

Historisches Wohn- und Geschäftshaus an top Lage

Aarburgerstrasse 7, 4600 Olten

BDO AG
Immobilien Schweiz
Biberiststrasse 16
4500 Solothurn

+41 32 624 67 55
+41 32 624 60 56
karin.andenmatten@bdo.ch
marine.vonallmen@bdo.ch

www.bdo.ch/immobilien

Inhaltsverzeichnis

1. [Eckdaten](#)
2. [Investment Summary](#)
3. [Transaktionsablauf](#)
4. [Makrolage](#)
5. [Mikrolage](#)
6. [Infrastruktur](#)
7. [Objektbeschreibung](#)
8. [Investitionsübersicht und Zonenplan](#)
9. [Mieterstruktur/Mieterspiegel](#)
10. [Fotoimpressionen und 360°-Tour](#)
11. [Grundrisspläne](#)
12. [Grundbuchauszug](#)
13. [Ihre Ansprechpartner](#)
14. [Disclaimer](#)

Eckdaten

Lage

Gemeinde	4600 Olten
Adresse	Aarburgerstrasse 7

Grundstück

Grundstück-Nr.	5581
Grundstücksfläche	552 m ²
Altlasten	keine
Bauzone	Schutzzone
Eigentumsart	Alleineigentum
Schutzstatus	geschütztes historisches Kulturdenkmal; Martin Disteli-Haus

Gebäude

Vermietbare Flächen	ca. 610 m ²
Gebäudevolumen	3'195 m ³ (GVA)
Baujahr	~1800
Gebäudeversicherung	CHF 2'847'771
Heizung	Ölzentralheizung

Erträge

Nutzung:

- EG-DG: Büronutzung (ca. 500 m²)
- 2. OG-DG: Wohnung (ca. 110 m²)
- 3x Aussenparkplätze

Mietzinseinnahmen Wohnen	CHF 20'400 (Netto p.a.)
Mietzinseinnahmen Büro nachhaltig	CHF 100'000 (Netto p.a.)
Marktmietzinseinnahmen SOLL	CHF 122'000 (Netto p.a.)
Leerstand nach Verkauf	CHF 100'000 (82%)
Marktmietzinsniveau Büro	CHF 196/m ² p.a. (50-Quantil Wüest Partner)
Marktmietzinsniveau Wohnen	CHF 202/m ² p.a. (50-Quantil Wüest Partner)

Verkauf

Verkaufsrichtpreis	CHF 2'490'000
--------------------	---------------

Die Eigentümerin beauftragt BDO Immobilien Schweiz exklusiv mit dem Verkauf vom Martin Disteli-Haus.

Investment Summary

Martin Disteli-Haus - historisch und authentisch!

- ▶ Immobilie mit kulturhistorischem Wert, welche besonders repräsentativ ist
- ▶ Das Martin Disteli-Haus liegt im Herzen von Olten, erstklassigen Standort für Geschäftsaktivitäten oder kulturelle Veranstaltungen
- ▶ Verschiedene Nutzungen möglich: kreatives Geschäft, Hauptsitz eines KMU's, Begegnungszone mit Geschichte, Ausstellungen oder kulturelle Events
- ▶ Hauptmieter zieht aus, dies lässt Raum für neue Geschichten
- ▶ Exzellente Lage mit Anbindung an ÖV- und Strassenverkehrsnetz

Geschichte

1784 erwarb Urs Martin Disteli, ein angesehener Bürger der Stadt Olten, das Land an der Landstrasse ausserhalb der Altstadt, um sich am Aareufer gegenüber der Altstadt einen herrschaftlichen Familiensitz im klassizistischen Stil mit zweigeschossiger Fassade und abgewalmtem Kreuzgiebeldach zu bauen. Diese Bauetappe ist noch heute in der Westfassade sehr schön ablesbar. Hier erblickte der berühmte zeitkritische Maler und Karikaturist Martin Disteli 1802 das Licht der Welt und erlebte in diesem prunkvollen Vaterhaus seine Jugendzeit.



Abb. 1 Olten, Martin-Disteli-Haus, nach der Restaurierung 1997.

Transaktionsablauf

NBO

Kaufabsicht mit folgenden Angaben:

- Kaufpreis (Asset Deal)
- Name und Adresse des Käufers
- Übernahmezeitpunkt und allfällig mit der Offerte verbundenen Bedingungen
- Abgabe eines unverbindlichen Kaufangebots via E-Mail an:
karin.andenmatten@bdo.ch

Ab sofort

Due Diligence

Ausgewählte Investoren werden anhand der eingereichten Angebote zur Due Diligence eingeladen. Sie erhalten Zugang zum Datenraum.

Q4 2025

Besichtigungen

Die Besichtigungen finden voraussichtlich an folgenden Daten statt:

Nach Vereinbarung

BO

Abgabe des verbindlichen Kaufangebots mit folgenden Angaben:

- Kaufpreis (Asset Deal)
- Name und Adresse des Käufers
- Übernahmezeitpunkt und allfällig mit der Offerte verbundenen Bedingungen
- Finanzierungsnachweis
- E-Mail an:
karin.andenmatten@bdo.ch

Gremienbestätigungen sind erfolgreich vorgängig einzuholen

Nach Besichtigung

Abschluss

Beurkundung des Kaufvertrages
Nutzen & Schaden nach Vereinbarung

Q4 2025/Q1 2026

Diverses: Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen zu Lasten der Käuferin.

Grundsätzlich erfolgt der Zuschlag an die meistbietende Partei. Die Verkäuferschaft behält sich jedoch das Recht vor, den Prozess jederzeit anzupassen.

Makrolage

Die Gemeinde Olten ist eine «Kernstad» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Olten - Zofingen und zählt rund 19'800 Einwohner.

Olten profitiert von einer ausgezeichneten zentralen Lage und fungiert als Drehscheibe des Schweizer Eisenbahnverkehrs.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Olten aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Aarau (29 Min.) und Solothurn (48 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Aarau (31 Min.) und Bern (38 Min.).

Die Stadt Olten weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'751 Betriebe mit 22'630 Beschäftigten auf. Gemessen am Anteil der vollzeit-äquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Olten gemäss Betriebszählung des BFS «Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen» (17.4% der VZA), «Gesundheitswesen» (10.4% der VZA) und «Erziehung und Unterricht» (8% der VZA).

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Büroflächen liegt bei CHF 196 pro m²/Jahr und für Wohnflächen bei CHF 202 pro m²/Jahr.



Mikrolage

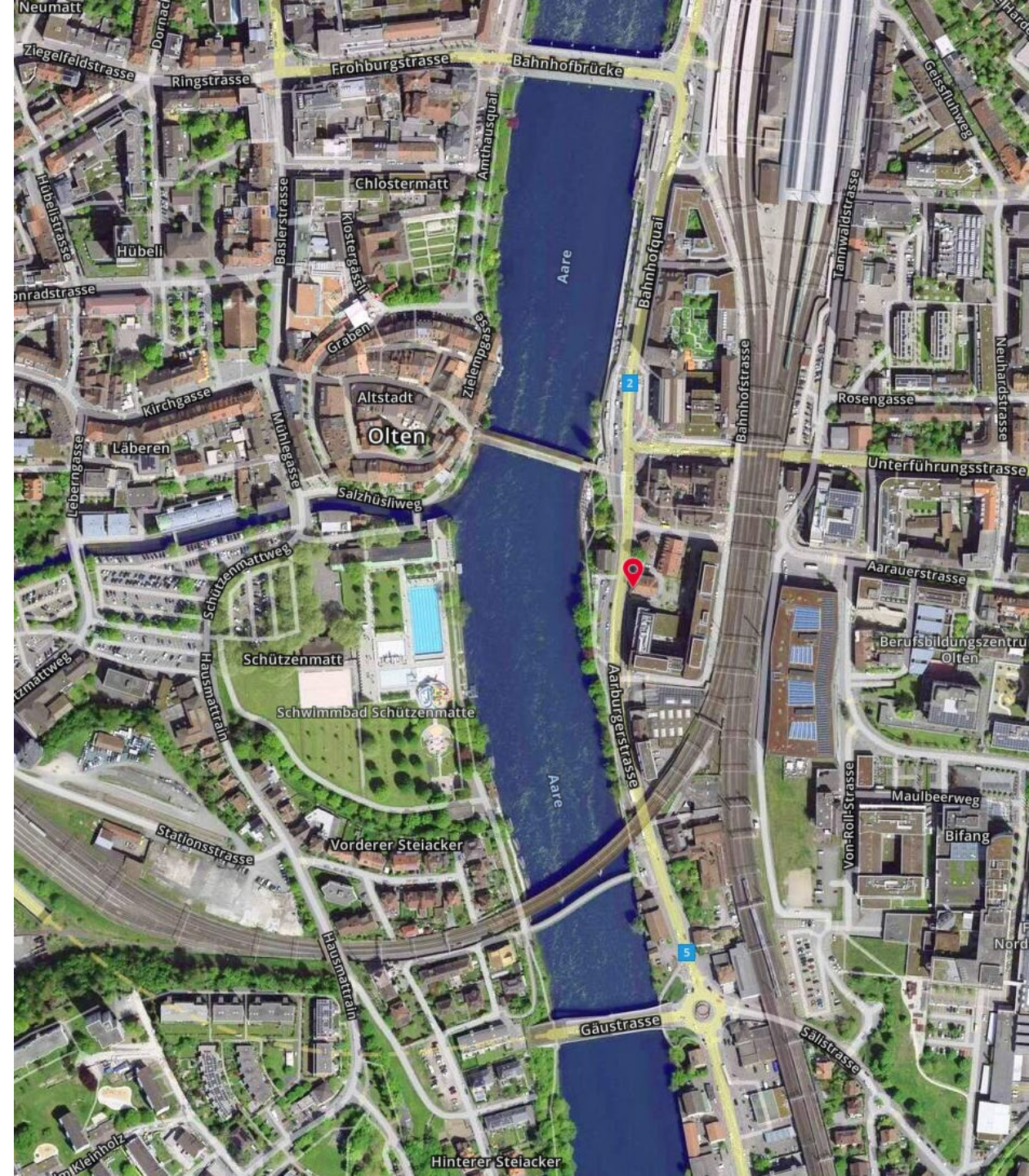
Das Martin Disteli-Haus befindet sich im östlichen Teil von Olten, im Quartier Bifang.

Das Gebäude ist sehr zentral gelegen - in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof - was die Lage besonders für Wohn- und Geschäftszwecke attraktiv macht. Des Weiteren ist die Oltnen Altstadt in wenigen Gehminuten erreichbar, wo man Verpflegungsmöglichkeiten und diverse Läden sowie Dienstleister vorfindet.

Das Grundstück wird im Norden durch das Restaurant Zollhüsli, im Osten und Süden durch weitere überbaute Parzellen begrenzt. Im Westen grenzt es direkt an die Aarburgerstrasse.

Das Haus ist auf vier Stockwerken aufgeteilt. Die Umgebung ist vorwiegend asphaltiert und bietet Parkmöglichkeiten für drei Fahrzeuge.

Gemäss Wüest und Partner beträgt das Mikrolagerating für Büroflächen in Olten 4.5 Punkte, was einer sehr guter Standortqualität entspricht. Für Mietwohnungen entspricht das Rating mit 3.9 Punkte einer guter Standortqualität.

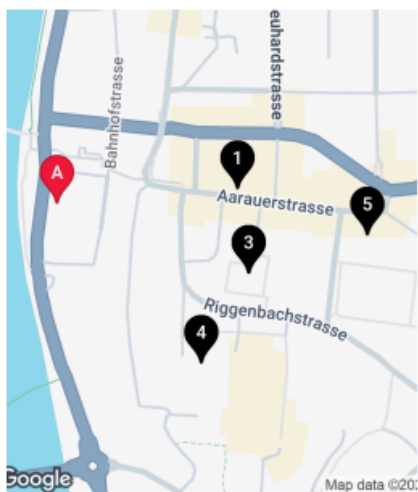


Infrastruktur

Die Liegenschaft hat eine gute Anbindung an das ÖV- und Strassenverkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten sind problemlos zu Fuss, in kurzer Zeit erreichbar.

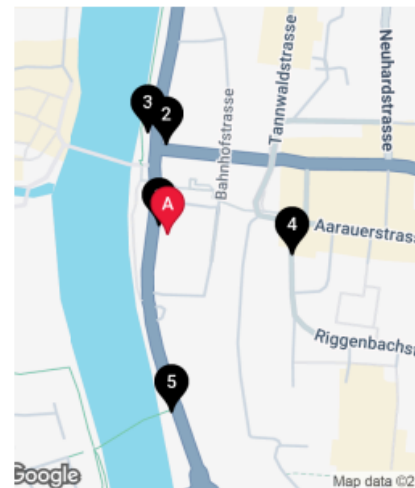
Der nächste Autobahnanschluss (Rothrist) liegt 4.5 km entfernt und ist innert 10 min. Fahrzeit erreichbar. Die nächsten Busanbindungen befinden sich direkt vor dem Haus, des Weiteren ist der Bahnhof innert wenigen Gehminuten zu erreichen.

Schulen und Ausbildungsstätten



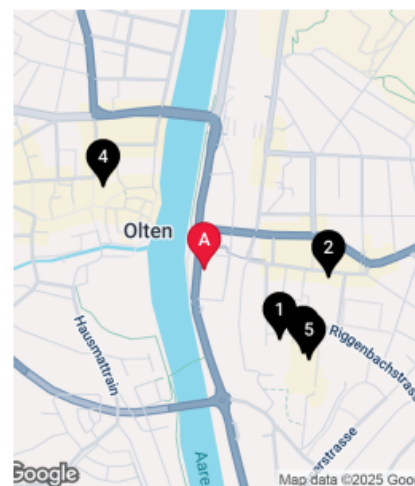
1. Smallworld KITA und Kinderhütendienst 222 m	6'	2'	3'
2. Gewerblich-Industrielle Berufsfachschule 250 m	7'	3'	2'
3. Schule für Mode und Gestalten 250 m	7'	3'	2'
4. WSF Wirtschaftsschule Five Olten Sälihof (Standort 2) 263 m	8'	2'	2'
5. Primarschule Bifang 383 m	8'	3'	2'

Öffentlicher Verkehr



1. Olten, Postplatz 14 m	1'	1'	1'
2. Olten, Postplatz 109 m	2'	1'	1'
3. Olten, Postplatz 126 m	2'	1'	1'
4. Olten, Fachhochschule 154 m	6'	2'	1'
5. Olten, Sälistrasse 218 m	3'	1'	1'

Einkauf



1. Coop Supermarkt Olten Sälihof 254 m	8'	2'	2'
2. Kiosk Shop Silvia Sabaana 309 m	7'	3'	2'
3. Migros-Supermarkt - Olten - Sälipark 320 m	9'	3'	2'
4. Coop Supermarkt Olten City 324 m	7'	4'	3'
5. Einkaufszentrum Sälipark 342 m	10'	3'	2'

Objektbeschreibung

Die Parzelle wurde mit einem kulturhistorischen Gebäude aus dem 19. Jahrhundert bebaut.

Heute wird das Martin Disteli-Haus von der Eigentümerschaft als Firmensitz über alle vier Etagen genutzt. Im Osten des 2. Ober- und Dachgeschosses befindet sich eine 4.5- Zimmer-Duplexwohnung, welche seit 2012 vermietet ist. Technikräume und Keller befinden sich im Untergeschoss.

Das Gebäude lässt verschiedene zukünftige Nutzungen zu, wie zum Beispiel als Hauptsitz eines KMU's, prädestiniert für kreative Köpfe. Weitere Nutzungsmöglichkeiten wären: Begegnungszone mit Geschichte, Ausstellungen oder kulturelle Events.

Gebäudetechnik:

Das Gebäude wird mit einer Gasheizung beheizt, welche im Jahr 1999 erneuert wurde.

Zustand/Sanierungen:

Das Gebäude befindet sich in durchschnittlichem Zustand, es stehen keine grösseren Investitionen bevor. Über die Jahre hinweg wurden die anfallenden Unterhaltsarbeiten sowie diverse Investitionen getätigt.

Aufgrund des Schutzstatus des Martin Disteli-Hauses benötigen Sanierungen im Innen- sowie Aussenbereich die Zustimmung des kantonalen Denkmalschutzes.



Objektbeschreibung

Konstruktion

Gebäudekonstruktion

- | | | | |
|-------------------|---|--|---|
| Bauweise | <input checked="" type="checkbox"/> Massiv | <input type="checkbox"/> Stahlbau | <input type="checkbox"/> Holzbau |
| | <input type="checkbox"/> Mischbau | <input type="checkbox"/> Skelettbau | |
| Fassadenmauerwerk | <input type="checkbox"/> Zweischalenmauerwerk | <input type="checkbox"/> Aussendämmung | <input checked="" type="checkbox"/> Einschalenmauerwerk |
| | <input type="checkbox"/> hinterlüftet | | |
| Fassade | <input checked="" type="checkbox"/> Beton | <input type="checkbox"/> Holz | <input type="checkbox"/> Metall |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Abrieb | <input type="checkbox"/> Eternit | |
| Fenster | <input checked="" type="checkbox"/> Holz | <input checked="" type="checkbox"/> Metall | <input type="checkbox"/> Holz / Kunststoff |
| | <input type="checkbox"/> Kunststoff | <input type="checkbox"/> Kunststoff / Metall | <input type="checkbox"/> Dachfenster |
| | <input type="checkbox"/> Moskitonetz | | |
| Sonnenschutz | <input checked="" type="checkbox"/> Rollläden (Stoff) | <input type="checkbox"/> Lamellenstoren | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterläden Holz |
| | <input type="checkbox"/> Fensterläden Alu | | |
| Dach | <input checked="" type="checkbox"/> Steildach | <input type="checkbox"/> Flachdach | <input type="checkbox"/> Pultdach |
| | <input type="checkbox"/> Walmdach | | |
| Dachabdeckung | <input checked="" type="checkbox"/> Ziegel | <input type="checkbox"/> Blech | <input type="checkbox"/> Eternit |
| Geschossdecken | <input checked="" type="checkbox"/> Holz | <input type="checkbox"/> Stahlbeton | |
| Unterdach | <input type="checkbox"/> ohne | <input checked="" type="checkbox"/> mit | |



Investitionsübersicht

Jahr	Renovationsart	Betrag
2023	Ersatz Stoffstoren	CHF 11'500
2016	Umbau DG und Umnutzung in Büro inkl. Dachisolation	CHF 400'000
2014	Ersatz Fenster	n.a.
2012/13	Anstrich div. Räume, Einbau Tonplatten (EG), Einkleidung Wand mit Steinelementen im EG2014	n.a.
1999	Ersatz Gasheizung	n.a.
1996/97	Umfassender Umbau & Umnutzung in ein Geschäftshaus mit einer Wohnung	n.a.

Zonenplan und Katastereintrag



Mieterstruktur / Mieterspiegel

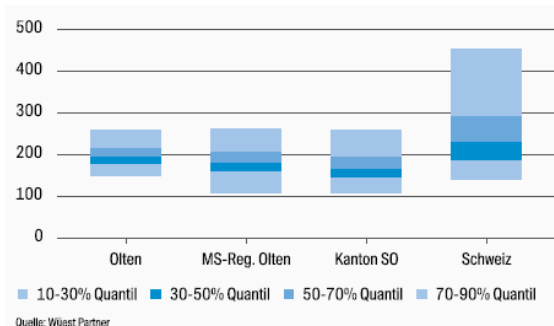
Mieterstruktur:

Die Eigentümerschaft und jetziger Hauptnutzer des Martin Disteli-Hauses verlässt die Räumlichkeiten nach der Veräusserung der Liegenschaft. Dies bietet die Chance, sich im Martin Disteli-Haus für den zukünftigen Inhaber neu zu erfinden.

Aufgrund der sehr guten Lage und Vorzügen der Räumlichkeiten kann mit einem Mietpreis von ca. CHF 200/m² p.a. für die zukünftige Vermietung (Büro) gerechnet werden. Die nachhaltigen Mietzinseinnahmen betragen somit ca. CHF 100'000 p.a. für den Gewerbeteil und CHF 22'000 für den Wohnteil, insgesamt CHF 122'000 p.a.

Preisspektren Geschäft: Büroflächen

Büroflächen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)



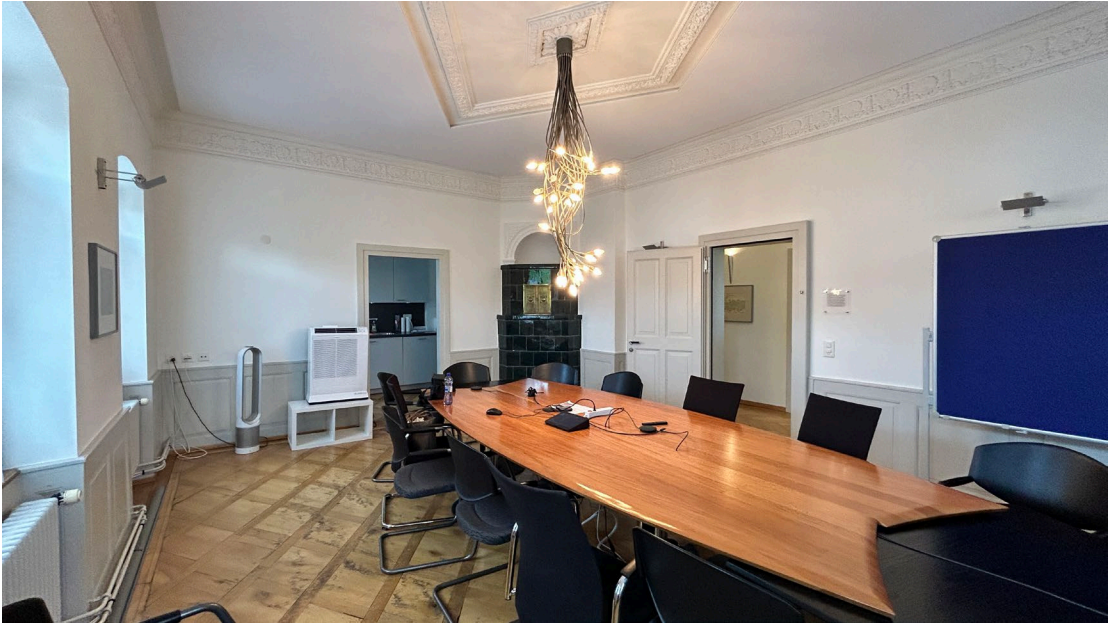
	Olten	MS-Reg. Olten	Kanton SO	Schweiz
90% Quantil	258	262	258	453
70% Quantil	217	207	196	293
50% Quantil	196	183	166	231
30% Quantil	180	161	146	187
10% Quantil	150	108	107	140

Hinweis: Nettomiete in CHF pro m² und Jahr für die Bezugsfläche 100 m²



Fotoimpressionen

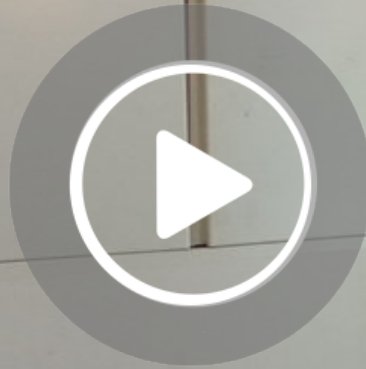
Büro



Fotoimpressionen

Wohnen



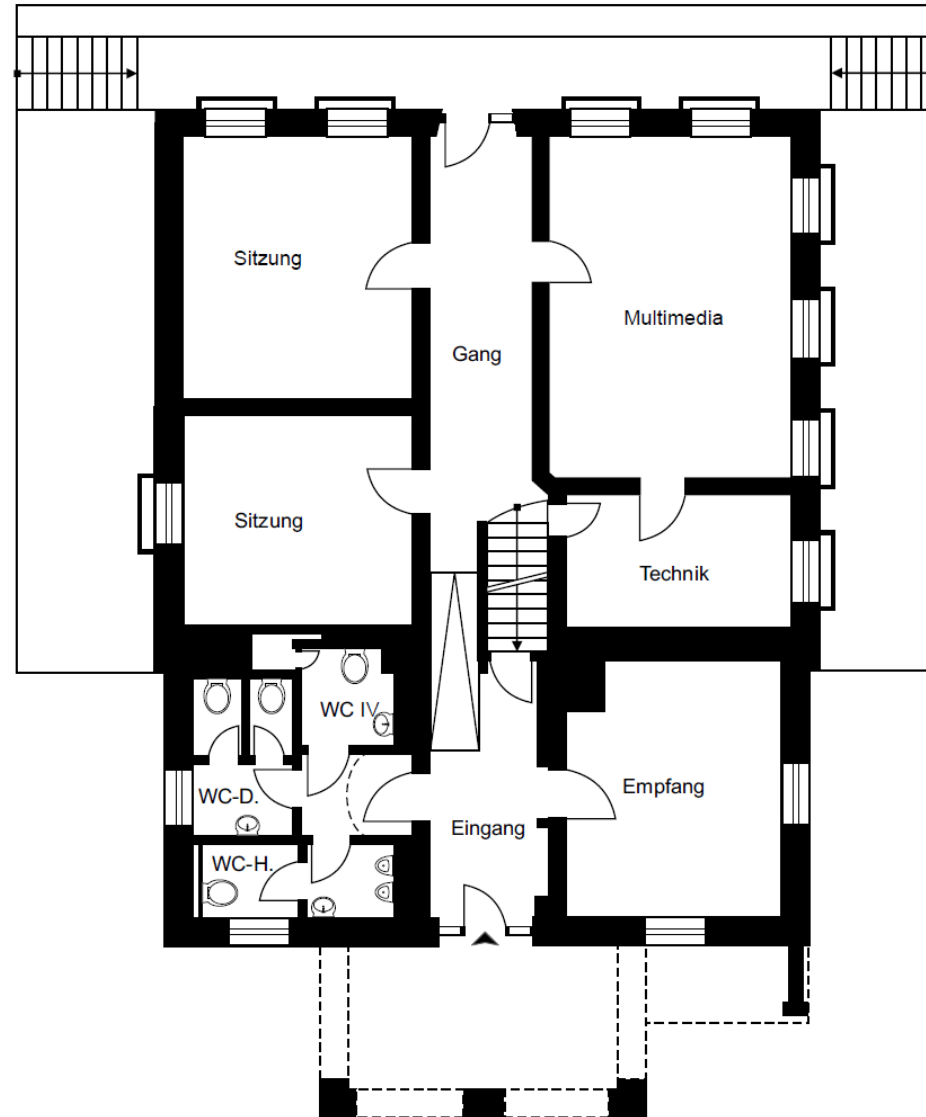
The BDO logo is displayed in the top left corner, featuring the letters 'BDO' in a bold, blue, sans-serif font. A red horizontal line is positioned below the letters, and a vertical red line is to the left of the 'B'.

Olten - Aarburgerstrasse 7



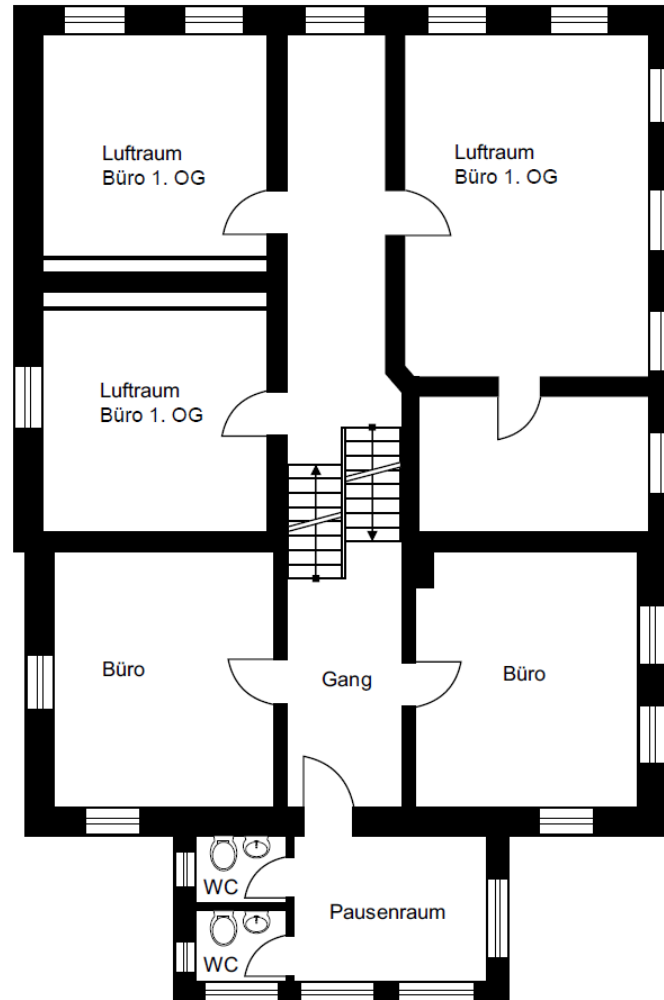
Grundrisspläne

Erdgeschoss



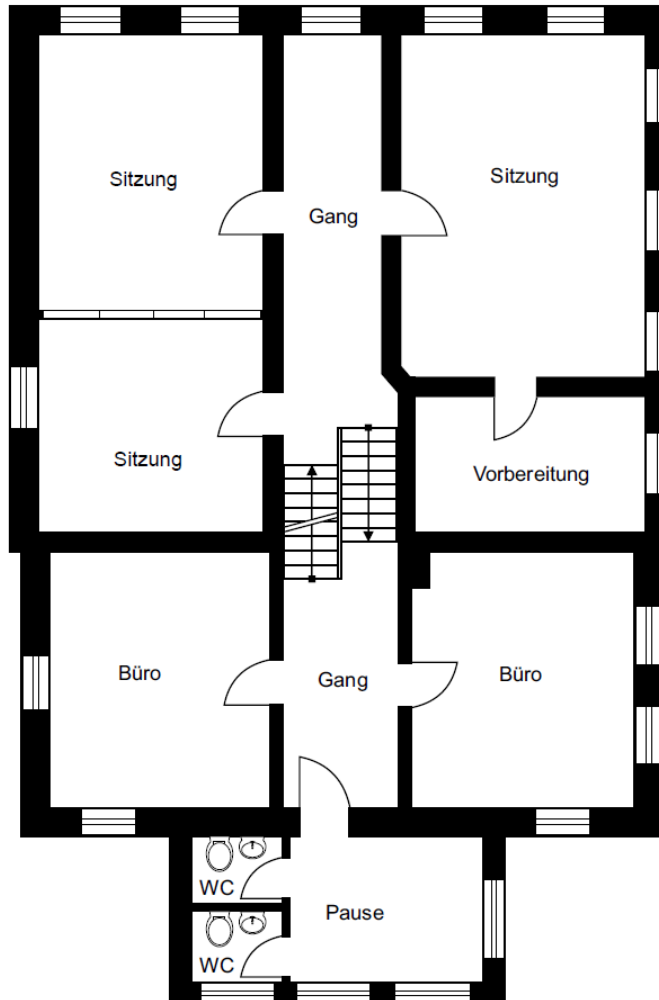
Grundrisspläne

Zwischengeschoss



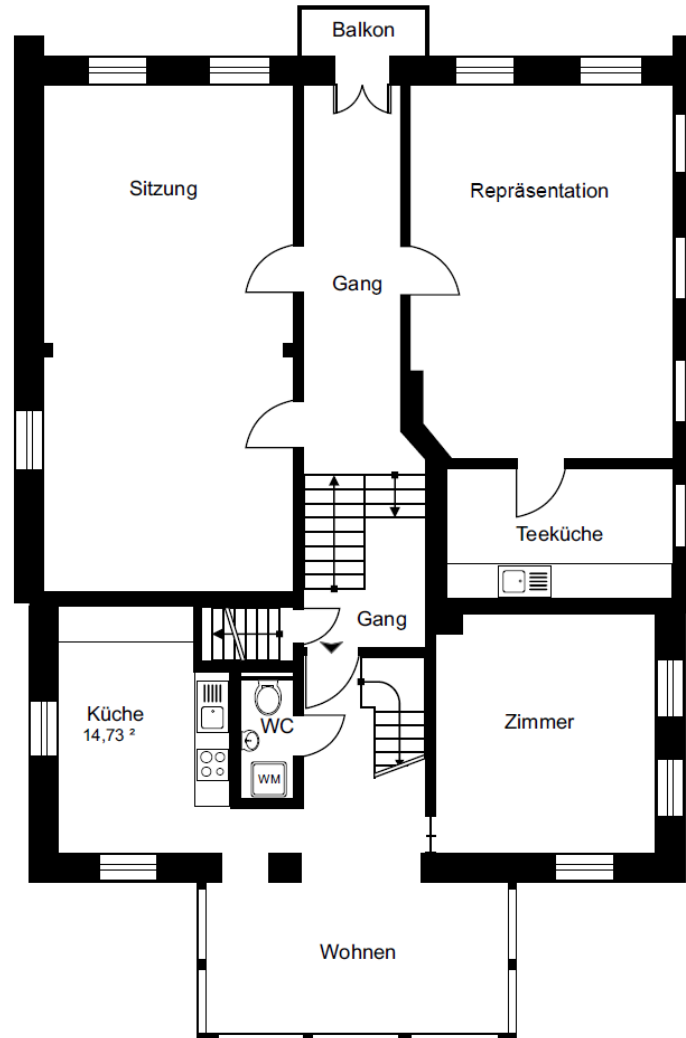
Grundrisspläne

1. Obergeschoss



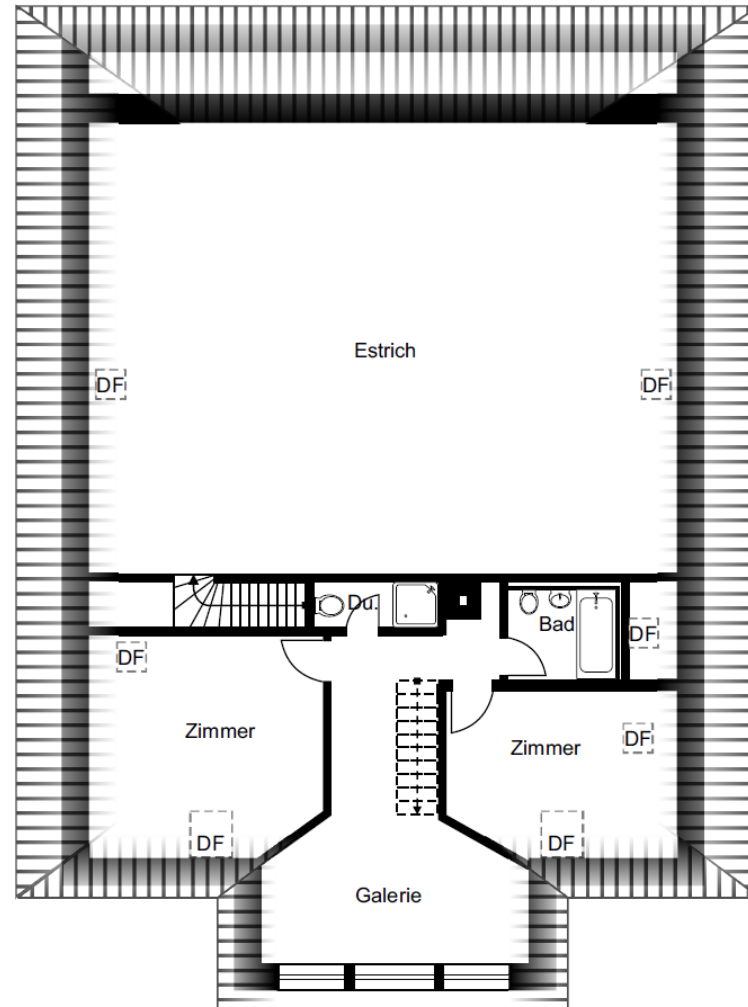
Grundrisspläne

2. Obergeschoss



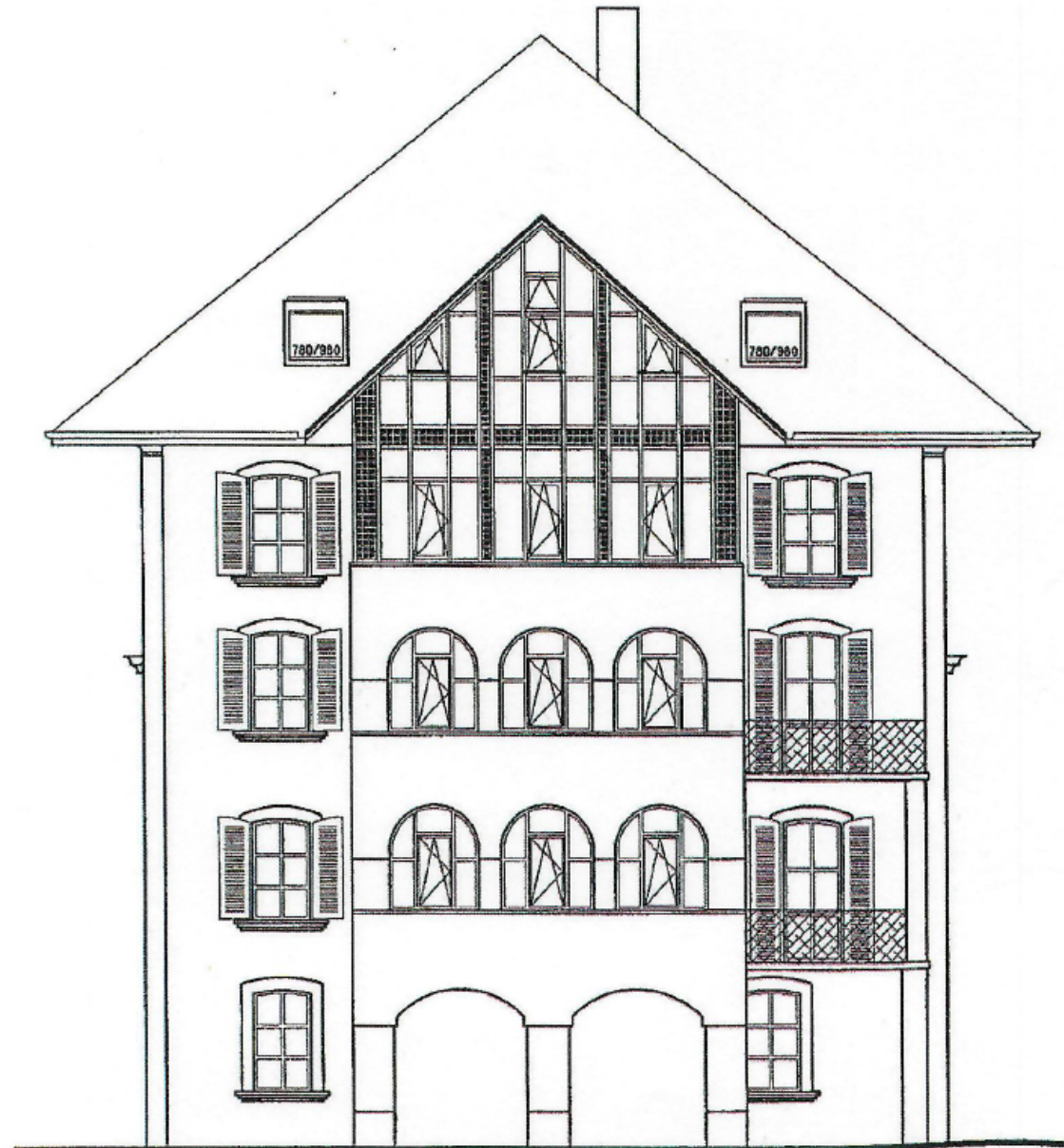
Grundrisspläne

Dachgeschoss



Grundrisspläne

Ostfassade



Grundbuch- auszug

Grundbuchamt
Olten-Gösgen

IIIIII KANTON
solothurn

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Olten / 5581

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: Olten
Grundstück-Nr.: 5581
E-GRID: CH870682113239

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*:
Plan-Nr.*:
Fläche*: 552 m2
Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, Vers. Wert (100%):1'809'300.00
Katasterwert*: Aarburgerstrasse 7
Bemerkungen*: CHF 904'000.00

Eigentum:

Alleineigentum 25.01.2011 007-K 2011/00074 Kauf
17.02.2023 007-B 2023/250 Namens-
/Firmaänderung

Anmerkungen:

13.01.1941 007-B 1;K 190/1994 **Altertümerschutz** ID.007-1000/011978

Dienstbarkeiten:

02.12.1916 007-B 165;K 190/1994 (5581) **(L) Wegrecht** ID.007-1000/020693
z.G. LIG Olten/623
(R) Wegrecht ID.007-1000/037370
02.12.1916 007-B 165;K 190/1994 (5581) z.L. LIG Olten/627
(L) Wegrecht ID.007-1000/003777
02.12.1916 007-B 165;K 190/1994 (5581);E 233/1964 (4520) z.G. LIG Olten/626
(R) Wegrecht ID.007-1000/003780
02.12.1916 007-B 165;K 190/1994 (5581);E 233/1964 (4520) z.L. LIG Olten/626
(L) Wegrecht ID.007-1000/037371
02.12.1916 007-K 190/1994 (5581);B 165 z.G. LIG Olten/627
(R) Wegrecht ID.007-1000/037372
22.01.1959 007-B 54;K 190/1994 (5581);B 816/1989 (618) z.L. LIG Olten/618
z.L. SDR Olten/6225
(R) Wegrecht ID.007-1000/003774
12.06.1989 007-K 498;K 190/1994 (5581) z.L. LIG Olten/5238
(L) Wegrecht ID.007-1000/003775
12.06.1989 007-K 498;K 190/1994 (5581) z.G. LIG Olten/5238

Grundbuchamt
Olten-Gösgen

IIIIII KANTON
solothurn

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Olten / 5581

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

25.01.2011 007-P 2011/00073 **1. Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,**
CHF 1'320'000.00, Max. 10.000%, ID.007-2011/000041,
Einzelpfandrecht.

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 26. Februar 2025: keine
Geometergeschäfte bis 01. März 2025: keine

Dieser Auszug ist ein komprimierter Ausdruck. Nicht gedruckt werden allfällige Einträge bei: Weiteren Rechtsgründen



Karin Andenmatten

Immobilienvermarkterin

karin.andenmatten@bdo.ch

+41 32 624 67 55



Marine von Allmen

**Beraterin Immobilienstrategie und
Vermarktung**

marine.vonallmen@bdo.ch

+41 32 624 60 56

BDO AG Immobilien Schweiz

Ihre Ansprechpartner

BDO Immobilien Schweiz

Haben Sie Fragen zu dieser Immobilie?

Gerne sind wir für eine Besichtigung und persönliche Besprechung für Sie da. Wir sind überzeugt, der richtige Sparring-Partner für die Dienstleistungen rund um Ihre Immobilie zu sein - Ihr individuelles Bedürfnis steht für uns im Zentrum.

Wir unterstützen Sie zudem bei Fragen rund um die Finanzierung Ihrer neuen Liegenschaft.

Disclaimer

Prospektverbindlichkeit

Alle Angaben in dieser Dokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und dienen der allgemeinen Information. Die Pläne können aufgrund der Formatierung vom tatsächlichen Massstab sowie von der aktuellen Situation abweichen. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen. Im Falle eines Verkaufes gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Kaufvertrages.

Zustand der Immobilie

Die Immobilie ist gemäss den BDO zur Verfügung gestellten Unterlagen beschrieben. Es wurden keine Abklärungen betreffend allfällige Altlasten vorgenommen. Zusätzliche Gutachten zur Immobilie sind bei Bedarf auf eigene Kosten in Auftrag zu geben.

Vermittlungsgeschäfte

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber BDO Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung. BDO ist Vermittler der Immobilie, der definitive Verkaufsentscheid erfolgt durch den Eigentümer und ist erst dann rechtsverbindlich, wenn die gesetzlichen Formerfordernisse eingehalten wurden.

Copyright

Diese Dokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung von BDO weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.

Mitgliedschaften

BDO ist Mitglied im SVIT und in der SMK. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT vertritt die Interessen der Immobilienwirtschaft und repräsentiert die professionellen Anbieter von Immobiliendienstleistungen in den Bereichen Bewirtschaftung, Verkauf, Beratung, Entwicklung und Bewertung. Alle Immobilienfachleute im Verbund der Schweizerischen Maklerkammer SMK leben und pflegen ein hohes Berufsethos.

BDO Schweiz

BDO AG ist eine der führenden Wirtschaftsprüfungs-, Treuhand- und Beratungsgesellschaften der Schweiz. Zu ihren Kernkompetenzen zählen Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Financial Services, Treuhand, Steuer- und Rechtsberatung sowie Unternehmensberatung. Mit 35 Niederlassungen verfügt das Unternehmen über das dichteste Filialnetz der Branche. Persönliche Nähe und Kompetenz gelten bei den rund 1'600 Mitarbeitenden als wichtige Voraussetzung für erfolgreiche und nachhaltige Kundenbeziehungen. Mit der ersten voll digitalen Niederlassung können KMU zudem einfache und standardisierte Vorgänge automatisiert abwickeln. BDO AG prüft und berät Unternehmen aus Industrie- und Dienstleistungsbereichen; dazu gehören kleine und mittlere Unternehmen, börsenkotierte Firmen, Öffentliche Verwaltungen und Non-Profit-Organisationen.

Für international ausgerichtete Kundinnen und Kunden wird die globale BDO Organisation in über 160 Ländern genutzt. BDO AG hat ihren Hauptsitz in Zürich und ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerks mit Hauptsitz in Brüssel (B).

Prüfung | Treuhand | Steuern | Beratung

