

MEHRFAMILIENHAUS MIT 8 WOHNHEITEN

Rue des Chênes 3 · 2740 Moutier

Attraktive Renditeliegenschaft mit bestehendem Ertrag
und zusätzlichem Potenzial

Richtkaufpreis CHF 1'650'000.–



Aussenansicht – Balkonseite

1 | Investment auf einen Blick

Eine interessante Gelegenheit für Immobilieninvestoren: Das Mehrfamilienhaus an der Rue des Chênes 3 in Moutier verbindet bestehende Mieterträge, einen ausgewogenen Wohnungsmix, umfangreiche Parkierung und zusätzliches Ertragspotenzial mit einer über die Jahre gezielt unterhaltenen und modernisierten Gebäudesubstanz.

Die 1980 erstellte Liegenschaft befindet sich auf einem grosszügigen Grundstück von 1'244 m² und umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten mit rund 539 m² Wohnfläche. Bei Vollvermietung beträgt der Jahresnetto-Sollmietertrag CHF 84'540.–. Beim Richtkaufpreis von CHF 1'650'000.– entspricht dies einer Soll-Bruttorendite von rund 5,12 %.

Aktuell sind 7 von 8 Wohnungen vermietet. Die seit August 2026 freie Wohnung eröffnet zusätzliches Vermietungs- und Aufwertungspotenzial.

Richtkaufpreis	CHF 1'650'000.–
Jahresnetto-Sollmietertrag	CHF 84'540.–
Soll-Bruttorendite	ca. 5,12 %
Baujahr	1980
Grundstück	1'244 m ²
Wohnfläche	ca. 539 m ²
Wohneinheiten	8
Vermietungsstand	7 von 8
Einzelgaragen	6
Aussenparkplätze	9
Gebäudeversicherungswert	CHF 2'580'000.–

2 | Die Liegenschaft

Das Mehrfamilienhaus bietet einen ausgewogenen Wohnungsmix aus 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen und spricht damit unterschiedliche Mietergruppen an. Die insgesamt rund 539 m² Wohnfläche verteilen sich auf acht Wohneinheiten über vier Ebenen.

Ein zusätzlicher Vorteil ist das grosszügige Parkplatzangebot mit 6 Einzelgaragen und 9 Aussenparkplätzen. Das Grundstück mit 1'244 m² bietet für ein Renditeobjekt dieser Grössenordnung eine beachtliche Landfläche.

3 | Wohnungsmix

Wohnung	Zimmer	Fläche
App. 01	2½	ca. 35 m ²
App. 02	2½	ca. 35 m ²
App. 11	4½	ca. 78 m ²
App. 12	4½	ca. 78 m ²
App. 21	3½	ca. 78 m ²
App. 22	4½	ca. 78 m ²
App. 31	4½	ca. 90 m ²
App. 32	3½	ca. 67 m ²
Total	8 Wohnungen	ca. 539 m²

4 | Miet- und Ertragssituation

Gemäss Mieterspiegel betrug der monatliche Nettomiettertrag bei Vollvermietung CHF 7'045.–, entsprechend einem Jahresnetto-Sollmiettertrag von CHF 84'540.–. Die ausgewiesenen Nebenkosten-Akonti betragen CHF 16'200.– pro Jahr; der Jahresbruttomiettertrag inklusive Nebenkosten beträgt CHF 100'740.–.

Jahresnetto-Sollmiettertrag	CHF 84'540.–
Nebenkosten-Akonti	CHF 16'200.–
Jahresbruttomiettertrag inkl. NK	CHF 100'740.–
Richtkaufpreis	CHF 1'650'000.–
Soll-Bruttorendite	ca. 5,12 %
Aktueller Vermietungsstand	7 von 8 Wohnungen

Hinweis: Die Rendite von 5,12 % stellt die Soll-Bruttorendite bei Vollvermietung dar. Aktuell ist eine der acht Wohnungen nicht vermietet.

5 | Zusätzliches Potenzial

Die aktuell freie Wohnung steht seit August 2026 zur Verfügung und präsentiert sich in gepflegtem, bezugsbereitem Zustand. Eine Erneuerung der Küche ist vorgesehen und kann bei Bedarf kurzfristig realisiert werden. Damit bietet die Einheit dem neuen Eigentümer zusätzliche Flexibilität hinsichtlich Ausstattung und Neuvermietung.

Die bestehenden Mietstrukturen bewegen sich insgesamt auf einem moderaten Niveau. Langfristiges Optimierungspotenzial kann sich insbesondere bei Mieterwechseln, Neuvermietungen und gezielten Wohnungsaufwertungen ergeben; sämtliche Anpassungen sind im Rahmen der jeweils geltenden mietrechtlichen Bestimmungen zu beurteilen.

6 | Sanierungen & Investitionen

2017–2019 | Dach

Umfassende Dachsanierung; Kies entfernt, Bitumenabdichtung bearbeitet/erneuert und Kies wieder eingebracht.

2017–2019 | Sanitär

Sanitär komplett saniert.

2018 | Gebäudehülle

Fassadensanierung inklusive Aussendämmung / Peripherie-Isolation, Verputz und Anstrich.

2018 | Fenster

Sämtliche Fenster ersetzt (EgoKiefer); 3-fach-Verglasung.

1999 / 2011 | Heizung

Ölheizung Baujahr 1999; Brenner 2011 ersetzt.

2026 | Elektro

Aktuelle Sicherheitskontrolle der Elektroinstallationen durchgeführt; Protokoll gemäss Eigentümerangaben vorhanden.

7 | Gebäude- und Grundstücksdaten

Objektart	Mehrfamilienhaus / Renditeliegenschaft
Adresse	Rue des Chênes 3, 2740 Moutier
Grundbuch	Moutier Nr. 1004
Baujahr	1980
Grundstück	1'244 m ²
Wohnfläche	ca. 539 m ²
Wohneinheiten	8
Garagen	6 Einzelgaragen
Aussenparkplätze	9
Heizung	Ölheizung Baujahr 1999; Brenner 2011 ersetzt
Tankanlage	2 × 2'000 Liter Kunststofftanks
Gebäudevolumen Wohnhaus	2'520 m ³
Gebäudevolumen Garagen	324 m ³
Gebäudeversicherungswert Wohnhaus	CHF 2'400'000.–
Gebäudeversicherungswert Garagen	CHF 180'000.–
Gebäudeversicherungswert total	CHF 2'580'000.–

2/8

2115

1

2126

2009

2

1004

3

3A

2118

2071

2221

2234

22a

26

28a

1000

2223

2070

30

4

1714

Bel-Air

33

31

31a

29

1559

1641

1602

1831

6a

163

8

1804

15

13

9 | Lage & Standort

Moutier verbindet die Qualitäten einer überschaubaren Stadt mit einer guten regionalen und überregionalen Verkehrsanbindung. Die Stadt verfügt über Bahn- und Busverbindungen sowie einen Anschluss an die A16. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Betreuung, Gesundheitsangebote sowie Sport- und Freizeitinfrastruktur decken den täglichen Bedarf.

Die Rue des Chênes liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld. Für eine Renditeliegenschaft ist insbesondere die Kombination aus Wohnnutzung, Erreichbarkeit und Nähe zur städtischen Infrastruktur interessant. Diese Standortfaktoren unterstützen die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsmixes.

10 | Impressionen



Aussenansicht – Eingangsseite



Freie Wohnung – Wohnbereich mit Balkonzugang



Küche einer 2½-Zimmer-Wohnung



Freie Wohnung – Zimmer 1



Freie Wohnung – Badezimmer



Freie Wohnung – Zimmer 2



Impressionen weiterer Wohneinheiten – weitere Küche



Impressionen weiterer Wohneinheiten – weiteres Badezimmer



Balkon / Wohnumfeld einer 2½-Zimmer-Wohnung

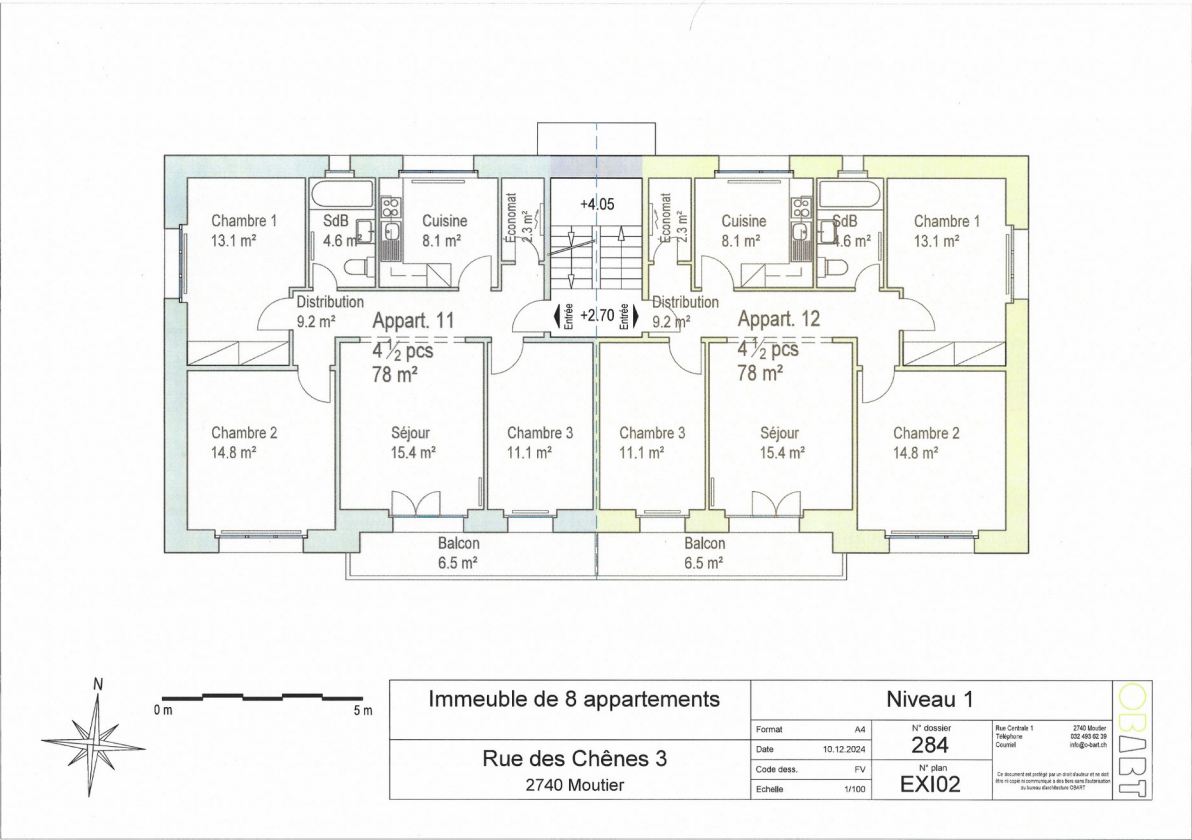
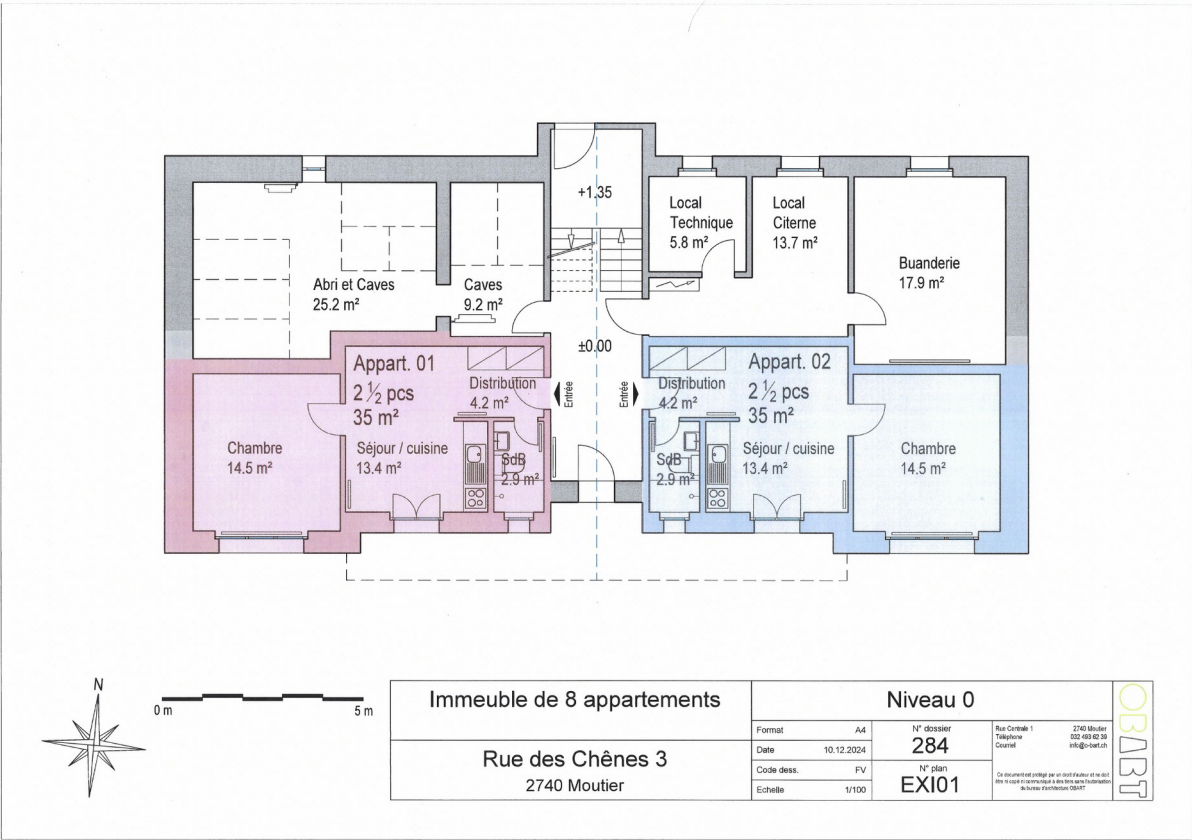


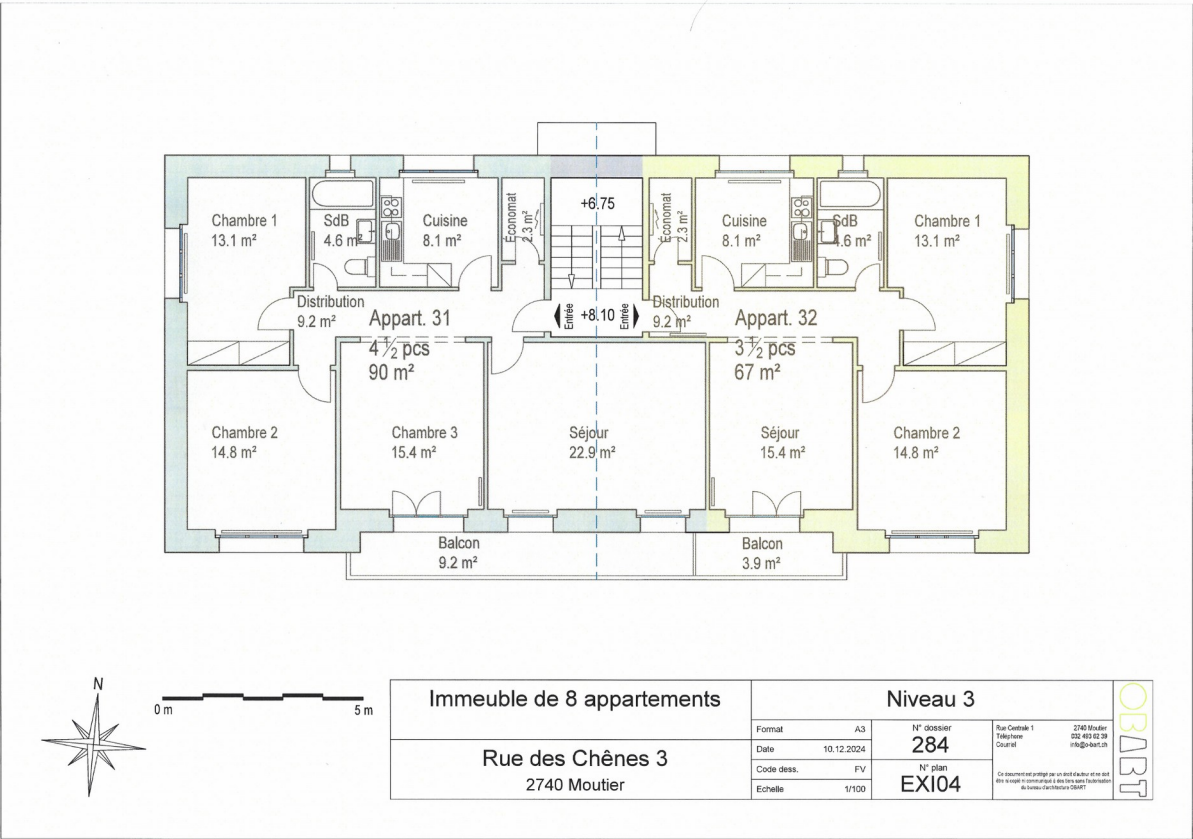
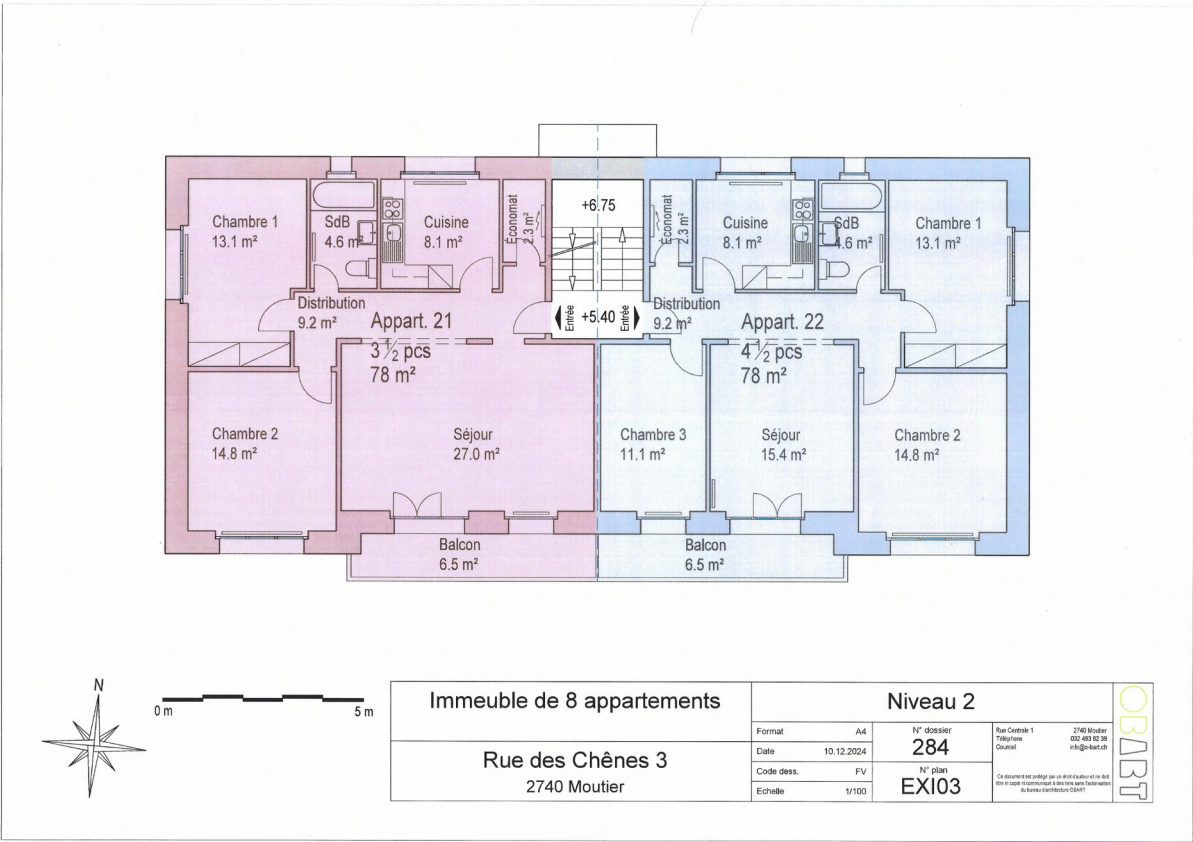
Wohnung – Küche mit Fischgrät-Laminat



Wohnbereich mit Fischgrät-Laminat und Balkonzugang

11 | Grundrisse





Hinweis: Flächenangaben basieren auf den vorliegenden Grundrissplänen. Sämtliche Angaben verstehen sich ohne Gewähr.

12 | Kaufangebot

Richtkaufpreis CHF 1'650'000.–

Der Richtkaufpreis dient als Grundlage für die Verkaufsverhandlungen. Die Übergabe der Liegenschaft erfolgt nach Vereinbarung. Weiterführende Objektunterlagen und Nachweise können ernsthaften Kaufinteressenten im weiteren Verlauf des Verkaufsprozesses zur Verfügung gestellt werden.

13 | Ihr Ansprechpartner

Sandmeier Immobilien

Roland Sandmeier
Rütistrasse 36
3298 Oberwil bei Büren

T +41 32 652 34 05
M +41 79 737 77 00
info@sandmeierimmo.ch



Persönlich. Regional. Verlässlich.

Hinweis: Die vorliegende Verkaufsdokumentation dient der allgemeinen Information. Angaben zu Flächen, Mieten, Sanierungen, Versicherungswerten und weiteren Objektdaten basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben der Eigentümerschaft. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.