



VERKAUFS DOKUMENTATION

MEHRFAMILIENHAUS (3WOHNUNGEN) AN TRAURLAGE
MIT VIEL POTENZIAL

ROBERT
PFISTERAG

RONDBOISWEG 12 +14, 2514 LIGERZ

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde | Lage
2. Beschrieb Liegenschaft | Wohnungen
3. Kennzahlen / Objektdaten
4. Visuelle Übersicht
 - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
 - Fotos
 - Situationsplan
 - Grundrisspläne
5. Grundbuchblätter

BESCHRIEB GEMEINDE | LAGE

Die Gemeinde Ligerz liegt im Kanton Bern am Nordufer des Bielersees und gehört zum Verwaltungskreis Biel/Bienne.

Eingebettet zwischen steilen Rebhängen des Jurasüdfusses und dem Seeufer, zeichnet sich Ligerz durch eine besonders reizvolle Landschaft und ein mildes, vom See geprägtes Klima aus.

Ligerz ist stark vom Weinbau geprägt und zählt zu den bekanntesten Weinbaugemeinden der Region. Die terrassierten Rebberge bestimmen das Ortsbild und sind zugleich ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor.

Neben dem Weinbau spielt auch der Tourismus eine bedeutende Rolle: Die idyllische Lage, das historische Dorfbild sowie Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Velofahren und Wassersport machen Ligerz zu einem beliebten Ausflugsziel.

Das Dorf selbst besticht durch seinen gut erhaltenen, traditionellen Charakter mit engen Gassen, Winzerhäusern und historischen Gebäuden. Die Pfarrkirche sowie verschiedene denkmalgeschützte Bauten zeugen von der langen Geschichte der Gemeinde, die bis ins Mittelalter zurückreicht.

Verkehrstechnisch ist Ligerz gut erschlossen: Es verfügt über einen direkten Busverkehr bis nach Twann. Von dort aus gelangt man an die Bahnlinie Biel–Neuenburg.

Mit seiner Kombination aus Natur, Kultur und Tradition bietet Ligerz eine hohe Lebensqualität und ist sowohl Wohnort als auch Erholungsgebiet von besonderem Wert.

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft Rondboisweg 12 + 14 befindet sich in erhöhter, privilegierter Wohnlage oberhalb des Dorfkerns. Das Grundstück ist leicht oberhalb des Seeufers positioniert und bietet dadurch eine eindruckliche Panoramansicht auf den Bielersee sowie auf die gegenüberliegenden Alpen. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Besonnung über den ganzen Tag aus und verbindet Offenheit mit hoher Privatsphäre.



BESCHRIEB LIEGENSCHAFT | WOHNUNGEN

Die Liegenschaft wurde im 1972 in Massivbauweise, ursprünglich als grosszügiges Einfamilienhaus konzipiert. Diese wurde dann aber später in drei separate Stockwerkeinheiten aufgeteilt. Jede Wohnung ist eigenständig organisiert und verfügt über einen eigenen Aussenbereich. Die Einheiten im Garten- sowie im Obergeschoss bieten jeweils eine Wohnfläche von rund 170 m². Die Wohnungen verfügen über eine gemeinsame Heizanlage (Öl – Jg. 1992). Der Brenner wurde im 2024 ersetzt.

Diese Aufteilung schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebensentwürfe anpassen. Ob als Wohnlösung für mehrere Generationen, als repräsentativer Arbeits- oder Geschäftssitz, als separate Unterkunft für Gäste oder Betreuungspersonal oder auch zur Vermietung – das Objekt bietet zahlreiche Optionen. Dabei bleibt durch die durchdachte Gliederung die Privatsphäre der einzelnen Einheiten jederzeit gewahrt.

Zu beachten ist, dass sich die beiden unteren Wohnungen in einem stark renovationsbedürftigen Zustand befinden und entsprechendes Investitionspotenzial bieten.

WOHNUNGEN:

Obergeschoss (166 m²):

Die 4.5-Zimmerwohnung wurde im 2001 umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Sie verfügt über einen grosszügigen Eingangsbereich mit einem Reduit und einer Gästetoilette.

Von hier aus gelangt man in die moderne, offene Küche mit Kochinsel. Der offene Wohn- und Essbereich mit Cheminée und einer wunderschönen Aussicht auf den Bielersee und die Alpen lädt zum Verweilen und gemütlichen Stunden ein.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer, einem Büro sowie ein im 2021 saniertes Badezimmer mit Walk-in-Dusche.

Alle Holz-/Metallfenster sowie Kunststofffenster (nordseitig) sind 2fach isolierverglast und wurden im 2009 ersetzt. Die Rollläden sind mit elektrischem Antrieb ausgestattet.

Zum Aussenbereich gehören eine riesige, sonnige Terrasse sowie ein zusätzlicher gedeckter Balkon, die beide zum Entspannen einladen und den Wohnraum ideal nach draussen erweitern. Auch an weniger sonnigen Tagen lädt der gemütliche Pavillon mit Cheminée (saniert 2015) zum Verweilen ein und bietet eine geschützte, behagliche Rückzugsmöglichkeit. Ein zusätzlicher Pluspunkt sind die beiden zur Wohnung gehörenden Garagen, die über eine direkte Verbindungstür bequem zugänglich sind.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT | WOHNUNGEN

Gartengeschoss (170 m²):

Die 4.5-Zimmerwohnung erstreckt sich über die fast gleiche Fläche wie die Wohnung im Obergeschoss und verfügt zusätzlich über Wintergärten mit Schwedenofen, welche im 2009 erstellt wurden. Im Objekt ist zudem eine Sauna mit Dusche eingebaut. Die Wohnung befindet sich in demodierten und ist stark sanierungsbedürftigen Zustand. Von der Wohnung aus besteht ein direkter Zugang zum Bereich der Schwimmhalle, welche jedoch seit rund 20 Jahren nicht mehr in Betrieb ist.

Eine ehemalige Verbindung zwischen dem Ober- und dem Gartengeschoss kann nach Bedarf mit geringem Aufwand wieder hergestellt werden.

Untergeschoss (74 m²):

Die 2.5-Zimmerwohnung im Untergeschoss hat ebenfalls einen im 2009 erstellen Wintergarten. Sie verfügt über einen Offenen Wohn- / Essbereich. Das Badezimmer ist vom Schlafzimmer aus zugänglich. Diese Wohnung ist intakt und wurde aufgrund bevorstehenden Verkaufs bewusst nicht mehr weitervermietet.

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1972		
Grundstück	GB-Nr. 999 (Fläche Parzelle 1'663 m ²)		
Objekte	GB-Nr. 999-1 / 999-2 / 999-3		
Baurecht	GB-Nr. 1008	der Vertrag läuft bis 2071 von Seiten Baurechtgeber wurde eine Verlängerung des Baurechts in Aussicht gestellt, falls dies von der Käuferschaft gewünscht wird	
Baurechtszins p.a.	Fr.	25'000.00	
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	491'570.00	Wohnung 999-1
	Fr.	407'940.00	Wohnung 999-2
	Fr.	173'980.00	Wohnung 999-3
Gebäudeversicherungswert	Fr.	3'136'000.00	2'080 m ³
Verkaufsrichtpreis	Fr.	2'190'000.00	
	Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden		
Kauftermin	nach Vereinbarung		

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 31
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden
Weitere Kosten	Kosten für Notar, Handänderung, Grundbucheintrag und Niederspannungsverordnung gehen zu Lasten der/s Erwerber/s.
Allgemein	Die Angaben sowie Grundrisspläne in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherung. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.
Bemerkungen:	Nach einer Sanierung und Vermietung aller Objekte sehen wir eine Miete von netto rund Fr. 87'000.00. Was eine Bruttorendite von 3.9 % ergeben würde (ohne Berücksichtigung der Investitionen, welche zu tätigen sind).
WICHTIG	Alle Wohnungen werden leer und ohne bestehenden Mietvertrag oder Nutzniessung verkauft.

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



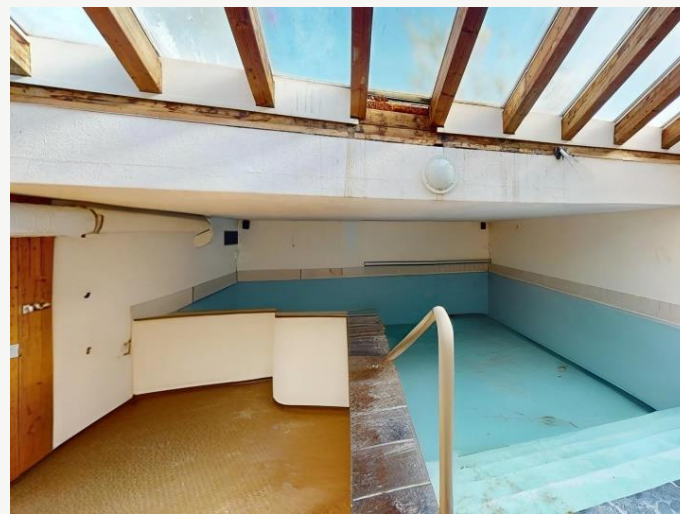
FOTOS UNTERGESCHOSS



FOTOS GARTENGESCHOSS



FOTOS GARTENGEHOUS



FOTOS OBERGESCHOSS



FOTOS OBERGESCHOSS



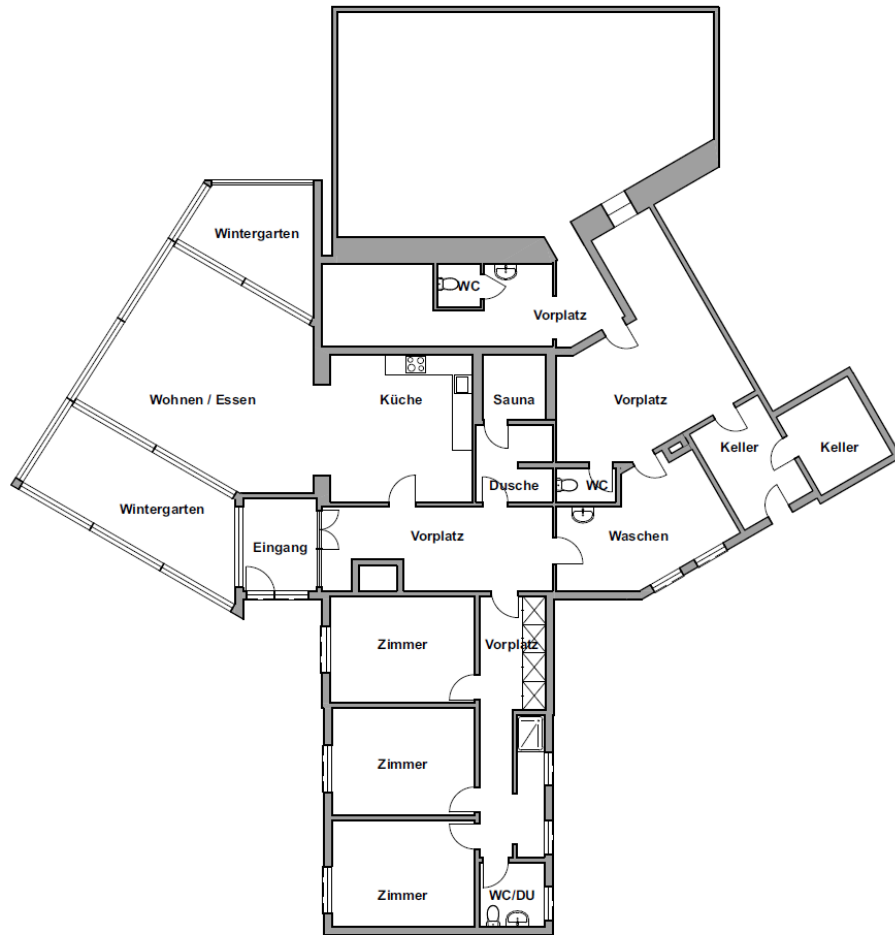
FOTOS OBERGESCHOSS



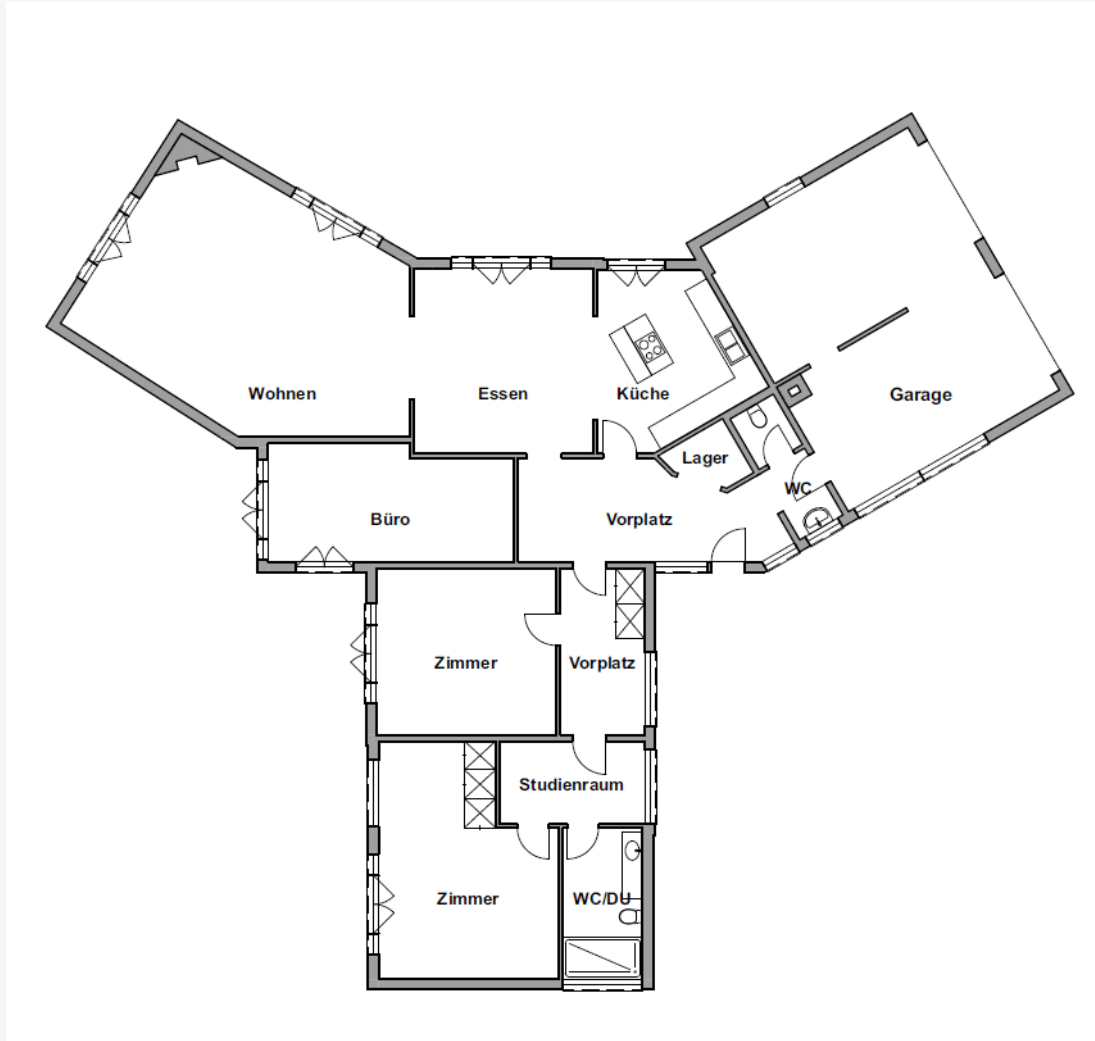
SITUATIONSPLAN



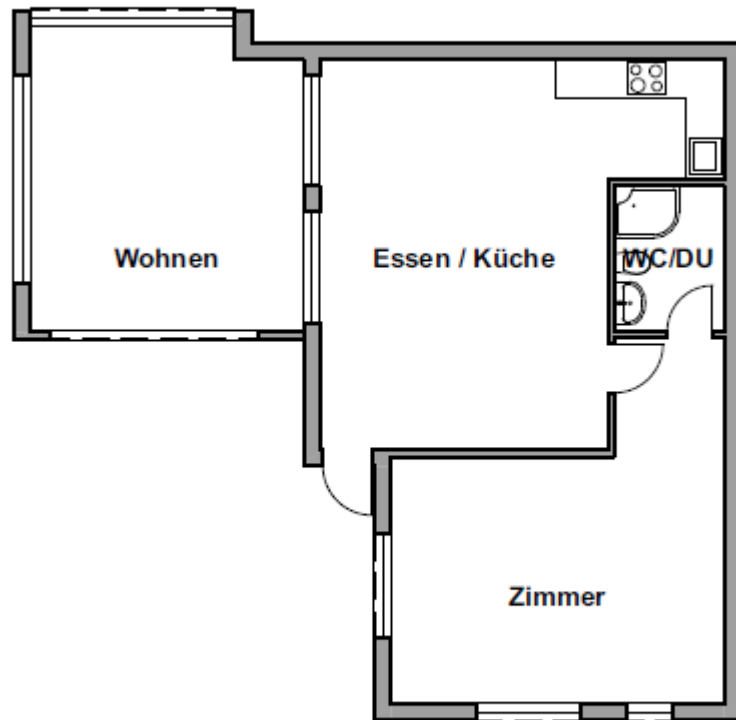
GRUNDRISS GARTENGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



GRUNDBUCHBLÄTTER GB-NR. 999-1 / 999-2

Auszug Grundstück-Informationen

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



Ligerz / 999-1

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	740 Ligerz
Grundstück-Nr	999-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH494619743584
Stammgrundstück	SDR Ligerz 740/999
Wertquote	41/100
Sonderrecht	Wohnung gelb im Parterre (Haus 12)
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum

Anmerkungen

27.03.2001 017-2001/900/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.017-2002/000113
Weitre gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

27.03.2001 017-2001/900/0 (R) Zutrittsrecht zu Heizung ID.017-2002/000123
z.L. STW Ligerz 740/999-2

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

27.03.2001 017-2001/900/0 Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer
ID.017-2002/000122

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

Auszug Grundstück-Informationen

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



Ligerz / 999-2

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	740 Ligerz
Grundstück-Nr	999-2
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH243546199537
Stammgrundstück	SDR Ligerz 740/999
Wertquote	48/100
Sonderrecht	Wohnung lila im Sous-sol (Haus 12)
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF Gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum
|

Anmerkungen

27.03.2001 017-2001/900/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.017-2002/000113

Dienstbarkeiten

27.03.2001 017-2001/900/0 (L) Zutrittsrecht zu Heizung ID.017-2002/000123
z.G. STW Ligerz 740/999-1

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

27.03.2001 017-2001/900/0 Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer
ID.017-2002/000122

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

GRUNDBUCHBLÄTTER GB-NR. 999-3 / 999 (BAURECHT)

Auszug Grundstück-Informationen

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



Ligerz / 999-3

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	740 Ligerz
Grundstück-Nr	999-3
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH259546193545
Stammgrundstück	SDR Ligerz 740/999
Wertquote	11/100
Sonderrecht	Studio blau (Haus 14)
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum

Anmerkungen

27.03.2001 017-2001/900/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.017-2002/000113
---------------------------	---

Dienstbarkeiten

18.05.2009 017-2009/1657/0	(L) Wohnrecht ID.017-2009/000833 z.G. Wüthrich Sonja, 12.04.1934
----------------------------	---

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

27.03.2001 017-2001/900/0	Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer ID.017-2002/000122
---------------------------	---

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

Auszug Grundstück-Informationen

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



Ligerz / 999

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	740 Ligerz
Grundstück-Nr	999
Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)
E-GRID	CH134612351497
15.04.1971 017-IV/7472	(R) SDR Baurecht, bis 15.04.2071 ID.017-2001/004841 z.L. LIG Ligerz 740/1008
Fläche	1'663 m ² , AV93
Plan-Nr.	2343
	2344
Belastete Teilflächen	Lastend auf (geometrischer Verschnitt)
	Ligerz 740/1008 1'663 m ²
Lagebezeichnung	Schemelz Oben Planches
Gebäude / Bauten	Wohnhaus Gesamtfläche 242 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (999) Gebäude gehört zu BR 999 ohne Gewähr Studio UG Gesamtfläche 67 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (999) Gebäude gehört zu BR 999 ohne Gewähr
	Rondboisweg 12, 2514 Ligerz
	Rondboisweg 14, 2514 Ligerz

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

STW Ligerz 740/999-1 zu 41/100	27.03.2001 017-2001/900/0 Begründung STWE
STW Ligerz 740/999-2 zu 48/100	27.03.2001 017-2001/900/0 Begründung STWE
STW Ligerz 740/999-3 zu 11/100	27.03.2001 017-2001/900/0 Begründung STWE

Anmerkungen

27.03.2001 017-2001/900/0	Stockwerkanteile verpfändet ID.017-2002/000344
---------------------------	--

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Grundpfandverschreibung (Baurechtssicherung)

GRUNDBUCHBLÄTTER GB- NR. 1008 (BODENPARZELLE)

Auszug Grundstück-Informationen



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

Ligerz / 1008

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	740 Ligerz
Grundstück-Nr	1008
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH934619354324
Fläche	1'933 m ² ; AV93
Plan-Nr.	2343
Lagebezeichnung	2344 Schemelz
Bodenbedeckung	Oben Planches Gebäude, 309 m ² Strasse, Weg, 8 m ² Wasserbecken, 67 m ² Gartenanlage, 1'279 m ²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus Gesamtfläche 242 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (999) Gebäude gehört zu BR 999 ohne Gewähr Rondboisweg 12, 2514 Ligerz
	Studio UG Gesamtfläche 67 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (999) Gebäude gehört zu BR 999 ohne Gewähr Rondboisweg 14, 2514 Ligerz

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Ämtliche Bewertung

Ämtlicher Wert CHF Gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Miteigentum zu 1/2 Teutsch-Teutsch Christa, 12.01.1944	18.12.1997 017-1997/4125/0 Erbgang 18.12.1998 017-1998/4303/0 Erbteilung
Gemeinschaftliches Miteigentum zu 1/2 Erbengemeinschaft Teutsch Beat Teutsch Aron Samuel, 16.08.1983 Teutsch Cora Mirjam, 22.06.1985	26.11.2020 032-2020/8532/0 Erbgang 26.11.2020 032-2020/8532/0 Erbgang

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

15.04.1971 017-IV/7472	(L) SDR Baurecht, bis 15.04.2071 ID.017-2001/004841 z.G. SDR Ligerz 740/999	20.12.1971 017-IV/8200
------------------------	--	------------------------

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

gemäss Grundbuch