



Renditeobjekt mit ca. 4.5 % Bruttorendite  
und klarem Wertsteigerungspotenzial

Bärenstrasse 14 | 3414 Oberburg

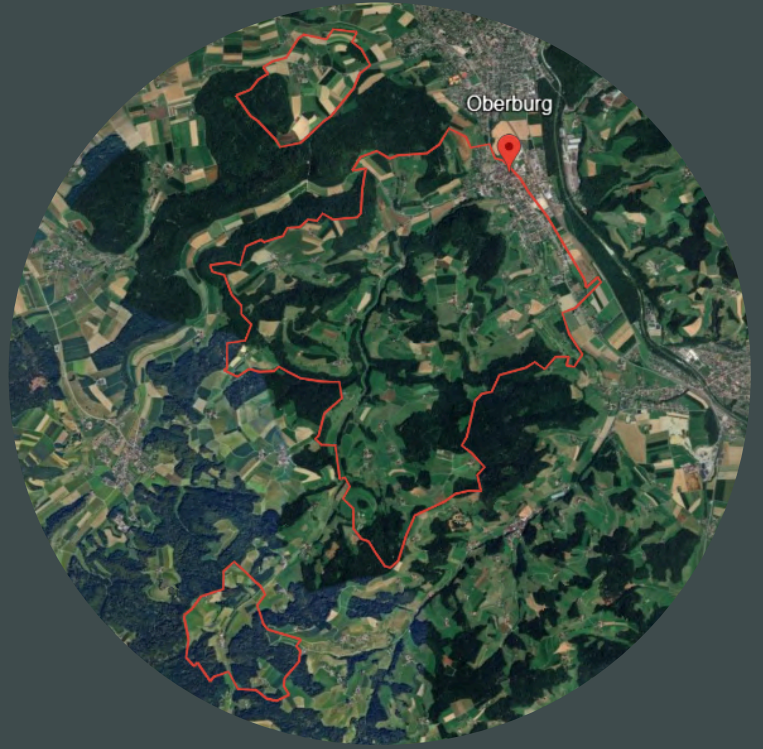
**Kaufpreis CHF 1'900'000**



**NIEDERER**  
mobil in immobilien



# Inhaltsverzeichnis



Liegenschaftsbeschrieb	3
Angaben	3
Eckdaten	3
Sanierungen	4
Lage und Umgebung	4
Besonderheiten	4
Verkaufsart	4
Aktuelle IAZI Zahlen	5
Distanzen	6
Auf einen Blick	7
Impressionen von Aussen	8
Impressionen der Wohnungen	9
Küchen und Bäder	10
Verkehrs - und Nebennutzflächen	11
Grundrisspläne	12
Katasterplan	13
Mieterspiegel	14
Urheberrecht und Haftungsausschluss	15





Luftaufnahme Oberburg



## LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

Die Wohnliegenschaft an der **Bärenstrasse 14 in Oberburg** umfasst sechs **Wohneinheiten**, bestehend aus **drei 3.5-Zimmerwohnungen** sowie **drei 4.5-Zimmerwohnungen**.

Die Einheiten verfügen über **funktionale, gut vermietbare Grundrisse** mit **Balkon, Kellerabteil, Badezimmer** sowie **separatem Gäste-WC**.

Die Liegenschaft wird als **Renditeobjekt** angeboten.

Der **überwiegende Teil der Wohnungen ist vermietet** und bildet eine **stabile Ertragsbasis**.

Der aktuelle Leerstand **bietet die Möglichkeit**, Mietzinse **marktgerecht anzupassen** und die Ertragsbasis gezielt zu steigern.

In den vergangenen Jahren wurden **laufend werterhaltende Investitionen** vorgenommen. Die Liegenschaft präsentiert sich insgesamt in einem **gepflegten Zustand**.

Die Verkäuferschaft hat sich bewusst für eine marktgerechte Preispositionierung entschieden, um qualifizierten Investoren eine attraktive Einstiegsmöglichkeit zu bieten.

Bei konkretem Kaufinteresse werden weitere objektspezifische Unterlagen gerne zur Verfügung gestellt.

Diese Unterlagen sind zum jetzigen Zeitpunkt der Entscheidungsfindung nicht Bestandteil des Dossiers.

## ANGABEN

Referenz:	5828030
Wohneinheiten:	6
Typ:	Renditeobjekt
Verfügbarkeit:	sofort
Grundstücksfläche:	820 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1972
Heizanlage:	Ölheizung
Wärmeverteilung:	Radiator
Parkierung:	Ja
<b>6 Einstellhallenplätze sind inbegriffen</b>	

## ECKDATEN

Versicherungswert:	CHF 2'014'400
Parzellenummer:	823
Mieterträge Ist:	CHF 68'148 p.a.
Mieterträge Soll:	CHF 79'968 p.a.
Mieterträge EHP Ist:	CHF 6'120 p.a.
Mieterträge EHP Soll:	CHF 6'120 p.a.
<b><u>Ges. Mieterträge Soll:</u></b>	<b><u>CHF 86'088 p.a.</u></b>
Aktueller Leerstand:	CHF 11'820 p.a.
Leerstandsquote:	14.8 %
<b><u>Kaufpreis:</u></b>	<b><u>CHF 1'900'000</u></b>
<b><u>Bruttorendite:</u></b>	<b><u>ca. 4,5 %</u></b>

Die Berechnung basiert auf der Soll Ertragssituation vor Abzug technischer Entwertung.





# Sanierungen der Gesamtliegenschaft

2008

- Fenstersanierung
- Erneuerung Wärmeerzeugung
- Dämmung Decke Untergeschoss

2015

- Fassadenverkleidung
- Dachsanierung
- Erneuerung Ablaufrohre
- Installation Sonnenstoren
- Installation Rollläden / Lamellenstoren

2020 / 2021

- Fallsanierung
- Sanierung Bäder
- Küchenerneuerung in einer Wohnung

## LAGE UND UMGEBUNG

**Oberburg (Kanton Bern) liegt südlich von Burgdorf im Emmental.**

Der Standort verfügt über eine **gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr** mit **S-Bahn- und Busverbindungen** in Richtung **Burgdorf, Thun** und das **regionale Zentrum**. Die **Infrastruktur des täglichen Bedarfs, Bildungsangebote** sowie **Naherholungsgebiete** befinden sich in **kurzer Distanz** und machen die Lage sowohl für **Mieter** als auch für **langfristig orientierte Investoren** attraktiv.

## BESONDERHEITEN

- **Laufende Ertragsbasis** mit zusätzlichem **Optimierungspotenzial**
- **Bestehender Leerstand** ermöglicht **etappierte Sanierungsstrategie**
- **Werterhaltender Unterhalt** über mehrere Jahre
- **Einstellhallenplätze separat erwerbbar**

## VERKAUFSART

Die Liegenschaft wird im **Direktverkauf** angeboten.

Mehrere Besichtigungstermine haben bereits stattgefunden.

**Aktuell befindet sich das Objekt in der Entscheidungsphase.**

Der **ausgeschriebene Kaufpreis von CHF 1'900'000 bildet die aktuelle Preisbasis.**

Interessenten, die ein konkretes Kaufinteresse verfolgen, werden gebeten, bis spätestens 3. Mai 2026 ein Angebot inklusive Finanzierungsnachweis einzureichen.

**Der Zuschlag erfolgt an das wirtschaftlich attraktivste Angebot.**

**Die Mitteilung über den Zuschlag erfolgt am 6. Mai 2026.**

Verspätet eingehende Angebote werden nicht berücksichtigt.





# Aktuelle IAZI Einschätzung

Attraktives Einstiegsszenario  
unter indikativem  
Marktwertniveau

**3.5-Zimmerwohnungen**  
77 m<sup>2</sup> × CHF 4'600 =  
CHF 354'200 × 3 Einheiten =  
**CHF 1'062'600**

**4.5-Zimmerwohnungen**  
88 m<sup>2</sup> × CHF 4'400 =  
CHF 387'200 × 3 Einheiten =  
**CHF 1'161'600**

Einstellhallenplätze  
6 × ca. CHF 30'000 =  
**CHF 180'000**

Daraus ergibt sich folgendes  
indikatives Gesamtwertniveau:

**CHF 2'404'200**

Kaufpreis:  
**CHF 1.90 Mio**

Marktwert:  
**rund CHF 2.40 Mio**

Potenzielle Differenz  
von rund  
**CHF 500'000**

**IAZI CIFI Professional** DE

Karte Satellit

Bärenstrasse 14, 3414 Oberburg **Diese Adresse verwenden**

Google Kartendaten ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc., ©swisstopo | 50 m Nutzungsbedingungen

Adresseingabe		Ergebnis Adressvalidierung		Ergebnis Micro-Rating	
PLZ / Ort	3414 Oberburg	Status	Validierung erfolgreich	Status	Micro-Rating erfolgreich
Strasse / Haus-Nr.	Bärenstrasse 14	PLZ / Ort	3414 Oberburg	IAZI-Score	2.5
	<b>Adresse lokalisieren</b>	Strasse / Haus-Nr.	Bärenstrasse 14	IAZI-Rating	Sehr gut - Gut
		Koordinaten	47.0349763 / 7.6291398	Rating-Typ	Transaktionsbasiert
		Genauigkeit	<b>Hausebene</b>		

## LOCATION REPORT

### 3414 OBERBURG

**Transaktionspreise nach Zimmerzahl**

**Eigentumswohnungen**

	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi
CHF/m <sup>2</sup> Nettowohnfläche	7'600	7'400	7'100	6'800	6'500
	6'700	6'600	6'300	6'000	5'700
	<b>6'100</b>	<b>6'000</b>	<b>5'700</b>	<b>5'500</b>	<b>5'200</b>
	5'100	5'000	4'800	4'600	4'400
	4'700	4'600	4'400	4'200	4'000

Quelle: IAZI

### Angebotsmieten für Wohnungen nach Zimmerzahl

**Jahresmieten pro Quadratmeter (Netto)**

	1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
CHF/m <sup>2</sup> Nettowohnfläche pro Jahr	325	275	235	220	215
	<b>280</b>	<b>240</b>	<b>205</b>	<b>190</b>	<b>185</b>
	220	190	160	150	140

Quelle: IAZI

**Monatsmieten pro Wohneinheit (Netto)**

	1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
CHF/Wohneinheit pro Monat	1'100	1'350	1'750	2'100	2'500
	<b>950</b>	<b>1'200</b>	<b>1'500</b>	<b>1'800</b>	<b>2'150</b>
	750	950	1'200	1'450	1'650

Quelle: IAZI

Attraktives Einstiegsszenario  
mit zusätzlichem Optimierungspotenzial.



**NIEDERER**  
mobil in immobilien



# Distanzen



				
Bahnhof	519 m	12 min	12 min	3 min
Öffentliche Verkehrsmittel	72 m	1 min	1 min	1 min
Kindergarten	127 m	2 min	2 min	1 min
Primarschule	127 m	2 min	2 min	1 min
Sekundarschule	127 m	2 min	2 min	1 min
Geschäfte	185 m	6 min	6 min	2 min
Post	106 m	4 min	4 min	1 min
Bankautomat	185 m	6 min	6 min	2 min
Krankenhaus	1.47 km	25 min	13 min	7 min



**NIEDERER**

mobil in immobilien



# Auf einen Blick

**Immobilienpreise**  
Niveau



**Steuern**  
Einkommensteuer



**Wohnungsmarkt**  
Leerwohnungsziffer



## Naturgefahrenradar

Sturm  
Hagel  
Oberflächenabfluss  
Erdbeben  
Radon  
Lawine  
Rutschung  
Sturz  
Hochwasser

gross  
erheblich  
gering  
gering  
gering  
keine  
keine  
keine  
keine

### UMGEBUNG

Dorf  
Ländlich  
Einkaufsmöglichkeiten  
Bank  
Post  
Restaurant(s)  
Bahnhof  
Bushaltestelle  
Kinderfreundlich  
Kindergarten  
Primarschule  
Golfplatz

### AUSSENBEREICH

Balkon(e)  
Gebaut auf ebenen  
GeländeBegrünung

### INNENBEREICH

Einstellhallenplatz  
Natürliches Licht  
Keller  
Parkplatz

### AUSSTATTUNG

Gemeinschaftswasch-  
küche

### BESONNUNG

Gut

**Mobilität**  
Erreichbarkeit



**Bevölkerung**  
Entwicklung



**Bau**  
Aktivität





Impressionen  
von Aussen





Impressionen  
der Wohnungen



**NIEDERER**  
mobil in immobilien



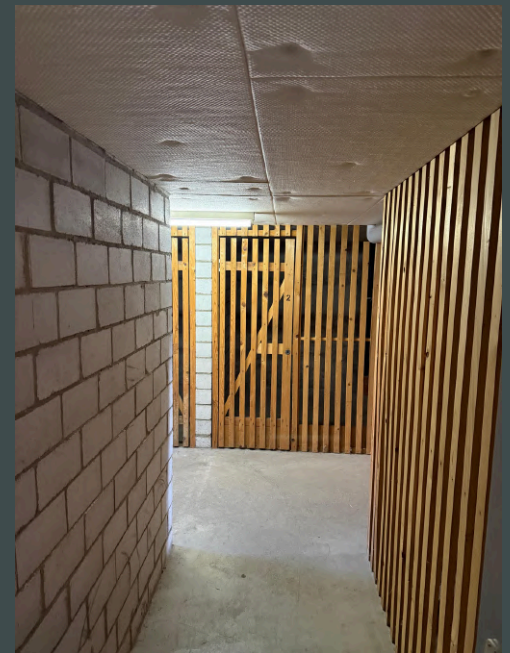
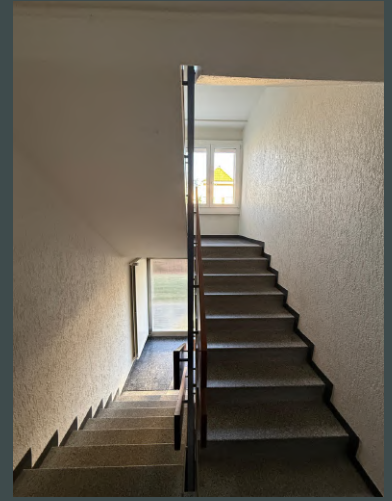
Küchen  
und Bäder



**NIEDERER**  
mobil in immobilien



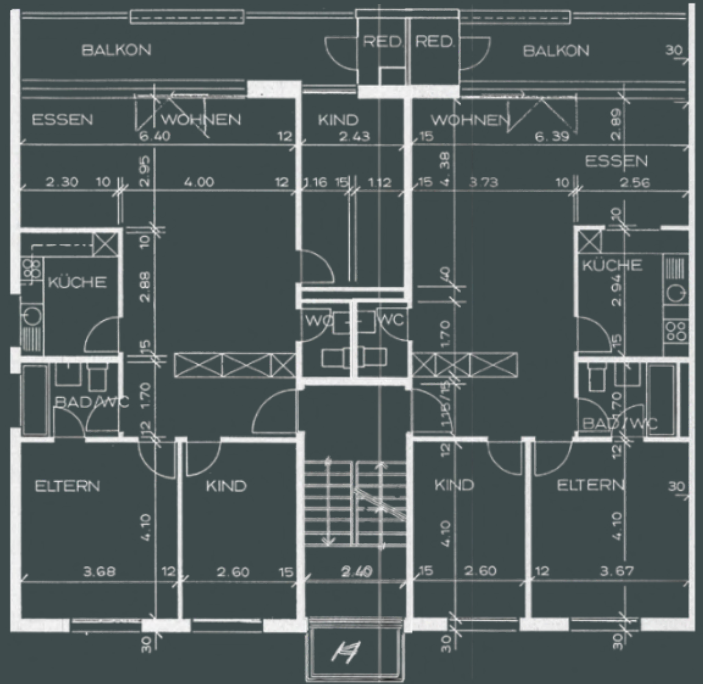
# Verkehrs - und Nebennutzflächen





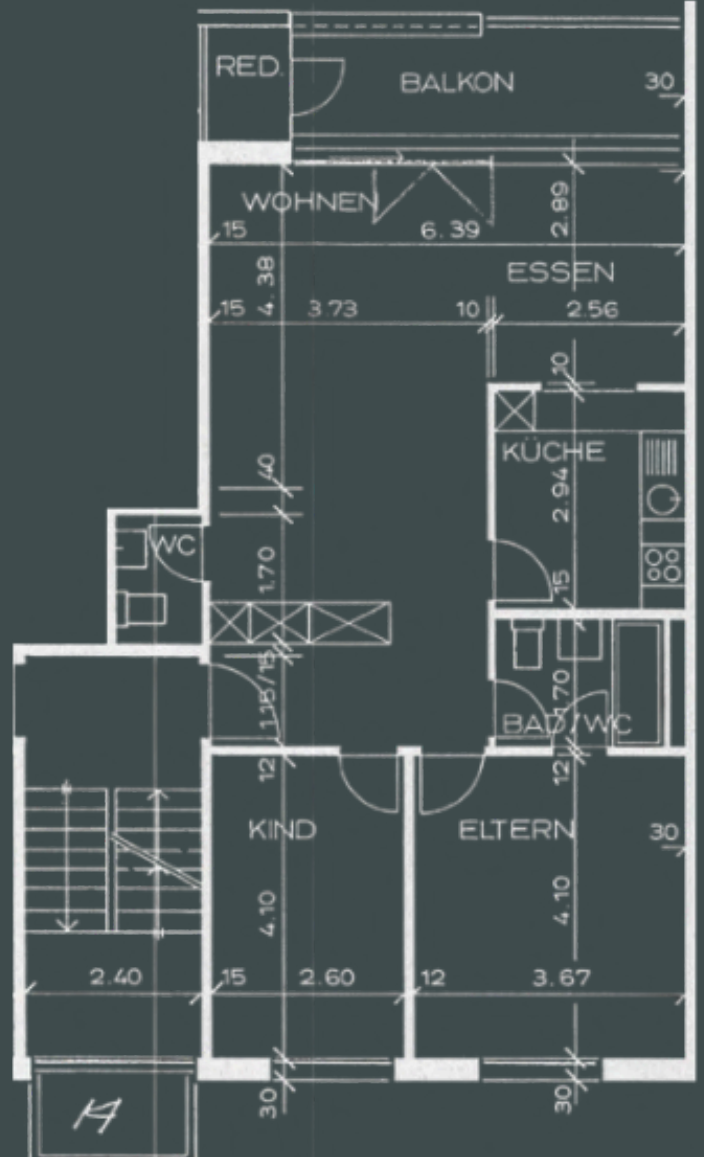
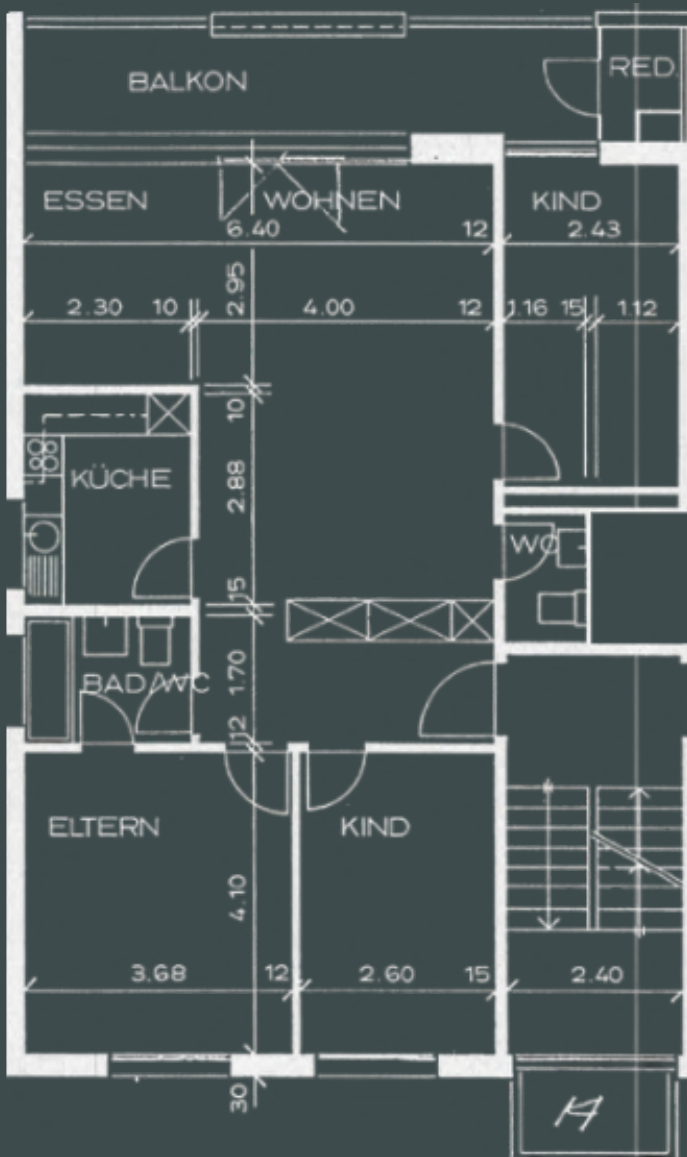
# Grundrisspläne

## Grundrissplan Geschossfläche



Grundrissplan  
4.5 Zimmer Wohnung  
88 m<sup>2</sup>

Grundrissplan  
3.5 Zimmer Wohnung  
77 m<sup>2</sup>





# Katasterplan



**NIEDERER**

mobil in immobilien



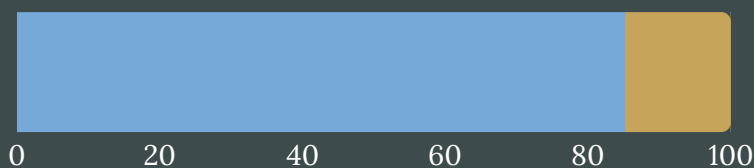
# Mieterspiegel

Bärenstrasse 14, 3414 Oberburg



Objekt	Belegung	Einzug	Nettomiete
4.5 Z-W EG links	Vermietet	01.12.2018	1'133.00
3.5 Z-W EG rechts	Vermietet	01.10.2024	1'211.00
4.5 Z-W 1.OG links	Vermietet	01.11.2009	1'054.00
3.5 Z-W 1.OG rechts	Leerstand	01.05.2025	985.00
4.5 Z-W 2.OG links	Vermietet	16.03.2024	1'070.00
3.5 Z-W 2.OG rechts	Vermietet	01.12.2024	1'211.00
Total Haus pro Monat (Ist)			5'679.00
Total Haus pro Jahr (Ist)			68'148.00
Total Haus pro Monat (Soll)			6'664.00
Total Haus pro Jahr (Soll)			79'968.00
Total EHP 6 St. pro Monat (Ist&Soll)			510.00
Total EHP 6 St.pro Jahr (Ist&Soll)			6'120.00
Total Monat (Ist)			6'189.00
Total Jahr (Ist)			74'268.00
Total Monat (Soll)			7'174.00
Total Jahr (Soll)			86'088.00
Total Leerstand/Monat			985.00
Total Leerstand/Jahr			11'820.00
Leerstandquote			14.8 %

● Vermietet ● Leerstand



per 15.04.2026



**NIEDERER**  
mobil in immobilien



## URHEBERRECHT UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Unterlagen wurden durch die **Niederer AG mobil in immobilien** erstellt und sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Veränderung, Vervielfältigung – ob auszugsweise oder vollständig – sowie die Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche, schriftliche Zustimmung der **Niederer AG mobil in immobilien** untersagt.

Die enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich der allgemeinen Orientierung und erfolgen ohne Gewähr. Dieses Dokument entfaltet im Rahmen eines Kaufvertrags oder bei der Eintragung im Grundbuchamt keinerlei rechtliche Wirkung. Bei einem Verkauf durch private Vermittlungspersonen werden weder vom Verkäufer noch von der **Niederer AG mobil in immobilien** Maklerprovisionen oder sonstige Kosten übernommen.



# NIEDERER

mobil in immobilien

Niederer mobil in immobilien  
Unterdorfstrasse 5  
3072 Ostermündigen  
[www.niederer.com](http://www.niederer.com)

### Fachverantwortung:



**Roger Niederer**  
CEO  
Tel. +41 31 340 55 91  
[roger.niederer@niederer.com](mailto:roger.niederer@niederer.com)



**Andreas Ramseier**  
CMO  
Tel. +41 31 340 55 19  
[andreas.ramseier@niederer.com](mailto:andreas.ramseier@niederer.com)

### Kontakt für Rückfragen



**Roger Niederer**  
CEO  
Tel. +41 31 340 55 91  
[roger.niederer@niederer.com](mailto:roger.niederer@niederer.com)



**Tristan Morhardt**  
Vermarkter  
Tel. +41 31 340 55 79  
[tristan.morhardt@niederer.com](mailto:tristan.morhardt@niederer.com)



**NIEDERER**

mobil in immobilien