

Investieren Sie in Eigentum mit Rendite

Mehrfamilienhaus im Dorfkern von Riggisberg – 3 Wohnungen und ein zum Wohnen ausgebautes Kellergeschoss



ADRESSE

Hintere Gasse 3
3132 Riggisberg



OBJEKTART

Mehrfamilienhaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'100'000



VERFÜGBAR AB

Nach Vereinbarung



NETTOWOHNFLÄCHE

235 m²



Wohnungen

3+1



BAUJAHR

1984



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

204 m²

Inhaltsverzeichnis

Lage.....	03
Infrastruktur.....	06
Beschreibung.....	07
Detailbeschrieb	13
Impressionen	14
Tragbarkeitsrechnung	20
Kontakt	23

Willkommen bei Consid-it - Persönlich, Kompetent und tailormade.

Deine Tailormade Immobilienvermarktung für die Region Bern und Fribourg. Dienstleistungen im Real Estate Management, welche exakt auf deine Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Lage



Gemeindebeschreibung

3132 Riggisberg liegt im Verwaltungskreis Bern-Mittelland, im Kanton Bern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Riggisberg hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.0% pro Jahr auf 3'086 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 16.0% (Kanton: 15.7%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.8% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.3% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +24.8% verändert (Kanton: +16.5%).

Quellen: BFS, IAZI

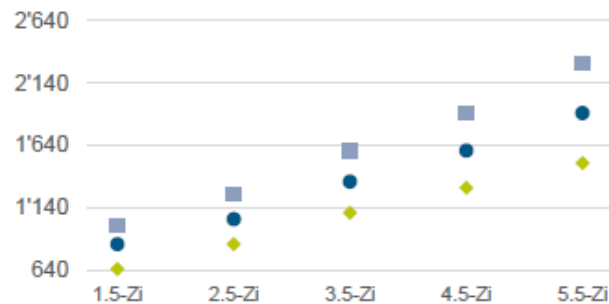
Gemeindeinformation

Gemeinde	Riggisberg
BFS-Nr.	879
Gemeindetyp	Agrar-gemischte Gemeinden

Bezirk	Verwaltungskreis Bern-Mittelland
MS-Region	Schwarzwasser
Kanton	Kanton Bern

Quelle: BFS

Monatsmieten pro Wohneinheit (Netto)



Quelle: IAZI

1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
1'000	1'250	1'600	1'900	2'300
850	1'050	1'350	1'600	1'900
650	850	1'100	1'300	1'500

CHF/Wohneinheit pro Monat

Quelle: IAZI




Riggisberg Umgebung

Alles zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar.






Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten

					
1	Kindergarten Werner Abeggstrasse	450 m	7'	2'	2'
2	Primarschule Lindengässli	500 m	7'	2'	2'
3	Realschule Lindengässli	500 m	7'	2'	2'
4	Sekundarschule Lindengässli	500 m	7'	2'	2'

Sonstiges

					
1	Coop	150 m	2'	1'	1'
2	Bäckerei	90 m	1'	1'	1'
3	Post	130 m	2'	1'	1'
4	Gemeinde Riggisberg	130 m	2'	1'	1'
5	Spital	650 m	10	4'	2'

Beschreibung

Warum Sie in dieses Objekt investieren sollten:

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich mitten im Dorfkern von Riggisberg an belebter Lage. Gleichzeitig haben Sie von dieser Liegenschaft aus, eine wunderschöne Aussicht auf die Bergkette. Riggisberg ist sehr zentral gelegen, Sie erreichen die grösseren Städte, Thun, Bern oder auch Fribourg mit dem Auto in je ca. 30 min. Aber wer will schon in die nächstgrössere Stadt, wenn man alles vor Ort hat und zusätzlich von einer unbegrenzten Möglichkeit an Outdooraktivitäten rund um Riggisberg profitieren kann. Ob Biken, Wandern, Langlauf, oder einfach schöne Spaziergänge, es ist sicher für jeden Geschmack etwas dabei. Ausserdem erreichen Sie alles zu Fuss, ob Coop, die Bäckerei, die Post, die Öffentlichen Verkehrsmittel, und vieles mehr. Auch der Kindergarten, die Primarschule sowie die Oberstufe befinden sich im Ort, in der Nähe der Liegenschaft. Die moderne Erdgeschoss Wohnung war vor dem Umbau ein Ladenlokal. Es gibt dadurch auch die Möglichkeit ein Zimmer als Ausstellungsraum zu nutzen, da es über eine schöne grosse Fensterfront verfügt. Das Untergeschoss wird zurzeit als Wohnung genutzt. Dieses Geschoss ist beheizt und wurde auch schon als Büro vermietet, so gibt es hier entsprechend auch viele Stromsteckdosen als grosser Mehrwert. Das Untergeschoss bietet dadurch viele Nutzungsmöglichkeiten.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus diesen Wohnungen:

- Eine Parterrewohnung, die im Jahr 2015 von einem Ladenlokal in eine 83.8m² moderne 3-Zimmer Wohnung umgebaut wurde mit einer Terrasse. Zu der Wohnung gehört ein Keller im Untergeschoss mit direktem Zugang durch die Wohnung.
- Eine 4 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit 78.5m², die im Jahr 2017 komplett renoviert wurde mit einem 7.1 m² grossen Balkon. Dazu gehören ein zusätzliches separates Zimmer mit 16.7m², sowie ein separates Estrichabteil mit 6.4m² im Dachgeschoss.
- Ein offenes 56m² Studio im Dachgeschoss mit einem 5m² Balkon.
- Ein beheiztes 56.4m² Untergeschoss mit Küche und Badezimmer mit diversen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt ist aktuell Vollvermietet. Bis auf die Wohnung der Besitzerin, die weitervermietet oder als Eigenheim genutzt werden kann.

Beheizung und Warmwasser:

Beheizt wird das Mehrfamilienhaus durch eine im Jahr 2003 erneuerte Ölheizung und im Jahr 2020 erneuerter Brenner mit 3 Tanks a 1000 Liter Öko Öl. Der Service der Ölheizung wird jährlich gemacht. Es ist ev. möglich, das Haus an das Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen, da die Leitungen neben dem Haus durchgehen. Dies müsste mit der Gemeinde abgeklärt werden. Eine Erdwärmesonde könnte gemäss Plan in Zukunft auch eine Nachhaltige Möglichkeit sein. Der Wasserwärmer und die Wasserverteilung mit Enthärtungsanlage, wurden im September 2022 erneuert.

Die Bauweise:

Das Untergeschoss, Boden, Wände und Decke wurden aus Beton gefertigt. Die Erdgeschossfassade besteht aus Backsteinen, die bei der Erneuerung der Wohnung, im Jahr 2015 zusätzlich isoliert wurde.

Das Obergeschoss besteht aus Vollholz. Bei der Renovierung der Wohnung im 1.OG wurde ausser der Nordseite der Wohnung, alles isoliert und es wurden neu Schallschutz Fenster eingesetzt.

Zusätzliches:

In der Parterrewohnung sowie in der Wohnung im 1.OG wurden alles elektrische Lamellenstoren mit Handsender angebracht. Auch alle Sonnenstoren sind elektrisch. Es gibt auf dem Grundstück einen Parkplatz.

Die Wohnungen im Untergeschoss, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind zurzeit alle vermietet.

Eine einmalige Investition, lassen sie sich vor Ort davon überzeugen. Es besteht die Möglichkeit die bestehende Hypothek mit einem lukrativen Zinssatz von 1.25% mit Laufzeit bis 2030 zu übernehmen.

Beschreibung

Moderne 3,5 Zimmer Parterre Wohnung

Die Parterre Wohnung wurde im Jahr 2015 komplett von einem Ladenlokal in eine moderne 3,5 Zimmer Wohnung umgebaut und neu isoliert, dabei wurden keine Kosten gescheut. Die Wohnung hat einen separaten Eingang mit neuer Haustür, über den zur Wohnung gehörenden Balkon.

Beim Eintreten der Wohnung, gelangen Sie direkt in die offene, in einem zeitlosen hellen beige ton gehaltene moderne Küche mit Kochinsel und viel Stauraum. Die Küche beinhaltet top moderne Geräte, alle von der Marke Siemens. Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, Einbausteamer, und ausziehbarem Einbaubackofen, sowie der Dampfabzug mit wahlweiser Abluft oder Umluft Nutzung. In der ganzen Wohnung wurde ein geölter Parkettboden aus Kirschbaumholz verlegt, was der Wohnung eine warme Ambiance verleiht. Das geräumige Badezimmer mit Dusche und Handtuchwärmer, einem modernen Closomat-WC, sowie Waschmaschine und Tumbler hat einen fugenlosen in einem anthrazit gehaltenem Boden. Die 2 Schlafzimmer/Büro haben beide eine grosszügige Fensterfront mit elektrischen Lamellenstoren mit Handsender und einem massgefertigten weissen Lamellenvorhang.

Zum Keller im Untergeschoss, führt eine neue platzsparende Treppe mit Handlauf, die aus Tanne und Buche gefertigt wurde.



Moderne 4 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss

Die 4 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss mit gedecktem Balkon wurde im Jahr 2016/2017 auch komplett saniert. Ausserdem wurde die Südseite isoliert und die Fenster wurden durch Balkontüren ersetzt für noch mehr Licht. Die Haustüre ist neu und alle Fenster sind 3-Fach verglast. Über den Eingang durch das Treppenhaus, kommen Sie in diese helle Wohnung mit praktischem Grundriss. Der Eingang, die Küche und das Wohnzimmer ist mit einem hellen, geölten Natur-Eichenparkett ausgestattet. Dazu passend die Einbauschränke, sowie die Küche in einem hellen fast weissen Holzton gehalten, als schönen Kontrast zum Boden.

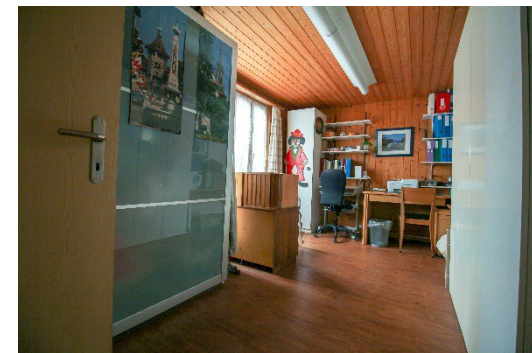
Die Küche ist grosszügig und offen mit Platz für einen grossen Küchentisch. Die Geräte sind alle von der Marke V-Zug. Kühlschrank, Einbaudampfabzug, Steamer und Combi Steamer

Das Badezimmer hat einem hellen grauen Plattenboden und ist mit einer modernen Dusche mit Glas und einem Closomat-WC ausgestattet. Ausserdem befindet sich im Badezimmer eine neue Waschmaschine, sowie Tumbler der Marke Miele aus dem Jahr 2023.

Das Wohnzimmer ist sehr grosszügig mit grosser Fensterfront und Zugang zum Balkon mit modernen elektrischen Sonnenstoren.

Die beiden Schlafzimmer/Büro sind durch eine Tür miteinander verbunden.

Zu der Wohnung gehört noch ein zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss und ein Estrichabteil, dass sich ebenfalls im Dachgeschoss befindet.



Studio mit hoher Dachschräge und Aussicht im Dachgeschoss:

Das 1 Zimmer Studio mit gedecktem Balkon befindet sich ein Stockwerk weiter oben im Dachgeschoss. Auch vom Studio aus ist die Aussicht traumhaft. Die Wohnung hat eine praktische Raumaufteilung. Die Küche und der Essbereich ist etwas versetzt zu dem Schlaf-/ Wohnbereich. Durch die Dachschräge in der Wohnung, ist die Decke sehr hoch, was sie optisch grösser wirken lässt. Die kleine Küche ist in einem schönen Holzton gehalten mit Elektroherd, Dampfzug, Kühlschrank und genügend Stauraum. Das Badezimmer mit Dusche, WC, Lavabo und separater Waschmaschine sind praktisch gehalten. Da es auf derselben Etage ein separates Zimmer, sowie ein Estrichzimmer gibt, besteht eventuell die Möglichkeit die Wohnung zu vergrössern.



Das beheizte Untergeschoss mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

Das Untergeschoss ist beheizt, da dieses früher auch als Ladenlokal/Büro diente und ist heute bewohnt. Die Wohnung hat einen separaten Eingang, von dem man direkt in das grosse Schlaf-/Wohnzimmer gelangt. Es gibt eine Kochnische mit einer Chromstahlkombination und einem Vorratskeller. Ausserdem ein Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo. Im Jahr 2015 wurde ein zusätzliches Fenster eingebaut, alles neu gestrichen und die Wohnung wurde mit einer neuen Haustüre versehen. Die Wohnung könnte auch als Büro oder Gewerbe genutzt werden.



Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Etagen	4
Wohnungen	3+1
Aussenparkplätze	1
Anzahl Balkone	2
Baujahr	1910 / 1984
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Add-On	Mietzinseinnahmen CHF 30'000.-

Angebot

Verkaufspreis CHF 1'100'000.-

Zusatzangebot

Hypothek übertragbarer Zinssatz 1.25%

Grundstücksdaten

Nettowohnfläche	235 m ²
Grundstücksfläche	204 m ²
Grundstücksnummer	223
Zone	Kernzone

Steuerwert

Amtlicher Wert 2020 CHF 565'000.-

Investitionen

Letzte Renovation 2016-2017

Impressionen:

Die Aussicht vom Balkon



Leben mitten im Dorf



Das separate Zimmer im Dachgeschoss



Der Eingangsbereich in der Wohnung im 1.OG

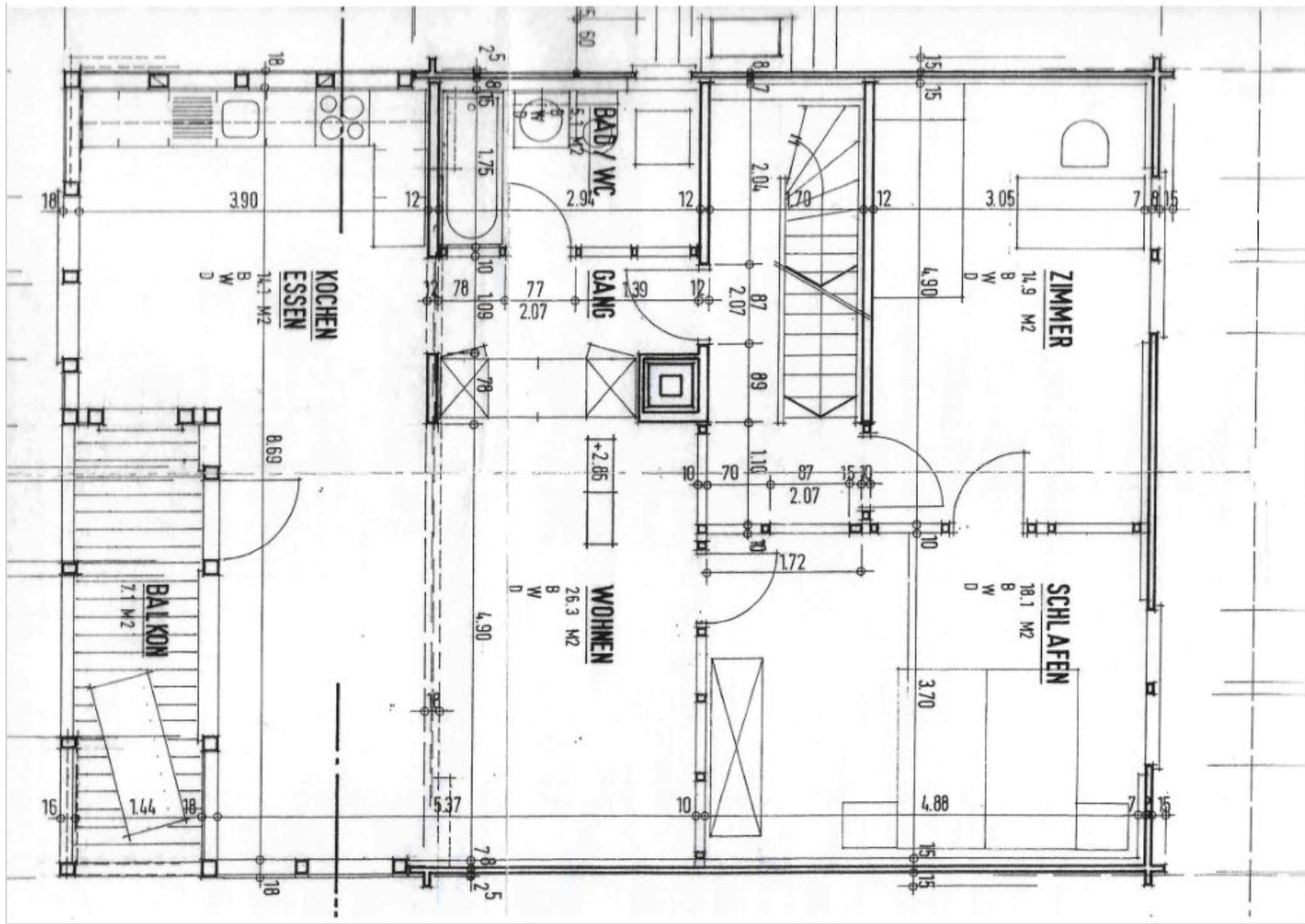


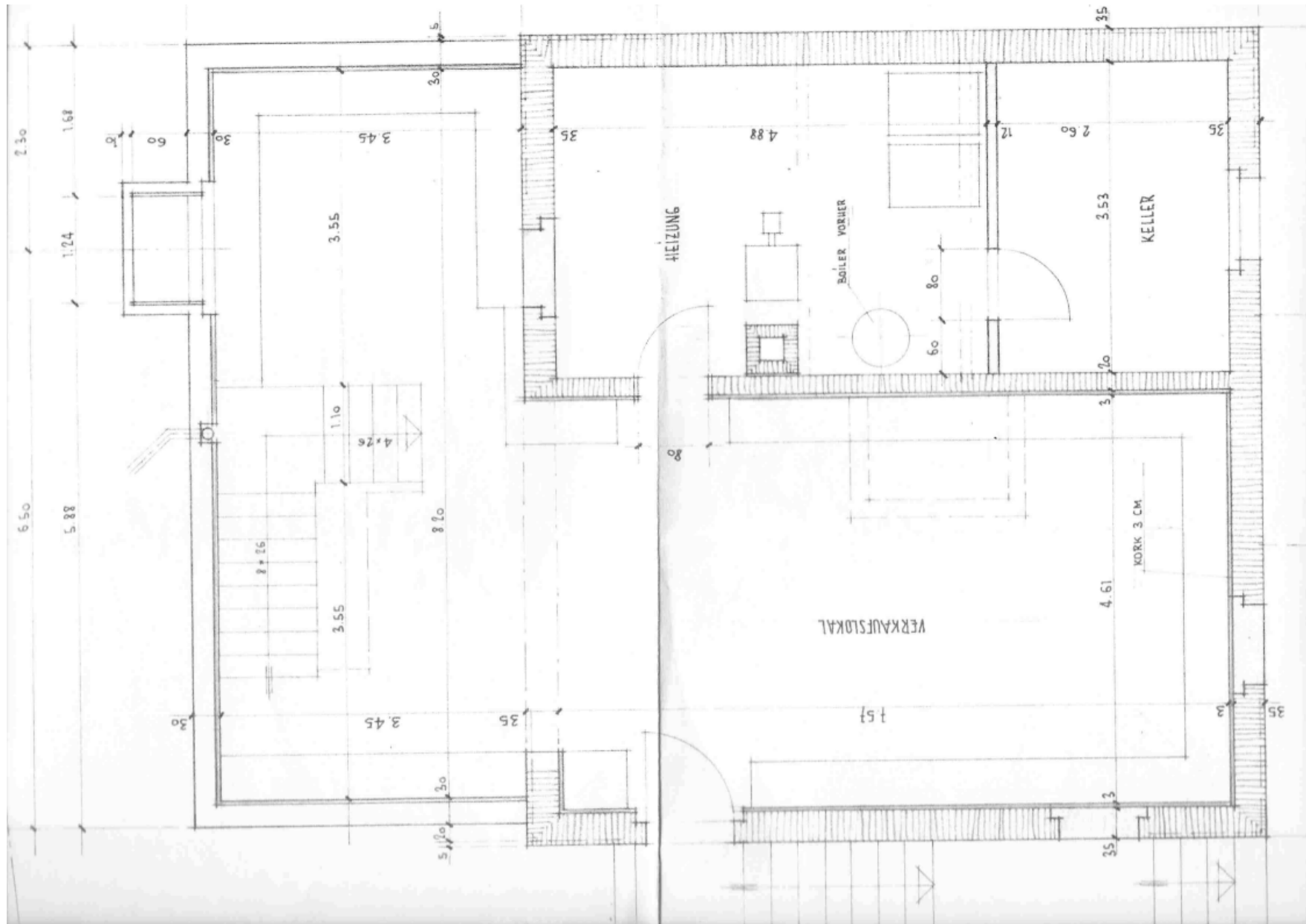
Das Treppenhaus

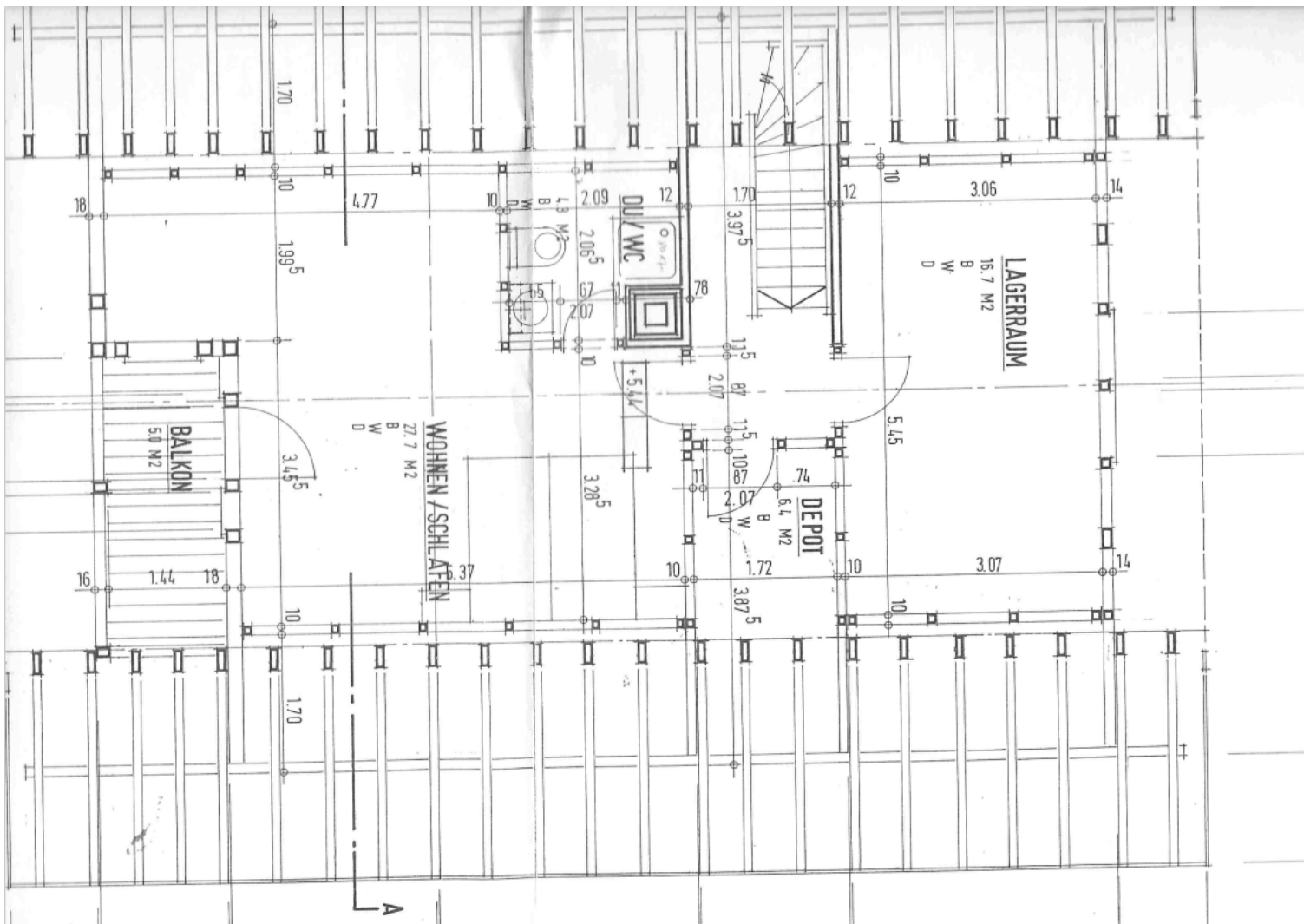


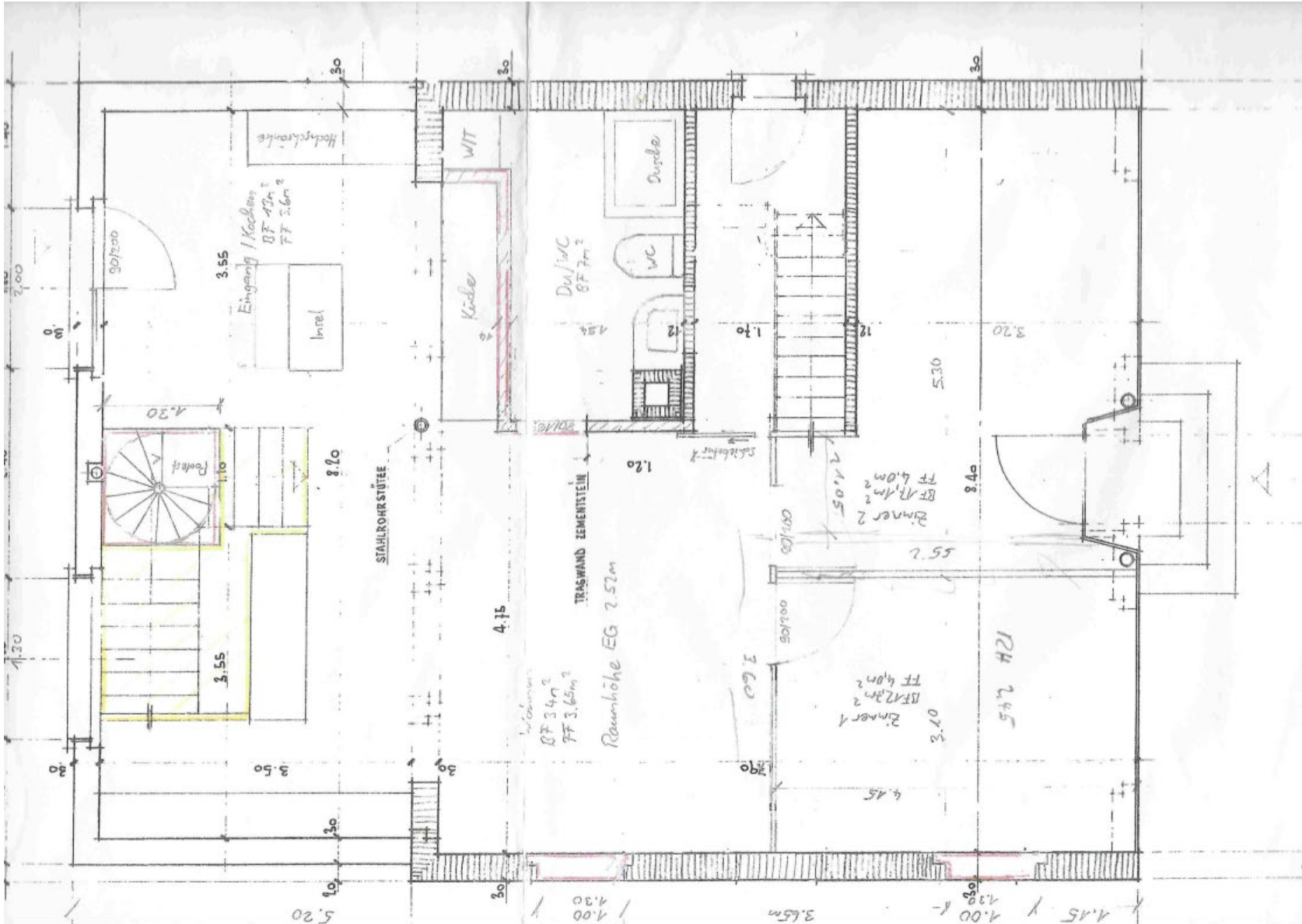


Wohnungsgrundrisse









Grundbuchauszug

Liegenschaft Riggisberg 1 (Riggisberg) 879.1/223

Grundstücksbeschreibung	
Gemeinde	Riggisberg 1 (Riggisberg), BFS-Nummer: 879, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	223
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH127015463531
Grundstücksfläche	204 m ²
Grundbuchpläne	3442

Lagebezeichnung	
Art	Bezeichnung
Flurname	Dorf
Ortsname	Riggisberg

Bodenbedeckung	
Art	Fläche
Gartenanlage	94 m ²
Gebäude	110 m ²

Gebäude			
EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1760962	Wohnhaus Hintere Gasse 3, 3132 Riggisberg	110 m ²	110 m ²

Flächenanteile SDR
Keine

Bemerkungen AV
Keine

Dominierte Grundstücke
Keine

Eigentum			
	Anteil	Datum	Beleg
Alleineigentum		22.12.1989	023-1989/2502/0
		09.12.2019	034-2019/17431/0

Dienstbarkeiten			
Datum	Beleg	Art	Bezeichnung

1/3

21.09.1950	023-III4577	L	Abänderung der gesetzlichen Baudistanz, ID 1999/004929 z.G. LIG Riggisberg 1 (Riggisberg) 879.1/268
21.09.1950	023-III4577	R	Abänderung der gesetzlichen Baudistanz, ID 1999/004929 z.L. LIG Riggisberg 1 (Riggisberg) 879.1/268

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

2/3

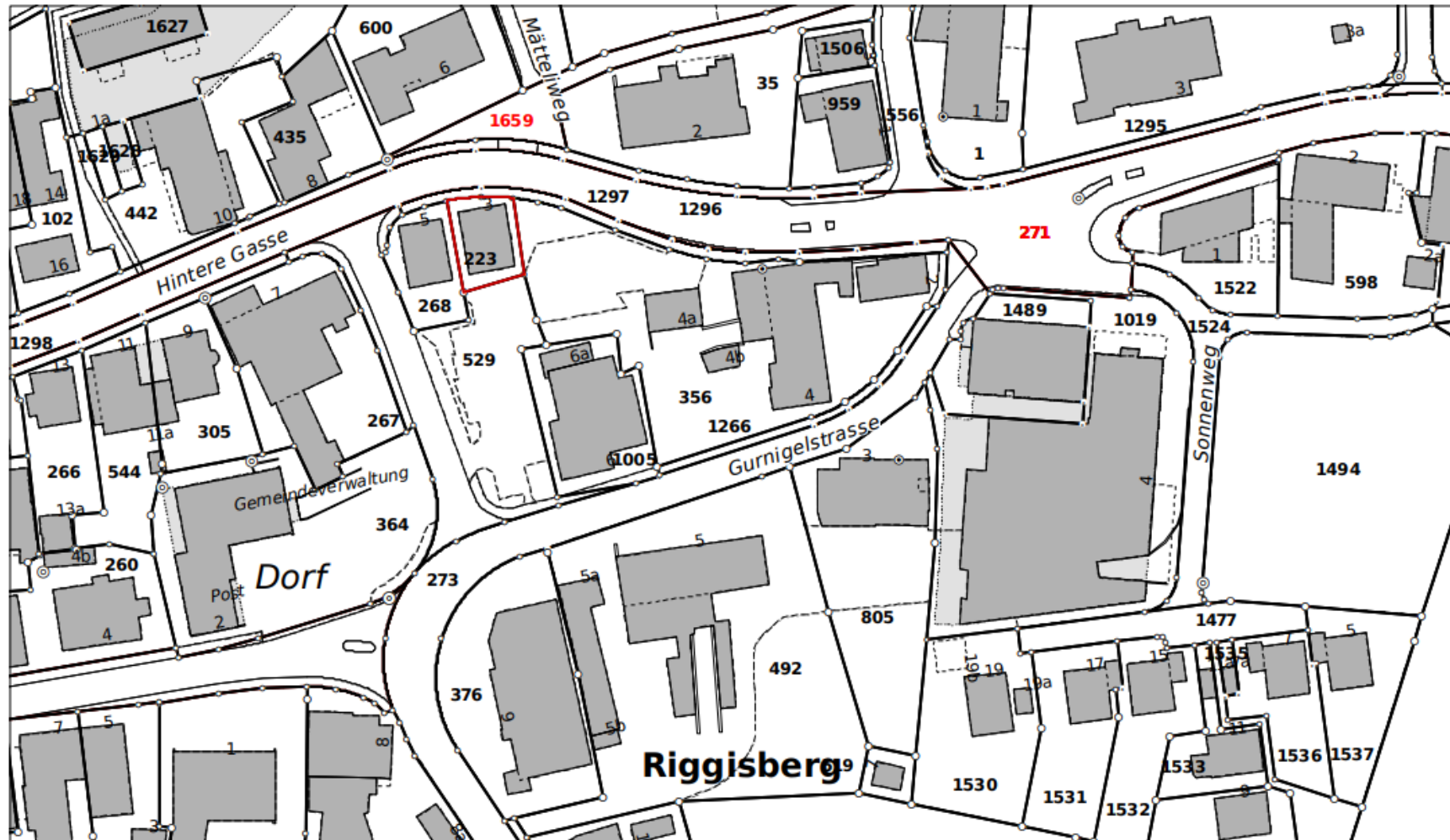
Legende

AN	Anmerkung
AV	Ämtliche Vermessung
BFS	Bundesamt für Statistik
DI	Dienstbarkeit
EGID	Eidgenössischer Gebäudeidentifikator
E-GRID	Eidgenössische Grundstücksidentifikation
GL	Grundlast
L	Last
LIG	Liegenschaft
MIT	Miteigentumsanteil
R	Recht
SDR	Selbstständiges und dauerndes Recht
STW	Stockwerkeigentum
z.G.	Zu Gunsten
z.L.	Zu Lasten

Keine Gewähr bezüglich Richtigkeit und Aktualität der Daten. Massgebend sind die Grundbuchdaten.

3/3

Katasterplan



Basiskarte des Kantons Bern

Bemerkungen: Freier Text mit max. 120 Zeichen
Kartenherr: Amt für Geoinformation des Kantons Bern
Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo

Detaillierte Angaben zu Copyright und Legende sind dem verlinkten Dokument zu entnehmen:

https://www.map.apps.be.ch/pub/pub/doku/basis_de.pdf

Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind beim Kartenherrn einzuholen.



Geoportal des Kantons Bern
 Géoportail du canton de Berne

Erstellt für Masstab 1:1 000

Erstellungsdatum 16.04.2024

Gebäudeversicherung



GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Kundencenter
Telefon	0800 666 999
E-Mail	kundencenter@gvb.ch
Ort, Datum	Ittigen, 14. Juni 2019 / JR_GVB

Gebäudeversicherung Bern

Versicherungspolice 1/2
Vertrag Nr. 195273-A

Mutationsgrund	Indexierung
Versicherungsnehmer	

Versicherungsbeginn	01.01.2019
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres
Objektstandort	RIGGISBERG HINTERE GASSE 3
Kanton	Bern
Versichertes Objekt	Gebäude
Nutzungsart	Wohnhaus
Bauart	Nicht massiv
Versicherungssumme	CHF 950'000
Baukostenindex	194.0 Punkte
Letzte Gebäudeschätzung	27.03.2015

GVB Standard inkl. Präventionsanteil	950'000 N	gem. AVB	01.01.1990
• Grundprämie	0.66%		

Bemerkungen
Wohnhaus, Pension für Pilger, Nachtrag 2017: Neue Küche, neue Fenster, Sanierung Bad, Isolation Aussenwände, Gebäudemehrwert CHF 30'000.00 / Index 194

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, Fax 031 925 12 22
info@gvb.ch, www.gvb.ch

Berechnungsbeispiele

Tragbarkeitsrechnung als Investition

Kalkulation	CHF	CHF / Jahr	%	
Kaufpreis	1'100'000.-		100.00%	Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.
Fremdkapital	825'000.-		75.00%	Die Belehnung sollte nicht mehr als 75% des Kaufpreises betragen.
1. Hypothek	536'250.-			Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.
2. Hypothek	288'750.-			Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss bei reinen Renditeobjekten innert 10 Jahren amortisiert werden.
Eigenmittel	275'000.-		25.00%	
Kosten	Bei Zinssatz 1.25%			Es besteht die Möglichkeit die heutige Hypothek von 1.25% zu übernehmen.
Zinsen	10'312.-	55'000.-	5.00%	Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.
Amortisationen	28'875.-	28'875.-		Rückzahlung der 2. Hypothek innert 10 Jahren.
Unterhalts- und Nebenkosten	11'000.-	11'000.-	1.00%	Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises
Mieteinnahmen	Heute 30'000.- (ohne 1.OG)	Möglich 59'000.-		Mieteinnahmen heute ohne Vermietung der Wohnung im 1 OG, welche von der Besitzerin als Eigennutzung genutzt wird.
Bruttorendite	2.75%	5.35%		

Consid-it GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Tragbarkeitsrechnung bei Eigennutzung

Kalkulation	CHF	CHF / Jahr	%		
Kaufpreis	1'100'000.-		100.00%	Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.	
Fremdkapital	880'000.-		80.00%	Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.	
1. Hypothek	737'000.-			Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.	
2. Hypothek	143'000.-			Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.	
Eigenmittel	220'000.-		20.00%		
Kosten		Bei 1.25% Zinsen		Bei Übernahme der Hypotheken mit 1.25% Zinsen.	
Zinsen		11'000.-	44'000.-	5.00%	Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.
Amortisationen		9'581.-	9'581.-		Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.
Unterhalts- und Nebenkosten		11'000.-	11'000.-	1.00%	Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.
Total Kosten		31'581.- Pro Jahr			
Bruttoeinkommen	195'000.- = (165'000.- + 30'000.- Mieteinnahmen)			Einkommen aus Erwerbstätigkeit vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc. und allfälligen Mieteinnahmen des Objekts von rund 30'000 CHF.	
Tragbarkeit			33.33%	Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.	

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Consid-it GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Nadine Santovito
Immobilienexpertin &
Inhaberin der consid-it GmbH

M: +41764312910
nadine@immo.considi-it.ch

Verkaufsbedingungen

Ein Angebot wird nach der Besichtigung
nur mittels Bank oder Versicherungs-
Finanzierungsbestätigung
entgegengenommen.

Für Fragen stehe ich jederzeit gerne zur
Verfügung.



Anbieter

consid-it GmbH
Kostrainstrasse 9
3175 Flamatt
ciao@consid-it.ch



Öffnungszeiten

Mo-Fr 08:30 - 11:30 / 14:00 - 17:30

Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposee und die Informationen wurden aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen sorgfältig zusammengestellt. Bei Kauf der Liegenschaft ist einzig der Kaufvertrag bindend. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Verhandlungen über den Abschluss werden ausschliesslich über die consid-it GmbH geführt. Für den Verkauf dieses Objekts ist die consid-it GmbH alleinbeauftragt.