

Verkaufsdokumentation

5 ½ Zimmer – Einfamilienhaus



Rain 87
4588 Unterramsern SO

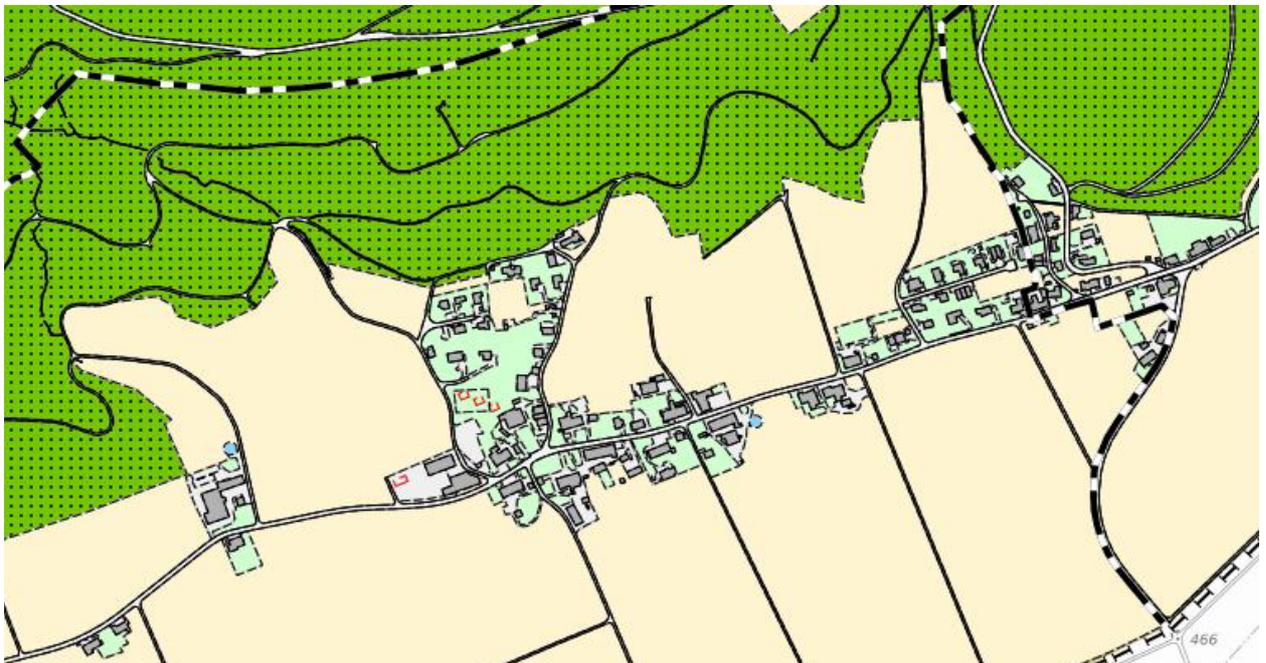
Inhaltsverzeichnis

1.	<u>KARTENAUSSCHNITT</u>	3
2.	<u>ORTSPLAN</u>	4
3.	<u>SITUATIONSPLAN</u>	5
4.	<u>ORTSBESCHREIBUNG</u>	6
5.	<u>OBJEKT</u>	9
6.	<u>GRUNDBUCH</u>	11
7.	<u>GEBÄUDEVERSICHERUNG</u>	12
8.	<u>VERKAUFSPREIS</u>	13
9.	<u>FINANZIERUNG</u>	13
10.	<u>PLÄNE</u>	14
11.	<u>FOTOS</u>	17

1.

Kartenausschnitt





3.

Situationsplan





Wichtige Angaben

Einwohnerzahl	214 (Stand 31.12.2011)
Höchster Punkt	475 m über Meer
Nachbargemeinden	Messen (SO), Aetigkofen (SO), Mühledorf (SO), Aetigen (SO), Limpach (BE), Mülchi (BE)

Verkehrsanschluss

Autofahrzeiten:

Solothurn	20 Min.
Grenchen	20 Min.
Bern	30 Min.
Biel	30 Min.

Postautokurse

Abfahrten Richtung Bätterkinden Bahnhof: 06:42, 07:12, 08:12, 08:41, 11:43, 12:13, 12:43, 13:11, 14:11, 15:55, 16:41, 17:43, 18:43, 19:11

Abfahrten Richtung Messen: 07:05, 07:35, 08:41, 12:11, 12:41, 13:11, 14:11, 16:18, 17:24, 18:11, 19:11

Steuern

Steueranlage	100 %
--------------	-------

Steuervergleich Beispiel Kanton Solothurn / Kanton Bern

Annahme: Ehepaar (nicht Doppelverdiener) mit 2 Kindern unter 18 Jahren, reformiert, steuerbares Einkommen CHF 100'000.-, steuerbares Vermögen CHF 100'000.-:

Gesamtsteuer Unterramsern SO:	CHF 16'930.-
Gesamtsteuer Stadt Bern BE:	CHF 22'268.-

Geografie

Unterramsern liegt auf 475 m ü. M., 11 km südsüdwestlich des Kantonshauptortes Solothurn (Luftlinie). Das Strassendorf erstreckt sich am Südfuss des Bucheggberges, am Rand der breiten Ebene des Limpachtals im Solothurner Mittelland.

Die Fläche des 1.5 km² grossen Gemeindegebiets umfasst einen Abschnitt der Molassehöhen des Bucheggberges. Die südliche Grenze verläuft entlang des kanalisierten Limpachs. Von hier erstreckt sich der Gemeindeboden nordwärts über die landwirtschaftlich intensiv genutzte Ebene bis auf die angrenzenden, dicht bewaldeten Steilhänge des Bucheggberges. Der Südhang des *Chalgen* weist mehrere kurze Erosionsrinnen auf. Am Rand des Hochplateaus der *Egg* bei Aetigkofen wird mit 600 m ü. M. die höchste Erhebung von Unterramsern erreicht. Von der Gemeindefläche entfielen 1997 7 % auf Siedlungen, 29 % auf Wald und Gehölze, 63 % auf Landwirtschaft und etwas weniger als 1 % war unproduktives Land.

Bevölkerung

Mit 214 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2011) gehört Unterramsern zu den kleinsten Gemeinden des Kantons Solothurn. Von den Bewohnern sind 98.9 % deutschsprachig und 0.6 % sprechen Französisch (Stand 2000). Die Bevölkerungszahl von Unterramsern belief sich 1850 auf 221 Einwohner, 1900 auf 170 Einwohner. Im Verlauf des 20. Jahrhunderts nahm die Bevölkerungszahl bis 1970 weiter auf 129 Personen ab. Seither wurde wieder ein deutliches Bevölkerungswachstum verzeichnet.

Schule/Kindergarten

Den 2-jährigen Kindergarten und die Unterstufe bis zur 6. Klasse, besuchen die Kinder in Messen. Die Oberstufe, 7. bis 9. Klasse wird in Schnottwil geführt. Der Transport der Kinder wird von den Schulen organisiert.

Freizeit und Sport

In Aetingen befindet sich der wunderschön gelegene 18-Loch Golfplatz Limpachtal. Die ländliche Idylle, das romantische Läuten der Kuhglocken und das herrliche Panorama der ganzen Alpenkette machen eine Golfrunde bei Golf Limpachtal zu einem erholsamen Naturerlebnis. Die offene Landschaft und die Wälder laden zum Biken, Wandern und Reiten ein.

Wirtschaft

Unterramsern war bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts ein vorwiegend durch die Landwirtschaft geprägtes Dorf. Noch heute haben der Ackerbau und der Obstbau sowie die Viehzucht einen wichtigen Stellenwert in der Erwerbsstruktur der Bevölkerung. Weitere Arbeitsplätze sind im lokalen Kleingewerbe und im Dienstleistungssektor vorhanden, unter anderem in Betrieben der Holzverarbeitung und der Elektrobranche. In den letzten Jahrzehnten hat sich das Dorf auch zu einer Wohngemeinde entwickelt. Viele Erwerbstätige sind deshalb Wegpendler, die hauptsächlich in den Regionen Solothurn und Bern arbeiten.

Verkehr

Die Gemeinde liegt abseits der grösseren Durchgangsstrassen an einer Verbindungsstrasse von Lohn-Ammannsegg entlang dem Südfuss des Bucheggbergs nach Messen. Durch einen Postautokurs, welcher die Strecke von Bätterkinden nach Messen bedient, sowie durch den Rufbus Bucheggberg ist Unterramsern an das Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen.

Geschichte

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte 1276 unter dem Namen *Rambsern*, wobei nicht klar ist, ob sich die Bezeichnung auf Oberramsern oder Unterramsern bezieht. Der Ortsname geht auf das alte schweizerdeutsche Wort *rams* (Bärlauch) zurück.

Seit dem Mittelalter unterstand Unterramsern der Herrschaft Buchegg, die Teil der Landgrafschaft Kleinburgund war. 1391 wurde sie von Solothurn erworben und zur Vogtei Bucheggberg umgewandelt. Bis 1798 lag die hohe Gerichtsbarkeit beim bernischen Landgericht Zollikofen, während Solothurn mit dem Gerichtsort Aetingen die niedere Gerichtsbarkeit ausübte. Nach dem Zusammenbruch des Ancien Régime (1798) gehörte Unterramsern während der Helvetik zum Distrikt Biberist und ab 1803 zum Bezirk Bucheggberg.

Sehenswürdigkeiten

Im Ortskern sind einige charakteristische Bauernhäuser mit tief heruntergezogenen Walmdächern aus dem 18. und 19. Jahrhundert erhalten. Unterramsern besitzt keine eigene Kirche; es gehört zur Pfarrei Aetingen-Mühledorf.

Objektbeschreibung

Das grosszügige 5,5-Zimmer-Mittelhaus wurde 1994 erstellt. Das am Südhang gelegene Grundstück bietet unverbaubare Aussicht über das Limpachtal bis zum Alpenpanorama.

Eckdaten:

Grundbuchblatt		262
Baujahr		1994
Grundstückfläche (Hausgrundstück)		131 m ²
Nettowohnfläche		ca. 140 m ²
Gesamtnutzfläche		ca. 206 m ²
Eigenmietwert	Bund CHF 14'528.-, Staat CHF	11'622.-
GVB Wert	CHF	405'900.-
Katasterschätzung	CHF	132'067.-
Schuldbriefe	CHF	.-
Parkieren		2 Parkplätze

Heizung: Kostengünstige Wärmepumpen-Heizung mit Erdsonde.

Renovationen/Investitionen 1999-2012

Wärmepumpenheizung
Küche
WC EG
Bad OG
Dachausbau

Raumprogramm**Parterre**

Windfang/Vorraum	7,8 m ²
Küche	10,9 m ²
WC	2,1 m ²
Vorplatz	12,7 m ²
Essen/Wohnen	32,9 m ²

1. OG

Vorplatz/Treppe	8,2 m ²
Bad	6,2 m ²
Zimmer 1	10,4 m ²
Zimmer 2	13,4 m ²
Zimmer 3 (Eltern)	27,6 m ²

Dachgeschoss

Estrich	ca. 8,0 m ²
---------	------------------------

Untergeschoss

Vorplatz/Treppe	6,7m ²
ehemaliger Tankraum	9.6 m ²
Waschen/Trocknen	13,9 m ²
Keller	7,0 m ²
Hobbyraum	29,2 m ²

Alle Angaben der Dokumentation sind nach bestem Wissen und Gewissen erhoben worden. Eine Sachgewährleistung oder Haftung wird im Rahmen eines Kaufvertrags- oder Vorvertragsabschlusses jedoch vom Verfasser ausgeschlossen.

6.

Grundbuch

Wird nachgereicht.



Solothurnische Gebäudeversicherung

200
200. JAHRE | SGV

00000027.003

Schätzungspräsident Heinrich Würgler
 Direktwahl 032 627 97 37
 E-Mail schaetzen@sgvso.ch

Solothurn, 18. März 2009 FM

Einschätzung vom 25.02.2009
 Tarifposition 2000
 Prämiensatz 44.0 Rp. pro CHF 1'000
 Baukostenindex 130% (1988=100%)
 Zeitwert 90%
 (>50%=Neuwertdeckung)

Hans Pius Fessler
 Karin Fessler
 Rain 87
 4588 Unterramsern

Versicherung Nr. 040-000-08700
 Grundbuchnummer 262
 Gemeinde Unterramsern
 Ortslage Rain 87, 4588 Unterramsern
 Eigentümer Hans Pius Fessler, Karin Fessler, Rain 87, 4588 Unterramsern



Versicherungsnachweis

Gebäudedetail	Baujahr	Länge	Breite	Höhe	m ³	Vers.Wert
Wohnhaus	1994	6.05	13.40	6.00	486	331'760
Keller mit Tankraum		6.00	13.30	2.70	215	90'870
Eingang						6'370
Anteil Erdsonde	1994					22'100

Der Neuwert des Gebäudes beträgt CHF 451'100

Solothurnische Gebäudeversicherung
 Direktion

Alain Rossier

8.

Verkaufspreis

Auf Anfrage

Zuzüglich Handänderungskosten.

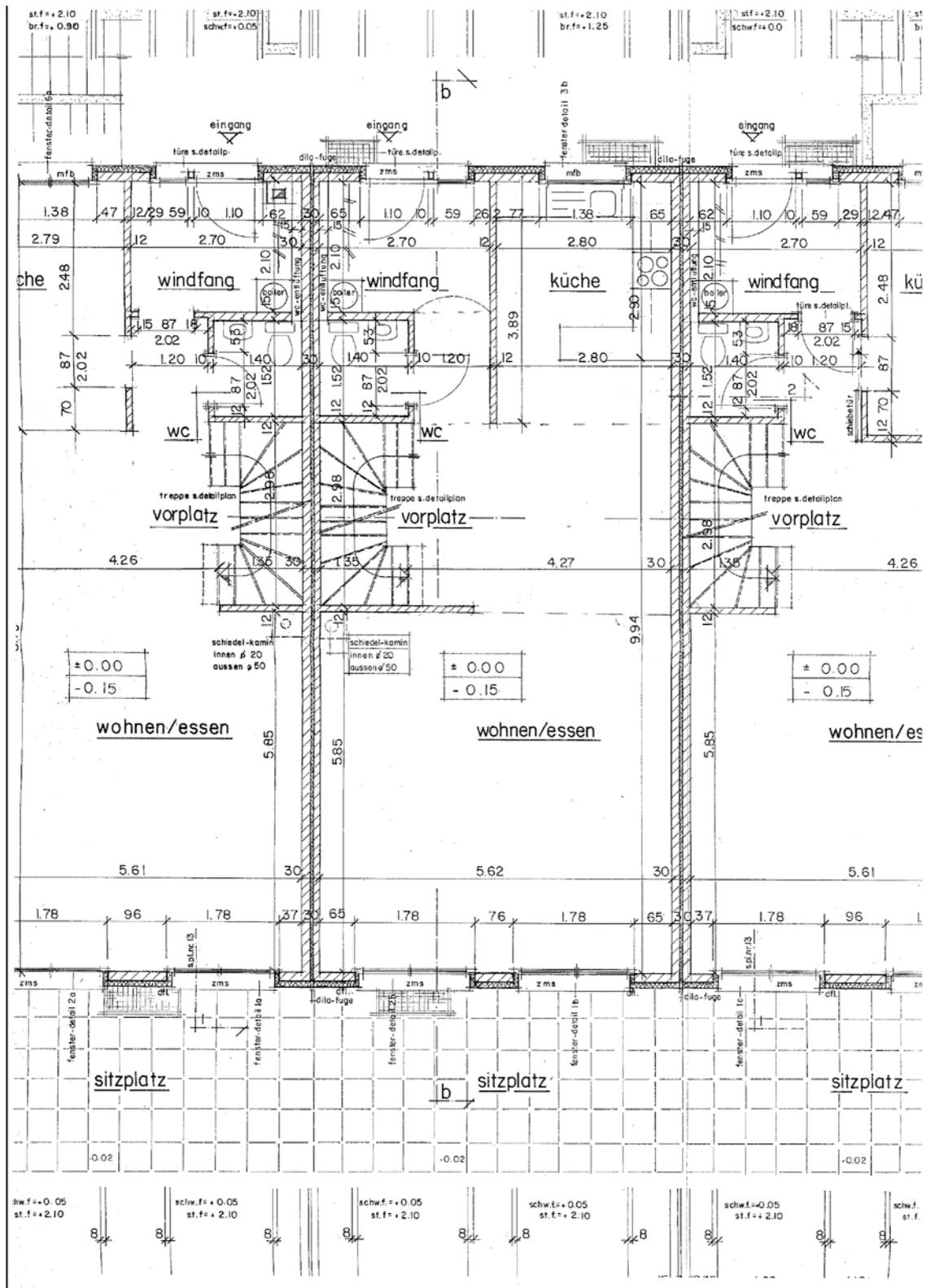
Der Verkaufspreis ist ein Richtpreis und bestimmt sich durch die Nachfrage.

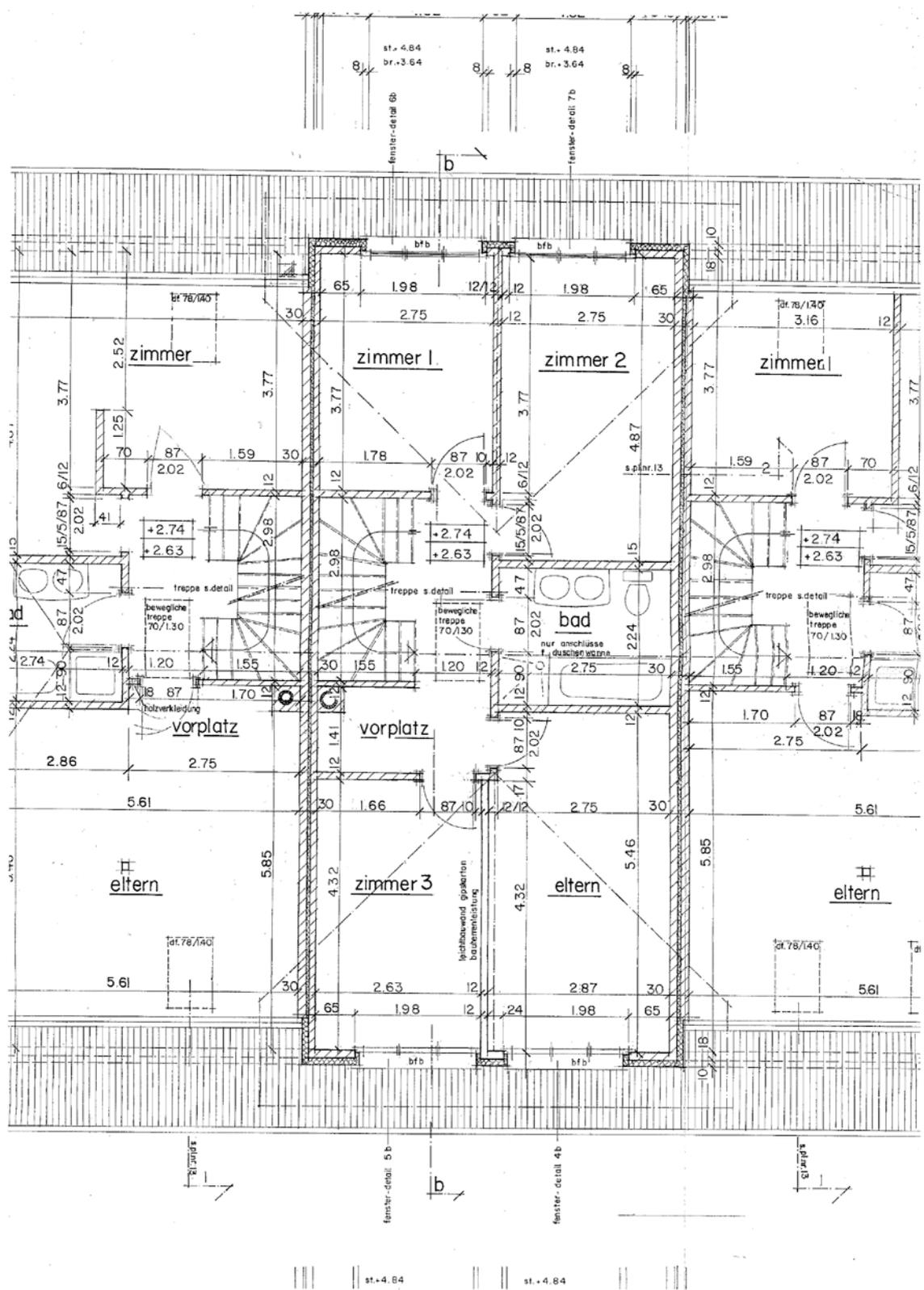
9.

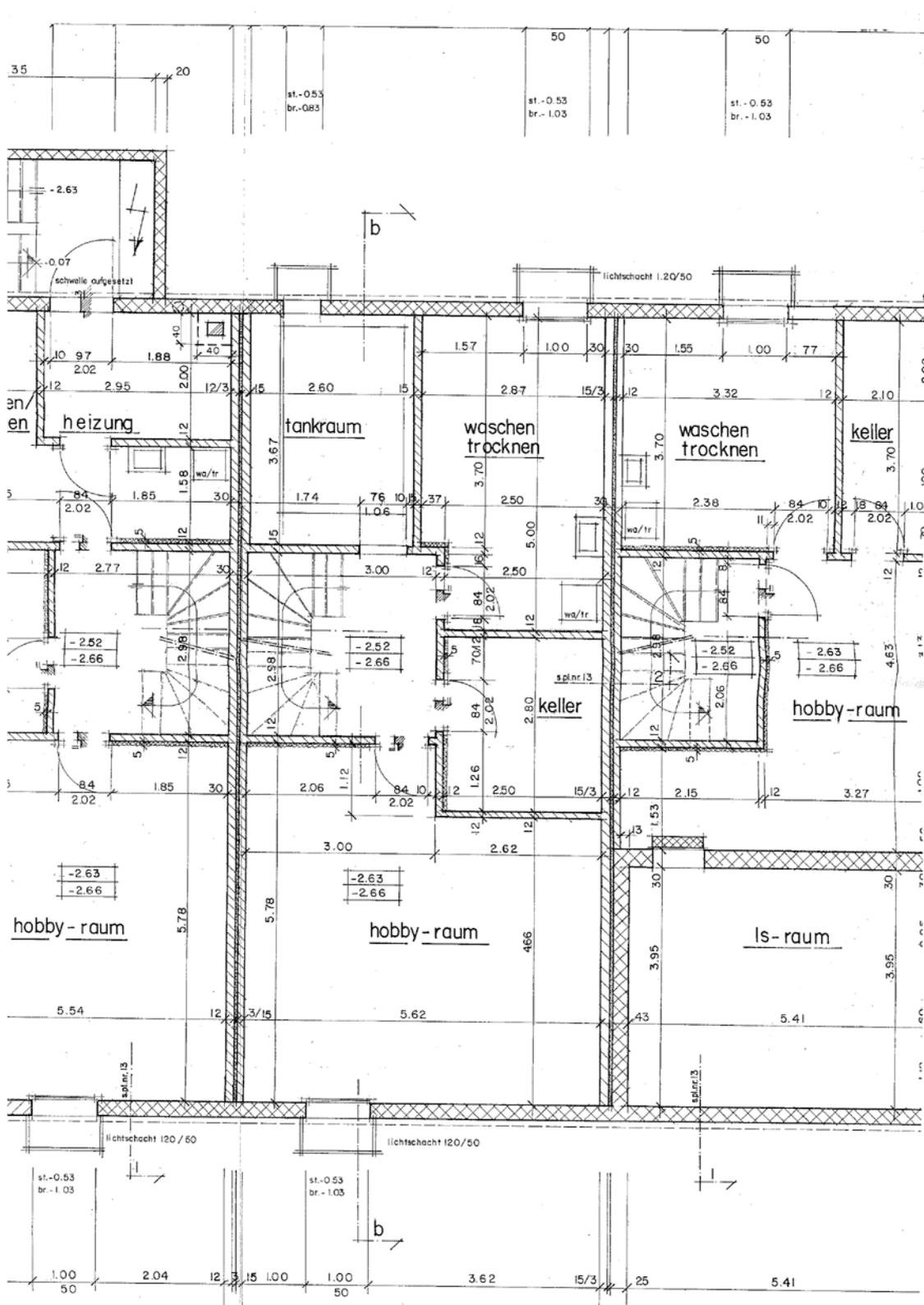
Finanzierung

Finanzierungsbeispiel

		<i>Tragbarkeit</i>		<i>Finanzierung A</i>		<i>Finanzierung B</i>	
		<i>CHF</i>		<i>CHF</i>		<i>CHF</i>	
Kaufpreis			520'000		520'000		520'000
Eigenkapital	mind. 20%	20%	104'000	20%	104'000	25%	130'000
1. Hypothek	max. 66%	66%	343'200	66%	343'200	66%	343'200
2. Hypothek	Differenz	14%	72'800	14%	72'800	9%	46'800
		Zinssatz		Zinssatz		Zinssatz	
Zinsbelastung 1. Hypothek		4.75%	16'302	1.50%	5'148	1.50%	5'148
Zinsbelastung 2. Hypothek		5.00%	3'640	1.60%	1'165	1.60%	749
		Jahre		Jahre		Jahre	
Amortisation 2. Hyp.	in Jahren	20	3'640	20	3'640	20	2'340
Nebenkosten	(in% vom Verkaufspreis)	1.00%	5'200	1.00%	5'200	1.00%	5'200
Total Kosten pro Jahr			28'782		15'153		13'437
Total Kosten pro Monat			2'399		1'263		1'120









Aussicht auf die Alpen



Garten



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



WC EG



grosses Schlafzimmer OG



Bad OG



Hobbyraum UG

Kontakt: Pius und Karin Fessler

**Rain 87
4588 Unterramsern
info@fischetische.ch**

079 602 88 17