



Verkaufsdokumentation

für das renovierte & vollvermietete Mehrfamilienhaus
im idyllischen SELZACH



Eckdaten des Objektes

■ Die Immobilie

Objekt	Renoviertes Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen
Objektadresse	Dorfstrasse 14 in 2545 Selzach/SO
Objektbeschreibung	Das renovierte Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen befindet sich, zentral gelegen, in der Gemeinde Selzach, im Kanton Solothurn, zirka 7 Km von der Kantonshauptstadt Solothurn und zirka 6 Km vom Flughafen Grenchen entfernt. • Das Mehrfamilienhaus ist zentral gelegen: • Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule sind ca. 5 Gehminuten entfernt. • Einkaufsmöglichkeit (Coop), Arztpraxis, Bushaltestelle ist in 1-2 Gehminuten erreichbar. • Der Bahnhof ist in zirka 6 Gehminuten erreichbar. • Die Autobahn-Einfahrt Solothurn West ist in zirka 10 Fahrminuten erreichbar. • Die Autobahn-Einfahrt Grenchen, Richtung Biel/Bern ist in zirka 8 Fahrminuten erreichbar.

Die Wohnungen:

- **Hoch-EG:** 1 x 4-Zimmerwohnung, ca. 85 m²
1 x 3-Zimmerwohnung, ca. 65 m²
1 x 2-Zimmerwohnung, ca. 50 m²
1 x 1-Zimmerwohnung, ca. 20 m², meubliert
- **1. OG:** 1 x 4-Zimmerwohnung, ca. 85 m²
1 x 3-Zimmerwohnung, ca. 65 m²
1 x 2-Zimmerwohnung, ca. 50 m²
1 x 1-Zimmerwohnung, ca. 20 m²
- **2. OG:** 1 x 4-Zimmerwohnung, ca. 85 m²
1 x 3-Zimmerwohnung, ca. 65 m²
1 x 2-Zimmerwohnung, ca. 50 m²
1 x 1-Zimmerwohnung, ca. 20 m²
- **3. OG:** 1 x 2-Zimmer-Dachwohnungen, ca. 40 m²
1 x 2-Zimmer-Dachwohnungen, ca. 40 m²
1 x 2-Zimmer-Dachwohnungen, ca. 40 m²
1 x 2-Zimmer-Dachwohnungen, ca. 40 m²
- 16 Kellerabteile
- Waschküche und Trockenraum mit Waschmaschine und Tumbler
- Veloraum
- Geräteraum
- Heizungsraum
- 7 Aussen-Parkplätze mit 1 Besucherparkplatz
- 6 Garagen

Baujahr	1964
Gebäudevolumen	3'397 m ³
Grundstückfläche	1'334 m ²
Gebäudeversicherungswert	CHF 2'493'373 im Jahr 2025
Letzte Renovationen	2023-2024
	✓ Fassade neu gestrichen ✓ Alle Wohnungen Abrieb und neu gestrichen ✓ Hausflur Abrieb und neu gestrichen ✓ 8 neue Küchen mit Induktion-Kochfeld und Kühlschrank mit Gefrierfach (8 Küchen vor wenigen Jahren renoviert) ✓ 16 neue Nasszellen mit Dusche/WC ✓ Alle Wohnungsböden mit hochwertigem Vinyl ✓ Elektroinstallationen inkl. Hauptverteilung und Wohnungsverteilungen ✓ Lichtschalter und Steckdosen ✓ Sicherheitsnachweis (SiNa) Gültigkeit 20 Jahre

Technische Daten:

- ✓ Massive Bauweise
- ✓ Boden: Vinyl/Keramikplatten
- ✓ Umfassungswände/Trennwände: Backsteinmauerwerk
- ✓ Decke: Beton
- ✓ Fassade: Alupaneele Fenster in sehr gutem Zustand
- ✓ Kunststoffrahmen, 3-fach Isolierverbundverglasung «Ego Kiefer»
- ✓ Alurolladen & Sonnenstoren
- ✓ Satteldach: Holzkonstruktion / Eternitplatteneindeckung
- ✓ Spenglerei: Kupferblech
- ✓ Sanitäre Installationen teilweise ersetzt
- ✓ Treppen: Beton, Stahlgeländer, Holz-Handlauf

■ Der Mietertrag

Netto-Mietzinseinnahmen	CHF 224'040 pro Jahr
-------------------------	----------------------

■ Die Verkaufskonditionen

Verkaufspreis	CHF 4'600'000
Brutto-Rendite	4,9 %
Handänderungskosten	Die Notarkosten und die kantonalen Handänderungssteuern werden vollumfänglich vom Käufer übernommen.
Hypothecken	Es müssen keine Hypothecken übernommen werden.

■ Der Mieterspiegel

Mehrfamilienhaus - Dorfstrasse 14 - 2545 Selzach / SO							
Mieterspiegel ab 1.8.2025							
Nr.	Wohnung	Wohnung ca.	Balkon ca.	Datum Einzug	Mieter	Netto-Miete	Akonto-Nebenk.
1	Hoch-EG links - 4-Zi-Wohnung	85 m2	6.00 m2	01.08.2024	vermietet	1'410.00	190.00
2	Hoch-EG links -1-Zi-Wohnung-meubliert	20 m2	5.20 m2	01.02.2025	vermietet	940.00	50.00
3	Hoch-EG rechts - 3-Zi-Wohnung	65 m2	6.30 m2	01.09.2024	vermietet	1'270.00	130.00
4	Hoch-EG rechts - 2-Zi-Wohnung	50 m2	5.00 m2	01.10.2024	vermietet	1'090.00	110.00
5	1. OG links - 4-Zi-Wohnung	85 m2	6.00 m2	01.02.2025	vermietet	1'410.00	190.00
6	1. OG links - 1-Zi-Wohnung	20 m2	5.20 m2	01.01.2025	vermietet	840.00	50.00
7	1. OG rechts - 3-Zi-Wohnung	65 m2	6.30 m2	01.10.2024	vermietet	1'270.00	130.00
8	1. OG rechts - 2-Zi-Wohnung	50 m2	5.00 m2	01.10.2024	vermietet	1'090.00	110.00
9	2. OG links - 4-Zi-Wohnung	85 m2	6.00 m2	01.12.2024	vermietet	1'410.00	190.00
10	2. OG links - 1-Zi-Wohnung	20 m2	5.20 m2	01.01.2025	vermietet	840.00	50.00
11	2. OG rechts - 3-Zi-Wohnung	65 m2	6.30 m2	01.11.2024	vermietet	1'270.00	130.00
12	2. OG rechts - 2-Zi-Wohnung	50 m2	5.00 m2	01.10.2024	vermietet	1'090.00	110.00
13	3. OG links - 2-Zi-Dachwohnung	40 m2	kein Balkon	01.12.2024	vermietet	920.00	70.00
14	3. OG links - 2-Zi-Dachwohnung	40 m2	kein Balkon	01.02.2025	vermietet	920.00	70.00
15	3. OG rechts - 2-Zi-Dachwohnung	40 m2	kein Balkon	01.12.2024	vermietet	920.00	70.00
16	3. OG rechts - 2-Zi-Dachwohnung	40 m2	kein Balkon	01.03.2025	vermietet	920.00	70.00
1	Garage 1			01.08.2024	vermietet	120.00	
2	Garage 2			01.11.2024	vermietet	120.00	
3	Garage 3			01.10.2024	vermietet	120.00	
4	Garage 4			01.04.2025	vermietet	120.00	
5	Garage 5			01.02.2025	vermietet	120.00	
6	Garage 6			01.02.2025	vermietet	120.00	
1	Parkplatz 1			01.02.2025	vermietet	50.00	
2	Parkplatz 2			01.10.2024	vermietet	50.00	
3	Parkplatz 3			01.10.2024	vermietet	50.00	
4	Parkplatz 4			01.09.2024	vermietet	50.00	
5	Parkplatz 9			01.12.2024	vermietet	50.00	
6	Parkplatz 10			01.01.2025	vermietet	40.00	
7	Parkplatz 11			01.01.2025	vermietet	50.00	
					Mietzinseinnahmen bei Vollvermietung		
					Mietzinseinnahmen monatlich	18'670.00	1'720.00
					Mietzinseinnahmen jährlich	224'040.00	20'640.00
							244'680.00

Sind Sie auf der Suche nach einer nachhaltigen Investition? Dieses vollvermietete Mehrfamilienhaus bietet eine interessante Möglichkeit.



■ Der Lageplan

Die Gemeinde Selzach ist zentral gelegen und liegt in der Nähe von:
ca. 6 km Stadt Solothurn
ca. 5 km Stadt Grenchen



■ Der Katasterplan

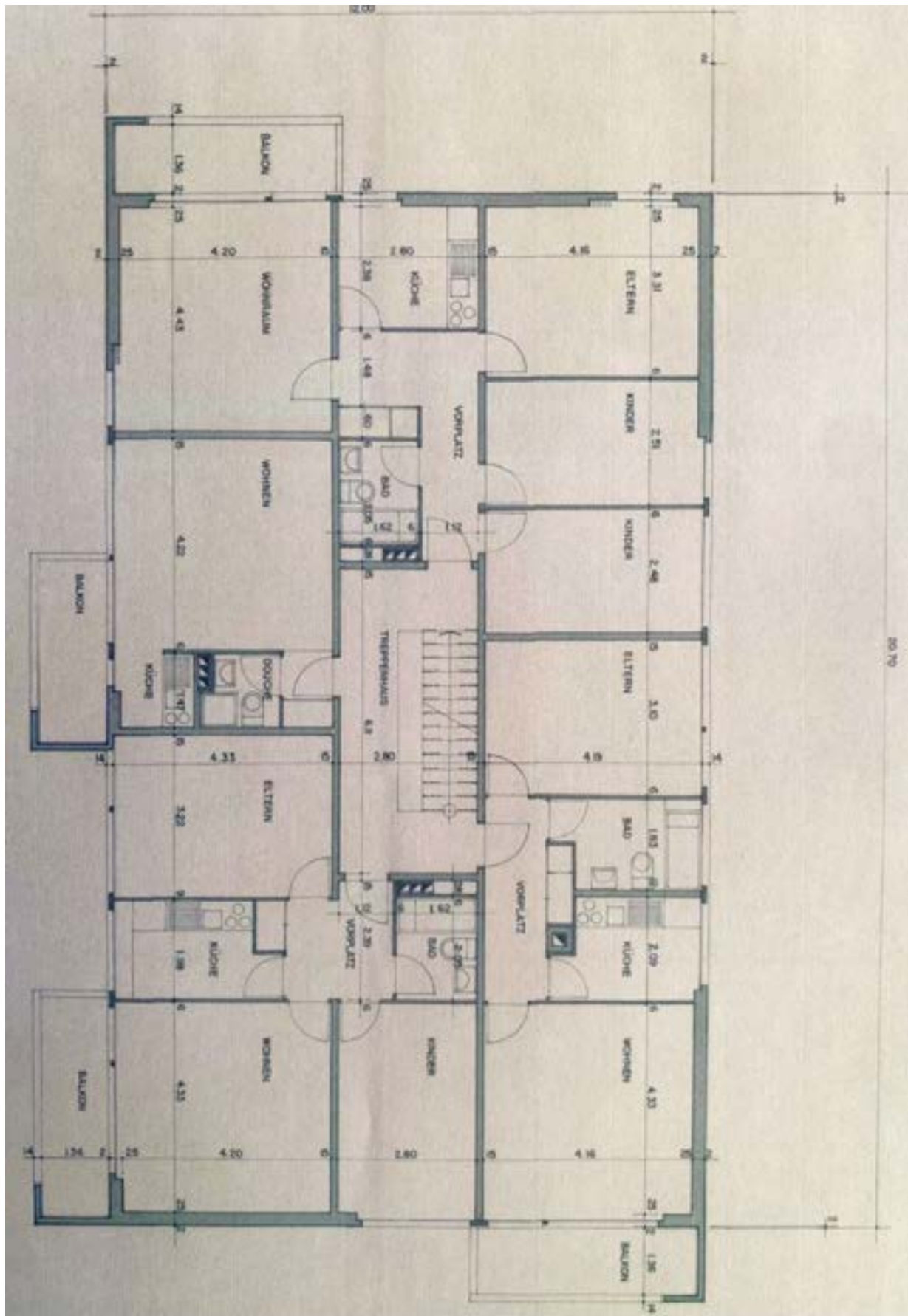
Parzellen-Nummer 3888



Grundstücksinformation	
▼ Liegenschaft Nr. 3888	
Gemeinde	Seitzach (2556)
Grundbuch	Seitzach
Nummer	3888
E-GRID	CH940632716203
Fläche	1'334 m ²
Art	Liegenschaft
► Grundstücksbeschrieb	
► Öffentlich-rechtliche Eigentumsbe...	
▼ Eigentümerinformationen	
Eigentumsform	Akteneigentum
Eigentümer	MEFA Immobilien AG

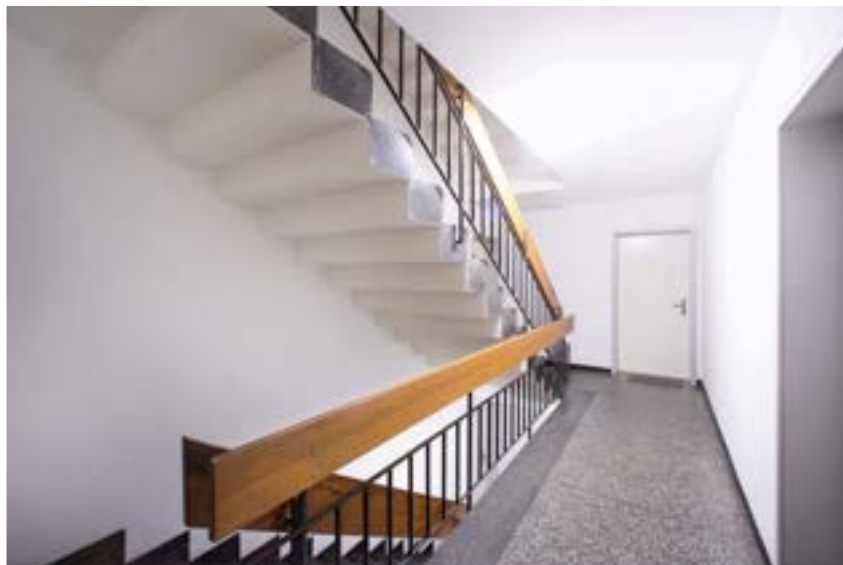


■ Der Grundrissplan



■ Die Bildergalerie & Impressionen

EINGANG-, FLURBEREICH UND HINTERER AUSSENBEREICH



KÜCHENBEREICHE



WOHN- UND SCHLAFBEREICH



1-ZIMMERWOHNUNG MEUBLIERT



NASSBEREICH - DUSCHE/WC



AUSSICHTEN



ELEKTROINSTALLATIONEN



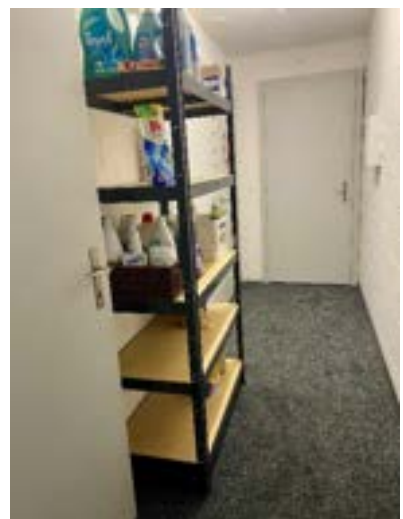
WASSER-ENTHÄRTUNGSANLAGE



ÖLHEIZUNG



WASCHRAUM MIT WASCHMASCHINE UND TUMBLER Firma MERKER



KELLERABTEILE



VELORAUM



■ Die Gemeinde Selzach, kurz beschrieben...

Einwohnerdaten

Einwohner per 31.03.2024 3'675

Davon Ausländer 675

Anzahl Stimmberechtigte 2'471

Anzahl Haushalte 1'659

Selzach bedeutet Lebensqualität

In Selzach vereinen sich geografische und kulturelle Eigenheiten zu einer einzigartigen, charakterstarken und charmananten Mischung. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf knapp 2'000 Hektaren zwischen den sonnigen Jurahöhen im Norden und der erfrischenden Aare im Süden. Heute leben gut 3'600 Menschen im Dorf mit der wunderbaren Landschaft und dem gelegentlichen Alpenblick.

Charakteristisch für die Gemeinde sind die verschiedenen Dorfteile: Das Unterdorf, die Dorfmitte, das Oberdorf, das Moos, Bärswil, Känelmoos sowie die Dorfteile Haag und Altreu. Als Europäisches Storchendorf ist Altreu mit seiner idyllischen Lage an der schönen Aare sogar bis über die Landesgrenze hinaus bekannt.

Das Gewerbe bietet im Dorf alles für den täglichen Bedarf und die verschiedenen Restaurants laden zur gemütlichen Einkehr ein. Eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen und Sportanlagen ist vorhanden und in wenigen Minuten sind Solothurn und Grenchen zu erreichen. Neben der Industrie mit verschiedenen kleineren und grösseren Betrieben, unter anderem der viel beachteten Medizinaltechnik aus Selzach, spielt auch die Landwirtschaft nach wie vor eine grosse Rolle.

Selzach konnte sich seine Eigenständigkeit bewahren, man kennt sich auf der Strasse. Das Dorfgeschehen lebt, es werden Fasnacht, Chilbi und andere Anlässe gefeiert. Das vielfältige Freizeitangebot umfasst ein aktives Vereinsleben, die Kulturtage, den Pétanque-Platz, die Sommeroper, ein Sportcamp für Kinder sowie spezielle Angebote für Senioren und selbstverständlich die wunderschöne Landschaft mit Wald, Hügeln und dem Aaregebiet.

Kurz gesagt: Selzach ist für alle Generationen attraktiv, sei es zum Wohnen, Arbeiten oder für die Freizeitgestaltung.



Verkaufsdokumentation

Verkaufsdokumentation

