

# Historisches Mehrfamilienhaus in Kestenholz



SCAN MICH

**1A**  
IMMOBILIEN

# Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	6
Mieterspiegel & Ertragswert	7
Impressionen des historischen Mehrfamilienhauses	11
Grundrisse	21
Gemeinde	27
Verkaufsbestimmungen	28
Ihr Ansprechpartner / Legales	30

# Das Wichtigste zuerst

## Wichtige Fakten Allgemein

Dieses einzigartige **historische Gebäude** ist ein **ehemaliger Gasthof** und wurde 1480 erstmals erwähnt. Ein genaues Baujahr ist nicht bekannt, da das Haus vor 1900 erbaut wurde. Heute dient das charmante Haus als Mehrfamilienhaus mit **acht exzeptionellen Wohnungen**. Alle Wohnungen weisen **ausserordentlich grosse Zimmer** auf.

Das freistehende Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten hat ein **Gebäudevolumen von 4'454 m<sup>3</sup>** und liegt auf einer Grundstückfläche von 1'183 m<sup>2</sup>. Auf dem Platz, der früher für Pferde und Kutschen diente, befinden sich heute 6 Garagen und 6 Parkplätze für den etwas moderneren Transport.

Die jetzigen Eigentümer haben fortlaufend in die Sanierung und Renovation des historischen Gebäudes investiert. Dadurch ist das einzigartige Gebäude in gutem Zustand.

Alle Wohnungen des Hauses haben einen individuellen Grundriss und verfügen über einzigartige Eigenschaften mit historischem Charme, wie zum Beispiel sichtbare Holzverstrebungen an den Decken.

Das gesamte Haus ist an die Fernwärme angeschlossen worden.

## Wichtige Fakten Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten

**Adresse: Gäustrasse, 4703 Kestenholz**

Bruttogeschossfläche ca.	875 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	1'183 m <sup>2</sup>
Volumen (Gemäss GVB)	4'454 m <sup>3</sup>
Versicherungswert	CHF 2'735'902

2.5 Zimmer Wohnung	3
3.5 Zimmer Wohnung	2
4 Zimmer Wohnung	1
Attika-Loftwohnung	2
Garagen	6
Parkplätze	6
Gewölbekeller	1
Kellerabteile	8
Waschküche mit Secomat	1
Fernwärmeanschluss für alle Wohnungen	

Baujahr vor 1900

Dieses **freistehende Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten** ist nach Vereinbarung verfügbar

**Verkaufsrichtpreis : CHF 2'750'000.—**



# Beschrieb – Wohnungen

## **Untergeschoss:**

Im Untergeschoss befindet sich ein charmanter und alter Gewölbekeller mit grossem Potenzial und entzückenden Details.

## **Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss befinden sich eine 4-Zimmer und eine 2.5 Zimmer Wohnung.

Die **4 Zimmer Wohnung** ist angeschlossen an einen historischen Gang, bekannt als neutrale Zone, der durch das gesamte Haus führt. Die Zimmer sind mit Laminatböden ausgestattet und äusserst grosszügig geschnitten. Die Wohnung verfügt über einen Ofen und charmante Holzverstrebungen in der Decke. Die Küche grenzt direkt an einen praktischen Vorratsraum.

Die **2.5 Zimmer Wohnung** verfügt über besonders viel Platz und einem privaten Eingangsbereich. Die Eingangstür mit Rundbogen führt direkt in moderne Küche mit historischen Glasbildern in den Holzverstrebungen. Das moderne Badezimmer und die gesamte Wohnung sind mit keramischen Platten ausgestattet und besonders grosszügig geschnitten. Die Wohnung wurde bis 2018 totalsaniert.

## **1. Obergeschoss:**

Eine 3.5 und eine 2.5 Zimmer Wohnung liegen im ersten Obergeschoss. Beide Wohnungen beinhalten eine private, überdachte und windgeschützte Laube mit Abendsonne. Die Zimmer beider Wohnungen sind sehr grosszügig geschnitten und die Wohnungen enthalten je einen Ofen.

Die **3.5 Zimmer Wohnung** verfügt über eine moderne Küche und Badezimmer. Die Wohnung verfügt über 109.5 m<sup>2</sup> mit zusätzlichen 23 m<sup>2</sup> der privaten Laube.

Die **2.5 Zimmer Wohnung** enthält ebenfalls ein modernes Badezimmer. Die Laube der Wohnung verfügt über rund 21 m<sup>2</sup> und Die Wohnung über grosszügige 87.9 m<sup>2</sup>.

# Beschrieb – Wohnungen

## 2. Obergeschoss:

Im zweiten Obergeschoss befinden sich eine 3.5 und eine 2.5 Zimmer Wohnung, beide mit Ofen. Auch hier sind die Zimmer besonders grosszügig geschnitten.

Die **3.5 Zimmer Wohnung** ist mit einer neuen Küche mit Holzparkett und einem neuen Badezimmer ausgestattet. Die grosszügigen Zimmer verfügen über wunderschöne Einbauschränke mit Holzdetails.

Die **2.5 Zimmer Wohnung** verfügt über eine offene Küche mit grosszügigem Wohnzimmer mit charmanten Holzverstrebungen in der Decke.

## Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss liegen zwei aussergewöhnliche Attika-Loftwohnungen mit Dachschräge, charmanten Holzverstrebungen und je einer Galerie.

Die **Attika-Loftwohnung links** ist ausserordentlich gross geschnitten und ist mit einem neuen Holparkett ausgestattet. Die charmanten Holzbalken mit antiken Holznägeln machen die Wohnung besonders heimelig.

Die **Attika-Loftwohnung rechts** verfügt über ein grosses Zimmer mit Galerie und offener Küche, sowie ein Badezimmer. Die Wohnung ist äusserst hell und charmante Details wie an die Dachschräge angepasste Radiatoren machen die Wohnung besonders einzigartig.

# Situationsplan Kestenholz

## Erreichbarkeit



Kestenholz – Olten

20 Min

Kestenholz – Solothurn

20 Min



Autobahnanschluss

3 Min

Olten

20 Min

Solothurn

20 Min

## Distanzen

Bushaltestelle Kastanienbaum

90 Meter

Einkaufen

500 Meter

Kindergarten und

270 Meter

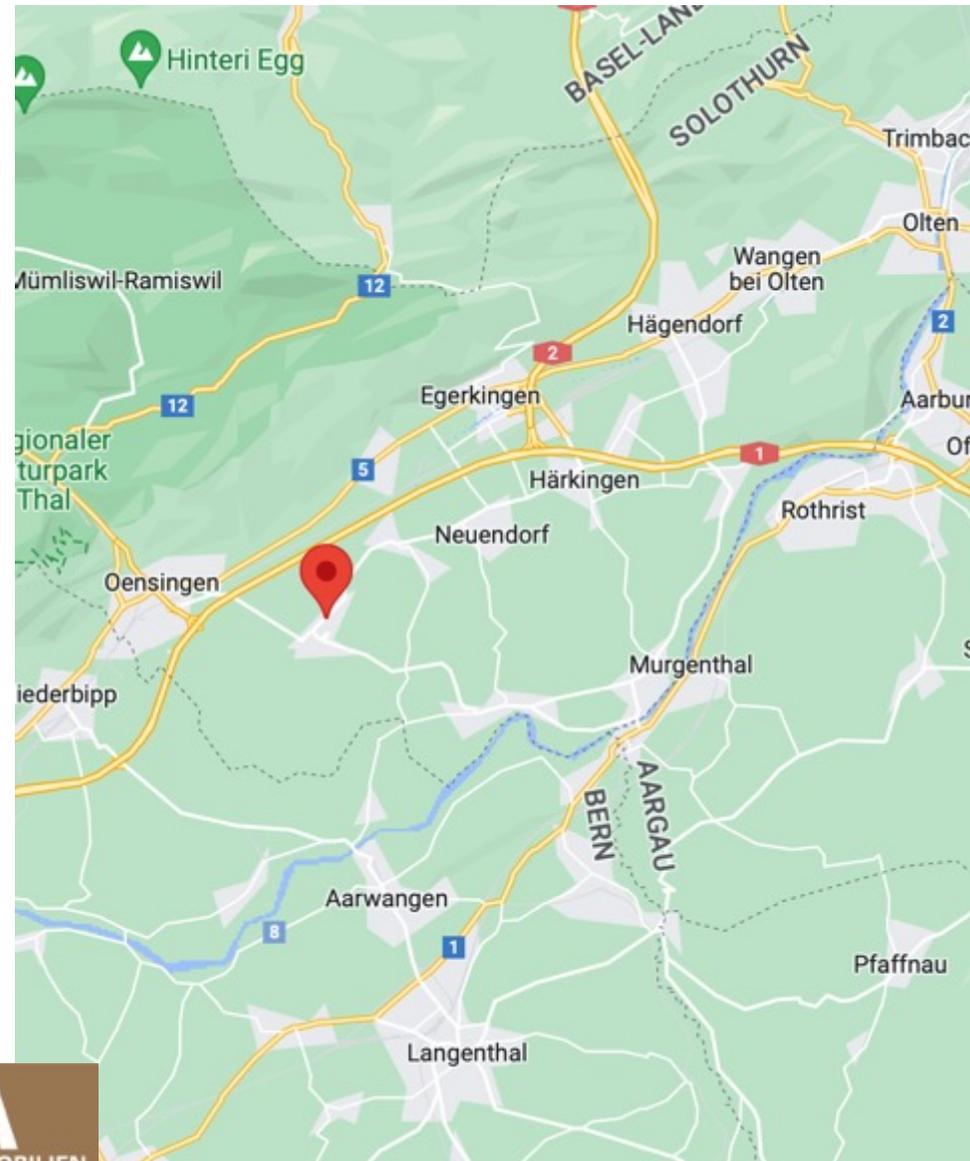
Primarschule

270 Meter

Oberstufe

3100 Meter

Das Mehrfamilienhaus liegt mitten im Dorfzentrum und grenzt an einen kleinen Bach.



# Mieterspiegel / Mietpotential

Mietobjekt	m <sup>2</sup>	Monatliche Mieteinnahmen Netto (Stand 07.2023)	Jährliche Mieteinnahmen Netto (Stand 07.2023)	Monatliche Mieteinnahmen SOLL	Jährliche Mieteinnahmen SOLL
4 Zi-Wohnung EG links	99.2	CHF 1'200.–	CHF 14'400 .–	CHF 1'350.– (CHF 163 / m <sup>2</sup> )	CHF 16'200 .–
2.5 Zi-Wohnung EG rechts	63.2	CHF 1'020.–	CHF 12'240.–	CHF 1'050.– (CHF 200 / m <sup>2</sup> )	CHF 12'600 .–
3.5 Zi-Wohnung OG links	109.5	CHF 1'400.–	CHF 16'800.–	CHF 1'550.– (CHF 170 / m <sup>2</sup> )	CHF 18'600.–
2.5 Zi-Wohnung OG rechts	87.9	CHF 1'025.–	CHF 12'300.–	CHF 1'170.– (CHF 160 / m <sup>2</sup> )	CHF 14'040.–
3.5 Zi-Wohnung 2.OG links	126.4	CHF 1'530.– Leerstand Sanierung	CHF 18'360.–	CHF 1'790.– (CHF 170 / m <sup>2</sup> )	CHF 21'480.–
2.5 Zi-Wohnung 2.OG rechts	77.9	CHF 931.–	CHF 11'172.–	CHF 1'000.– (CHF 160 / m <sup>2</sup> )	CHF 12'000.–
Attika-Loftwohnung links	143.8	CHF 1'600.– Leerstand	CHF 19'200.–	CHF 2'300.– (CHF 200 / m <sup>2</sup> )	CHF 27'600.–
Attika-Loftwohnung rechts	72.5	CHF 850.–	CHF 10'200.–	CHF 1'100.– (CHF 185 / m <sup>2</sup> )	CHF 13'200.–
6 Garagen		6 * CHF 80.– CHF 480.–	CHF 5'760.–	CHF 480.–	CHF 5'760.–
5 Parkplätze		5 * CHF 35.– CHF 175.–	CHF 2'100.–	CHF 175.–	CHF 2'100.–
1 Parkplatz		CHF 45.–	CHF 450.–	CHF 45.–	CHF 540.–
<b>Total</b>		<b>CHF 10'256.–</b>	<b>CHF 123'072.–</b>	<b>CHF 12'010.–</b>	<b>CHF 144'120.–</b>

# Ertragswert / Nettorendite

Ist	Soll
-----	------

## Jährliche Mieteinnahmen Netto

CHF 123'072.-	CHF 144'120.-
---------------	---------------

## Berechnung Rendite

<u>CHF 123'072.-</u> 4.48 %	rund CHF 2'750'000.-	<u>CHF 49'110.-</u> 5.24%	rund CHF 2'750'000.-
--------------------------------	----------------------	------------------------------	----------------------

## Rendite weitere Beispiele: Verkaufsrichtpreis

Annahme Rendite bei 4.0%:	rund CHF 3'076'800.-		rund CHF 3'600'000.-
Annahme Rendite bei 4.5%:	rund CHF 2'735'000.-		rund CHF 3'201'000.-
Annahme Rendite bei 5.0%:	rund CHF 2'462'440.-		rund CHF 2'880'000.-

Die Rendite zum gegebenen Verkaufsrichtpreis von CHF 2'750'000.- liegt bei 4.48%.

# Investitionen und Sanierungskosten

## Investitionsübersicht der letzten 10 Jahre:

Wohnung EG links (Kühlschrank, Geschirrspüler, Anstrich)	CHF 12'473 .-
Wohnung EG rechts (Wohnungssanierung und Sanierung Fassade)	CHF 233'073 .-
Wohnungen 1 OG (Wohnungssanierungen)	CHF 138'756 .-
Wohnung 1 OG links (Geschirrspüler)	CHF 1'135 .-
Wohnung 1 OG rechts (Türe)	CHF 1'867 .-
Wohnung 2 OG links (Wohnungssanierung, Küchenboden)	CHF 83'058 .-
Wohnung 2 OG rechts (Geschirrspüler, Boden, Ofen)	CHF 6'454 .-
Attika-Loftwohnung links (Parkett, Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler)	CHF 27'002 .-
Attika-Loftwohnung rechts (Kühlschrank, Anstrich)	CHF 3'195 .-
Allgemein Anschluss Fernwärme, Boiler, etc.	CHF 112'180 .-
Gewölbekeller (Hausschwammsanierung)	CHF 6'645 .-
Diverse Kleinreparaturen	CHF 262'905 .-
<b>Total Investitionen (inkl. Kleinreparaturen)</b>	<b>CHF 888'743 .-</b>

## Schätzung Investitionsbedarf der nächsten 10 Jahren (nicht ordentliche):

Wohnung EG links: Bad	CHF 7'500.-
Wohnung 1 OG links: Anstrich	CHF 8'000.-
Wohnung 1 OG rechts: Anstrich und Elektroverteiler	CHF 12'000.-
Attika-Loftwohnung links: Küche und Bad	CHF 30'000.-
Attika-Loftwohnung rechts: Küche und Bad	CHF 30'000.-
<b>Total</b>	<b>CHF 87'500.-</b>

# Nebenkosten

## Nebenkosten im Jahr 2022

❖ Betriebskosten (Strom, Wasser, Hauswartung etc.)	CHF	5'516.30
❖ TV / Radio Anschlussgebühren	CHF	1'214.05
❖ Heiznebenkosten	CHF	728.80
❖ Direkte Weiterverrechnung	CHF	2'676.30

## Kosten ca.

**Total Nebenkosten** CHF **10'135.45** **8.23% der Nettomiete (IST)**

## Nebenkosten im Jahr 2022 pro Wohnung

Wohnung EG links	CHF	1'638.80
Wohnung EG rechts	CHF	1'277.15
Wohnung 1 OG links	CHF	1'974.25
Wohnung 1 OG rechts	CHF	1'580.80
Wohnung 2 OG links	CHF	897.95
Wohnung 2 OG rechts	CHF	785.35
Attika-Loftwohnung links	CHF	1'365.90
Attika-Loftwohnung rechts	CHF	615.25

**Total Nebenkosten** CHF **10'135.45**

# Impressionen (Aussenansicht)



Um das charmante Mehrfamilienhaus bieten sich diverse Parkmöglichkeiten und es ist umgeben von viel Grün

# Impressionen (Aussenansicht)

Im ruhigen und idyllischen Gartenbereich befinden sich verschiedenste Sitzmöglichkeiten am lauschigen Bach



# Impressionen und Highlights (Dachgeschoss)



Die äusserst grosszügige Attika-Loftwohnung entzückt mit neuem Echtholzparkett und charmanten Original-Holzbalken mit Holznägeln



# Impressionen und Highlights (2. Obergeschoss)



Die grosszügige 3.5 Zimmer Wohnung wurde 2022 saniert und mit einer topmodernen Küche und Badezimmer ausgestattet



# Impressionen und Highlights (1. Obergeschoss)



# Impressionen und Highlights (Erdgeschoss)



Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über charmante Holzverstreibungen in der Decke, die Wohnung rechts wurde aufwändig saniert

# Impressionen und Potential (Gewölbekeller)



© Copyright 2023 Gurten – Park im Grünen

Inspiration links – aktueller Zustand rechts

Der historische Gewölbekeller bietet grosses Potenzial und könnte ähnlich wie im linken Bild ausgebaut werden



# Impressionen (historische Bedeutung)



Das historische Haus weist diverse Zeugnisse seiner faszinierenden Geschichte auf

# Impressionen (historische Bedeutung)



Weitere charmante Details die den historischen Charakter des Hauses betonen

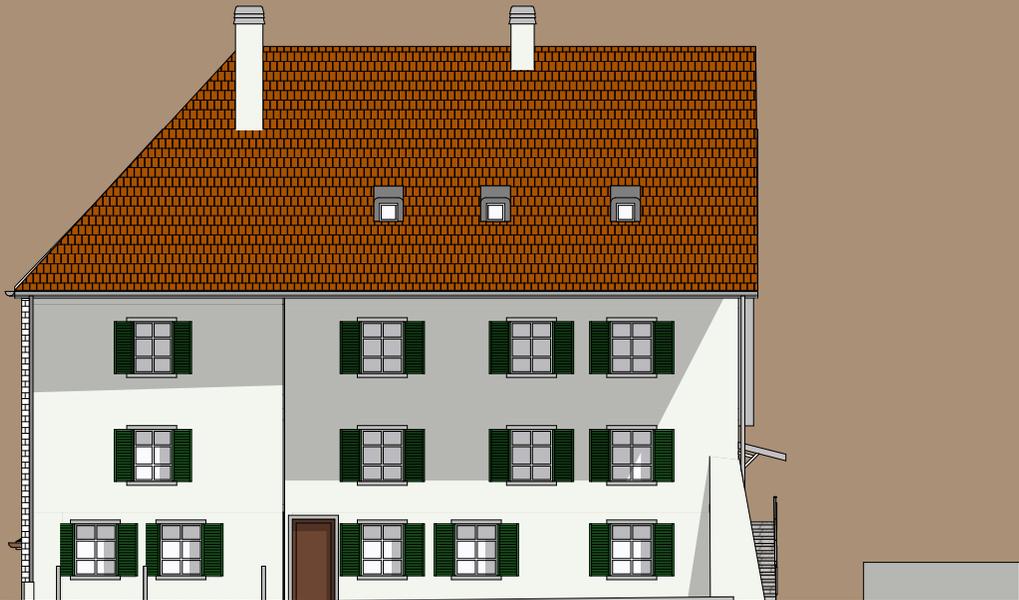


# Impressionen (Kestenholz)

Wo die Kirche noch im Dorf steht!  
Umgeben von viel Grün.



# Grundriss – Aussenansicht

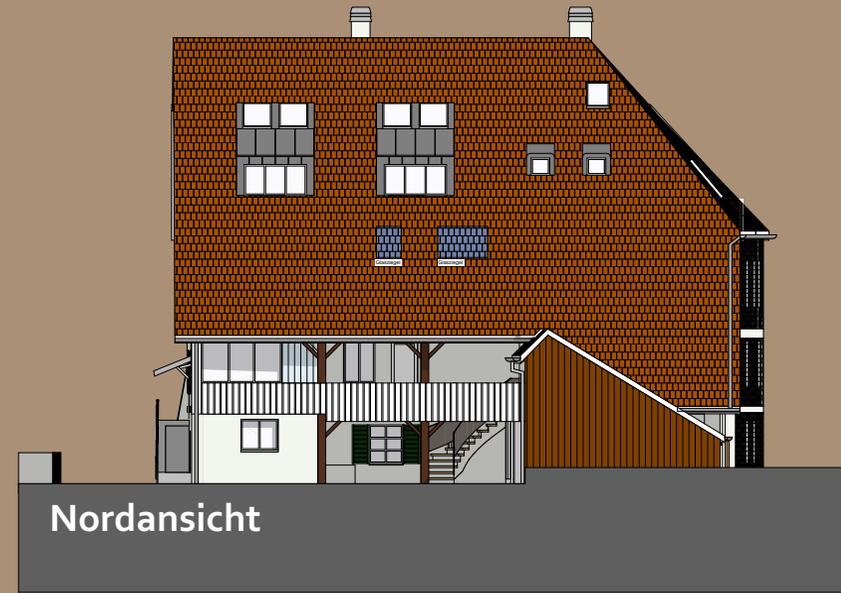
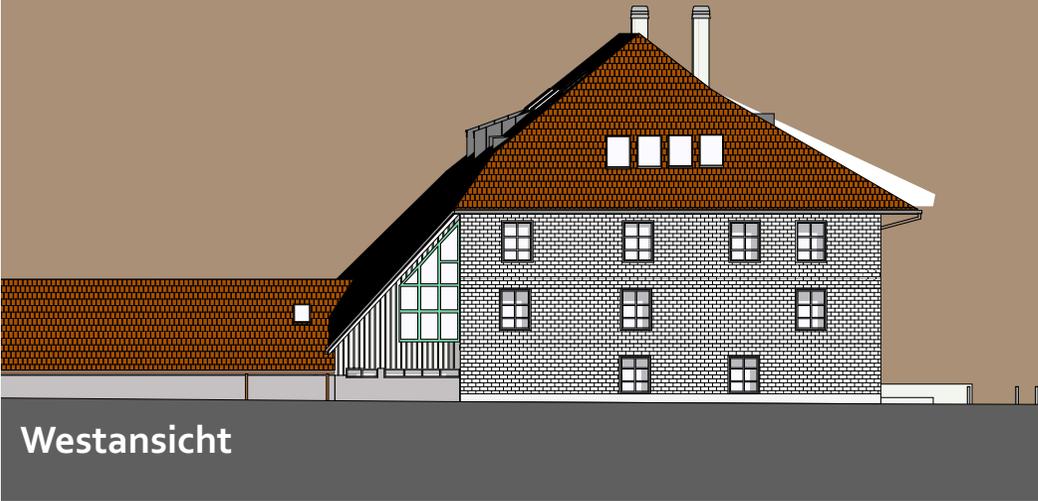


Südansicht

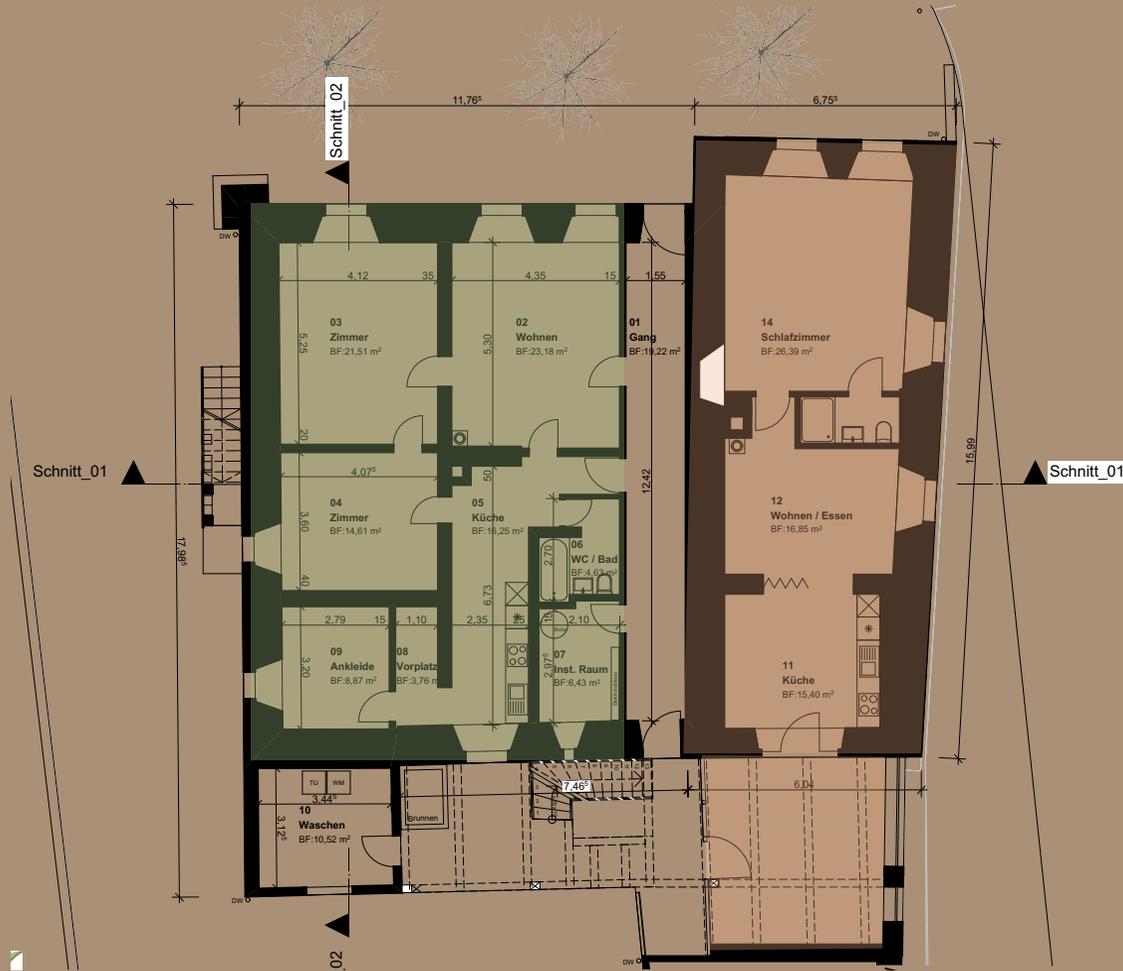
Bruttogeschossfläche ca. 875 m<sup>2</sup>

❖ Erdgeschoss	213	m <sup>2</sup>
❖ 1. Obergeschoss	241.4	m <sup>2</sup>
❖ 2. Obergeschoss	204.3	m <sup>2</sup>
❖ Dachgeschoss	216.3	m <sup>2</sup>

# Grundriss – Aussenansicht



# Grundriss – Erdgeschoss



Bruttogeschossfläche ca. 213 m<sup>2</sup>

- ❖ Wohnung links 99.2 m<sup>2</sup>
- ❖ Wohnung rechts 63.2 m<sup>2</sup>
- ❖ Waschküche 10.5 m<sup>2</sup>
- ❖ Vorplatz rechts ca. 21 m<sup>2</sup>
- ❖ Gang 19.2 m<sup>2</sup>

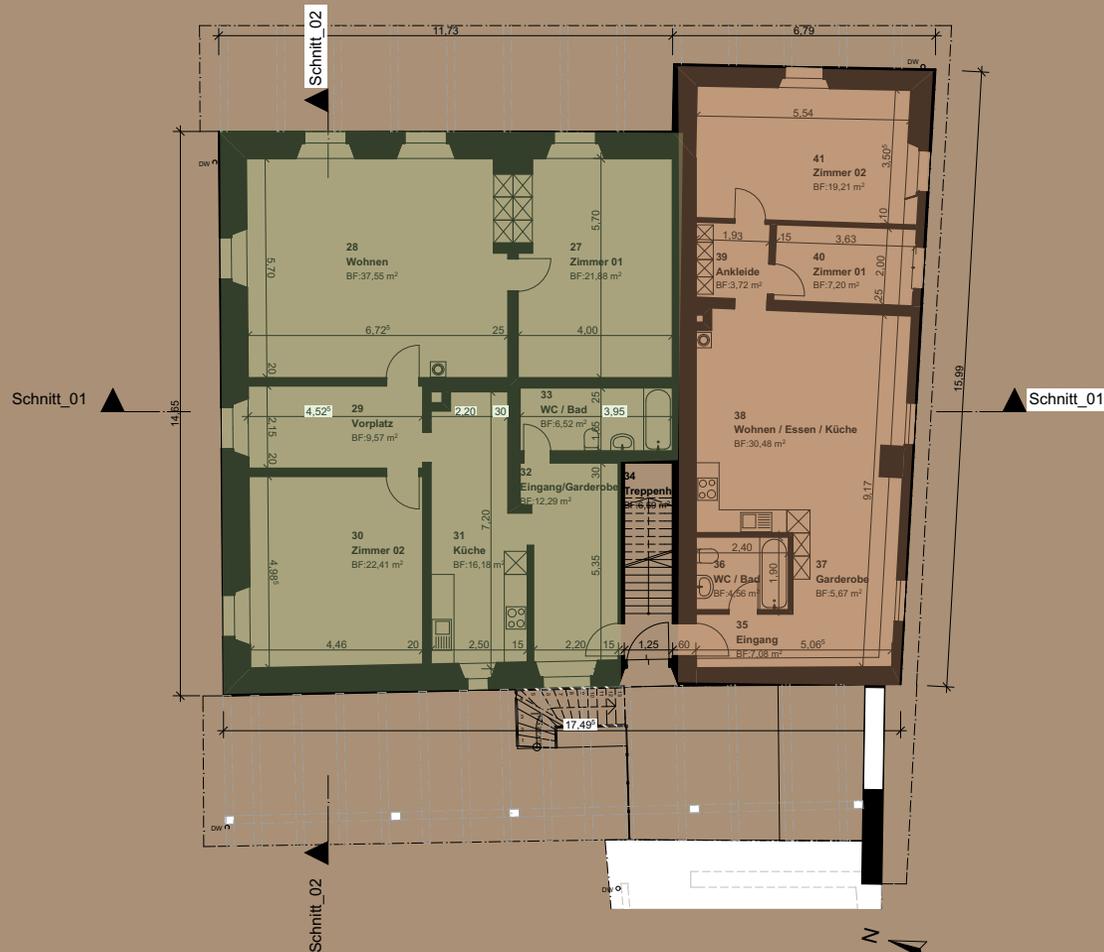
# Grundriss – 1. OG



Bruttogeschossfläche ca. 241.4 m<sup>2</sup>

- ❖ Wohnung links 109.5 m<sup>2</sup>
- ❖ Wohnung rechts 87.9 m<sup>2</sup>
- ❖ Laube links ca. 23 m<sup>2</sup>
- ❖ Laube rechts ca. 21 m<sup>2</sup>

# Grundriss – 2. OG



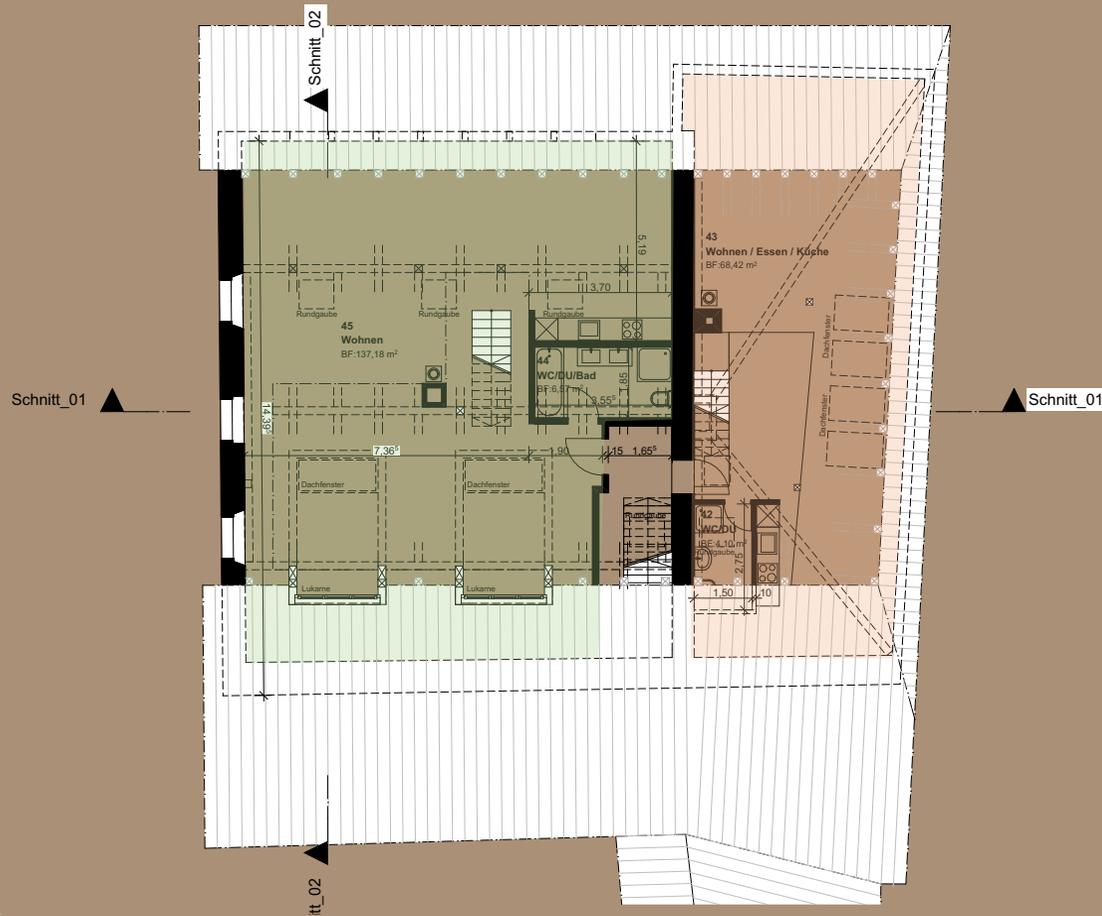
Bruttogeschosfläche ca. 204.3 m<sup>2</sup>

- ❖ Wohnung links 126.4 m<sup>2</sup>
- ❖ Wohnung rechts 77.9 m<sup>2</sup>

# Grundriss – Dachgeschoss

Bruttogeschosfläche ca. 216.3 m<sup>2</sup>

- ❖ Wohnung links 143.8 m<sup>2</sup>
- ❖ Wohnung rechts 72.5 m<sup>2</sup>



# Die Gemeinde stellt sich vor

Kestenholz liegt mit 1900 Einwohnern im Kanton Solothurn und gehört zum Bezirk Gäu. Das Dorf liegt zwischen Olten und Solothurn und unmittelbar an der Autobahn N1 Bern Zürich. Beide erreicht man mit dem Auto und dem öffentlichen Verkehr innerhalb von 20 Minuten.

Auf einer Höhe von 450 Metern über Meer befindet sich Kestenholz inmitten grüner Hügel, Bäche, Wäldern und Wiesen. Die grüne Umgebung bietet diverse Möglichkeiten für die Naherholung. Kestenholz ist ländlich und trotzdem sehr aktiv und bietet somit eine hervorragende Wohnqualität. In Kestenholz wohnen viele junge Familien. Umgeben von Wäldern und Feldern hat Kestenholz viel Erholungs- und Freizeitraum zum Spazieren, Wandern, Fahrradfahren oder mit Freunden und Familie am Waldrand zu grillieren und den Ausblick zu geniessen. Bekannte Ausflugsziele im Jura liegen fast vor der Haustüre.

Kestenholz bietet ein sehr aktives Vereinsleben und zieht für das St. Peter at Sunset alle zwei Jahre musikalische Stars aus aller Welt an. Mit hochstehenden Restaurants punktet Kestenholz auch kulinarisch. Im Dorf findet man auch diverse Läden, vom Lebensmittelgeschäft, über ein Geschenke-Lädeli bis hin zum Dekorationsgeschäft. Kindergarten und Schule befinden sich direkt in Kestenholz und die Oberstufe direkt im Dorf nebenan.



# Sie möchten kaufen?

## Verkaufsbestimmungen

Der Verkaufsrichtpreis für das **freistehende Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten** wurde auf **CHF 2'750'000.—** festgelegt.

Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit der Verkäuferschaft an den Meistbietenden.

Reichen Sie ein **schriftliches Angebot**, begleitet durch eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Hypothekarinstitutes, ein.

Falls wir Sie dabei unterstützen dürfen, so stehen wir Ihnen gerne jederzeit mit unserer Firma **1A-Financen.ch** zur Verfügung.

Über die Höhe der Mitbewerberofferten wird keine Auskunft gegeben.

## Weitere Schritte

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahren wird nach Vereinbarung erfolgen. Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich über die **1A-Immobilien** getätigt. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Reservieren Sie sich jetzt einen **Besichtigungstermin**.

**[www.1a-Immobilien.ch](http://www.1a-Immobilien.ch)**

**Thomas Bolliger**

**031 368 01 15**

**Wir freuen uns auf Sie.**





**1A**  
IMMOBILIEN



WIR LIEBEN  
IMMOBILIEN



# Ihr Ansprechpartner

Thomas Bolliger

Inhaber und Gründer  
thomas.bolliger@1a-immobilien.ch

Tel. Nummer 031 368 01 15

Bundesgasse 26  
Postfach 2171  
3011 Bern



## Disclaimer

Diese Dokumentation darf ohne unser Einverständnis nicht kopiert oder weiterverwendet werden. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Dokumentationen werden anhand uns zur Verfügung stehender Unterlagen sorgfältig zusammengestellt. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung der 1a-Immobilien Schweiz GmbH für den Inhalt dieser Dokumentation ausdrücklich ausgeschlossen. Beim Kauf einer Liegenschaft ist lediglich der Kaufvertrag bindend.