

Liegenschaftsdokumentation

Mehrfamilienhaus

CASAIMMOBILIEN



Inhaltsverzeichnis

Objektbeschrieb	3
Lage	5
Situation	6
Grundbuch	7
Mieterspiegel	8
Mietpotenzial	9
Kennzahlen	10–11
Ausbau	12
Impressionen	13–21
Grundrisse	22–23
Vorgehen	24
Informationen	25
Unser Team	26

Objektbeschreibung

Objekt

Mehrfamilienhaus

Adresse

Buchholzstrasse 95E
3604 Thun

Wohnungen

12

Wohnfläche

664.5 m²

Baujahr

1969

Übernahme

2027

Verkaufsrichtpreis

CHF 3'850'000.—

Bruttorendite

3.9%

Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus bildet den südwestlichen Abschluss einer Zeilenüberbauung. Es umfasst 12 Wohnungen und ist voll vermietet. Die Wohnungen sind kompakt geschnitten und funktional organisiert. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Balkon und ein Kellerabteil.

2010 wurden Teile des Innenausbaus (Küchen, Bäder, Treppenhaus) erneuert sowie Steigleitungen und Elektroinstallationen saniert. Die Fenster wurden vor rund 20 Jahren erneuert. Fassade und Dach befinden sich weitgehend im Originalzustand. Die bestehenden Mietzinse liegen auf einem vergleichsweise tiefen Niveau und bieten entsprechendes Optimierungspotenzial.

Zusätzlich bietet die Liegenschaft interessantes Entwicklungspotenzial: Gemäss einer Machbarkeitsstudie ist das Grundstück im Rahmen der neuen Bauordnung untergenutzt. Eine Aufstockung ist möglich. Die Studie kann bei der Due Diligence eingesehen werden.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege zu Einkauf, Schule und Kindergarten, eine verkehrsberuhigte Umgebung sowie gute Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr. Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ein interessantes Objekt für Investoren mit Blick auf Weiterentwicklung.

«Vollvermietetes
Mehrfamilienhaus
mit Entwicklungs-
potenzial.»

Ihre Ansprechperson



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Samuel Bleuer'.

Samuel Bleuer
Eidg. Immobilienbewerter FA
033 225 21 53
samuel.bleuer@casa-immo.ch



Buchholzstrasse 95E, 3604 Thun



Situation



Grundbuch

Grundstück-Nr. Thun 2 (Strättligen) Nr. 2938

Grundstück 1'260 m²

Dominierte Grundstücke Keine

Anmerkungen Keine

Dienstbarkeiten Vorhanden

Grundlasten Keine

Vormerkungen Keine

Pfandrechte Vorhanden

Hängige Geschäfte Keine

Mieterspiegel

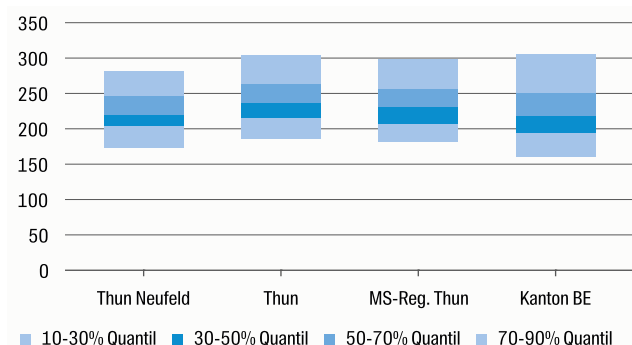
Nr.	Geschoss	Bezeichnung	m ²	Mietbeginn	Nettomietzins	Nebenkosten	Stand
1001	EG, links	4 Zimmer	72	01.06.2019	1'073.—	350.—	vermietet
1002	EG, mitte links	1 Zimmer	28	01.06.2025	906.—	140.—	vermietet
1003	EG, mitte rechts	3 Zimmer	63	01.03.2026	1'050.—	150.—	vermietet
1004	EG, rechts	2 Zimmer	46	01.07.2025	1'050.—	150.—	vermietet
1011	1. OG, links	4 Zimmer	72	01.06.2000	1'079.—	240.—	vermietet
1012	1. OG, mitte links	1 Zimmer	28	01.06.2002	648.—	100.—	vermietet
1013	1. OG, mitte rechts	3 Zimmer	63	01.10.2010	981.—	210.—	vermietet
1014	1. OG, rechts	2 Zimmer	46	01.10.2026	1'100.—	200.—	vermietet
1021	2. OG, links	4 Zimmer	72	01.05.2019	1'365.—	250.—	vermietet
1022	2. OG, mitte links	1 Zimmer	28	15.10.1979	648.—	120.—	vermietet
1023	2. OG, mitte rechts	3 Zimmer	63	16.09.2023	1'104.—	250.—	vermietet
1024	2. OG, rechts	2 Zimmer	46	01.08.2010	879.—	200.—	vermietet
	1. UG	4 Einzelgarage			477.—	—	vermietet

Mietpotenzial

Mitziensniveau, Quartier Neufeld

Quelle: Wüest Partner

Mietwohnungen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)



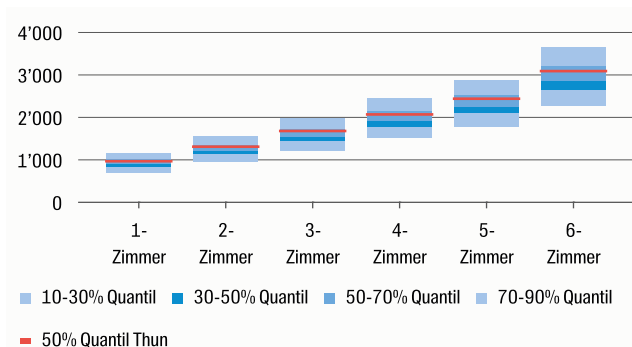
	Thun Neufeld	Thun	MS-Reg. Thun	Kanton BE
90% Quantil	281	304	299	305
70% Quantil	247	263	257	251
50% Quantil	219	237	231	219
30% Quantil	204	216	208	194
10% Quantil	173	186	182	161

Hinweis: Nettomiete in CHF pro m² und Jahr für 4-Zimmer-Wohnungen

Preisspektren, Quartier Neufeld

Quelle: Wüest Partner

Mietwohnungen: Preisspektren pro Objekt (Nettomiete in CHF pro Monat)



	Thun Neufeld					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	1'150	1'560	1'990	2'460	2'890	3'660
70% Quantil	1'010	1'370	1'740	2'160	2'540	3'220
50% Quantil	894	1'220	1'550	1'920	2'250	2'850
30% Quantil	833	1'130	1'440	1'780	2'100	2'660
10% Quantil	706	959	1'220	1'510	1'780	2'260

Gemäss einer externen Beurteilung verfügt die Liegenschaft über ein Mietpotenzial von 19%.

Kennzahlen

Baujahr 1969

Kubatur 3'036 m³ GVB-Norm

Nettowohnfläche 664.5 m²

Amtlicher Wert CHF 1'482'700.—

Steuersätze Staat/Gemeinde 2.975/1.66 Einheiten
Liegenschaftssteuer 1.20 ‰ vom amtlichen Wert

Versicherungswert CHF 2'563'200.—

Mietverhältnisse Aktuell sind sämtliche Einheiten vermietet

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Verkaufsrichtpreis CHF 3'850'000.—

Übernahme 2027

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Kennzahlen

Mietzinseinnahmen	CHF 150'732 (Mieterspiegel per August 2026; zuzüglich CHF 29'640 für Nebenkosten)
--------------------------	---

Bruttorendite	3.9 % (Richtpreis 3'850'000)
----------------------	------------------------------

Bewirtschaftungskosten	Durchschnitt der drei letzten Jahre
-------------------------------	-------------------------------------

Mietzinsausfälle	CHF 1'730	(1.1%)
------------------	-----------	--------

Versicherungen	CHF 1'820	(1.2%)
----------------	-----------	--------

Liegenschaftssteuern	CHF 1'779	(1.2%)
----------------------	-----------	--------

Verwaltung	CHF 6'415	(4.3%)
------------	-----------	--------

Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	CHF 22'578	(15.0%)
--------------------------------	------------	---------

Übrige Aufwände	CHF 979	(0.6%)
-----------------	---------	--------

Nettoertrag	CHF 115'431 (Mietzinseinnahmen netto abzüglich Bewirtschaftungskosten)
--------------------	--

Nettorendite	3.0 % (Richtpreis 3'850'000)
---------------------	------------------------------

Ausbau

Bauweise Massivbauweise

Dach Flachdach

Fenster Kunststofffenster, 2-fache Isolierverglasung (2002)

Boden Feinsteinzeugplatten (2010), Parkett

Bäder Sanierung 2010, jede Wohnung mit Badewanne oder Dusche, WC, Waschtisch, Spiegelschrank, mechanische Abluft

Küchen Sanierung 2010, jede Wohnung mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank mit Tiefkühlfach und Abwaschmaschine (ohne 1-Zimmer)

Garderobe Jede Wohnung mit Einbaugarderobe (2010)

Heizung Zentrale Gasheizung im Gebäude 95G (2020), Wärmeverteilung über Radiatoren

Sanierungen Fensterersatz 2002, Innensanierung 2010 (Ersatz: Küchen, Nasszellen, Elektroinstallationen, Wohnungseingangstüren, Steigleitungen, Auffrischung Treppenhaus), Heizung 2020

Parkierung 4 vermietete Einzelgarage im Untergeschoss, 5 unvermietete Aussenparkplätze beim Favriweg









4-Zimmerwohnung



3-Zimmerwohnung



2-Zimmerwohnung



1-Zimmerwohnung



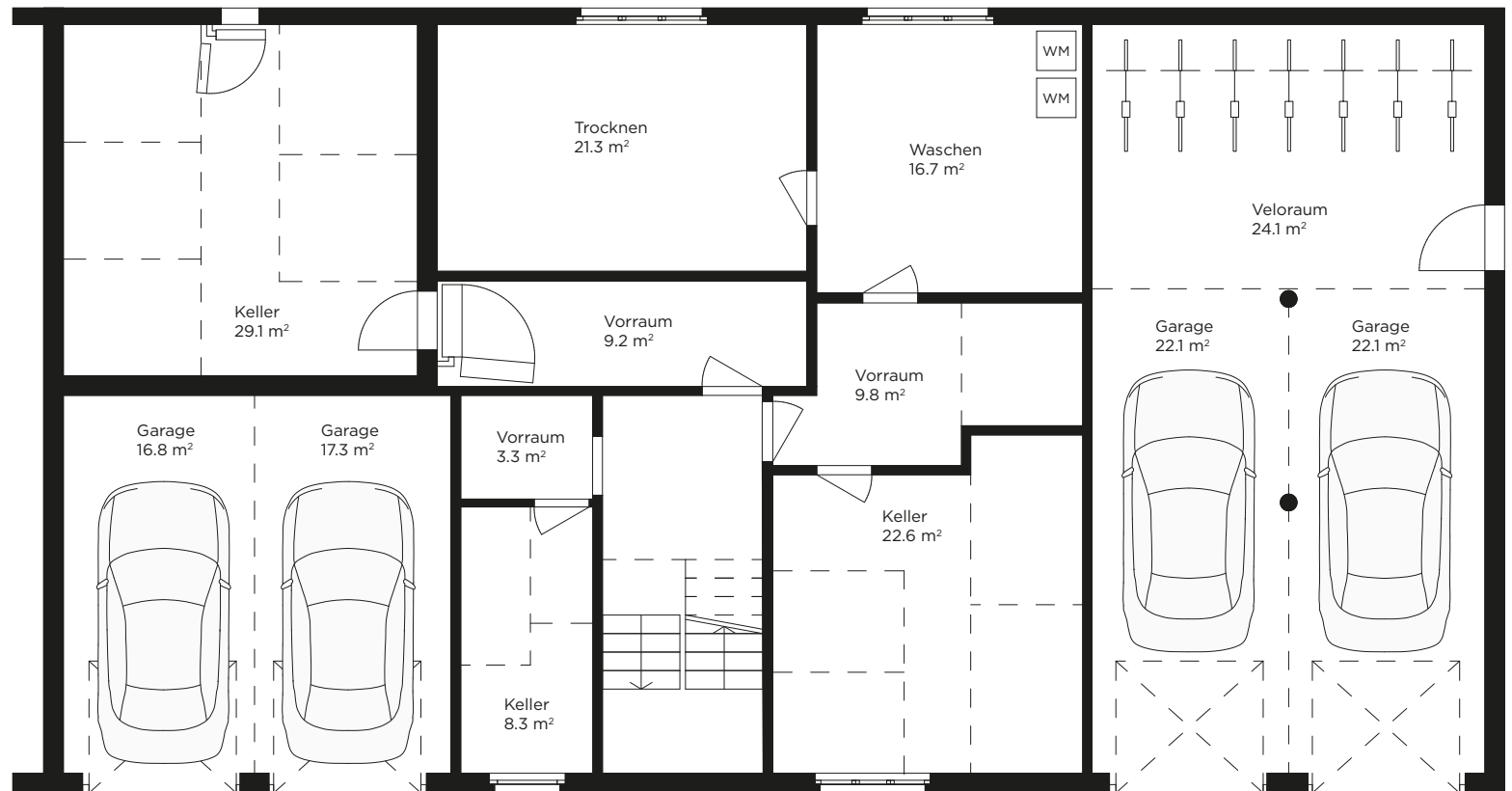
Nebenräume



Weitere Impressionen



Untergeschoss



Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.



Hochparterre / 1. OG / 2. OG



Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.



Vorgehen

1. Schritt:

Erstinformation und Vorprüfung

Der Verkauf der Liegenschaft wird in einem strukturierten, zweistufigen Bieterverfahren durchgeführt. Nach Erhalt der Verkaufsdokumentation prüfen Sie die fundamentalen Objekt-, Miet- und Finanzdaten. Diese Unterlagen dienen als Grundlage für Ihre erste wirtschaftliche Beurteilung des Renditeobjekts.

2. Schritt:

Indikatives Angebot (Non-Binding Offer)

Bei konkretem Interesse reichen Sie in der ersten Phase ein unverbindliches Richtangebot (NBO) ein. Dieses umfasst den indikativen Kaufpreis, Angaben zur Käuferidentität und die vorgesehene Finanzierungsstruktur. Nach Ablauf der Frist erfolgt die Auswertung der Richtangebote mit der Eigentümerschaft.

3. Schritt:

Due Diligence und Besichtigung

Basierend auf den NBOs selektiert die Eigentümerschaft die Teilnehmer für die zweite Phase. Als zugelassener Bieter erhalten Sie Zugang zum Datenraum für die detaillierte Due Diligence. In dieser Phase finden die geführten Objektbesichtigungen statt, um das Angebot zu verifizieren.

Der Abschluss: Abschluss und Kaufpreisabwicklung (Signing & Closing)

Die Kaufpreisabwicklung erfolgt vollumfänglich über das beurkundende Notariat. Der Kaufpreis muss zwingend von einem Schweizer Bankkonto einer etablierten Schweizer Bank bezahlt werden. Die Zahlung erfolgt Zug um Zug nach Beurkundung respektive Eintragung ins Grundbuch. Nach vollständiger Abwicklung erfolgt die Übergabe des Objekts.

5. Schritt: Vertragsverhandlung und Zahlungsverprechen

Mit der ausgewählten Käuferpartei erfolgt die Bereinigung des Kaufvertrags. Im Vorfeld der notariellen Beurkundung ist die Käuferpartei dafür verantwortlich, auf eigene Kosten ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank beizubringen, welches die Kaufpreiszahlung absichert.

4. Schritt:

Verbindliches Angebot (Binding Offer)

Nach Abschluss der Prüfungen reichen Sie das verbindliche Kaufangebot (BO) ein. Die Käuferpartei muss hierbei allen rechtlich geltenden Anforderungen gerecht werden. Das Angebot erfordert zwingend einen Finanzierungsnachweis. Nach Eingang und Auswertung der verbindlichen Angebote entscheidet die Eigentümerschaft über die Vergabe.

Informationen

Copyright

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die CASA Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und ohne ausdrückliche Zustimmung der CASA Immobilien AG nicht an Drittpersonen weitergegeben werden.

Kaufkosten

Die Verschreibungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch und Notar) sind durch den Käufer zu tragen. Die Handänderungssteuern entfallen (1.8 % des Kaufpreises auf den ersten CHF 800'000.— des Kaufpreises), sofern die Liegenschaft durch die Käufer während mindestens 2 Jahren selbstbewohnt wird. Das Maklerhonorar wird durch die Verkäuferschaft entrichtet.

Nicht die passende Immobilie gefunden?

Wir unterstützen Sie bei der Suche: Mit unserem personalisierten Newsletter bleiben Sie auf dem Laufenden. Der Suchauftrag ist unverbindlich und kostenlos. Ihre Angaben werden vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.
www.casa-immo.ch/suchkunden

Verbindlichkeit

Die Angaben in dieser Dokumentation dienen der allgemeinen Vorabinformation über die darin bezeichnete Liegenschaft. Sie stammen von der Verkäuferschaft bzw. aus öffentlich zugänglichen Quellen. Die CASA Immobilien AG übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit bzw. Aktualität der in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben.

Am Kauf der Liegenschaft interessierte Parteien sollten sich ein eigenes Bild der Beschaffenheit der Liegenschaft und der rechtlichen Verhältnisse (wie z. B. Be- bzw. Umbaubarkeit, Belastungen, usw.) machen. Zudem sollten sie sich von Dritten beraten lassen, um die mit einem möglichen Kauf der Liegenschaft einhergehenden Risiken beurteilen zu können.

Diese Unterlage stellt kein Angebot oder eine Einladung zur Abgabe eines Angebots für den Kauf der in der Unterlage genannten Liegenschaft dar. Sie ist auch keine Empfehlung zum Kauf der darin genannten Liegenschaft. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt jederzeit vorbehalten.

Beim Verkaufspreis handelt es sich um einen Richtpreis. Der Projektleiter gibt Ihnen gerne nähere Informationen zum Ablauf.

Unser Team

Unser Familienunternehmen hat sich über fünf Jahrzehnte hinweg in der Region Thun etabliert und erstrahlt als verlässlicher Anker für den Verkauf und die Vermarktung von Immobilien jeglicher Art. Von der gemütlichen

Ein-Zimmer-Wohnung bis hin zur anspruchsvollen Gesamtüberbauung – das engagierte Team der CASA Immobilien AG findet den perfekten Käufer für Ihre Immobilie.



Andrea Strasser Wyler
Geschäftsführerin & Inhaberin



Urs Wyler
Verwaltungsrat



Samuel Bleuer
Bewertung, Stv. Geschäftsführer



Marie-Louise Grand
Beratung & Vermittlung



Gioacchino Calà
Beratung & Vermittlung



Sue Sigris
Sekretariat & Administration



Simone May (-Wyler)
Sekretariat & Personal



Bettina Häfliger
Fotografie, Grafik, Marketing

CASA Immobilien AG

Verkauf & Bewertung
Am Plätzli
Obere Hauptgasse 74
3600 Thun
T 033 222 66 55
www.casa-immo.ch



