



Central4: Bereits sind im «Bloc cour» 18 von 27 Wohnungen vermietet

Mieten, und Eigentumsqualität geniessen

Die Erstvermietung von 43 Wohnungen mit hohem Ausbaustandard, mitten in der Stadt Biel und doch ruhig gelegen, ist eine Chance für Anspruchsvolle, die sich nicht an Wohneigentum binden wollen.

reg. Wer das Stadtleben liebt, will möglichst auch mittendrin wohnen und mit wenigen Schritten das urbane Angebot erreichen können. Die Überbauung central4 trägt ihren Namen zu Recht, denn sie befindet sich im Quartier von Zentralstrasse und Schlossergässli und könnte somit kaum zentraler liegen: Sowohl Nidaugasse wie Bahnhof sind lediglich vier Gehminuten entfernt. Zentral muss aber nicht lärmig und verkehrsbelastet heissen, wie «central4» beweist. Die Längsseiten der beiden Wohnhäuser stehen quer zur Strasse. Zudem sind die Gartensitzplätze, Balkone und Terrassen beim „Bloc Rue“ in den Innenhof ausgerichtet, der als Ruheoase zwischen den beiden Gebäuden platziert ist.

Viel (Raum-) Freiheit
Das Architekturbüro Frank Briner sowie die Bauherrschaft Schweizerische National Leben AG liessen kein Detail unbeachtet. Der geradlinige, ansprechende Baustil fügt sich harmonisch in den städtischen Charakter des Quartiers ein, und jede Wohnung bietet erstaunlichen Komfort. So liegen die Kinderzimmer-Grössen mit über 14 m² Fläche praktisch überall deutlich über dem Durchschnitt! Geradezu luxuriös ist die Ausstattung: Selbst die 3 1/2-Zimmer-Wohnungen verfügen über zwei Nasszellen



Central4: Zwei geradlinige, urbane Gebäude rund um einen ruhigen Innenhof - im Bild Bloc cour - verblenden die Zentralstrasse in Biel. Bilder: zvg

Erstvermietung Central 4

- 3 1/2-Zimmer-Wohnungen, im Erdgeschoss mit Gartensitzplatz ab CHF 1 600.-
- 4 1/2-Zimmer-Wohnungen ab CHF 1 800.-
- Zwei grosszügige 4 1/2-Zimmer-Attikawohnungen (138 m²) CHF 3 100.-

Alle 1 1/2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen sind vermietet



Die geradezu futuristisch anmutende Küche bezeugt, wie qualitativ hochwertig und ästhetisch die Innengestaltung gehalten ist.

und diejenigen im Erdgeschoss können trotz der Zentrumslage mit einem Gartensitzplatz auf-

warten. Zudem geniessen sämtliche Apartments die herrliche Freiheit, dass im Badezim-

mer der eigene Waschturm steht. Ein weiterer Pluspunkt: Sonnenkollektoren und eine

hochwertige Wärmedämmung «dämmen» ebenfalls die Nebenkosten auf angenehme Weise.

Wechselspiel

Die Grundrisse – von den noch verfügbaren 3 1/2-Zimmer-Wohnungen bis hin zur 138 m² messenden 4 1/2-Zimmer-Attika mit rundum laufender Terrasse – sind überzeugend. Im «Bloc Cour» schirmen sie mittels Küche und Nasszellen den Schlaftrakt stets effizient vom Wohnbereich ab. Im «Bloc Rue» hingegen herrscht ein anderes Konzept: Hier überrascht eine rund 22 m² grosse Wohnküche! Die modernen Apartments zeigen ein interessantes Wechselspiel zwischen hell und dunkel. Die Räume sind mit einem attraktiven, hellen Eichenparkett verlegt, in Küche und Bad sind anthrazitfarbene Keramikplatten zu finden. Derselbe Kontrast spiegelt sich in der Küche wider: Fronten in hellen Farbtönen heben sich harmonisch von der dunklen Granitabdeckung ab.

Auch zwei Verkaufslokale (je 79 m²) sind zu mieten, welche durch die grosse Schaufensterfront entlang der Zentralstrasse für Fussgänger attraktiv ausgerichtet sind.

Falls Sie gerne komfortabel wohnen – seit dem 1. September 2010 könnte die Zentralstrasse 68 -70b Ihr neues Zuhause sein.

Näheres unter:
www.central4.ch

Auskunft und Vermietung:

Immobilien Adrian Schmitz
Bahnhofplatz 5
2502 Biel
Tel.: 032 323 26 26
Mail: info@immo-schmitz.ch

Die Schätzung von Liegenschaften

Eine Schätzung, auf der sich bauen lässt

Ist ein Hausverkauf geplant, steht eine Erbschaft oder Umfinanzierung bevor? Eine Schätzung der Liegenschaft macht sich in diesem Fall unbedingt bezahlt, verhilft sie doch zu einem klaren Bild, wo die Immobilie sich im Markt positioniert. Wichtig für eine korrekte Bewertung ist aber, dass sie durch eine seriöse Fachperson vorgenommen wird.

reg. Die einzige Konstante unserer heutigen Gesellschaft ist der stete Wandel. Weder dem Beruf, noch der Partnerschaft noch dem Eigenheim wird zwingend das Prädikat «lebenslanglich» verliehen. Was dazu führt - konzentrieren wir uns als Immo-Börse auf die Immobilie - dass sie im Laufe ihres Bestehens mehrmals den Besitzer wechselt. Der Verkaufspreis kann dabei immer anders sein, denn er wird sich am Zustand der Liegenschaft, der vielleicht veränderten Umgebung sowie an der regionalen Marktlage und der aktuellen wirtschaftlichen Befindlichkeit orientieren. Soll also die Verhandlungssumme nicht einfach über den Daumen gepeilt werden, bietet sich eine Schätzung als bestes Mittel an, einen fairen, für Käufer und

Verkäufer befriedigenden Preis zu eruiieren. Auch im Rahmen von Finanzierungen, eherechtlichen Auseinandersetzungen, Erbschaften, bevorstehenden Renovationen oder schlicht als „Standortbestimmung“ seines Eigentums lohnt es sich, eine Schätzung vornehmen zu lassen. Allerdings ist zu beachten, dass es bei Beurteilungen von Liegenschaften beträchtliche Qualitätsunterschiede gibt. Weder ein Gelegenheitsmakler noch die Do-it-yourself-Schätzung aus dem Internet bringen ein fundiertes, aussagekräftiges Resultat hervor.

Komplexe Aufgabe
«Vertiefte Fachkenntnisse und berufliche Erfahrung sowie

eine ausgeprägte analytische Denkweise und Kombinationsfähigkeit ermöglichen dem Schätzer, komplexe Aufgaben der Immobilien-Bewertung vorzunehmen», so wird das Anforderungsprofil für auszubildende Schätzer definiert. Auch ein noch so fähiger Architekt oder Bankexperte wird ohne vertiefte Ausbildung nicht in der Lage sein, alle für die Beurteilung wichtigen Faktoren fachlich zu erfassen. Denn es gilt, neben der Zustandsprüfung von Bausubstanz und Konstruktion auch rechtliche Abklärungen durchzuführen, die sich auf Grundbucheinträge, beschränkte Rechte oder spezielle Abkommen beziehen. Die aktuelle Konjunktur, das Wirtschaftswachstum und fi-

nanzpolitische Vorgänge müssen ebenso berücksichtigt werden wie Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Nur wer sich mit all diesen Aspekten beruflich auseinandersetzt und um deren Auswirkungen weiss, kann einen adäquaten Marktwert eruiieren.

Einzig richtiger Experte

Wird also eine möglichst exakte und somit brauchbare Schätzung gesucht, kann der Weg nur zum Immobilien-Treuhänder führen, insbesondere zum fachausgebildeten Spezialisten. Dies ist der einzig richtige Experte, denn er wurde speziell dafür ausgebildet und hat neben dem Wissen auch ein Gespür für preisentscheidende Momente entwickelt. Ihm ist bewusst, dass die Schätzung nahe am Marktwert liegen muss, soll sie dem Kunden als echte Verkaufs-, Verhandlungs- oder auch nur Wissensbasis dienen.

Da sich Angebot und Nachfrage in den einzelnen Gebieten deutlich voneinander unterscheiden, gesellt sich ein weiterer wichtiger Faktor dazu: Das Objekt muss unbedingt von einem regional verankerten Profi beurteilt werden. Dieser hat tagtäglich mit Liegenschaften vor Ort zu tun und kann so auf Vergleichs- und Erfahrungswerte zurückgreifen. Er ist sich bewusst, wie und in welchem Sektor die Nachfrage spielt. Ganz wichtig aber ist, dass der

Immo-Treuhänder alle Eigenheiten des lokalen Marktes kennt und um dessen Grenzen weiss.

Terminiertes Ergebnis

Gerade die stete Veränderung von Marktbedingungen und Umgebung machen die Schätzung jeweils zu einer Momentaufnahme – schon nach einem Jahr können die Bedingungen und damit der Immobilienwert anders aussehen. Daher ist es absolut angezeigt, die Liegenschaft bei neuem Bedarf auch neu beurteilen zu lassen. Die Kosten für eine Verkehrswertschätzung mit entsprechender Gebäudeaufnahme samt Protokoll belaufen sich auf 800 bis 1200 Franken, je nach Aufwand. Dafür erhält der Eigentümer aber nicht nur ein rechnerisches Endresultat, sondern auch Ratschläge und Informationen über werterhaltende Massnahmen. Der Fachmann wird während der Schätzung aufzeigen, wo Reparaturen anstehen oder etwas ersetzt sein will, und welcher Unterhalt angebracht ist.

Mit der Kammer der Bieler Immobilien-Treuhänder (kabit) hat die Branche ein Qualitätslabel geschaffen. Es ist darum in unserer Region ein Leichtes, einen guten, erfahrenen Schätzer zu finden. Das Eingeben der Internetadresse www.immobiel.ch genügt, um unter 20 empfehlenswerten Immo-Treuhandbüros wählen zu können.



REKLAME

VERSPRAYTE FASSADEN SIND WERTVERMINDERUNGEN!

«SprayEx» säubert und entfernt innert 48 Stunden

SprayEx lässt hässliche Tags und Sprayvandalismus rasch, unkompliziert und wirksam von den Fassaden verschwinden.

Schliessen Sie einen Dienstleistungsvertrag mit SprayEx ab (Kosten pro Jahr: Fr. 350.-) und Sie haben das Anrecht, Sprayereien an Ihrer Fassade wenn nötig dreimal jährlich bis zu einer Fläche von 10 m² farbähnlich überstreichen zu lassen.

Melden Sie sich heute an und Sie haben sofort wieder eine saubere Fassade!

Anmeldetalon

Bitte senden Sie mir den Dienstleistungsvertrag «SprayEx»

Ich möchte mich näher informieren und erbitte Ihre SprayEx-Unterlagen

Name: _____

Vorname: _____

Strasse/Nr.: _____

PLZ/Ort: _____

Datum: _____

Unterschrift: _____

Talon einsenden an:
SprayEx, Plänkestr. 20, 2501 Biel
www.sprayex.ch

HYPOTHEKARZINSSÄTZE VOM 13.09.2010

BEKB BCBE			
VARIABLE	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.5%	1.65%	2.0%	-

BANK COOP			
VARIABLE	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.625%	1.76%	2.16%	2.83%

CREDIT SUISSE			
VARIABLE	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.85%	1.8%	2.2%	3.0%

MIGROS BANK			
VARIABLE	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.5%	1.58%	2.01%	2.75%

POSTFINANCE			
VARIABLE	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.45%	1.6%	2.05%	2.85%

RAIFFEISEN			
VARIABLE	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.875%	1.85%	2.3%	3.0%

UBS			
VARIABLE	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
-	2.01%	2.42%	3.1%

VALIANT			
VARIABLE	FEST 3 JAHRE	FEST 5 JAHRE	FEST 10 JAHRE
2.95%	1.85%	2.25%	2.95%

Impressum

Redaktion:
Regina Wirth
reginawirth@bluewin.ch

Fachtechnisch unterstützt durch:
BAL Immo-Treuhand AG
Engelmann AG
Helbing Immobilien AG
Marfurt AG
für Immobilien-Dienstleistungen
Roth Immobilien Management AG

Inserate (Online-Buchungen):
Gassmann Media AG
Längfeldweg 135, CH-2501 Biel
Tel. 032 344 83 83
E-Mail: anzeigen@gassmann.ch
Tarife sowie Erstellung eines Online-Kundenkontos auf Anfrage

Inserateschluss:
Jeweils montags 9 Uhr
(ausgenommen Feiertage) der
Erscheinungswoche