

Altstadtliegenschaft

mit Maisonette-Wohnung inkl. grosszügiger Dachterrasse

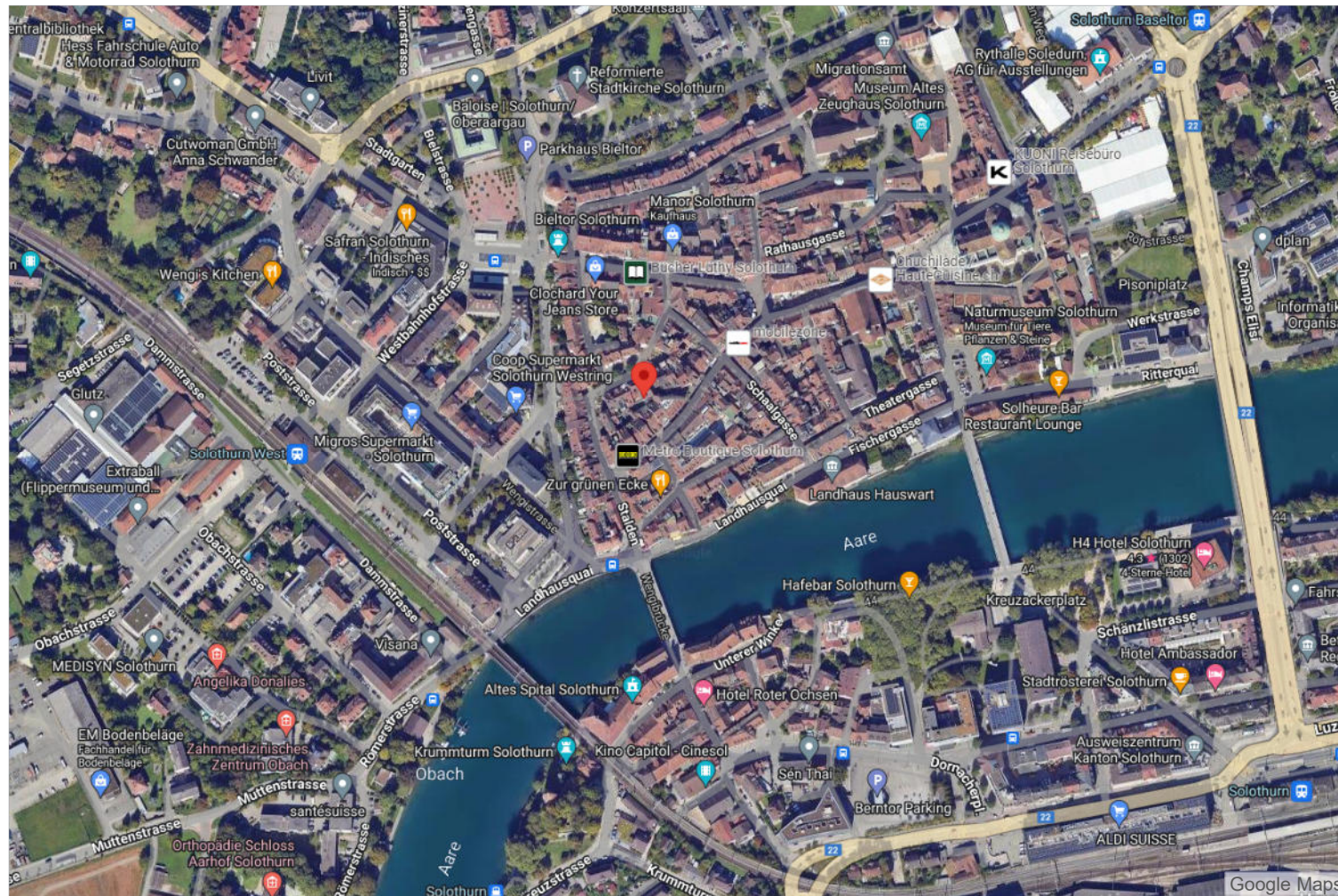
Pfisterngasse 12 in Solothurn – beim lauschigen Friedhofplatz gelegen

Objektdaten

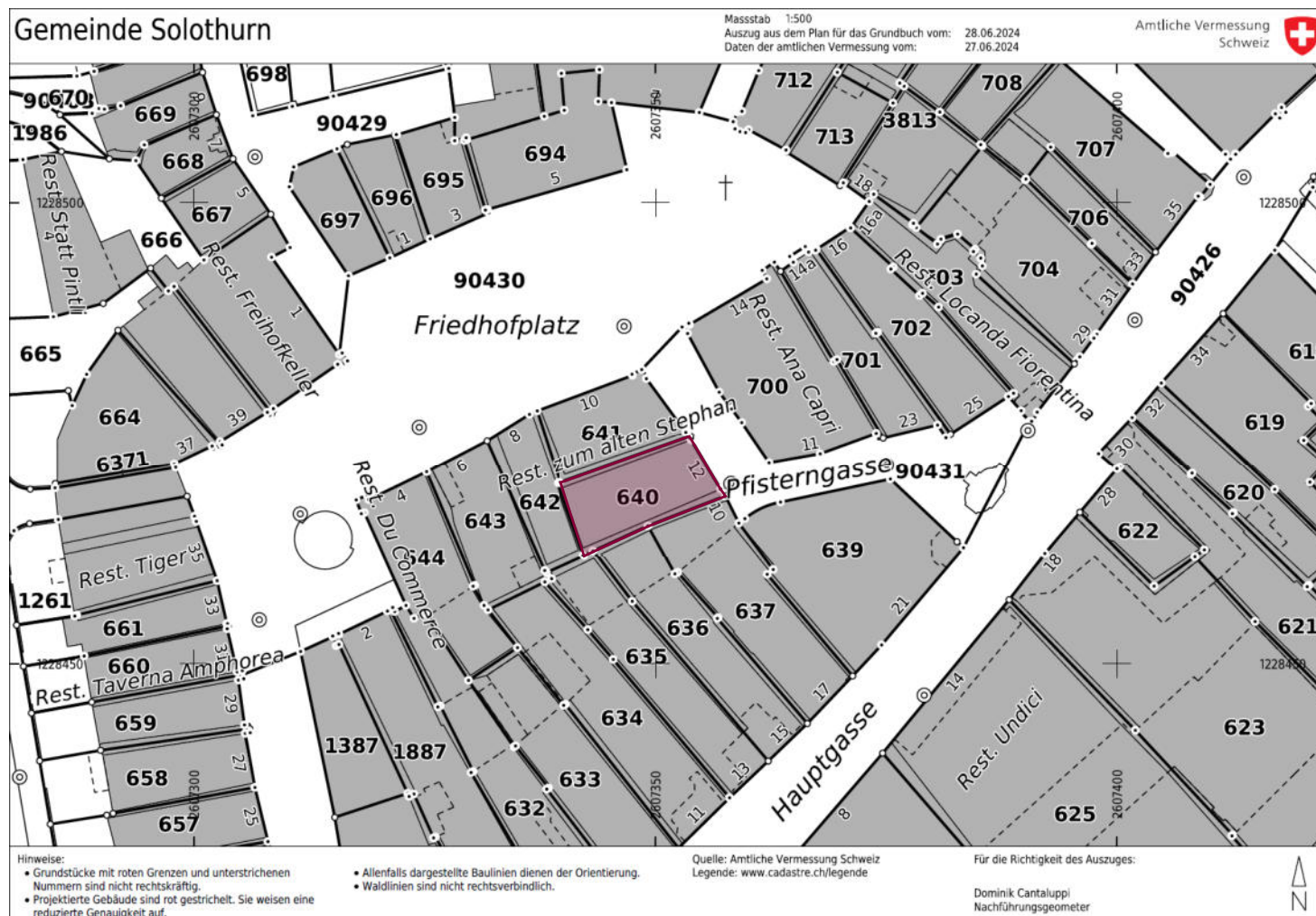
Stammparzelle

Grundstück	GB Solothurn Nr. 640
Lage	Pfisterngasse 12, 4500 Solothurn
Grundstücksgrösse	123 m ²
Gebäudetyp	Altstadtliegenschaft mit Bäckerei und 3.5-Zimmer-Maisonettewohnung
Baujahr	1551
Kubatur	1'954 m ³
Bruttogeschossfläche	121.6 m ² pro Geschoss
Anzahl Geschosse	6 inkl. Galerie im Dachgeschoss
Weitere Flächen	Dachterrasse und Gewölbekeller
SGV Versicherungswert	CHF 2'502'818 (letztes Schätzungsdatum: 23.07.2014)
Besonderes	Im Jahr 2024 wurde ein neuer, hochwertiger Holzofen eingebaut. Das 2. OG mit 2 Nasszellen kann zu einer 3-Zimmerwohnung umgebaut werden.
Verkaufspreis	CHF 2'550'000

Lageplan



Situation



Vogelperspektive



Baubeschrieb, Materialisierung & Ausstattung

Allgemeines

Das Haus wurde im Jahr 1551 in Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über 6 Geschosse einschliesslich eines Gewölbekellers. Im 3. OG und dem Dachgeschoss befindet sich eine Maisonette-Wohnung. Das Dach ist mit Ziegeln eingedeckt.

Bäckerei

Die Bäckerei verfügt über einen Verkaufsladen mit Regalen und Auslagen sowie eine Backstube mit neuem, hochwertigem Holzofen im Erdgeschoss. Im 1. OG gibt es eine weitere Backstube sowie zwei Zimmer (Lager/Personal), eine Küche und ein Badezimmer.

Heizung / Haustechnik

Das Gebäude wird durch eine Zentral-Gasheizung von Elcotherm beheizt, welche sich im 2. OG befindet. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren. In der Maisonette gibt es zudem einen Cheminée-Ofen.

Bodenbeläge

Die Bodenbeläge setzen sich aus keramischen Platten, Novilon, Klinker, Laminat, Riemenparkett und Holzriemen zusammen.

Küchen

Die ältere Küche im 1. OG ist mit Kühlschrank, Backofen sowie Dampfabzug von Electrolux, Geschirrspüler von Miele, Gasherd, Kunststoffabdeckung, Eckbank und einem 4-türigen Einbauschränk ausgestattet. Zur Küchenausstattung der Maisonette gehören Kühlschrank, Geschirrspüler und Dampfabzug von Electrolux, Kochherd von Miele, Kombi-Steamer von V-Zug sowie eine Granitabdeckung (Bianco Sardo).

Nasszellen

Zwei der 4 Bäder wurden saniert (2. und 3. OG), die anderen befinden sich in älterem Zustand. Alle verfügen nebst WC und Lavabo über eine Dusche, das Bad im 2. OG zusätzlich über eine Wanne.

Aussenansichten



Die Liegenschaft befindet sich mitten in der Solothurner Altstadt gleich unterhalb des lauschigen Friedhofplatzes.

Gegen Osten grenzt sie an die Pfisterngasse, die vom Friedhofplatz zum Gerechtigkeitsbrunnen an der Hauptgasse führt.



Aussenansichten



Ansicht Ost

Das Haus wurde im Jahr 1551 gebaut. Es beherbergt die Bäckerei Müller sowie eine moderne Maisonette-Wohnung..



Aussenansichten



Ansicht Ost

Das Gebäude ist an der Nord- und Westseite gänzlich an die Nachbarsliegenschaften gebaut, gegen Süden etwa zur Hälfte.

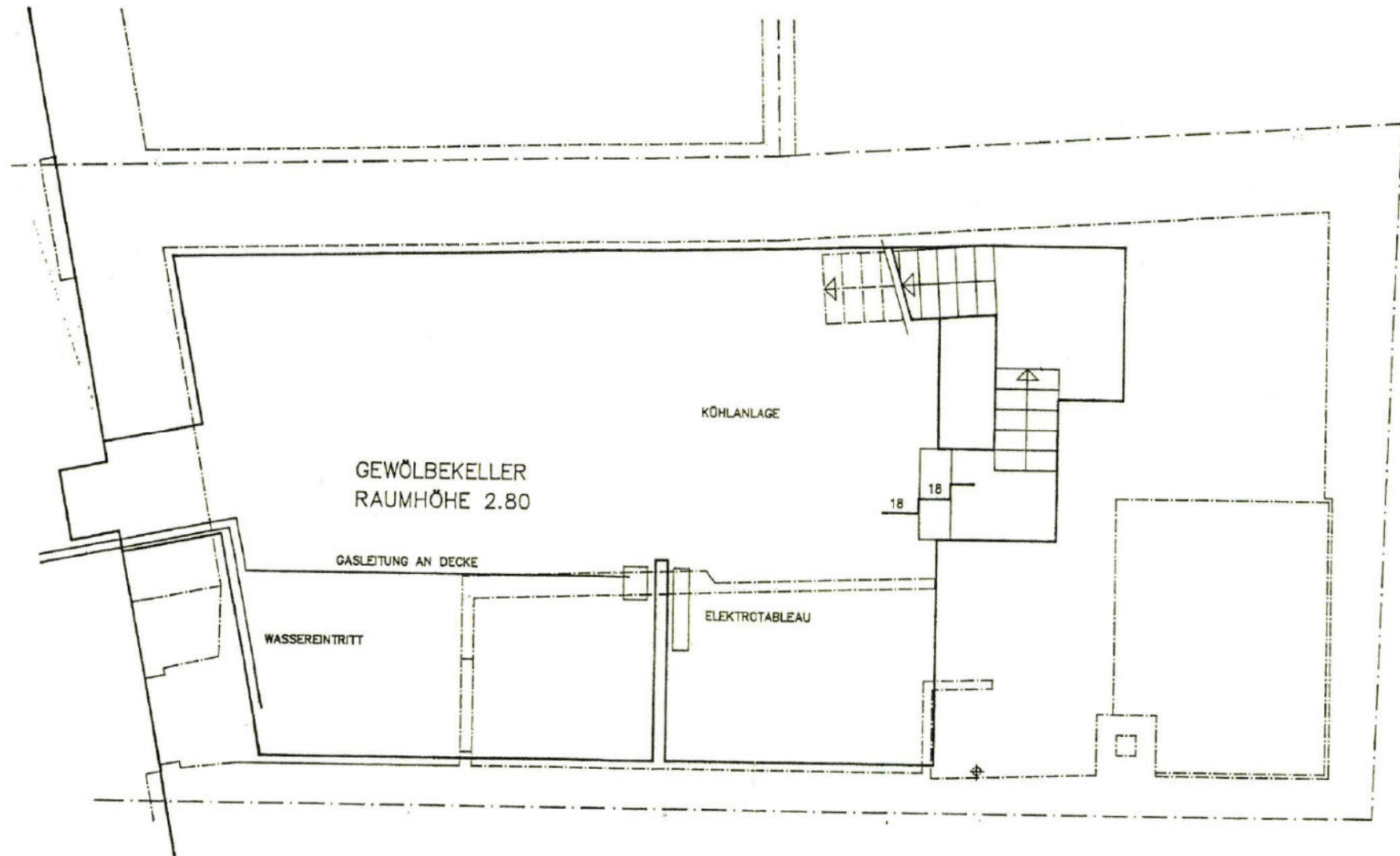
Raumprogramm

Untergeschoss	Hoher Gewölbekeller 2 begehbare Kühlräume
Erdgeschoss	Vorplatz Verkaufsladen mit Theke und Auslagen Backstube mit neuem Holzofen
1. Obergeschoss	Vorplatz Zimmer Nordost Zimmer Südost Küche Zimmer Südwest Badezimmer
2. Obergeschoss	Vorplatz Zimmer Nordost Zimmer Südost Badezimmer Wasch-/Heizraum mit WM/WT Zimmer Südwest Badezimmer

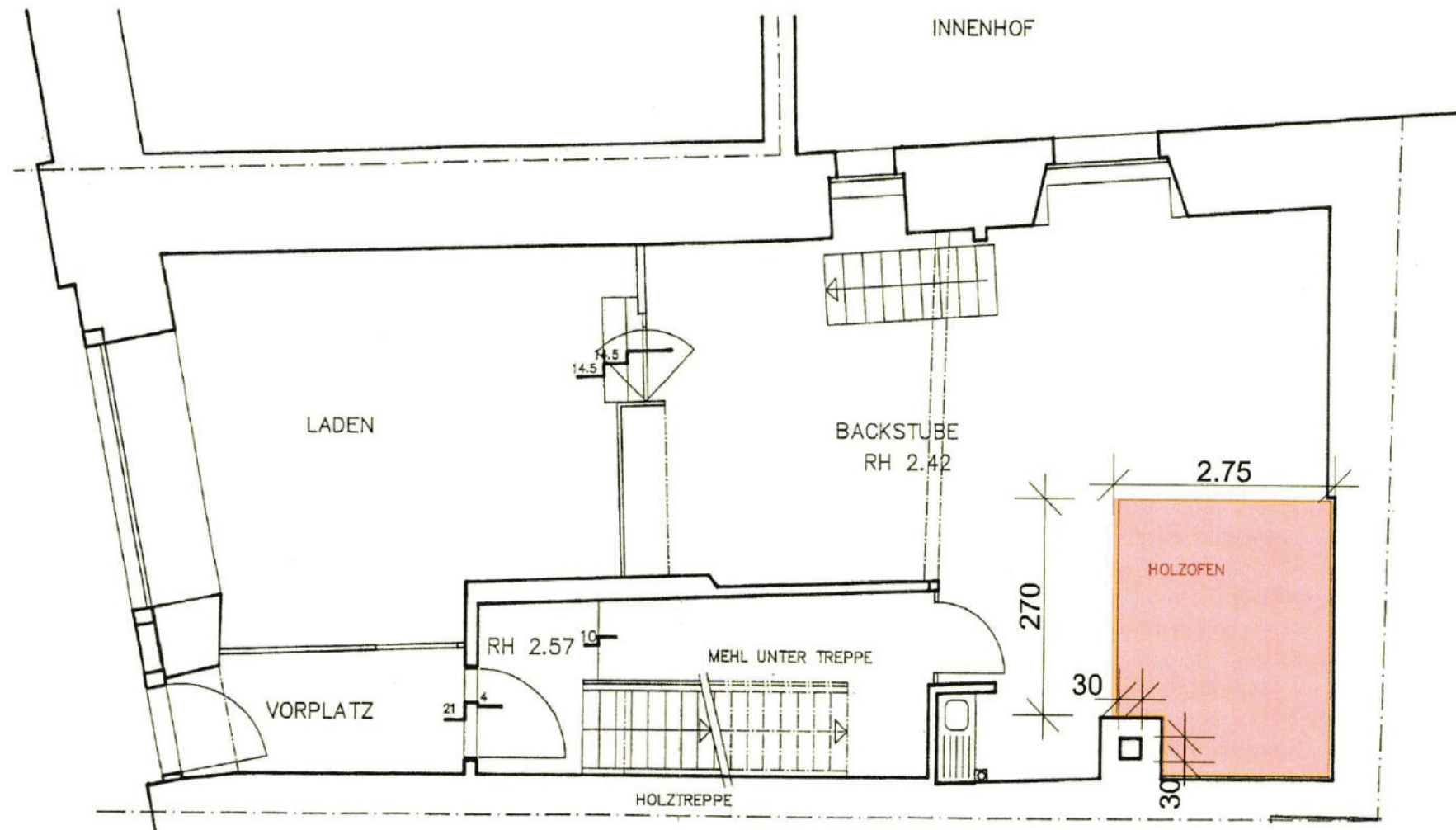
Maisonettewohnung

3. Obergeschoss	Vorplatz offene Küche Wohn-/Essbereich mit Cheminée-Ofen Dachterrasse Zimmer Südwest Badezimmer
Dachgeschoss	Galerie Zimmer West mit 5-türigem Einbauschränk

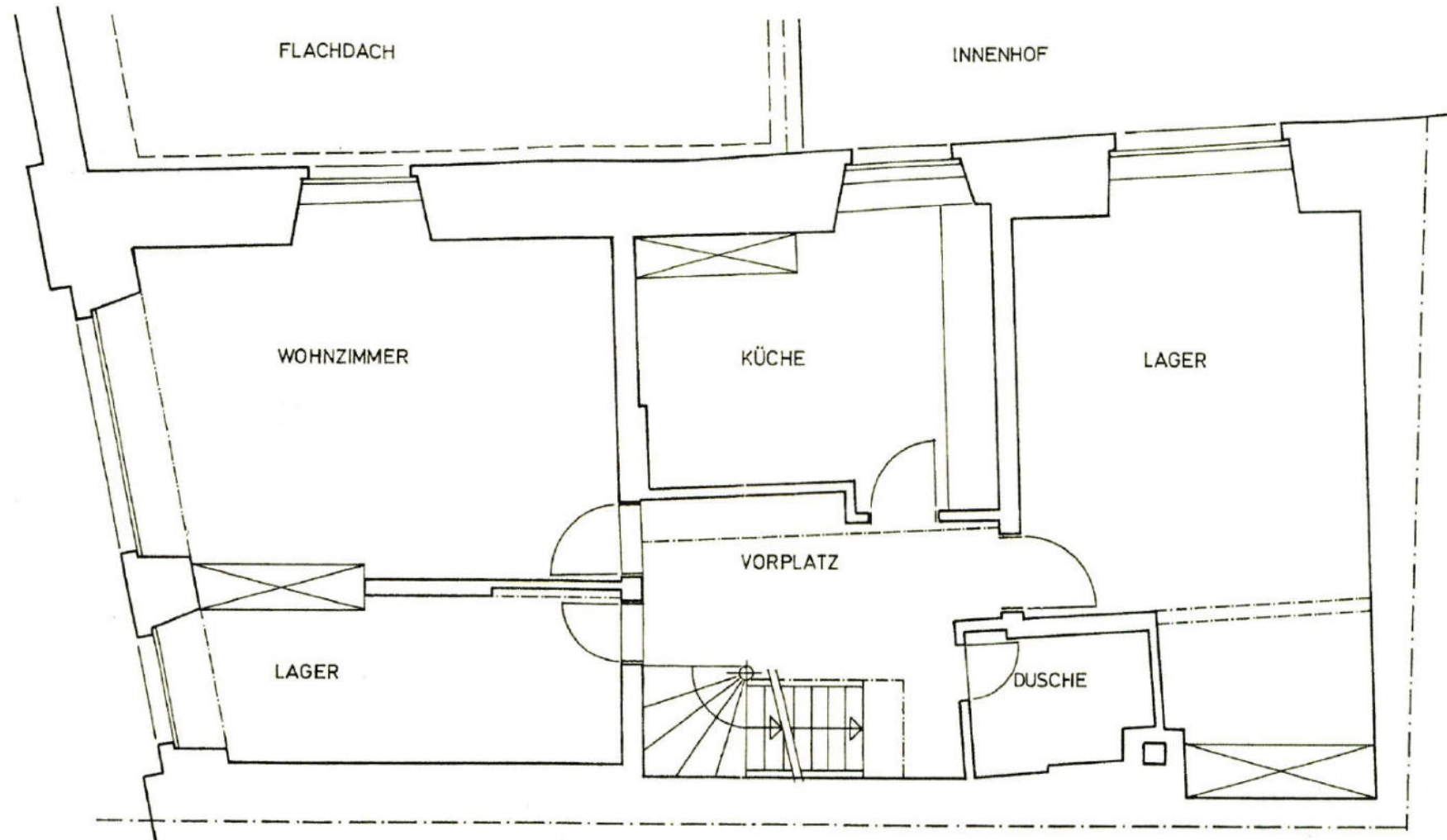
Grundriss Untergeschoss



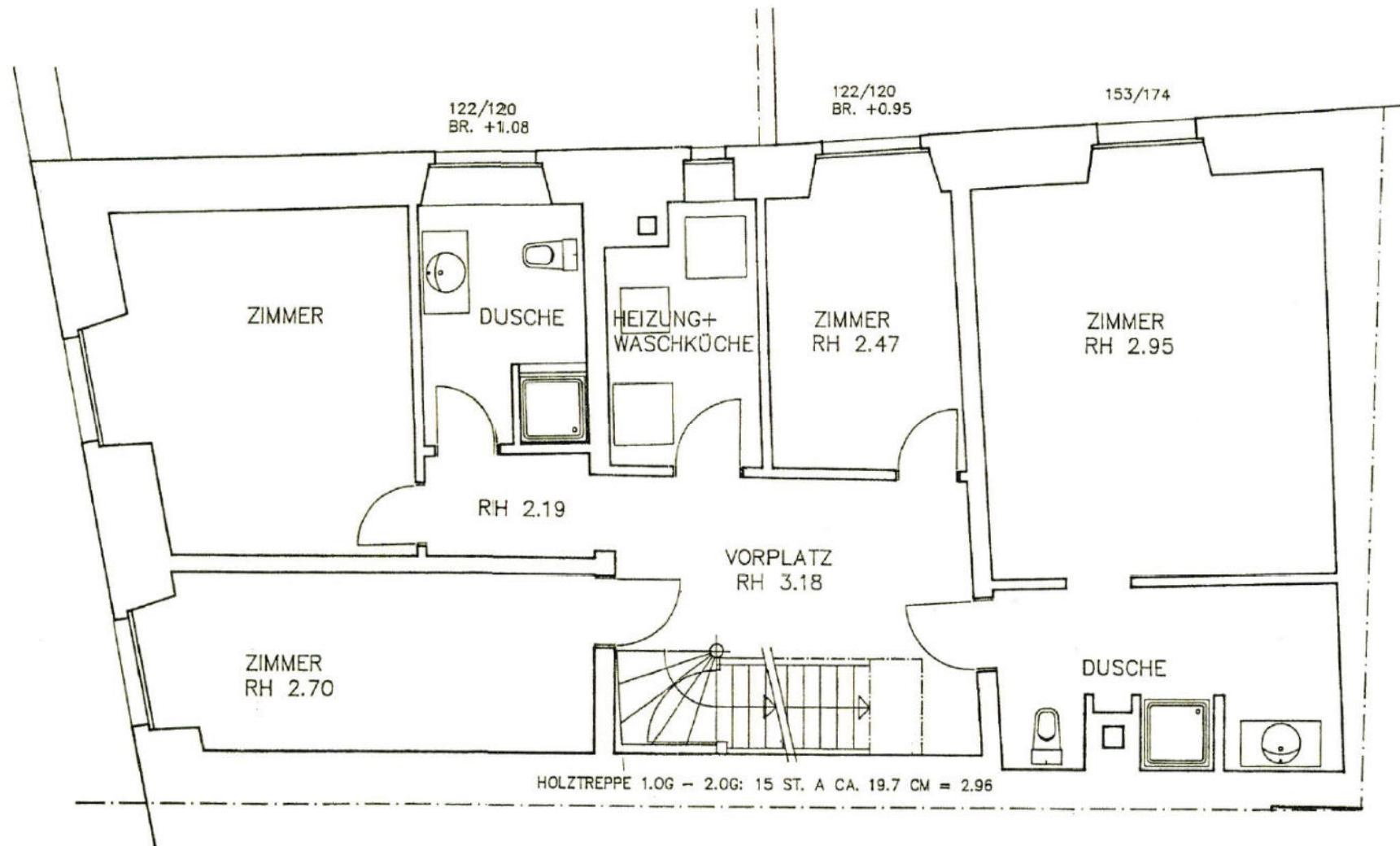
Grundriss Erdgeschoss



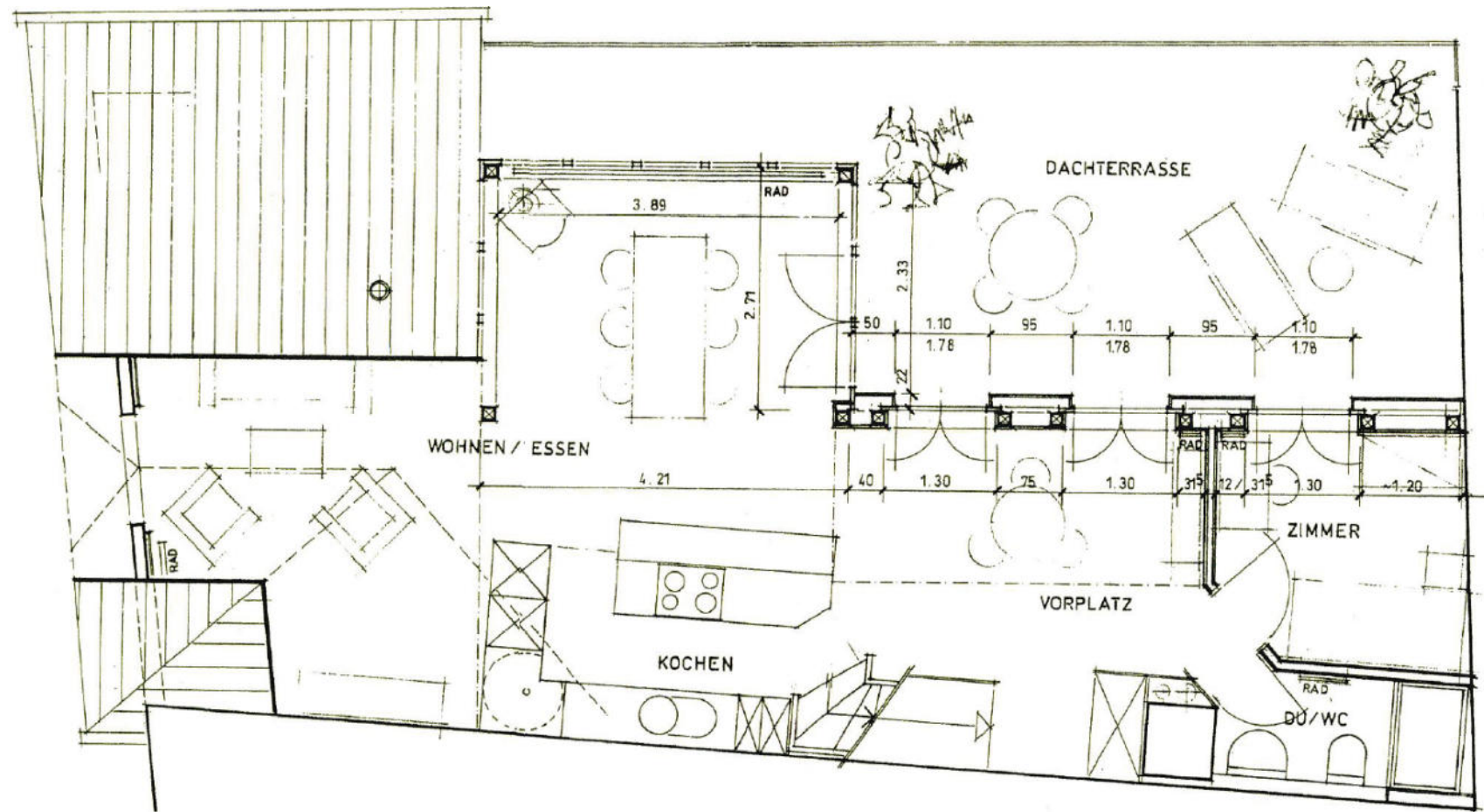
Grundriss 1. Obergeschoss



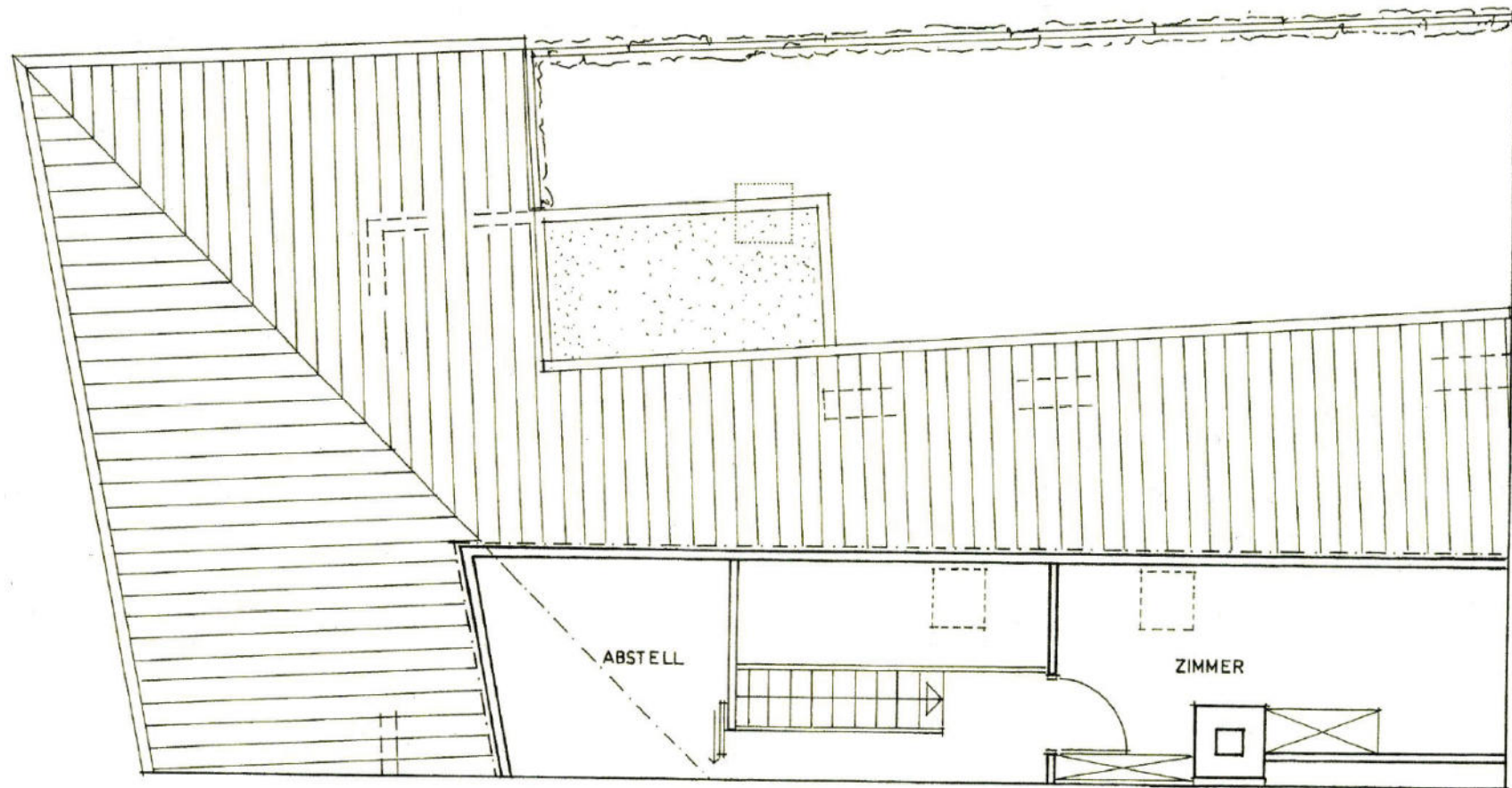
Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss Galerie



Impressionen Erdgeschoss



Verkaufsladen
mit Theke und Auslagen



Impressionen Erdgeschoss



Backstube

mit Fenster gegen den Innenhof



Impressionen Erdgeschoss



Holzbackofen

Im Jahr 2024 wurde ein hochwertiger Holzbackofen eingebaut.

Impressionen

1. Obergeschoss



Vorplatz

Das 1. OG wird
ebenfalls für die
Bäckerei genutzt.



Badezimmer
mit Dusche, WC,
Lavabo und
Spiegelschrank

Impressionen

1. Obergeschoss



Zimmer Nordost
mit antikem Parkettboden



Zimmer Südost

Die Fenster dieses tageslichtverwöhnten Zimmers bieten Blick auf die Pfisterngasse sowie auf die Dachterrasse des benachbarten Hauses.

Impressionen

1. Obergeschoss



Küche

mit Gasherd, Kühlschrank, Backofen,
Geschirrspüler, Kunststoffabdeckung,
4-türigem Einbauschränk und Eckbank



Backstube

Dieser Raum mit Fenster auf den Innenhof
wird ebenfalls als Backstube genutzt.

Impressionen

2. Obergeschoss



Treppe/Vorplatz

Die Holztreppe führt zur Maisonette-Wohnung. Hier ist, wie auch auf dem Vorplatz im unteren Geschoss, Klinker verlegt.



Treppe/Vorplatz

Durch einfache bauliche Massnahmen könnte das Treppenhaus abgetrennt und die Räumlichkeiten zu einer Wohnung umgebaut werden.

Impressionen

2. Obergeschoss



Zimmer Nordost

Dieses wie auch das Zimmer Südost sind gegen die Pfisterngasse ausgerichtet.



Zimmer Südost

Das 2. Obergeschoss zeichnet sich durch überdurchschnittlich hohe Räume aus.

Impressionen

2. Obergeschoss



Badezimmer

mit Dusche, WC,
grossem Lavabo,
Spiegelschrank,
Haartrockner und
Fenster gegen den
Innenhof



Heizen/Waschen

Hier befinden sich die
Zentral-Gasheizung
sowie Waschmaschine
und Tumbler.

Impressionen

2. Obergeschoss



Zimmer Süd

Dieses sowie das Zimmer Südwest bietet Blick auf den Innenhof.



Zimmer Südwest
mit Jalousien

Impressionen

2. Obergeschoss



Badezimmer

mit Dusche, Wanne,
Closomat, Tuchwärmer,
Lavabo, beleuchtetem Spiegel
und Einbauschränk

Impressionen

3. Obergeschoss



Küche und Essbereich

Die moderne Maisonette-Wohnung erstreckt sich übers 3. Obergeschoss und das Dachgeschoss.



Küche

mit Kühlschrank, Kochherd, Geschirrspüler, Kombi-Steamer, zusätzlichem Ausgussbecken neben dem Kochherd und Granitabdeckung Sardo Bianco

Impressionen

3. Obergeschoss



Wohnbereich

mit französischem Balkon
gegen die Pfisterngasse und
Dachschrägen

Wohn- & Essbereich

Ein Cheminée-Ofen sorgt während
kühleren Tagen für zusätzliche Wärme.



Impressionen

3. Obergeschoss



Essbereich

Vom Essbereich und dem angrenzendem Vorplatz aus führen 3 Fenstertüren auf die Dachterrasse.



Dachterrasse

mit Blick auf die umliegenden Dächer und den Innenhof

Impressionen

3. Obergeschoss



Dachterrasse



Impressionen

3. Obergeschoss

Badezimmer

mit Dusche, WC, Lavabo,
Spiegelschrank sowie
Tuchwärmer

Zimmer Südwest

Von diesem Zimmer aus gelangen Sie
ebenfalls auf die Terrasse.

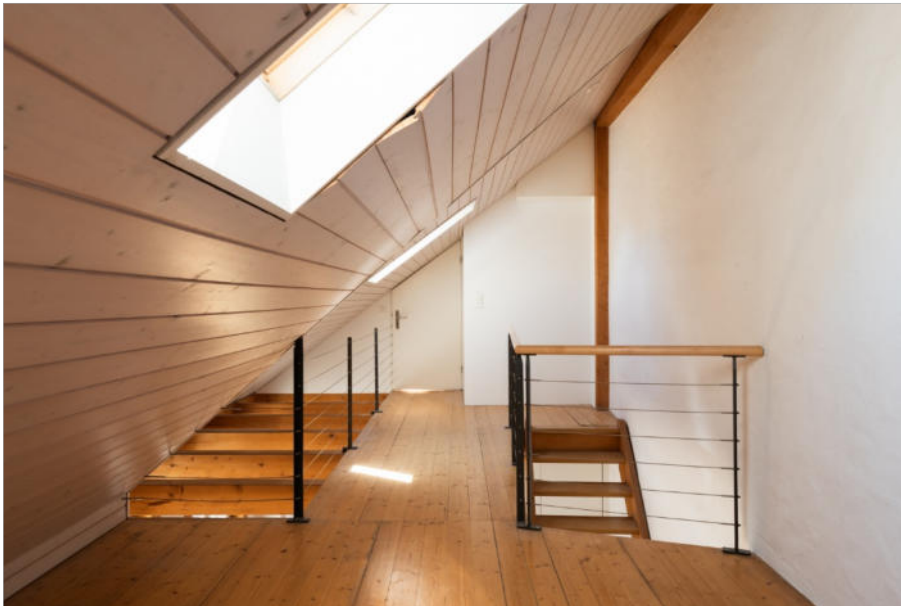


Impressionen Galerie



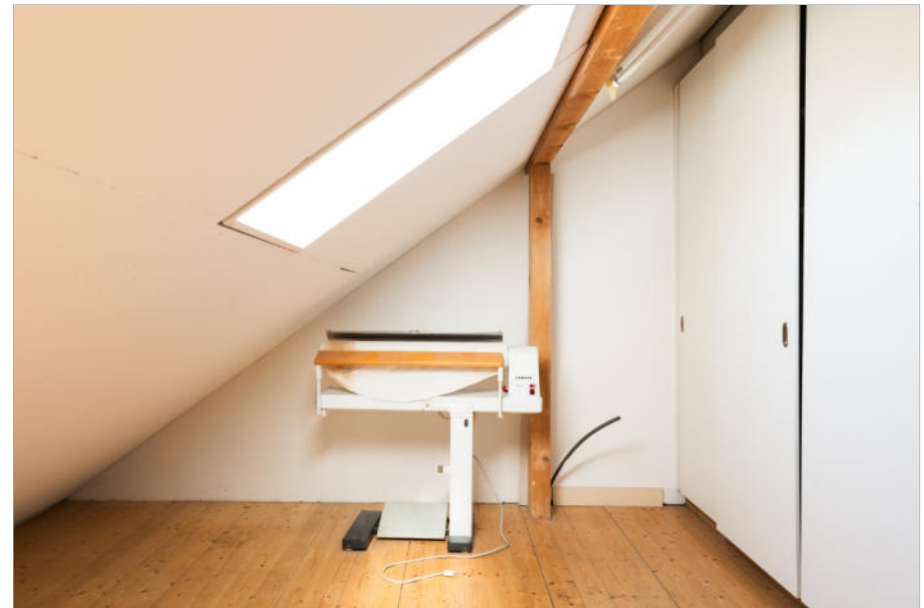
Galerie

Impressionen Dachgeschoss



Galerie

Im Dachgeschoss finden Sie eine Galerie...



Zimmer

...sowie ein kleines Zimmer mit 5-türigem
Einbauschränk.

Verkaufspreis

Der Preis für die Liegenschaft beträgt CHF 2'550'000.

Im Kaufpreis sind folgende Leistungen **nicht** enthalten:

- Handänderungssteuer (2.2 % bei nicht selbstbewohntem Wohneigentum)
- Schreibgebühr Grundbuchamt
- Schuldbrieferrichtung oder Schuldbrieferhöhung

Wissenswertes zu Solothurn

Bevölkerungszahl

16'856 Einwohner (Stand: 31.12.22)

Steuerfuss

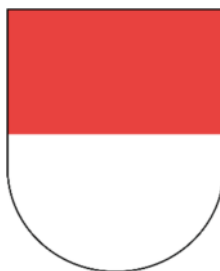
107 % der Staatssteuer für natürliche und juristische Personen

Autobahnanschluss

Die Autobahn A5 erreichen Sie nach gut 3 Kilometern über die Zubringer Solothurn West, Biberist (Richtung Biel) und Solothurn Ost. In die Städte Bern, Basel, Luzern oder Zürich gelangen Sie innert 30 bis 60 Minuten.

Öffentlicher Verkehr

Der Amthausplatz ist lediglich 220 Meter entfernt. Die Haltestellen werden von den Linien 1-7, 9 und 12 bedient. Zum Bahnhof Solothurn West beträgt die Distanz 400 Meter, zum Hauptbahnhof sind es 750 Meter.



Schule

Der Weg zum Kindergarten und der Primarschule beträgt 450 Meter. Zur Sekundarschule sind es 240 Meter und 1.2 Kilometer zur Kantonsschule.

Läden & Geschäfte

Die Stadt Solothurn bietet unterschiedlichste Einkaufsmöglichkeiten. Der nächstgelegene Supermarkt (Coop) liegt in 130 Metern Entfernung.

Freizeitaktivitäten & Ausflugsziele

Naherholungsgebiet Aare, Badi Solothurn, Weissenstein, Verenaschlucht mit der Einsiedelei, Golfplatz Wylihof, Sportzentrum Zuchwil, Bowlingcenter Bellach, Adventure Rooms und unzählige weitere Aktivitäten erwarten Sie in und um die Stadt Solothurn.

Ihr Kontakt

Sind Sie an dieser Altstadtliegenschaft interessiert?

Unser Verkaufsleiter, **Reymar Studer**, freut sich über Ihre Kontaktaufnahme.

Sie erreichen ihn unter der Nummer **079 254 72 61** oder
per E-Mail an **reymar.studer@immodesign.net**

Allgemeines

Haftungsausschluss

Diese Dokumentation ist für den Verkauf des aufgeführten Objektes erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

Bildnachweis & Quellen

- Der Lageplan auf Seite 3 stammt von Google Maps.
 - Der Grundbuchplanauszug unter «Situation» auf Seite 4 wurde im Geoportal Kt. Solothurn (<https://geo.so.ch>) generiert.
 - Die Angaben unter «Wissenswertes zu Solothurn» auf Seite 36 stammen von:
 - www.so.ch
 - www.bsu.ch
 - Google Maps
-