



Attraktives Mehrfamilienhaus an zentraler Lage in Münsingen



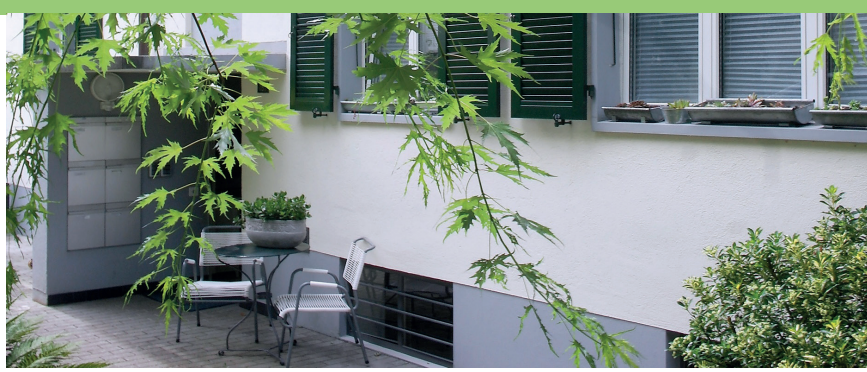
wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH



1 HIGHLIGHTS

6 schöne Wohnungen
450 m² vermietbare Fläche
3.50 % Bruttorendite

Gebäude	Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein schönes 3-geschossiges Wohnhaus mit Baujahr 1957 an zentraler Lage in Münsingen - in zweiter Reihe der belebten Bernstrasse mit vielen Läden, Cafés und Restaurants. Das Gebäude ist auf der Nordseite mit dem Gebäude Gerbegraben 18 zusammengebaut und auf drei Seiten freistehend. Das Gebäude besteht aus drei 3.5-Zimmerwohnungen à je 70 m ² Fläche und drei 4.5-Zimmerwohnung mit je 80 m ² Fläche. Alle Einheiten verfügen über einen schönen Balkon Richtung Westen mit Blick ins Quartier / Richtung Aare / Belpberg. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt 450 m ² . Im Untergeschoss befinden sich die individuellen Kellerabteile, die Waschküche sowie ein Veloabstellraum und im Dachgeschoss die Estrichabteile. Das Grundstück ist 491 m ² gross. Die aktuellen Nettomietzinsen belaufen sich jährlich auf CHF 91'920.-. Die Mietzinsen liegen eher im unteren Preissegment.
Zustand	Das Gebäude mit Baujahr 1957 wurde laufend und gut instand gehalten. In den letzten Jahren erfolgten die Gesamtsanierungen von drei Einheiten (Einheiten EG links und beide Einheiten im 1.OG). Die Sanierungen der Einheiten ist gut auf den Gebäudecharakter abgestimmt, erfolgte mit viel Liebe zum Detail und wurde sehr stilvoll ausgeführt. Der Ausbaustandard der übrigen drei Einheiten (Einheiten EG links sowie beide Einheiten im 2.OG) erfolgte zwischen 1995 und 2005 (in Einheit im 2.OG ohne die Nasszellen). Im 2023 wurde die Ölheizung / Tank ausgebaut und ein Anschluss ans Fernwärmenetz der Gemeinde erstellt. Zudem wurde in den letzten Jahren die Hauseingangstüre, alle Wohnungstüren sowie alle Sonnenstoren auf den Balkonen ersetzt und das Treppenhaus saniert. Der Estrichboden sowie die Kellerdecke sind isoliert. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand.
Lage	Die Liegenschaft ist wunderbar ruhig und doch sehr zentral gelegen in Münsingen. In Gehdistanz liegen alle Infrastrukturangebote der Gemeinde wie dem Schulzentrum Rebacker mit Kita, Kindergarten, Primar- und Oberstufe, der Bushaltestelle „Münsingen Chäsi“ (Dorfbus), dem Bahnhof Münsingen sowie alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Bank- und Postfiliale, Restaurants und Café's. Zudem liegt der idyllische autofreie Schlosspark Münsingen in Gehdistanz.



2

FACTS

Adresse

Gerbegraben 18A, 3110 Münsingen

Richtpreis

CHF 2'650'000.-

Übernahmetermin

1. Mai 2025

Grundbuch / Steuerwert

Grundstücksnummer: 1694

Grundstücksfläche: 491 m²

Amtlicher Wert: CHF 1'011'300.-
(Steuerjahr 2020)

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 1'749'000.-

letzte Schätzung: 2016

Kubatur: 2'112 m³

Jährliche Kosten

Heiz- und Nebenkosten Mieter:

Total CHF 17'000.- (3-Jahres-Schnitt):

- Heizkosten: CHF 10'000.-
- Strom/Wasser/Abwasser/Kehricht: CHF 3'000.-
- Hauswartung: CHF 2'500.-
- Umgebung / Winterdienst: CHF 3'500.-

Betriebs- und Unterhaltskosten Eigentümer:

Total CHF 14'000.- (5-Jahres-Schnitt):

- Liegenschaftssteuern: CHF 1'000.-
- Versicherungen: CHF 3'000.-
- Verwaltung: CHF 5'000.-
- Unterhalt: CHF 5'000.-

Jährliche Erträge

Nettomietzinseinnahmen: CHF 91'920.-

- Einheit EG links: CHF 16'560.-
- Einheit EG rechts: CHF 13'320.-
- Einheit 1.OG links: CHF 16'560.-
- Einheit 1.OG rechts: CHF 15'480.-
- Einheit 2.OG links: CHF 16'560.-
- Einheit 2.OG rechts: CHF 13'440.-

Renditen:

- Bruttorendite: 3.5 %
- Nettorendite: 2.9 %

Heizsystem

- Raumwärme: Fernwärmeheizung (Unterstation),
Verteilung mittels Raumradiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort Heizung

Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten

2024: Sanierung Einheit EG links

2023: Ersatz Heizsystem; Wechsel von Öl- auf

Fernwärmeheizung, Ersatz Warmwasserboiler

2022: Isolation Kellerdecke Veloraum

2021: Installation Wäschecardsystem

2019: Malerarbeiten Einheiten EG links und rechts

2017: Sanierung Einheit 1.OG links, Dämmung Estrichboden, Schliesssystem Veloraum, Ersatz alle Wohnungstüren und Balkonstoren, Sanierungsarbeiten Treppenhaus

2016: Sanierung Einheit 1.OG rechts, Malerarbeiten

Treppenhaus und Einheit 2.OG links, Ersatz Geschirrspüler und Herd Einheit 2.OG links

1995 - 2005: Sanierung Einheiten EG rechts und beide Einheiten 2.OG (ohne Nasszellen)

1957: Baujahr



3 MIETERSPIEGEL

Aktueller Mieterspiegel (Stand Januar 2025):

Einheit	Fläche	Nettomietzins	Mietzins monatl.	Akonto NK	Bruttomietzins
4.5-Zi-Whg. EG links	70 m ²	CHF 16'560.-	CHF 1'380.-	300.-	CHF 1'680.-
3.5-Zi-Whg. EG rechts	80 m ²	CHF 13'320.-	CHF 1'110.-	200.-	CHF 1'310.-
4.5-Zi-Whg. 1.OG links	70 m ²	CHF 16'560.-	CHF 1'380.-	220.-	CHF 1'600.-
3.5-Zi-Whg. 1.OG rechts	80 m ²	CHF 15'480.-	CHF 1'290.-	200.-	CHF 1'490.-
4.5-Zi-Whg. 2.OG links	70 m ²	CHF 16'560.-	CHF 1'380.-	300.-	CHF 1'680.-
3.5-Zi-Whg. 2.OG rechts	80 m ²	CHF 13'440.-	CHF 1'120.-	200.-	CHF 1'320.-
Total:		CHF 91'920.-	CHF 7'660.-	1'420.-	CHF 9'080.-

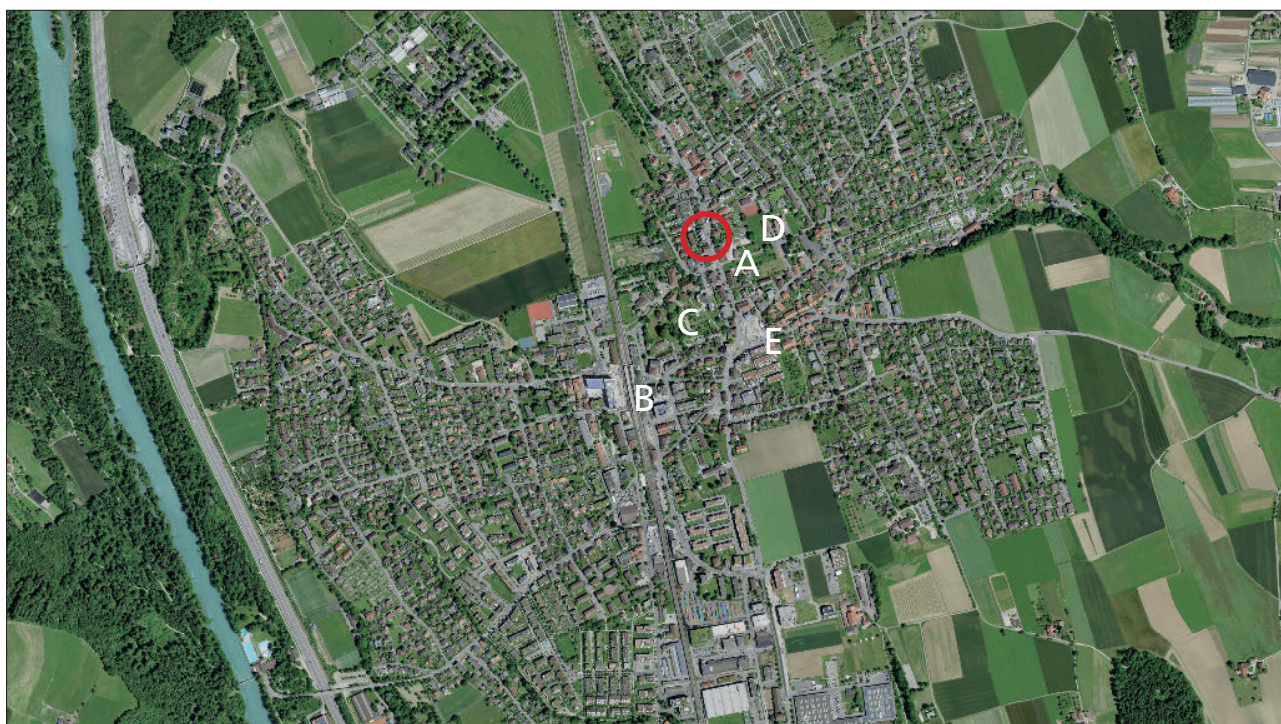
Einheit	Referenzzinssatz	Mietverhältnis seit:
4.5-Zi-Whg. EG links	1.75 %	1. Mai 2024
3.5-Zi-Whg. EG rechts	1.50 %	1. Oktober 2019
4.5-Zi-Whg. 1.OG links	1.25 %	1. Juli 2018
3.5-Zi-Whg. 1.OG rechts	1.25 %	1. Februar 2022
4.5-Zi-Whg. 2.OG links	1.25 %	25. November 2022
3.5-Zi-Whg. 2.OG rechts	1.25 %	1. November 2020



4 LAGE

Münsingen ist eine attraktive Gemeinde im Zentrum des Aaretals zwischen den Städten Bern und Thun und zählt rund 12'000 EinwohnerInnen. Die Gemeinde Münsingen weist eine städtische Infrastruktur auf und zeichnet sich trotzdem durch viele ruhige Wohnlagen mit hoher Qualität aus. Die Naherholungsgebiete entlang der Aare mit dem Parkbad, die umliegenden Wälder sowie diverse Sportanlagen liegen in unmittelbarer Umgebung. Die Bushaltestelle „Münsingen, Chäsi“ (A) (Linie 162) mit direkten Verbindungen zum Bahnhof Münsingen (B) ist in 50 m erreichbar. Der Bahnhof Münsingen liegt in rund 500 m Distanz zur Liegenschaft. Ab dem Bahnhof Münsingen (S-Bahnlinie 1) ist der Bahnhof Thun in rund 15 Fahrminuten und der Bahnhof Bern in 17 Fahrminuten erreichbar. Stündlich frequentiert wird der Bahnhof Münsingen zudem vom RegioExpress (Bern-Brig-Domodossola) mit einer Fahrzeit nach Bern bzw. Thun von nur 9 Minuten.

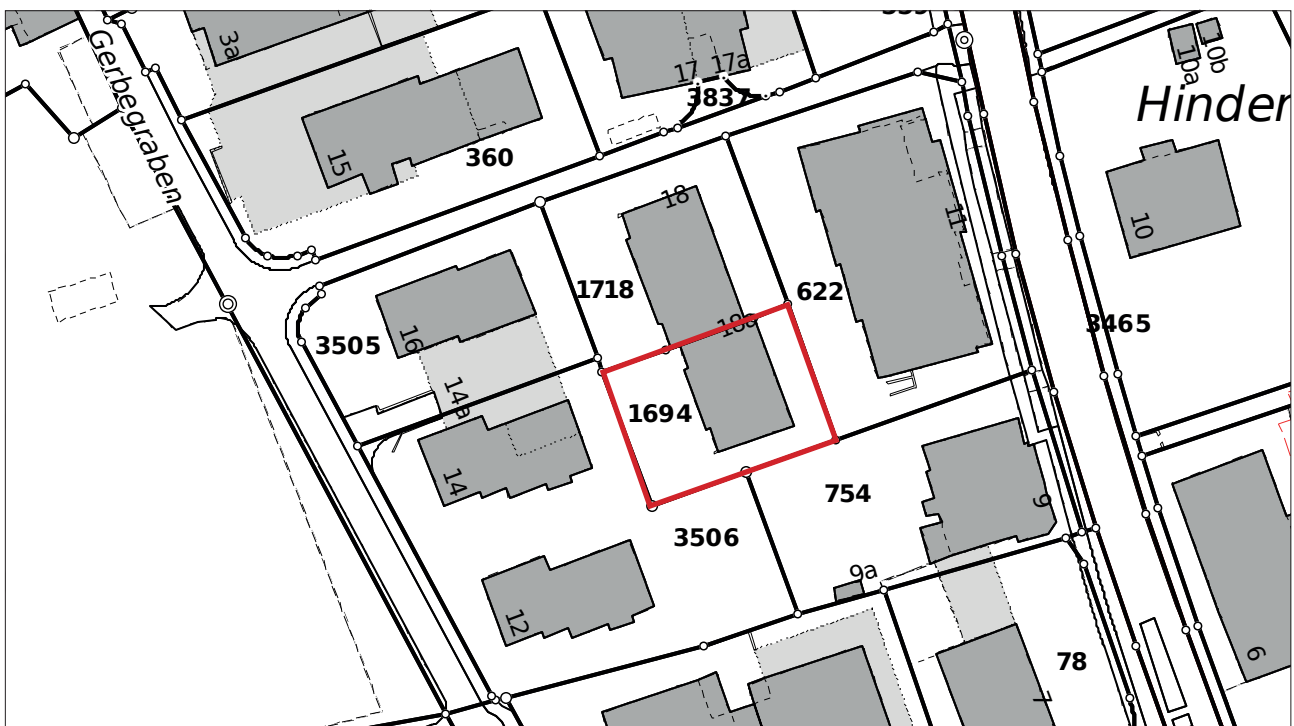
In Gehdistanz zur Liegenschaft liegt zudem der autofreie Schlosspark (C) und das Schulzentrum Rebacker (D) (Kindertagesstätte, Kindergarten, Primarschule und Oberstufe). Auch das Zentrum (E) von Münsingen mit allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und den beiden alten Gasthäusern Bären und Löwen ist in wenigen Gehminuten (300 m) erreichbar. Zudem liegt die Liegenschaft nahe der Bernstrasse mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Café's, der Raiffeisenbank und der Post. Durch die Lage in „zweiter Reihe“ ist vom Verkehr so gut wie nichts zu hören.





5 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	GS Nr. 1694
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	<ul style="list-style-type: none">- (L) Kanalisationsdurchleitungsrecht zug. div. GS (1957, 1963)- (R) Abwasserleitungsrecht zul. div GS (1957)- (R) Fusswegrecht zul. GS 622 (1970)- (R+L) Wegrecht zul./zug. GS 1718 (2016)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Grundpfandrechte	Es existieren drei Namen/Inhaber-Papier-Schuldbriefe sowie drei Register-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 1'050'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.





Luftbild mit Parzellengrenzen



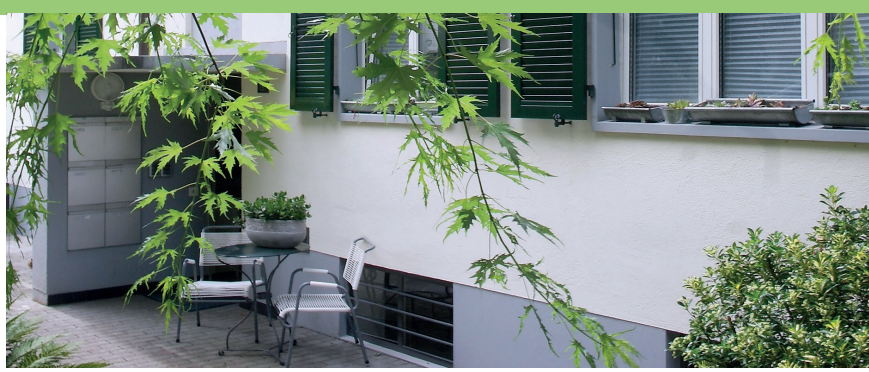


7 AUSSENANSICHT











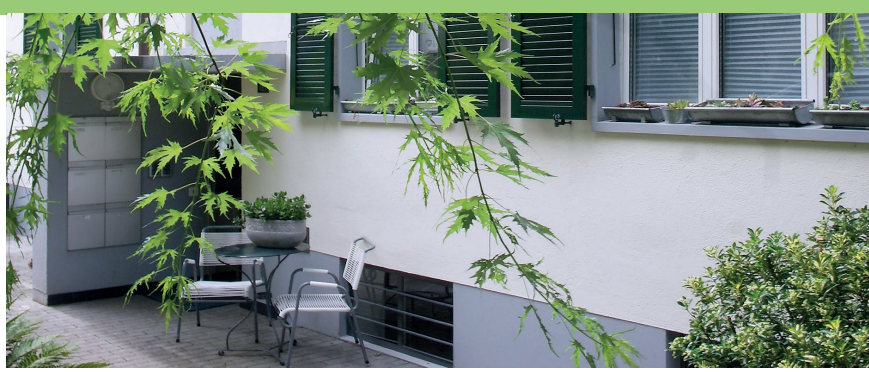
8 EINHEIT EG links









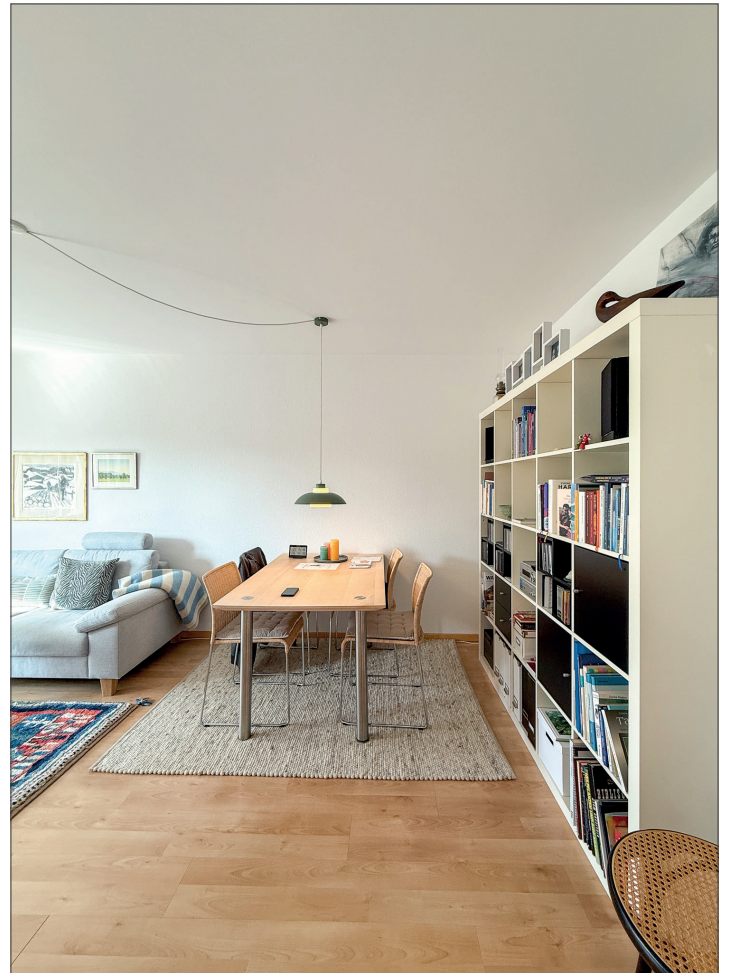
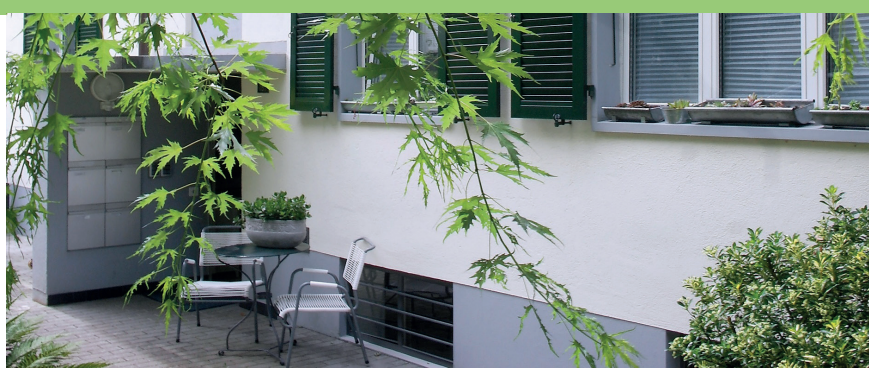


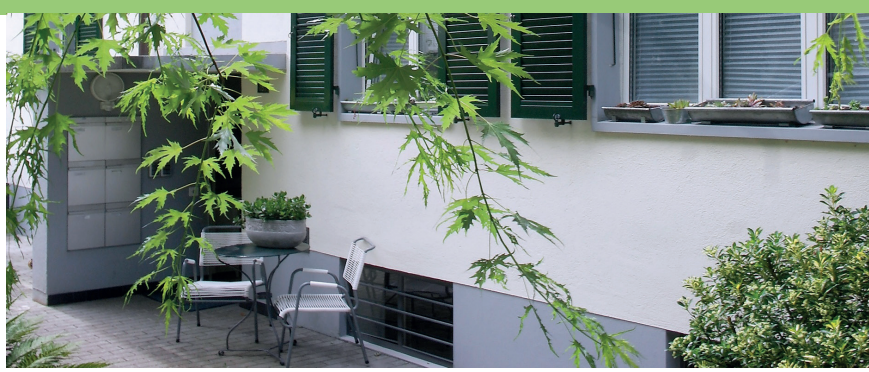




9 EINHEIT EG rechts







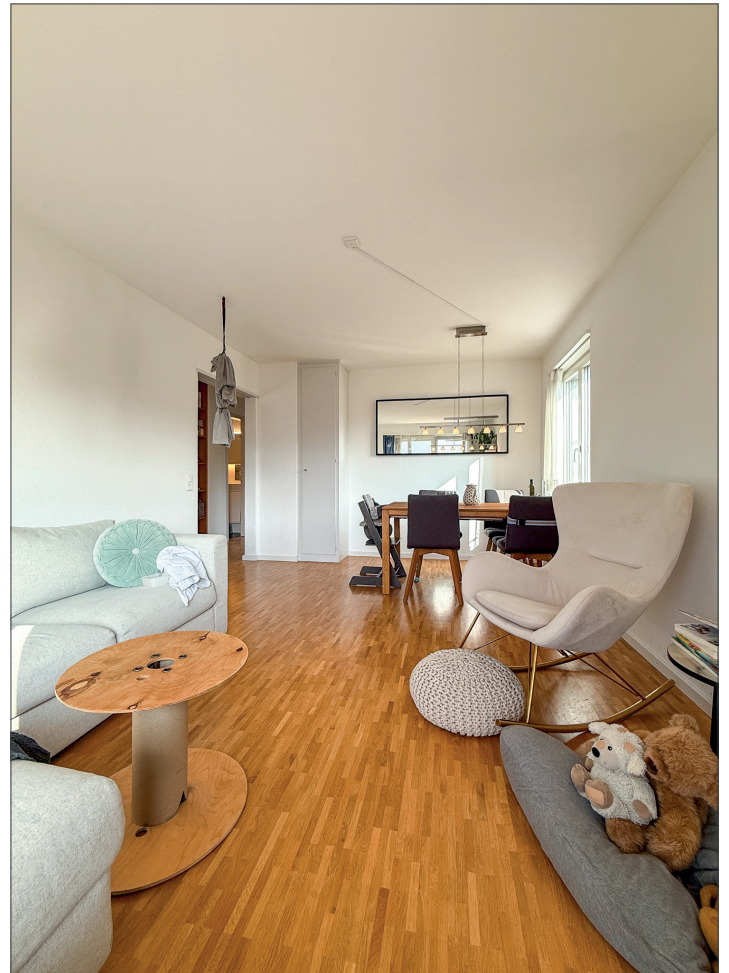
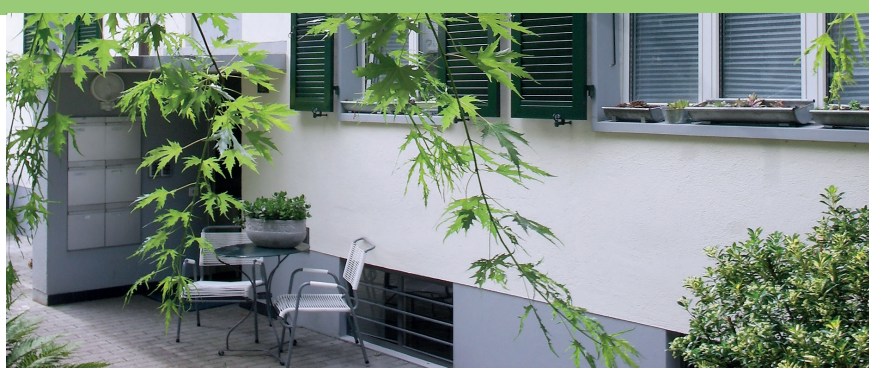




10 EINHEIT 1.OG links

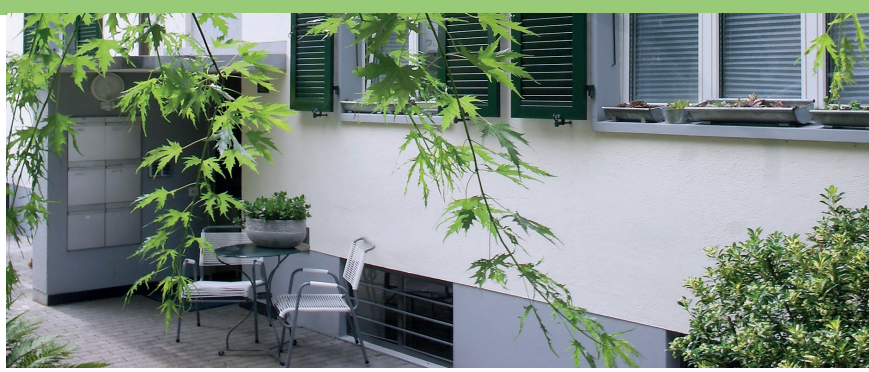


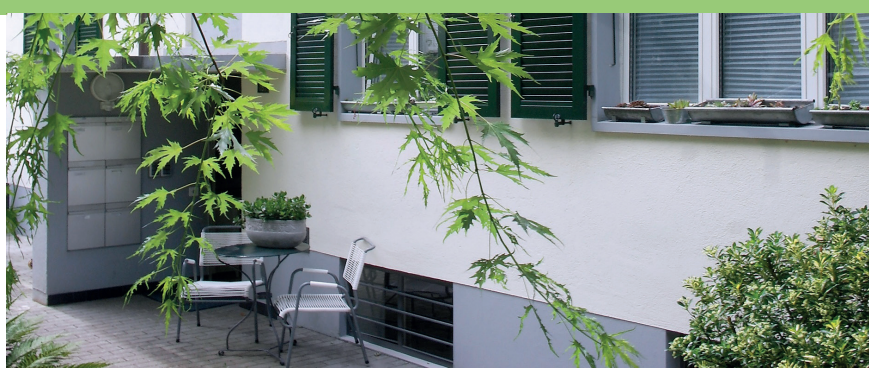


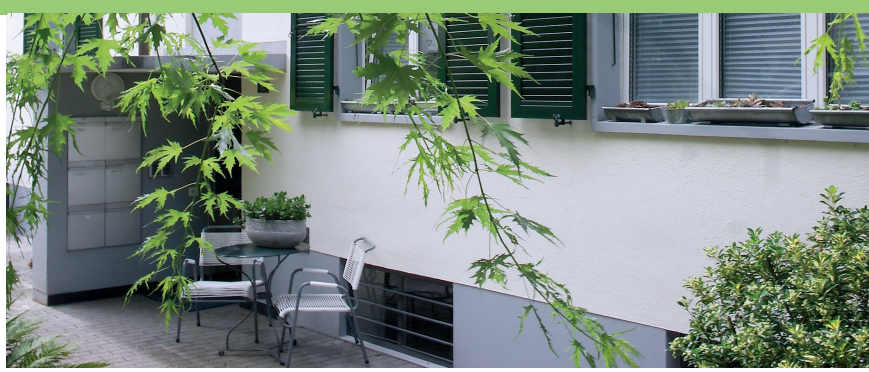










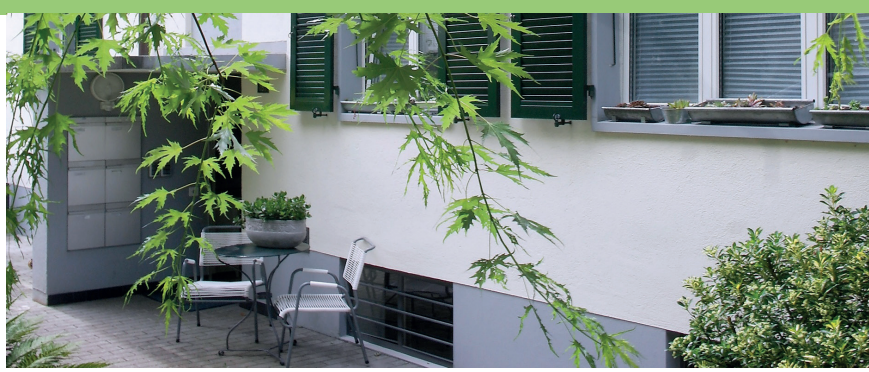


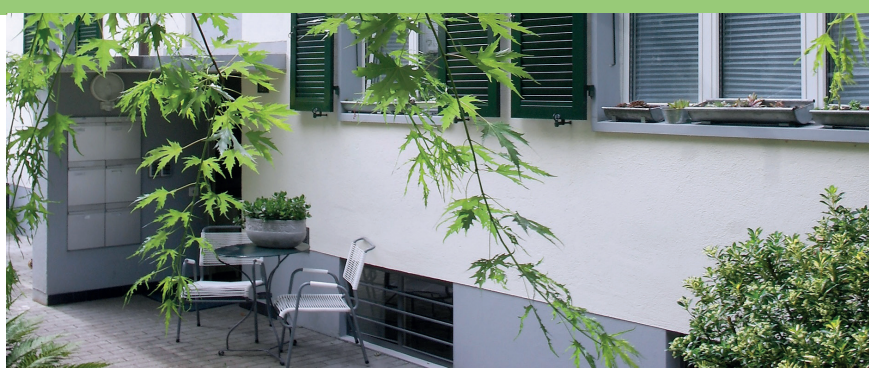


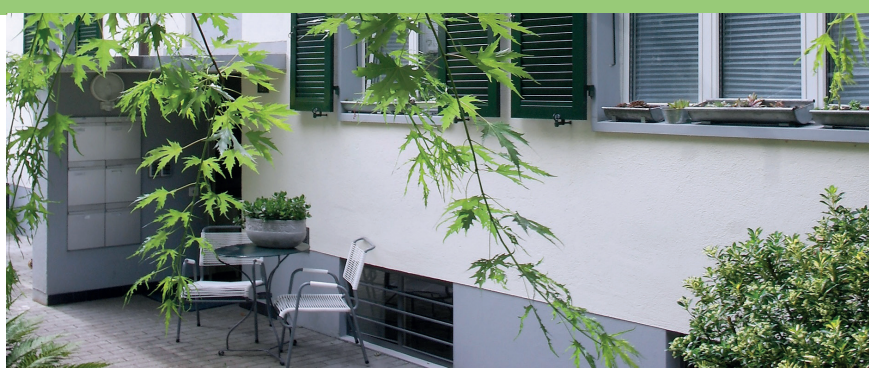


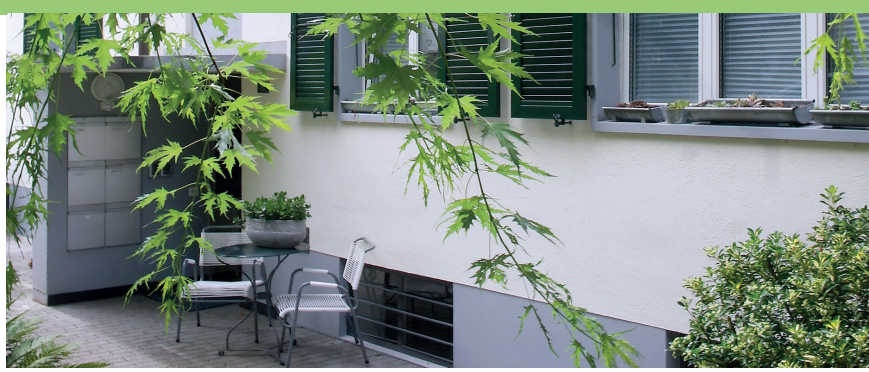
11 EINHEIT 1.OG rechts









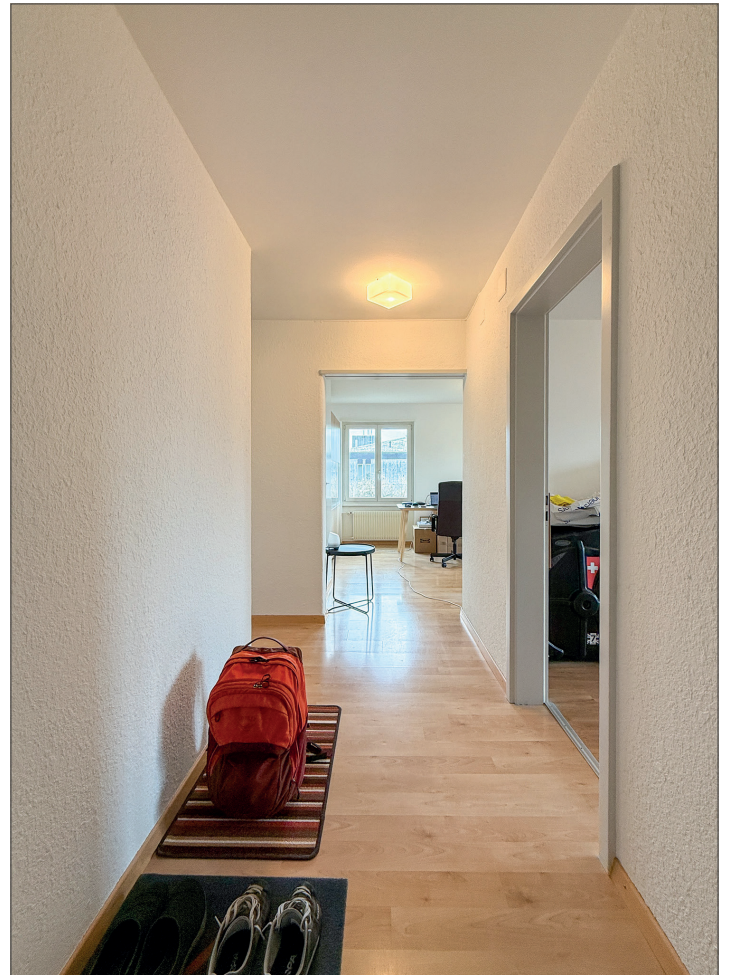






12

EINHEIT 2.OG links

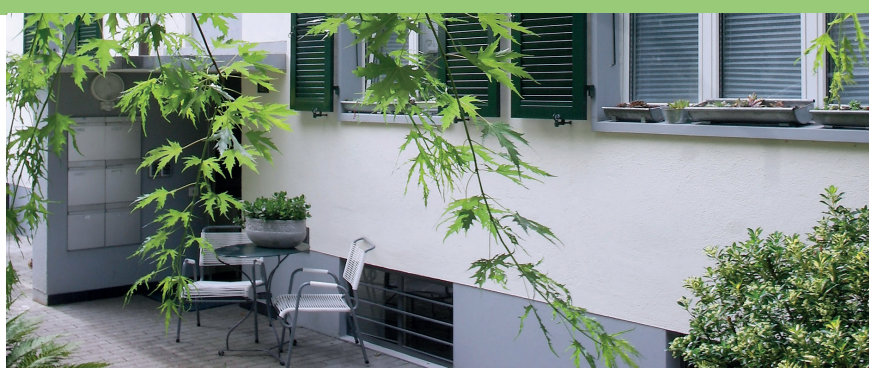








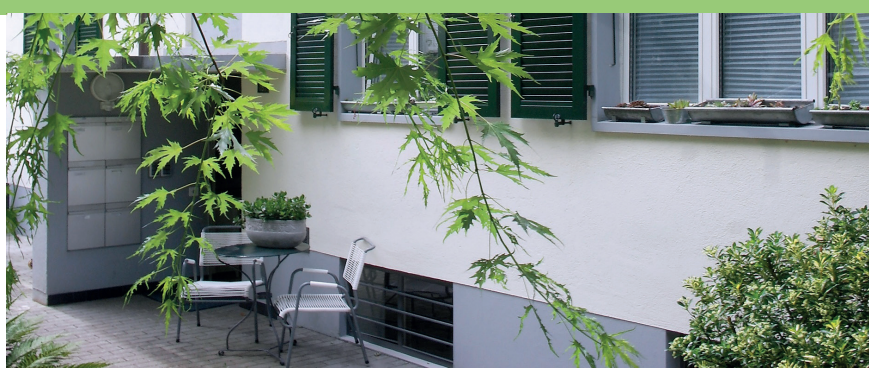




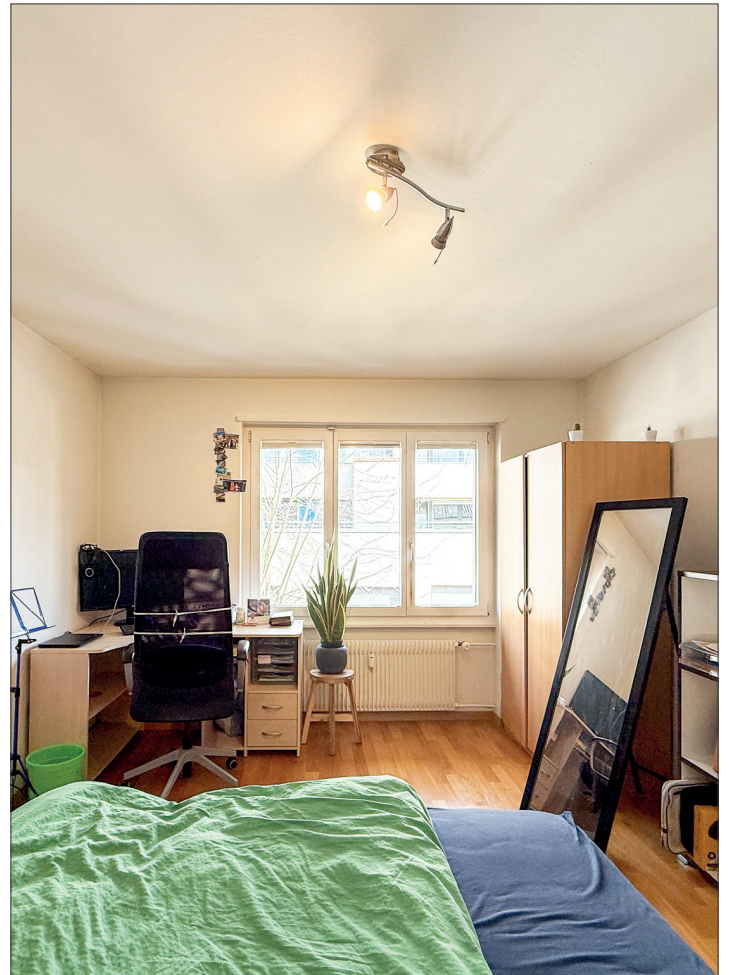


13 EINHEIT 2.OG rechts









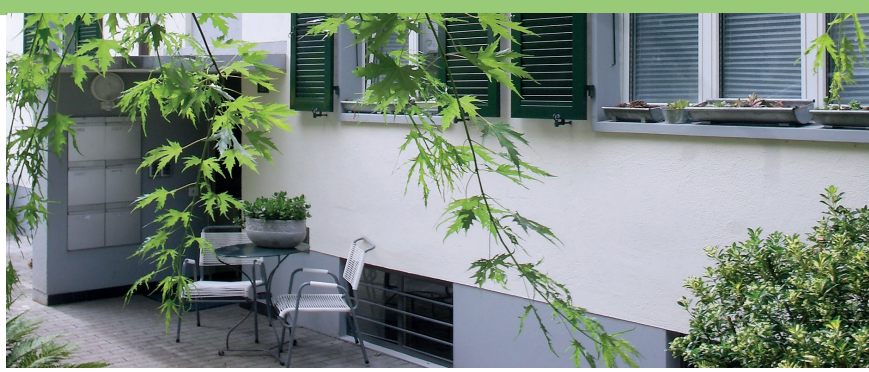


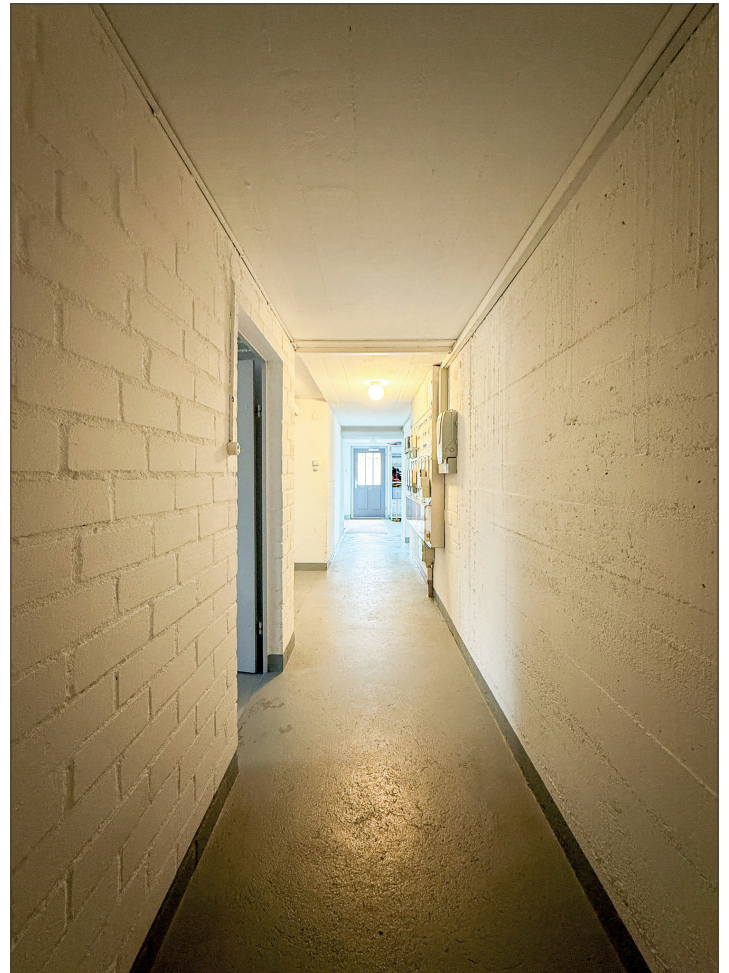


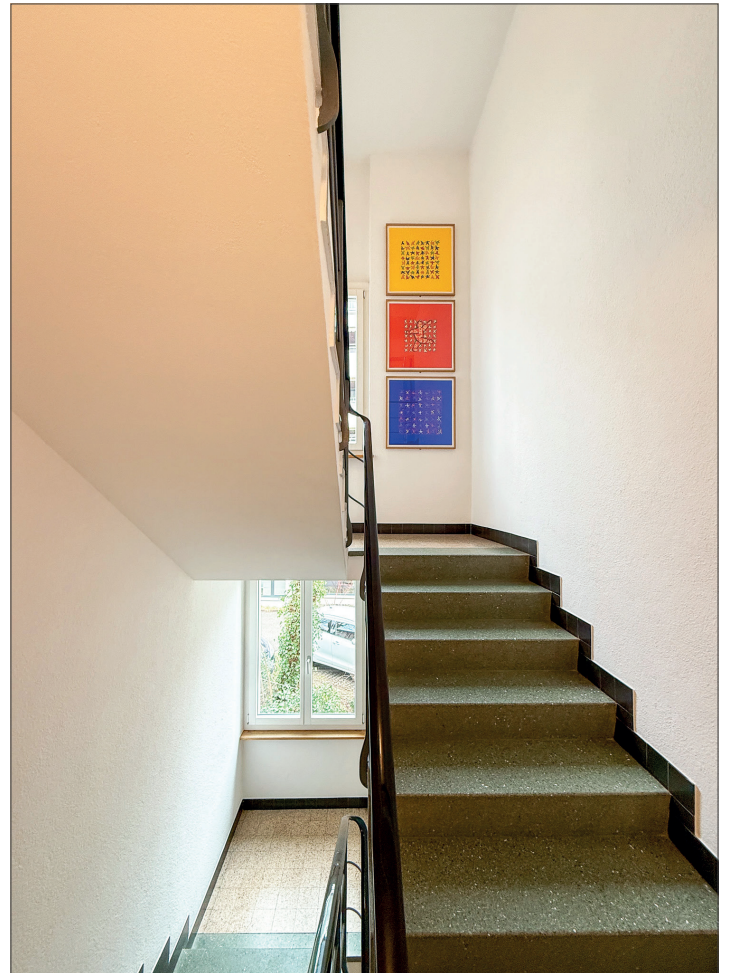


14 ALLGEMEINE TEILE











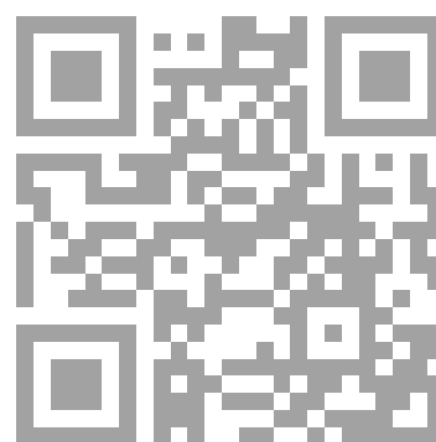






15 KONTAKT

Richtpreis	CHF 2'650'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs