



Verkaufs- dokumentation

Mehrfamilienhaus
mit 14 Wohneinheiten

Lindenstrasse 19
2552 Orpund





Ausgangslage

Willkommen zur Verkaufsdokumentation des Mehrfamilienhauses in Orpund. Diese Immobilie bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit in einer begehrten Wohngegend. Ursprünglich im Jahr 1966 erbaut, wurde der Innenbereich des Mehrfamilienhauses im Jahr 2013 umfassend saniert und alle Balkone vergrössert. Diese Sanierung hat das Potenzial dieser Immobilie erheblich gesteigert. Mit insgesamt 14 Wohnungen unterschiedlicher Grösse sowie einer Auswahl an Parkmöglichkeiten ist dieses Objekt optimal positioniert, um den Bedürfnissen verschiedener Mieter gerecht zu werden. Zusätzlich ist das Gebäude vollständig vermietet und bietet langjährigen Mietern ein Zuhause. Entdecken Sie die Vielseitigkeit und das Investitionspotenzial dieser Immobilie, die eine stabile Grundlage für Ihre Anlagestrategie bietet.

Inhalt

Das Verkaufsobjekt

Objektbeschreibung	4
Einschätzung	6
Impressionen	8
Grundrisse	10
Mieterspiegel per 1.2.2024 / per 1.7.2024	12
Katasterplan	13

Der Ort

Standort	14
Facts & Figures	16
Erschliessung	17

Finanzielle Informationen

Erfolgsrechnung (letzte 3 Jahre)	18
Heiz- und Nebenkostenabrechnung	19

Verkauf

Verkaufs-Angebot	20
Verkaufs-Prozess	22
Timing	23
Beratung & Kontakt	24



Verkaufsobjekt

Objektbeschreibung



Zum Erwerb steht ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Wohnungen und diversen Parkmöglichkeiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1966 erbaut und 2013 einer Erneuerung unterzogen.

Adresse:

Lindenstrasse 19
2552 Orpund

Typ:

Mehrfamilienhaus

Die Liegenschaft verfügt über folgenden Nutzungsmix:

3 × 2-Zimmerwohnung (51 m² HNF)

8 × 3-Zimmerwohnung (67 m² HNF)

3 × 4-Zimmerwohnung (76 m² HNF)

Total Wohnfläche 917 m²

Das Mehrfamilienhaus verfügt über folgende Parkflächen:

4 × Einstellplätze

9 × Aussenparkplätze

Baujahr:

1966

Letzte Renovation:

2013 Totalsanierung (exkl. Gebäudehülle)
inkl. Vergrößerung der Balkone

Laufende Service-Verträge:

- NeoVac: Tank-Füllstandüberwachung
- Pulver Deva: Kontroll- und Unterhaltsarbeiten Steildach
- Tobler Service AG: Basisvertrag für Brenner inkl. Störungsversicherung

Verkaufsobjekt

Einschätzung

Das Mehrfamilienhaus in Orpund weist mehrere Stärken auf, die es zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit machen.

Die Lage des Gebäudes bietet den Bewohnern Ruhe und Privatsphäre, während sie gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Einrichtungen und Annehmlichkeiten ermöglicht. Dies ist ein attraktives Merkmal, das potenzielle Mieter anspricht. Dank der Renovierung im Jahr 2013 befindet sich das Mehrfamilienhaus zudem in einem guten Zustand. Dies trägt nicht nur zur Attraktivität der Immobilie bei, sondern minimiert auch potenzielle Instandhaltungskosten. Die Vermietung der Wohnungen zu Marktniveau ermöglicht es, eine angemessene Rendite zu erzielen und wettbewerbsfähige Mietpreise aufrechtzuerhalten.

Trotz einer Leerstandsquote von 2.80% in der Gemeinde ist der aktuelle Leerstand in der Liegenschaft praktisch bei 0%. Lediglich ein Aussenparkplatz ist zurzeit unvermietet.





Verkaufsobjekt

Impressionen

Entdecken Sie die Innen- und Aussenräume der Liegenschaft.



Verkaufsobjekt

Grundrisse

Untergeschoss

Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich vier Einstellplätze sowie der Öltank für die Heizung. Zusätzlich stehen verschiedene Räume für den Hauswart, Kellerräume und ein Luftschutzraum zur Verfügung. Eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche ist ebenfalls vorhanden, ausgestattet mit einem Trockner und einer Waschmaschine. Des Weiteren gibt es zwei Trockenräume.

Erdgeschoss / 1. und 2. Obergeschoss

Im Erdgeschoss, im 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes befinden sich jeweils zwei 3-Zimmerwohnungen mit je 67 m², eine 2-Zimmerwohnung mit 51 m² und eine 4-Zimmerwohnung mit 76 m².

3. Obergeschoss

Im 3. Obergeschoss des Gebäudes befinden sich zusätzlich zwei 3-Zimmerwohnungen mit je 67 m².

Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

Der Grundriss sieht entweder gleich aus wie das 1. Obergeschoss oder das 2. Obergeschoss.

Verkaufsobjekt

Mieterspiegel

Etage	Bezeichnung	Zimmer	m ²	Bruttomiete per Februar	Bruttomiete per Juli	Nettomiete per Februar	Nettomiete per Juli	Differenz	Nebenkosten
EG	Wohnung	3	67	1400.00	1437.05	1200.00	1237.05	37.05	200.00
EG	Wohnung	3	67	1413.00	1449.50	1183.00	1219.50	36.50	230.00
EG	Wohnung	2	51	1140.00	1140.00	980.00	980.00	0.00	160.00
EG	Wohnung	4	76	1668.00	1668.00	1388.00	1388.00	0.00	280.00
1.OG	Wohnung	3	67	1310.00	1310.00	1120.00	1120.00	0.00	190.00
1.OG	Wohnung	3	67	1320.00	1320.00	1120.00	1120.00	0.00	200.00
1.OG	Wohnung	2	51	1180.00	1180.00	1020.00	1020.00	0.00	160.00
1.OG	Wohnung	4	76	1590.00	1590.00	1310.00	1310.00	0.00	250.00
2.OG	Wohnung	3	67	1320.00	1356.00	1130.00	1166.00	36.00	190.00
2.OG	Wohnung	3	67	1340.00	1414.00	1150.00	1224.00	74.00	190.00
2.OG	Wohnung	2	51	1142.00	1172.30	982.00	1012.30	30.30	160.00
2.OG	Wohnung	4	76	1760.00	1760.00	1480.00	1480.00	0.00	280.00
3.OG	Wohnung	3	67	1330.00	1411.60	1130.00	1211.60	81.60	200.00
3.OG	Wohnung	3	67	1406.00	1443.25	1206.00	1243.25	37.25	200.00

Etage	Bezeichnung	Nr.	Bruttomiete per Februar	Bruttomiete per Juli	Nettomiete per Februar	Nettomiete per Juli	Differenz	Nebenkosten
EG	Parkplatz	1	40.00	40.00	40.00	40.00	unverändert	–
EG	Parkplatz	2	30.00*	30.00	30.00	30.00	unverändert	–
EG	Parkplatz	3	40.00	40.00	40.00	40.00	unverändert	–
EG	Parkplatz	4	40.00	40.00	40.00	40.00	unverändert	–
EG	Parkplatz	5	30.00	30.00	30.00	30.00	unverändert	–
EG	Parkplatz	6	40.00	40.00	40.00	40.00	unverändert	–
EG	Parkplatz	7	40.00	40.00	40.00	40.00	unverändert	–
EG	Parkplatz	8	40.00	40.00	40.00	40.00	unverändert	–
EG	Parkplatz	9	40.00	40.00	40.00	40.00	unverändert	–
1.UG	Einstellplatz	1	100.00	100.00	100.00	100.00	unverändert	–
1.UG	Einstellplatz	2	100.00	100.00	100.00	100.00	unverändert	–
1.UG	Einstellplatz	3	100.00	100.00	100.00	100.00	unverändert	–
1.UG	Einstellplatz	4	100.00	100.00	100.00	100.00	unverändert	–

Total / Monat	20 059.00	20 391.70	17 139.00	17 471.70	332.70	2920.00
---------------	-----------	-----------	-----------	-----------	--------	---------

Die Mietzinserhöhungen werden zum 1. Juli 2024 durchgeführt. Für neu vermietete Wohnungen mit Mietbeginn jeweils 1 Jahr zurück wurden bei beiden Referenzzinsanpassungen keine Mietzinserhöhungen vorgenommen.

*Leerstand

Wohnfläche

917 m²

Nettomiete (Soll) / Jahr
per Juli 2024 in CHF

209 660.40

Verkaufsobjekt

Katasterplan

Grundstück-Nr. 980

Plan-Nr. 3393

Fläche 1294 m²

Bodenbedeckung Gartenanlage 965 m²

Gebäude Wohnhaus 329 m²

Katasterplan und Grundbuch-Auszüge, Gebäudeversicherungsnachweise werden auf Anfrage abgegeben.





Der Ort

Willkommen in Orpund



Orpund – das charmante Dorf in der Agglomeration von Biel, das sich als idealer Wohn- und Arbeitsort präsentiert.

Orpund zeichnet sich durch sehr gute Verkehrsverbindungen, eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein vielseitiges Dienstleistungsangebot aus, was es für Familien und Berufstätige gleichermaßen attraktiv macht. Die Gemeinde bietet eine durchgängige Schulstruktur von der Spielgruppe für Kleinkinder bis zur Oberstufe, während weiterführende Ausbildungen wie Gymnasien oder Berufsschulen in der nahegelegenen Stadt Biel besucht werden können.

Die Umgebung von Orpund bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Dienstleistungen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken und Krankenhäuser. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer vielfältigen Mischung aus Wohnhäusern, Gewerbegebieten und Grünflächen, die eine angenehme Lebensqualität bieten.

Orpund ist nicht einfach eine langweilige Vorortsgemeinde. Orpund ist ein Geheimtipp! Der Ort liegt eingebettet zwischen Aare und Büttenberg. Die schöne Lage, die gute Infrastruktur und die Nähe zu einer Hauptverkehrsachse und dem Bielersee machen Orpund zu einer attraktiven und lebenswerten Wohngemeinde für Jung und Alt. Das aktive Vereinsleben fördert das Miteinander, die Tageschule mit Mittagstisch ergänzt das Schulangebot und die Kulturkommission bringt Spannendes ins Dorf.

Freizeitmöglichkeiten gibt es reichlich in Orpund und Umgebung. Von Wander- und Radwegen bis hin zu Sporteinrichtungen und kulturellen Veranstaltungen ist für jeden etwas dabei.

Insgesamt bietet Orpund nicht nur ein attraktives Umfeld zum Leben und Arbeiten, sondern auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten, die das Leben hier besonders angenehm machen. Erleben Sie Orpund – ein Ort, der Lebensqualität, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft in perfekter Harmonie vereint!

Der Ort

Facts & Figures

Die folgende Tabelle bietet einen kompakten Überblick über die wichtigsten Zahlen und Fakten von Orpund.

Kanton	Bern
Verwaltungskreis	Biel/Bienne
Postleitzahl	2552
Gemeinde	Orpund
Einwohner Gemeinde (2023)	3 356
Ausländeranteil	22.7%
Bevölkerungsentwicklung über 3 Jahre	14.1%
Anzahl Haushalte	1 570
Einwohner MS Region	104 980
Anteil Einpersonenhaushalte	34%
Anteil Zweipersonenhaushalte	36.8%
Anteil Mehrpersonenhaushalte	29.2%
Steueranlagen	Gemeindesteueranlage 1.85 Liegenchaftssteuer 1%. Feuerwehersatzabgabe 5 % der Staatssteuern
Durchschnittlich steuerbares Einkommen in CHF	49 000
Höhe	434 m ü. M.
Fläche	398.24 ha.

Erschliessung

Optimale Anbindung für hohe Lebensqualität

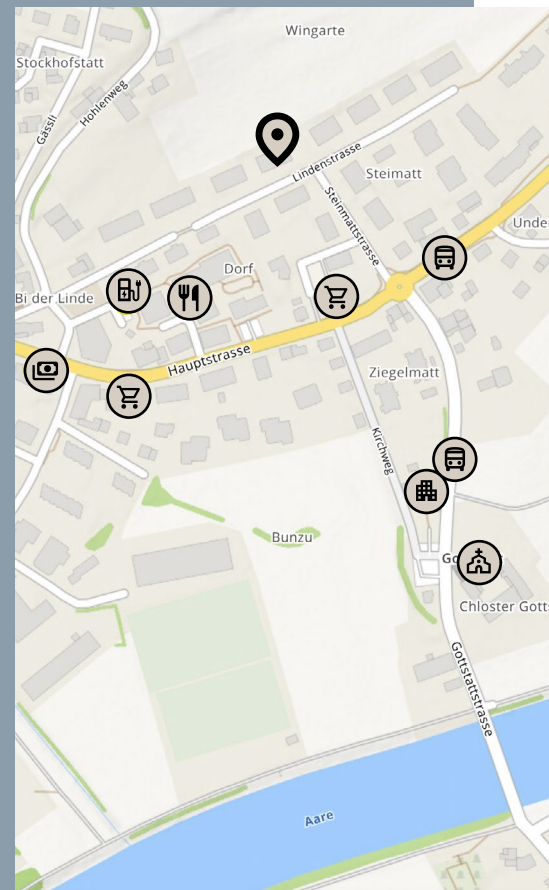
Orpund ist nicht nur ein malerisches Dorf, sondern auch bestens in die umliegende Region eingebunden. Die Stadt Biel/Bienne ist dank kurzer Busfahrten mit den Linien 72 und 75 der Aare Seeland mobil AG sowie einem Autobahnvollanschluss an der Gemeindegrenze zu Biel in greifbarer Nähe. Diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung erleichtert nicht nur die Mobilität der Bewohner, sondern schafft auch eine bequeme Anbindung an das regionale Strassennetz.

Ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe




Die Immobilie befindet sich im östlichen Teil von Orpund, eingebettet in ein ruhiges Wohnquartier mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern. Nur wenige Gehminuten entfernt bietet der Denner Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Einrichtungen und Dienstleistungen sind in der nahegelegenen Stadt Biel zu finden. Schulen sind ebenfalls bequem zu Fuss erreichbar, was die Immobilie besonders attraktiv für Familien macht.

Attraktive Mikrolage für Pendler und Geniesser

Insgesamt wird die Mikrolage als leicht überdurchschnittlich beurteilt, was auf die ruhige Umgebung und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs zurückzuführen ist. Die kurze Fahrzeit von etwa 45 Minuten nach Bern und rund 100 Minuten nach Zürich macht Orpund auch für Pendler äusserst attraktiv.



Distanzen im Überblick

 Ort	 Auto (Min)	 ÖV (Min)
Biel/Bienne	14	29
Lyss	20	49
Grenchen	22	50
Solothurn	27	55
Bern	41	71
Neuchâtel	45	59
Zürich	77	93

Finanzielle Informationen

Erfolgsrechnung

Im Zeitraum von 2021 bis 2023 verzeichnete das Objekt eine solide finanzielle Performance mit nachhaltigem Wachstum des Gesamtertrags:

2021

Gesamtertrag: CHF 189 392.20

Gesamtaufwendungen: CHF 46 662.14

Gewinn: CHF 142 730.06

2022

Gesamtertrag: CHF 202 595.00

Gesamtaufwendungen: CHF 39 389.25

Gewinn: CHF 140 627.75

2023

Gesamtertrag: CHF 202 529.00

Gesamtaufwendungen: CHF 33 505.38

Gewinn: CHF 154 151.62

Diese Zahlen zeigen eine Steigerung der Einnahmen sowie eine effektive Kostenkontrolle über die Jahre hinweg. Der nachhaltige Gewinn des Objekts unterstreicht die Attraktivität der Investitionsmöglichkeit.

Heiz- und Neben- kostenabrechnung

Heiz- und Nebenkosten: Transparenz für Ihre Planung

Bei dem vorliegenden Objekt belaufen sich die jährlichen Heiz- und Nebenkosten auf etwa CHF 14 446.98 (brutto), basierend auf den Angaben der Heiz- und Nebenkostenabrechnung vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022.

Für eine detaillierte Einsicht bieten wir Ihnen gerne das Detailjournal der zwei letzten Heiz- und Nebenkostenabrechnungen an. So erhalten Sie einen umfassenden Überblick über die entstehenden Kosten und können Ihre Planung entsprechend ausrichten.





Verkauf

Verkaufsangebot

Mindestverkaufspreis

CHF 4 500 000.00

Mietzinseinnahmen pro Jahr*

CHF 209 660.40

Aktueller Leerstand

1 Parkplatz

Bruttorendite

4.70%

*Mietzinseinnahmen Netto per Juli 2024. Die Heizkosten werden separat abgerechnet.

Aktuelle Eigentümerschaft:

Asga Pensionskasse Genossenschaft

Verkauf

Verkaufsprozess

MINIMALER INHALT DER NICHT-BINDENDEN OFFERTE (NBO)

Preis

Kaufpreis in CHF.

Bedingungen und Limitierungen

Auflistung von preisrelevanten Bedingungen und Limitierungen der Offerte.

Käufer

Angaben des Käufers.

Bei juristischen Personen

Name der Firma,
autorisierte Person / Eigentümer.

MINIMALER INHALT DER BINDENDEN OFFERTE (BO)

Preis

Kaufpreis in CHF.

Käufer

Angaben zur Käuferschaft.

Finanzierung

Informationen zur Finanzierung.

Bedingungen und Limitierungen

Auflistung von preisrelevanten Bedingungen und Limitierungen der Offerte.

STEUERN UND GEBÜHREN

Grundbuch- und Notariatsgebühren

Werden durch die Käuferschaft getragen.

Handänderungssteuern

Werden durch die Käuferschaft getragen.

Grundstückgewinnsteuer

Zulasten der Verkäuferschaft.

ERGÄNZENDE UNTERLAGEN

Interessierte Investoren erhalten nach Einreichung einer unterzeichneten Vertraulichkeitserklärung einen Link für den Zugang zu weiteren Unterlagen. Sämtliche notwendigen Dokumente und Grundlagen für die Erstellung eines verbindlichen Kaufangebots sind hinterlegt.

INVESTOREN

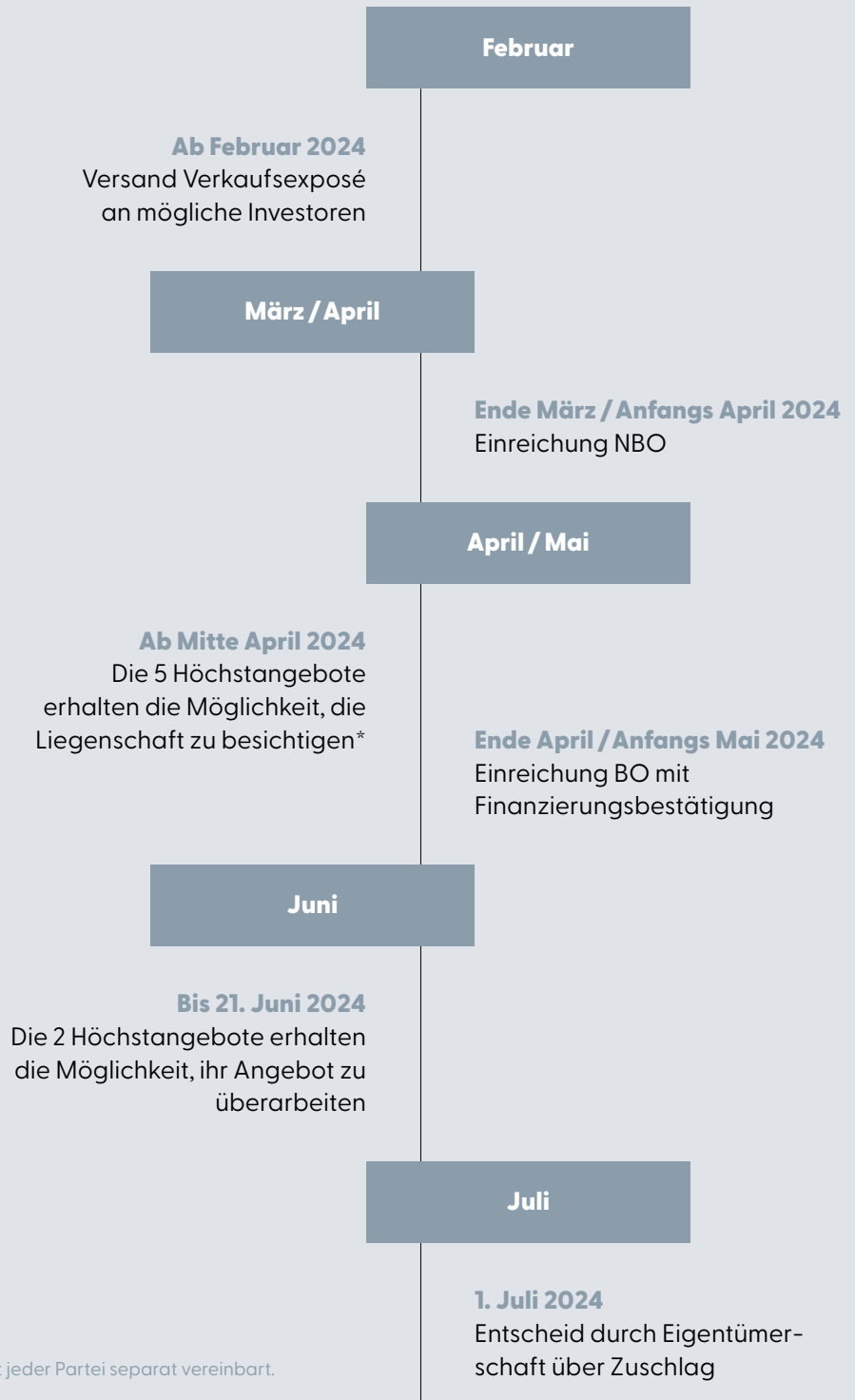
Interessierte Investoren sind eingeladen, eine nicht-bindende Offerte (NBO) auf der Basis der Informationen in diesem Exposé bis Ende März / Anfangs April 2024 einzureichen. Die bindende Offerte (BO) wird bis am Ende April / Anfangs Mai 2024 erwartet.

Unterlagen einzureichen an:

Roger Niederer
Tel. + 41 31 340 55 91
roger.niederer@niederer.com.

Verkauf

Timing



*genaue Termine werden mit jeder Partei separat vereinbart.

Beratung und Kontakt

Haben wir Ihr Interesse am Objekt geweckt? Wir beraten Sie gerne, zeigen Ihnen die Liegenschaft oder unterstützen Sie bis hin zum Kauf. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Termin.

Ihre Ansprechpartner



Roger Niederer
Tel. +41 31 340 55 91
roger.niederer@niederer.com



Andreas Ramseier
Tel. +41 31 340 55 19
andreas.ramseier@niederer.com



NIEDERER AG
mobil in immobilien

Hauptsitz

Niederer AG
Unterdorfstrasse 5
CH-3072 Ostermundigen 2

Telefon 031 340 55 55
www.niederer.com
info@niederer.com