

Mehrfamilienhaus

mit viel Umschwung und Potenzial
in Heimberg



Herzlich Willkommen in Heimberg

an der Dornhaldestrasse. In den siebziger Jahren gebaut und laufend unterhalten, bietet das Mehrfamilienhaus heute vier Mietparteien ein Zuhause.

3 Vierzimmerwohnungen und ein Studio beherbergt das in Holzkonstruktion erbaute und vollständig unterkellerte Haus und erwirtschaftet Nettomieteinnahmen von CHF 47'856.-- p.a..

Das rund 1'572 m² grosse Grundstück liegt in der Wohn- und Gewerbezone der Gemeinde Heimberg und bietet mit der Nähe

zum Autobahnanschluss und öV einen zentralen Standort zum Wohnen und Arbeiten mit viel Potenzial.

Die Lärmbelastung ist als gering bezeichnet. Von der Bahnlinie des Regionalverkehrs rund 50 Dezibel bei Tag und 35 Dezibel bei Nacht sowie der Strassenlärm mit 56 Dezibel bei Tag und 46 Dezibel bei Nacht.

Verwirklichen Sie hier Ihr zukünftiges Projekt.





Lage- und Situation

Heimberg ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Thun. Diese zählt 81'679 Einwohner (2023) und 38'618 Haushalte (2022). Die Gemeinde Heimberg selber hat 7'057 Einwohner (2023), verteilt auf 3'148 Haushalte (2022); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 37 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 24% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 36.7% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 39.3% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Heimberg weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 384 Betriebe mit 2'410 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 10 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 14 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'780 vollzeitäquivalenten Stellen sind 17 (1%) im 1. Sektor, 602.3 (34%) im Industrie- und 1'160 (65%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Heimberg aus erreichbaren Zentren sind Thun (10 Min.), Bern (21 Min.) und Schwarzenburg (26 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Thun (10 Min.), Frutigen (35 Min.) und Langnau im Emmental (41 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2022 einen Bestand von 3'366 Wohneinheiten auf, wovon 791 Einfamilienhäuser und 2'575 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 23.5% im landesweiten Vergleich (21.3%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 20 Wohnungen (2016 - 2021; das sind 0.62% des Bestandes 2016), ist die Leerstandsquote mit 0.83% im landesweiten Vergleich (1.15%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 28 Wohneinheiten, wovon 96% Altbauten und 93% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 36 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Propektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Gemeinde Heimberg aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 618 Wohnungen bis 2040 auszugehen. Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2024) bei den EFH bei 8'778 CHF/m², bei den EWG bei 7'658 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 242 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 510 - 685 CHF/m² und für ein typisches MFH 995 - 1'740 CHF/m² (EWG) bzw. 135 - 810 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Thun um 11.5% zugelegt (Bauland für EFH: 8.6%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 16.6% (Bauland für MFH mit EWG: 16.8%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 3.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -21.2%). Der Markt der Gemeinde Heimberg ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.









Heimberg

Die Gemeinde Heimberg, ein moderner Vorort von Thun mit einer einzigartigen Lage im Aaretal und am Fusse der Hügellandschaft des Emmentals und des Berner Oberlandes.

Die Infrastruktur dieser aufgeschlossenen Gemeinde ist gut ausgebaut mit diversen Einkaufszentren, zahlreichen Sportanlagen und ungefähr 40 Vereinen. Das schöne Naherholungsgebiet, der Aareweg und vieles mehr, machen Heimberg zu einem attraktiven Wohnort.

Gut erschlossen, mit öffentlichen oder privaten Verkehrsmitteln ist das Berner Oberland sowie Bern, Thun und Burgdorf gut erreichbar. Heimberg hat einen Autobahnanschluss (Thun-Nord) und kann gleichzeitig vom Anschluss Kiesen her schnell erreicht werden.

Von Spielgruppe und Waldspielgruppe über Tagesschule, Kindergarten, Primarschule und Oberstufe, alles befindet sich für die Kinder und Jugendlichen in Heimberg.

Informationen zur Gemeinde und den Schulen finden Sie auf:

www.schuleheimberg.ch
www.heimberg.ch

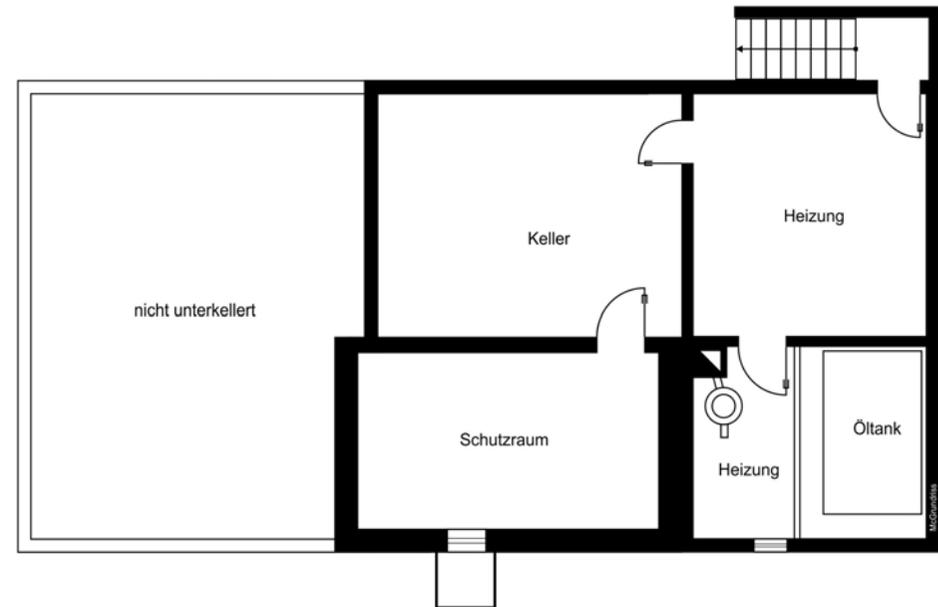
Baubeschrieb & Grundrisse

Baubeschrieb

- dreigeschossig mit Anbau und Unterkellerung
- Untergeschoss Aussenwände sowie Decke in Beton, Trennwände Betonsteine
- Obergeschoss Holzkonstruktion und Eternitverrandung
- Decken in Balkenlage mit Schiebboden
- Satteldach Firstrichtung Nord-Süd, Sparrendach mit Unterdach und Ziegeleindeckung, Spenglerarbeit Zinkblech
- Fenster Holz Jhg. 2012/13, Fensterläden
- 1 Garagenplatz im Anbau, 2 Plätze in Fertiggarage (Eternit Jhg. 1970), ca. 5 Aussenparkplätze
- einfaches Gartenhaus

Untergeschoss

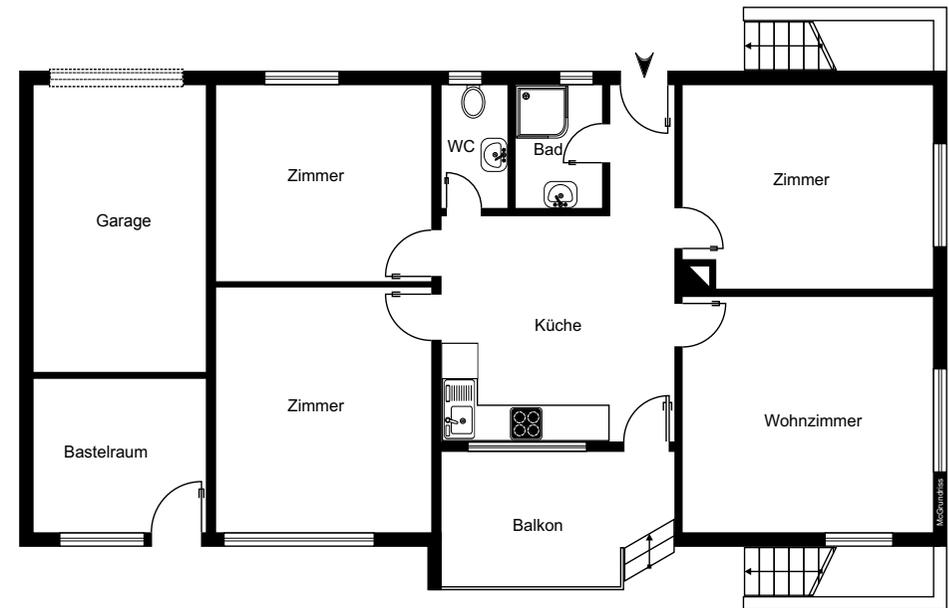
- Zugang über Aussentreppe
- Wasch- und Trocknungsraum, Waschmaschine & Tumbler
- Heizungsraum, Öl-Heizkessel Jhg. 2014, Boiler 400 Lt. Jhg. 1999
- Tankraum, Öltank 6'000 Lt.
- Keller mit 2 Abteilen
- Schutzraum



Erdgeschoss

4 Zimmer Wohnung ca. 90 m²

- Küche mit Aussenzugang zum Balkon & Garten
- Küchenzeile mit Kochherd und Kühlschrank, Einbauschränk, Geschirrspüler, Jahr 2015
- Bad mit Badewanne und Lavabo, Jahr 2003
- separates WC mit Lavabo
- Wohnzimmer
- drei Schlafzimmer
- Badelraum
- Garage



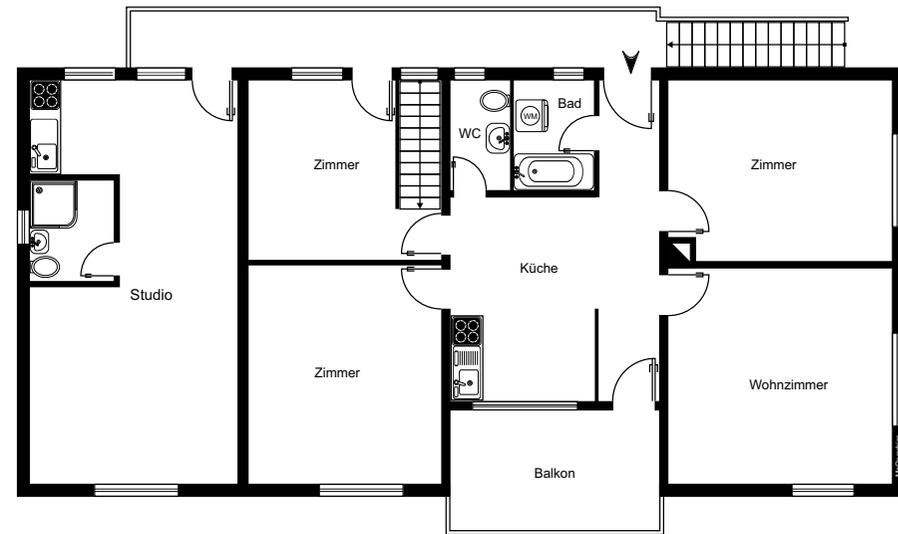
Obergeschoss

4 Zimmer Wohnung ca. 88 m²

- erreichbar über Aussentreppe und Laube
- Küche mit Aussenzugang zum Balkon
- 4,5 Elemente Küchenkombination mit Kochherd und Kühlschrank, Einbauschränk, Geschirrspüler, Jahr 2015
- Bad mit Badewanne und Lavabo, Jahr 2003
- separates WC mit Lavabo
- Wohnzimmer
- drei Schlafzimmer, 1 davon mit Einbauschränk, 1 davon mit Ausgang zur Laube

Studio im Anbau ca. 26 m²

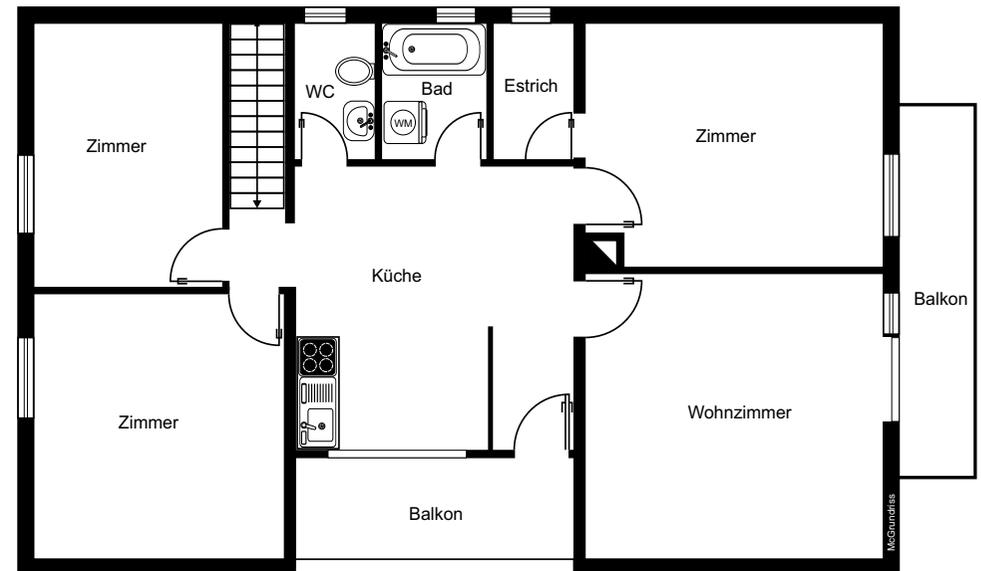
- erreichbar über Aussentreppe und Laube
- Zimmer mit Kochnische
- 3 Elemente Küchenkombination mit Kochherd und Kühlschrank, Jahr 2011
- Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo



Dachgeschoss

4 Zimmer Wohnung ca. 88 m²

- erreichbar über Innentreppe ab der Laube im OG
- Küche mit Aussenzugang zum Balkon
- 4,5 Elemente Küchenkombination mit Kochherd und Kühlschrank, Einbauschränk, Jahr 2015
- Bad mit Badewanne und Lavabo, Jahr 2003
- separates WC mit Lavabo
- Wohnzimmer mit Aussenzugang auf den Balkon
- drei Schlafzimmer, Reduit







Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufsrichtpreis	CHF 1'300'000
Adresse	Dornhaldestrasse 99, 3627 Heimberg
Zone	Wohn- und Gewerbezone WGa
Grundstücksnummer	GB 91 von Heimberg 928
Grundstücksfläche	1'572 m ²
Baujahr	1968
Heizung/Warmwasser	Ölzentralheizung Jhg. 2014 mit Radiatoren, 6'000 Lt. Tank, Boiler 400 Lt. Jhg. 1999 (über Heizung)
Wohnfläche	gesamt auf 3 Wohngeschossen ca. 292 m ²
Volumen GVB	Haus 1'324 m ³ , Garage 121 m ³
Amtlicher Wert	CHF 644'000
Gebäudeversicherungswert GVB	Haus CHF 1'047'900, Garage CHF 27'600
vorhandene Pfandrechte	CHF 402'000
Dienstbarkeiten	Entwässerungsleitung (L), Elektrische Kabelleitung (L)
Mietzinseinnahmen	ca. CHF 47'850.- im Jahr Netto
Übernahme	Nach Vereinbarung

Gut zu wissen

Die Notariats- und Grundbuchkosten sowie Handänderungssteuer von 1.8% sind zu-lasten der Käuferschaft.

- Festhypothek Raiffeisen CHF 110'000
Laufzeit 31.01.2028, Zins 1.20%

- Festhypothek Raiffeisen CHF 250'000
Laufzeit 28.02.2029, Zins 2.80%

Aufgrund des Baujahres können asbesthal-tige Baumaterialien nicht ausgeschlossen werden.

Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auch auf www.jsp-immobilien.ch

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weite-re Informationen mittels Dropbox zur Verfü-gung.

Über uns

Ein Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen ein spezielles, nicht alltägliches Ereignis. Wir sind Ihre zuverlässigen Partner mit Expertise und Engagement. Wir vermitteln auf Augenhöhe zwischen Anbietern und Interessenten und achten dabei auf die Bedürfnisse beider Seiten. Fairness und Integrität sind uns wichtig, und wir denken und handeln stets mit einer langfristigen Perspektive.

JSP Immobilien. wir vermitteln. nachhaltig und fair.



