Verkauf
4.5-Zimmer-Duplex-Wohnung
Scheurenweg 41, Biel



BAL. Immo-Treuhand AG
Immo-Fiduciaire SA

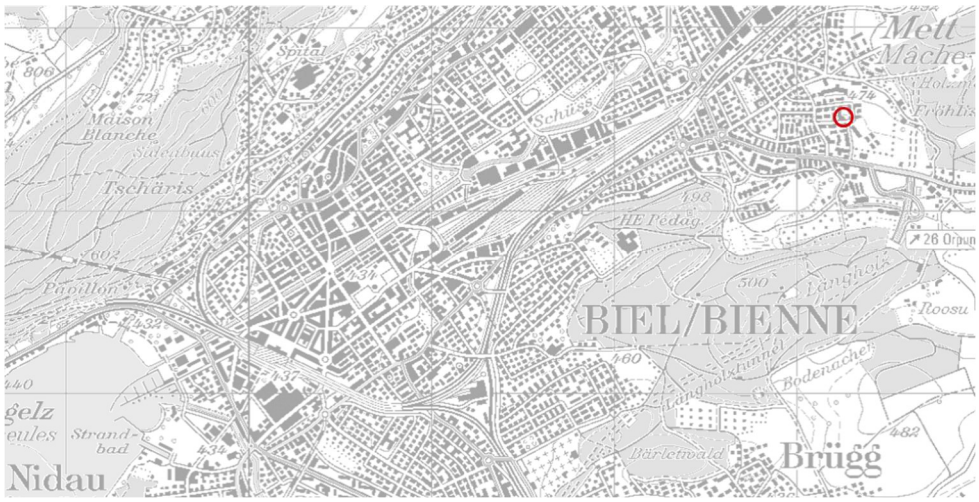
BAL. Immo-Treuhand AG, Plänkestrasse 20, 2501 Biel/Bienne
032 322 04 42 | info@balimmo.ch | www.balimmo.ch

Inhalt

Stadt Biel 2
Zahlen und Fakten der Wohnung 3
Grundbuchauszug 4
Gebäudeversicherung Datenauskunft 5
Gebäudeversicherung Police 6
  Grundversicherung 6
  Zusatzversicherungen 7
Heiz- & Betriebskostenabrechnung 2025 8
  Heiz- & Nebenkosten (erstellt durch Schmitz Immobilien AG) 8
  Betriebskosten (erstellt durch die STWEG) 8
Grundriss 9
  Erdgeschoss 9
  Obergeschoss 9
Fotos 10
KI generierte Renovations- / Einrichtungsvorschläge 13

Français 15

Stadt Biel



Mit rund 56'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Biel/Bienne die zweitgrösste Stadt des Kantons Bern und überzeugt durch ihre Zweisprachigkeit, die attraktive Lage am Bielersee und die hohe Lebensqualität.
Die charmante Altstadt, vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebote sowie zahlreiche Kultur- und Freizeitmöglichkeiten prägen das lebendige Stadtbild. Der Bielersee und die umliegende Natur bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung.
Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindungen sind Bern, Neuenburg und Solothurn bequem erreichbar. Die gute Infrastruktur mit Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und zahlreichen Dienstleistungen macht Biel zu einem attraktiven Wohnort.

Die Liegenschaft am Scheurenweg 41 liegt im beliebten Quartier Mett und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Dienstleistungen sind bequem zu Fuss erreichbar.
Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums und des Bahnhofs. Der nahegelegene Autobahnanschluss bietet Verbindungen in Richtung Bern, Solothurn und Jura.
Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, praktischer Infrastruktur und hohem Erholungswert macht den Standort besonders attraktiv.



Zahlen und Fakten der Wohnung

Die 4.5-Zimmer-Duplexwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 102 m² erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie attraktive, grosszügige Aussenbereiche.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Eingangsbereich mit praktischem Reduit und Einbauschränken, die zusätzlichen Stauraum bieten. Auf dieser Etage befinden sich zudem eine geschlossene Küche, ein separates Gäste-WC sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse.
Die Küche bietet Potenzial für eine offenere Wohnraumgestaltung. Da es sich bei der betreffenden Wand um eine tragende Wand handelt, müsste eine mögliche Öffnung vorgängig durch einen Statiker geprüft werden.

Über die Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie ins Obergeschoss, wo ein Gang mit praktischen Einbauschränken die drei Zimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne erschliesst. Die Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Ein besonderes Highlight ist die grosszügige Dachterrasse, die direkt vom grössten Zimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Raum zum Entspannen und Verweilen im Freien bietet.

Im Quartier stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten in der blauen Zone zur Verfügung. Aktuell können keine Parkplätze zum Kauf oder zur Miete angeboten werden.

Die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung erfolgt durch die Schmitz Immobilien AG. Die übrige Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft sowie die Erstellung der Betriebskostenabrechnung werden durch eine hierfür bestimmte und verantwortliche Person innerhalb der Gemeinschaft übernommen.

Baujahr	1971	
Grundbuch	Biel/Bienne / 9304-9	
Amtlicher Wert	CHF 325'700.00	
Wohnfläche	ca. 104m²	
Nutzfläche	Terrasse EG: 23m² Dachterrasse: 60m² Keller: 6m² Total: ca. 193m²	
Heizung	Zentrale Ölheizung mit 2 Kesseln der Überbauung Scheuren-/Schwadernauweg (wurde 2023 saniert)	
Waschküche	Gemeinsame Waschküche im UG	
Wertquote	130 / 1'000	
Renovationsfonds	Liegenschaft: CHF 24'318.20, *Stand: 31.12.2025* Waschmaschine: CHF1'720.50, *Stand: 31.12.2025* Heizung: CHF 60'861.00, *Stand: 31.12.2025*	
Betriebskosten	CHF 5'128.00 / Jahr *ca. CHF 430.00 / Monat*	
	Heiz- & Nebenkosten (Schmitz): CHF 2'498.90	Betriebskosten (STWEG): CHF 2'629.10
Verkaufspreis	**CHF 490'000.00**	

Grundbuchauszug

Biel/Bienne / 9304-9

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	371 Biel/Bienne
Grundstück-Nr	9304-9
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH794619223541
Stammgrundstück	LIG Biel/Bienne 371/9304
Wertquote	130/1'000
Sonderrecht	Duplex-Wohnung im Erdgeschoss/Obergeschoss und Nebenraum im Untergeschoss sowiezugeteilter Dachterrasse
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
325'700		2020

Eigentum

Alleineigentum

Miotti Rosemarie, 01.09.1933	18.07.2013	032-2013/4493/0 Erbgang vom 09.02.2013

Anmerkungen

05.12.1972 004-IV/8284	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.017-2001/000014	17.08.2004 017-2004/3108/0

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

29.01.1973 004-IV/8463	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 42'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7%, ID.017-2001/000359, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Pensionskasse SBB, Bern	11.10.2000 017-2000/2939/0
03.08.1970 004-IV/6419	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 78'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 7%, ID.017-2001/000360, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Pensionskasse SBB, Bern	
29.01.1973 004-IV/8463	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 8'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 7%, ID.017-2001/000361, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Pensionskasse SBB, Bern	
13.07.2000 017-2000/2002/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 60'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2001/001259, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Pensionskasse SBB, Bern	13.07.2000 017-2000/2002/0

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Biel/Bienne 371/9304

Gebäudeversicherung Datenauskunft

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Team Datenauskünfte Support
Telefon	0800 666 999
E-Mail	datenauskunft@gvb.ch
Anfrage	781231
Datum	Ittigen, 29. September 2026

BAL. Immo-Treuhand AG
Pänkestrasse 20
2501 Biel

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz	Tanja Thierstein
Hauptobjekt und Mitversicherte	BIEL/BIENNE , SCHEURENWEG 41
Grundbuchblatt Nr.	371.0.9304
Eigentümer	Stweg. Scheurenweg 41 2504 Biel/Bienne
Korrespondenzadresse	Rosmarie Miotti Scheurenweg 41 2504 Biel/Bienne
Policennummer	92402
Versicherungssumme	2,782,600
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1971
Kubatur	3,690 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	22.08.2001
Objektbemerkungen	

Auskunftsprodukt	Datenauskunft Express (24 h)
Rechnungsadresse	BAL. Immo-Treuhand AG Pänkestrasse 20 2501 Biel

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Verarbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

Gebäudeversicherung Police

Grundversicherung

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Kundencenter
Telefon	0800 666 999
E-Mail	kundencenter@gvb.ch
Ort, Datum	Ittigen, 29. September 2026 / JR_GVB

Gebäudeversicherung Bern

Versicherungspolice 1/2
Vertrag Nr. 92402-A

Mutationsgrund	Indexierung
Versicherungsnehmer	Stweg. Scheurenweg 41 2504 Biel/Bienne
Versicherungsbeginn	01.01.2026
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres
Objektstandort	BIEL/BIENNE SCHEURENWEG 41
Kanton	Bern
Versichertes Objekt	Gebäude
Nutzungsart	Wohnhaus
Bauart	Massiv
Flachdach oder Flächenheizung	Ja
Versicherungssumme	CHF 2'782'600
Baukostenindex	234.0 Punkte
Letzte Gebäudeschätzung	22.08.2001

Deckung		Versicherungs-summe in CHF	Wertart	SB / KF	Betrag in CHF	Beginn Deckung
GVB Standard		2'782'600	N	gem. AVB		01.01.1990
• Feuer + Elementar	0.238‰				662.25	
Prämie ohne Abgaben					662.25	
Stempelsteuer (5%)					33.10	
Präventionsbeitrag	0.08‰				222.60	
Total pro Jahr					**917.95**	

Allgemeine Versicherungsbedingungen Aktuelle Version Kanton Bern

Gebäudeversicherung Bern

Stefan Dürig
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Patrick Lerf
Leiter Finanzen

Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

Abkürzungen

SB	Selbstbehalt
KF	Karenzfrist
AVB	Allgemeine Versicherungsbedingungen
N	Neuwert

Zusatzversicherungen

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Kundencenter
Telefon	0800 666 999
E-Mail	kundencenter@gvb.ch
Ort, Datum	Ittigen, 29. September 2026 / JR_GVB

GVB Privatversicherungen AG

Versicherungspolice 1/2
Vertrag Nr. 92402-B

Mutationsgrund	Indexierung
Versicherungsnehmer	Stweg. Scheurenweg 41 2504 Biel/Bienne
Vertragsbeginn	01.03.2023
Vertragsende	31.12.2026
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres
Objektstandort	BIEL/BIENNE SCHEURENWEG 41
Kanton	Bern
Versichertes Objekt	Gebäude
Nutzungsart	Wohnhaus
Bauart	Massiv
Flachdach oder Flächenheizung	Ja
Versicherungssumme	CHF 2'782'600
Baukostenindex	234.0 Punkte

Deckung	Versicherungs-summe in CHF	Wertart	SB / KF	Betrag in CHF	Beginn Deckung
GVB Aqua	2'782'600	VW	200	731.85	01.06.2013
GVB Aqua Folgekosten	200'000	ER	200	68.65	01.06.2013
GVB Terra	2'782'600	VW	10'000	537.35	11.05.2018
GVB Terra Folgekosten	200'000	ER	10'000	inkl.	11.05.2018
GVB Top	gem. AVB		0	348.95	13.10.2001
Prämie ohne Abgaben				1'686.80	
Stempelsteuer (5%)				84.35	
Total pro Jahr				**1'771.15**	

In der Prämie sind folgende Rabatte berücksichtigt:
12% Paketrabatt

Allgemeine Versicherungsbedingungen AVB Januar 2023, Version Kanton Bern

GVB Privatversicherungen AG

Roger Schmidiger
Geschäftsleiter

Tanja Binggeli
Leiterin Betrieb

Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

Abkürzungen

VW	Vollwert
ER	Erstrisiko
GS	Garantiesumme
EKS124	Erstellungskosten schlüsselfertig (BKP 1, 2 und 4)
EKS1-4	Erstellungskosten schlüsselfertig (BKP 1-4)
EKR	Erstellungskosten Rohbau (BKP einreichen)
EKB	Erstellungskosten Baumeisterarbeiten (BKP einreichen)
EKW	Erstellungskosten gemäss Werkvertrag
SB	Selbstbehalt
KF	Karenzfrist
AVB	Allgemeine Versicherungsbedingungen

Heiz- & Betriebskostenabrechnung 2025

Heiz- & Nebenkosten (erstellt durch Schmitz Immobilien AG)

Biel/Bienne, 29.05.2026

Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Abrechnungsperiode 01.05.2025 - 30.04.2026

Objekt: 4,5-ZWG 1.St ost 01.05.2025 - 30.04.2026

Kostenart	Vert.	Schlüssel		Ab/Bis	Faktor	Tage	Gewichtung		Betrag
Objekt 21011 4,5-ZWG 1.St ost									
Heizkosten	100.00 %	111.7000	hq		1	360	1	1	1'378.20
WW-Kosten und Honorar	100.00 %	5.0000	BWG		1	360	1	1	309.80
Honorar Heizkosten	100.00 %	268.0800	m3		1	360	1	1	41.00
Nebenkosten I	100.00 %	5.0000	BWG		1	360	1	1	578.45
Nebenkosten V (41)	100.00 %	5.0000	BWG		1	360	1	1	165.95
Nebenkosten Spielplatz Garten	100.00 %	1.0000	GaSpi		1	360	1	1	8.60
Containerreinig. 31,33,...41	100.00 %	5.0000	BWG		1	360	1	1	16.90
Kabelfernsehen	100.00 %	0.0000	tv		1	360	1	1	0.00
Total Kosten									2'498.90

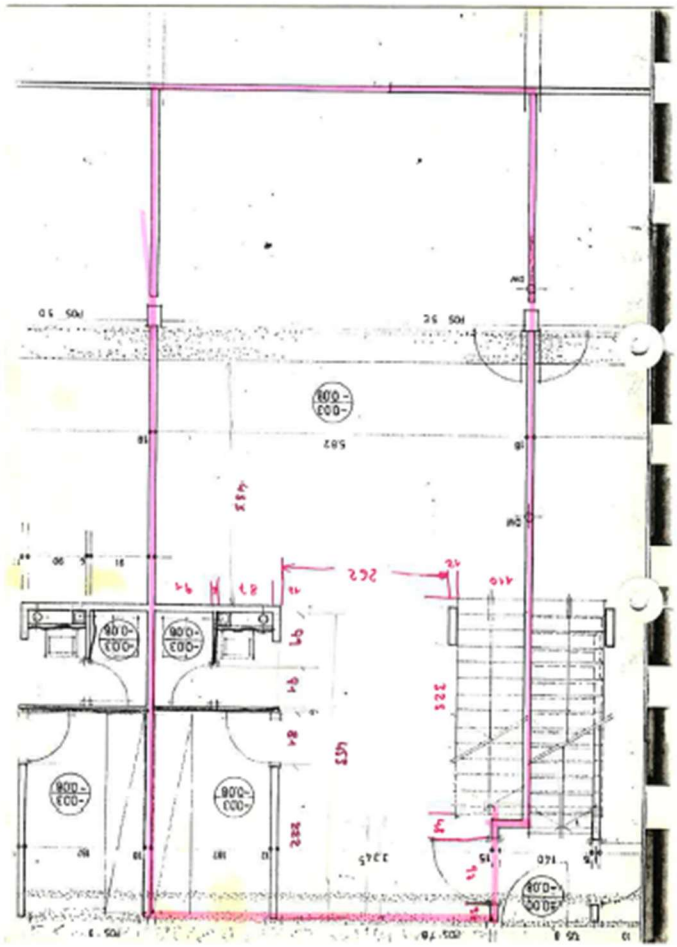
Betriebskosten (erstellt durch die STWEG)

EINZAHLUNGEN 2025

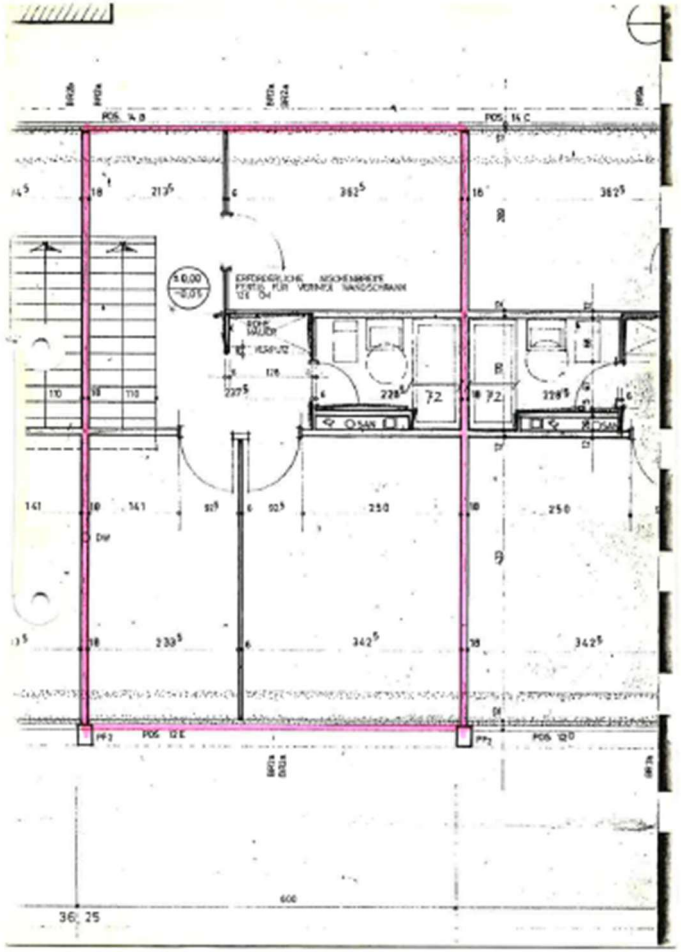
Name	Spesen	W.Maschine	Fond	1. Zahlung	2. Zahlung	3. Zahlung	Total
		0,00	0,00	0,00	1 751,05	0,00	1 751,05
		0,00	0,00	600,00	328,05		928,05
		0,00	0,00	600,00	2 079,10		2 679,10
		0,00	0,00	600,00	2 029,10		2 629,10
	0,00	0,00	0,00	600,00	1 852,50	0,00	2 452,50
		0,00	0,00	600,00	900,00	902,50	2 402,50
Objekt	246,15	0,00	0,00	600,00	1 782,95		2 629,10
	98,00	0,00	0,00	400,00	1 331,95		1 829,95
		0,00	0,00	400,00	1 479,95	0,00	1 879,95
		0,00	0,00	400,00	900,00	579,95	1 879,95
Zahlungen Total	344,15	0,00	0,00	4 800,00	14 434,65	1 482,45	21 061,25

Grundriss

Erdgeschoss



Obergeschoss



Fotos





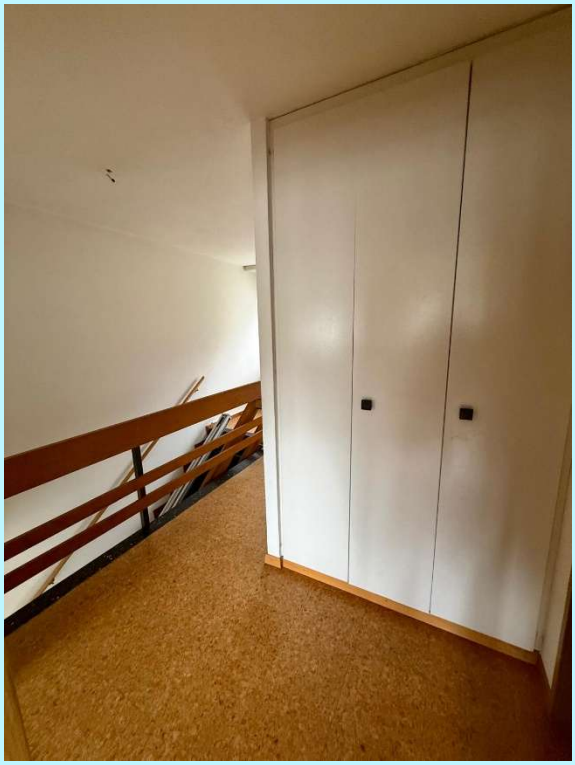
Eingangs- & Essbereich mit Wandschrank und Reduit



Gäste-WC im Erdgeschoss



Wohnzimmer mit Terrasse





Gang im 1. OG



Terrasse im EG (vom Wohnzimmer betretbar)



Dachterrasse (vom Schlafzimmer im 1. OG betretbar)





2 Zimmer im 1. OG (eines mit Wandschrank)



Schlafzimmer im 1. OG mit Zugang zur Dachterrasse



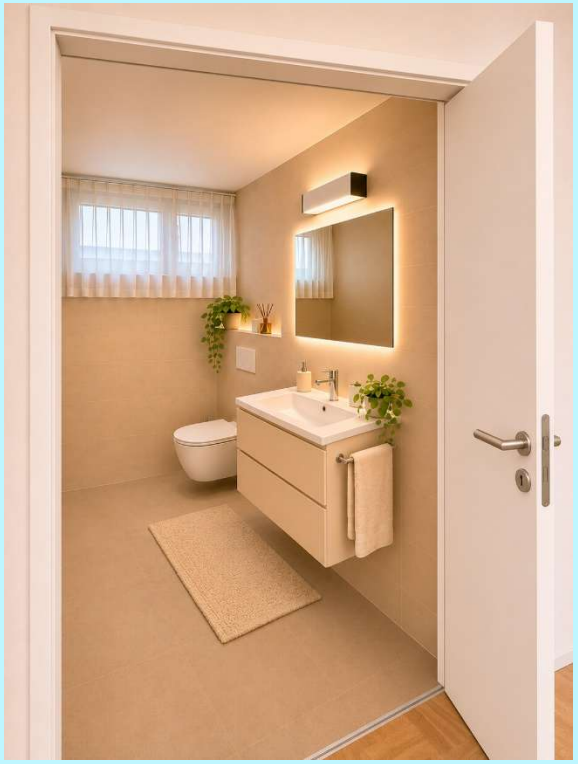
Badezimmer im 1. OG mit Badewanne

KI generierte Renovations- / Einrichtungsvorschläge





Offene Küche mit Bar



Gäste-WC im EG





Badezimmer im 1. OG (Variante mit Badewanne oder Dusche)



Schlafzimmer



Büro (mit Wandschrank)



Kinderzimmer

Vente
Appartement en duplex de 4.5 pièces
Chemin Scheuren 41, Bienne



BAL. Immo-Treuhand AG
Immo-Fiduciaire SA

BAL. Immo-Fiduciaire SA, rue de la Plaenke 20, 2501 Biel/Bienne
032 322 04 42 | info@balimmo.ch | www.balimmo.ch

Contenu

Ville de Bienne 2
Chiffres et données sur le logement 3
Extrait du registre foncier 4
Assurance immobilière : Informations sur les données 5
Assurance immobilière : Police 6
Assurance de base 6
Assurances complémentaires 7
Décompte des frais de chauffage et d'exploitation 2025 8
Frais de chauffage et accessoires (établi par Schmitz Immobilien AG) 8
Frais d'exploitation (établis par la PPE) 8
Plan d'étage 9
Rez-de-chaussée 9
1er étage 9
Photos 10
Propositions de rénovation et d'aménagement générées par l'IA 13

Ville de Bienne



Avec environ 56 000 habitants, Bienne est la deuxième plus grande ville du canton de Berne et séduit par son bilinguisme, sa situation privilégiée au bord du lac de Bienne et sa qualité de vie exceptionnelle.
Sa charmante vieille ville, ses nombreuses possibilités de shopping et de restauration, ainsi que ses multiples offres culturelles et de loisirs, caractérisent le dynamisme de la ville. Le lac de Bienne et la nature environnante offrent des conditions idéales pour la détente et la pratique sportive.
Grâce à d'excellentes liaisons de transport, Berne, Neuchâtel et Soleure sont facilement accessibles. La bonne infrastructure, avec des écoles, des transports en commun et de nombreux services, fait de Bienne un lieu de vie attrayant.

Le bien immobilier situé au Chemin Scheuren 41se trouve dans le quartier très prisé de Mett et offre un cadre de vie agréable avec une bonne infrastructure. Les commerces, les écoles, les écoles maternelles et les services sont facilement accessibles à pied.
La bonne desserte par les transports en commun permet de rejoindre rapidement le centre-ville et la gare. L'accès à l'autoroute situé à proximité offre des liaisons vers Berne, Soleure et le Jura.
Les espaces verts et les zones de loisirs aux alentours invitent à pratiquer de nombreuses activités de loisirs. La combinaison d'une bonne accessibilité, d'infrastructures pratiques et d'un fort potentiel de détente rend cet emplacement particulièrement attractif.



Chiffres et données sur le logement

Cet appartement en duplex de 4.5 pièces, d'une surface habitable d'environ 104 m², s'étend sur deux étages et séduit par son agencement bien pensé, ses multiples possibilités d'utilisation ainsi que ses espaces extérieurs attrayants et spacieux.

Au rez-de-chaussée, vous êtes accueillis par un hall d'entrée doté d'un débarras pratique et de placards intégrés offrant un espace de rangement supplémentaire. À cet étage se trouvent également une cuisine fermée, des toilettes séparées pour les invités ainsi qu'un salon spacieux avec accès direct à la terrasse.
La cuisine offre la possibilité d'aménager un espace de vie plus ouvert. Le mur concerné étant un mur porteur, toute ouverture éventuelle devrait être préalablement vérifiée par un ingénieur en structure.

L'escalier situé dans le salon vous mène à l'étage supérieur, où un couloir doté de placards intégrés pratiques dessert les trois chambres ainsi que la salle de bains avec baignoire. Les chambres offrent de multiples possibilités d'utilisation et conviennent parfaitement comme chambre à coucher, chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau.
La spacieuse terrasse sur le toit, accessible directement depuis la plus grande chambre, constitue un atout particulier et offre un espace supplémentaire pour se détendre et profiter du plein air.

Le quartier dispose de nombreuses places de stationnement en zone bleue. Actuellement, aucune place de stationnement n'est proposée à la vente ou à la location.

Le décompte des frais de chauffage et des charges est établi par la société Schmitz Immobilien AG. La gestion restante de la copropriété ainsi que l'établissement du décompte des frais d'exploitation sont assurés par une personne désignée et responsable au sein de la copropriété.

Année de construction	1971	
Registre foncier	Biel/Bienne / 9304-9	
Valeur officielle	CHF 325'700.00	
Surface habitable	ca. 104m²	
Surface utile	Terrasse au rez-de-chaussée : 23 m² Terrasse sur le toit : 60 m² Cave : 6 m² **Total : ca. 193 m²**	
Chauffage	Chauffage central au mazout avec 2 chaudières du lotissement Chemin Scheuren & Chemin Schwadernau (rénové en 2023)	
Buanderie	Buanderie commune au sous-sol	
Taux de valeur	130 / 1'000	
Fonds de rénovation	Bien immobilier : CHF 24'318.20, *au 31.12.2025* Lave-linge : CHF 1'720.50, *au 31.12.2025* Chauffage : CHF 60'861.00, *au 31.12.2025*	
Coûts d'exploitation	CHF 5'128.00 / année *ca. CHF 430.00 / mois*	
	Frais de chauffage et accessoires (Schmitz) :	Frais d'exploitation (PPE) : CHF 2'629.10
Prix de vente	**CHF 490'000.00**	

Extrait du registre foncier

Biel/Bienne / 9304-9

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	371 Biel/Bienne
Grundstück-Nr	9304-9
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH794619223541
Stammgrundstück	LIG Biel/Bienne 371/9304
Wertquote	130/1'000
Sonderrecht	Duplex-Wohnung im Erdgeschoss/Obergeschoss und Nebenraum im Untergeschoss sowiezugeteilter Dachterrasse

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
325'700		2020

Eigentum

Alleineigentum

Miotti Rosemarie, 01.09.1933 — 18.07.2013 032-2013/4493/0 Erbgang vom 09.02.2013

Anmerkungen

05.12.1972 004-IV/8284	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.017-2001/000014	17.08.2004 017-2004/3108/0

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

29.01.1973 004-IV/8463	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 42'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7%, ID.017-2001/000359, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Pensionskasse SBB, Bern	11.10.2000 017-2000/2939/0
03.08.1970 004-IV/6419	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 78'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 7%, ID.017-2001/000360, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Pensionskasse SBB, Bern	
29.01.1973 004-IV/8463	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 8'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 7%, ID.017-2001/000361, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Pensionskasse SBB, Bern	
13.07.2000 017-2000/2002/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 60'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2001/001259, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Pensionskasse SBB, Bern	13.07.2000 017-2000/2002/0

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Biel/Bienne 371/9304

Assurance immobilière : Informations sur les données

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Team Datenauskünfte Support
Telefon	0800 666 999
E-Mail	datenauskunft@gvb.ch
Anfrage	781231
Datum	Ittigen, 29. September 2026

BAL. Immo-Treuhand AG
Pänkestrasse 20
2501 Biel

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz	Tanja Thierstein
Hauptobjekt und Mitversicherte	BIEL/BIENNE , SCHEURENWEG 41
Grundbuchblatt Nr.	371.0.9304
Eigentümer	Stweg. Scheurenweg 41 2504 Biel/Bienne
Korrespondenzadresse	Rosmarie Miotti Scheurenweg 41 2504 Biel/Bienne
Policennummer	92402
Versicherungssumme	2,782,600
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1971
Kubatur	3,690 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	22.08.2001
Objektbemerkungen	

Auskunftsprodukt	Datenauskunft Express (24 h)
Rechnungsadresse	BAL. Immo-Treuhand AG Pänkestrasse 20 2501 Biel

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Verarbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

Assurance immobilière : Police

Assurance de base

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Kundencenter
Telefon	0800 666 999
E-Mail	kundencenter@gvb.ch
Ort, Datum	Ittigen, 29. September 2025 / JR_GVB

Gebäudeversicherung Bern

Versicherungspolice 1/2
Vertrag Nr. 92402-A

Mutationsgrund	Indexierung
Versicherungsnehmer	Stweg. Scheurenweg 41 2504 Biel/Bienne
Versicherungsbeginn	01.01.2026
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres
Objektstandort	BIEL/BIENNE SCHEURENWEG 41
Kanton	Bern
Versichertes Objekt	Gebäude
Nutzungsart	Wohnhaus
Bauart	Massiv
Flachdach oder Flächenheizung	Ja
Versicherungssumme	CHF 2'782'600
Baukostenindex	234.0 Punkte
Letzte Gebäudeschätzung	22.08.2001

Deckung		Versicherungs-summe in CHF	Wertart	SB / KF	Betrag in CHF	Beginn Deckung
GVB Standard		2'782'600	N	gem. AVB		01.01.1990
• Feuer + Elementar	0.238‰				662.25	
Prämie ohne Abgaben					662.25	
Stempelsteuer (5%)					33.10	
Präventionsbeitrag	0.08‰				222.60	
Total pro Jahr					**917.95**	

Allgemeine Versicherungsbedingungen Aktuelle Version Kanton Bern

Gebäudeversicherung Bern

Stefan Dürig
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Patrick Lerf
Leiter Finanzen

Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

Abkürzungen

SB	Selbstbehalt
KF	Karenzfrist
AVB	Allgemeine Versicherungsbedingungen
N	Neuwert

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Kundencenter
Telefon	0800 666 999
E-Mail	kundencenter@gvb.ch
Ort, Datum	Ittigen, 29. September 2026 / JR_GVB

GVB Privatversicherungen AG

Versicherungspolice 1/2

Vertrag Nr. 92402-B

Mutationsgrund	Indexierung
Versicherungsnehmer	Stweg. Scheurenweg 41 2504 Biel/Bienne
Vertragsbeginn	01.03.2023
Vertragsende	31.12.2026
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres
Objektstandort	BIEL/BIENNE SCHEURENWEG 41
Kanton	Bern
Versichertes Objekt	Gebäude
Nutzungsart	Wohnhaus
Bauart	Massiv
Flachdach oder Flächenheizung	Ja
Versicherungssumme	CHF 2'782'600
Baukostenindex	234.0 Punkte

Deckung	Versicherungs-summe in CHF	Wertart	SB / KF	Betrag in CHF	Beginn Deckung
GVB Aqua	2'782'600	VW	200	731.85	01.06.2013
GVB Aqua Folgekosten	200'000	ER	200	68.65	01.06.2013
GVB Terra	2'782'600	VW	10'000	537.35	11.05.2018
GVB Terra Folgekosten	200'000	ER	10'000	inkl.	11.05.2018
GVB Top	gem. AVB		0	348.95	13.10.2001
Prämie ohne Abgaben				1'686.80	
Stempelsteuer (5%)				84.35	
Total pro Jahr				**1'771.15**	

In der Prämie sind folgende Rabatte berücksichtigt:

12% Paketrabatt

Allgemeine Versicherungsbedingungen AVB Januar 2023, Version Kanton Bern

GVB Privatversicherungen AG

Roger Schmidiger
Geschäftsleiter

Tanja Binggeli
Leiterin Betrieb

Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

Abkürzungen

VW	Vollwert
ER	Erstrisiko
GS	Garantiesumme
EKS124	Erstellungskosten schlüsselfertig (BKP 1, 2 und 4)
EKS1-4	Erstellungskosten schlüsselfertig (BKP 1-4)
EKR	Erstellungskosten Rohbau (BKP einreichen)
EKB	Erstellungskosten Baumeisterarbeiten (BKP einreichen)
EKW	Erstellungskosten gemäss Werkvertrag
SB	Selbstbehalt
KF	Karenzfrist
AVB	Allgemeine Versicherungsbedingungen

Décompte des frais de chauffage et d'exploitation 2025

Frais de chauffage et accessoires (établi par Schmitz Immobilien AG)

Biel/Bienne, 29.05.2026

Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Abrechnungsperiode 01.05.2025 - 30.04.2026

Objekt: 4,5-ZWG 1.St ost 01.05.2025 - 30.04.2026

Kostenart	Vert.	Schlüssel		Ab/Bis	Faktor	Tage	Gewichtung		Betrag
Objekt 21011 4,5-ZWG 1.St ost									
Heizkosten	100.00 %	111.7000	hq		1	360	1	1	1'378.20
WW-Kosten und Honorar	100.00 %	5.0000	BWG		1	360	1	1	309.80
Honorar Heizkosten	100.00 %	268.0800	m3		1	360	1	1	41.00
Nebenkosten I	100.00 %	5.0000	BWG		1	360	1	1	578.45
Nebenkosten V (41)	100.00 %	5.0000	BWG		1	360	1	1	165.95
Nebenkosten Spielplatz Garten	100.00 %	1.0000	GaSpi		1	360	1	1	8.60
Containerreinig. 31,33,...41	100.00 %	5.0000	BWG		1	360	1	1	16.90
Kabelfernsehen	100.00 %	0.0000	tv		1	360	1	1	0.00
Total Kosten									2'498.90

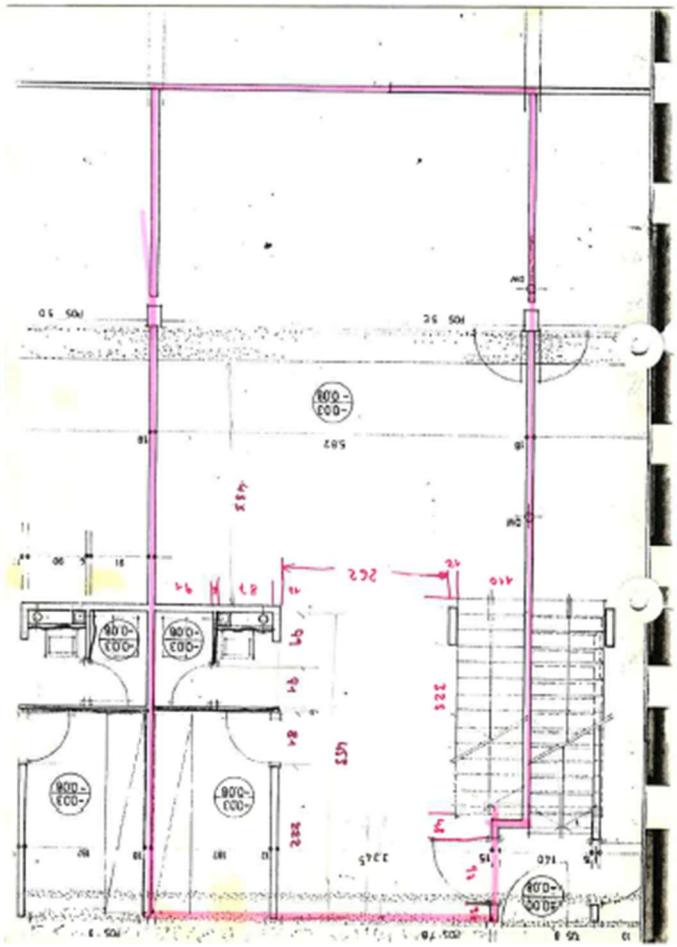
Frais d'exploitation (établis par la PPE)

EINZAHLUNGEN 2025

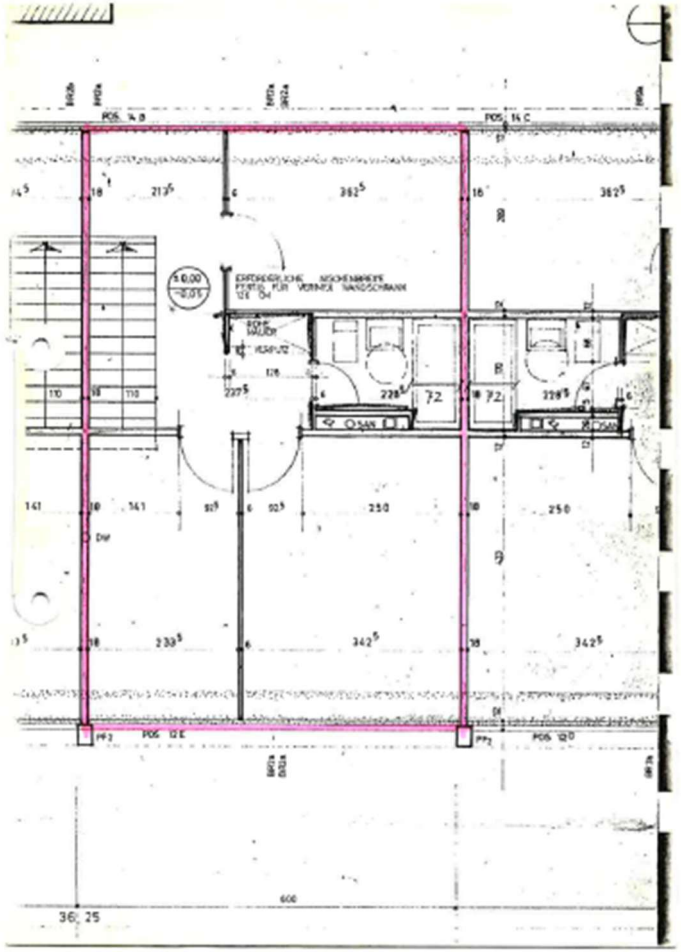
Name	Spesen	W.Maschine	Fond	1. Zahlung	2. Zahlung	3. Zahlung	Total
		0,00	0,00	0,00	1 751,05	0,00	1 751,05
		0,00	0,00	600,00	328,05		928,05
		0,00	0,00	600,00	2 079,10		2 679,10
		0,00	0,00	600,00	2 029,10		2 629,10
	0,00	0,00	0,00	600,00	1 852,50	0,00	2 452,50
		0,00	0,00	600,00	900,00	902,50	2 402,50
Objekt	246,15	0,00	0,00	600,00	1 782,95		2 629,10
	98,00	0,00	0,00	400,00	1 331,95		1 829,95
		0,00	0,00	400,00	1 479,95	0,00	1 879,95
		0,00	0,00	400,00	900,00	579,95	1 879,95
Zahlungen Total	344,15	0,00	0,00	4 800,00	14 434,65	1 482,45	21 061,25

Plan d’étage

Rez-de-chaussée



1er étage



Photos





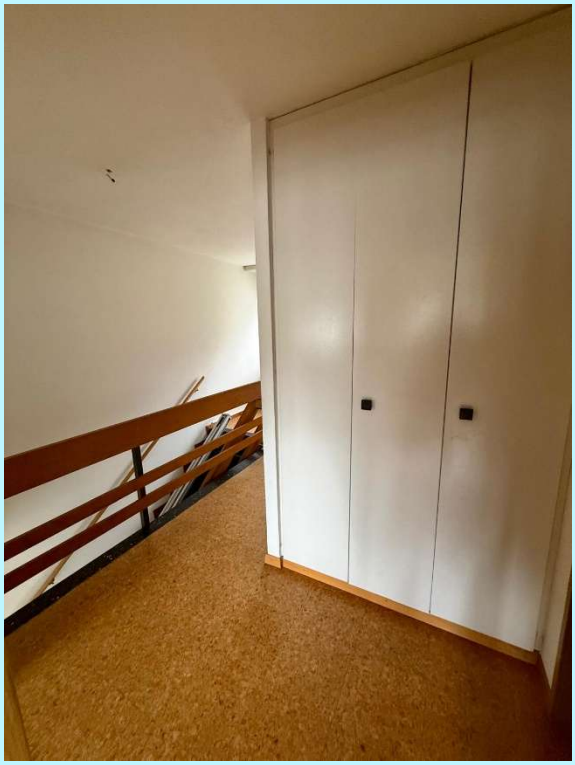
Entrée et coin repas avec armoire murale et débarras



Toilettes pour les invités au rez-de-chaussée



Salon avec terrasse





Couloir au 1er étage



Terrasse au rez-de-chaussée (accessible depuis le salon)



Terrasse sur le toit (accessible depuis la chambre au 1er étage)





2 chambres au 1er étage (dont une avec placard)



Chambre au 1er étage avec accès à la terrasse sur le toit



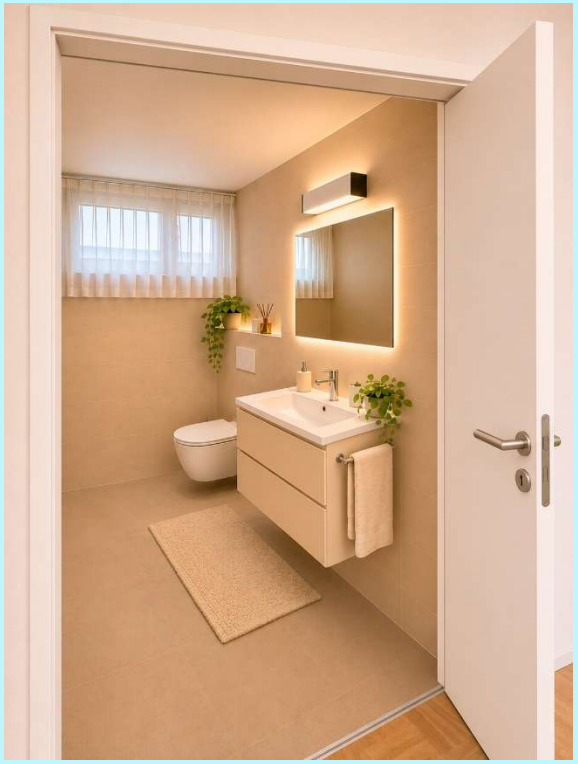
Salle de bains au 1er étage avec baignoire

Propositions de rénovation et d'aménagement générées par l'IA





Cuisine ouverte avec bar



Toilettes pour invités au rez-de-chaussée





Salle de bains au 1er étage (avec baignoire ou douche))



Chambre à coucher



Bureau (avec armoire murale)



Chambre d'enfant