



## **Zwei nebeneinanderliegende Wohn- / Geschäftsliegenschaften**

**Im Städtchen 14, 16, 3235 Erlach**

## Auf einen Blick

Objekte:	Wohn- und Geschäftshäuser inkl. Garage und Parkplätze
Adresse:	Im Städtchen 14 und 16, 3235 Erlach
Grundstück GB-Nr.	Grundbuchblatt 663 / 1036
Baujahr:	ursprünglich 1820, seither mehrmals renoviert (Auflistung neueste Erneuerungen siehe nachfolgend)
Grundstücksfläche:	547 m <sup>2</sup> (Haus 14) / 606 m <sup>2</sup> (Haus 16)
Nebenräume:	Garage 16a
Gebäudefläche:	199 m <sup>2</sup> (Haus 14) / 201 m <sup>2</sup> (Haus 16)
Dach:	Steildach, kalt, Ziegeleindeckung
Fenster:	3fach Verglasung beide Häuser (erneuert 2021)
Heizung:	Ölheizung (erneuert 2011)
Wärmeverteilung:	Radiatoren
Parkierung:	Garage 16a, sowie Aussenparkplätze
Amtlicher Wert:	CHF 664'100 (Haus 14) / 647'700 (Haus 16)
Steueranlage Erlach:	1.50 (2024)
Liegenschaftssteuer:	1,2‰ (2024)
Mietzinseinnahmen:	jährlich netto aktuell CHF 106'680 (voll vermietet)
Kaufpreis:	CHF 2'480'000
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Speziell:	Beide Häuser stehen unter Denkmalschutz; Haus 14 ist als «erhaltenswert» eingestuft, Haus 16 als «schützenswert»

## Objektbeschreibung

Am Fusse des Jolimont direkt am Bielersee liegt das Städtchen Erlach.

Mitten in der Altstadt liegen die beiden denkmalgeschützten Liegenschaften. Die Infrastrukturen der beiden Häuser sind teilweise ineinander verwoben, so dass nur ein Erwerb beider Grundstücke sinnvoll ist. Deshalb hat die Eigentümerin entschieden, beide Liegenschaften gemeinsam zu veräussern.

Seit 2011 wurden in beide Liegenschaften viel neue Bausubstanz investiert. Diese zeichnen sich durch einen gepflegten Ausbaustandart aus, welcher für jede einzelne Einheit sorgfältig durchdacht wurde. Es war das Ziel, den Charakter dieser charismatischen, ursprünglich 1820 erbauten Häuser zu erhalten und trotzdem einen gewissen Komfort der Neuzeit zu bieten. Trotz diesen Massnahmen bleibt der Erwerberin, bzw. dem Erwerber genügend Raum und Flächen, eigene Ideen baulich umzusetzen.



## Objektbeschreibung Fortsetzung

Das Herzstück ist zweifellos das 2023 neu renovierte Café und 2018 sanierte Coiffeursalon in den Erdgeschossen der beiden Liegenschaften. Diese sorgfältig und nachhaltig renovierten Teile erhalten über lange Zeit den Wert der Liegenschaften.

Doch auch in den Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss wurden stetig Investitionen und Unterhalt getätigt. 2016 und 2017 wurden die Wohnungen im Haus 14 für Total CHF 211'000 mit grosser Liebe zum Detail instand gestellt.

Die ruhig gelegene Terrasse auf der Gartenseite lädt zum erholsamen Verweilen ein. Ein weiteres grosses Plus sind die ausreichend vorhandenen Abstellflächen für Fahrzeuge (mit kleiner Garage) im hintersten Teil der Parzellen.

Übrigens: Entwicklungspotential ist auch vorhanden. Sei es ein Dachgeschossausbau, Renovation der Dachwohnung im Haus 16 oder das Angehen eines Neubaus auf dem hinteren Teil der Parzellen; Sie können aus dem Vollen schöpfen, um diese einzigartigen Liegenschaften weiter zu entwickeln und die schon lange, über 200-jährige Geschichte, fortzuführen.

## Coiffeursalon



## Café



## Küche / Wohnen



## Zimmer Dachwohnungen

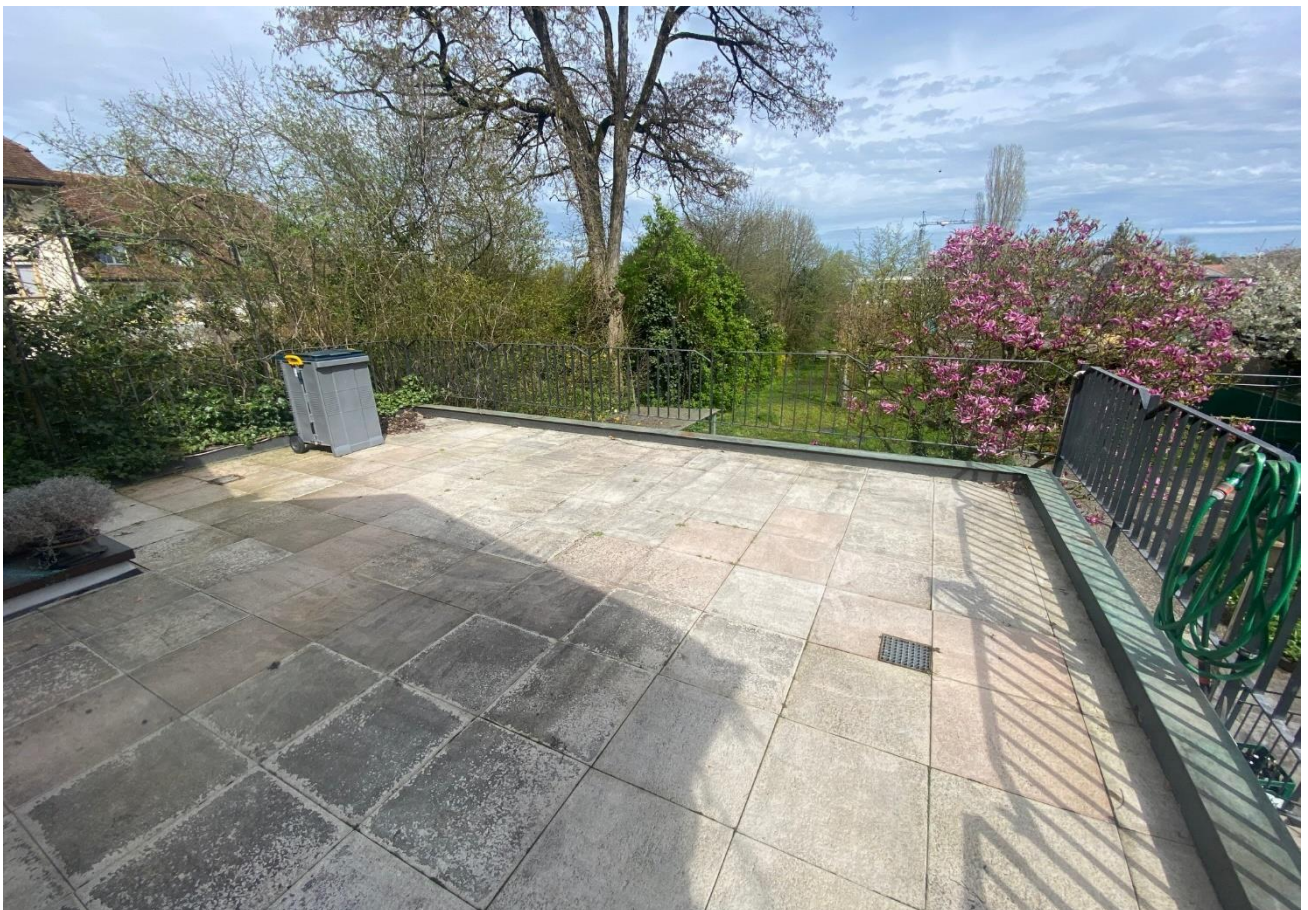


## Badezimmer





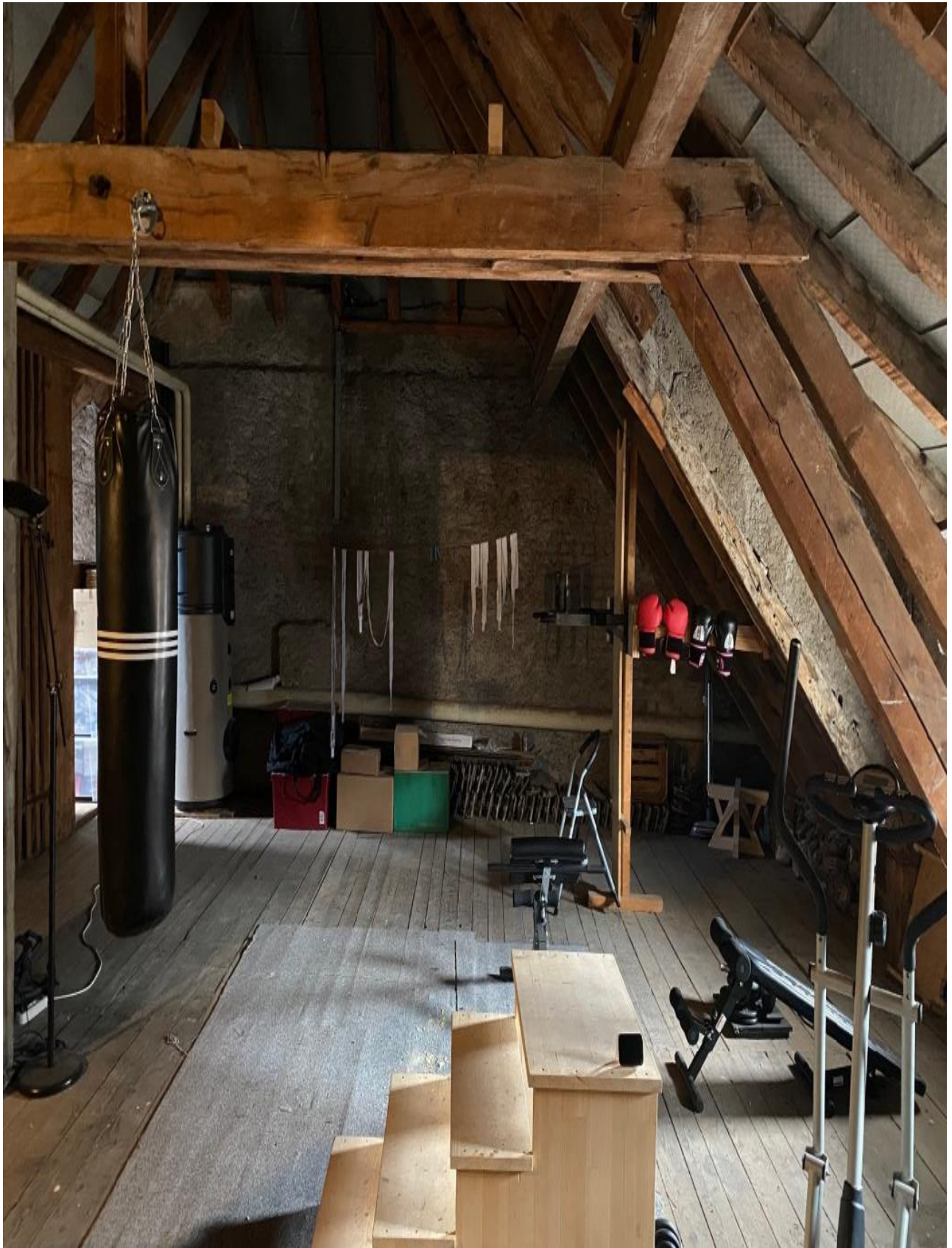
## Terrassen



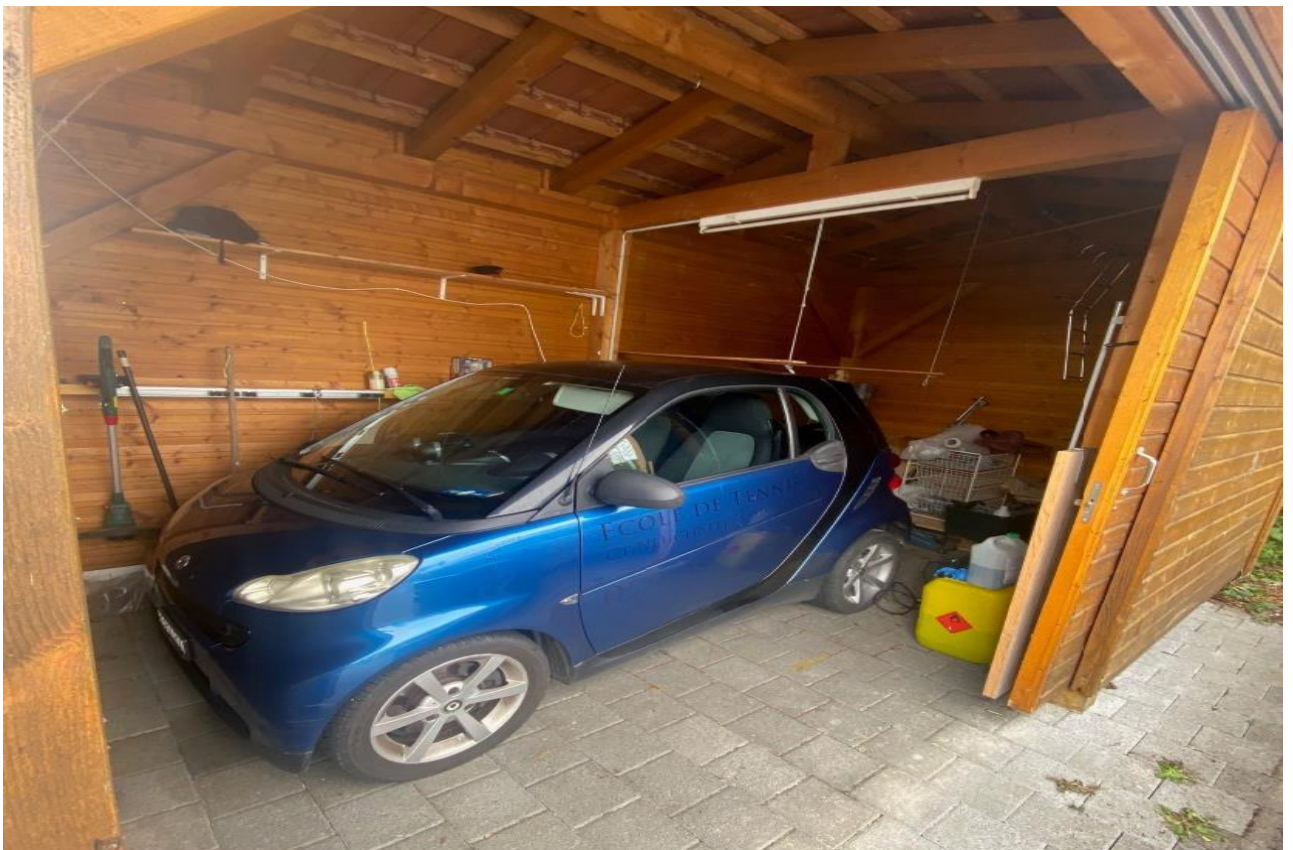
## Garten beide Häuser



## Dachraum 14



## Parkbereiche



# Sanierungen, Renovationen, Erneuerungen

## Wohn- und Geschäftsräume

2011: Ersatz Ölheizung 14+16 – CHF 24'000

2012: Dachsanierung 16

Dachdeckerarbeiten inkl. Isolation Estrichboden + Spenglerarbeiten – CHF 63'000

2014: Sanierung Terrasse – CHF 38'000

2014: Malerarbeiten Fassade 14 + Einbau Wärmemessung – CHF 10'000

2015: Umbau und Renovation Motorradunterstand – CHF 19'000

2016: Sanierung Wohnung 14-2 – CHF 164'000

2016: Wasserenthärteranlagen Watertec installiert 14+16 – CHF 8'350

2017: Sanierung Wohnung 14-1 – CHF 47'000

2018: Sanierung für neuen Coiffeur Salon – CHF 7'000

2018: Neue Kanalisation + Meteorleitung + Gartenarbeiten – CHF 35'000

2019: Ersatz Wärmepumpenboiler 16-0 – CHF 10'000

2020: Neue Treppe Hintereingang 14+16 – 11'000

2021: Ersatz Fenster durch 3fach Verglasung 14+16 – CHF 39'000

2022: Mobiliar Café Intermezzo 14-0 – CHF 20'000

2023: Totalerneuerung Café inkl. Produktions- und Kühlraum 14-0 – CHF 200'000

2024: Brandschutzwand bei Heizung / Malerarbeiten Bäder – CHF 18'500

**Erneuerungen Total seit 2011**

**CHF 713'850**

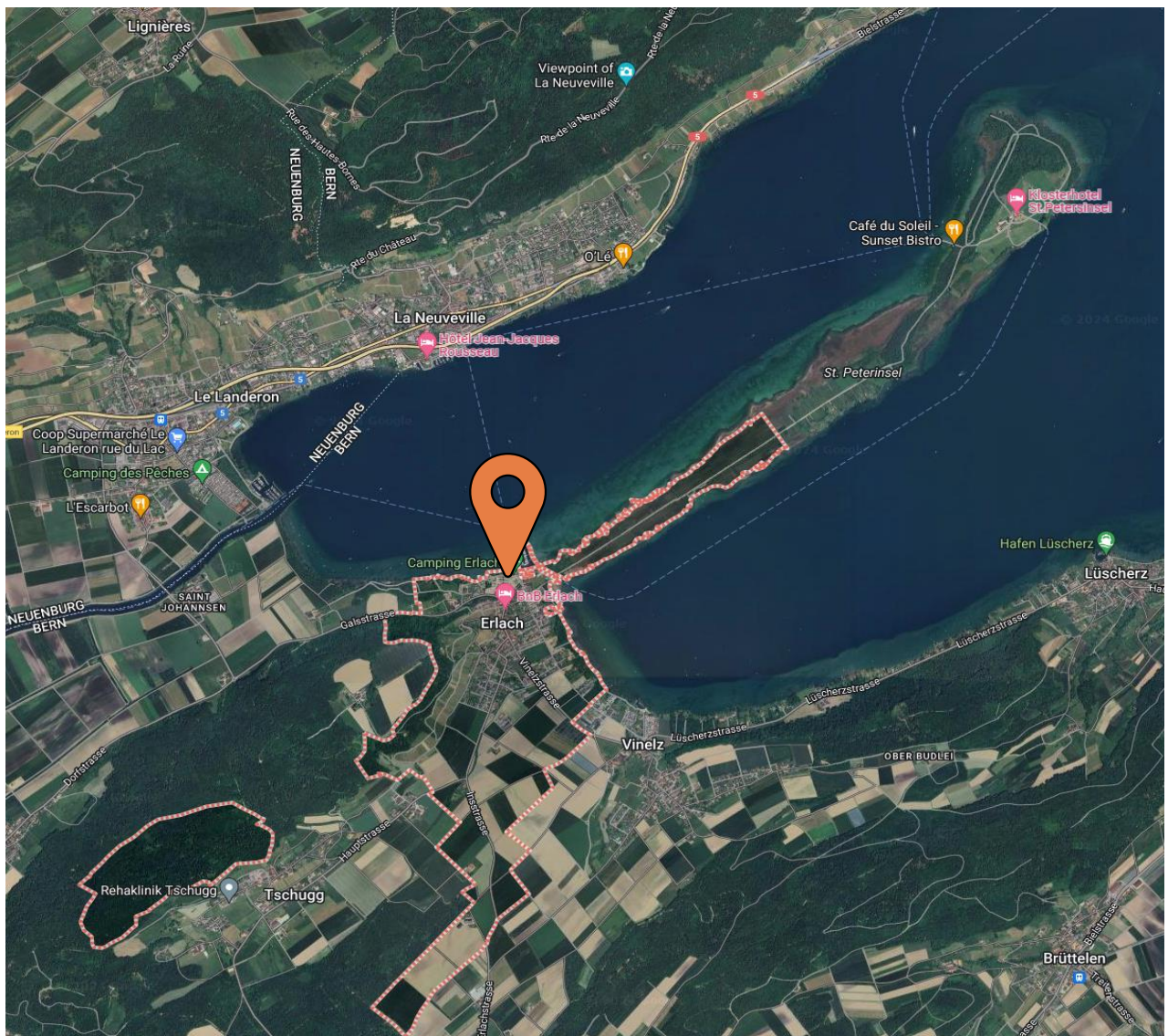
# Situationsplan



## Makrolage Erlach

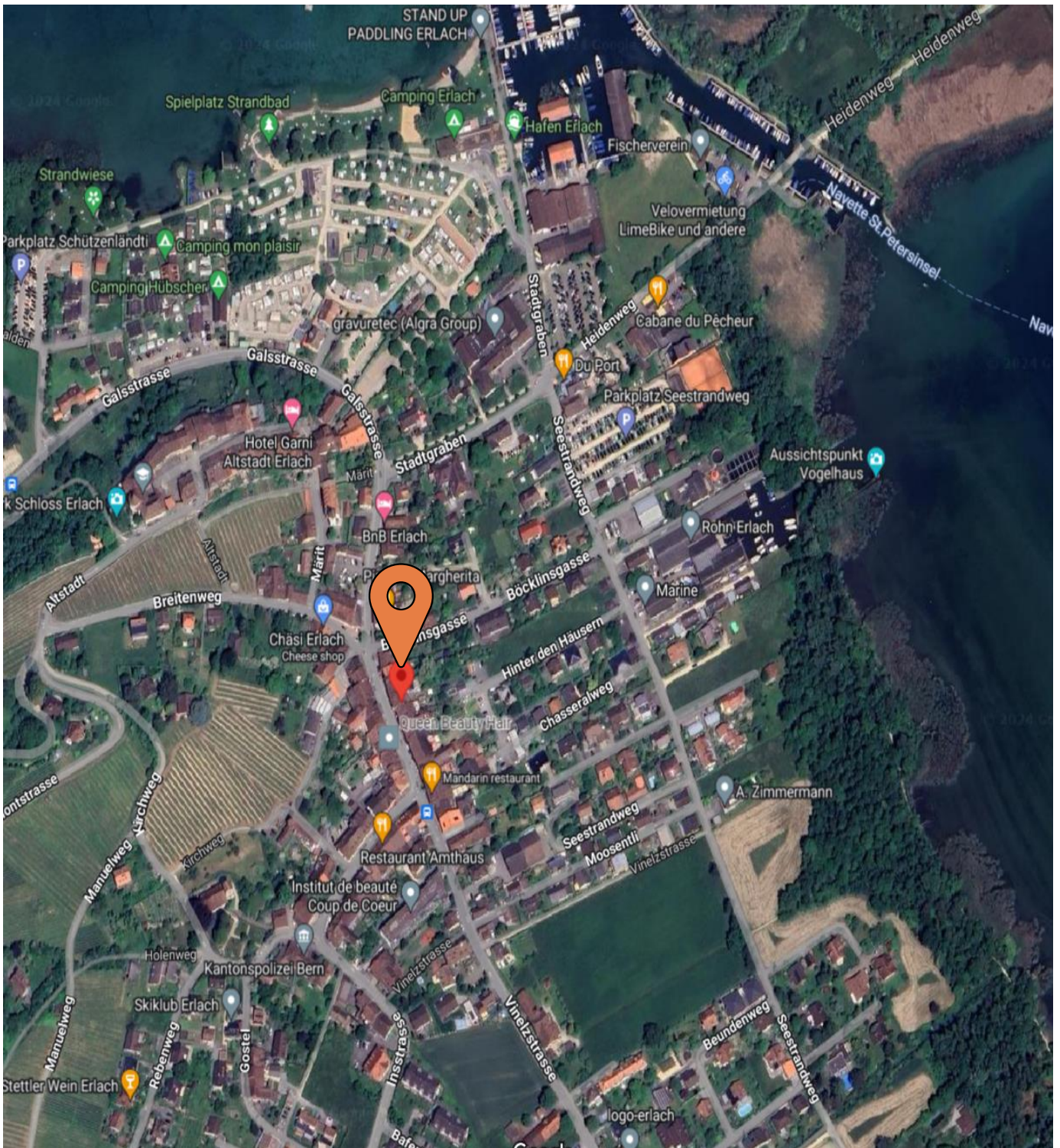
Erlach liegt am Fusse der St. Peterinsel direkt am Bielersee. Die Gemeinde gehört zum Verwaltungskreis Biel-Seeland. Die Landschaft um Erlach ist geprägt von der Lage direkt am See sowie den sanften Hügeln, die teilweise als Weingüter kultiviert werden. Die Altstadt mit den gepflegt instandgehaltenen Häusern, welche zu Beginn des 19. Jahrhunderts erbaut worden sind, bilden eine malerische, fast verträumte Kulisse.

Die Gemeinde Erlach ist, begünstigt durch die attraktive Lage, ein bevorzugter Wohnort. Trotz der eher kleinen Gemeinde mit aktuell 1418 Einwohner, besteht eine ausgezeichnete Gemeindeinfrastruktur. Zu den lokalen Einrichtungen gehören eine KITA, Schulen (auch Oberstufe), Einkaufsmöglichkeiten (Spezialgeschäfte) und öffentliche Verkehrsanbindungen (Bus). Mit dem Auto ist Bern in 35 Min. und Biel in 25 Min. erreichbar. Als Ausflugsziel bei schönem Wetter am Wochenende bietet sich eine Wanderung am Jolimont oder auf die St. Peterinsel, allenfalls eine Fahrt auf dem See, geradezu an.



Quelle: Google-Maps

## Mikrolage, Im Städtchen 14+16





## Weiteres Vorgehen / Verkaufsprozess

1. Bei Interesse melden Sie sich bitte bei der KONImmo AG zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.
2. Sofern nach der Besichtigung weiterhin das Kaufinteresse besteht, stellen wir Ihnen zusätzliche Unterlagen zu.
3. **Der Kaufpreis von CHF 2'480'000 ist ein Fixpreis. Die Verkäufer verzichten ausdrücklich auf ein Bieterverfahren.** Derjenige Kaufinteressent, welcher als Erster ein verbindliches Kaufangebot plus Finanzierungszusage einer Schweizer Bank/Versicherung vorlegt, erhält den Zuschlag.

## Disclaimer

### Haftungsausschluss:

Diese Verkaufsdokumentation wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, um potenziellen Käufern detaillierte Informationen über die beiden Liegenschaften zu liefern. Sie dient lediglich zu Informationszwecken und ist Teil eines unverbindlichen Angebots. Die in der Dokumentation enthaltenen Angaben, insbesondere zu Abmessungen, Ausstattung und Zustand der Immobilie, basieren auf Informationen, die zum Zeitpunkt der Erstellung als zuverlässig erachtet wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir keine Garantie oder Haftung für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen. Interessenten sind daher aufgefordert, die Objektangaben durch persönlichen Augenschein und/oder Nachfrage bei zuständigen Stellen zu verifizieren. Änderungen am Objekt, Irrtümer bei den Angaben und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

### Copyright:

Alle Rechte an dieser Verkaufsdokumentation und den darin enthaltenen Inhalten, Bildern und Grafiken liegen beim Ersteller bzw. beim Eigentümer des Objekts. Die unautorisierte Verwendung, Reproduktion, Verbreitung oder Veränderung jeglicher Teile dieser Dokumentation ohne die ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Urheberrechtsinhabers, ist strengstens untersagt.

KONImmo AG  
Wylerringstrasse 62  
Postfach  
3000 Bern 22

Copyright 2024