



# DOPPELEINFAMILIENHAUS

## LIEBEFELD GARTENSTADT





# 1 HIGHLIGHTS

90 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
299 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**Wohnhaus** Das einseitig angebaute Einfamilienhaus mit Baujahr 1959 liegt in der Gartenstadt in Liebefeld am Fusse des Könizbergwaldes und in Gehdistanz zum Zentrum von Köniz. Das Gebäude besteht aufgrund der leichten Hanglage aus einem Sockelgeschoss (Tiefparterre), einem Vollgeschoss (Hochparterre) und einem Dachgeschoss mit insgesamt 5 Zimmer, einer Küche, zwei Nasszellen und einem Estrich (Kaltraum) mit total 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Liegenschaft verfügt zudem über eine Garage mit Garagenvorplatz für Besucher.

Im Tiefparterre befindet sich die Garage sowie die Kellerräumlichkeiten / Heizungsraum. Im Hochparterre befindet sich das Wohnzimmer (23 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum schönen Südbalkon (8 m<sup>2</sup>), der Eingangsbereich mit Glastrennwand zum Esszimmer (9 m<sup>2</sup>), ein separates WC und die Küche (6 m<sup>2</sup>). Vom Wohnzimmer / Balkon aus bietet sich ein wunderbarer Blick über ganz Köniz. Das Obergeschoss beherbergt 3 Schlafzimmer (10 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup>), eines davon ebenfalls mit schönem Südbalkon und das Badezimmer mit Dusche (4.5 m<sup>2</sup>). Zudem verfügt die Liegenschaft über einen grossen Estrich (erreichbar via Ausziehleiter). Geheizt wird mit einer Ölheizung, der Tank ist erdverlegt. Notwendige Unterhaltsarbeiten wurden stets ausgeführt, das Badezimmer im Obergeschoss sowie das separate WC im Erdgeschoss wurden 2016 erneuert und im 2025 erfolgte die Sanierung der Abwasserleitungen. Die Liegenschaft weist insgesamt Erneuerungsbedarf auf, was Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

**Grundstück** Das Grundstück ist 299 m<sup>2</sup> gross und leicht südwärts geneigt. Auf drei Seiten des Gebäudes befindet sich ein Garten mit einer schönen Grünfläche auf der Westseite beim Hauszugang. Auf der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein kleiner Privatweg, der auch von den Eigentümern der rückwärtigen Parzelle genutzt wird.

**Gartenstadt** Die Liegenschaft liegt auf der obersten Stufe der beliebten Gartenstadt in Gehdistanz zum schönen Könizbergwald. Die Gartenstadt ist ein Siedlungsschutzgebiet mit einer wunderbaren Quartierstruktur mit vielen schmucken Ein- oder Zweifamilienhäuser mit schönen Gärten. In der Gartenstadt sind grundsätzlich Aus-, An- oder Neubauten erlaubt. Es gelten die Bestimmungen der Überbauungsordnung Gartenstadt Liebefeld (ZPP 5/5).



# 2

## FACTS

### Adresse

Rosenweg 44  
3097 Liebefeld

### Richtpreis

CHF 1'080'000.-

### Übernahmetermin

nach Vereinbarung

### Grundbuch

Grundstücksnummer: 6258  
Grundstücksfläche: 299 m<sup>2</sup>  
Amtlicher Wert: CHF 374'600.-

### Eigenmietwerte

Bund: CHF 14'860.-  
Kanton/Gemeinde: CHF 12'630.-

### GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 544'100.-  
letzte Schätzung: 2003  
Kubatur: 490 m<sup>3</sup>

### Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 3'500.- pro Jahr\*  
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 4'000.- pro Jahr\*  
Liegenschaftssteuern: CHF 450.- pro Jahr  
\* Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt

### Unterhaltsarbeiten

2025: Sanierung Abwasserleitungen, Ersatz  
Waschmaschine  
2022: Erneuerungsarbeiten Elektroverteilung  
2021: Boilerentkalkung

2020: Ersatz Kühlschrank

2019: Ersatz Herd

2017: Ersatz Briefkastenanlage, Ersatz Brenner

2016: Sanierung Badezimmer Obergeschoss und  
sep. WC im Erdgeschoss

### Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Radiatoren. Der Tank hat ein Fassungsvermögen von 4'000 Liter und ist erdverlegt.
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort Heizungsraum.

### Grundpfandrechte

Es existieren 2 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 100'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

### Bauzone, Siedlungsschutzgebiet 5/5

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Siedlungsschutzgebiet 5/5 „Gartenstadt Liebefeld“. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten.

Gemäss Überbauungsordnung gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m. Es sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit symmetrisch geneigtem Dach zulässig; Flachdächer sind nur als Neben- und Anbauten gestattet. In der Gartenstadt sind grundsätzlich Aus-, An- oder Neubauten erlaubt. Es gelten die Bestimmungen der Überbauungsordnung Gartenstadt Liebefeld (ZPP 5/5).



# 3 LAGE

Die Liegenschaft befindet sich im Quartier Liebefeld, Gemeinde Köniz. Der Ortsteil Liebefeld beherbergt viele Firmen, das Betriebsgebäude der BEKB und verschiedene Bundesämter wie z.B. das BAG. Liebefeld verfügt daher über viele Arbeitsplätze und ist auch eng mit der Stadt Bern verwoben. In Liebefeld befinden sich zudem die Vidmarhallen, ein attraktives kulturelles Zentrum mit Kunstateliers, Werkstätten und einer Konzerthalle. Liebefeld weist eine städtische und trotzdem ruhige Wohnqualität auf und zählt rund 6'400 EinwohnerInnen. Die Liegenschaft liegt im Quartier „Gartenstadt“, welches sich zwischen dem Könizbergwald und dem Zentrum von Köniz an leicht erhöhter und südexponierter Lage erstreckt. Die Gartenstadt ist ein Siedlungsschutzgebiet mit einer wunderbaren Quartierstruktur mit vielen schmucken Ein- oder Zweifamilienhäusern mit schönen Gärten. Das Quartier wurde 1915 vom Architekten Philipp Hauser gegründet, der für das gesamte Gebiet einen Gesamtplan mit Strassenalignement und der Parzellierung entwarf. Ebenfalls entwarf er eine Haustypologie, wovon viele Vertreter noch heute erhalten sind. Seit 1962 besteht nun das heutige Siedlungsschutzgebiet „Gartenstadt“. Die Gartenstadt gehört heute zu den beliebtesten Quartieren in der Agglomeration Bern.

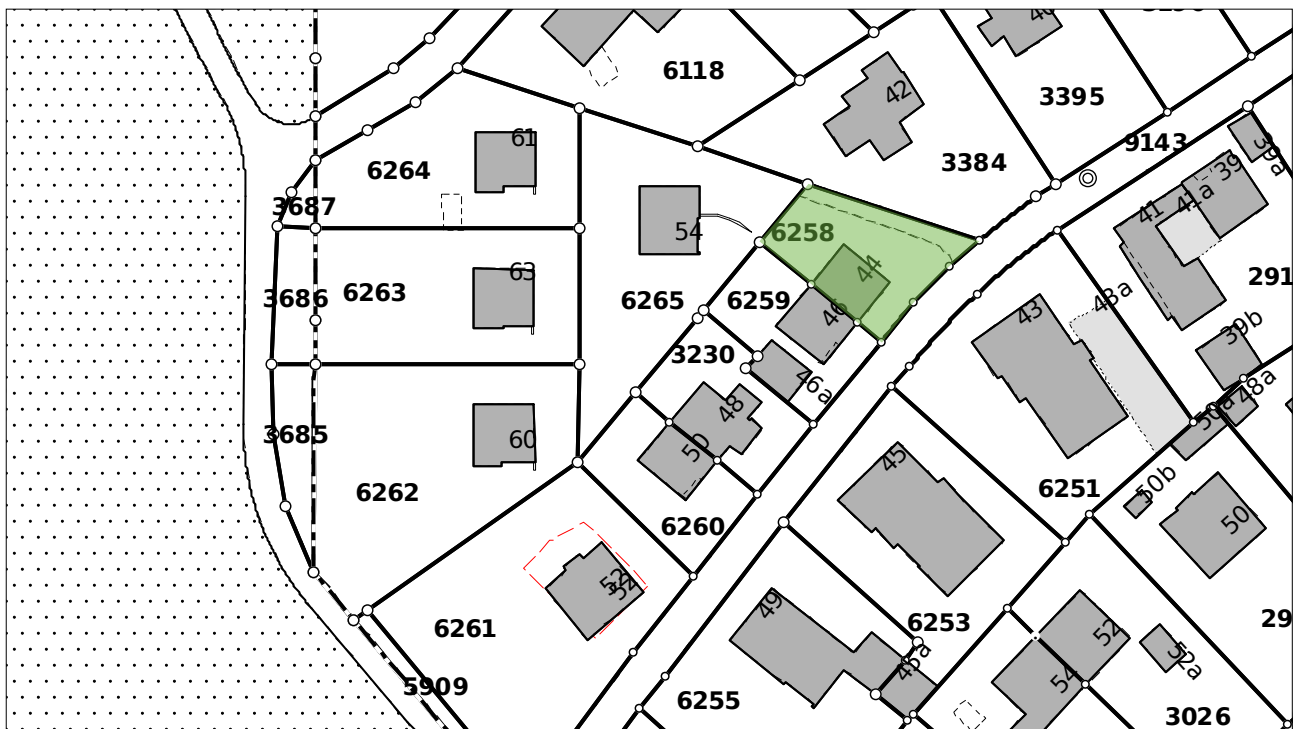
Die nächstgelegene Bushaltestelle „Liebefeld, Sägestrasse“ (Linie 17, Richtung Bern oder Köniz) befindet sich in rund 500 m Entfernung zur Liegenschaft. Der Bahnhof Köniz (Buslinien 29, 29, 631 und S-Bahnlinie 6) liegt in rund 800 m Entfernung. In der Umgebung liegen mehrere Schulen; der Schulstandort Hessgut (Kindergarten bis 9. Klasse), das Oberstufenzentrum Köniz (7. - 9. Klasse) und das Gymnasium Lerbermatt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das Zentrum von Köniz oder die Berner Innenstadt.





# 4 GRUNDBUCH

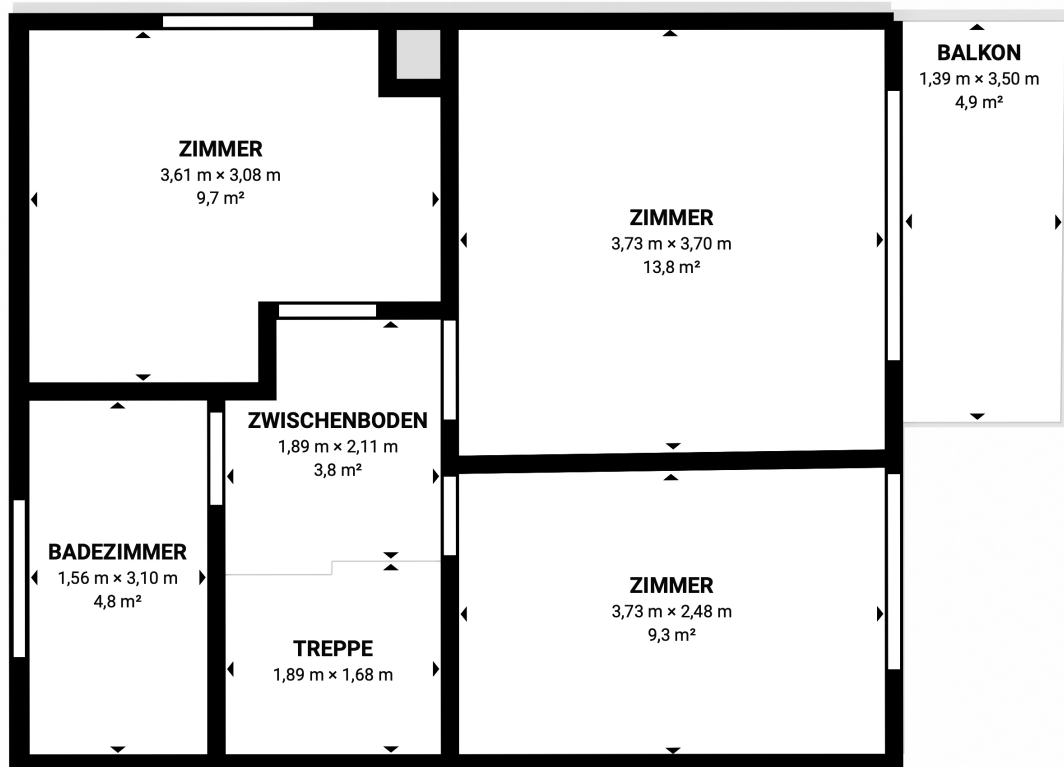
Grundstücksnummern	GS Nr. 6258
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Bau- und Bepflanzungsbeschränkung zug. Einwohnergemeinde Köniz (1954) (L) Wegrecht zug. GS Nr. 6265





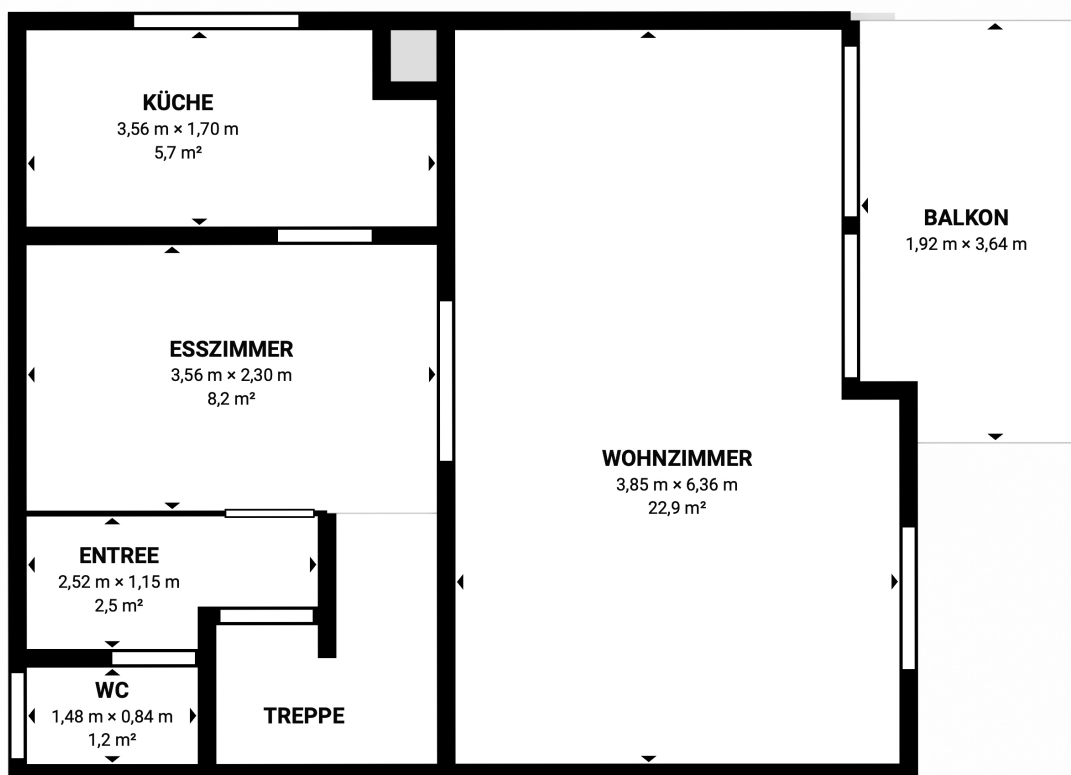
# 5 PLÄNE

## Obergeschoss



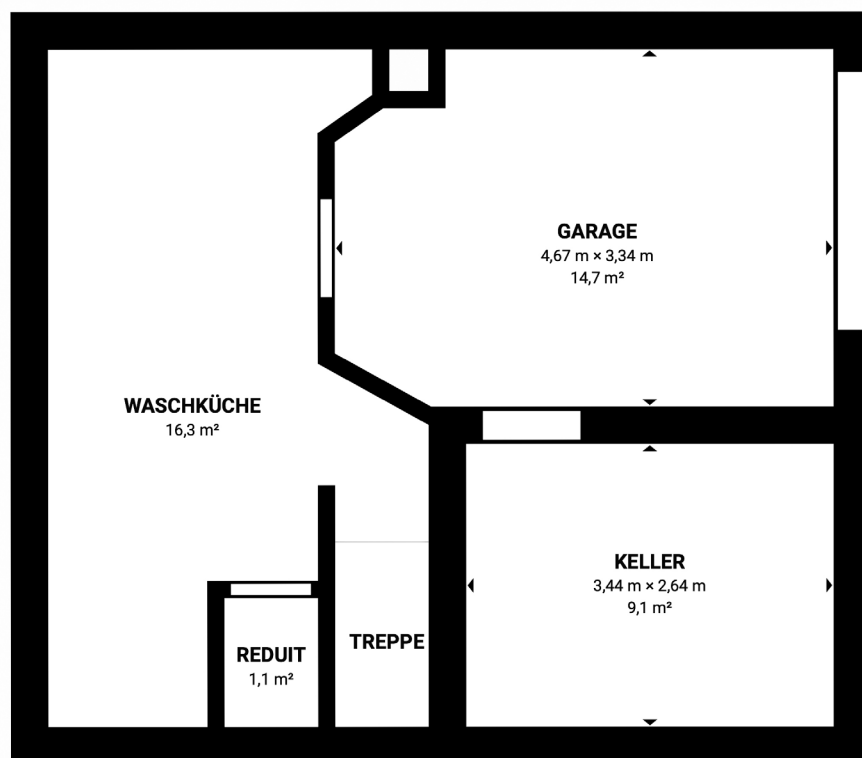


## Erdgeschoss





## Untergeschoss





# 6 IMPRESSIONEN













- 14 -





















- 24 -









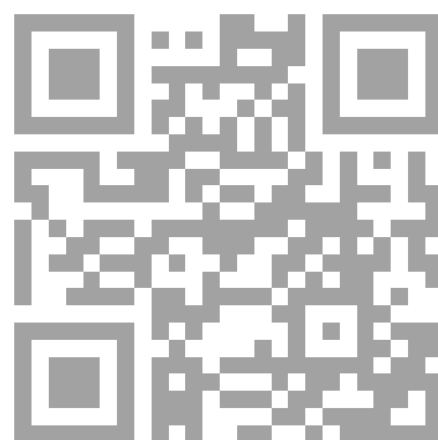




# 7

## KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'080'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs