

Dorfstrasse 24, 2545 Selzach, Schweiz

## Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Duplex-Wohnungen und Bäckereibetrieb



Auszug per 27.03.2024



Vermarktungsart  
**Kaufen**



Objektart  
**Wohn-/Geschäftshaus**



Verkaufspreis  
**CHF 1'780'000.-**



Verfügbar ab  
**Auf Anfrage**



Baujahr  
**1900**

# Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	08
Impressionen	10
Dokumente	22
Kontakt	27

## Bauen Sie auf einen starken Partner, der Ihre Vorhaben erfolgreich umsetzt.

Wer heute mit Immobilien zu tun hat, findet in der Schweiz einen hart umkämpften, vielfältigen und unübersichtlichen Markt vor. BDO ist der richtige Partner für Ihre Immobilienfragen. Denn unsere über 50 bestens ausgebildeten Mitarbeitenden kennen sich im Schweizer Markt aus und wissen, worauf man bei Angebot und Nachfrage achten soll.

Ob Sie also Wohneigentum kaufen oder verkaufen wollen, ob Sie eine Wohnung vermieten oder ein neues Zuhause finden möchten – wir beraten Sie persönlich, auf Wunsch auch vor Ort, und sorgen mit einem umfassenden Dienstleistungspaket inkl. Beratung, Bewertung, Bewirtschaftung und Vermittlung dafür, dass Sie Ihr Wunschziel effizient erreichen. Verlassen Sie sich bei Immobiliengeschäften einfach auf eine bewährte Adresse: Die von BDO.

# Die Gemeinde

## Selzach

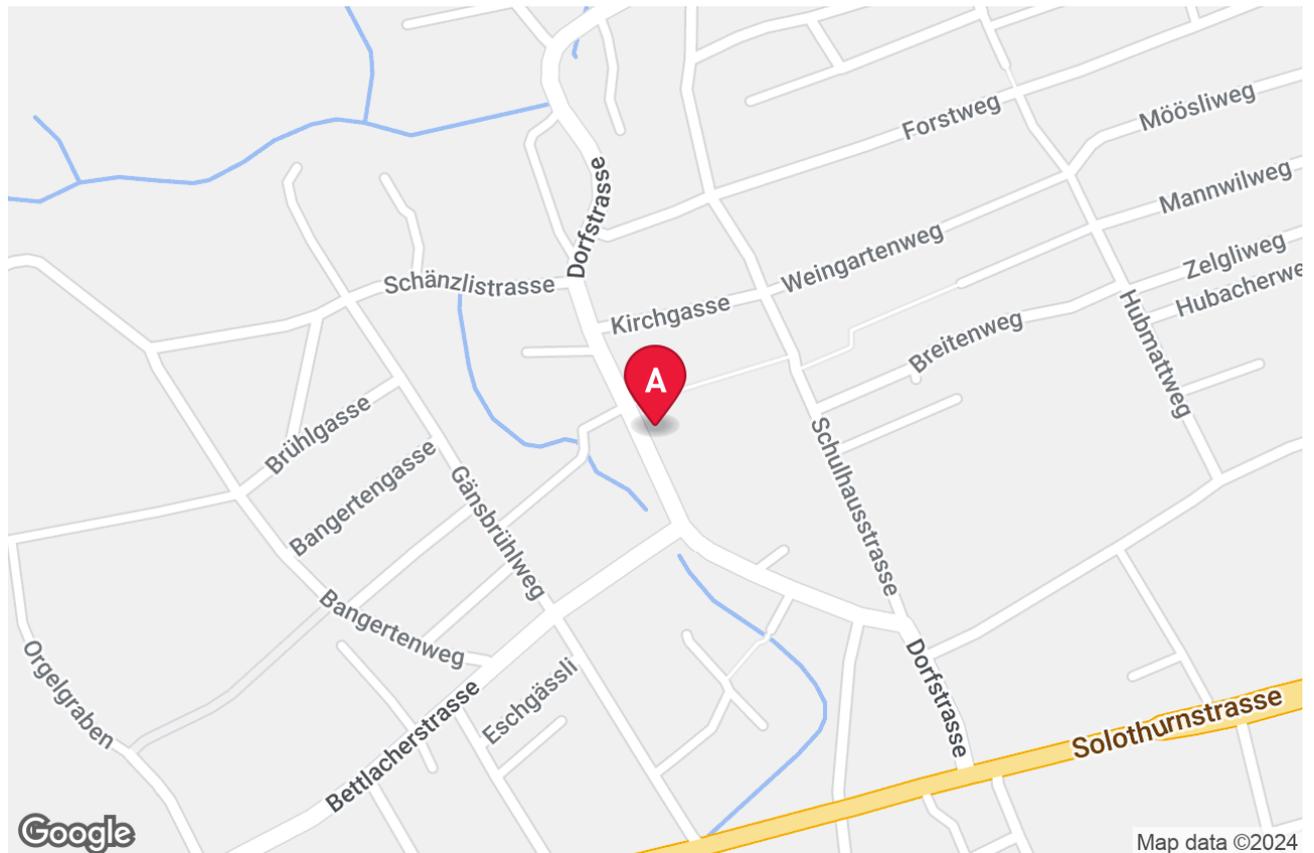
2545 Selzach liegt im Bezirk Lebern, im Kanton Solothurn. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Selzach hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.0% pro Jahr auf 3'571 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 14.1% (Kanton: 14.6%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 3.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +15.1% verändert (Kanton: +15.2%).

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Sie liegt an der alten Hauptstrasse von Solothurn nach Biel. Der Anschluss an die Autobahn A5 Richtung Biel / Bern oder Zürich befindet sich rund 7 KM vom Ortskern entfernt. Die Gemeinde verfügt auch über einen Bahnhof. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Selzach aus erreichbaren Zentren sind Solothurn 9 Min., Grenchen 10 Min. und Biel 22 Min. Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Grenchen 9 Min., Solothurn 16 Min. und Moutier 27 Min.

Selzach verfügt über Kitas, Kindergarten, Primar- und Sekundarschule und bietet einen Mittagstisch für die Schüler an.

Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten wie Coop Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Post und Bank.

# Lage



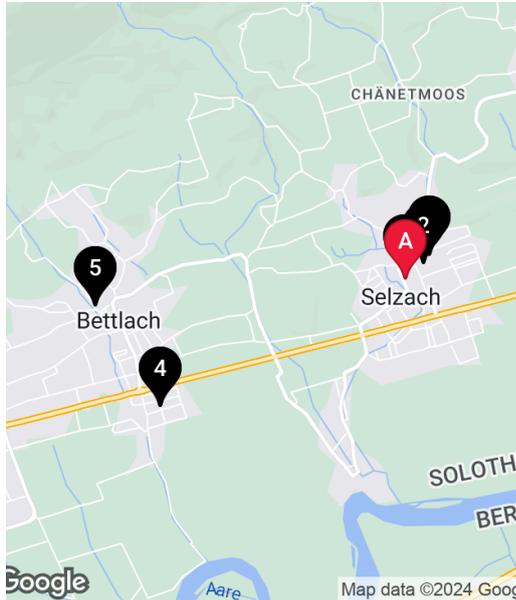
## Dorfstrasse 24, 2545 Selzach, Schweiz

### Lage der Immobilie

Das Grundstück befindet sich in einem zentralen Quartier mit Wohn- und Geschäftshäusern. Das Gebäude ist zentral ausgelegt. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind ohne Problem per Fuss, in kurzer Zeit erreichbar. An den ÖV - Möglichkeiten mangelt es auch nicht. Die nächste Bushaltestelle ist in einer Minute per Fuss zu erreichen.

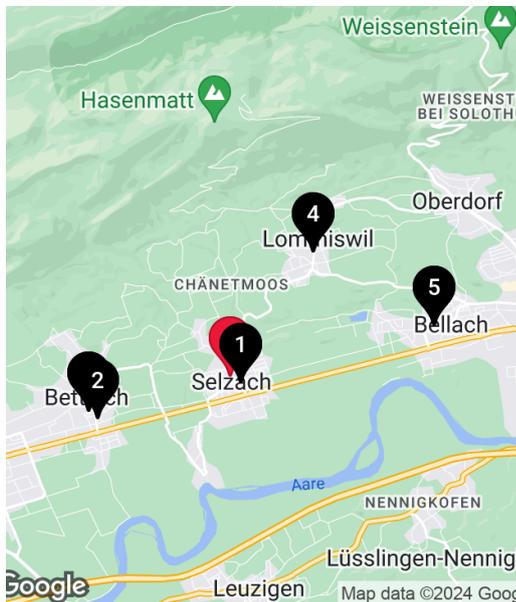
# Infrastruktur

## Schulen und Ausbildungsstätten



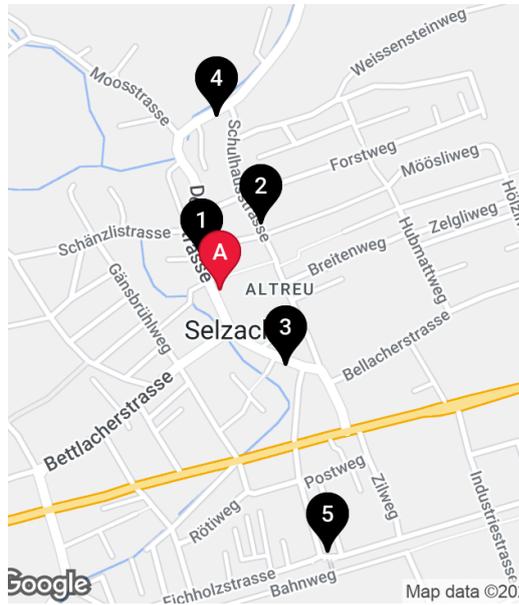
1. Schulhaus I <b>40 m</b>	1'	1'	1'
2. Schulhaus II <b>187 m</b>	4'	1'	1'
3. Kindergarten <b>269 m</b>	5'	2'	1'
4. Kindergarten Muracher-Süd <b>2.2 km</b>	30'	10'	4'
5. Kita Delfin <b>2.4 km</b>	37'	13'	5'

## Einkauf



1. Coop Supermarkt Selzach <b>202 m</b>	4'	1'	1'
2. VOI Migros-Partner Bettlach <b>2.2 km</b>	30'	8'	4'
3. Coop Supermarkt Bettlach <b>2.3 km</b>	33'	10'	5'
4. Volg <b>2.4 km</b>	42'	19'	4'
5. Coop Supermarkt Bellach <b>3.3 km</b>	42'	11'	4'

## Öffentlicher Verkehr



			
1. Selzach, Pfarreizentrum <b>73 m</b>	1'	1'	1'
2. Selzach, Schulhaus <b>154 m</b>	3'	1'	1'
3. Selzach, Passionsplatz <b>197 m</b>	2'	1'	1'
4. Selzach, Schildmatte <b>346 m</b>	6'	3'	1'
5. Selzach, Bahnhof <b>560 m</b>	7'	1'	1'

# Objektbeschreibung



## Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial

Die Liegenschaft wurde ursprünglich ca. 1900 erstellt und 1993 umfassend renoviert. Die Wohnungen wurden damals im Eigentumsstandard erstellt und befinden sich in einem unterhaltenen Zustand. Die Mietzinse der Wohnungen sind sehr günstig und liegen zwischen CHF 107.-/m<sup>2</sup> und CHF 138.-/m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss weist eine Backstube mit Confiserie, Verkaufsladen und Nebenräume auf (152m<sup>2</sup>). Im 1. und 2. Obergeschoss besteht eine 4.5-Zimmer- (130m<sup>2</sup>) sowie eine 6.5-Zimmer-Duplexwohnung (164m<sup>2</sup>). Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit in Zukunft eine Wohnung einzubauen.

### Die Wichtigsten Infos:

- Konditorei 2002 erneuert
- Fenster 2004 (kleiner Teil im DG 2022) ersetzt
- Heizung 2017 ersetzt
- 3 Aussenparkplätze
- 1 Garage

# Details

## Hauptangaben

Nutzung

**Gewerbe**

Objektart

**Wohn-/Geschäftshaus**

Verfügbar ab

**Auf Anfrage**

Baujahr

**1900**

Renovationsjahr

**1993**

Zone

**K3**

Erschliessung

**Vollerschlossen**

Ausnützungsziffer

**0.7**

Parzellen-Nr.

**3302**

## Flächen/Volumen

Nettowohnfläche

**446 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**595 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen

**2'222 m<sup>3</sup>**

Gebäudevolumen Norm

**SIA 416**

## Finanzen

Verkaufspreis

**CHF 1'780'000.-**

Mietertrag (Ist)

**CHF 58'200.-**

Mietertrag (Soll)

**CHF 84'000.-**

Gebäudeversicherungswert

**CHF 1'839'637.-**

Amtlicher Steuerwert

**CHF 312'000.-**

 **Energie**

Wärmeerzeugung

**Gasheizung**

---

Wärmeverteilung

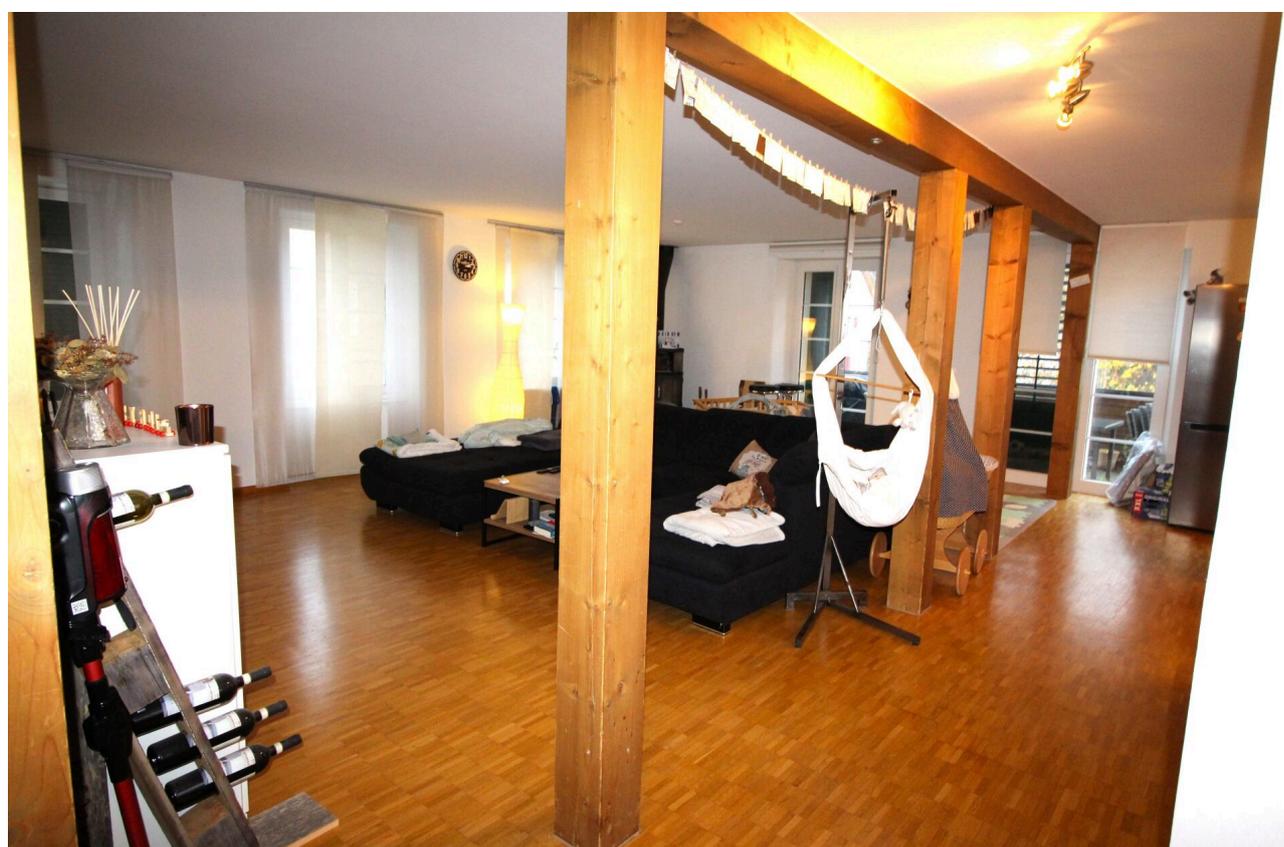
**Bodenheizung**

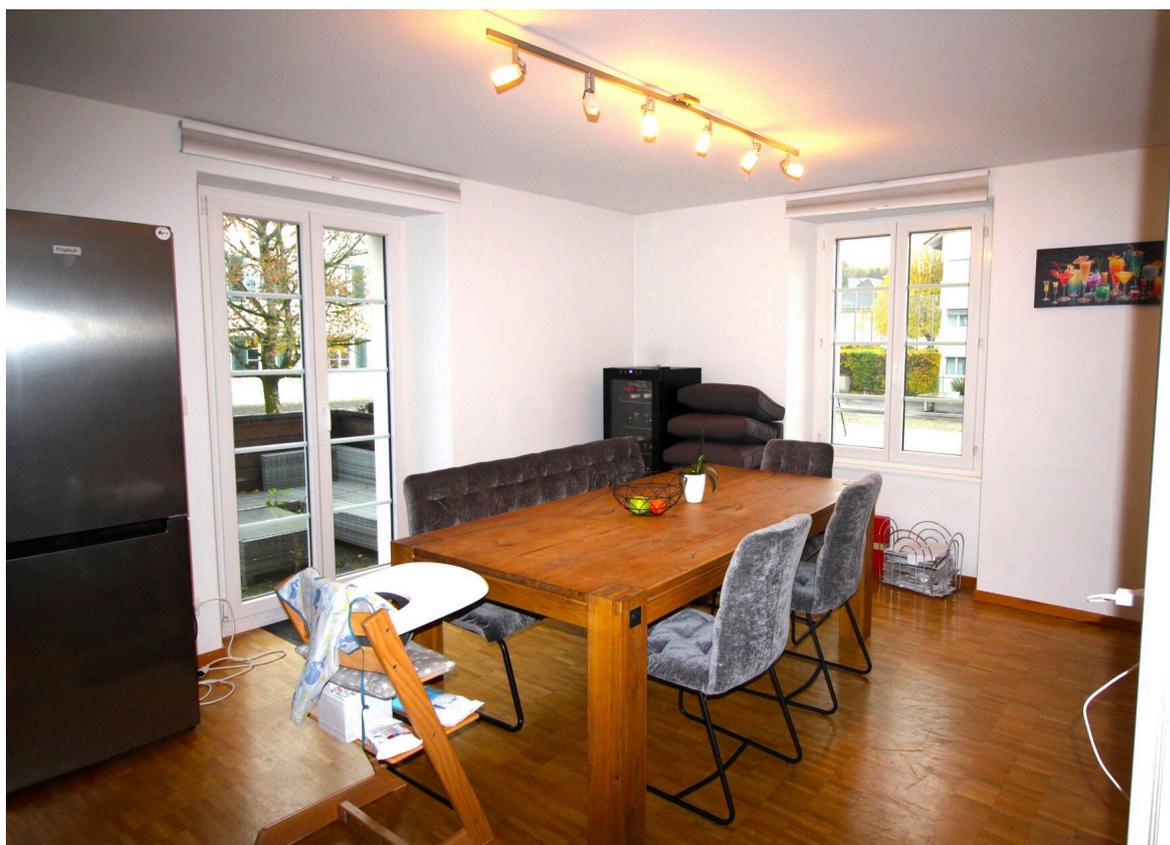
---

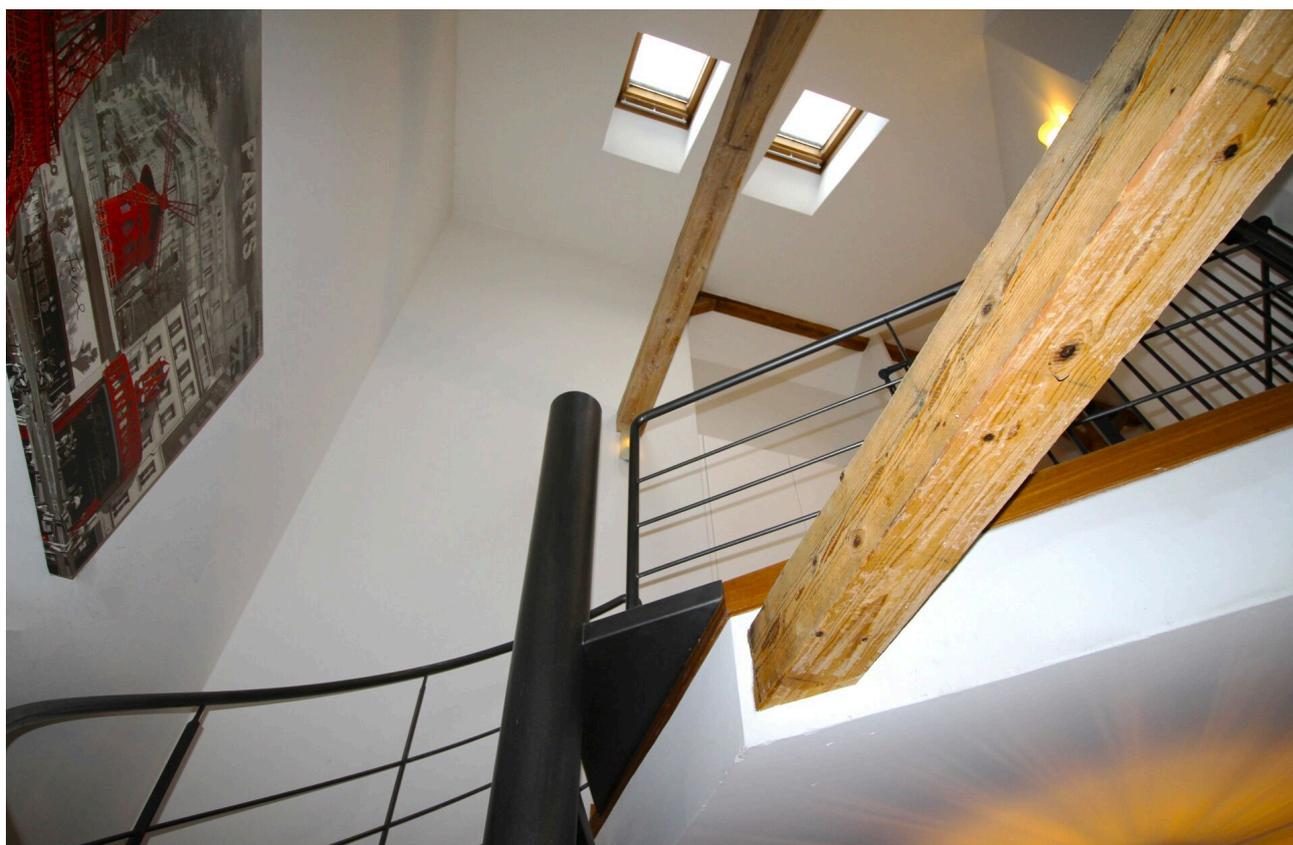
# Impressionen













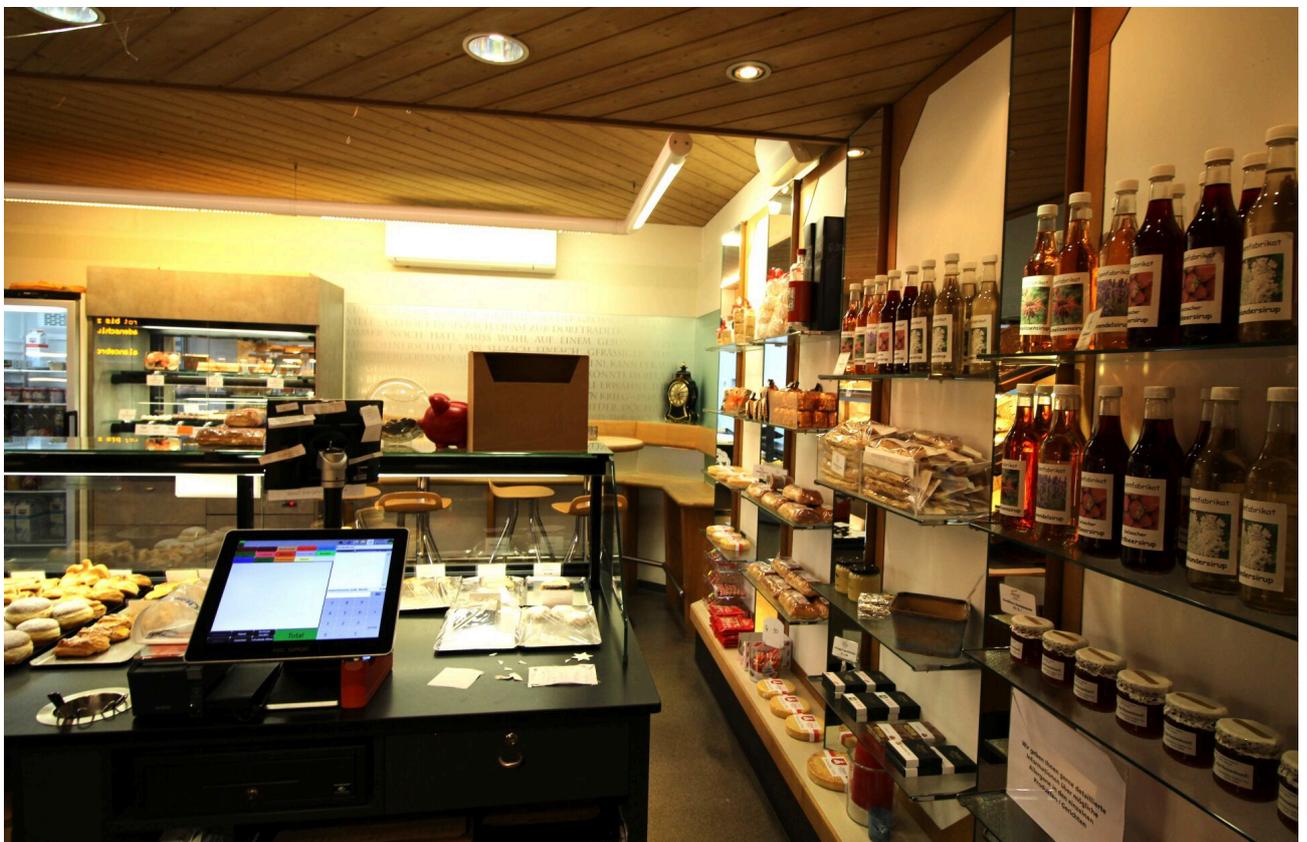






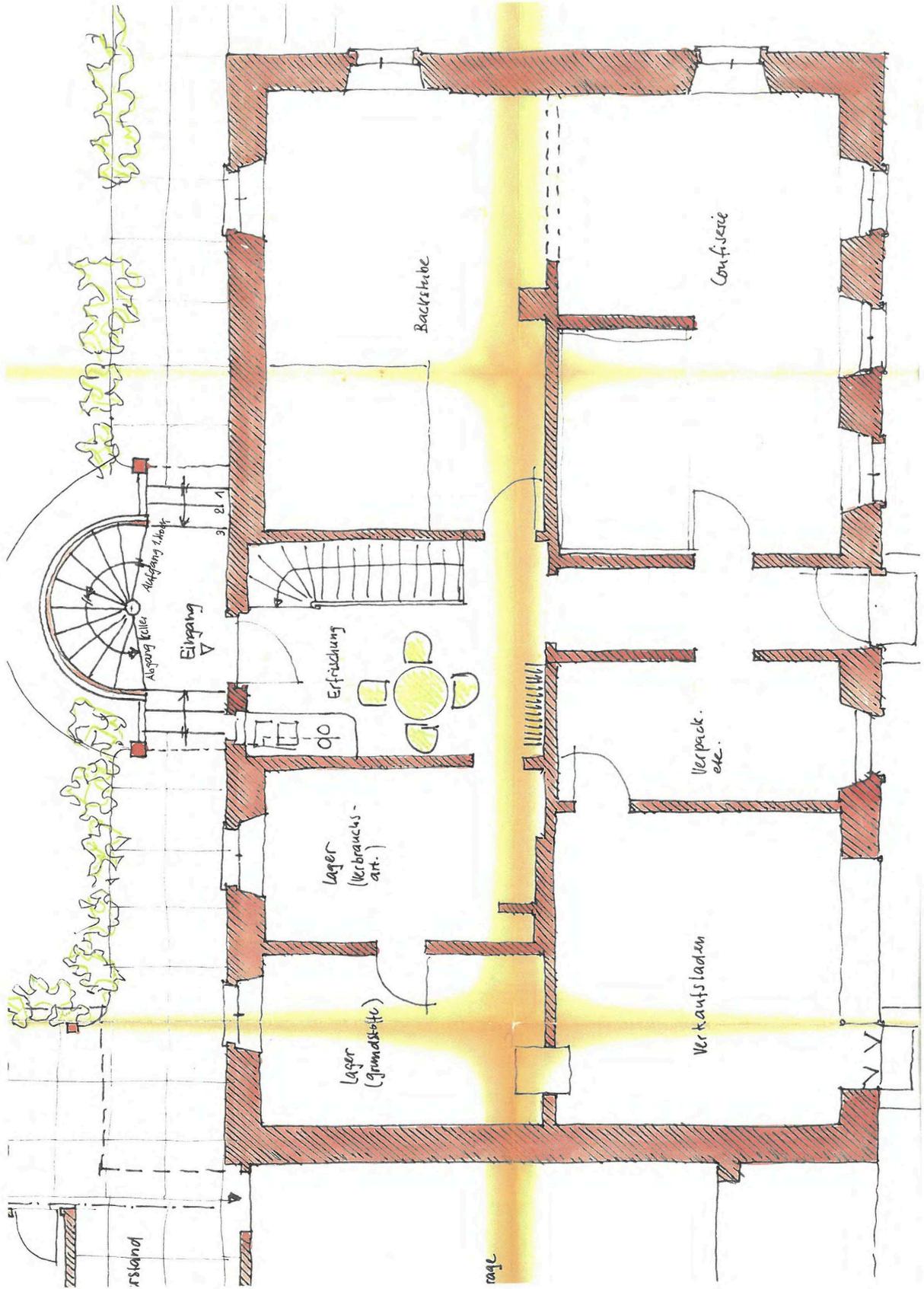






# Dokumente











# Kontakt



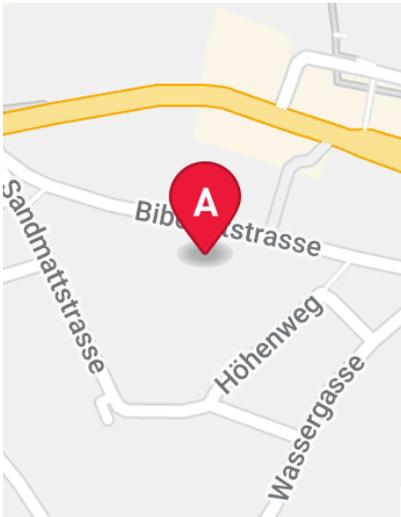
## Ihre Ansprechperson

### Marco Nicoli

D: 032 624 67 62

M: 079 408 60 86

[marco.nicoli@bdo.ch](mailto:marco.nicoli@bdo.ch)



## Firmendaten

### BDO AG

Biberiststrasse 16

4500 Solothurn

[www.bdo-immobilien.ch](http://www.bdo-immobilien.ch)