B&P
Burkhard & Partner Treuhand GmbH

Steuer-, Finanz- und
Wirtschaftsberatung
Gesellschaftsgründungen
und –umwandlungen
Gutachten, Revisionen
Buchhaltungen
Abschlussberatungen
Immobilien-Treuhand

3 – Familienwohnhaus (Mehrgenerationenhaus)



Vorstettlistrasse 21
4524 Günsberg

B&P Treuhand GmbH, Engestrasse 13, 3012 Bern, Kontaktperson: Fritz Dubach 079 208 61 47 / 031 371 99 77
info@bptreuhand.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kurzbeschrieb der Liegenschaft
2. Grundbuchauszug + Situationsplan nach Abparzellierung
3. Datenauskunft Solothurnische Gebäudeversicherung
4. Situationspläne
5. Grundrisspläne
6. Fotos

Verkaufsrichtpreis

CHF 2’050'000.—

B&P Treuhand GmbH, Engestrasse 13, 3012 Bern, Kontaktperson: Fritz Dubach 079 208 61 47 / 031 371 99 77
info@bptreuhand.ch

1. Kurzbeschreibung der Liegenschaft

Das 3-Familienwohnhaus wurde 2015 neu erbaut und befindet sich auf der Parzelle Günsberg Grundbuchblatt Nr. 609 mit einer Gesamtfläche von 9139 m2.
Beim Abverkauf der beschriebenen Liegenschaft findet eine Parzellierung statt und dem 3-Familienwohnhaus wird eine Fläche von 900 m2 zugewiesen (siehe beiliegende Parzellierungsunterlagen).

Die qualitativ hochstehend gebaute Liegenschaft weist zwei 4 ½ Zimmer-Wohnungen und eine 3 ½ Zimmer-Dachwohnung auf. Im Untergeschoss befinden sich eine Garage für zwei Autos und der Technikraum, sowie 2 Kellerabteile.
Vier Aussenparkplätze sind auch Teil der Umgebungsgestaltung. Die Haustechnik ist auf dem neusten Stand (Wärmepumpe, ausreichend Anschlüsse für Radio, TV, Internet etc.)
Die ruhige und sonnige Wohnlage lädt zum Verweilen ein.

Die Parterrewohnung ist derzeit vom Eigentümer bewohnt. Die übrigen Wohnungen sind vermietet.

Mietsituation

	Nettomiete	NK
4 ½ Zimmer-Parterrewohnung mit separatem Sitzplatz	Fr. 1'700.—	Fr. 200.—
4 ½ Zimmer-Wohnung im OG	Fr. 1'700.—	Fr. 200.—
3 ½ Zimmer-Dachwohnung im DG	Fr. 1'500.—	Fr. 250.—

Die Gartenplätze werden zu je Fr. 130.— monatlich vermietet.
Die Aussenparkplätze sind in den Mietzinsen inbegriffen.

2. Grundbuchauszug

Grundbuchamt
Region Solothurn

KANTON solothurn

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Günsberg / 609

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Günsberg
Grundstück-Nr.:	609
E-GRID:	CH433271061030
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Vorstettli
Plan-Nr.*:	
Fläche*:	9'139 m2
Gebäude*:	Nebengebäude, Vers. Wert (100%):111'287.00 Vorstettlistrasse 19 Nebengebäude, Vers. Wert (100%):108'097.00 Vorstettlistrasse 19a Wohnhaus, Vers. Wert (100%):871'327.00 Vorstettlistrasse 21
Katasterwert*:	CHF 437'270.00
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Alleineigentum, ID 010-2026/001185
Henzi Hans, 21.08.1954

23.01.1992 003-K 271/1991 Kauf
17.03.2026 010-E 2026/158 Ehevertrag
17.03.2026 010-E 2026/158 Anwachsung

Anmerkungen:

07.05.1996 003-B 367;B 194/2007;B 250/2007	**Nachzahlungspflicht Nachzahlungspflicht nach Art. 4 a IBG** ID.003-1000/000732
02.06.1997 003-B 1997/00363;B 194/2007;B 250/2007	**Bodenverbesserung Bodenverbesserung/Düngeranlage/RRB Nr. 1152/1997** ID.003-1997/000085

Dienstbarkeiten:

06.09.1919 003-ANM 100/115;K 318/1984	**(L) Fusswegrecht** ID.003-1000/001881 z.G. Einwohnergemeinde Günsberg, Günsberg
06.09.1919 003-ANM 88	**(L) Quellenrecht** ID.003-1000/001879 z.G. LIG Günsberg/728
30.08.1982 003-B 447	**(L) Durchleitungsrecht** ID.003-1000/001880 z.G. BKW Energie AG, Bern (UID: CHE-103.258.498)

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundbuchamt
Region Solothurn

KANTON solothurn

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Günsberg / 609

Form der Führung: Eidgenössisch

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

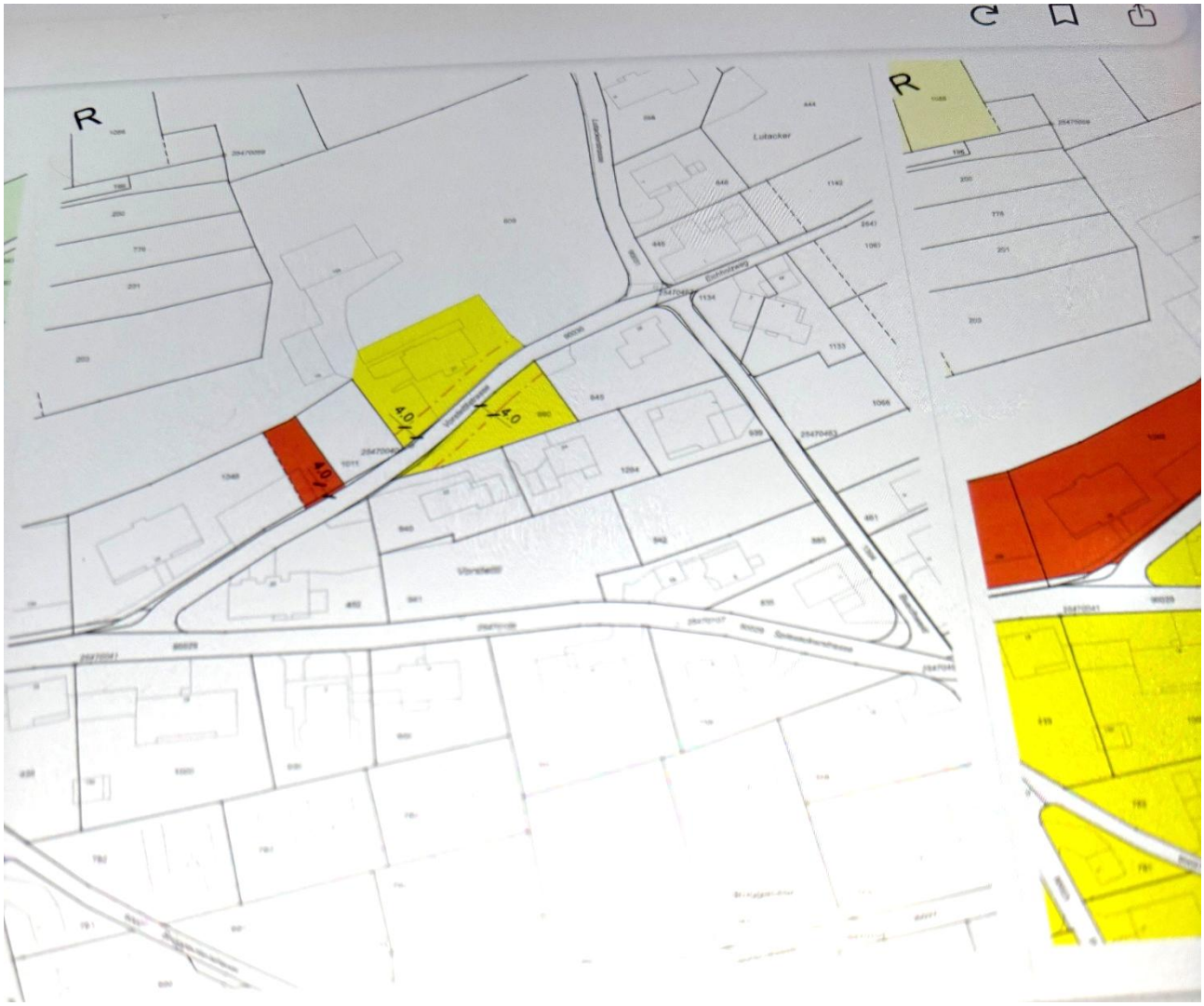
Grundpfandrechte:

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 11. Oktober 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 12. Oktober 2026:	keine

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

Situationsplan nach Abparzellierung



3. Datenauskunft SGV

Solothurnische Gebäudeversicherung

Für Sie zuständig	Jasmin Luginbühl	Solothurn, 14. Oktober 2026
Telefonnummer	032 627 97 38	
E-Mail	schaetzen@sgvso.ch	

Hans Henzi
Vorstettlistrasse 21
4524 Günsberg

Grundstück	**00609, Günsberg**
Index	157.4
Eigentümerschaft	Hans Henzi, Vorstettlistrasse 21, 4524 Günsberg

Police P-007994

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-0011516, Wohnhaus mit Scheune
Vorstettlistrasse 21, 4524 Günsberg

Versicherungswert
CHF 1'335'684

Schätzungsdatum	11.04.2023
Volumen	1591 m³
Baujahr	2015

Solothurnische Gebäudeversicherung

Solothurn, 14. Oktober 2026

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

Thomas Fluri
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

Solothurnische Gebäudeversicherung

Solothurn, 14. Oktober 2026

Gebäudedetail G-0011516, Wohnhaus mit Scheune Schätzung vom 11.04.2023

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m³	Entwertung[1]	Wert CHF
Wohnhaus	2015	15.85	8.35	8.50	1'125	0 % NW	1'032'542
Wohnhaus Nord	2015	8.10	0.80	6.30	41	0 % NW	37'630
Keller	2015	15.50	8.00	2.95	366	0 % NW	185'335
Keller Nord	2015	7.80	0.80	2.95	18	0 % NW	9'115
Wintergarten, Balkon Süd	2015	5.50	2.20	3.40	41	0 % NW	41'523
Vordach Eingang	2015					0 % NW	5'275
Balkon Ost	2023					0 % NW	24'264

Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt (Index 157.4)	**CHF**	**1'335'684**
Baulicher Mehrwert	CHF	191'000

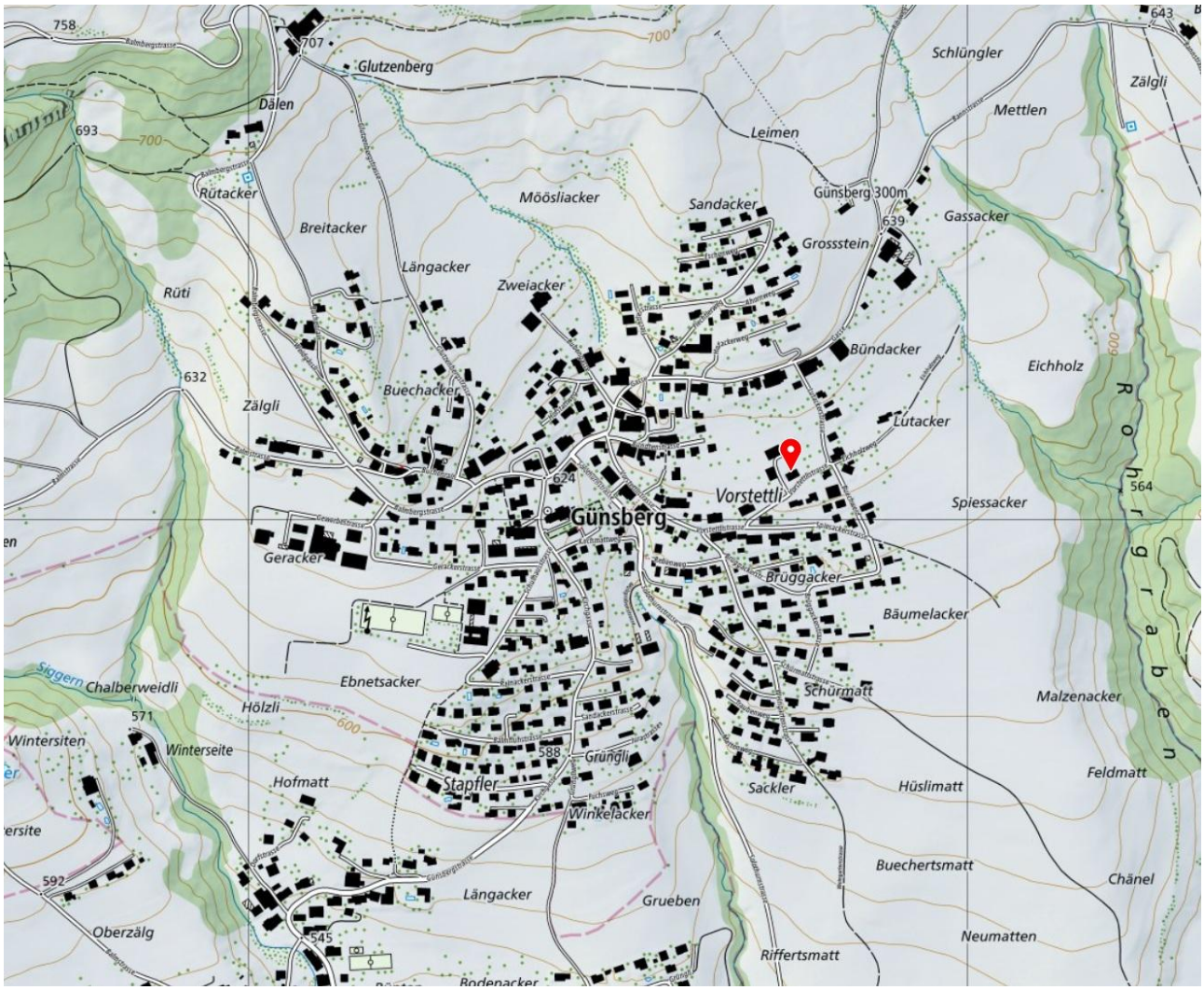
Tarifcode 200

Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Ferienhaus

[1] Entwertung bis 50% = Neuwert versichert
NW = Neuwert
ZW = Zeitwert
FW = Festwert
AW = Abbruchwert

Datenklassifizierung: VERTRAULICH

4. Situationspläne



Gemeinde Günsberg

Auszug aus dem Plan für das Grundbuch 1:500

WIEDERAUFBAU WOHNHAUS IN LANDWIRTSCHAFTSZONE
HERR HANS HENZI, VORSTETTLISTR. 21 IN 4524 GÜNSBERG

SITUATION MST. 1 : 500 29.08.2014 ms

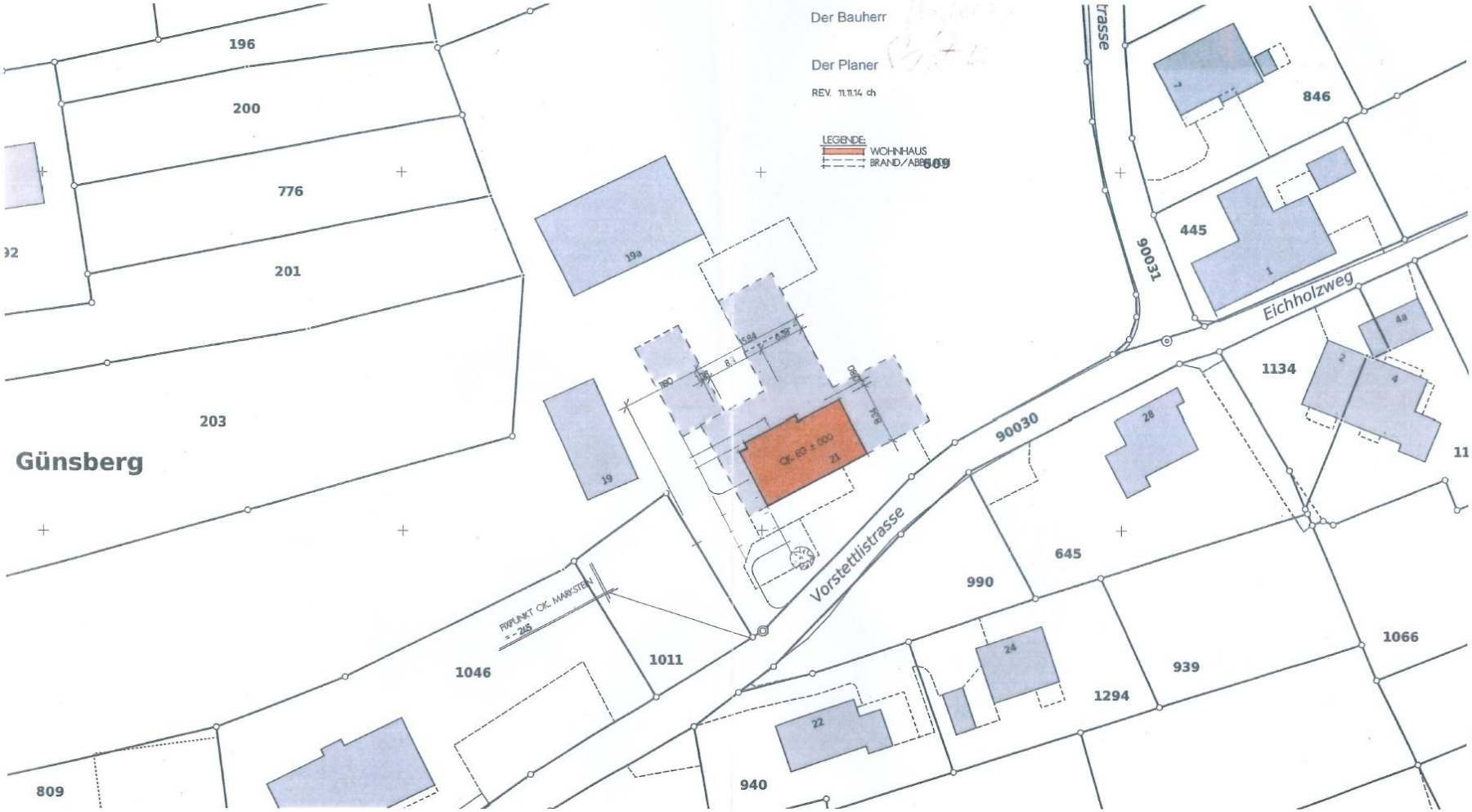
Arch.büro Markus Sterki Bubengasse 19 4524 Günsberg Tel 032 637 29 60 Fax 032 637 29 64

Der Bauherr

Der Planer

REV. 11.11.14 ch

LEGENDE:
WOHNHAUS
BRAND/ABBRUCH



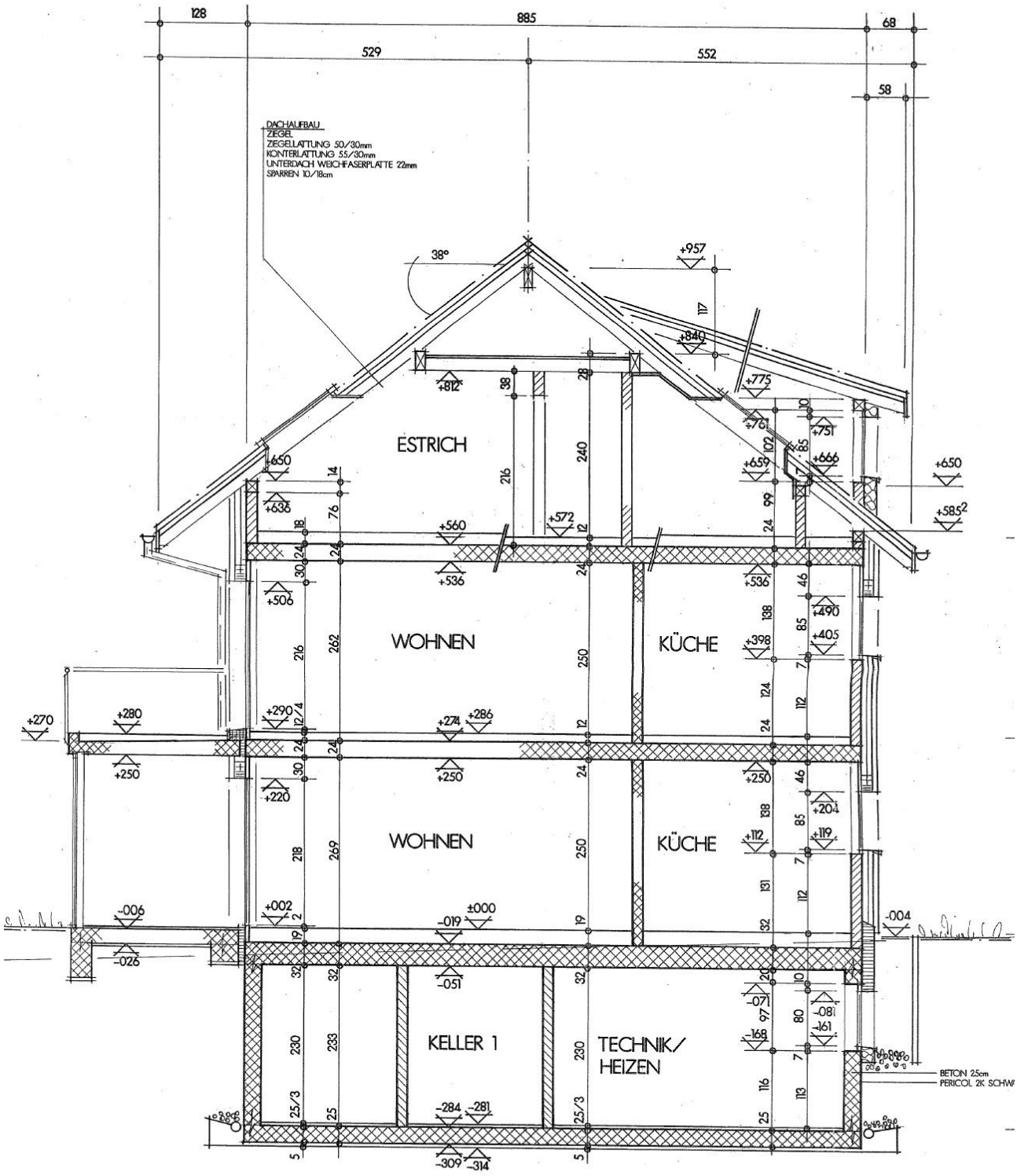
Für die Benützung dieses Planes gelten die "Allgemeinen Bedingungen für die Benutzung der Daten und Pläne der Amtlichen Vermessung" des Amt für Geoinformation Kanton Solothurn vom 01.07.09.

Parzellen mit unterstrichener Nummer sind von einer noch nicht rechtsgültigen Veränderung betroffen.

17.02.2014

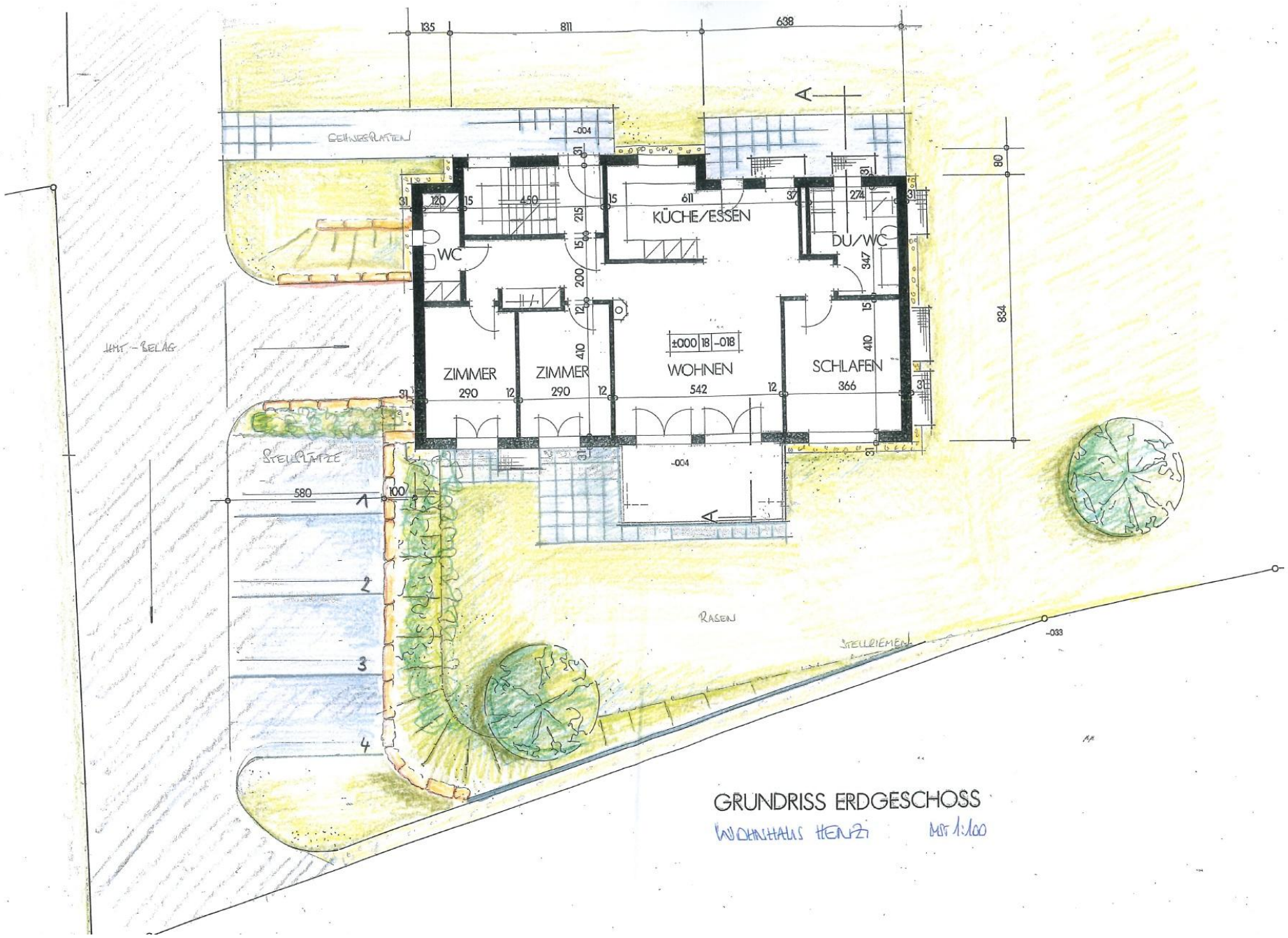
Emch+Berger AG Vermessung
Schöngrünstrasse 35
4500 Solothurn

5. Grundrisspläne



WIEDERAUFB
HERR HANS H

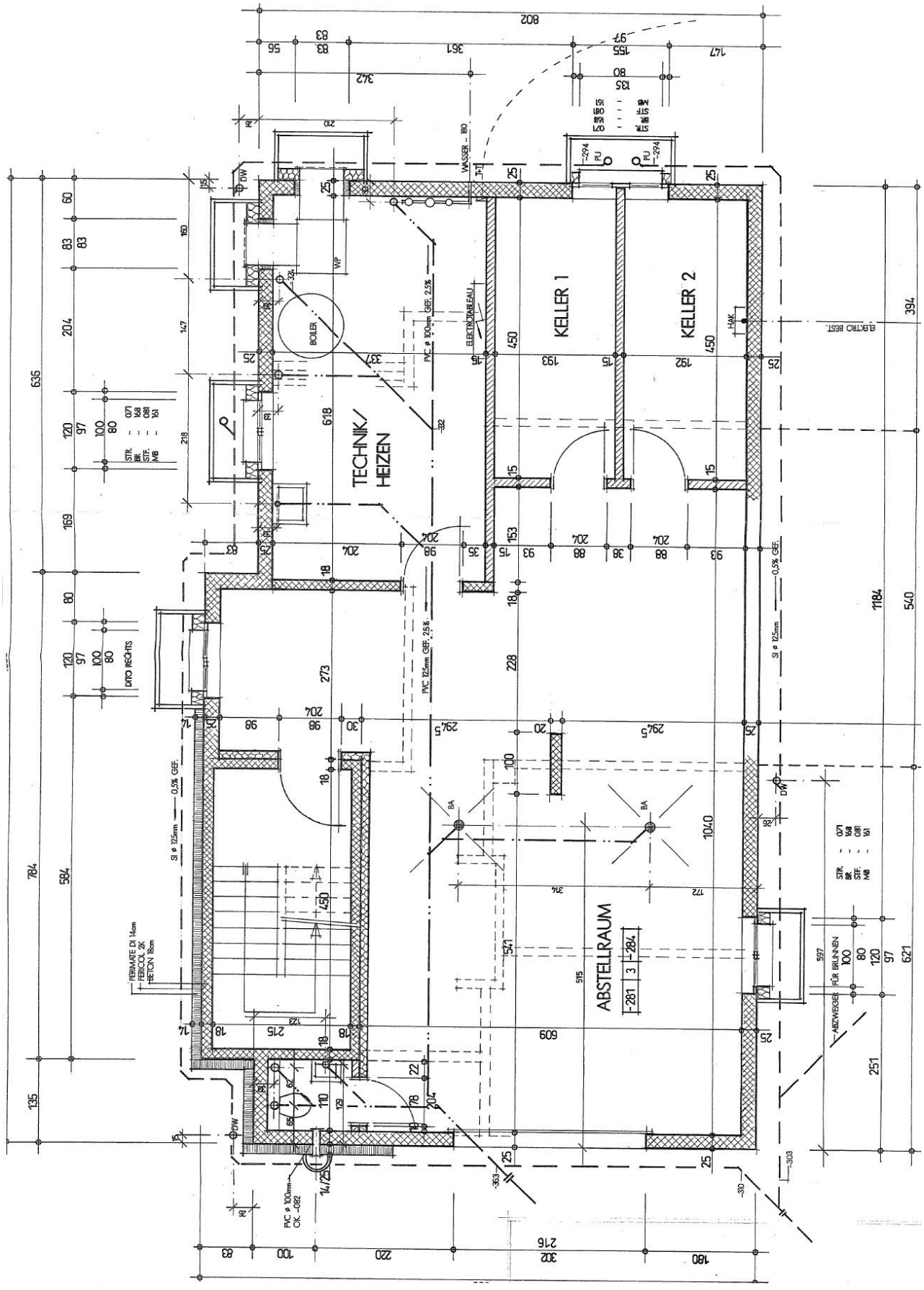
SCHNITT A/



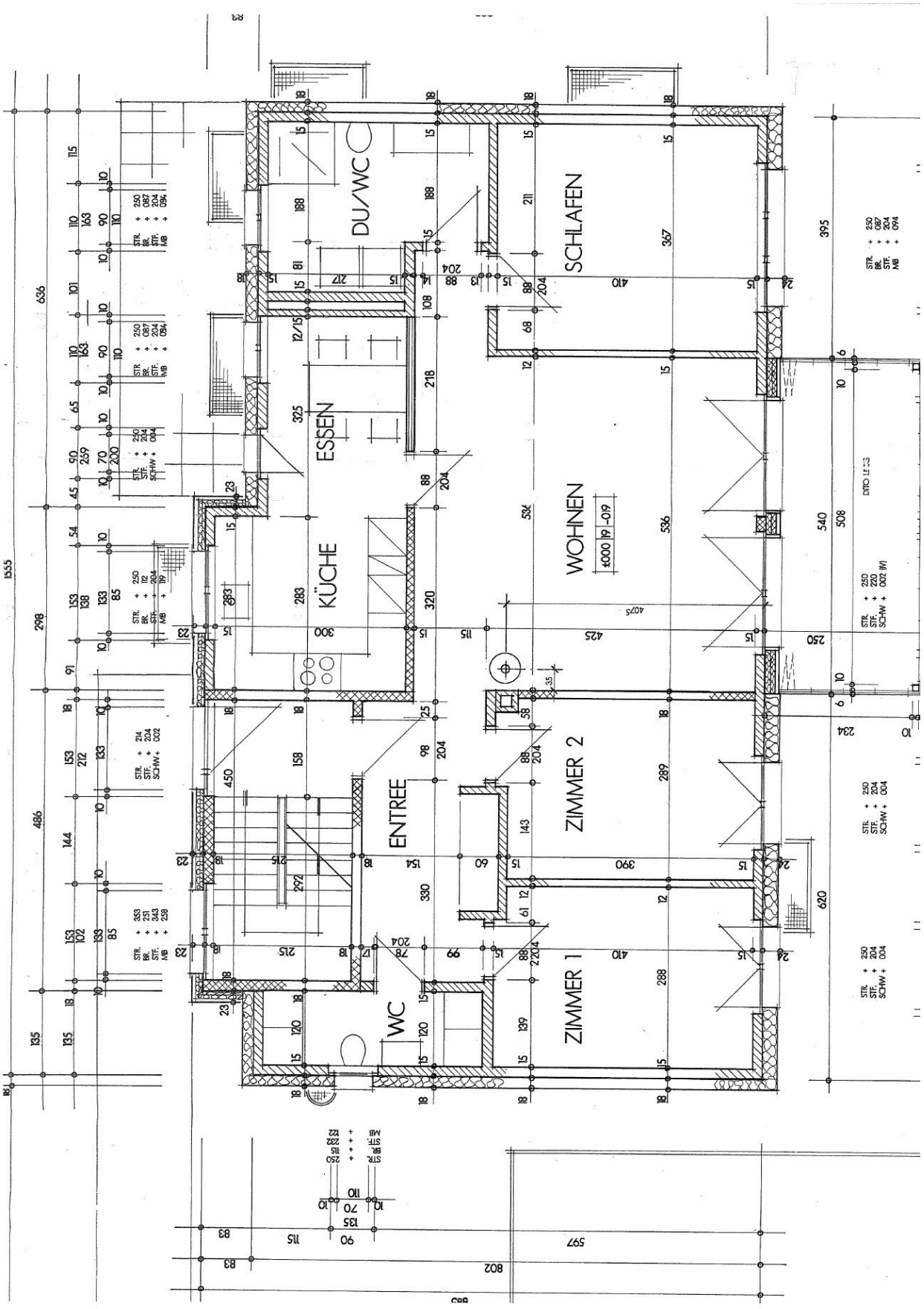
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

WOHNHAUS HENZI MST 1:100

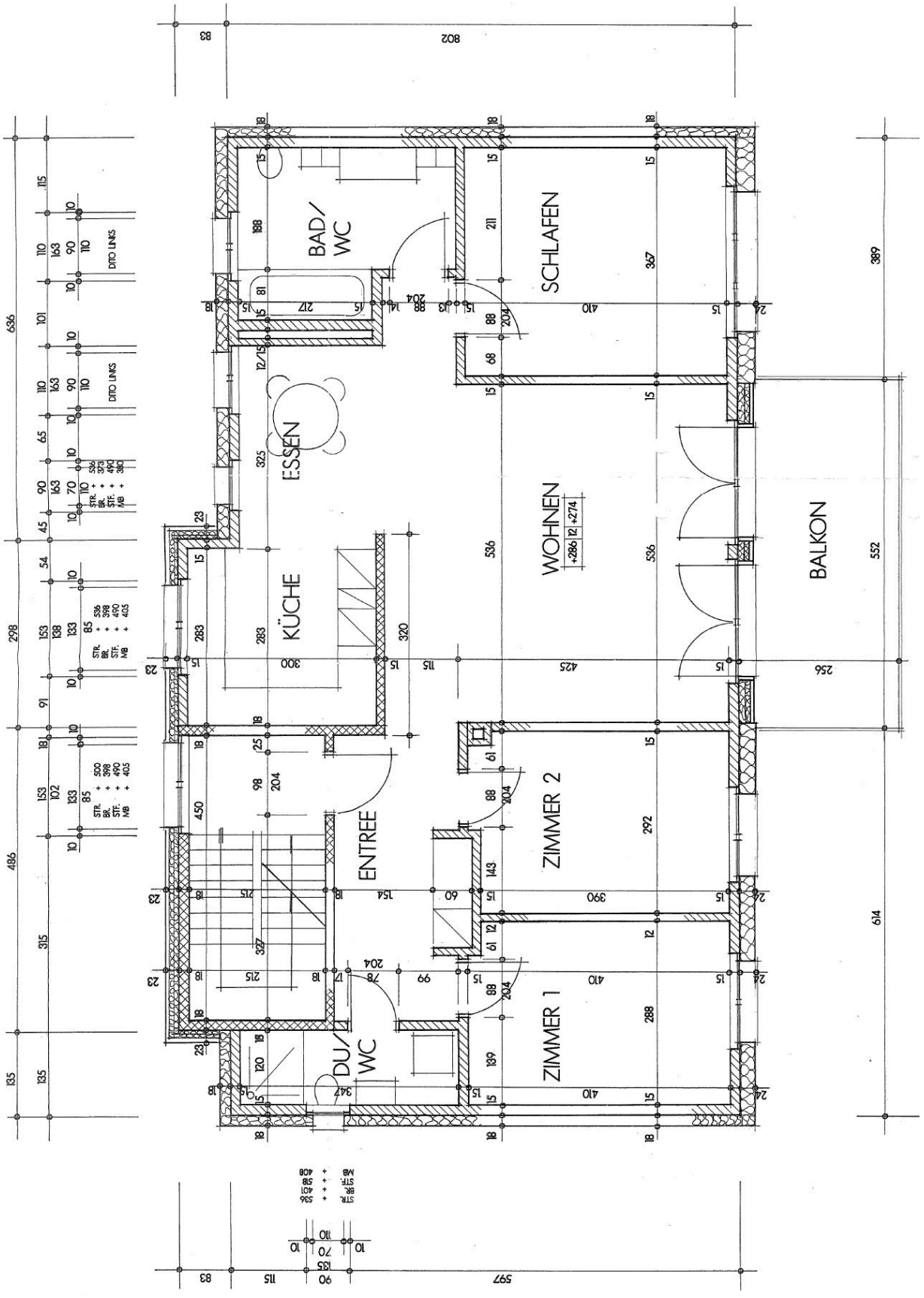
Untergeschoss



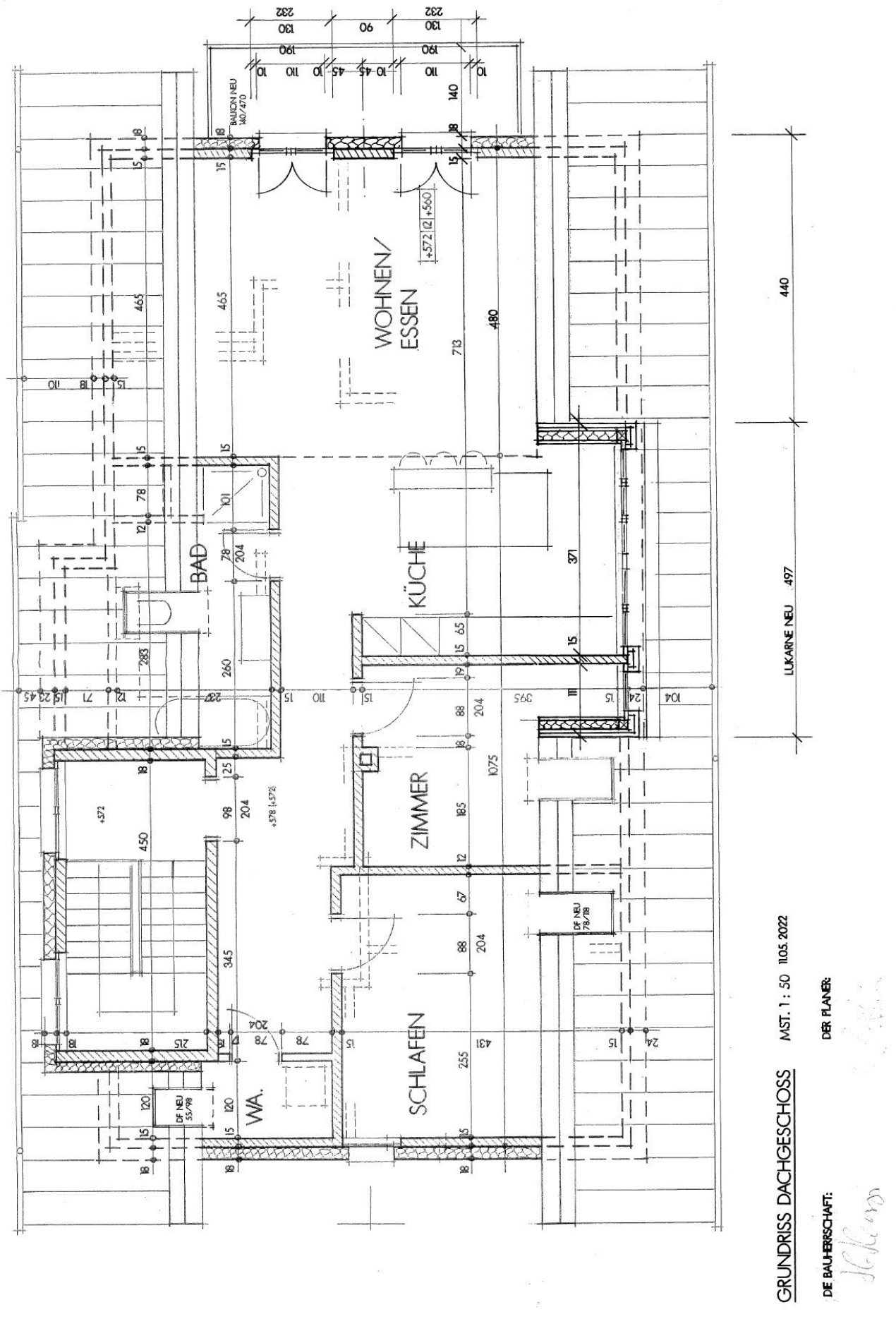
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



6. Fotos




















SO 82771


kein Pfand
Pas de dépôt

