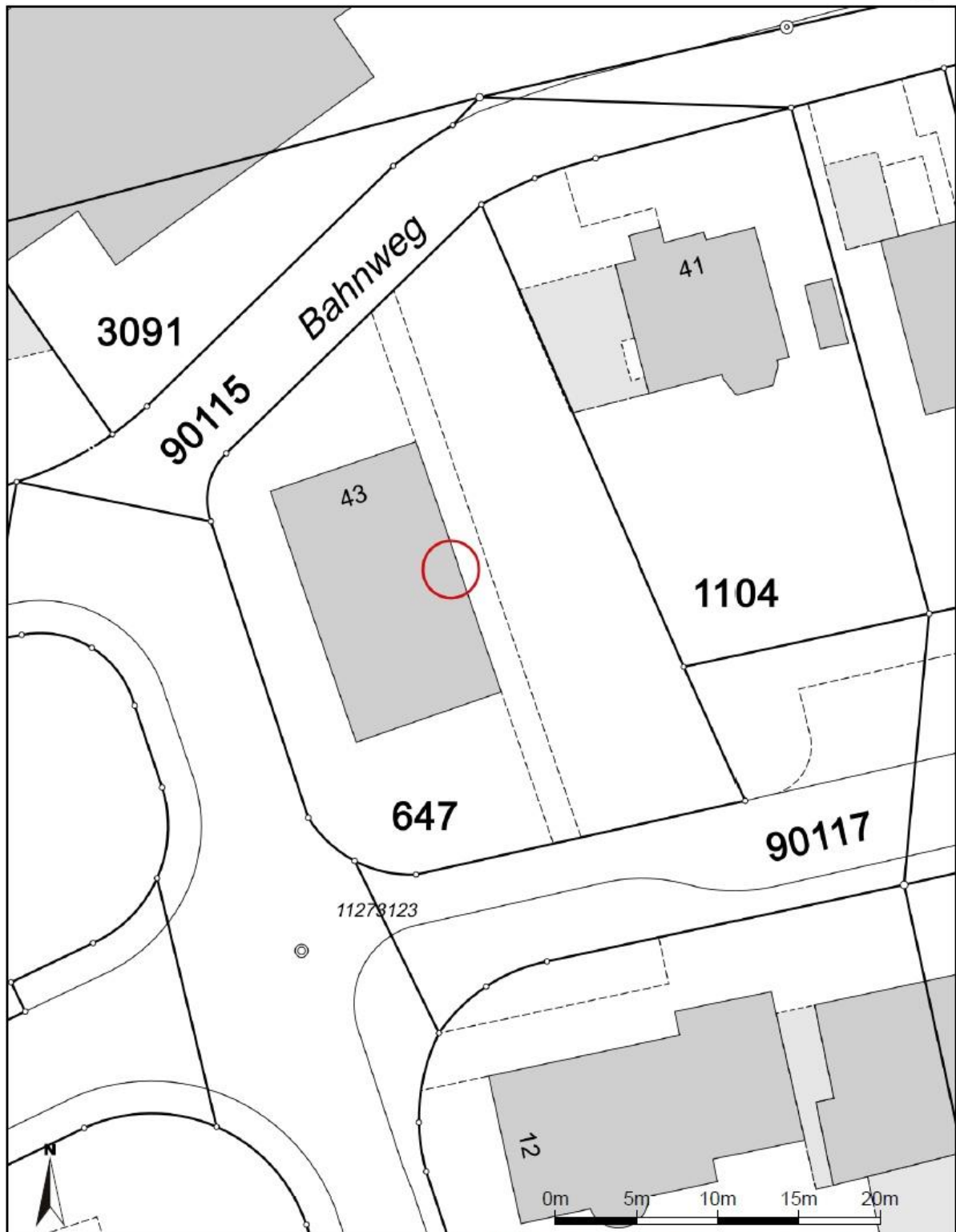
2/2

5. Situationsplan



Amtliche Vermessung Gde

Bahnweg 43, 4528 Zuchwil



Massstab 1:307

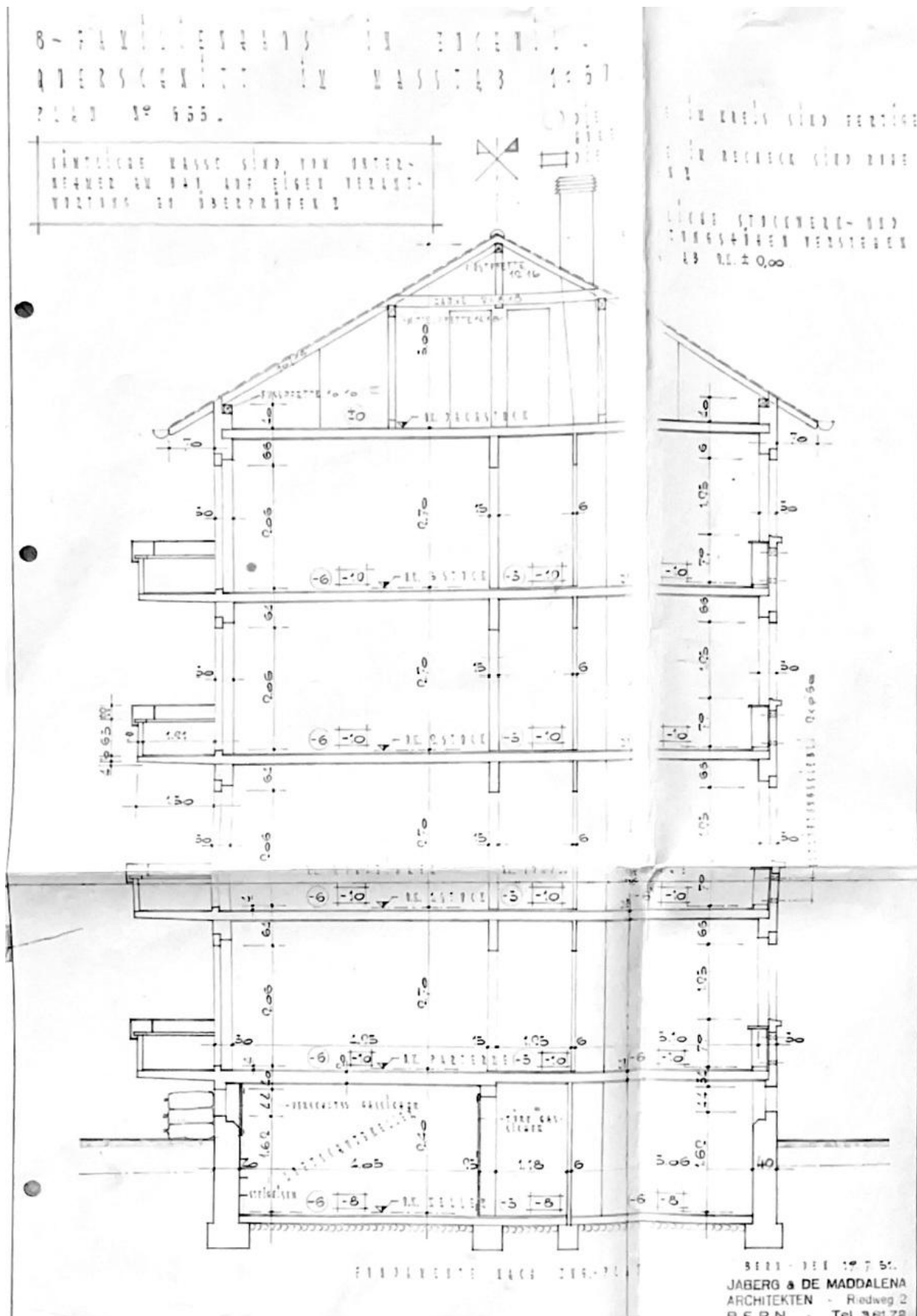
Zentrumskoordinaten: 2'608'490, 1'228'131

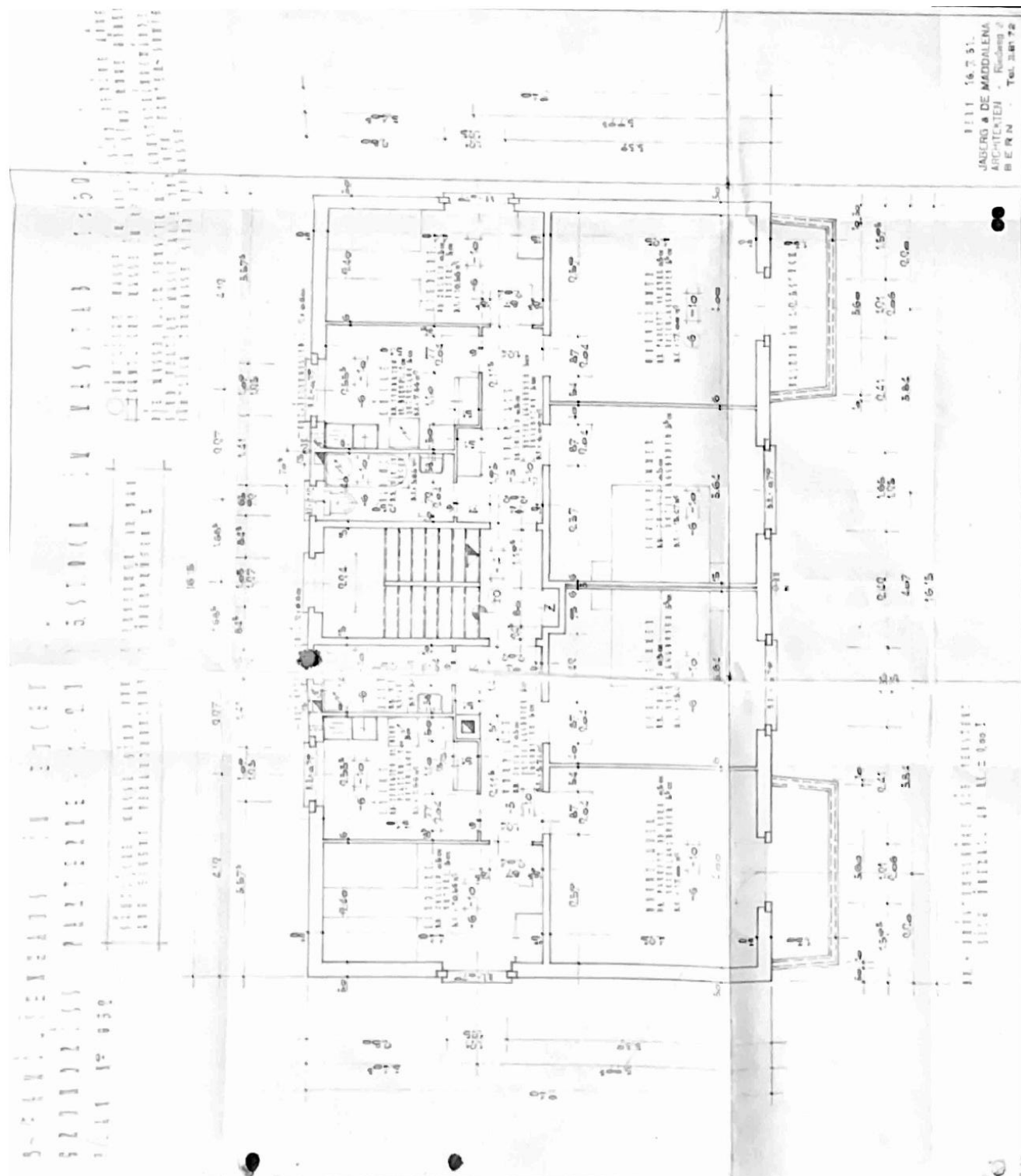
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

25.09.2026

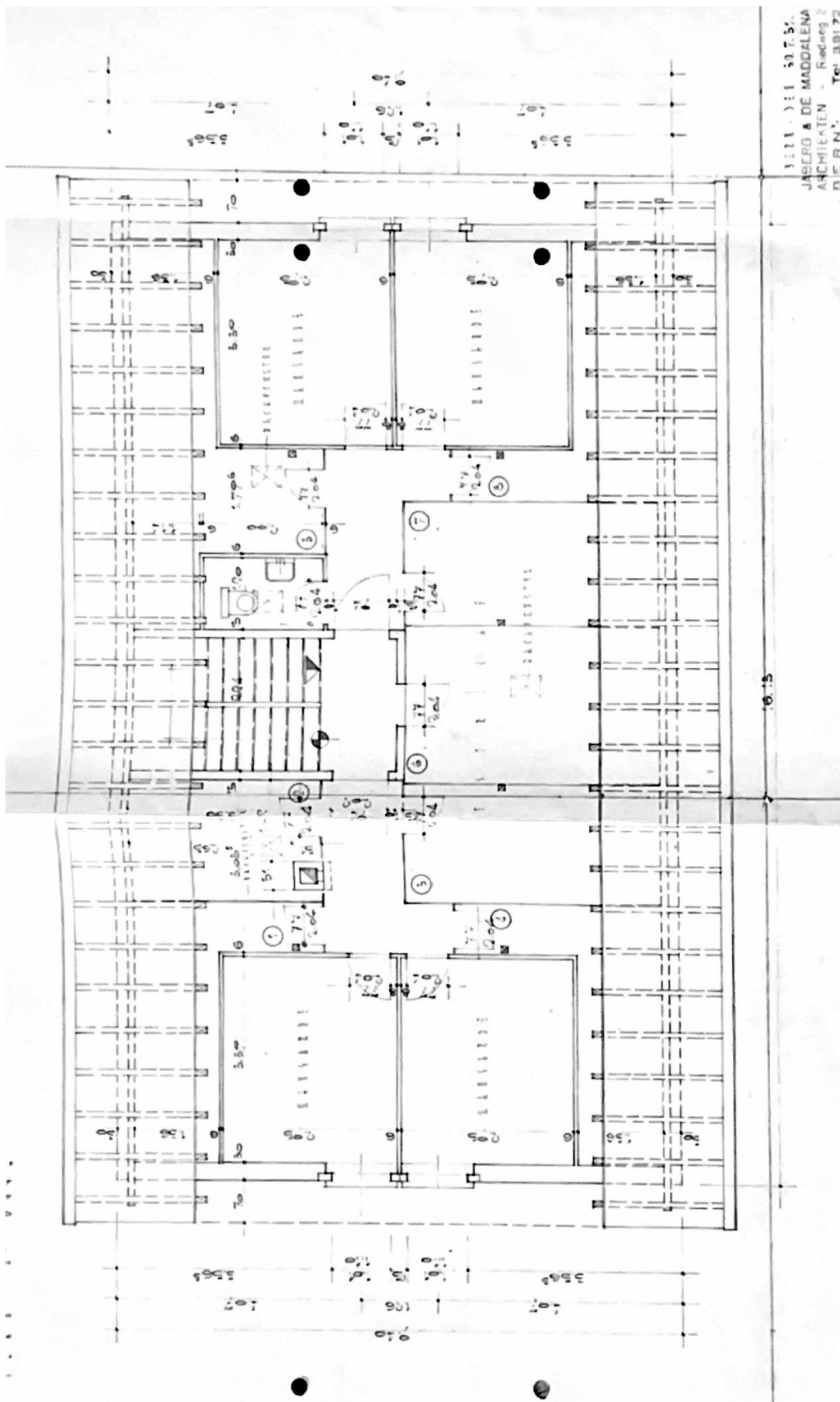
Quelle: Amtliche Vermessung

6. Grundrisspläne





1111 16.7.51.
JANBERG & DE MADDALENA
ARCHITECTEN - Roodweg 2
BIJEN - Tel. 3.81.72



111. 31 31.7.51.
JASEG & DE MADDALENA
ARCHITECTEN - Ruedweg 2
D E R N. Tel. 38172

7. Fotos









