SUISSE ESTATES
Verwaltung-Verkauf-Invest

VERKAUFSDOSSIER

# MOOSSTRASSE 37

**3322 URTENEN-SCHÖNBÜHL**

Attraktives Mehrfamilienhaus an guter Lage

**9**
Wohnungen

**663 m²**
Wohnfläche

**1'416 m²**
Grundstück

**1982**
Baujahr

**RICHTPREIS: CHF 3'350'000.-**

## 2 OBJEKTÜBERSICHT

| | |
|---|---|
| **Objekttyp** | Mehrfamilienhaus |
| **Adresse** | Moosstrasse 37, 3322 Urtenen-Schönbühl |
| **Baujahr** | 1982 |
| **Zone** | W2 |
| **Lift** | keiner |
| **Anzahl Wohnungen** | 9 |
| **Parkierung** | 3 Parkplätze, 8 Unterstände |
| **Nebenräume** | 4 Bastelräume |
| **Heizung** | Ölheizung |

### INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- ✓ Solide und gepflegte vollvermietete Liegenschaft
- ✓ Guter Wohnungsmix
- ✓ Ruhige Lage mit guter Anbindung an Bern
- ✓ 9 Wohnungen plus zusätzliche Nebenräume
- ✓ Stabiler Nettomietertrag
- ✓ Interessante Bruttorendite

# 3 AUSSENANSICHTEN

# 4 IMPRESSIONEN (INNENANSICHTEN)

# 5 MIETERSPIEGEL

Stand: 19.08.2026

## WOHNUNGEN

| Nr. | Zimmer | m2 | Nettomiete | Nebenkosten | Brutto-Miete |
|---|---|---|---|---|---|
| EG links | 4 | 98 | 1'350.00 | 320.00 | 1'670.00 |
| EG mitte | 2 | 45 | 928.00 | 160.00 | 1'088.00 |
| EG rechts | 4 | 98 | 1'418.60 | 320.00 | 1'738.60 |
| 1. OG links | 4 | 98 | 1'364.40 | 350.00 | 1'714.40 |
| 1. OG mitte | 2 | 45 | 1'050.00 | 130.00 | 1'180.00 |
| 1. OG rechts | 4 | 98 | 1'450.00 | 250.00 | 1'700.00 |
| 2. OG links | 3 | 73 | 1'070.00 | 190.00 | 1'260.00 |
| 2. OG mitte | 2 | 35 | 887.25 | 120.00 | 1'007.25 |
| 2. OG rechts | 3 | 73 | 1'300.00 | 200.00 | 1'500.00 |

| BASTELRÄUME | | Nettomiete | m2 |
|---|---|---|---|
| B1 | Bastelraum 1 | 80.00 | 1.00 |
| B2 | Bastelraum 2 | 80.00 | 1.00 |
| B3 | Bastelraum 3 | 150.00 | 24.00 |
| B4 | Bastelraum 4 | 75.00 | 12.00 |

| PARKPLÄTZE | | |
|---|---|---|
| P1 | Parkplatz Leerstand | 35.00 |
| P2 | Parkplatz | 35.00 |
| P5 | Parkplatz | 35.00 |

| UNTERSTÄNDE | | |
|---|---|---|
| U1 | Unterstand | 65.00 |
| U2 | Unterstand | 50.00 |
| U3 | Unterstand | 64.00 |
| U4 | Unterstand | 65.00 |
| U5 | Unterstand | 50.00 |
| U6 | Unterstand | 65.00 |
| U7 | Unterstand | 65.00 |
| U8 | Unterstand | 65.00 |

| NETTOMIETE / MONAT | AKONTO NK / MONAT | BRUTTO-MIETE / MONAT | NETTOMIETERTRAG p.a. |
|---|---|---|---|
| CHF 11'797.25 | CHF 2'040.00 | CHF 13'837.25 | CHF 141'567.- |

## BERN VOR DER TÜR

Urban angebunden. Ruhig gelegen. Nachhaltig vermietbar.

# 6 INVESTMENT AUF EINEN BLICK

Eine solide Wohnliegenschaft mit grossem Umschwung und ausgewogenem Wohnungsmix, stabilem Mietertrag und attraktiver Lage im Raum Bern.

**RICHTPREIS**

**CHF 3'350'000.-**

**Nettomietertrag**

**CHF 141'567.-**

**BRUTTORENDITE**

**4.22 %**

**WOHNFLÄCHE**

**663 m²**

**GRUNDSTÜCK**

**1'416 m²**

**WOHNUNGEN**

**9**

# 7 GEBÄUDEVERSICHERUNG

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Ittigen, 11. November 2025

## Details zur Jahresrechnung 2026 – Nr. 11313617

**URTENEN-SCHOENBUEHL, MOOSSTRASSE 37**

Vertragsnummer: 282780 - A / 282780 - B
Versicherungssumme: CHF 2'412'400 bei Baukostenindex 234

| **Gebäudeversicherung Bern (GVB)** | CHF |
|---|---|
| Prämie ohne Abgaben | 574.15 |
| Überschussbeteiligung | −117.00 |
| Stempelsteuer 5 % | 22.85 |
| Präventionsbeitrag | 193.00 |
| | 673.00 |

| **GVB Privatversicherungen AG** | CHF |
|---|---|
| GVB Top | 344.60 |
| Prämie ohne Abgaben | 344.60 |
| Stempelsteuer 5 % | 17.25 |
| | 361.85 |

| | |
|---|---|
| **Total** | **1'034.85** |
| **Gesamttotal** | **1'034.85** |

261059452-0010321954-356/629-9/9-05575-B_FLYER-DE]

Seite 3/3

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Ittigen, 11. November 2025

## Details zur Jahresrechnung 2026 – Nr. 11313613

**URTENEN-SCHOENBUEHL, MOOSSTRASSE 37A**

Vertragsnummer: 180222 - A / 180222 - B
Versicherungssumme: CHF 72'400 bei Baukostenindex 234

| **Gebäudeversicherung Bern (GVB)** | CHF |
|---|---|
| Prämie ohne Abgaben | 17.20 |
| Überschussbeteiligung | −3.50 |
| Stempelsteuer 5 % | 0.65 |
| Präventionsbeitrag | 5.80 |
| | 20.15 |

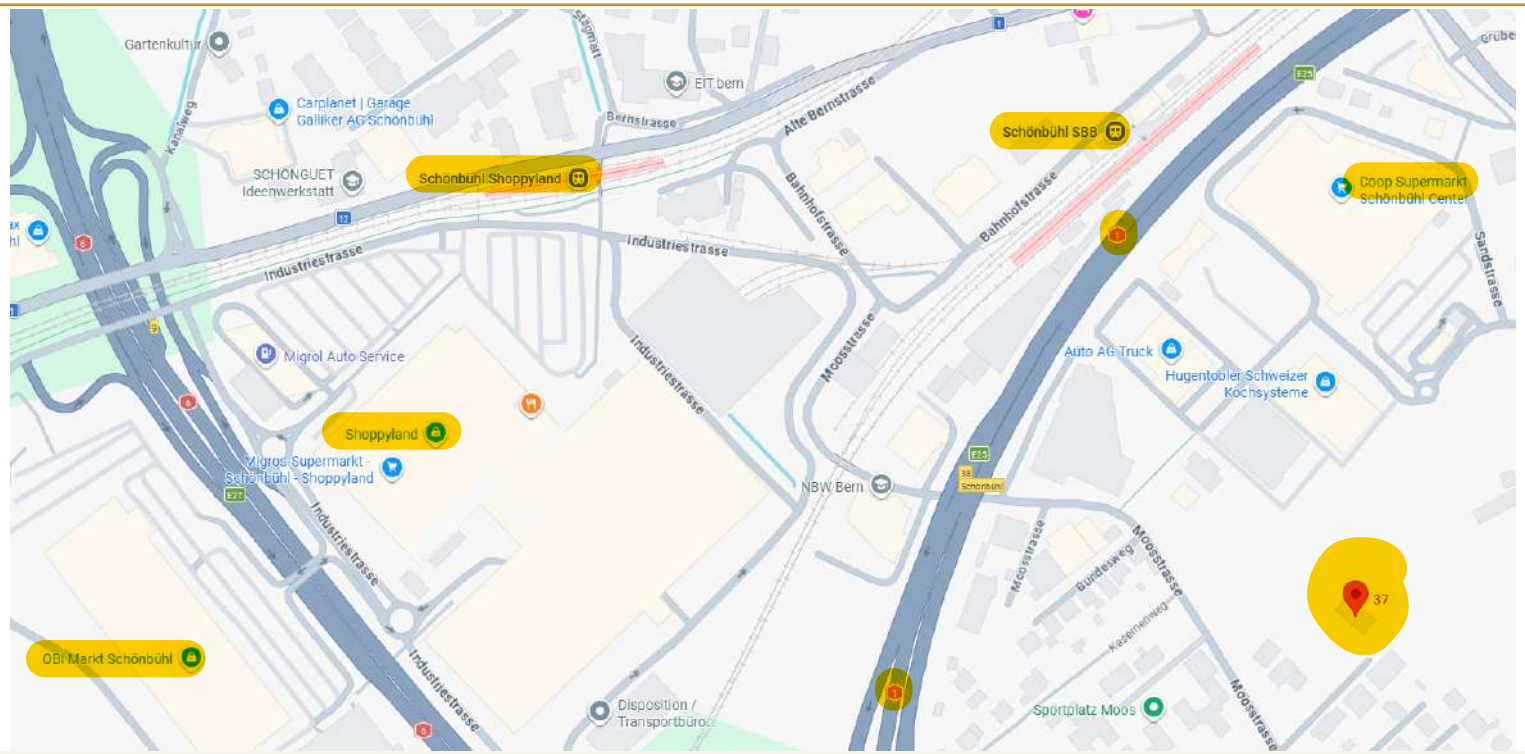
| **GVB Privatversicherungen AG** | CHF |
|---|---|
| GVB Top | 10.35 |
| Prämie ohne Abgaben | 10.35 |
| Stempelsteuer 5 % | 0.50 |
| | 10.85 |

| | |
|---|---|
| **Total** | **31.00** |
| **Gesamttotal** | **31.00** |

261059452-0010321954-356/629-3/9-05599-B_FLYER-DE]

Seite 3/3

## SITUATIONSPLAN MOOSSTRASSE 37



**Sam Levin - Suisse Estates GmbH**

**Zweierstrasse 123, 8003 Zürich**

**044 520 25 25 | sam@suisse-estates.ch**



Die Angaben in diesem Expose wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten. Das Expose bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.
© Das vorliegende Expose wurde durch die Suisse Estates GmbH als Beauftragte ausgearbeitet. Das Expose darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten, weder überabeitet, noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden