



ZWEIFAMILIENHAUS MIT POTENZIAL

RAINSTRASSE 17, 2503 BIEL

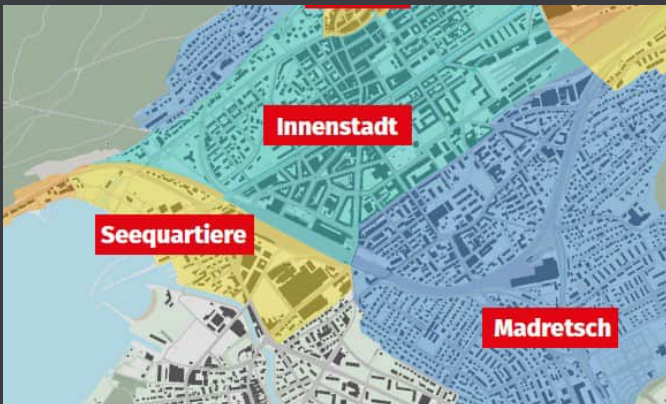
VERKAUFSDOKUMENTATION

LAGE UND BESCHRIEB



- WILLKOMMEN IN BIEL

In Biel, einem Schmelzpunkt zweier Sprachen und Kulturen, lebt es sich wunderbar. Der See, die Flüsse, die Jurawälder und Rebberge bieten Erholung pur. Biel zählt über 50'000 Einwohner und ist verkehrstechnisch bestens erschlossen. Die Stadt Biel ist in drei Schulkreise: Biel-Stadt, Madretsch und Mett-Bözingen eingeteilt. Es besteht die Möglichkeit eine zweisprachige Maturität abzulegen. Zudem beherbergt Biel die Hochschule für Architektur, Holz und Bau, die Eidg. Hochschule für Sport sowie die Schule für Gestaltung.



- MADRETSCHQUARTIER

Das Quartier überzeugt durch seine ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Als vielfältiges und lebendiges Quartier im südöstlichen Teil der Stadt bietet Madretsch eine hohe Lebensqualität.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend mit dem Bus erreicht man das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Auch die Autobahn ist schnell erreichbar.



- GRUNDSTÜCK

Das Grundstück GB-Nr. 9879 liegt wenige Meter vom Spitalzentrum entfernt, an attraktiver Lage. Es umfasst Total 563m² Dazu zählt ein Parkplatz, eine Garage und ein kleiner Garten mit Gartenhaus.

Die Nachbarschaft besitzt ein Wegrecht über die Zugangsstrasse, welche auf der Parzelle GB Nr. 9879 liegt.



- OBJEKT

Das freistehende Einfamilienhaus an der Rainstrasse 17 präsentiert sich in renovationsbedürftigem Zustand, bietet jedoch Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Mit einer Nettowohnfläche von insgesamt ca. 215 m² verfügt die Liegenschaft über viel Platz für Familien. Der bestehende Grundriss umfasst insgesamt 9 Zimmer, welche im Rahmen einer Renovation modernisiert und zu grosszügigen, zeitgemässen Wohnräumen umgestaltet werden können.

Zusätzlich bietet die Immobilie eine geräumige Garage sowie mehrere Kellerräume.

ECKDATEN

Zweifamilienhaus mit Gartenhaus, Garagenplatz und grossen Terrassenflächen.

ADRESSE

Rainstrasse 17, 2503 Biel

GRUNDBUCHNUMMER

Biel-GB Nr. 9879

GRUNDSTÜCKFLÄCHE (HALT)

563 m²

KUBATUR

1'078 m³ (Gebäudeversicherung Bern)

BAUJAHR

1898

HEIZUNG

Gasheizung

DIENSTBARKEITEN

gemäss Grundbuchauszug

AMTLICHER WERT

CHF 611'700.00

GEBÄUDE-VERSICHERUNGSWERT

CHF 1'088'400.00

ÜBERGANG NUTZEN UND SCHADEN

nach Vereinbarung

RAUMPROGRAMM

Untergeschoss

Büro/Disponibel (beheizt, belichtet)

Erdgeschoss

Bürozimmer	13.3 m ²
Bad	7.6 m ²
Küche	13.6 m ²
Zimmer 1	9.9 m ²
Zimmer 2	13.3 m ²
Korridor	7.8 m ²
Schlafzimmer	21.4 m ²
Wohnzimmer	24.0 m ²

1. Obergeschoss

Wohnzimmer	24.7 m ²
Küche	8.0 m ²
Zimmer 3	9.1 m ²
Bad	9.5 m ²
Entrée	8.0 m ²
Terrasse	(37.0 m ²)

2. Obergeschoss

Zimmer 1	15.0 m ²
Zimmer 2	15.0 m ²
Reduit	4.0 m ²
Reduit	4.0 m ²
Bad	7.0 m ²

NETTWOHNFLÄCHE TOTAL

215.2 m²

VERKAUFSPREIS

CHF 650'000.00

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN

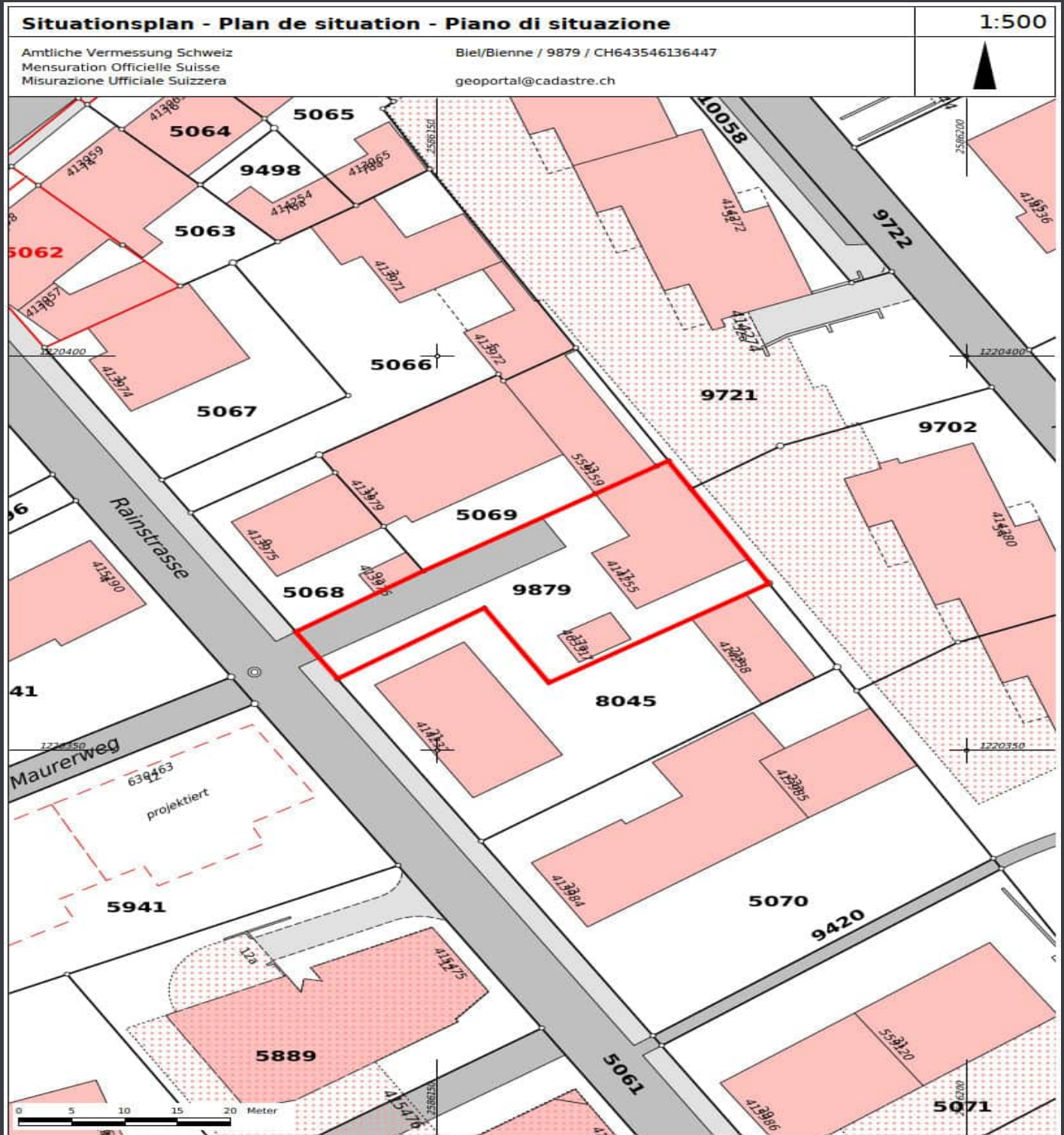


IMPRESSIONEN



SITUATION

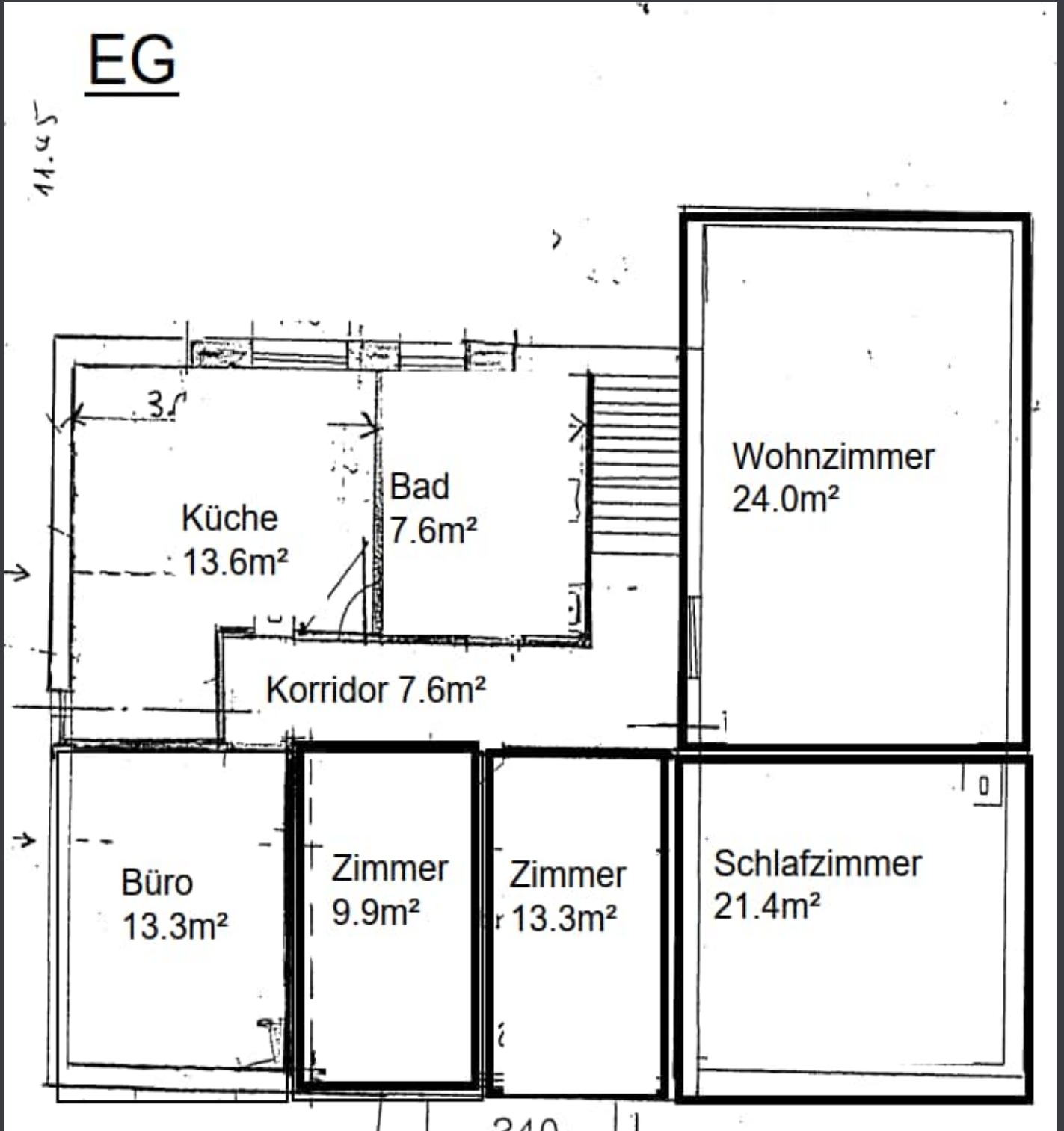
SITUATIONSPLAN



Grundbuchplanauszug gemäss Vermessungsamt Stadt Biel und Eintragung der Dienstbarkeiten gemäss Notar

GRUNDRISS

ERDGESCHOSS



GRUNDRISS

UNTERGESCHOSS

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen Grundnutzung (Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Mischzone A	563 m ²	100.0%
	Gebiet mit Grünflächenziffer, min. 30%	563 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Mischzone A (Öffentlicher Verkehrsraum)		
	Öffentlicher Verkehrsraum		
Rechtvorschriften	Biel Baurechtliche Grundordnung https://oerebfiles.apps.be.ch/37101/5729/Baurechtliche_Grundordnung_Biel.pdf Biel Baulinienreglement https://oerebfiles.apps.be.ch/37101/5729/BaulRB_D.pdf Biel Bauverordnung https://oerebfiles.apps.be.ch/37101/5729/BauVB_D.pdf Biel Baureglement https://oerebfiles.apps.be.ch/37101/5729/BauRB_D.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Biel https://www.biel-bienne.ch		

GEBAUDEVERSICHERUNGS AUSWEIS



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support
Telefon 0800 666 999
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 737547
Datum Ittigen, 26. September 2025

Herr
Kurt Hänzi
Rainstrasse 17
2503 Biel/Bienne

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz Ihre Anfrage vom 26. September 2025

Hauptobjekt und Mitversicherte BIEL/BIENNE , RAINSTRASSE 17

Grundbuchblatt Nr. 371.0.9879

Eigentümer

Korrespondenzadresse

Policennummer 17397
Versicherungssumme 1,088,400
Index 234
Zusätzlich Bauversicherung Nein
Bauversicherungssumme
Versicherungsart Neuwert
Erstellungsjahr 1898
Kubatur 1,078 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung 01.01.1996
Objektbemerkungen HABITATION, GARAGE

Auskunftsprodukt
Rechnungsadresse

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

GRUNDBUCH

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Biel/Bienne / 9870

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	371 Biel/Bienne	
Grundstück-Nr	9879	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH643546136447	
Fläche	563 m ² , PN definitiv anerkannt	
Plan-Nr.	3443	
Lagebezeichnung	Madretsch Brüel	
Bodenbedeckung	Gebäude, 175 m ² Gartenanlage, 388 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 152 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Rainstrasse 17, 2503 Biel/Bienne Rue du Crêt 17, 2503 Biel/Bienne
	Gebäude/Bauten, 23 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Rainstrasse 17a, 2503 Biel/Bienne Rue du Crêt 17a, 2503 Biel/Bienne
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 611'700	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

26.08.1947 004-II/5791	(L) Grenzbaurecht ID.017-1999/018534 z.G. LIG Biel/Bienne 371/5068
31.07.1950 004-II/7412	(R) Grenzbaurecht ID.017-1999/013760 z.L. LIG Biel/Bienne 371/8045
31.07.1950 004-II/7412	(R) Wegrecht ID.017-1999/013761 z.L. LIG Biel/Bienne 371/8045
31.07.1950 004-II/7412	(L) Näherbaurecht ID.017-1999/018535 z.G. LIG Biel/Bienne 371/8045
31.07.1950 004-II/7412	(L) Näherbaurecht ID.017-1999/018536 z.G. LIG Biel/Bienne 371/8045
31.07.1950 004-II/7412	(L) Grenzbaurecht ID.017-1999/018537 z.G. LIG Biel/Bienne 371/8045
31.07.1950 004-II/7412	(L) Überbaurecht ID.017-1999/018538 z.G. LIG Biel/Bienne 371/8045
28.04.1988 004-VI/2973	(L) Wegrecht ID.017-1999/018539 z.G. LIG Biel/Bienne 371/5069

Grundlasten

Keine

Vormerkungen



WYSSBROD IMMOBILIEN

Wyssbrod Immobilien AG
Dorfstrasse 9
2563 Ipsach
Tel. 032 332 89 88

Immobilienverkauf
Immobilienverwaltung
Baumanagement

IHR ANSPRECHPARTNER

Marco Wyssbrod
m.wyssbrod@wyssbrod.ch

