



**Gemütliche 3 Zimmerwohnung  
mit Weitblick, zentral in Biel**

**Adresse**  
Aegertenstrasse 10  
2503 Biel / Madretsch

Neven Lanz Immobilien | [immo@nevenlanz.ch](mailto:immo@nevenlanz.ch)

📞 +41 (0)79 952 76 64 | [www.nevenlanz.ch](http://www.nevenlanz.ch)



**NEVEN LANZ  
IMMOBILIEN**



# VORWORT

Sie möchten Ihren Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen?

Wir möchten Sie dabei unterstützen.

Wir freuen uns, dass unsere Wohnung Ihr Interesse geweckt hat. In diesem Dossier finden Sie ausführliche, transparente Informationen zur Gemeinde, zur Lage der Wohnung und selbstverständlich alle Angaben zu Grösse, Ausbaustandard, Ausrichtung, Komfort und Extras.

Sie möchten sich während der Lektüre alles in Ruhe und ganz genau anschauen? Kein Problem!

Besuchen Sie Ihr neues Zuhause auf einer virtuellen Tour :

**[Hier geht's zur virtuellen Tour](#)**

Ob Sie eine Eigennutzung oder Kapitalanlage planen:

Mit unserem Angebot an Immobilien und unserer langjährigen Erfahrung beraten wir Sie beim Kauf gerne als verlässlicher Partner.

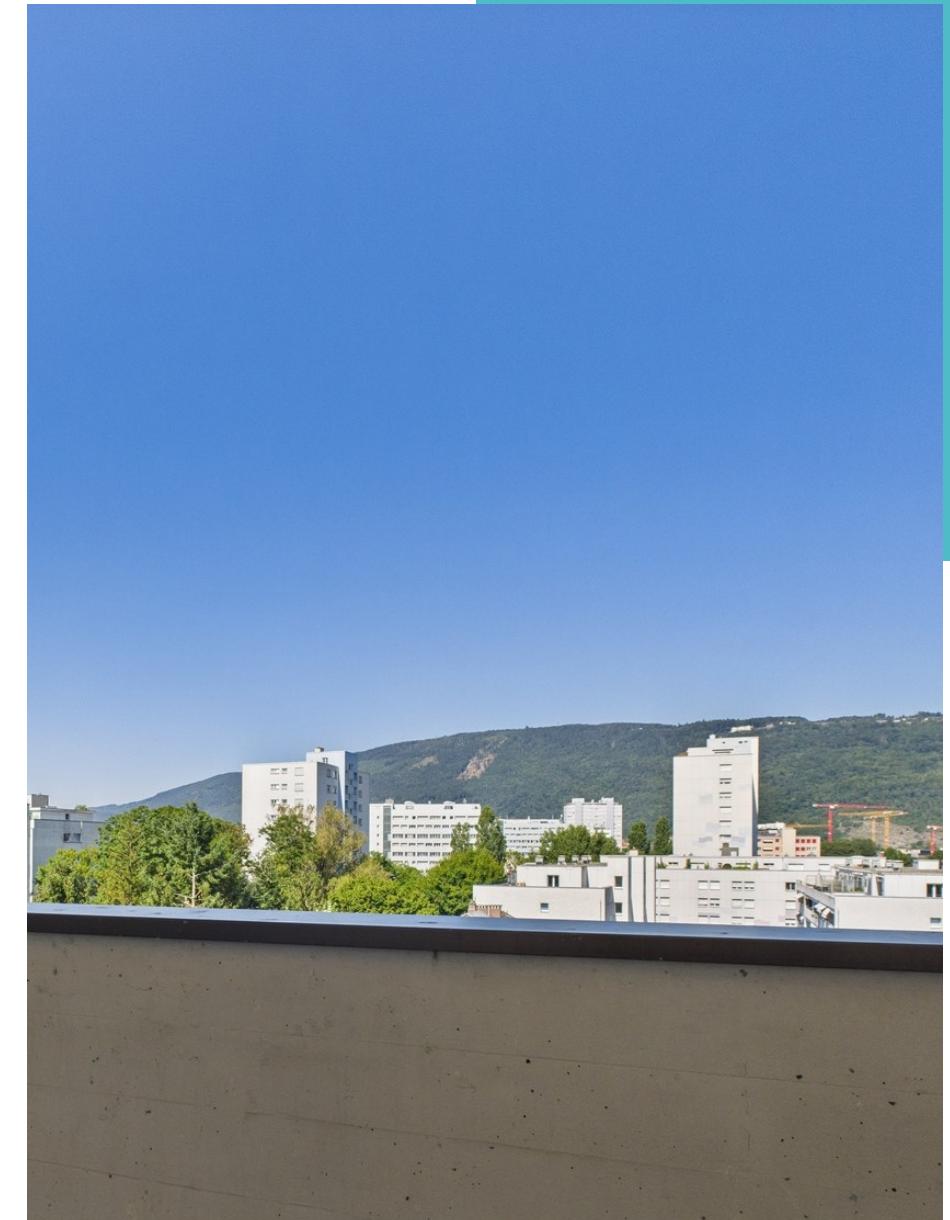
Nun wünschen wir Ihnen viel Freude bei der Erkundung dieser Wohnung.



**Neven Lanz**  
Neven Lanz Immobilien

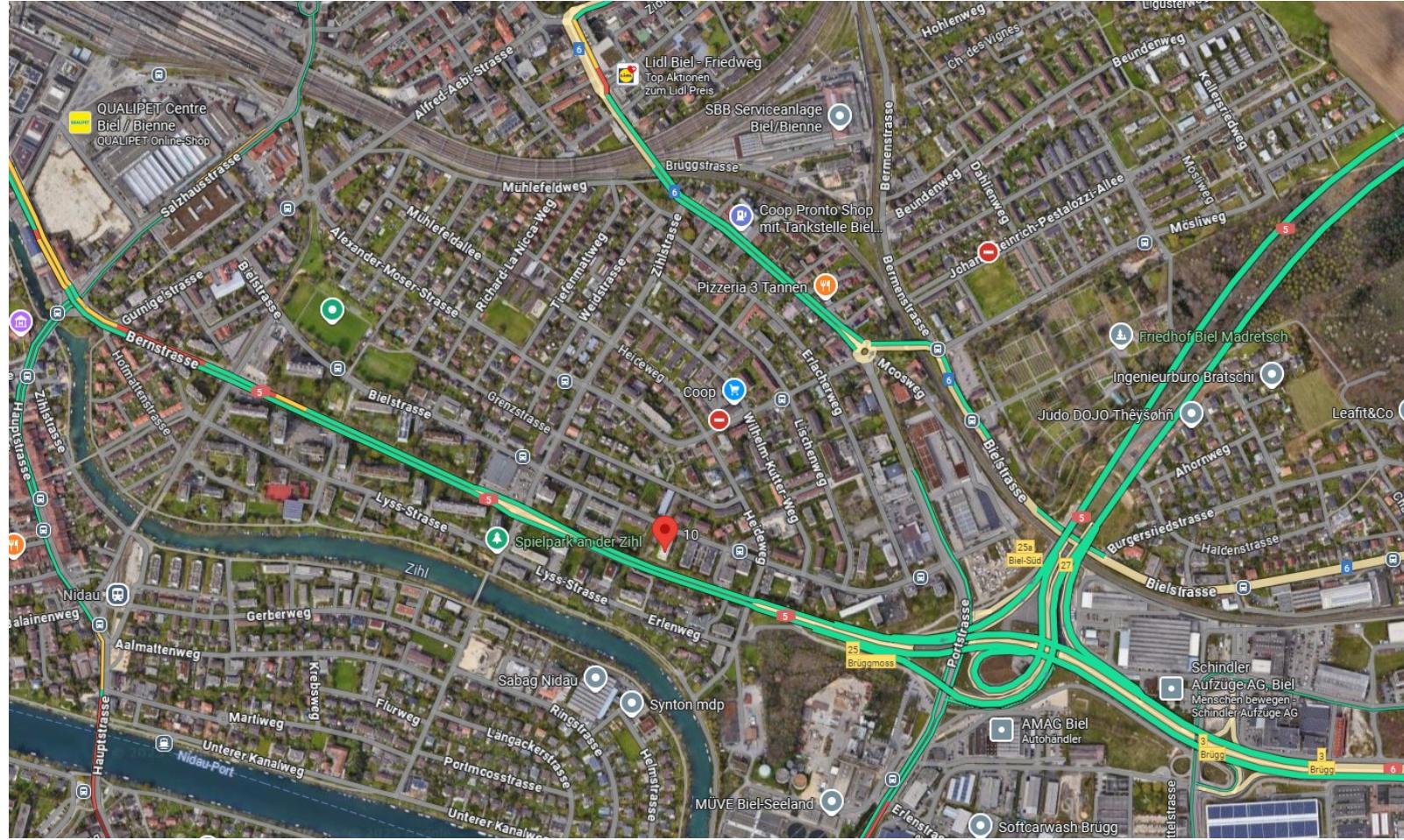
# INHALT

Situationsplan	4
Virtuelle Tour	5
Informationen zur Lage & Wohnung	6-7
Übersicht	8
Grundrisse	9
Impressionen	10-17
Kaufpreis und Konditionen	18
Kontakt	19



■ Situationsplan

📍 Wohnung



Hier gelangen Sie zu Google maps





# Informationen zu Lage und Objekt

## Willkommen in Biel

Biel/Bienne, die grösste zweisprachige Stadt der Schweiz, liegt auf 434 m ü. M. am Jurasüdfuss im Kanton Bern und zählt rund 56'000 Einwohner. Eingebettet zwischen Bielersee und den Jurahöhen verbindet die Stadt urbane Vielfalt mit naturnaher Lebensqualität.

Auf einer Fläche von knapp 22 km<sup>2</sup> entfaltet Biel seine ganze Dynamik: Der See mit seinen Uferanlagen, die Reben am Bielerseeufer, die Altstadt mit ihren historischen Gebäuden sowie moderne Quartiere und eine lebendige Industrie- und Kulturszene prägen das Stadtbild. Als Uhrenmetropole von Weltrang ist Biel international bekannt und zugleich stark regional verwurzelt.

Ob Wassersport auf dem Bielersee, Wanderungen und Biketouren im Jura oder Spaziergänge durch die verwinkelten Gassen der Altstadt – die Freizeitmöglichkeiten sind vielseitig und abwechslungsreich. Zahlreiche Museen, Theater, Festivals sowie ein breites gastronomisches Angebot machen Biel auch kulturell attraktiv.

Dank ihrer Zweisprachigkeit, der guten Verkehrsanbindung, einer soliden Wirtschaft sowie einem regen Vereins- und Stadtleben bietet Biel eine hohe Lebensqualität. Mit einem Steuerfuss von 1.54 positioniert sich die Stadt im kantonalen Mittelfeld und überzeugt nicht nur als Ausflugsziel, sondern auch als Wohn- und Arbeitsort – ideal für Menschen, die Vielfalt, Innovation und Natur gleichermaßen schätzen.

Zahlen & Fakten - Objekt	
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Renovation	2025
Stockwerk	7
Wärmeerzeugung	Gas
Wärmeverteilung	Radiatoren
Nettowohnfläche	54,6 m <sup>2</sup>
Terrasse- & Balkon Fläche	6,4 m <sup>2</sup>
Parkplatz	1 Aussenparkplatz kann dazu gekauft werden
Renovationsfonds	CHF 806'769,40 (Anteil Wohnung CHF 16'288.-)
Nebenkosten	CHF 4'556.70.- (Budget 2025 CHF 5661.-)

# Informationen zur Wohnung

## Stadtnah wohnen – mit Weitsicht Richtung Sonnenuntergang

Willkommen an der **Aegertenstrasse 10 in Biel** – hier verbindet sich urbanes Leben mit einem Hauch Natur und einer Portion Lebensqualität, die Sie jeden Tag neu geniessen können.

Schon beim Eintreten spüren Sie: Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Ort, der sich perfekt an Ihre Bedürfnisse anpasst. Ob **Single, Paar oder Senior** – die **drei hellen Räume** geben Ihnen alle Möglichkeiten: ein gemütliches Schlafzimmer, ein Homeoffice oder ein Gäste-/Kinderzimmer, ganz so, wie es Ihr Leben verlangt.

Besonders eindrucksvoll ist die **Weitsicht in Richtung Westen**: Wenn die Sonne über den Dächern versinkt, können Sie vom Balkon oder Fenster aus goldene Abendstimmungen geniessen – ein Highlight, das jeden Tag aufs Neue verzaubert.

Die Lage ist unschlagbar:

**Primarschule und Kindergarten** sind nur wenige Schritte entfernt – ideal für Familien oder Grosseltern mit Enkelkindern.

Für den täglichen Einkauf erreichen Sie **Coop oder das Center Brügg** ebenso bequem zu Fuss wie verschiedene Restaurants.

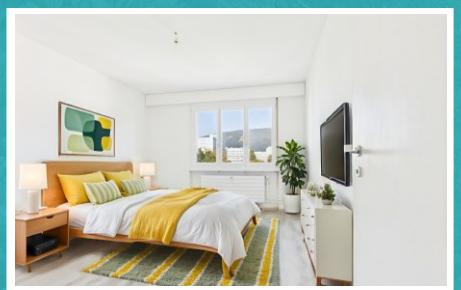
Dank **Bus im 10-Minuten-Takt** sind Sie in nur **6 Minuten am Bahnhof Biel** – schnell, flexibel und ohne Parkplatzsorgen.

Und wenn Ihnen nach Natur ist: Spazieren oder radeln Sie entspannt am **Zihl-Kanal** entlang bis zum See – eine Oase der Erholung direkt vor Ihrer Haustür.

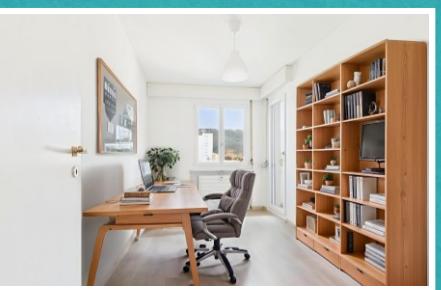
Diese Wohnung vereint **städtische Nähe, praktischen Komfort und eine ruhige, sonnige Wohnatmosphäre**. Ob als persönliches Zuhause oder attraktive Investition – hier erwartet Sie ein Lebensraum, der viel Freude bereitet.

Machen Sie sich selbst ein Bild und lassen Sie die besondere Stimmung auf sich wirken.

**Eine Besichtigung lohnt sich – vielleicht ist genau das Ihr neuer Lieblingsplatz.**



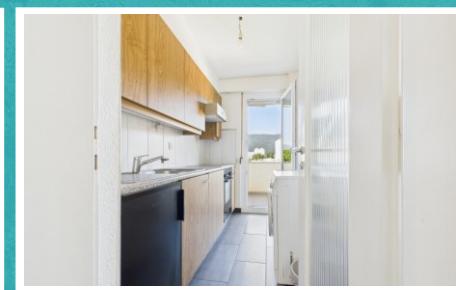
Zimmer



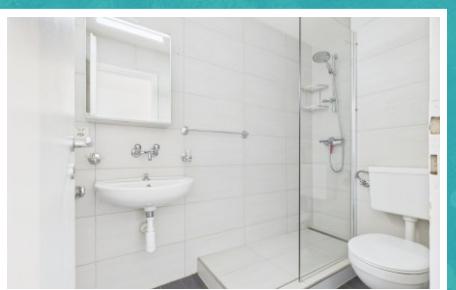
Zimmer m. Balkon zugang



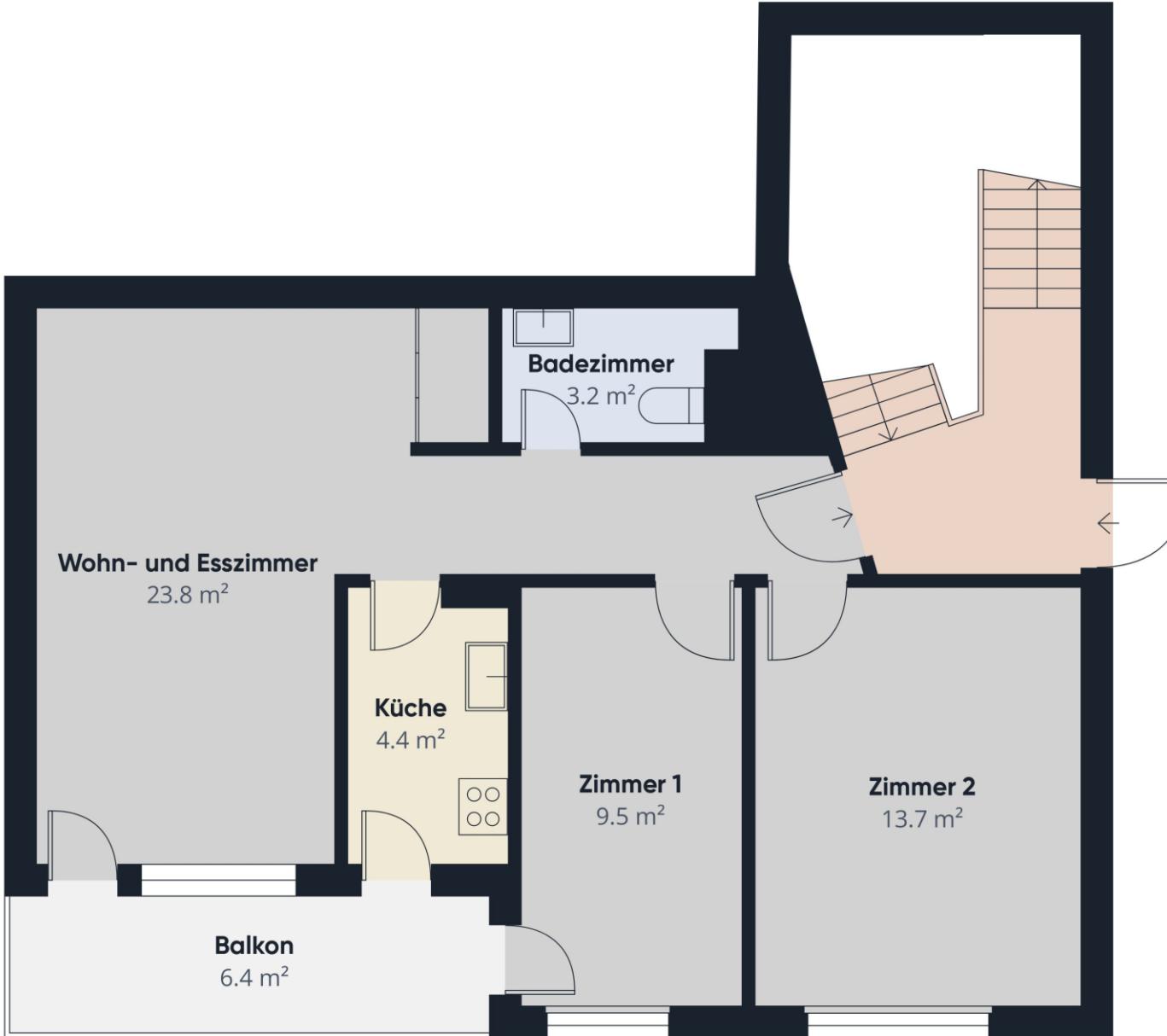
Wohn- & Esszimmer



Küche



Badezimmer











**virtuell eingerichtet**









# Kaufpreis und Informationen zum Kauf

## Kaufpreis

3 Zimmer Wohnung CHF 345'000.- und 1 Aussenparkplatz CHF 15'000.-

Handänderungs- & Notarkosten: zu Lasten Käufer

## Kauf der Liegenschaft – die weiteren Schritte

### Kaufabsicht

Bestellen Sie bei uns alle Unterlagen zuhanden des voraussichtlich finanziierenden Kreditinstitutes. Gerne sind wir Ihnen bei der Suche nach einer vorteilhaften Hypothek behilflich.

Geschwindigkeit entscheidet: Bestätigen Sie schriftlich und begleitet mit der Finanzierungszusage eines schweizerischen Hypothekarinstitutes, dass Sie die Liegenschaft mit Ihrem Angebot erwerben möchten. Wenn Sie den Zuschlag bekommen, leisten Sie eine Depotzahlung. Ab nun stellen wir die Verkaufsbemühungen und Verhandlungen mit allfälligen weiteren Interessenten für 14 Tage ein. Sie können nun einen Notar mit der Beurkundung des Kaufes beauftragen. Nach dem Termin beim Notar wird die Liegenschaft vom Markt genommen und wird bald Ihnen gehören.

### Finanzierung

Wir unterstützen Sie in folgenden Punkten:

- Zusammenstellung der Unterlagen für Beantragung der Hypothek
- Tragbarkeitsberechnung heute und im Alter
- Einholung von verschiedenen Angeboten
- Analyse zum bestmöglichen Angebot
- Finanzielle Absicherung der Hypothek
- Begleitung bis zur Umsetzung

Bei Interesse melden Sie sich beim zuständigen Berater.

### Neven Lanz Immobilien

Neven Lanz Immobilien ist ein inhabergeführtes Vermarktungsunternehmen. Tätig in der Region Berner Oberland, vermarkten wir Liegenschaften für unsere Auftraggeber. Diese möchten ihr Eigentum (Haus, Wohnung, Gewerbeliegenschaft oder Bauland) verkaufen und wir finden für sie den richtigen Käufer. Ist dieser gefunden, bilden wir das Scharnier zwischen Käufer und Verkäufer. Wir bringen die Parteien für die Verhandlungen zusammen und leiten alle nötigen Schritte ein, damit der Verkauf reibungslos durchgeführt werden kann.

Unsere Arbeit verrichten wir mit Leidenschaft, Fleiss, Intuition und Erfahrung, sowie viel Liebe zum Detail.

Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben dieses Exposé anzuschauen.

Herzliche Grüsse



✉ Neven Lanz / Bilder: @PicturePro

### Haftungsausschluss

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, Neven Lanz Immobilien, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.



## Kontakt

Neven Lanz Immobilien  
Ahornweg 2  
3645 Gwatt



+41 79 952 76 64



immo@nevenlanz.ch



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