

**IMMOBILIEN GmbH**

**Kurt Niggli**

Eichholz 48

4588 Unterramsern

Tel. 031 / 767 94 66

Natel 079 / 253 87 55

[kurt.niggli.so@bluewin.ch](mailto:kurt.niggli.so@bluewin.ch)

## **VERKAUFSdokUMENTATION**



**Wohn- Geschäftshaus / Baulandparzelle**  
**GB Nr. 5617 total 1'595 m<sup>2</sup>**  
**Bachtelenstrasse 29**  
**2540 Grenchen**

## **Basisdaten**

|                      |                                                                                                                                |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekte</b>       | Wohn- Geschäftshaus / Baulandparzelle<br>Bachtelenstrasse 29<br>2540 Grenchen                                                  |
| <b>Grundstücke</b>   | Grenchen Grundbuch-Nr. 5617 / Fläche 1'595 m2                                                                                  |
| <b>Verkauf</b>       | <b>Exklusivmandat</b><br>Kurt Niggli<br>Eichholz Hof IMMOBILIEN GmbH<br>Eichholz 48<br>4588 Unterramsern<br>Tel. 031 767 94 66 |
| <b>Verkaufspreis</b> | <b>CHF 1'150'000.00</b>                                                                                                        |
| <b>Ort / Datum</b>   | Unterramsern, September 2026                                                                                                   |

## OBJEKTDATEN

### Grundbuch

|                   |                      |                                                   |
|-------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| Grundstück        | <b>GB-Nr. 5617</b>   | Liegenschaft                                      |
| Grundstücksfläche | 1'595 m <sup>2</sup> |                                                   |
| Anmerkungen       | keine                |                                                   |
| Dienstbarkeiten   | Recht                | Näherbaurecht und Gebäudeabstand z.L. GB-Nr. 4546 |
| Grundlasten       | keine                |                                                   |
| Vormerkungen      | keine                |                                                   |

### Zone

Das Grundstück befindet sich vollumfänglich in der

Wohnzone Bauklasse 2  
Ausnützungsziffer AZ 0.5  
Grünflächenziffer 40%  
Gesamthöhe 7.5 m  
Max. möglicher Gewerbeteil 60%  
Empfindlichkeitsstufe II

### Altlastenkataster

Gemäss Abfrage vom 28.8.2026, ist die Parzelle nicht im Altlastenkataster eingetragen.

### Allgemeine Standortbeurteilung

Die Stadt Grenchen - zweitgrösste Gemeinde des Kantons Solothurn - bietet ungeahnte Wohnlagen. Grenchen ist geprägt von einer einzigartigen Koexistenz: traditionsreiche Uhren- und Präzisionsindustrie kombiniert mit idyllisch grünem Wohn- und Lebensraum. Grenchenberge und Witi laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein, die verkehrsberuhigte Begegnungszone im Stadtzentrum verführt zum Flanieren. Eine gut ausgebaute Infrastruktur, ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot sowie ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten bieten eine hohe Lebensqualität. Dank ihrer zentralen Lage und der Anbindung an das europäische Autobahn- und Schienennetz (Eisenbahnlinien Genf-Zürich und Genf-Basel) befindet sich die Stadt Grenchen verkehrsmässig in einer privilegierten Situation. Für den öffentlichen Nahverkehr steht ein dichtes Netz an Busverbindungen zur Verfügung.

Eine traditionsreiche Uhren- und Präzisionsindustrie, dynamische Hightechfirmen sowie innovative Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bieten attraktive und zukunftsgerichtete Arbeitsplätze. Die Wirtschaft kann auf ein unternehmerfreundliches und unbürokratisches Umfeld zählen. Mit seinen Berufsbildungsstätten, der Höheren Fachschule für Technik Mittelland, dem Berufsbildungszentrum MMTS - MultimediaTec Swiss und der Uhrmacherschule ist Grenchen auch ein wichtiger Bildungsstandort.

Mit einem Steuerfuss von 114.9 für natürliche und 120 für juristische Personen liegt Grenchen im Mittelfeld der Solothurner Gemeinden.

### Lage der Grundstücke

Das Grundstück liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet von Grenchen an erhöhter Lage

in einem ruhigen Wohnquartier oberhalb des Friedhofs von Grenchen. Zentrum, Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten sind innert weniger Minuten bequem erreichbar.

## **Bemerkungen**

- Auf dem Grundstück GB Nr. 5617 steht ein Wohn- und Geschäftshaus.
- Gewerbeteil und die 4.5 Zi-Wohnung sind aktuell vermietet, jedoch nicht mit langfristigen Mietverträgen (Mietzinseinnahmen CHF 2'297.20 / Monat brutto).
- Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem guten Zustand und könnte problemlos weiterhin für ein Gewerbe genutzt werden. Auch der Einbau von weiteren Wohnungen oder ein zusätzlicher Anbau wäre ebenfalls eine Möglichkeit. Das Grundstück ist ein interessantes Anlageobjekt und bietet Potenzial in diverse Richtungen.

## **VERKAUFSPREIS**

**CHF 1'150'000.00**

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

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

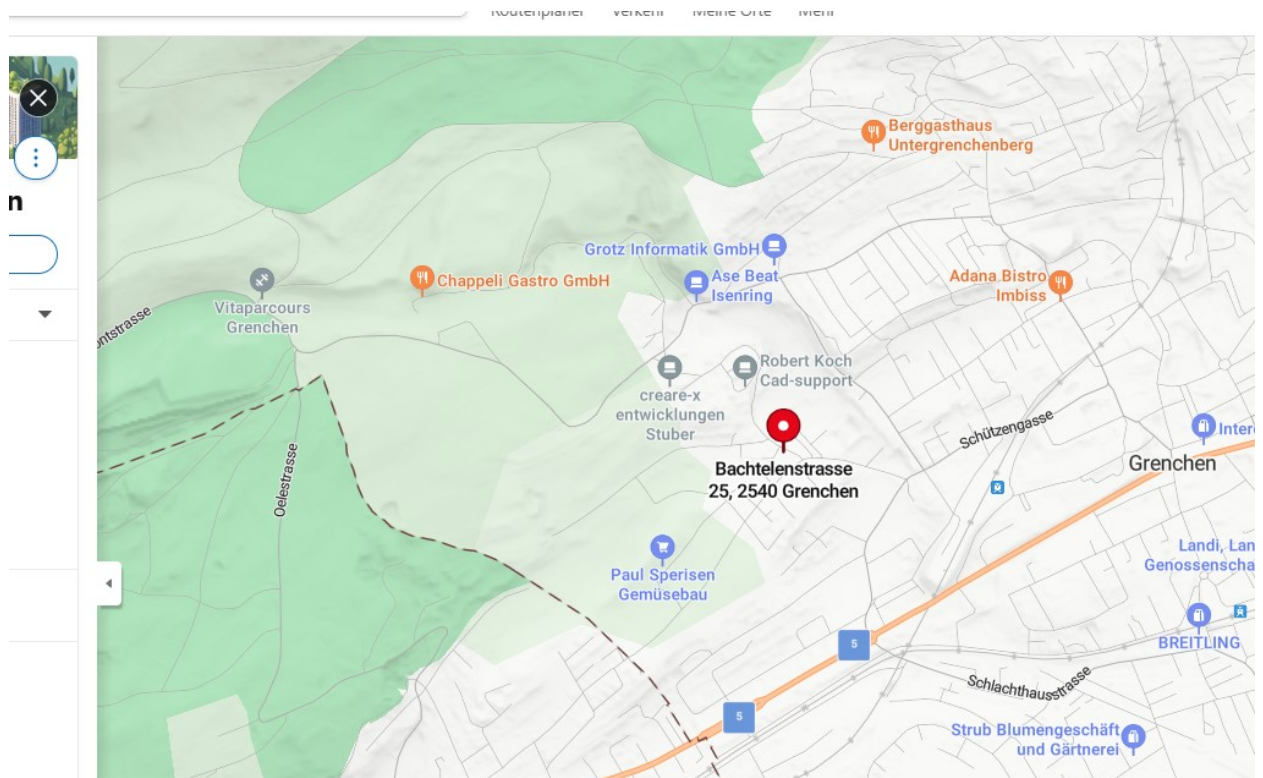
## BESICHTIGUNG / DIVERSES

**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 Spesen-erstattung.

### Ortsplan

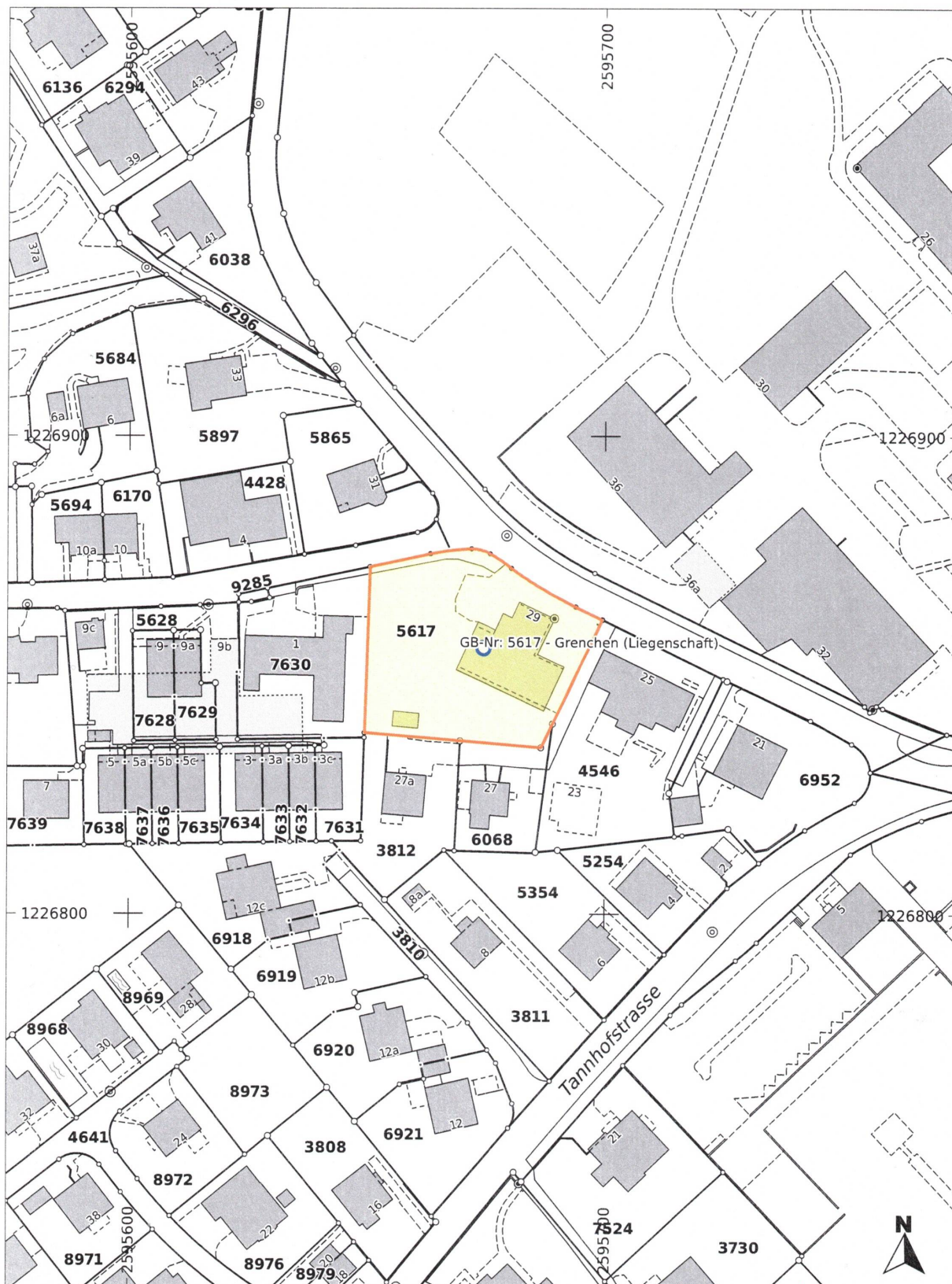


## Situationsplan

**Amt für Geoinformation**  
geo.so.ch/map



KANTON **solothurn**



Erstellt: 02. September 2026  
 Masstab 1:1'000

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

## Grundbuchauszug

IIIIII KANTON **solothurn**

### Amtschreiberei Grenchen-Bettlach

Grundbuchamt  
Postfach  
Marktplatz 22  
2540 Grenchen  
Telefon 032 654 55 10

## Auszug aus dem Grundbuch

| Gemeinde | Grundstück<br>Nr. | Grundstücks-Art | Hängige Geschäfte |
|----------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Grenchen | 5617              | Liegenschaft    | Nein              |

Grenchen, 31. August 2026

fasgrbeu

GRUNDBUCHAMT GRENCHE-BETTLACH



i. V. M. Keller

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Grenchen / 5617

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

#### Grundstückbeschreibung:

|                         |                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde:               | Grenchen                                                                     |
| Grundstück-Nr.:         | 5617                                                                         |
| E-GRID:                 | CH770673343285                                                               |
| Dominierte Grundstücke: |                                                                              |
| Lagebezeichnung*:       | Bachtelen                                                                    |
| Plan-Nr.*:              |                                                                              |
| Fläche*:                | 1'595 m2                                                                     |
| Gebäude*:               | Wohn- und Geschäftshaus, Vers. Wert (100%):838'500.00<br>Bachtelenstrasse 29 |
| Katasterwert*:          | CHF 239'900.00                                                               |
| Bemerkungen*:           | Alte Grundbuchnummer 5617                                                    |

---

#### Eigentum:

Alleineigentum, ID 004-2015/000171

**LEIKO SA**, Grenchen (UID: CHE-373.000.954)

11.03.2015 004-B 2015/92 Sacheinlage

---

#### Anmerkungen:

keine

---

#### Dienstbarkeiten:

11.03.1965 004-D 14

**(R) Näherbaurecht Näherbaurecht und Gebäudeabstand**  
ID.004-1000/001572  
z.L. LIG Grenchen/4546

---

#### Grundlasten:

keine

---

#### Vormerkungen:

24.05.2011 004-P 2011/00082

**Nachrückungsrecht** ID.004-2011/000056  
gehört zu: Pfandrecht ID 004-2011/000128

---

#### Grundpfandrechte:

16.09.1981 004-P 2011/00082

**1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,**  
**CHF 362'500.00, Max. 9.000%,** ID.004-2011/000127,  
Einzelpfandrecht.  
\* Grundpfandgläubiger UBS AG (mit Hauptsitz in  
Zürich/Basel), Bern

Bemerkungen: Neuausfertigung (24.5.2011 P 2011/00082) | Splitting, P. 404.01/1981 (24.5.2011 P 2011/00082)

16.09.1981 004-P 2011/00082

**2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,**  
**CHF 362'500.00, Max. 9.000%,** ID.004-2011/000128,  
Einzelpfandrecht.  
\* Grundpfandgläubiger UBS AG (mit Hauptsitz in  
Zürich/Basel), Bern  
gehört zu: Vormerkung ID 004-2011/000056

Bemerkungen: Neuausfertigung (24.5.2011 P 2011/00082) | Splitting, P.404.02/1981 (24.5.2011 P 2011/00082)

Seite 2 von 3

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Grenchen / 5617

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

#### Hängige Geschäfte:

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Tagebuchgeschäfte bis 25. August 2026: | keine |
| Geometergeschäfte bis 29. August 2026: | keine |

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

## Gebäudeversicherung



Für Sie zuständig Daniel Froelicher  
Telefonnummer 032 627 97 32  
E-Mail schuetzen@sgvso.ch

Solothurn, 27. August 2026

LEIKO SA  
Föhrenweg 9  
2544 Bettlach

**Grundstück** 05617, Grenchen  
**Index** 157.4  
**Eigentümerschaft** LEIKO SA, Föhrenweg 9, 2544 Bettlach

### Police P-005534

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-0007841, Wohnhaus und Atelier<br>Bachtelenstrasse 29, 2540 Grenchen |                     | Versicherungswert |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                                                       |                     | CHF 1'319'799     |
| Schätzungsdatum                                                       | 10.08.2011          |                   |
| Volumen                                                               | 2033 m <sup>3</sup> |                   |
| Baujahr                                                               | 1945                |                   |

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

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

1/2

**Gebäudedetail G-0007841, Wohnhaus und Atelier** Schätzung vom 10.08.2011

| Bezeichnung                  | Baujahr | L     | B    | H    | m <sup>3</sup> Entwertung <sup>1</sup> | Wert CHF |
|------------------------------|---------|-------|------|------|----------------------------------------|----------|
| Wohnhaus                     | 1945    | 8.70  | 7.90 | 5.10 | 351 30 % NW                            | 290'088  |
| Wohnhaus Vorbau Nord         |         | 5.00  | 2.10 | 5.10 | 54 30 % NW                             | 44'702   |
| Untergeschoss                |         | 8.70  | 7.90 | 3.40 | 234 30 % NW                            | 138'197  |
| Anbau West Atelier           |         | 15.80 | 8.50 | 3.50 | 470 30 % NW                            | 277'496  |
| Anbau Nord Werkstatt, Garage |         | 4.50  | 9.30 | 2.30 | 96 30 % NW                             | 56'664   |
| Keller                       |         | 4.50  | 9.30 | 2.60 | 109 30 % NW                            | 42'970   |
| Atelier 1. Stock             |         | 20.30 | 9.70 | 3.50 | 689 30 % NW                            | 450'007  |
| Atelier 1. Stock             |         | 6.20  | 0.50 | 3.50 | 11 30 % NW                             | 7'240    |
| Atelier 1. Stock             |         | 4.25  | 1.30 | 3.50 | 19 30 % NW                             | 12'435   |

**Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt** (Index 157.4)

**CHF 1'319'799**

**Tarifcode 260**

Wohnen mit Gewerbe

<sup>1</sup> Entwertung bis 50% = Neuwert versichert  
 NW = Neuwert  
 ZW = Zeitwert  
 FW = Festwert  
 AW = Abbruchwert

# Auszug aus dem Zonenreglement

- 10 -

| Bauklasse                                                                                                                                             | Nutzungszone                                                           |     |     |    |  |              |     |                  |                    |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----|-----|----|--|--------------|-----|------------------|--------------------|------------------|
|                                                                                                                                                       | Wohnzone                                                               |     |     |    |  | Zentrumszone |     |                  |                    |                  |
|                                                                                                                                                       | GH                                                                     | Ge  | AZ  | GZ |  | GH           | Ge  | GZ <sup>2)</sup> | GH <sup>1)</sup>   | GZ               |
| 0                                                                                                                                                     | m                                                                      |     |     | %  |  | m            |     | %                | m                  | %                |
| Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Freihaltezone, Sportstättenzone, Flughafen<br>(Es gelten die Bestimmungen gemäss § 11, 16 ff. und Anhang 2) |                                                                        |     |     |    |  |              |     |                  |                    |                  |
| 2                                                                                                                                                     | 7.5                                                                    | 1-2 | 0.5 | 40 |  |              |     |                  |                    |                  |
| 2 Hang                                                                                                                                                | 9.5                                                                    | 1-3 | 0.6 | 40 |  | 9.5          | 1-3 | 20               | 9.5                | 20               |
| 3                                                                                                                                                     | 10.5                                                                   | 2-3 | 0.6 | 40 |  | 10.5         | 3   | 20               | 12.0               | 20               |
| 3 Hang                                                                                                                                                | 12.5                                                                   | 2-4 | 0.7 | 40 |  |              |     |                  | 14.0 <sup>3)</sup> | 20 <sup>3)</sup> |
| 4                                                                                                                                                     | 13.5                                                                   | 3-4 | 1.0 | 40 |  | 13.5         | 3-4 | 20               | 16.0               | 20               |
| 5                                                                                                                                                     | 16.5                                                                   | 4-5 | 1.2 | 40 |  | 16.5         | 4-5 | 20               | 20.0 <sup>3)</sup> | 20 <sup>3)</sup> |
| 6                                                                                                                                                     |                                                                        |     |     |    |  | 19.5         | 5-6 |                  |                    |                  |
| H                                                                                                                                                     | Bauten mit mehr als 19.5m Höhe. Ein Gestaltungsplan ist obligatorisch. |     |     |    |  |              |     |                  |                    |                  |

**GH** Max. Gebäudehöhe

<sup>1)</sup> Firsthöhe bei Shed- und Schrägdächer in der Arbeitszone: Gebäudehöhe + 4.0m

**Ge** Geschosszahl Minimum/Maximum (siehe Abs. 2)

**AZ** Max. Ausnutzungsziffer Bruttogeschossfläche/Landfläche

**GZ** Min. Grünflächenziffer Grünfläche/Landfläche

<sup>2)</sup> Wo gemäss Bauklassenplan rückwärtige Bauten nach § 29 vorgesehen sind, entfällt die Grünflächenziffer

<sup>3)</sup> Ergänzung gemäss Ziffer 2.4.6.8 des Regierungsratsbeschlusses Nr. 2003/1282 vom 1. Juli 2003.