

An der Madretschstrasse 41, 2503 Biel verkaufen wir eine top zentral gelegene

## 3½-Zimmer-Wohnung



Offene, moderne Küche

**Im 1. OG mit Lift!** Zentrale Lage in gepflegtem Mehrfamilienhaus. Hindernisfreier Grundriss auf rund 90m<sup>2</sup> WF + Loggia und Balkon von total 19.60m<sup>2</sup>. Wohn-/Essbereich mit offener Küche, 2 Nasszellen, Einbauschränke, Reduit, Keller. Waschküche mit privatem Waschplatz, Veloparkplätze, Einstellhallenplatz, Baujahr 2012.



**Klicke hier für die virtuelle 360° Tour**

**Verkaufspreis Wohnung**

**CHF 620'000.--**

**Verkaufspreis Einstellhallenplatz**

**CHF 35'000.--**

**Bezugstermin**

**nach Vereinbarung**

**Kontakt:** Angelika Fehr, 032 323 00 28

**Mail:** [angelika.fehr@fehr-immobilien.ch](mailto:angelika.fehr@fehr-immobilien.ch)

**Internet:** [www.fehr-immobilien.ch](http://www.fehr-immobilien.ch)

# Verzeichnis



Entrée mit Garderobenschrank

Standort / Objekt	3 - 5
Gemeinde	6
Lageplan	7
Räume / Pläne	8
Wichtige Daten	9
Finanzierung	10



Loggia verglast

## Standort / Objekt



Balkon

Das 2012 erstellte Wohnhaus liegt an top zentraler Lage in Fussdistanz zum Stadtzentrum von Biel. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergarten/Schule, ÖV-Anschluss befinden sich in kurzer Fussdistanz. Es ist ein idealer Wohnort für Personen/Paare, die eine gut ausgebaute Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung schätzen.

Die gemütliche, hindernisfreie 3½-Zi.-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist vom Haupteingang wie auch von der Einstellhalle via Lift oder über das Treppenhaus bequem erreichbar.

Am Wohnungseingang empfängt Sie der Eingangsbereich mit zahlreichen Garderobenschränken.



Wohnbereich mit Zugang zum Balkon Seite Innenhof

## Standort / Objekt



Offene Küche mit Kochinsel

Der Wohn-/Essbereich ist mit einem eleganten hochglanz-Keramikboden ausgestattet und wirkt dank der grosszügigen Fensterflächen hell und modern. Auf dem grossen nord-westseitigen Balkon profitieren Sie vom Ausblick in den ruhigen Innenhof.

Die geräumige Küche verfügt über Granitsteinarbeitsflächen, Glaskeramikherd auf der Kochinsel, Geschirrspüler und Backofen auf Arbeitshöhe. Zudem bietet ein angrenzendes Reduit (Vorratsraum) zusätzlichen Stauraum.

Die beiden sehr hellen und grosszügigen Zimmer verfügen über Parkettboden und Einbauschränke. Eines davon profitiert vom privaten Ensuite-Bad, welches mit Badewanne, Lavabo und WC ausgestattet ist. Angrenzende befindet sich eine weitere Nasszelle, ausgestattet mit Dusche, WC und Lavabo.



Moderne Küche mit Kochinsel und angrenzendem Reduit – Zugang zur Loggia (verglast)



## Standort / Objekt



Zimmer 1 mit Einbauschränken

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Nordwest-Balkon und eine verglaste Südost-Loggia.

Die Wohnung wird über eine zentrale Wärmepumpe beheizt (Bodenheizung) und verfügt über eine Komfortlüftungsanlage. Für künftige Renovationen wird mit jährlichen Einlagen ein Erneuerungsfonds geäufnet, welcher per 31.12.2022 Total CHF 77'000.-- betrug.

Mit zur Wohnung erwerben Sie ein Keller im EG sowie einen Einstellhallenplatz im UG. Pro Wohnung steht ein eigener Waschplatz in der gemeinschaftlichen Waschküche zur Verfügung.

Insgesamt überzeugt die Wohnung aufgrund der zentralen Wohnlage, des komfortablen Raumangebotes und des hindernisfreien Zuganges mit Lift. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!



Zimmer 2 mit Ensuite-Bad und Einbauschränken

# Gemeinde



Wappen Biel/Bienne



Stadt – Biel/Bienne



Altstadt – Biel/Bienne



Reberge bei Ligerz am Bielersee

## Herzlich willkommen in Biel - 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-riche 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](http://www.biel-bienne.ch)**



# Lageplan



Hauszugang



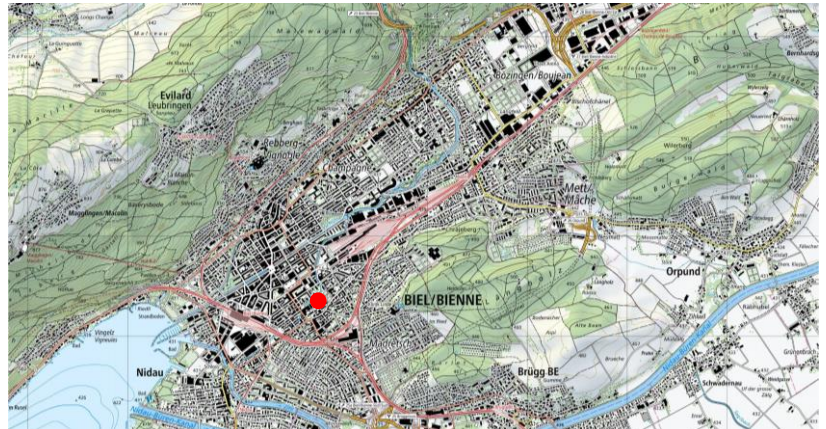
Loggia verglast



Madretschstrasse 41, 2503 Biel



Lage 2503 Biel



Lage Biel – Madretschstrasse 41



Innenhof Madretschstrasse 41, Biel







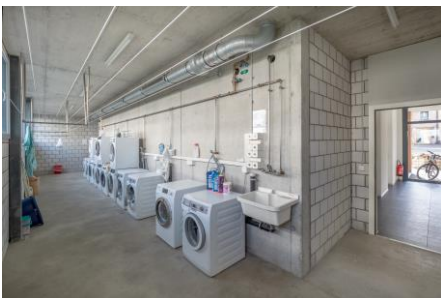
# Wichtige Daten



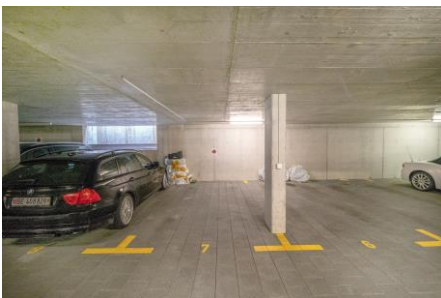
Dusche/WC



Bad/WC



Waschküche mit eigenem Waschplatz



Einstellhallenplatz Nr. 7

## Grundbuchamt / Registre foncier

Biel-Gbbl-Nr. / feuillet n° 10393-2  
 Biel-Gbbl-Nr. / feuillet n° 10393-40-7

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

## Wertquote / Quote-part

Wohnung 39/1'000  
 Einstellhallenplatz 3/109

**Baujahr / Année de construction** 2012

## Flächen / Superficie

Wohnfläche, ca. / surface habitable, env. 89.20m<sup>2</sup>  
 Terrassen, ca. / terrasses, env. 19.60m<sup>2</sup>  
 Keller, ca. / cave, env. 7.50m<sup>2</sup>

## Amtlicher Wert / Valeur officielle (2020)

Wohnung CHF 365'500.--  
 Einstellhallenplatz CHF 14'870.--

## Eigenmietwert / Valeur locative (2020)

Bund/Fédération, Wohnung CHF 16'490.--  
 Kanton/Canton, Wohnung CHF 14'130.--  
 Bund/Fédération, EHP CHF 780.--  
 Kanton/Canton, EHP CHF 670.--

## Nebenkosten pro Monat / Frais accessoires p. mois

HK/NK, ca. / Charges, env. CHF 380.--  
 Erneuerungsfonds, ca. / Fonds renovation CHF 50.--

## 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 4'200.--

# Finanzierung



Madretschstrasse 41, 2503 Biel - Innenhof

## Finanzierungsmodell

Kaufpreis Wohnung	CHF	620'000.--
Kaufpreis Einstellhallenplatz	CHF	<u>35'000.--</u>
Kaufpreis Total	CHF	655'000.--

Eigenmittel (Sparguthaben, Vorsorgegelder Sparen 3 und Pensionskassenguthaben von mindestens 20 % des Kaufpreises)	CHF	135'000.--
--	-----	------------

## Bankfinanzierung

1. Hypothek (bis 65 % des Verkehrswertes)	CHF	430'000.--
2. Hypothek (bis 80 % des Verkehrswertes)	CHF	<u>90'000.--</u>
Total Bankfinanzierung	CHF	520'000.--

## Tragbarkeitsberechnung

Zinsen pro Jahr 5%*	CHF	26'000.--
---------------------	-----	-----------

## Amortisationen pro Jahr

2. Hypothek innert 15 Jahren	CHF	6'000.--
------------------------------	-----	----------

## Nebenkosten pro Jahr

1 %** des Verkehrswertes	CHF	<u>6'550.--</u>
--------------------------	-----	-----------------

Total Kosten pro Jahr	CHF	38'550.--
-----------------------	-----	-----------

## Total Kosten pro Monat

bei 5.00% Zinsen p.a.	CHF	3'215.--
-----------------------	-----	----------

## Total Kosten pro Monat

bei 2.00% Zinsen p.a.	CHF	<b>1'915.--</b>
-----------------------	-----	-----------------

Minimales Jahresbruttoeinkommen	CHF	117'000.--
---------------------------------	-----	------------

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.