



Parzelle Kat.-Nr. 459 & 464 / Gösserstrasse 81 & 81a / 5015 Erlinsbach, SO

GROSSES INDUSTRIEGRUNDSTÜCK - IDEAL FÜR SELBSTNUTZER



REAL ESTATE
AG

savills

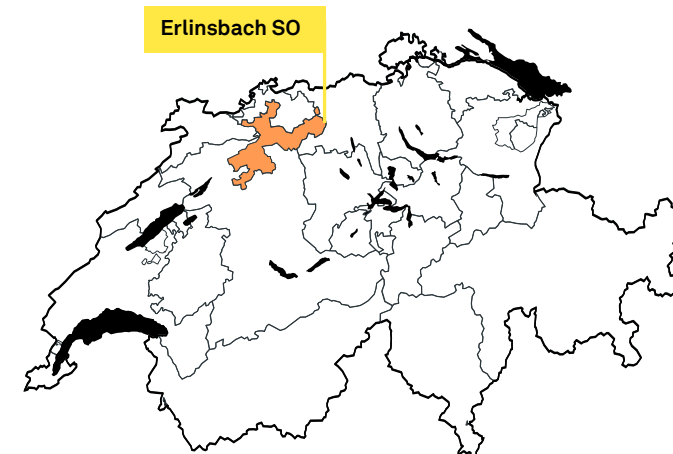
An International
Associate of Savills

Übersicht



Grundbuch und ÖREB

Adresse:	Gösgerstrasse 81 & 81a / 5015 Erlinsbach SO
Eigentümerschaft:	Henkel & Cie. AG
Eigentumsform:	Alleineigentum
Katastrernummer:	459 / 464
Parzellenfläche:	Total 11'854 m ²
Bauzone:	Industriezone
KbS:	Belastet, Untersuchung bereits eingeleitet
Anmerkungen:	Keine
Dienstbarkeiten:	Keine



Investment Highlights



Bezugsbereite Flächen – ideal für Selbstnutzer

Die Henkel & Cie. AG hat den Betrieb in Erlinsbach im Jahr 2025 eingestellt, weshalb das Areal ab sofort zum Verkauf und Bezug steht. Die beiden Parzellen verfügen gemeinsam über 11'800 m² und beherbergen zwei Werke, in denen neben 960 m² Büro- und Laborräumlichkeiten und einer Kantine auch 6'460 m² Produktions- & Lagerfläche sowie ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen.

Die beiden Gebäude sind unterirdisch miteinander verbunden und können über drei LKW-Rampen im Werk 2, sowie über die Rampe im Werk 1 beliefert werden. Die Verteilung auf die verschiedenen Stockwerke erfolgt über insgesamt drei Warenaufzüge.



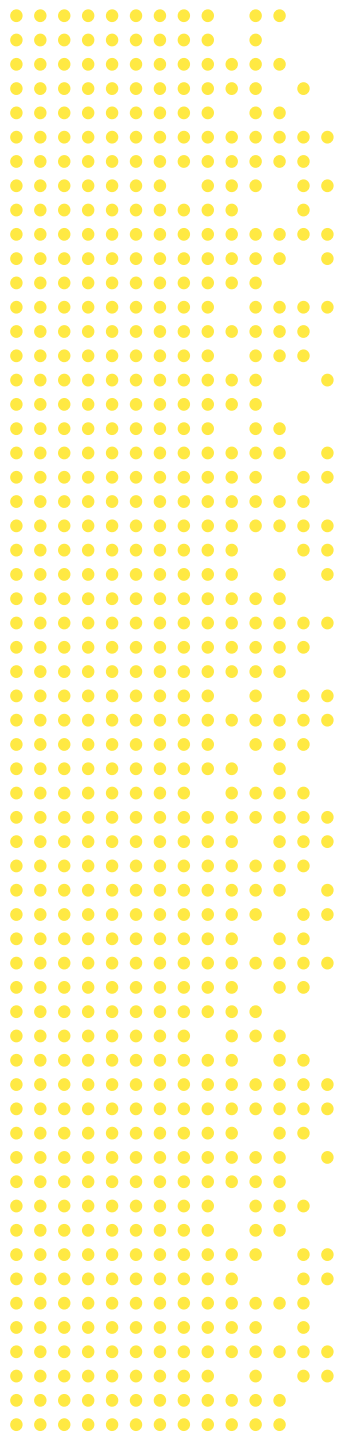
Hervorragende Verkehrsanbindung

Erlinsbach befindet sich an attraktiver Lage direkt an der Kantonsgrenze zum Aargau und nur wenige Minuten von Aarau entfernt. Dank der nahe liegenden Autobahn A1 (Zürich–Bern–Basel) profitiert der Standort von einer hervorragenden Anbindung des Individualverkehrs in alle Richtungen. Auch der öffentliche Verkehr ist optimal erschlossen: Die Bushaltestelle Dägermoos liegt direkt vor der Liegenschaft und ermöglicht eine komfortable Verbindung in die umliegenden Gemeinden sowie zum Bahnhof Aarau mit Anschluss an das nationale Bahnnetz.



Attraktiver Standort für Gewerbe

Die Liegenschaft liegt im südlichen Industrie- und Gewerbegebiet von Erlinsbach im Kanton Solothurn. Die Gemeinde ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit optimalen Bedingungen für Gewerbe und Unternehmen. Überschaubare Gemeindestrukturen mit kurzen Entscheidungswegen, KMU-freundliches Umfeld und bestehende Gewerbestrukturen fördern Synergien.



Inhalt

Lage	5
Übersicht Areal	6
Flächenübersicht	7
Bildergalerie	10
Eintrag im Kataster der belasteten Standorte	12
Katasterpläne	13
Zeitplan	14
Anforderungen Kaufangebote	15
Transaktion	16
Kontakt	17
Anhang	18
Disclaimer	20



**REAL
ESTATE
AG**



An International
Associate of Savills

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Lange Gasse 8
4052 Basel

info@hbre.ch
www.hbre.ch

Lage



Wüest Partner Makrolagerating

Büro: 3.2/5.0 (Durchschnittlich)
Gewerbe: 3.1/5.0 (Durchschnittlich)

Wüest Partner Mikrolagerating

Büro: 4.0/5.0 (Gut)
Gewerbe: 5.0/5.0 (Exzellent)

Verkehrsoptimal

Erlinsbach liegt direkt an der Grenze zum Kanton Aargau und in unmittelbarer Nähe zur Stadt Aarau – mit schneller Anbindung an die Autobahn A1 (Zürich–Bern–Basel). Direkt vor der Liegenschaft befindet sich die Bushaltestelle Dägermoos.

Attraktiver Wirtschaftsstandort

Das Gewerbeareal bietet ein unternehmensfreundliches Umfeld mit bestehenden KMU-Strukturen, Synergien vor Ort und kurzen Entscheidungswegen in der Gemeinde.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Die Parzellen eignen sich für vielseitige gewerbliche Nutzungen (Produktion, Dienstleistung, Lager, Werkstatt etc.) und ermöglichen individuelle Bauprojekte nach betrieblichen Bedürfnissen.



Übersicht Areal

Konstruktion & Gebäudetechnik

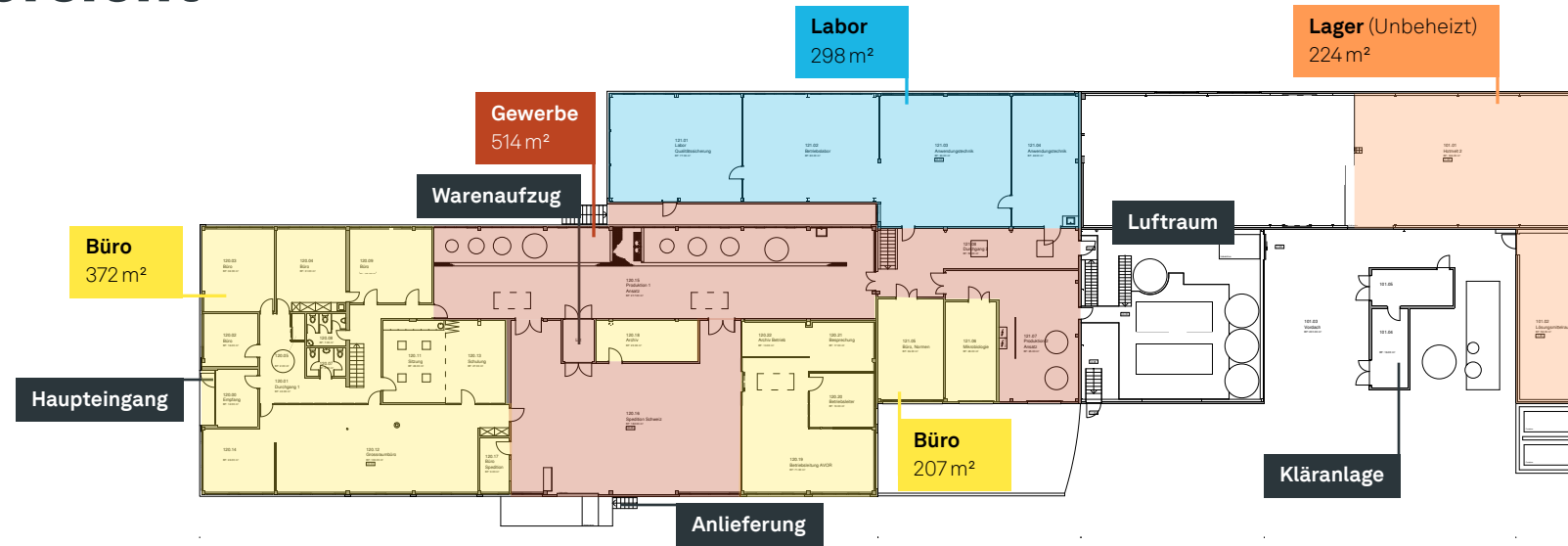
	Werk 1	Werk 2
Baujahr	1973-1995	1988 / 1998
Nutzung	Büro, Labor, Lager, Produktion	Labor, Lager, Produktion
Bauweise	Massivbau	Massivbau / Stahlrahmenbau
Fassade	Elementfassade / Metallfassade	Sichtbeton / hinterlüftete Metallfassade
Fenster	Aluminiumfenster 2-fach verglast (1994)	Aluminiumfenster 2-fach oder 3-fach verglast (1997)
Sonnenschutz	Ohne Sonnenschutz	Ohne Sonnenschutz
Dach	Flachdach	Flachdach
Erschliessung	1x Warenaufzug, 2t (1998)	1x Warenaufzug, 3,5t (1997) 1x Lastenaufzug, 1,5t (1998)
Heizung	Ölheizung (1986)	Ölheizung (1997)
Wärmeverteilung	Radiatoren	Radiatoren / Warmluft-Verteilung
Lüftung/Kühlung	Büro und Labor	Überdruck-Lüftung in Reinraum, Kälteanlage für Rohstoffe
Brandschutz	Zentrale Brandmeldeanlage (Siemens) in Werk 1, Brandschutztüren (2023)	



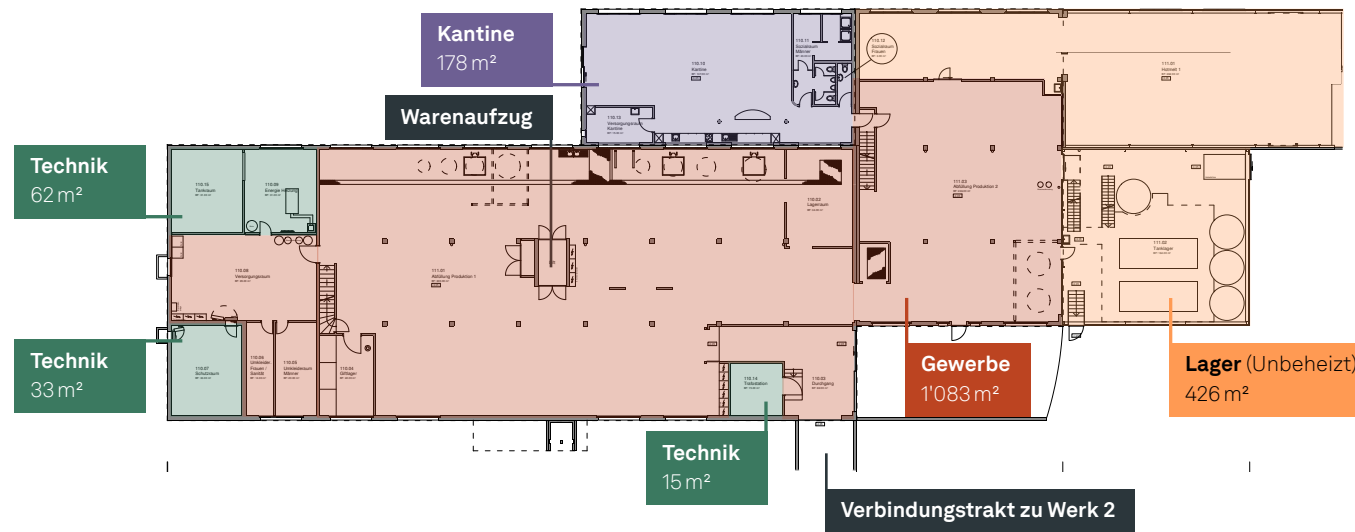
Flächenübersicht

Werk 1

Erdgeschoss



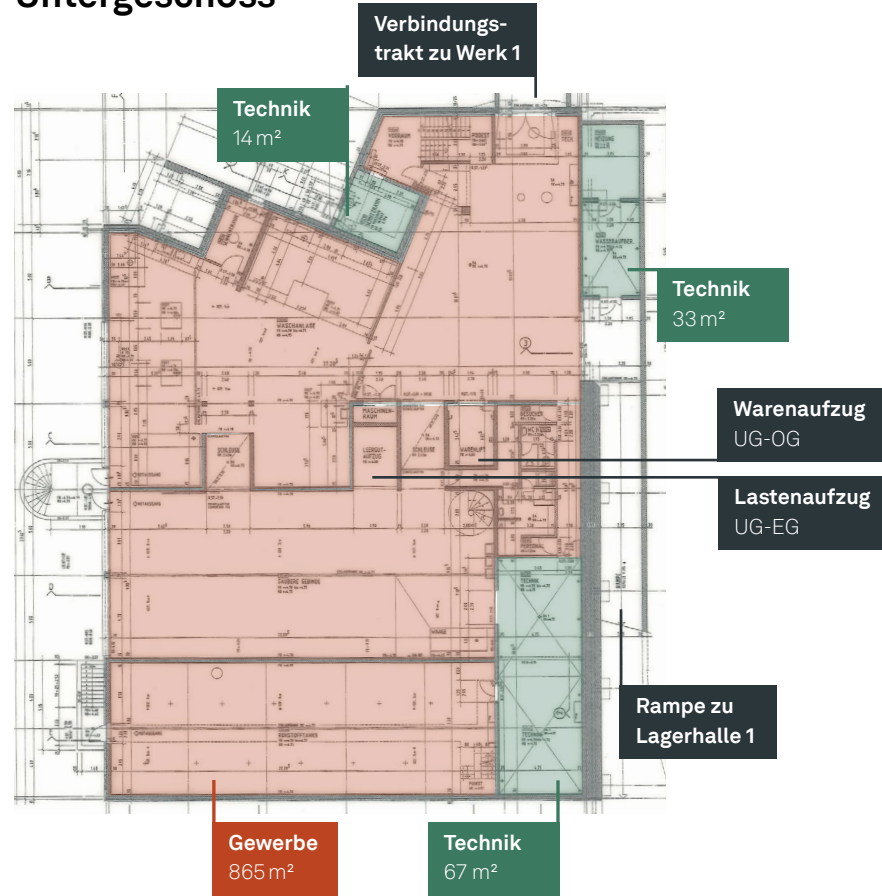
Untergeschoss



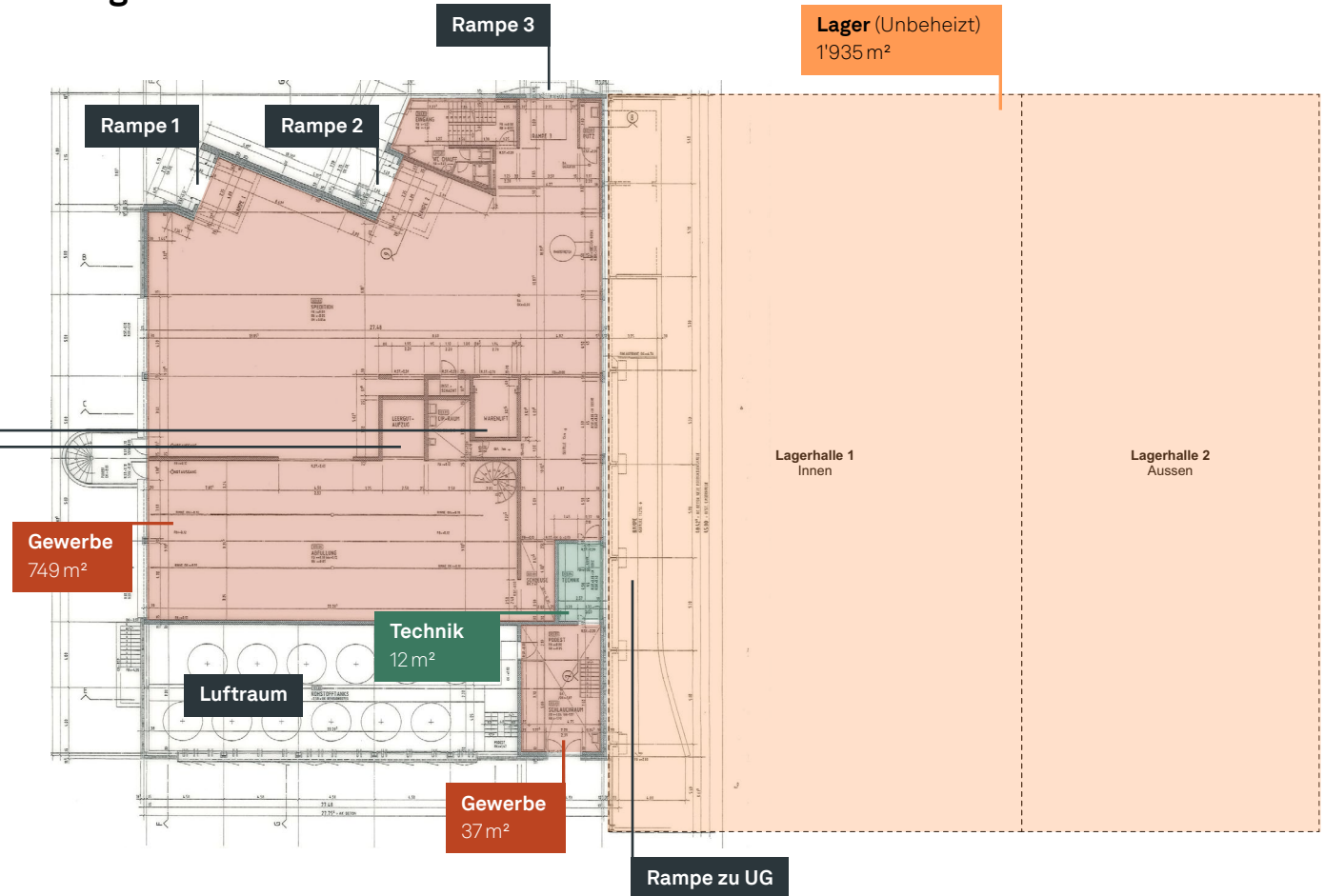
Flächenübersicht

Werk 2

Untergeschoss



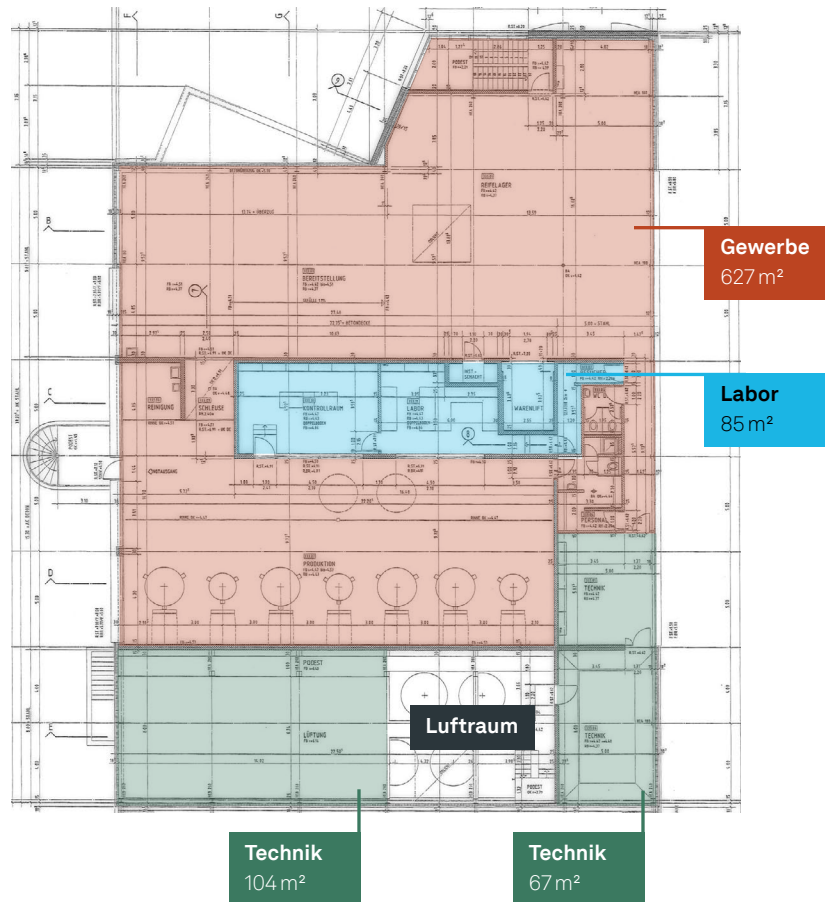
Erdgeschoss



Flächenübersicht

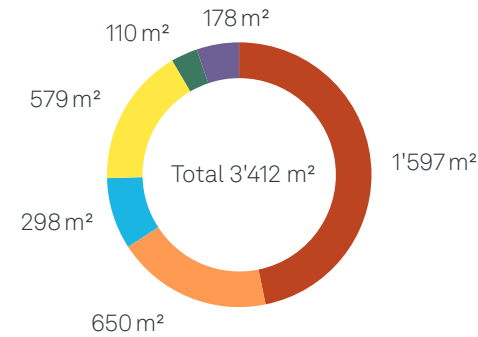
Werk 2

Obergeschoss

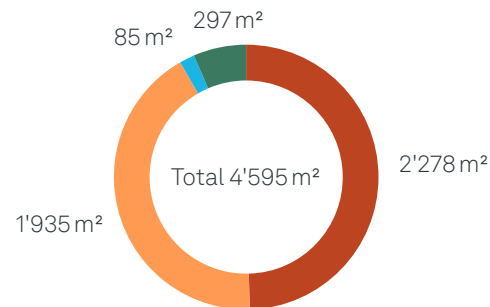


Flächenübersicht Werk 1 & 2

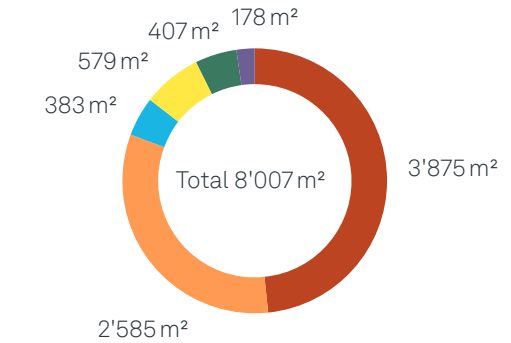
Werk 1



Werk 2



Total (Werk 1 + 2)



- Gewerbe
- Lager
- Labor
- Büro
- Technik
- Kantine

Bildergalerie – Werk 1



Büro, EG



Labor, EG



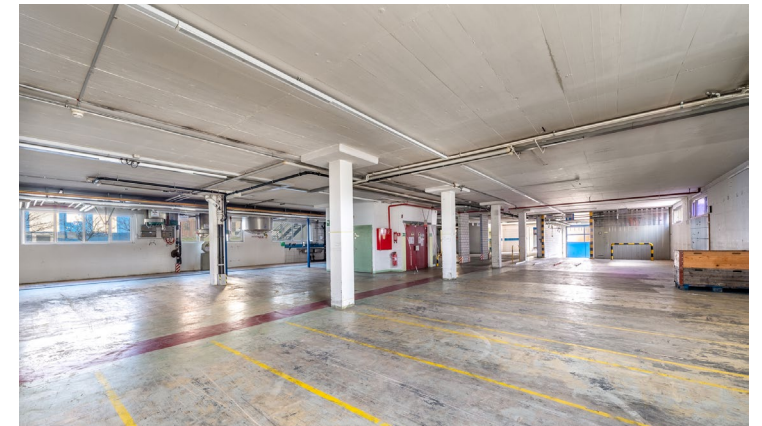
Lagerhalle, EG



Kantine, UG



Produktionsfläche mit Warenlift, EG



Produktionsfläche mit Warenlift, UG

Bildergalerie – Werk 2



Produktionsreinraum, OG



Rohstofftankraum, EG



Lagerhalle mit Verschieberegal, EG



Waschstation, UG

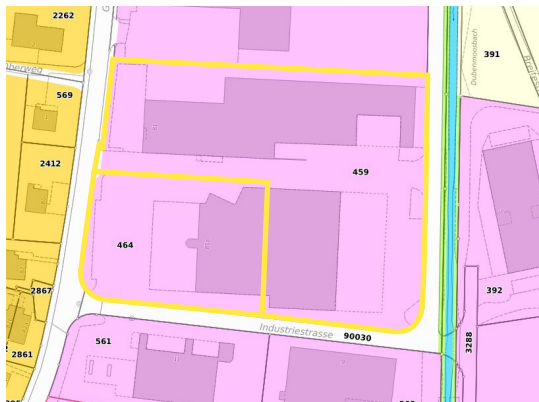


Lagerfläche, UG mit Lastenaufzug (UG - EG)



Warenlift, UG - OG

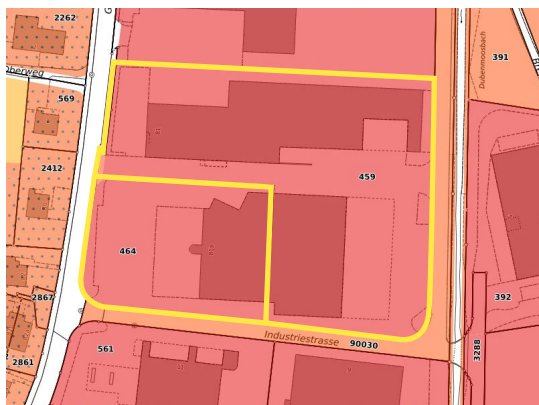
Katasterpläne



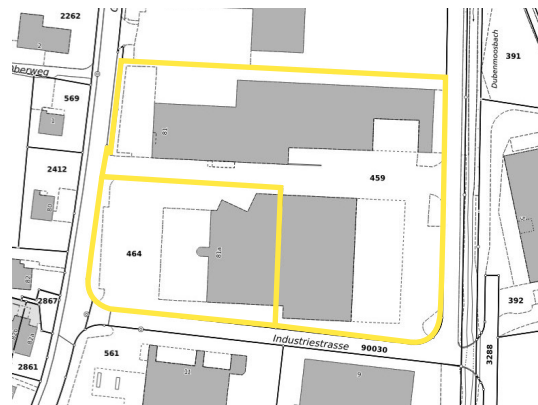
Bauzone: Die beiden Parzellen liegen in der Industriezone.



Kataster der belasteten Standorte: Belastet, untersuchungsbedürftig.



Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufe IV.



Denkmalschutz: Kein Eintrag.



Zeitplan

Start

Verkaufsprozess

- Prüfung Verkaufsdokumentation
- Prüfung Datenraum
- Kaufpreisindikation
- Besichtigung der Liegenschaft nach Absprache
- Detaillierte Due Diligence

Abgabe verbindliches Angebot

Zeitnahe Interessensbekundung:
First come, first serve

- Einreichen eines verbindlichen Angebots inkl. Finanzierungsnachweis
- Kaufzuschlag
- Bereinigung Kaufvertrag

Signing / Closing

Abschlussvorbereitungen

- Klassifizierung Altlastenbelastung durch AfU
- Beurkundung Kaufvertrag
- Eigentumsübertragung

Die Eigentümerin behält sich vor, den hier dargestellten Verkaufsprozess, ohne Begründung, jederzeit zu ergänzen, zu ändern oder zu beenden.



Anforderungen Kaufangebote

Potenzielle Käufer und Käuferinnen sind gebeten folgende Informationen in ihrem schriftlichen Angebot vorzusehen:

Käuferschaft

- Name, Telefonnummer und Adresse
- Kontaktperson und Namen allfälliger Berater
- Statuten, HR-Auszug (Zefix) und Kurzvorstellung Investoren.

Preis

Der unverbindlich/verbindlich offerierte Preis ist in Schweizer Franken auszuweisen, zahlbar ohne jeden Abzug per Eigentumsübertragung.

Finanzierung

Angaben zur geplanten Finanzierung des Kaufs.

Termine

Angaben zu zeitlichen Restriktionen und Verzögerungen bezüglich dem Verkaufsprozess, falls es solche gibt.

Keine Vorbehalte

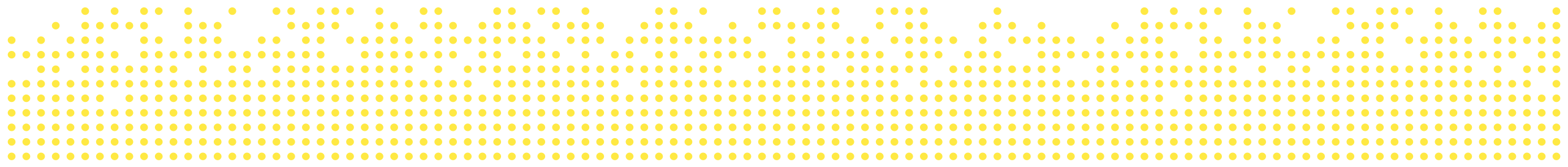
Mit dem Einreichen eines verbindlichen Angebots wird bestätigt, dass keine Vorbehalte vorliegen und alle zum Erwerb notwendigen internen Beschlüsse vorliegen.

Das Angebot ist einzureichen per E-Mail an:

patrick.vogt@hbre.ch

oder per Post an:

H&B Real Estate AG
z. Hd. Patrick Vogt
Lagerstrasse 107
8004 Zürich



Transaktion

Transaktionsform

Die Transaktion wird als Asset-Deal abgewickelt.

Grundbuch- und Notariatsgebühren

Die Grundbuch- und Notariatsgebühren werden je zur Hälfte von der Käufer- und Verkäuferschaft bezahlt.

Handänderungssteuer

Im Kanton Solothurn fällt eine Handänderungssteuer von 2.2% an. Diese geht gemäss Usanz zu Lasten der Käuferschaft.

Mehrwertsteuer

Die Liegenschaft wird nicht optiert verkauft. Der Grundstücksverkauf ist somit nicht von der MwSt. betroffen.

Grundpfandrecht

Das Grundstück wird pfandfrei übergeben.

Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird zu 100% durch die Verkäuferschaft bezahlt.

Exklusivität

H&B und die Eigentümerschaft lehnen jegliche Verpflichtungen zur Bezahlung von Nachweis-, Vermittlungs- oder ähnliche Honoraren an Makler, Agenten oder sonstige Vermittler und beigezogene Experten ab.

SiNa

Eine allfällige Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation ist Sache der Käuferschaft.



Kontakt

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Patrick Vogt

Transaction Manager
MSc Real Estate
MSc International Banking & Finance
+41 44 575 70 99
patrick.vogt@hbre.ch



Dario Hubli

Leiter Transaction Management
MSc Real Estate
+41 44 253 62 12
dario.hubli@hbre.ch

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Lange Gasse 8
4052 Basel

info@hbre.ch
www.hbre.ch



**REAL
ESTATE
AG**



Anhang



Flächenspiegel

Gösgerstrasse 81 & 81a, 5015 Erlinsbach, SO

Bisherige Nutzung	Plan-Nummer	Stockwerk	Fläche [m²]*	Anzahl	Bezeichnung Plan
Werk 1					
Büro	120.00	EG	12	-	Empfang
Büro	120.01	EG	43	-	Durchgang 1
Büro	120.02	EG	16	-	Büro Administration
Büro	120.03	EG	32	-	Büro Maintenance
Büro	120.04	EG	31	-	Büro SHE
Büro	120.05	EG	2	-	Garderobe
Büro	120.07	EG	6	-	WC Damen
Büro	120.08	EG	7	-	WC Herren
Büro	120.09	EG	32	-	Büro Site Manager
Büro	120.11	EG	28	-	Sitzung
Büro	120.12	EG	103	-	Grossraumbüro Administration
Büro	120.13	EG	27	-	Schulung
Büro	120.14	EG	24	-	Pause Büro
Gewerbe	120.15	EG	217	-	Produktion 1
Gewerbe	120.16	EG	182	-	Spedition
Büro	120.17	EG	9	-	Büro Spedition
Büro	120.18	EG	23	-	Archiv
Büro	120.19	EG	71	-	Betriebsleitung AVOR
Büro	120.20	EG	19	-	Betriebsleiter
Büro	120.21	EG	17	-	Besprechung
Büro	120.22	EG	13	-	Archiv Betrieb
Labor	121.01	EG	77	-	Labor Qualitätssicherung
Labor	121.02	EG	80	-	Betriebslabor
Labor	121.03	EG	93	-	Anwendungstechnik
Labor	121.04	EG	48	-	Anwendungstechnik
Büro	121.05	EG	36	-	Büro Normen
Büro	121.06	EG	28	-	Mikrobiologie
Gewerbe	121.07	EG	65	-	Produktion 2
Gewerbe	121.08	EG	50	-	Durchgang 2
Lager	101.01	EG	166	-	Hotmelt 2 (Unbeheizt)
Lager	101.02	EG	58	-	Lösungsmittelraum (Unbeheizt)
Gewerbe	110.02	UG	34	-	Lagerraum
Gewerbe	110.03	UG	82	-	Durchgang
Gewerbe	110.04	UG	22	-	Giftlager
Gewerbe	110.05	UG	20	-	Umkleide Männer
Gewerbe	110.06	UG	14	-	Umkleide Frauen
Technik	110.07	UG	33	-	Schutzraum
Gewerbe	110.08	UG	65	-	Versorgungsraum
Technik	110.09	UG	31	-	Energie Heizung
Kantine	110.10	UG	137	-	Kantine
Kantine	110.11	UG	23	-	WC Männer
Kantine	110.12	UG	3	-	WC Frauen
Kantine	110.13	UG	15	-	Versorgungsraum
Technik	110.14	UG	15	-	Trafostation
Technik	110.15	UG	31	-	Tankraum
Lager	111.01	UG	262	-	Hotmelt 1
Gewerbe	111.01	UG	600	-	Abfüllung Produktion 1
Lager	111.02	UG	164	-	Tanklager
Gewerbe	111.03	UG	246	-	Abfüllung Produktion 2
Total Werk 1			3'412		

Bisherige Nutzung	Plan-Nummer	Stockwerk	Fläche [m²]*	Anzahl	Bezeichnung Plan
Werk 2					
Gewerbe		EG	270	-	Abfüllung
Technik	-	EG	12	-	Technik
Gewerbe	-	EG	480	-	Spedition
Gewerbe	-	EG	37	-	Schlauchraum
Lager	-	EG	1'125	-	Lagerhalle 1 Innen
Lager	-	EG	810	-	Lagerhalle 2 Aussen
Technik	-	1. OG	39	-	Technik
Gewerbe	-	1. OG	278	-	Produktion
Technik	-	1. OG	28	-	Technik
Labor	-	1. OG	85	-	Labor
Gewerbe	-	1. OG	349	-	Bereitstellung
Technik	-	1. OG	104	-	Lüftung
Gewerbe	-	UG	169	-	Rohstofftanks
Technik	-	UG	67	-	Technik
Gewerbe	-	UG	302	-	Saubere Gebinde
Gewerbe	-	UG	393	-	Waschanlage
Technik	-	UG	14	-	Schutzraum
Technik	-	UG	33	-	Heizung
Total Werk 2			4'595		
Parkplätze					
Abstellplatz	120.25	EG	-	13	Parkplätze Werk 1
Abstellplatz	LxBxH Zimmermann AG	EG	-	35	Parkplätze Werk 2
Total Parkplätze				48	
Total Liegenschaft			8'007		

* Flächenangaben basieren auf den Planunterlagen. Sämtliche Angaben ohne Gewähr.



Disclaimer

H&B Real Estate AG („H&B“) wurde von der Eigentümerin exklusiv mit dem Verkauf des Verkaufsobjektes beauftragt und wird für sämtliche im Zusammenhang mit dem Verkauf erbrachten Dienstleistungen von der Grundeigentümerin vergütet. Die in diesem Dokument enthaltenen Detailangaben wurden von der Eigentümerin sowie von Dritten zur Verfügung gestellt und haben lediglich informativen Charakter. Dieses Dokument dient ausschliesslich der einleitenden Übersicht und ist nicht als hinreichende Grundlage für einen Kaufentscheid des Empfängers gedacht. Es entbindet den Empfänger nicht von einer eigenen Beurteilung. Das Dokument begründet keinerlei besonderen Rechte für den Empfänger. Nur die Zusicherungen und Gewährleistungen in einem allenfalls später unterzeichneten Kaufvertrag entfalten rechtliche Wirkung und oder begründen Ansprüche. Das Recht zum Verkauf an eine andere interessierte Partei oder zum Abbruch des Verkaufsprozess bleibt allzeit vorbehalten.

Obwohl H&B davon ausgeht, dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zum Zeitpunkt der Erstellung zutreffen, werden mit diesem Dokument keinerlei implizite oder explizite Zusicherungen oder Gewährleistungen erteilt, dies gilt insbesondere auch für Flächenangaben und andere Masse. Die Eigentümerin oder H&B übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Inhalte oder sonstiger schriftlicher oder mündlicher Informationen, die interessierten Parteien oder deren Beratern mitgeteilt werden.

Durch den Empfang dieser vertraulichen Dokumentation verpflichtet sich der Empfänger, auf Verlangen unverzüglich sämtliche durch den Eigentümer oder H&B zur Verfügung gestellten Informationen (einschliesslich dieser Dokumentation) zurückzugeben oder zu vernichten und keinerlei Kopien zurückzubehalten. Dieses vertrauliche Information Memorandum darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von H&B kopiert, vervielfältigt, weitergeleitet, oder Dritten zur Verfügung gestellt werden.

H&B und die Eigentümerin lehnen jegliche Verpflichtung zur Bezahlung von Nachweis-, Vermittlungs- oder ähnlichen Honoraren an Makler, Agenten oder sonstige Vermittler ab.

Das Geschäft unterliegt ausschliesslich Schweizer Recht. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Dokumentation ist Zürich. Mit dem Erhalt dieses Dokuments erklärt der Empfänger gegenüber H&B und der Eigentümerin, von diesen Hinweisen, insbesondere den Erklärungen über den Haftungsausschluss, Kenntnis genommen zu haben und mit deren Inhalt einverstanden zu sein, und erkennt die darin enthaltenen Bedingungen als für sich verbindlich an.

Zürich, März 2026

