

IMMOBILIEN GmbH

Kurt Niggli

Eichholz 48

4588 Unterramsern

Tel. 031 / 767 94 66

Natel 079 / 253 87 55

kurt.niggli.so@bluewin.ch

VERKAUFSdokUMENTATION



Wohn- Geschäftshaus / Baulandparzelle
GB Nr. 5617 total 1'595 m²
Bachtelenstrasse 29
2540 Grenchen

Basisdaten

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

OBJEKTDATEN

Grundbuch

Grundstück	GB-Nr. 5617	Liegenschaft
Grundstücksfläche	1'595 m ²	
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.

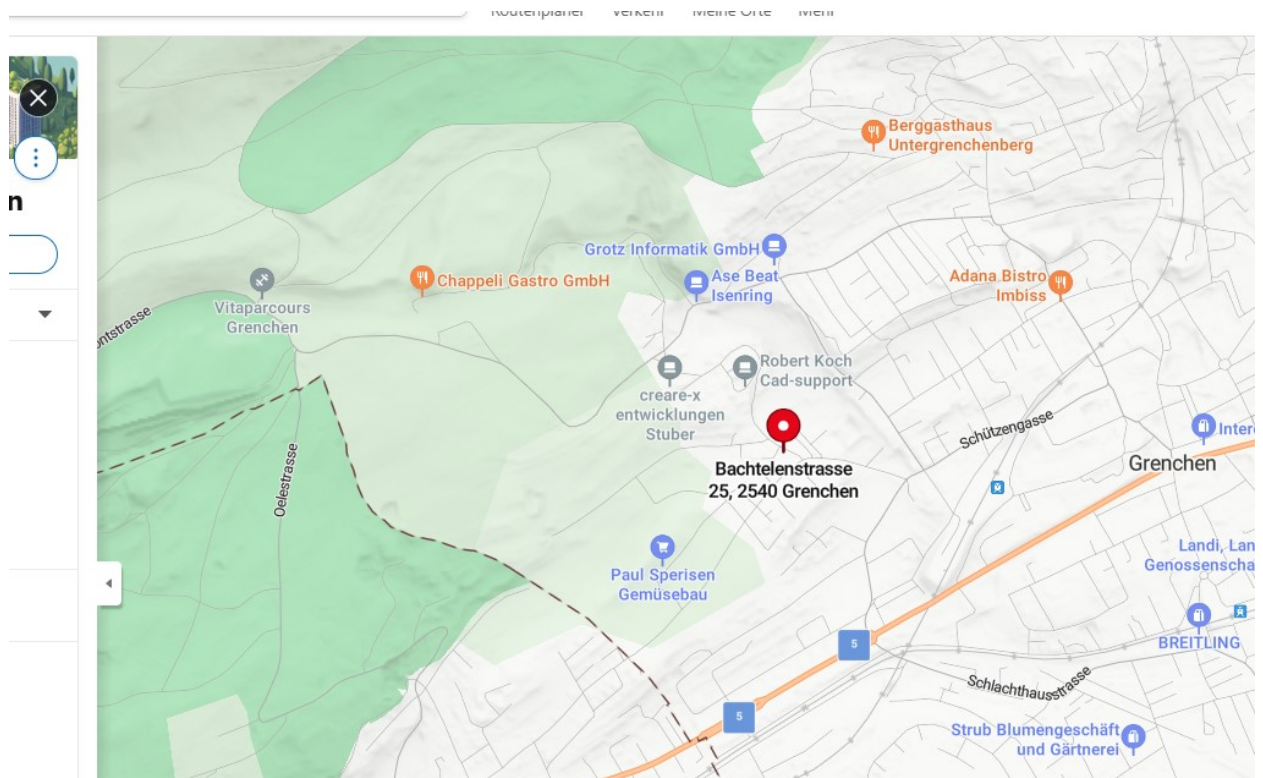
BESICHTIGUNG / DIVERSES

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.

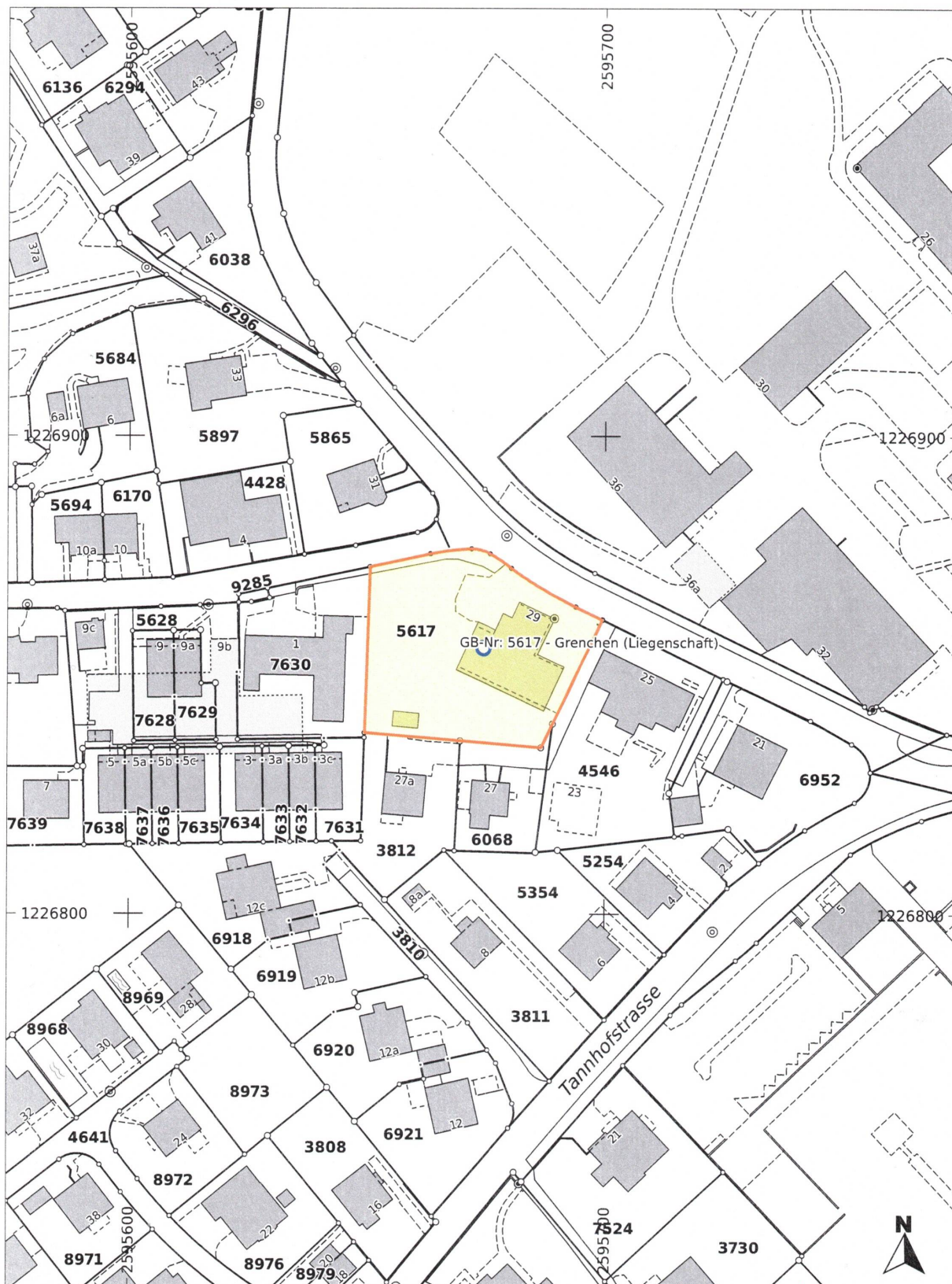
Ortsplan



Situationsplan

Amt für Geoinformation
geo.so.ch/map

KANTON **solothurn**



Erstellt: 02. September 2026
Massstab 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 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 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 schaetzen@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 Bachtelenstrasse 29, 2540 Grenchen		Versicherungswert
		CHF 1'319'799
Schätzungsdatum	10.08.2011	
Volumen	2033 m ³	
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 ³ Entwertung ¹	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

¹ 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 ²⁾	GH ¹⁾	GZ
0	m			%		m		%	m	%
	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Freihaltezone, Sportstättenzone, Flughafen (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 ³⁾	20 ³⁾
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 ³⁾	20 ³⁾
6						19.5	5-6			
H	Bauten mit mehr als 19.5m Höhe. Ein Gestaltungsplan ist obligatorisch.									

GH Max. Gebäudehöhe

¹⁾ 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

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

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