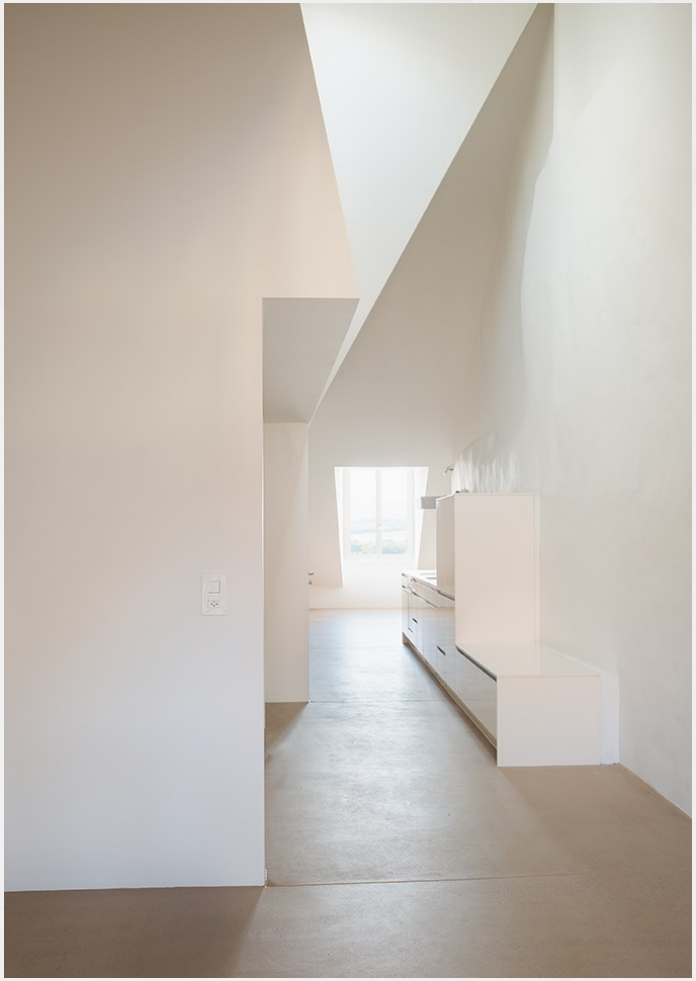
Historisches Renditeobjekt in der Altstadt

Rue Centrale 26/28, 1580 Avenches

adlatusag realestatepartners

Inhaltsverzeichnis

Lage—Gemeinde Avenches	3
Standort und Umfeld—Umgebungsplan	4
Objektbeschrieb	5
Grundrisse	10
Mieterspiegel	16
Gebäudedaten	17
Ihre persönlichen Berater	18



Die Gemeinde

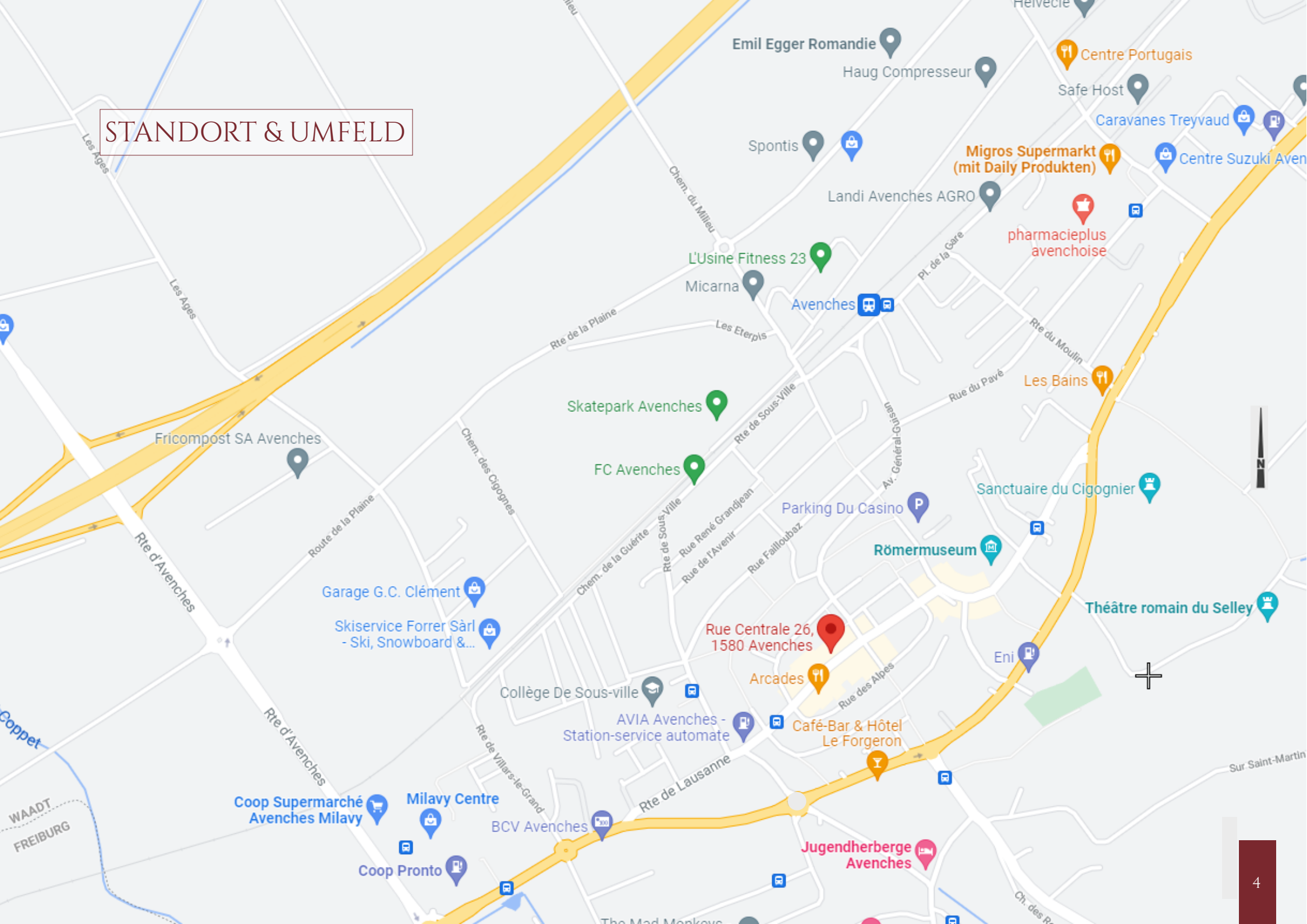
Avenches ist eine politische Gemeinde im Distrikt Broye-Vully im Kanton Waadt. Das mittelalterliche Städtchen liegt zwischen Payerne (10 Kilometer Luftlinie) und Murten (8 Kilometer Luftlinie).

Mit knapp 4’300 Einwohnerinnen und Einwohner ist Avenches eine mittelgrosse Gemeinde im Kanton Waadt. Von den Bewohnern sind rund dreiviertel Französisch sprechend und nur knapp 13 % verwenden die deutsche Sprache.

Das vor 2000 Jahren gebaute Avenches diente dazumal als Hauptstadt des römischen Helvetiens. Einige Überbleibsel findet man heute noch im Aventicum oder dem Amphitheater, welche sich beide in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft befinden. Zudem bietet das kleine Städtchen viele Freizeitaktivitäten wie das Campen am Strand des Murtensees oder das Wandern auf einem der unzähligen Wanderwege. Ebenfalls findet in Avenches das jährliche «Rock Oz’Arena» Festival statt, für welches sich zahlreiche Besucher begeistern.

Der öffentliche Verkehr in Avenches ist gut erschlossen und bietet regelmässige Verbindungen in Richtung aller grösseren Städte im Umkreis.. Zudem ist Avenches an die Autobahn A1 angeschlossen und somit gut erreichbar.

STANDORT & UMFELD



Objektbeschrieb

Die im Jahr 1900 erbaute Liegenschaft beinhaltet 7 Wohnungen sowie eine Gewerbefläche. Es gibt sieben 2-Zimmer-Loftwohnungen, welche alle im glei chen Stil gebaut wurden.

Alle Wohnungen sind mit modernen Küchen ausgestattet, welche über einen Glaskeramikherd und einen Geschirrspüler verfügen. In der Wohnung im Erdgeschoss ist die Nasszelle mit einer Badewanne versehen und die restlichen Wohnungen verfügen über grosszügige Duschen. Die Wohnungen bestechen durch die modernen Gussböden und die Sichtbetondecken. Zusätzlich wurden Bestandteile vom Baujahr in der Sanierung berücksichtigt und verleihen den Wohnungen eine charmante Atmosphäre. Die Wohnung im EG glänzt zudem mit einem gemütlichen Garten. Die Wohnungen im 1. OG haben grosszügige Terrassen, welche zum Verweilen einladen.

Die ganze Liegenschaft wird mittels Fernwärme, Thermoréseau Avenches erwärmt. Die Warmwasseraufbereitung wird mit einem Zentralboiler hergestellt und die Verteilung erfolgt via Bodenheizung. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2012 zum letzten Mal komplett saniert.

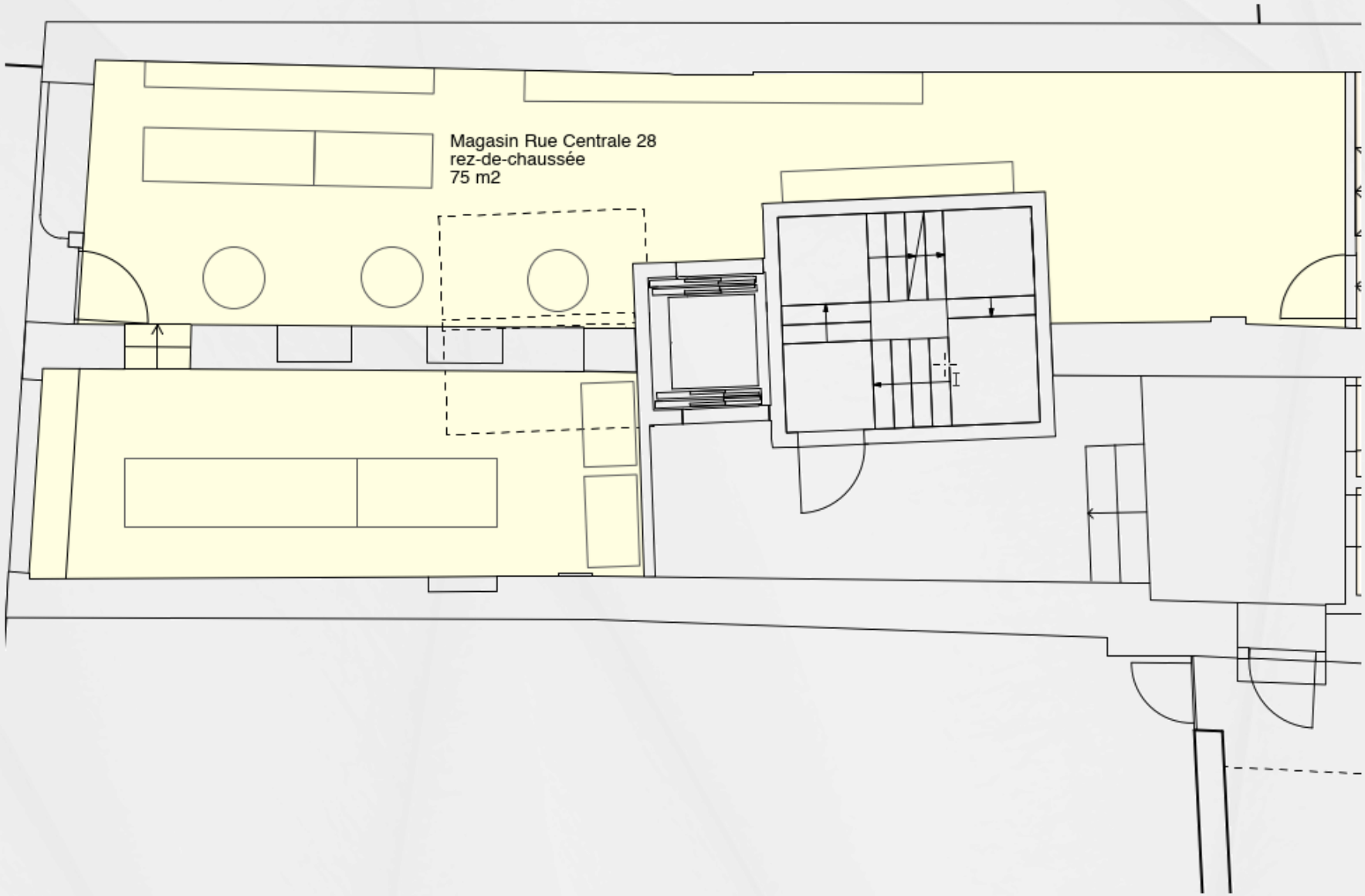
Im Untergeschoss befindet sich ein Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über ein Kellerabteil.

Die Liegenschaft ist denkmalgeschützt und verfügt über keinen Eintrag im Kataster von belasteten Grundstücken. Zusätzlich befindet sich die Parzelle in keinem Naturgefahrengebiet.

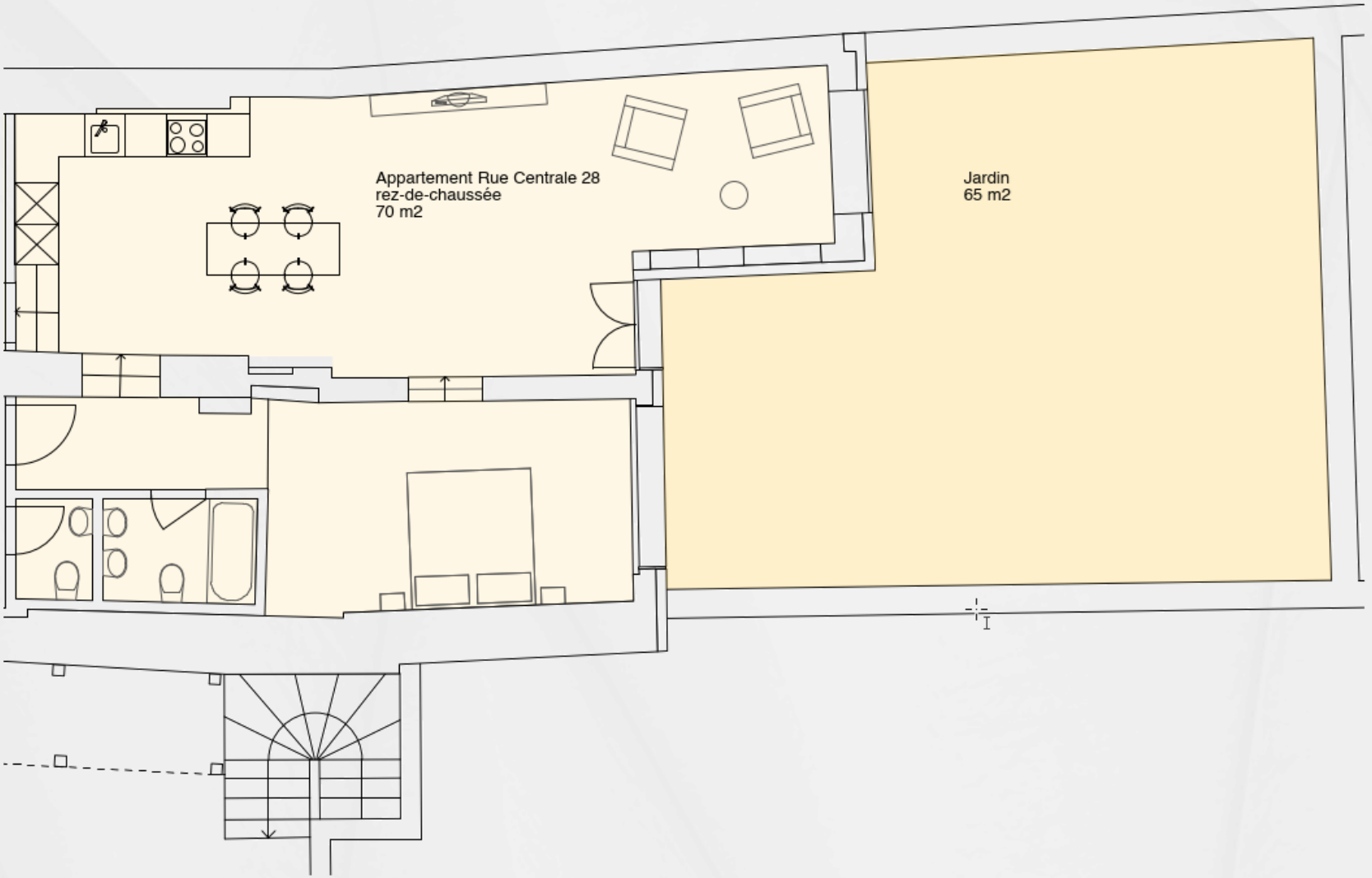
Lichtdurchflutete Küchen

Impressionen Liegenschaft

Grundriss EG, Gewerbefläche



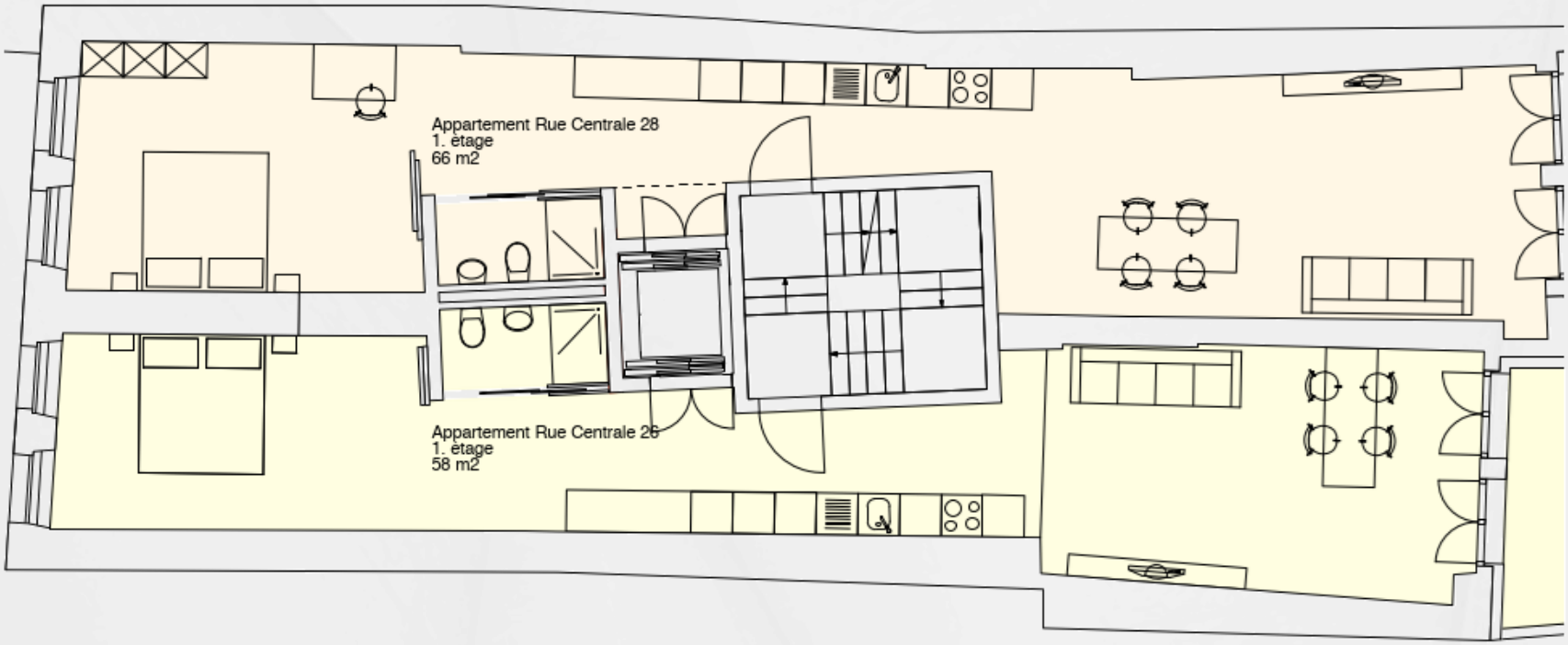
Grundriss EG, 2-Zimmer-Loftwohnung



Historie trifft auf moderne Architektur

Grundriss 1. OG, 2-Zimmer-Loftwohnung

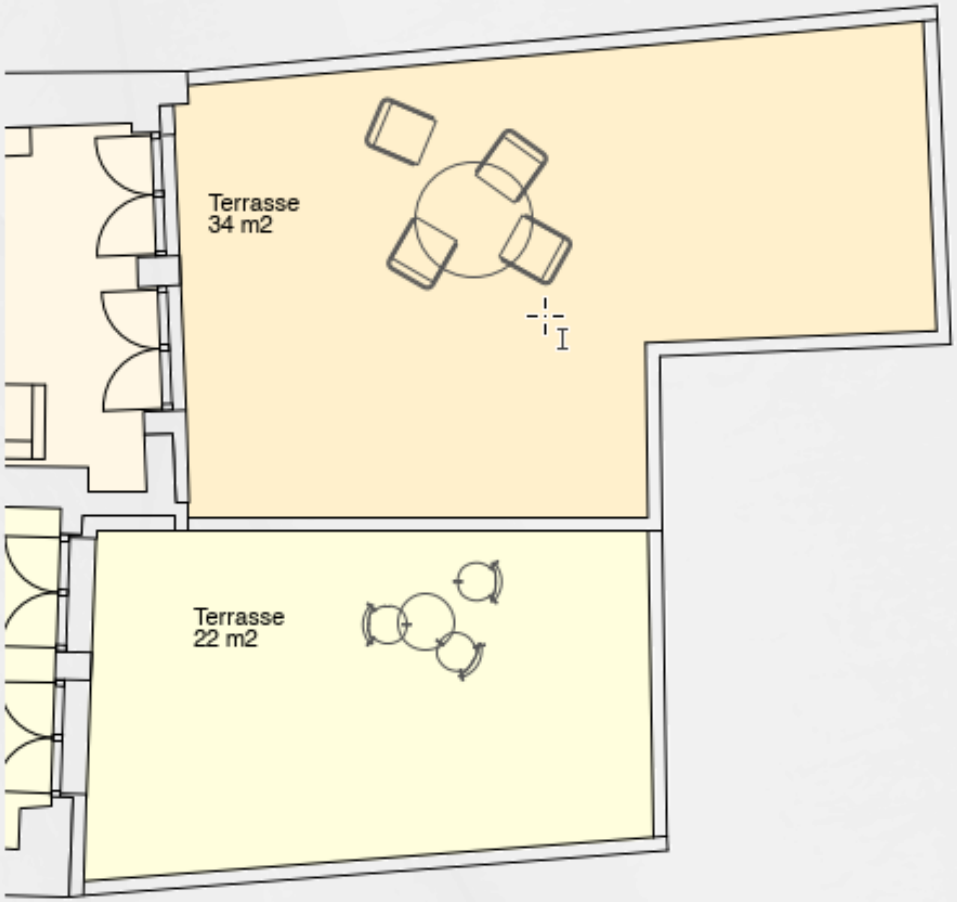
Wohnbereich



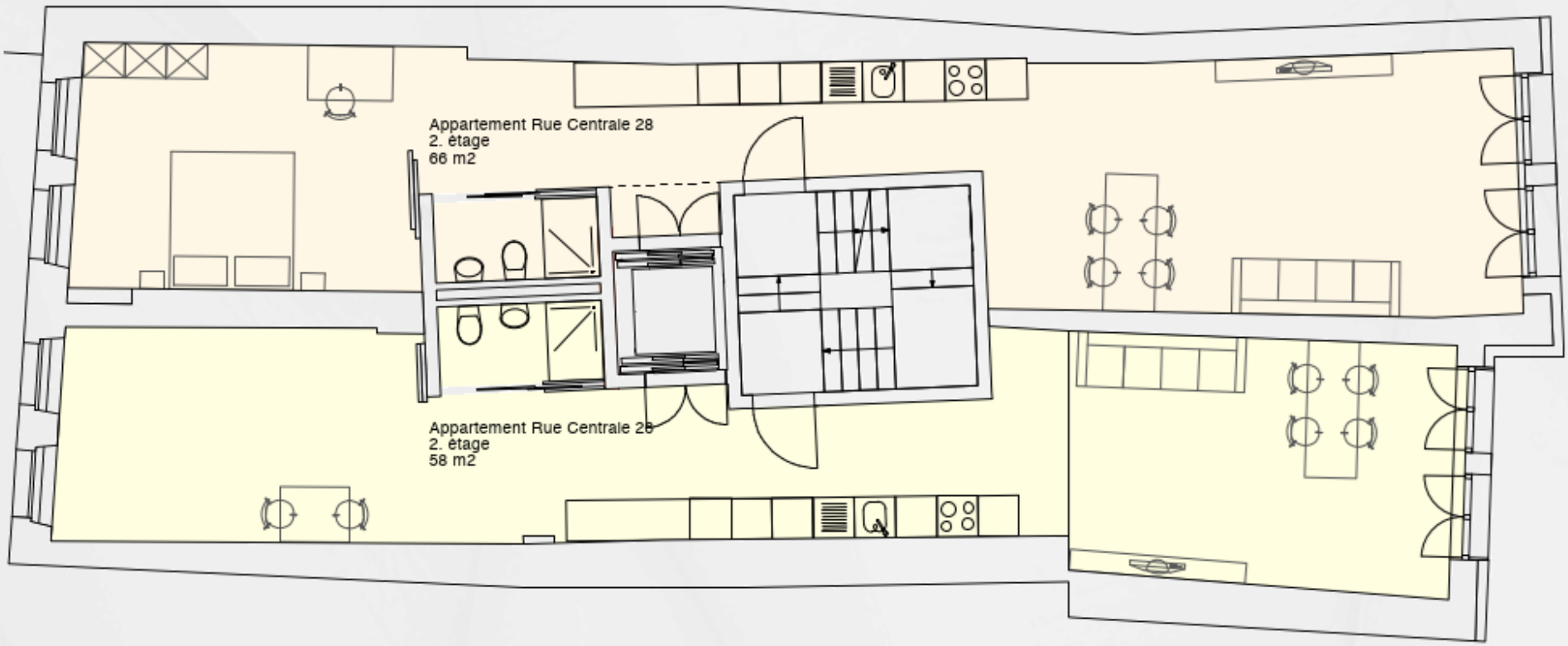
Einzigartige Raumaufteilung

Grundriss 1. OG, 2-Zimmer-Loftwohungen

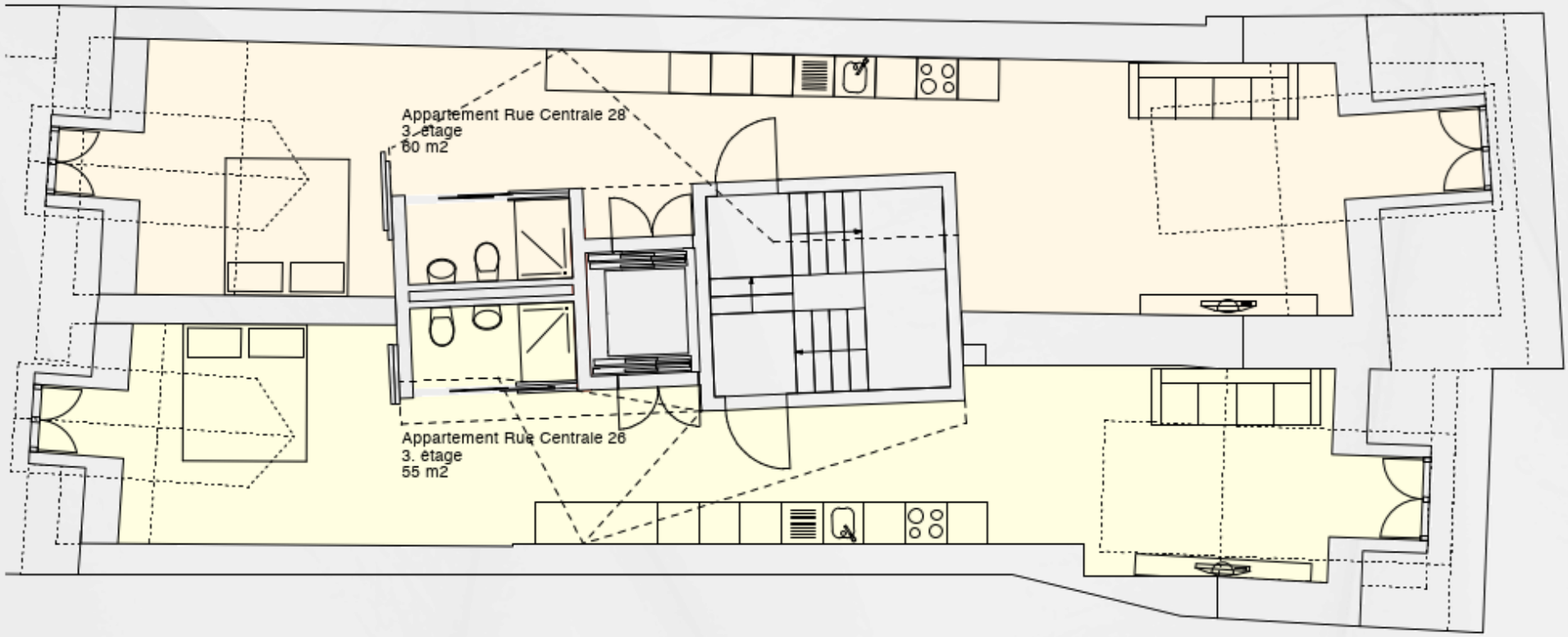
Terrassen



Grundriss 2. OG, 2-Zimmer-Loftwohnungen



Grundriss DG, 2-Zimmer-Loftwohnungen



Mieterspiegel

Objekte	Mieter	Nettomietzins in CHF
Gewerbefläche, EG	Leerstand	2‘000.00
2-Zimmer-Loftwohnung, EG	Vermietet	1‘100.00
2-Zimmer-Loftwohnung, 1. OG links	Vermietet	1‘000.00
2-Zimmer-Loftwohnung, 1. OG rechts	Vermietet	1‘130.00
2-Zimmer-Loftwohnung, 2. OG links	Vermietet	980.00
2-Zimmer-Loftwohnung, 2. OG rechts	Vermietet	950.00
2-Zimmer-Loftwohnung, DG links	Vermietet	950.00
2-Zimmer-Loftwohnung, DG rechts	Vermietet	930.00
Mietzinseinnahmen mtl.		9‘040.00
Mietzinseinnahmen p. A.		108‘480.00

Gebäudedaten

Baujahr	1900
Jahr der letzten Totalsanierung	2012
Grundstücknummer	555
Fläche Wohnhaus	308 m²
Fläche Garten	81 m²
Kubatur	3‘091 m²
Amtlicher Wert	CHF 1‘500‘000.00
Versicherungssumme	CHF 2‘955‘500.00
Liegenschaftssteuersatz Avenches	1.5 ‰ (vom amtlichen Wert)
Bruttorenditte vor Sanierung	3.87 %
Verkaufsrichtpreis Verkauf an den/die Meistbietende/n	**CHF 2‘800‘000.00**
Nutzen / Nutzen / Schaden	ab sofort

Ihre persönlichen Berater

FLAVIO FLÜCKIGER

Stv. Geschäftsführer

Verkauf und Vermarktung

flueckiger@adlatusag.ch

058 100 58 88

Adlatus AG realestatepartners

Hohle Gasse 4 | 3097 Liebefeld

www.adlatusag.ch

YANNICK MORF

Junior Immobilienbewirtschafter

Verkauf und Vermarktung

morf@adlatusag.ch

058 100 58 89

Adlatus AG realestatepartners

Hohle Gasse 4 | 3097 Liebefeld

www.adlatusag.ch

Copyright©

Diese Dokumentation wurde durch die Adlatus AG ausgearbeitet und darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Ohne ausdrückliche Zustimmung der Adlatus AG darf diese nicht an Drittpersonen weitergegeben werden.

Verbindlichkeit

Abweichungen bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.

adlatusag realestatepartners