

IMMOBILIEN GmbH

Kurt Niggli

Eichholz 48
4588 Unterramsern
Tel. 031 / 767 94 66
Natel 079 / 253 87 55
kurt.niggli.so@bluewin.ch

VERKAUFSdokUMENTATION



**6 ½ Zimmer Wohnhaus
mit Autounterstand/Geräteraum
Fichtenweg 17
4514 Lommiswil / SO**

Basisdaten

Objekt 6 ½ Zimmer Wohnhaus mit Autounterstand/Geräteraum
Fichtenweg 17
4514 Lommiswil / SO

Grundstück Lommiswil Grundbuch-Nr. 756

Verkauf **Exklusiv-Mandat**
Kurt Niggli
Eichholz Hof IMMOBILIEN GmbH
Eichholz 48
4588 Unterramsern
Tel. 031 767 94 66

Verkaufspreis **CHF 1'090'000.00**

Ort / Datum Unterramsern, August 2026

OBJEKTDESCHEIBUNG

Allgemeines

Grundbuch

Grundstück	GB-Nr.	756
Grundstücksfläche	590 m ²	
Anmerkungen	Veräusserungsbeschränkung BVG	
Dienstbarkeiten	Recht	Wegrecht z.L. GB Nr. 757
	Last	Wegrecht z.G. GB Nr. 757
	Recht	Grenzbaurecht z.L. GB Nr. 755
	Last	Grenzbaurecht z.G. GB Nr. 755
	Last	Wegrecht z.G. GB Nr. 755 / 758
	Recht	Wegrecht z.L. GB Nr. 755 / 758
	Last	Nutzungsrecht am Dach für die Installation und den Betrieb einer Photovoltaikanlage mit Nebenleistungspflicht
Vormerkungen	keine	
Grundlasten	keine	

Beim Nutzungsrecht am Dach für die Installation und den Betrieb einer Photovoltaikanlage mit Nebenleistungspflicht zu Gunsten der Solstis Energy AG, Solothurn, ist eine monatliche Betriebsentschädigung von aktuell rund CHF 181.00 bis 15.11.2036 fällig.

Behördliche Daten / Liegenschaftsdaten

Kubatur	Länge	Breite	Höhe	m3
Wohnhaus	10.95	8.45	5.40	500
Vorbau West	6.90	1.55	4.70	50
Sitzplatz	4.05	3.15	4.30	55
Untergeschoss	10.95	8.45	2.80	259
Vorbau West	6.60	1.55	2.80	30
Total				894
Autounterstand und Geräteraum	7.80	3.00	3.50	82
Autounterstand und Geräteraum	1.95	1.55	3.50	11
Total				93

Daten beruhen auf dem Einschätzungsergebnis der Solothurnischen Gebäudeversicherung.

Gebäudeversicherungswert CHF 784'370.00 / Index 157.4

Amtlicher Wert CHF 206'000.00

Baujahr Wohnhaus 1990

Bauzone

Das Grundstück befindet sich vollumfänglich in der Wohnzone 2-geschossig.

Geltendes öffentliches Baurecht:

Bauzone	Wohnzone 2-geschossig
Zweck	Wohnzone
Nutzung	Wohnen

Baumasse	Ausnützungsziffer	mind. 0.3	max. 0.4
	-Bonus gem.§39 Abs. 1 KBV	max. 0.05	
	-Bonus gem.§39 Abs. 2 KBV	max. 0.05	
	Geschosszahl 1)	2	
	Gebäudehöhe	max. 7.5 m	
	Firsthöhe	max. 10.5 m	
	Gebäuelänge	max. 40 m	
Gestaltung	Dachform geneigte Dächer		
Umgebung	Bepflanzung	Standortheimische Sträucher und Bäume sind erwünscht.	
Antennen	Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu plazieren. Sie dürfen nicht auf Dächern angebracht werden.		
Sonnenkollektoren	Sonnenkollektoren dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.		
Ausnahmen	Flach- und Pultdächer bei Haupt- und Nebengebäuden können auf Gesuch hin bewilligt werden, wenn sie sich in die Umgebung integrieren. Von der minimalen Ausnützungsziffer kann bei Um- und Anbauten dann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine spätere Verdichtung dadurch verunmöglicht wird.		
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II		

Altlastenkataster

Gemäss dem Kataster belastete Standorte des Kantons Solothurn des Amtes für Umwelt des Kantons Solothurn (Stand 4.6.2026) ist das Grundstück nach den vorliegenden Daten im Altlastenkataster **nicht eingetragen**.

BEURTEILUNG

Allgemeine Standortbeurteilung

Lommiswil ist eine kleinere Gemeinde mit rund 1'600 Einwohnern angrenzend an die Gemeinden Bellach, Selzach und Oberdorf. Steuertechnisch kann Lommiswil mit 127% für natürliche und 104% für juristische Personen im Mittelfeld der Solothurner Gemeinden angesiedelt werden. Lommiswil ist mit der Bahnlinie Solothurn – Moutier sowie Busverbindungen nach Grenchen und Solothurn punkto öffentlichen Verkehrs gut erschlossen.

Die Lage und der Standort des Objekts in einem ruhigen Einfamilienhaus-Quartier kann als gut bezeichnet werden.

Qualitative Beurteilung

Qualität der allg. Lage der Gemeinde	sehr gut	
Entfernung zur nächsten grossen Stadt,	gut	x
Erreichbarkeit m. öff. Verkehrsm.,	mittel	
Prestige Ort, wirtsch. Vitalität,	schlecht	
öffentliche Einrichtungen		
Standortqualität in der Gemeinde	sehr gut	
Lage, Ausrichtung,	gut	x
Lärm, Zugang zu öff. Verkehrsmittel,	mittel	
Nähe zu Geschäften, Grünfl.	schlecht	
Lage/Infrastruktur	sehr gut	
Einrichtung im Freien, Parkierungsmögl.,	gut	x
gemeinschaftliche Einrichtungen	mittel	
	schlecht	
Vermietbarkeit	sehr gut	x
Angebot/Nachfrage, Beurteilung des Marktes,	gut	x
mittelfristig und langfristig, Leerstände	mittel	
	schlecht	
Bauqualität	sehr gut	x
Leicht- oder Massivbau, Qualität der Baumat.,	gut	x
Heizungstyp, -qualität, Ästhetik des Geb.	mittel	
Modernität der Installationen, Raumaufteilung,	schlecht	
Flexibilität		
Zustand des Gebäudes	sehr gut	x
Bausubstanz und offensichtliche Mängel	gut	x
Renovationsbedarf, Unterhaltsintensität	mittel	
	schlecht	
Ausbaupotential	sehr gut	
Ausbau-, Anbaumöglichkeit	gut	
Umnutzung	mittel	x
	schlecht	
Gesamtbeurteilung	sehr gut	x
	gut	x
	mittel	
	schlecht	

Zustand / Ausbau

Zustand Liegenschaft

Das 1990 in massiver Bauweise erstellte Gebäude zeigt sich in einem dem Alter entsprechenden sehr guten Zustand. Es ist keinerlei aufgestauter Unterhalt ersichtlich.

Ausbau Liegenschaft

Der Ausbau der Liegenschaft sowie die Raumaufteilung sind gängig und funktional und entsprechen den heutigen Bedürfnissen. Mittelfristig sind gewisse altersbedingte Ersatzinvestitionen nötig. Das Objekt verfügt zudem über eine eingebaute Sauna mit Dusche im Untergeschoss. Ein weiteres Extra ist der grosse Kachelofen im Wohnzimmer.

Raumprogramm

Untergeschoss

Kellerraum	18.1 m2
Keller	4.5 m2
Waschen/Heizen	31.0 m2
Schutzraum	8.8 m2
Vorplatz/Keller	4.5 m2
Gang	2.7 m2

Aussenbereich

Erdgeschoss

Entrée	10.5 m2	gedeckter Sitzplatz	14.0 m2
Dusche/WC	3.2 m2	Autounterstand	17.5 m2
Wohnen	33.0 m2	Geräteraum	7.9 m2
Essen	12.8 m2		
Arbeiten	9.9 m2		
Küche	12.3 m2		

Obergeschoss

Bad	9.5 m2
Eltern	18.6 m2
Kind 1	13.0 m2
Kind 2	14.4 m2
Arbeiten	12.1 m2
Gang	9.3 m2

Total	158.6 m2 Wohnfläche
	216.1 m2 Wohnfläche mit Keller

Zusätzliche Details

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpe die 2022 erneuert wurde.

VERKAUFSPREIS

Der Verkaufspreis beträgt **CHF 1'090'000.00**

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG / BESITZESANTRITT

Anzahlung:	nach Vereinbarung
Gebühren und Kosten:	Notariats-, Grundbuchkosten sowie allfällige Handänderungssteuer zu Lasten Käufer.
Besitzesantritt und Bezug:	nach Vereinbarung

FINANZIERUNG

Die Regelung der Finanzierung ist grundsätzlich Sache des Käufers. Selbstverständlich unterstützen wir Sie gerne dabei. Wir begleiten Sie auf Wunsch bei Ihren Finanzierungsabklärungen und berechnen Ihnen vorher Ihren Finanzbedarf.

BESICHTIGUNG / DIVERSES

Innenbesichtigungen nur nach Vereinbarung und ausschliesslich in Begleitung eines Vertreters der Eichholz Hof Immobilien GmbH.

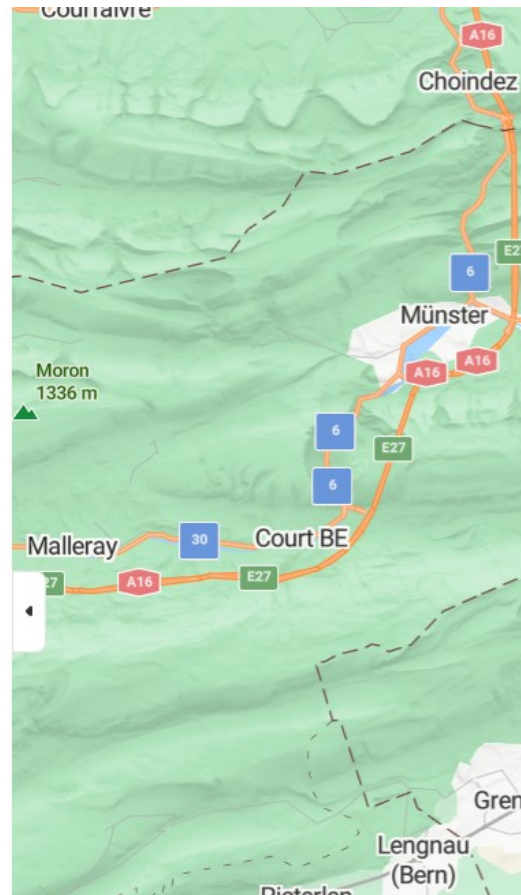
Die Angaben im Verkaufsdossier dienen der allgemeinen Information. Aus den Plänen sowie dem Raumprogramm können keine verbindlichen Masse entnommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Eichholz Hof Immobilien GmbH Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Kartenausschnitt

Lommiswil, Lebern, Solothurn,
Schweiz

Wegbeschreibung

Lommiswil, SO · Lebern · Lommiswil
999, 7.467



Ortsplan

Ortsbeschreibung

Lommiswil · Lebern · Lommiswil
7.473648



Situationsplan



Grundbuchauszug

IIIIII KANTON **solothurn**

Amtschreiberei Region Solothurn

Grundbuchamt
Postfach
Rötistrasse 4
4502 Solothurn
Telefon 032 627 75 11

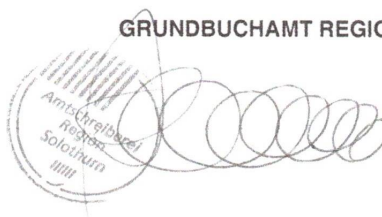
Auszug aus dem Grundbuch

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Lommiswil	756	Liegenschaft	Nein

Solothurn, 18. Mai 2026

fasrsdre

GRUNDBUCHAMT REGION SOLOTHURN



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Lommiswil / 756

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	Lommiswil
Grundstück-Nr.:	756
E-GRID:	CH856732700617
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Hubelacker
Plan-Nr.*:	
Fläche*:	590 m2
Gebäude*:	Wohnhaus, Vers. Wert (100%):498'326.00 Fichtenweg 17
Katasterwert*:	CHF 206'000.00
Bemerkungen*:	

Eigentum:

--

Anmerkungen:

13.01.2006 003-B 2006/00034	Veräusserungsbeschränkung BVG Veräusserungsbeschränkung BVG auf dem Anteil des
-----------------------------	---

Dienstbarkeiten:

14.08.1989 003-D 49	(R) Wegrecht ID.003-1000/008644 z.L. LIG Lommiswil/757
14.08.1989 003-D 49	(L) Wegrecht ID.003-1000/008645 z.G. LIG Lommiswil/757
14.08.1989 003-D 49	(R) Grenzbaurecht ID.003-1000/008646 z.L. LIG Lommiswil/755
14.08.1989 003-D 49	(L) Grenzbaurecht ID.003-1000/008647 z.G. LIG Lommiswil/755
14.08.1989 003-D 49	(L) Wegrecht ID.003-1000/008648 z.G. LIG Lommiswil/755
14.08.1989 003-D 49	(R) Wegrecht ID.003-1000/008649 z.L. LIG Lommiswil/755
15.11.2016 010-D 2016/249	(L) Nutzungsrecht am Dach für die Installation und den Betrieb einer Photovoltaikanlage, mit Nebenleistungspflicht, übertragbar , bis 15.11.2036, ID.010-2016/001547 z.G. Solstis Energy AG, Solothurn (UID: CHE-315.340.601)

Grundlasten:

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Lommiswil / 756

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

18.08.1989 003-P 628;P
224/1990;P 164/1991

1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief,
CHF 720'000.00, Max. 9.000%, ID.003-1000/009566,
Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Lommiswil,
Lommiswil

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 13. Mai 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 16. Mai 2026:	keine

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

Vereinbarung Privaterschliessung Fichtenweg

Schlüssel zur Kostenaufteilung Privaterschliessung Fichtenweg in Lommiswil

Die Eigentümer der GB Nrn. 755, 756, 757 und 758 haben sich über die Verteilung der Kosten der gemeinsamen Privaterschliessung sowie spätere Unterhaltskosten wie folgt geeinigt:

1. Jeder der vier Grundstückeigentümer übernimmt 1/4 der Kosten der privaten Erschliessung. (Strassenbau und Werkleitungen)
2. Spätere Unterhalts- und Reperaturkosten, sowie Anschaffungen die zum gemeinsamen Nutzen der vier Eigentümer gehen, werden gleichmässig zu je 1/4 unter diesen aufgeteilt.
3. Für Unterhaltsarbeiten und Anschaffungen zum gemeinsamen Nutzen müssen mindestens drei der vier Parteien ihre Zustimmung geben.
4. Bei Eigentümerwechsel eines oben genannten Grundstückes muss dem Rechtsnachfolger dieser Vertrag mit Rechten und Pflichten bekannt sein, sowie von diesem Unterzeichnet werden.
Späterer Eintrag dieses Vertrages in das Grundbuch kann vorgenommen werden, sollte es sich als nötig erweisen.

Die unterzeichnenden Eigentümer erklären sich mit dem Inhalt des Vertrages einverstanden.

Eigentümer GB Nr.755
Herr + Frau F. Scheidegger-Fröhli

Ort/Datum : 16.7.91

Unterschrift : F. Scheidegger

Eigentümer GB Nr. 756
Herr + Frau P. Hug-Köhli

Ort/Datum : Lommiswil 21.9.90

Unterschrift : P. u. E. Hug-Köhli

Eigentümer GB Nr 757
Herr D. Müller

Ort/Datum : 16.7.91

Unterschrift : D. Müller

Eigentümer GB Nr 758
Herr A. von Burg

Ort/Datum : Lommiswil 21.9.90

Unterschrift : A. von Burg

Gebäudeversicherung



Solothurnische Gebäudeversicherung

gvsvo33 333

Schätzungspräsident Rolf Hofmann
Direktwahl 032 627 97 31
E-Mail schuetzen@sgvso.ch

Solothurn, 08. November 2016 mm

Einschätzung vom 28.10.2016
Tarifcode 200
Index 140
Zeitwert 85%
(≥50%=Neuwertdeckung)

Herr
Pius Hug-Köhli
Fichtenweg 17
4514 Lommiswil

Versicherung Nr. 012-130-01700
Grundbuchnummer 756
Gemeinde Lommiswil
Ortslage Fichtenweg 17, 4514 Lommiswil
Eigentümer Pius Hug, Esther Hug



Versicherungsnachweis - Verfügung

Gebäudedetail	Baujahr	Länge	Breite	Höhe	m³	Vers.Wert
Wohnhaus	1990	10.95	8.45	5.40	500	437'500
Vorbau West		6.90	1.55	4.70	50	43'750
Sitzplatz		4.05	3.15	4.30	55	28'875
Untergeschoss		10.95	8.45	2.80	259	135'975
Vorbau West		6.90	1.55	2.80	30	15'750
Autounterstand und Geräteraum		7.80	3.00	3.50	82	31'570
Autounterstand und Geräteraum		1.95	1.55	3.50	11	4'235

Gestützt auf § 27 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, Brandverhütung, Feuerwehr und Elementarschadenhilfe vom 24. September 1972 wird verfügt:

Der Neuwert des Gebäudes beträgt

CHF 697'660

In der Gebäudeversicherung ist nicht inbegriffen und kann privat versichert werden:
Fotovoltaikanlage im Besitz der AEK Energie AG

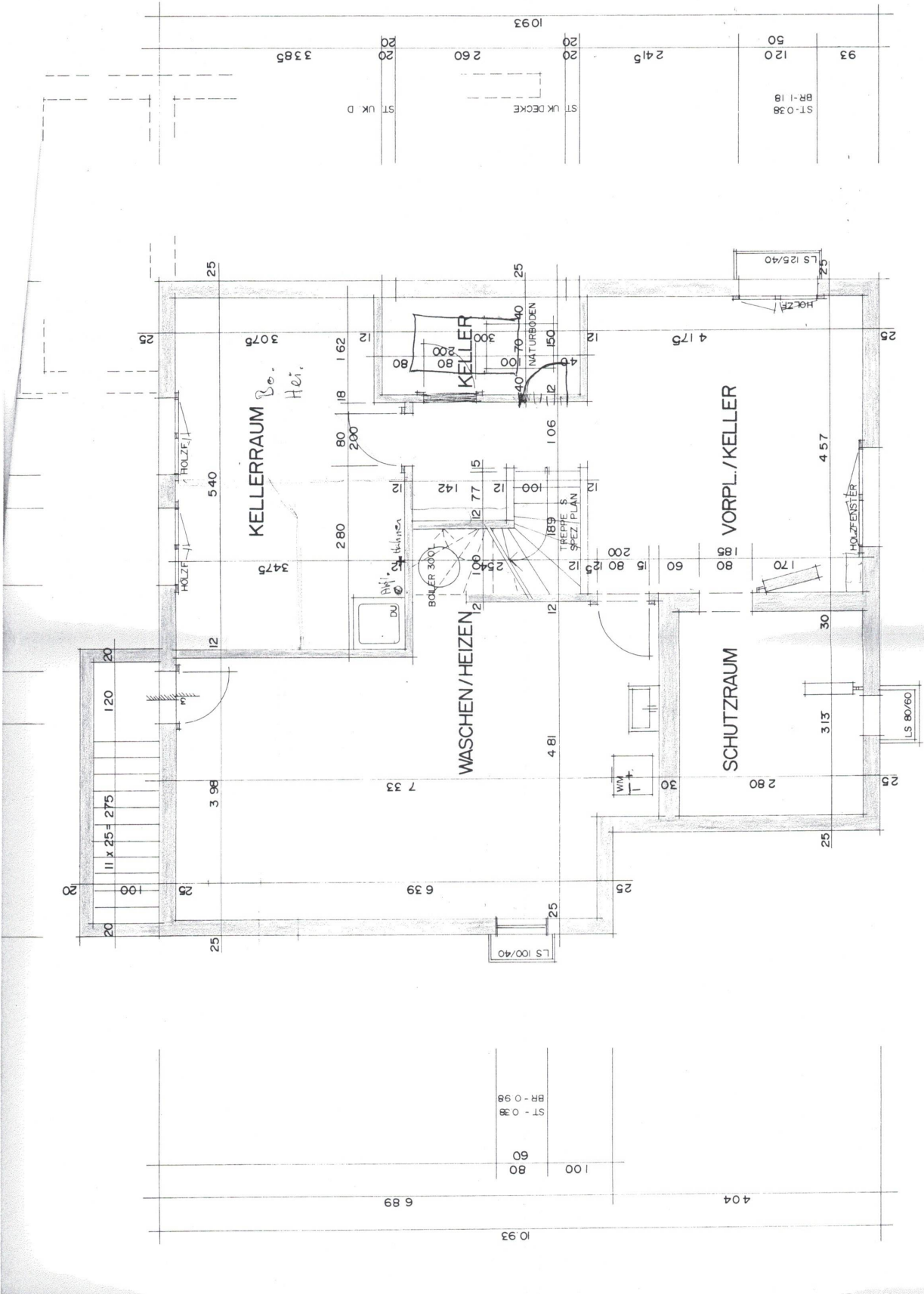
Rechtsmittel:

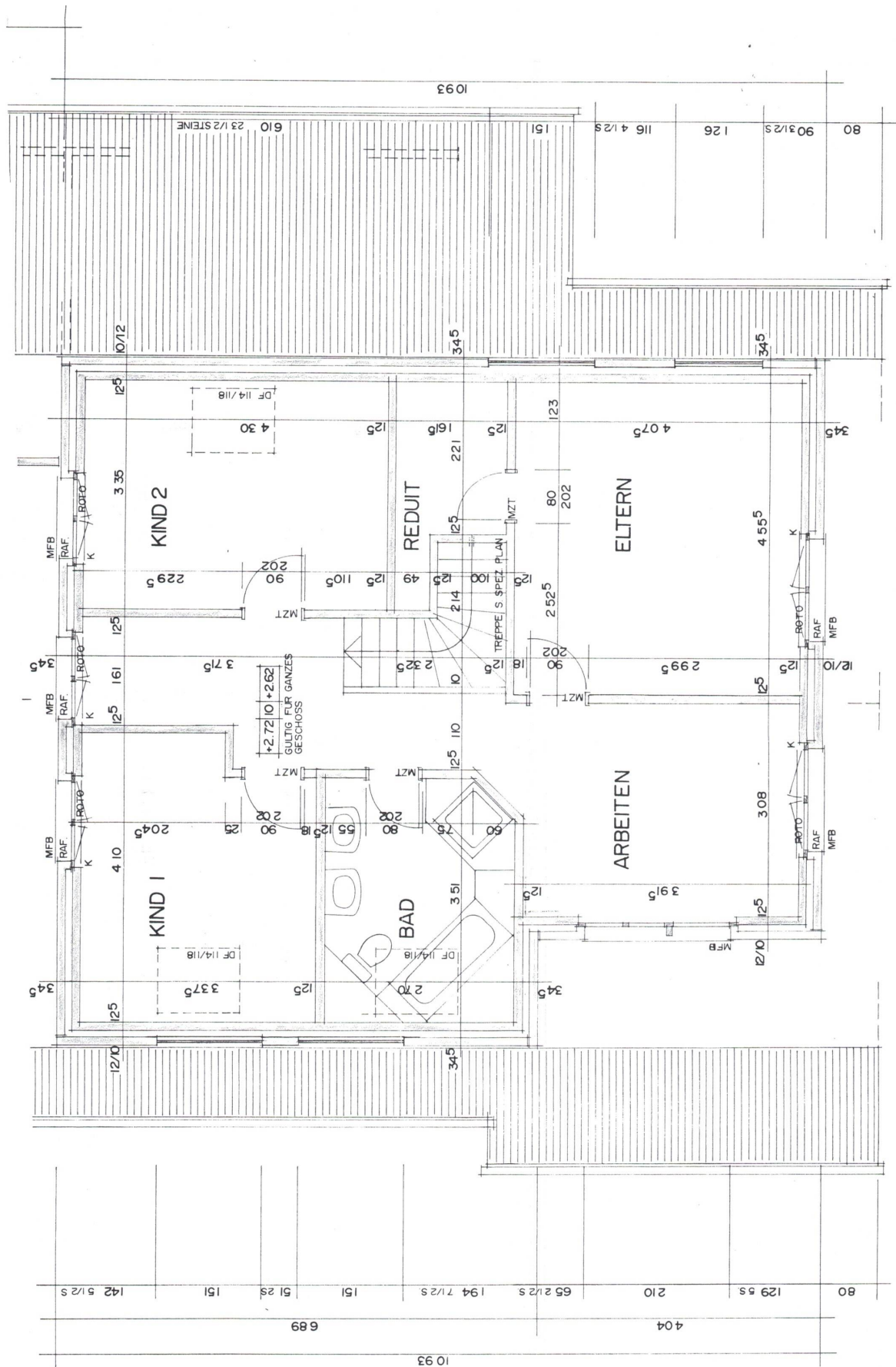
Gegen diese Verfügung können Sie innert 10 Tagen ab Erhalt beim Verwaltungsgericht, Amthaus 1, Postfach 157, 4502 Solothurn Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Die Beschwerde ist schriftlich (im Doppel) einzureichen, mit einem Antrag zu versehen und zu begründen; die Beweismittel sind anzugeben.
Gegen Aufnahme oder Nichtaufnahme in die Versicherung oder Versicherungsausschluss kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde bei der Verwaltungskommission der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, Postfach 448, 4501 Solothurn erhoben werden.

Solothurnische Gebäudeversicherung
Direktion

Alain Rossier

Grundrisspläne





Fotos

