VILLA CASA
IMMOBILIEN

**EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT**

# WOHNRAUM ALS KAPITALANLAGE

## Mehrfamilienhaus
## Obere Bahnhofstr. 64, 3700 Spiez

Fünf Wohneinheiten
Attraktive Lage in Spiez
Neue Heizung bereits eingerechnet

Infos unter 033 655 03 03
**oder www.villa-casa.ch**



# DIE IMMOBILIENPROFIS AUS LEIDENSCHAFT

## Für mehr Lebensqualität

Markus Gerber ist Immobilienprofi durch und durch. Vor über 20 Jahren hat er angefangen, Immobilien zu verkaufen und seit 2001 führt er als Inhaber die Villa Casa AG.
Ab da wurde er durch Ehefrau Beatrice nicht nur rat- sondern auch tatkräftig unterstützt. Kein Wunder, aber schön, dass nun auch die beiden Gerber-Kinder Patric und Michelle mit in das Familienunternehmen eingestiegen sind und sich darauf vorbereiten, dieses in zweiter Generation zu übernehmen.
Denn für Gerbers ist die Familie der Kern des Lebens und in diesem Sinn auch der Kern ihres Unternehmens.



VILLA CASA
IMMOBILIEN

# INHALT

## Mehrfamilienhaus
## Ref. 26052


1. Lage-, Orts- und Situationsplan ..... 2
2. Informationen zur Ortschaft ..... 3
3. Objektbeschrieb ..... 4
4. Impressionen ..... 6
5. Pläne und Visualisierungen ..... 26
6. Kennzahlen ..... 36
7. Wohnungen Kennzahlen ..... 37
8. Zustand ..... 38
9. Verkaufspreis ..... 43
10. Barauslagen ..... 43
11. Grundbuchblatt ..... 44
12. Notizen ..... 45





Copyright©
Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Villa Casa AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.


Anmerkung/Verbindlichkeit
Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis.

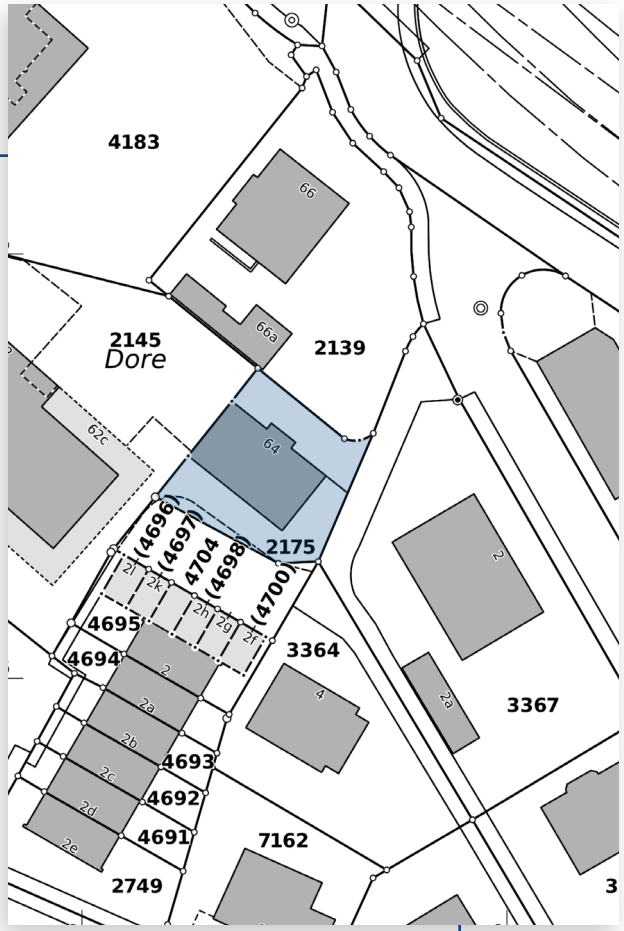
# 1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

## Lage- und Ortsplan




## Situationsplan

GBB-Nr. 2175




VILLA CASA IMMOBILIEN

# 2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

## Spiez - Das Bijou am Fusse des Niesen

Spiez befindet sich im Berner Oberland und liegt an der Lötschberglinie der BLS (Bern-Lötschberg-Simplon-Bahn), verfügt über direkte Bahnverbindungen nach Thun/Bern oder Brig und hat damit direkten Anschluss an die Intercityzüge Hamburg - Mailand.

Im Hauptort Spiez ist praktisch alles vorhanden, was man zum heutigen Leben benötigt, wie Einkauf, Banken, Schulen, ärztliche Versorgung und viele Kulturangebote.

### Kindergarten / Schulen

In der Gemeinde Spiez gibt es ein hervorragendes Bildungsangebot. Die öffentlichen Schulen werden durch verschiedene Privatschulen ergänzt. Bei der Erwachsenenbildung spielt die Volkshochschule eine wichtige Rolle. Und natürlich ist Spiez an den regionalen Musikschulen beteiligt.

### Verkehrsverbindungen

Spiez erreichen Sie per Schiff, per Bahn, per Bus oder über die Autobahn. Viele Ausflugsziele, so auch der Hausberg von Spiez und der Niesen, sind nur ca. 30 Minuten entfernt und dank der guten Verbindungen problemlos erreichbar.

### Einkauf

Die Distanzen zu allen öffentlichen Dienstleistungen und Infrastrukturen sind kurz, die Warenhäuser für den täglichen Einkauf liegen in nächster Nähe. Die grossen Einkaufszentren in Thun sind innerhalb von 10 Autominuten erreicht.

## Allgemeine Infos zum Ort Spiez

| | |
|---|---|
| **Kanton:** | Bern (BE) |
| **Verwaltungskreis:** | Frutigen-Niedersimmental |
| **Höhe:** | 607 m ü. M. |
| **Höhenbereich:** | 557–853 m ü. M. |
| **Fläche:** | 16,70 km² |
| **Einwohner:** | 13'445 (31.12.2025) |
| **Einwohnerdichte:** | 779 Einw. pro km² |
| **Gemeindepräsident:** | Jolanda Brunner |
| **Website:** | www.spiez.ch |

**Steueranlagen:**

| | |
|---|---|
| Kanton | 2.975 |
| Gemeinde | 1,60 |
| Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert) | 0.9 ‰ |

# 3. OBJEKTBESCHRIEB

## Vermietetes Mehrfamilienhaus in Spiez




VILLA CASA
IMMOBILIEN

An der Oberen Bahnhofstrasse 64 in Spiez erwartet Sie ein vielseitiges Mehrfamilienhaus mit bestehenden Mietverhältnissen. Die vermieteten Wohnungen sorgen für laufende Mieteinnahmen und machen die Liegenschaft zu einer interessanten Gelegenheit für Anlegerinnen und Anleger, die in Wohnraum investieren möchten.

Das im Jahr 1955 erstellte Haus umfasst mehrere Wohnungen mit insgesamt rund 243 $m^2$ Nettowohnfläche. Die Wohnungsgrössen bieten ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Haushalte. Mit einer Nutzfläche von rund 323 $m^2$ steht zusätzlich Raum für weitere Nutzungen und Nebenflächen zur Verfügung. Das Grundstück umfasst 320 $m^2$.

Fünf Aussenparkplätze gehören zur Liegenschaft und ergänzen das Angebot für die Mieterschaft. Die Heizung wird über Elektrospeicher betrieben. Eine neue Heizung ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt, sodass die Erneuerung in der Investitionsplanung mitgedacht ist.

Die Liegenschaft liegt in Spiez, einer gut erschlossenen Gemeinde im Berner Oberland. Bahn, Bus, Schiff und Autobahn verbinden den Ort mit der Region und darüber hinaus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere Dienstleistungen sind in Spiez vorhanden. Das macht den Standort für unterschiedliche Mietergruppen attraktiv.

Das Mehrfamilienhaus verbindet bestehende Vermietung mit einer vielseitigen Wohnungsstruktur und einer guten regionalen Erreichbarkeit. Eine interessante Grundlage für alle, die eine Anlageimmobilie in Spiez suchen und das Potenzial einer etablierten Wohnliegenschaft weiterentwickeln möchten.



# 4. IMPRESSIONEN

## Wohnung EG - Rechts



Terrasse



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Bad mit Badewanne



Zimmer



Zimmer

# 4. IMPRESSIONEN

## Wohnung EG - Links



Terrasse



Terrasse

VILLA CASA IMMOBILIEN



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche

VILLA CASA
IMMOBILIEN




Bad mit Badewanne



Zimmer

# 4. IMPRESSIONEN

## Wohnung OG - Rechts



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick Richtung Küche & Flur



Wohnzimmer



Küche



Küche



Zimmer

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Bad

# 4. IMPRESSIONEN

## Wohnung OG - Links



Wohnzimmer



Flur



Küche



Küche



Zimmer



Balkon

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Badewanne im Bad



Bad

# 4. IMPRESSIONEN

## Wohnung DG



Wohnzimmer



Wohnzimmer

VILLA CASA IMMOBILIEN



Küche



Küche



Zimmer



Zimmer

VILLA CASA
IMMOBILIEN



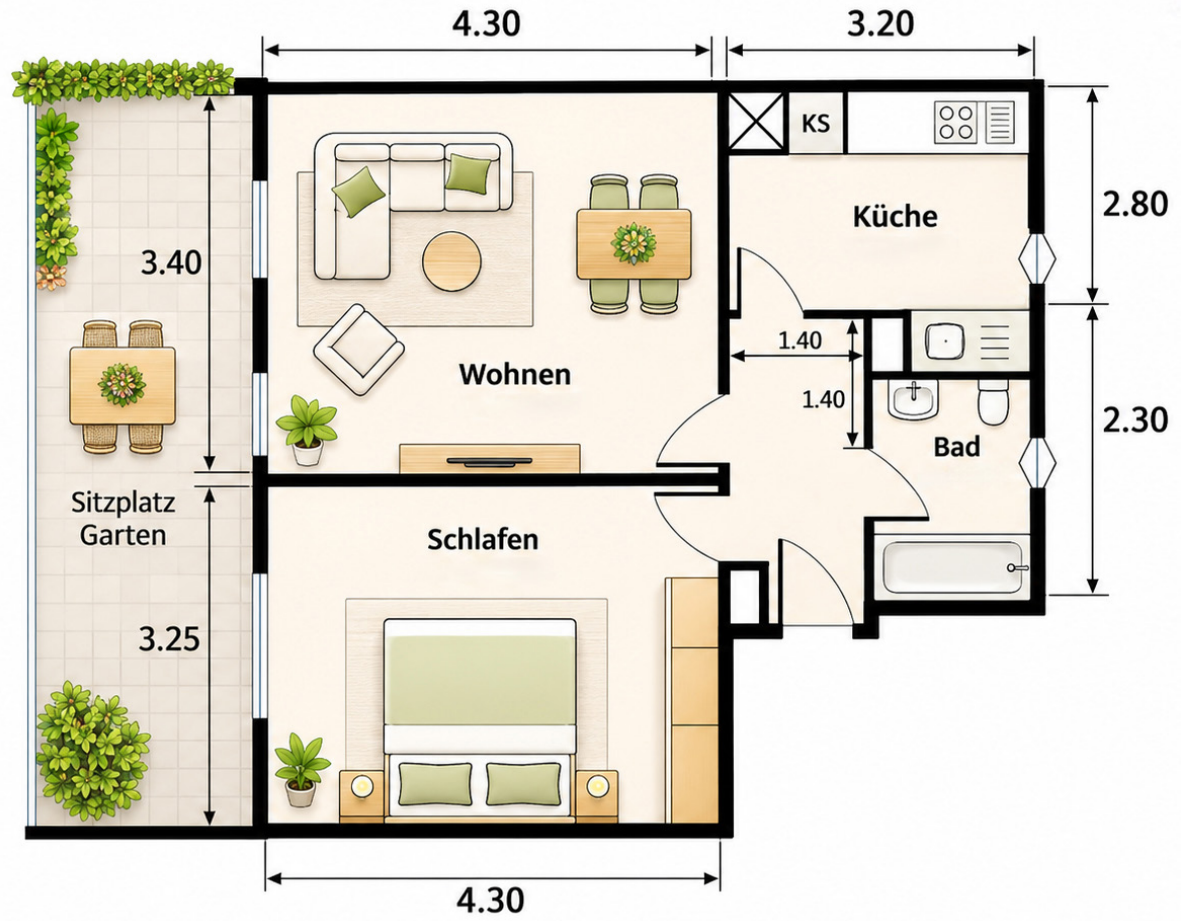
Bad mit Dusche



Bad

# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Erdgeschoss Wohnung - Rechts

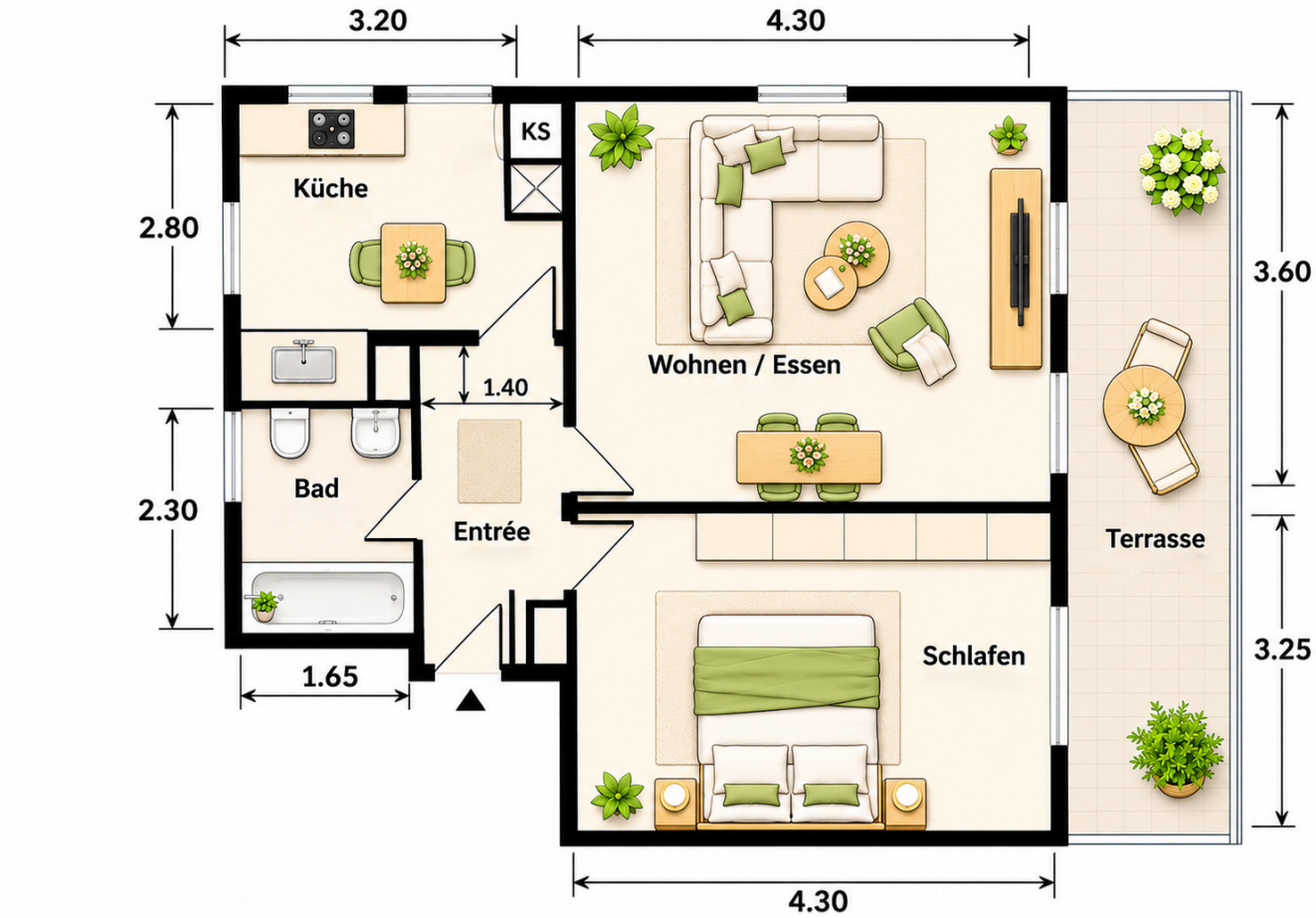



VILLA CASA IMMOBILIEN


KS

# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Erdgeschoss Wohnung - Links

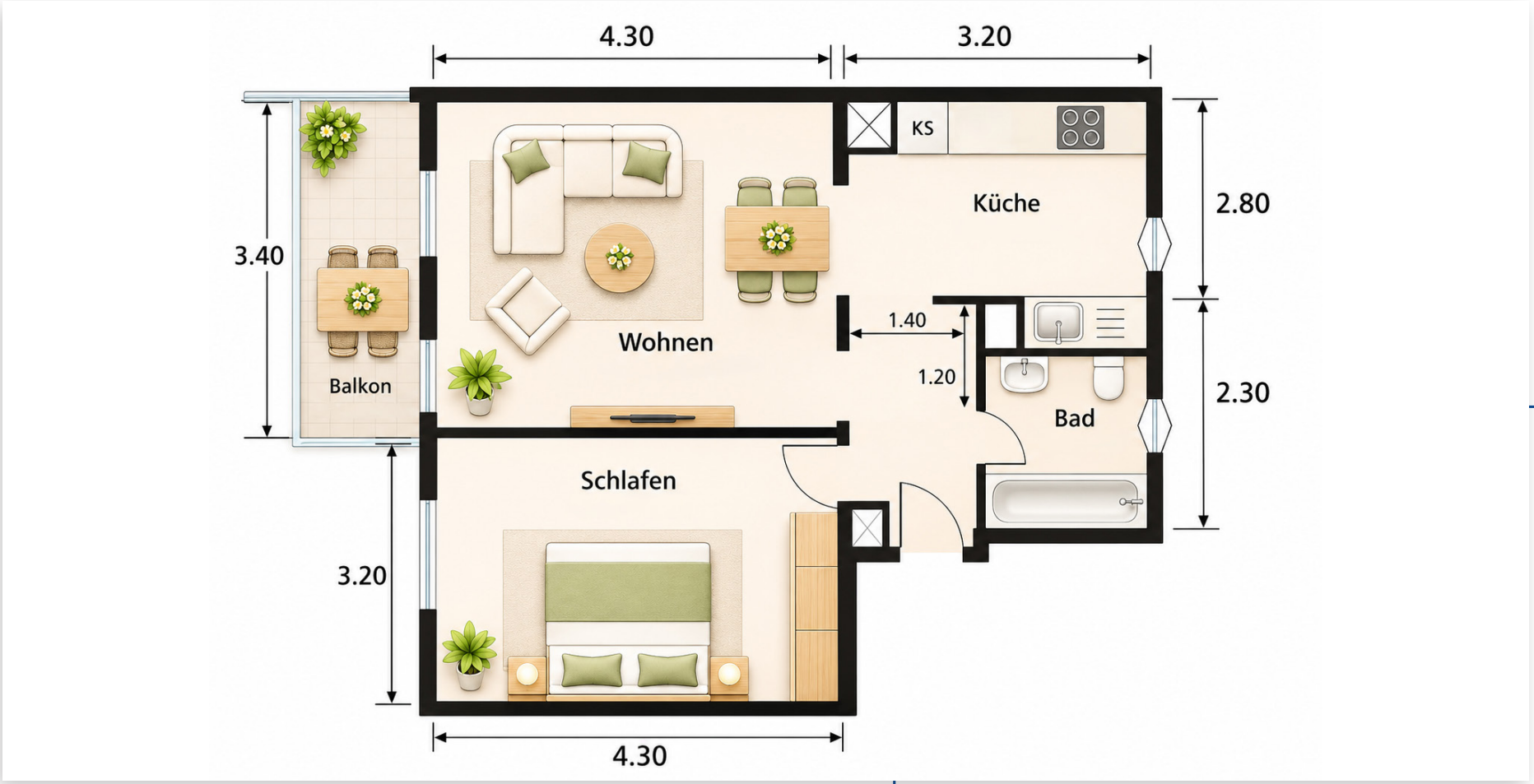



VILLA CASA IMMOBILIEN


KS

# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

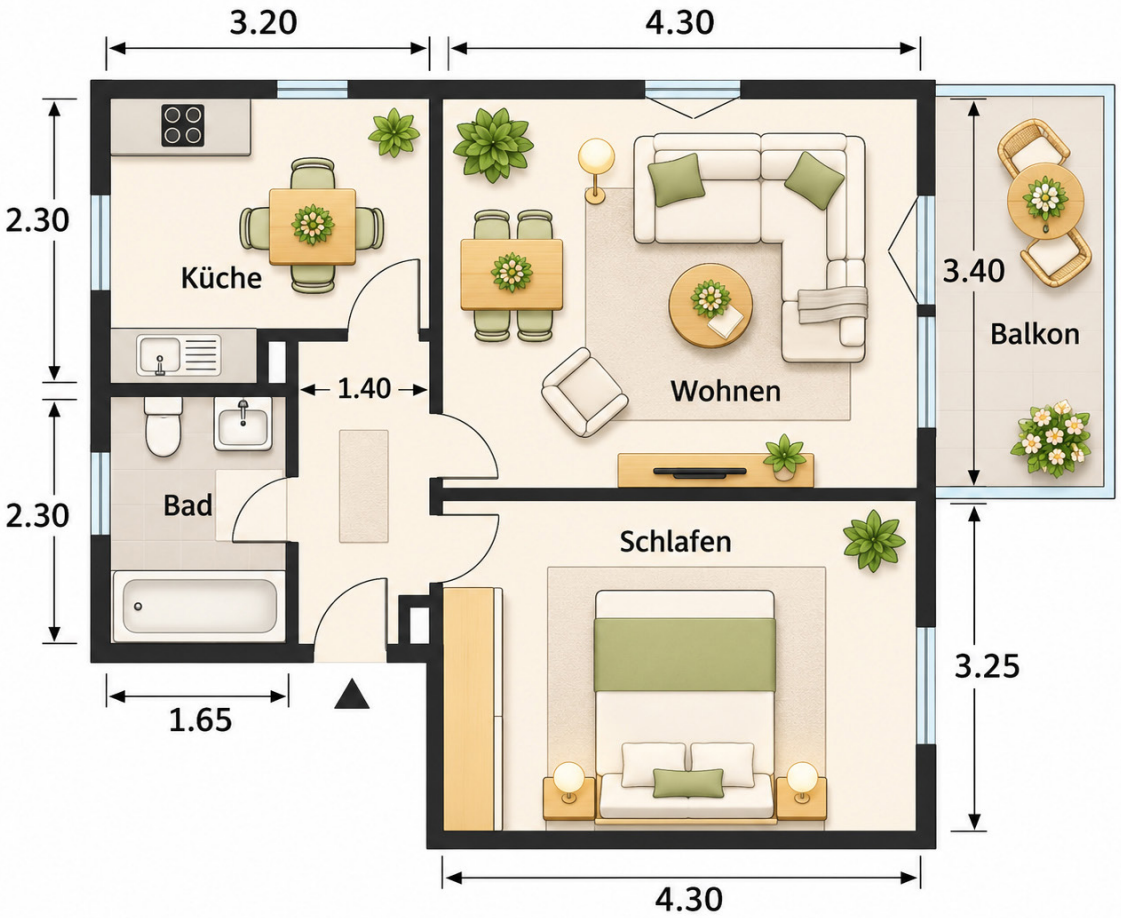
## Obergeschoss Wohnung - Rechts





# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

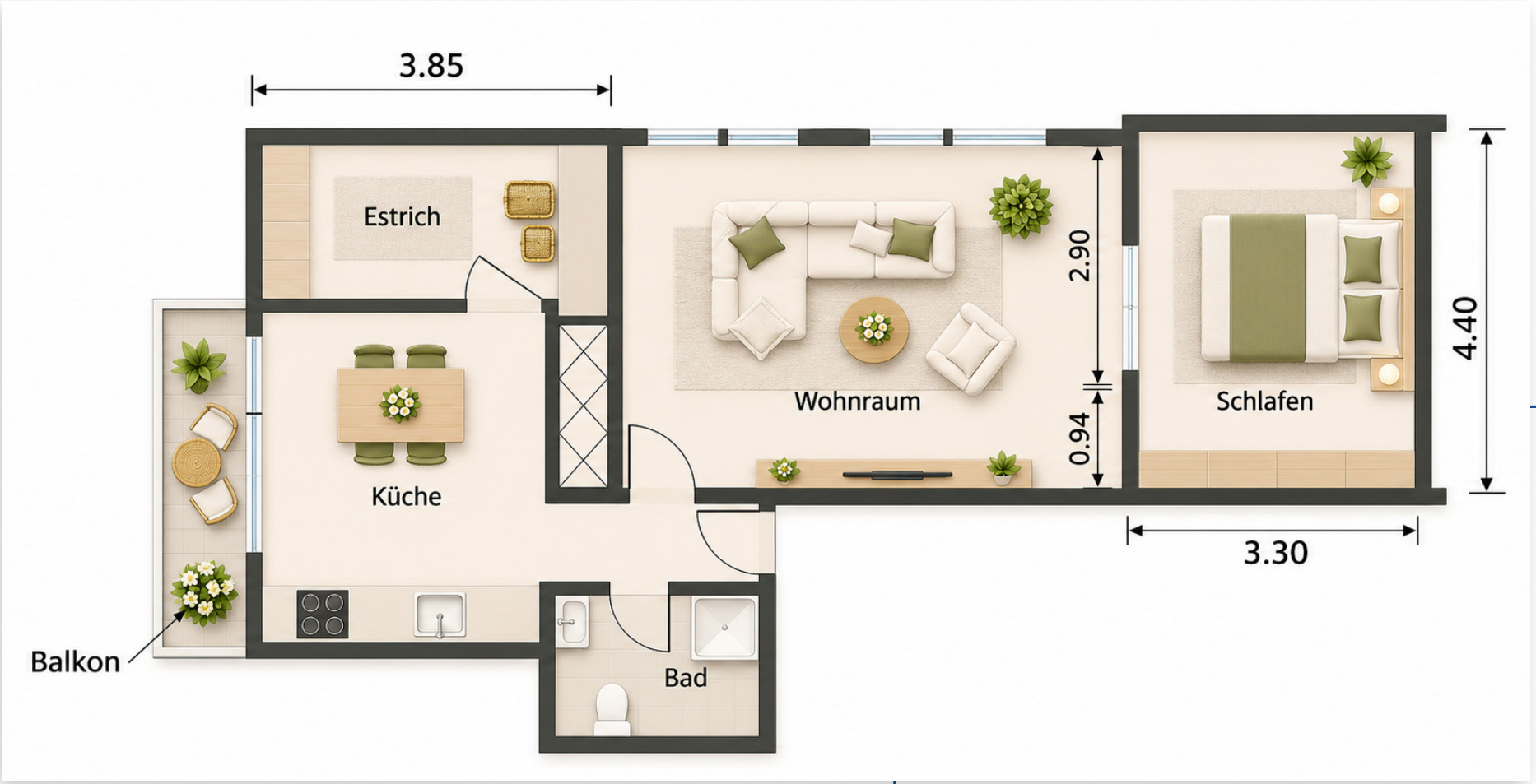
## Obergeschoss Wohnung - Links





# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Dachgeschoss Wohnung





# 6. KENNZAHLEN

## Allgemeines

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1955 |
| Grundbuchblatt-Nr. Haus | 2175 |
| Anzahl Aussenparkplätze | 5 |
| Parzellenfläche | 320.0 $m^2$ |
| Kubus nach SIA 116 | 1210.0 $m^3$ |
| Bruttogeschossfläche | 295.0 $m^2$ |
| Nettowohnfläche | 243.0 $m^2$ |
| Nutzfläche | 323.0 $m^2$ |
| Amtlicher Wert Haus | CHF 705'000.- |
| Gebäudeversicherungswert | CHF 1'047'900.- |
| Nutzen & Schaden | Nach Absprache |

## Weitere Angaben

| | |
|---|---|
| Heizung: | Elektrospeicher |
| Warmwasser: | Boiler |
| Wärmeverteiler: | Radiatoren |





# 7. WOHNUNGEN KENNZAHLEN

## Erdgeschoss Rechts - 2 Zimmer

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 44.92 m² |
| Bruttomiete | CHF 960.- |

## Erdgeschoss Links - 2 Zimmer

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 44.92 m² |
| Bruttomiete | CHF 1'010.- |

## Obergeschoss Rechts - 2 Zimmer

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 44.70 m² |
| Bruttomiete | CHF 1'040.- |

## Obergeschoss Links - 2 Zimmer

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 44.92 m² |
| Bruttomiete | CHF 850.- |

## Dachgeschoss - 2 Zimmer

| | |
|---|---|
| Nettowohnfläche | 63.90 m² |
| Bruttomiete | CHF 1'070.- |

## Parkplatz - Extern vermietet

| | |
|---|---|
| Bruttomiete | CHF 50.- |



# 8. ZUSTAND

## Allgemein

| | |
|---|---|
| Dach \| Fassade \| Fenster | 5 \| 4 \| 5 |

## Wohnung EG - Rechts

| Zimmer | Position | Beschaffenheit | Zustand |
|---|---|---|---|
| Küche | Boden | Täfer | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Vinyl | 4 |
| Flur | Boden | Platten | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Täfer | 4 |
| Wohnzimmer | Boden | Holz | 4 |
| | Wände | Holz | 4 |
| | Decke | Holz | 4 |
| Zimmer | Boden | Holz | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Gips | 4 |
| Bad | Boden | Vinyl | 4 |
| | Wände | Platten | 4 |
| | Decke | Täfer | 4 |

**Legende**

6 = neuwertig
5 = gut
4 = genügend
3 = renovationsbedürftig

## Wohnung EG - Links

| Zimmer | Position | Beschaffenheit | Zustand |
|---|---|---|---|
| Küche | Boden | Täfer | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Vinyl | 4 |
| Flur | Boden | Platten | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Täfer | 4 |
| Wohnzimmer | Boden | Holz | 4 |
| | Wände | Holz | 4 |
| | Decke | Holz | 4 |
| Zimmer | Boden | Holz | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Gips | 4 |
| Bad | Boden | Vinyl | 4 |
| | Wände | Platten | 4 |
| | Decke | Täfer | 4 |

### Legende

6 = neuwertig
5 = gut
4 = genügend
3 = renovationsbedürftig

## Wohnung OG - Rechts

| Zimmer | Position | Beschaffenheit | Zustand |
|---|---|---|---|
| Küche | Boden | Täfer | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Vinyl | 4 |
| Flur | Boden | Platten | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Täfer | 4 |
| Wohnzimmer | Boden | Holz | 4 |
| | Wände | Holz | 4 |
| | Decke | Holz | 4 |
| Zimmer | Boden | Holz | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Gips | 4 |
| Bad | Boden | Vinyl | 4 |
| | Wände | Platten | 4 |
| | Decke | Täfer | 4 |

**Legende**

6 = neuwertig
5 = gut
4 = genügend
3 = renovationsbedürftig

## Wohnung OG - Links

| Zimmer | Position | Beschaffenheit | Zustand |
|---|---|---|---|
| Küche | Boden | Täfer | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Vinyl | 4 |
| Flur | Boden | Platten | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Täfer | 4 |
| Wohnzimmer | Boden | Holz | 4 |
| | Wände | Holz | 4 |
| | Decke | Holz | 4 |
| Zimmer | Boden | Holz | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Gips | 4 |
| Bad | Boden | Vinyl | 4 |
| | Wände | Platten | 4 |
| | Decke | Täfer | 4 |

### Legende

6 = neuwertig
5 = gut
4 = genügend
3 = renovationsbedürftig

## Wohnung DG

| Zimmer | Position | Beschaffenheit | Zustand |
|---|---|---|---|
| Küche | Boden | Täfer | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Vinyl | 4 |
| Flur | Boden | Platten | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Täfer | 4 |
| Wohnzimmer | Boden | Holz | 4 |
| | Wände | Holz | 4 |
| | Decke | Holz | 4 |
| Zimmer | Boden | Holz | 4 |
| | Wände | Abrieb | 4 |
| | Decke | Gips | 4 |
| Bad | Boden | Vinyl | 4 |
| | Wände | Platten | 4 |
| | Decke | Täfer | 4 |

**Legende**

6 = neuwertig
5 = gut
4 = genügend
3 = renovationsbedürftig

# 9. VERKAUFSPREIS

| | | |
|---|---|---|
| Mehrfamilienhaus inkl. Parkplätze | CHF | 1’300’000.- |
| Heizung | CHF | 80’000.- |
| **Total** | **CHF** | **1’380’000.-** |

Eine neue Heizung wurde im Kaufpreis mit einberechnet.

# 10. BARAUSLAGEN

| | | |
|---|---|---|
| Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP | CHF | 23’400.- |
| Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP | CHF | 10’400.- |
| Barauslagen | CHF | 33’800.- |



# 11. GRUNDBUCHBLATT

## Liegenschaft Spiez 768/2175

### Grundstücksbeschreibung

| | |
|---|---|
| **Gemeinde** | Spiez, BFS-Nummer: 768 |
| **Grundstücksnummer** | 2175 |
| **Grundstücksart** | Liegenschaft |
| **Form der Führung** | Eidgenössisch |
| **E-GRID** | CH794606663526 |
| **Grundstücksfläche** | 320 m² |
| **Grundbuchpläne** | 4597 |

**Lagebezeichnung**

| Art | Bezeichnung |
|---|---|
| Flurname | Dore |
| Ortsname | Spiez |

**Bodenbedeckung**

| Art | Fläche |
|---|---|
| Strasse, Weg | 81 m² |
| Übrige befestigte Fläche | 14 m² |
| Gartenanlage | 105 m² |
| Gebäude | 120 m² |

**Gebäude**

| EGID | Bezeichnung/Adresse | Teilfläche | Gesamtfläche |
|---|---|---|---|
| 1394796 | Wohnhaus<br>Obere Bahnhofstrasse 64, 3700 Spiez | 120 m² | 120 m² |

**Flächenanteile SDR**

Keine

**Bemerkungen AV**

Keine

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Bemerkungen Grundbuch**

Keine

**Selbstständige und dauernde Rechte**

Keine

### Eigentum

| | Anteil | Datum/Beleg/Rechtsgrund |
|---|---|---|
| Alleineigentum | | |

### Dienstbarkeiten

| Datum | Art | Bezeichnung |
|---|---|---|
| 01.01.1912 | L | Fusswegrecht, ID 1999/018976<br>z.G. LIG Spiez 768/455 |
| 01.01.1912 | L | Konkurrenzverbot, ID 2002/007027<br>z.G. Barben Alfred |
| 01.03.1921 | L | Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/021067<br>z.G. LIG Spiez 768/2139 |
| 10.02.1975 | R | Grenzbaurecht, ID 1999/021070<br>z.L. LIG Spiez 768/2145 |
| 10.02.1975 | L | Grenzbaurecht, ID 1999/021138<br>z.G. LIG Spiez 768/2145 |

### Grundlasten

Keine

### Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

### Hängige Geschäfte

| | |
|---|---|
| Grundbuchgeschäfte | Nein |
| Geometergeschäfte | Nein |

# 12. NOTIZEN



VILLA CASA
IMMOBILIEN



FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT

033 655 03 03 | info@villa-casa.ch | www.villa-casa.ch