VERKAUFSEXPOSÉ

Winkelgasse 1

4512 Bellach SO

Mehrfamilienhaus mit Werkstatt und Garage im historischen Dorfkern

VERKAUFSPREIS	NETTORENDITE	WOHNUNGEN	GRUNDSTÜCK
CHF 2'200'000.–	**5.02 %**	**4 in Stockwerkeigentum**	**1'039 m²**

Ihr Ansprechpartner
David Egger · 062 398 33 38

EGGER Consulting GmbH

Auf einen Blick

Im historischen Dorfkern von Bellach steht ein gewachsenes Ensemble aus dem Jahr 1927: vier Wohnungen, eine Werkstatt und eine Doppelgarage auf 1'039 m² Land. Jede Wohnung ist bereits im Stockwerkeigentum begründet – die Liegenschaft kann als voll vermietetes Renditeobjekt oder Wohnung für Wohnung erworben werden.

Objektart	Mehrfamilienhaus mit Werkstatt
Baujahr	1927, laufend renoviert
Grundstück	Nr. 412, 1'039 m²
Gebäudevolumen	3'925 m³
Einheiten	4 Wohnungen, Werkstatt, Garage
Wohnfläche	ca. 517.8 m²
Werkstatt / Lager	ca. 224.9 m²
Parkierung	2 Garagenboxen, 6 Aussenparkplätze
Heizung	Öl-Zentralheizung
Eigentumsform	Stockwerkeigentum, 806/1000
Vermietung	alle Wohnungen vermietet
Nettomietertrag	**CHF 110'400.– p. a.**
Verkaufspreis	**CHF 2'200'000.–**

5.02 %

Nettorendite auf den Gesamtpreis

HIGHLIGHTS

- Gesamt- oder Einzelverkauf möglich
- Sichtdachstuhl und zwei Cheminées
- Wellnessbereich mit Sauna
- Terrasse 48.73 m² und Garten
- Bäder und Küchen teils 2023–2026 erneuert
- Zentrumszone im Dorfkern

03 · LAGE

Dorfkern mit Jurablick

Die Winkelgasse liegt ruhig im alten Dorfkern von Ober-Bellach, rund 80 m von der Dreifaltigkeitskapelle entfernt. Vor dem Haus steht ein historischer Brunnen aus Naturstein, dessen Brunnenstock unter kantonalem Denkmalschutz steht.

Gemeinde Bellach SO

Bellach liegt am Jurasüdfuss direkt westlich der Kantonshauptstadt Solothurn. Die 1294 erstmals erwähnte Gemeinde verbindet dörflichen Charakter mit städtischer Nähe und ist zugleich ein lebendiger Werkplatz mit traditionsreichen Industrie- und Gewerbebetrieben.

Der Bellacher Weiher – 1548 angelegt und heute Naturschutzgebiet – sowie das Weihertäli, die Aare-Ebene und die Jurahöhen laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Velotouren ein. Die Barockstadt Solothurn mit Kultur, Gymnasium und Fachhochschule liegt vor der Haustür.

IN DER NÄHE

Einkaufen	zu Fuss
Restaurant	zu Fuss
Kindergarten, Schule	zu Fuss
Bushaltestelle	zu Fuss
Bahnhaltestelle	im Ort
Solothurn HB	ca. 15 Min. Bus
Grenchen Süd	ca. 8 Min. Zug
Autobahn A5	wenige Minuten
Bern	ca. 35 Min. Auto

5'200	530 ha	Lebern	1294
Einwohner, rund	Gemeindefläche	Bezirk, Kanton Solothurn	erste urkundliche Erwähnung

Historische Substanz, vielseitig nutzbar

Drei verbundene Baukörper unter Ziegeldächern prägen das Ensemble: ein Wohnhaus mit charakteristischem Ründi-Giebel, das langgezogene Hauptgebäude mit zwei Hauseingängen sowie ein Nebenbau mit Werkstatt, Doppelgarage und Lift.

Innen überzeugen helle Räume mit Parkett- und Laminatböden, ein freigelegter Holzdachstuhl im Dachgeschoss und zwei Cheminées. Beide 6.5-Zimmer-Wohnungen wurden nach dem Mieterwechsel neu gestrichen.

Baubeschrieb

Baujahr	1927, laufend renoviert; 2023–2026 Bäder bzw. Küchen in einem Teil der Wohnungen erneuert
Konstruktion	Massivbau, verputzt; Holzdachstuhl, im Dachgeschoss sichtbar
Dach und Fassade	Satteldächer mit Tonziegeln und Dachflächenfenstern; Putzfassade mit Holzfensterläden
Böden	Eichenparkett bzw. Laminat in den Wohnräumen, Plattenböden in den Nasszellen
Küchen	Einbauküchen mit Glaskeramik-Kochfeld und Backofen, im Dachgeschoss als U-Küche mit Bar
Nasszellen	Bäder mit Badewanne bzw. Dusche, wandhängende WC; teils eigene Waschmaschine und Tumbler
Besonderes	Zwei Cheminées, Wellnessbereich mit Sauna, Lift im Nebenbau
Heizung	Öl-Zentralheizung mit Heiz- und Tankraum, Radiatoren; separater Warmwasserspeicher
Parkierung	2 Garagenboxen, 6 Aussenparkplätze (davon 1 Besucherparkplatz)
Keller	Grosser Naturkeller mit Bruchsteinmauern, Kellerräume pro Wohnung

Als Ganzes oder Wohnung für Wohnung

Für jede Wohnung ist Stockwerkeigentum im Grundbuch begründet, ein Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft liegt vor. Die angebotenen Einheiten umfassen zusammen 806/1000 Wertquote des Gebäudes.

VARIANTE A

Gesamtverkauf

Voll vermietetes Renditeobjekt mit allen Einheiten.

CHF 2'200'000.–

Nettomietertrag CHF 110'400.– p. a. · Nettorendite 5.02 %

VARIANTE B

Einzelverkauf

Jede Wohnung separat als Stockwerkeigentum – ohne Begründungskosten oder Wartezeit.

Preise auf Anfrage

Bestehende Mietverhältnisse gehen über.

EINHEIT	ZIMMER	GESCHOSSE	FLÄCHE M²	NEBEN M²
Wohnung 1 mit Garten und Sitzplatz	6.5	UG · EG · OG	182.32	ca. 80.6
Wohnung 2 mit Terrasse 48.73 m²	6.5	UG · EG · 1.–2. OG	ca. 192.1	ca. 42.3
Wohnung 3 Dachwohnung	3.5	DG	87.31	–
Wohnung 4 Studio	2	EG	56.14	–
Werkstatt / Lager mit Büro, WC und Tor	–	UG · EG	ca. 224.9	–
Doppelgarage 2 Garagenboxen	–	EG	47.06	–
Aussenparkplätze 5 Plätze und 1 Besucherplatz	–	Vorplatz	–	–
Total Liegenschaft	**18.5**	**Wertquote 806/1000**	**ca. 912.7**	**inkl.**

Flächen gemäss Grundrissplänen; mit «ca.» bezeichnete Werte sind massstäblich abgeleitet. Küche als halbes Zimmer gezählt, Aussenflächen nicht eingerechnet. Ein Erneuerungsfonds besteht nicht; die Liegenschaft wurde dafür laufend renoviert und

Die Einheiten im Detail

Wohnung 1

6.5 ZIMMER · 182.32 M² · UG BIS OG

Erdgeschoss mit Wohnen (37.67 m²), Essen, Küche, Zimmer und Gäste-WC, Zugang zum gedeckten Sitzplatz und Garten. Im Obergeschoss drei Zimmer, Bad und Waschraum. Im Untergeschoss ein eigener Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Ruheraum.

Wohnung 2

6.5 ZIMMER · CA. 192.1 M² · MAISONETTE

Über vier Ebenen: grosses Zimmer und Bad im Erdgeschoss, drei Zimmer mit Zugang zur 48.73 m² grossen Terrasse im 1. OG. Unter dem Dach ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich von rund 80 m² mit fünf Dachfenstern.

Wohnung 3

3.5 ZIMMER · 87.31 M² · DACHGESCHOSS

Umgebaute Dachwohnung mit offenem Wohn-/Essbereich (32.14 m²) und Küche, grossem Zimmer, Büro und Bad mit Badewanne. Erschlossen über den Haupteingang im Nebenbau mit Lift.

Wohnung 4

STUDIO · 56.14 M² · ERDGESCHOSS

Umgebautes Studio mit eigenem Eingang, Wohn-/Schlafraum (36.57 m²), separater Küche mit Essplatz und Anschluss für Waschmaschine und Tumbler sowie Duschbad mit WC.

Werkstatt / Lager

CA. 224.9 M² · UG UND EG

Werkstatt (ca. 73.4 m²) mit Tor, Werkstattbüro (ca. 42.7 m²) mit zweiflügligem Tor, WC sowie Heiz- und Tankraum. Dazu ein Werkstattkeller von rund 90 m² mit Innen- und Aussentreppe. Heute als Lager genutzt.

Doppelgarage

47.06 M² · 2 GARAGENBOXEN

Innenmasse 6.30 × 7.30 m, zwei Garagenboxen mit je eigenem Tor. Ergänzt durch sechs markierte Aussenparkplätze, davon ein Besucherparkplatz, auf dem Vorplatz.

Wohnen unter dem Sichtdachstuhl

Offener Wohn- und Essbereich mit Cheminée, Eichenparkett und originalen Holzbalken

U-Küche mit Frühstücksbar

Separates WC mit Dachfenster

Helle Wohn- und Schlafräume

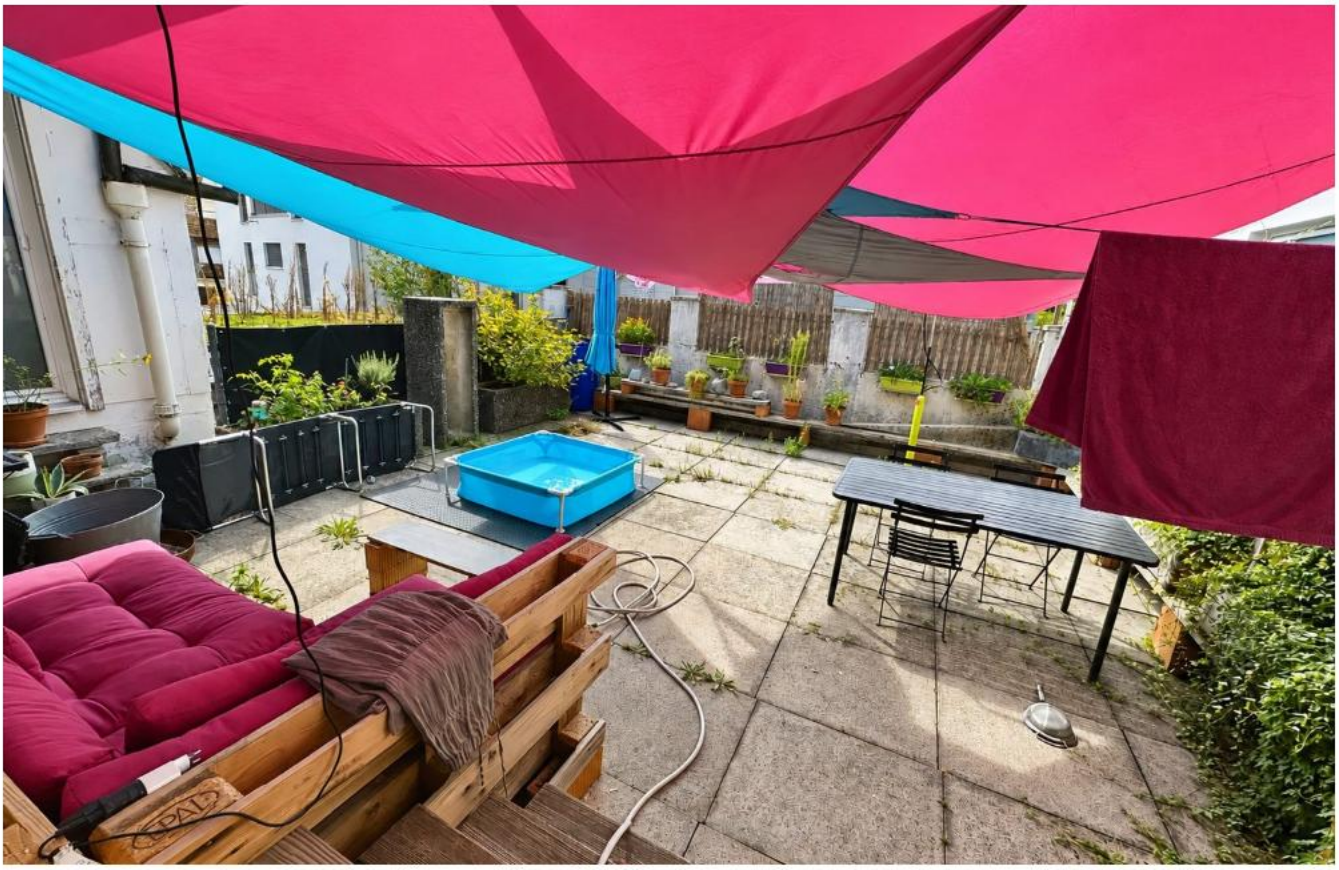
Wohnraum mit Eck-Cheminée

Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse

Zimmer mit klassischen Fensterläden

Heller Raum mit Fenstertür

Terrasse, Bad und Treppenhaus



Private Terrasse von 48.73 m² mit Sonnensegeln und Hochbeeten

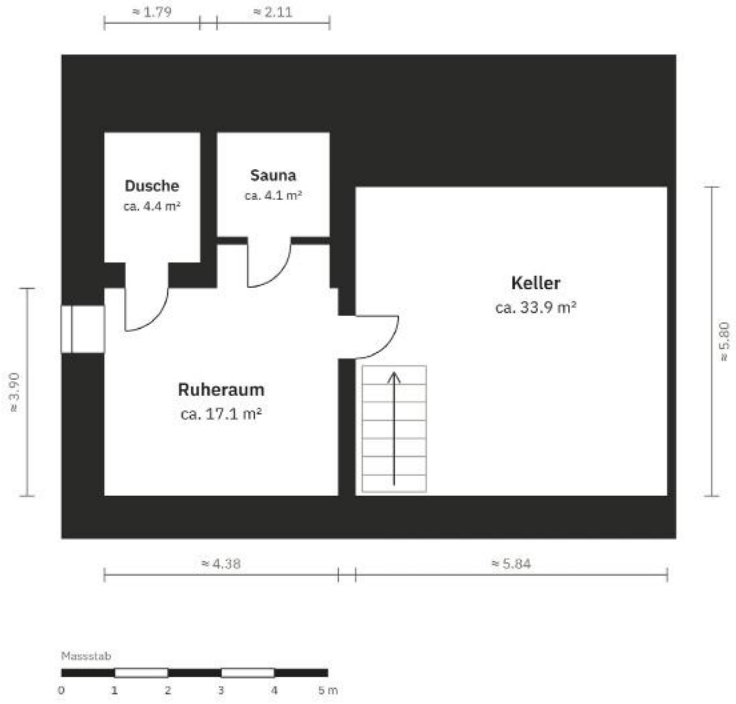
Bad mit eigener Waschmaschine und Tumbler

Treppe ins Obergeschoss

Wohnung 1 · 6.5 Zimmer

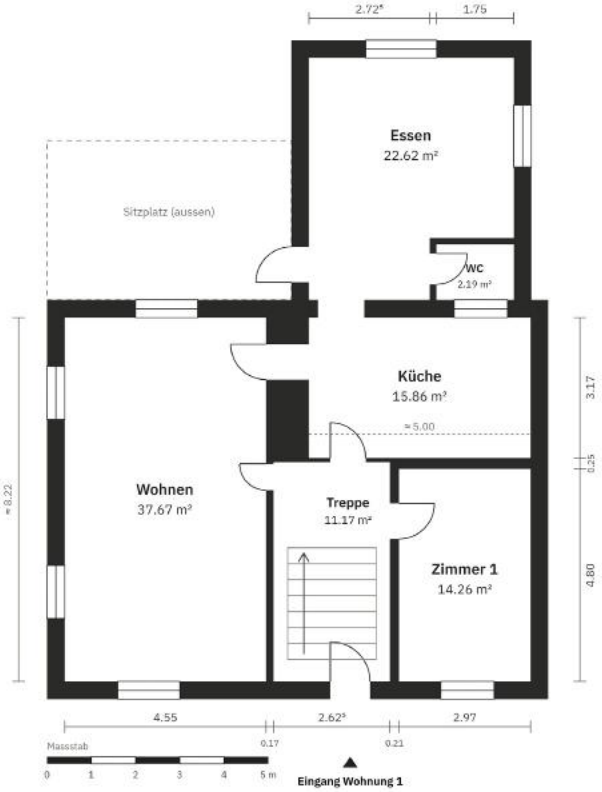
Untergeschoss

Keller, Sauna, Dusche, Ruheraum · ca. 61.5 m²



Erdgeschoss

Wohnen, Essen, Küche, Zimmer, WC · 103.77 m²



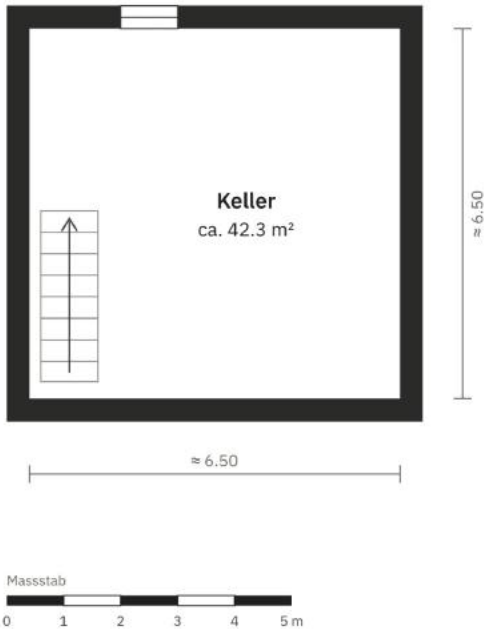
Wohnung 1 und Wohnung 2

Wohnung 1 · Obergeschoss

3 Zimmer, Bad, Waschraum · 78.55 m²

Wohnung 2 · Untergeschoss

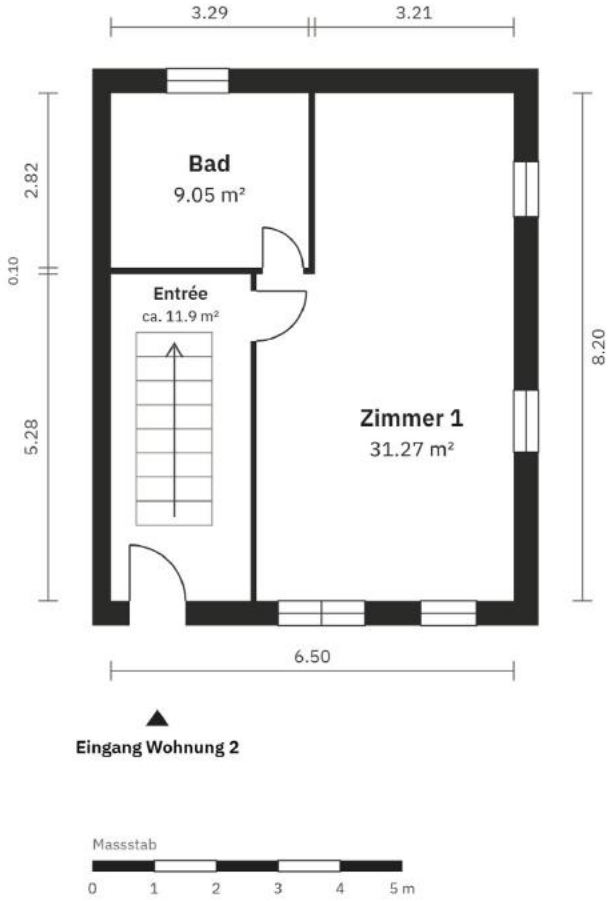
Keller · ca. 42.3 m²



Wohnung 2 · 6.5 Zimmer

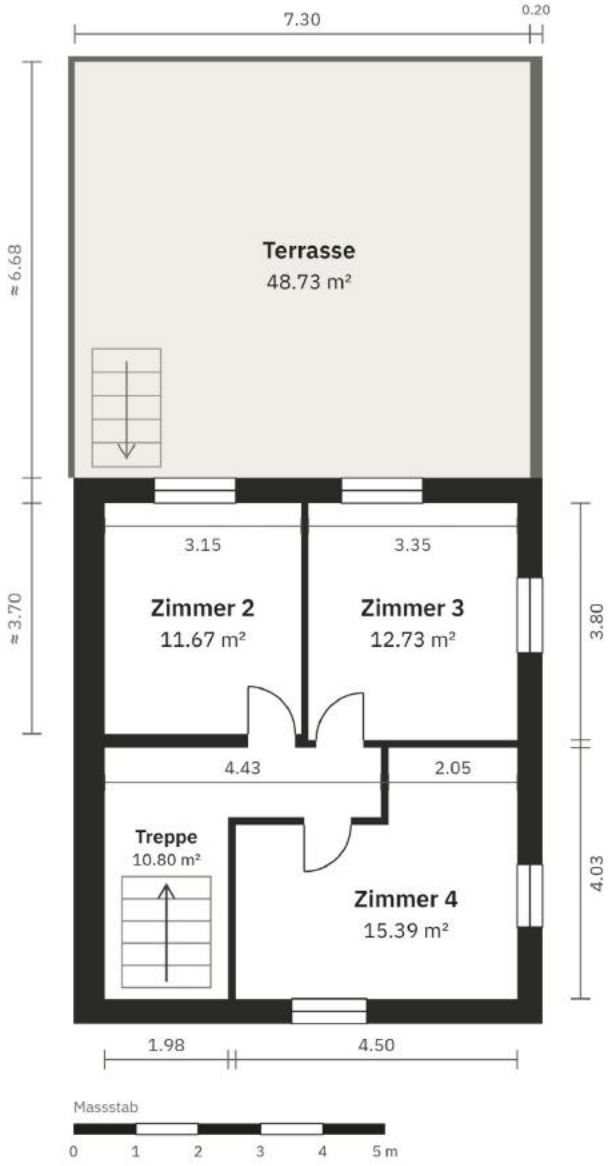
Erdgeschoss

Entrée, Zimmer, Bad · ca. 52.2 m²



1. Obergeschoss

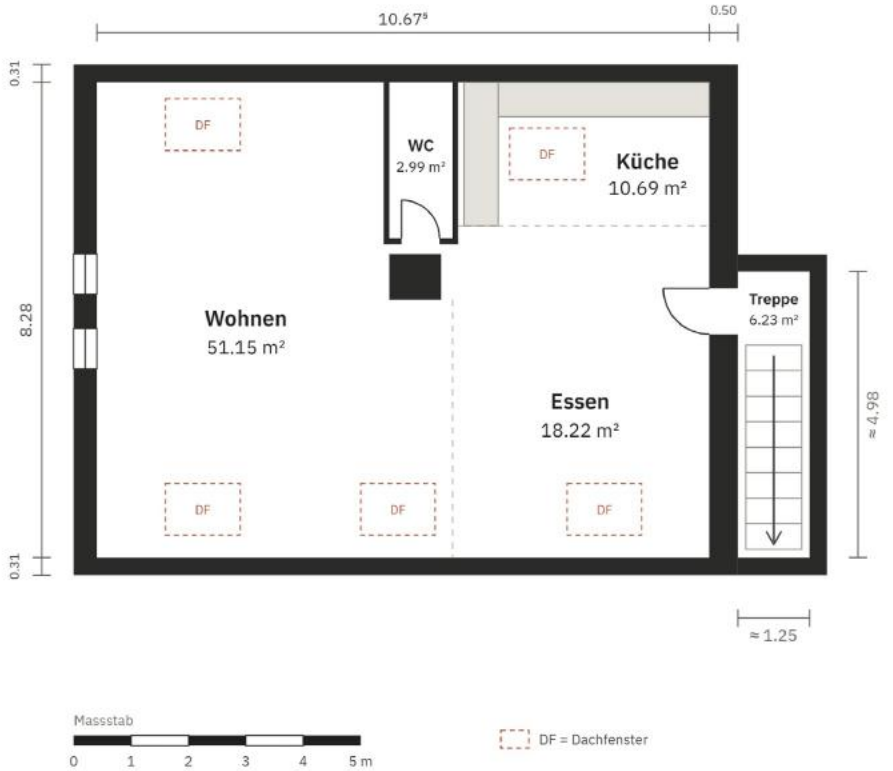
3 Zimmer · 50.59 m² · Terrasse 48.73 m²



Wohnen unter dem Dach

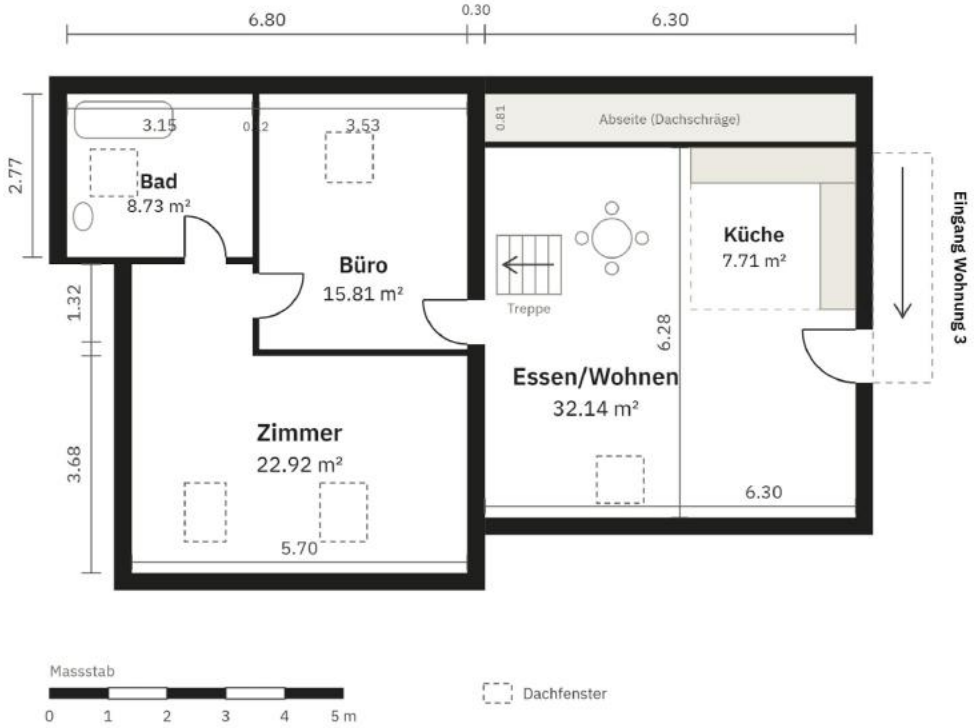
Wohnung 2 · 2. Obergeschoss

Wohnen, Essen, Küche, WC · 89.28 m²



Wohnung 3 · Dachwohnung

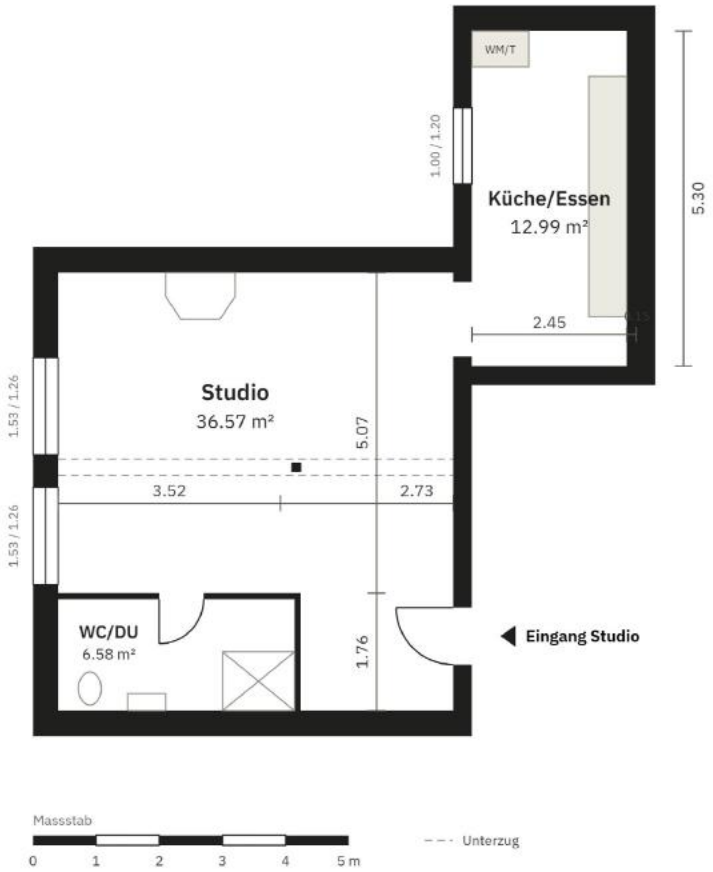
3.5 Zimmer · 87.31 m²



Studio und Werkstatt

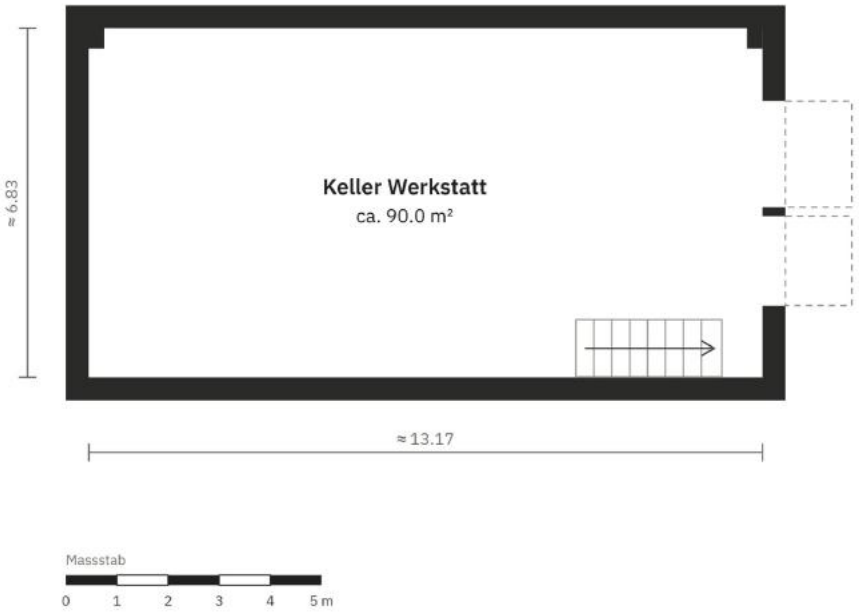
Wohnung 4 · Studio

Studio, Küche/Essen, WC/Dusche · 56.14 m²



Werkstatt · Untergeschoss

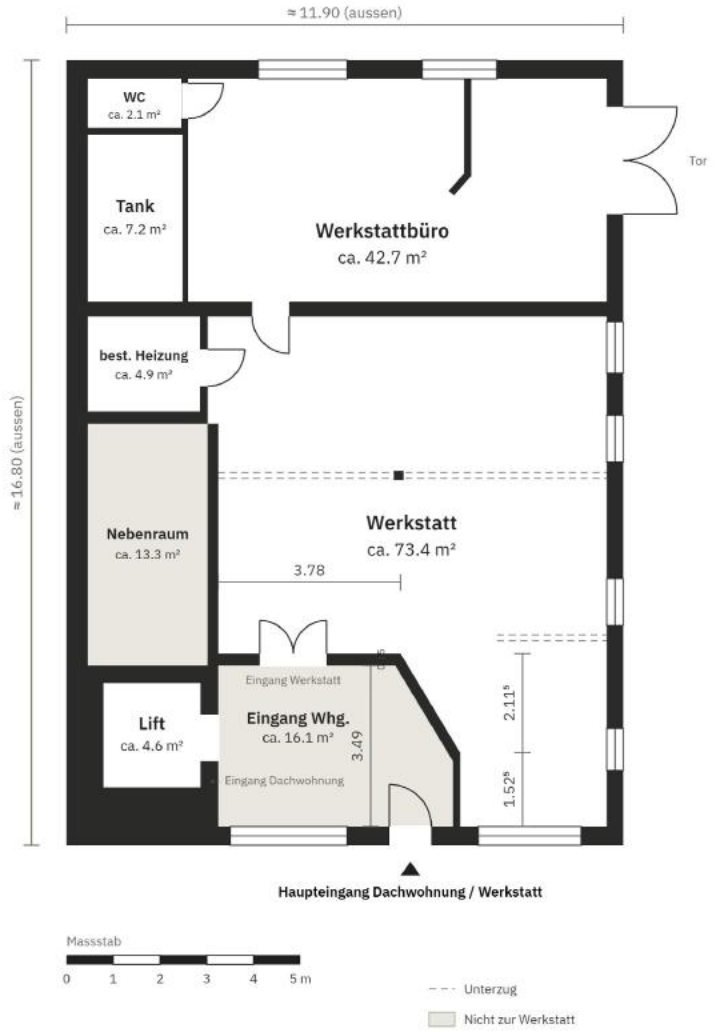
Werkstattkeller · ca. 90.0 m²



Werkstatt und Doppelgarage

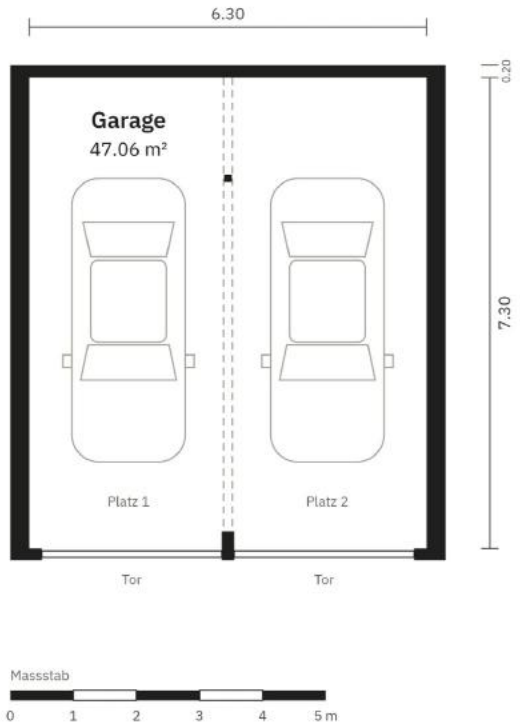
Werkstatt · Erdgeschoss

Werkstatt, Büro, Heizung, Tank, WC · ca. 134.9 m²

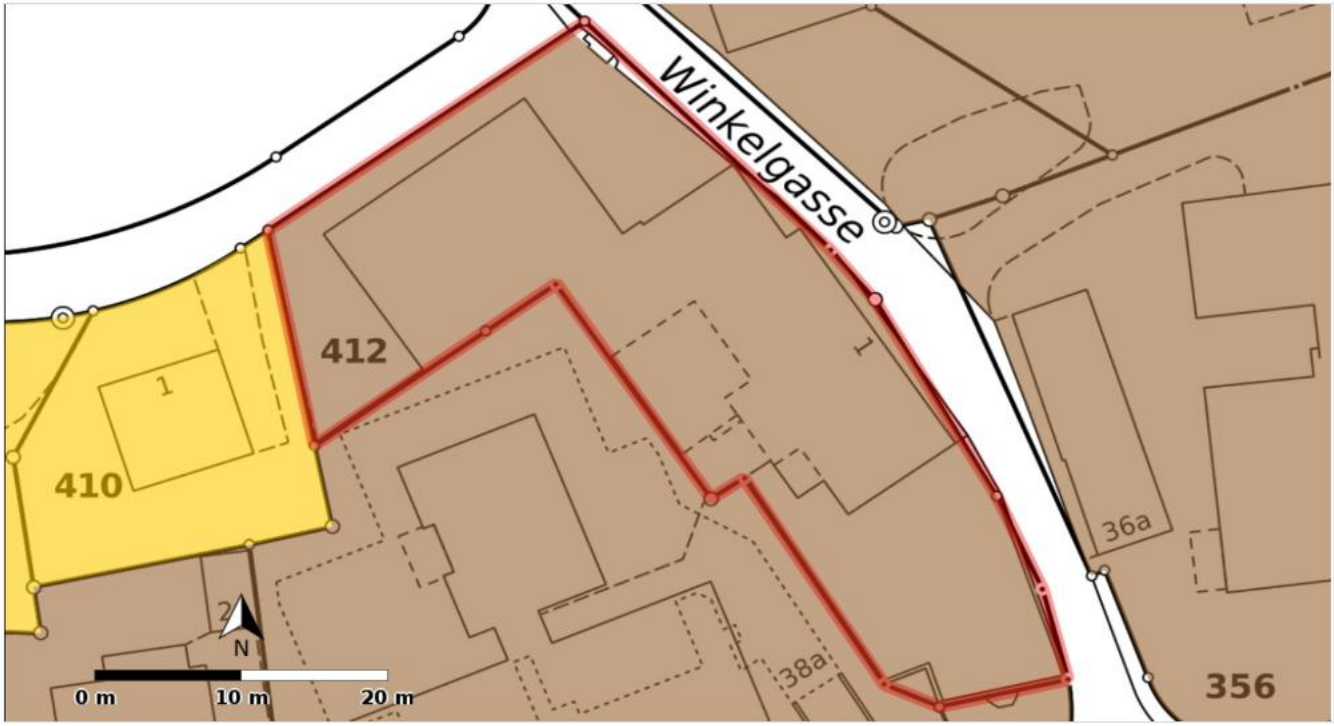


Doppelgarage

2 Garagenboxen · 47.06 m²



Kataster und Situation



Parzelle 412, rot umrandet, in der Zentrumszone (braun)

Situation im Luftbild

ÖREB-KATASTER

Grundstück	Nr. 412, Liegenschaft, 1'039 m²
E-GRID	CH233272067920
Grundnutzung	Zentrumszone, 3-geschossig
Überlagernd	Ortsbildschutzzone; erhaltenswertes Kulturobjekt
Einzelschutz	Geschütztes historisches Kulturdenkmal (Brunnenstock)
Baulinien	Baulinie Strasse, Gestaltungsbaulinie
Lärm	Empfindlichkeitsstufe II
Nicht betroffen	Belastete Standorte, Grundwasserschutz, Gewässerraum, Wald

Quelle: ÖREB-Kataster und Luftbild Kanton Solothurn, Auszug vom 9. Oktober 2026. Massgebend ist der vollständige Auszug.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Für weitere Unterlagen wie Mieterspiegel, Stockwerkeigentums-Reglement oder Grundbuchauszug 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
062 398 33 38	david.egger@eggerfinanzen.ch

HINWEIS

Diese Dokumentation dient ausschliesslich der Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben, Flächen und Pläne beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und erfolgen ohne Gewähr; mit «ca.» bezeichnete Flächen sind Richtwerte. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Massgebend sind ausschliesslich der öffentlich beurkundete Kaufvertrag und die Einträge im Grundbuch.