

RESTAURANT FORELLENHOF – TRADITIONSREICHES BIJOU MIT EINZIGARTIGEM POTENZIAL

Ein idyllisch gelegenes Gasthaus mit eigenem Forellenteich, charmantem Ambiente und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten – bereit für Ihre gastronomische Vision.

Verkaufspreis

CHF 1'590'000.–

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



Online Publikation
anschauen

Für
Kaufinteressenten

IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30

INHALTSVERZEICHNIS

01

Übersicht

02

Infrastruktur

03

Gemeinde Kienberg

04

Beschreibung

07

Detailbeschrieb

08

Grundriss

10

Impressionen

32

Über Immoanker



ADRESSE

Wittnauerstrasse 201,
4468 Kienberg



OBJEKTART

Restaurant



VERKAUFSPREIS

CHF 1'590'000.-



VERFÜGBAR AB

Ab sofort



Grundstücksfläche

5'000 m²



REFERENZ-NR.

172



BAUJAHR

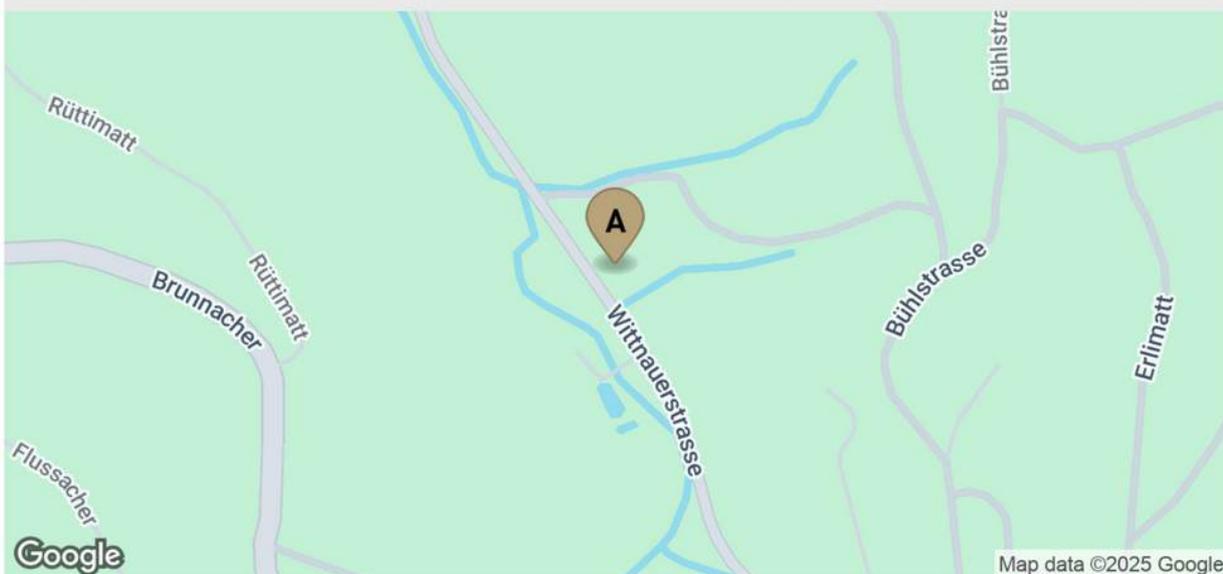
1991

LAGE DER LIEGENSCHAFT

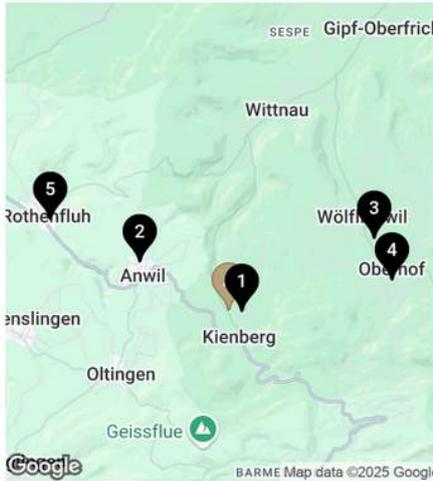


ADRESSE

Wittnauerstrasse 20, 4468 Kienberg



DIE INFRASTRUKTUR



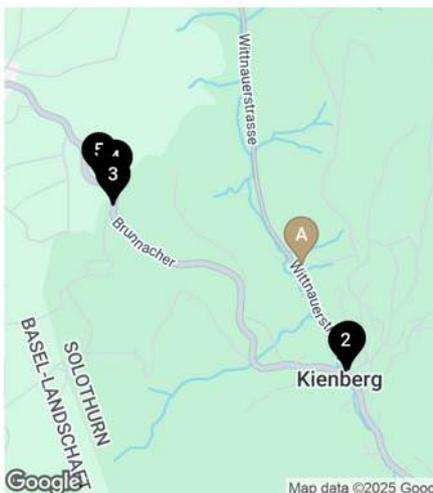
Schulen und Ausbildungsstätten

	🚶	🚲	🚗
1 Schulleitung 266 m	10'	5'	1'
2 Kindergarten Aegelmatt Pratteln 2 km	51'	18'	5'
3 Schule Wölflinswil 3.2 km	78'	25'	10'
4 Kindergarten 3.3 km	80'	27'	11'
5 Primar Schule 3.9 km	84'	24'	8'



Einkauf

	🚶	🚲	🚗
1 Treffpunkt Oltingen 2.6 km	68'	29'	8'
2 Volg 3.3 km	76'	23'	9'
3 Volg 4.2 km	60'	11'	5'
4 Migros-Supermarkt - Erlinsbach 5.5 km	136'	47'	13'
5 Coop Supermarkt Erlinsbach 6.1 km	147'	48'	14'



Öffentlicher Verkehr

	🚶	🚲	🚗
1 Kienberg, Hirschen 549 m	10'	5'	1'
2 Kienberg, Hirschen 552 m	9'	4'	1'
3 Kienberg, Kreuz 948 m	34'	14'	3'
4 Kienberg, Kreuz 968 m	35'	15'	3'
5 Kienberg, Kreuz 1.1 km	37'	15'	3'

DIE GEMEINDE KIENBERG

4468 Kienberg liegt im Bezirk Gösgen, im Kanton Solothurn. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Kienberg hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.6% pro Jahr auf 528 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2023). Die Steuerbelastung liegt bei 14.5% (Kanton: 13.9%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.4% beträgt (Stand 1. Jun. 2024). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +35.2% verändert (Kanton: +21.7%).

BESCHREIBUNG

Restaurant Forellenhof – Ein einzigartiges Gastronomieprojekt mit Potenzial

Willkommen im Restaurant Forellenhof – einer charmanten Gaststätte mit eigenem Forellenteich, die Tradition, Natur und Zukunftsperspektiven vereint. Dieses idyllisch gelegene Restaurant bietet nicht nur eine einladende Atmosphäre, sondern auch eine solide Basis für kreative kulinarische Konzepte. Die grosszügigen Gasträume mit rustikalem Charme, eine funktional ausgestattete Küche und die sonnige Terrasse am Wasser machen den Forellenhof zu einem besonderen Ort für Gäste und Gastgeber.

Ein einladender Gastraum mit Charme

Der grosszügige, lichtdurchflutete Gastraum begeistert mit seiner gemütlichen Holzausstattung und einer warmen Atmosphäre. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen malerischen Blick ins Grüne. Die Kombination aus traditionellen Elementen und offenen Gestaltungsmöglichkeiten schafft Raum für ein einzigartiges Gastronomieerlebnis.

Die Küche ist bereits funktional ausgestattet und bietet eine solide Grundlage für den gastronomischen Betrieb. Je nach Konzept lassen sich hier individuelle Anpassungen vornehmen, um moderne Standards zu erfüllen. Der angrenzende Barbereich lädt Gäste zum Verweilen ein und kann optimal in das zukünftige Nutzungskonzept integriert werden.

Vielfältige Möglichkeiten – von Kulinarik bis Rückzugsort

Der Forellenhof bietet nicht nur eine einzigartige Kulisse für gehobene Gastronomie, sondern auch Raum für persönliche Gestaltungsideen.

Im Estrich kann ein grosszügiges Büro entstehen, das Platz für Organisation und Verwaltung bietet. Zudem besteht die Möglichkeit, hier ein gemütliches Übernachtungszimmer zu realisieren – ideal für Betreiber.

Die grosszügige Aussenanlage mit Sonnenterrasse und Forellenteich verleiht dem Restaurant einen unverwechselbaren Charakter. Gäste können hier inmitten der Natur entspannen, während sie kulinarische Spezialitäten geniessen. Diese idyllische Umgebung macht den Forellenhof zum perfekten Ort für Veranstaltungen, Feiern oder ein einzigartiges kulinarisches Erlebnis mit regionalen Spezialitäten.

Ein Projekt mit Zukunft

Der Forellenhof ist eine aussergewöhnliche Investitionsmöglichkeit für Gastronomen und Unternehmer mit Visionen. Die Substanz des Gebäudes ist gepflegt, einige Bereiche bieten Raum für Modernisierungen und kreative Neugestaltung. Mit gezielten Investitionen lässt sich dieses Schmuckstück in eine moderne, aber dennoch traditionsbewusste Destination verwandeln, die Gäste begeistert und langfristigen Erfolg verspricht. Ebenso haben Sie die Möglichkeit, die **grosse Aussenfläche** anderweitig zu nutzen oder sie **weiterzuvermieten**.

Nutzen Sie die Chance, dieses einzigartige Gastronomieprojekt zu verwirklichen – der Forellenhof wartet auf Ihre Ideen!

Interessiert?

Dann melden Sie sich unverbindlich für eine **Besichtigung** mit **Herrn Romo Khano** an. Zögern Sie nicht, uns bei offenen Fragen zu kontaktieren.

Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

 +41 78 313 03 22



ROMO

Khano



DETAILBESCHRIEB

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'590'000.-
Nebenkosten	CHF 6'000.- / Jahr

Zusatzangebote

Parkplätze	ca. 80
-------------------	--------

Flächen

Grundstücksfläche	5'000 m ²
Kapazität Gastraum	90 Gäste
Terrasse	150 Gäste

Eigenschaften

- ✔ Terrasse
- ✔ Garten
- ✔ Sonnig
- ✔ Ruhige Lage
- ✔ Aussicht
- ✔ Kinderfreundlich
- ✔ Reduit
- ✔ Virtuelle Besichtigung
- ✔ Gastro-Küche
- ✔ Kamin/Cheminée
- ✔ Spielplatz
- ✔ Estrich
- ✔ Forellenteich
- ✔ Grosse Parkfläche

Eckdaten

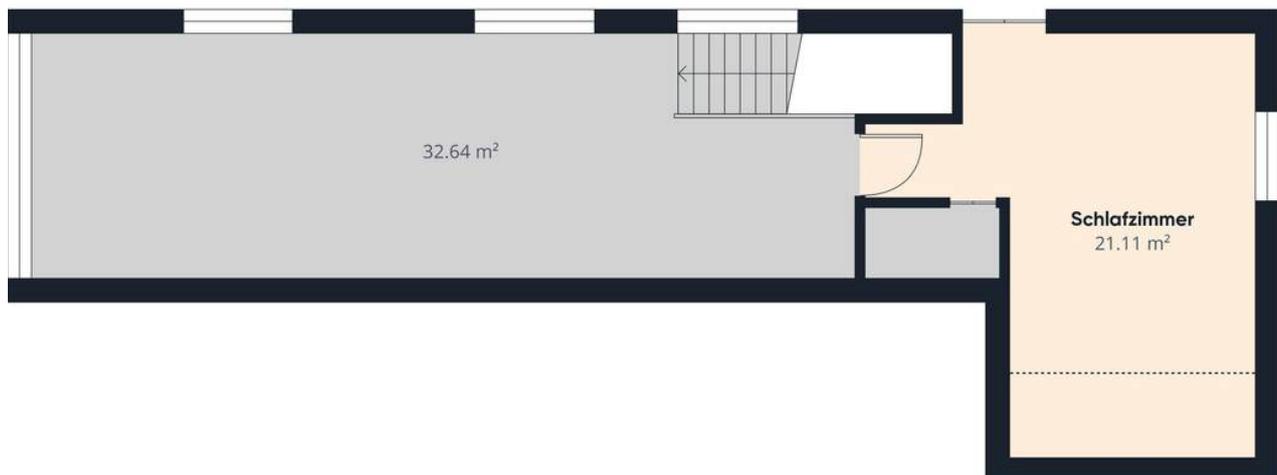
Referenz-Nr.	172
Verfügbar ab	Ab sofort
Etagen	2
Nasszellen	3
Zustand	gepflegt

Baujahr	1991
Letztes Renovationsjahr	2024
Wärmeerzeugung	ECO-Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



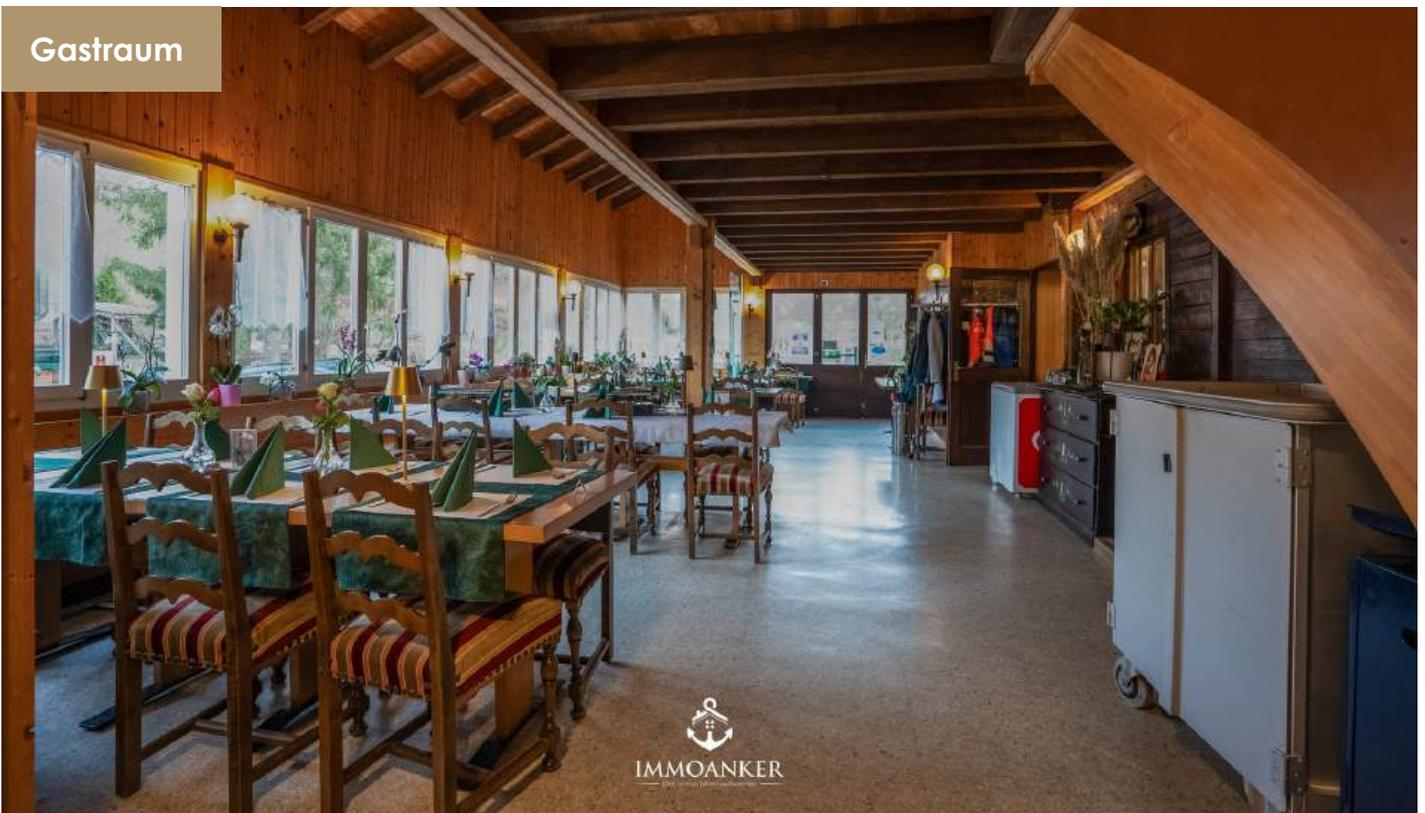
GRUNDRISS ESTRICH



Gastraum



Gastraum



Gastraum



Gastraum



Gastraum



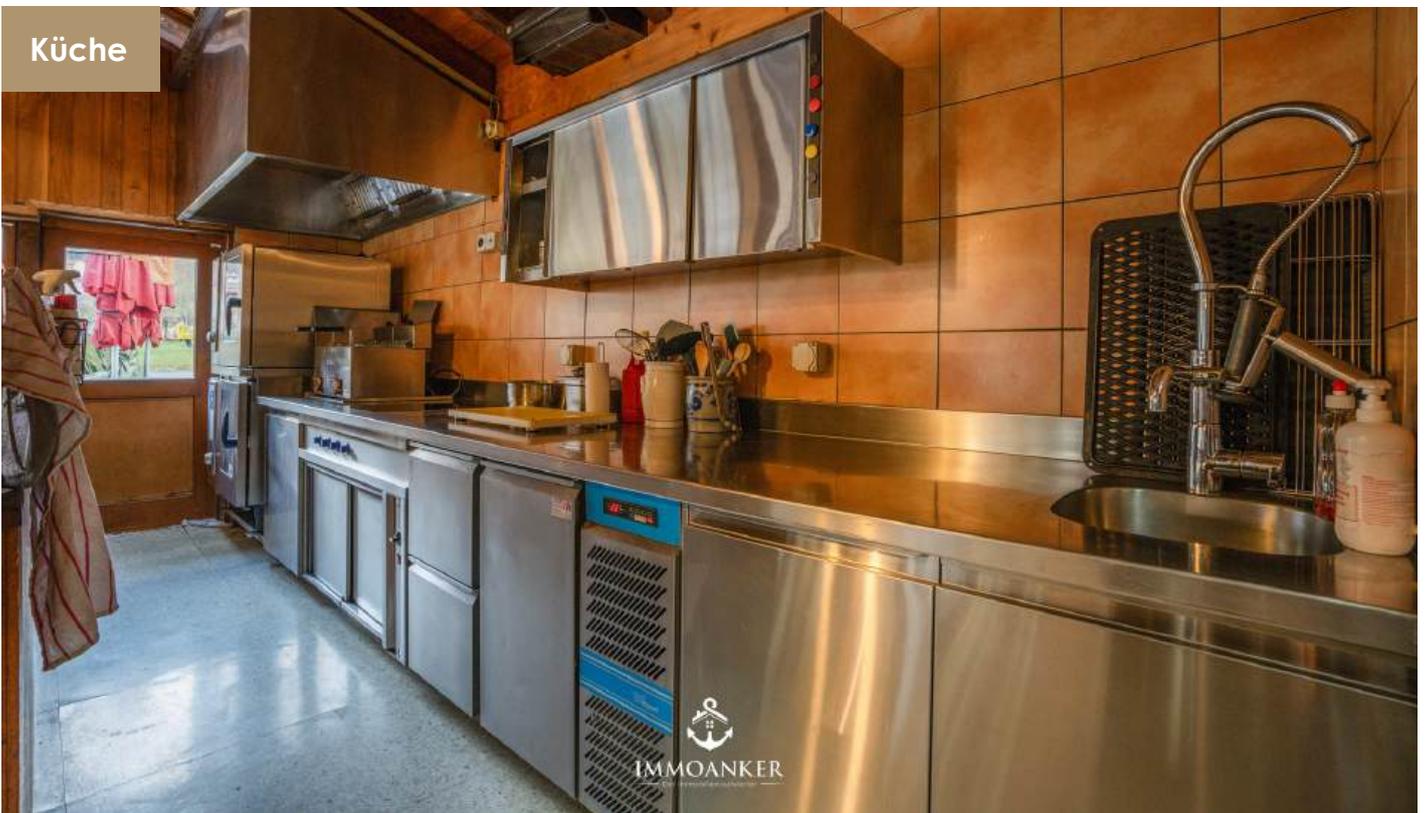
Küche



Küche



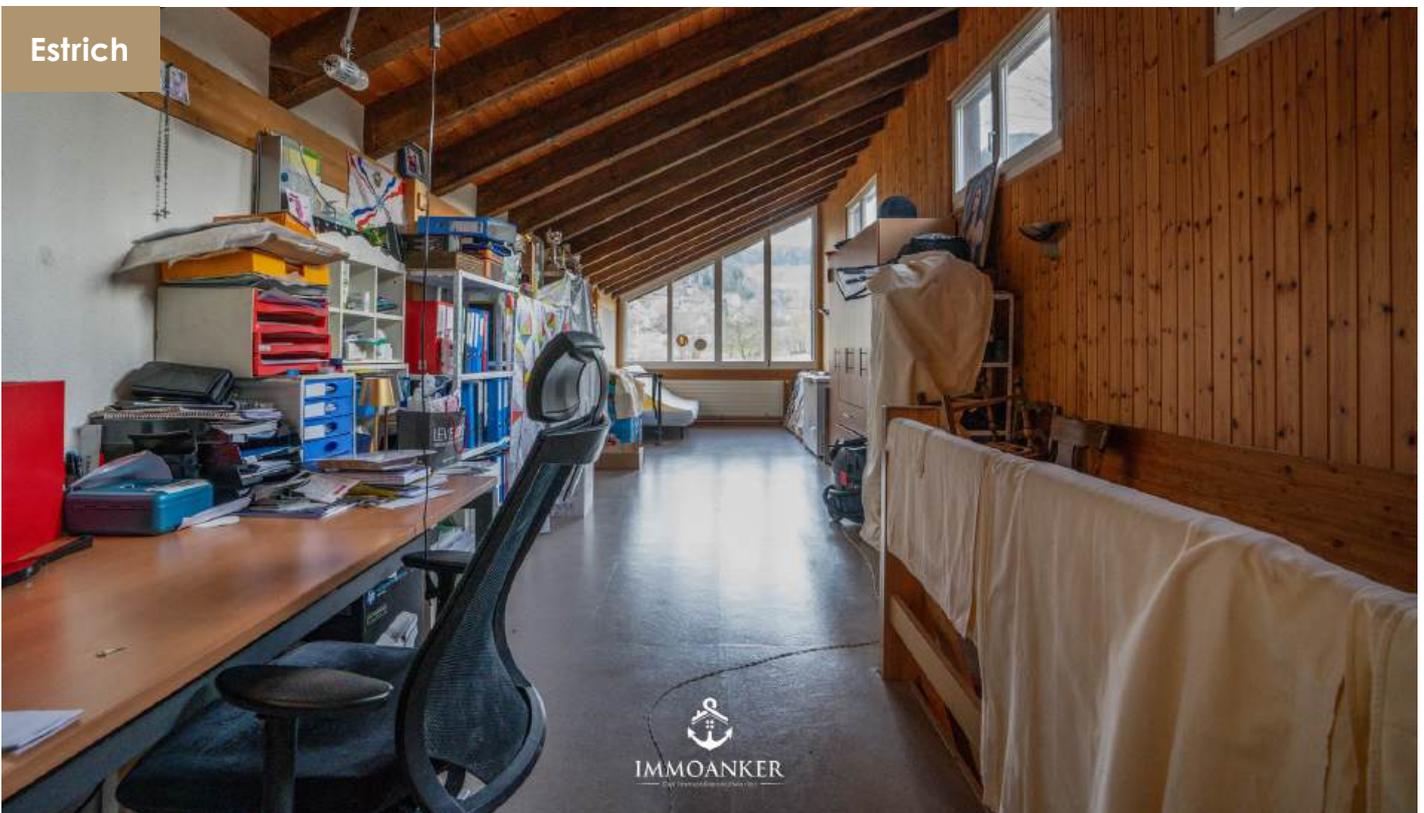
Küche



Lagerraum



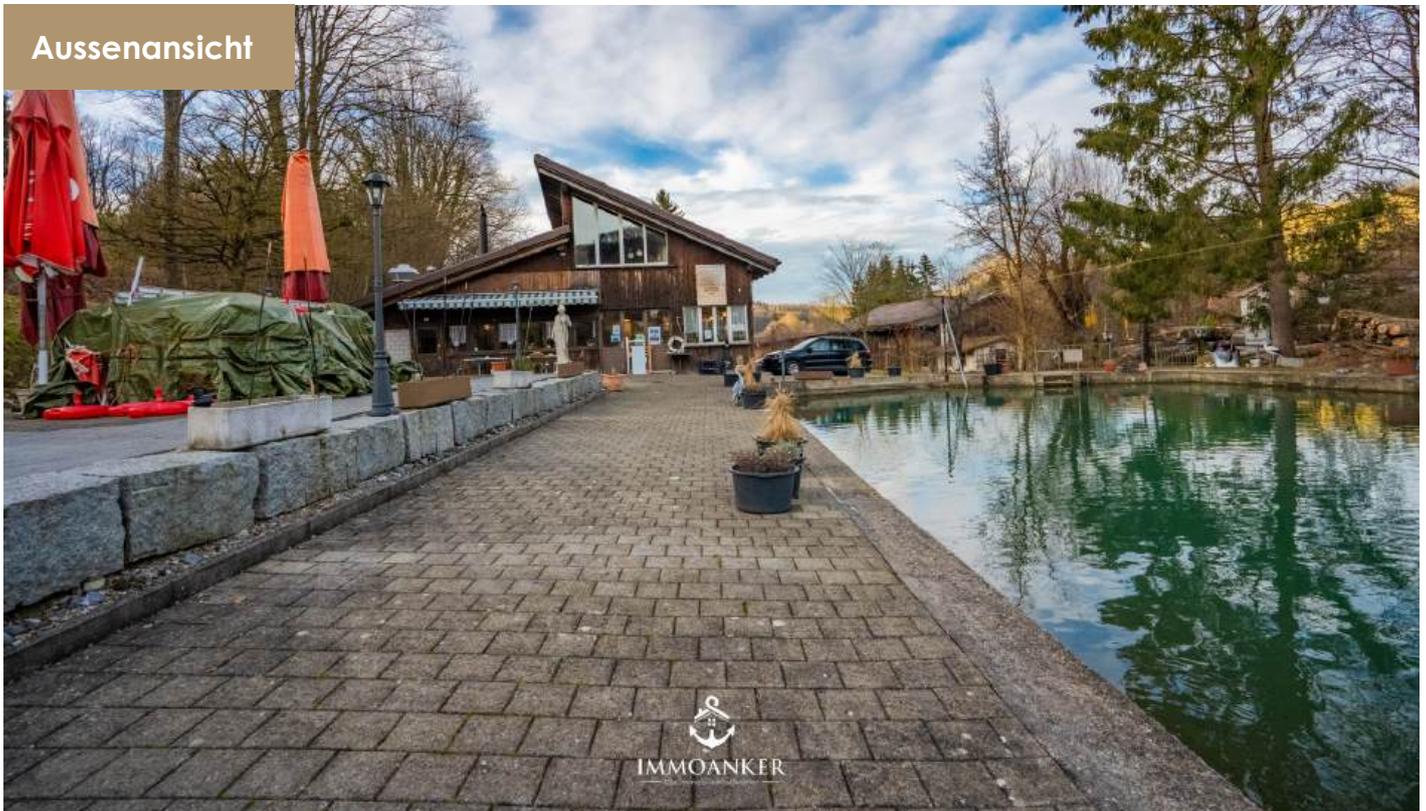
Estrich



Waschraum



Aussenansicht



Aussenansicht

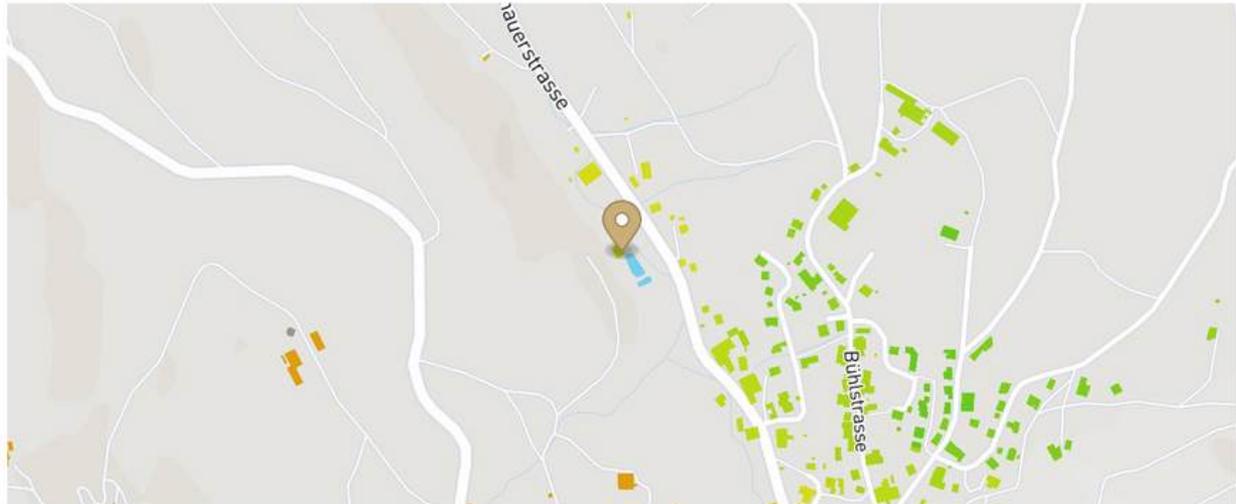


Hof/Parkfläche



Übersicht Umgebung

Die Faktoren, die den Wert der Immobilie beeinflussen, werden auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet.



● Sehr gut ● Gut ● Durchschnittlich ● Schlecht ● Sehr schlecht

Standortqualität ★★★★★ 3.0

Ruhe

★★★★★ 4.0

Einkaufen

★★★★★ 1.5

Anbindung

★★★★★ 2.5

Bildung

★★★★★ 2.5

Aussicht

★★★★★ 4.0

Weitere Faktoren

Vom Gesamtrating ausgeschlossen

Sonneneinstrahlung

★★★★★ 4.0

Immissionen

★★★★★ 4.5

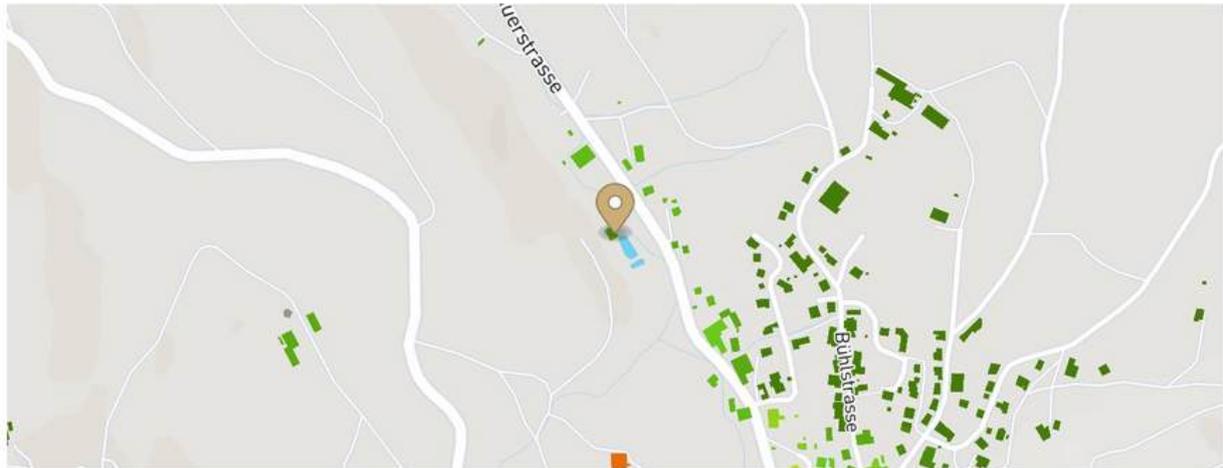
Freizeit

★★★★★ 3.5

Standortqualität - Stille

★★★★★ 4.0

Lärmpegel tagsüber und nachts durch den umliegenden Verkehr



● Sehr gut ● Gut ● Durchschnittlich ● Schlecht ● Sehr schlecht

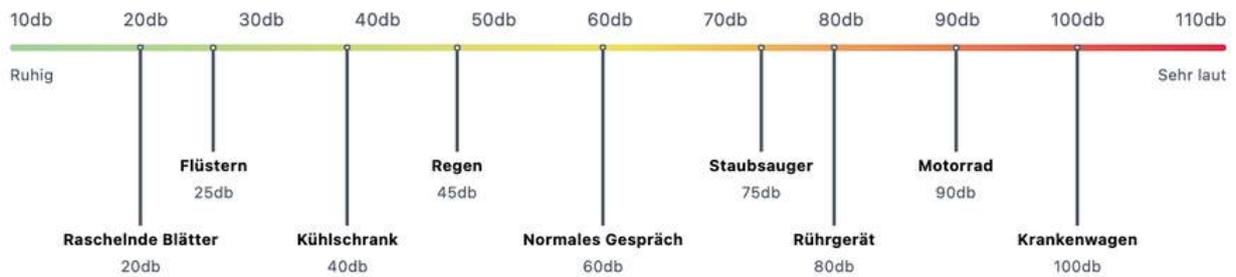
Autos

1) Tag	41db
2) Nacht	34db

Bahn

1) Tag	Keine Daten verfügbar
2) Nacht	Keine Daten verfügbar

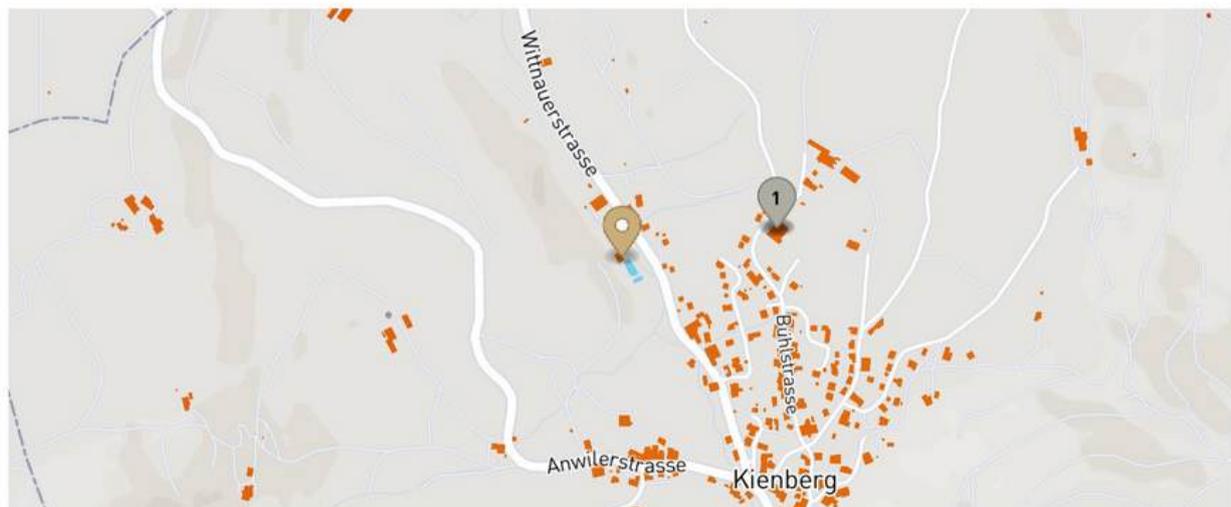
Dezibel-Skala



Standortqualität - Bildung

 **2.5**

Kindertagesstätten, Kindergärten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen sowie Universitäten/Hochschulen



● Sehr gut
 ● Gut
 ● Durchschnittlich
 ● Schlecht
 ● Sehr schlecht

Kita

- | | |
|--------------------------------|-------|
| 1) Lovely Kids | 5.8km |
| 2) Kindertagesstätte Wisebärg | 6.1km |

Kindergarten

- | | |
|---------------------------|------|
| 1) Kindergarten Kienberg | 300m |
| 2) Kindergarten | 2km |

Primarschule

- | | |
|---------------------------|------|
| 1) Primarschule Kienberg | 300m |
| 2) Primarschule Anwil | 2km |

Sekundarschule

- | | |
|---------------------------|-------|
| 1) Schule Gipf-Oberfrick | 6.5km |
| 2) Schulzentrum Bläuen | 6.5km |

High School

- | | |
|---|-------|
| 1) Careum Bildungszentrum für Gesundheitsberufe | 8.3km |
| 2) kaz. Kaufmännisches Ausbildungszentrum Aarau AG | 8.5km |

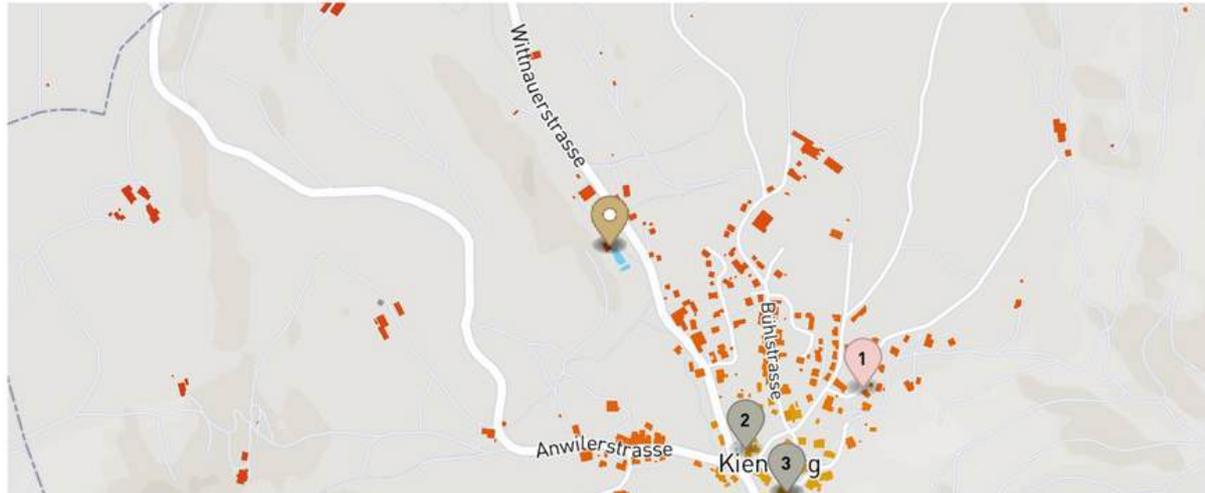
Universität/Hochschule

- | | |
|--|-------|
| 1) Fachhochschule Nordwestschweiz | 7.7km |
| 2) Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudetechnikverband suissetec, Bildungszentrum Lostorf | 7.7km |

Standortqualität - Einkaufen

★★★★★ 1.5

Einkaufen, Restaurants und andere Dienstleistungen in Luftlinie Entfernung



● Sehr gut
 ● Gut
 ● Durchschnittlich
 ● Schlecht
 ● Sehr schlecht

📍 Einkaufen: Lebensmittel

1) 🏪 Meier Isabel	841m
2) 🏪 Dorfladen Anwil	1.9km
3) 🏪 Metzgerei Rickenbacher GmbH	2.5km
4) 🏪 Konsumgenossenschaft	2.5km
5) 🏪 Treffpunkt	2.5km

📍 Einkaufen: Verschiedenes

1) 🏪 Holz von hier Tobias Schmid	562m
2) 🏪 Intermonument F. Hürbin	589m
3) 🏪 Kellerhals Schreinerservice	2km
4) 🏪 Happytree Baumpflege Lenzin	3.2km
5) 🏪 LANDI Oberes Fricktal	3.3km

📍 Restaurants & Cafés

1) 🍴 Restaurant Forellenhof	0.000047m
2) 🍴 Gasthof Hirschen	475m
3) 🍴 Restaurant Rössli	589m
4) 🍴 Reblaube	1.8km
5) 🍴 Jägerstübli	1.9km

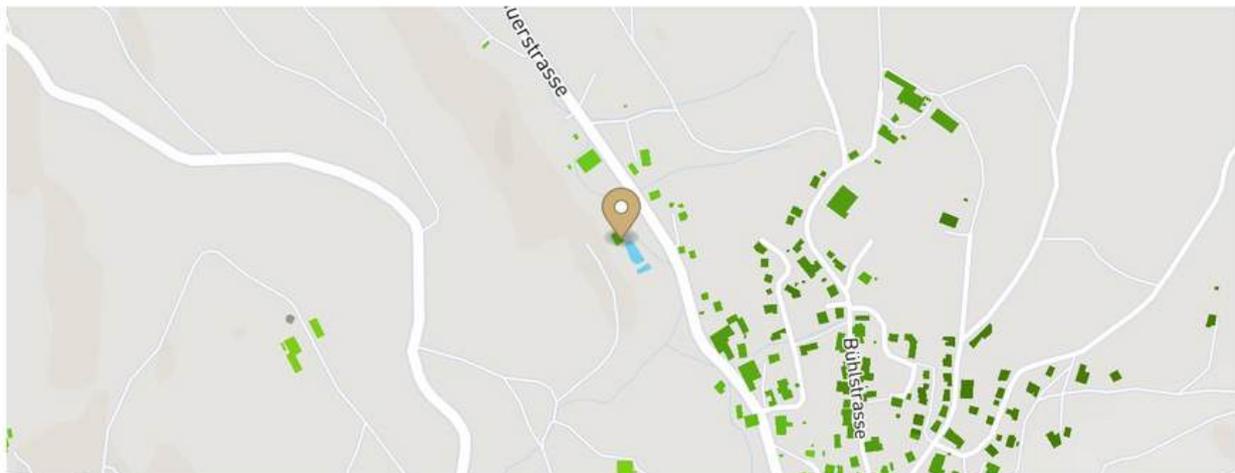
📍 Services

1) 🧑‍🦱 Coiffeur Katja	1.9km
2) 🚗 Garage Hanspeter Herzog AG	3.1km
3) 🏠 AVIA	3.2km
4) 🏠 Moveri AG	3.2km
5) 🧑‍🦱 HaarRank	3.3km

Standortqualität - Aussicht

★★★★☆ 4.0

Blick auf Berge und Seen sowie Tageslicht und Wolkendeckung.



● Sehr gut ● Gut ● Durchschnittlich ● Schlecht ● Sehr schlecht

1) Tageslicht Sommer 14h

1) Tageslicht Winter 4h

2) Sichtbare Berge Keine Daten verfügbar

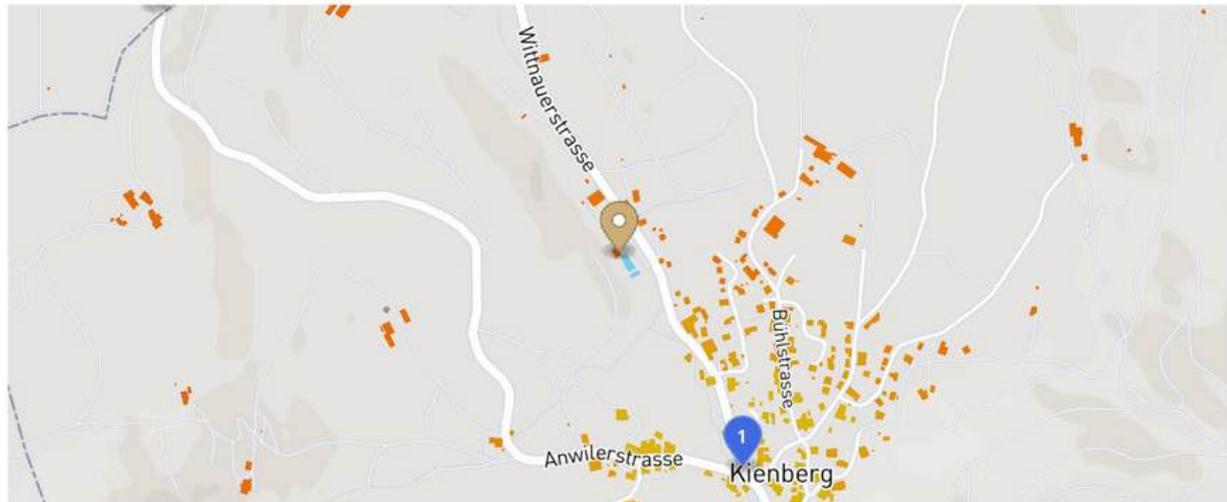
2) Seesicht

3) Hangneigung 8°

3) Durchschnittliche Wolkendeckung 60%

Standortqualität – Konnektivität

Zug- und Bushaltestellen, Autobahnauffahrten und Flughäfen

 **2.5**


● Sehr gut
 ● Gut
 ● Durchschnittlich
 ● Schlecht
 ● Sehr schlecht

Bus-/Tramhaltestelle

1)  Kienberg, Hirschen	473m
2)  Kienberg, Kreuz	994m
3)  Anwil, Ausserdorf	1.7km
4)  Anwil, Dorf	1.9km
5)  Oltingen, Postplatz	2.4km

Bahn

1)  Tecknau	5.7km
2)  Aarau, Sportanlagen Schachen	7.8km
3)  Frick	8.1km
4)  Sommerau	8.4km
5)  Schönenwerd SO	8.5km

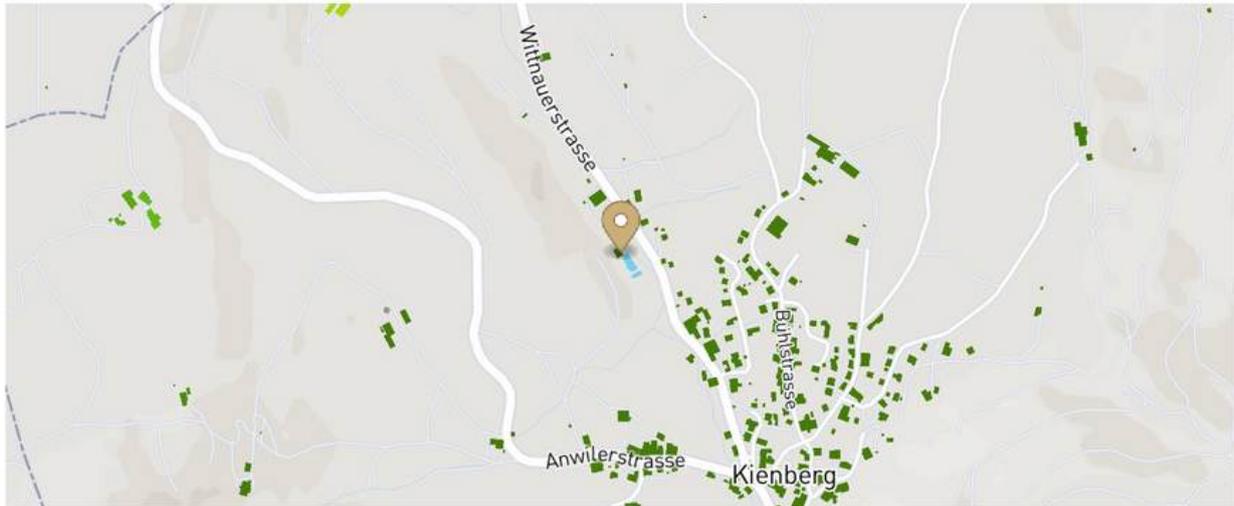
Autobahnanschluss

1)  Auffahrt	8.6km
2)  Frick	8.6km
3)  Frick	8.6km
4)  Auffahrt	8.8km
5)  Rohr	9.4km

Standortqualität - Immissionen

★★★★★ 4.5

Nähe zu Mobilfunkmasten



● Sehr gut ● Gut ● Durchschnittlich ● Schlecht ● Sehr schlecht

Nächster Mobilfunkmast

1) (↔) 3G, 4G, 5G	1km
2) (↔) 3G, 4G, 5G	1.9km
3) (↔) 3G, 4G	2.5km
4) (↔) 4G	2.6km
5) (↔) 3G, 4G, 5G	3.1km

Bauvorhaben

Liste aller bestehenden Bauvorhaben in der Umgebung



Nº	Distanz	Adresse	Titel	Etagen	Status	Eingabe	Baubeginn
1	53m	4468 Kienberg SO...	Ingenieurbiologische r Hangverbau aus Holz	0	Baugesuch eingereicht	13.11.22	
2	53m	4468 Kienberg SO...	Velounterstand auf Parkplatz	0	Baugesuch eingereicht	21.11.22	
3	53m	Fluhrain 34 4468 Kienberg	Umbau Einfamilienhaus	2	Baubewilligung erteilt	15.12.22	
4	53m	4468 Kienberg SO...	Neubau Einfamilienhaus mit Pool	0	Baubewilligung erteilt	04.04.24	
5	53m	4468 Kienberg SO...	Neubau Parkplatz mit Stützmauer	0	Baugesuch eingereicht	09.12.24	
6	234m	Bannhaldenstrasse 4468 Kienberg	Neubau Einfamilienhaus mit Doppelcarport	0	Baubewilligung erteilt	15.06.23	
7	255m	Bannhaldenstrasse 287 4468 Kienberg	Erstellen Kamin für Schwedenofen Wohnzimmer	0	Baugesuch eingereicht	27.08.22	

Kienberg, Kanton Solothurn (1/2)

Anzahl Gemeinden im Kanton: 106

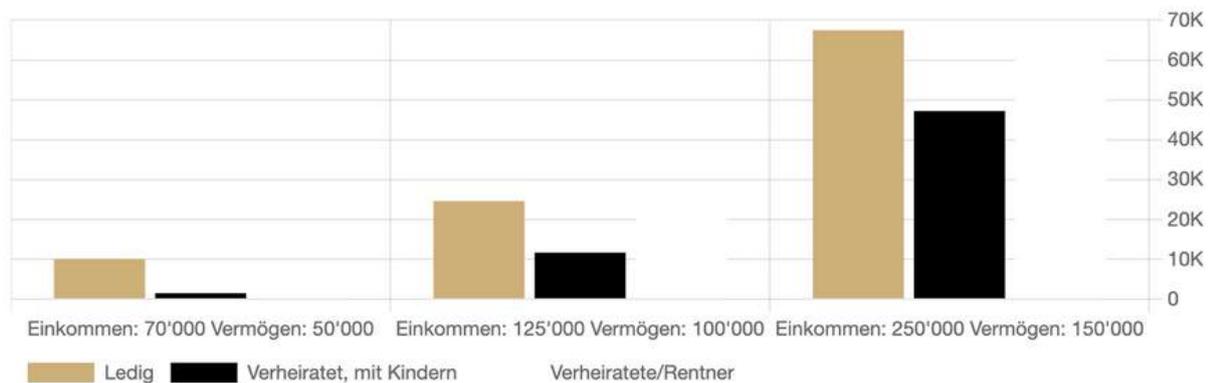
Steuerfuss

Quelle: BFS 2024

Typ	Solothurn	kantonaler Durchschnitt	Rang im Kanton
Gemeindesteuerfuss	129.00 %	117.36 %	98
Kirchensteuer (römisch-katholisch)	21.00 %	17.45 %	100
Kirchensteuer (evangelisch)	10.00 %	15.67 %	2

Steuerbelastung CHF

Quelle: BFS 2024



Krankenkasse

Quelle: BAG 2025

Typ	Kinder	Junge Erwachsene	Erwachsene
Durchschnittskosten	CHF 114	CHF 306	CHF 450

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1- INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2- KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschließende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3- FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir Ihnen beratend mit der passenden Finanzierung Ihres neuen Zuhauses zur Seite. Auf Ihren Wunsch können wir Ihnen hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4- KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt?

Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschließenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

5- KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für Sie. Der Entwurf wird Ihnen und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen Ihnen und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungstermin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschließenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater beizieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Eschenbach, LU | 2024



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30