



VERKAUFSDOKUMENTATION

Selzacherstrasse 14, 2545 Selzach



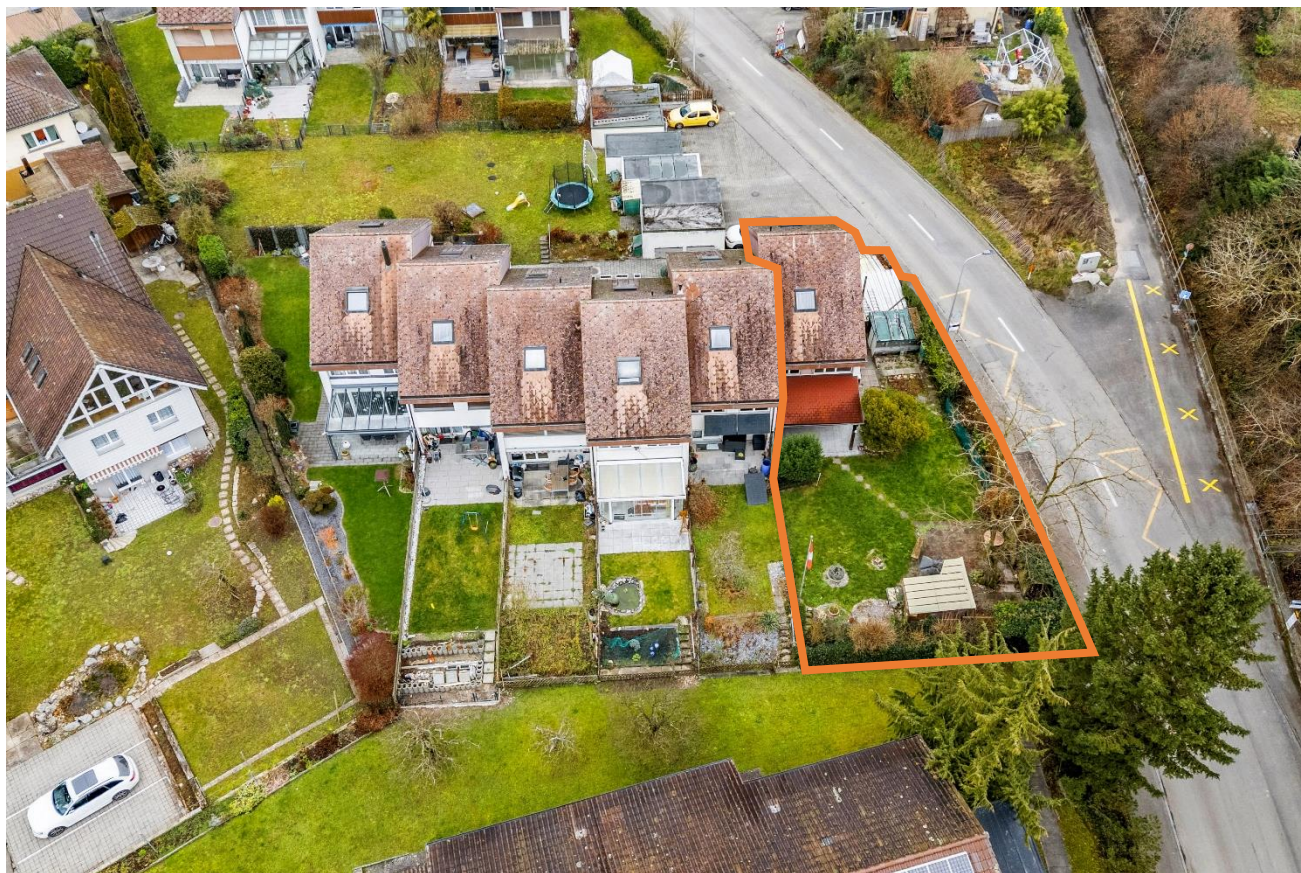
**Reiheneckhaus mit grossem Garten und viel
Gestaltungspotenzial**



homeinvest ag
immobilien-treuhand



Das Wichtigste auf einen Blick



Reiheneckhaus mit grossem Garten und viel Gestaltungspotenzial

Baujahr	1966
Grundstück	367 m ²
Wohn-/Nutzfläche	ca. 125 m ² inkl. ausgebautem Dachgeschoss
Gebäudevolumen	575 m ³
Parkierung	Garage + zusätzlicher Abstellplatz
Heizung	Gasheizung, erneuert 2020
Dach / Unterdach	erneuert in den 1990er-Jahren
Kaufpreis	CHF 560'000.-

Das einseitig angebaute Reiheneckhaus überzeugt mit einem grosszügigen Garten, viel Nebenfläche und interessanten Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung. Wichtige technische Bauteile wie Heizung, Dach und Warmwasserspeicher wurden bereits erneuert.



ORTSLAGE

Selzach liegt am Jurasüdfuss im Kanton Solothurn und verbindet ländliches Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Die Gemeinde zählt rund **3'690 Einwohnerinnen und Einwohner** und gehört zur Agglomeration Solothurn.

Die Gemeinde bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, Naherholung, Infrastruktur und Arbeitsplätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Dienstleistungen sowie verschiedene Freizeit- und Vereinsangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Besonders für Familien und Personen, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten, bietet Selzach attraktive Voraussetzungen.

Das Zentrum von Solothurn ist mit dem öffentlichen Verkehr in rund **15 Minuten**, Biel/Bienne in rund **26 Minuten** erreichbar. Mit dem Auto beträgt die Fahrzeit nach Solothurn rund **17 Minuten** und nach Biel/Bienne rund **31 Minuten**.

Die Selzacherstrasse 14 befindet sich in einem gewachsenen Wohnquartier mit unmittelbarer Nähe zu Grün- und Freiflächen. Die Bushaltestelle liegt praktisch vor der Haustüre und unterstreicht die gute Alltagstauglichkeit des Standorts.

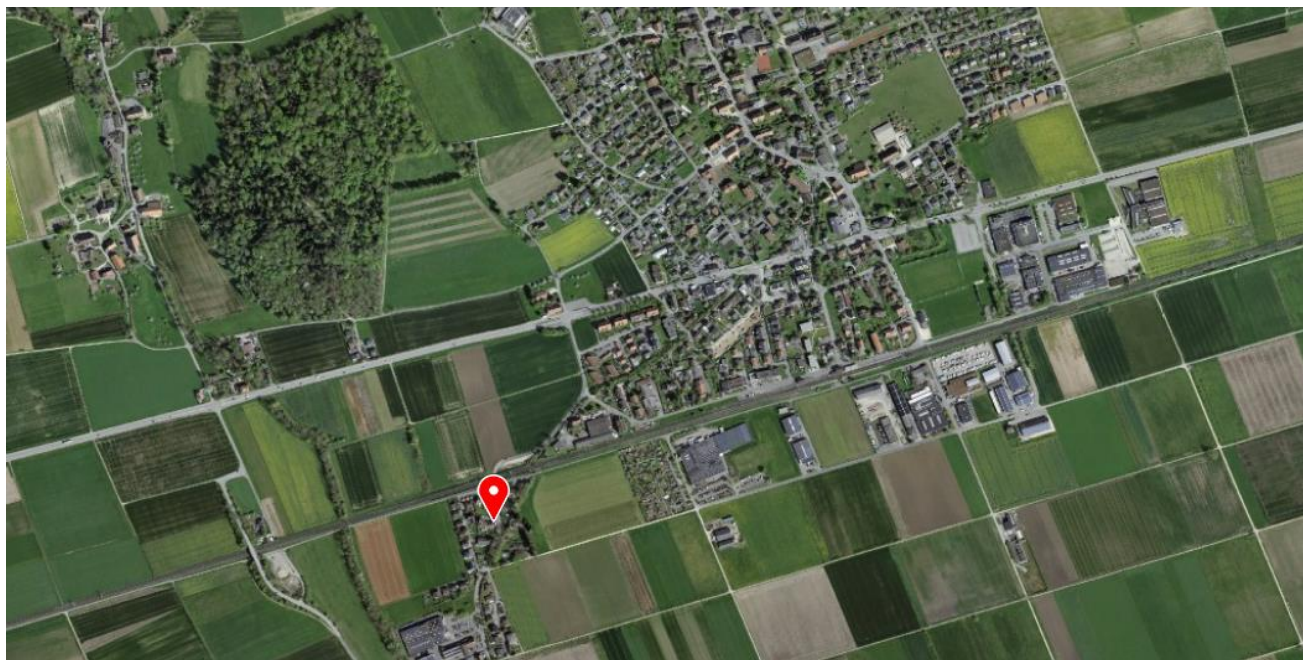


Öffentliche Verkehrsmittel	10 m	1 min.	0 min.	0 min.
Primarschule	2.8 km	20 min.	5 min.	5 min.
Sekundarschule	2.8 km	21 min.	5 min.	6 min.
Einkaufen	2.5 km	16 min.	3 min.	5 min.





SITUATIONSPLAN



Zum Verkaufsobjekt gehört die **Parzelle Nr. 3944** mit der Liegenschaft Selzacherstrasse 14. Ergänzt wird das Eigentum durch einen **Miteigentumsanteil von 1/12 an der Parzelle Nr. 3950** sowie einen **Miteigentumsanteil von 1/6 an der Parzelle Nr. 4165** mit der Garage Selzacherstrasse 14a. Dadurch verfügt die Liegenschaft neben dem eigenen Grundstück über zusätzliche gemeinschaftlich genutzte Flächen und Parkmöglichkeiten.



OBJEKTDATEN

Grundbuchamt / Gemeinde	2556 Selzach
Grundstücknummer	3944 / 3950 (Anteil 1/12) / 4165 (Anteil 1/6)
Baujahr	1966
Grundstückfläche	367m ²
Zone	Wohnzone zweigeschossig
Gebäudevolumen	575 m ³
Wohnfläche	ca. 125 m ² inkl. ausgebautem Dachgeschoss (derzeit unbeheizt)
Gebäudeversicherungswert	CHF 442'502.-
Amtlicher Wert (Steuerjahr 2020):	- Parzelle Nr. 3944 CHF 91'200.- - Anteil an Parzelle 3950 CHF 20'400.- - Anteil an Parzelle 4165 CHF 3'200.-
Denkmalschutz	nicht eingetragen
Parkierung	Die Liegenschaft verfügt über eine Garage. Auf dem Vorplatz der Garage kann ein weiteres Auto abgestellt werden.
Extras	Grosser Garten mit Schopf, grosser Keller
Steuerfuss Kanton Solothurn	100%
Steuerfuss Gemeinde Selzach	108%
Liegenschaftssteuer	0 ‰
Technischer Gebäudezustand	
Bauart	massiv
Dach / Unterdach	erneuert in den 1990er Jahren
Fenster	EG und 1. OG aus Baujahr 1966 / DG aus 1990er
Heizung	Gasheizung (2020)
Wärmeverteilung	Radiatoren
Boiler	Baujahr 2023
Verkaufspreis	CHF 560'000.-



OBJEKTBESCHRIEB

Das Reiheneckhaus an der Selzacherstrasse 14 bietet viel Raum für individuelle Wohnideen und überzeugt insbesondere durch seine Ecklage, den grosszügigen Garten und die vielseitig nutzbaren Nebenflächen.

Die Wohnräume sind funktional gegliedert und profitieren von einer guten Belichtung. Der Wohn- und Essbereich öffnet sich direkt zum gedeckten Sitzplatz und in den Garten und schafft damit eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum.

Zusätzlichen Raum bietet das bereits ausgebaute Dachgeschoss. Dieses ist derzeit nicht beheizt, eröffnet jedoch interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung. Auch der grosszügige Keller bietet viel Stauraum und praktische Nebenflächen.



Ein besonderer Mehrwert der Liegenschaft ist der weitläufige Garten mit Schopf und gedecktem Sitzplatz. Ob als Spielbereich, Rückzugsort oder für Gartenliebhaber – der Aussenbereich bietet viel Platz für individuelle Bedürfnisse. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Abstellplatz auf dem Vorplatz ergänzen das Angebot.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein Haus mit Charakter und Entwicklungspotenzial suchen und dieses nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.



ZUSTAND UND MODERNISIERUNGSPOTENZIAL

Die Liegenschaft wurde 1966 in massiver Bauweise erstellt und weist heute überwiegend einen älteren Ausbaustandard auf. Gleichzeitig wurden bereits mehrere wichtige und kostenintensive Bauteile erneuert.

Bereits erneuert

- Dach und Unterdach: 1990er-Jahre
- Gasheizung: 2020
- Warmwasserspeicher / Boiler: 2023
- Fenster im Dachgeschoss: 1990er-Jahre

Modernisierungspotenzial

- energetische Sanierung der Fassade
- Ersatz der Fenster im Erd- und 1. Obergeschoss
- Ersatz der Storen
- Erneuerung der Küche
- Modernisierung des Badezimmers
- Ersatz der Bodenbeläge
- Überarbeitung der Wand- und Deckenoberflächen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Anpassung der Heizverteilung und Heizkörper

Für eine umfassende Modernisierung auf einen zeitgemässen Wohnstandard wurde unverbindlich ein Investitionsrahmen **ab ca. CHF 250'000** ermittelt.¹ Die effektiven Kosten hängen insbesondere vom gewünschten Ausbaustandard, dem Zustand der einzelnen Bauteile und allfälligen Eigenleistungen ab.

Das ausgebaute Dachgeschoss ist aktuell nicht beheizt. Eine spätere Erweiterung der Heizverteilung kann geprüft werden. Weitere Grundrissanpassungen oder Ausbauideen sind ebenfalls denkbar und abhängig von den baulichen und technischen Gegebenheiten.

¹ Die Kosteneinschätzung stellt keine Offerte und keine Kostengarantie dar.



BILDER



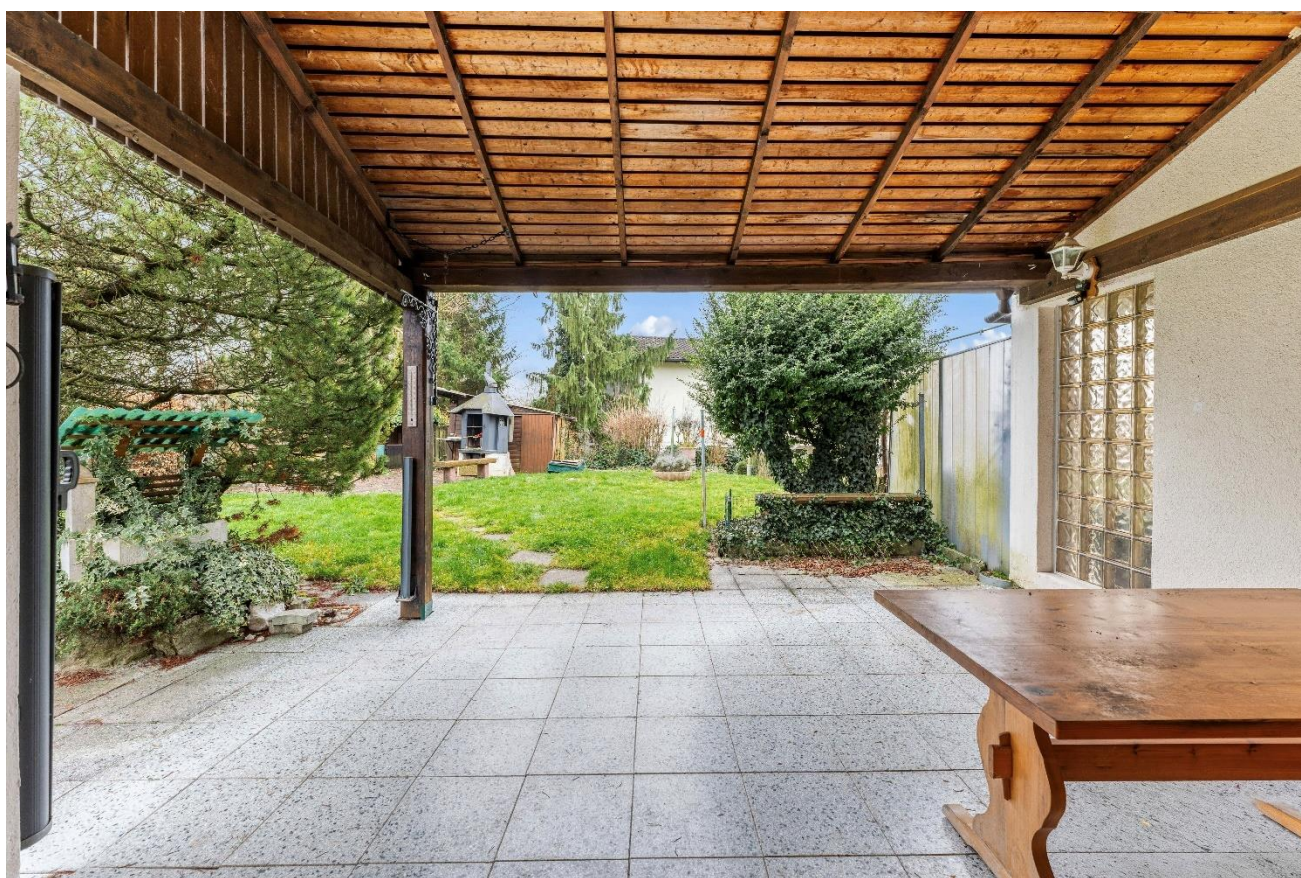


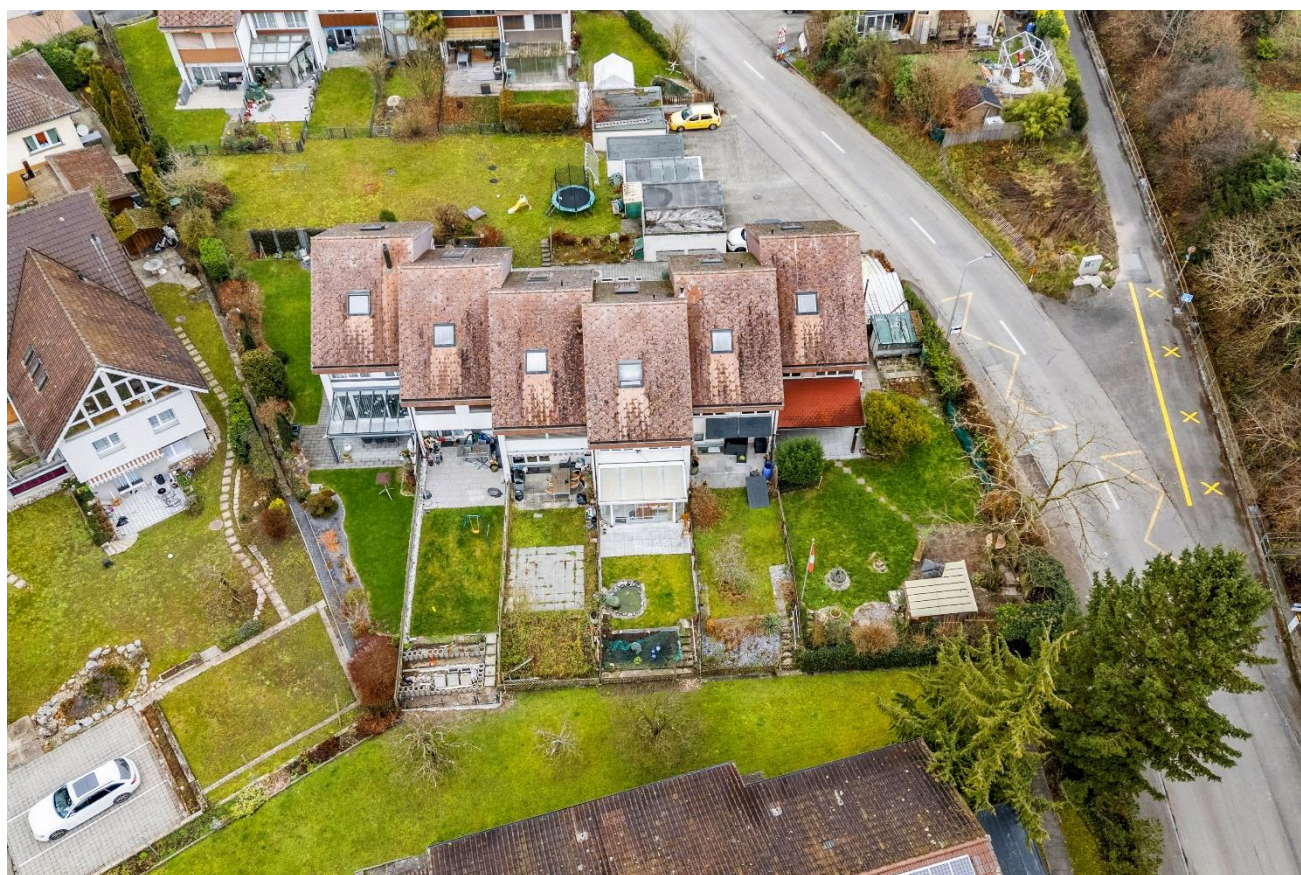






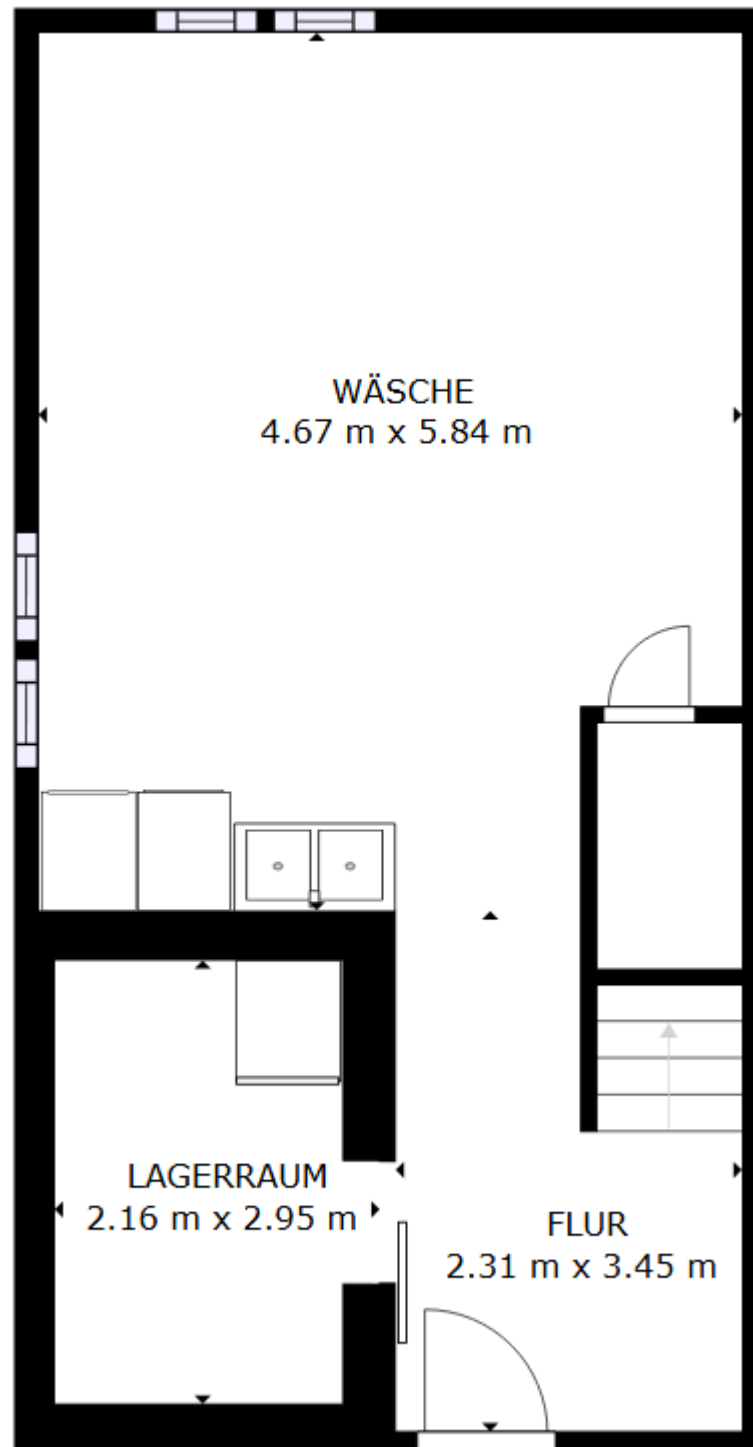






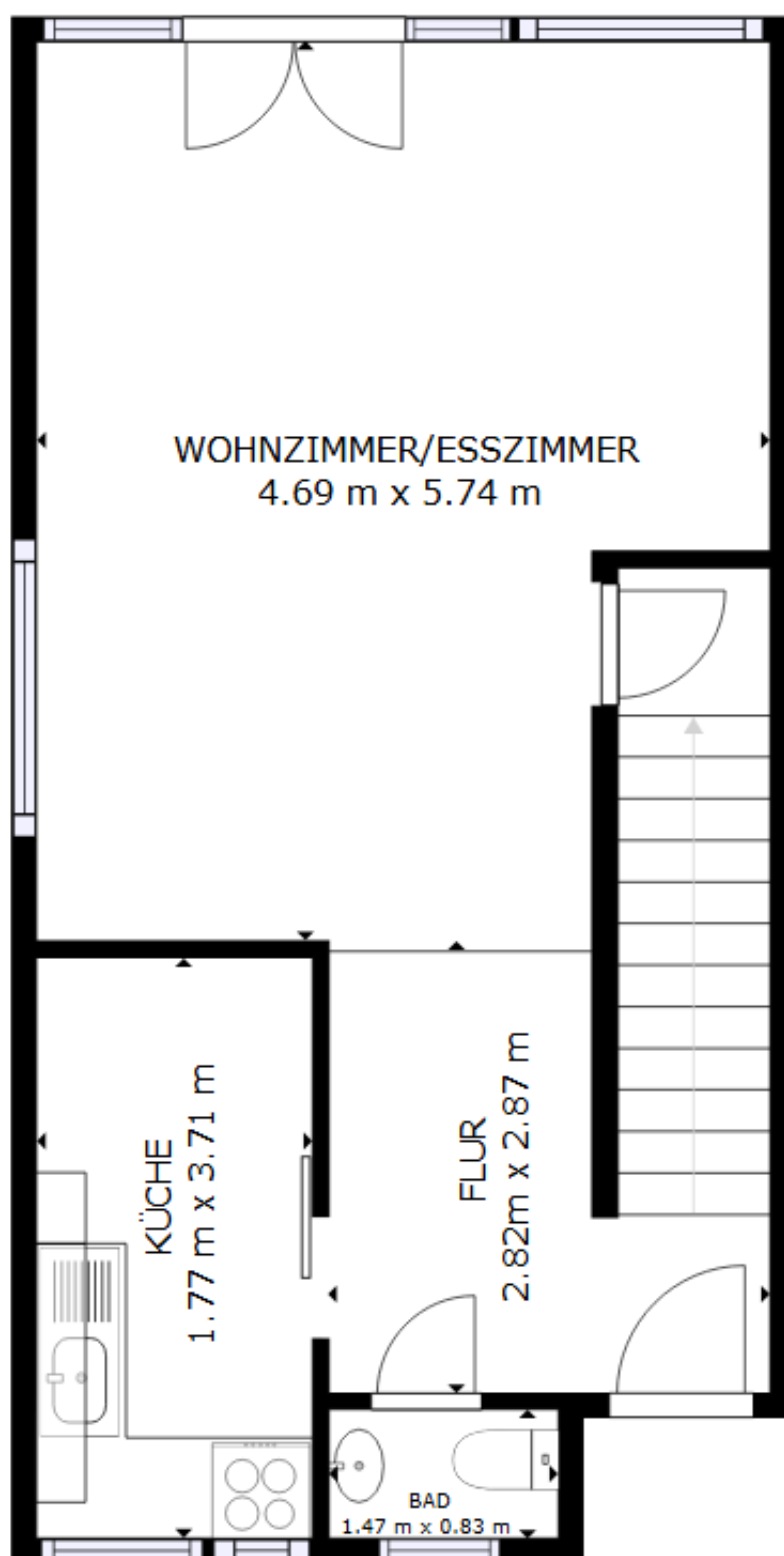


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



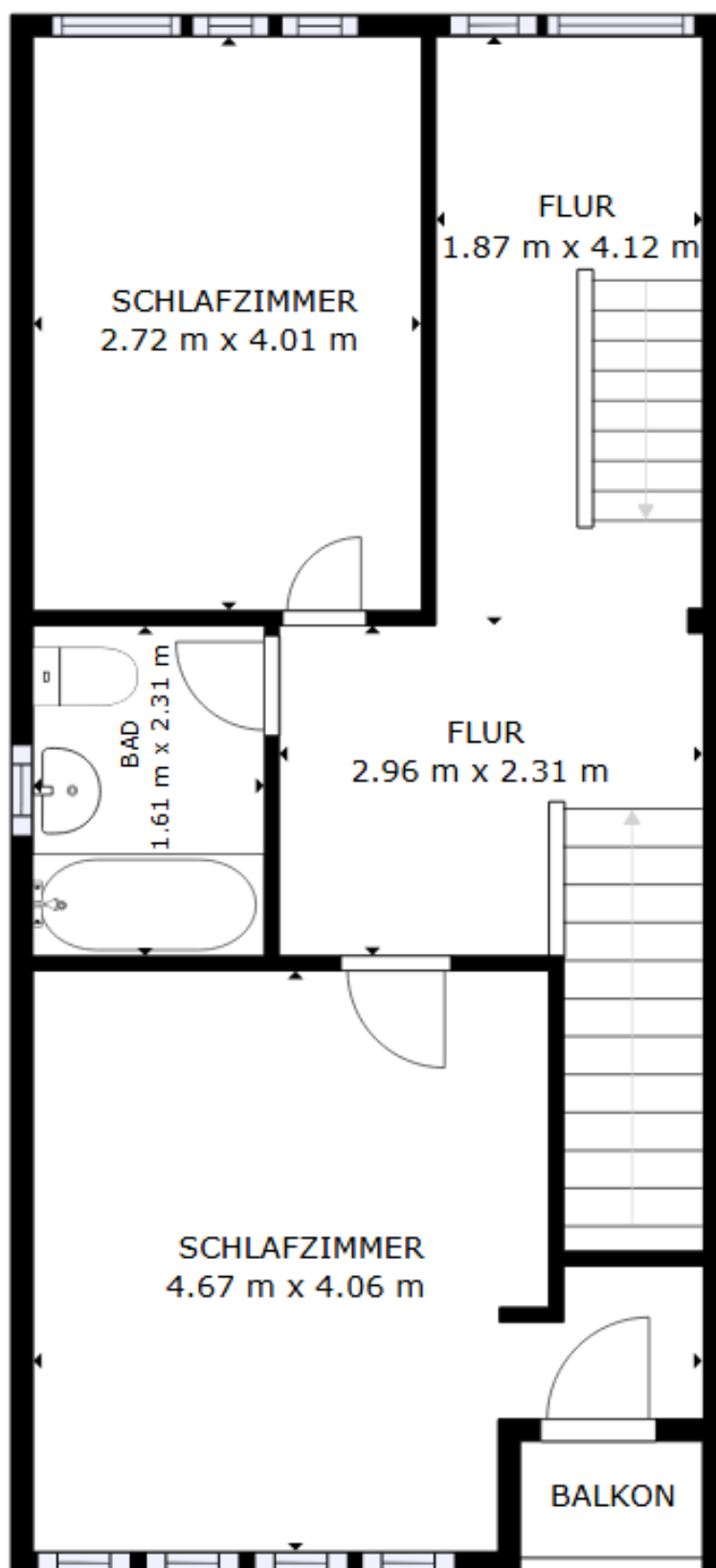


GRUNDRISS ERDGESCHOSS



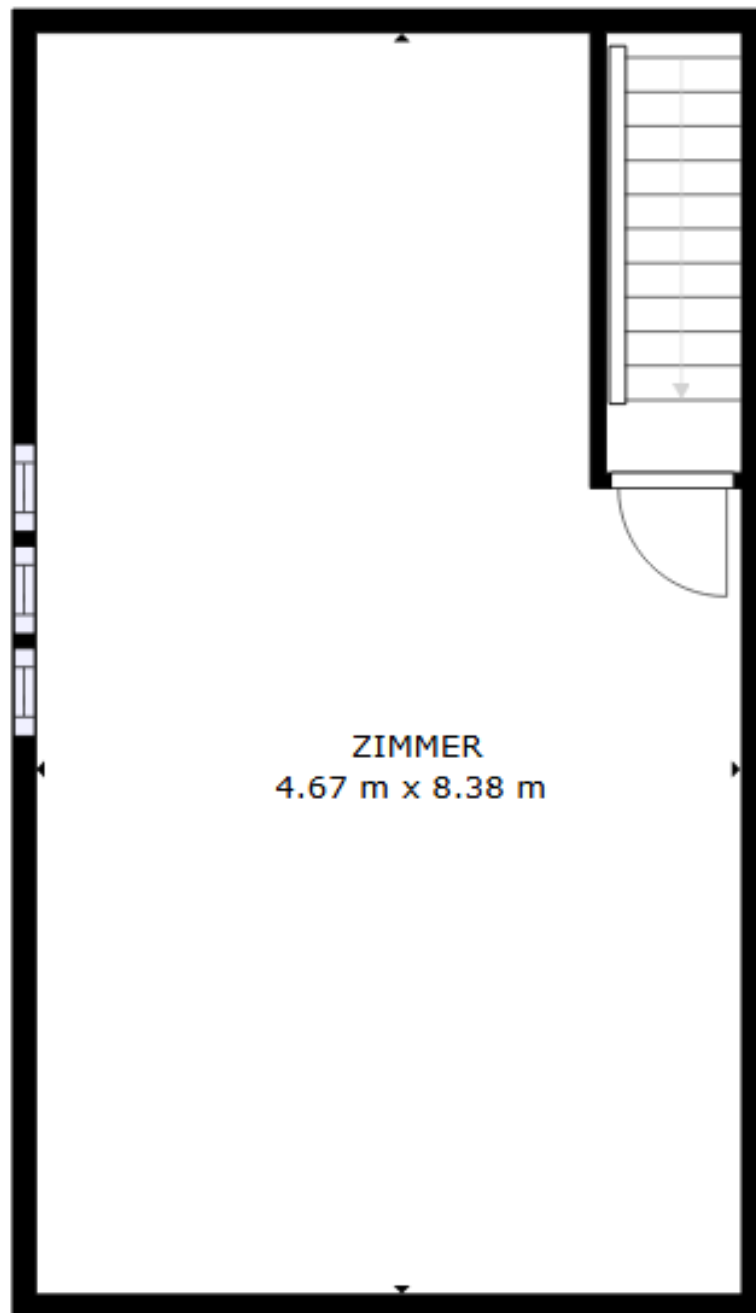


GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS





GRUNDRISS DACHGESCHOSS





ALLGEMEINE HINWEISE

Für den Verkauf der Liegenschaft ist die Homeinvest AG Alleinbeauftragte. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns geführt.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten sind möglich. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

Die Handänderungskosten, Staatsabgaben, Notariatskosten etc. sind durch die Käuferschaft zu tragen.

BERATUNG UND VERKAUF

Homeinvest AG

Südstrasse 8

3250 Lyss BE

www.homeinvestag.ch



homeinvest ag
immobilien-treuhand

Tel: 032 552 05 10

E-Mail: info@homeinvestag.ch

Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt persönlich.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin mit uns.