

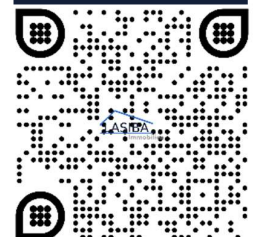


Freistehendes, renovationsbedürftiges 4.5-Zimmer Einfamilienhaus – Bellach (SO)

Wohnen im Eigenheim an zentraler Lage im Dorf

- Attraktives Grundstück mit viel Gestaltungsspielraum
- Gebäude mit Sanierungsbedarf, optimale Gelegenheit zur Umsetzung eigener Vorstellungen
- **Möglichkeit zum Umbau, Aufstockung, Abriss und Neubau**
- Maximal 2 Vollgeschosse, zus. Attikageschoss zulässig
- Zentrale Lage, kurze Gehdistanz zum öffentlichen Leben, Einkauf, Schule, ÖV innerhalb von 5 Minuten
- Autobahnanschluss A5 in beide Richtungen (Biel und Solothurn)
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Preis: CHF 585'000.00

Besichtigung



Inhaltsverzeichnis

Kurzportrait der Gemeinde Bellach.....	3
Kartenausschnitt und Lageplan	5
Situationsplan.....	6
Grundrisspläne	7
Liegenschaftsbeschrieb.....	8
Die vielen Vorteile des Objekts.....	10
Fotos Grundstück, Haus und Umgebung.....	11
Fakten	17



Kurzportrait der Gemeinde Bellach

Bellach liegt idyllisch eingebettet zwischen der Aare und dem Solothurner Jura am südlichen Fuss des Weissensteins. Die Gemeinde gehört zur Agglomeration Solothurn und vereint ländlichen Charme mit urbaner Nähe. Durch die flache Lage im Talboden bietet Bellach eine herrliche Aussicht auf die imposante Jurakette.

Die Nachbargemeinden von Bellach sind Solothurn, Langendorf, Lommiswil und Selzach. Die unmittelbare Nähe zur Stadt Solothurn (ca. 3 km) bringt zahlreiche Vorteile im Alltag – sei es für Einkauf, Kultur, Bildung oder Arbeit.

Trotz der stadtnahen Lage weist Bellach einen hohen Anteil an Grün- und Landwirtschaftsflächen auf. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Velotouren und Wanderungen ein – sei es entlang der Aare, den Bellacher Weihern oder hinauf in die Jurahöhen zum Weissenstein oder Grenchenberg. Auch das Naherholungsgebiet «Witi» mit seiner einzigartigen Flora und Fauna ist gut erreichbar.

Für Familien bietet Bellach ein umfassendes Bildungsangebot – vom Kindergarten über die Primarschule bis zur Sekundarschule. Verschiedene Betreuungseinrichtungen wie Tagesschule und Mittagstisch für Kinder sowie Spielgruppen runden das Angebot ab.

Das gesellschaftliche Leben in Bellach ist aktiv und vielfältig: Zahlreiche Vereine aus den Bereichen Sport, Musik, Kultur und Freizeit laden zur Mitgestaltung ein. Ob im Turnverein, beim Fussball, in der Musikgesellschaft, im Theaterverein oder bei der Wander- und Velogruppe – in Bellach findet jede und jeder ein passendes Angebot.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt im Dorf vorhanden. Weitere Angebote bieten die nahegelegenen Zentren in Solothurn, Langendorf oder Zuchwil. Verschiedene Restaurants, Gewerbebetriebe und Dienstleister sorgen für ein lebendiges Dorfleben.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist Bellach sowohl mit dem öffentlichen Verkehr (Zug und Bus) als auch mit dem Auto bestens erreichbar. Der Bahnhof Bellach liegt an der Strecke Biel–Solothurn und bietet direkte Verbindungen in beide Richtungen. Die A5-Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar.

Bellach – ein Ort zum Leben, Arbeiten und Geniessen. Naturnah und doch zentral gelegen.



(Abb. Gemeinde Bellach)

Bellach ist zentral gelegen. Folgende Legende zeigt die Distanzen ab Bellach:

Distanzen ab Bellach:

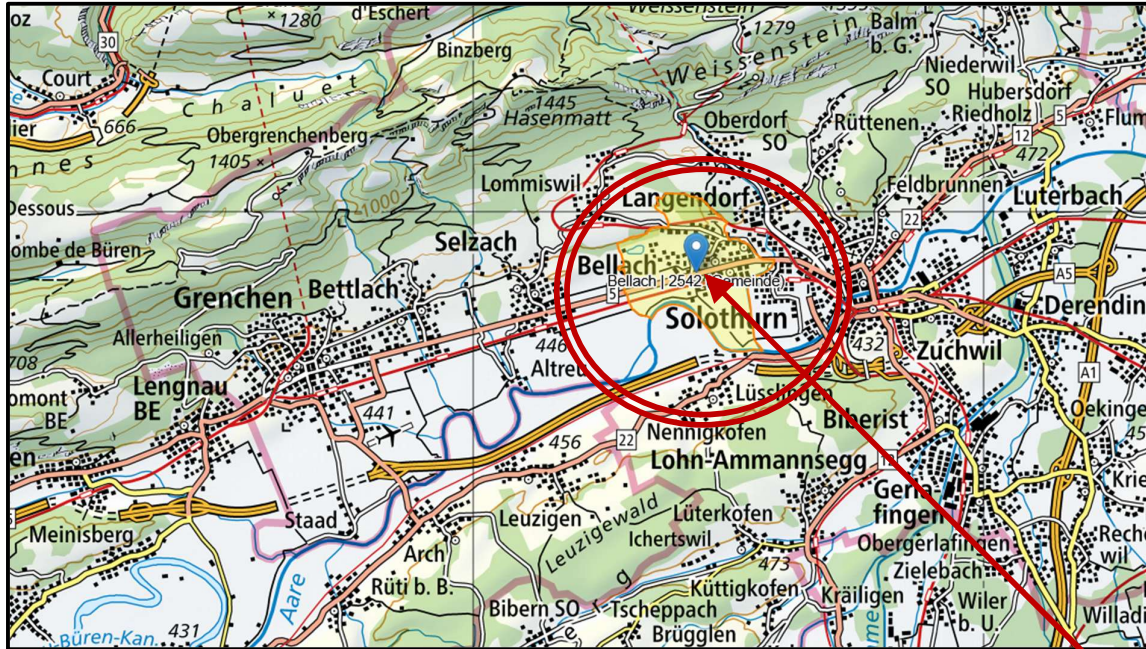
▪ Solothurn	3 km
▪ Grenchen	9 km
▪ Biel	28 km
▪ Bern	41 km
▪ Basel	75 km

Weitere Informationen zum schönen Bellach findest Du [hier](#).

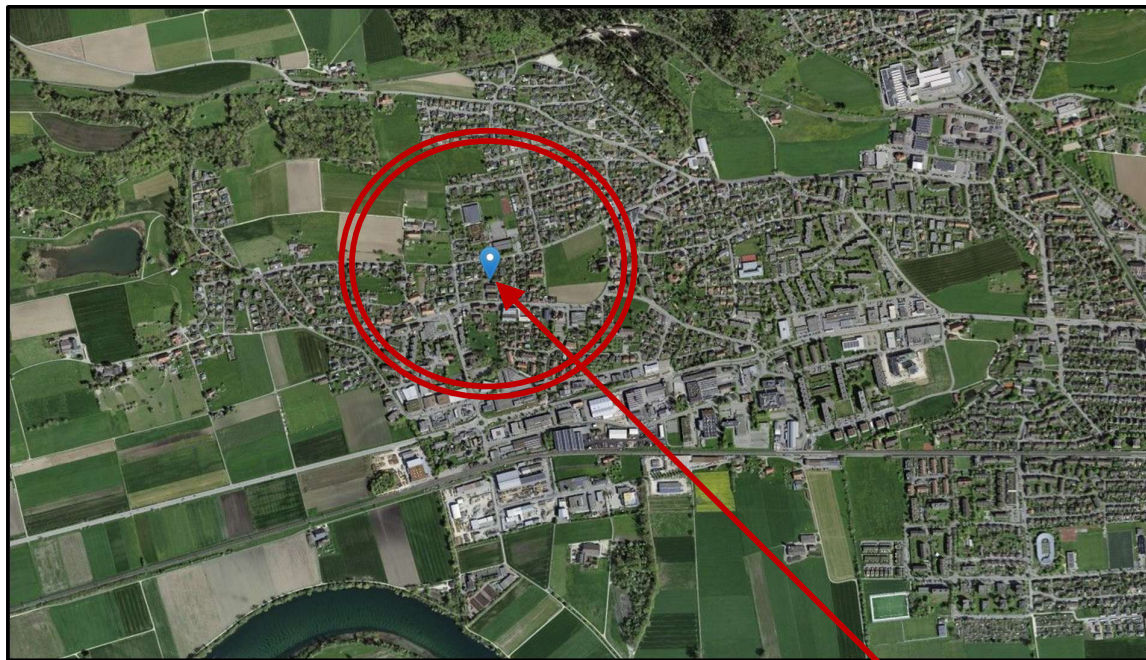


(Abb. Gemeinde Bellach)

Kartenausschnitt und Lageplan

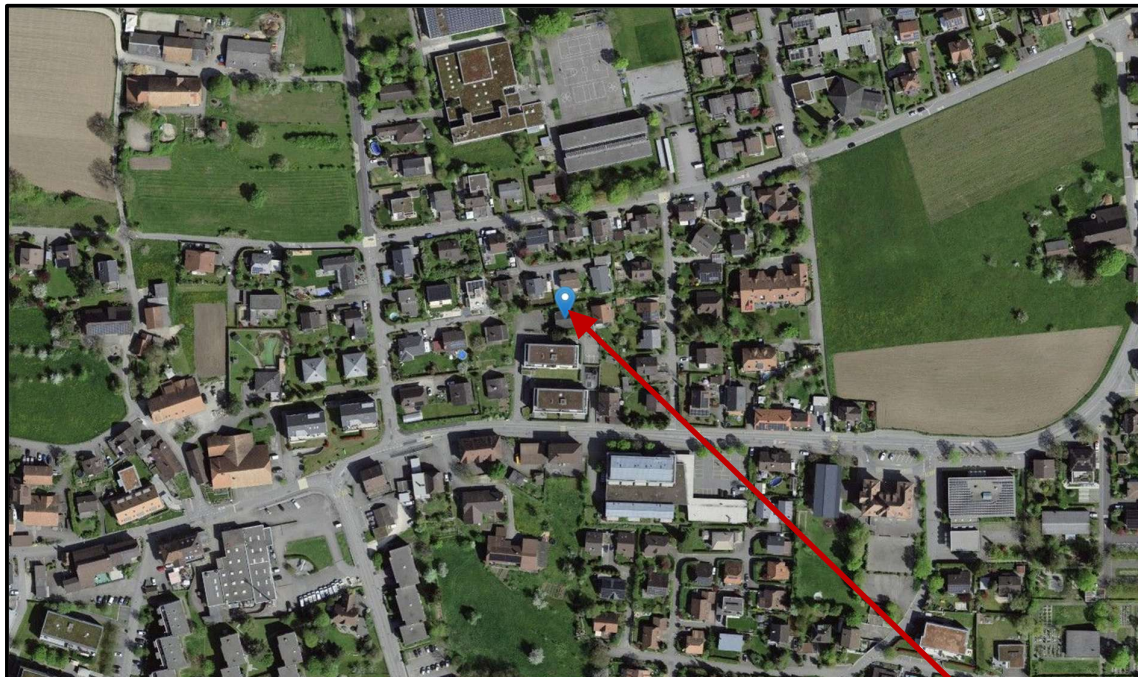


(Abb. Geoportal)

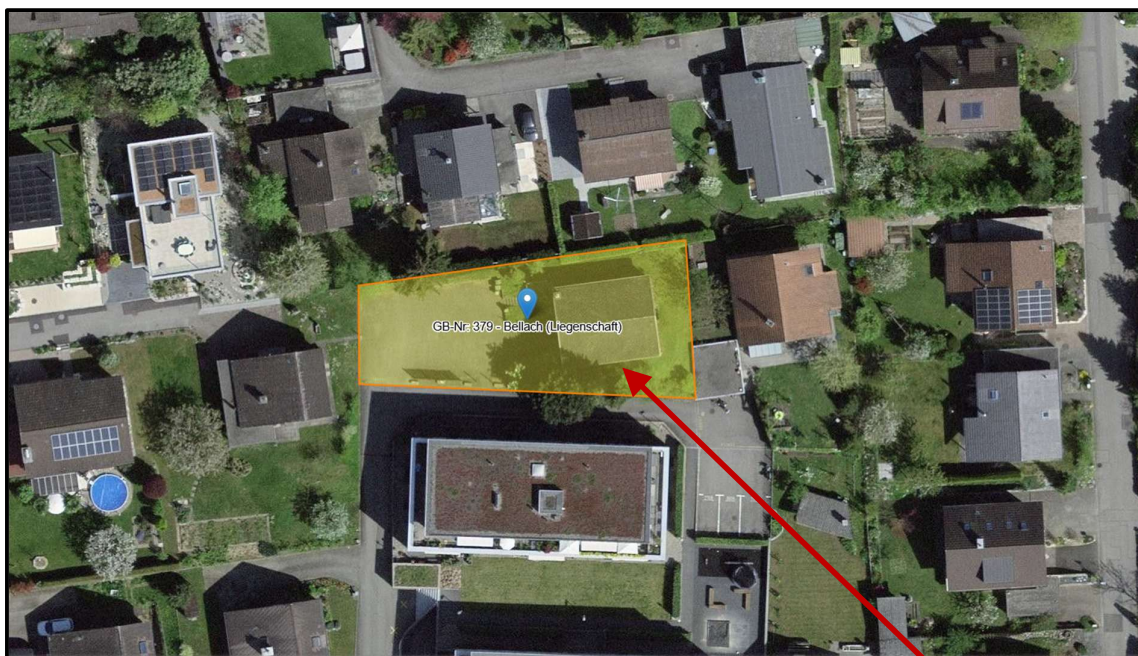


(Abb. Geoportal)

Situationsplan

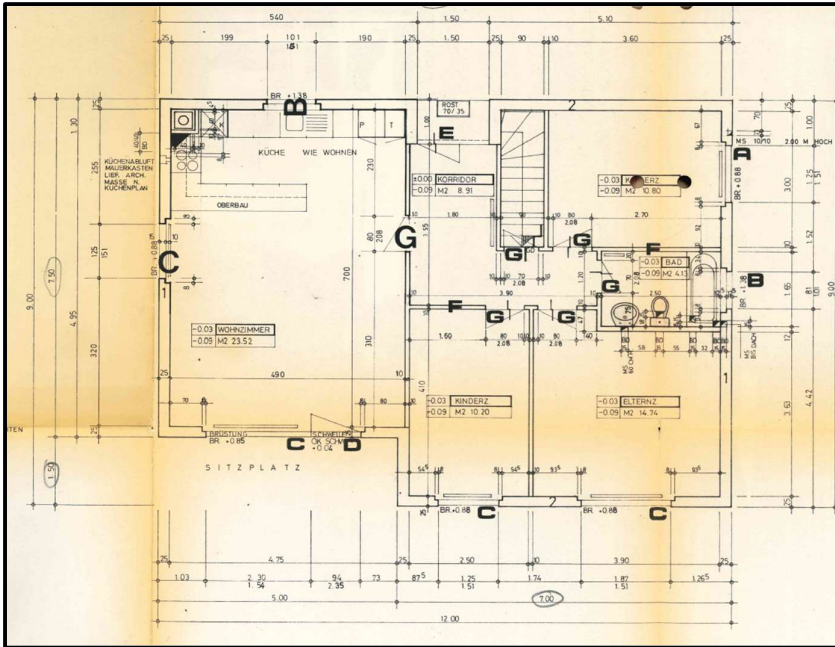


(Abb. Geoportal)

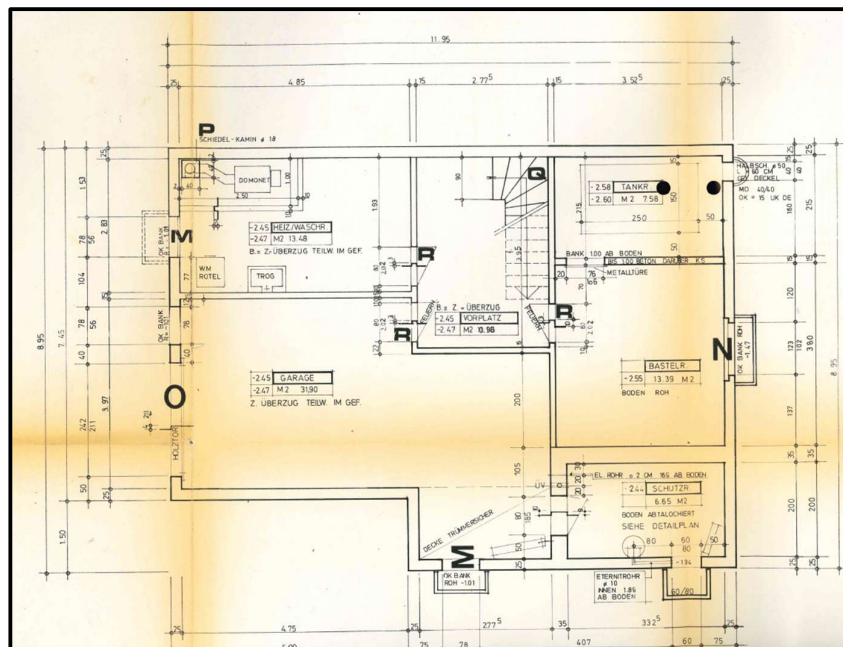


(Abb. Geoportal)

Grundrisspläne



Grundrissplan Erdgeschoss



Grundrissplan Untergeschoss

Liegenschaftsbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen oder ein interessantes Sanierungs- bzw. Neubauprojekt realisieren möchten. Die Parzellengrösse eignet sich ebenfalls für ein zweistöckiges Doppelteinfamilienhaus.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die ideale Grundlage für eine umfassende Kernsanierung oder für einen kompletten Neubau nach individuellen Vorstellungen.

Die Immobilie erstreckt sich über ein Erdgeschoss mit insgesamt drei eher kompakten Zimmern, einem funktionalen, aber renovierungsbedürftigen Badezimmer sowie dem offenen Wohn- und Küchenbereich. Von dort aus gelangt man auf einen Sitzplatz.

Über die innenliegende Treppe gelangt man in das Untergeschoss. Hier befindet sich ein grosszügiger Keller/Bastelraum, der Technikraum, der Luftschuttkeller, sowie eine integrierte Garage mit direkter Zufahrt – praktisch und wettergeschützt.

Aktuell erstreckt sich ein riesiger Abstell- / Wendeplatz auf dem Grundstück. Bei einem Neubauprojekt bietet sich ein vielfältiger Spielraum für die Garten- und Terrassengestaltung an.

Bestandesaufnahme:

- Erdgeschoss mit 4 Zimmern, davon ein Zimmer mit offenem Wohn-/Küchenbereich
- Badezimmer funktional, aber modernisierungsbedürftig
- Keller mit Technikraum und verschiedenen Lagerungsmöglichkeiten
- Integrierte Garage im Untergeschoss mit direktem Zugang zum Haus
- Grundstück an attraktiver Lage
- Grosses Entwicklungspotenzial

Baurechtliche Möglichkeiten:

- Nach dem heutigen Baureglement der Gemeinde kann die Liegenschaft um mindestens eine Etage aufgestockt werden.
- Die Möglichkeit besteht, einen Neubau in Form eines Doppelteinfamilienhaus zu erstellen.
- Nutzungszone: Wohnzone 2-gschossig

Uns liegt ein **Kurzbericht zu baurechtlichen Möglichkeiten** vor, welchen wir bei Interesse gerne mit Dir besprechen.

Das Gebäude erfordert eine umfassende Modernisierung und Sanierung. Die grosszügige Parzellenfläche bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und eine individuelle Nutzung.

Für nähere Auskünfte zum Thema Umbauen, Kosten, etc. bieten wir gerne unsere Dienstleistungen an. Weitere Informationen findest Du hier: www.lasiba-baupartner.ch.



Die vielen Vorteile des Objekts

Das freistehende Einfamilienhaus bietet folgendes:

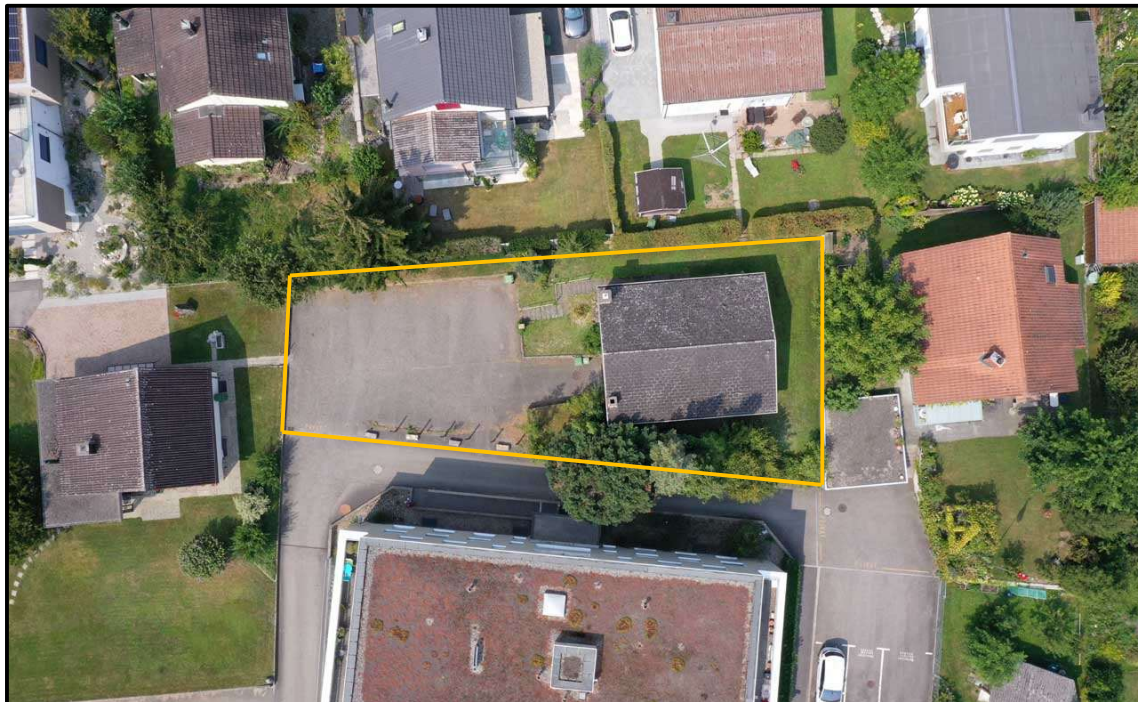
- Potential zur Verwirklichung der eigenen Träume (Umbau, Abriss und Neubau)
- Aufstockung auf 2 Geschosse und zusätzlichem Attikageschoss möglich
- Unmittelbare Nähe zum öffentlichen Leben
- Ruhige Umgebung
- Grosszügige Parzellenfläche

Wer es gerne ruhig mag und dennoch zentral im Dorf verankert sein will fühlt sich hier wohl und ist bestens aufgehoben.

Zu wem könnte genau dieser Beschrieb passen? Zu...

- Paaren mit Kindern
- Heimwerker
- Selbstständigen
- Renditeliegenschaftssuchende
- Einzelpersonen, Paaren ohne Kinder
- Kurze Distanz-Liebhaber
- Gartenliebhabern
- Home-Office-Typen
- Architekten

Fotos Grundstück, Haus und Umgebung

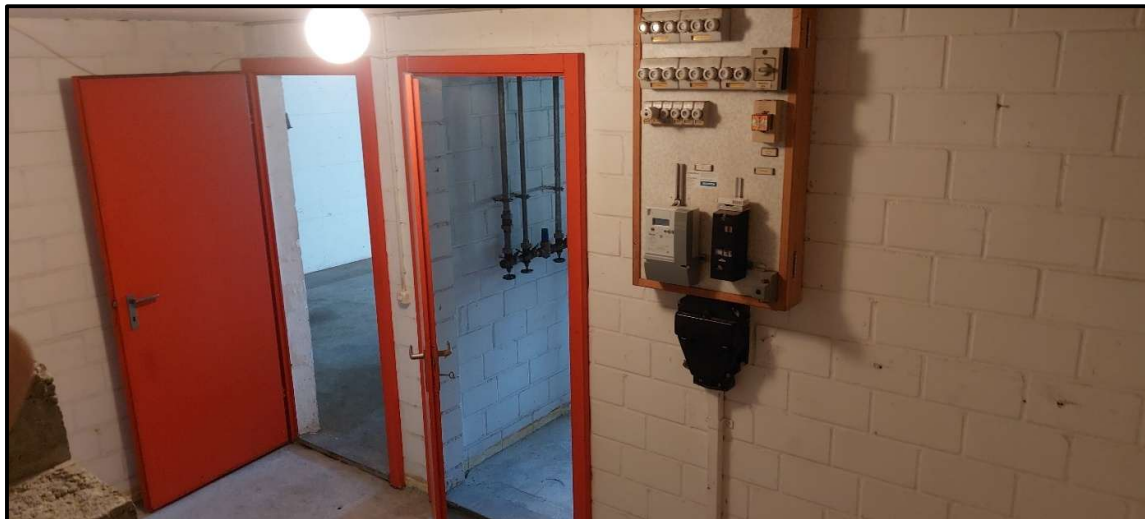












Fakten

BESCHRIEB:

- Grundbuchnummern

- Adresse

- Typ

- Stockwerke

- Zimmerzahl

- Nasszellen und Toiletten

- Fläche Haus (netto/beheizt)

- Baujahr

- Parzellenfläche

- Heizung

- Wärmeabgabe

- Parkmöglichkeiten

- Katasterwert:

- Eigenmietwerte

- Versicherungs-Wert (SVG)

- M3 (SGV)

- Steueranlage

- Zustand Haus

- Zustand Umgebung

- Verfügbarkeit

- Verkaufspreis:

DETAIL:

Bellach, GB-Nr. 379 inkl. Dominierte

Dorfstrasse 26, 4512 Bellach (SO)

Einfamilienhaus mit integrierter Garage

UG, EG

4.5 Zimmer

1

85 m²

1977

644 m²

Öl-Heizung

Radiatoren

1 Garage / bis zu 6 Aussenparkplätze

CHF 111'200.00

CHF 11'222.00 (Kanton), CHF 14'028.00 (Bund)

CHF 434'108.00

609 m³

Gemeinde: 1.25%

Kanton: 1.04% (nat. Personen)

Mittel - Schlecht, Sanierungsbedarf

Alternativen: Umbau, Aufstockung, Abriss und Neubau

Mittel

Ab sofort

CHF 585'000.00

Finanzierung

Gerne begleiten wir Dich in allen Finanzierungsfragen rund um die Immobilie. Frag uns unverbindlich an und buche noch heute Dein kostenloses Erstgespräch bei LASIBA Immobilien GmbH.

Zum Verschreibungstermin (beim Notar) ist zwingend eine Finanzierungsbestätigung ggf. zusätzlich ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder einer Schweizer Versicherung vorzuweisen.

Verschreibung und Kaufkosten

Die Kaufkosten gehen zu Lasten des Käufers (*Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notariatskosten und dgl.).

* Keine Handänderungssteuer (Kanton Bern) bei selbst bewohntem Wohneigentum bis CHF 800'000.00 (Erstwohnsitz).

Gewährleistung

Die Liegenschaft wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leistet der Verkäufer, wie üblich, keine Gewähr oder Zusicherungen.

Besichtigung

Du bist herzlich eingeladen, die schöne Liegenschaft, nach vorgängiger Terminvereinbarung, mit uns zu besichtigen.

Dokumentationsverbindlichkeit

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und mit den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde durch die LASIBA Immobilien GmbH erstellt. Die Dokumentation oder Inhalte davon dürfen nicht ohne ausdrückliche Genehmigung der LASIBA Immobilien GmbH, in welcher Form auch immer (Elektronik, Foto, Kopie, Informatik und dgl.), insbesondere überarbeitet, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Besichtigung / Auskunft / Verkauf durch



Simon Lauber

Mobile: +41 79 557 91 95

E-Mail: s.lauber@lasiba-immobillien.ch

LASIBA Immobilien GmbH

Rebenweg 7a

2542 Pieterlen

Tel: +41 32 377 35 95

Verkaufsdokumentation erstellt durch: Simon Lauber, Oktober 2025