

Wohnhaus an zentraler Lage mit viel Potenzial

Verkaufsdossier

Dreifamilienhaus

Hohlengasse 9

3661 Uetendorf



Umfassende und massgeschneiderte Immobilienlösungen

Immobilienverkauf – Mehr als nur ein Makler

Als Architekten und Immobilienspezialisten können wir Zustand, Wert und Potenzial einer Liegenschaft genau erkennen und den Verkaufsrichtpreis unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten marktgerecht bestimmen. Gerade bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften oder Immobilien mit Ausbau- und / oder Umnutzungspotenzial ist unsere kompetente Beratung rund um bauliche Fragen verkaufsfördernd.

Immobilienbewertung – Ihr kompetenter Partner

Unsere ausgebildeten Immobilienbewerter verfügen über ein langjähriges Know-how in praktisch allen Bereichen der Immobilienbewertung. Dank unseren präzisen Marktkennntnissen und unserem umfangreichen baulichen Fachwissen können wir den Marktwert / Verkehrswert einer Immobilie fundiert bestimmen.

Inspirierende Konzepte – Architektur und Bauleitung

Ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt planen und realisieren wir Ihr Bauvorhaben. Ob ein partieller Eingriff oder eine Totalerneuerung, wir begleiten Sie während der gesamten Planungs- und Bauphase. Im Innenbereich unterstützen wir Sie gerne mit abgestimmten Farb-, Licht- und Möblierungskonzepten. Mit gezielt eingesetzten Materialien und Farben erscheint Ihr Zuhause in neuem Glanz.



Ihre Ansprechpersonen



Markus Rychener
Architekt FH, Dipl. Bauleiter

T 033 437 00 55
markus@rychenerimmobau.ch



Fabienne Rothenbühler
Fachmitarbeiterin

T 033 437 00 55
fabienne@rychenerimmobau.ch



Aussenansichten





Standort

Gemeinde

Uetendorf befindet sich in der Agglomeration von Thun und zählt ca. 6'000 Einwohner. Die Sommer- und Wintersportattraktionen liegen mit dem nahe gelegenen Thunersee, der Aare sowie den bekannten Skiorten im Berner Oberland in unmittelbarer Nähe.

Erschliessung

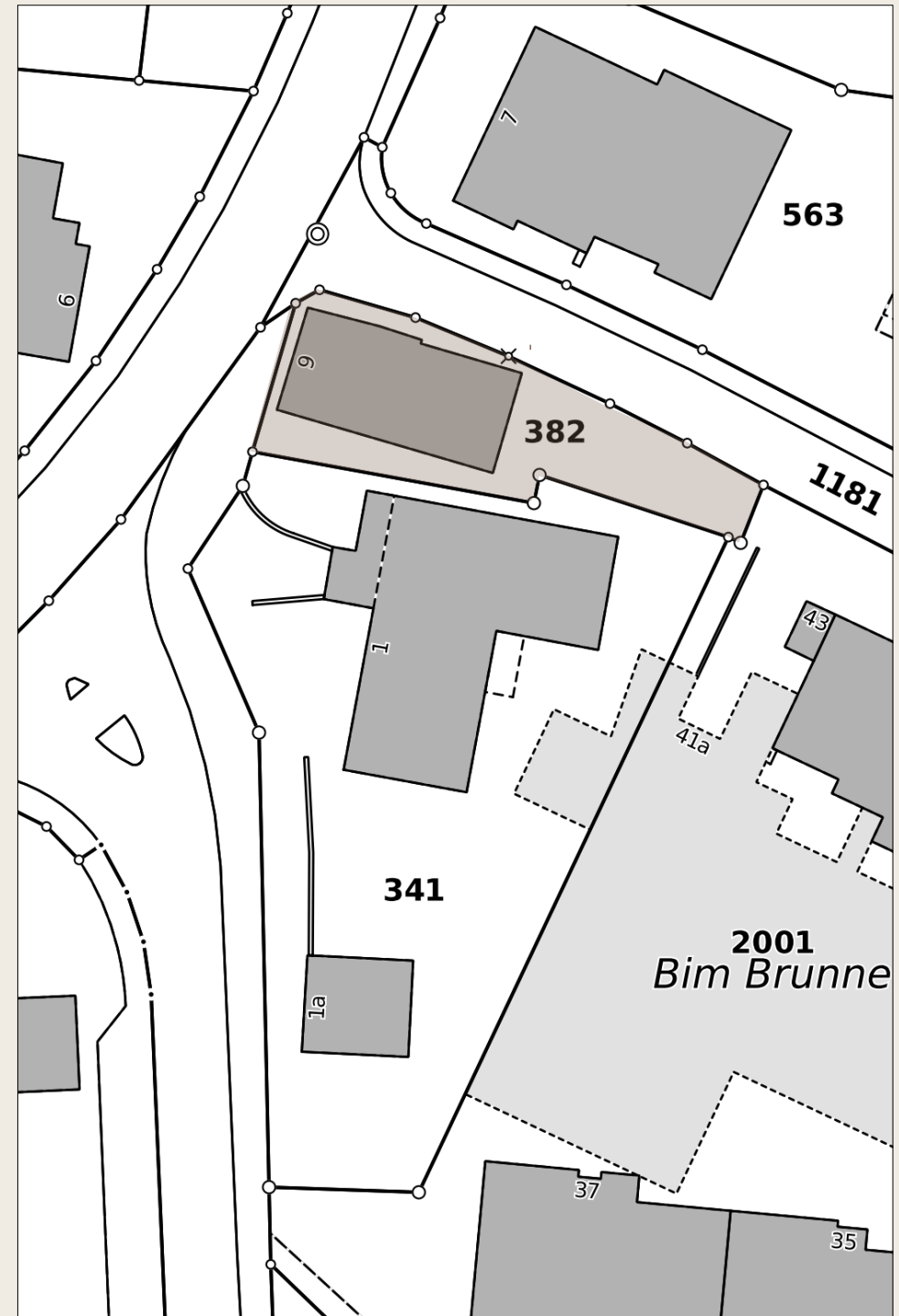
Der Autobahnanschluss Thun-Nord ist lediglich 5 Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt. Der Bahnhof Uetendorf Allmend erreicht man in rund 4 Gehminuten (350 m entfernt).

Standort Objekt

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage im Dorfkern der Gemeinde Uetendorf.

Infrastruktur

In Uetendorf befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Post- und Bankfilialen. In der Gemeinde können alle Schulstufen besucht werden.



Objektdaten

Liegenschaftsadresse	Hohlengasse 9, 3661 Uetendorf
Bezeichnung	Wohnhaus mit 3 Wohnungen
Parzelle	GbbI Nr. 382
Fläche	339 m²
Zonenvorschriften	Wohn- und Gewerbezone WG2
Amtlicher Wert	Fr. 524'600.-
Gebäudeversicherungswert	Fr. 952'300.-
Gebäudekubatur	1'088m³ gem. GVB
Baujahr Liegenschaft	1900 (ursprünglich), div. Umbaujahre
Dienstbarkeiten	Gemäss Grundbuchauszug
Parkierung	2-3 Aussenabstellplätze
Heizung / Warmwasser	Zentrale Ölheizung 1997, Öltank mit 1000 l, Elektroboiler in jeder Wohnung
Zustand	Typische Altbauwohnungen mit künftig hohem Unterhaltsbedarf
Baulinie	Gemäss Aussage Gemeinde nicht mehr relevant. (Siehe Mail der Gemeinde im Download-Bereich)
Bauinventar	Die Liegenschaft wurde vom Kanton aus dem kantonalen Bauinventar entlassen. Im Gemeindebaureglement (GBR) sowie im Schutzzonenplan sind diese jedoch nach wie vor als erhaltenswerte Objekte bezeichnet. Der Schutz dieser Liegenschaft gilt damit weiterhin grundeigentümergebunden vorerst weiter. Mittelfristig ist vorgesehen, die nicht mehr inventarisierten Objekte aus dem Anhang 3 des GBR und dem Schutzzonenplan zu streichen (Vgl. Mail der Gemeinde im Download-Bereich).



Nettowohnflächen und Mietverhältnisse

Die Liegenschaft verfügt über 3 Wohnungen:

4 Zimmer Wohnung	Dachgeschoss	ca. 84 m² NWF
2 Zimmer Wohnung	1. Obergeschoss	ca. 28 m² NWF
3.5 Zimmer Wohnung	1. Obergeschoss	ca. 59 m² NWF

Im Erdgeschoss befinden sich ein kleines Büro, Waschküche, Heizung und Kellerräume. Das Untergeschoss beinhaltet 3 Kellerabteile.

Für die Parkierung stehen 2-3 Aussenabstellplätze zur Verfügung.

Die 4 Zimmer und die 2 Zimmer Wohnung sind vermietet. Die 3.5 Zimmer Wohnung steht aktuell leer. Die beiden bestehenden Mietverhältnisse sind ungekündigt und werden von Gesetzeswegen vom Käufer übernommen.

Der jährliche Mietertrag (netto) beläuft sich auf Fr. 46'200.- (Letzter Mietzins der Dachgeschosswohnung mitberücksichtigt)

Weitere Auskünfte zu den Mietverhältnissen auf Anfrage.

Grundstücksorganisation und Potenzial

Die Grundstücke 382 und 341 gehören derselben Eigentümerschaft. Grundsätzlich ist ein autonomer Erwerb der beiden Grundstücke als auch ein Kauf als Ganzes (beide Parzellen) möglich. Hierfür wurden zwei verschiedene Verkaufsdossiers ausgearbeitet.

Im Zuge des Verkaufs findet noch eine Bereinigung resp. Teilabparzellierung des Grundstücks 341 statt. Für das Gebäude 1a mit einer geschätzten Fläche nach Abparzellierung von ca. 350 m² gibt es bereits einen Kaufinteressenten. Aktuell laufen Gespräche mit dieser Partei. Bis auf weiteres kommt dieses Grundstück nicht in den freien Verkauf.

Verkaufsdossier Wohnhaus Hohlgasse 9 (Gbbl. 382)
Altbauliegenschaft mit 3 Wohnungen (vorliegendes Dossier)

Verkaufsdossier Baulandparzelle Gbbl. 341 (Abbruchobjekt Riedernstrasse 1)
Die bestehende Liegenschaft Riedernstrasse 1 ist im aktuellen Zustand nicht bewohnbar und wird als Abbruchobjekt eingestuft.

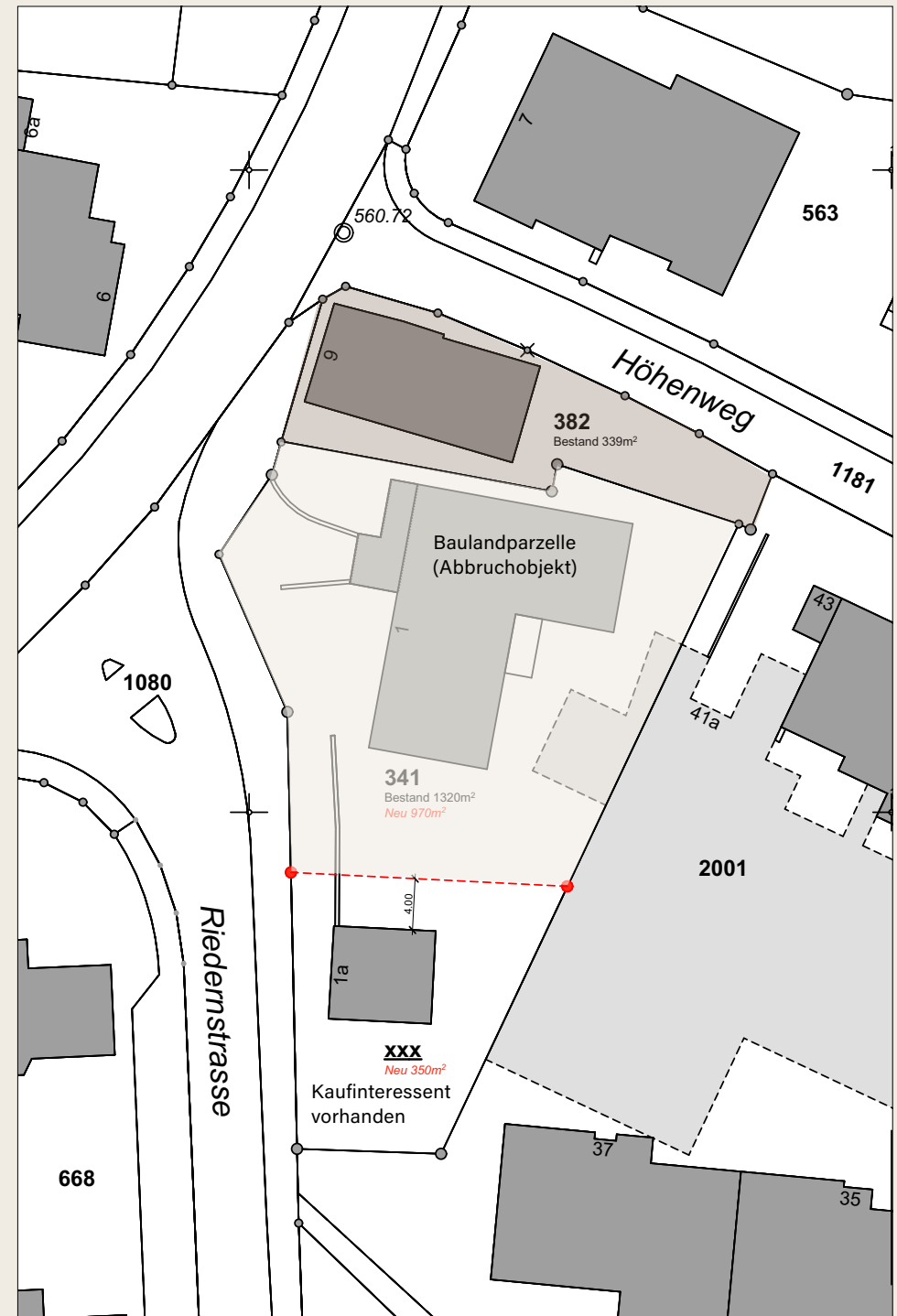
Durch die Abparzellierung des Gebäudes 1a mit ca. 350 m² Fläche ergibt sich eine bereinigte Baulandfläche von ca. 970 m².

Auf dem Downloadportal sind beide Verkaufsdossiers abgelegt.

Verkauf

Kaufangebote werden einzeln oder im Paket (beide Grundstücke zusammen) entgegengenommen.

Die Kosten der Abparzellierung vom Gebäude 1a werden von der Verkäuferschaft übernommen.





Impressionen 3.5 Zimmer Wohnung
Weitere Fotos befinden sich auf dem Downloadportal





Kaufbedingungen

Nutzen / Gefahr (Übernahme)

Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.

Richtpreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

Fr. 620'000.-

Weiterführende Informationen

Die detaillierten Unterlagen zum Objekt (Kaufbedingungen, Grundbuchauszug, weitere Fotos, Korrespondenz mit der Bauverwaltung etc.) können Sie wie folgt einsehen:

Download Unterlagen: Klicken Sie [hier](#)
Passwort: Hohlegasse-9

Vorbehalt

Wir haben die Verkaufsdokumentation nach bestem Wissen erstellt. Trotzdem leisten wir keine Garantie für die Richtigkeit der Liegenschaftsbeschreibung.

Besichtigung

Sie sind freundlich eingeladen, mit uns zusammen diese interessante Liegenschaft zu besichtigen. Für eine Terminabsprache nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.

rychener immobilien + bau gmbh

Höchhusweg 17
3612 Steffisburg
+41 33 437 00 55
info@rychenerimmobau.ch
www.rychenerimmobau.ch

rychener
immobilien+bau