

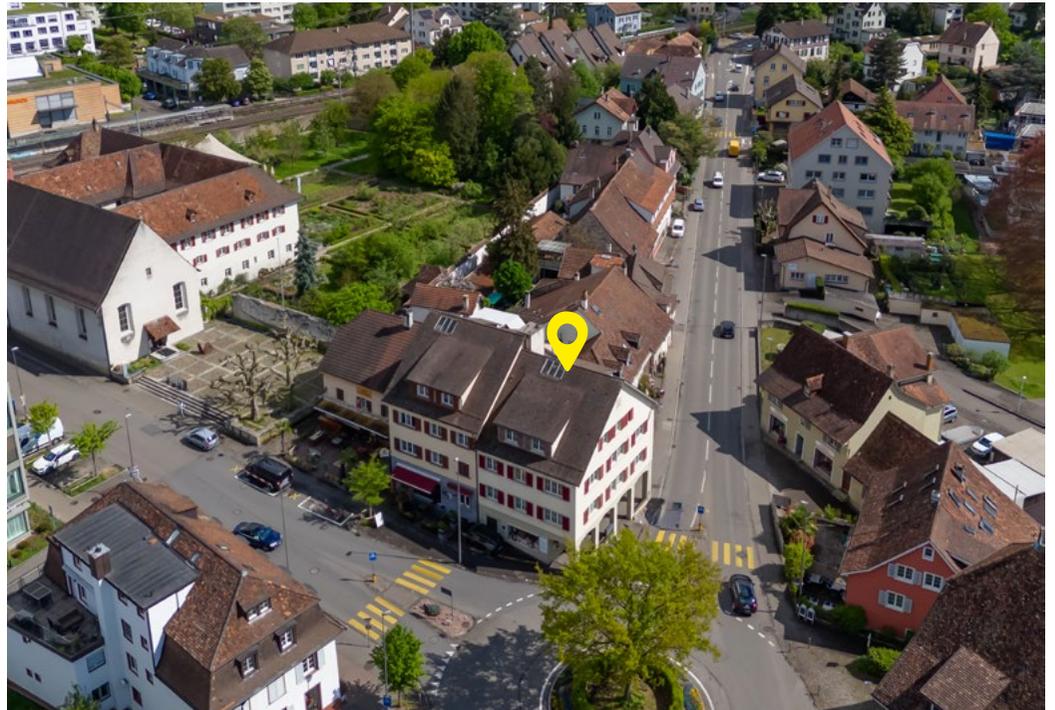
Zentral gelegenes Mehrfamilienhaus in Dornach

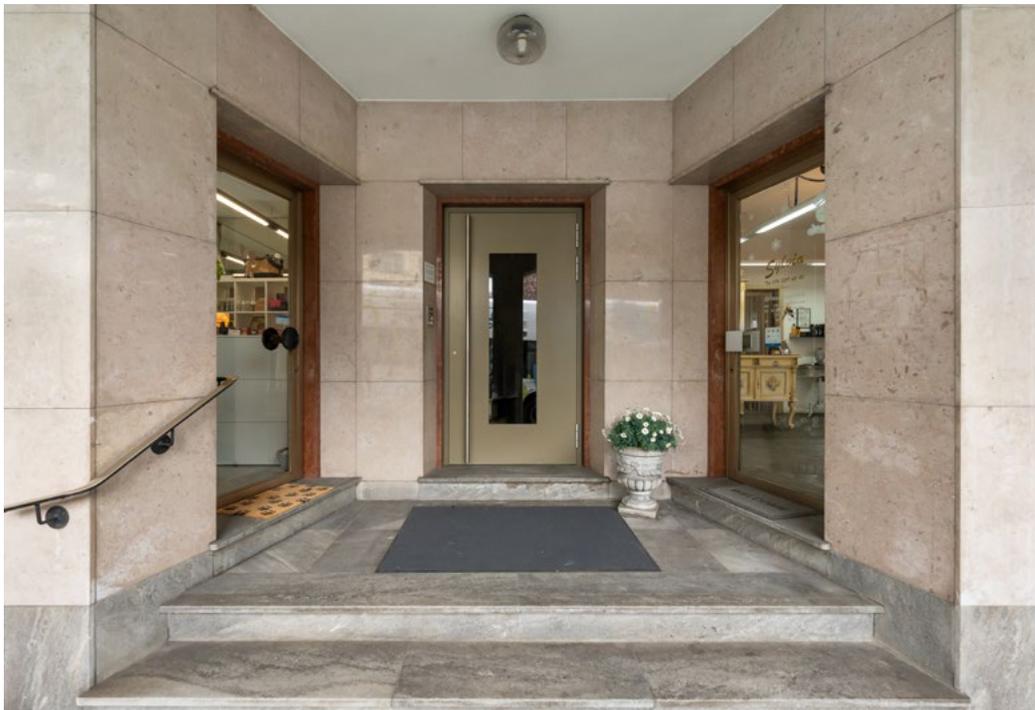
3 Wohnungen, 3 Gewerberäumlichkeiten, 1 Aussenabstellplatz, Bruggweg 1, 4143 Dornach



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Ablauf des Verkaufsprozesses	08
Vertraulichkeitserklärung	09
Aussen-/Innenansichten	10
Grundstücksdaten	19
Bau- und Zonenordnung	20
Pläne	21
Lage	27
Kontakt	31





Spannende Renditeliegenschaft an zentraler Lage in Dornach

In der Gemeinde Dornach im Kanton Solothurn, verkaufen wir ein voll vermietetes Anlageobjekt. Ein Angebot, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- zentrale Lage und gepflegten Zustand
- Vollvermietung der Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie angenehme Mieter
- geringer Gewerbeanteil (3 Einheiten)
- diversifizierter Wohnungsmix
- gut frequentierte Passantenlage für Gewerbemieter
- Infrastruktur, Bushaltestelle, Bahnhof, Einkauf, Schulen sowie Naherholungsgebiet in Gehdistanz erreichbar

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

Überblick Immobilie

Immobilie	Mehrfamilienhaus
Adresse	Bruggweg 1, 4143 Dornach SO
Parzellennummer	41
Bau- und Zonenordnung	Kernzone 1
Grundstückfläche	160 m ²
Baujahr	1955
Kubatur	1'809 m ³
Anzahl Einheiten	3 Wohneinheiten, 3 Gewerberäumlichkeiten, 1 Lager, 1 Aussenabstellplatz
Nebenräume	Estrich, Schutzraum, Heizungsraum, Waschküche/Trockenraum
Stockwerke	5 inkl. Untergeschoss
Heizung	Gas, Wärmeverteilung über Radiatoren
Lift	nicht vorhanden
Altlasten	das Grundstück ist <u>nicht</u> im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Mieteinheiten im Detail
(Stand 06.2024)

Mieteinheit	Stockwerk	Wohnfläche	Nettomiete/p.a.
2-Zimmerwohnung	1. Obergeschoss	ca. 53 m ²	siehe Mieterspiegel
4.5-Zimmerwohnung	2. Obergeschoss	ca. 105 m ²	siehe Mieterspiegel
4.5-Zimmerwohnung	Dachgeschoss	ca. 88 m ²	siehe Mieterspiegel
Ladenfläche links (Hundecoiffeursalון)	Erdgeschoss	ca. 35 m ²	siehe Mieterspiegel
Ladenfläche rechts (Coiffeursalון)	Erdgeschoss	ca. 35 m ²	siehe Mieterspiegel
Praxis	1. Obergeschoss	ca. 49 m ²	siehe Mieterspiegel
Lagerraum	Untergeschoss	ca. 33 m ²	siehe Mieterspiegel
Total Wohnen/Gewerberäumlichkeiten		ca. 398 m²	95'040 CHF/p.a.

Total Mietertrag SOLL
(Stand 08.2024)

96'000 CHF p.a.

Mietertrag Parkplätze SOLL
(Stand 08.2024)

960 CHF p.a.

Leerstände

keine

Parkieren

1 Aussenparkplatz

Materialisierung

Aussenwände: Massivbauweise, Fassade verputzt

Dach: Steildach mit Ziegeleindeckung, Dachraum nicht ausgebaut und nicht gedämmt

Fenster: Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung

Verdunkelung mit Fensterläden aus Holz und Alu sowie Rollläden aus Alu, Beschattung mit Gelenkarmmarkisen

Renovationen/Investitionen

Mehrfamilienhaus

2021	Tumbler in Waschküche ersetzt	3'000 CHF
2014	Heizung ersetzt (Umstellung von Öl auf Gas)	30'000 CHF
1997	Sanierung der Fenster und Fensterläden	39'000 CHF

Total Renovationen/Investitionen rund **72'000 CHF**

Wohn- und Gewerbeeinheiten

Hundesalon, Ladenfläche links

2016	Bodenbelag erneuert; Wasseranschluss, Boiler und Lavabo installiert; Malerarbeiten an den Wänden	8'000 CHF
------	--	-----------

Coiffeursalון, Ladenfläche rechts

2016	Coiffeursalון eingerichtet: Bodenbelag verlegt; Wasseranschluss sowie Boiler installiert; Malerarbeiten an den Wänden	20'000 CHF
------	---	------------

Praxis, 1. Obergeschoss

2022	Malerarbeiten in der Praxis und Büroräumlichkeit ausgeführt	
2017	separates WC: Bodenplatten erneuert; Malerarbeiten getätigt; WC und Lavabo installiert	5'000 CHF
2014	Wartezimmer erneuert	

4.5-Zimmer-Wohnung, 2.Obergeschoss

2019	Parkett abgeschliffen und versiegelt; Malerarbeiten in der ganzen Wohnung ausgeführt	
2014	neue Küche eingebaut; Malerarbeiten in der ganzen Wohnung ausgeführt; Parkett abgeschliffen und versiegelt; neuer Boiler installiert; elektrische Storen bei Balkon montiert	60'000 CHF

4.5-Zimmer-Wohnung, Dachgeschoss

2007	neue Küche eingebaut; Malerarbeiten in der ganzen Wohnung ausgeführt; teilweise neue Böden verlegt; Parkett abgeschliffen und versiegelt; neue Dusche installiert	25'000 CHF
------	---	------------

Total Renovationen/Investitionen rund **118'000 CHF**

Unterlagen

Nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung (Seite 9) senden wir Ihnen gerne nachfolgende Unterlagen:

Unverbindliches Kaufangebot

- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungsausweis
- Gebäudepläne
- Mieterspiegel

Verbindliches Kaufangebot

- sämtliche Mietverträge
- Liegenschaftsabrechnungen

Übernahmetermine

ab sofort oder nach Vereinbarung

Verkaufsprozess

siehe Seite 8

Verkaufspreis

2.2 Mio. CHF

Verkaufsbedingungen

5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

Ablauf des Verkaufsprozesses



Sie sind am Objekt interessiert und möchten die Liegenschaft besichtigen

Damit wir Sie im weiteren Prozess berücksichtigen können, bitten wir Sie um Zustellung Ihres **unverbindlichen Kaufangebotes inkl. Finanzierungsnachweis*** an: immoverkauf@vzch.ch (Vermerk: NBO MFH, 4143 Dornach).

* Sofern es sich bei Ihrer Firma um einen «qualifizierten Anleger» gemäss KAG handelt, kann auf einen Finanzierungsnachweis verzichtet werden.



Durchführung der Besichtigungen vor Ort

Wir stellen die Angebote unserem Auftraggeber vor und führen Besichtigungen mit einer auserwählten Anzahl möglicher Käufer durch. An der Besichtigung können Sie gerne Schätzer und Fachleute miteinbeziehen.



Sie möchten die Liegenschaft kaufen

Nach der Besichtigung stellen wir Ihnen sämtliche Liegenschaftsunterlagen für Ihre vertiefte Liegenschaftsprüfung zur Verfügung. Anschliessend erwarten wir gerne Ihr verbindliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsnachweis an: immoverkauf@vzch.ch (Vermerk: BO MFH, 4143 Dornach).

Die Angebote werden unserem Auftraggeber vorgelegt und besprochen. Der finale Entscheid erfolgt durch unseren Auftraggeber. Die Übernahmebedingungen und das weitere Vorgehen wird auf die Parteien abgestimmt.

Hinweis:

Der aufgeführte Verkaufsprozess stellt einen möglichen Prozessablauf dar, welcher jederzeit angepasst werden kann. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG | Mehrfamilienhaus, Bruggweg 1, 4143 Dornach

Wenn Sie sich für die detaillierten Unterlagen interessieren, bitten wir Sie, uns die vorliegende Vertraulichkeitserklärung vollständig ausgefüllt und unterzeichnet zuzustellen. Sie können diese per E-Mail oder Post übermitteln.

Mit Unterzeichnung der Vertraulichkeitserklärung verpflichten Sie sich, sämtliche schriftliche oder mündliche Informationen und Dokumente über die Liegenschaft Mehrfamilienhaus, Bruggweg 1, 4143 Dornach, streng vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Diese Vertraulichkeitsverpflichtung gilt auch für allfällig beigezogene Berater. Bei Abbruch der Kaufverhandlungen sind Sie verpflichtet, sämtliche Unterlagen zu vernichten bzw. elektronische Daten zu löschen.

Die Verkaufsdokumente und Unterlagen wurden nach bestem Wissen und angemessener Sorgfalt erstellt. Wir gewähren jedoch keinerlei Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Angaben zum Kaufinteressent

Unternehmung: _____

Name der Kontaktperson: _____

Strasse: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

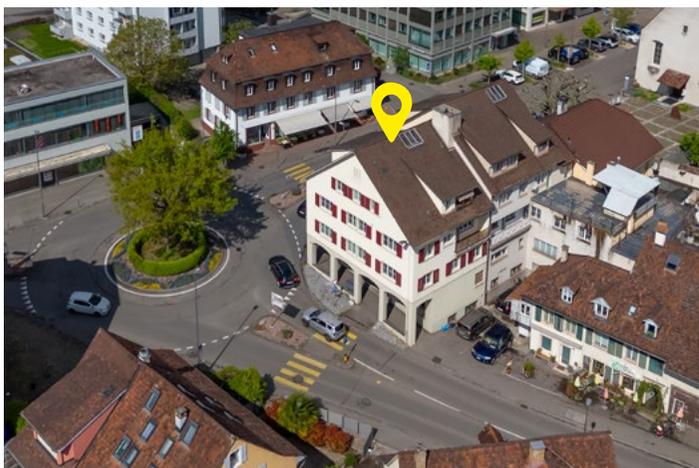
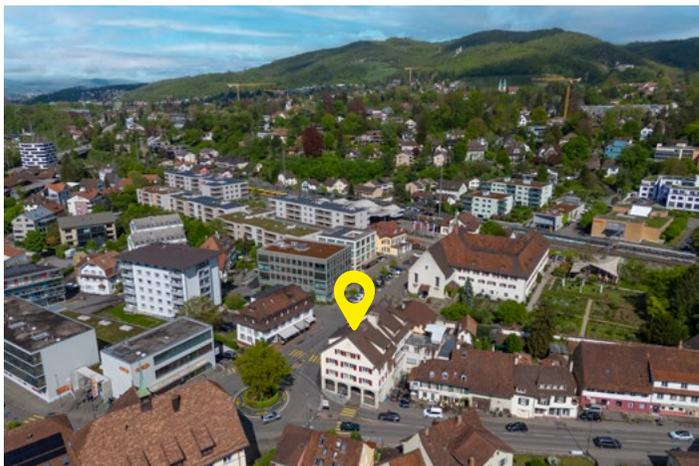
Ort, Datum: _____

Rechtsgültige Unterschrift(en): _____

Ihre Ansprechpartnerin:

VZ VermögensZentrum
 Immobilienverkauf, z.H. Sabrina Oberholzer
 Gotthardstrasse 6
 8002 Zürich

Telefon: 044 207 26 26
 E-Mail: immoverkauf@vzch.ch



Dieses Anlageobjekt bietet alle Vorzüge, die ein spannendes Renditeobjekt auszeichnet und beeindruckt durch den sonnigen sowie zentralen Standort in Dornach.

Die Liegenschaft liegt inmitten des Zentrums von Dornach, welche nur wenige Gehminuten zu Fuss von verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie dem Bahnhof und Bushaltestellen entfernt ist. Das Naherholungsgebiet sowie diverse Schulen sind in kurzer Distanz erreichbar.

Die Gemeinde Dornach liegt an einem gut ausgebauten Strassen- und Bahnnetz. Basel und andere Städte sind dank der guten Verkehrsverbindung zeitnah erreichbar.





Erdgeschoss

Ladenfläche rechts (Coiffeursalon)

Nettofläche ca. 35 m²

Bodenbeläge

- Laminat im Salon sowie im Nebenlagerraum und Toilette

Nebenträume

- Toilette mit Lavabo und Spiegel
- kleiner Nebenlagerraum

Besonderes

- separater Eingang
- klimatisierte Gewerbefläche
- Schaufenster an Passantenlage
- eigener Boiler





Erdgeschoss

Ladenfläche links (Hundecoiffeursalon)

Nettofläche ca. 35 m²

Bodenbeläge

- Novilonboden

Nebenträume

- Toilette mit Lavabo

Besonderes

- separater Eingang
- Schaufenster an Passantenlage
- eigener Boiler





1. Obergeschoss

Praxis mit sep. Kundenwartebereich
Nettofläche ca. 49 m²



Bodenbeläge

- Feinsteinzeugplatten in der Praxis
- Laminat im separaten Kundenwartebereich

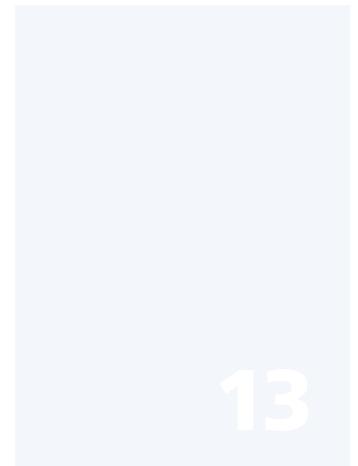
Nebenräume

- zusätzliche, abgeschlossene Büroräumlichkeit
- Wartezimmer nebenan
- kleine Kochnische



Besonderes

- grosszügige und gut unterteilte Räume
- helle Zimmer mit grossen Fensterfronten
- separate Toilette mit Lavabo und Spiegel





2-Zimmer-Wohnung, 1. OG Nettowohnfläche ca. 53 m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Parkettboden
- Fensterfronten mit viel Lichteinfall

Korridor

- Boden: Klinkerboden
- kleine Nische mit Einbauschränken

Küche

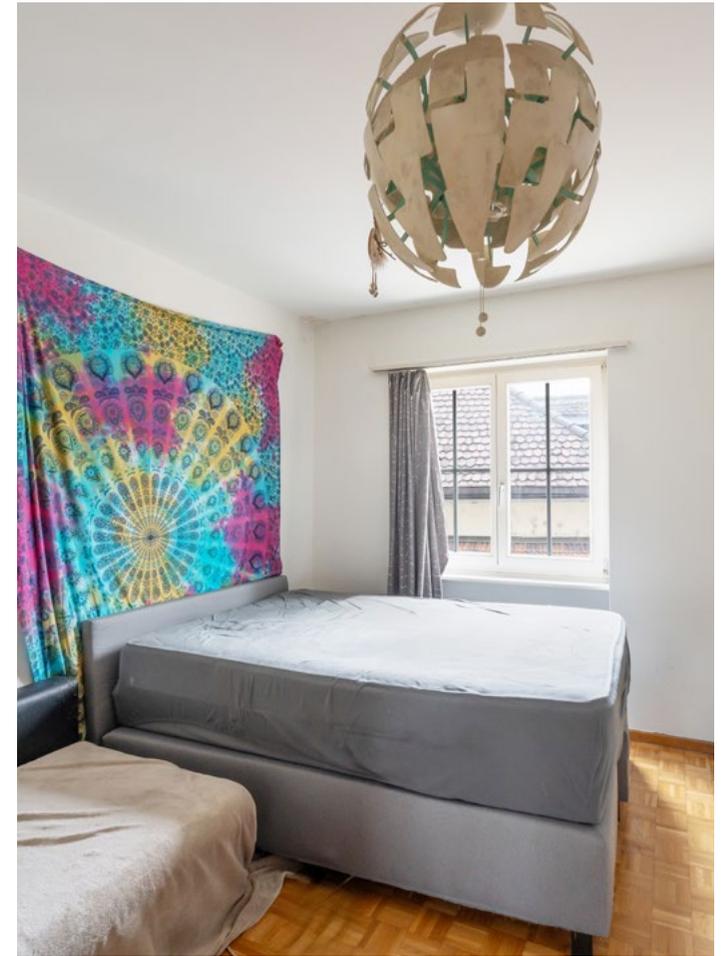
- Boden: keramische Platten
- Geräte: Glaskeramikkochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler

Schlafzimmer

- Boden: Parkettboden
- grosszügiger Raum

Nasszelle

- Boden: keramische Platten
- Badewanne, WC, Lavabo mit Spiegel- und Unterbauschrank





4.5-Zimmer-Wohnung, 2. OG Nettowohnfläche ca. 105 m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Parkett
- heller und grosszügiger Raum

Küche

- Boden: keramische Fliesen
- Geräte: Glaskeramikkochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler
- Platz für Esstisch

drei Zimmer

- Bodenbeläge: 1 Zimmer mit Steinplatten, 2 Zimmer mit Parkett
- helle und grosszügige Räume

Nasszelle

- Boden: keramische Platten
- Wände: hellblaue Fliesen (deckenhoch)
- Dusche, Lavabo mit Spiegel- und Unterbauschrank

Besonderes

- gemütlicher Balkon
- Einbauschränke im Korridor





4.5-Zimmer-Wohnung, 3. OG
Nettowohnfläche ca. 88m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Parkett
- heller und grosszügiger Raum

Küche

- Boden: keramische Platten
- Geräte: Glaskeramikkochfeld, Backofen, Kühlschrank mit Tiefkühlfach (2022), Geschirrspüler (2020)

drei Zimmer

- Boden: Parkett
- helle und grosszügige Räumlichkeiten

Nasszellen

- Boden: keramische Platten
- 1 Nasszelle mit Badewanne, WC, Lavabo
- 1 Nasszelle mit Dusche, WC
- 1 separater kleiner Raum mit Lavabo

Besonderes

- grosszügige Raumaufteilung
- Raum





Treppenhaus



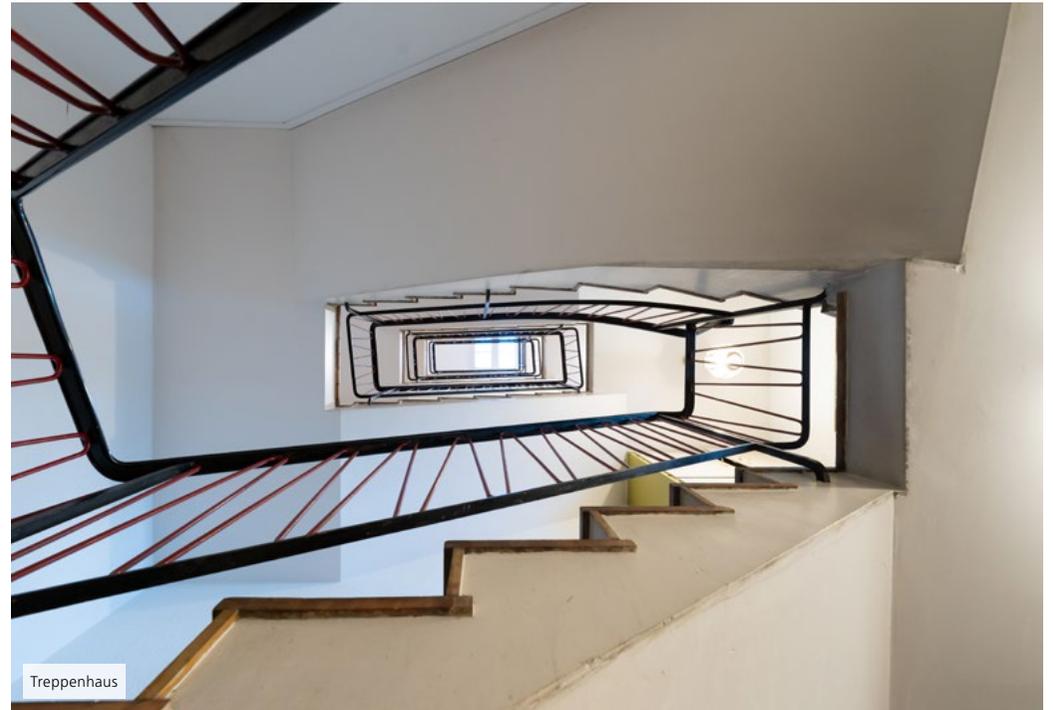
Waschküche/Trockenraum



Waschküche/Heizung



Abstellraum, Untergeschoss



Treppenhaus

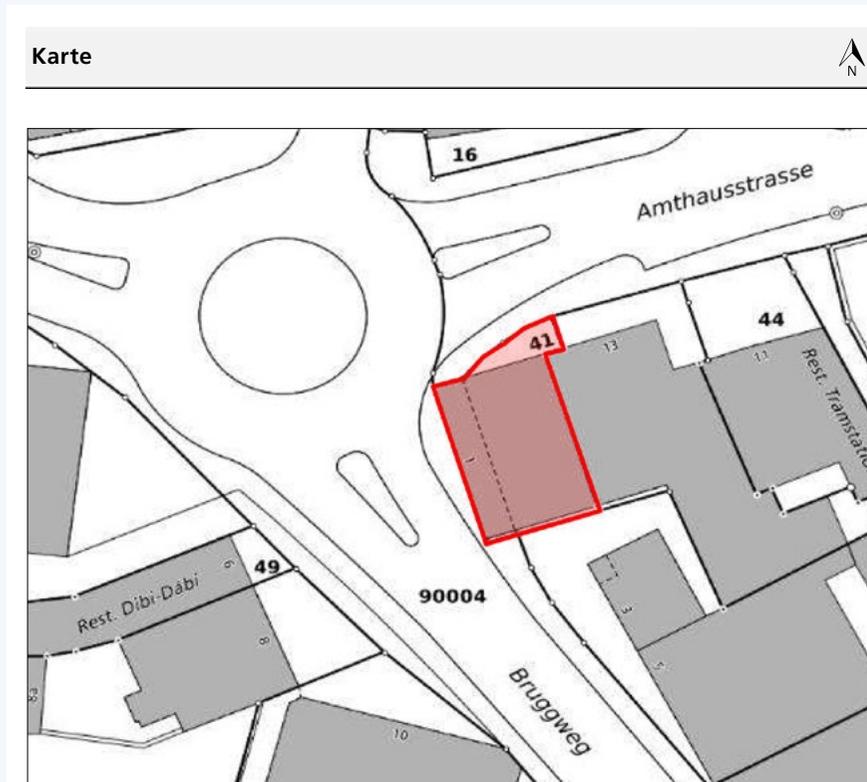


Estrich



Estrich

Grundstücksdaten



Quelle: www.geo.so.ch

Grundstücksdaten

Kataster-Nummer

Nr. 41

Grundstücksfläche

160 m²

Anmerkungen

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist eine Eintragung vorhanden.
- Revers betr. Oeltankanlage z.G. Staat Solothurn.

Dienstbarkeiten

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind drei Eintragungen (Recht und Lasten) vorhanden.
- Last: Abwasserleitung z.G. Grundstück 42, Dornach.
- Recht: Baubeschränkung z.L. Grundstück 42, Dornach.
- Last: Durchgangsrecht mit Reinigungspflicht z.G. Staat Solothurn.

Vormerkungen

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind zwei Eintragungen vorhanden.
- Nachrückungsrecht.
- Nachrückungsrecht.

Sämtliche Eintragungen haben, soweit erkennbar, keinen wertrelevanten Einfluss auf die Ausarbeitung.



Quelle: www.geo.so.ch

Bau- und Zonenordnung

Zone

Kernzone 1¹

§ 9 Kernzone 1 (K1)

1) Abgrenzung/Nutzung:

Die Kernzone K1 umfasst die alten Dorfkerne Oberdornach und Dornachbrugg, in denen Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Ladengeschäfte, Gasthäuser, Praxen, Ateliers, Büros und dergleichen zulässig sind.

2) Massvorschriften:

Anzahl Vollgeschosse max.	3
Überbauungsziffer max.	0.6
Grünflächenziffer max.	0.3
Gebäudehöhe max. [m]	10.5
Firsthöhe max. [m] (gemessen ab OK Boden des obersten Vollgeschosses)	11.5

3) Geschlossene Bauweise:

Bei Wiederaufbau und Erneuerung in Gebieten mit traditionell geschlossener Bauweise ist diese zwingend einzuhalten.

4) Besondere Bestimmungen:

Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen in der Kernzone K1 unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.

Quelle: Zonenreglement der Gemeinde Dornach, www.dornach.ch

¹ Die Ausführungen sind nicht abschliessend. Für weitere Informationen zu den baulichen Bestimmungen ist das Zonenreglement der Gemeinde Dornach, das Planungs- und Baugesetz (des Kantons Solothurn (PBG) sowie das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) einzusehen.

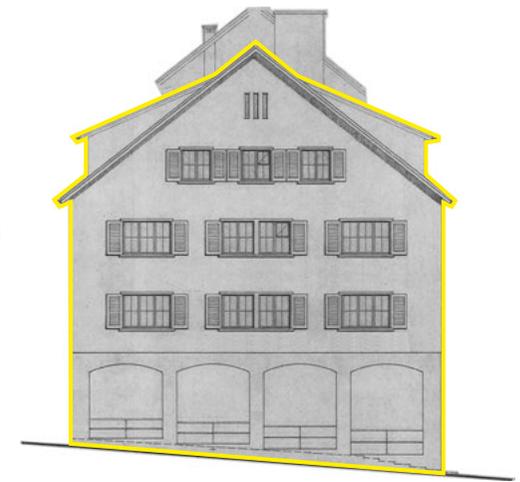
Seitenansichten



Nordfassade



Südfassade

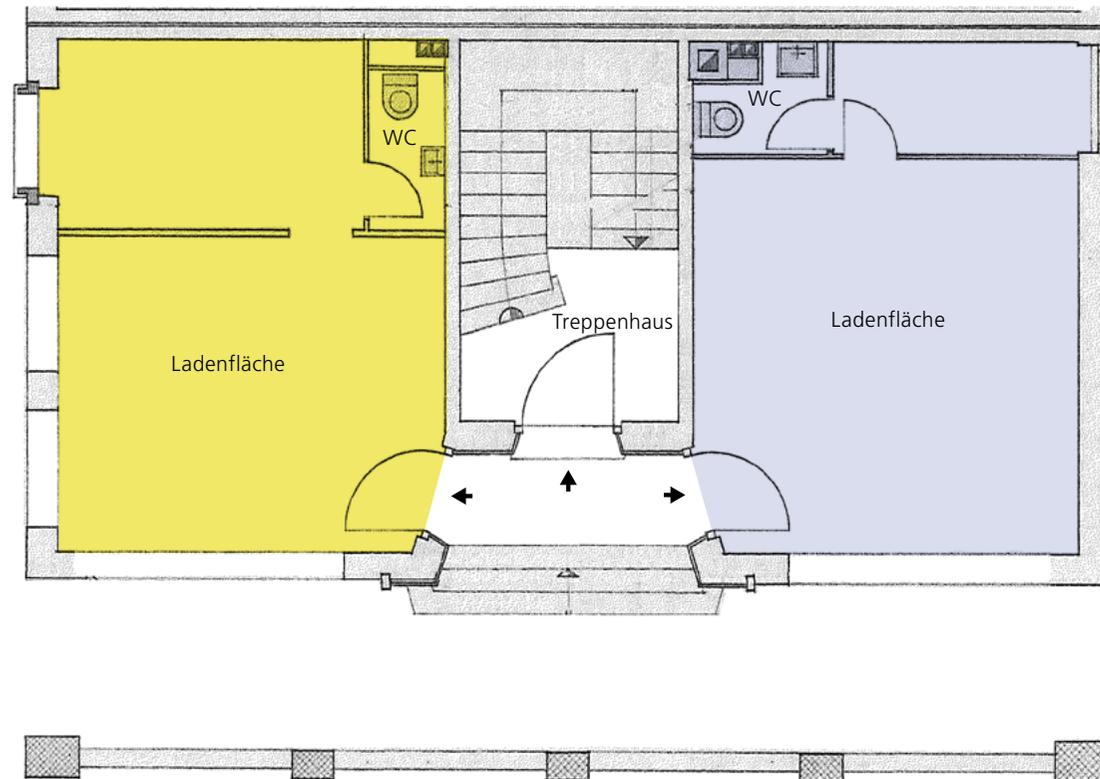


Westfassade



Grundriss Erdgeschoss

- Ladenfläche (Hundesalon), ca. 35 m²
- Ladenfläche (Coiffeursalon), ca. 35 m²



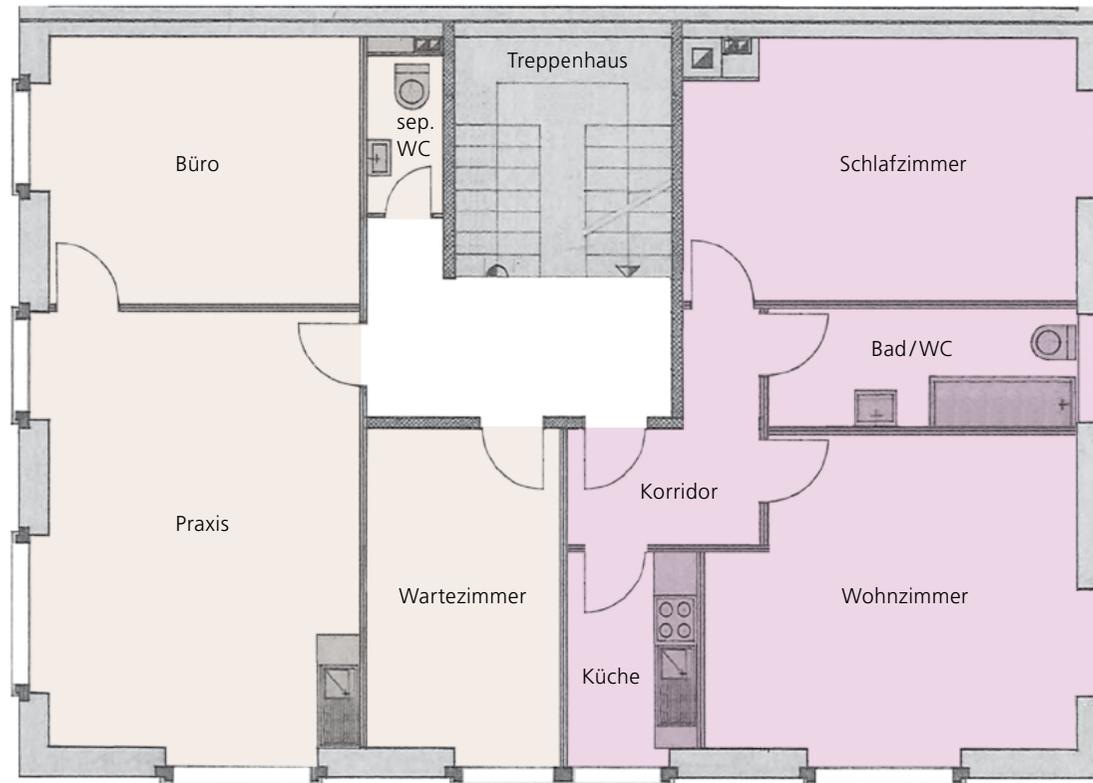
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 1. Obergeschoss

■ Praxis, ca. 49 m²

■ 2-Zimmer-Wohnung, ca. 53 m²



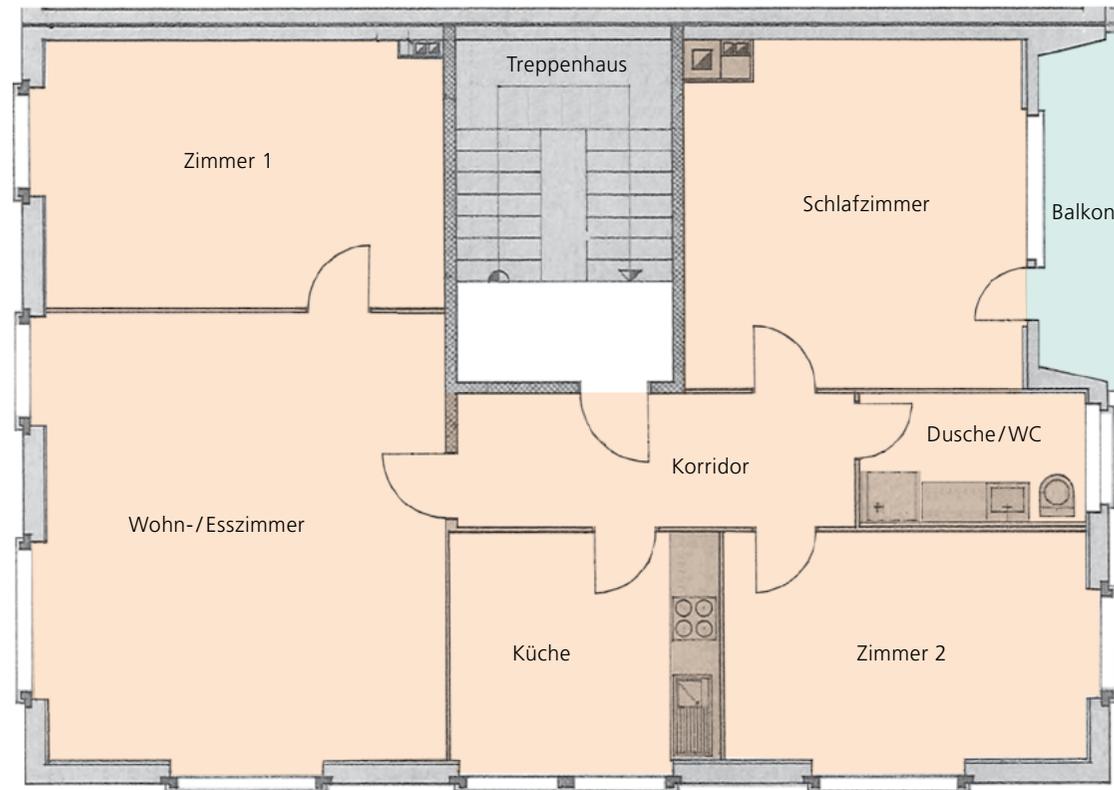
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss 2. Obergeschoss

4.5-Zimmer-Wohnung, ca. 105 m²

Balkon

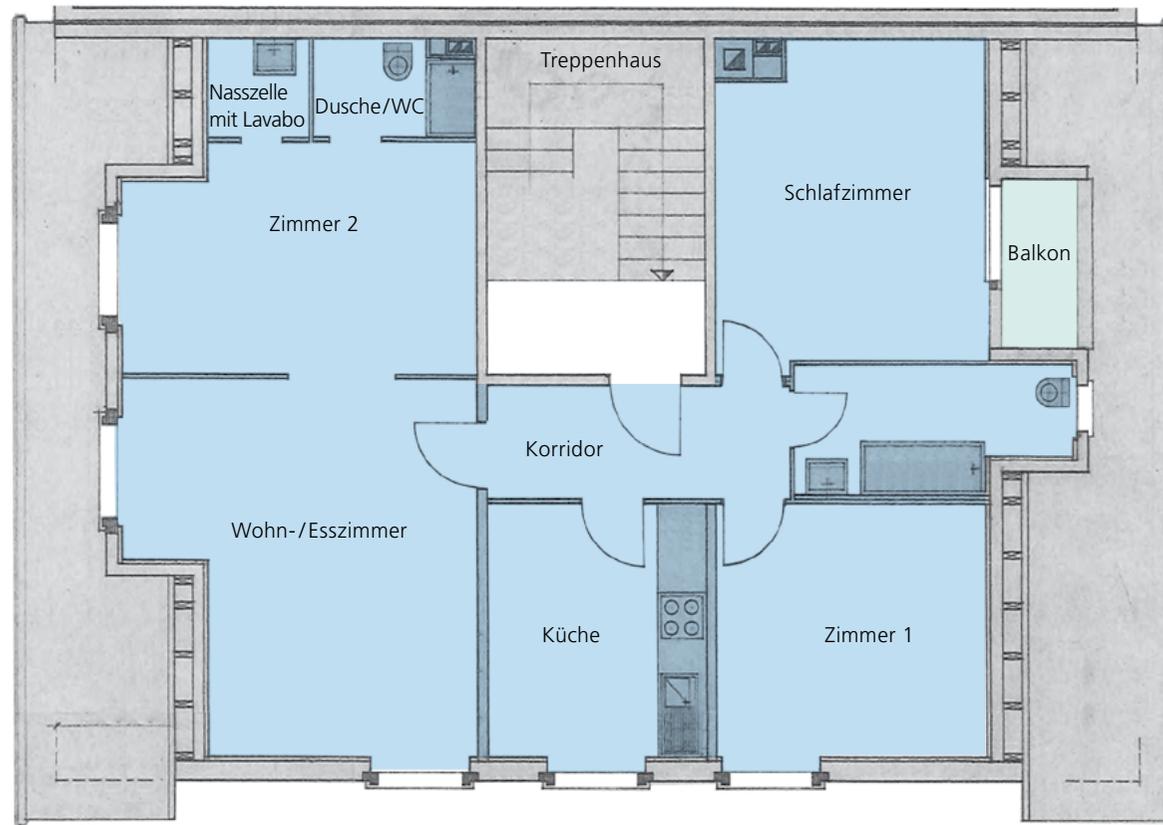


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Dachgeschoss

- 4.5-Zimmer-Wohnung, ca. 88 m²
- Balkon

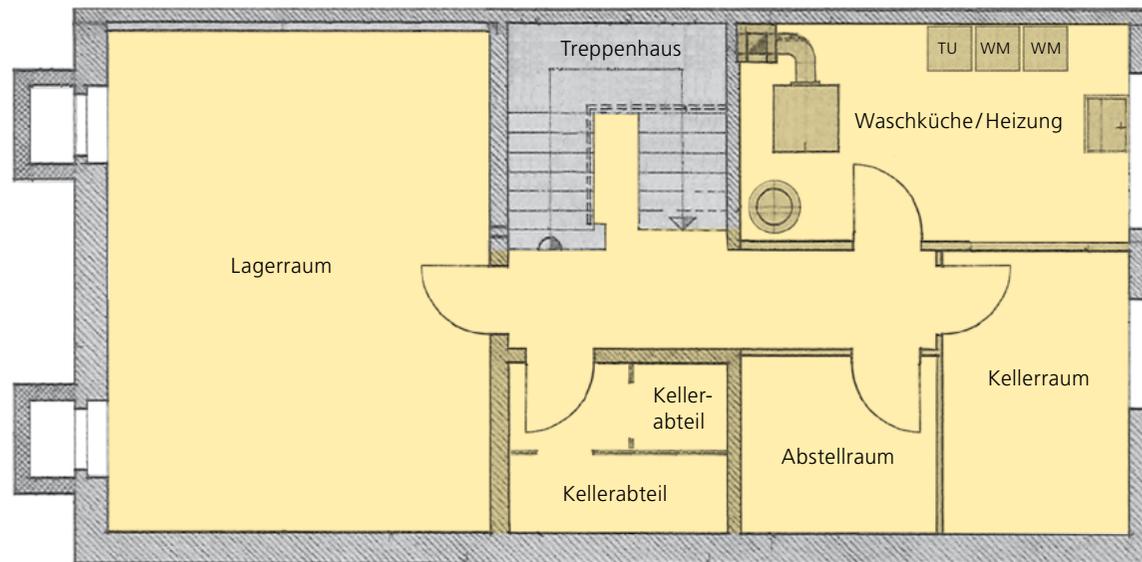


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Untergeschoss

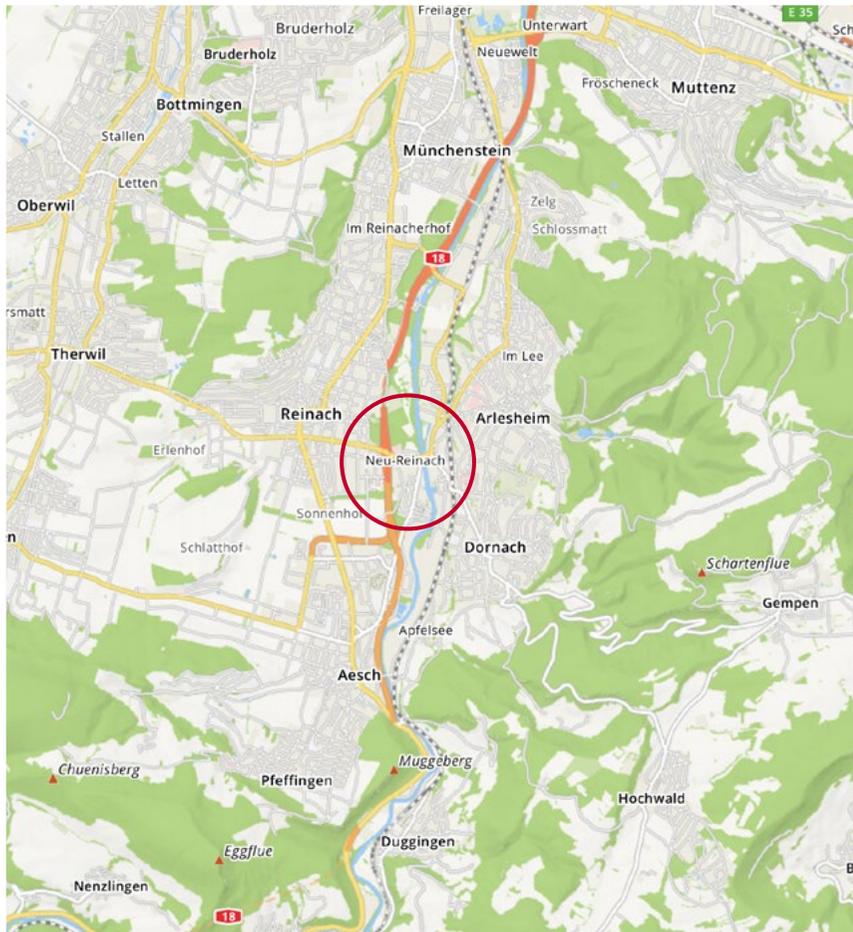
■ Nebenräume



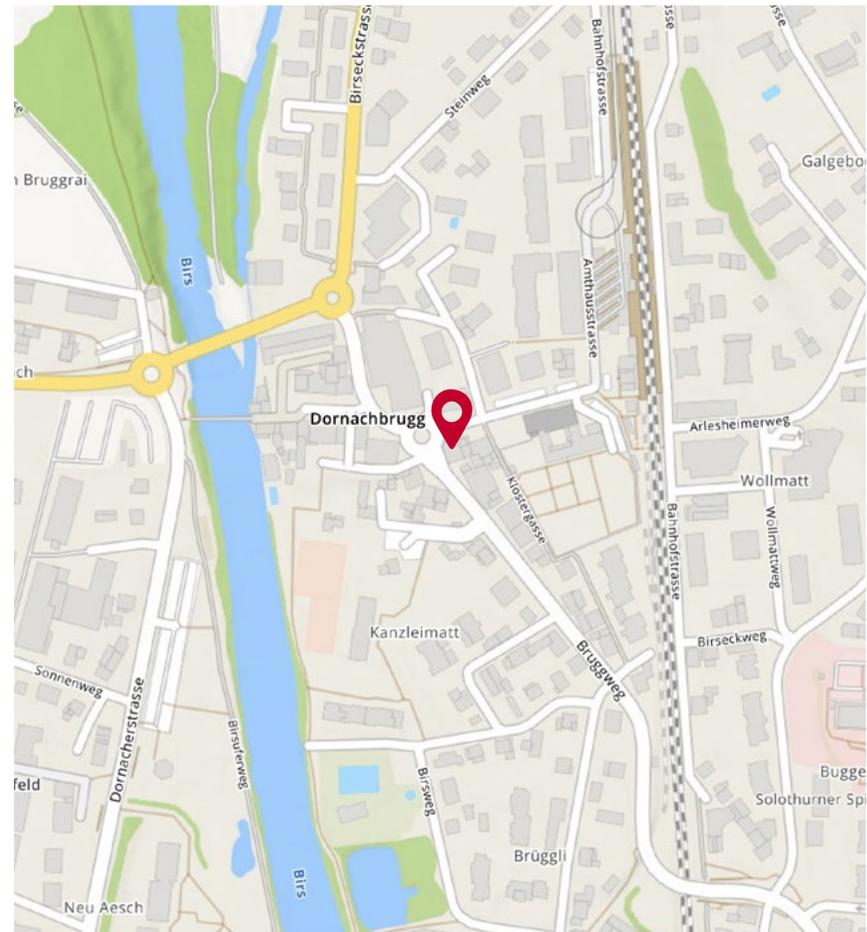
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

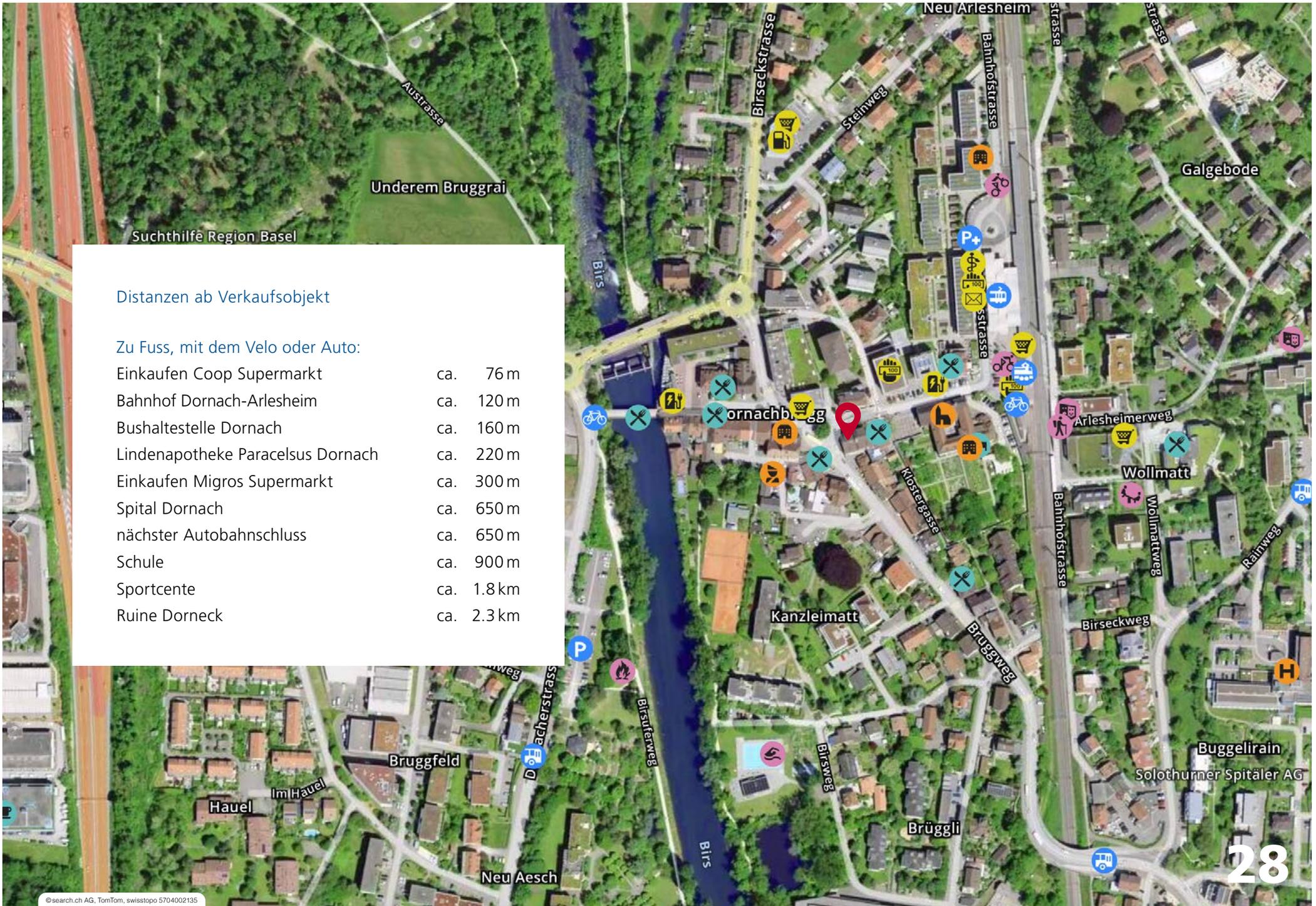
Übersicht Lage

Makrolage



Mikrolage



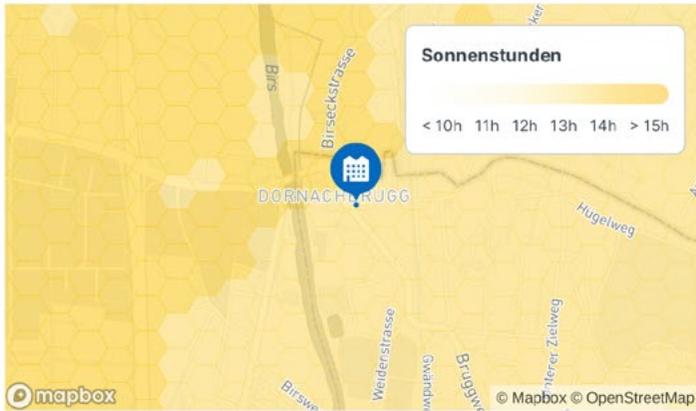


Distanzen ab Verkaufsobjekt

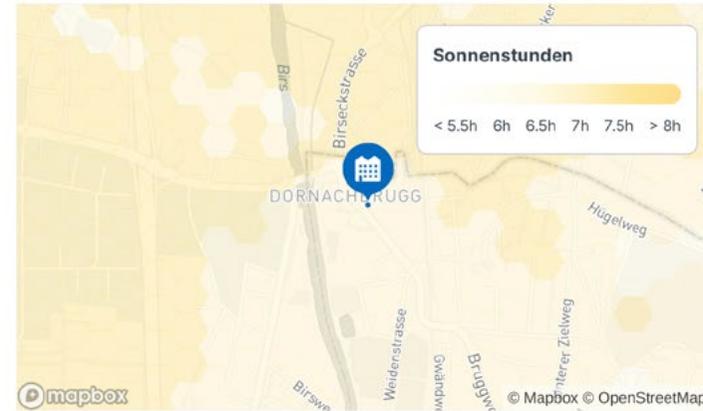
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Einkaufen Coop Supermarkt	ca. 76 m
Bahnhof Dornach-Arlesheim	ca. 120 m
Bushaltestelle Dornach	ca. 160 m
Lindenapotheke Paracelsus Dornach	ca. 220 m
Einkaufen Migros Supermarkt	ca. 300 m
Spital Dornach	ca. 650 m
nächster Autobahnschluss	ca. 650 m
Schule	ca. 900 m
Sportcente	ca. 1.8 km
Ruine Dorneck	ca. 2.3 km

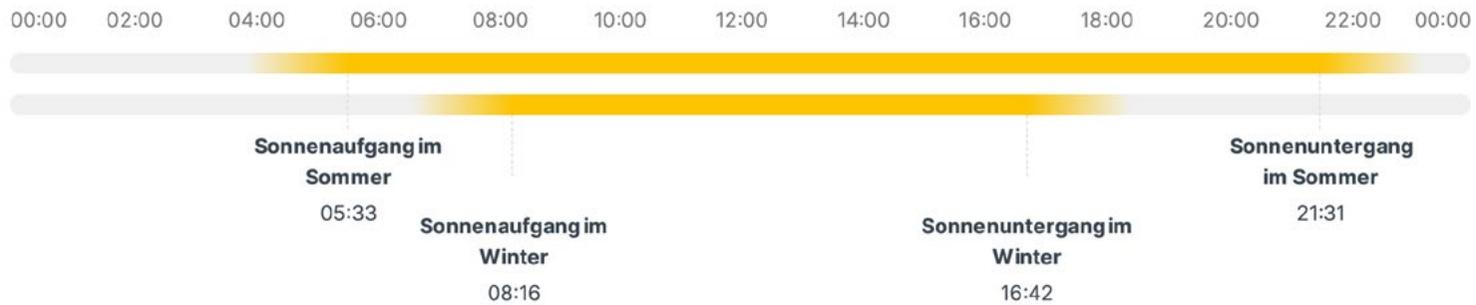
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h





Haben Sie Interesse an dieser Liegenschaft?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Sabrina Oberholzer
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf



Gion Decurtins
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.