

An der Pianostrasse 69 in 2503 Biel/Bienne verkaufen wir eine zentral und gut gelegene

4½-Zimmer-Wohnung



Heller Wohnbereich mit Cheminée und Zugang auf Balkon

Ruhige, zentrumsnahe Lage! Hindernisfreier Grundriss auf rund 100m² Wohnfläche + 2 Balkone, im 2. OG mit Lift. Heller Wohnbereich mit Cheminée, Terracotta-Plattenboden, Einbauschränke, 2 Nasszellen, Keller, private Waschküche, Garage + Aussen-PP, Gas-Heizung, Baujahr 1989, Renovationsbedarf.



[Klicke hier für die virtuelle 360° Tour](#)

Verkaufspreis Wohnung

CHF 660'000.00

Verkaufspreis Garage

CHF 35'000.00

Bezugstermin

nach Vereinbarung

Kontakt: Angelika Fehr, 032 323 00 28

Mail: angelika.fehr@fehr-immobilien.ch

Internet: www.fehr-immobilien.ch

Verzeichnis



Sonniger Balkon mit Blick über das Quartier

Standort / Objekt	3 - 6
Gemeinde	7
Lageplan	8
Räume / Pläne	9
Wichtige Daten / Données importantes	10
Finanzierung (Beispiel/exemple)	11



Gemütlicher Balkon

Standort / Objekt



Eingangsbereich/Garderobe

Das 1989 erstellte Mehrparteienhaus mit sieben Wohneinheiten befindet sich an zentrumsnaher Lage der Bieler Innenstadt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergarten und Schulen sowie der ÖV-Anschluss liegen wenige Gehminuten entfernt. Ein idealer Wohnort für Personen und Familien, die eine gut ausgebaute Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung zu schätzen wissen.

Die grosszügige und helle 4½-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem mit dem Lift erreichbar. Bereits beim Eingang empfängt Sie praktischer Stauraum dank Einbauschränken. Von hier gelangen Sie direkt in den offenen und grosszügigen Wohn- und Essbereich. Grosse Fensterflächen durchfluten den Raum mit viel Tageslicht, während der vorgelagerte Balkon entspannte Sonnenstunden verspricht.



Heller Wohn-/Essbereich mit Balkon und Cheminée

Standort / Objekt



Cheminée in Wohn-/Essbereich

Ein Cheminée sorgt in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme und eine einladende Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die grosszügige, abschliessbare Küche. Diese überzeugt mit Granitsteinarbeitsflächen, Geschirrspüler, Glaskeramikherd, einem Backofen in ergonomischer Höhe sowie zahlreichen Schränke. Zudem bietet sie Platz für einen kleinen Frühstückstisch.

Im privaten Bereich der Wohnung erwartet Sie ein komfortables Masterbedroom mit direktem Zugang zum idyllischen Balkon sowie einem eigenen Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Doppellavabo und WC. Zwei weitere, gut geschnittene Zimmer profitieren von optimalen Raumgrössen und viel Tageslicht. Ein zweites Badezimmer mit Dusche, Lavabo und WC rundet den Wohnkomfort ab.



Wohn-/Essbereich mit Cheminée und Balkon

Standort / Objekt



Küche

Die Wohnung ist – mit Ausnahme der Nasszellen und der Küche, welche über weisse Keramikfliesen verfügen – durchgehend mit Terracotta-Fliesen ausgestattet.

Zur Wohnung gehören eine abschliessbare Garage mit davorliegendem Parkplatz, ein abschliessbares privates Waschküchenabteil sowie ein Keller im Erdgeschoss. Ein Abstellraum für Fahrräder und ein Trocknungsraum stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Besucher parken ihre Autos in der blauen Zone direkt im Quartier.

Das Wohnhaus wie auch die Umgebung werden laufend gut unterhalten. So wurde 2018 der Lift ersetzt und 2021/22 fanden die Sanierung der Attikaterasse sowie Flachdacharbeiten statt.



Geräumige Küche

Standort / Objekt



Zimmer 3

Die Wohnung wurde frisch gestrichen und präsentiert sich in dem Alter entsprechenden Originalzustand, mit Potenzial für individuelle Anpassungen. Beheizt wird die Liegenschaft durch eine zentrale Gasheizung, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.

Besonders überzeugt die Wohnung durch ihren hindernisfreien Grundriss, den bequemen Liftzugang sowie ihre ruhige und dennoch zentrumsnahe Lage. Der vorhandene Renovationsbedarf eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung begeistern.



Zimmer 1 mit Ensuite-Bad und Balkonzugang

Gemeinde



Wappen Biel/Bienne



Stadt – Biel/Bienne



Altstadt – Biel/Bienne



Reberge bei Ligerz am Bielersee

Herzlich willkommen in Biel/Bienne - Grüessech – Bonjour!

Biel, das grösste zweisprachige Zentrum der Schweiz, beherbergt zwei Kulturen, die eine einträchtige Gemeinschaft bilden: weltoffen, tolerant - und ganz schön lebendig. Bielerinnen und Bieler wohnen dort, wo andere Ferien machen. Mit dem See, den Flüssen, den Jurawäldern und den Rebbergen liegt unmittelbar vor der Stadt ein faszinierendes Erholungsgebiet; kilometerweise Velowege inklusive.

Familien sind willkommen! Die Stadt Biel fördert familienergänzende Betreuungsangebote; wer hier lebt, kann sich bewusst für Beruf und Familie entscheiden und seine Jungmannschaft im Sandkasten Französisch lernen lassen. Die Schulen der grössten zweisprachigen Stadt der Schweiz bieten Kindern und Jugendlichen vielfältige Wege, ihre individuell gesteckten Ziele zu verwirklichen.

Biel verfügt über ein reichhaltiges Kulturleben, von Symphonie bis Soul, von Philosophie bis zum internationalen Schach-Festival, von Kleinkunst bis Open-Air-Kino; dazu jede Menge lebendiger Cafés, guter Restaurants und male-rische Seebistros. Einkaufen, Flanieren und Einkehren ist in der Bieler Innenstadt ganz besonders attraktiv.

Seit der A5-Ostast Eröffnung (Umfahrung Biel) ist eine schnelle Verbindung zwischen der A16 (Transjurane), der A5 Richtung Solothurn und der T6 Richtung Lyss / Bern geschaffen worden. Somit ist auch ein optimaler Verkehrsanschluss garantiert.

Wohnen in Biel bedeutet hohe Lebensqualität à la bilingue.

Weitere Infos unter www.biel-bienne.ch

Lageplan



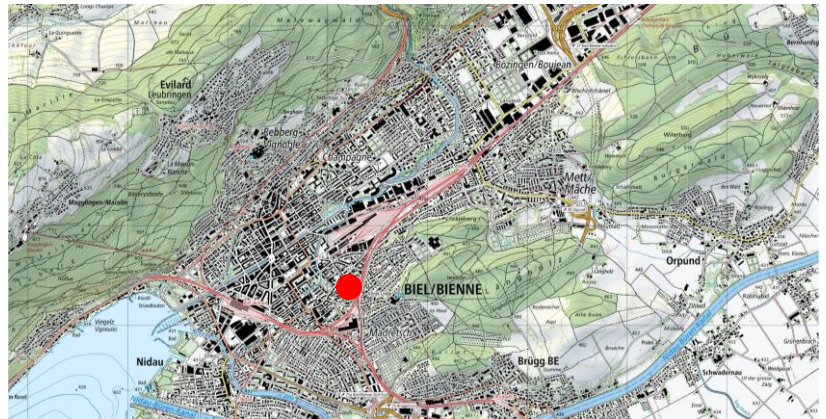
Situationsplan Pianostrasse 69, 2503 Biel/Bienne



Blick über das Quartier



Lage Biel/Bienne



Lage Pianostrasse 69 in 2503 Biel/Bienne



Wohnhaus mit Garagen

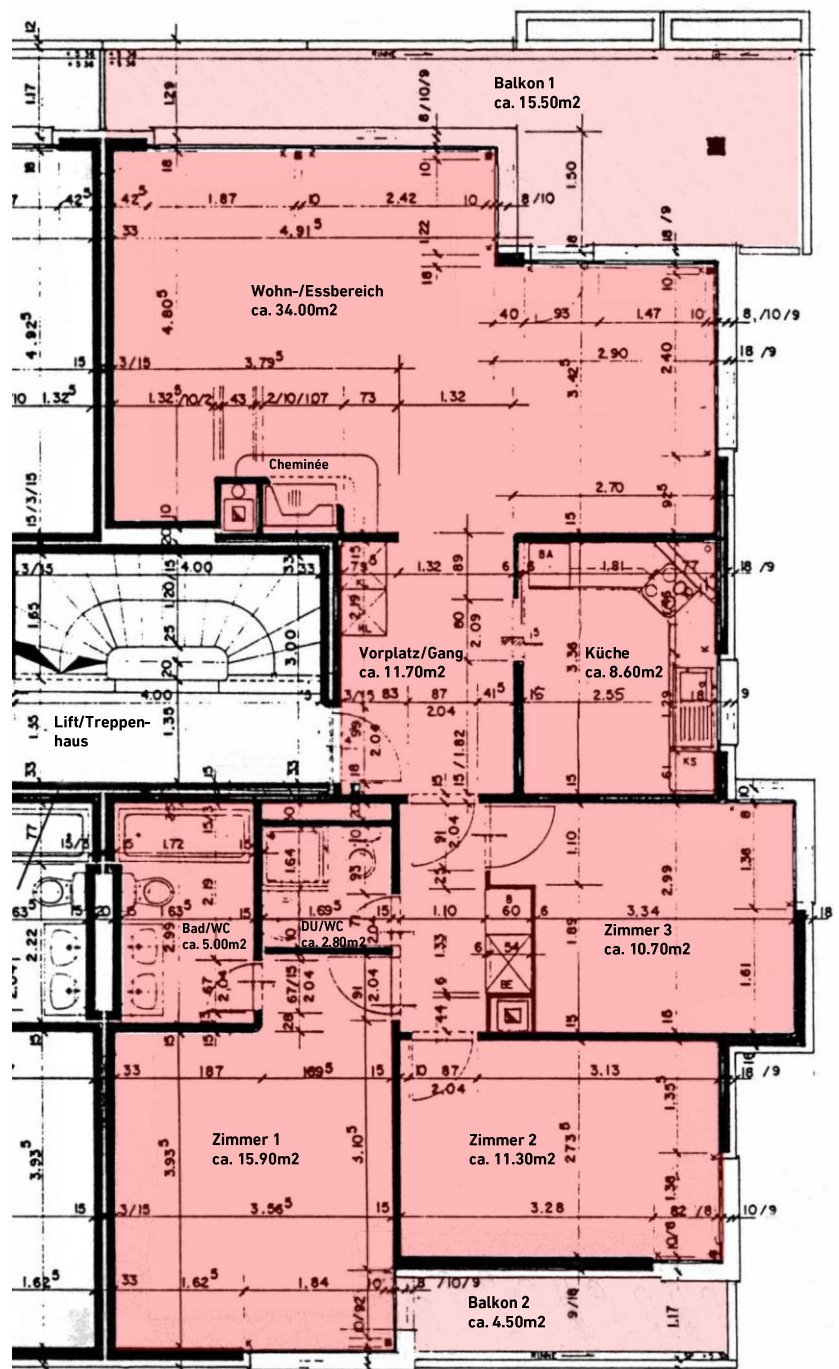
Räume / Pläne

Raumprogramm - 4½-Zimmer-Wohnung im 2. OG



Zimmer 2

- Wohn-/Essbereich
- Vorplatz/Gang
- Küche
- Zimmer 2 + 3
- Zimmer 1 mit Bad/WC
- Dusche/WC
- Balkon 1 + 2
- Lift/Treppenhaus

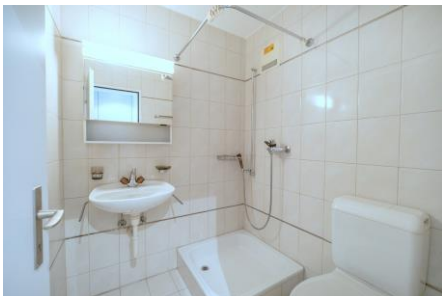


Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

Wichtige Daten



Bad/WC mit Einbauschränken



Dusche/WC

Grundbuchamt / Registre foncier

Biel/Bienne-Gbbl-Nr. WHG/feuillet n° app. 9723-3

Biel/Bienne-Gbbl-Nr. Garage/ft. n° garage 9723-9

Die Grundbuchauszüge können bei Fehr Immobilien AG angefordert werden. / Les extraits du registre foncier peuvent être demandés auprès de Fehr Immobilien AG.

Wertquote / Quote-part

Wohnung / appartement 129/1'000

Garage / garage 9/1000

Baujahr / Année de construction 1988

Flächen / Superficie

Wohnfläche, ca. / surface habitable, env. 100.00m²

Balkone, ca. / balcons, env. 15.50m² / 4.50m²

Keller, ca. / cave, env. 5.20m²

Waschküchenabteil, ca. / comp. buanderie, env. 2.10m²

Amtlicher Wert / Valeur officielle (2020)

Wohnung / appartement CHF 300'190.--

Garage / garage CHF 16'640.--

Eigenmietwert / Valeur locative

Bund/Fédération / WHG/app. CHF 14'830.--

Kanton/Canton / WHG/app. CHF 12'710.--

Bund/Fédération / Garage CHF 940.--

Kanton/Canton / Garage CHF 810.--

Nebenkosten pro Monat / Frais accessoires p. mois

HK/NK, ca. / charges, env. CHF 460.--

Erneuerungsfonds, ca. / fonds rénov., env. CHF 288.--

Handänderungssteuer / Impôt cantonal sur les mutations

Die Handänderungssteuer von 1.8% auf dem Kaufpreis entfällt seit 01.01.2015 für selbstbewohntes Wohneigentum bis CHF 800'000.--. / L'impôt sur les mutations de 1.8% du prix de vente jusqu'à CHF 800'000.-- est supprimé depuis le 01.01.2015 si ça sert de domicile principal.

Grundbuchgebühren / Kosten Notar –

Frais du registre foncier / Frais de notaire

Nach Aufwand, ca. – Facturé en régie, env. CHF 4'170.--

Faustregel, ca. 0.60% des Kaufpreises / Règle générale, env. 0.60% du prix de vente.

Finanzierung



Gut gelegenes Wohnhaus mit Garagen

Finanzierungsmodell

Kaufpreis Wohnung	CHF	660'000.--
Kaufpreis Garage	CHF	35'000.--
Kaufpreis Total	CHF	695'000.--

Eigenmittel (Sparguthaben, Vorsorgegelder Sparen 3 und Pensionskassenguthaben von mindestens 20 % des Kaufpreises)	CHF	140'000.--
--	-----	------------

Bankfinanzierung

1. Hypothek (bis 65 % des Verkehrswertes)	CHF	455'000.--
2. Hypothek (bis 80 % des Verkehrswertes)	CHF	100'000.--
Total Bankfinanzierung	CHF	555'000.--

Tragbarkeitsberechnung

Zinsen pro Jahr 5%*	CHF	27'750.--
---------------------	-----	-----------

Amortisationen pro Jahr		
2. Hypothek innert 15 Jahren	CHF	6'665.--

Nebenkosten pro Jahr	CHF	8'900.--
----------------------	-----	----------

Total Kosten pro Jahr	CHF	43'315.--
-----------------------	-----	-----------

Total Kosten pro Monat bei 5.00% Zinsen p.a.	CHF	3'610.--
--	-----	----------

Total Kosten pro Monat bei 1.30% Zinsen p.a.	CHF	1'900.--
---	------------	-----------------

Minimales Jahresbruttoeinkommen	CHF	130'000.--
Die totalen Kosten sollten nicht mehr als einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen.		33%

* Kalkulatorischer Zinssatz von 5 % auf der ganzen Hypothek

** Faustregel

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar usw. sind durch den Käufer zu tragen. / Les frais de mutations comme les impôts, le notaire et le registre foncier sont à payer par l'acquéreur.