adlatusag realestatepartners

VERKAUFSDOKUMENTATION

Mehrfamilienhäuser
Napfstrasse 8/10
3550 Langnau



KONTAKTPERSONEN



DANIEL SCHMID
Inhaber Helios Treuhand
Verkauf und Vermarktung

schmid@adlatusag.ch
079 777 26 46



MARCO WÖLFLI
Mitinhaber
Verkauf und Vermarktung

woelfli@adlatusag.ch
079 564 06 95

ADLATUS AG

ECKDATEN

Lage	Napfstrasse 8/10, 3550 Langnau
Objekt	2 x Mehrfamilienhaus
Grundstücknummer	2871
Baujahr	1965
Objekte	12 x 4-Zimmer-Wohnungen
	12 x 3.5-Zimmer-Wohnung
	1 x Gewerbefläche im EG (Fitness)
Grundstück	3'393 m^2
Wohnhaus 8	311 m^2
Wohnhaus 10	311 m^2
Geschäftshaus	169 m^2
Kubatur Haus 8	3'944 m^3
Kubatur Haus 10	3'944 m^3
Parkierung	10 x Einzelgarage
Richtpreis	CHF 7'800'000.00



VERKAUFSANGEBOT

Das Verkaufsangebot beinhaltet zwei Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohnungen, 1 Gewerberaum und 10 Einzelgaragen.

VERKAUFSPROZESS

In einem ersten Schritt werden persönliche Besichtigungen angeboten.

Anschliessend kann ein erstes Angebot eingereicht werden. Die Frist wird Ihnen bei der Besichtigung mitgeteilt. Danach werden alle Interessenten über den aktuellen Stand informiert und erhalten die Möglichkeit ein zweites, definitives Angebot zuzustellen.

Der Makler bespricht die eingegangenen Angebote mit der Eigentümerschaft und erteilt danach den Zuschlag.

Nutzen/Gefahr kann nach Vereinbarung übergehen.

ATTRAKTIVE LAGE IN LANGNAU

Diese attraktive Wohnobjekte befinden sich in einem zentralen und ruhigen Quartier mitten in Langnau. Die Lage überzeugt durch ihre kurzen Distanzen zu verschiedenen Dienstleistungsangeboten.

Die Napfstrasse verbindet kurze Wege im Alltag mit den Vorzügen einer lebendigen Zentrumsgemeinde. Die Liegenschaft befindet sich in einem gut erschlossenen Quartier mit direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Langnau verfügt zudem über eine umfassende Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten, Schulen, Kindergarten und zahlreichen Freizeitangeboten.

Lage auf einen Blick



Distanzen
Bushaltestelle ca. 1 Min.
Bahnhof Langnau ca. 12 Min.



Freizeit
Hallen- und Freibad
Eishalle, Tennis- und Sportanlagen
Vielfältige Naherholungsgebiete

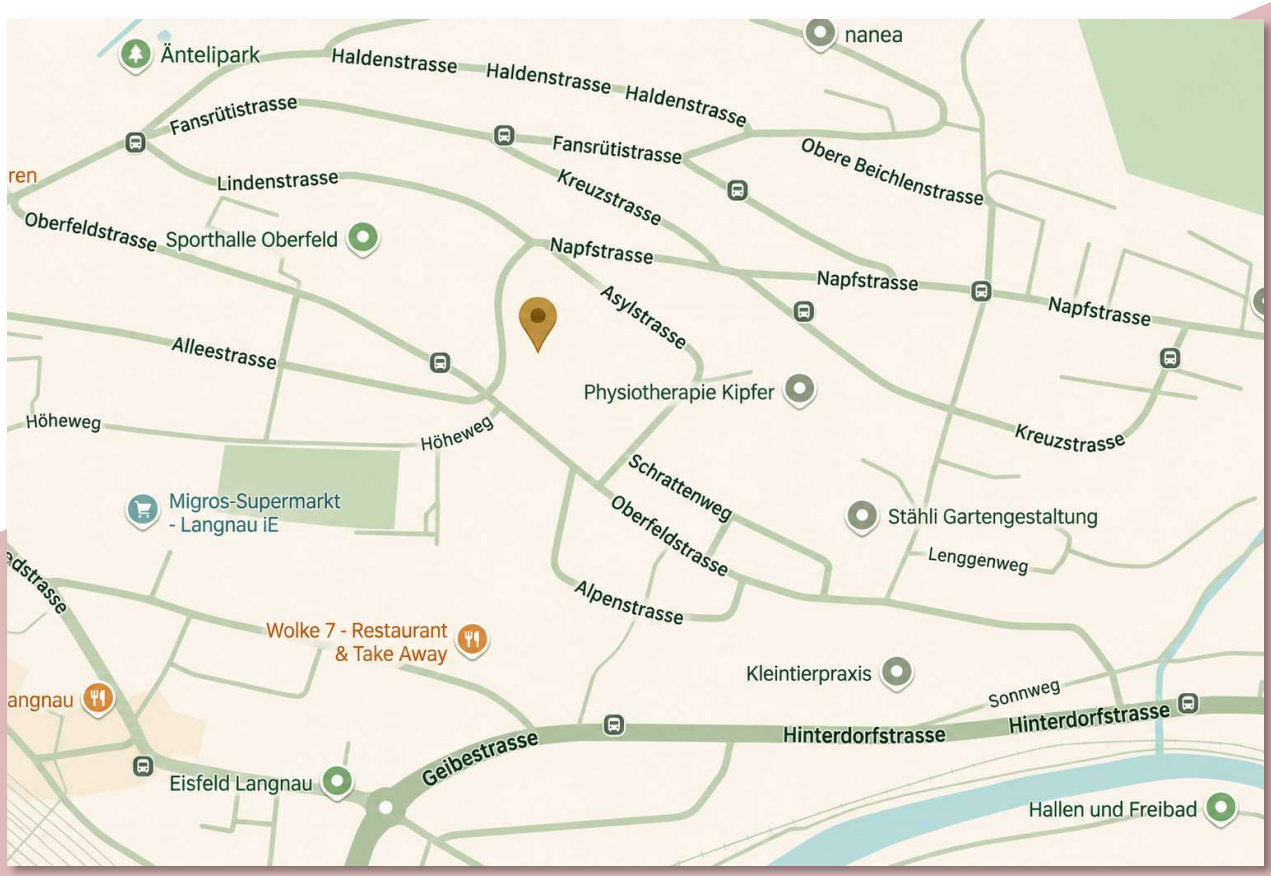


Mikrolage
Ruhiges und gepflegtes Wohnquartier
Familienfreundliche Umgebung
Verkehrsberuhigte Strassen
Sehr gute Besonnung



Infrastruktur
Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Distanz
Schulen und Kindergärten gut erreichbar
Öffentlicher Verkehr in Gehdistanz

LAGEPLAN


Äntelipark
Haldenstrasse
Haldenstrasse
Haldenstrasse
nanea
Fansrütistrasse
Fansrütistrasse
Obere Beichlenstrasse
Lindenstrasse
Kreuzstrasse
Oberfeldstrasse
Sporthalle Oberfeld
Napfstrasse
Napfstrasse
Napfstrasse
Asylstrasse
Alleestrasse
Physiotherapie Kipfer
Höheweg
Höheweg
Kreuzstrasse
Schrattenweg
Migros-Supermarkt
- Langnau iE
Stähli Gartengestaltung
Oberfeldstrasse
Lenggenweg
Alpenstrasse
Wolke 7 - Restaurant
& Take Away
Kleintierpraxis
Sonnweg
Hinterdorfstrasse
Hinterdorfstrasse
Geibestrasse
Eisfeld Langnau
Hallen und Freibad


Lauperswil
Mettlen Camping
OBERFRITTENBACH
LÄNGEBACH
LANGENEGG
EMMENMATT
Spital Emmental Langnau
Bernstrasse
Langnau im
Emmental
HALESCHWAD
LANGENGRUND
SCHÜPBACH
Trubschachen
MUTTEN
ÄESCHAU

PARZELLE


2905
Kindergarten
425138
Asylstrasse
2848
Napfstrasse
2869
2871
2868
2867
2924
2866
2961
1194



DAS MEHRFAMILIENHÄUSER

Entdecken Sie diese zwei attraktiven Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohnungen und zehn Einzelgaragen an zentraler und begehrter Wohnlage in Langnau.

Die Liegenschaft wurde über die Jahre laufend unterhalten und gezielt erneuert. Zu den wesentlichen Investitionen zählen die Fassaden- und Dachisolation, die Sanierung der Küchen und Bäder, der Ersatz der Heizungsanlage sowie die Erneuerung von Garagentoren, Wohnungs- und Haustüren.

Auch innerhalb der Wohnungen wurden fortlaufend Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Zwischen 2000 und 2006 erfolgten in einzelnen Einheiten unter anderem der Ersatz von Laminatböden sowie Malerarbeiten.

Verkaufsangebot

- 2 x Mehrfamilienhaus mit je 12 Wohnungen
  - Haus 8 | 6 x 4-Zimmerwohnungen und 6 x 3.5-Zimmerwohnungen
  - Haus 10 | 6 x 4-Zimmerwohnungen und 6x x 3 .5-Zimmerwohununungen
- 1 Gewerbefläche im EG (Fitness), fest vermietet bis 31.12.2031
- Grundstücksfläche ca. 3'393 m^2
- Kubatur ca. 3'944 m^3 | Haus 8
- Kubatur ca. 3'944 m^3 | Haus 10
- 10 x Einzelgaragen

Highlights der Liegenschaft

- Attraktive, zentrale Wohnlage
- Helle Wohnungen mit angenehmem Wohnambiente
- Neuwertige, moderne Küchen
- Sanierte Nasszellen
- Stabile Mieterstruktur mit langjährigen Mietverhältnissen
- Parkierungsmöglichkeiten direkt bei der Liegenschaft
- Sehr gute Vermietbarkeit mit nachhaltigem Ertragspotenzial

Mit einer **Bruttorendite von rund 4.12 %** bietet diese Liegenschaft eine attraktive Ertragsperspektive für den Standort Langnau. Die Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, guter Nachfrage und zentraler Lage schafft eine interessante Gelegenheit für Investoren, Sicherheit und Rendite optimal zu vereinen.

MIETERSPIEGEL | MZ P.A. HAUS 8

ZIMMER	OBJEKT	ETAGE	FLÄCHE	CHF NETTO	NK	CHF BRUTTO
Fitness	Gewerbe	EG	207 m²	17'316.00	3'600.00	20'916.00
4	Wohnung	EG li	68 m²	10'836.00	2'124.00	12'960.00
3.5	Wohnung	EG mi li	57 m²	12'600.00	2'160.00	14'760.00
3.5	Wohnung	EG mi re	57 m²	10'152.00	2'352.00	12'504.00
4	Wohnung	EG re	68 m²	12'888.00	2'040.00	14'928.00
4	Wohnung	1. OG li	68 m²	10'356.00	2'844.00	13'200.00
3.5	Wohnung	1. OG mi li	57 m²	12'228.00	1'800.00	14'028.00
3.5	Wohnung	1. OG mi re	57 m²	11'544.00	2'160.00	13'704.00
4	Wohnung	1. OG re	68 m²	13'032.00	2'160.00	15'192.00
4	Wohnung	2. OG li	68 m²	12'936.00	3'000.00	15'936.00
3.5	Wohnung	2. OG mi li	57 m²	13'800.00	2'160.00	15'960.00
3.5	Wohnung	2. OG mi re	57 m²	12'084.00	2'100.00	14'184.00
4	Wohnung	2. OG re	68 m²	11'340.00	2'124.00	13'464.00
	Garage	Nr. 1		780.00		780.00
	Garage	Nr. 2		780.00		780.00
	Garage	Nr. 3		840.00		840.00
	Garage	Nr. 4		780.00		780.00
	Garage	Nr. 5		780.00		780.00

MIETERSPIEGEL | MZ P.A. HAUS 10

ZIMMER	OBJEKT	ETAGE	FLÄCHE	CHF NETTO	NK	CHF BRUTTO
4	Wohnung	EG li	68 m²	14'340.00	2'400.00	16'740.00
3.5	Wohnung	EG mi li	57 m²	12'132.00	2'100.00	14'232.00
3.5	Wohnung	EG mi re	57 m²	13'440.00	1'800.00	15'240.00
4	Wohnung	EG re	68 m²	13'680.00	2'220.00	15'900.00
4	Wohnung	1. OG li	68 m²	10'260.00	3'000.00	13'260.00
3.5	Wohnung	1. OG mi li	57 m²	13'272.00	1'800.00	15'072.00
3.5	Wohnung	1. OG mi re	57 m²	12'024.00	2'100.00	14'124.00
4	Wohnung	1. OG re	68 m²	12'900.00	2'160.00	15'060.00
4	Wohnung	2. OG li	68 m²	14'340.00	2'220.00	16'560.00
3.5	Wohnung	2. OG mi li	57 m²	13'296.00	2'100.00	15'396.00
3.5	Wohnung	2. OG mi re	57 m²	12'144.00	2'100.00	14'244.00
4	Wohnung	2. OG re	68 m²	10'296.00	2'184.00	12'480.00
	Garage	Nr. 6		780.00		780.00
	Garage	Nr. 7		780.00		780.00
	Garage	Nr. 8		780.00		780.00
	Garage	Nr. 9		780.00		780.00
	Garage	Nr. 10		780.00		780.00
Total				321'096.00	56'808.00	377'904.00

IMPRESSIONEN







Aussenansicht | Haus 10



Aussenansicht | Haus 10



Wohn- und Esszimmer | 3.5-Zimmerwohnung 1. OG Mitte links



Wohn- und Esszimmer | 3.5-Zimmerwohnung 1. OG Mitte links



Schlafzimmer 1 | 3.5-Zimmerwohnung 1. OG Mitte links



Schlafzimmer 2 | 3.5-Zimmerwohnung 1. OG Mitte links



Küche | 3.5-Zimmerwohnung 1. OG Mitte links



Bad | 3.5-Zimmerwohnung 1. OG Mitte links



Wohnzimmer | 4-Zimmerwohnung links



Wohnzimmer | 4-Zimmerwohnung links



Schlafzimmer 1 | 4-Zimmerwohnung links



Schlafzimmer 2 | 4-Zimmerwohnung links



Schlafzimmer 3 | 4-Zimmerwohnung links



Korridor | 4-Zimmerwohnung links



Küche | 4-Zimmerwohnung links



Bad | 4-Zimmerwohnung links



Aussicht Balkon | Haus 10

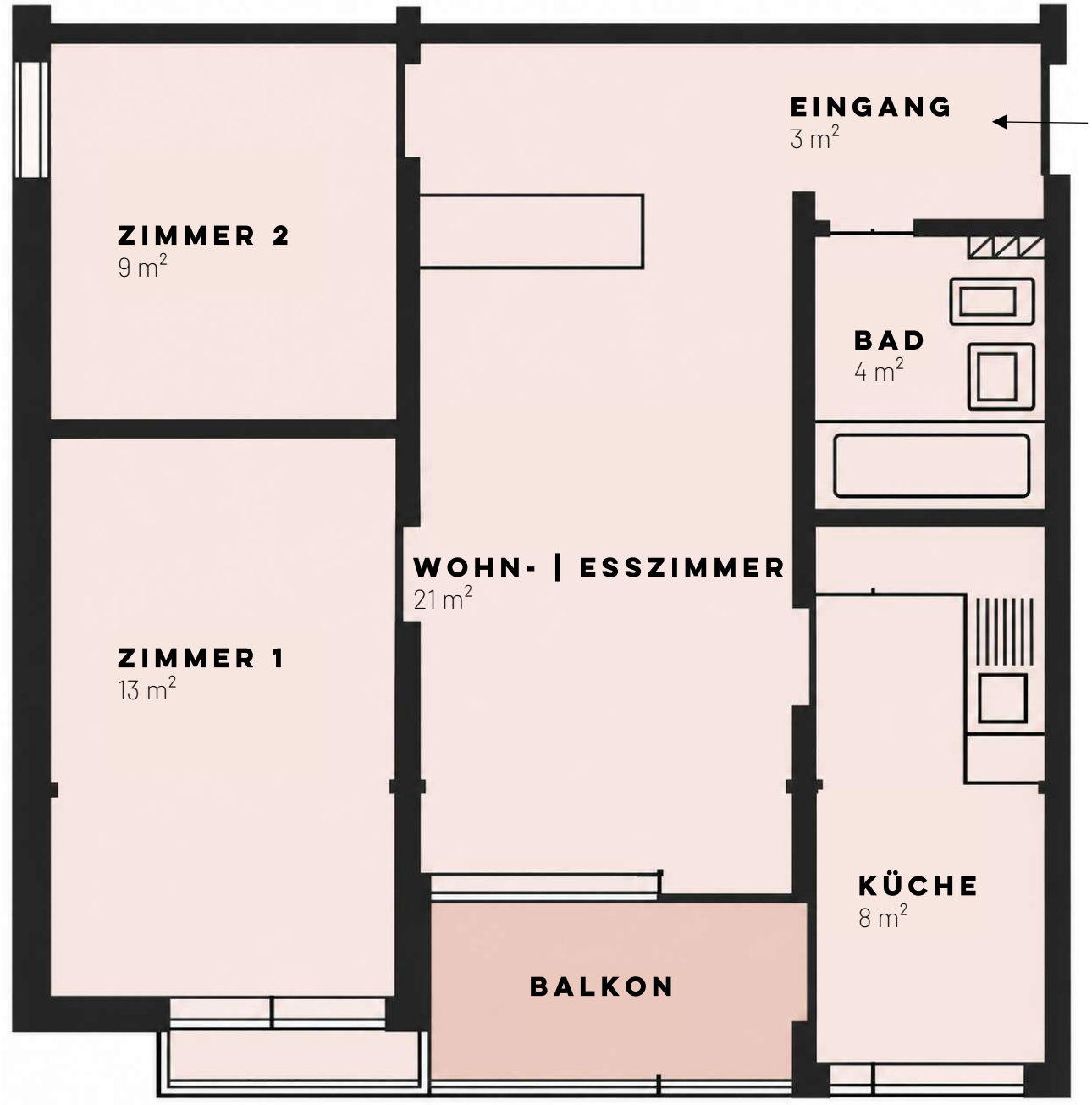


Aussicht Balkon | Haus 10

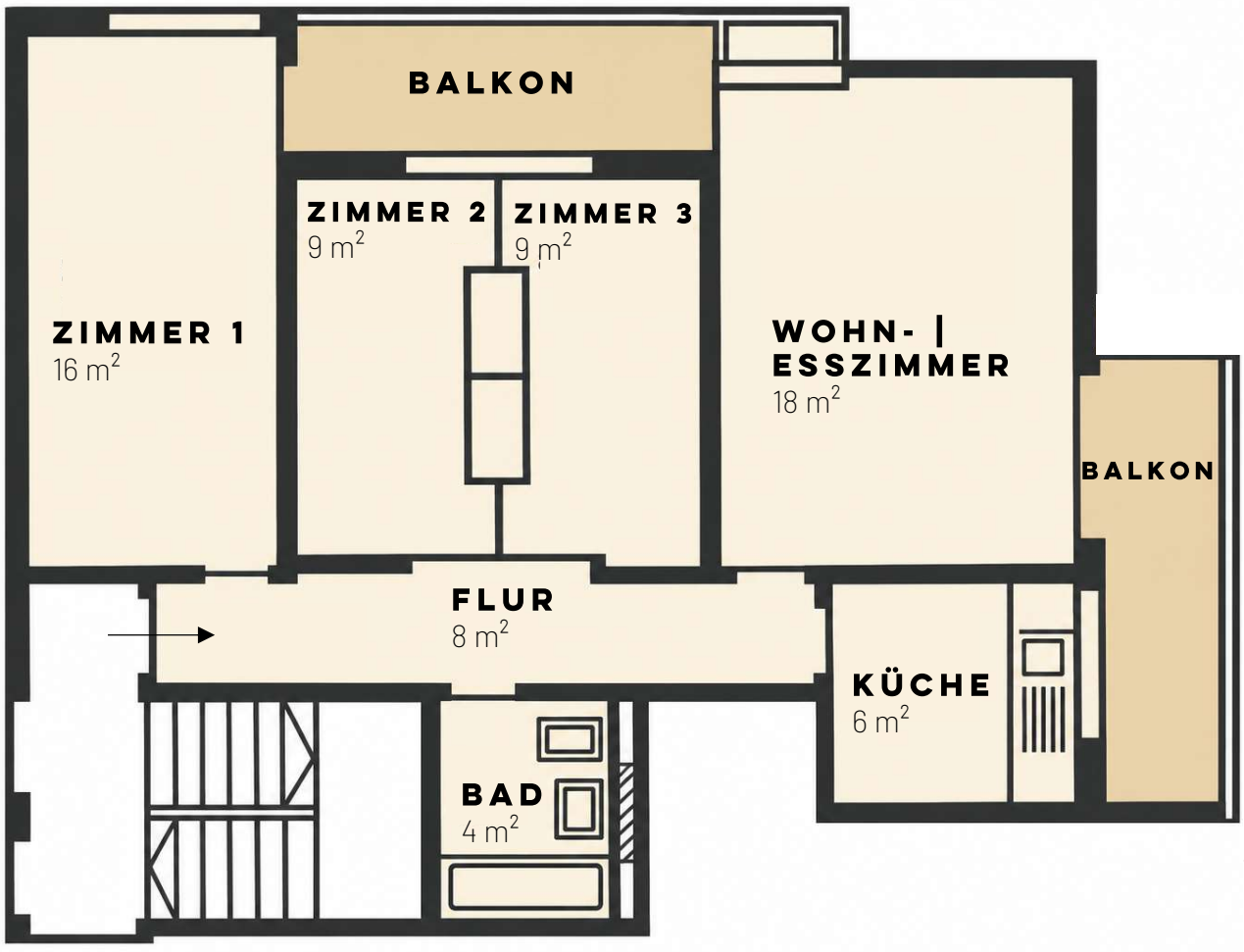
GRUNDRISSPLAN | 3.5-Zimmer-Wohnung, Mitte rechts | 58 m²



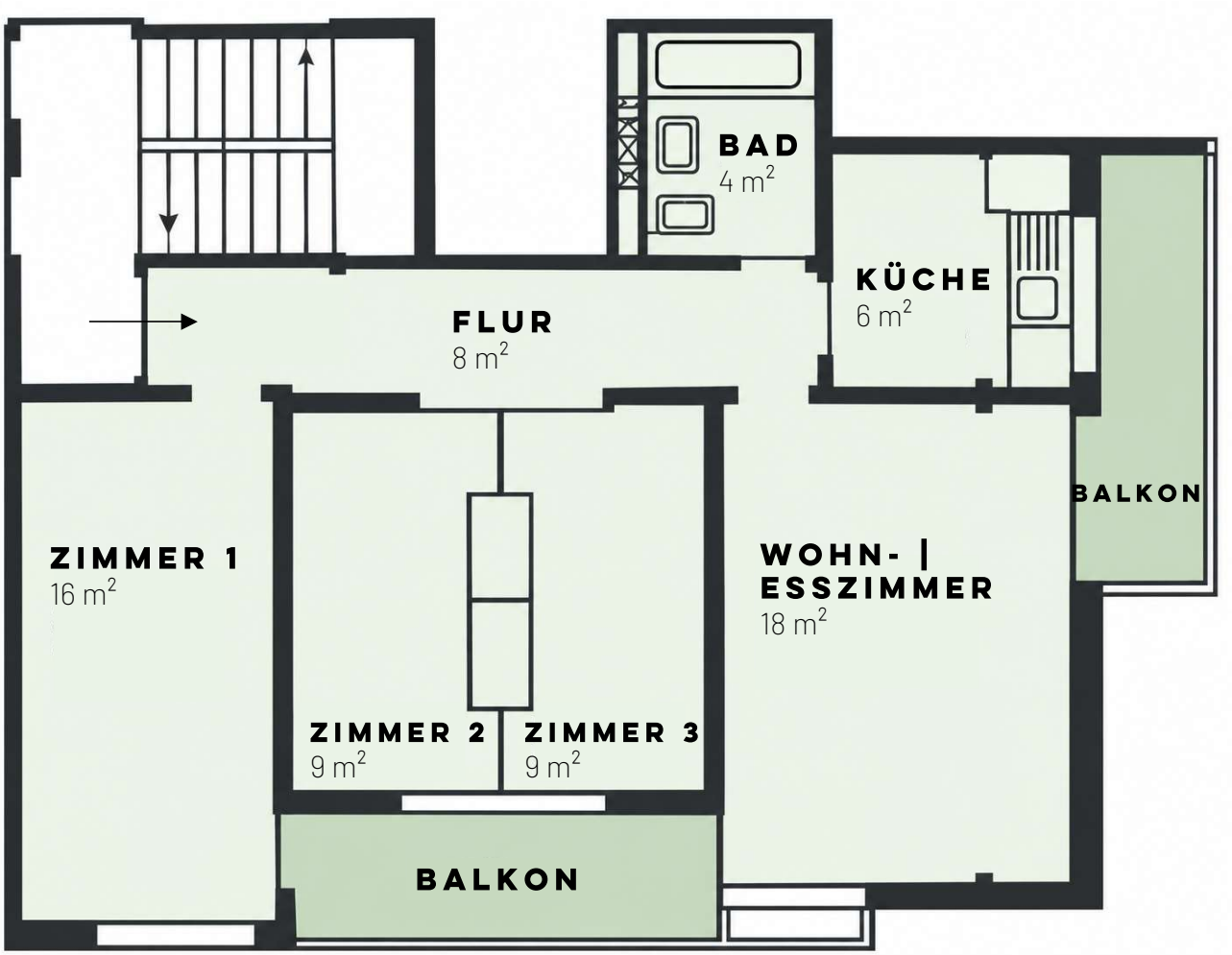
GRUNDRISSPLAN | 3.5-Zimmer-Wohnung, Mitte links | 58 m²



GRUNDRISSPLAN | 4-Zimmer-Wohnung, rechts | 70 m²



GRUNDRISSPLAN | 4-Zimmer-Wohnung, links | 70 m²



GRUNDRISSPLAN | Alle Wohnungen

3.5-Zimmerwohnung Mitte rechts

4-Zimmerwohnung rechts



3.5-Zimmerwohnung Mitte links

4-Zimmerwohnung links

SANIERUNGEN

HAUS 8

Allgemein

- 2022 | neue Haustüre
- 2020 | neue Wohnungstüren
- 2018 | Heizungsersatz
- 2016 | neue Garagentore
- 2011 | Sanierung Bäder
- 2006 | Sanierung Küchen
- 1994 | Fassade- und Dachisolation

Gewerberaum / Fitnessstudio

- 2003 | Gesamtsanierung
- 2008 | Anpassungsarbeiten für Neumieter

Wohnungen

- 2000 – 2005 | Ersatz Laminatböden in einzelnen Wohnungen

HAUS 10

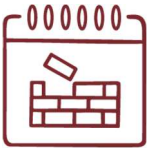
Allgemein

- 2021 | neue Haustüre
- 2020 | neue Wohnungstüren
- 2018 | Heizungsersatz
- 2016 | neue Garagentore
- 2011 | Sanierung Bäder
- 2006 | Sanierung Küchen
- 1994 | Fassade- und Dachisolation

Wohnungen

- 2003 – 2006 | Ersatz Laminatböden und Malerarbeiten in einzelnen Wohnungen

DATENBLATT



Baujahr

1965



Heizung

Öl | Radiatoren



Parzelle

3'393 m²



Versicherungssumme

CHF 3'377'400.00 Haus 8
CHF 3'437'600.00 Haus 10



Zustand

Gut



Parkierung

10 x Einzelgaragen



Richtpreis

CHF 7'800'000.00
Bruttorendite 4.12 %



Nutzen/Gefahr

Nach Vereinbarung

Copyright©

Diese Dokumentation wurde durch die Adlatus AG ausgearbeitet und darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Ohne ausdrückliche Zustimmung der Adlatus AG darf diese nicht an Drittpersonen weitergegeben werden. Verbindlichkeit / Abweichungen bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.