

## **IMMOBILIEN GmbH**

### **Kurt Niggli**

Eichholz 48  
4588 Unterramsern  
Tel. 031 / 767 94 66  
Natel 079 / 253 87 55  
kurt.niggli.so@bluewin.ch

# **VERKAUFSdokUMENTATION**



**4.5 Zimmer Reiheneinfamilienhaus  
mit 2 Einstellhallenplätzen  
Bahnhofstrasse 16c  
4562 Biberist**

## **Basisdaten**

**Objekt** 4.5 Zimmer Reiheneinfamilienhaus mit 2 Einstellhallenplätzen  
Bahnhofstrasse 16c  
4562 Biberist

**Grundstück** Biberist Grundbuch-Nr. 3917 Stockwerkeinheit  
Biberist Grundbuch-Nr. 490 Mutterparzelle

**Verkauf** **Exklusiv-Mandat**  
Kurt Niggli  
Eichholz Hof IMMOBILIEN GmbH  
Eichholz 48  
4588 Unterramsern  
Tel. 031 767 94 66

<b>Verkaufspreis</b>	<b>4.5 Zimmer Reiheneinfamilienhaus</b>	<b>CHF 830'000.00</b>
	<b>2 Einstellhallenplätze</b>	<b>CHF 60'000.00</b>
	<b>Verkaufspreis total</b>	<b>CHF 890'000.00</b>

**Ort / Datum** Unterramsern, April 2026

# OBJEKTBSCHREIBUNG

## Allgemeines

### Grundbuch

Grundstück	<b>GB-Nr. 3917</b>
Grundstücksart	Stockwerkeinheit
Miteigentum an	200 / 1000 an Grundstück Nr. 490 Sonderrecht an der Maisonette-Wohneinheit 4 im Unter-, Erd-, und Attikageschoss
Vormerkungen	keine
Anmerkungen	Reglement StWE Begründung vor Erstellung Gebäude
Dienstbarkeiten	keine

Grundstück	<b>GB-Nr. 2374</b>
Grundstücksart	Liegenschaft
Fläche	1'090 m <sup>2</sup>
Gebäude	Wohnhaus, Bahnhofstrasse 16
Vormerkungen	keine
Anmerkungen	Reglement Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet Begründung Stockwerkeigentum vor Erstellung Gebäude Bewilligung Erdwärmesondenanlage mit Auflagen
Dienstbarkeiten	Last Näherbaurecht zu Gunsten LIG Biberist 1302

## Behördliche Daten / Liegenschaftsdaten

<b>Kubatur</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Höh</b> e	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>Kubatur</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Höh</b> e	<b>m<sup>3</sup></b>
Wohnhaus EG	38.90 m	11.25 m	2.75 m	1'203
Wohnhaus OG	34.90 m	9.25 m	2.80 m	904
5 Balkon Süd	18.75 m	1.35 m	3.40 m	86
Keller West	19.30 m	11.05 m	3.05 m	650
Autoeinstellhalle	19.20 m	18.80 m	3.05 m	1'101
<b>Total</b>				<b>3'944 m<sup>3</sup></b>

Diese Angaben beruhen auf dem Einschatzungsergebnis der Solothurnischer Gebaueversicherung.

Baujahr	2014	
Gebaueversicherungswert	Wohnhaus	CHF 2'744'989.00 (Index 157.4%)
Katasterwert GB Nr. 490 Wohnhaus	CHF	813'800.00
Katasterwert GB Nr. 3917 Stockwerkeinheit	CHF	164'800.00

### 2.1.1 Bauzone

Das gesamte Grundstück befindet sich in der

Bauzone	Wohnzone 2	
Bauzone	W 2 / Wohnzone zweigeschossig	
Zweck	Normale Wohnzone	
Nutzung	Ein- oder zweigeschossige, alleinstehende oder zusammengebaute Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser zulässig	
Baupolizeiliche Masse	Gebäudehöhe Gebäuelänge Grünflächenziffer Ausnützungsziffer Geschosszahl	7.5 m max. 40m mind. 40% 0.40 1 oder 2
Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regions-typischen Bäumen anzustreben.	
Empfindlichkeitsstufe	ES II mit Aufstufung in ES III	

### 2.1.2 Altlastenkataster

Gemäss dem Kataster belastete Standorte des Kantons Solothurn des Amtes für Umwelt des Kantons Solothurn (Stand 7.1.2026) ist das Grundstück nach den vorliegenden Daten im Altlastenkataster **nicht eingetragen**.

## BEURTEILUNG

### Allgemeine Standortbeurteilung

Biberist ist mit rund 9'700 Einwohnern eine der grösseren Gemeinden des Kantons Solothurns. Mit einem Steuersatz von 125% für natürliche wie auch juristische Personen gehört Biberist zum steuerlichen Mittelfeld der Gemeinden im Kanton. Bezüglich Infrastruktur sowie öffentliche Verkehrsmittel ist Biberist bestens erschlossen.

Der Standort des Objekts an der Bahnhofstrasse 16c in unmittelbarer Nähe zum RBS-Bahnhof, Bus und Dorfzentrum, kann trotz der zentralen Lage als ruhig sehr gut und attraktiv bezeichnet werden.

### Qualitative Beurteilung

Qualität der allg. Lage der Gemeinde	
Entfernung zur nächsten grossen Stadt, Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsm., Prestige Ort, wirtsch. Vitalität, öffentliche Einrichtungen	sehr gut x gut mittel schlecht

Standortqualität in der Gemeinde Lage, Ausrichtung, Lärm, Zugang zu öff. Verkehrsmittel, Nähe zu Geschäften, Grünfl.	sehr gut gut mittel schlecht	x
Lage/Infrastruktur Einrichtung im Freien, Parkierungsmögl., gemeinschaftliche Einrichtungen	sehr gut gut mittel schlecht	x
Vermietbarkeit Angebot/Nachfrage, Beurteilung des Marktes, mittelfristig und langfristig, Leerstände	sehr gut gut mittel schlecht	x x
Bauqualität Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumat., Heizungstyp, -qualität, Ästhetik des Geb. Modernität der Installationen, Raumaufteilung, Flexibilität	sehr gut gut mittel schlecht	x x
Zustand des Gebäudes Bausubstanz und offensichtliche Mängel Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität	sehr gut gut mittel schlecht	x x
Ausbaupotential Ausbau-, Anbaumöglichkeit Umnutzung	sehr gut gut mittel schlecht	x
Gesamtbeurteilung	sehr gut gut mittel schlecht	x x

## **Zustand / Ausbau**

### **Zustand Liegenschaft**

Das 2014 in massiver Bauweise erstellte Gebäude zeigt sich in einem dem Alter entsprechenden sehr guten Zustand. Es ist keinerlei aufgestauter Unterhalt ersichtlich.

### **Ausbau / Zustand Stockwerkeigentum**

Der Ausbau der Stockwerkeigentumseinheit ist modern und zeitgemäss und mag den heutigen Ansprüchen vollumfänglich zu genügen.

## Raumprogramm

### Untergeschoss

Dispo 4	16.0 m2
Keller 4	16.5 m2

### Aussenbereich

### Erdgeschoss

Entrée	11.2 m2	gedeckter Vorplatz	4.6 m2
Dusche/WC	4.0 m2	gedeckter Sitzplatz	11.1 m2
Küche/Wohnen	40.3 m2		
Essen	12.6 m2		

### Obergeschoss/Attika

Bad/Dusche/WC	11.5 m2	Terrasse Nord	12.3 m2
Schlafen	17.5 m2	Terrasse Süd	11.0 m2
Zimmer	12.0 m2		
Zimmer	11.4 m2		
Vorplatz	2.7 m2		

Total	123.2 m2 Wohnfläche
	155.7 m2 Wohnfläche mit Keller und Dispo

## Einstellhalle

In der Einstellhalle gehören die **beiden Einstellhallenplätze Nr. 4**, sowie die Nutzung des Velo- und Mofaabstellplatzes ebenfalls zum Verkaufsobjekt. Die Einstellhalle ist bequem über einen Gang im Untergeschoss erreichbar. Aktuell werden zudem Ladestationen eingebaut.

## Zusätzliche Details

Die Beheizung erfolgt zentral über eine Erdsonden-Wärmepumpe. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls zentral.

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage, die den Energiebedarf für sämtliche 5 Wohneinheiten zu einem grossen Teil abdeckt.

## VERKAUFSPREIS

Der Verkaufspreis beträgt

4.5 Zimmer Reiheneinfamilienhaus	CHF 830'000.00
2 Einstellhallenplätze	CHF 60'000.00

**Total Verkaufspreis CHF 890'000.00**

## **KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG / BESITZESANTRITT**

Anzahlung:	nach Vereinbarung
Gebühren und Kosten:	Notariats-, Grundbuchkosten sowie allfällige Handänderungssteuer zu Lasten Käufer.
Besitzesantritt und Bezug:	nach Vereinbarung

## **FINANZIERUNG**

Die Regelung der Finanzierung ist grundsätzlich Sache des Käufers. Selbstverständlich unterstützen wir Sie gerne dabei. Wir begleiten Sie auf Wunsch bei Ihren Finanzierungsabklärungen und berechnen Ihnen vorher Ihren Finanzbedarf.

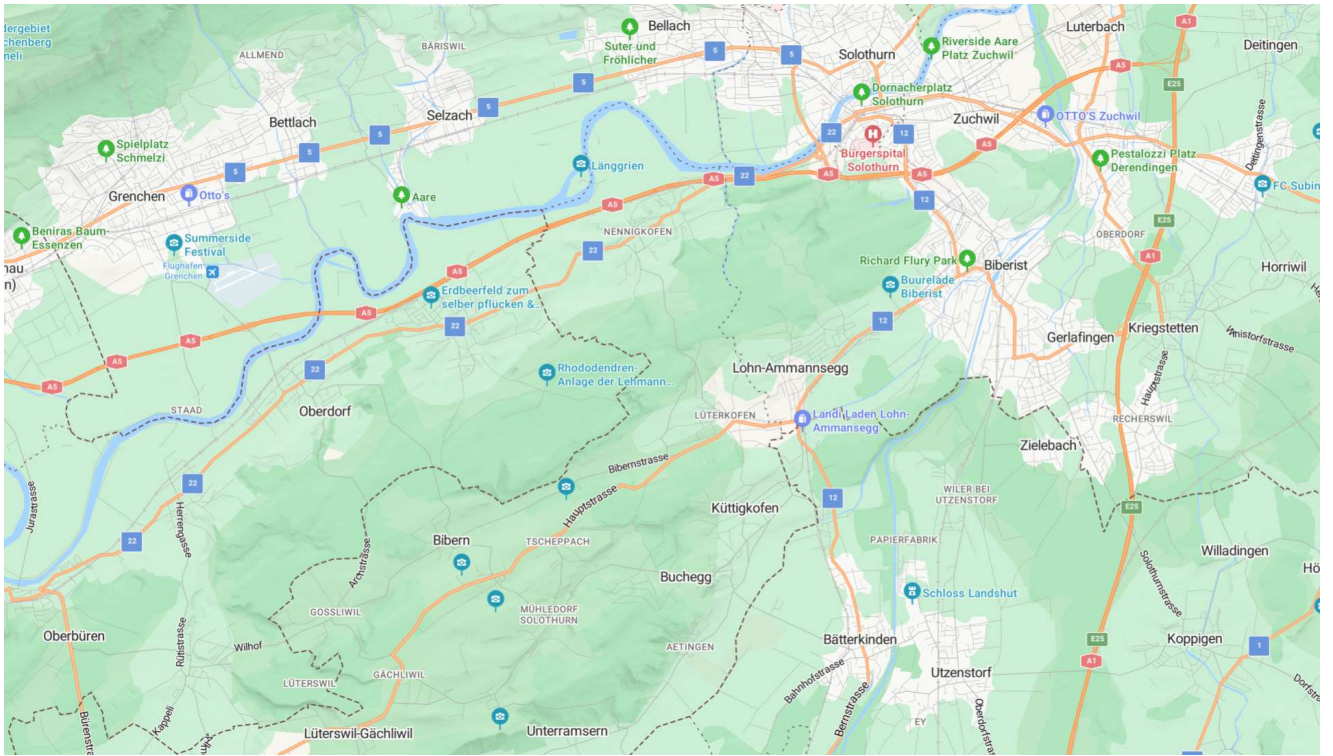
## **BESICHTIGUNG / DIVERSES**

**Innenbesichtigungen nur nach Vereinbarung und ausschliesslich in Begleitung eines Vertreters der Eichholz Hof Immobilien GmbH.**

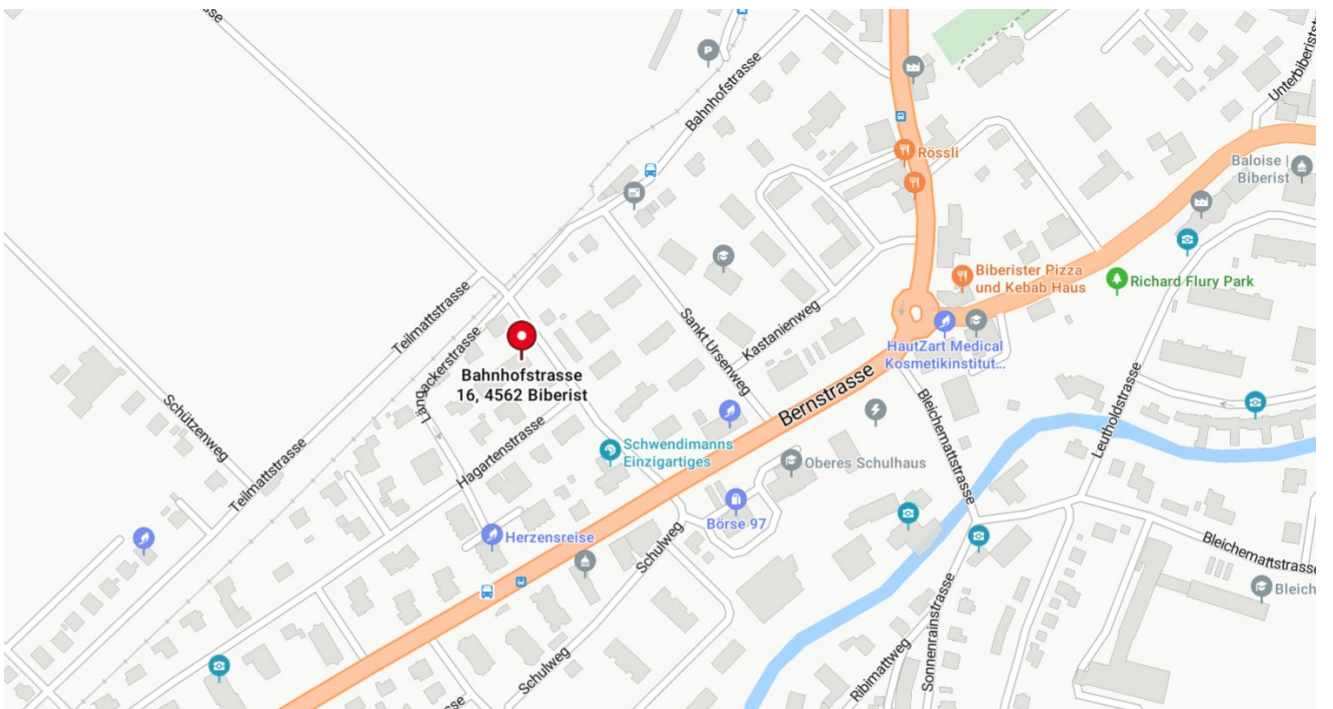
Die Angaben im Verkaufsdossier dienen der allgemeinen Information. Aus den Plänen können keine verbindlichen Masse entnommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Eichholz Hof Immobilien GmbH Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

## Kartenausschnitt



## Ortsplan



# Gemeinde Biberist

Amtliche Vermessung  
Schweiz

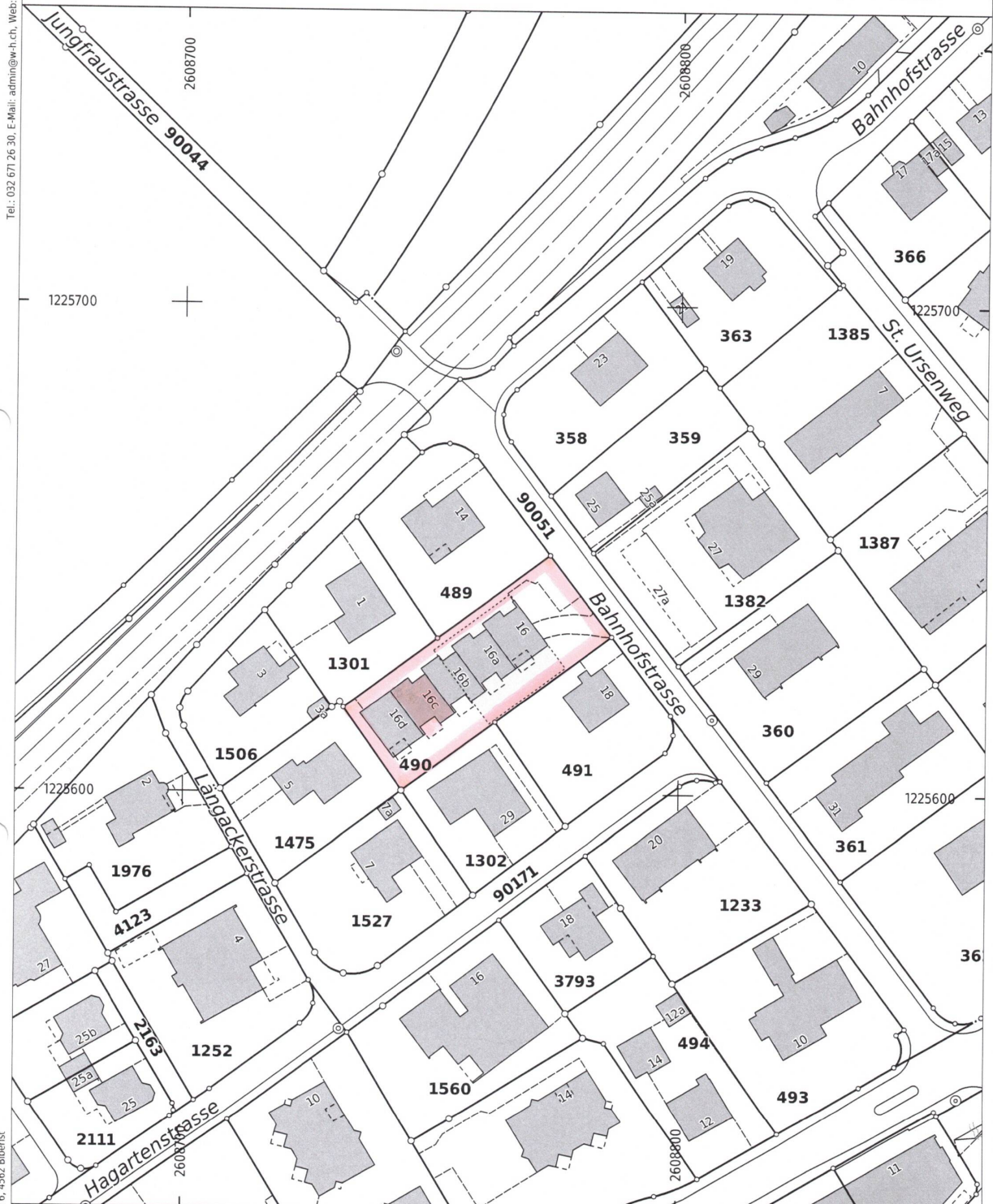


Massstab 1:1'000

Auszug aus dem Plan für das Grundbuch vom: 19.12.2025

Daten der amtlichen Vermessung vom: 18.12.2025

Tel.: 032 671 26 30, E-Mail: admin@w-h.ch, Web: http://www.w-h.ch



W+H AG, Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist



#### Hinweise:

- Grundstücke mit roten Grenzen und unterstrichenen Nummern sind nicht rechtskräftig.
- Projektierte Gebäude sind rot gestrichelt. Sie weisen eine reduzierte Genauigkeit auf.
- Allenfalls dargestellte Baulinien dienen der Orientierung.
- Waldlinien sind nicht rechtsverbindlich.

#### Quelle:

Amtliche Vermessung Schweiz

#### Legende:

[www.cadastre.ch/legende](http://www.cadastre.ch/legende)

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Reto Meile  
Nachführungsgeometer

**Amtschreiberei Region Solothurn**  
Grundbuchamt  
Postfach  
Rötistrasse 4  
4502 Solothurn  
Telefon 032 627 75 11

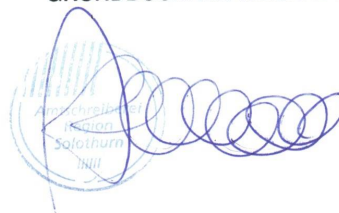
## Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Biberist	490	Liegenschaft	Nein
Biberist	3917	Stockwerkseinheit	Nein

Solothurn, 23. Dezember 2025

fdasoman

GRUNDBUCHAMT REGION SOLOTHURN



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Biberist / 490

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: Biberist  
Grundstück-Nr.: 490  
E-GRID: CH307706733236

Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Dorf  
Plan-Nr.\*:  
Fläche\*: 1'090 m<sup>2</sup>  
Gebäude\*: Wohnhaus, Vers. Wert (100%):1'744'000.00  
Bahnhofstrasse 16  
Katasterwert\*: CHF 813'800.00  
Bemerkungen\*:

---

#### Eigentum:

STW Biberist/3914 zu 200/1000, ID 001-2013/000031	10.12.2013 001-D 2013/00225
STW Biberist/3915 zu 200/1000, ID 001-2013/000031	10.12.2013 001-D 2013/00225
STW Biberist/3916 zu 200/1000, ID 001-2013/000031	10.12.2013 001-D 2013/00225
STW Biberist/3917 zu 200/1000, ID 001-2013/000031	10.12.2013 001-D 2013/00225
STW Biberist/3918 zu 200/1000, ID 001-2013/000031	10.12.2013 001-D 2013/00225

---

#### Anmerkungen:

10.12.2013 001-D 2013/00225	<b>Reglement Stockwerkeigentum</b> ID.001-2013/000385
10.12.2013 001-D 2013/00225	<b>Begründung Stockwerkeigentum vor Erstellung</b>
	<b>Gebäude</b> ID.001-2013/000386
10.12.2013 001-D 2013/00225	<b>Stockwerkanteile verpfändet</b> ID.001-2013/000388
05.12.2014 010-B 2014/1166	<b>Bewilligung Erdwärmesondenanlage mit Auflagen</b>
	ID.010-2014/000129

---

#### Dienstbarkeiten:

28.05.1971 001-D 34	<b>(L) Näherbaurecht</b> ID.001-1000/007854 z.G. LIG Biberist/1302
---------------------	---

---

#### Grundlasten:

keine

---

#### Vormerkungen:

keine

---

#### Grundpfandrechte:

keine

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Biberist / 490

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. Dezember 2025: keine  
Geometergeschäfte bis 21. Dezember 2025: keine

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

## Grundbuch-Auszug

### Stockwerkeinheit Biberist / 3917

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Biberist
Grundstück-Nr.:	3917
E-GRID:	CH793278970680
Stamm-Grundstück:	LIG Biberist/490
Wertquote:	200/1000
Mit Sonderrecht an:	Sonderrecht an der Maisonette-Wohneinheit 4 im Unter-, Erd- und Attikageschoss
Dominierte Grundstücke:	
Fläche*:	
Katasterwert*:	CHF 164'800.00
Bemerkungen*:	

---

#### Eigentum:

Alleineigentum

10.12.2013 001-D 2013/00225 Teilung  
Miteigentum

**Anderegg Pascal Alfred**, 01.07.1974

---

#### Anmerkungen:

10.12.2013 001-D 2013/00225	<b>Reglement Stockwerkeigentum</b> ID.001-2013/000385
10.12.2013 001-D 2013/00225	<b>Begründung Stockwerkeigentum vor Erstellung Gebäude</b> ID.001-2013/000386

---

#### Dienstbarkeiten:

keine

---

#### Grundlasten:

keine

---

#### Vormerkungen:

keine

---

#### Grundpfandrechte:

21.02.2014 001-P 2014/00168	<b>1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF 500'000.00, Max. 10.000%, ID.001-2014/000073, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger SIX SIS AG (mit Hauptsitz in Olten), Olten (UID: CHE-106.842.854)</b>
-----------------------------	--

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. Dezember 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 21. Dezember 2025:	keine

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

**Solothurnische Gebäudeversicherung**

Kopie

Versicherung Nr. 043-045-01600

Schätzungspräsident Martin Kohler  
Direktwahl 032 627 97 38  
E-Mail schuetzen@sgvso.ch

Solothurn, 28. April 2015 mm

Einschätzung vom 10.03.2015  
Tarifcode 200  
Index 140  
Zeitwert 100%  
(≥50%=Neuwertdeckung)

Herr  
Josef Walsler  
Lindenweg 10  
4562 Biberist

Versicherung Nr. 043-045-01600  
Grundbuchnummer 490  
Gemeinde Biberist  
Ortslage Bahnhofstrasse 16, 4562 Biberist  
Eigentümer STWEG, Bahnhofstrasse 16, 4562 Biberist

**Versicherungsnachweis**

Gebäudedetail	Baujahr	Länge	Breite	Höhe	m <sup>3</sup>	Vers.Wert
Wohnhaus EG	2014	38.90	11.25	2.75	1'203	938'340
Wohnhaus OG		34.90	9.25	2.80	904	732'240
5 Balkon Süd		18.75	1.35	3.40	86	30'100
Keller West		19.30	11.05	3.05	650	253'500
Autoeinstellhalle		19.20	18.80	3.05	1'101	396'360
Erdsonden						31'000
Fotovoltaikanlage						60'000

Der Neuwert des Gebäudes 2015 (Index 140) beträgt

CHF 2'441'540

Das Gebäude ist in folgende GB-Nrn. aufgeteilt: 3914 - 3918

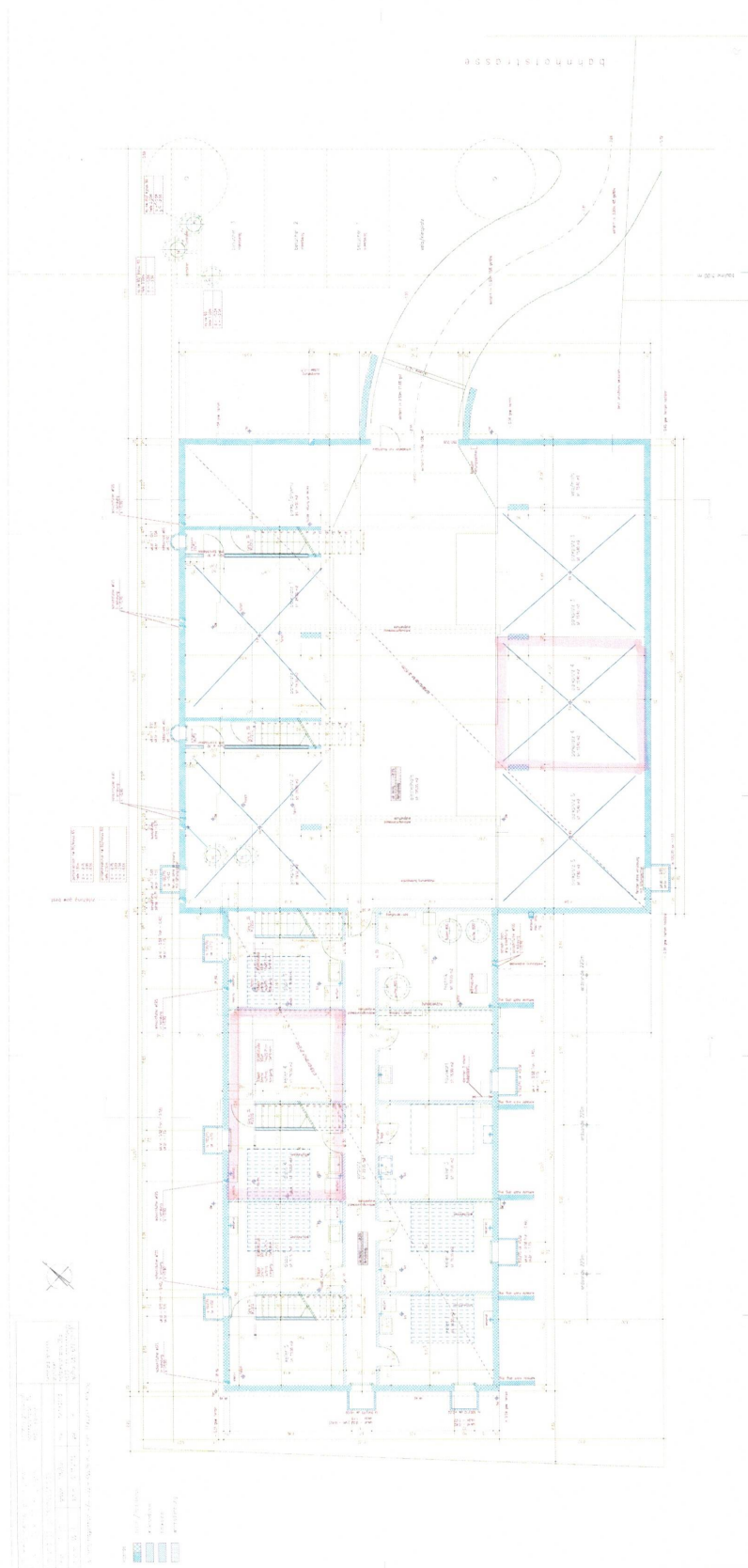
Solothurnische Gebäudeversicherung  
Direktion

Alain Rossier





**Untergeschoss gesamter Grundriss:**





## Fotodokumentation



