

# Verkaufsdokumentation



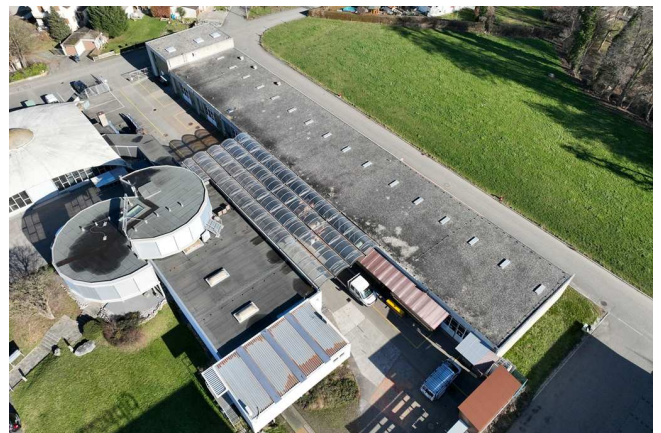
Büro-/Fabrikationsgebäude  
Steinacker 15 – 4565 Recherswil

# Inhaltsverzeichnis

Ansichten.....	3
Objektbeschrieb .....	7
Technische Daten.....	9
Ausbau.....	10
Einteilung und Mietwerte .....	11
Grundbuchdaten.....	12
Gebäudeversicherungsnachweis .....	15
Situationen.....	17
Grundrisse.....	19

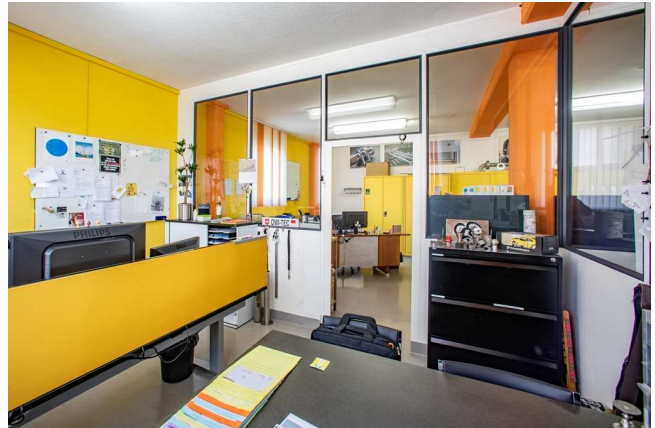
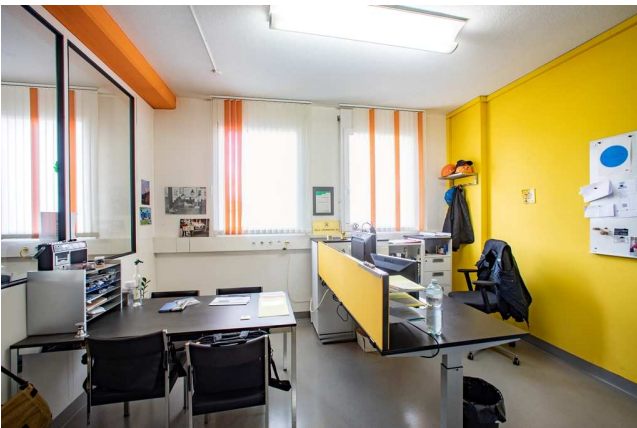
# Ansichten

## Aussenbereich

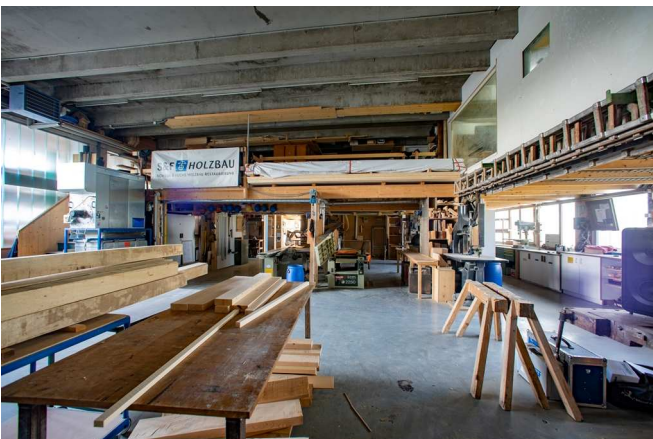
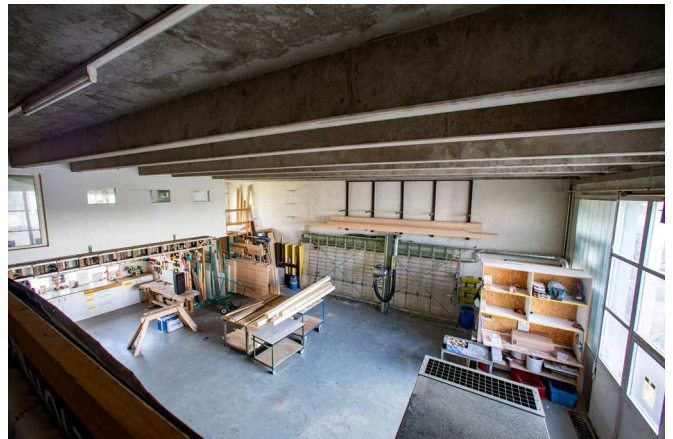




## Innenbereich EG - Bürobereich



# Innenbereich EG – Fabrikationsgebäude



## Objektbeschreibung

<b>Objekt</b>	Büro-/Fabrikationsgebäude	
<b>Grundstück</b>	GB Recherswil Nr. 1370 mit überbautem Grundstück von ca. 2'154 m <sup>2</sup> darauf steht Fabrikationsgebäude / Büro Steinacker 15	
<b>Baujahre</b>	1974 1985 Anbau	
<b>Zone</b>	I AZ	Industriezone keine Ausnützungsziffer Grünflächenziffer 10%
<b>Dienstbarkeiten Anmerkungen Vormerkungen</b>	Siehe Grundbuchauszug vom 20. Juni 2022	
<b>Steuerwert (Katasterwert)</b>	CHF 2'278'200.00	
<b>Versicherungswert</b>	CHF 3'399'075.00	Neuwert SGV 149.2%
<b>Steuerbezug 2023</b>	natürliche und juristische Personen 120%	
<b>Finanzierung</b>	jedes beliebige Finanzierungsinstitut	
<b>Verkaufs-Richtpreis</b>	CHF 2'450'000.00	

## Standort / Lage

Recherswil liegt im Bezirk Wasseramt, im Kanton Solothurn. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Recherswil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.5% pro Jahr auf 2'079 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 14.8% (Kanton: 14.6%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 2.7% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +10.1% verändert (Kanton: +13.8%).

Das grosse Fabrikations- und Bürogebäude befindet sich östlich vom Dorfzentrum und grenzt an die Autobahn A1 Bern/Zürich.

OEV	BSU-Bushaltestelle	400 m
Auto	Autobahnzubringer	5 Fahrminuten
Einkaufen	Volg	200 m

## Umgebung

- Zufahrt und Platz geteert
- 6 Aussen-Parkfelder
- Gebäude mit Maschendraht-Zaun abgegrenzt
- Grünfläche



# Technische Daten

<b>Konstruktion</b>		Skelettbau	
<b>Bereiche</b>	<b>EG/OG</b>	Boden Umfassungswände Trennwände Decke	Betonfundament Beton-Elementplatten, z.T. gemauert Kalksandstein, z.T. Beton-Elemente Beton
<b>Fassade</b>		Glas-Elemente, Alu-Elemente mit Eternitplatten (Anstrich) Aussendämmung Innendämmung (Bereich Büro)	
<b>Fenster</b>	<b>EG/OG Fabrikations- gebäude</b>	Kunststoffrahmen, 3-fach Isolierverbundverglasung (Büro) Alu-Rahmen, 1-fach Verglasung, Glaselemente Alu-Rahmen, 2-fach Isolierverbundverglasung	
<b>Beschattung EG</b>		Alu-Rafflamellen-Storen (Büro-Bereich)	
<b>Dachkonstruktion (Flachdach)</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Kiesklebedach</li><li>• nicht isoliert</li><li>• Beton-Träger</li></ul>	
<b>Spenglerei</b>		Chromstahl	

## Ausbau

<b>Treppen</b>	<b>EG-OG</b>	Kunststein-Elemente, Stahlgeländer, Plexiglas Handlauf Kunststoff
<b>Böden</b>	<b>EG/OG</b>	Farbbeschichtung, Steinteppich, Zementüberzug, roh, Laminat (Pausenraum), Anstrich
<b>Wände</b>	<b>EG/OG</b>	Abrieb, Innendämmung, Keramikplatten (Nasszelle)
<b>Decken</b>	<b>EG/OG</b>	Spritzputz, Holzwolle-Leichtbauplatten (feuerfest)
<b>Kaffee-/Pausenraum</b> «Kaffee-Box»	<b>EG/OG</b>	Garderobe Leichtbauwände Stahlträger Fenster 1-fach-Verglasung Laminat-Boden
<b>Sanitäranlagen</b>	<b>EG</b>	<u>Dusche-/WC-Raum</u> Dusche-Wanne, Wand-Closett, Wasserbecken (zusätzlich Warm-/Kaltwasser <u>Aussen-WC</u> WC-Box, beheizbar (Container) Greentechnology (Container)
<b>Waschbereich</b>	<b>EG</b>	Waschmaschine «Merker», Waschbecken
<b>Heizungssystem</b>	<b>UG</b> <b>EG</b>	Gas-Zentralheizung (Gebäude Nr. 17) Infrarot Heiz-Strahler, Heiz-Gebläse, Infrarot, Radiator
<b>Warmwasser</b>	<b>EG</b>	80 Liter Elektro-Boiler
<b>Elektroinstallationen</b>	<b>EG</b>	Starkstrom, Anschluss-Sicherung 600 A, partiell erneuert - auch die Verkabelung
<b>Sanitärinstallationen</b>		zeitgemäss
<b>Installationen</b>		- Kleinwaren-Lift (alt) - Druckluft-Anlage

# Einteilung und Mietwerte

Einheiten							
Haus 15	Fläche	Nettomiete mtl.	Jahresmiete (Netto)	Preis pro m2	Netto-Mietwert effektiv		
EG Büro	70.00 m <sup>2</sup>	CHF 525.00	CHF 6'300.00	CHF 90.00			
1. OG Büro	85.00 m <sup>2</sup>	CHF 1'000.00	CHF 12'000.00	CHF 141.18			
Halle 1	118.00 m <sup>2</sup>	CHF 1'082.00	CHF 12'984.00	CHF 110.03			
Halle 2	120.00 m <sup>2</sup>	CHF 1'100.00	CHF 13'200.00	CHF 110.00			
Halle 3	340.00 m <sup>2</sup>	CHF 3'117.00	CHF 37'404.00	CHF 110.01			
Halle 4	150.00 m <sup>2</sup>	CHF 1'250.00	CHF 15'000.00	CHF 100.00			
Halle 5	206.00 m <sup>2</sup>	CHF 1'717.00	CHF 20'604.00	CHF 100.02			
6 Aussenparkplätze à CHF 30.00 pro Mt.		CHF 180.00	CHF 2'160.00				
<b>Netto-Ertrag pro Jahr</b>					<b>aktuell</b>	<b>CHF 119'652.00</b>	
<b>Netto-Ertrag pro Monat</b>					<b>aktuell</b>	<b>CHF 9'971.00</b>	
<b>Netto-Ertrag pro Jahr</b>					<b>nach Handänderung</b>	<b>CHF 47'604.00</b>	
<b>Netto-Ertrag pro Monat</b>					<b>nach Handänderung</b>	<b>CHF 3'967.00</b>	
* Mieter, welche nach Handänderung bleiben möchten							

**Amtschreiberei Region Solothurn**  
Grundbuchamt  
Postfach  
Rötistrasse 4  
4502 Solothurn  
Telefon 032 627 75 11

## Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Recherswil	1370	Liegenschaft	Nein

Solothurn, 20. Juni 2022

fasrshug

GRUNDBUCHAMT REGION SOLOTHURN



## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Recherswil / 1370

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Recherswil
Grundstück-Nr.:	1370
E-GRID:	CH 49327 90806 52
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Steinacker
Plan-Nr.*:	
Fläche*:	3'860 m2
Gebäude*:	Geschäftshaus, Vers. Wert (100%):2'278'200.00 Steinacker 15 Geschäftshaus, Vers. Wert (100%):1'013'100.00 Steinacker 17 Garage, Vers. Wert (100%):29'700.00 Steinacker 17a
Katasterwert*:	CHF 911'800.00
Bemerkungen*:	Neuvermessungsnummer 0006

---

#### Anmerkungen:

04.12.1979 001-B 1370	Revers Revers betr. Grundwasser ID.001-1000/008388
27.04.2009 001-B 2009/00453	Belasteter Standort ID.001-2009/000459

---

#### Dienstbarkeiten:

10.05.1979 001-B 583	(L) Baurecht ID.001-1000/012174 z.G. AEK Energie AG, Solothurn
10.05.1979 001-B 583	(L) Durchleitungsrecht ID.001-1000/012175 z.G. AEK Energie AG, Solothurn
20.05.1983 001-B 451	(L) Elektrische Kabelleitung ID.001-1000/012176 z.G. AEK Energie AG, Solothurn
24.12.2009 001-K 2009/01270	(L) Grenzbaurecht ID.001-2009/000463 z.G. LIG Recherswil/1449
15.09.2015 010-K 2015/677	(L) Wegrecht ID.010-2015/001254 z.G. LIG Recherswil/1393
15.09.2015 010-K 2015/677	(R) Wegrecht ID.010-2015/001257 z.L. LIG Recherswil/1393
15.09.2015 010-K 2015/677	(L) Grenzbaurecht ID.010-2015/001258 z.G. LIG Recherswil/1393
15.09.2015 010-K 2015/677	(R) Grenzbaurecht ID.010-2015/001259 z.L. LIG Recherswil/1393

---

#### Grundlasten:

keine

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Recherswil / 1370

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

#### Vormerkungen:

keine

---

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 15. Juni 2022: keine  
Geometergeschäfte bis 18. Juni 2022: keine

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

# Gebäudeversicherungsnachweis



Solothurnische Gebäudeversicherung

Für Sie zuständig    Nicolas Bader  
Telefonnummer    032 627 97 32  
E-Mail                schaetzen@sgvso.ch

Solothurn, 14. Februar 2023

**Grundstück**            **01370, Recherswil**  
Index                    149.2  
Eigentümerschaft    OWI-TEC GmbH, Steinacker 15, 4565 Recherswil

## Police P-068172

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

<b>G-0032812, Gewerbezentrum</b>		
<b>Steinacker 15, 4565 Recherswil</b>		<b>Versicherungswert</b>
Schätzungsdatum	27.04.2010	<b>CHF 3'399'075</b>
Volumen	7'820 m <sup>3</sup>	
Baujahr	1974	



Solothurnische Gebäudeversicherung

Solothurn, 14. Februar 2023

**Gebäudedetail G-0032812, Gewerbezentrum** Schätzung vom 27.04.2010

Bezeichnung	Baujahr	L	B	H	m <sup>3</sup>	Entwertung <sup>1</sup>	Wert CHF
Werkstatt	1974	73.20	14.10	5.20	5'367	20 % NW	2'402'269
Bürogebäude		9.05	14.10	7.50	957	20 % NW	885'204
Hof West		29.20	9.15	5.60	1'496	20 % NW	111'602

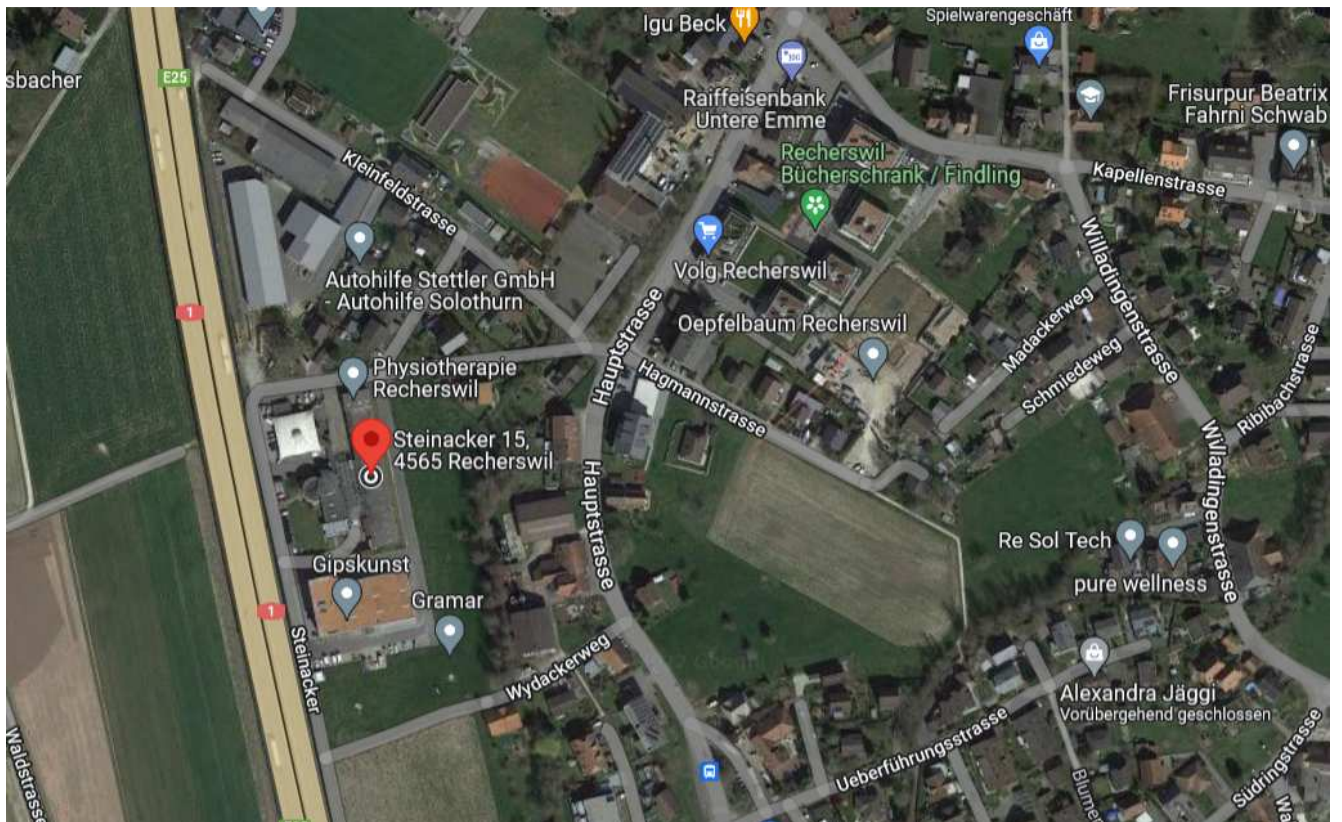
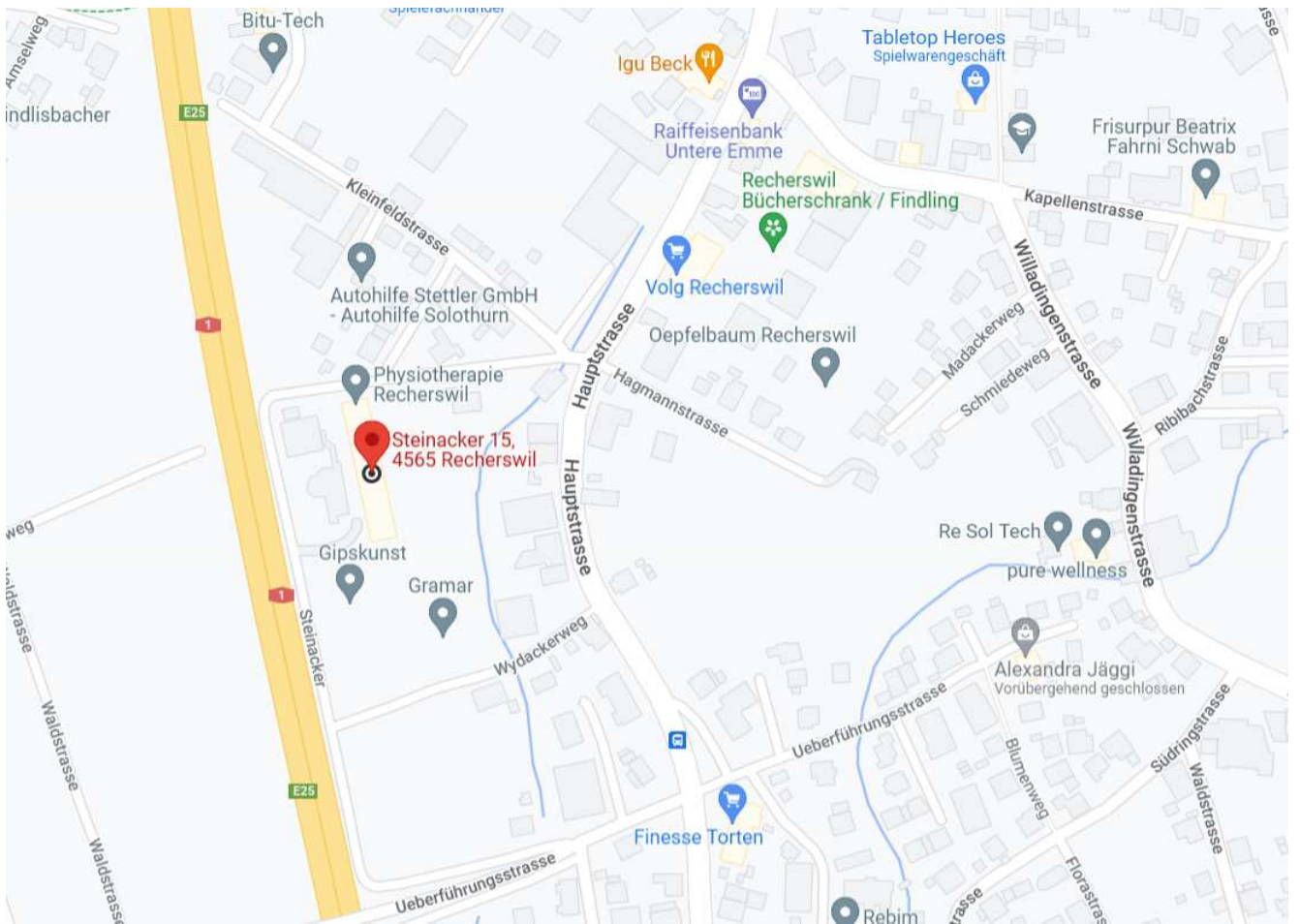
**Der Versicherungswert des Gebäudes beträgt** (Index 149.2) **CHF 3'399'075**

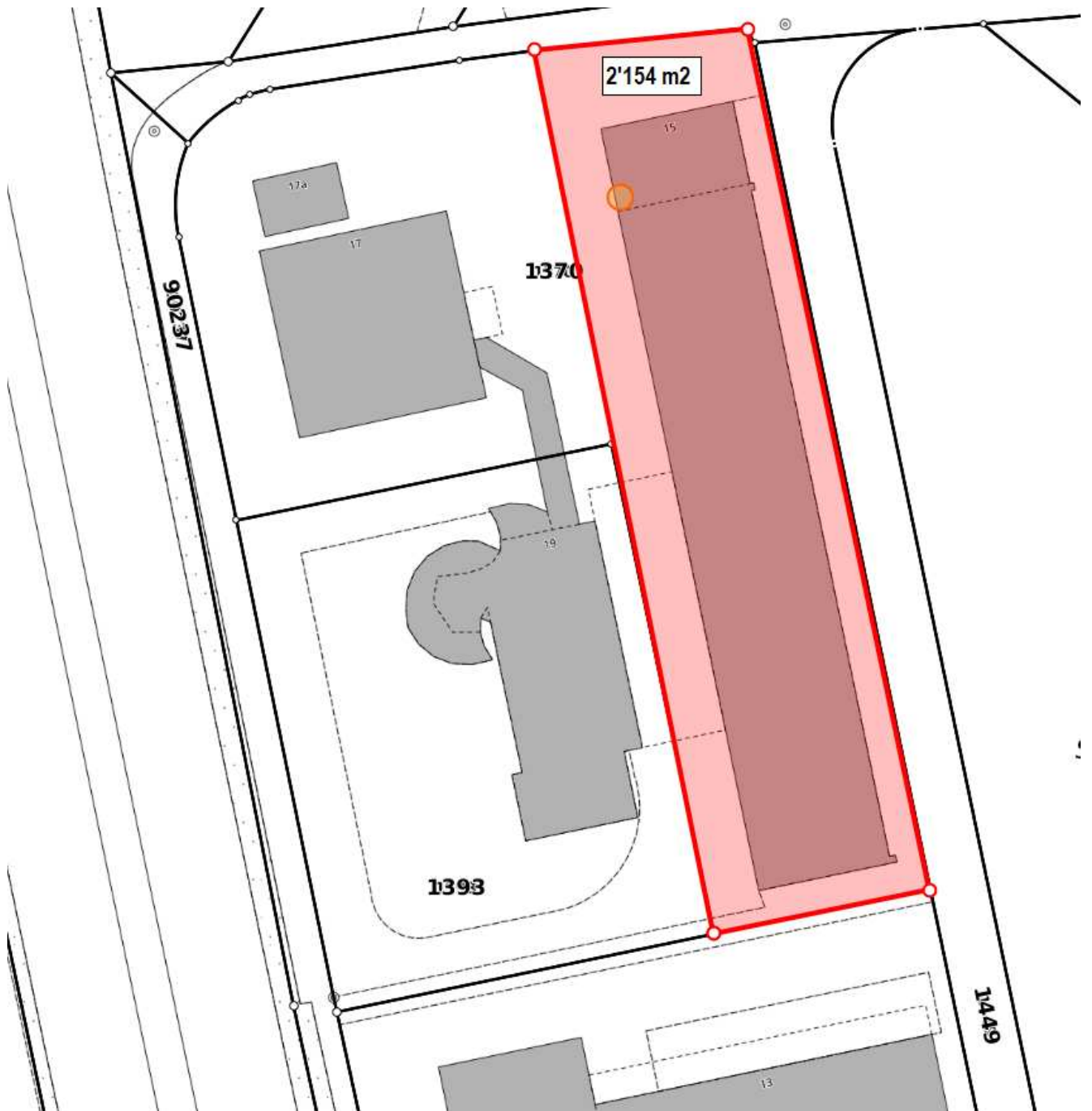
**Tarifcode 630**

Apparate, Drehteile, Giesserei, Haushaltartik...



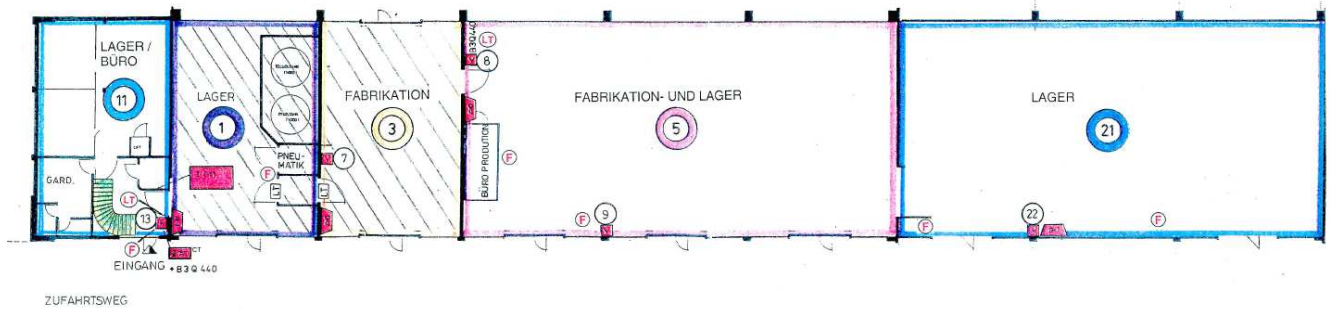
# Situationen



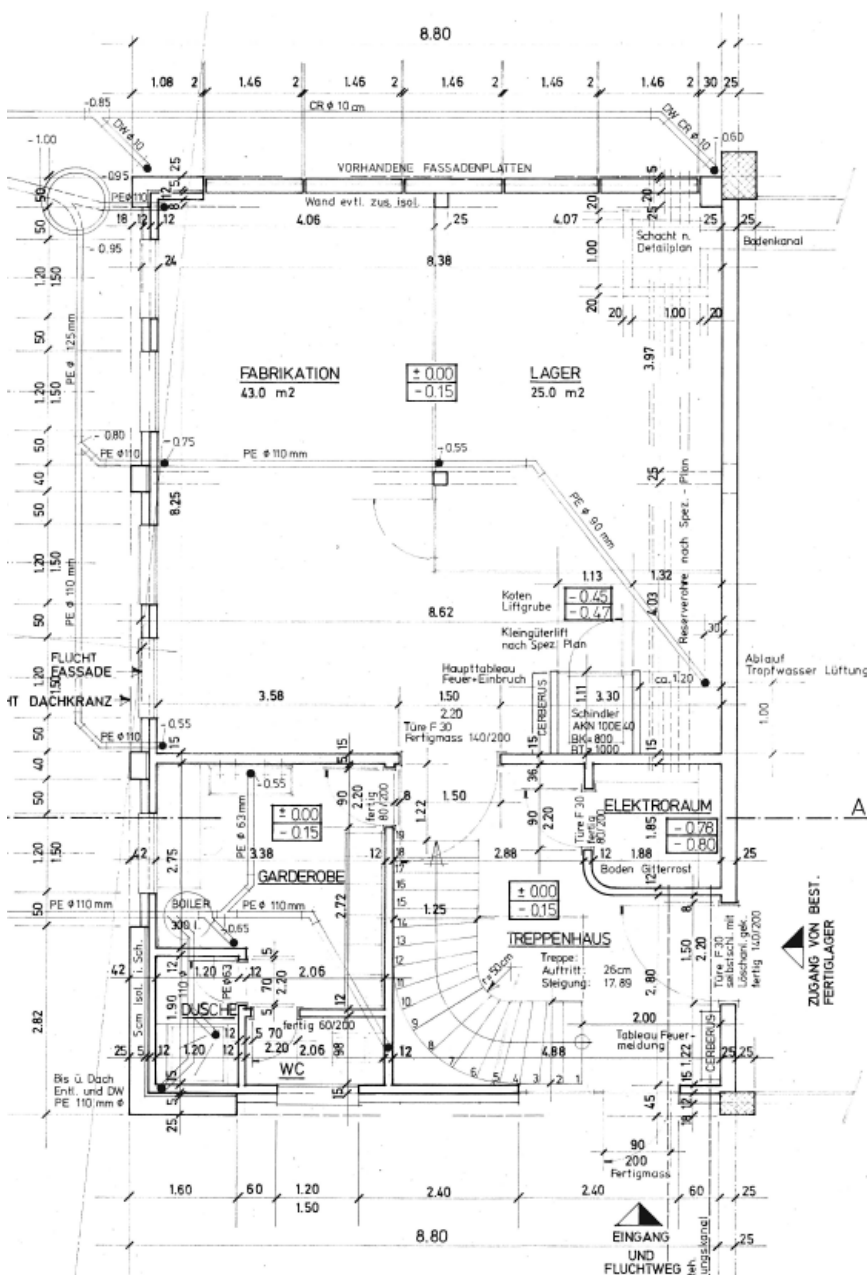


# Grundrisse

## EG - gesamtes Büro-/Fabrikationsgebäude



## Büro-Bereich EG (11)



Büro-Bereich OG (11)

