



# EIGENHEIM AUF GROSSEM GRUNDSTÜCK IM ZENTRUM VON OSTERMUNDIGEN



**wyss**  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH



# 1 HIGHLIGHTS

176 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
543 m<sup>2</sup> Umgebungsfläche

**Wohnhaus** Das Eigenheim mit Baujahr 1948 und Anbau aus 1990 liegt im Zentrum von Ostermundigen in Gehdistanz zum Bahnhof und zu vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten. Ebenfalls in Gehdistanz liegt der Florapark; ein beliebter Stadtpark mit Grünflächen, Sitzgelegenheiten, einem schönen alten Baumbestand und einem Spielplatz. Die Florastrasse ist von der lebendigen Bernstrasse zurückversetzt und daher sehr ruhig gelegen. Das Gebäude besteht aus einem Sockelgeschoss, einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss mit insgesamt 7.5 Zimmer, einer Küche, zwei Nasszellen mit total 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich (10 m<sup>2</sup>), ein separates WC, die Küche (8 m<sup>2</sup>) sowie ein wunderbar grosses und helles Wohn-/Esszimmer (32 m<sup>2</sup>) mit Cheminée und grossen Fensterfronten Richtung Garten. Das Obergeschoss beherbergt das Badezimmer (6 m<sup>2</sup>) sowie vier Zimmer (8, 11, 16 und 18 m<sup>2</sup>), eines davon ein Durchgangszimmer in der Gebäudemitte. Das Sockelgeschoss verfügt über einen eigenen Eingang, ein Badezimmer sowie zwei grosse Zimmer (18 und 19 m<sup>2</sup>) mit Fensterfronten Richtung Süden. Diese Räume können durch den eigenen Eingang gut als eigenständige Einheit (Studio, Atelier, Büro- oder Praxisnutzung) verwendet werden. Das Sockelgeschoss beherbergt zudem einen grossen Keller-/Bastelraum (19 m<sup>2</sup>), den Heizungsraum und die Waschküche (8 m<sup>2</sup>). Geheizt wird mit einer Ölheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral (Standort Heizungsraum).

**Grundstück / Garten** Das Grundstück ist 699 m<sup>2</sup> gross. Im südlichen und westlichen Grundstücksteil befindet sich ein idyllischer Garten von rund 400 m<sup>2</sup> Fläche mit einem schönen Biotop mit kleiner Brücke, vielen schönen Sträuchern, einer grosszügigen Grünfläche sowie einem praktischen Gartenhaus. Auf dem östlichen Grundstücksteil befindet sich die Garage mit grosszügigem Garagenvorplatz. Das Grundstück ist umgeben von einer schönen Lorbeerhecke und ist wunderbar gepflegt.

**Lage** Die Liegenschaft liegt im Zentrum von Ostermundigen in unmittelbarer Nähe zur Berner Stadtgrenze. Durch die zurückversetzte Lage zur Bernstrasse liegt die Liegenschaft sowohl zentral als auch wunderbar ruhig ohne Durchgangsverkehr. Trotzdem ist das Zentrum von Ostermundigen nur 300 m entfernt und bietet alles für den täglichen Bedarf. Der Bahnhof Ostermundigen mit diversen S-Bahn und Buslinien ist in rund 3 Gehminuten zu erreichen. Der Schulstandort Möslí liegt direkt um die Ecke in rund 200 m Distanz.

- 2 -



# 2

## FACTS

### Adresse

Florastrasse 1  
3072 Ostermundigen

### Richtpreis

CHF 1'500'000.-

### Übernahmetermin

nach Vereinbarung

### Grundbuch

Grundstücksnummer: 2748  
Grundstücksfläche: 699 m<sup>2</sup>  
Amtlicher Wert: CHF 739'100.-

### Eigenmietwerte

Eigenmietwert Bund : CHF 24'924.-  
Eigenmietwert Gem./Kt.: CHF 20'840.-

### GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 716'400.-  
letzte Schätzung: 2015  
Kubatur: 769 m<sup>3</sup>

### Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 3'500.- pro Jahr\*  
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 5'000.- pro Jahr\*  
Liegenschaftssteuern: CHF 887.- pro Jahr  
*\* Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

### Denkmalpflege, Altlastenkataster, Gefahrenkarte

keine Einträge

### Grundpfandrechte

Es existieren 17 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 548'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

### Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Radiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort Heizungsraum

### Unterhaltsarbeiten

- 2009: Sanierung Küche
- 1996: Sanierung Nasszellen, Ersatz alle Fenster
- 1990: Erstellung Anbau Süd (Vergrößerung Wohnraum EG sowie zusätzliches Zimmer OG) und Ausbau Studio UG inkl. Einbau Badezimmer.
- Erstellung Garagenbau
- 1948: Baujahr

### Wohnzone 2

Die Wohnzone dient dem Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bis max. 30% der oberirdischen Geschossfläche. In dieser Zone sind zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Firsthöhe von 7.5 m zugelassen. Zudem gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m.



# 3 LAGE

Gemeinde Ostermundigen

Die Gemeinde Ostermundigen mit etwas mehr als 17'000 Einwohnern liegt im Osten der Bundeshauptstadt Bern. Stadtnähe und schöne Naherholungsgebiete zeichnen die Gemeinde Ostermundigen aus. Dank ruhigen Wohngebieten und besten Verkehrsverbindungen, sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Verkehr, ist Ostermundigen ein beliebter Wohnort. Ob Arbeitsplätze, familienergänzende Kinderbetreuung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, interessante Kulturveranstaltungen, oder die grossartige Mobilität - Ostermundigen bietet vielseitige Angebote für alle Lebensbereiche. Die Liegenschaft liegt im Herzen von Ostermundigen in Gehdistanz zum lebendigen Zentrum mit Einkaufsläden, Restaurants sowie mit optimaler Anbindung an den ÖV (Bahnhof Ostermundigen liegt in 250 m Distanz).

Schulen / Einkaufen

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das Zentrum von Ostermundigen in 300 m Distanz, das Wankdorf Center in 1.5 km oder die Berner Innenstadt in rund 3 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Ostermundigen, Bahnhof“ (Buslinie 10) sowie der Bahnhof Ostermundigen (S-Bahn S1 und S2) sind in 250 m Distanz erreichbar. Der Bahnhof Bern ist in rund 13 Fahrminuten erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt „Bern-Wankdorf“ liegt in 1 km Distanz. Der Schulstandort „Mösli“ liegt in rund 200 m Distanz.





# 4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern	GS Nr. 2748
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	Keine





# 5 PLÄNE

Erdgeschoss





## Obergeschoss





## Sockelgeschoss





# 6 IMPRESSIONEN













- 14 -

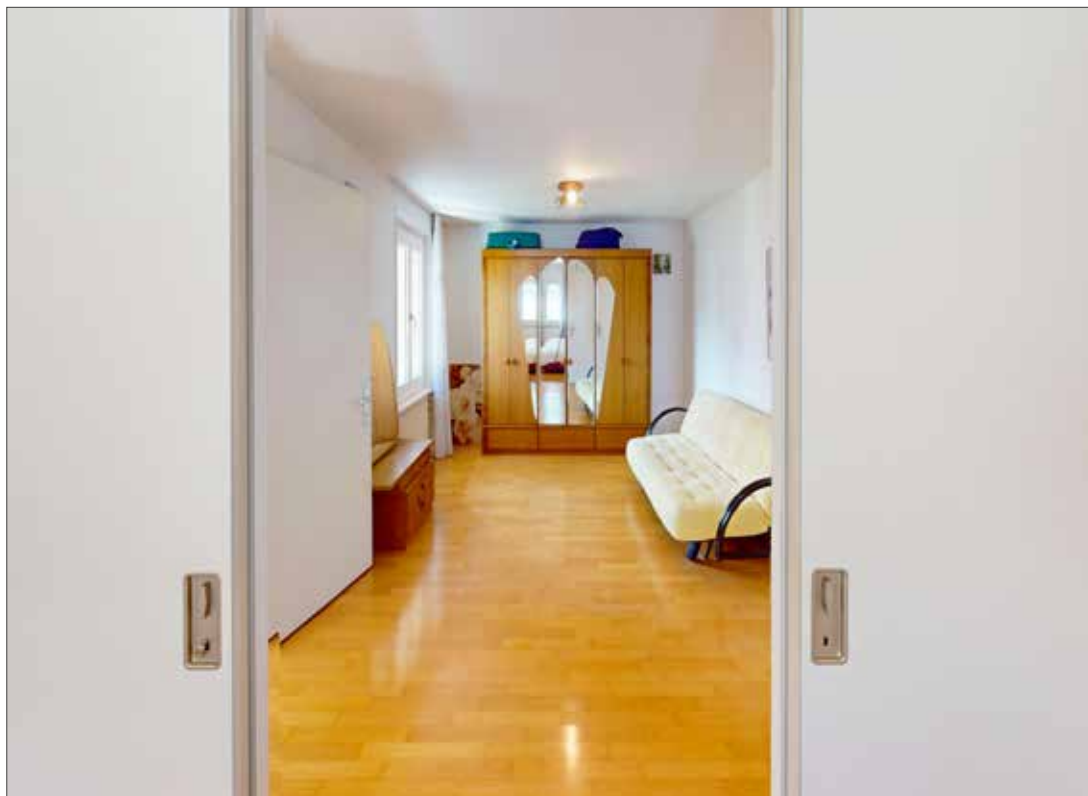






- 17 -







- 20 -

















# 7

## KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'500'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	<a href="mailto:team@wyssliegenschaften.ch">team@wyssliegenschaften.ch</a>
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs