Verkauf 3-Zimmerwohnung
mit Garage
Hauptstrasse 127, Orpund



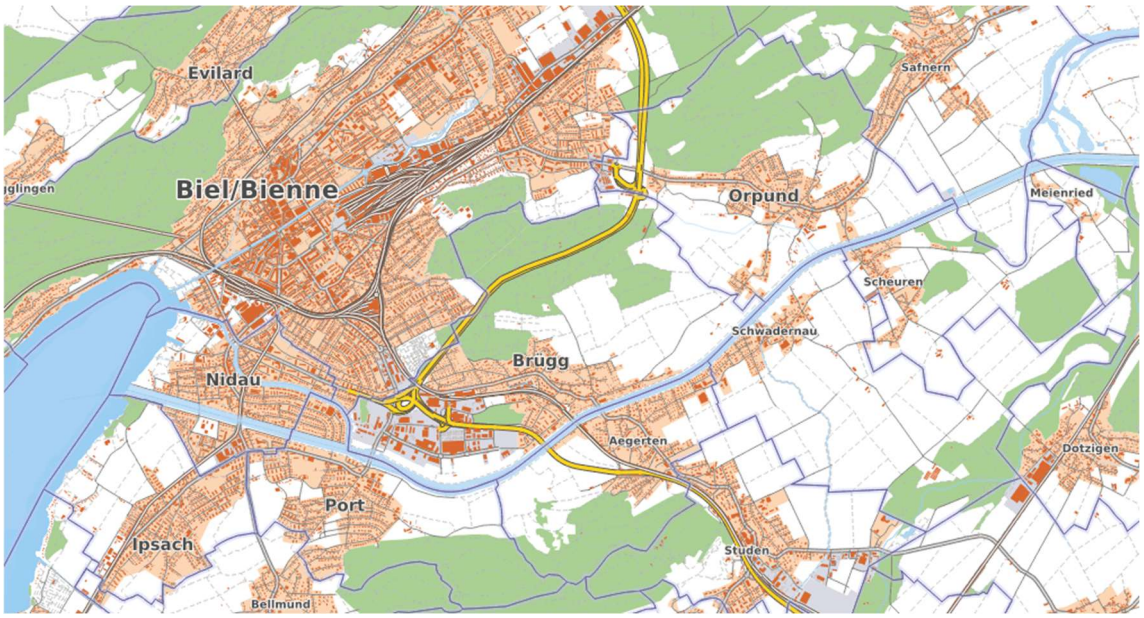
BAL. Immo-Treuhand AG
Immo-Fiduciaire SA

BAL. Immo-Treuhand AG, Plänkestrasse 20, 2501 Biel/Bienne
032 322 04 42 | info@balimmo.ch | www.balimmo.ch

Inhalt

Lage der Gemeinde / Liegenschaft 2
Zahlen und Fakten der Wohnung 3
Grundbuchauszug 4
Gebäudeversicherung Datenauskunft 5
  Wohnung 5
  Garage 6
Gebäudeversicherung Police 7
  Wohnung 7
  Garage 8
Heiz- & Betriebskostenabrechnung 2025 9
Wohnungsbeschrieb / Grundriss 10
Fotos 11
  Küche mit Sanierungsmöglichkeit 11
  Badezimmer mit Sanierungsmöglichkeiten 12
  Wohnzimmer – Balkon – Zimmer 13
  Umgebung 14

Lage der Gemeinde / Liegenschaft



Orpund ist eine attraktive Gemeinde im Berner Seeland, unmittelbar östlich der Stadt Biel/Bienne. Die Gemeinde zählt rund 3'400 Einwohner und verbindet ländlichen Charme mit einer guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum städtischen Zentrum. Geprägt wird Orpund durch ruhige Wohnquartiere, landwirtschaftliche Flächen und die naturnahe Umgebung entlang der Alten Aare. Die Gemeinde bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielfältigen Freizeitangeboten.

Die Liegenschaft befindet sich an der Hauptstrasse, ist jedoch leicht zurückversetzt und von einer grosszügigen Grünfläche umgeben. Die gute Besonnung sorgt für helle und freundliche Wohnverhältnisse, während der Balkon mit einer schönen Fernsicht zum Verweilen und Entspannen einlädt. Neben den Garagen stehen den Bewohnern und Gästen mehrere Besucherparkplätze zur Verfügung.
Die nächste Bushaltestelle befindet sich lediglich 160m entfernt. In knapp einem Kilometer Distanz hat es einen Autobahnanschluss in Richtung Bern, Biel, Solothurn und Jura.



Zahlen und Fakten der Wohnung

Baujahr	1969
Grundbuch	744 Orpund / 105-5
Amtlicher Wert	CHF 143'470.00
Wohnfläche	57m2
Wertquote	84 / 1'000
Renovationsfonds	Wohnung: CHF 102'724.20 *Stand: 23.10.2026*
Betriebskosten	ca. CHF 5'000.00 / Jahr *ca. CHF 420.00 / Monat*
Allgemeines	Die Liegenschaft verfügt über eine Ölheizung, sowie einen zentralen Warmwasser-Boiler. Es gibt eine gemeinsame Waschküche im UG der Liegenschaft. Der Stromverbrauch wird mittels SIPA-Waschsystem den Wohnungen zugeteilt. Die Liegenschaft verfügt über einen Personenlift für bis zu 5 Personen, welcher 2021 erneuert wurde. Sämtliche Elektroinstallationen des Allgemeinbereichs wurden 2026 saniert.
Verkaufspreis	**CHF 250'000.00** *(inklusive Garage)*
Verkaufsabwicklung	Bei Reservation des Objektes ist eine Finanzierungszusage einer Schweizer Bank vorzulegen, sowie eine nicht erstattungsfähige Anzahlung über CHF 20'000.00 zu leisten. Bestehende Hypotheken müssen keine übernommen werden. Die Wahl des Notars liegt beim Käufer – Handänderungs- & Notariatskosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Käufers.

Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Orpund / 105-5

Grundbuchgeschäfte hängig

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	744 Orpund
Grundstück-Nr	105-5
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH643546198706
Stammgrundstück	LIG Orpund 744/105
Wertquote	84/1'000
Sonderrecht	Wohnung C 2 im 1. OG Mitte und Nebenraum
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Grundstück-Nummer	Anteil
Orpund 744/1028	1/10

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
143'470		2020

Eigentum

Alleineigentum

Gerteis Eduard, 05.04.1943 — 28.05.1999 017-1999/1653/0 Kauf

Anmerkungen

22.10.1969 017-IV/5888	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.017-1999/009274	17.07.1986 017-1986/1427/0 30.06.1989 017-1989/1484/0
30.07.1999 017-1999/2523/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.017-2000/000255	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

04.01.1972 017-IV/8285	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 70'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7,5%, SchB vom 04.10.1949, I/8552, ID.017-1999/001078, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG, Grenchen
27.09.1988 017-1988/2246/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 8%, ID.017-1999/001079, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG, Grenchen
28.05.1999 017-1999/1654/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 30'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2000/000622, Einzelpfandrecht

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	22.10.2026	Keine		
Grundbuchgeschäfte bis	21.10.2026	032-2026/4887/0	01.07.2026	Erbgang Gerteis Eduard US 460 (eGV Anmeldung 2026070100759-1)

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Orpund 744/105

Gebäudeversicherung Datenauskunft

Wohnung

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Team Datenauskünfte Support
Telefon	0800 666 999
E-Mail	datenauskunft@gvb.ch
Anfrage	776834
Datum	Ittigen, 25. August 2026

BAL Immo-Treuhand AG
Plänkestrasse 20
2501 Biel/Bienne

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz	Karin Jaberg
Hauptobjekt und Mitversicherte	ORPUND , HAUPTSTRASSE 127
Grundbuchblatt Nr.	744.0.105
Eigentümer	Stweg. Hauptstrasse 127 2552 Orpund
Korrespondenzadresse	BAL Immo-Treuhand AG Plänkestrasse 20 2501 Biel/Bienne
Policennummer	19543
Versicherungssumme	3,299,000
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1969
Kubatur	3,519 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	27.06.2012
Objektbemerkungen	Auf Wunsch versichert: Gartenmauer CHF 25'000.-- / Index 194
Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	BAL Immo-Treuhand AG Plänkestrasse 20 2501 Biel/Bienne

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Verarbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

Garage

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Team Datenauskünfte Support
Telefon	0800 666 999
E-Mail	datenauskunft@gvb.ch
Anfrage	776835
Datum	Ittigen, 25. August 2026

BAL Immo-Treuhand AG
Plänkestrasse 20
2501 Biel/Bienne

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz	Karin Jaberg
Hauptobjekt und Mitversicherte	ORPUND , HAUPTSTRASSE 127A
Grundbuchblatt Nr.	744.0.1028
Eigentümer	Stweg. Hauptstr. 127 und 127 A 2552 Orpund
Korrespondenzadresse	BAL Immo-Treuhand AG Plänkestrasse 20 2501 Biel/Bienne
Policennummer	19544
Versicherungssumme	367,300
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1970
Kubatur	780 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	01.01.1991
Objektbemerkungen	Dependance
Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	BAL Immo-Treuhand AG Plänkestrasse 20 2501 Biel/Bienne

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Verarbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

Gebäudeversicherung Police

Wohnung

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Kundencenter
Telefon	0800 666 999
E-Mail	info@gvb.ch
Datum	Ittigen, 1. Februar 2013 / JR13

Gebäudeversicherung Bern (GVB)

Versicherungspolice 1 / 2
Vertrag Nr. 19543-A
Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

Versicherungsnehmer	Stweg. Hauptstrasse 127 2552 Orpund
Versicherungsbeginn	01.01.2013
Letzte Gebäudeschätzung	27.06.2012
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres
Mutationsgrund	Indexierung
Objektstandort	ORPUND HAUPTSTRASSE 127
Versichertes Objekt	Wohnhaus
Bauart	Massiv
Versicherungssumme	CHF 2'735'000.00
Baukostenindex GVB	194 Punkte
GVB Standard inkl. Präventionsanteil	0.34‰ CHF 929.95
Jahresprämie **inkl. 5 % Stempelsteuer**	**CHF 929.95**
Besondere Bedingungen	Auf Wunsch versichert: Gartenmauer CHF 25'000.-- / Index 194
Versicherte Leistungen und Selbstbehalte	Siehe allgemeine Versicherungsbedingungen (AVB) vom 01.01.2013

Gebäudeversicherung Bern (GVB)

Ueli Winzenried
Vorsitzender der Geschäftsleitung

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Kundencenter
Telefon	0800 666 999
E-Mail	info@gvb.ch
Datum	Ittigen, 1. Februar 2013 / JR13

Gebäudeversicherung Bern (GVB)

Versicherungspolice 1 / 2
Vertrag Nr. 19544-A
Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen.

Versicherungsnehmer	Stweg. Hauptstr. 127 + 127 A 2552 Orpund		
Versicherungsbeginn	01.01.2013		
Letzte Gebäudeschätzung	01.01.1991		
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres		
Mutationsgrund	Indexierung		
Objektstandort	ORPUND HAUPTSTRASSE 127A		
Versichertes Objekt	Nebengebäude		
Bauart	Massiv		
Versicherungssumme	CHF	304'500.00	
Baukostenindex GVB	194 Punkte		
GVB Standard inkl. Präventionsanteil	0.34‰	CHF	103.50
Jahresprämie **inkl. 5 % Stempelsteuer**		**CHF**	**103.50**
Besondere Bedingungen	Dependance		
Versicherte Leistungen und Selbstbehalte	Siehe allgemeine Versicherungsbedingungen (AVB) vom 01.01.2013		

Gebäudeversicherung Bern (GVB)

Ueli Winzenried
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Heiz- & Betriebskostenabrechnung 2025

Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Abrechnungsperiode 01.01.2025 - 31.12.2025

Objekt: 3.0 Zwg 1. Stock Mitte 01.01.2025 - 31.12.2025

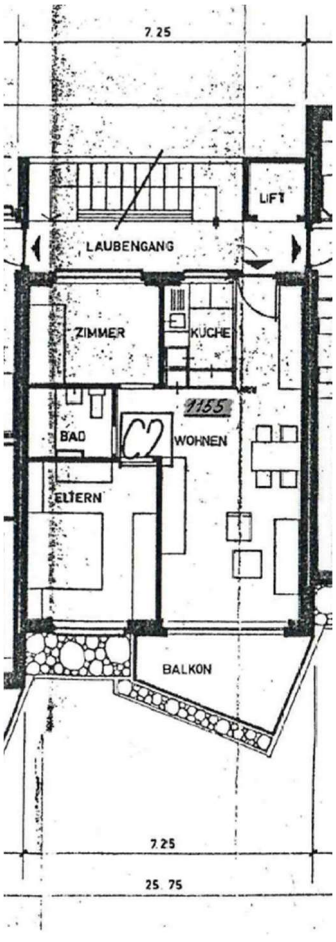
Kostenart	Kosten Total	Vert.	Schlüssel	Anteil Total	Ab/Bis	Ihr Anteil	Faktor	Betrag
Objekt 12 3.0 Zwg 1. Stock Mitte								
Heizkosten	14'505.50	100.00%	uq	1'000.0000		84.0000	1	1'218.45
Gemeinsame Kosten	29'088.15	100.00%	uq	1'000.0000		84.0000	1	2'443.40
Waschmaschine	0.00	100.00%	wq1	6.0000		1.0000	1	0.00
Wasser + Strom-Grund	2'190.30	100.00%	nq	9.0000		1.0000	1	243.35
TV-Anschluss	1'200.40	100.00%	fq	4.0000		0.0000	1	0.00
Renovationsfonds	12'000.00	100.00%	rf	1'000.0000		84.0000	1	1'008.00
Aufwand Garagen	1'000.00	100.00%	gf	10.0000		1.0000	1	100.00
Total Kosten	**59'984.35**							**5'013.20**

Wohnungsbeschrieb / Grundriss

Beim Betreten der Wohnung werden Sie in einem praktischen Eingangsbereich (ca. 4.5 m²) mit Einbauschränken empfangen. Die 3-Zimmerwohnung verfügt weiter über eine separate Küche (ca. 4.3 m²), ein Badezimmer mit Badewanne (ca. 3.7 m²) sowie zwei vielseitig nutzbare Zimmer. Das grössere Zimmer (ca. 13.5 m²) bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Schlafzimmer, während sich das kleinere Zimmer (ca. 8.5 m²) mit Einbauschränken ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet. Das Herzstück der Wohnung bildet das grosszügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer (ca. 22.5 m²), das mit seiner angenehmen Wohnatmosphäre und dem direkten Zugang zum Balkon (ca. 7 m²) überzeugt. Zu der Wohnung gehört ausserdem eine Einzelgarage mit automatischem Tor.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.
So könnte beispielsweise die derzeit geschlossene Küche durch eine Öffnung mit Bartheke zum Wohnzimmer hin in den Wohnbereich integriert werden.
Eine weitere interessante Möglichkeit besteht darin, die Küche zum angrenzenden kleineren Zimmer hinzuöffnen und dadurch einen grosszügigen, offenen Koch- und Essbereich zu schaffen. Auf diese Weise liesse sich die bestehende Raumaufteilung in eine attraktive 2.5-Zimmerwohnung mit modernem Wohnkonzept umgestalten.

Die Wohnung bietet somit eine spannende Gelegenheit, mit gezielten Renovations- und Umgestaltungsmassnahmen ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.



Trennwände der Küche zu Zimmer und Wohnen wurden leicht umgebaut

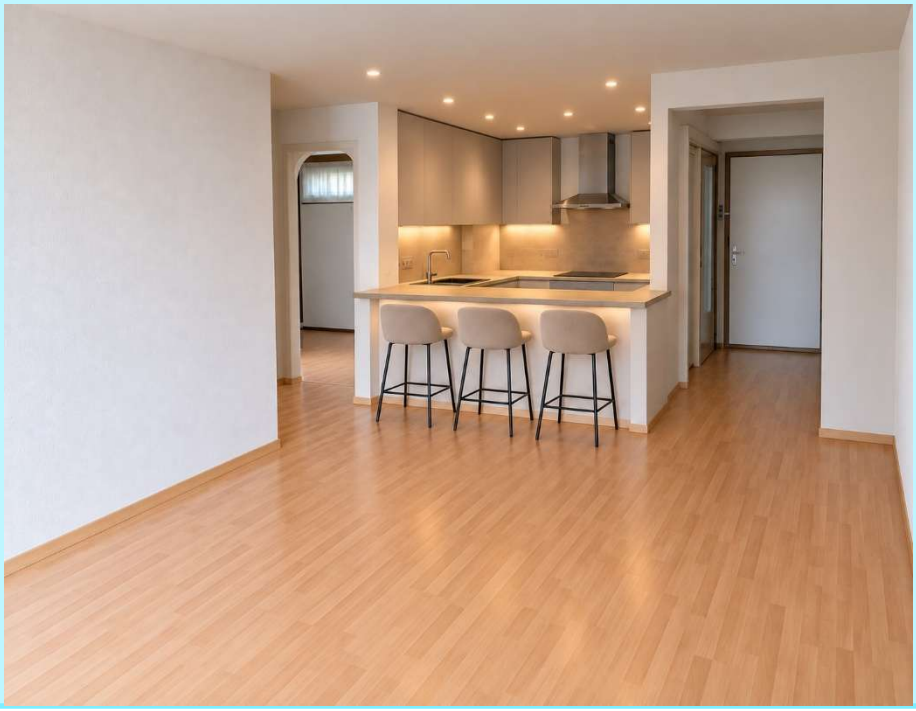
Fotos





Aktueller Zustand

Möglichkeit einer offenen Küche mit Bartheke zum Wohnzimmer (KI generiert)





Aktueller Zustand





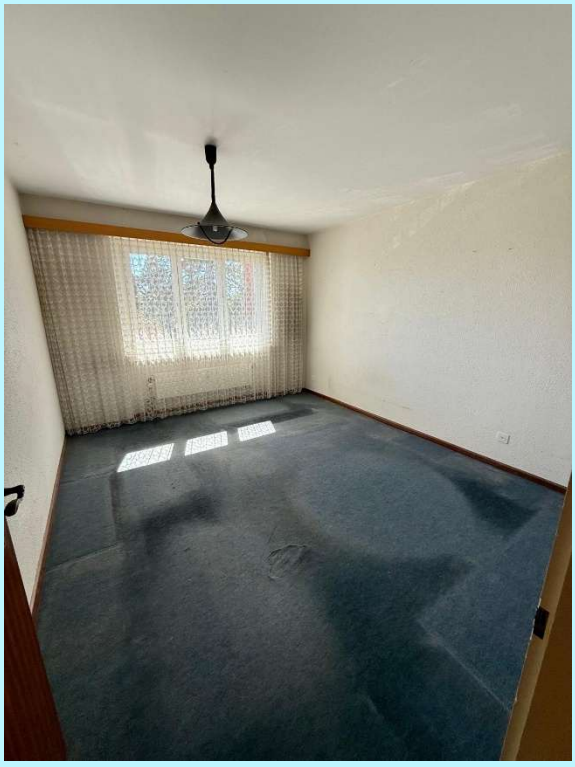
Sanierungsmöglichkeit mit Dusche oder Badewanne
(KI generiert)



Wohnzimmer



Balkon



Grosses Zimmer



Kleines Zimmer mit Einbauschränken





Gemeinschaftlicher Gartensitzplatz mit Grillstelle auf der ruhigen Rückseite der Liegenschaft



Vorderseite der Liegenschaft



Rückseite der Liegenschaft