

Investitionsmöglichkeit in Thörishaus, Gemeinde Köniz

FREIBURGSTRASSE 951 + 953

14 Wohnungen, 13 Autoeinstellhallenplätze, 7 Aussen-Parkplätze, 2 Besucher-Parkplätze



Eine gute Renditeliegenschaft.

Grundsolide Bauweise, gepflegte Substanz und der stabile Vermietungsstand machen das Objekt zu einer sicheren, renditestarken Kapitalanlage.

Die beiden zusammengebauten Mehrfamilienhäuser mit vierzehn Wohneinheiten befinden sich an leicht erhöhter, sonniger Lage im Wangental.

Wohnungsmix und Zugehör

6 x 4.5 Zimmerwohnungen; 6 x 3.5 Zimmerwohnungen
2 x Studiowohnungen; 13 Einstellhallenplätze; 7 Aussenparkplätze
2 Besucherparkplätze

Mietertrag

CHF 203'212.-- / a

Leerstand

0%

Verkaufsrichtpreis

CHF 5'300'000.--

Bruttorendite

3.8%

Gebäudeversicherungswert GVB, 2021, ohne Einstellhalle

CHF 3'045'400.--

bestehender Schuldbrief / Angebot Verwaltung

Schuldbrief unbelehnt CHF 1'500'000.--

bestehendes Verwaltungsmandat fortführen, Honorar 4.5% / a



Gemeinde / Lage

Hohe Wohnqualität in ländlicher Umgebung, vielfältiges Angebot im Alltag und die Nähe zum städtischen Zentrum Bern.

Thörishaus ist eine ländliche Gemeinde nahe der Stadt Bern.
Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage nur wenige hundert Meter vom Dorfzentrum entfernt.

Verkehrsanbindung

Weniger als 10 Gehminuten bis zur Bahnstation Thörishaus Station oder Thörishaus Dorf und 4 Fahrminuten zum nächsten Autobahnanschluss der A12.

Einkaufsmöglichkeiten

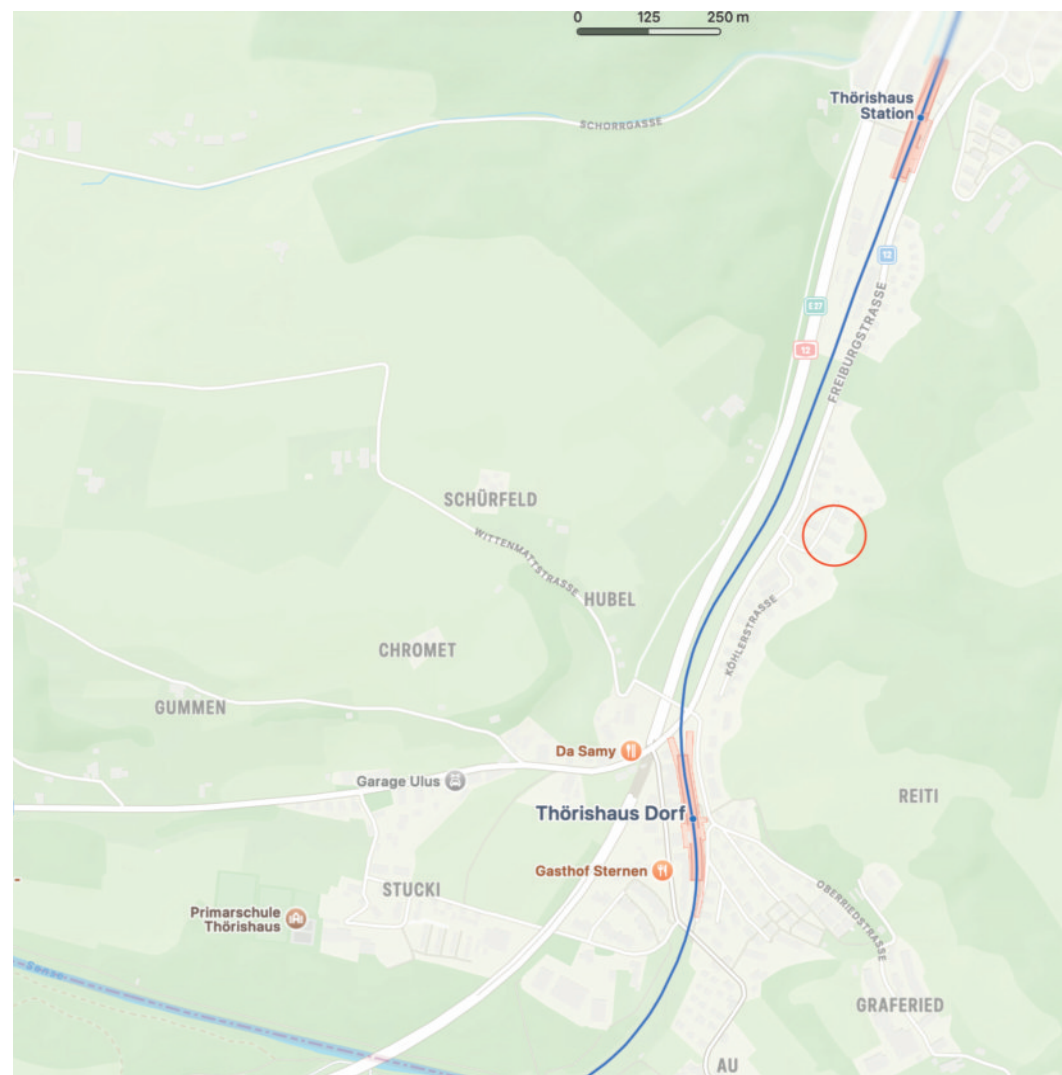
In 10 Gehminuten befindet sich eine Landi-Filiale oder die Läden im Dorfzentrum für den täglichen Bedarf. Im benachbarten Flamatt gibt es diverse grössere Einkaufsmöglichkeiten mit Coop-, Denner- und Migros-Filialen.

Bildungseinrichtungen

Kindergarten und Primarschule können in Thörishaus besucht werden. Oberstufen befinden sich im benachbarten Neuenegg oder in Köniz.

Freizeitangebote

Zum Naherholungsgebiet zählen das Sensetal, welches schöne Ausflüge entlang der Sense bis zur Schwarzwasserbrücke oder weiter bietet, sowie die Sensematt mit Wanderung durch den Scherligraben. Im Sommer ist die Sense beliebter Ort zum Baden und Grillieren. Thörishaus hat auch einen Campingplatz.



Liegenschaftsbeschrieb

Gebäude

Zwei zusammengebaute Mehrfamilienhäuser in einem Ensemble von 6 fast identischen Bauten, Ende 1976 durch unsere Firma erstellt. Die Wohnungen sind im Stockwerkeigentum errichtet. In der Überbauung sind sowohl Stockwerkeigentum, wie auch Mietwohnungen anzutreffen

allgemeine Renovationen

2023 Lüftung, Boiler ersetzt

2018 umfassende Erneuerung der gesamten Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Storen, Keller-Dämmungen etc.)

Installation einer Photovoltaik-Anlage

2015–2019 diverse Küchen und Bäder erneuert

2013 Öl-Heizung erneuert

spezifische Renovationen

Laufende Sanierungen von Böden, Wände und Decken bei Wohnungswechsel.

Insgesamt gute Instandhaltung,
keine anstehenden Unterhaltsarbeiten

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung, 2018

Interne Erschliessung

Treppenhaus ohne Personenlift

Fenster / Beschattung

Kunststoff-Fenster dreifach verglast, Rollläden manuell bedienbar, Sonnenstoren bei den Balkonen, 2018

Heizung / Boiler

Öl-Heizung (Ersatz 2013)
Tank innenverlegt, 30'000lt
Wärmeverteilung via Radiatoren
Boiler zentral

Elektroinstallationen

Teilweise ersetzt, letzter SiNa 2020
Ganzes Haus FI geschützt

Sanitärinstallationen

Teilweise ersetzt

Küchen

Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Abdeckung aus Chromstahl oder Granit
Geräte und Möbel bei Bedarf ersetzt

Nasszellen

Badewanne oder Dusche, Lavabo, zum Teil mit Unterbauschrank, Spiegelschrank, Toilette
Apparate und Möbel bei Bedarf ersetzt

Bodenbeläge

Küche und Nasszellen mit keramischen Platten,
Entrée, Wohnbereich und Schlafzimmer mit Parkettboden

Grundbuch

Zwei Grundstückspartzen und zwei Miteigentumsanteile an den Autoeinstellhallen 953a und 949a

Gemeinde	Köniz, BFS-Nummer: 355
Grundstücksnummer	7660
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH343546972236
Grundstücksfläche	1'601 m ²
Grundbuchpläne	3600

Lagebezeichnung	
Art	Bezeichnung
Flurname	Leimere

Bodenbedeckung	
Art	Fläche
Gartenanlage	690 m ²
Gebäude	911 m ²

Gebäude			
EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1276926	Wohnhaus Freiburgstrasse 951, 3174 Thörishaus	188 m ²	188 m ²
1276927	Wohnhaus Freiburgstrasse 953, 3174 Thörishaus	188 m ²	188 m ²
502109289	Einstellhalle Freiburgstrasse 953a, 3174 Thörishaus	391 m ²	518 m ²
502109290	Einstellhalle, Parkplatz Freiburgstrasse 949a, 3174 Thörishaus	144 m ²	479 m ²

Grundstücksnummer	9266
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH428024463563
Grundstücksfläche	779 m ²
Grundbuchpläne	3600

Lagebezeichnung	
Art	Bezeichnung
Flurname	Leimere

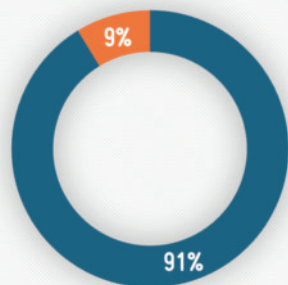
Bodenbedeckung	
Art	Fläche
Gartenanlage	691 m ²
Geschlossener Wald	88 m ²



Mieterspiegel 2025 und Erfolgsrechnung

Objektart	Etage	Lage	Anzahl Zimmer	m2	Mietbeginn	Bruttomietzins mtl.	Nettomietzins mtl.	Nettomietzins jhrl.	Nebenkosten
Freiburgstr. 951									
Wohnung	EG	links	3.50	72.00	01.04.2011	1'242.00	1'072.00	12'864.00	170.00
Wohnung	EG	rechts	4.50	86.00	01.10.2022	1'475.00	1'285.00	15'420.00	190.00
Wohnung	1. Stock	links	3.50	72.00	01.12.2013	1'246.00	1'076.00	12'912.00	170.00
Wohnung	1. Stock	rechts	4.50	86.00	16.11.2023	1'520.00	1'290.00	15'480.00	230.00
Wohnung	2. Stock	links	3.50	72.00	01.05.2022	1'355.00	1'185.00	14'220.00	170.00
Wohnung	2. Stock	rechts	4.50	86.00	01.06.2003	1'348.00	1'158.00	13'896.00	190.00
Wohnung	1. UG	links	1.50	28.00	01.11.2015	315.00	235.00	2'820.00	80.00
Wohnung	1. UG	rechts	1.50	28.00	16.08.2023	480.00	360.00	4'320.00	120.00
Freiburgstr. 953									
Wohnung	EG	links	4.50	86.00	16.12.2023	1'590.00	1'360.00	16'320.00	230.00
Wohnung	EG	rechts	3.50	72.00	16.12.2023	1'390.00	1'220.00	14'640.00	170.00
Wohnung	1. Stock	links	4.50	86.00	01.09.2003	1'333.00	1'143.00	13'716.00	190.00
Wohnung	1. Stock	rechts	3.50	72.00	01.10.2023	1'390.00	1'220.00	14'640.00	170.00
Wohnung	2. Stock	links	4.50	86.00	01.09.2020	1'532.00	1'302.00	15'624.00	230.00
Wohnung	2. Stock	rechts	3.50	72.00	16.04.2025	1'390.00	1'220.00	14'640.00	170.00
7 Abstellplätze aussen					01.03.2025	40.00	40.00	3'240.00	0.00
2 Besucherparkplätze					01.05.2022	0.00	0.00	0.00	0.00
13 Einstellplätze					01.11.2022	91.00	91.00	14'136.00	0.00
						CHF 19'054.00	CHF 16'574.00	CHF 198'888.00	CHF 2'480.00

Mietzins nach Nutzung

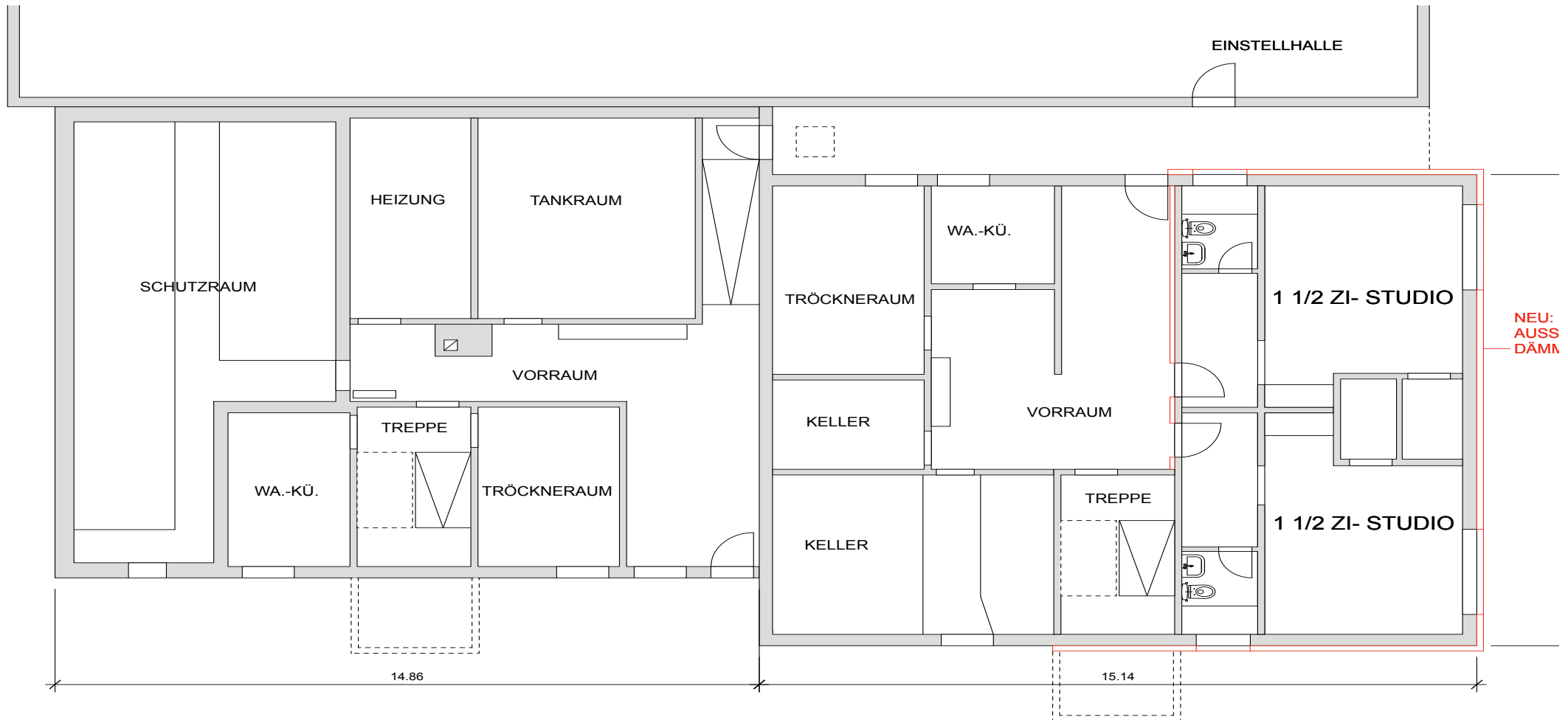


■ Wohnfläche ■ Parkfläche

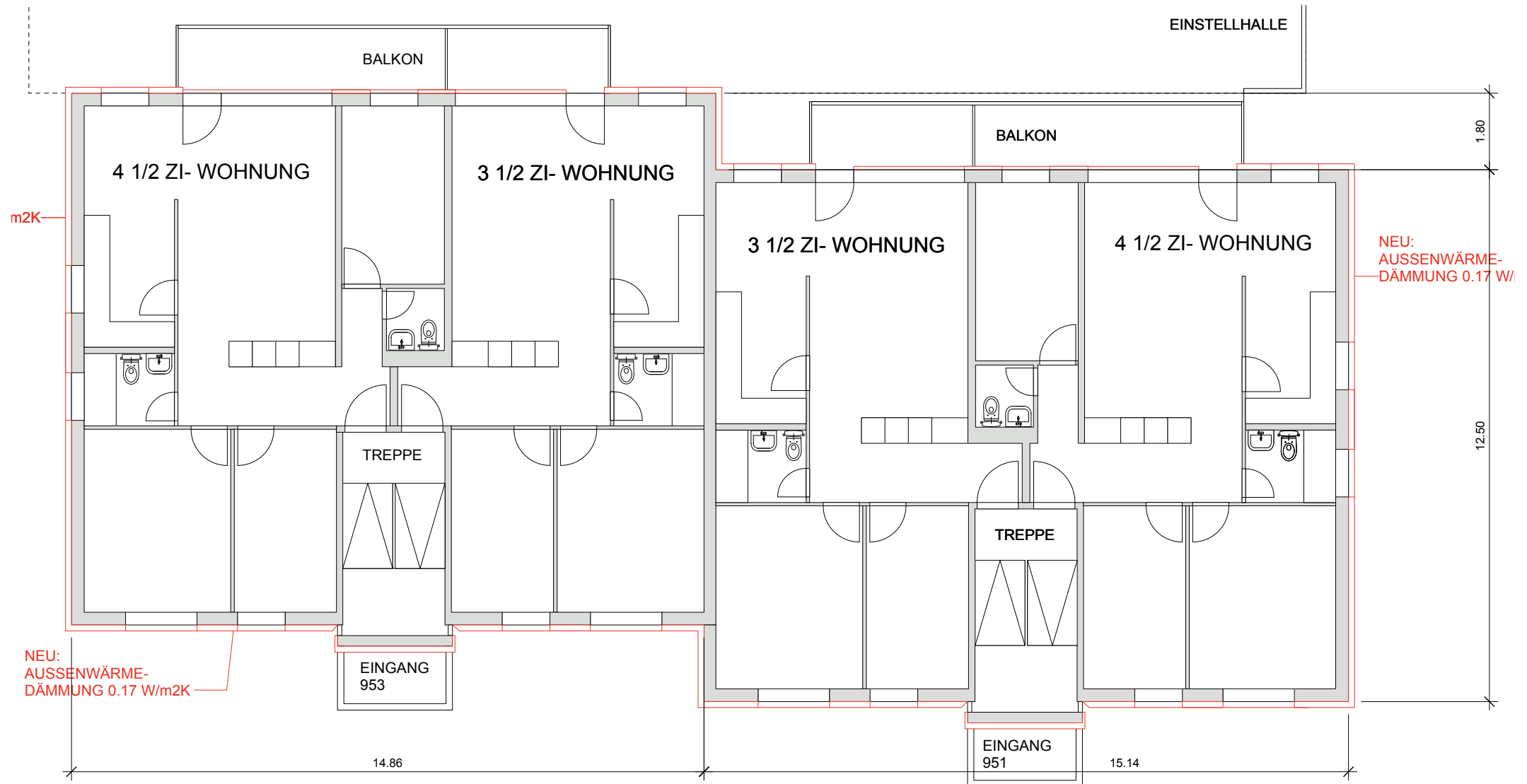
Erfolgsrechnung

		2022	2023	2024
Mietzinsertrag saldo	CHF	195'200.00	CHF 196'575.00	CHF 196'898.00
sonst. Ertrag	CHF	3'560.00	CHF 4'262.00	CHF 3'013.00
A. o. Ertrag	CHF	2'215.00	CHF 2'150.00	CHF 3'301.00
Total Ertrag	CHF	200'975.00	CHF 202'987.00	CHF 203'212.00
Betriebskosten	CHF	5'678.00	CHF 12'338.00	CHF 7'310.00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	11'720.00	CHF 40'813.00	CHF 3'447.00
Total Aufwand	CHF	17'398.00	CHF 53'151.00	CHF 10'757.00
Liegenschaftsgewinn	CHF	177'802.00	CHF 143'424.00	CHF 186'141.00

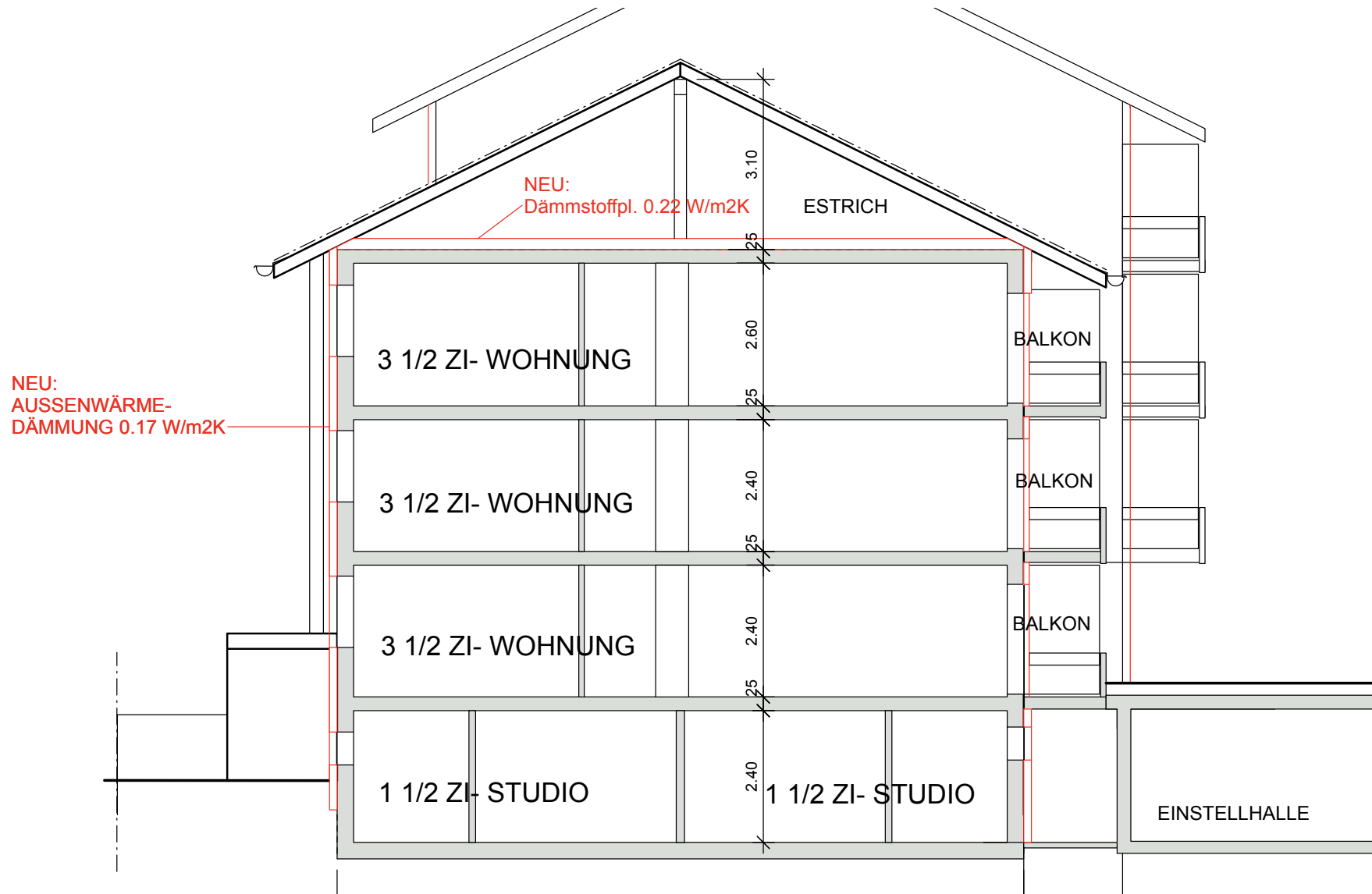
Plan Untergeschoss



Plan Regelgeschoss



Plan Querschnitt



Plan Ansicht Süd



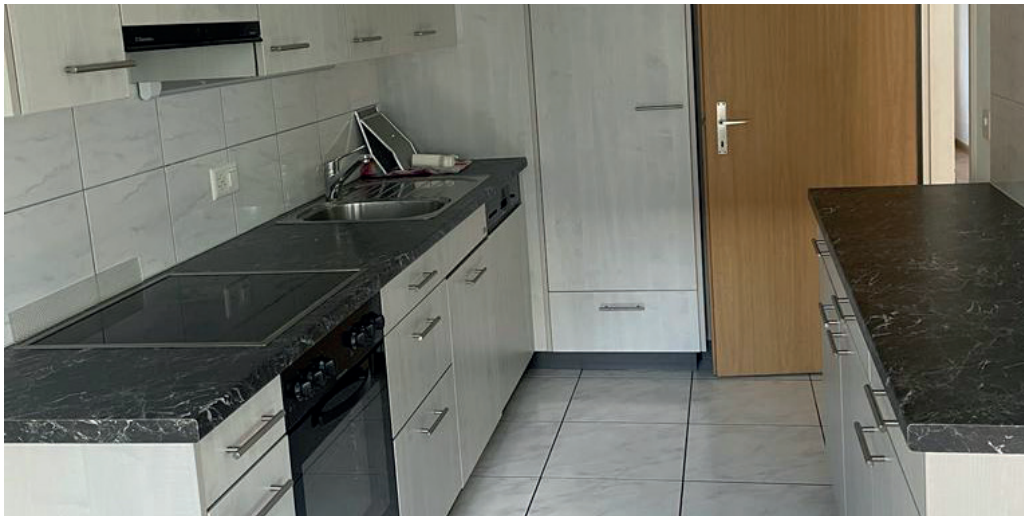
Plan Ansicht Nord



Bilddokumentation



Bilddokumentation



Bilddokumentation



Verkaufsprozess

Verkaufspreis

Der Verkaufsrichtpreis wurde auf CHF 5'300'000.-- festgelegt.
Der Verkaufspreis ist als Richtpreis anzusehen.

Die Käuferschaft ist gebeten, uns eine Finanzierungsbestätigung zuzustellen.

Schuldbrief / Hypothek

Ein Schuldbrief in Höhe von 1'500'000.-- wird unbelehnt der Käuferschaft übergeben.
Es ist keine Hypothekarschuld zu übernehmen.

Zuschlag

Über den definitiven Zuschlag entscheidet die Eigentümerschaft.

Beurkundung

Die Beurkundung sowie den Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden erfolgt nach Vereinbarung.

Kauf- und Handänderungskosten gehen gemäss Berner Usanz zu Lasten der Käuferschaft.

Vorbehalt

Diese Verkaufsdokumentation wurde nach den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen verfasst.

Diese sind unverbindlich und enthalten keine Zusicherungen.

Es gelten die Bestimmungen des Kaufvertrages.

Die Angaben in diesem Dokument sind vorläufig und entsprechen dem Kenntnisstand am Datum der Ausfertigung.

Sie dienen lediglich zur Darstellung des Verkaufsobjekts und sind nicht vertragsbindend.

Kontakt

ZIFAM AG, Oberbottigenweg 51a, 3019 Bern
031 926 14 16
Herr Tomaso Rubin
t.rubin@zimmermann.swiss

oder

ZIFAM AG, Oberbottigenweg 51a, 3019 Bern
031 926 14 15
Herr Ulrich Kriech
kriech@zimmermann.swiss