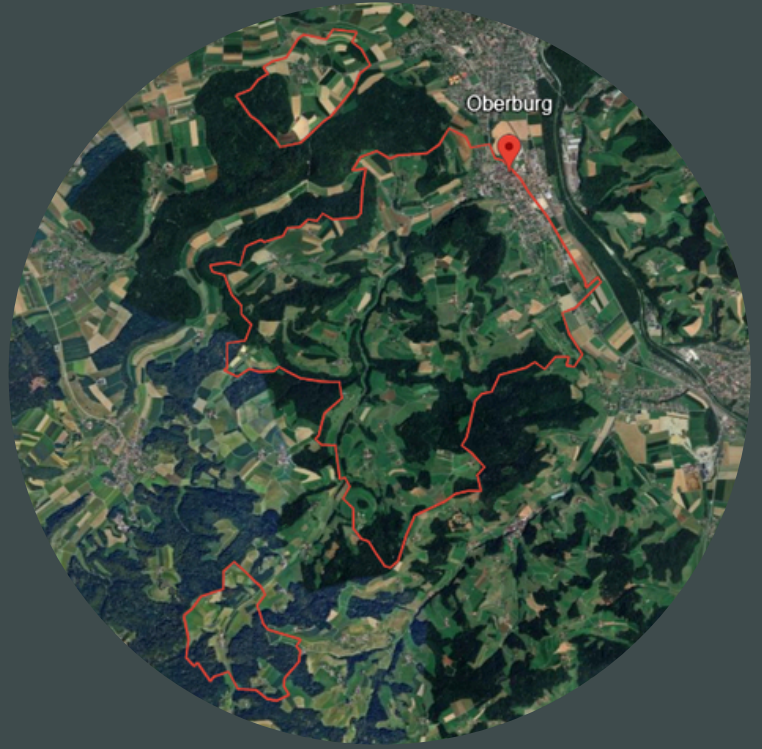




Wohnliegenschaft mit Entwicklungspotenzial Bärenstrasse Oberburg

Bärenstrasse 14 | 3414 Oberburg | Referenz : 5828030

CHF 2'300'000.-



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





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**.

Ein **bestehender Leerstand** ermöglicht den **direkten Einstieg in eine etappierte Sanierungs- und Optimierungsstrategie**, ohne Eingriff in sämtliche laufenden Mietverhältnisse.

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

Einstellhallenplätze sind **nicht Bestandteil des Kaufpreises** und können **optional separat** für CHF 30'000 pro Einheit erworben werden.

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 ²
Baujahr:	1972
Heizanlage:	Ölheizung
Wärmeverteilung:	Radiator
Parkierung:	optional
6 Einstellhallenplätze à CHF 30'000	

ECKDATEN

Versicherungswert:	CHF 2'014'400
Parzellennummer:	823
Jährliche Mieterträge Soll:	CHF 79'968 p.a.
Jährliche Mieterträge Ist:	CHF 68'148 p.a.
Aktueller Leerstand:	CHF 11'820 p.a.
Leerstandsquote:	14.8 %
Kaufpreis ohne EHP:	CHF 2'300'000
Bruttorendite:	3.48 %

Annahme inkl. 6 EHP	
Kaufpreis:	CHF 2'480'000
Bruttorendite:	3.47 %

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



NIEDERER
mobil in immobilien



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 als **Direktverkauf** angeboten.

Besichtigungstermine werden im Gruppen abgehalten und zu gegebener Zeit bekannt gegeben.

Bei hoher Nachfrage behält sich der Eigentümer das Recht vor, das **wirtschaftlich attraktivste Angebot** bzw. das **höchste Gebot** zu berücksichtigen.



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





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



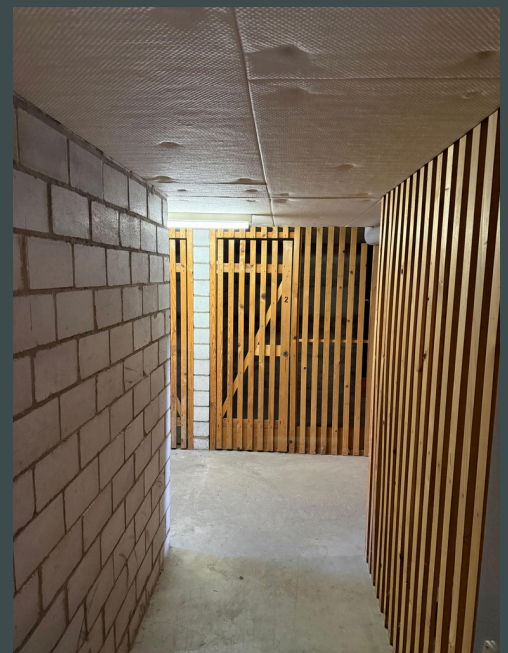
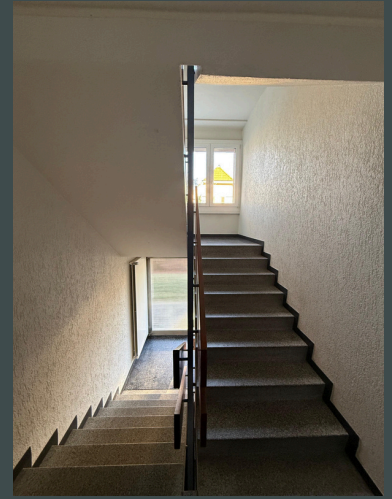
Küchen und Bäder



NIEDERER
mobil in immobilien



Verkehrs - und Nebennutzflächen



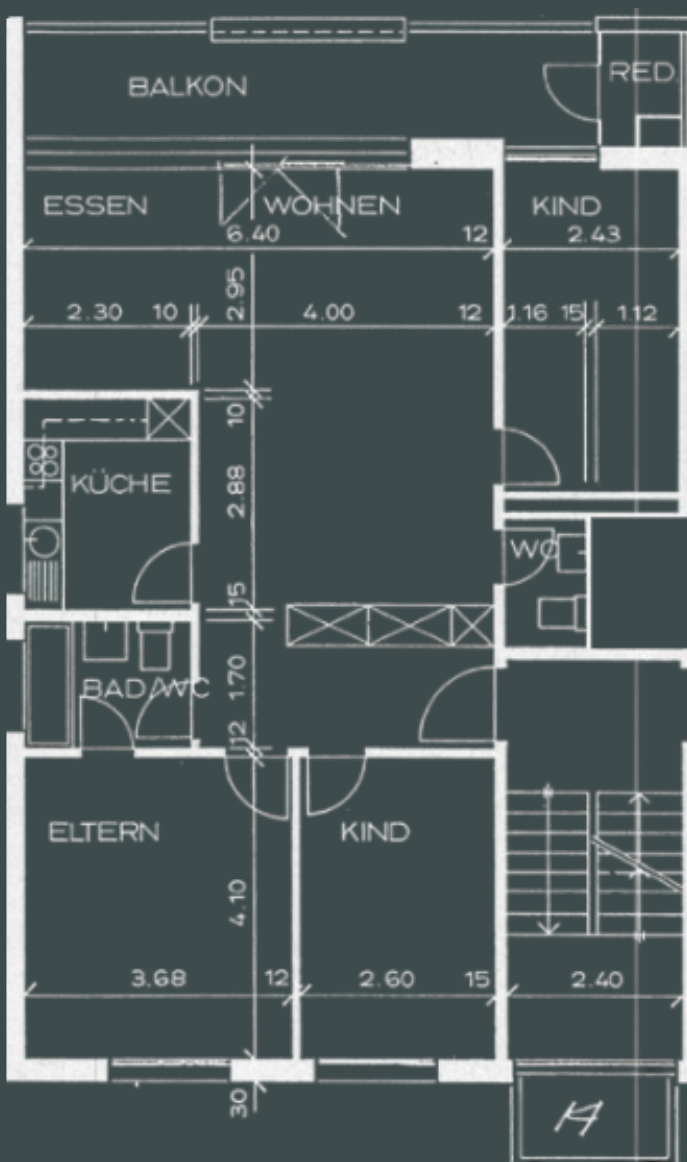
NIEDERER
mobil in immobilien

Grundrissplan Geschossfläche

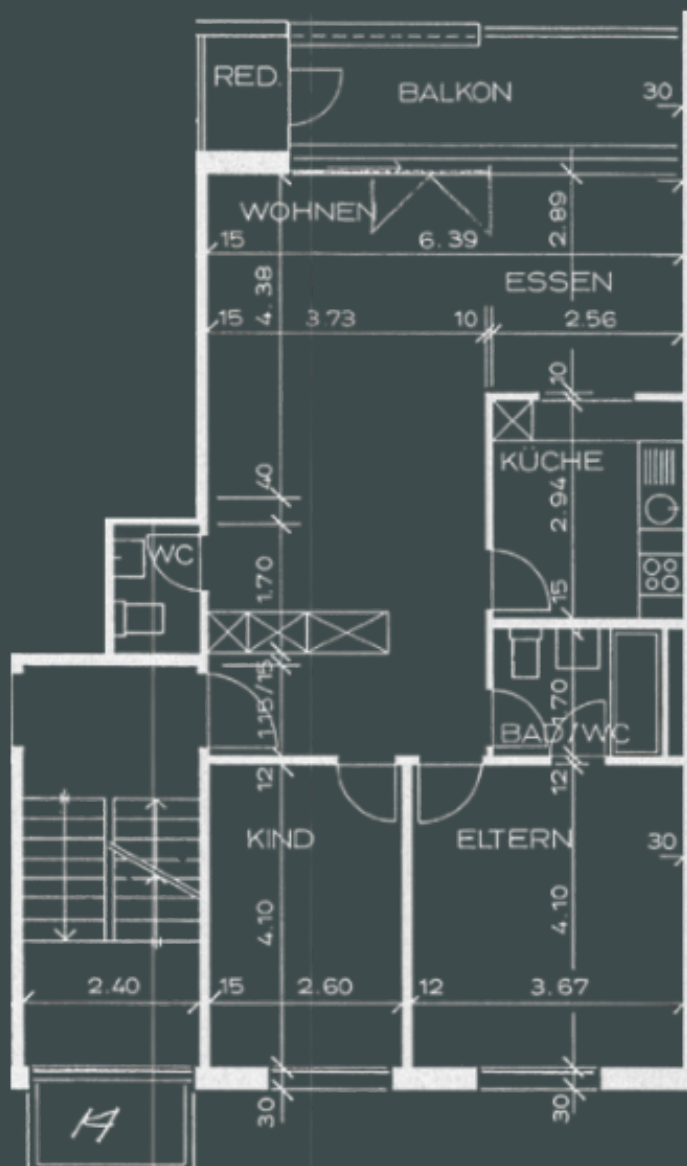
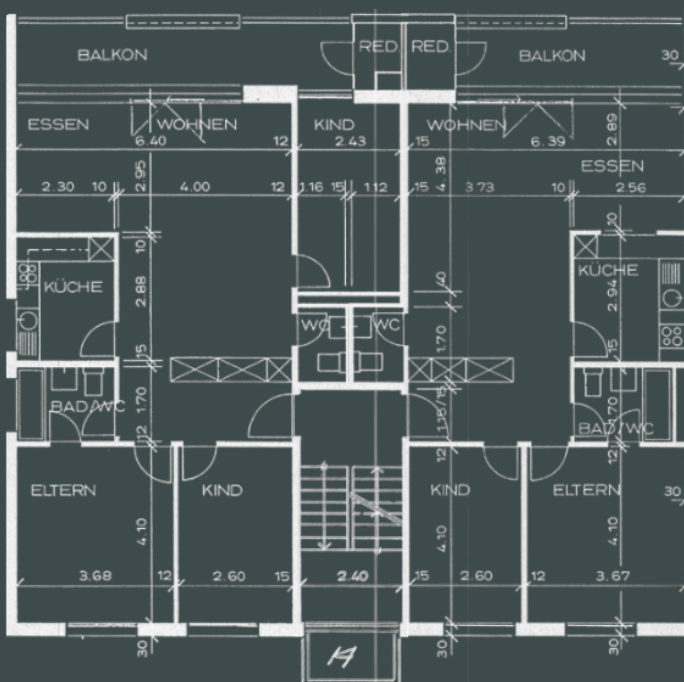


Grundrisspläne

Grundrissplan
4.5 Zimmer Wohnung
88 m²



Grundrissplan
3.5 Zimmer Wohnung
77 m²



Katasterplan



NIEDERER
mobil in immobilien



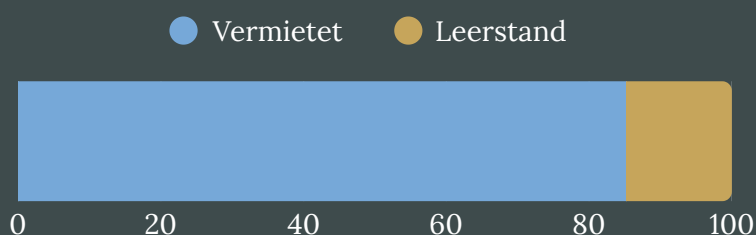
Mieterspiegel

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			6'664.00
Total Haus pro Jahr			79'968.00
Total Monat (vermietet)			5'679.00
Total Vermietet/Jahr			68'148.00
Total Leerstand/Monat			985.00
Total Leerstand/Jahr			11'820.00
Leerstandquote			14.8 %

per 16.01.2026





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 Ostermundigen
www.niederer.com

Fachverantwortung:



Roger Niederer
CEO

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



Andreas Ramseier
CMO

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

Kontakt für Rückfragen und Besichtigungen



Tristan Morhardt
Vermarkter

Tel. +41 31 340 55 79
tristan.morhardt@niederer.com



NIEDERER

mobil in immobilien