



# VERKAUFS-DOKUMENTATION

Pianostrasse 10/10a, Biel



Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen



**homeinvest ag**  
immobilien-treuhand



## ORTSLAGE

Biel ist eine lebendige zweisprachige Stadt im Kanton Bern, eingebettet zwischen dem Bielersee und den südlichen Ausläufern des Juras. Als bedeutendes Zentrum der Uhrenindustrie sowie als moderner Dienstleistungs- und Bildungsstandort vereint Biel wirtschaftliche Dynamik mit hoher Lebensqualität und einem vielfältigen kulturellen Angebot.

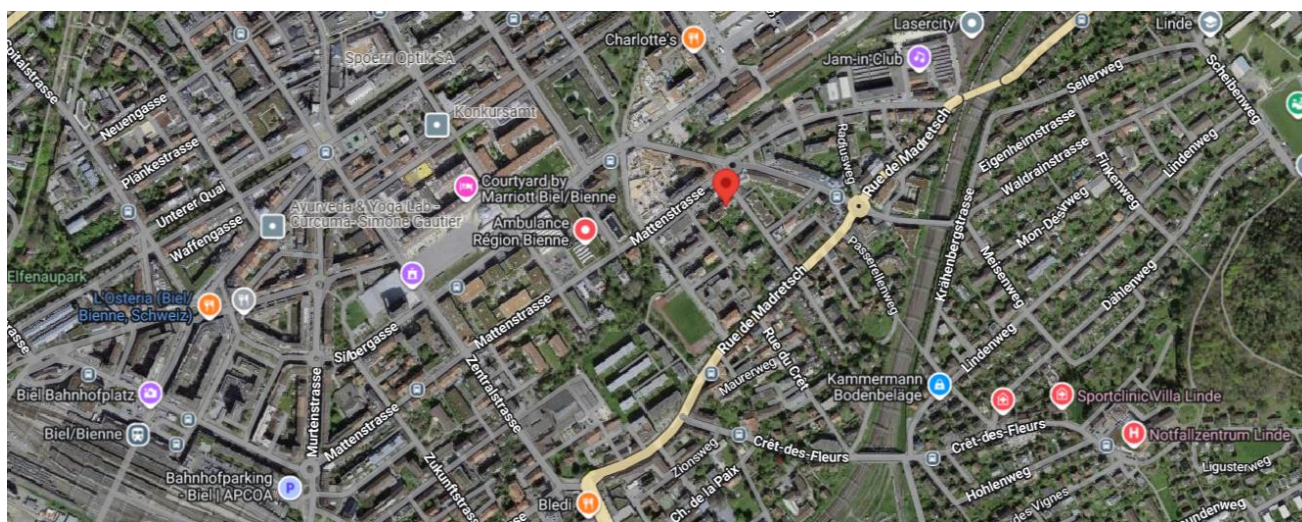
Die Liegenschaft an der Pianostrasse 10/10a befindet sich in einem gut erschlossenen Wohnquartier, das durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage überzeugt. Die Nähe zum Stadtzentrum, zu Einkaufsmöglichkeiten sowie zu Grün- und Erholungsräumen bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und angenehmer Wohnatmosphäre. Gleichzeitig profitieren Bewohnerinnen und Bewohner von kurzen Wegen zu wichtigen Infrastrukturen und Dienstleistungen.

Biel zählt rund 55'000 Einwohnerinnen und Einwohner und zeichnet sich durch ihre kulturelle Vielfalt sowie ein breites Freizeit- und Vereinsangebot aus. Zahlreiche Veranstaltungen, kulturelle Einrichtungen und Sportmöglichkeiten tragen zu einer hohen Lebensqualität bei und machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen.

Für Familien bietet Biel ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot von der frühen Kindheit bis hin zu weiterführenden Schulen und Hochschulen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie diverse Dienstleistungs- und Industriebetriebe sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Strassennetz sind auch Städte wie Bern, Neuenburg oder Solothurn schnell erreichbar, was Biel zusätzlich als Wohn- und Arbeitsort attraktiv macht.

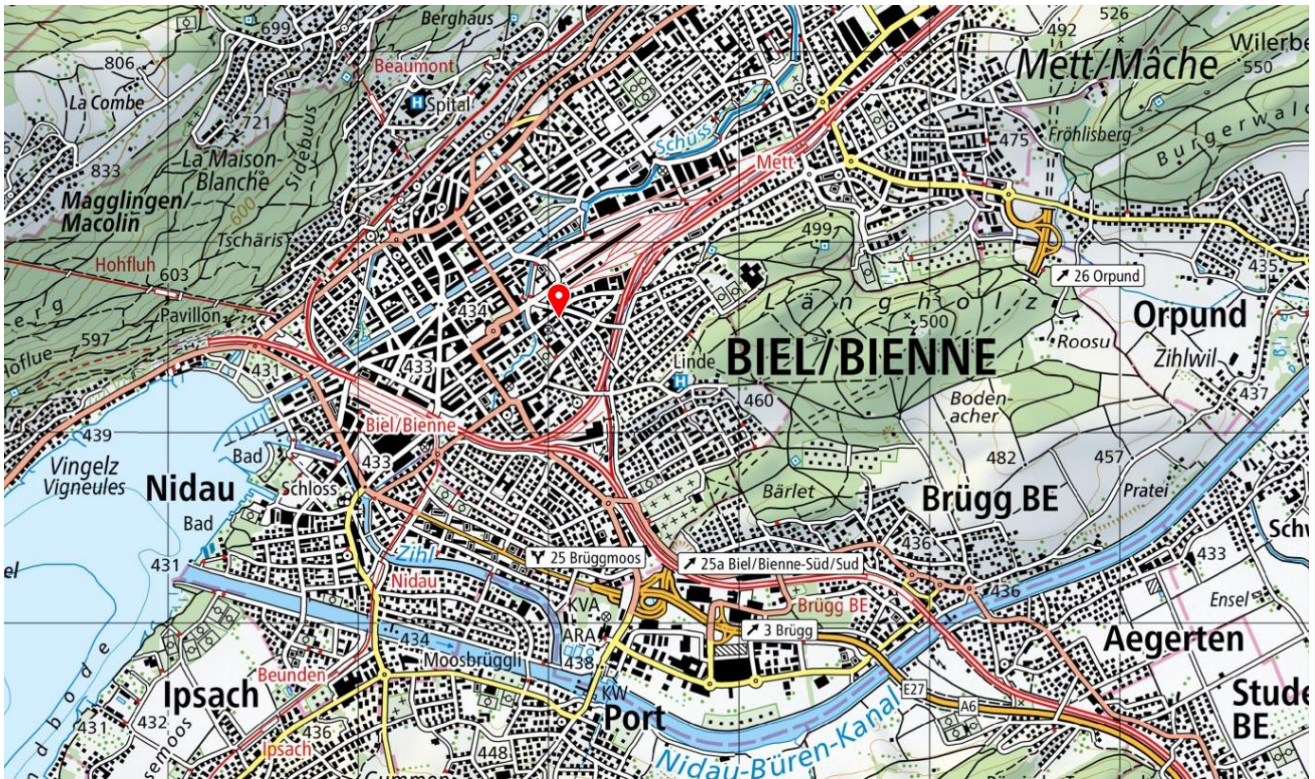


Öffentliche Verkehrsmittel	50 m	1 min.	0 min.	0 min.
Primarschule	1.2 km	17 min.	4 min.	6 min.
Einkaufen (Migros/Denner)	1.0 km	14 min.	4 min.	6 min.
Restaurants	170 m	3 min.	1 min.	1 min.





# SITUATIONSPLAN





## OBJEKTDATEN

Adresse	Pianostrasse 10/10a, Biel
Grundbuchamt / Gemeinde	371 Biel/Bienne
Grundstücknummer	5183
Baujahr	1900
Grundstückfläche	334m <sup>2</sup>
Bodenbedeckung	115 m <sup>2</sup> Gebäude 219 m <sup>2</sup> Gartenanlage
Zone	Wohnzone W2b
Gebäudevolumen	1'187 m <sup>3</sup>
Wohnfläche	ca. 311 m <sup>2</sup>
Zustand	gut
Heizung	Gasheizung (2013)
Wärmeverteilung	Bodenheizung / Radiatoren
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'496'500.- (Schätzungsdatum 23.08.2004)
Amtlicher Wert	CHF 509'600.- (Steuerjahr 2020):
Denkmalschutz	nicht eingetragen
Bauart	massiv
Parkierung	Die Liegenschaft verfügt über zwei Parkplätze
Steuerfuss Kanton Bern	2.975
Steuerfuss Gemeinde Biel	1.63
Liegenschaftssteuer	1.5 ‰
<b>Verkaufsrichtpreis</b>	<b>CHF 1'300'000.-</b>



## OBJEKTBESCHRIEB

Die Liegenschaft an der Pianostrasse 10/10a in Biel wurde um ca. 1900 erstellt und im Jahr 1992 umfassend zu drei grosszügigen Duplexwohnungen umgebaut. Seither wurden die Wohnungen laufend unterhalten und bei Mieterwechseln gezielt erneuert, wodurch sich die Liegenschaft heute in einem gepflegten und guten Zustand präsentiert. Auch in den letzten Jahren wurden laufend Investitionen in den Unterhalt der Liegenschaft getätigt: So wurden die



**Fassade sowie die Fensterläden im Jahr 2014 neu gestrichen. Im Jahr 2026 wurden zudem die Fenster der Wohnungen 101 und 201 sowie die Hauseingangstüren neu gestrichen**, wodurch das gepflegte Erscheinungsbild zusätzlich unterstrichen wird.

### **Wohnung 101 – 4.5-Zimmer-Duplexwohnung (EG / 1. OG)**

Die grosszügige Duplexwohnung verfügt über einen Gartensitzplatz sowie einen Balkon und bietet ein attraktives Wohnumfeld mit Aussenbezug. Die Einheit ist seit 2016 an ein Ehepaar vermietet. In der Wohnung wird geraucht; die Mieterschaft ist sich jedoch bewusst, dass allfällige Nikotinschäden bei einem Auszug zu ihren Lasten behoben werden müssen.

### **Wohnung 111 – 3.5-Zimmer-Duplexwohnung (2. OG / DG)**



Diese attraktive Maisonettewohnung verfügt über einen Balkon sowie eine grosszügige Dachterrasse. Im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel wurde die Wohnung im Mai 2025 umfassend aufgefrischt: Sämtliche Räume wurden neu gestrichen, die Küche ersetzt sowie die Bodenbeläge in den beiden Schlafzimmern erneuert. Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und ist per 1. Juni 2026 an eine Familie (Mutter mit Sohn) vermietet.

### **Wohnung 201 – 3.5-Zimmer-Duplexwohnung (EG / 1. OG)**

Die Duplexwohnung mit Gartensitzplatz wurde im Zuge eines Mieterwechsels im Mai 2026 vollständig neu gestrichen. Zudem wurde der Bodenbelag im Kinderzimmer ersetzt. Die Wohnung präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand und ist ab dem 1. Juni 2026 an ein Paar mittleren Alters vermietet. Besonders hervorzuheben ist der **separate Hauseingang**, welcher der Wohnung zusätzliche Privatsphäre sowie ein hohes Mass an Eigenständigkeit verleiht.





Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss. Ergänzend zu den drei Wohneinheiten bietet die Liegenschaft zwei Aussenparkplätze sowie einen Bastelraum im Untergeschoss, welcher zusätzlichen Nutz- und Stauraum schafft.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gasheizung (Ersatz 2016)**. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels **Bodenheizung sowie Radiatoren**, was eine angenehme und bedarfsgerechte Wärmeabgabe gewährleistet. Im Jahr **2021 wurden zudem Heiz- und Wasserzähler installiert**, wodurch eine transparente und verbrauchsabhängige Erfassung der Nebenkosten ermöglicht wird. Zudem verfügt jede Wohnung über einen eigenen Boiler. Die letzten Entkalkungen erfolgten in den Jahren **2021** (Wohnung 201) resp. **2025** (Wohnung 101), und der Boiler der Wohnung 111 wurde **2026** ersetzt.

Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft als gepflegtes Mehrfamilienhaus mit stabilen Mietverhältnissen, attraktivem Wohnungsangebot und weiterem Mietzinspotenzial an gut erschlossener Lage in Biel. Dank der Aufteilung in drei grosszügige Wohneinheiten eignet sich das Objekt sowohl **als nachhaltiges Anlageobjekt mit bestehendem Ertragspotenzial** als auch **für die Eigennutzung als Mehrgenerationenhaus**, bei welchem unterschiedliche Generationen unter einem Dach wohnen und gleichzeitig von einer hohen Privatsphäre profitieren können. Insbesondere die eigenständige Erschliessung der Wohnung 201 eröffnet hierfür attraktive Nutzungsmöglichkeiten.





## MIETERSPIEGEL & MIETZINSPOTENTIAL

Objekte	NWF in m <sup>2</sup>	HKNK/Mt	Mietzins / Mt.	Zins / m <sup>2</sup>	Mietwert / Mt.
101 4.5-Zimmerduplexwohnung	ca. 100 m <sup>2</sup>	420.00	1'301.00	156.12	1'550.00
111 3.5-Zimmerduplexwohnung	ca. 130 m <sup>2</sup>	300.00	1'550.00	143.07	1'550.00
201 3.5-Zimmerduplexwohnung	ca. 75 m <sup>2</sup>	300.00	1'380.00	220.80	1'380.00
Bastelraum	ca. 20 m <sup>2</sup>		65.00	39.00	100.00
Aussenparkplatz 1			50.00		50.00
Aussenparkplatz 2			50.00		50.00
<b>Total pro Monat</b>			<b>4'396.00</b>		<b>4'680.00</b>
<b>Total pro Jahr</b>			<b>52'752.00</b>		<b>56'160.00</b>

Der Mietzins der 4.5-Zimmerwohnung befindet sich gemäss Angaben von Fahrländer und Partner deutlich unter dem marktüblichen Mietwert. Ebenfalls könnte für den Bastelraum ein höherer Mietzins verlangt werden.

## 9 Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus (MWG)

Stadt Biel/Bienne, Quartier Madretsch Nord

### Marktmieten (netto) von Wohnungen

Quartier Madretsch Nord	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m <sup>2</sup> a	CHF/Monat	CHF/m <sup>2</sup> a	CHF/Monat
4.5-Zimmer-Wohnung (110 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	214	1'965	184	1'535
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m <sup>2</sup> / 80 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	222	1'665	193	1'285
2.5-Zimmer-Wohnung (65 m <sup>2</sup> / 60 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	243	1'315	207	1'035
1.5-Zimmer-Wohnung (40 m <sup>2</sup> / 35 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	267	890	235	685

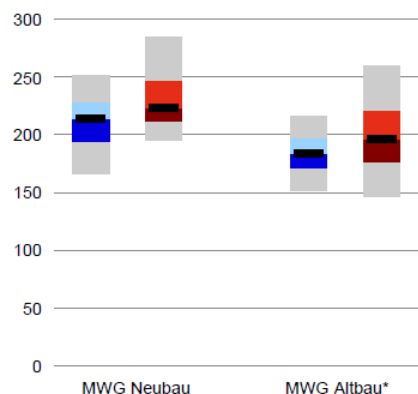
\* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

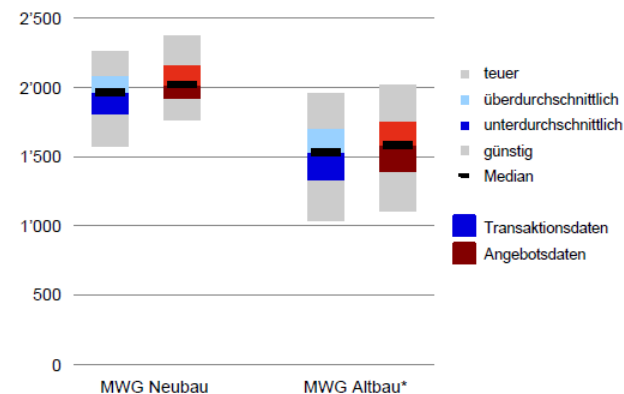
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 5. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2025.

### Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Quartier Madretsch Nord

Verteilung der Marktmieten (CHF/m<sup>2</sup>a netto), 4-4.5 Zimmer



Verteilung der Marktmieten (CHF/Monat netto), 4-4.5 Zimmer



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. \* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2019.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 6. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2025.



# GRUNDBUCHAUSZÜGE



Kanton Bern  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Biel/Bienne / 5183

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 371 Biel/Bienne  
Grundstück-Nr.: 5183  
E-GRID: CH385446351175

Adresse\*: Brül  
Madretsch  
Plan-Nr.: 3423  
Fläche\*: 334 m2, AV93  
Bodenbedeckung\*: Gartenanlage, 219 m2  
Gebäude\*: Wohnhaus, 69 m2  
Pianostrasse 10, 2503 Biel/Bienne  
Gebäude/Bauten (auf mehreren Grundstücken), 46 m2  
Pianostrasse 10a, 2503 Biel/Bienne

Dominierte Grundstücke:  
AV Bemerkungen:  
Amtlicher Wert\*: CHF 509'600.00, gültig ab Steuerjahr 2020  
Ertragswert gem. BGGB\*:  
Bemerkungen\*:  
Alpgrundstücke\*:

#### Anmerkungen:

keine

#### Dienstbarkeiten:

04.05.1878 004-17/12      R Baubeschränkung ID.017-1999/012067  
z.L. LIG Biel/Bienne/5182  
04.05.1878 004-17/12      L Baubeschränkung ID.017-1999/012069  
z.G. LIG Biel/Bienne/5182  
04.05.1878 004-17/12      L Wegrecht ID.017-1999/012070  
z.G. LIG Biel/Bienne/5182  
04.05.1978 004-17/12      R Wegrecht ID.017-1999/012068  
z.L. LIG Biel/Bienne/5182

#### Grundlasten:

keine

#### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine



Kanton Bern  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Biel/Bienne / 5183

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Grundpfandrechte:

29.09.1955 004-III/2687	1. Pfandstelle, <b>Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 28'500.00, Max. 6%</b> , ID.017-2002/016115, SchB vom 22.10.1947, II/5894, Einzelpfandrecht.	
	* Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	18.06.2024 032-2024/4529/0
22.10.1947 004-II/5894	2. Pfandstelle, <b>Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 6'000.00, Max. 6%</b> , ID.017-2002/016116, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht.	
	* Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	18.06.2024 032-2024/4529/0
18.02.1986 004-VI/33	3. Pfandstelle, <b>Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 61'500.00, Max. 8%</b> , ID.017-2002/016117, Einzelpfandrecht.	
	* Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	18.06.2024 032-2024/4529/0
17.07.1986 004-VI/581	4. Pfandstelle, <b>Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 44'000.00, Max. 8%</b> , ID.017-2002/016118, Einzelpfandrecht.	
	* Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	18.06.2024 032-2024/4529/0
25.05.1988 004-VI/3053	5. Pfandstelle, <b>Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 410'000.00, Max. 8%</b> , ID.017-2002/016119, Einzelpfandrecht.	
	* Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	18.06.2024 032-2024/4529/0
10.04.1991 004-1991/589/0	6. Pfandstelle, <b>Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 340'000.00, Max. 8%</b> , ID.017-2002/016120, Einzelpfandrecht.	
	* Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	18.06.2024 032-2024/4529/0

#### Hängige Geschäfte:

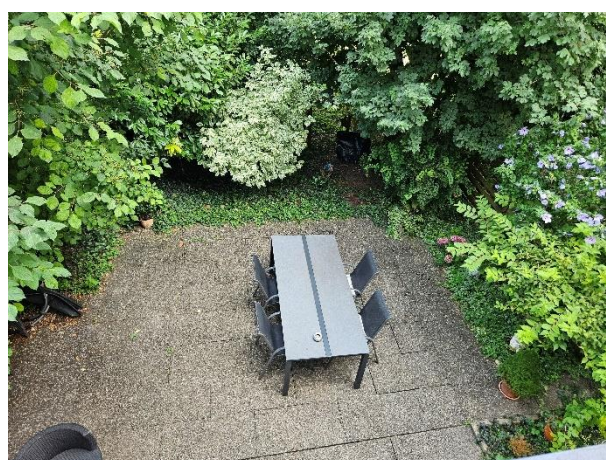
Tagebuchgeschäfte bis 20. Mai 2026: keine  
Geometergeschäfte bis 20. Mai 2026: keine

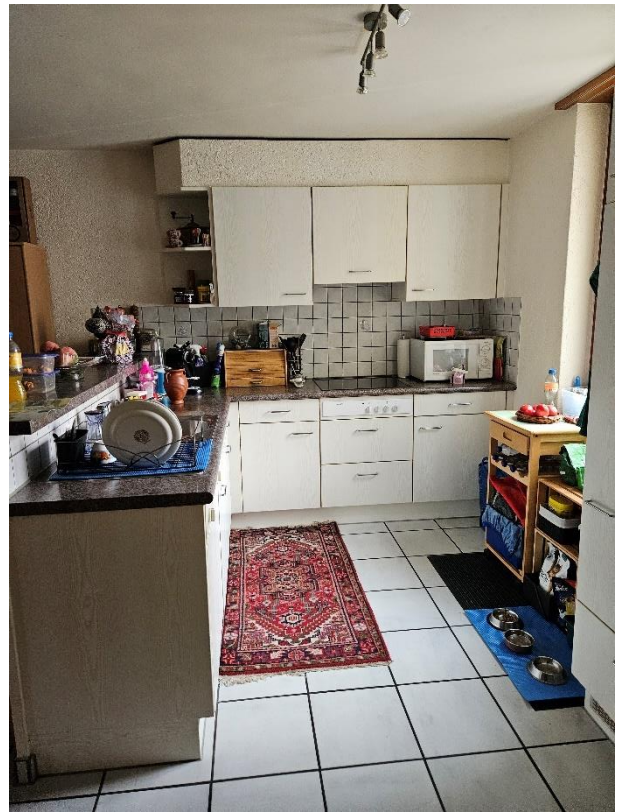
2560 Nidau, 21. Mai 2026/m9vd

Grundbuchverwalter/-in

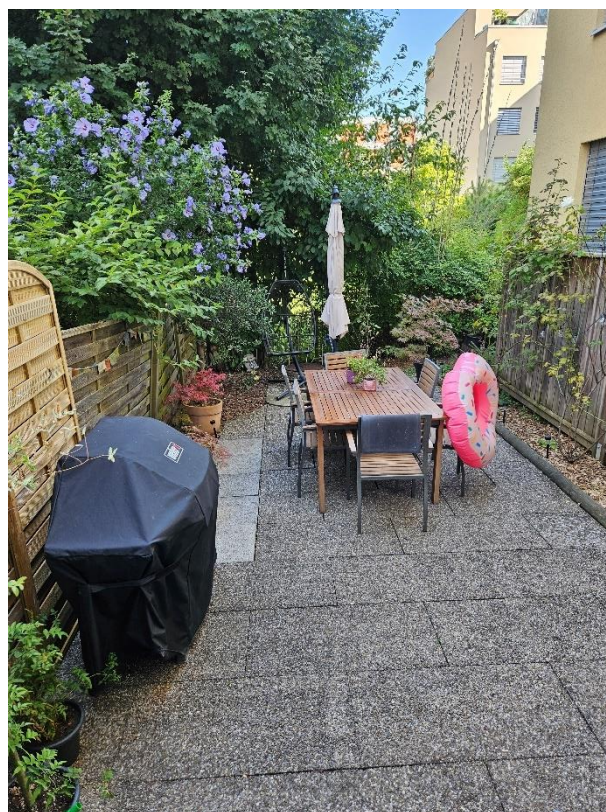


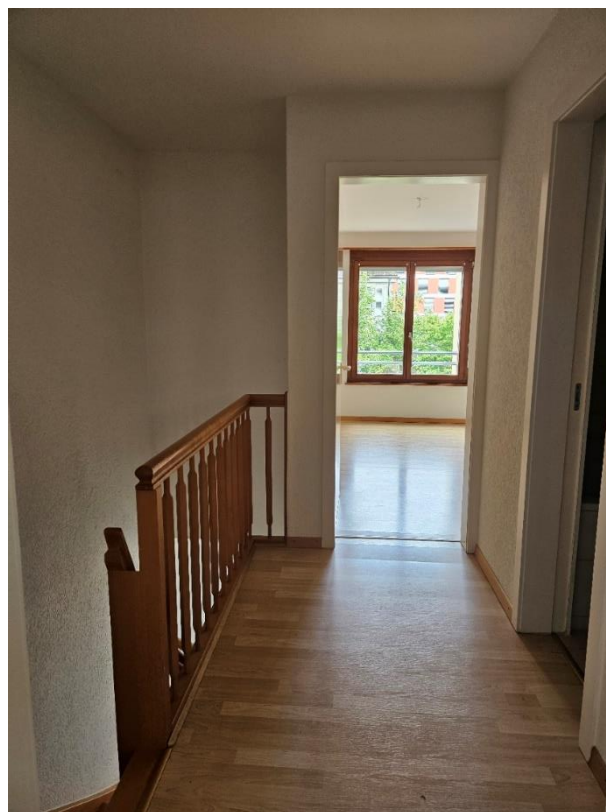
# BILDER

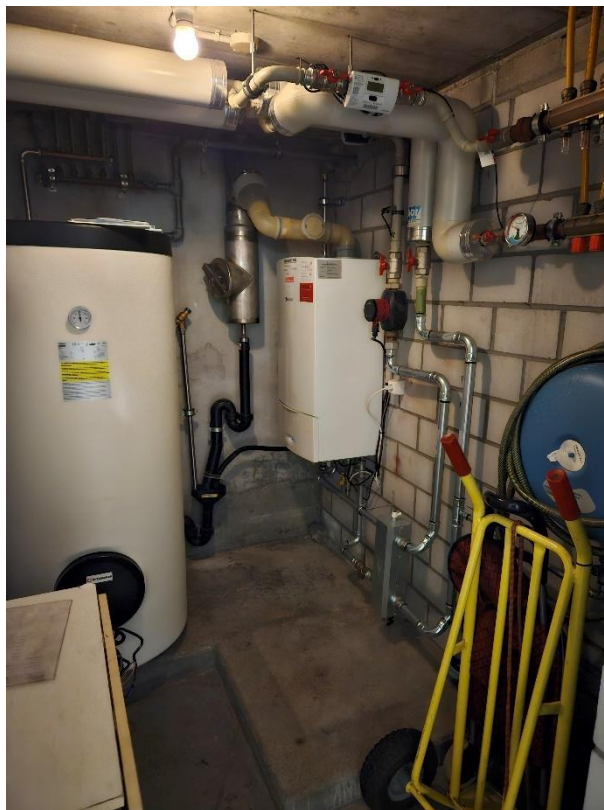
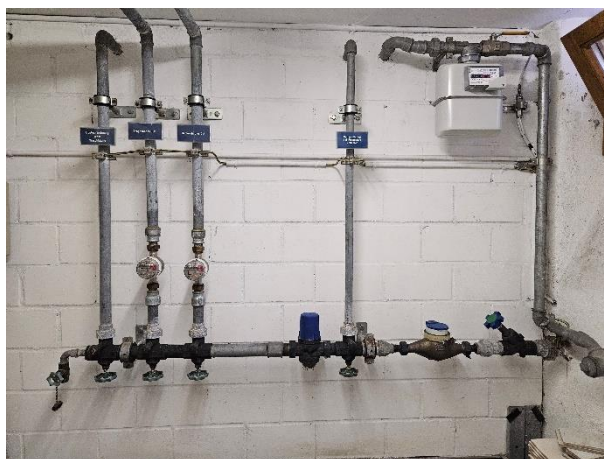






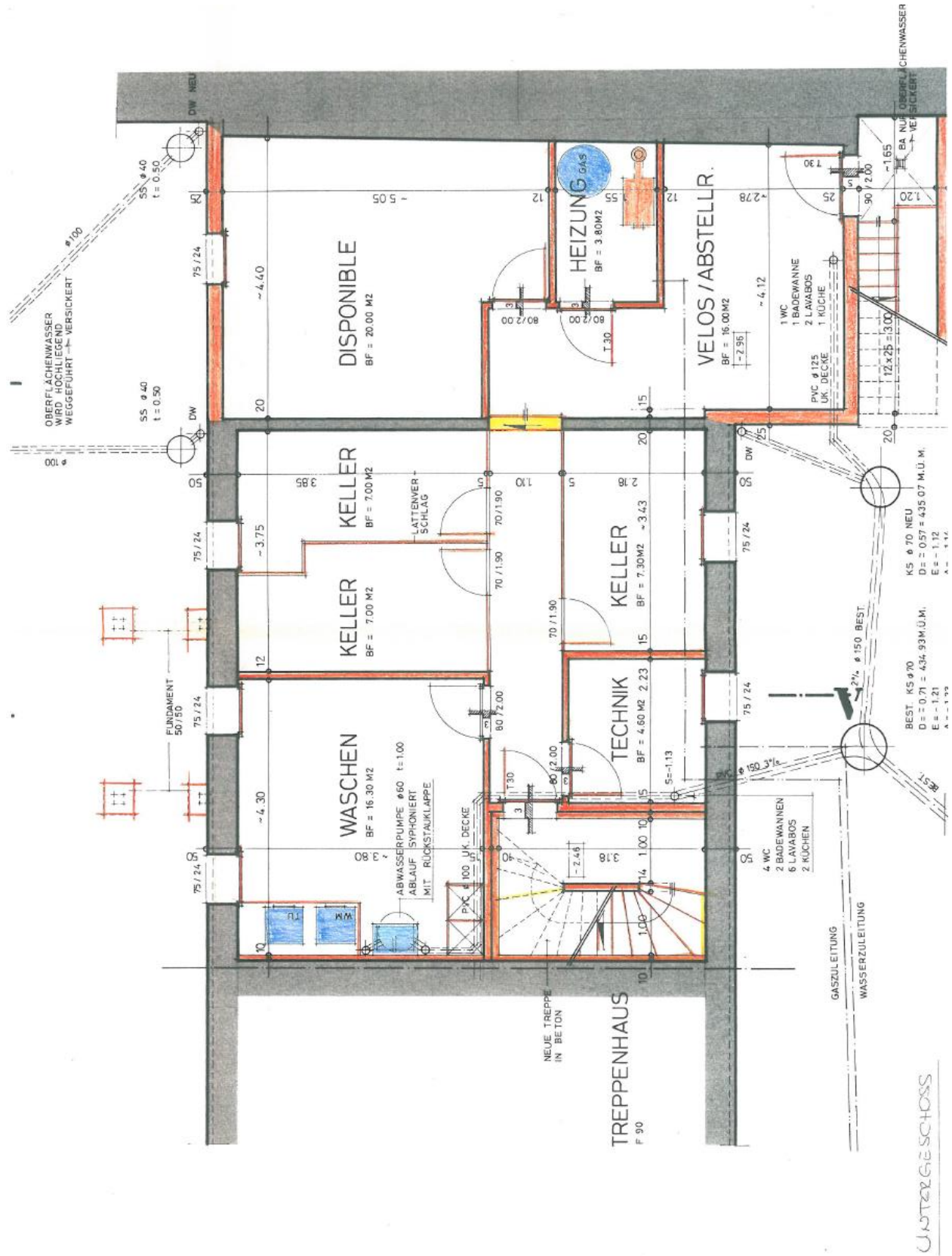








# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS













## ALLGEMEINE HINWEISE

Für den Verkauf der Liegenschaft ist die Homeinvest AG Alleinbeauftragte. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns geführt.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten sind möglich. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

Die Handänderungskosten, Staatsabgaben, Notariatskosten etc. sind durch die Käuferschaft zu tragen

## BERATUNG UND VERKAUF

### **Homeinvest AG**

Südstrasse 8

3250 Lyss BE

[www.homeinvestag.ch](http://www.homeinvestag.ch)



**homeinvest ag**  
immobilien-treuhand

**Tel: 032 552 05 10**

**E-Mail: [info@homeinvestag.ch](mailto:info@homeinvestag.ch)**

Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt persönlich.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin mit uns.