



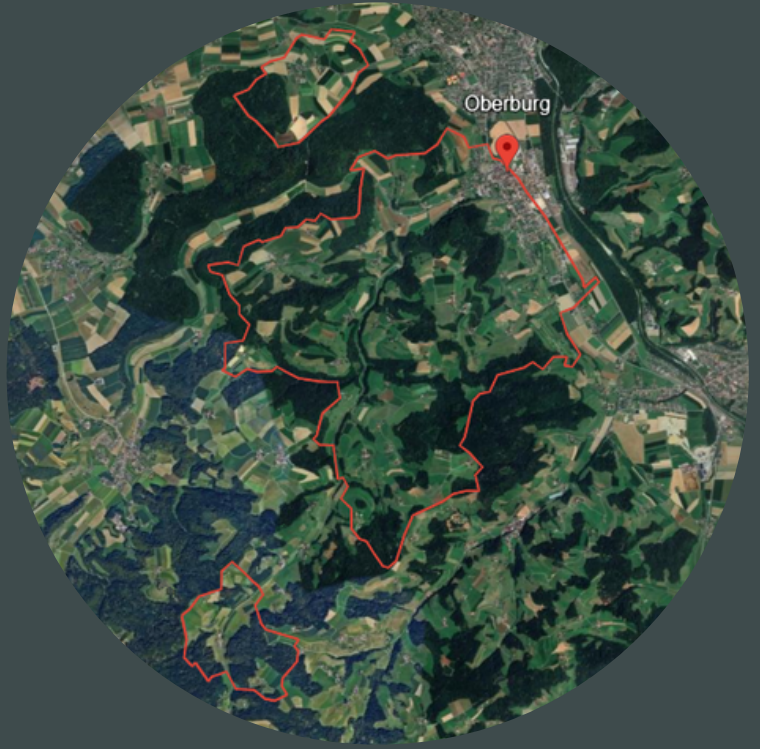
Renditeobjekt mit ca. 4.5 % Bruttorendite
und klarem Wertsteigerungspotenzial

Bärenstrasse 14 | 3414 Oberburg

Kaufpreis CHF 1'900'000



Inhaltsverzeichnis



Liegenschaftsbeschrieb	3
Angaben	3
Eckdaten	3
Sanierungen	4
Lage und Umgebung	4
Besonderheiten	4
Verkaufsart	4
Aktuelle IAZI Zahlen	5
Distanzen	6
Auf einen Blick	7
Impressionen von Aussen	8
Impressionen der Wohnungen	9
Küchen und Bäder	10
Verkehrs - und Nebennutzflächen	11
Grundrisspläne	12
Katasterplan	13
Mieterspiegel	14
Urheberrecht und Haftungsausschluss	15





Luftaufnahme Oberburg



LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

ANGABEN

Die Wohnliegenschaft an der **Bärenstrasse 14 in Oberburg** umfasst sechs **Wohneinheiten**, bestehend aus **drei 3.5-Zimmerwohnungen** sowie **drei 4.5-Zimmerwohnungen**.

Die Einheiten verfügen über **funktionale, gut vermietbare Grundrisse** mit **Balkon, Kellerabteil, Badezimmer** sowie **separatem Gäste-WC**.

Die Liegenschaft wird als **Renditeobjekt** angeboten.

Der **überwiegende Teil der Wohnungen ist vermietet** und bildet eine **stabile Ertragsbasis**.

Der aktuelle Leerstand **bietet die Möglichkeit**, Mietzinse **marktgerecht anzupassen** und die Ertragsbasis gezielt zu steigern.

In den vergangenen Jahren wurden **laufend werterhaltende Investitionen** vorgenommen. Die Liegenschaft präsentiert sich insgesamt in einem **gepflegten Zustand**.

Die Verkäuferschaft hat sich bewusst für eine marktgerechte Preispositionierung entschieden, um qualifizierten Investoren eine attraktive Einstiegsmöglichkeit zu bieten.

Bei konkretem Kaufinteresse werden weitere objektspezifische Unterlagen gerne zur Verfügung gestellt.

Diese Unterlagen sind zum jetzigen Zeitpunkt der Entscheidungsfindung nicht Bestandteil des Dossiers.

Referenz:	5828030
Wohneinheiten:	6
Typ:	Renditeobjekt
Verfügbarkeit:	sofort
Grundstücksfläche:	820 m ²
Baujahr:	1972
Heizanlage:	Ölheizung
Wärmeverteilung:	Radiator
Parkierung:	Ja
6 Einstellhallenplätze sind inbegriffen	

ECKDATEN

Versicherungswert:	CHF 2'014'400
Parzellennummer:	823
Mieterträge Ist:	CHF 68'148 p.a.
Mieterträge Soll:	CHF 79'968 p.a.
Mieterträge EHP Ist:	CHF 6'120 p.a.
Mieterträge EHP Soll:	CHF 6'120 p.a.
<u>Ges. Mieterträge Soll:</u>	<u>CHF 86'088 p.a.</u>
Aktueller Leerstand:	CHF 11'820 p.a.
Leerstandsquote:	14.8 %
<u>Kaufpreis:</u>	<u>CHF 1'900'000</u>
<u>Bruttorendite:</u>	<u>ca. 4,5 %</u>

Die Berechnung basiert auf der Soll Ertragssituation vor Abzug technischer Entwertung.





Sanierungen der Gesamtliegenschaft

2008

- Fenstersanierung
- Erneuerung Wärmeerzeugung
- Dämmung Decke Untergeschoss

2015

- Fassadenverkleidung
- Dachsanierung
- Erneuerung Ablaufrohre
- Installation Sonnenstoren
- Installation Rollläden / Lamellenstoren

2020 / 2021

- Fallsanierung
- Sanierung Bäder
- Küchenerneuerung in einer Wohnung

LAGE UND UMGEBUNG

Oberburg (Kanton Bern) liegt südlich von **Burgdorf** im Emmental.

Der Standort verfügt über eine **gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr**

mit **S-Bahn- und Busverbindungen** in Richtung **Burgdorf, Thun** und das **regionale Zentrum**.

Die **Infrastruktur des täglichen Bedarfs, Bildungsangebote** sowie **Naherholungsgebiete** befinden sich in **kurzer Distanz** und machen die Lage sowohl für **Mieter** als auch für **langfristig orientierte Investoren** attraktiv.

BESONDERHEITEN

- **Laufende Ertragsbasis** mit zusätzlichem **Optimierungspotenzial**
- **Bestehender Leerstand** ermöglicht **etappierte Sanierungsstrategie**
- **Werterhaltender Unterhalt** über mehrere Jahre
- **Einstellhallenplätze separat erwerbbar**

VERKAUFSART

Die Liegenschaft wird im **Direktverkauf** angeboten.

Mehrere Besichtigungstermine haben bereits stattgefunden.

Aktuell befindet sich das Objekt in der Entscheidungsphase.

Der **ausgeschriebene Kaufpreis** von CHF 1'900'000 bildet die **aktuelle Preisbasis**.

Der Zuschlag erfolgt an das wirtschaftlich attraktivste Angebot.



NIEDERER

mobil in immobilien

Aktuelle IAZI Einschätzung

Attraktives Einstiegsszenario
unter indikativem
Marktwertniveau

3.5-Zimmerwohnungen
77 m² × CHF 5'000 =
CHF 385'000 × 3 Einheiten =
CHF 1'155'000

4.5-Zimmerwohnungen
88 m² × CHF 4'700 =
CHF 413'600 × 3 Einheiten =
CHF 1'240'800

Einstellhallenplätze
6 × ca. CHF 30'000 =
CHF 180'000

Daraus ergibt sich folgendes
indikatives Gesamtwertniveau:

CHF 2'575'800

Kaufpreis:
CHF 1.90 Mio

Marktwert:
rund CHF 2.57 Mio

Potenzielle Differenz
von rund
CHF 650'000

IAZI CIFI Professional

DE

Bericht

Karte Satellit

Bärenstrasse 14, 3414 Oberburg

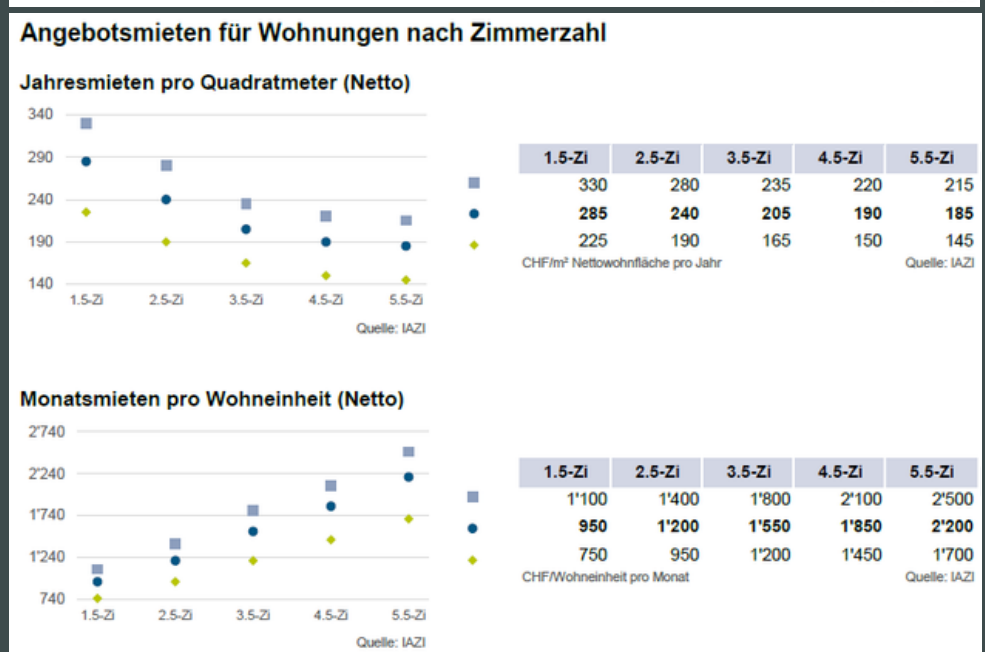
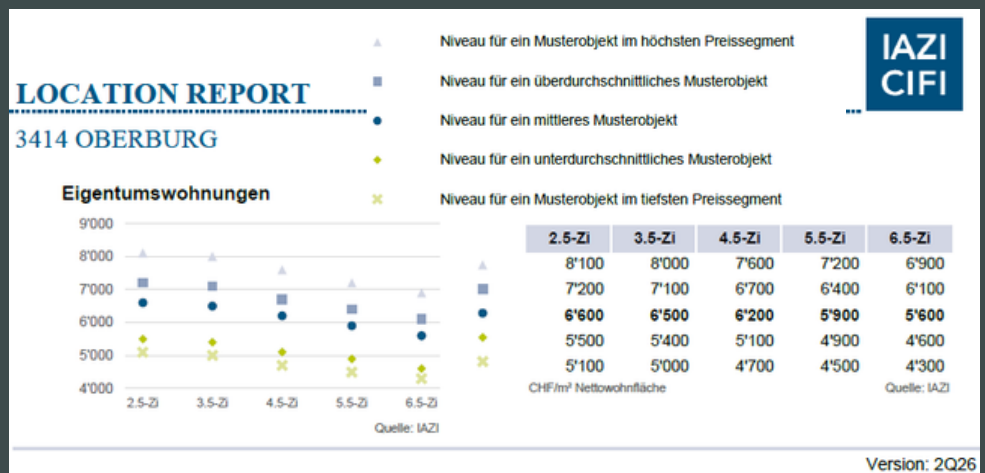
Diese Adresse verwenden

Google

Kartendaten © 2026 Bilder © 2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc., © swisstopo 1:50 m

Nutzungsbedingungen

Adresseingabe		Ergebnis Adressvalidierung		Ergebnis Micro-Rating	
PLZ / Ort	3414 Oberburg	Status	Validierung erfolgreich	Status	Micro-Rating erfolgreich
Strasse / Haus-Nr.	Bärenstrasse 14	PLZ / Ort	3414 Oberburg	IAZI-Score	2.5
	Adresse lokalisieren	Strasse / Haus-Nr.	Bärenstrasse 14	IAZI-Rating	Sehr gut - Gut
		Koordinaten	47.0349763 / 7.6291398	Rating-Typ	Transaktionsbasiert
		Genauigkeit	Hausebene		



Attraktives Einstiegsszenario
mit zusätzlichem Optimierungspotenzial.



NIEDERER
mobil in immobilien



Distanzen



				
Bahnhof	519 m	12 min	12 min	3 min
Öffentliche Verkehrsmittel	72 m	1 min	1 min	1 min
Kindergarten	127 m	2 min	2 min	1 min
Primarschule	127 m	2 min	2 min	1 min
Sekundarschule	127 m	2 min	2 min	1 min
Geschäfte	185 m	6 min	6 min	2 min
Post	106 m	4 min	4 min	1 min
Bankautomat	185 m	6 min	6 min	2 min
Krankenhaus	1.47 km	25 min	13 min	7 min





Auf einen Blick



Immobilienpreise Niveau



Steuern Einkommensteuer



Wohnungsmarkt Leerwohnungsziffer



Naturgefahrenradar

Sturm
Hagel
Oberflächenabfluss
Erdbeben
Radon
Lawine
Rutschung
Sturz
Hochwasser

gross
erheblich
gering
gering
gering
keine
keine
keine
keine

UMGEBUNG

Dorf
Ländlich
Einkaufsmöglichkeiten
Bank
Post
Restaurant(s)
Bahnhof
Bushaltestelle
Kinderfreundlich
Kindergarten
Primarschule
Golfplatz

AUSSENBEREICH

Balkon(e)
Gebaut auf ebenen
GeländeBegrünung

INNENBEREICH

Einstellhallenplatz
Natürliches Licht
Keller
Parkplatz

AUSSTATTUNG

Gemeinschaftswasch-
küche

BESONNUNG

Gut

Mobilität Erreichbarkeit



Bevölkerung Entwicklung



Bau Aktivität



NIEDERER
mobil in immobilien



Impressionen von Aussen





Impressionen der Wohnungen



NIEDERER
mobil in immobilien



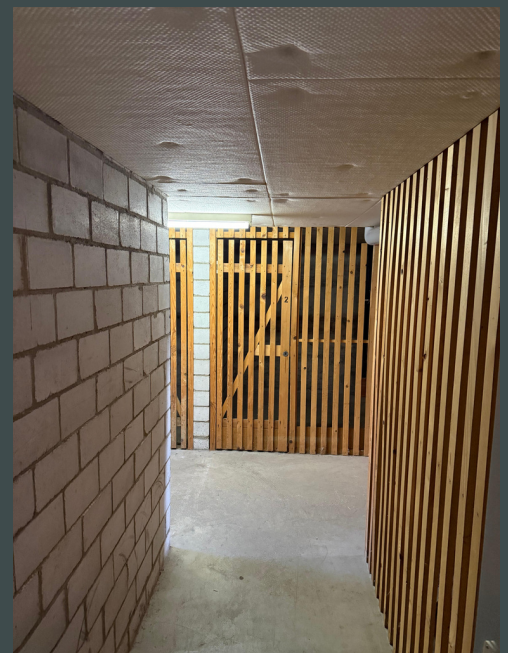
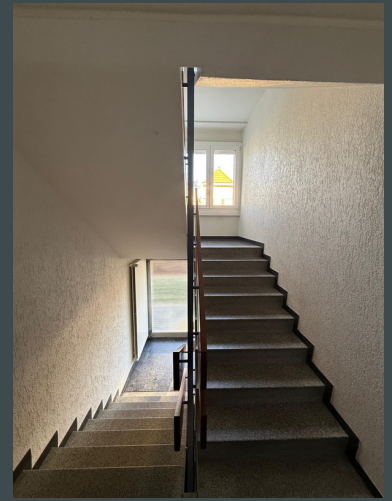
Küchen und Bäder



NIEDERER
mobil in immobilien



Verkehrs - und Nebennutzflächen



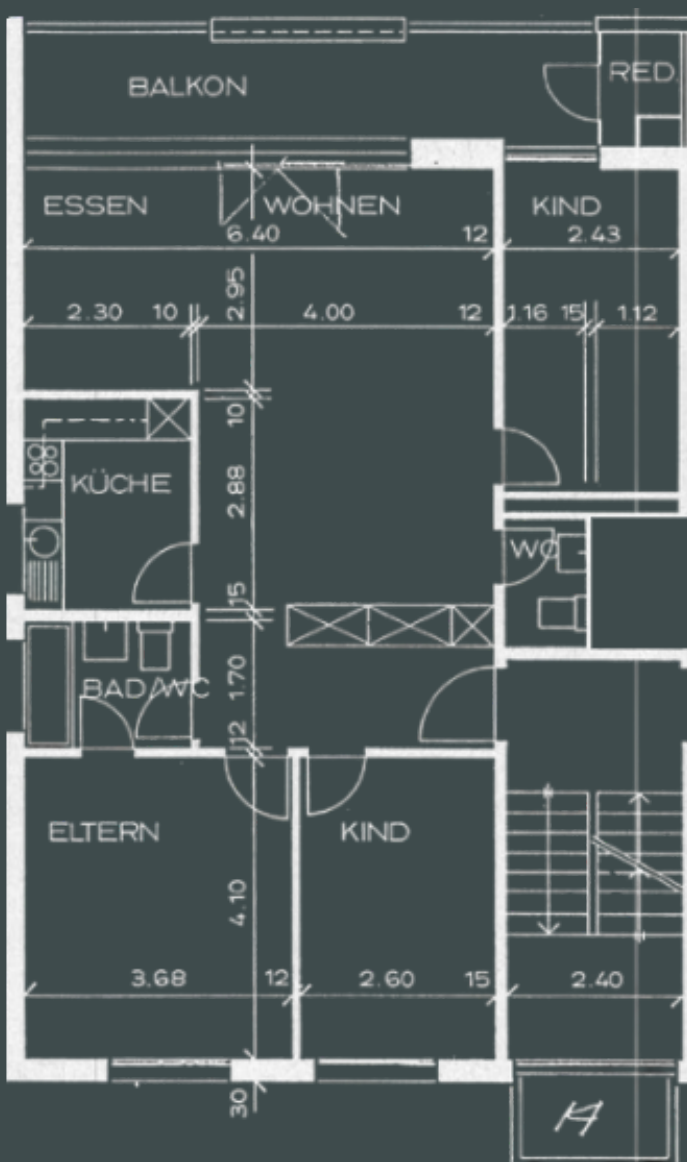
NIEDERER
mobil in immobilien

Grundrissplan Geschossfläche

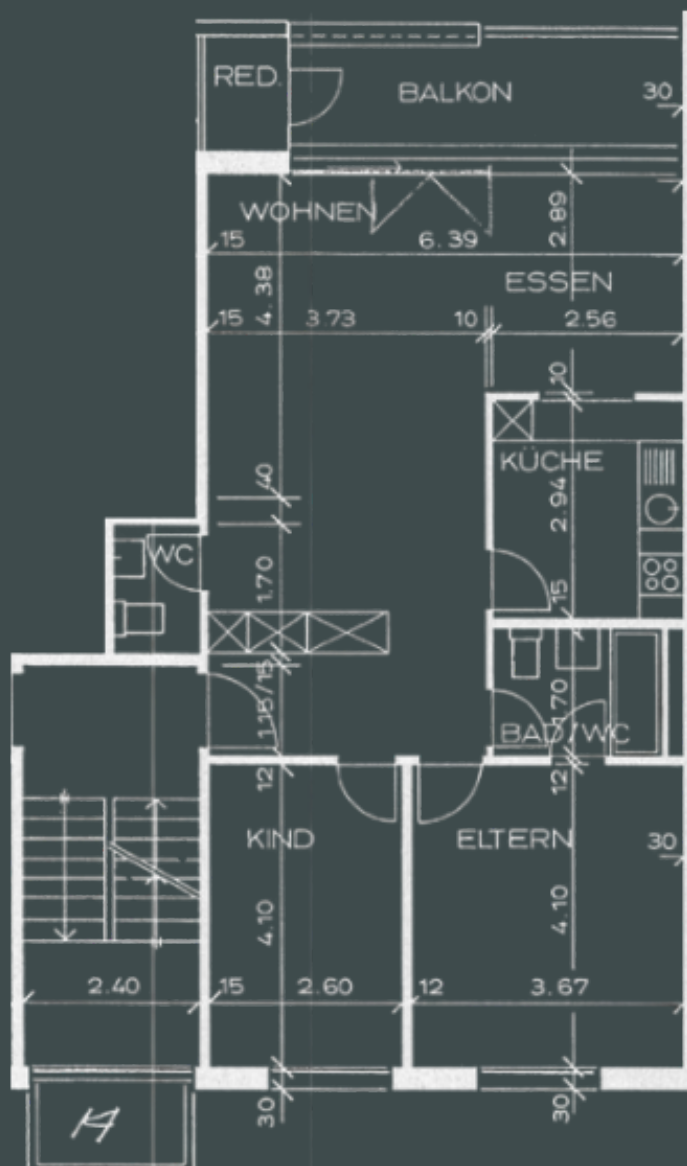
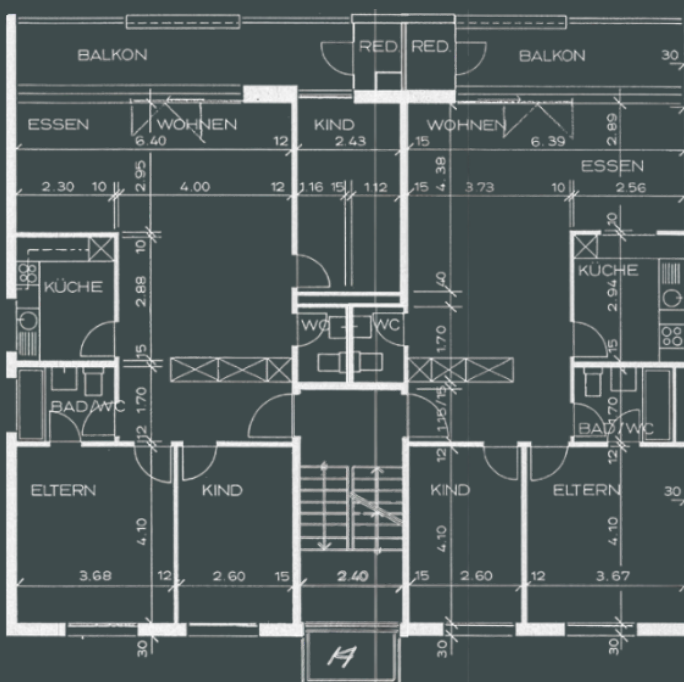


Grundrisspläne

Grundrissplan
4.5 Zimmer Wohnung
88 m²



Grundrissplan
3.5 Zimmer Wohnung
77 m²



Katasterplan



NIEDERER
mobil in immobilien



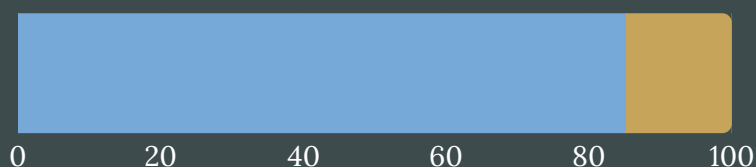
Mieterspiegel

Bärenstrasse 14, 3414 Oberburg



Objekt	Belegung	Einzug	Nettomiete
4.5 Z-W EG links	Vermietet	01.12.2018	1'133.00
3.5 Z-W EG rechts	Vermietet	01.10.2024	1'211.00
4.5 Z-W 1.OG links	Vermietet	01.11.2009	1'054.00
3.5 Z-W 1.OG rechts	Leerstand	01.05.2025	985.00
4.5 Z-W 2.OG links	Vermietet	16.03.2024	1'070.00
3.5 Z-W 2.OG rechts	Vermietet	01.12.2024	1'211.00
Total Haus pro Monat (Ist)			5'679.00
Total Haus pro Jahr (Ist)			68'148.00
Total Haus pro Monat (Soll)			6'664.00
Total Haus pro Jahr (Soll)			79'968.00
Total EHP 6 St. pro Monat (Ist&Soll)			510.00
Total EHP 6 St.pro Jahr (Ist&Soll)			6'120.00
Total Monat (Ist)			6'189.00
Total Jahr (Ist)			74'268.00
Total Monat (Soll)			7'174.00
Total Jahr (Soll)			86'088.00
Total Leerstand/Monat			985.00
Total Leerstand/Jahr			11'820.00
Leerstandquote			14.8 %

● Vermietet ● Leerstand



per 29.07.2026



NIEDERER
mobil in immobilien



URHEBERRECHT UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Unterlagen wurden durch die **Niederer AG mobil in immobilien** erstellt und sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Veränderung, Vervielfältigung – ob auszugsweise oder vollständig – sowie die Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche, schriftliche Zustimmung der **Niederer AG mobil in immobilien** untersagt.

Die enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich der allgemeinen Orientierung und erfolgen ohne Gewähr. Dieses Dokument entfaltet im Rahmen eines Kaufvertrags oder bei der Eintragung im Grundbuchamt keinerlei rechtliche Wirkung. Bei einem Verkauf durch private Vermittlungspersonen werden weder vom Verkäufer noch von der **Niederer AG mobil in immobilien** Maklerprovisionen oder sonstige Kosten übernommen.



NIEDERER

mobil in immobilien

Niederer mobil in immobilien
Unterdorfstrasse 5
3072 Ostermundigen
www.niederer.com

Fachverantwortung:



Roger Niederer
CEO

Tel. +41 31 340 55 91
roger.niederer@niederer.com



Andreas Ramseier
CMO

Tel. +41 31 340 55 19
andreas.ramseier@niederer.com

Kontakt für Rückfragen



Roger Niederer
CEO

Tel. +41 31 340 55 91
roger.niederer@niederer.com



Tristan Morhardt
Vermarkter

Tel. +41 31 340 55 79
tristan.morhardt@niederer.com



NIEDERER

mobil in immobilien