



**BAUBERATUNG**

**BERNHARD ISELI & BEAT VON LERBER & DALIA FINGER  
ARCH. HTL**

# DOKUMENTATION

## **Einfamilienhaus mit 7½-Zimmer, Nebenräumen und Garage**

**Elisabeth Frei-Strasse 4, 2540 Grenchen  
Gdbl. 6941 / 622 m<sup>2</sup>**



### **Auskunft und Besichtigung durch:**

Iseli Bernhard

Büro für Bauberatung und  
Liegenschaftsbewertungen  
Vermittlung und Verkauf

Bassbeltweg 21, 2542 Pieterlen

E-Mail: [bernhard.iseli@bauberater.ch](mailto:bernhard.iseli@bauberater.ch)

Tel: 032 377 27 78, N: 076 531 81 96

[www.bauberater.ch](http://www.bauberater.ch)

<b>Standort</b>	Die Stadt Grenchen mit ca. 18'200 Einwohnern liegt am Jurasüdfuss zwischen den Städten Solothurn und Biel. Grenchen verfügt über alle arbeits- wohn-, kultur-, lebens-, und freizeitnotwendigen Institutionen Alle wichtigen Informationen über die Gemeinde können der Homepage <a href="http://www.grenchen.ch">www.grenchen.ch</a> entnommen werden
<b>Verkehrslage</b>	Verkehrstechnisch ist Grenchen sehr gut erschlossen. Es bestehen Bahnverbindungen entlang des Jurasüdfusses (Grenchen HB Süd), Zürich-Genf, als auch durch den Jura (Grenchen HB Nord) nach Bern und Basel. Für die Erschliessung der Quartiere und der Nachbargemeinde besteht ein enges Buslinien-Netz. Grenchen hat einen eigenen Flughafen.
<b>Einkaufen</b>	Alle Grossverteiler (Migros, COOP, Lidl, Aldi, Denner) sind in Grenchen ansässig. Zudem gibt es viele Detailhandelsgeschäfte, Metzgerei und Bäckereien.
<b>Schulen</b>	Für den Schulunterricht sind mehrere Schulhäuser, verteilt auf alle Quartiere vorhanden. In Grenchen sind auch Berufs- und Fachschulen beheimatet.
<b>Restaurants Hotels</b>	Das Angebot von den verschiedensten Restaurants und Hotels ist gross.
<b>Wohnlage</b>	Die Liegenschaft befindet sich wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt in einem ruhigen Wohnquartier Die Aussicht, die Besonnung und die Zufahrtsmöglichkeit sind gut.

## **Wohnhaus, Elisabeth Frei–Strasse 4, 2540 Grenchen**

<b>Baujahr 1987</b>	Veränderungen 2021 Ersatz der Heizung (neu Wärmepumpe, Aussengerät)  Ansonsten stetige fachmännische Unterhaltsarbeiten (Apparate Ersetzt, Malerarbeiten etc.)
<b>Bauart</b>	Das Gebäude ist massiv gebaut. Das Dach ist mit Tonziegeln gedeckt und weist ein Unterdach auf. Die Spenglerarbeiten sind aus Kupfer. Die Holz-Fenster sind mit Isolierverglasung versehen. Beheizt wird das Gebäude mit einer Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt mit Bodenheizung.
<b>Zustand</b>	Der bauliche Zustand und die Bausubstanz sind gut. Baumängel oder gar Bauschäden sind nicht vorhanden. Der Ausbau der einzelnen Räume ist in allen Belangen zeitgemäss. Ohne Renovationen kann das Gebäude neu bezogen werden.

## Raumprogramm

### Untergeschoss

- Vorraum 11.1 m2, Treppe zum EG
- Waschen 17.3 m2, Waschmaschine, Tumbler, Ausguss
- Zimmer 16.5 m5
- Dusche, WC, Lavabo 2.6 m2
- Heizung (Wärmepumpe), Boiler
- Keller 8.7 m2
- Schutzraum 8.7 m2

### Erdgeschoss

- Eingang, Entrée 9.0 m2, Treppe zum UG
- Dusche, WC, Lavabo 4.2 m2
- Büro 8.5 m2
- Wohnküche 16.8 m2, Ausgang zum Garten
- Wohnen 36,6 m2, Treppe zum OG, Ausgang zu Garten
- Aussensitzplätze teilweise überdeckt
  
- Garage 23.5 m2

### Obergeschoss

- Vorplatz 4.8 m2
- WC, Lavabo 2.3 m2
- Badewanne, 2 Lavabo, WC 10.3 m2
- 2 Zimmer 15.8, 8.3 m2
- 2 Zimmer 16.3, 16.3 m2 mit Balkon
- 

### Dachgeschoss

- Estrich / Zugtreppe

## Umgebung

Die Umgebung zum Gebäude ist sorgfältig gestaltet und wird laufend bestens unterhalten und gepflegt.

<b>Katasterwert</b>			CHF	237'800.--
<b>Gebäudeversicherung</b>	Index 157.4	Wohnhaus Nr. 4	CHF	853'443.--
<b>Umbauter Raum</b>	Wohnhaus Nr. 4		m3	1'033
<b>Zone</b>	Wohnzone, Bauklasse 2			
<b>Nettowohnfläche</b>			m2	163

## Nutzen und Schadenübergang

Nach Vereinbarung (November 2026)

Die Grundbuch- und Notariatskosten gehen zu Lasten des Käufers. Die vorhandenen Schuldbriefe werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

## Verkaufspreis

**CHF 1'270'000.--**

Sollten Sie sich für einen Kauf interessieren, richten Sie bitte ihr schriftliches Angebot an uns. Es bleibt für Sie unverbindlich und ohne Rechtsfolgen. Für die Rechtsverbindlichkeit dient ein Kaufvorvertrag oder die öffentliche Beurkundung eines Kaufvertrages beim Notar.

## Augenschein / Besichtigung

Für den Verkauf dieser Liegenschaft ist unser Büro Alleinbeauftragte.

Eine Aussenbesichtigung (der Nordseite) ist jederzeit möglich. Innenbesichtigungen sind nur in Begleitung von uns und nach vorgängiger Vereinbarung eines Termins möglich.

**Bernhard Iseli & Beat von Lerber & Dalia Finger**  
Büro für Bauberatung und Liegenschaftsbewertungen,  
Vermittlung und Verkauf  
Bassbeltweg 21, 2542 Pieterlen  
Tel: 032 377 27 78, N: 076 531 81  
E-Mail: [bernhard.iseli@bauberater.ch](mailto:bernhard.iseli@bauberater.ch)  
[Homepage: www.bauberer.ch](http://www.bauberer.ch)

April 2026



Ansicht von Westen



Haupteingang



Eingangsbereich



Küche / Essen



Wohnen



Wohnen, Treppe zum OG



Zimmer OG



Zimmer OG



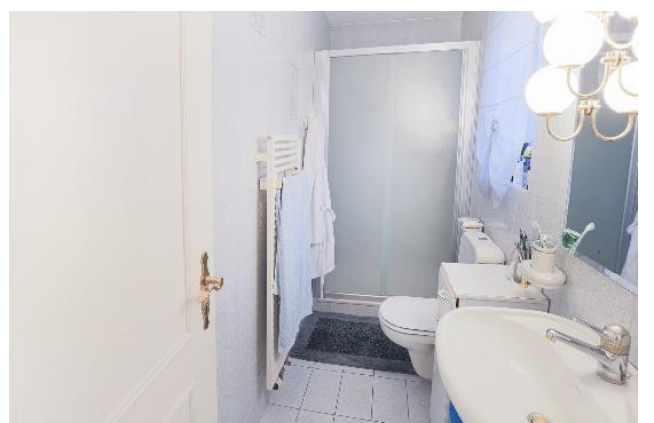
Badezimmer OG



Zimmer OG



Büro OG



Dusche, WC, Lavabo EG



Vorraum UG



Keller UG



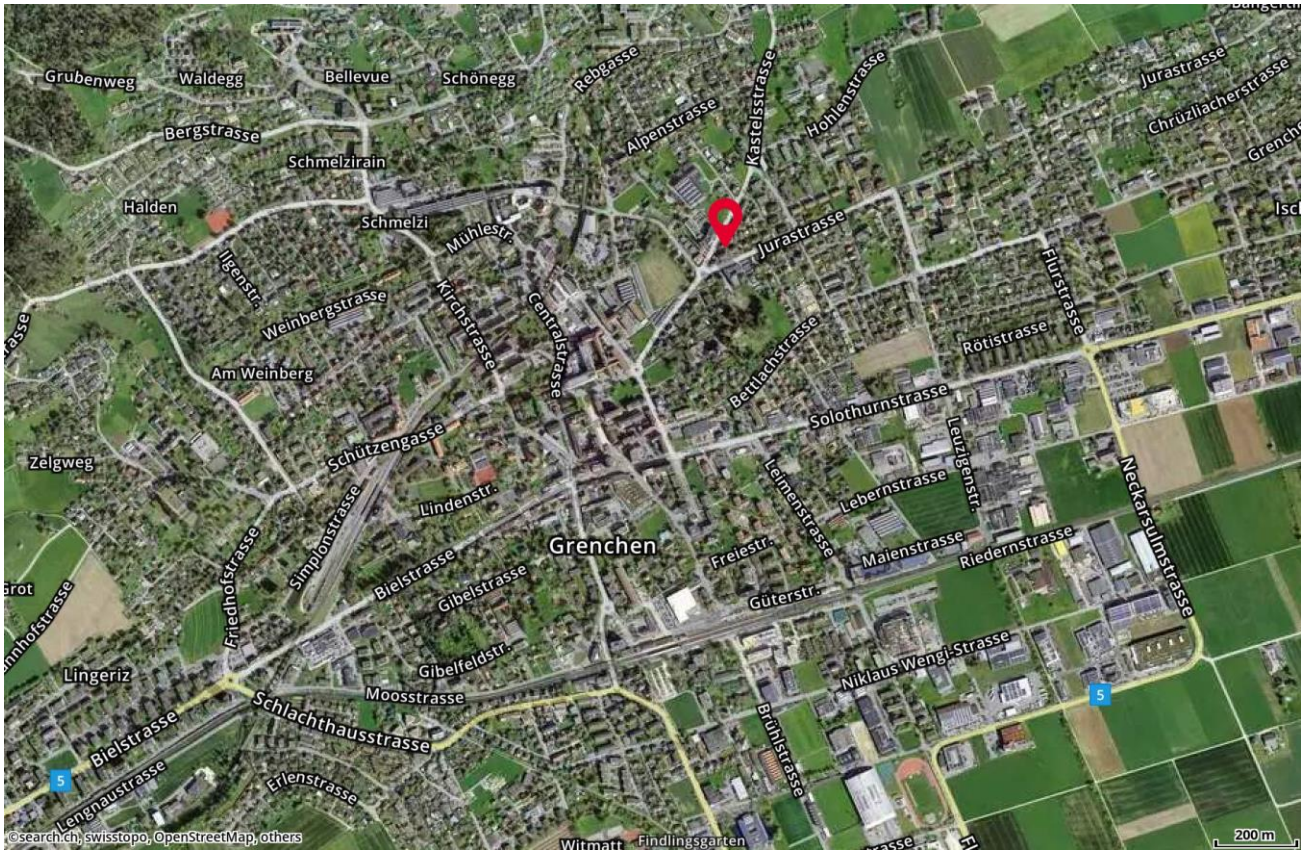
Technikraum UG



Dusche, WC, Lavabo UG



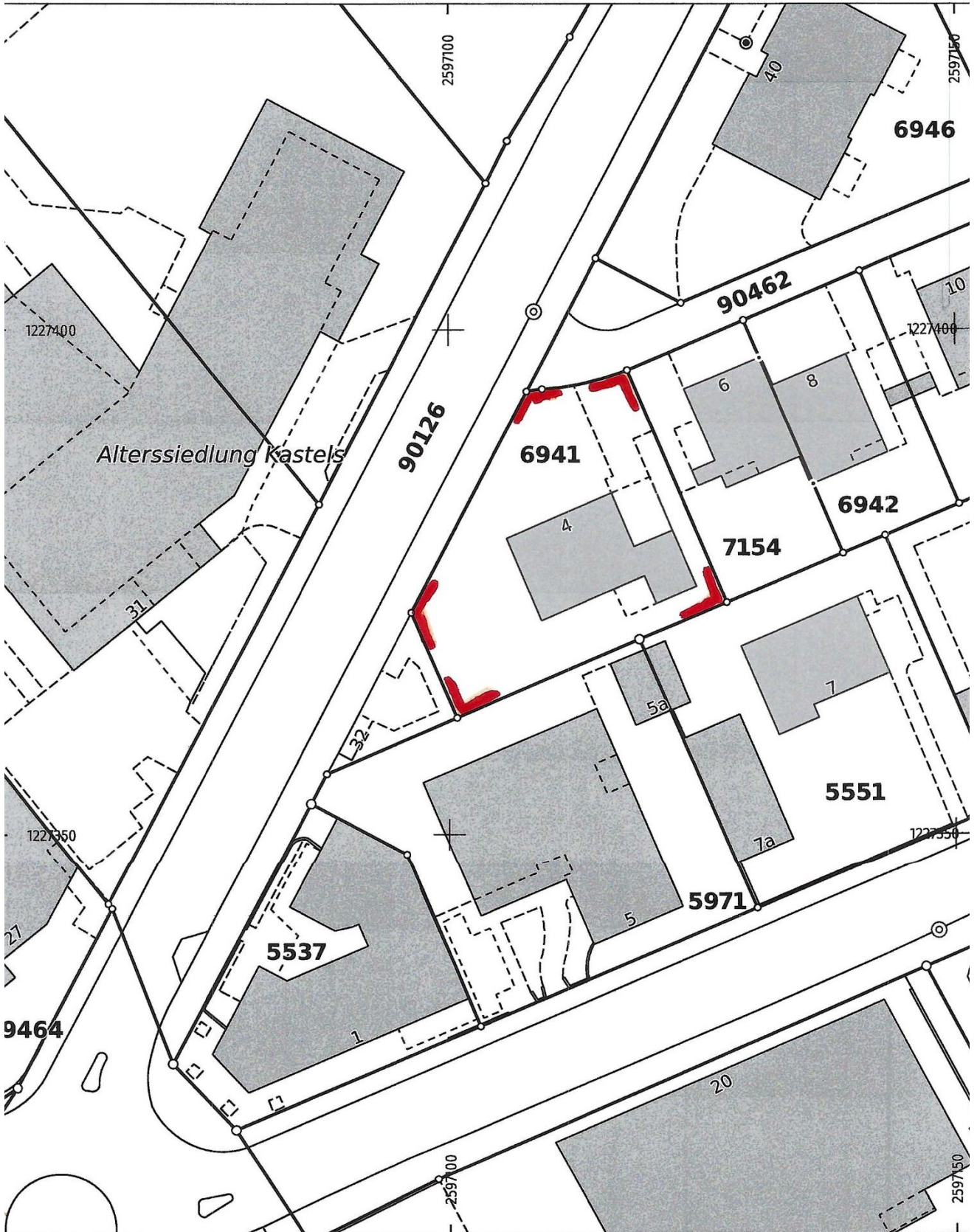
Neuwertige Wärmepumpe



Lageplan



Luftaufnahme



**Hinweise:**

- Grundstücke mit roten Grenzen und unterstrichenen Nummern sind nicht rechtskräftig.
- Projektierte Gebäude sind rot gestrichelt. Sie weisen eine reduzierte Genauigkeit auf.
- Allenfalls dargestellte Baulinien dienen der Orientierung.
- Waldlinien sind nicht rechtsverbindlich.

**Quelle:**

Amtliche Vermessung Schweiz

**Legende:**

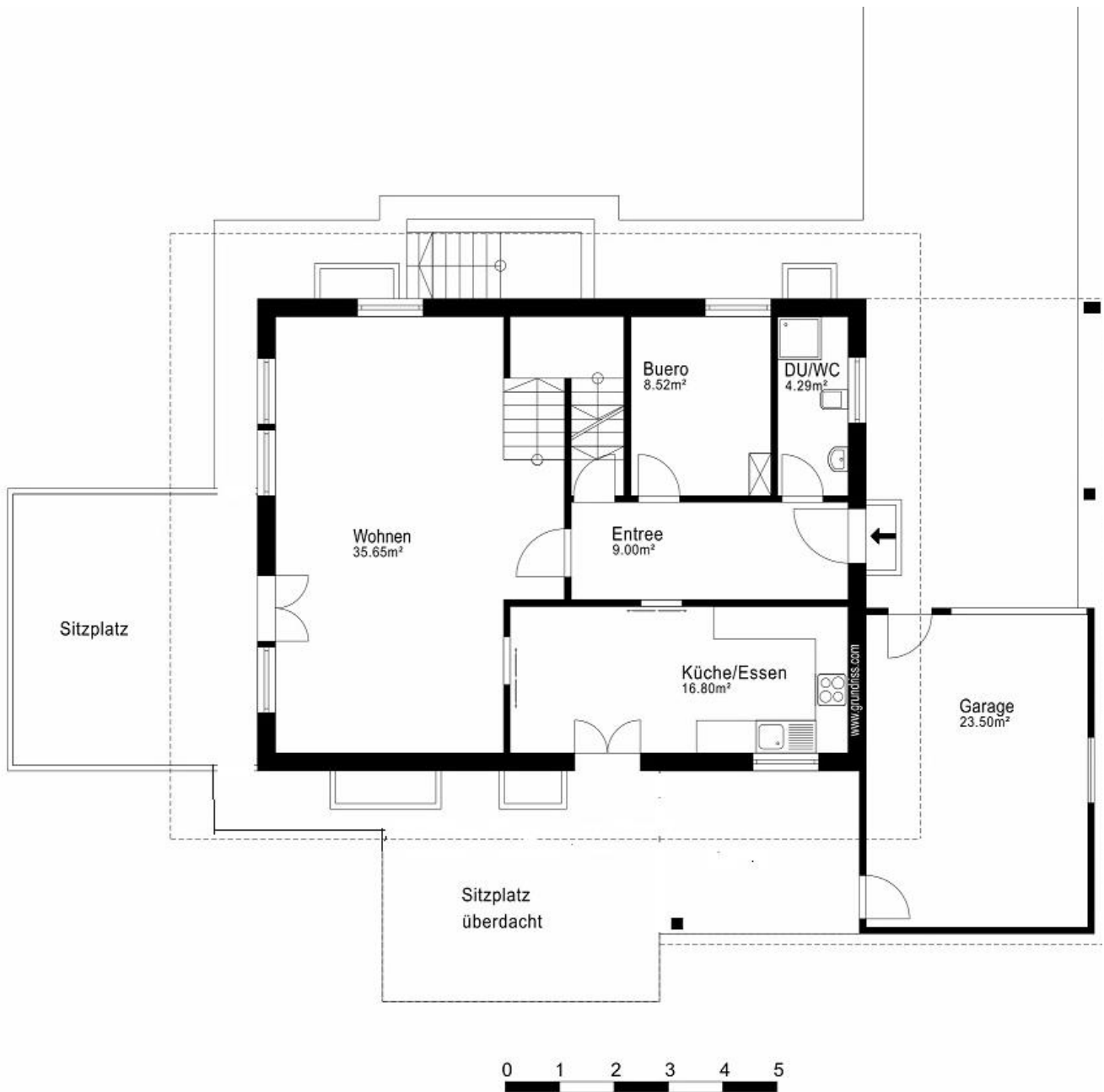
[www.cadastr.ch/legende](http://www.cadastr.ch/legende)

**Für die Richtigkeit des Auszuges:**

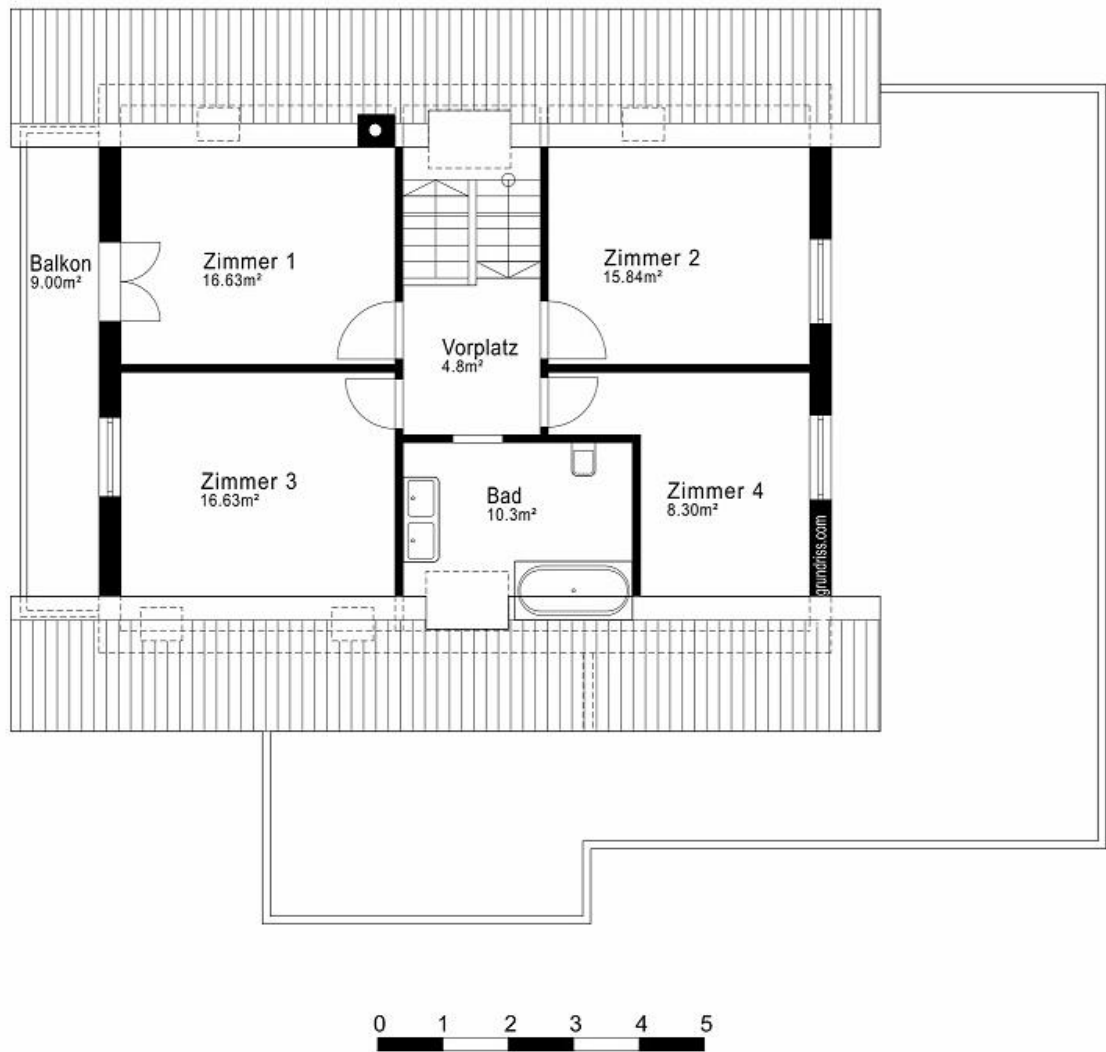
Urs Schor  
Nachführungsgeometer



## Untergeschoss



## Erdgeschoss



## Obergeschoss

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Grenchen / 6941

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

---

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: Grenchen  
Grundstück-Nr.: 6941  
E-GRID: CH293273760667

Dominierte Grundstücke:  
Lagebezeichnung\*: Chastels  
Plan-Nr.\*:  
Fläche\*: 622 m2  
Gebäude\*: Wohnhaus, Vers. Wert (100%):542'200.00  
Elisabeth Frei-Strasse 4  
Katasterwert\*: CHF 237'800.00  
Bemerkungen\*: Alte Grundbuchnummer 6941

---

#### Eigentum:

Alleineigentum 09.11.1988 004-K 195 Kauf  
15.12.2003 004-B 2003/00699 Ehevertrag  
**Stagnitto Carmela**, 12.04.1953- 17.10.2025 004-B 2025/346  
Grundbuchberichtigung

---

#### Anmerkungen:

keine

---

#### Dienstbarkeiten:

15.07.1957 004-D 171 **(L) Näherbaurecht** ID.004-1000/006102  
z.G. LIG Grenchen/5551  
z.G. LIG Grenchen/5971  
08.08.1986 004-B 315 **(L) Elektrische Kabelleitung** ID.004-1000/006103  
z.G. SWG, Grenchen

---

#### Grundlasten:

keine

---

#### Vormerkungen:

15.09.1987 004-P 449 **Nachrücksungsrecht** ID.004-1000/003514  
gehört zu: Pfandrecht ID 004-1000/006541  
09.11.1988 004-P 492 **Nachrücksungsrecht** ID.004-1000/003513  
gehört zu: Pfandrecht ID 004-1000/006542  
14.03.2001 004-P 2001/00032 **Nachrücksungsrecht** ID.004-2001/000018  
gehört zu: Pfandrecht ID 004-2001/000024

---

#### Grundpfandrechte:

25.09.1986 004-P 366 **1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,**  
**CHF 250'000.00, Max. 9.000%,** ID.004-1000/006540,  
Einzelpfandrecht.  
\* Grundpfandgläubiger Migros Bank (Hauptsitz Zürich), Bern  
15.09.1987 004-P 449 **2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,**  
**CHF 100'000.00, Max. 9.000%,** ID.004-1000/006541,  
Einzelpfandrecht.  
\* Grundpfandgläubiger Migros Bank (Hauptsitz Zürich), Bern  
gehört zu: Vormerkung ID 004-1000/003514  
09.11.1988 004-P 492 **3. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,**  
**CHF 100'000.00, Max. 9.000%,** ID.004-1000/006542,  
Einzelpfandrecht.  
\* Grundpfandgläubiger Migros Bank (Hauptsitz Zürich), Bern  
gehört zu: Vormerkung ID 004-1000/003514  
14.03.2001 004-P 2001/00032 **4. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 50'000.00,**  
**Max. 10.000%,** ID.004-2001/000024, Einzelpfandrecht.  
\* Grundpfandgläubiger Migros Bank (Hauptsitz Zürich), Bern  
gehört zu: Vormerkung ID 004-2001/000018

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 21. Oktober 2025: keine  
Geometergeschäfte bis 22. Oktober 2025: keine



Solothurnische Gebäudeversicherung

Für Sie zuständig Daniel Peter  
Telefonnummer 032 627 97 31  
E-Mail schaetzen@sgvso.ch

Solothurn, 5. November 2025

Carmela Stagnitto  
Elisabeth Frei-Strasse 4  
2540 Grenchen

**Grundstück** 06941, Grenchen  
Index 157.4  
Eigentümerschaft Carmela Stagnitto, Elisabeth Frei-Strasse 4, 2540 Grenchen

## Police P-006082

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.

<b>G-0008619, Wohnhaus</b>	<b>Versicherungswert</b>
<b>Elisabeth-Frei-Strasse 4, 2540 Grenchen</b>	<b>CHF 853'443</b>
Schätzungsdatum 19.10.2016	
Volumen 1033 m <sup>3</sup>	
Baujahr 1988	

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

Markus Schüpbach  
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



**Gebäudedetail G-0008619, Wohnhaus** Schätzung vom 19.10.2016

<b>Bezeichnung</b>	<b>Baujahr</b>	<b>L</b>	<b>B</b>	<b>H</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>Entwertung<sup>1</sup></b>	<b>Wert CHF</b>
Wohnhaus	1988	11.30	8.80	5.40	537	20 % NW	570'536
Untergeschoss		11.30	8.80	2.80	278	20 % NW	197'220
Garage und Vorplatz Ost		4.15	8.20	3.00	102	20 % NW	42'545
Autounterstand		4.15	3.25	3.00	40	20 % NW	10'074
Sitzplatz		3.65	3.00	3.00	33	20 % NW	14'321
Balkon West						20 % NW	7'870
Freisitz		4.75	3.00	3.00	43	20 % NW	10'877

**Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt** (Index 157.4) **CHF 853'443**

**Tarifcode 200**

Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Ferienhaus