

**Zu verkaufen
2 Mehrfamilienhäuser
Obere Bahnhofstrasse 2 und 4
3700 Spiez**



Ansicht Südwest

- 27 Wohnungen und Studios
- 2 Werkstätte
- 1 Lagerraum
- 5 Garagen
- 6 Autounterstände
- 11 Parkplätze

Auskunft oder Anmeldung für eine Besichtigung
bei

BIGS

Büro für Immobilien- und Grundstückschätzungen

Alpenweg 12

3661 Uetendorf

Telefon 033 345 66 40

biggs@bluewin.ch

Massstab: 1:500

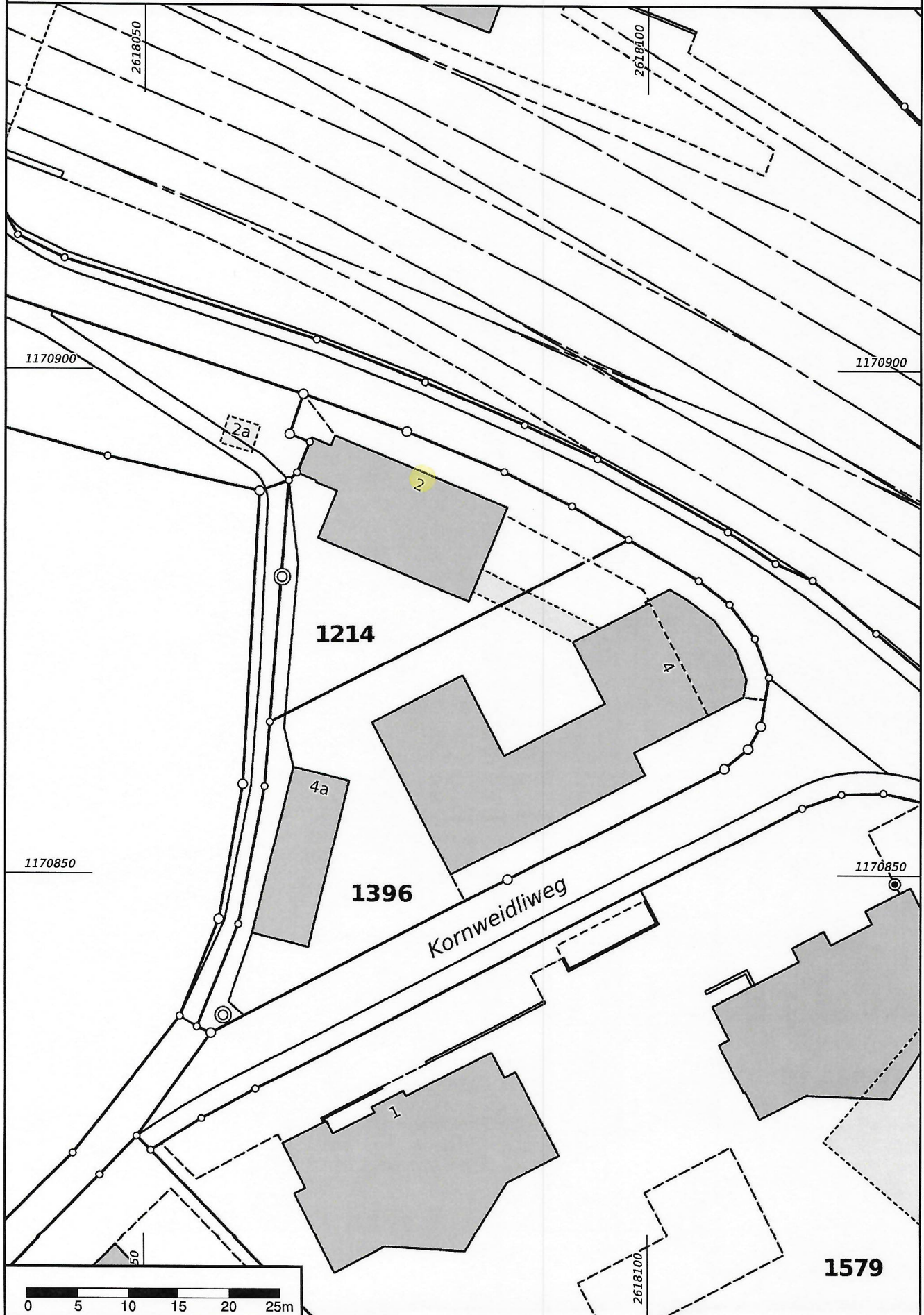
unbeglaubigte Plankopie

Erstellt am: 31.01.2025

RegioGIS
BERNER OBERLAND



Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Grundstücke mit unterstrichenen Grundstücksnummern sind im Grundbuch provisorisch eingetragen.





Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Spiez / 1214

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 768 Spiez
Grundstück-Nr.: 1214
E-GRID: CH834605356763

Adresse*: Chorematte
Spiez
Plan-Nr.*: 4556
Fläche*: 578 m2, AV93
Bodenbedeckung*: Strasse, Weg, 30 m2
Übrige befestigte Fläche, 355 m2
Übrige humusierte Fläche, 11 m2
Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, 182 m2
Obere Bahnhofstrasse 2, 3700 Spiez

Dominierte Grundstücke:

AV Bemerkungen:

Ämtlicher Wert*: CHF 1'752'800.00 (inkl. Ertragswertkomponente), gültig ab Steuerjahr 2020

Ertragswert gem. BGBB*:

Bemerkungen*:

Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Alleineigentum

21.12.1988, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
14.06.2001, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen:

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

Gemäss Grundbuch

Grundlasten:

Gemäss Grundbuch

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 31. März 2025:

keine

Geometergeschäfte bis 31. März 2025:

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Spiez / 1214

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

3714 Frutigen, 01. April 2025/mlr

Grundbuchverwalter/-in



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Spiez / 1396

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 768 Spiez
Grundstück-Nr.: 1396
E-GRID: CH843546056797

Adresse*: Chorematte
Spiez

Plan-Nr.*: 4556

Fläche*: 1'320 m², AV93

Bodenbedeckung*: Strasse, Weg, 65 m²
Übrige befestigte Fläche, 594 m²
Gartenanlage, 132 m²

Gebäude*: Wohn- und Geschäftshaus, 431 m²
Obere Bahnhofstrasse 4, 3700 Spiez
Garage, 98 m²
Obere Bahnhofstrasse 4a, 3700 Spiez

Dominierte Grundstücke:

AV Bemerkungen:

Ämtlicher Wert*: CHF 2'394'200.00, gültig ab Steuerjahr 2020

Ertragswert gem. BGBB*:

Bemerkungen*:

Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Alleineigentum

21.12.1988, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen:

01.06.1981 018-V+A 898

Revers ID.010-2002/004908

Dienstbarkeiten:

Gemäss Grundbuch

Grundlasten:

Gemäss Grundbuch

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 31. März 2025:

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Spiez / 1396

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Geometergeschäfte bis 31. März 2025: keine

3714 Frutigen, 01. April 2025/mlr

Grundbuchverwalter/-in

Beschrieb

Lage:

Die obere Bahnhofstrasse liegt vom Bahnhof aus gesehen auf der gegenüberliegenden Seite der Gleisanlage. Die Lärmbelästigung durch den Zugsverkehr ist gering, da die Züge im Bahnhofs-bereich höchstens mit 60 kmh fahren dürfen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser an der oberen Bahnhofstrasse 2 und 4 sind auf zwei verschiedene Parzellen verteilt, bilden jedoch wegen der gemeinsamen Heizung im Gebäude Nr. 2 eine Einheit.

Grundstück:

Das Grundstück GB-Nr. 1214 hat einen Halt von 548 m² und ist mit dem Wohn- und Geschäftshaus Nr. 2 überbaut. Das Grundstück GB-Nr. 1396 hat einen Halt von 1'320 m² und ist mit dem Wohn- und Geschäftshaus Nr. 4 und dem Garagengebäude Nr. 4a überbaut.

Bauart:

Die Wohn- und Geschäftshäuser sind in Holzbauweise erstellt. Im Wohn- und Geschäftshaus Nr. 4 wurde ein Lift eingebaut.

Mieten:

Die Mietzinse sind sehr moderat festgesetzt. Aus diesem Grund ist die Fluktuationsrate gering.

Raumanordnung:

Gemäss beiliegenden Grundrissplänen.

Mieterspiegel
01.01.2025 – 31.12.2025

(Ob. Bahnhofstr. 2)

Liegenschaft Objekt (Typ)	Mieter	m²	Komponente	ZP	Netto	Akonti	Pauschalen	Brutto
Liegenschaft 1: Obere Bahnhofstrasse 2, 3700 Spiez								
101 Studio EG Links			01.06.2024 - offen	1	6'456.00	1'200.00	0.00	7'656.00
102 5-Zimmerwohnung EG Mitte			01.06.2024 - 28.02.2025	1	2'660.00	600.00	0.00	3'260.00
			01.03.2025 - offen	1	13'300.00	3'000.00	0.00	16'300.00
103 2-Zimmerwohnung EG rechts			01.12.2024 - offen	1	12'000.00	2'400.00	0.00	14'400.00
201 Studio 1. OG links			01.06.2024 - offen	1	6'900.00	1'080.00	0.00	7'980.00
202 5-Zimmerwohnung 1. OG Mitte			01.06.2024 - offen	1	16'728.00	3'600.00	0.00	20'328.00
203 2-Zimmerwohnung 1. OG rechts			01.06.2024 - offen	1	11'100.00	1'440.00	0.00	12'540.00
301 Studio 2. OG links			01.03.2014 - offen	1	7'200.00	1'080.00	0.00	8'280.00
302 3-Zimmerwohnung 2. OG Mitte			16.04.2010 - offen	1	16'080.00	3'240.00	0.00	19'320.00
303 2-Zimmerwohnung 2. OG rechts			01.06.2024 - offen	1	10'728.00	1'680.00	0.00	12'408.00
401 3-Zimmerwohnung 3. OG links			01.06.2024 - offen	1	14'664.00	3'360.00	0.00	18'024.00
402 1½-Zimmerwohnung 3. OG rechts			01.02.2024 - offen	1	9'960.00	1'320.00	0.00	11'280.00
5001 Lagerraum			01.10.2024 - offen	1	7'800.00	0.00	0.00	7'800.00
7001 Garage Nr. 1			01.11.2012 - offen	1	4'320.00	0.00	0.00	4'320.00
7002 Garage Nr. 2			01.11.2012 - offen	1	4'320.00	0.00	0.00	4'320.00
7003 Garage Nr. 3			01.01.2011 - offen	1	2'520.00	0.00	0.00	2'520.00
3001 Autourterstand Nr. 1			01.03.2014 - offen	1	720.00	0.00	0.00	720.00
3002 Autourterstand Nr. 2			01.11.2022 - offen	1	840.00	0.00	0.00	840.00
3003 Autourterstand Nr. 3			01.01.2018 - offen	1	840.00	0.00	0.00	840.00
3004 Autourterstand Nr. 4			01.09.2016 - offen	1	840.00	0.00	0.00	840.00
3005 Autourterstand Nr. 5			01.07.2020 - offen	1	840.00	0.00	0.00	840.00
3006 Autourterstand Nr. 6			01.06.2020 - offen	1	840.00	0.00	0.00	840.00
Liegenschaft 1: vermietet			92.1 %		139'656.00	21'600.00	0.00	161'256.00
Liegenschaft 1: Leerstände			7.9 %		12'000.00	2'400.00	0.00	14'400.00
Liegenschaft 1: Obere Bahnhofstrasse 2			100.0 %		151'656.00	24'000.00	0.00	175'656.00
Mandant 107: vermietet			92.1 %		139'656.00	21'600.00	0.00	161'256.00
Mandant 107: Leerstände			7.9 %		12'000.00	2'400.00	0.00	14'400.00
(Ob. Bahnhofstr. 2)			100.0 %		151'656.00	24'000.00	0.00	175'656.00

Mieterspiegel
01.01.2025 – 31.12.2025

12.02.2025
Seite 1

(Ob. Bahnhofstr. 4)

Liegenschaft Objekt (Type)	Mieter	m²	Komponente	ZP	Netto	Akonti/	Pauschalen	Brutto
Liegenschaft 1: Obere Bahnhofstrasse 4, 3700 Spiez								
101 1-Zimmerwohnung EG Mitte			01.06.2024 - offen	1	6'732.00	840.00	0.00	7'572.00
102 3-Zimmerwohnung EG rechts			16.01.2024 - offen	1	12'360.00	2'400.00	0.00	14'760.00
103 1-Zimmerwohnung EG rechts			01.06.2024 - offen	1	7'260.00	1'080.00	0.00	8'340.00
201 3-Zimmerwohnung 1. OG			01.07.2024 - offen	1	16'236.00	2'160.00	0.00	18'396.00
202 3-Zimmerwohnung 1. OG			01.12.2024 - offen	1	14'388.00	2'040.00	0.00	16'428.00
203 1½-Zimmerwohnung 1. OG			01.06.2024 - offen	1	9'108.00	1'440.00	0.00	10'548.00
204 Studio 1. OG			01.06.2024 - offen	1	9'900.00	1'440.00	0.00	11'340.00
205 Studio 1. OG			01.06.2024 - offen	1	9'468.00	1'200.00	0.00	10'668.00
206 2-Zimmerwohnung 1. OG			01.06.2024 - offen	1	11'184.00	1'440.00	0.00	12'624.00
207 4-Zimmerwohnung 1. OG			01.06.2024 - 28.02.2025	1	2'186.00	410.00	0.00	2'596.00
			01.03.2025 - offen	1	10'930.00	2'050.00	0.00	12'980.00
301 3-Zimmerwohnung 2. OG links			01.06.2024 - offen	1	14'880.00	2'160.00	0.00	17'040.00
302 4-Zimmerwohnung 2. OG Mitte			01.11.2023 - offen	1	15'240.00	2'520.00	0.00	17'760.00
303 1½-Zimmerwohnung 2. OG rechts			01.07.2023 - offen	1	9'180.00	1'200.00	0.00	10'380.00
401 2-Zimmerwohnung 3. OG links			01.06.2024 - offen	1	8'616.00	1'440.00	0.00	10'056.00
402 2-Zimmerwohnung 3. OG rechts			01.06.2024 - offen	1	11'472.00	1'560.00	0.00	13'032.00
701 Garage Nr. 1			01.06.2019 - offen	1	1'200.00	0.00	0.00	1'200.00
702 Garage Nr. 2			01.11.2023 - offen	1	1'200.00	0.00	0.00	1'200.00
703 Garage Nr. 3			01.08.2003 - offen	1	1'200.00	0.00	0.00	1'200.00
704 Garage Nr. 4			01.10.1994 - offen	1	1'200.00	0.00	0.00	1'200.00
705 Garage Nr. 5			01.11.2016 - offen	1	1'200.00	0.00	0.00	1'200.00
706 Garage Nr. 6			01.07.2018 - offen	1	1'200.00	0.00	0.00	1'200.00
801 Motorradabstellplatz Nr. 1			01.10.2009 - offen	1	120.00	0.00	0.00	120.00
802 Parkplatz Nr. 2			01.04.2020 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
803 Parkplatz Nr. 3			01.03.2023 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
804 Parkplatz Nr. 4			01.04.2023 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
805 Parkplatz Nr. 5			01.12.2023 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
806 Parkplatz Nr. 6			01.04.2023 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00

Mieterspiegel
01.01.2025 – 31.12.2025

12.02.2025
Seite 2

(Ob. Bahnhofstr. 4)

Liegenschaft Objekt (Typ)	Mieter	m²	Komponente	ZP	Netto	Akonti	Pauschalen	Brutto
807 Parkplatz Nr. 7			01.11.2024 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
808 Parkplatz Nr. 8			01.02.2023 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
809 Parkplatz Nr. 9			01.02.2023 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
810 Parkplatz Nr. 10			01.02.2022 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
811 Motorradabstellplatz Nr. 11			01.01.2010 - offen	1	120.00	0.00	0.00	120.00
812 Parkplatz Nr. 12			01.11.2024 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
813 Parkplatz Nr. 13			01.06.2019 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
814 Parkplatz Nr. 14			01.12.2024 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
815 Parkplatz Nr. 15			01.12.2024 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
816 Parkplatz Nr. 16			01.11.2023 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
817 Parkplatz Nr. 17			01.10.2022 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
818 Parkplatz Nr. 18			01.10.2022 - offen	1	480.00	0.00	0.00	480.00
9501 Werkstatt EG					9'528.00	1'320.00	0.00	10'848.00
9502 Werkstatt EG Mitte			01.06.2024 - offen	1	3'000.00	600.00	0.00	3'600.00
9503 Loftwohnung EG Rechts			01.06.2024 - offen	1	13'968.00	3'120.00	0.00	17'088.00
Liegenschaft 1: vermietet			93.3 %		196'706.00	28'370.00	0.00	225'076.00
Liegenschaft 1: Leerstände			6.7 %		14'050.00	2'050.00	0.00	16'100.00
Liegenschaft 1: Obere Bahnhofstrasse 4			100.0 %		210'756.00	30'420.00	0.00	241'176.00
Mancant 108: vermietet			93.3 %		196'706.00	28'370.00	0.00	225'076.00
Mancant 108: Leerstände			6.7 %		14'050.00	2'050.00	0.00	16'100.00
(Ob. Bahnhofstr. 4)			100.0 %		210'756.00	30'420.00	0.00	241'176.00

Eckdatenblatt

Obere Bahnhofstrasse	Nr. 2	Nr. 4
Grundbuchnummer:	1214	1396
Grundstückfläche:	578 m ²	1'320 m ²
Bauzone:	Mischzone M3	Mischzone M3
Amtlicher Wert:	Fr. 1'752'800.--	Fr. 2'394'200.--
Gebäudeversicherungswert:	Fr. 3'136'000.--	Fr. 4'221'600.--
Steuersatz der Gemeinde:	1.65 Einheiten	
Liegenschaftssteuer:	0,9 ‰	

Verkaufspreis: Fr. 6'800'000.—

Was einer Bruttorendite von **5.3%** entspricht

Allgemeines:

Die Handänderungsabgaben gehen zu Lasten des Käufers. Die Schuldbriefe können vom Käufer übernommen werden. Die Angaben in dieser Dokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherungen.

Geringfügige Abweichungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Im Falle eines Verkaufs gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Kaufvertrages.

Die Verkaufsunterlagen dürfen nicht ohne ausdrückliche Zustimmung der Verkäuferschaft an Dritte weitergegeben werden. Ebenso ist die Einschaltung von Dritten, Händlern, usw. nicht erwünscht.