



EIGENHEIM MIT PANORAMASICHT

GROSSHÖCHSTETTEN



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

134 m² Wohnfläche
674 m² Grundstücksfläche

Wohnhaus Das freistehende Einfamilienhaus mit Baujahr 1983 liegt in der obersten Reihe in Grosshöchstetten und bietet daher einen wunderbaren Panoramablick Richtung Alpenkette. Das Gebäude besteht aufgrund der Hanglage aus fünf Halbgeschossen. Im Erdgeschoss befindet sich der grosse offene Wohnraum (32 m²) mit Cheminée und Zugang zur gedeckten Terrasse, ein Schlafzimmer / Büro (14 m²), der Essplatz (11 m²), die Küche (8 m²) sowie ein kleines Badezimmer mit Dusche (3.5 m²). Auf dem Halbgeschoss im Tiefparterre befindet sich zudem ein weiteres Zimmer (11 m²). Das Obergeschoss beherbergt ein grosses Schlafzimmer (17 m²), einen offenen Galeriebereich (13 m²), das Badezimmer mit Badewanne (4.5 m²) sowie die Garage und den Estrich. Das Untergeschoss beherbergt zwei Kellerräume (9 m², 22 m²) sowie die Waschküche (12 m²) mit direktem Gartenausgang. Die Wohnfläche beläuft sich auf insgesamt 134 m² (ohne Nebenräume). Geheizt wird mit einer Elektroheizung (Bodenheizung). Notwendige Unterhaltsarbeiten wurden stets ausgeführt. Im 2020 wurde eine PV-Anlage (Leistung 10 kWh) inkl. Speicherbatterie (zusätzliche 10 kWh) und Ladestation für Elektrofahrzeuge installiert, die Nasszellen datieren aus 2000, die Fenster aus 2009, die Küche wurde im 2022 saniert und zwischen 2015 und 2018 wurden die Nord-, Ost- und Südfassade isoliert sowie das Täfer ersetzt.

Grundstück Das Grundstück ist 674 m² gross und bietet durch die Westhanglage eine wunderbare Weitsicht. Das Grundstück ist terrassiert und verfügt daher über mehrere Sitzplätze und viel Abwechslung. Erschlossen ist die Liegenschaft von Norden via einer Hauszufahrt / Garage. Auf den anderen drei Hausseiten befindet sich eine schöne Gartenanlage mit Grünflächen und vielen schönen Sträuchern. Das Grundstück wie auch die Liegenschaft wurden liebevoll gepflegt und befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Lage Die Liegenschaft liegt auf der obersten Stufe des ruhigen Sunnhaldequartiers und befindet sich trotzdem in kurzer Gehdistanz zum Zentrum von Grosshöchstetten. Grosshöchstetten ist eine äusserst lebendige Gemeinde mit vielen Vereinen und Freizeitangeboten wie zbsp. einem Hallen- und Freibad, Tennisplätzen etc. Zudem ist Grosshöchstetten umgeben von einer intakten Naturlandschaft mit weitläufigen Spazier- und Bikewegen.



2 FACTS

Adresse

Möschbergweg 32
3506 Grosshöchstetten

Richtpreis

CHF 980'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

Grundstücksnummer: 1144
Grundstücksfläche: 674 m²
Amtlicher Wert: CHF 604'300.-

Eigenmietwerte

Bund: CHF 20'430.-
Kanton/Gemeinde: CHF 17'510.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 820'100.-
letzte Schätzung: 2022
Kubatur: 760 m³

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 3'500.- pro Jahr*
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 4'000.- pro Jahr*
Liegenschaftssteuern: CHF 604.- pro Jahr
* Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt

Grundpfandrechte

Es existieren 3 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 520'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Unterhaltsarbeiten

2022: Sanierung Küche
2020: Installation PV-Anlage (10 kWh) mit Speicherbatterie (zusätzliche 10 kWh) und Ladestation für Elektrofahrzeuge
2018: Erneuerungsarbeiten Fassade (Isolation Nord-, Süd- und Ostfasse inkl. Ersatz Täfer)
2017: Ersatz Küchengeräte (2 Backöfen, Herd, Dampfzug, Glasrückwand)
2015: Sanierung Abwasserleitungen
2010: Ersatz Bodenbeläge
2009: Ersatz Fenster
2000: Sanierung Nasszellen

Haustechnik

- Raumwärme: Elektroheizung, Verteilung mittels Bodenheizung.
- Warmwasser: zentraler Wärmepumpenboiler Standort Waschküche
- Stromproduktion: PV-Anlage mit Speichergerät und Ladestation für Elektrofahrzeuge

Wohnzone W2 Hang

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone W2 Hang. Es gilt eine maximale Geschosszahl von 2 Vollgeschossen, ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m.



3 LAGE

Die Liegenschaft liegt in der Gemeinde Grosshöchstetten an wunderbarer Aussichtslage. Grosshöchstetten ist eine kleine ländliche Gemeinde mit rund 4'000 EinwohnerInnen, guter Infrastruktur und inmitten schöner Naherholungsgebieten. Die Gemeinde liegt rund 15 km östlich der Stadt Bern und zeichnet sich durch seinen charmanten Dorfcharakter und eine hohe Lebensqualität aus. Dazu tragen die guten Verkehrsanbindung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Freizeitangebot mit Hallen- / Freibad, Beachvolleyballfeld, Pumptrack, Sportplätze, Tennisplätze etc. bei.

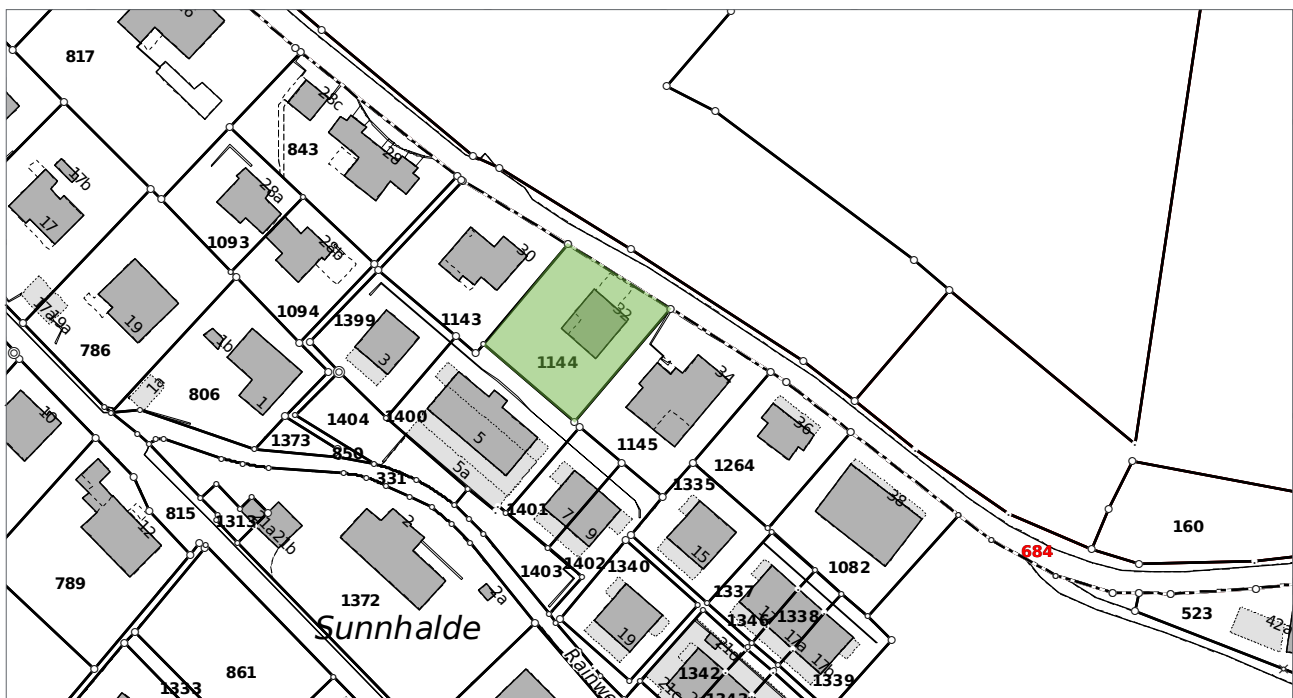
Der Bahnhof Grosshöchstetten (**A**), mit den beiden S-Bahn-Verbindungen (S42 Thun - Hasle-Rüegsau und S41 Thun-Solothurn), liegt etwa 1 km entfernt. Die Bushaltestelle „Grosshöchstetten Neuhaus“ (**B**) (Buslinie 793) ist in 500 m erreichbar und bietet alle 15 Minuten Verbindungen zum Bahnhof Grosshöchstetten und nach Worb. Die Primarschule (**C**) liegt in rund 300 m und die Sekundarschule (**D**) in rund 400 m Distanz. Zudem verfügt Grosshöchstetten über ein grosses Frei- und Hallenbad (**E**) sowie Tennisplätze (**F**). In Grosshöchstetten befinden sich vielseitige Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum (**G**) mit Apotheke, einer Filiale der BEKB, einer Poststelle, einer Bäckerei und einem grossen Coop-Zentrum mit Bau und Hobby (**H**).





4 GRUNDBUCH

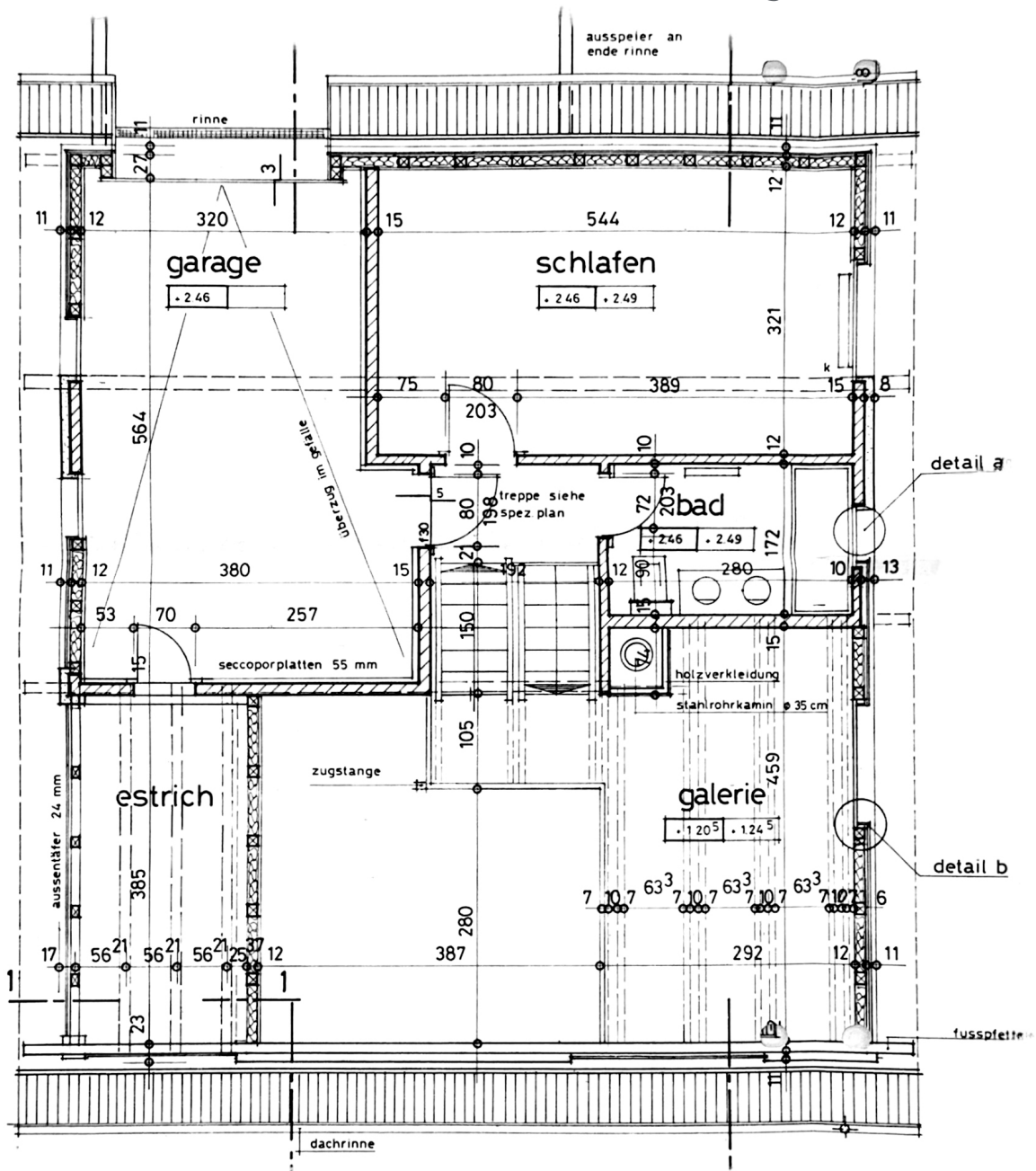
Grundstücksnummern	GS Nr. 1144
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Quellenrecht zug. GS Nr. 619 (1898, 1908) (R) Leitungsrechte zul. div. GS (1979) (L) Baubeschränkung zug. GS Nr. 1145 (1982) (R) Schutzraumrecht zul. GS Nr. 1145 (1982)





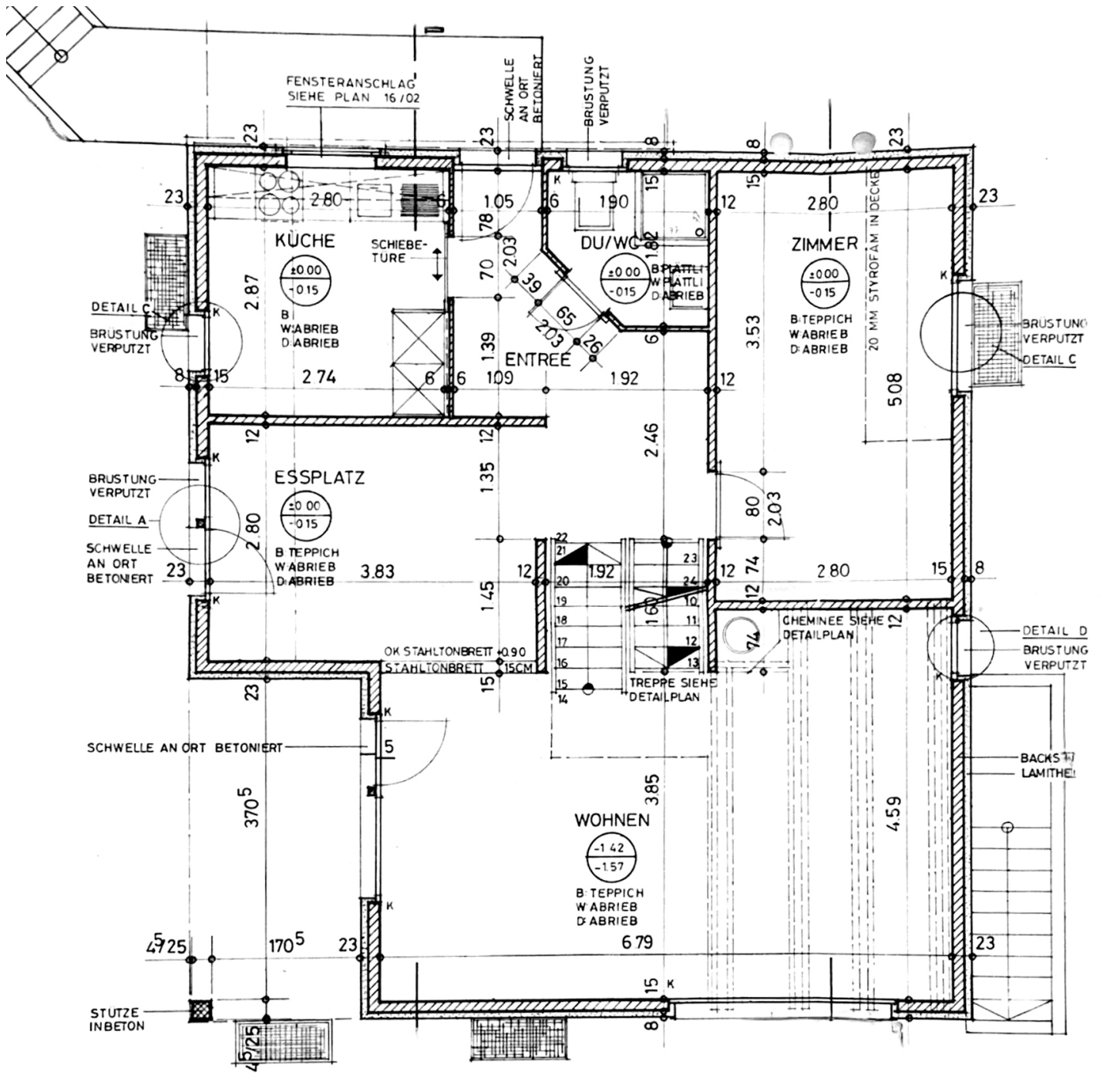
5 PLÄNE

Obergeschoss





Erdgeschoss





6 IMPRESSIONEN

















































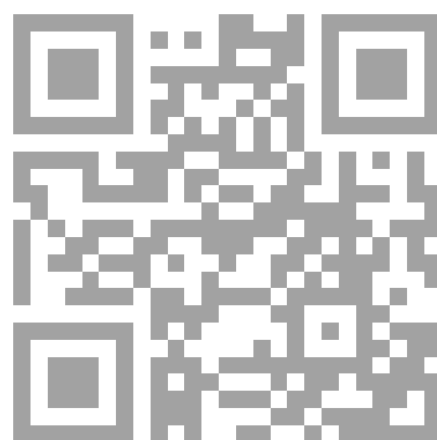




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 980'000.-
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