



RUHIG GELEGENES EINFAMILIENHAUS LIEBEFELD, KÖNIZ



wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | [Immobilienverkauf](#) | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



1 HIGHLIGHTS

102 m² Wohnfläche
429 m² Grundstücksfläche

Wohnhaus Das freistehende Einfamilienhaus mit Baujahr 1952 liegt an zentraler Lage und doch mitten im Grünen im Liebefeld, Gemeinde Köniz. Das Gebäude verfügt über einen praktischen Grundriss; im Erdgeschoss mit einem grossen hellen Wohn-/Esszimmer (34 m²) mit Schwedenofen und direktem Gartenausgang, dem Gäste-WC (1.5 m²), der Küche (7.5 m²) sowie einem Einzelzimmer (9 m²) Richtung Nord-Osten. Das Obergeschoss beherbergt zwei grosse Schlafzimmer (14 m² und 16 m²), eines davon mit schönem Nord-Ost-Balkon, ein Badezimmer (4 m²) mit Zugang zum Reduit (Kaltraum / 2 m²) in der Dachschräge sowie ein separater Estrich (Kaltraum / 3 m²). Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres beheiztes Zimmer / Büro (8.5 m²), die Waschküche (15 m²), ein Kellerraum (8 m²), in dem die Wärmepumpe und der Boiler untergebracht sind, sowie die Garage (17 m²) mit direktem Hauszugang. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe (Erdsonde), das Warmwasser wird mit einer Solaranlage produziert. Die Wohnfläche beläuft sich auf total 102 m². Das Gebäude sowie die Umgebung wurden zwischen 2010 und 2018 komplett saniert, seither laufend unterhalten und präsentieren sich in sehr gutem und gepflegtem Zustand. Das Grundstück ist liebevoll gestaltet mit grossem, gedecktem Sitzplatz, Rasenflächen und stilvoller Bepflanzung. Vor der Garage befindet sich ein Garagenvorplatz, welcher Platz für zwei Autos bietet.

Grundstück Das Grundstück ist 429 m² gross und bietet eine schöne Aussicht Richtung Köniz und Bern. Der Hangweg ist eine ruhige Quartierstrasse und wird nur von Anwohnern befahren. Rund um das Haus erstreckt sich ein idyllischer Garten mit schönen Bäumen und Sträuchern. Genügend Platz für einen kleinen Gartenpavillon oder eine Grillstelle ist ebenfalls vorhanden. Das Grundstück ist sorgfältig gepflegt und der gesamte Garten bietet eine gute Privatsphäre. Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone (W), Bauklasse IA und weist noch Ausbaupotential auf.

Lage Die Liegenschaft liegt im Ortsteil Liebefeld der Gemeinde Köniz rund 400 m vom Zentrum entfernt. Liebefeld weist eine städtische und trotzdem ruhige Wohnqualität auf, zählt rund 6'000 Einwohner/innen und beherbergt viele Firmen, das Betriebsgebäude der BEKB und verschiedene Bundesämter wie z.B. das BAG und ist eng mit der Stadt Bern verwoben. In Gehdistanz zur Liegenschaft liegt der beliebte Liebefeld-Park, aber auch die Vidmarhallen, ein attraktives kulturelles Zentrum mit Kunstateliers, Werkstätten, einer Konzerthalle und Arbeitsplätzen sind schnell zu erreichen.



2 FACTS

Adresse

Hangweg 50
3097 Liebefeld

Richtpreis

CHF 1'480'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

Grundstücksnummer: 5748
Grundstücksfläche: 429 m²
Amtlicher Wert: CHF 486'800.-

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 14'420.-
- Gemeinde / Kanton: CHF 11'860.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 542'800.-
letzte Schätzung: 2007
Kubatur: 600 m³

Grundpfandrechte

Es existieren 5 Namen-Papier-Schuldbriefe und 1 Inhaber-Papier-Schuldbrief im Wert von CHF 1'100'000.-. Es laufen noch zwei Hypotheken bei der UBS über total CHF 800'000.-, die übernommen werden können.

Altlastenkataster / Gefahrenkarte

keine Einträge

Denkmalpflege

Kein Eintrag im Bauinventar

Betriebs-/Nebenkosten

Nebenkosten: CHF 3'500.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 5'000.- pro Jahr
Liegenschaftssteuern: CHF 584.- pro Jahr

Heizsystem

Raumwärme: Wärmepumpe (Erdsonde) (2010),
Verteilung mittels Radiatoren
Warmwasser: Solaranlage (2010), zentraler Boiler,
Standort UG

Unterhaltsarbeiten

2010 - 2018 Umfassende Sanierung:
Ersatz Fenster, Ersatz Strom- und Wasserleitungen,
Erneuerung Badezimmer, Neubau Küche, Isolierung
Dach, Installation Solaranlage zur Warmwasserpro-
duktion, Einbau Wärmepumpe (Erdsonde), Umbau
Untergeschoss, Anstrich innen und Fassade, Neuge-
staltung Garten und Umgebung

Wohnzone (W) / Bauklasse IA

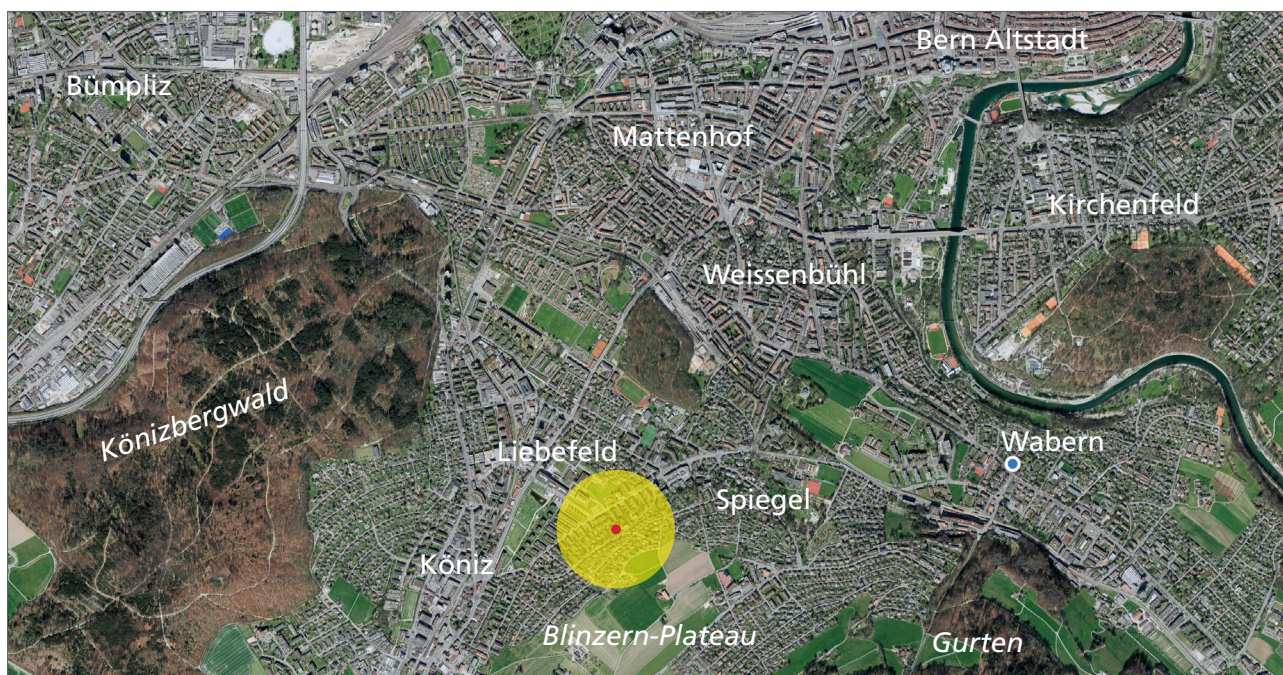
Die Parzelle befindet sich baurechtlich (Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Köniz) in der Wohnzone W, Bauklasse IA. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschosshöhe von 1 Vollgeschoss bei Schrägdach und 2 Vollgeschossen bei Flachdachbauten. Das bestehende Gebäude ist zonenkonform und weist ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (Schrägdach) auf.



3 LAGE

Die Liegenschaft liegt an zentraler Lage im Liebefeldquartier. Das Zentrum von Köniz liegt in rund 400 m Distanz mit sämtlichen Angeboten an Einkaufsmöglichkeiten und ÖV-Verbindungen (S-Bahn S6, Buslinien 10, 16, 22, 29, 631). Die nächste Bushaltestelle ist „Liebefeld, Bündackerstrasse“ (Linie 22 und 29) mit Verbindungen zum Zentrum Köniz / Niederwangen und nach Wabern und liegt ca. 3 Gehminuten (250 m Distanz) von der Liegenschaft entfernt. Die Lage ist einzigartig und kombiniert die Nähe zur Infrastruktur von Köniz sowie die Aussicht und die Naturnähe vom Spiegelquartier. In Gehdistanz zur Liegenschaft liegen mehrere Schulen; der Schulstandort Liebefeld Hessgut (Kindergarten und Primarschule) liegt in rund 600 m Entfernung. Der Schulstandort Liebefeld Steinhölzli (Oberstufenschule) liegt in rund 500 m Entfernung. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten z.B. der Steinhölzli Märkt in 400 m Distanz oder das Zentrum Köniz in rund 10 Gehminuten.

Liebefeld beherbergt viele Firmen, das Betriebsgebäude der BEKB und verschiedene Bundesämter wie z.B. das BAG und verfügt daher über viele Arbeitsplätze und ist eng mit der Stadt Bern verwoben. In Gehdistanz zur Liegenschaft liegt der Liebefeld-Park mit 36'000 m² Fläche, mit Bäumen, Wiesen, Promenaden, Spielplätzen und einem grossen Teich. Als Naherholungsgebiete bieten sich der Könizbergwald, der Steinhölzliwald, das Blinzern-Plateau oder der Berner Hausberg Gurten an.





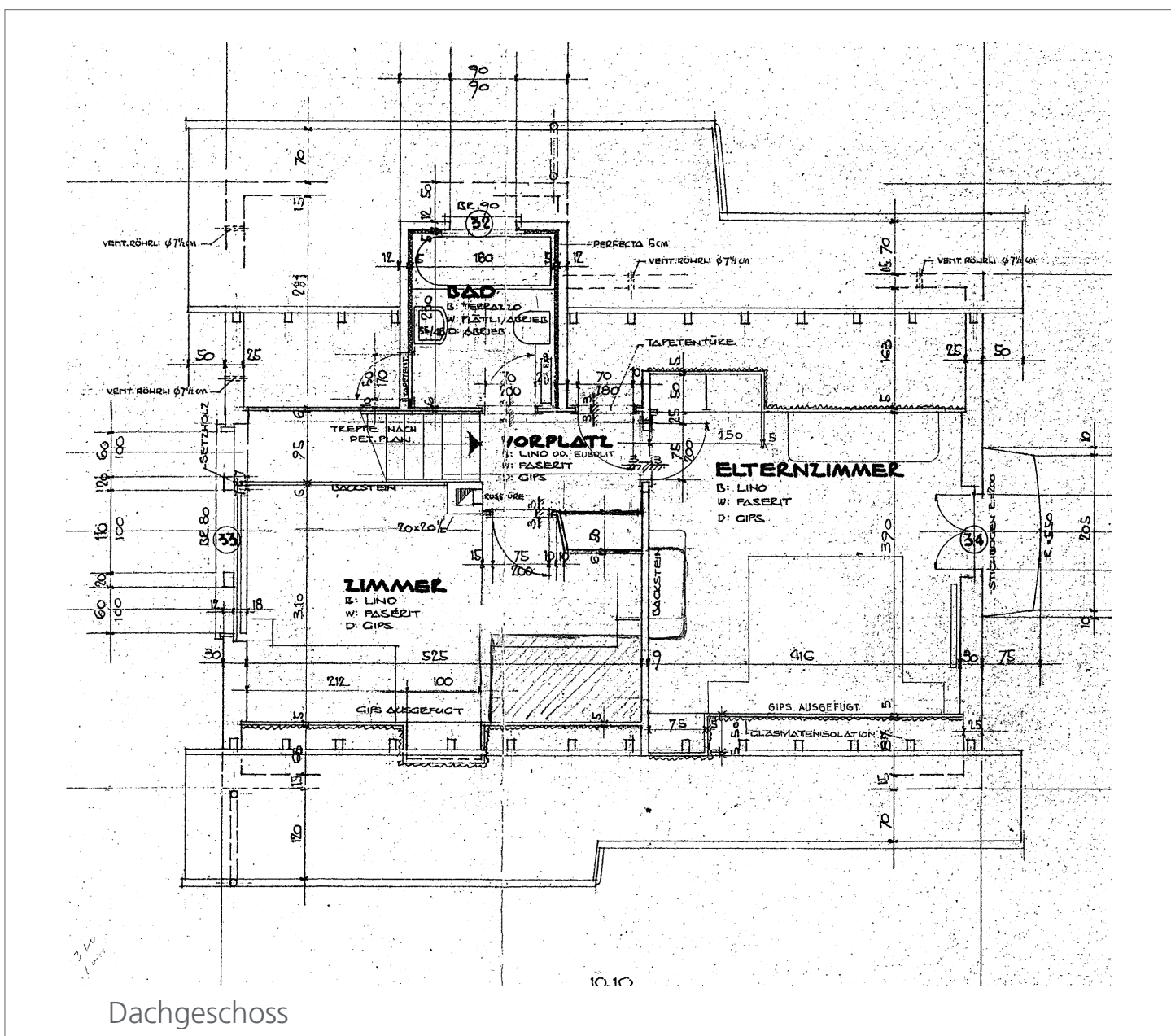
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern	GS Nr. 5748
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(R & L) Tierhaltungsbeschränkung zug. / zul. div. GS (1951) (R & L) Baumpflanzungsbeschränkung zug. / zul. div. GS (1951) (L) Wegrecht zug. div. GS (1952 & 1954) (R) Wegrecht zul. GS Nr. 5730 (1952)

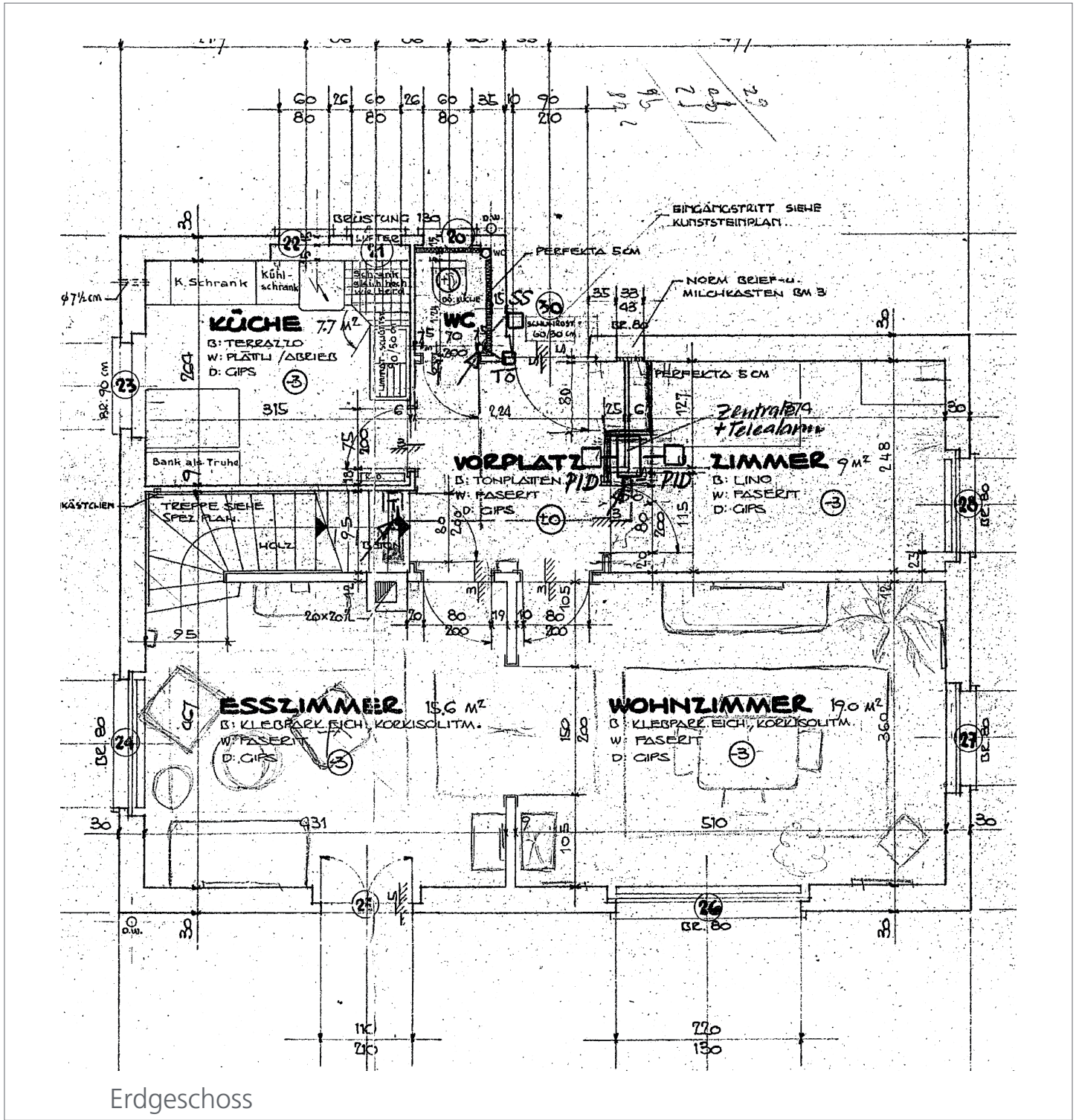


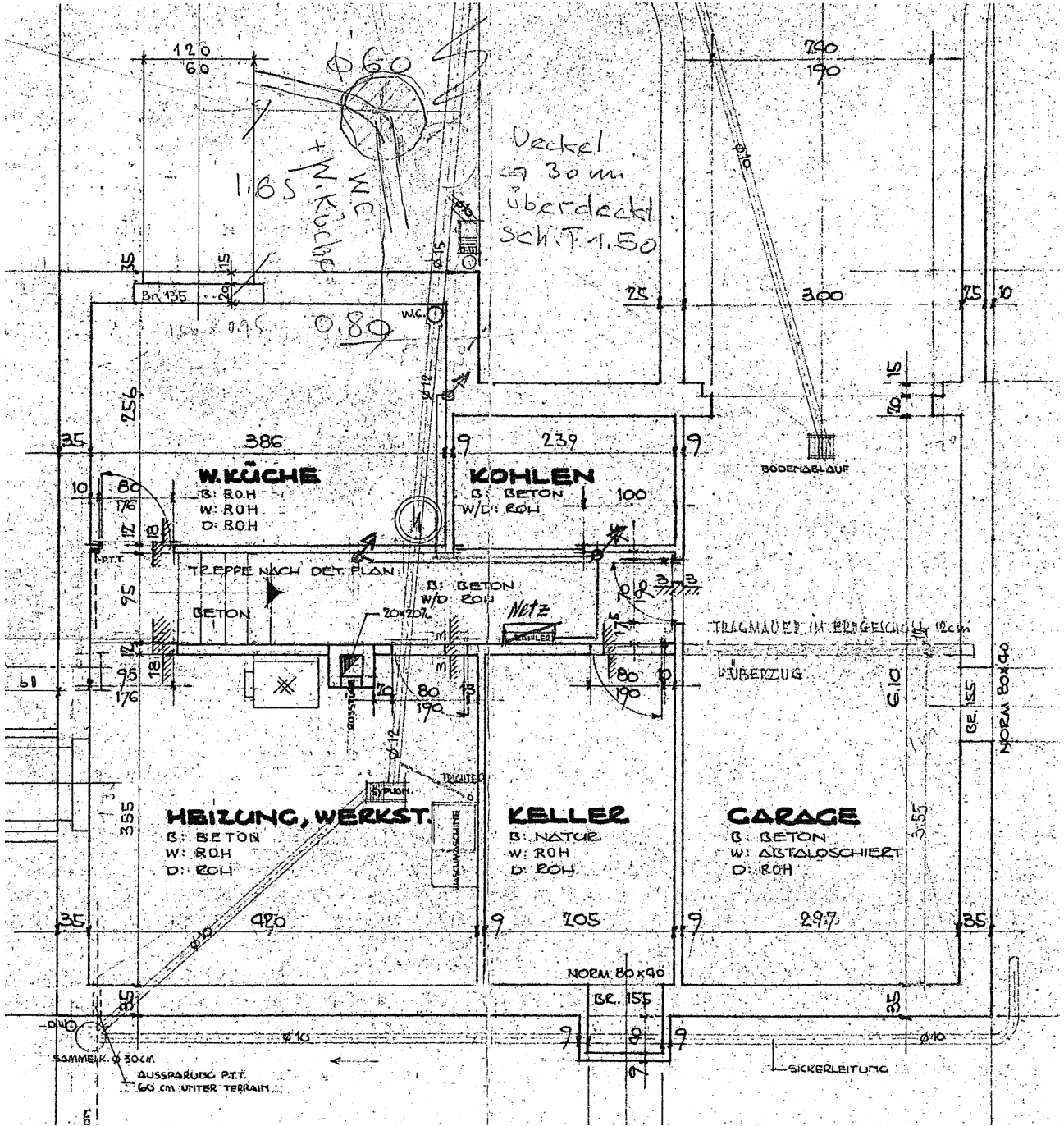


5 PLÄNE

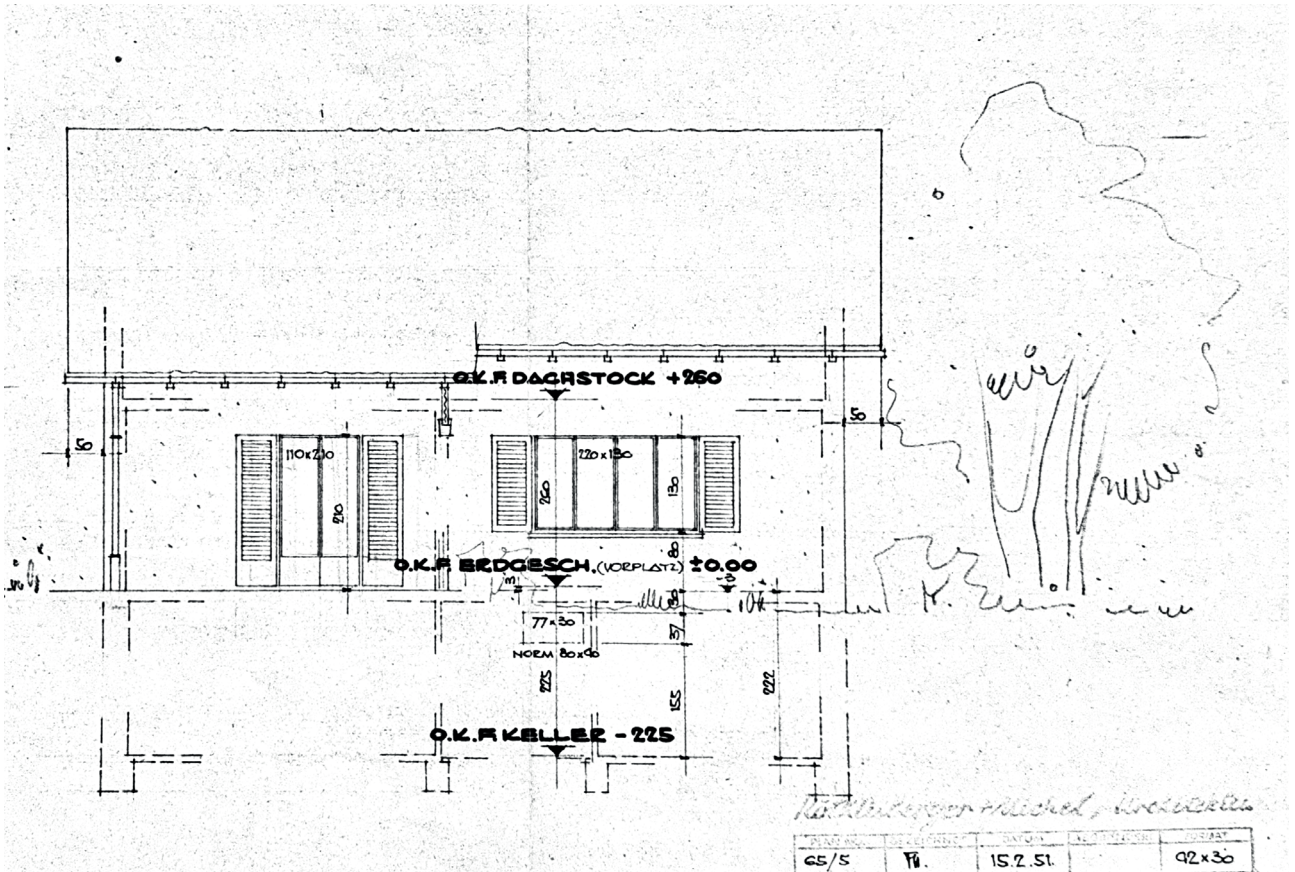


Dachgeschoss

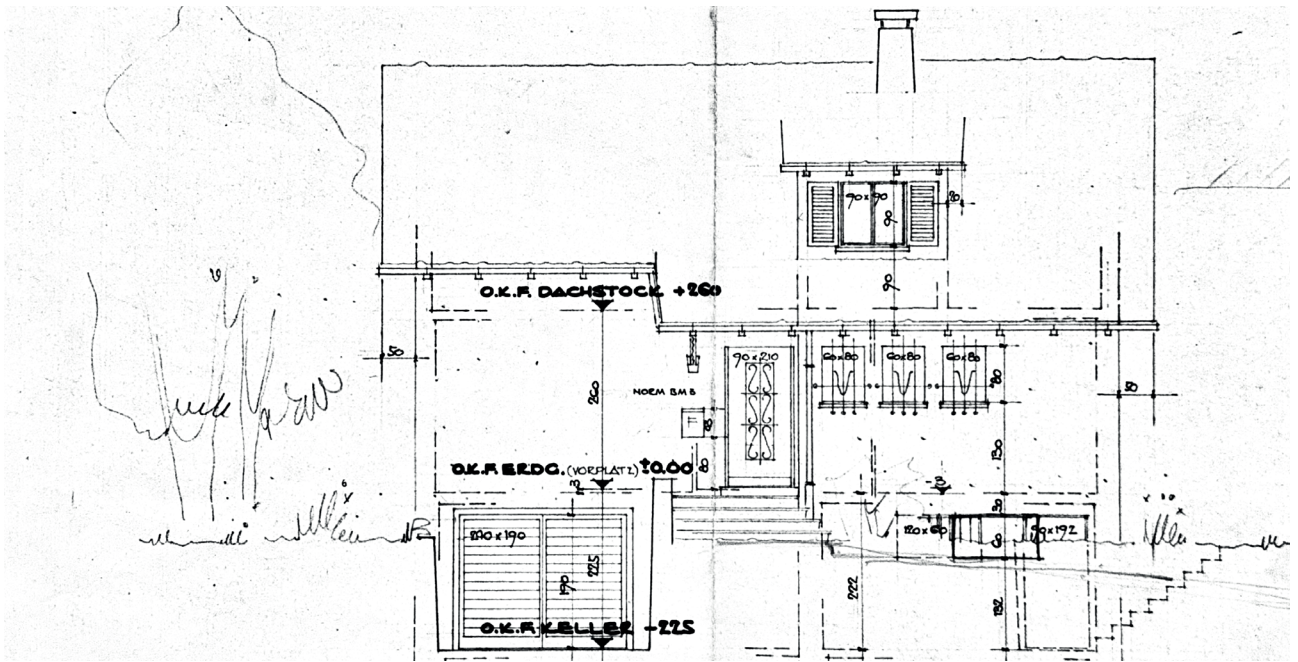




Untergeschoss



Südostfassade



Nordwestfassade



6 IMPRESSIONEN













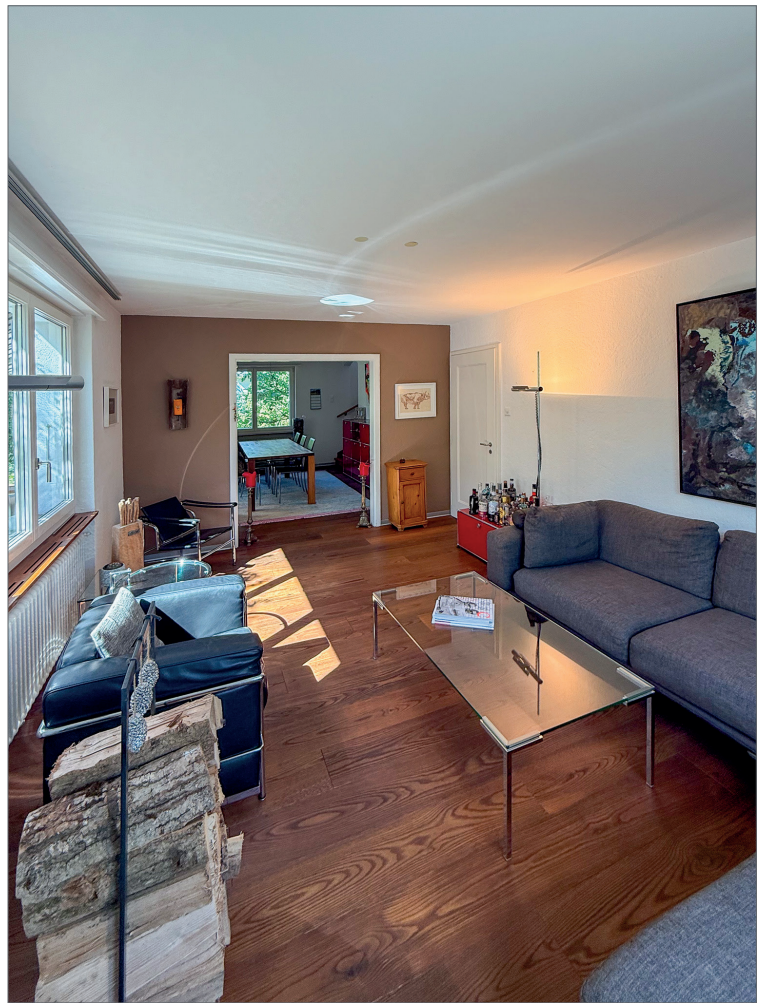














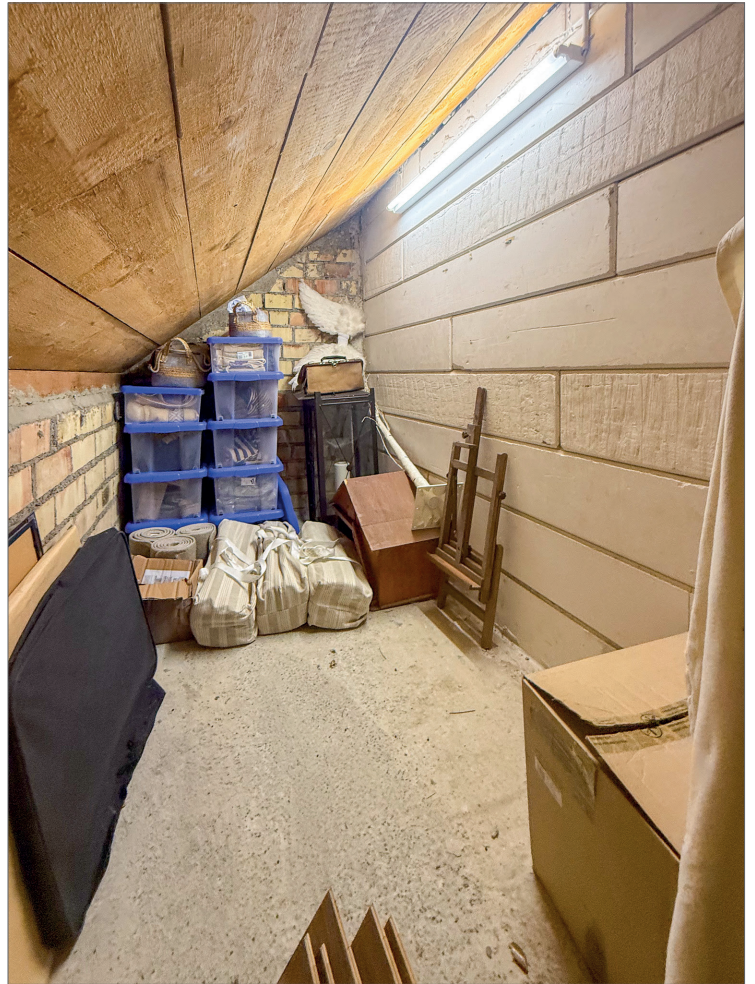
























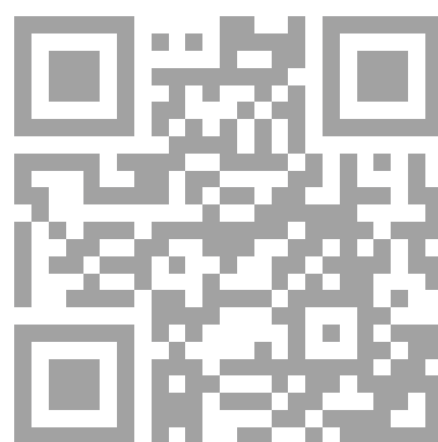




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'480'000.-
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