

VERKAUFSEXPOSÉ

Drosselweg 12

2544 Bettlach SO

Gepflegte 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, eigenem Waschraum und Garagenbox

VERKAUFSPREIS	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	GARAGE
CHF 600'000.–	**4.5**	**ca. 101 m²**	**1 Garagenbox**

Ihr Ansprechpartner
David Egger · 076 411 98 93

EGGER Consulting GmbH

Auf einen Blick

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohnungen liegt diese helle 4.5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre. Durchdachter Grundriss, zwei Nasszellen, gedeckter Balkon und viel Stauraum – dazu ein eigener Waschraum und eine Garagenbox. Ideal für Paare und Familien, die ruhig und doch zentral wohnen möchten.

Objektart	Eigentumswohnung
Stockwerk	Erdgeschoss West (Hochparterre)
Zimmer	4.5, davon 3 Schlafzimmer
Nettowohnfläche	ca. 101 m²
Nasszellen	Bad mit Wanne, Dusche/WC
Baujahr	1990
Nebenräume	Waschraum, Keller UG, Estrich DG
Parkierung	Garagenbox Nr. 2
Heizung	Gasheizung, Bodenheizung
Wertquote	156/1000, STWE GB Nr. 1484
Verfügbarkeit	nach Vereinbarung
Verkaufspreis	**CHF 600'000.–**

6

Wohnungen im ganzen Haus – ruhige, überschaubare Gemeinschaft

HIGHLIGHTS

- Gedeckter Balkon zum Garten
- Zwei Nasszellen
- Eigener Waschraum im Untergeschoss
- Garagenbox, Keller und Estrich
- Grundbuch ohne Grundlasten
- Bahnhof und Einkauf in 5 Gehminuten



Sonnig am Jurasüdfuss



Der Drosselweg liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnquartier von Bettlach. Bahnhof, Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in rund fünf Gehminuten, Schule und Kindergarten in zehn.

Gemeinde Bettlach SO

Bettlach liegt am sonnigen Jurasüdfuss zwischen Grenchen und Solothurn. Die Gemeinde verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Arzt, Post und ein reges Vereinsleben.

Direkt vor der Haustür beginnen die Wander- und Velowege des Juras. Über den Bahnhof Bettlach und die nahe Autobahn A5 sind Solothurn, Biel/Bienne, Grenchen und Bern rasch erreichbar.

IN DER NÄHE

Bahnhof Bettlach	5 Min. zu Fuss
Bushaltestelle	5 Min. zu Fuss
Einkaufen	5 Min. zu Fuss
Kindergarten, Schule	10 Min. zu Fuss
Autobahn A5	5 Min. Auto
Solothurn	10 Min. Auto
Biel/Bienne	20 Min. Auto
Bern	40 Min. Auto
Aarau	45 Min. Auto

5'011	99 %	Lebern	5 Min.
Einwohner (2024)	Steuerfuss Gemeinde 2025	Bezirk, Kanton Solothurn	zu Fuss zum Bahnhof

Hell, praktisch, mit viel Stauraum





Der Eingangsbereich bietet Platz für Garderobe und Stauraum. Das grosszügige Wohn- und Esszimmer ist lichtdurchflutet und führt direkt auf den gedeckten Balkon. Die Küche mit viel Arbeitsfläche grenzt an ein praktisches Reduit.

Drei gut geschnittene Zimmer eignen sich als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Nasszellen sorgen für Komfort. Im Untergeschoss liegen der eigene Waschraum, ein Kellerabteil und die Garagenbox; dazu kommt ein Estrichabteil.

Raumprogramm und Ausstattung

Wohnen / Essen	Grosszügiger, heller Raum mit Ausgang auf den gedeckten Balkon
Küche	Kochherd, Steamer, Geschirrspüler, Kühlschrank und Tiefkühler; angrenzendes Reduit
Zimmer	Elternzimmer und zwei weitere Zimmer
Nasszellen	Badezimmer mit Badewanne, Lavabo und WC; separates Duschbad mit Lavabo und WC
Böden	Plattenböden in Wohnräumen, Küche und Entrée
Waschraum	Eigener Raum im UG mit Waschmaschine und Wäschetrockner
Nebenräume	Kellerabteil im UG, Estrichabteil im Dachgeschoss
Komfort	Internet-, Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss
Heizung	Gasheizung mit Bodenheizung
Garage	Garagenbox Nr. 2 im Untergeschoss, ca. 2.54 × 5.30 m

05 · STOCKWERKEIGENTUM

Klare Verhältnisse, tragbare Kosten

Die Stockwerkeigentümergemeinschaft Drosselweg 12 umfasst sechs Wohnungen und wird von einer professionellen Verwaltung betreut. Ein Reglement liegt vor, ein Erneuerungsfonds wird jährlich geäufnet. Der Grundbuchauszug weist keine Grundlasten aus.

IHR ANTEIL AM BUDGET

ca. CHF 549.– / Mt.

156/1000 von CHF 42'225.– (Budget 2025), inkl. Heiz- und Nebenkosten sowie Einlage in den Erneuerungsfonds

ERNEUERUNGSFONDS

CHF 12'000.– p. a.

Jährliche Einlage der Gemeinschaft; Ihr Anteil rund CHF 1'872.– pro Jahr

Stockwerkeinheit	GB Bettlach Nr. 1484, Wertquote 156/1000
Sonderrecht	4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss West mit Garage, Keller und Estrich (Nebenräume im UG bzw. DG)
Stammgrundstück	Liegenschaft Nr. 51, 1'314 m², sechs Stockwerkeinheiten
Reglement	Reglement Stockwerkeigentum im Grundbuch angemerkt
Vormerkung	Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer
Dienstbarkeiten	Gegenseitiges Näherpflanzungsrecht mit dem Nachbargrundstück Nr. 58
Grundlasten	keine
Gebäudeversicherung	SGV, Versicherungswert Gebäude CHF 2'463'291.– (Neuwert, Index 149.2), Volumen 3'194 m³
Katasterwert	CHF 120'200.– (Stockwerkeinheit)
Verwaltung	miracola treuhand ag, Grenchen

AUS DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 2. FEBRUAR 2026

- Rechnung 2024 13 % unter Budget abgeschlossen; Rechnung und Budget einstimmig genehmigt
- Offerten eingeholt für Eternit-Verkleidung der Stirnladen (Fassade Nordwest) und Reinigung der Fassade beim Haupteingang
- Aufteilung der Heizkosten pro Partei diskutiert, kein Beschluss gefasst

Quellen: Grundbuchauszug vom 27. Januar 2026, Protokoll der Eigentümerversammlung, Police SGV vom 15. Mai 2023. Kostenanteil berechnet nach Wertquote; massgebend ist die Abrechnung der Verwaltung.

Licht und Raum zum Wohnen



Wohnzimmer mit Fensterfront zum Balkon



Essbereich



Eingang mit Garderobe

Küche, Zimmer und Bäder



Küche mit Steamer und Geschirrspüler



Elternschlafzimmer



Zimmer – Kinder, Gäste oder Büro



Eigener Waschraum im Untergeschoss



Badezimmer mit Wanne

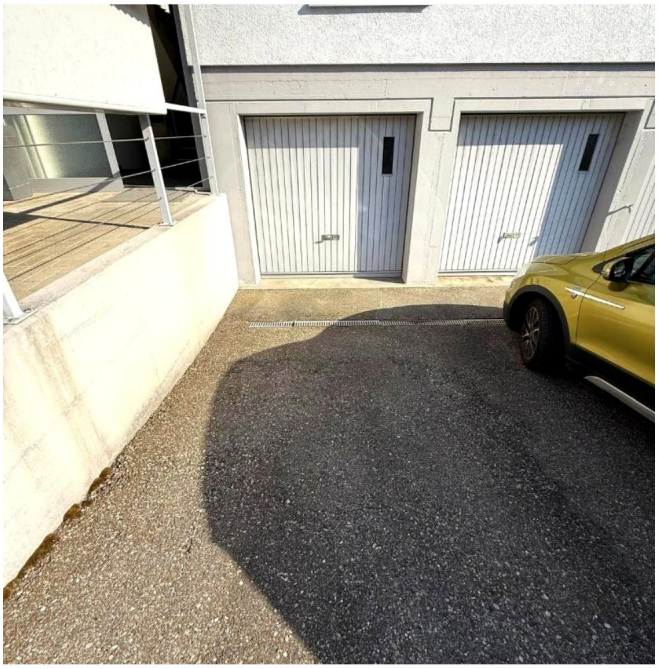


Separates Duschbad

Balkon, Garage und Umgebung



Gedeckter Balkon mit Blick ins Grüne



Zufahrt zu den Garagenboxen



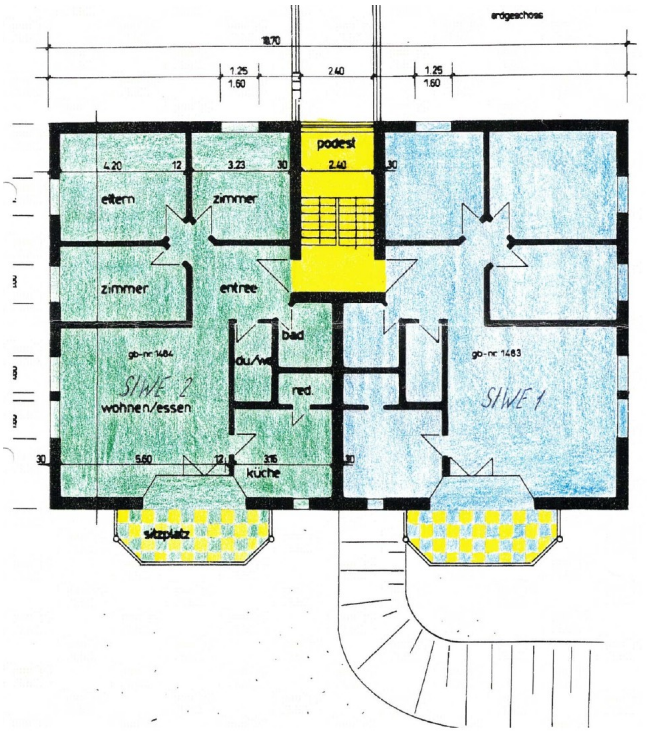
Gepflegtes Haus mit sechs Wohnungen

Wohnung und Nebenräume

Ihre Einheit ist **grün** eingefärbt und mit «STWE 2 / GB-Nr. 1484» bezeichnet: Wohnung im Erdgeschoss, Garage 2 und Keller 2 im Untergeschoss.

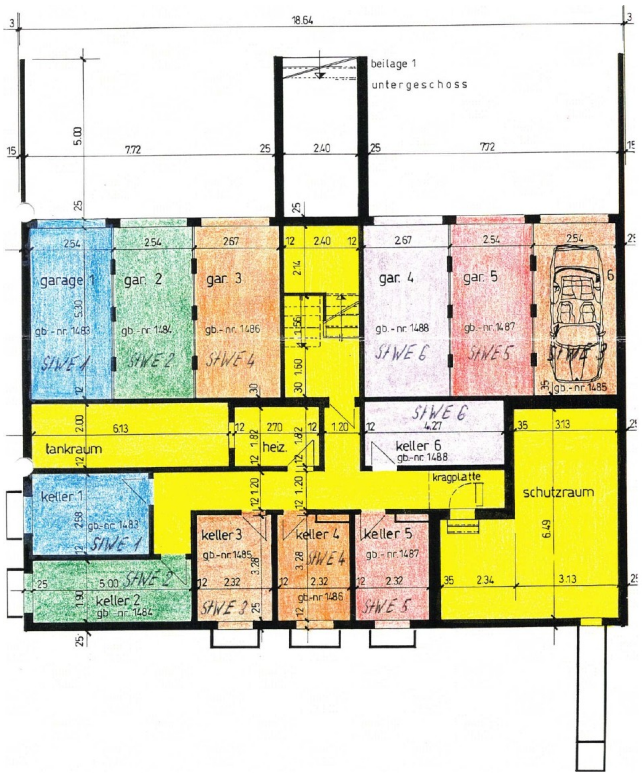
Erdgeschoss

4.5-Zimmer-Wohnung West (links), ca. 101 m²



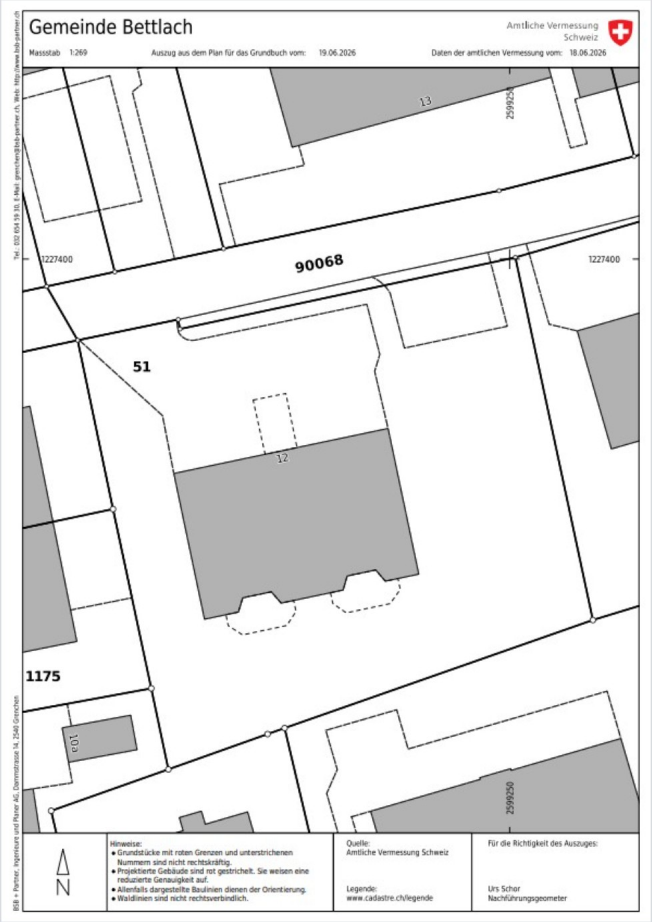
Untergeschoss

Garage 2, Keller 2, Gemeinschaftsräume

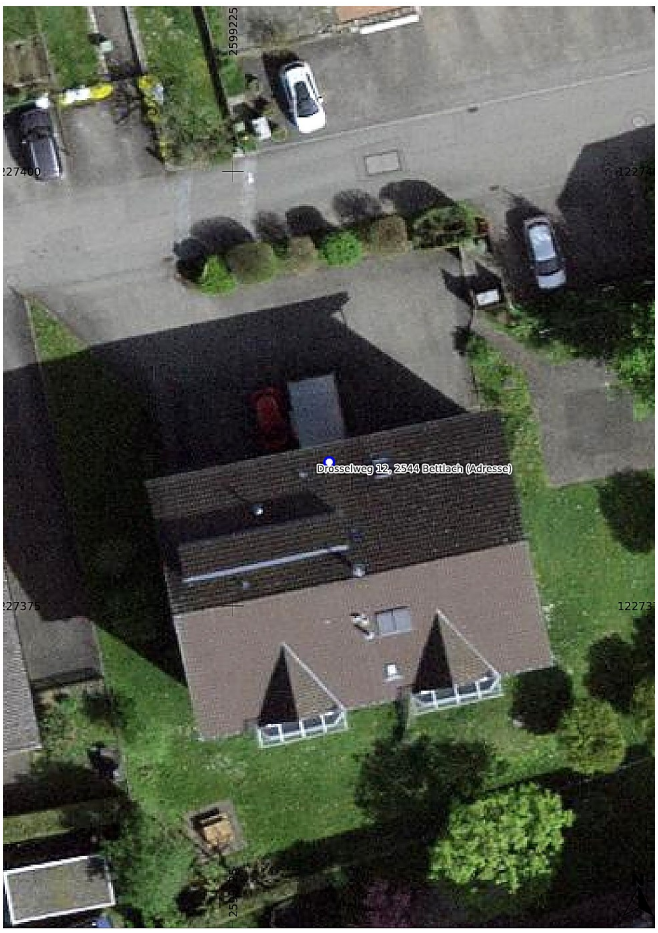


Pläne aus der Begründung des Stockwerkeigentums. Der separate Waschraum und das Estrichabteil im Dachgeschoss sind in diesen Plänen nicht eingezeichnet.

Kataster und Situation



Katasterplan, Grundstück Nr. 51



Situation im Luftbild

GRUNDBUCH

Liegenschaft	Bettlach Nr. 51, «Untere Zelg», 1'314 m², Wohnhaus Drosselweg 12
E-GRID Liegenschaft	CH855432720671
Stockwerkeinheit	Bettlach Nr. 1484, Wertquote 156/1000
E-GRID Einheit	CH327267320694
Aufteilung	Sechs Einheiten: fünf zu 156/1000, eine zu 220/1000
Hängige Geschäfte	keine

Quelle: Grundbuchauszug Grundbuchamt Grenchen-Bettlach vom 27. Januar 2026; Katasterplan und Luftbild Kanton Solothurn, Juni 2026. Massgebend ist der vollständige Grundbuchauszug.

Der Weg zu Ihrem neuen Zuhause

Wir begleiten Sie durch die gesamte Kaufabwicklung – von der ersten Besichtigung bis zum Grundbucheintrag. Auf Wunsch finden wir über unser Partnernetzwerk auch die passende Hypothek für Sie.

I

Interesse und Besichtigung

Kontaktieren Sie uns für Fragen oder einen Besichtigungstermin. Passt die Wohnung nicht, nehmen wir gerne Ihre Suchkriterien auf.

2

Finanzierung

Wir klären Budget und Tragbarkeit, holen Offerten bei passenden Finanzierungsinstituten ein, verhandeln auf Wunsch für Sie und begleiten Sie bis zum Hypothekarvertrag.

3

Reservation

Mit Ihrer Kaufabsicht erstellen wir eine schriftliche Reservationsvereinbarung. Nach Unterzeichnung und Reservationszahlung wird die Wohnung niemandem mehr angeboten.

4

Kaufvertrag und Beurkundung

Wir erarbeiten den Kaufvertrag mit dem Notariat – gerne auch mit Ihrem Vertrauensnotar –, organisieren das Zahlungsversprechen und koordinieren die Termine.

5

Eigentumsübertragung

Mit der Restkaufpreiszahlung und dem Eintrag im Grundbuch werden Sie offiziell Eigentümerin oder Eigentümer Ihres neuen Zuhauses.

Bitte beachten Sie: Im Grundbuch ist ein **Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer** vorgemerkt. Wir klären dies im Verkaufsprozess für Sie ab.

12 · KONTAKT

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Für weitere Unterlagen wie Grundbuchauszug, Reglement, Protokolle der Eigentümerversammlung oder Nebenkostenabrechnung sowie für eine persönliche Besichtigung steht Ihnen unser Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

EGGER Consulting GmbH

David Egger

EGGER Consulting GmbH

Bühlstrasse 31a · 4622 Egerkingen

TELEFON	E-MAIL
076 411 98 93	david.egger@eggerfinanzen.ch

HINWEIS

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend und ausschliesslich für den Empfänger bestimmt. Alle Angaben beruhen auf den Unterlagen der Eigentümerschaft und erfolgen ohne Gewähr; mit «ca.» bezeichnete Flächen und Kosten sind Richtwerte. Besichtigungen nur in Begleitung des zuständigen Immobilienexperten. Eine Reservation gilt erst mit beidseitig unterzeichneter Reservationsvereinbarung und eingegangener Anzahlung. Rechtsverbindlich ist ausschliesslich der öffentlich beurkundete Kaufvertrag.