



NS

NADJA SCHUWEY  
IMMOBILIEN

## Grosszügig & hochwertig wohnen

### **zu verkaufen Mehrparteienhaus:**

1 Studio und 1 Gewerberaum im Erdgeschoss

4.5 Zimmer im Gartengeschoss

3.5 Zimmer im Dachgeschoss

### **RUND UM IMMOBILIEN**

wir vermitteln - fair und transparent

# Mehrparteienhaus mit Einfamilienhauscharakter

Diese imposante Immobilie begrüsst Sie mit drei Wohneinheiten sowie einem Gewerberaum. Ursprünglich im Jahr 2004 als grosszügiges Einfamilienhaus mit einem Studio und einem Coiffeursalon konzipiert, wurde sie 2012 um eine separate 3.5 Zimmer-Dachgeschosswohnung erweitert.

Die vielseitige Liegenschaft umfasst eine 3.5 Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit einem sonnigen Balkon sowie eine grosszügige 4.5 Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss mit einem Wintergarten und direktem Zugang zum grossen Gartenbereich mit Pergola. Ergänzend dazu befinden sich ein Studio, ein Gewerberaum und ein Hobbyraum im Erdgeschoss, welche flexibel zu einer 2.5 Zimmer-Wohnung umgestaltet werden können. Sämtliche Räumlichkeiten profitieren von einer Bodenheizung.

Die Grundrisse variieren von einem 35.8m<sup>2</sup> grossen Studio bis zu einer 177m<sup>2</sup> grossen 4.5 Zimmer-Wohnung. Zusätzliche Annehm-

lichkeiten wie zwei Aussenstellplätze und zwei Garageboxen sowie moderne technische Features wie eine Sole/Wasser-Wärmepumpe, eine Entkalkungsanlage und teilweise elektrische Rollläden runden das Angebot ab.

Die gute Lage in St. Antoni bietet nicht nur eine optimale Anbindung an lokale Einrichtungen und den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.

Diese Liegenschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für verschiedene Kombinationen von Wohneigentum und Homeoffice. Eine attraktive Option besteht auch darin, zwei Wohneinheiten zu vermieten und dadurch solide Einnahmen zu erzielen. Mit ausreichend Platz für zwei Familien oder als grosszügiges Mehrgenerationenhaus bietet sie flexible Wohnkonzepte. Ob als Wohnort, Arbeitsplatz oder beides – diese Immobilie birgt ein einmaliges Potenzial.

## Raumwunder im Grünen

Schönes Wohnen mit grosszügigen Wohnflächen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.













# Lage- und Situationsplan

Am 1. Januar 2021 fusionierten die Sensler Gemeinden St. Antoni, Tavers und Alterswil zur Gemeinde Tavers und schlossen sich mit dem Bezirkshauptort zusammen. Mit rund 7'500 Einwohnerinnen und Einwohnern wird Tavers durch die Fusion die achtgrösste Gemeinde im Kanton Fribourg und nach Düdingen die zweitgrösste Gemeinde im Sensebezirk. Mit den drei Ortsteilen zieht sich die Gemeinde Tavers einmal quer durch den Sensebezirk. Ein reichhaltiges, kulturelles, sportliches und gewerbliches Angebot wartet auf Sie. Mit einem gut erschlossenen, öffentlichen Fahrwegnetz ist von Tavers aus die Stadt Fribourg, die Autobahn in Flamatt oder auch die bernische Gemeindegrenze im Nu zu erreichen. Wer die Ruhe sucht und dennoch die Nähe zum pulsierenden Leben nicht missen will, der schätzt die Vorzüge dieser Gemeinde.

Erfahren Sie mehr über die Geschichte der Gemeinde und der Ortsteile auf [www.tavers.ch](http://www.tavers.ch)

	📍	🚶	🚆	🚗
Öffentliche Verkehrsmittel	141 m	2 min.	2 min.	1 min.
Kindergarten	260 m	5 min.	6 min.	1 min.
Primarschule	273 m	5 min.	6 min.	1 min.
Sekundarschule	3.15 km	53 min.	8 min.	6 min.
Geschäfte	89 m	2 min.	2 min.	1 min.
Bank	90 m	2 min.	2 min.	1 min.
Restaurants	161 m	3 min.	3 min.	1 min.

# Einblick in die Grundrisse

## Erdgeschoss:

Studio, Gewerberaum, Kellerraum, Hobbyraum, Technikraum, Parkierung, Sitzplatz

## Gartengeschoss:

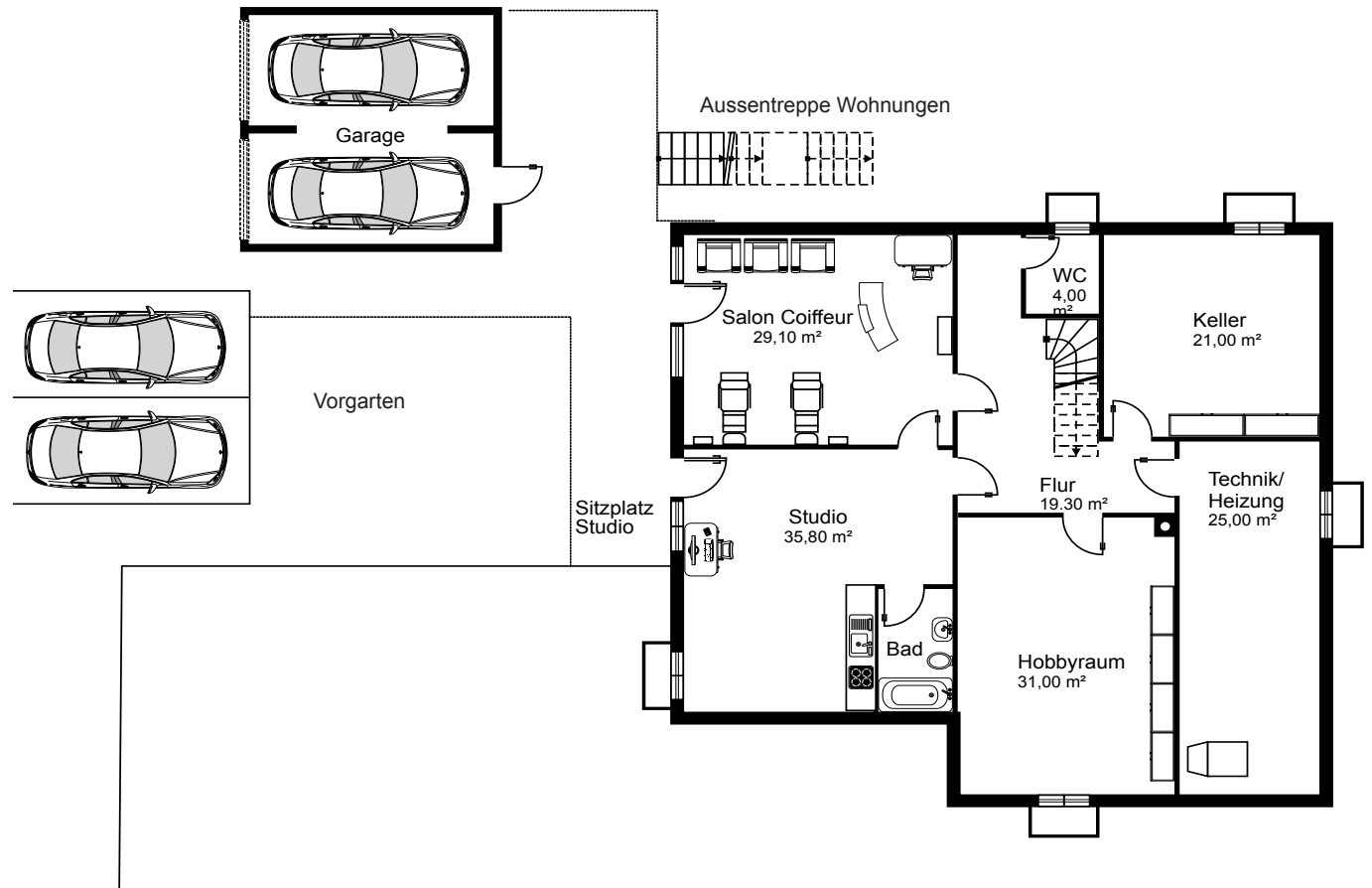
4-5 Zimmer-Wohnung:  
Eingangsbereich mit Garderobe, offene Küche, grosses Wohnzimmer, Wintergarten mit Gartenzugang, 3 Zimmer, Bad mit Badewanne und Dusche, Innentreppe ins Erdgeschoss Waschküche

## Dachgeschoss:

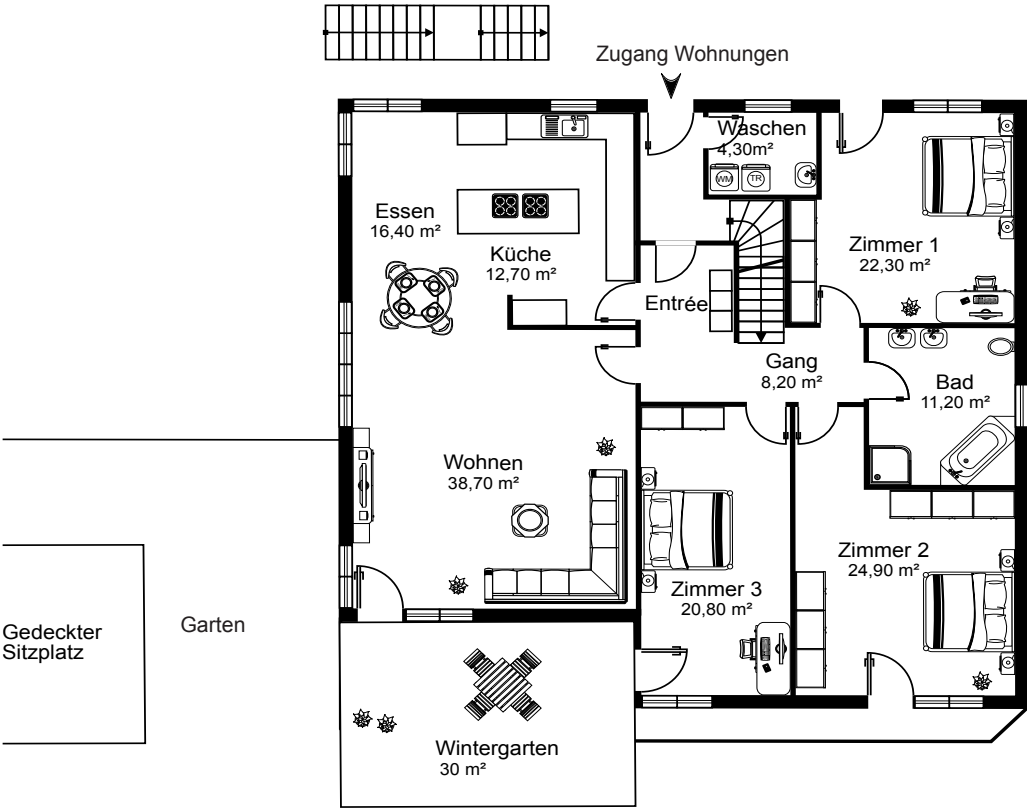
3.5 Zimmer-Wohnung:  
Eingangsbereich mit Garderobe, offene Küche, grosses Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, 2 Zimmer, Bad mit Badewanne und Dusche

Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.

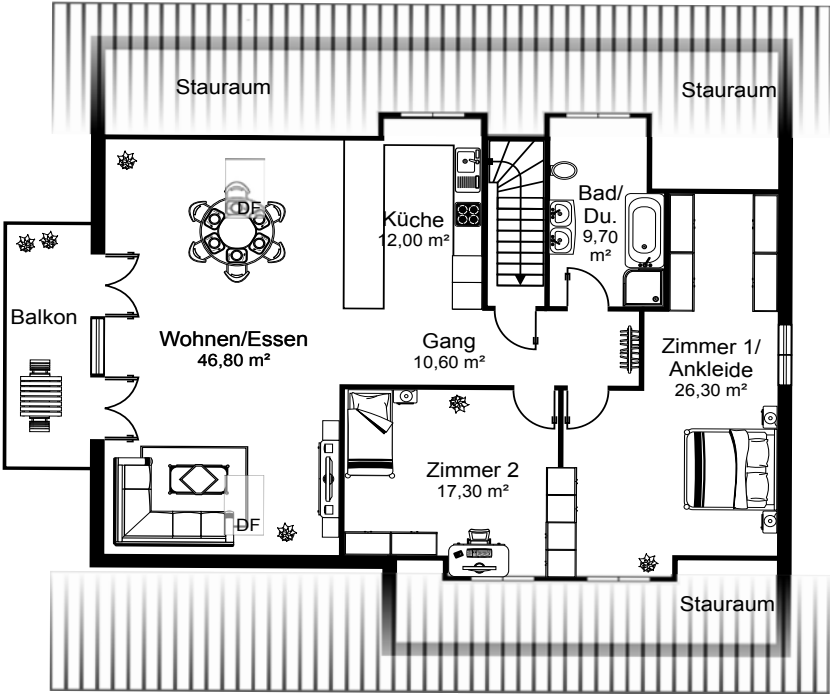
Erdgeschoss I Studio ca. 35m<sup>2</sup> und Gewerberaum 29m<sup>2</sup>



Gartengeschoss | 4.5 Zimmer-Wohnung, 171m<sup>2</sup>



Dachgeschoss | 3.5 Zimmer-Wohnung, 122m<sup>2</sup>

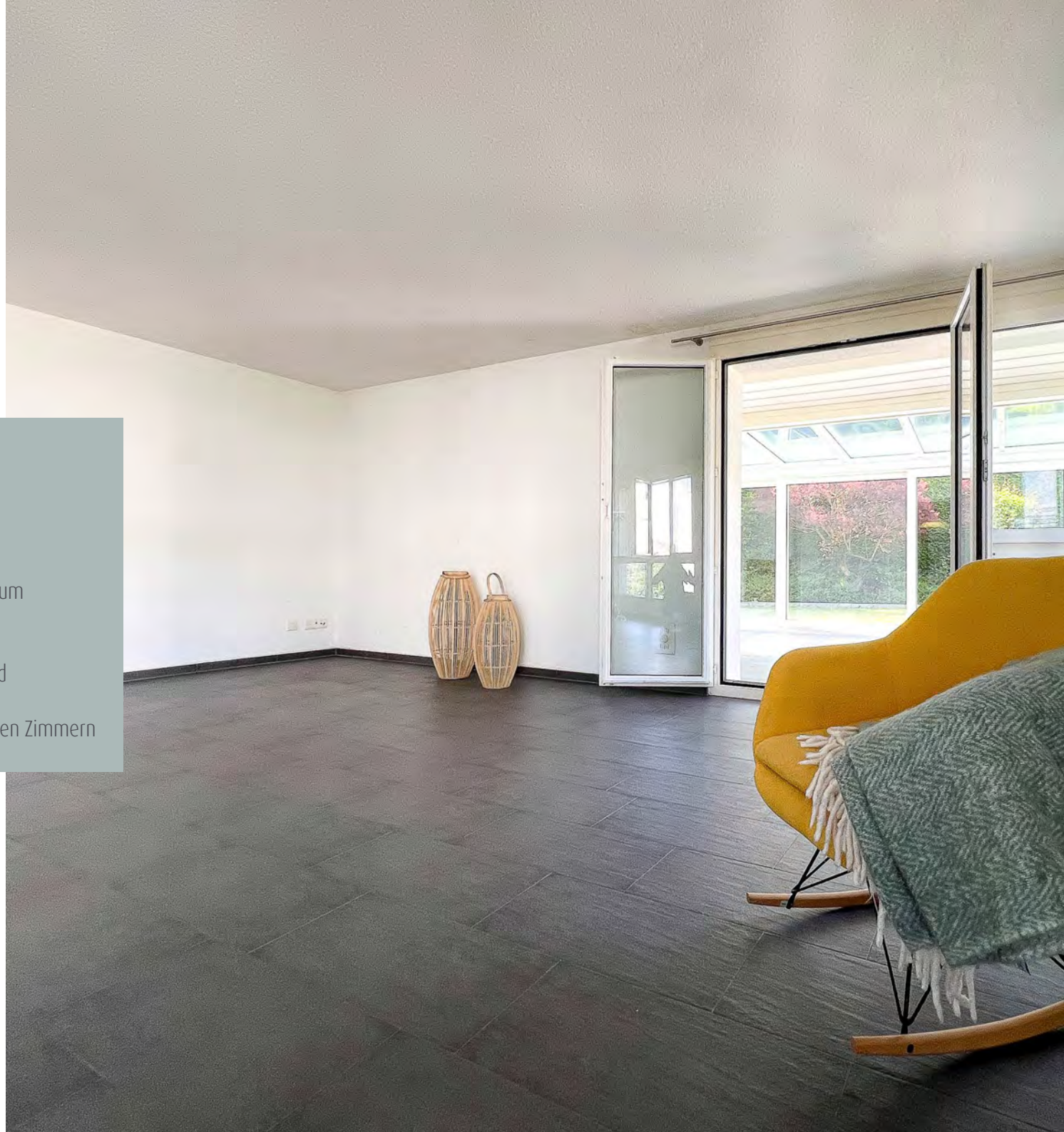




# Gartengeschoss

## 4.5 Zimmer-Wohnung

- Grosszügiger Grundriss von 171m<sup>2</sup>
- Hochwertige Küche mit vielen Extras
- Viel Privatsphäre und direkter Zugang zum grossen Garten
- Wintergarten und gedeckter Sitzplatz
- Badezimmer mit Eckwanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- TV, Internet und Raumthermostate in allen Zimmern











« In der 4.5 Zimmer-Wohnung lebt es sich wie in einem Einfamilienhaus. Sie besticht durch das grosse offene Wohn- und Esszimmer mit einer luxuriösen Küche und Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten und in den gepflegten Garten mit viel Privatsphäre. »





## Garten und Aussenraum



### Ein gepflegter Garten

Durch die geschickte Terrassierung des Aussenraums wird den Wohnungen viel Privatsphäre verliehen, und es besteht die Option, auch für die 3.5-Zimmer-Wohnung einen individuellen Gartenbereich anzulegen.



# Dachgeschoss

## 3.5 Zimmer-Wohnung mit Balkon

- Grosszügiger Grundriss von 122 m<sup>2</sup>
- Modern und hell
- Offene Küche
- Sonniger Balkon
- Bodenheizung
- Bad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- Stauraum im Kniestock-Dachraum









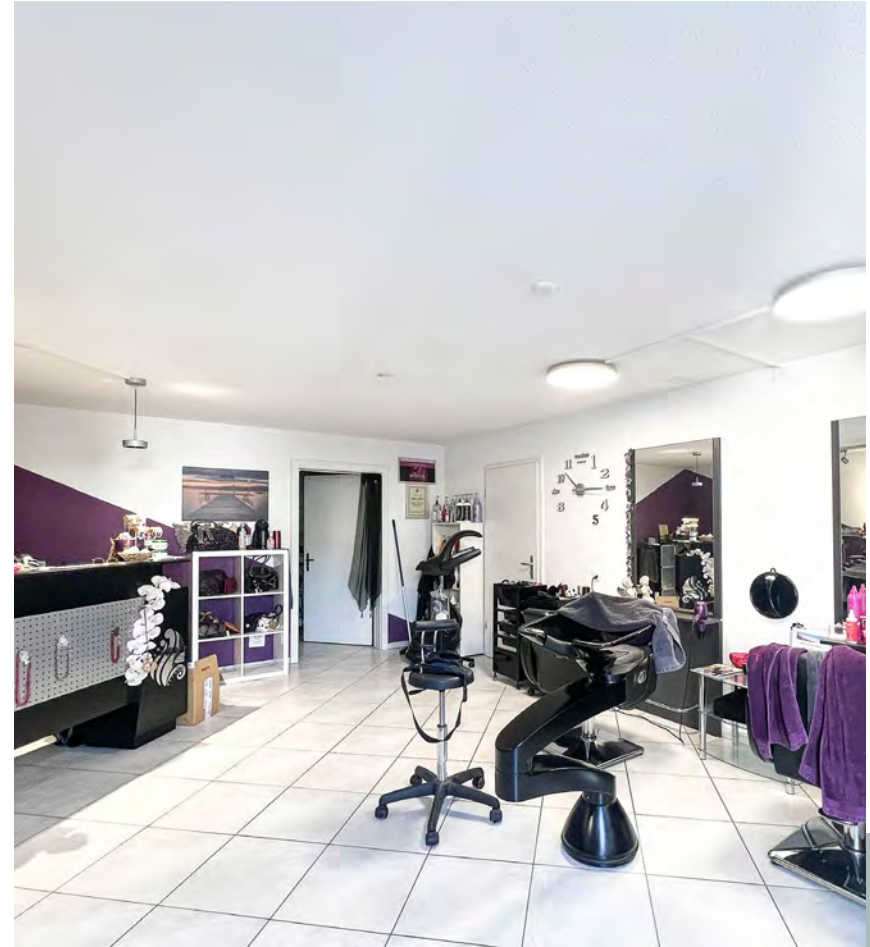


« Die wunderschöne 3.5 Zimmer-Dachwohnung ist dank hohen Decken und grosszügigem Grundriss hell und geräumig. Die offene Küche, ein sonniger Balkon und schöne helle Zimmer sorgen für ein besonderes Wohngefühl. »





Studio und Gewerberaum



### **Eigenheim und Ertrag – ein gutes Investment**

Im Erdgeschoss befinden sich ein Studio und eine Gewerbefläche, welche zu einer 2 Zimmer-Wohnung oder einer grösserer Bürofläche verbunden werden kann.



# Rund um die Liegenschaft

## Bauweise

- > Grundkonstruktion: Massivbauweise mit verputzter Aussendämmung, Betondecken und Satteldach mit Ziegeleindeckung

## Haustechnik

- > Sole/Wasser - Wärmepumpe, 12.5kW Jhg. 2004 mit Pufferspeicher 700l
- > Bodenheizung mit Raumthermostaten im gesamten Gebäude
- > Warmwasser: 400l und 500l Boiler elektrisch
- > Wasserentärter
- > Teilweise elektrisch bedienbare Rafflamellenstoren
- > Blitzschutzanlage
- > Einzigartiger Metallgrill im Garten der 4.5-Zimmerwohnung

## Oberflächen

- > Böden: Keramikplatten und in den Zimmern teilweise Laminat
- > Decken: weiss verputzt, im Dachgeschoss weiss lasiertes Täfer
- > Wände: weiss verputzt

## Fenster

- > Holz-Metallfenster, 2-fach Verglasung Jhg. 2004 (DG Jhg. 2012)
- > Wärmeschutzverglasung mit grossen Schiebetüren im Wintergarten

## Parkierung

- > 2 Garageboxen
- > 2 offene Parkplätze

## Erneuerungen und Investitionen

- > 2015 Wintergarten CHF 140'000.-
- > 2015 neue Küche in 4.5 Zimmer-Wohnung CHF 70'000.-







Parkplätze und Zugang



# Wichtige Daten auf einen Blick

## Kaufrichtpreis

CHF 1'550'000.-

Adresse	Schulhaustrasse 3, 1713 St. Antoni
Grundstücknummer Liegenschaft	Art. 1864
Miteigentum Zufahrstrassen	Art. 1860 und Art. 1872
Grundstückgrösse	1053m <sup>2</sup>
Baujahr	2004 I Dachgeschoss 2012
Zone	Wohnzone mittlerer Dichte, ÜZ: 0.35 /GF: 1.1 (vergl. Baureglement)
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'600'000 I Garagen CHF 31'100
Steuerwert Liegenschaft	CHF 863'000
4.5 Zimmer Gartengeschoss	171m <sup>2</sup> Nettowohnfläche
3.5 Zimmer Dachgeschoss	122.7m <sup>2</sup> Nettowohnfläche
Studio Erdgeschoss	35.80m <sup>2</sup> Nettowohnfläche
Coiffure Salon I Gewerbe Erdgeschoss	29.1m <sup>2</sup> Nettowohnfläche
Hobbyraum beheizt	31m <sup>2</sup> Nettowohnfläche
Wohnfläche gesamt	389.6m <sup>2</sup>
Nettogeschossflächen inkl. Kellerräume	460m <sup>2</sup>
Wintergarten	ca.26m <sup>2</sup>
Kubatur gemäss KGV	1'698m <sup>3</sup>
Parkierung	2 Garageboxen, 2 Aussenparkplätze
Heizsystem und Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe I 400 und 500 Liter elektrisch
Dienstbarkeiten	Swisscom und Groupe E für Kabelanlagen
Pfandbriefe	CHF 1'100'00

## Gut zu wissen

Die Notar und Handänderungskosten gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die Gewerbefläche und die 4.5 Zimmer-Wohnung sind derzeit unbewohnt. Die folgenden Einheiten sind aktuell vermietet:

>Dachwohnung: CHF 1'650.- inkl. NK

>Studio: CHF 650.- inkl. Nebenkosten

Hypotheken: Migros Bank Bern, verschiedene Festhypotheken mit Laufzeiten bis 2027, Zinskonditionen: max. 1.39%. Übernahme nicht erforderlich.

Steuerfuss Gemeinde: 75‰

Liegenschaftssteuer: 1.5‰

## Potenzielle Mieteinnahmen

Unter Berücksichtigung der aktuellen Mietverträge und der vollständigen Vermietung aller Einheiten können jährliche Netto-Mieteinnahmen von rund CHF 57'000.- erzielt werden.

## Ergänzende Unterlagen

Grundstücksinformationen wie Grundbuchs-auszüge etc. werden bei weiterem Interesse gerne für die Finanzierungsabklärung zur Verfügung gestellt.

**AGB** Wir sind bestrebt um einwandfreie Angaben. Dennoch übernehmen wir für die Richtigkeit der von uns publizierten Daten keine Gewähr. Der Inhalt dieser Dokumentation ist nicht Bestandteil oder Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung.

**Copyright** Die vorliegende Dokumentation ist Eigentum der NS Immobilien AG und darf weder kopiert noch abgeändert werden.





## Rund um Immobilien

Von der Bewertung des Marktwerts  
bis zur Schlüsselübergabe - wir übernehmen sämtliche  
Schritte im Zusammenhang mit dem Verkauf einer  
Liegenschaft.

**NS IMMOBILIEN AG**

Nadja Schuwey, Miriam Hug, Simone Staub



## **NS IMMOBILIEN AG**

Liegenschaftsbewertungen und Verkauf

026 505 18 50

[info@ns-immobilien.ch](mailto:info@ns-immobilien.ch)

[ns-immobilien.ch](http://ns-immobilien.ch)

Geschäftsstelle

Dorfplatz 20

3150 Schwarzenburg

## **RUND UM IMMOBILIEN**

wir vermitteln - fair und transparent