



**6-Familienhaus an privilegierter Lage**  
**1 Doppelgarage und 6 Aussenparkplätze**  
**4562 Biberist**

**6.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss**

**2-Zimmer-Studiowohnung UG**

**3-Zimmerwohnung und 2-Zimmerwohnung im 1. OG**

**3-Zimmerwohnung und 2-Zimmerwohnung im 2. OG**

**1 Doppelgarage**

**6 Aussenparkplätze**

**Verkaufspreis CHF 1'755'000.—**

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Lagebeschrieb
2. Objektbeschrieb / Fotos
3. Situationsplan
4. Mieterspiegel

## 1. Lagebeschreibung:

Biberist, an der Emme gelegen und nahe Solothurn



### Biberist – ein urbanes Dorf an der Emme

Die frühesten Zeugnisse der Anwesenheit des Menschen auf dem Gemeindegebiet von Biberist stammen bereits aus der Jungsteinzeit, als auf dem Altisberg eine erste Siedlung errichtet wurde. Während dieser Zeit entwickelten sich die Menschen aus den Jäger- und Sammlerkulturen zu sesshaften Bauern mit domestizierten Tieren und Pflanzen.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte im Jahr 763 n. Chr. unter dem Namen „Biberussa“. Der Name ist auf einen keltischen Ursprung zurückzuführen und seine Endung „-ussa“ bedeutet so viel wie kleines Wasser oder Bach. Das Wasser war schon immer von grosser Bedeutung für diese Gegend. So veränderte die Emme, oftmals mit ungebändigter Gewalt, immer wieder ihren natürlichen Lauf und prägte damit das Aussehen des Dorfes über Jahrhunderte hinweg.

Dank der Wasserkraft und die dadurch angezogene Industrie, die sich entlang des Flussufers niederliess, entwickelte sich Biberist zu einem wichtigen Standort in der Region. In den letzten 20 Jahren hat die Bevölkerungszahl stetig zugenommen. Waren es 1997 noch 7'664 Einwohner so lebten Ende letztes Jahres bereits rund 8'800 Personen in der Gemeinde. Diese Zahl wird auch in den kommenden Jahren noch steigen, denn gegenwärtig werden verschiedene interessante Wohnüberbauungen realisiert.

Trotz dieses Wachstums hat Biberist mit seinen historischen Ortsteilen den Charakter eines Dorfes aber erhalten können. Über 50 Vereine tragen zudem zu einem vielfältigen kulturellen sportlichen und gesellschaftlichen Leben in diesem Dorf bei. Einige davon sind weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt. So zum Beispiel Biberist aktiv (Turn- und Sportverein), die Fasnachtszunft, die Musikgesellschaft oder auch der Fussballclub.

## 2. Objektbeschreibung mit Fotos

Die Liegenschaft, enthaltend 6 Wohnungen und 1 Doppelgarage, und 6 Aussenparkplätzen, befindet sich an der Bleichemattstrasse 11, 4562 Biberist

Die Liegenschaft beinhaltet:

- 2-Zimmer-Studiowohnung im UG
- 6.5-Zimmerwohnung im Eigentum Standard befindet sich im Erdgeschoss.
- 3-Zimmerwohnung und 2-Zimmerwohnung im 1. OG
- 3-Zimmerwohnung und 2-Zimmerwohnung im 2. OG
- 1 Doppelgarage
- 6 Aussenparkplätze

Die Liegenschaft ist seit langer Zeit im Familienbesitz und wurde sehr persönlich gepflegt und stets für einen einwandfreien Unterhalt gesorgt. Das Dach wurde komplett neu gemacht. Die Fassade wurde renoviert. Die 6.5-Zimmerwohnung wurde kernsaniert und die Studiowohnung im 1 UG komplett neu erstellt. Die anderen Wohnung wurden auch komplett saniert, neue Küche, neue Nasszellen und Malerarbeiten.

Die gesamte Liegenschaft ist vollvermietet.

Die gesamte Liegenschaft wurde komplett saniert und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand.

**Heizung & Boiler** Infrarotheizung, sämtliche Wohnungen verfügen über einen eigenen Zähler und Boiler. In der Waschküche befindet sich ein Pelletofen der für Wärme in der Waschküche und Treppenhaus sorgt.

Aktueller Gebäudeversicherungswert CHF 1'459'220.00 (Wohnhaus)

## Raumprogramm

<b>Untergeschoss</b>	1 ½ ZI-Studiowohnung Treppenhaus, 1 altes WC, Waschküche mit Waschmaschine / Tumbler / Secomat / Boiler Studio- und Boiler EG-Wohnung / Pellet-Ofen für Beheizung Treppenhaus, Keller mit 5 Kellerabteilen mit Steckdosen (Studio hat keinen Keller), Kellerraum mit Elektro-Tableau / 2. Boiler EG-Wohnung / Pumpenschacht
<b>Erdgeschoss / Hochparterre</b>	6 ½ ZI-Wohnung mit gedecktem Aussensitzplat(grosses Wohnen/Essen mit offener Küche, Reduit, Bad, WC/DU, Schlafen, Ankleideraum, Gang/Garderobe, 3 Zimmer), Treppenhaus, Doppelgarage
<b>1. Obergeschoss</b>	Treppenhaus  2 ZI-Wohnung mit Balkon (Wohnen und Ausgang Balkon, Küche und Essbereich, WC/DU, 1 Zimmer, Gang/Gard.)  3 ZI-Wohnung ohne Balkon (Wohnen/Essen, Küche, Bad, 2 Zimmer, Gang/Gard.)
<b>2. Obergeschoss</b>	Treppenhaus mit Zugtreppe 2 ZI-Wohnung mit Balkon (Wohnen und Ausgang Balkon, Küche und Essbereich, WC/DU, 1 Zimmer, Gang/Gard.)  3 ZI-Wohnung mit Balkon (Wohnen/Essen und Ausgang Balkon, Küche, Bad, 2 Zimmer, Gang/Gard.)
<b>Dachgeschoss</b>	Estrich (Kaltraum) via Zugtreppe (Estrichboden gedämmt, Unterdach als Bretterschalung Auf Sparren)



**Impressionen**





































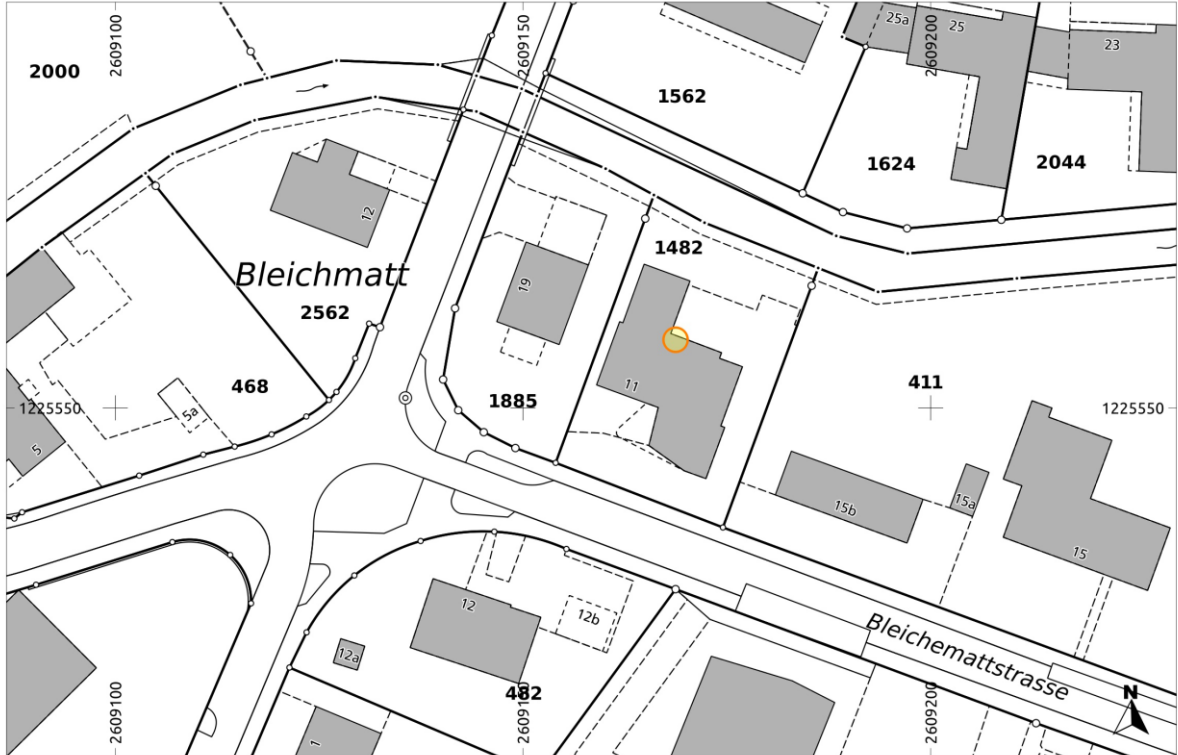




## 3. Situationsplan

Amt für Geoinformation  
geo.so.ch/map

KANTON **solothurn**



Erstellt: 07. März 2022

Massstab 1:500

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

## 4. Mieterspiegel

### Mietertrag aktuell

6.5-Zimmerwohnung EG	CHF 2'000.--
2-Zimmerwohnung UG	CHF 680.--
3-Zimmerwohnung 1. OG	CHF 1'050.--
2-Zimmerwohnung 1. OG	CHF 900.--
3-Zimmerwohnung 2. OG	CHF 1'100.--
2-Zimmerwohnung 2. OG	CHF 900.--
Doppelgarage 2 Plätze à je CHF 75.-- (1 Platz vermietet)	CHF 75.--
6 PP à je CHF 50.-- (2 Plätze vermietet)	CHF 100.--

### Netto Mietzinsenträge pro Jahr

**CHF 81'660.--**

