

Baselstrasse 176, 4253 Bärschwil, Schweiz

## Little Nashville Bärschwil



Auszug per 22.05.2024



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Restaurant**



Verkaufspreis  
**CHF 897'000.-**



Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**



Referenz-Nr.  
**3001**

# Inhaltsverzeichnis

---

Die Gemeinde	03
Lage	05
Infrastruktur	06
Details	08
Impressionen	09
Dokumente	19
Tragbarkeitsrechnung	34
Kontakt	35

---

# Die Gemeinde

## Bärschwil

4253 Liesberg liegt im Bezirk Laufen, im Kanton Basel-Landschaft. Liesberg/Bärschwil misst aktuell 786 Einwohner.

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +19.3% verändert

## Was bekomme ich für mein Geld

Bekanntes Restaurant Little Nashville

Für jedes Event, alles vorhanden!

## Gaststube Erdgeschoss

- Restaurant mit neuer, moderner Küche, Gaststube für 30 Personen
- Rüstraum/Vorbereitungsraum neben Gaststube
- separate Toiletten für Damen und Herren

## Terrasse

- Terrasse mit Platz für bis 80 Personen

## Gartenwirtschaft gedeckt für Events

- Platz für ca. 100 Personen

## Saal gross im Obergeschoss

- Platz für ca. 100 Personen
- mit professioneller Soundanlage und Lautsprecherboxen
- Beamer mit Leinwand

## Estrich

- dieser kann noch ausgebaut werden!

## Video:

Little Nashville

- Restaurant mit neuwertiger Küche
- grosse Aussen-Terrasse
- grosse gedeckte Aussen-Terrasse /Pergola mit elektrisch verschliessbarem Dach und
- grosser Parkplatz
- Ölheizung
- eigene Wasser-Quelle

## Umbaumöglichkeit als Wohnung/Loftwohnung, riesen Obergeschoss und Estrich

- das Obergeschoss, welches im Moment als Partyraum und für Anlässe genutzt wurde, könnte als Wohnung oder Loftwohnung mit riesen Raumhöhen umgebaut werden
- über dem Obergeschoss ist noch ein Estrich, welcher ebenfalls als Wohnraum umgebaut werden kann

## Investitionen

Zwischen 2018 bis 2021 wurden rund CHF 500'000.- investiert:

- Neues Tagesrestaurant
- Neue Profi-Küche und Herd
- Neuer Spielplatz bei Pergola
- Neue Kanalisation/Parkplatz
- Neue Terrasse und Gartensitzplatz

## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter 076 324 15 66 oder 079 426 93 92 (Bitte keine Anrufe von Maklern)

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung beraten und begleiten wir Sie gern als Immobilienspezialisten beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilie.

Da uns Ihre Zufriedenheit besonders am Herzen liegt, prüfen wir die Verkaufsobjekte, die uns anvertraut werden, gründlich und schätzen Sie realistisch ein und gehen beim Verkauf transparent auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche ein.

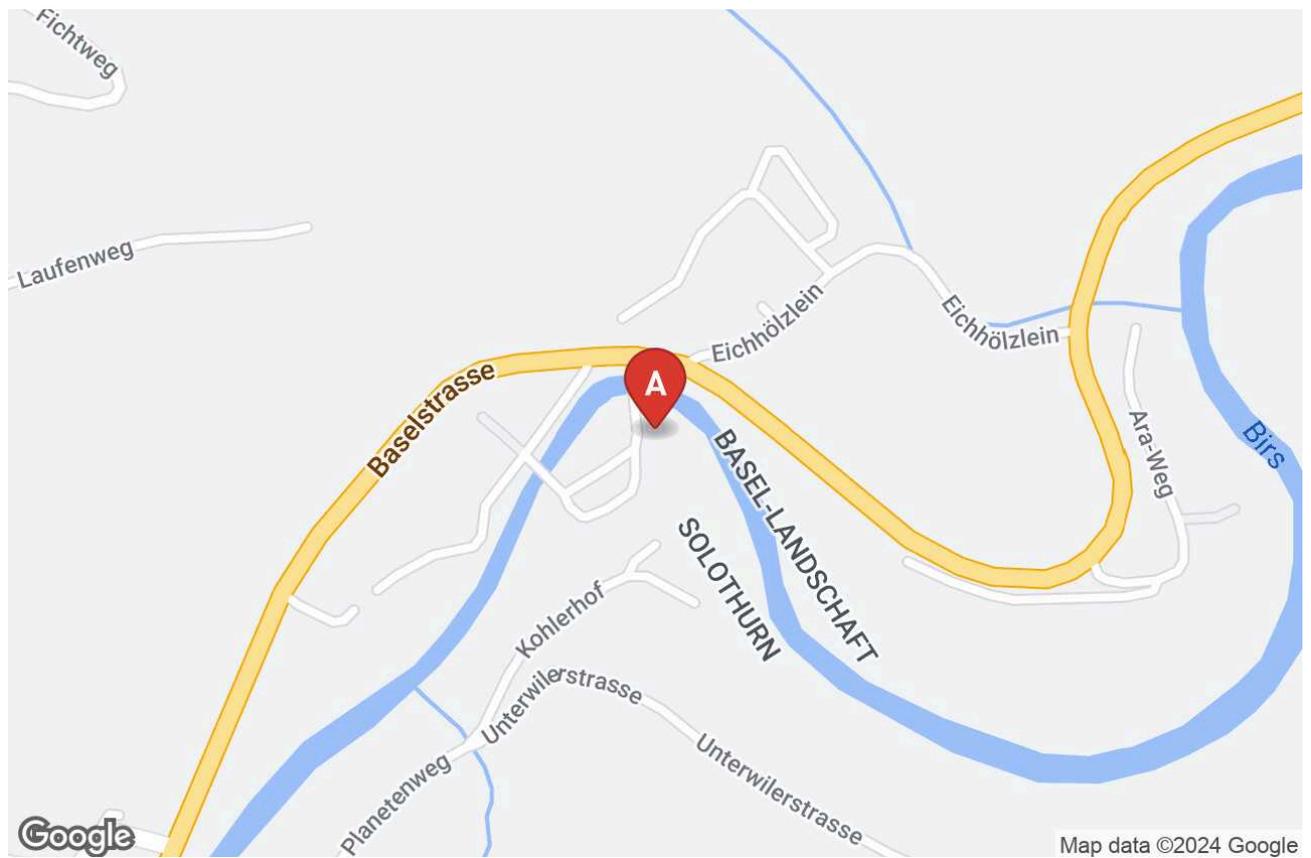
Haben Sie auch gute Erfahrungen mit uns gemacht? Dann freuen wir uns, wenn Sie uns weiterempfehlen. Für jede Immobilie welche Sie uns vermitteln und wir verkaufen können, schenken wir Ihnen bis zu CHF 3000.-!

Ihre Immoworldswiss GmbH

Thomas und Christine Liptay

Alle Angaben ohne Gewähr und Irrtümer vorbehalten!

# Lage



**Baselstrasse 176, 4253 Bärschwil, Schweiz**

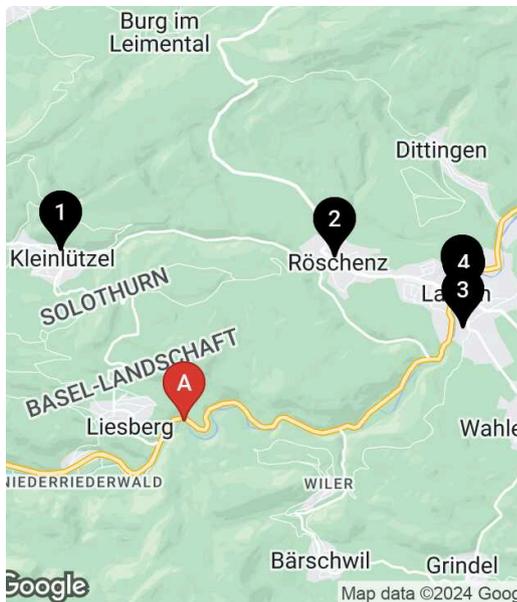
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



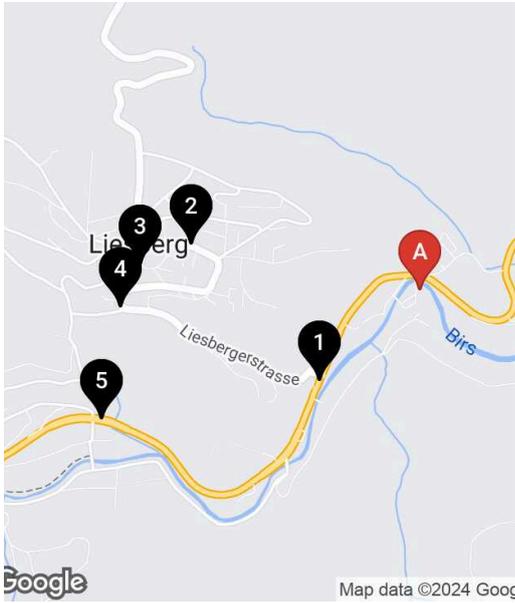
1. Schule Liesberg <b>1 km</b>	33' 19' 4'
2. Kindergarten <b>3.1 km</b>	80' 27' 8'
3. Schulhaus Eich <b>3.1 km</b>	110' 40' 14'
4. Kita Farbezauber <b>3.2 km</b>	115' 33' 11'
5. Primar- und Realschule Röschenz <b>3.2 km</b>	114' 33' 10'

## Einkauf



1. Volg <b>3.3 km</b>	111' 36' 13'
2. Denner Satellit <b>3.5 km</b>	115' 33' 10'
3. Landi Reba AG <b>4.6 km</b>	90' 20' 9'
4. Coop Supermarkt Laufen <b>4.8 km</b>	84' 19' 8'
5. Migros-Supermarkt - Laufen - Birs-84' center <b>4.8 km</b>	18' 8'

## Öffentlicher Verkehr



1. Liesberg, Station <b>532 m</b>	9' 3' 1'
2. Liesberg, Dorfplatz <b>914 m</b>	32' 19' 4'
3. Liesberg, Ochsen-gasse <b>1.1 km</b>	31' 17' 4'
4. Liesberg, Seemättli <b>1.2 km</b>	26' 13' 3'
5. Liesberg, Bebrunnenmatten <b>1.3 km</b>	26' 6' 3'

# Details

## Hauptangaben

Nutzung  
**Wohnen**

---

Objektart  
**Restaurant**

---

Zustand  
**Gepflegt**

---

Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**

---

Referenz-Nr.  
**3001**

---

Parzellen-Nr.  
**2203**

---

## Flächen/Volumen

Grundstücksfläche  
**1'465 m<sup>2</sup>**

---

Gebäudevolumen  
**2'442 m<sup>3</sup>**

---

Gebäudevolumen Norm  
**SIA 416**

---

## Finanzen

Verkaufspreis  
**CHF 897'000.-**

---

Gebäudeversicherungswert  
**CHF 995'112.-**

---

## Energie

Wärmeerzeugung  
**Ölheizung**

---

## Eigenschaften

- ✓ Parkplatz
- ✓ Sommerlaube

# Impressionen





**Wir suchen:  
Ihre Immobilie!**

**CHF 3'000.-**

**Vermittlungsprämie kassieren!**

**Wir bieten Ihnen:**

**Kostenlose** Immobilienbewertung,  
Immobilienverkauf und vieles mehr...

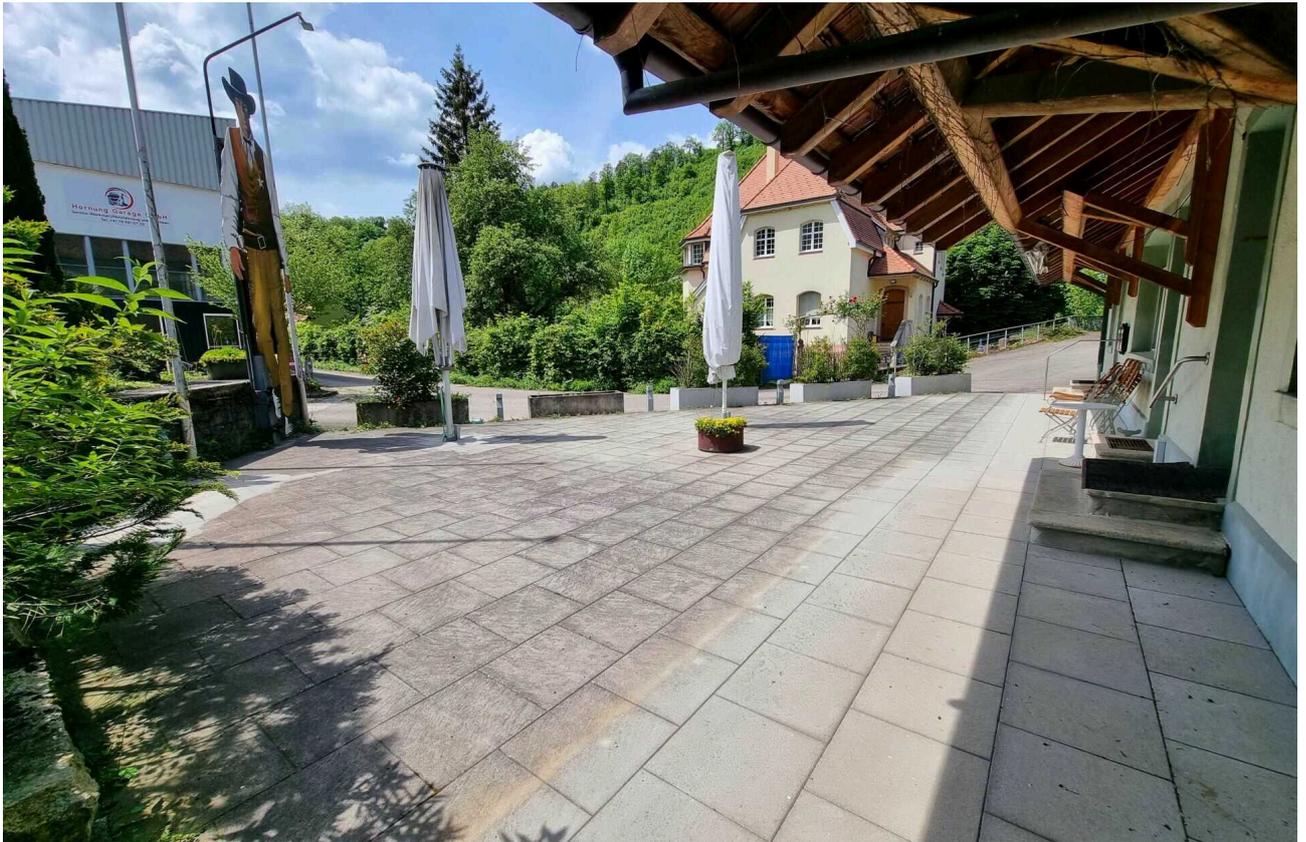
**Rufen Sie uns an:**

**076 324 15 66 / 079 426 93 92**

Thomas & Christine Liptay, wir beraten Sie gerne...

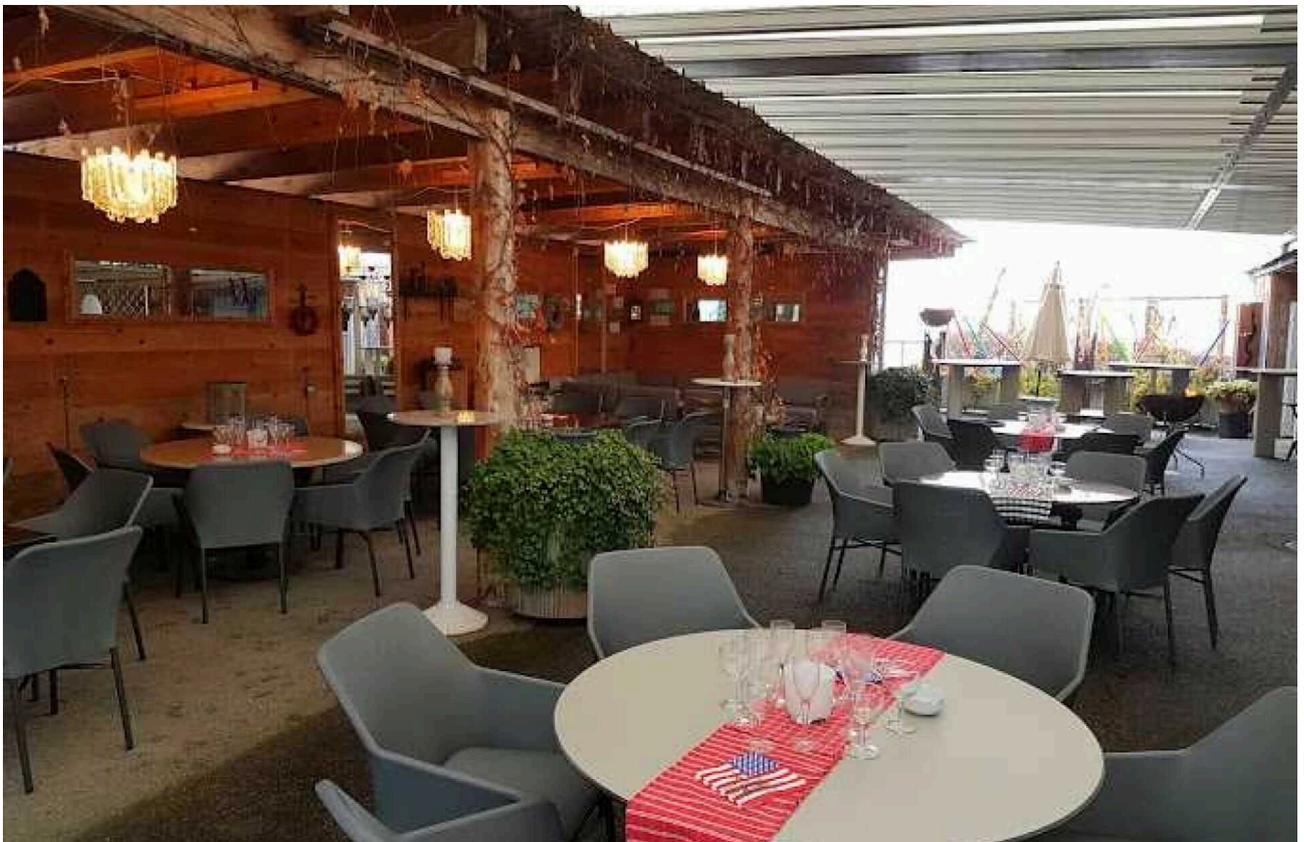
**[www.immoworldswiss.ch](http://www.immoworldswiss.ch)**

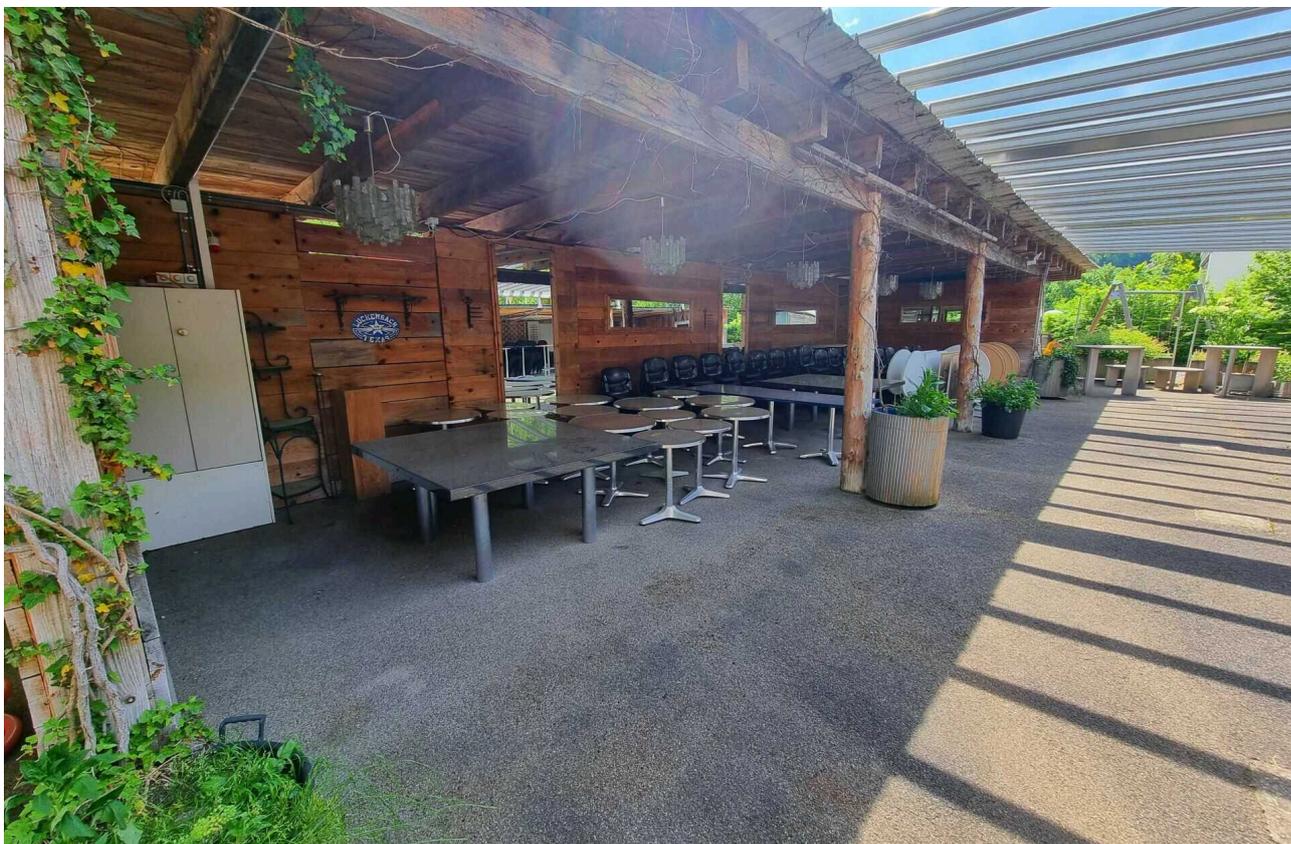














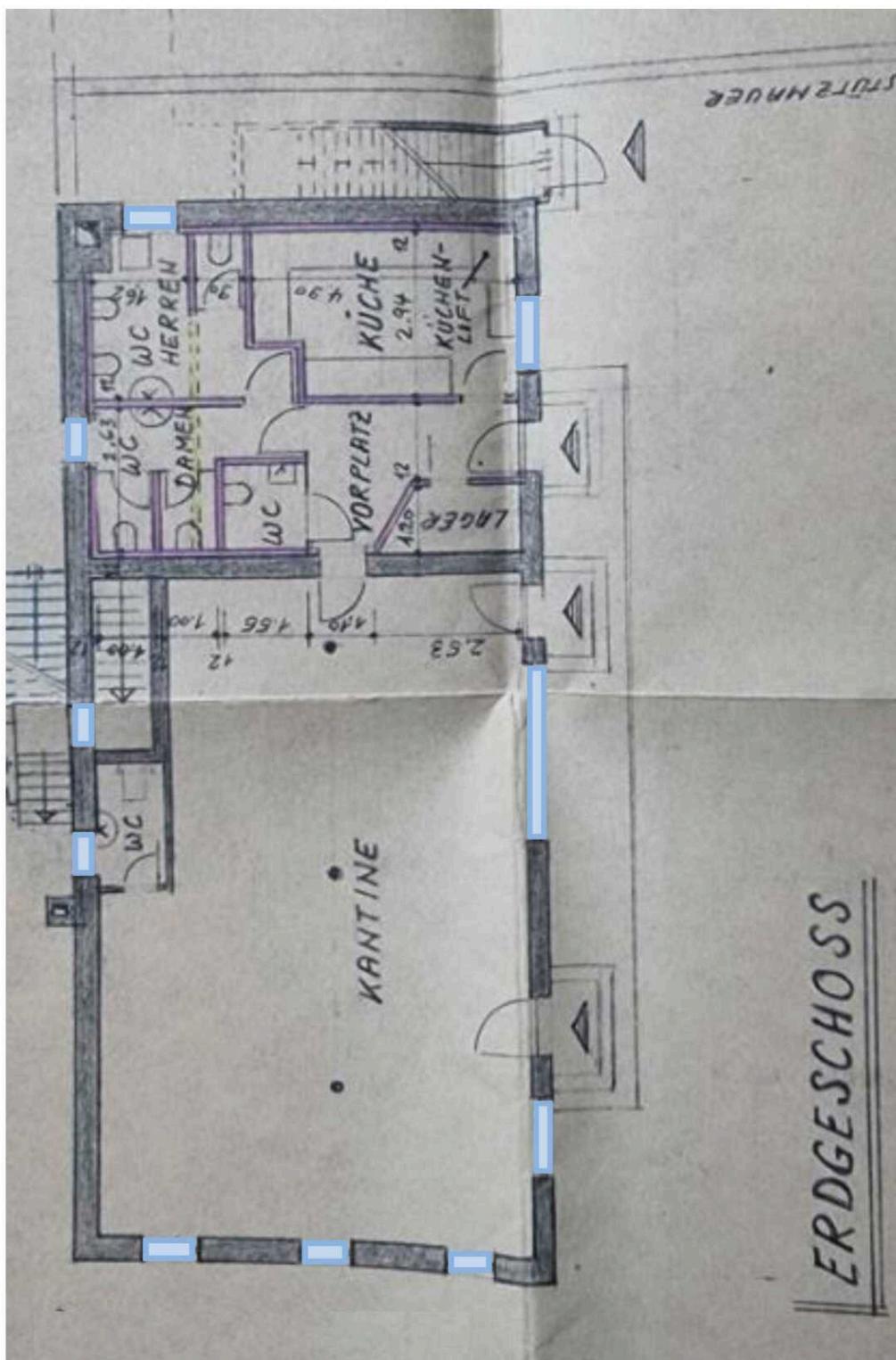




# Dokumente

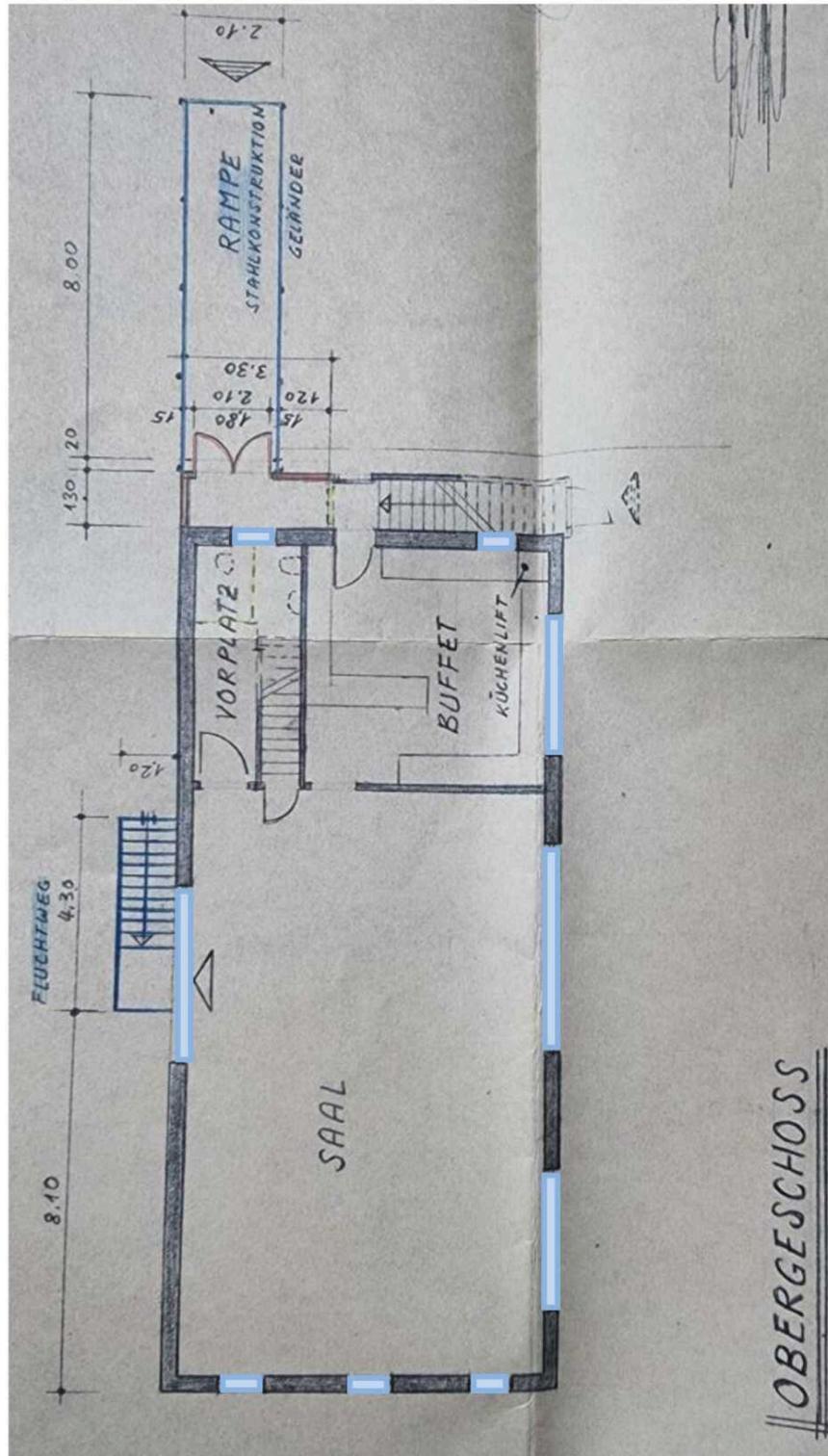
## Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss



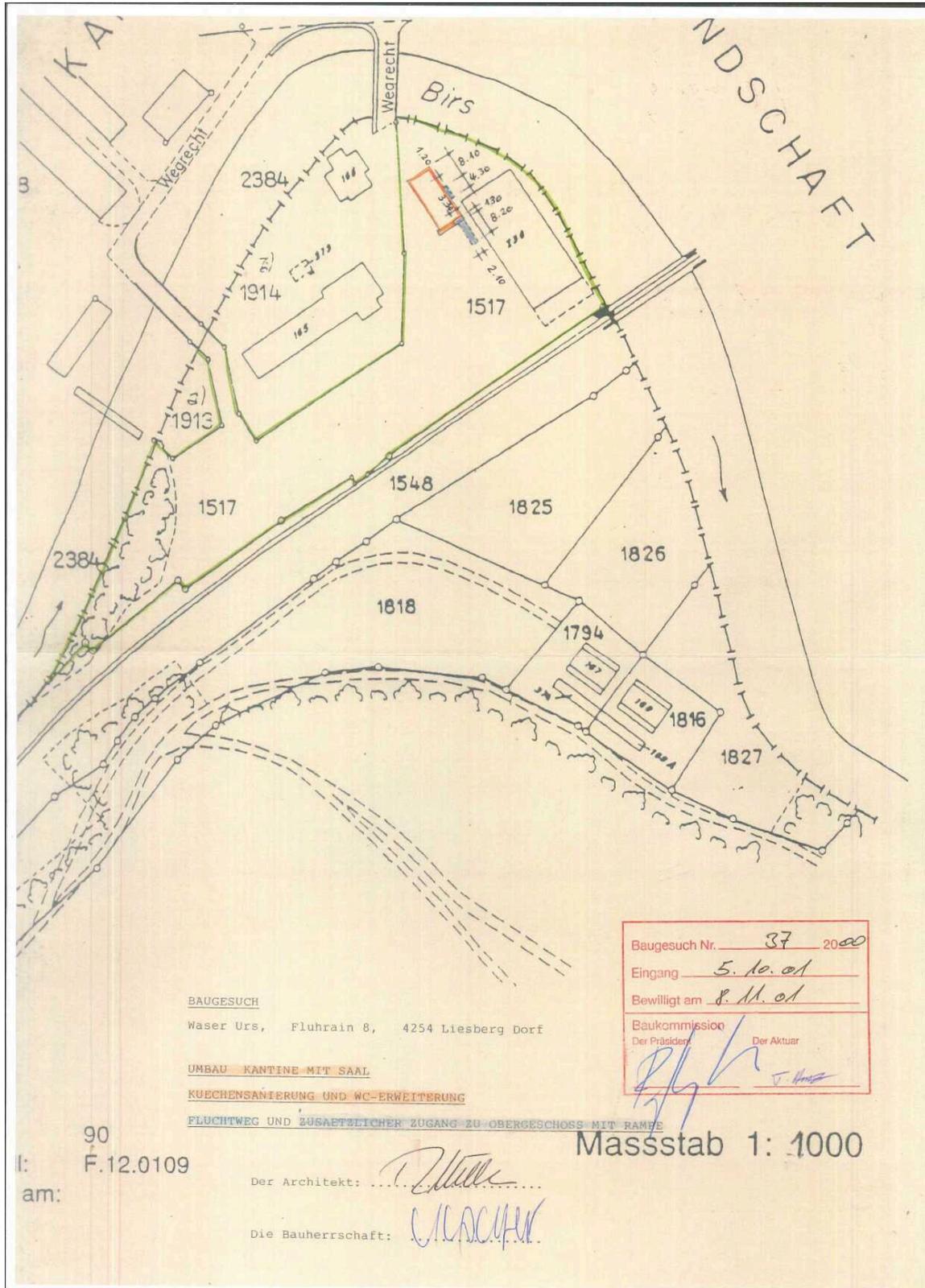
# Grundriss Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss



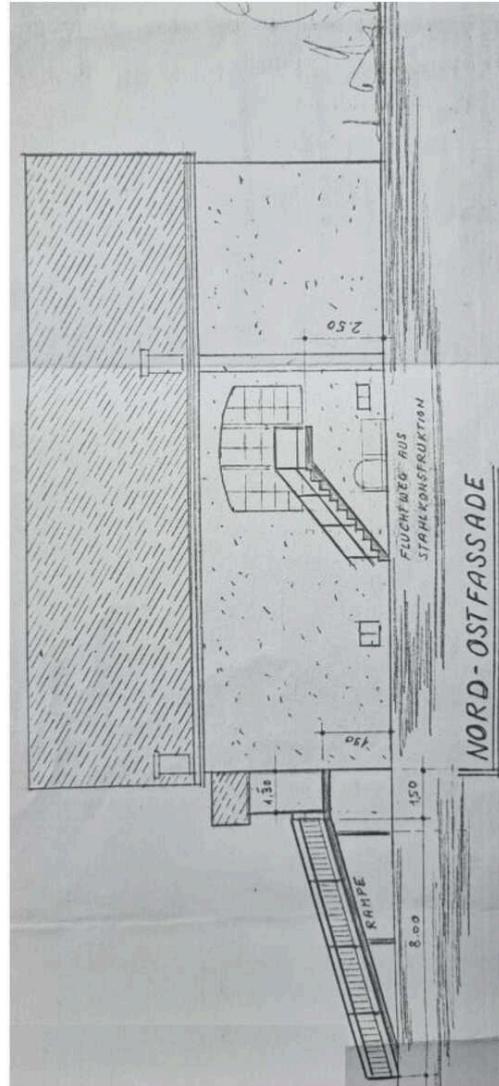
## Parzellenplan

Parzellenplan



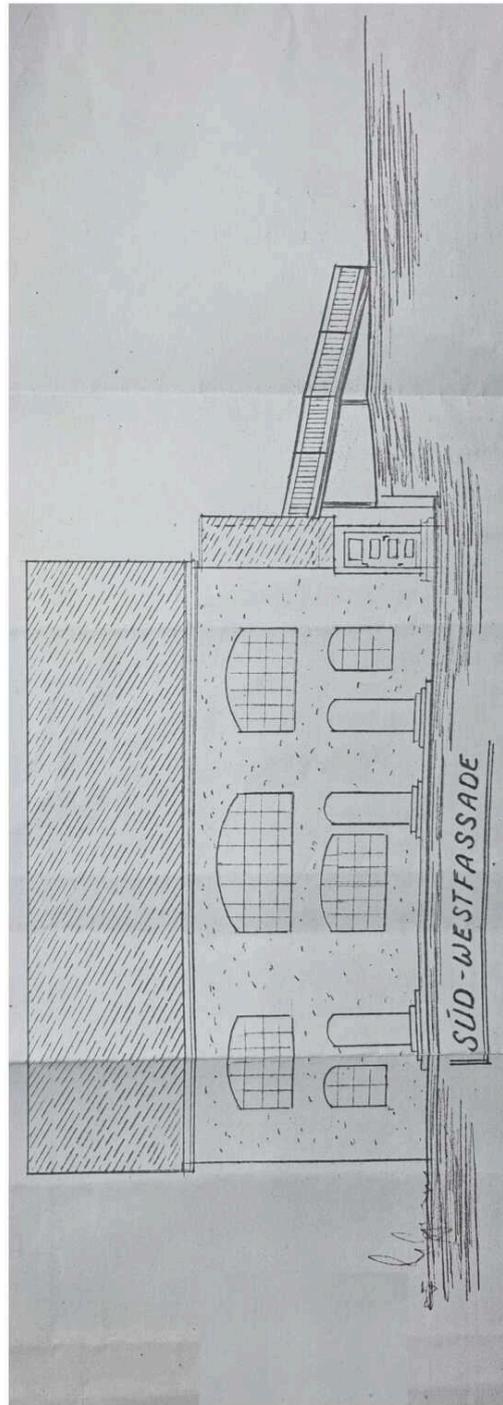
# Fassadenpläne SO & NO

Fassadenpläne SO & NO



## Fassadenplan SW

Fassadenplan SW



# Grundbuchauszug

## Grundbuchauszug

**Amtschreiberei Thierstein**  
Grundbuchamt

Passwangstrasse 29  
Postfach 3  
4226 Breitenbach  
Telefon 061 785 77 77

**Florian Gonser**

Sachbearbeiter  
Telefon 061 785 77 69  
[florian.gonser@fd.so.ch](mailto:florian.gonser@fd.so.ch)

IIIIII KANTON **solothurn**

15. Mai 2024

Sie erhalten:  
Grundbuchauszug Bärschwil/2203

<input type="checkbox"/> zur Kenntnis	<input type="checkbox"/> zur Erledigung
<input checked="" type="checkbox"/> zu Ihren Akten	<input type="checkbox"/> zur Stellungnahme
<input checked="" type="checkbox"/> auf Ihren Wunsch	<input type="checkbox"/> mit Dank zurück
<input type="checkbox"/> gemäss Mail vom	<input type="checkbox"/> bitte zurückgeben

Die Rechnung wird Ihnen in einigen Tagen mit separat zugestellt.

Für allfällige Rückfragen stehe ich gerne zu Ihrer Verfügung.

Freundliche Grüsse  
AMTSCHREIBEREI THIERSTEIN

Florian Gonser



# Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

IIIIII KANTON **solothurn**

**Amtschreiberei Thierstein**  
 Grundbuchamt  
 Postfach  
 Passwangstrasse 29  
 4226 Breitenbach  
 Telefon 061 785 77 77

## Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Bärschwil	2203	Liegenschaft	Nein

GRUNDBUCHAMT THIERSTEIN

Breitenbach, 15. Mai 2024fg

Seite 1 von 3

# Grundbuchauszug

## Grundbuchauszug

Grundbuchamt  
Thierstein

IIIIII KANTON **solothurn**

### Grundbuch-Auszug

#### Liegenschaft Bärschwil / 2203

Form der Führung: Eidgenössisch

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

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Bärschwil
Grundstück-Nr.:	2203
E-GRID:	CH270699533261
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Allmend Cholershof
Plan-Nr.*:	
Fläche*:	1'465 m2
Gebäude*:	Geschäftshaus, Vers. Wert (100%):632'200.00 Baselstrasse 176
Katasterwert*:	CHF 91'600.00
Bemerkungen*:	

#### Eigentum:

Alleineigentum, ID 009-2020/001371

07.10.2020 009-K 2020/246 Kauf

#### Anmerkungen:

09.02.2024 009-B 2024/56 **Belasteter Standort** ID.009-2024/000040

#### Dienstbarkeiten:

28.11.1910 009-B 191;K 32/2000	(R) <b>Spezielles: Fassung und Fortleitung der sogenannten "Altehusquelle"</b> ID.009-1000/008594 z.L. LIG Bärschwil/1577
12.01.1926 009-K 4	(L) <b>Spezielles Verbot: Übertragbares Verbot der Fabrikation von Portland-Cement</b> ID.009-1000/011839 z.G. Birstaler-Cementfabrik AG, Bern
13.04.1988 009-PII 21;K 32/2000 (1816)	(L) <b>Fusswegrecht</b> ID.009-1000/011841 z.G. LIG Bärschwil/1816
13.04.1988 009-PII 21;K 32/2000;K 147/1988	(L) <b>Fusswegrecht</b> ID.009-1000/003679 z.G. LIG Bärschwil/1794
22.02.2000 009-B 81	(R) <b>Wegrecht Geh- und Fahrrecht</b> ID.009-1000/011844 z.L. LIG Liesberg/3002
22.02.2000 009-K 33	(L) <b>Spezielles Verbot: Übertragbares Verbot der Produktion und des Handels von/mit Zement und Bindemitteln</b> ID.009-1000/011842 z.G. Holcim (Schweiz) AG, Würenlingen
22.02.2000 009-PII 4	(L) <b>Wegrecht</b> ID.009-1000/000141 z.G. LIG Bärschwil/1913
22.02.2000 009-PII 4	(R) <b>Wegrecht</b> ID.009-1000/000233 z.L. LIG Bärschwil/1914
22.02.2000 009-PII 4	(L) <b>Wegrecht</b> ID.009-1000/000234 z.G. LIG Bärschwil/1914
23.11.2016 009-D 2016/45	(R) <b>Näherbaurecht</b> ID.009-2016/000301 z.L. LIG Bärschwil/1517
23.11.2016 009-D 2016/45	(R) <b>Näherbaurecht</b> ID.009-2016/000302 z.L. LIG Bärschwil/1517

Seite 2 von 3

# Grundbuchauszug

## Grundbuchauszug

<p>Grundbuchamt Thierstein</p>	
<h3>Grundbuch-Auszug</h3>	
<p><b>Liegenschaft Bärschwil / 2203</b></p>	
<p>Form der Führung: Eidgenössisch</p>	
<p><i>Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.</i></p>	
<hr/>	
<p><b>Dienstbarkeiten:</b></p>	
<p>23.11.2016 009-D 2016/45</p>	<p><b>(L) Wegrecht</b> ID.009-2016/000303 z.G. LIG Bärschwil/1517 z.G. LIG Bärschwil/2207</p>
<p>23.11.2016 009-D 2016/45</p>	<p><b>(L) Wegrecht</b> ID.009-2016/000304 z.G. LIG Bärschwil/1517 z.G. LIG Bärschwil/2207</p>
<p>23.11.2016 009-D 2016/45</p>	<p><b>(L) Näherbaurecht</b> ID.009-2016/000305 z.G. LIG Bärschwil/1517</p>
<p>23.11.2016 009-D 2016/45</p>	<p><b>(L) Näherbaurecht</b> ID.009-2016/000306 z.G. LIG Bärschwil/1517</p>
<p>23.11.2016 009-D 2016/45</p>	<p><b>(L) Ueberbaurecht</b> ID.009-2016/000307 z.G. LIG Bärschwil/1517</p>
<hr/>	
<p><b>Grundlasten:</b></p>	
<p>keine</p>	
<hr/>	
<p><b>Vormerkungen:</b></p>	
<p>keine</p>	
<hr/>	
<p><b>Grundpfandrechte:</b></p>	
<p>keine</p>	
<hr/>	
<p>Hängige Geschäfte:</p>	
<p>Tagebuchgeschäfte bis 12. Mai 2024:                   keine</p>	
<p>Geometergeschäfte bis 13. Mai 2024:                   keine</p>	
<p>Aufträge bis 15. Mai 2024:                               keine</p>	
<p>Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen</p>	
<p>Seite 3 von 3</p>	

# Gebäudeversicherung

## Gebäudeversicherung



**Solothurnische Gebäudeversicherung**

Für Sie zuständig      Ralph Borer  
 Telefonnummer        032 627 97 33  
 E-Mail                    schuetzen@sgvso.ch

Solothurn, 31. Januar 2024

**P.P.** CH-4502  
Solothurn

A

-PRIORITY  
Post CH AG  


**Grundstück**            **02203, Bärschwil**  
 Index                      157.4  
 Eigentümerschaft        \_\_\_\_\_

**Police P-074589**

Der Versicherungswert oder die Nichtaufnahme in die Versicherung wird gestützt auf §§ 17 ff. des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 24. September 1972 (GVG; BGS 618.111) verfügt.

SGV18/LE/P01	<b>G-0079745, Betriebsgebäude</b> <b>Baselstrasse 176, 4252 Bärschwil</b>	<b>Versicherungswert</b> <b>CHF      995'112</b>
	Schätzungsdatum      09.03.2017 Volumen                  2'442 m <sup>3</sup> Baujahr	

**SGV** | Baselstrasse 40 | Postfach | 4502 Solothurn | Telefon 032 627 97 00 | info@sgvso.ch | www.sgvso.ch 1/3

# Gebäudeversicherung

## Gebäudeversicherung



Solothurnische Gebäudeversicherung

Solothurn, 31. Januar 2024

Gedeckt sind Schäden, die an versicherten Gebäuden durch Brand und Elementarereignisse von aussergewöhnlicher Heftigkeit entstehen (§ 12 GVG). Weitere Risiken, wie Gebäudewasser, Glasbruch etc. fallen in den Deckungsumfang der privaten Versicherungsgesellschaften.

Ersetzt alle bisherigen Policen.

Freundliche Grüsse

Solothurnische Gebäudeversicherung  
Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Schüpbach', is written over the printed name.

Markus Schüpbach

SGV18/LE/P01

### Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung können Sie innert 10 Tagen ab Erhalt beim Verwaltungsgericht, Amthaus 1, Postfach 157, 4502 Solothurn Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Die Beschwerde ist schriftlich (im Doppel) einzureichen, mit einem Antrag zu versehen und zu begründen; die Beweismittel sind anzugeben. Gegen Aufnahme oder Nichtaufnahme in die Versicherung oder Versicherungsausschluss kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde bei der Verwaltungskommission der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, Postfach, 4502 Solothurn erhoben werden.

SGV | Baselstrasse 40 | Postfach | 4502 Solothurn | Telefon 032 627 97 00 | info@sgvso.ch | www.sgvso.ch

2/3

## Gebäudeversicherung

### Gebäudeversicherung



Solothurnische Gebäudeversicherung

Solothurn, 31. Januar 2024

#### Gebäudedetail G-0079745, Betriebsgebäude Schätzung vom 09.03.2017

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m <sup>3</sup>	Entwertung <sup>1</sup>	Wert CHF
Geschäftshaus	1914	19.00	8.60	9.00	1'471	40 % NW	810'374
Treppe Süd		5.50	1.35	4.00	30	40 % NW	16'527
Keller		6.40	3.50	2.50	56	40 % NW	13'222
Vorbau Süd		1.80	0.80	2.50	4	40 % NW	2'204
Rampe		9.50	1.60	2.50	38	40 % NW	20'934
Vordach West						40 % NW	13'379
Gartensitzplatz	2015	21.20	14.20	2.80	843	40 % NW	118'472

Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt (Index 157.4) **CHF 995'112**

#### Tarifcode 810

Gasthof, Restaurant, Tea-Room

SGV/9/LEP/01

<sup>1</sup>Entwertung bis 50% = Neuwert versichert  
 NW = Neuwert  
 ZW = Zeitwert  
 FW = Festwert

# Gebäudeversicherung

## Gebäudeversicherung



Solothurnische Gebäudeversicherung

Für Sie zuständig  
Telefonnummer  
E-Mail

Finanzen  
032 627 97 00  
finanz@sgvso.ch

Solothurn, 3. Januar 2024

**P.P.** 4500  
Solothurn

**B-ECONOMY**

Post CH AG  
Solothurnische Gebäudeversicherung 27652

Kunden Nr.  
**Beleg Nr.**  
Zahlbar bis  
IBAN  
**Index**

K52096590  
**20241035526**  
17. Februar 2024  
CH67 0900 0000 4500 0900 3  
**157.4**



Eigentümer

### Rechnung – Jahresprämie 2024

Der Prämiensatz wird gestützt auf § 38 des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 24. September 1972 (GVG; BGS 618.111) verfügt:

#### Police P-074589

G-0079745, Betriebsgebäude Baselstrasse 176, 4252 Bärschwil	Versicherungswert CHF 995'112 Tarifcode 810		
Grundprämie	27.0	CHF	268.68
Risikozuschlag	11.0	CHF	109.46
Beitrag Prävention / Intervention	17.0	CHF	169.17
Eidg. Stempelsteuer <sup>1</sup>		CHF	18.91
 Prämie des Gebäudes		CHF	566.22
 Rundungsdifferenz		CHF	-0.02
 <b>Total Rechnungsbetrag</b> (von der MWST ausgenommen)		<b>CHF</b>	<b>566.20</b>

<sup>1</sup> Eidg. Stempelsteuer von 5% auf Grundprämie und Risikozuschlag

**Rechtsmittel**  
Gegen den festgesetzten Prämiensatz kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde bei der Verwaltungskommission der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, Postfach , 4502 Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde ist schriftlich (im Doppel) einzureichen, mit einem Antrag zu versehen und zu begründen; die Beweismittel sind anzugeben.

KUV. 27652 // 1 / 2

SGV | Baselstrasse 40 | Postfach | 4502 Solothurn | Telefon 032 627 97 00 | info@sgvso.ch | www.sgvso.ch

1/2

## Gebäudeversicherung

### Gebäudeversicherung



# Gebäudeversicherung

## Gebäudeversicherung



Schweizerische Mobiliar  
Versicherungsgesellschaft  
**Generalagentur Aesch**  
Stephan Hohl  
Hauptstrasse 70  
4147 Aesch

Telefon 061 756 56 56  
Im Schadenfall  
Telefon 061 756 56 00  
aesch@mobiliar.ch  
mobiliar.ch

Aesch, 12.11.2023

### Prämienübersicht ab 01.01.2024

---

**Gebäudeversicherung**  
Police Nr. G-1608-8067  
Versicherungsnehmer: Little Nashville GmbH, Baselstrasse 176, 4253 Liesberg, P-1352-0983

---

Gebäudeversicherung – 4252 Bärschwil, Baselstrasse 176	CHF	482.30
<b>Versicherungsprämie</b>	<b>CHF</b>	<b>482.30</b>
<b>Gesetzliche Abgaben</b> (Stand: 01.01.2024)		
Stempelabgabe	CHF	24.12
<b>Jahresprämie</b>	<b>CHF</b>	<b>506.42</b>

Die Prämie ist jährlich zahlbar. Fälligkeit: 01.01.

In der Versicherungsprämie sind folgende Prämien gemäss Aufsichtsverordnung über die Elementarschadenversicherung enthalten: Feuer CHF 6.20, Elementar CHF 6.05.



 190649568 0050  
G-1608-8067 105  
0001

373 848 F X L

# Tragbarkeitsrechnung

## Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
<b>Kaufpreis</b>	<b>897'000.–</b>			<b>100.00%</b>
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
<b>Fremdkapital</b>	<b>717'600.–</b>			<b>80.00%</b>
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	598'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	119'600.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
<b>Eigenmittel</b>	<b>179'400.–</b>			<b>20.00%</b>
<b>Kosten</b>		<b>4'402.–</b>	<b>52'823.–</b>	
Zinsen		2'990.–	35'880.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		664.–	7'973.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		748.–	8'970.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
<b>Bruttoeinkommen</b>		<b>13'206.–</b>	<b>158'470.–</b>	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
<b>Tragbarkeit</b>				<b>33.33%</b>
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Immoworldswiss GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

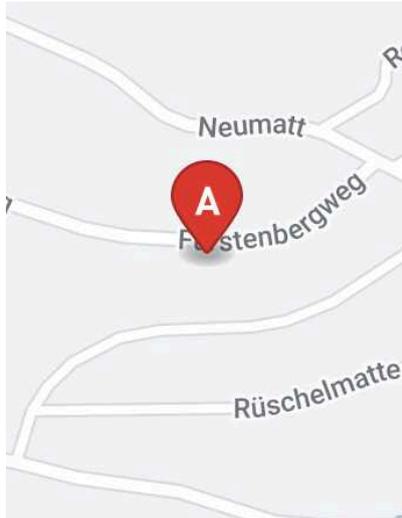
# Kontakt

## Ihre Ansprechperson

**Thomas & Christine Liptay**

M: 076 324 15 66

info@immoworldswiss.ch



## Firmendaten

**Immoworldswiss GmbH**

Fürstenbergweg 13

4418 Reigoldswil

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