VILLA CASA
IMMOBILIEN

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

WOHNRAUM ALS KAPITALANLAGE

Mehrfamilienhaus
Obere Bahnhofstr. 64, 3700 Spiez

Fünf Wohneinheiten
Attraktive Lage in Spiez
Neue Heizung bereits eingerechnet

Infos unter 033 655 03 03
oder www.villa-casa.ch



DIE IMMOBILIENPROFIS AUS LEIDENSCHAFT

Für mehr Lebensqualität

Markus Gerber ist Immobilienprofi durch und durch. Vor über 20 Jahren hat er angefangen, Immobilien zu verkaufen und seit 2001 führt er als Inhaber die Villa Casa AG.
Ab da wurde er durch Ehefrau Beatrice nicht nur rat- sondern auch tatkräftig unterstützt. Kein Wunder, aber schön, dass nun auch die beiden Gerber-Kinder Patric und Michelle mit in das Familienunternehmen eingestiegen sind und sich darauf vorbereiten, dieses in zweiter Generation zu übernehmen.
Denn für Gerbers ist die Familie der Kern des Lebens und in diesem Sinn auch der Kern ihres Unternehmens.



VILLA CASA
IMMOBILIEN

INHALT

Mehrfamilienhaus
Ref. 26052

1. Lage-, Orts- und Situationsplan 2
2. Informationen zur Ortschaft 3
3. Objektbeschrieb 4
4. Impressionen 6
5. Pläne und Visualisierungen 26
6. Kennzahlen 36
7. Wohnungen Kennzahlen 37
8. Zustand 38
9. Verkaufspreis 43
10. Barauslagen 43
11. Grundbuchblatt 44
12. Notizen 45



Copyright©
Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Villa Casa AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

Anmerkung/Verbindlichkeit
Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis.

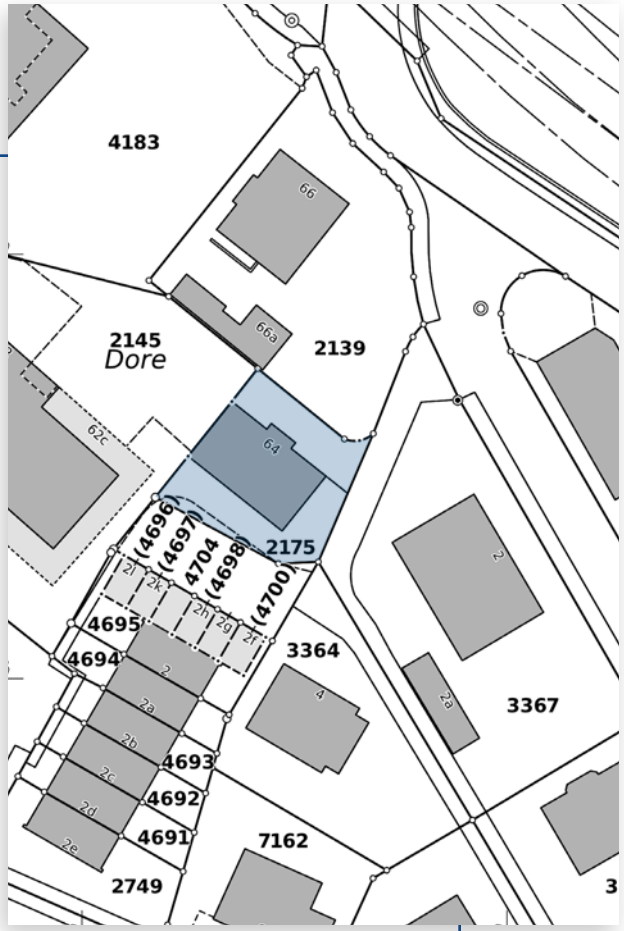
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr. 2175



VILLA CASA IMMOBILIEN

2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

Spiez - Das Bijou am Fusse des Niesen

Spiez befindet sich im Berner Oberland und liegt an der Lötschberglinie der BLS (Bern-Lötschberg-Simplon-Bahn), verfügt über direkte Bahnverbindungen nach Thun/Bern oder Brig und hat damit direkten Anschluss an die Intercityzüge Hamburg - Mailand.

Im Hauptort Spiez ist praktisch alles vorhanden, was man zum heutigen Leben benötigt, wie Einkauf, Banken, Schulen, ärztliche Versorgung und viele Kulturangebote.

Kindergarten / Schulen

In der Gemeinde Spiez gibt es ein hervorragendes Bildungsangebot. Die öffentlichen Schulen werden durch verschiedene Privatschulen ergänzt. Bei der Erwachsenenbildung spielt die Volkshochschule eine wichtige Rolle. Und natürlich ist Spiez an den regionalen Musikschulen beteiligt.

Verkehrsverbindungen

Spiez erreichen Sie per Schiff, per Bahn, per Bus oder über die Autobahn. Viele Ausflugsziele, so auch der Hausberg von Spiez und der Niesen, sind nur ca. 30 Minuten entfernt und dank der guten Verbindungen problemlos erreichbar.

Einkauf

Die Distanzen zu allen öffentlichen Dienstleistungen und Infrastrukturen sind kurz, die Warenhäuser für den täglichen Einkauf liegen in nächster Nähe. Die grossen Einkaufszentren in Thun sind innerhalb von 10 Autominuten erreicht.

Allgemeine Infos zum Ort Spiez

Kanton:	Bern (BE)
Verwaltungskreis:	Frutigen-Niedersimmental
Höhe:	607 m ü. M.
Höhenbereich:	557–853 m ü. M.
Fläche:	16,70 km²
Einwohner:	13'445 (31.12.2025)
Einwohnerdichte:	779 Einw. pro km²
Gemeindepräsident:	Jolanda Brunner
Website:	www.spiez.ch

Steueranlagen:

Kanton	2.975
Gemeinde	1,60
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	0.9 ‰

3. OBJEKTBESCHRIEB

Vermietetes Mehrfamilienhaus in Spiez



VILLA CASA
IMMOBILIEN

An der Oberen Bahnhofstrasse 64 in Spiez erwartet Sie ein vielseitiges Mehrfamilienhaus mit bestehenden Mietverhältnissen. Die vermieteten Wohnungen sorgen für laufende Mieteinnahmen und machen die Liegenschaft zu einer interessanten Gelegenheit für Anlegerinnen und Anleger, die in Wohnraum investieren möchten.

Das im Jahr 1955 erstellte Haus umfasst mehrere Wohnungen mit insgesamt rund 243 m^2 Nettowohnfläche. Die Wohnungsgrössen bieten ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Haushalte. Mit einer Nutzfläche von rund 323 m^2 steht zusätzlich Raum für weitere Nutzungen und Nebenflächen zur Verfügung. Das Grundstück umfasst 320 m^2.

Fünf Aussenparkplätze gehören zur Liegenschaft und ergänzen das Angebot für die Mieterschaft. Die Heizung wird über Elektrospeicher betrieben. Eine neue Heizung ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt, sodass die Erneuerung in der Investitionsplanung mitgedacht ist.

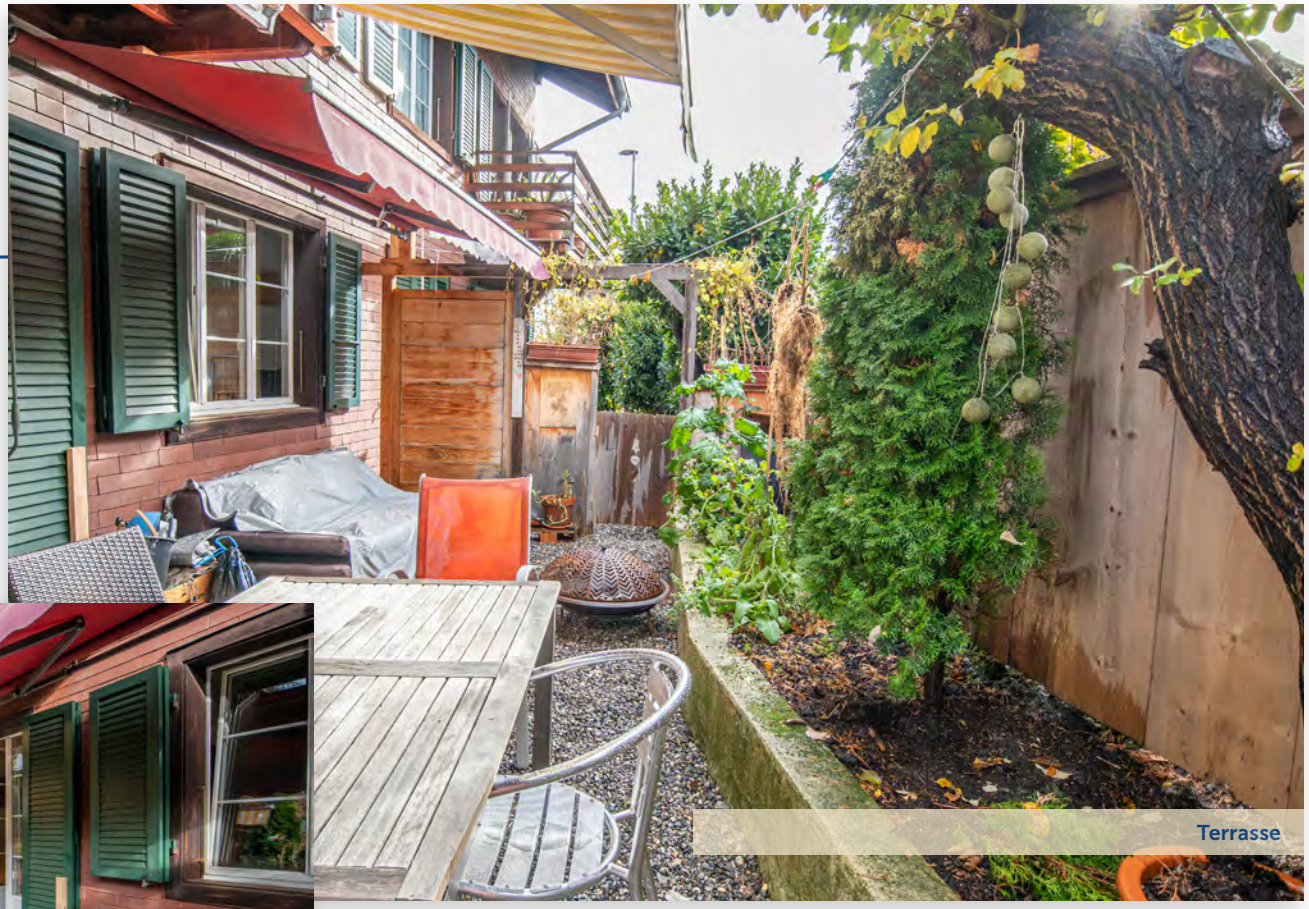
Die Liegenschaft liegt in Spiez, einer gut erschlossenen Gemeinde im Berner Oberland. Bahn, Bus, Schiff und Autobahn verbinden den Ort mit der Region und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere Dienstleistungen sind in Spiez vorhanden. Das macht den Standort für unterschiedliche Mietergruppen attraktiv.

Das Mehrfamilienhaus verbindet bestehende Vermietung mit einer vielseitigen Wohnungsstruktur und einer guten regionalen Erreichbarkeit. Eine interessante Grundlage für alle, die eine Anlageimmobilie in Spiez suchen und das Potenzial einer etablierten Wohnliegenschaft weiterentwickeln möchten.



4. IMPRESSIONEN

Wohnung EG - Rechts



Terrasse



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Bad mit Badewanne



Zimmer



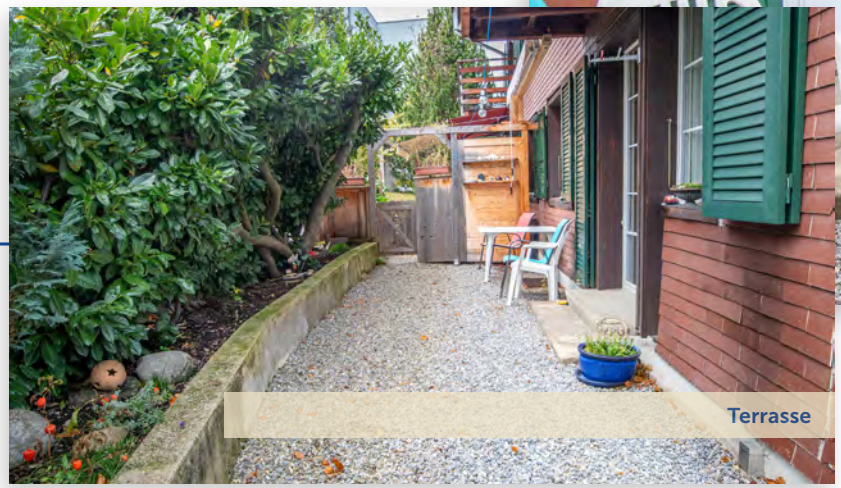
Zimmer

4. IMPRESSIONEN

Wohnung EG - Links



Terrasse



Terrasse

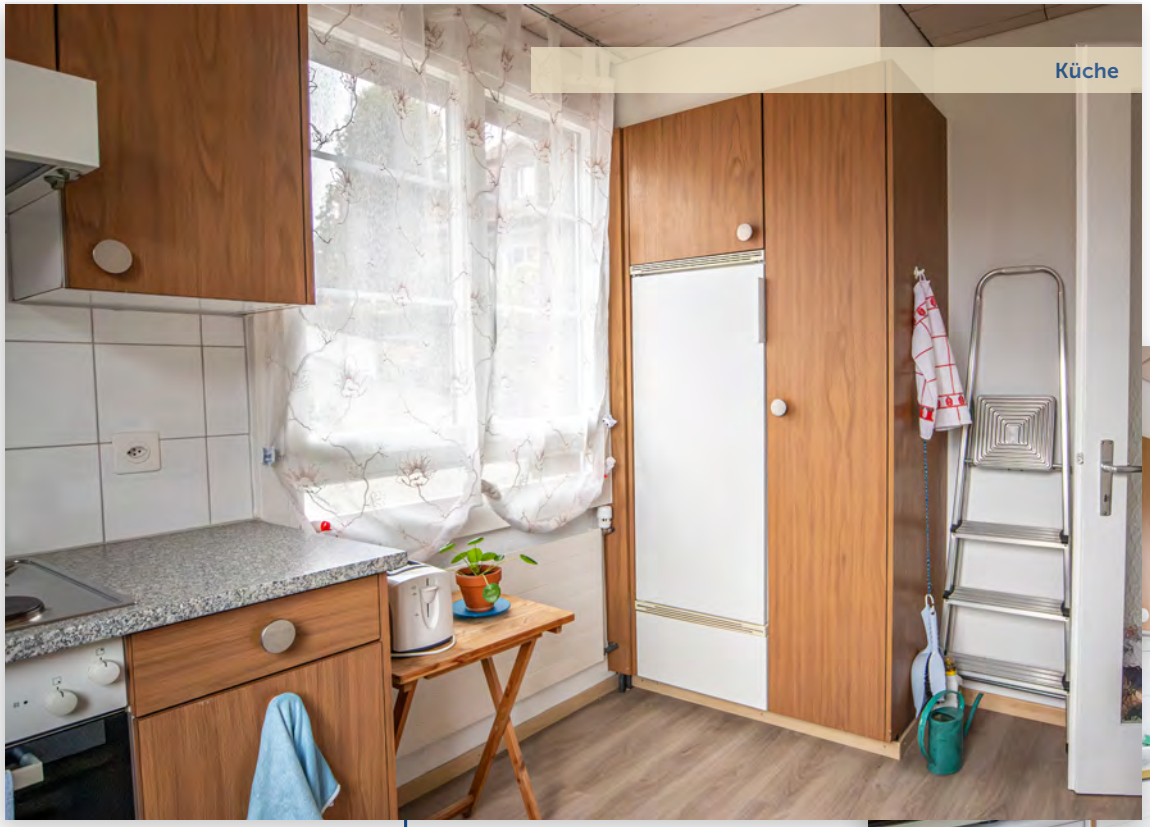
VILLA CASA IMMOBILIEN



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Bad mit Badewanne



Zimmer

4. IMPRESSIONEN

Wohnung OG - Rechts



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick Richtung Küche & Flur



Wohnzimmer



Küche



Küche



Zimmer

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Bad

4. IMPRESSIONEN

Wohnung OG - Links



Wohnzimmer



Flur



Küche



Küche



Zimmer



Balkon

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Badewanne im Bad



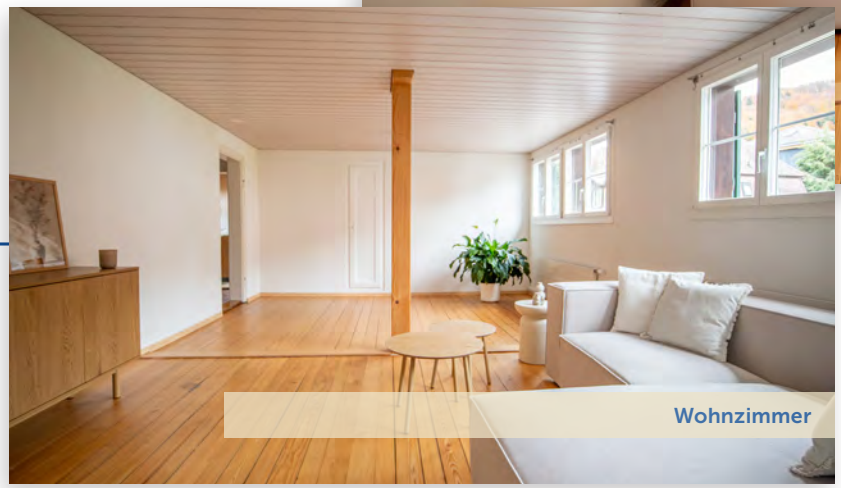
Bad

4. IMPRESSIONEN

Wohnung DG



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Zimmer



Zimmer

VILLA CASA
IMMOBILIEN



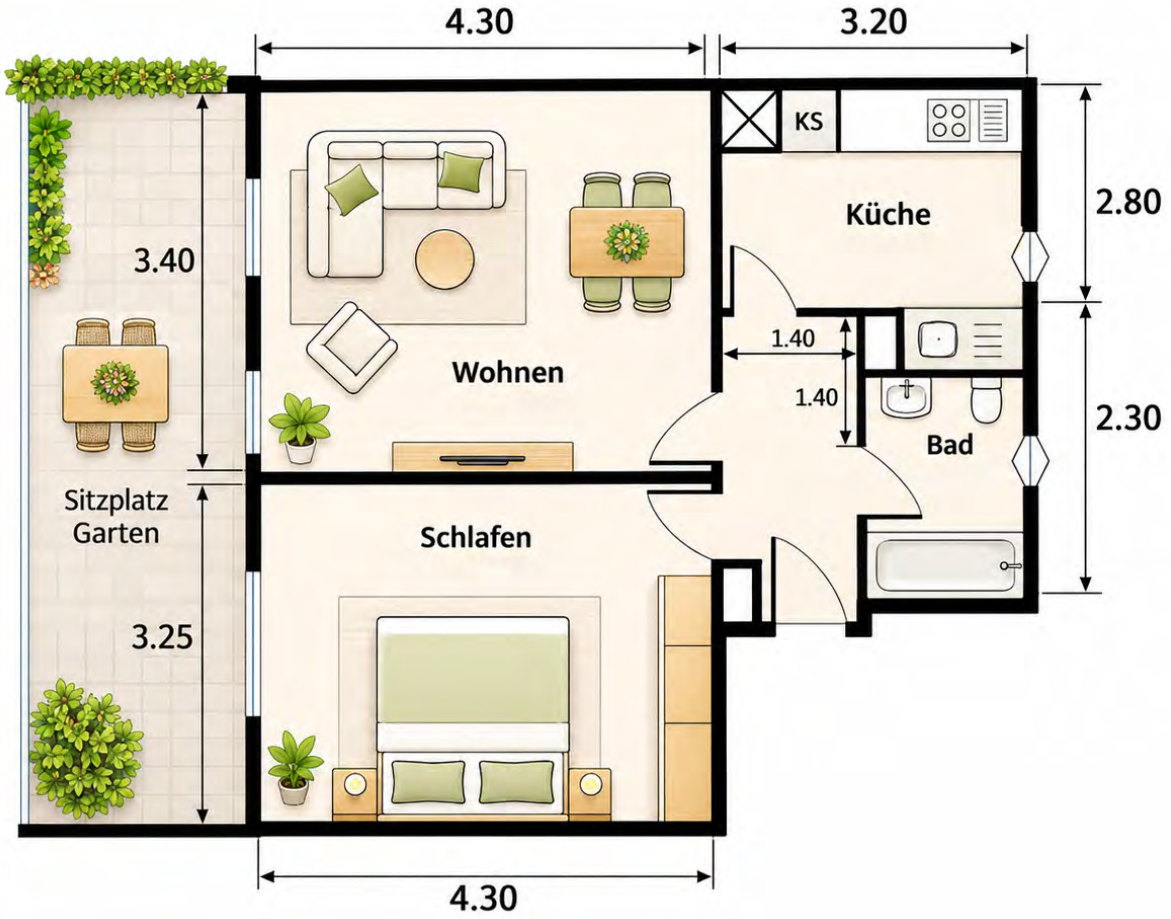
Bad mit Dusche



Bad

5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

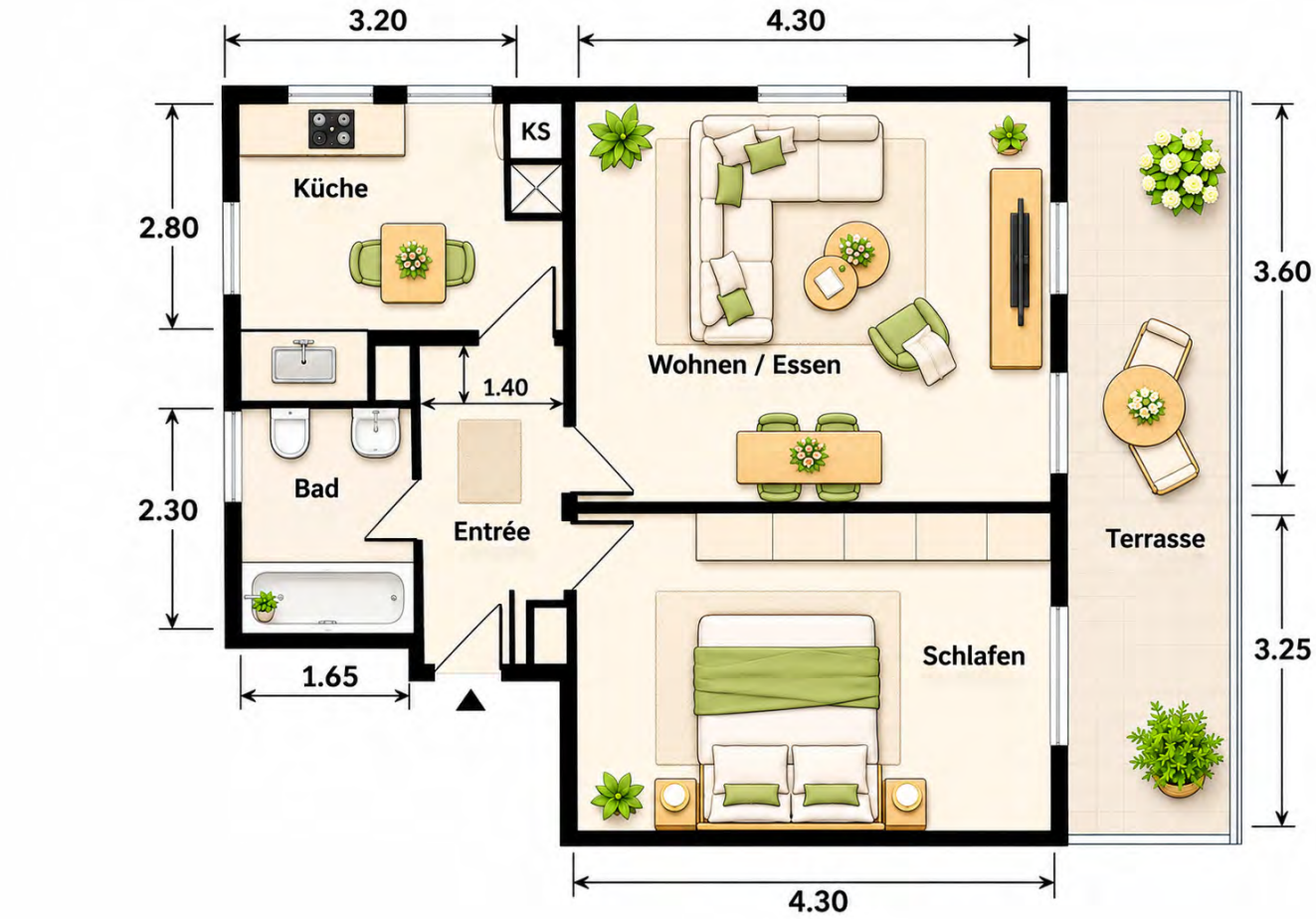
Erdgeschoss Wohnung - Rechts




KS

5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Erdgeschoss Wohnung - Links

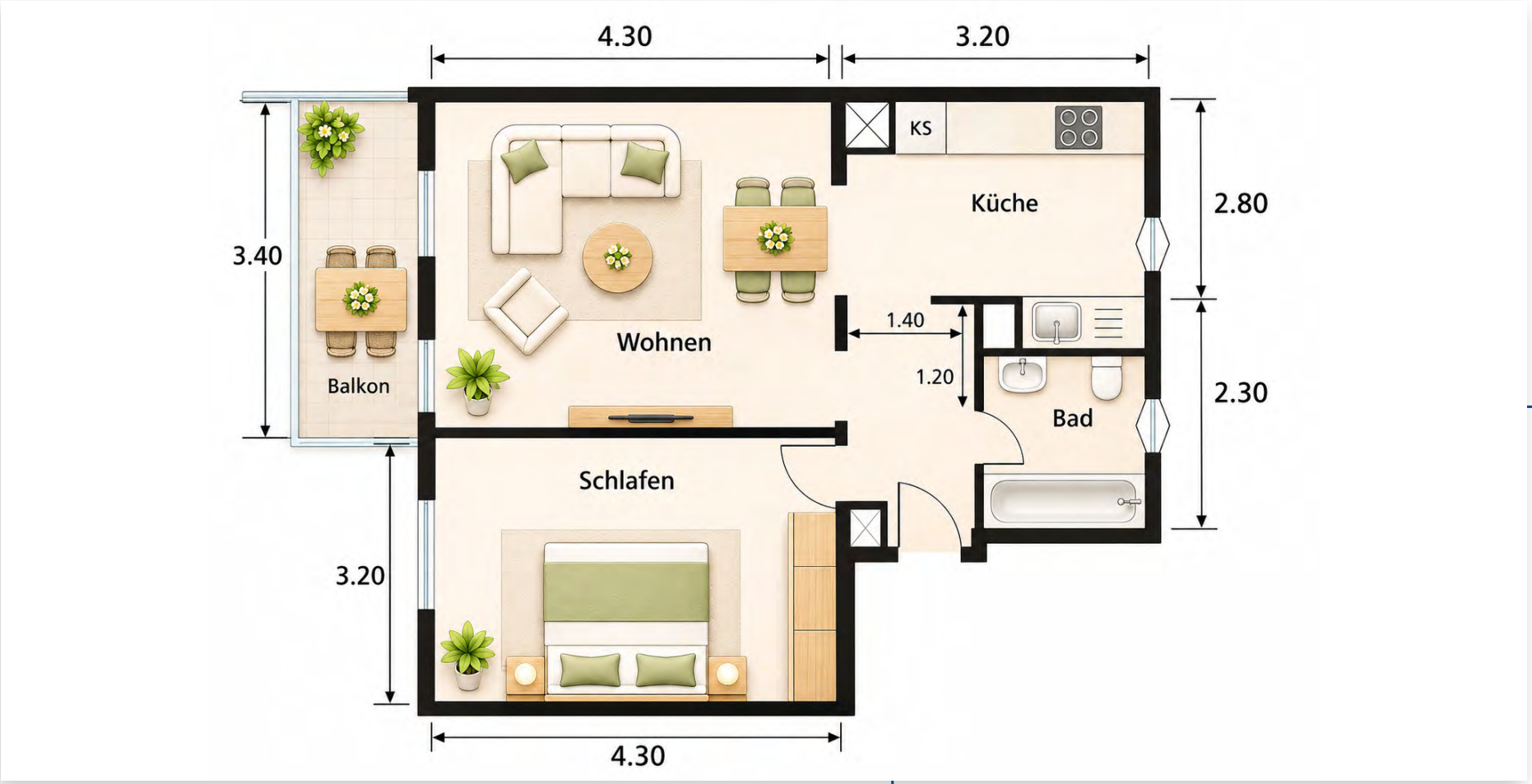


VILLA CASA IMMOBILIEN


KS

5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Obergeschoss Wohnung - Rechts

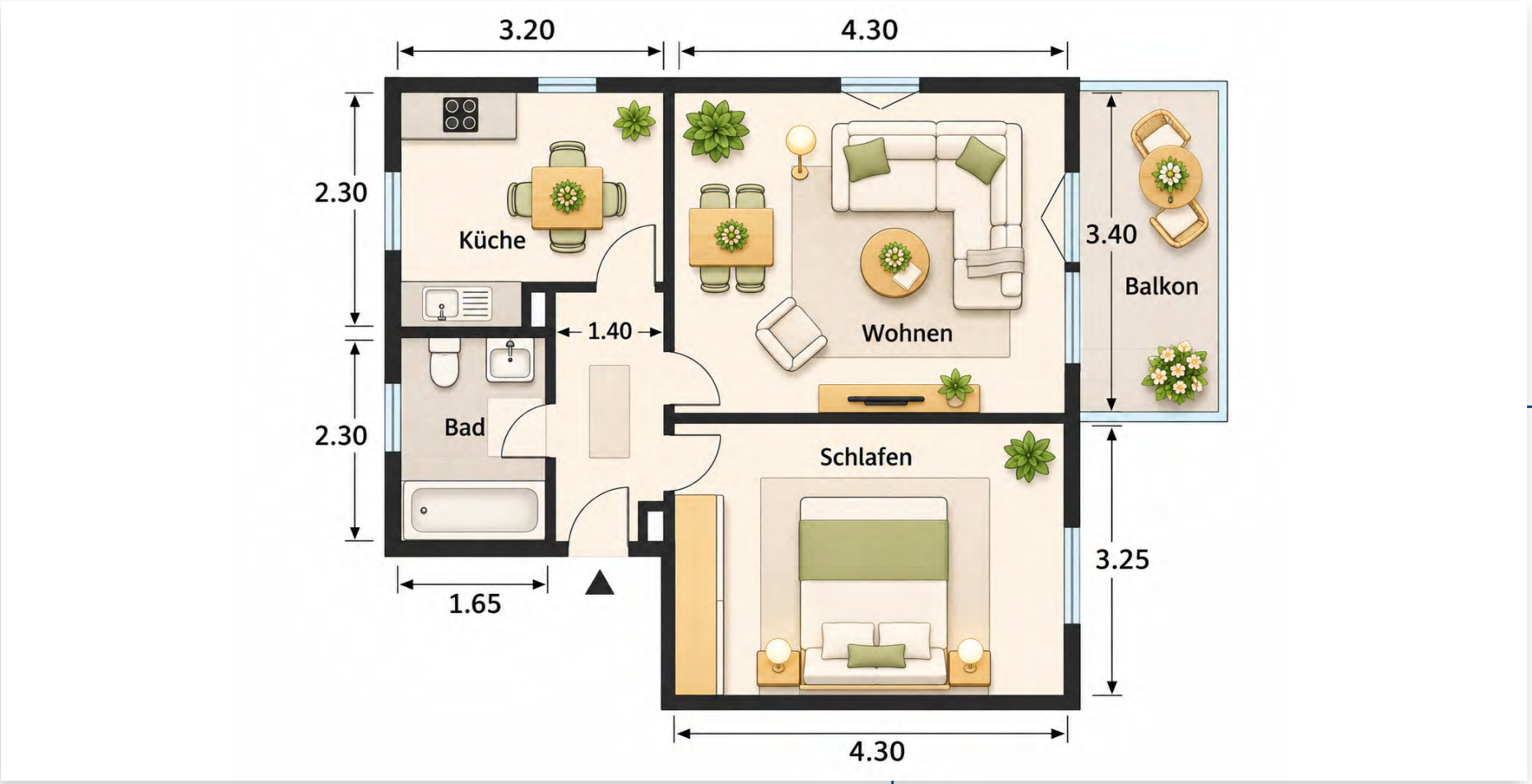


VILLA CASA IMMOBILIEN



5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

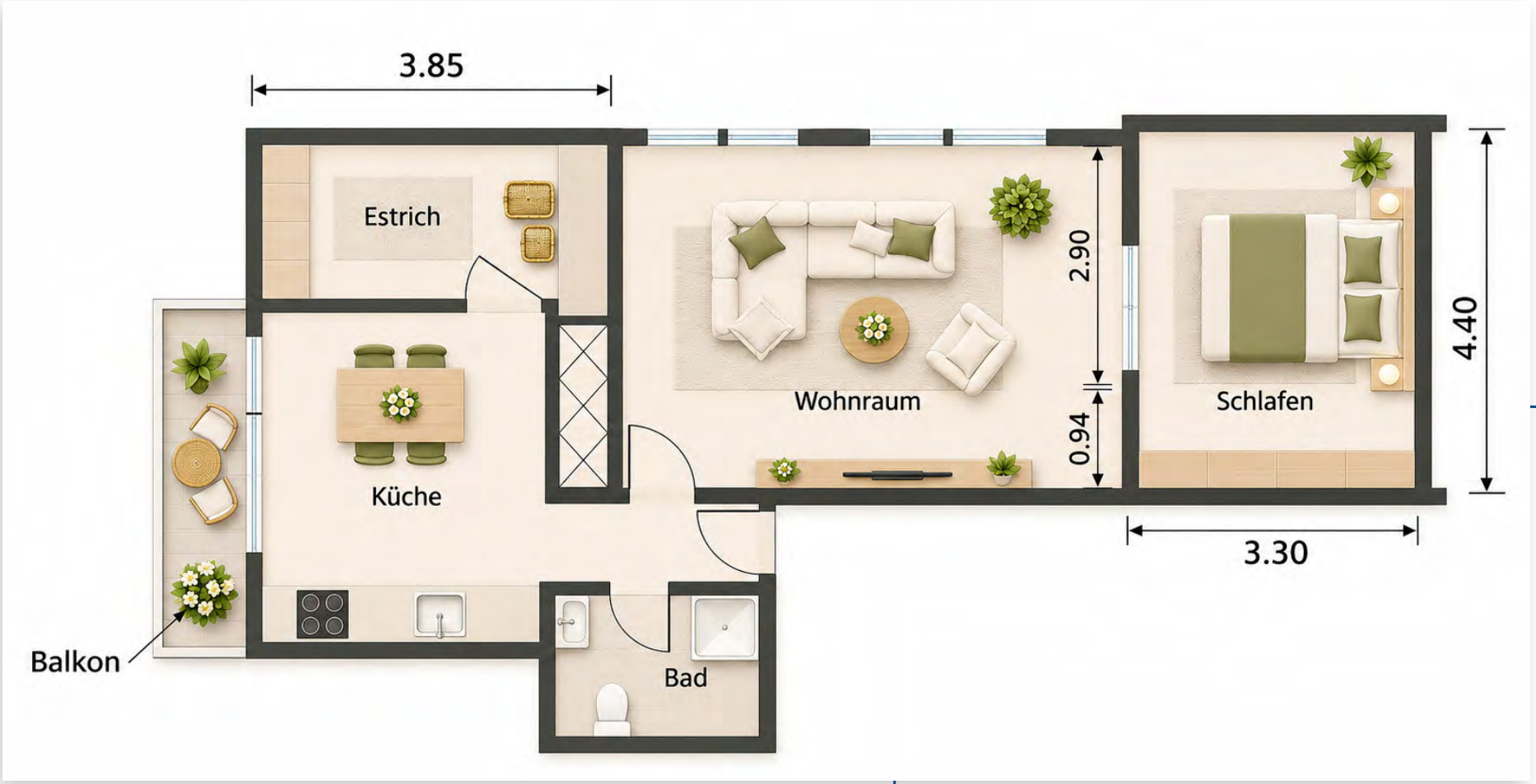
Obergeschoss Wohnung - Links





5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Dachgeschoss Wohnung





6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	1955
Grundbuchblatt-Nr. Haus	2175
Anzahl Aussenparkplätze	5
Parzellenfläche	320.0 m^2
Kubus nach SIA 116	1210.0 m^3
Bruttogeschossfläche	295.0 m^2
Nettowohnfläche	243.0 m^2
Nutzfläche	323.0 m^2
Amtlicher Wert Haus	CHF 705'000.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'047'900.-
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

Weitere Angaben

Heizung:	Elektrospeicher
Warmwasser:	Boiler
Wärmeverteiler:	Radiatoren





7. WOHNUNGEN KENNZAHLEN

Erdgeschoss Rechts - 2 Zimmer

Nettowohnfläche	44.92 m²
Bruttomiete	CHF 960.-

Erdgeschoss Links - 2 Zimmer

Nettowohnfläche	44.92 m²
Bruttomiete	CHF 1'010.-

Obergeschoss Rechts - 2 Zimmer

Nettowohnfläche	44.70 m²
Bruttomiete	CHF 1'040.-

Obergeschoss Links - 2 Zimmer

Nettowohnfläche	44.92 m²
Bruttomiete	CHF 850.-

Dachgeschoss - 2 Zimmer

Nettowohnfläche	63.90 m²
Bruttomiete	CHF 1'070.-

Parkplatz - Extern vermietet

Bruttomiete	CHF 50.-



8. ZUSTAND

Allgemein

Dach | Fassade | Fenster	5 | 4 | 5

Wohnung EG - Rechts

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Küche	Boden	Täfer	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Vinyl	4
Flur	Boden	Platten	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Täfer	4
Wohnzimmer	Boden	Holz	4
	Wände	Holz	4
	Decke	Holz	4
Zimmer	Boden	Holz	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Gips	4
Bad	Boden	Vinyl	4
	Wände	Platten	4
	Decke	Täfer	4

Legende

6 = neuwertig
5 = gut
4 = genügend
3 = renovationsbedürftig

Wohnung EG - Links

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Küche	Boden	Täfer	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Vinyl	4
Flur	Boden	Platten	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Täfer	4
Wohnzimmer	Boden	Holz	4
	Wände	Holz	4
	Decke	Holz	4
Zimmer	Boden	Holz	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Gips	4
Bad	Boden	Vinyl	4
	Wände	Platten	4
	Decke	Täfer	4

Legende

6 = neuwertig
5 = gut
4 = genügend
3 = renovationsbedürftig

Wohnung OG - Rechts

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Küche	Boden	Täfer	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Vinyl	4
Flur	Boden	Platten	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Täfer	4
Wohnzimmer	Boden	Holz	4
	Wände	Holz	4
	Decke	Holz	4
Zimmer	Boden	Holz	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Gips	4
Bad	Boden	Vinyl	4
	Wände	Platten	4
	Decke	Täfer	4

Legende

6 = neuwertig
5 = gut
4 = genügend
3 = renovationsbedürftig

Wohnung OG - Links

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Küche	Boden	Täfer	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Vinyl	4
Flur	Boden	Platten	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Täfer	4
Wohnzimmer	Boden	Holz	4
	Wände	Holz	4
	Decke	Holz	4
Zimmer	Boden	Holz	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Gips	4
Bad	Boden	Vinyl	4
	Wände	Platten	4
	Decke	Täfer	4

Legende

6 = neuwertig
5 = gut
4 = genügend
3 = renovationsbedürftig

Wohnung DG

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Küche	Boden	Täfer	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Vinyl	4
Flur	Boden	Platten	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Täfer	4
Wohnzimmer	Boden	Holz	4
	Wände	Holz	4
	Decke	Holz	4
Zimmer	Boden	Holz	4
	Wände	Abrieb	4
	Decke	Gips	4
Bad	Boden	Vinyl	4
	Wände	Platten	4
	Decke	Täfer	4

Legende

6 = neuwertig
5 = gut
4 = genügend
3 = renovationsbedürftig

9. VERKAUFSPREIS

Mehrfamilienhaus inkl. Parkplätze	CHF	1’300’000.-
Heizung	CHF	80’000.-
Total	**CHF**	**1’380’000.-**

Eine neue Heizung wurde im Kaufpreis mit einberechnet.

10. BARAUSLAGEN

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	23’400.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	10’400.-
Barauslagen	CHF	33’800.-



11. GRUNDBUCHBLATT

Liegenschaft Spiez 768/2175

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	2175
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH794606663526
Grundstücksfläche	320 m²
Grundbuchpläne	4597

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Dore
Ortsname	Spiez

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Strasse, Weg	81 m²
Übrige befestigte Fläche	14 m²
Gartenanlage	105 m²
Gebäude	120 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1394796	Wohnhaus Obere Bahnhofstrasse 64, 3700 Spiez	120 m²	120 m²

Flächenanteile SDR
Keine

Bemerkungen AV
Keine

Dominierte Grundstücke
Keine

Bemerkungen Grundbuch
Keine

Selbstständige und dauernde Rechte
Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
01.01.1912	L	Fusswegrecht, ID 1999/018976 z.G. LIG Spiez 768/455
01.01.1912	L	Konkurrenzverbot, ID 2002/007027 z.G. Barben Alfred
01.03.1921	L	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/021067 z.G. LIG Spiez 768/2139
10.02.1975	R	Grenzbaurecht, ID 1999/021070 z.L. LIG Spiez 768/2145
10.02.1975	L	Grenzbaurecht, ID 1999/021138 z.G. LIG Spiez 768/2145

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

12. NOTIZEN



VILLA CASA
IMMOBILIEN



FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT

033 655 03 03 | info@villa-casa.ch | www.villa-casa.ch