



ZU VERKAUFEN **Wohn- und Gewerbe-** **liegenschaft**

Doktorgässli 19 & 19a, 3212 Gurmels

Bruno Riedo
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

immo-riedo
immobilienberatung
& immobilienverkauf

WOHN- UND GEWERBELIEGENSCHAFT

Doktorgässli 19 & 19a, 3212 Gurmels



Lage

Die Liegenschaft am Doktorgässli 19/19a befindet sich im Zentrum von Gurmels und profitiert von einer gut erschlossenen, lebendigen Umgebung mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Infrastrukturen des täglichen Bedarfs. Die zentrale Lage verbindet eine angenehme Wohn- und Arbeitsatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie öffentliche Einrichtungen sind bequem erreichbar und tragen zur hohen Standortattraktivität bei.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zu Schulen und Betreuungsangeboten, was den Standort sowohl für Familien als auch für gewerbliche Nutzungen im Bildungs- oder Sozialbereich interessant macht. Die Umgebung bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Verbindungen in Richtung Düdingen und Murten, wodurch auch Pendler von einer guten Erreichbarkeit profitieren. Insgesamt vereint der Standort zentrale Lage, stabile Nachfrage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

WOHN- UND GEWERBELIEGENSCHAFT

Doktorgässli 19 & 19a, 3212 Gurmels

Steckbrief

Verkäuferchaft	Doktorhuus Ruckstuhl AG
Verkaufspreis	Kaufpreisvorschlag durch Interessenten
Verfügbarkeit	Ab sofort
Adresse	Doktorgässli 19/19a, 3212 Gurmels
Parzelle	Gbbl. Nr. 483
Objektart	Wohn- und Gewerbeliegenschaft
Grundstücksfläche	1'999 m ²
Baujahr	1985/86
Erweiterung	1991/92
Zustand	Sehr gut unterhalten (rund CHF 500'000.- investiert)
Nutzung UG / EG / OG	Gewerbe (Kita Drachenburg)
Nutzung 1. OG	Wohnung 2 - 5.5 Zimmer
Nutzung 2. OG	Wohnung 1 - 4.5 Zimmer
Vermietungsstand	vollvermietet
Jahresnettomiete (IST)	CHF 117'802.-
Jahresnettomiete (SOLL) gemäss VWS 2021	CHF 165'000.-
Nebenkosten z.L. Mieter	ca. CHF 18'000.-
LS-Kosten z.L. Eigentümer inkl. Hypothekarzinsen 2025	ca. CHF 20'000.-
KGV-Versicherungswert 19/19a	CHF 3'124'000.-
Verkehrswertschätzung (VWS) 2021	CHF 3'323'000.-
Hypothek 1	CHF 900'000.- à 0.92% bis 02/2027
Hypothek 2	CHF 600'000.- à 0.92% bis 06/2027
Vertragliches Vorkaufrecht	Zu Gunsten Gemeinde Gurmels

WOHN- UND GEWERBELIEGENSCHAFT

Doktorgässli 19 & 19a, 3212 Gurmels

Impressionen



Die Liegenschaft überzeugt durch eine klare und praktische Aufteilung in Wohn- und Gewerbenutzung. Im Erd-, Ober- und Untergeschoss befindet sich eine KITA als zuverlässiger Mieter, während in dem 1. und 2. Obergeschoss zwei grosszügige Wohnungen untergebracht sind. Ergänzt wird das Angebot durch Aussenparkplätze sowie einen grosszügigen Um-schwung mit Spielflächen.

Das Gebäude wurde über die Jahre laufend unterhalten und befindet sich in einem guten Zustand. Die solide Bausubstanz sowie die getätigten Investitionen sorgen für eine nach-haltige Nutzung. Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes und gut funktionierendes Anlageobjekt mit stabilem Ertrag.











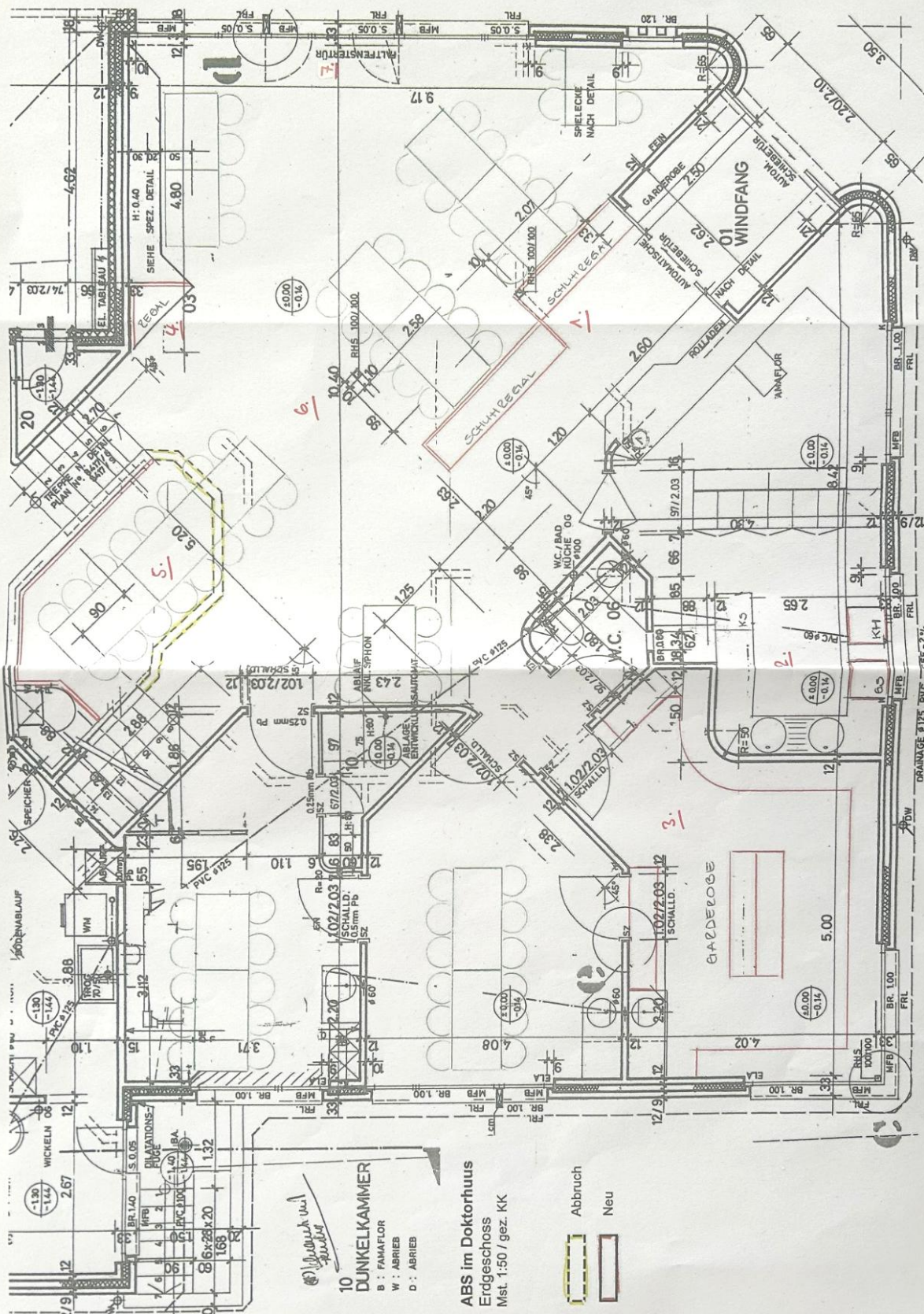


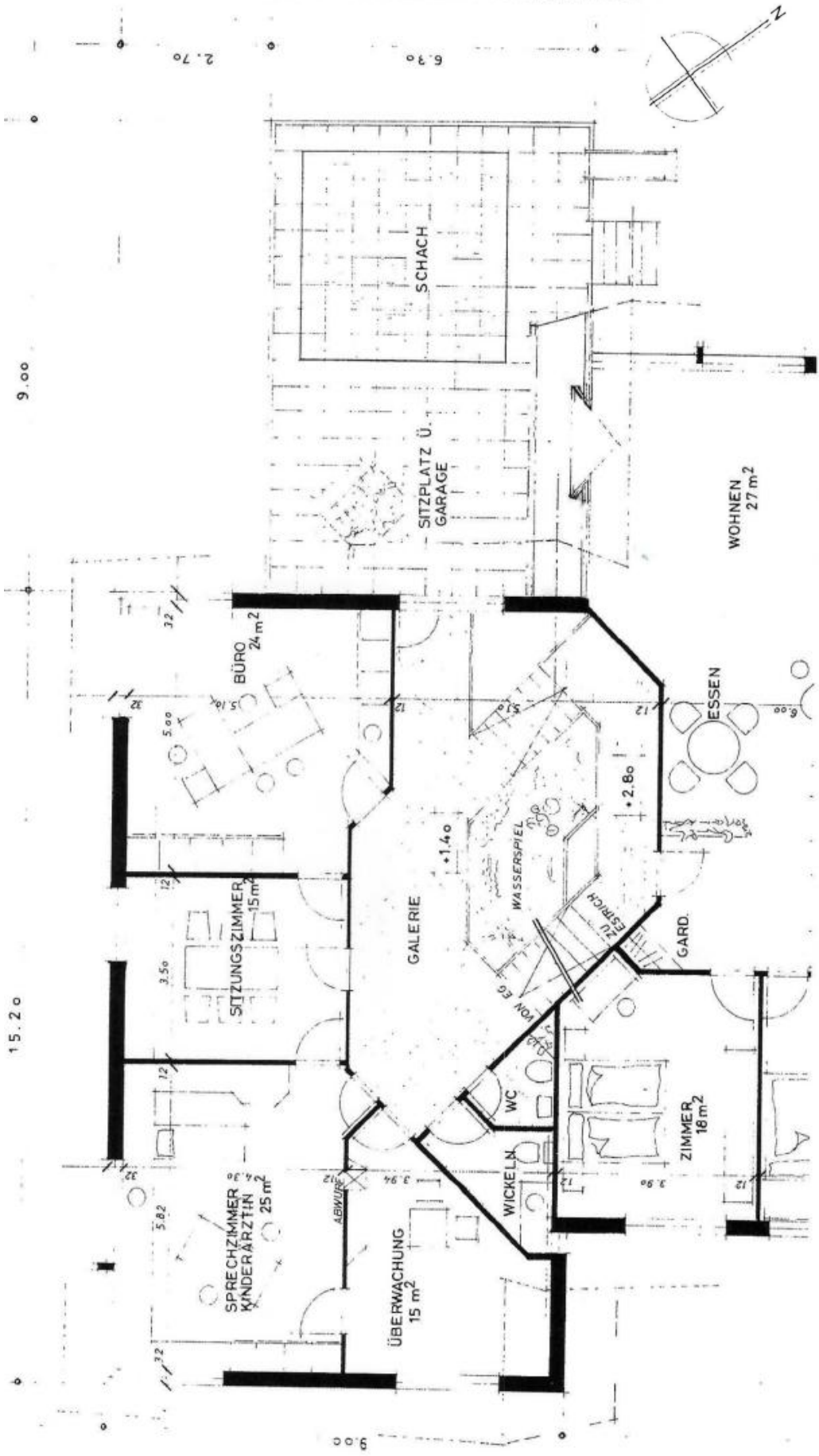
Wohnung 1 – 2.OG



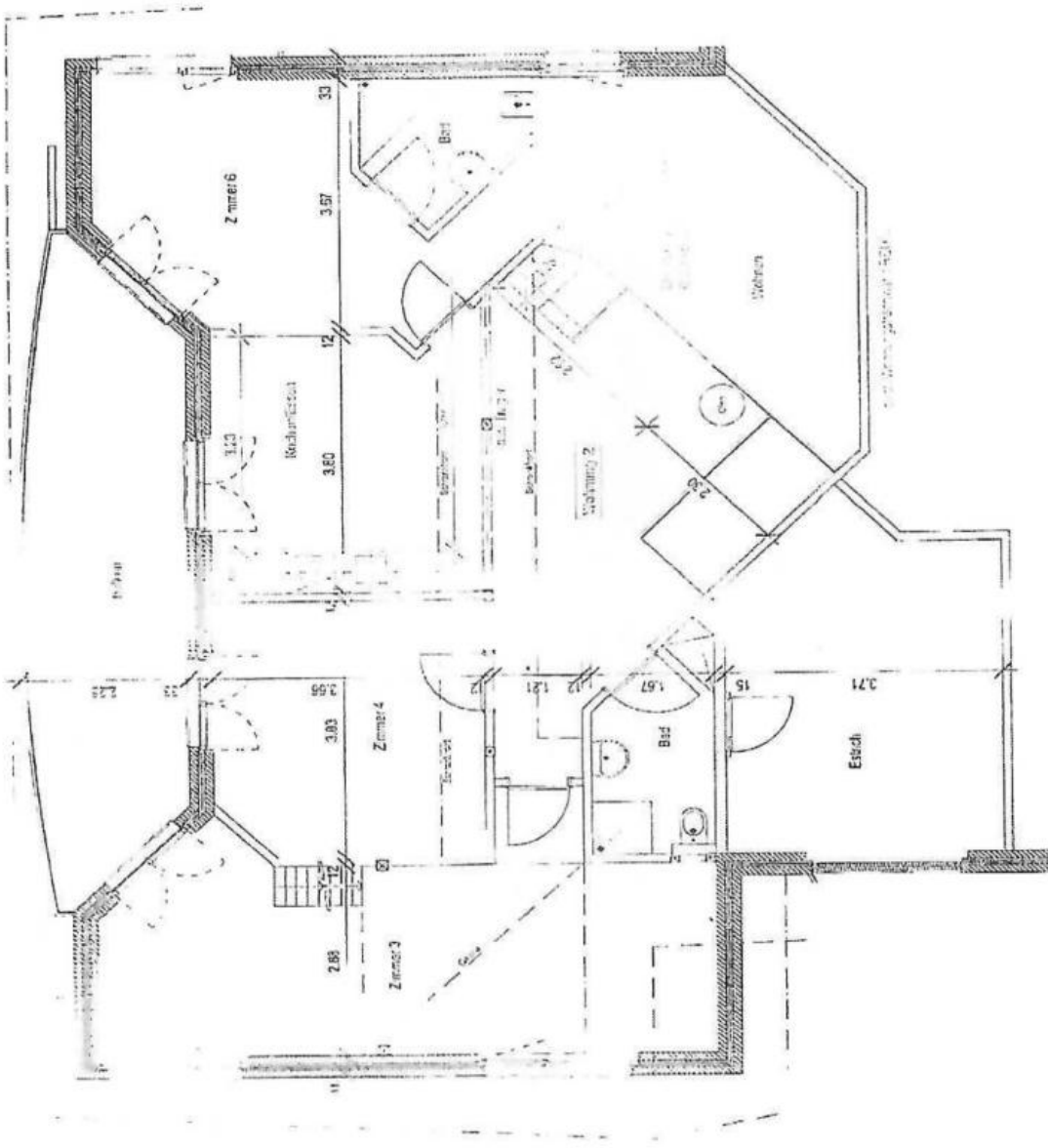


Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Obergeschoss



Grundriss Wohnung 1 - 2.OG

Bruno Riedo

Geschäftspartner | Immobilienberatung
 info@immo-riedo.ch
 +41 79 396 91 99

immo-riedo
 Oberdorfstrasse 218
 3182 Ueberstorf
 Schweiz

DIE BAUHERRSCHAFT:

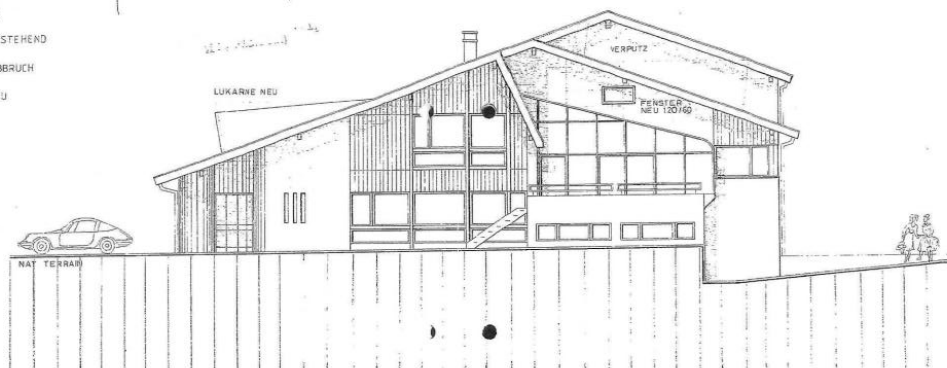
1. Bauherren

DER ARCHITEKT:

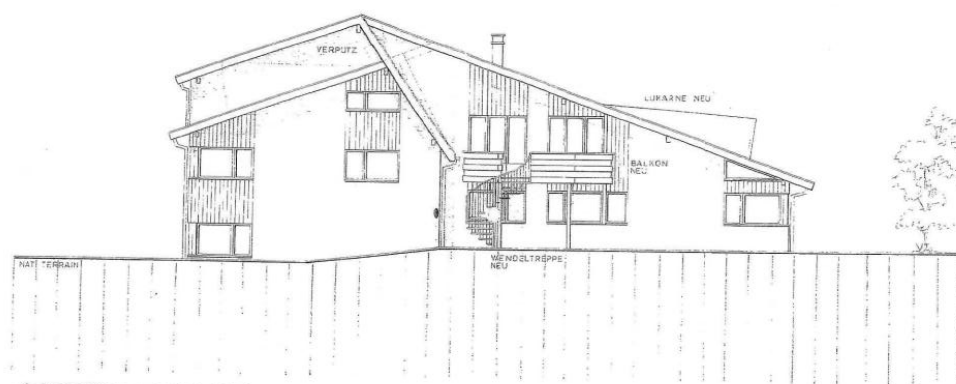
BRUNO RIEDO

LEGENDE:

- BESTEHEND
- ABBRUCH
- NEU



NORDWEST - FASSADE



SÜDOST - FASSADE

Bruno Riedo

Geschäftspartner | Immobilienberatung

info@immo-riedo.ch

+41 79 396 91 99

immo-riedo

Oberdorfstrasse 218

3182 Ueberstorf

Schweiz

WOHN- UND GEWERBELIEGENSCHAFT

Doktorgässli 19 & 19a, 3212 Gurmels

Verkaufsprozess

Kaufinteressenten können Ihr Kaufangebot jederzeit über das separate Kaufangebotsformular an immo-riedo senden.

Das Kaufangebot gilt für die titelerwähnte Liegenschaft im Dorfzentrum von Gurmels als finales Angebot des Kaufinteressenten. Zusätzlich zum Kaufpreis fallen die Notariatsgebühren und Handänderungskosten zu Lasten der Käuferschaft an. Das Kaufangebot gilt für die titelerwähnte Liegenschaft im heutigen Zustand. Ziel ist es, die Liegenschaft im Sommer oder Herbst 2026 zu veräussern.

Eine Übernahme der Doktorhuus Ruckstuhl AG (inkl. der Liegenschaft) durch den Kauf der Aktien ist ebenfalls möglich.

Das handschriftliche Kaufangebot senden Sie bitte an den von der Doktorhuus Ruckstuhl AG beauftragten Immobilien-Makler Bruno Riedo, per Mail an info@immo-riedo.ch oder per Post an immo-riedo, Oberdorfstrasse 218, 3182 Ueberstorf.

Das Kauf-Angebot wird durch immo-riedo umgehend der Verkäuferschaft zum Entscheid unterbreitet.

WOHN- UND GEWERBELIEGENSCHAFT

Doktorgässli 19 & 19a, 3212 Gurmels

Besichtigungen

Besichtigungen sind ausschliesslich nach vorheriger Anmeldung bei **Bruno Riedo** möglich.

Bitte melden Sie sich frühzeitig zur Terminvereinbarung:
info@immo-riedo.ch | +41 79 396 91 99

Beilagen:

- Kaufangebotsformular
- Mieterliste
- Nebenkostenauflistung
- Eigentümerkostenauflistung
- KGV und Mobiliar Police
- GEAK
- Elektro-Kontrolle
- Heizung
- Investitionsliste

Rechtlicher Hinweis:

Die Vermarktung dieser Liegenschaft erfolgt exklusiv durch immo-riedo. Besichtigungen sind ausschliesslich nach vorheriger Terminvereinbarung und in Begleitung eines Vertreters oder einer Vertreterin unserer Firma möglich. Diese Verkaufsdokumentation wurde durch immo-riedo erstellt und ist urheberrechtlich geschützt. Eine vollständige oder teilweise Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte oder inhaltliche Bearbeitung ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht gestattet. Alle Angaben in der Dokumentation erfolgen ohne Gewähr. Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere stellen Angaben zu Flächen, Baujahr, Zustand oder Materialien keine verbindlichen Zusicherungen dar. Die Dokumentation bildet keine Grundlage für den Abschluss eines rechtsverbindlichen Vertrags.