

<UNZ

Verkauf

Immobilienpaket Obere Dürrmühlestrasse 2 + 4, Käppelsgasse 1 in Niederbipp

Das Haus



Lage	Obere Dürrmühlestrasse 2+4, Käppelsgasse 1 in 4704 Niederbipp
Objekt	3 Wohnhäuser mit total 5 Wohnungen, 1 Ladenlokal + 1 Einfamilienhaus
Grundstück-Nr.	86, 402 + 792
Zone	Wohnzone, Kernzone B
Grundstückfläche	766 m2
Baujahr	Obere Dürrmühlestr. 2 1995 / Obere Dürrmühlestr. 1994 / Käppelsgasse 1 1935
Wohnungen	3x 2.5-ZWG, 1x 3-ZWG, 1x 4-ZWG 1x Ladenlokal + 1x 7.5-ZWG EFH
Parkierung	4 Aussenparkplätze + 1 Autounterstand
Verkaufspreis	CHF 1'950'000

Niederbipp (BE) ist eine lebendige Gemeinde im Oberraargau mit rund 5'500 Einwohnern, idyllisch gelegen am sonnigen Südfuss des Juras.*



Die Gemeinde



Niederbipp (BE) ist eine attraktive und gut erschlossene Gemeinde im Oberaargau mit rund 5'500 Einwohnern, idyllisch gelegen am sonnigen Südfuss des Juras.

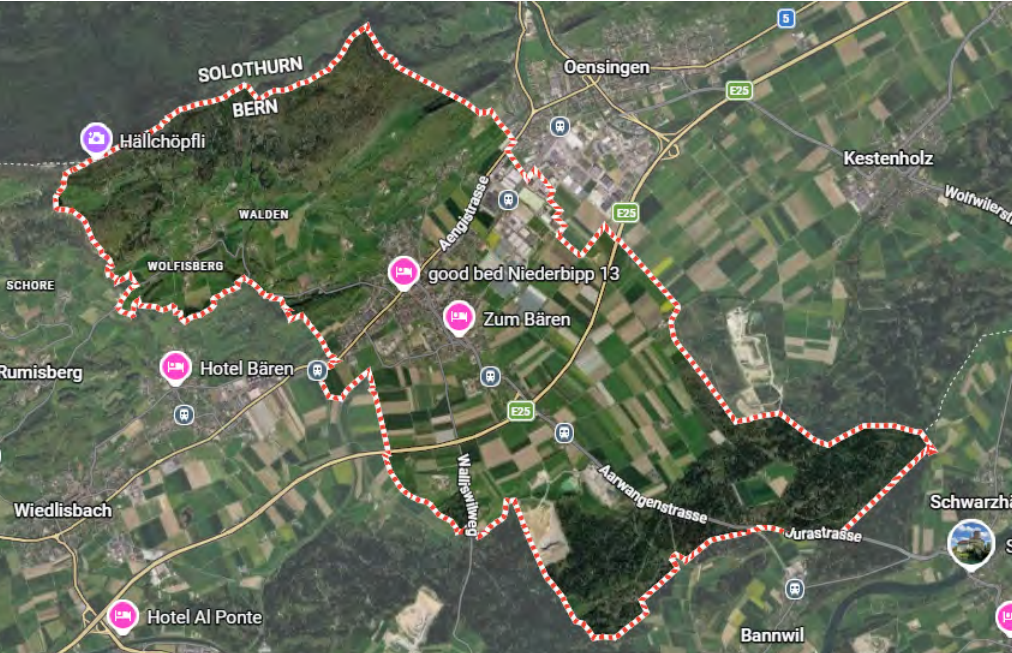
Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Der direkte Anschluss an die Autobahn A1 sowie ein eigener Bahnanschluss ermöglichen kurze Wege in die Zentren Olten, Langenthal, Solothurn sowie nach Bern und Zürich.

Trotz der sehr guten Erreichbarkeit bietet Niederbipp eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit viel Natur, Naherholungsgebieten und einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Kindergarten, Primar- und Sekundarschule, Tagesstrukturen sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Eine vielfältige Wirtschaftsstruktur mit lokalen Gewerbe-, Industrie- und Landwirtschaftsbetrieben sorgt zudem für Arbeitsplätze vor Ort.

Insgesamt verbindet Niederbipp ländlichen Charme mit urbaner Nähe und stellt damit einen idealen Wohnstandort für Pendler, Familien und Ruhesuchende dar.

Die Gemeinde bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit: Dank direktem Anschluss an die Autobahn A1 sowie einem eigenen Bahnanschluss.



Die Liegenschaften



Obere Dürrmühlestrasse 2

Diese gepflegte Liegenschaft vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und bietet eine attraktive Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Im Erdgeschoss befindet sich ein rund 57 m² grosses Ladenlokal, das sich ideal für Kleingewerbe oder Dienstleistungsbetriebe eignet.

Die 3-Zimmerwohnung mit ca. 72 m² überzeugt durch einen funktionalen Grundriss und einer grosszügigen Gartenterrasse mit rund 20 m². Ergänzt wird das Angebot durch eine grosszügige 4-Zimmerwohnung mit ca. 115 m², die sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss erstreckt. Diese wurde im Jahr 2019 totalsaniert und verfügt über einen gedeckten Balkon.

Investieren Sie ohne Risiko in ein attraktives Mehrfamilienhaus als Renditeliegenschaft.

Obere Dürrmühlestrasse 4

Die drei 2.5-Zimmerwohnungen bieten Wohnflächen zwischen ca. 48 m² und 57 m² und verfügen jeweils über einen eigenen Balkon oder Sitzplatz. Die funktionalen Grundrisse sprechen eine breite Mieterschaft an – von Singles bis zu Paaren – und gewährleisten eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Das Gebäude wurde seit seiner Erstellung im Jahr 1994 laufend unterhalten und befindet sich in einem soliden, gepflegten Zustand. Öl-Heizung kombiniert mit Haus Nr. 2.

Käppelisgasse 1

Das im Jahr 1934 erbaute 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus wurde 2016 umfassend renoviert und seither laufend gepflegt. Besonders hervorzuheben ist die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche für eine nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Ein Autounterstand mit zusätzlichem Abstellraum und der sonnige Garten runden dieses attraktive Angebot ab.

MIETERSPIEGEL PER STICHTAG

01.10.2026

Liegenschaft: Obere Dürrmühlestr. 2 + 4, 4704 Niederbipp

Objekt	Bezeichnung	Einzug	Gültig ab	fällig / Jahr	Nettomiete in CHF	Referenzzins	Index	Indexdatum	Pauschalen in CHF	Total in CHF
1	Laden	01.09.2018	01.07.2023	12	630.00				166.00	796.00
2	3-ZWG EG	01.09.2018	01.06.2024	12	940.00	1.50	158.10	30.06.2017	210.00	1'150.00
3	4-ZWG 1. St	01.05.2022	01.07.2023	12	1'380.00	1.25	158.60	31.07.2020	334.00	1'714.00
4	2-ZWG EG	01.10.2026	01.10.2026	12	800.00	1.25	101.30	31.05.2026	175.00	975.00
5	2-ZWG 1. St	01.09.2018	01.09.2018	12	710.00	1.50	160.00	30.06.2018	175.00	885.00
6	2.5-Maisonettew.	01.08.2022	01.08.2022	12	805.00	1.25	162.70	31.03.2022	190.00	995.00
10	Parkplatz 1	01.04.2019	01.04.2019	12						
11	Parkplatz 2	01.09.2018	01.09.2018	12	30.00					30.00
12	Parkplatz 3	01.05.2022	01.05.2022	12	40.00					40.00

Zusammenfassung	Nettomiete	Pauschalen	Total
Total Monat	5'335.00	1'250.00	6'585.00
Total Jahr	64'020.00	15'000.00	79'020.00
Total Vermietet / Monat	5'335.00	1'250.00	8'335.00
Total Vermietet / Jahr	64'020.00	15'000.00	79'020.00

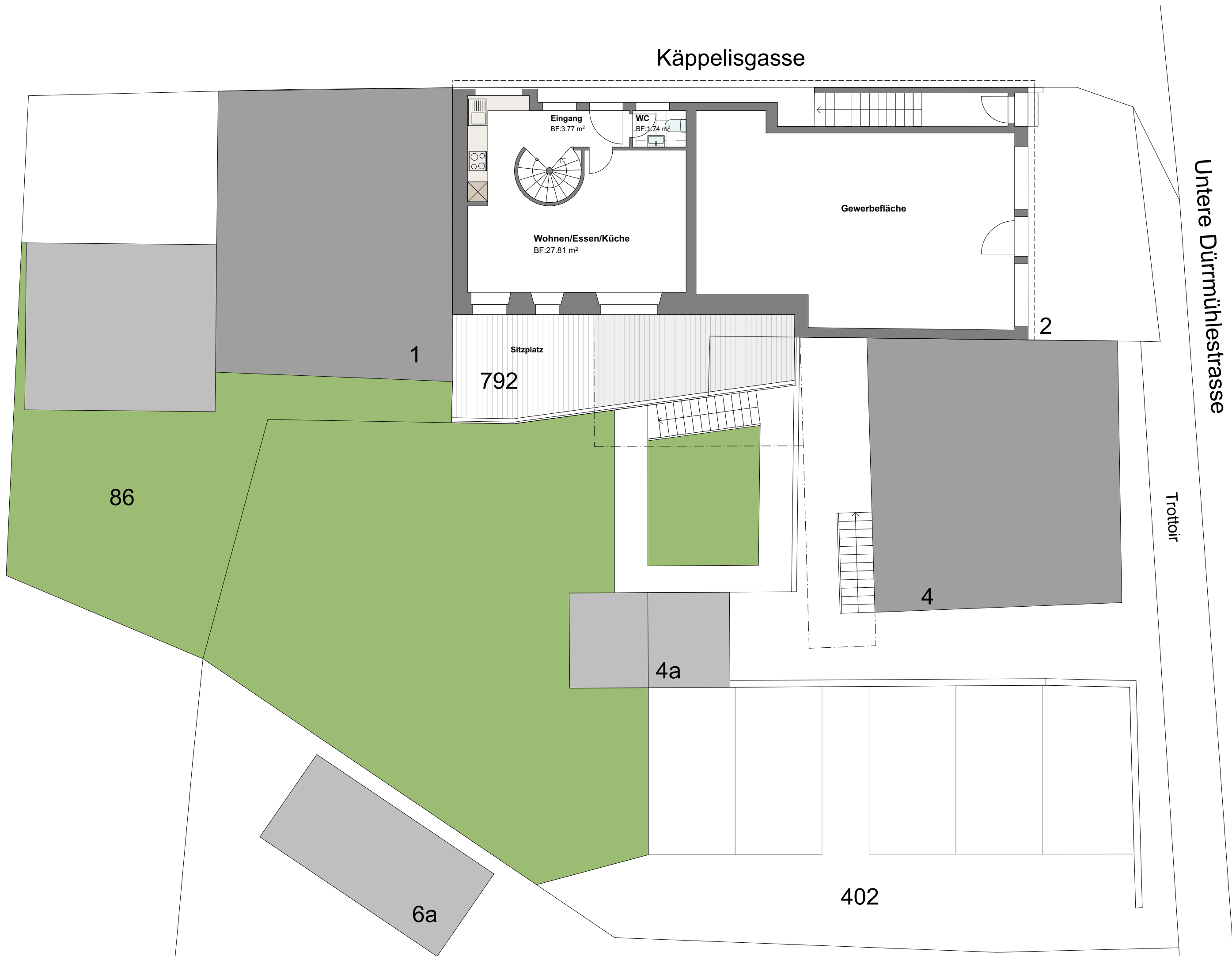
MIETERSPIEGEL PER STICHTAG

01.10.2026

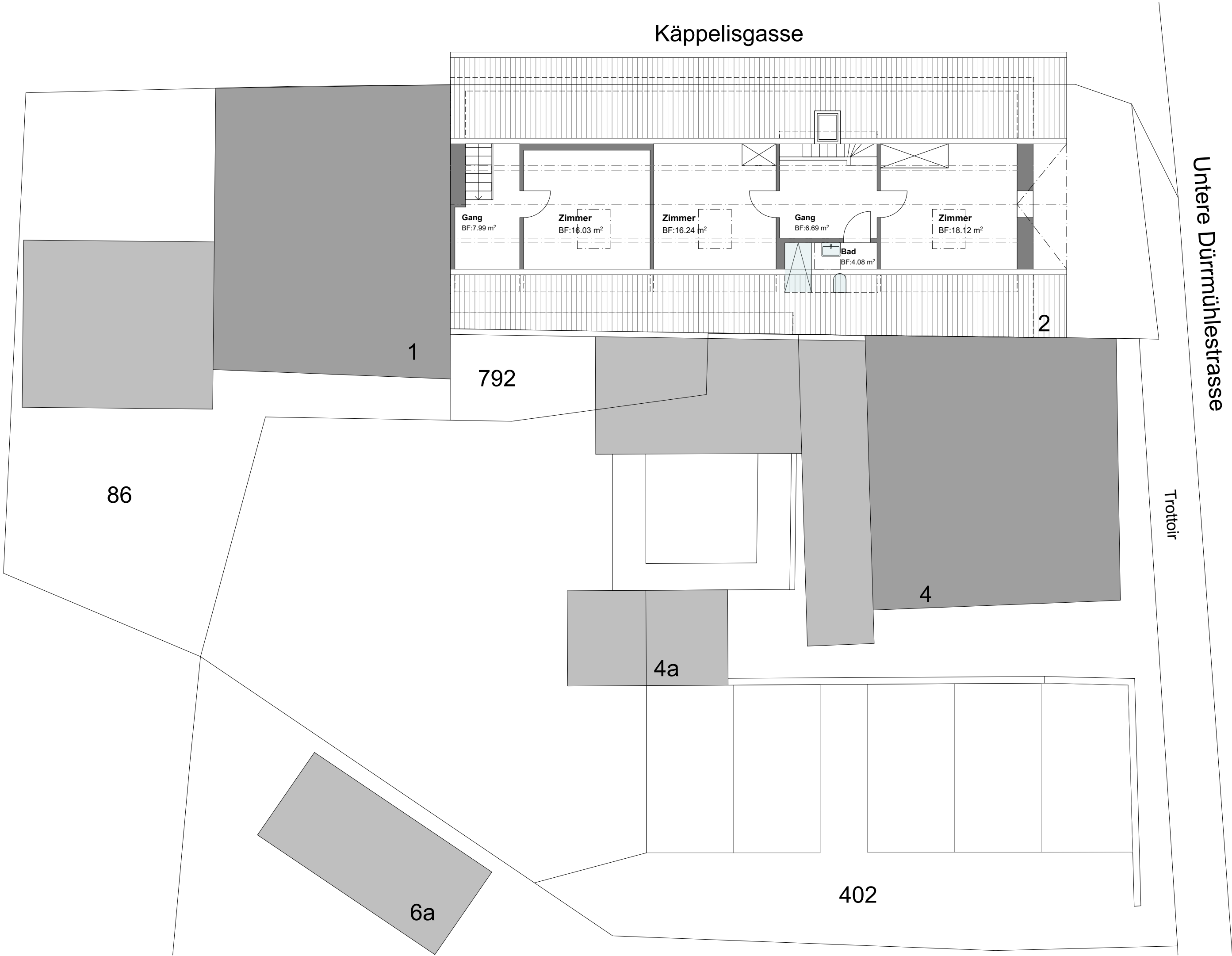
Liegenschaft: Käppelisgasse 1, 4704 Niederbipp

Objekt	Bezeichnung	Einzug	Gültig ab	fällig / Jahr	Nettomiete in CHF	Referenzzins	Index	Indexdatum	Pauschalen in CHF	Total in CHF
1	7.5-Zimmer-Einfamilienhaus	01.05.2026	001.05.2026	12	1'750.00					1'750.00

Zusammenfassung	Nettomiete	Pauschalen	Total
Total Monat	1'750.00		1'750.00
Total Jahr	21'000.00		21'000.00
Total Vermietet / Monat	1'750.00		1'750.00
Total Vermietet / Jahr	21'000.00		21'000.00







Projekt		Bestehnde Liegenschaften, Parz. Nr. 86 + 402 + 792, Käppelsgasse / Untere Dürmühlestrasse, 4704 Niederbipp - BE					Bestandespläne		Grundriss Dachgeschoss	
gez.	NA, Juni 2026	Projekt-Nr.	26-20	Format	A3	Plan-Nr.	03	Masstab	1:100	NAAD Architektur GmbH