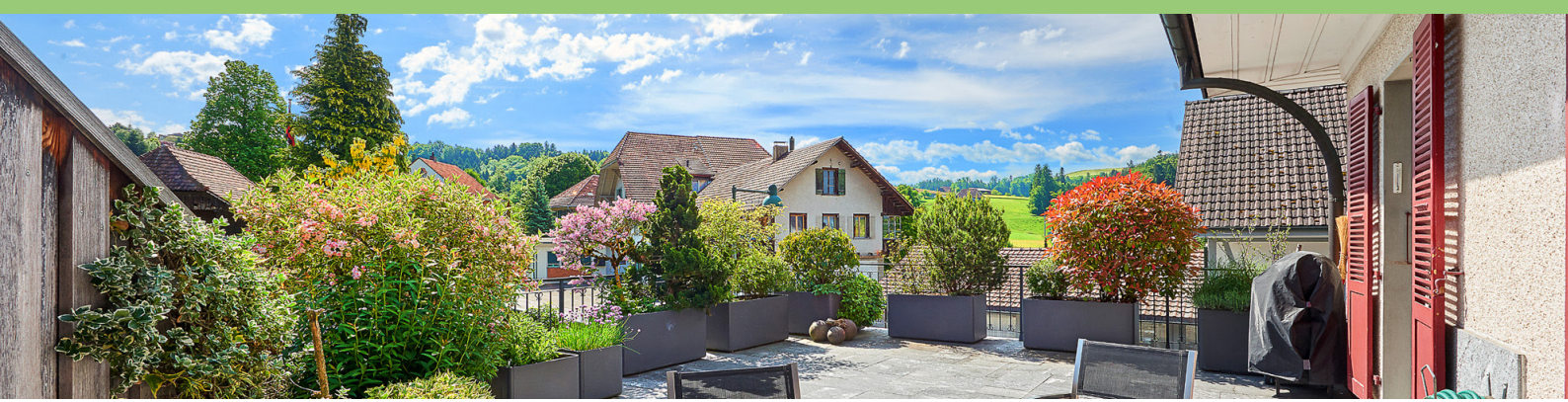


GROSSES EIGENHEIM

DORFKERN NIEDERSCHERLI





1

HIGHLIGHTS

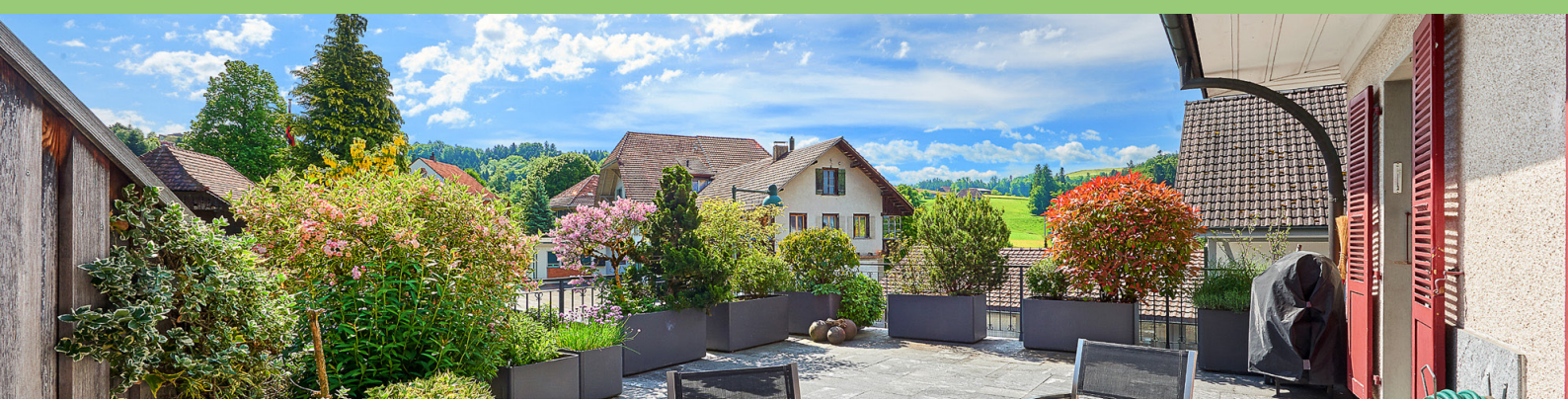
240 m² Wohnfläche
369 m³ Grundstücksfläche

Eigenheim Die charmante Liegenschaft mit Baujahr 1936 und Erweiterung aus 1953 liegt im historischen Dorfkern von Niederscherli in der Gemeinde Köniz. Sämtliche Angebote des täglichen Bedarfs wie Einkauf, Schulen und ÖV sind in kurzer Gehdistanz erreichbar. Die Liegenschaft verfügt im Erdgeschoss über ein separates Zimmer mit Waschgelegenheit sowie ein grosser offener Raum mit eigenem Zugang, der ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden kann (87 m² Fläche). Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine abgeschlossene 6-Zimmerwohnung mit einer 60 m² grossen, wunderbar sonnigen und begrünten Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich die Küche (13 m²), eine Dusche mit Waschturm, ein separates WC, der schöne Wohnraum (24 m²) mit Schwedenofen und Balkon sowie das Esszimmer (17 m²) mit Zugang zur Terrasse. Das Dachgeschoss beherbergt nochmals vier Zimmer (10, 11, 17 und 19 m²) und ein Badezimmer. Im Untergeschoss unter dem Haupthaus liegen Heizungsraum und Pelletlager sowie drei Kellerräume (zwei davon beheizt) mit separatem Zugang. Unter dem Anbau sind drei grosszügige, zwangsbelüftete Lagerräume, ein separates WC und eine Teeküche. Zur Liegenschaft gehören zudem drei Aussenabstellplätze (eigenen Parzelle) vor dem Gebäude. Eine geschlossene Garage im Gebäude Schwarzenburgstrasse 822 ist zugemietet. Die Wohnfläche beläuft sich auf total 240 m². Geheizt wird seit 2022 mit einer Pelletheizung.

Die Liegenschaft befindet sich in einem guten, soliden Zustand. Notwendige Erneuerungsarbeiten wurden stets in top Qualität ausgeführt. Zum Beispiel verfügt die hochwertige Stalder-Küche über Induktionsherd und Steamer. Bei den Bodenbelägen in den Wohnräumen im Obergeschoss handelt es sich um massive Eichenholzböden, die Terrasse ist isoliert und mit schönen wertigen Onsernone Granitplatten belegt. Zudem ist der gesamte Dachstock isoliert (hinterlüftetes Doppeldach).

Grundstück Das Grundstück liegt inmitten des historischen Dorfkerns von Niederscherli und ist 331 m² (Gebäudeparzelle) und 38 m² (Aussenparkplätze) gross. Das Gebäude steht ostseitig direkt an der Parzellengrenze. Auf der westlichen Gebäudeseite erstreckt sich ein schöner Garten mit 170 m² Fläche, bestehend aus einer grosser Grünfläche, schönen Sträuchern und Bäumen sowie einer blickdichten Hecke gegen die Strasse.

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Schwarzenburgstrasse 818
3145 Niederscherli

Richtpreis

CHF 1'250'000.-

Grundbuch

GS Nr. 4387 (Gebäudeparzelle)
Grundstücksfläche: 331 m²
Amtlicher Wert: CHF 753'300.-

GS Nr. 9269 (Parzelle Parkplätze)
Grundstücksfläche: 38 m²
Amtlicher Wert: CHF 4'700.-

Grundpfandrechte

11 Namen-Papier-Schuldbriefe im Wert von CHF 1'180'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 16'790.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 14'260.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 1'387'200.-
letzte Schätzung: 2017
Kubatur: 1'387 m³

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'500.- *
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 5'000.- *
- Liegenschaftssteuer: CHF 910.-

**Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

Gefahrenkarte, Altlastenkataster, Bauinventar

keine Einträge

Heizsystem

Raumwärme: Pelletheizung, Verteilung mittels Radiatoren und Schwedenofen

Warmwasser: zentraler Boiler (Pellet / Elektrisch)

Unterhaltsarbeiten

2022: Einbau Pelletheizung

2016: Sanierung Räume EG

2012: Sanierung Wohnräume OG inkl. Einbau Schwedenofen

2011: Sanierung beide Badezimmer und sep. WC 1. und 2.OG

2010: Terrassensanierung

2009: Sanierung Windfang EG

2008: Sanierung Küche und Küchengeräte, Erneuerung Elektroverteilung

1992: Ausbau Dachzimmer

1991: Fenstersanierung

1981: Sanierung Gebäudehülle Umbau Innenausbau

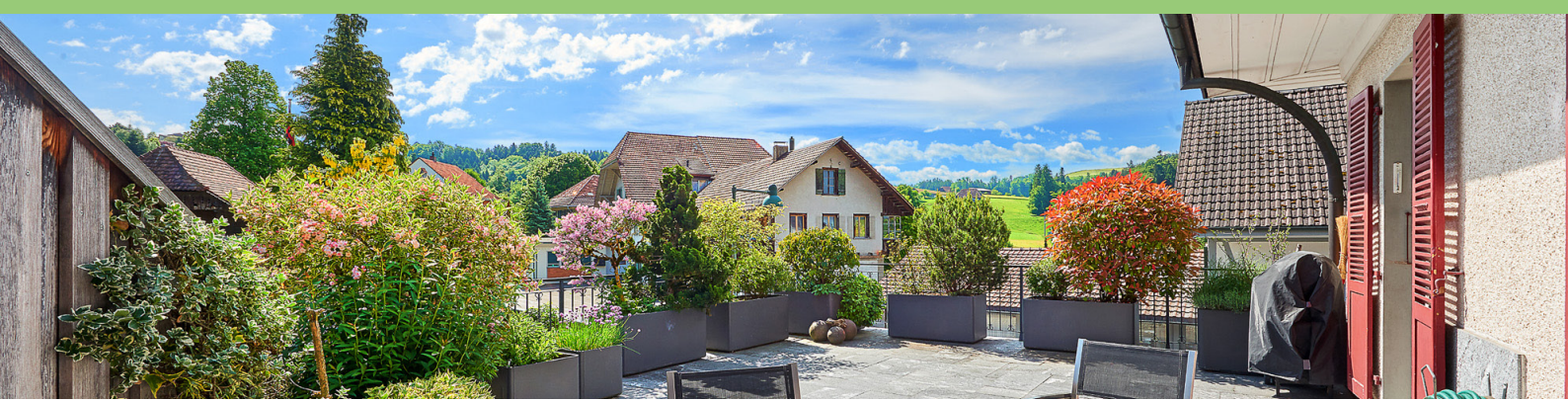
1953: Erstellung Anbau Ost

1936: Baujahr Haupthaus

Gemischte Zone AW, Bauklasse IIA

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der gemischten Zone AW, Bauklasse IIA. Diese Zone ist dem Wohnen sowie mässig störender Arbeitsnutzung, Gastgewerbe- und Beherbergungsbetrieben vorbehalten. Es gilt ein minimaler Wohnanteil von einem Geschoss pro Gebäude. Verkaufsläden sind bis zu einer Geschossfläche von 230 m² zugelassen.

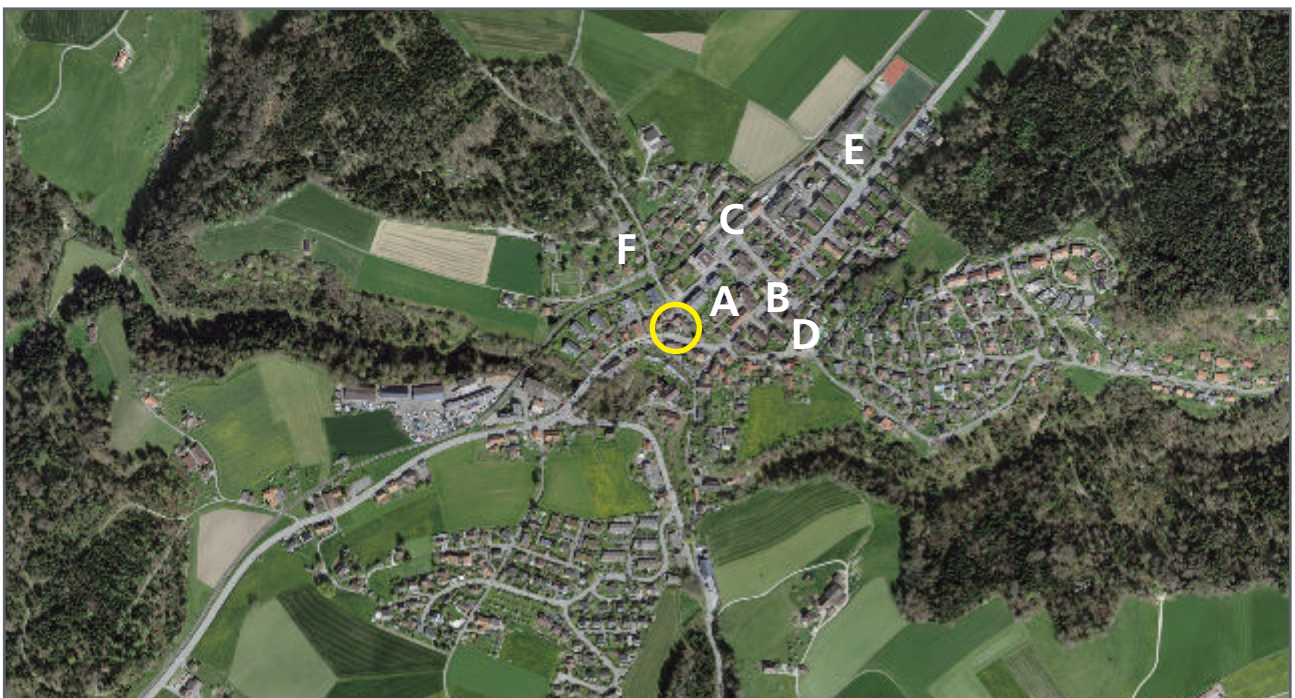
Es gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschoszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach und 3 Vollgeschossen bei Flachdachbauten.

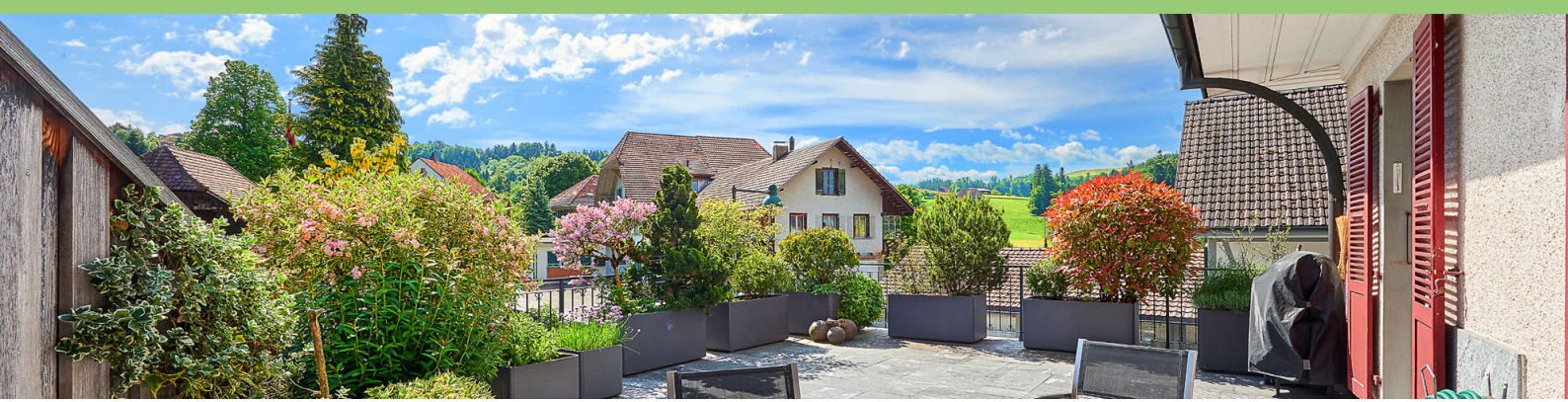


3 LAGE

Niederscherli ist das sechstgrösste Dorf in der Gemeinde Köniz und rund 5 km südwestlich von Köniz und Bern gelegen. Niederscherli hat rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner und nimmt für die umliegenden Ortschaften eine Zentrumsfunktion ein. Aus diesem Grund bietet Niederscherli ein gutes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetriebe, Restaurants und Schulen. Zudem ist Niederscherli umgeben von wunderbaren Naherholungs- und Freizeitgebieten mit Wäldern, Spazier- und Bikewegen, dem Scherligraben oder der Sense / Schwarzwasser.

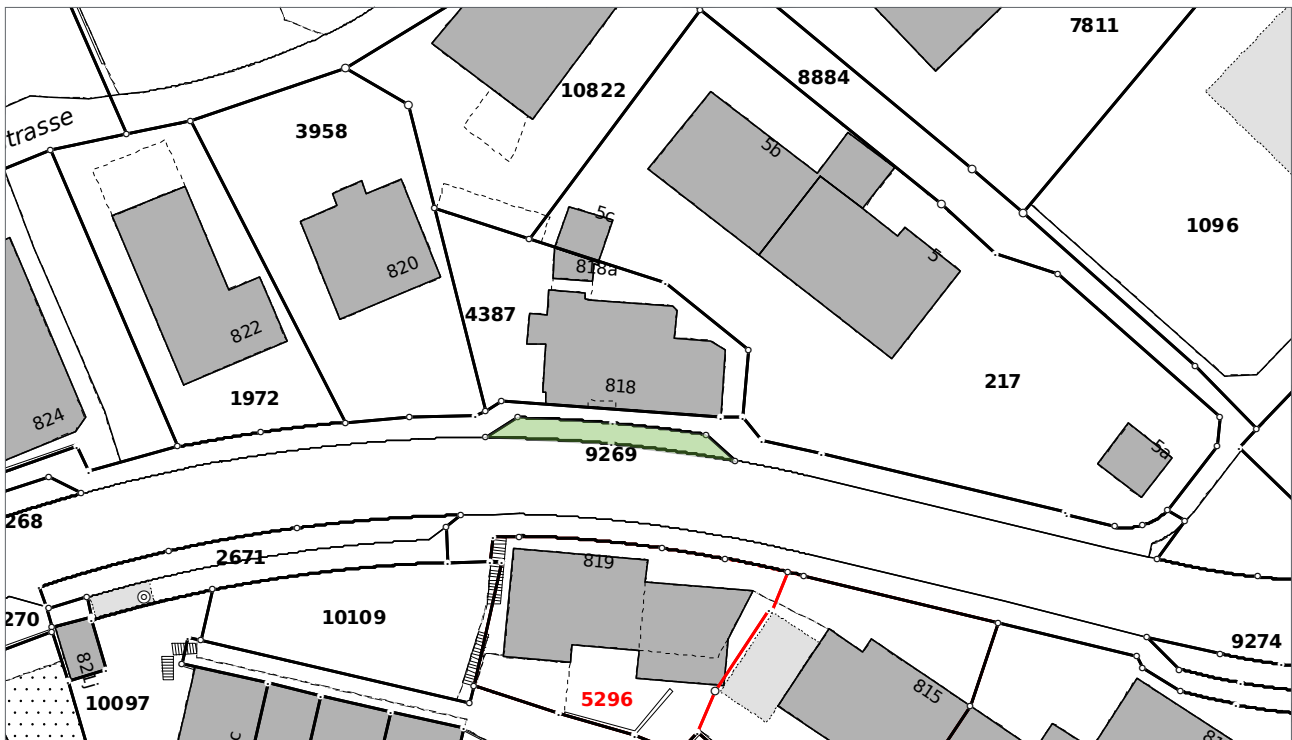
Die Liegenschaft befindet sich im Dorfkern in Gehdistanz zu sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten (Coop-Zenter **A**), dem Hotel / Restaurant Bären (**B**) sowie zum Bahnhof Niederscherli (**C**). Niederscherli ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Vom Bahnhof Niederscherli aus erreicht man Bern mit der S6 in 20 Minuten und Köniz in 9 Minuten Zugfahrt. In die Gegenrichtung ist Schwarzenburg in 17 Minuten Zugfahrt erreichbar. Mit dem Fahrzeug erreicht man die Liegenschaft in rund 5 Minuten ab Köniz, in 10 Minuten ab Bern. Niederscherli verfügt über zwei Schulstandorte. Das Schulhaus „Haltenstrasse“ (**D**) ist 200 m von der Liegenschaft entfernt und bietet 3 Basisstufenklassen. Die Schule „Bodengässli“ (**E**) ist 500 m von der Liegenschaft entfernt und verfügt über eine Primar- wie auch Sekundarschule (3. - 6. Klasse / 7. - 9. Klasse), der Kindergarten „Rägeboge“ (**F**) liegt in lediglich 200 m Distanz.

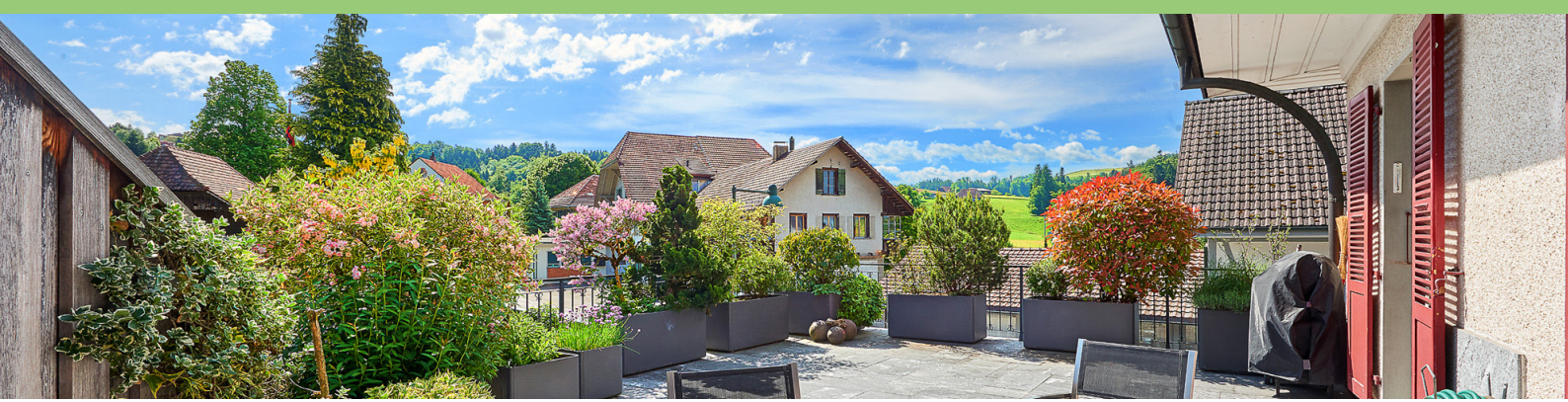




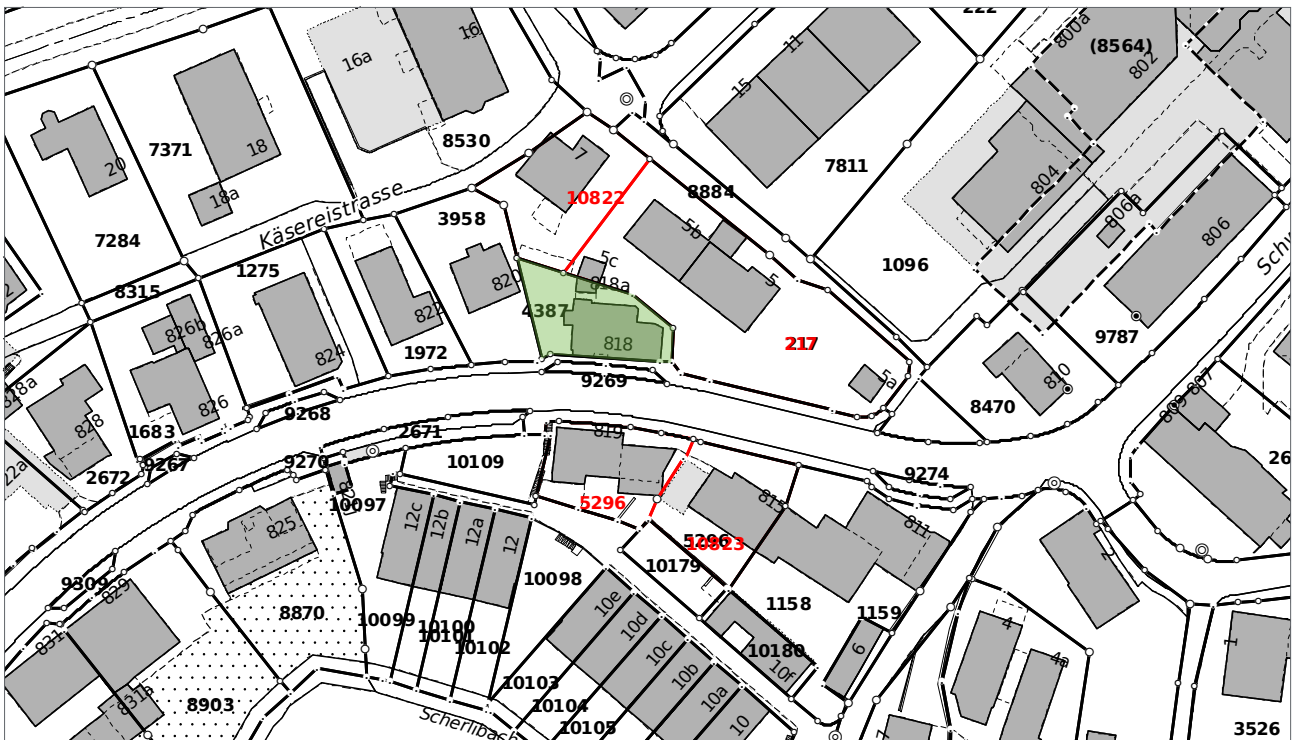
4 GRUNDBUCH

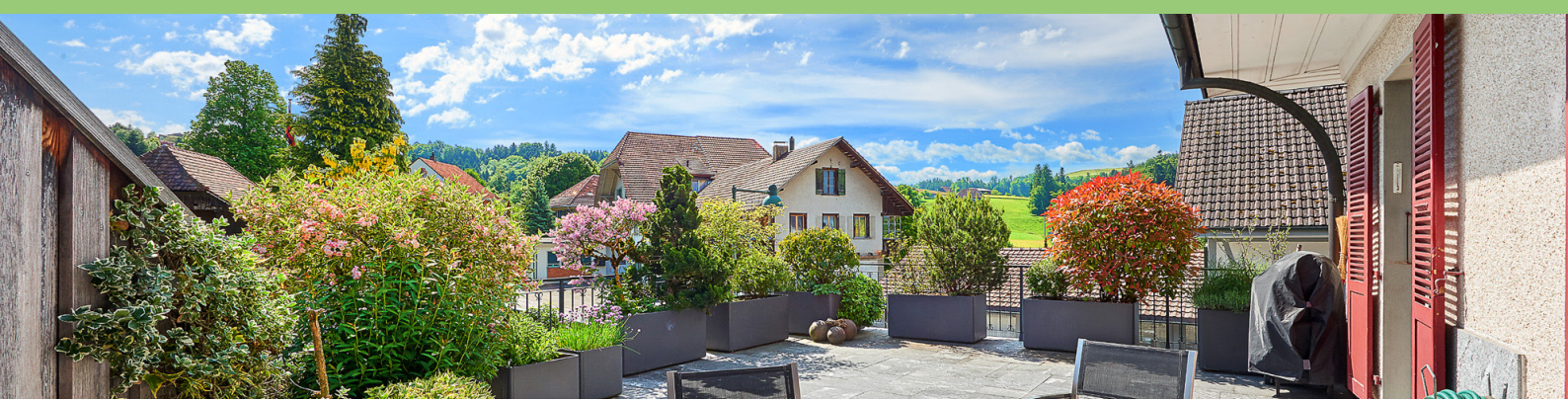
Grundstücksnummer	9269 (Parkplatzparzelle)
Grundstücksfläche	38 m ²
Dom. Grundstücke	keine
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine





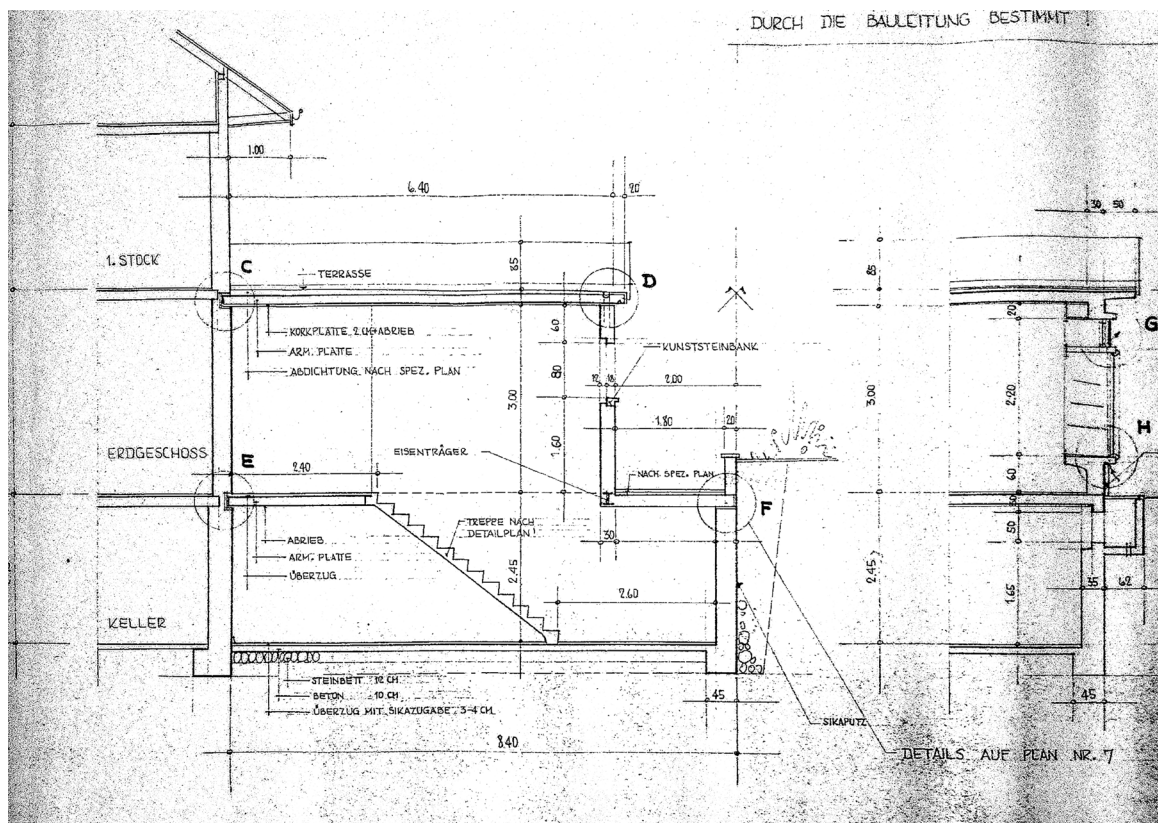
Grundstücksnummer	4387 (Gebäudeparzelle)
Grundstücksfläche	331 m ²
Dom. Grundstücke	keine
Dienstbarkeiten	<ul style="list-style-type: none"> - (L) Wasserleitung zul. GS Nr. 3814 (1901) - (R) Fusswegrecht zug. GS Nr. 8530 und 217 (1936) - (R) Abwasserdurchleitungsrecht zul. div. GS (1936) - (R) Kanalisationsleitung zul. GS Nr. 8530 und 217 (1976) - (L) Kanalisationsleitung zug. Einwohnergemeinde Köniz (1985)
Grundlasten	keine
Anmerkungen	Revers 1965 Revers 1981
Vormerkungen	keine

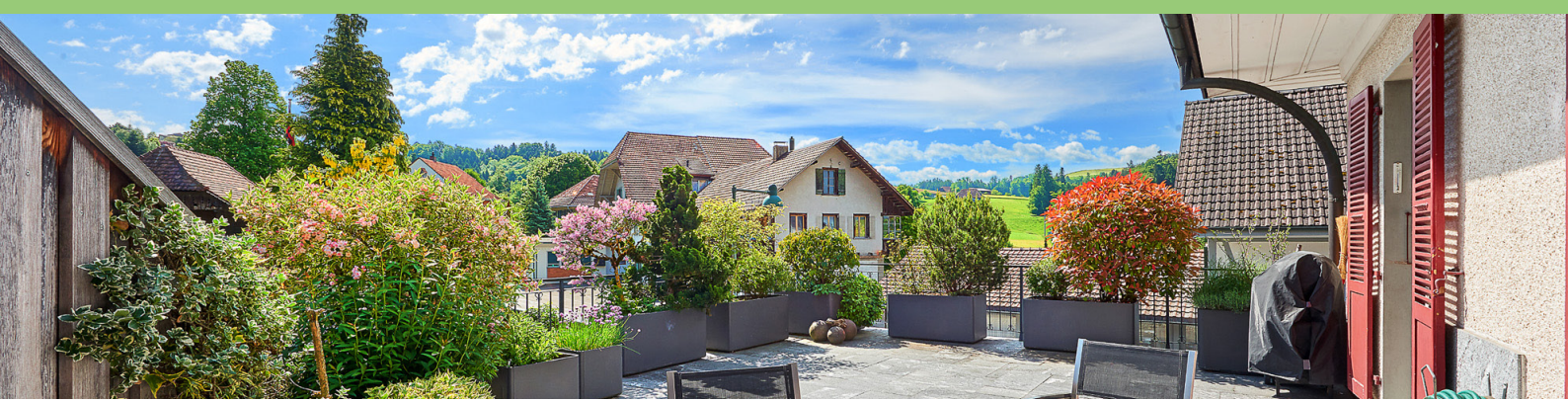




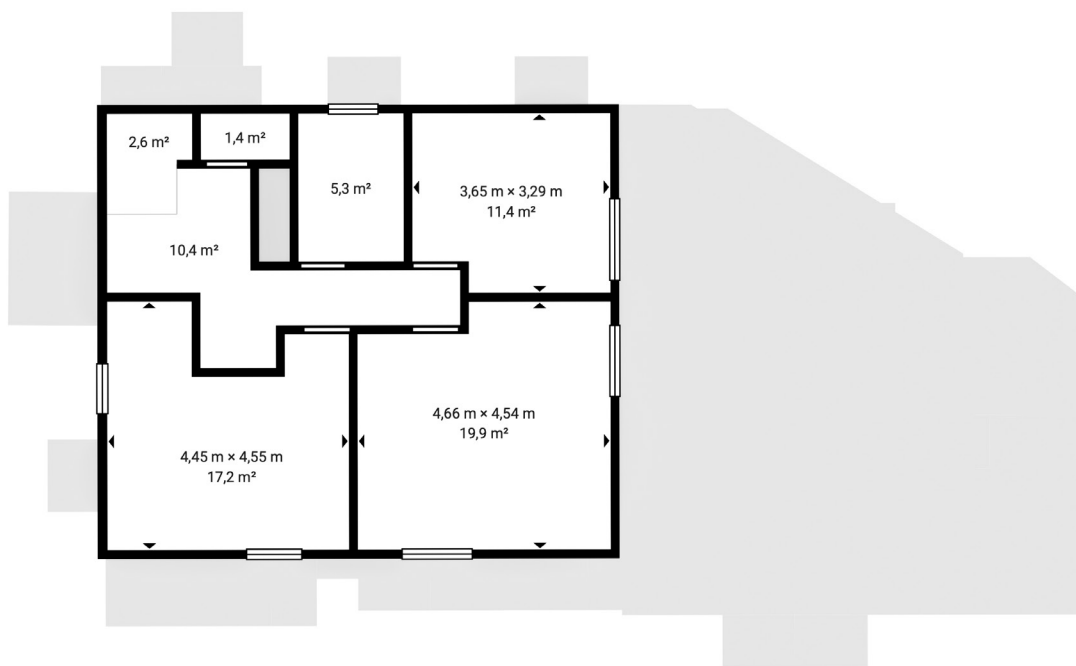
5 PLÄNE

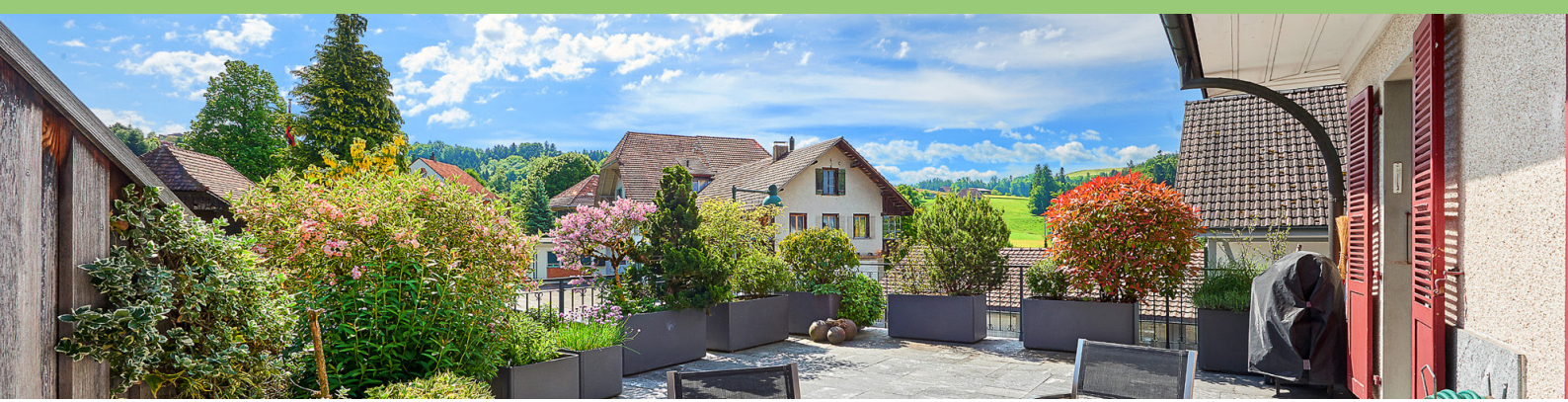
Schnitt Anbau



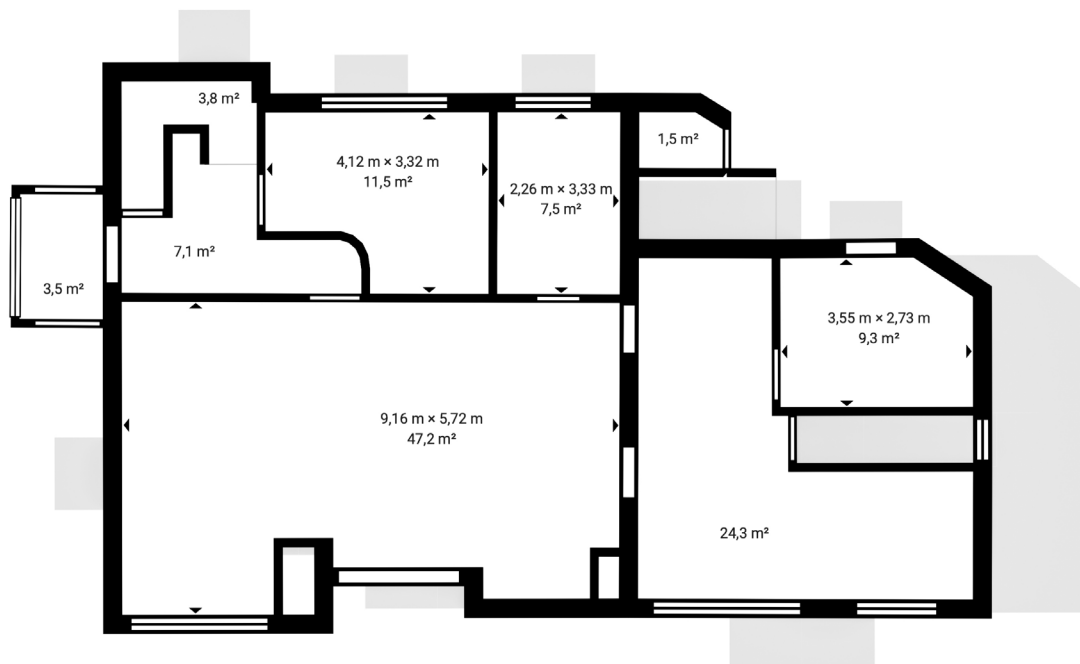
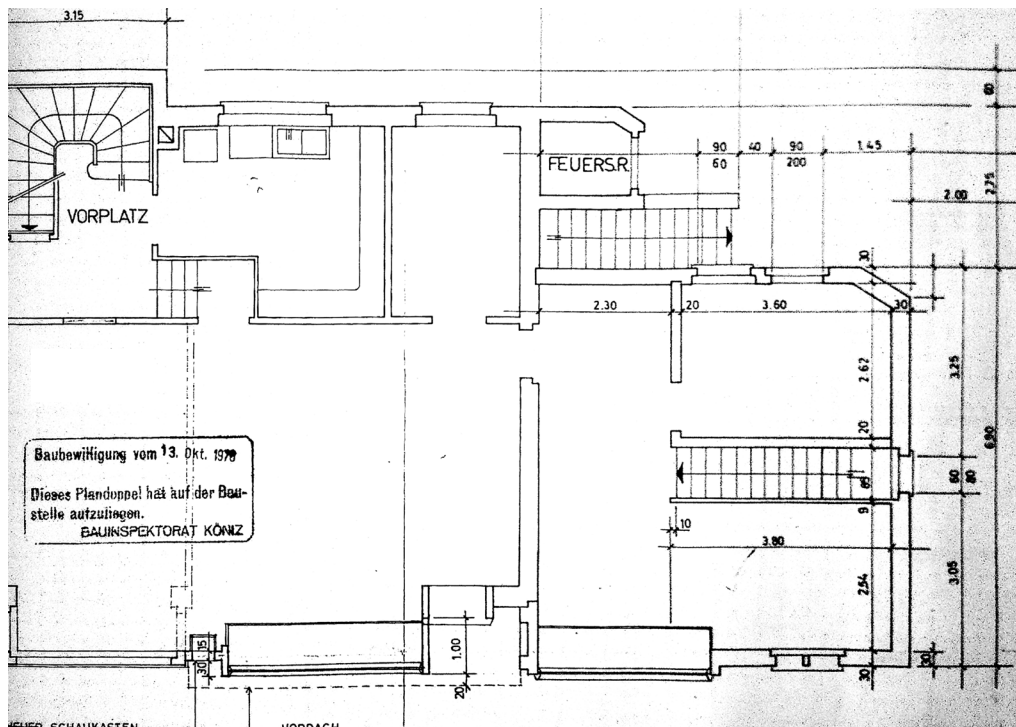


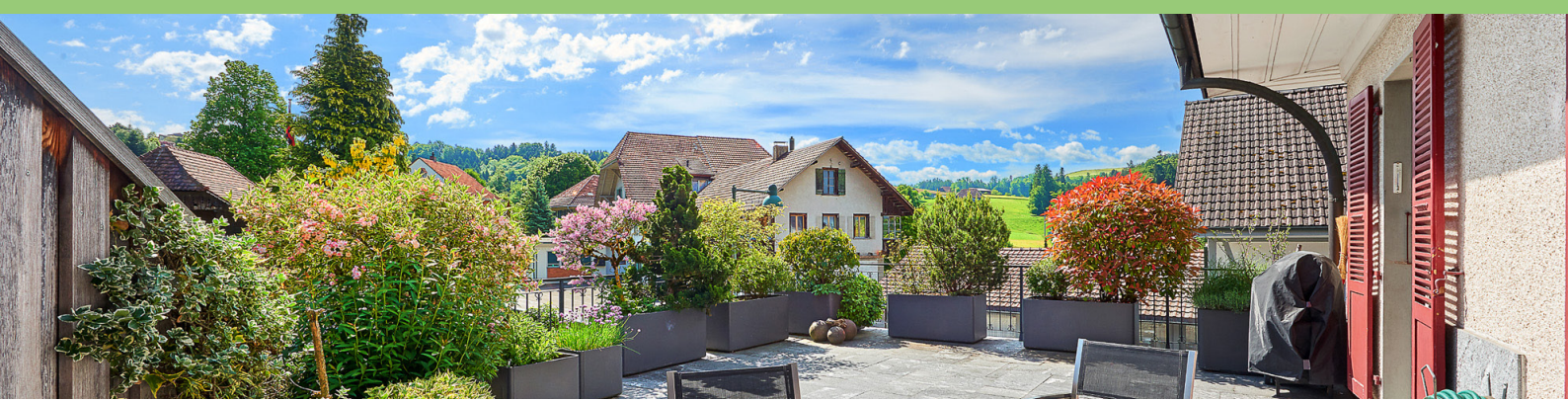
Grundriss 2. Obergeschoss



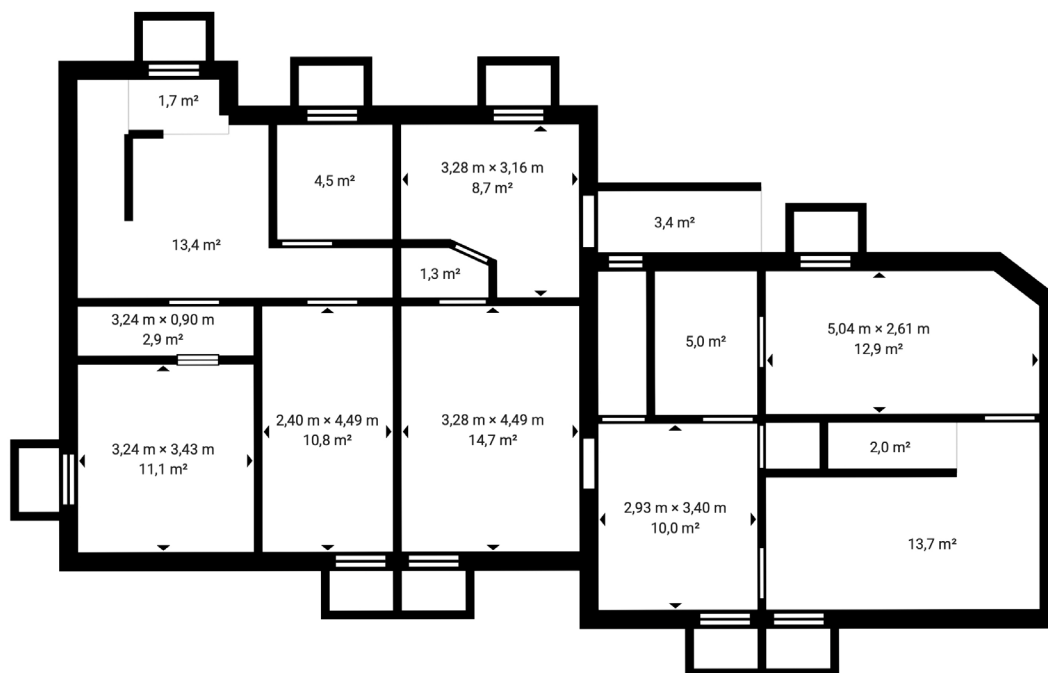
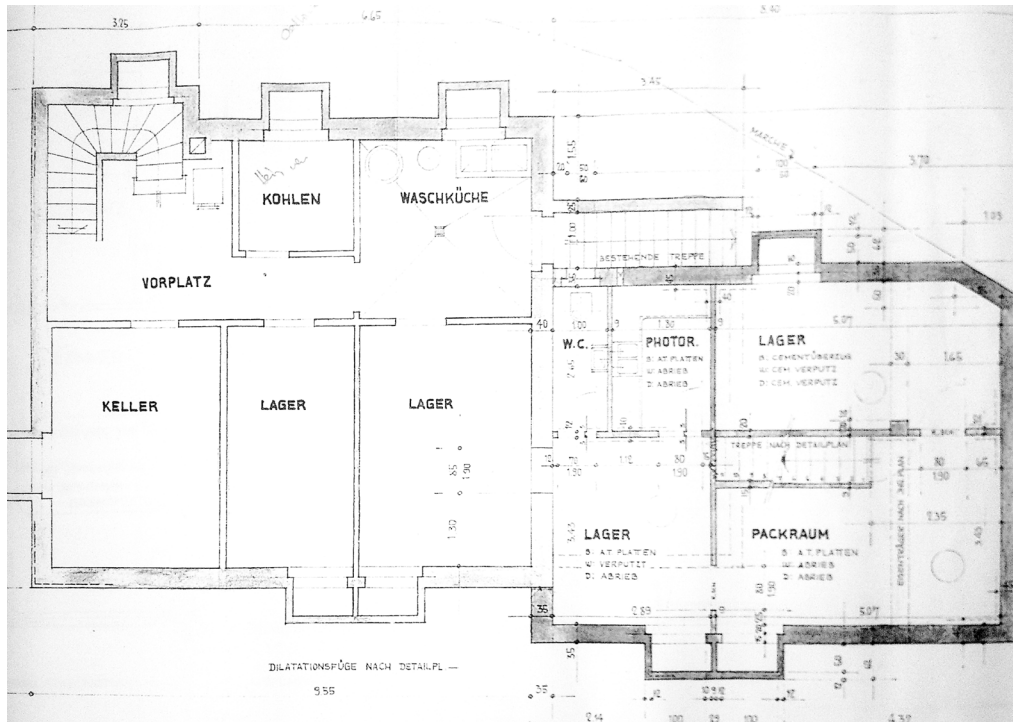


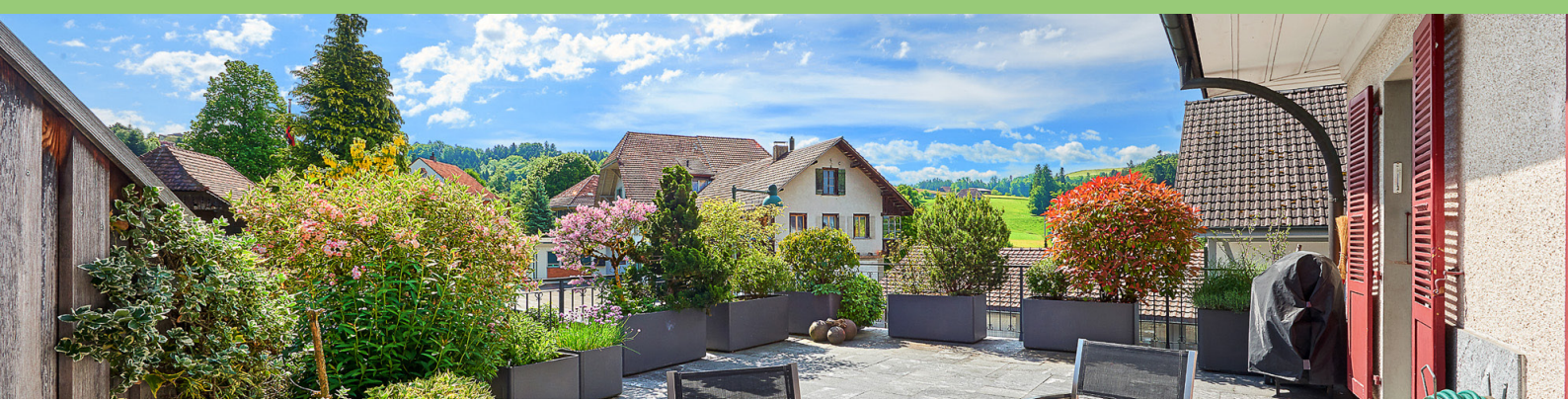
Grundriss Erdgeschoss





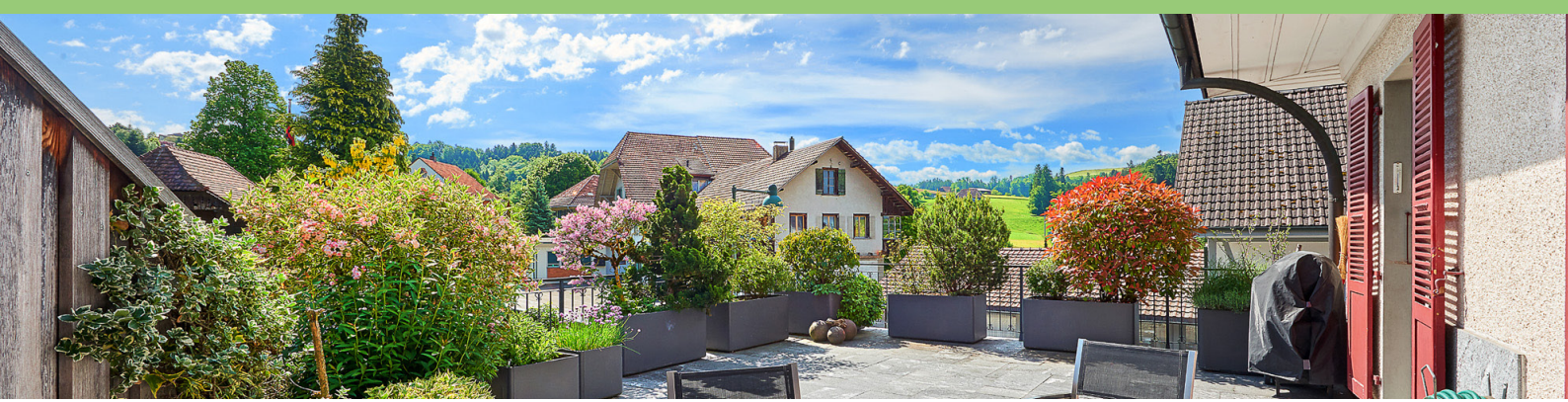
Grundriss Untergeschoss

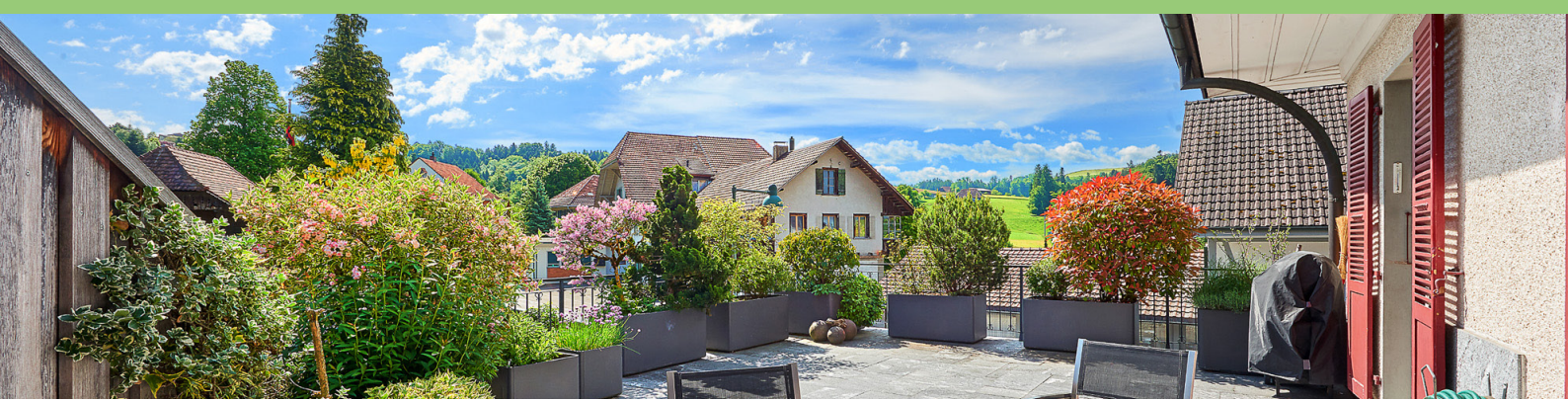


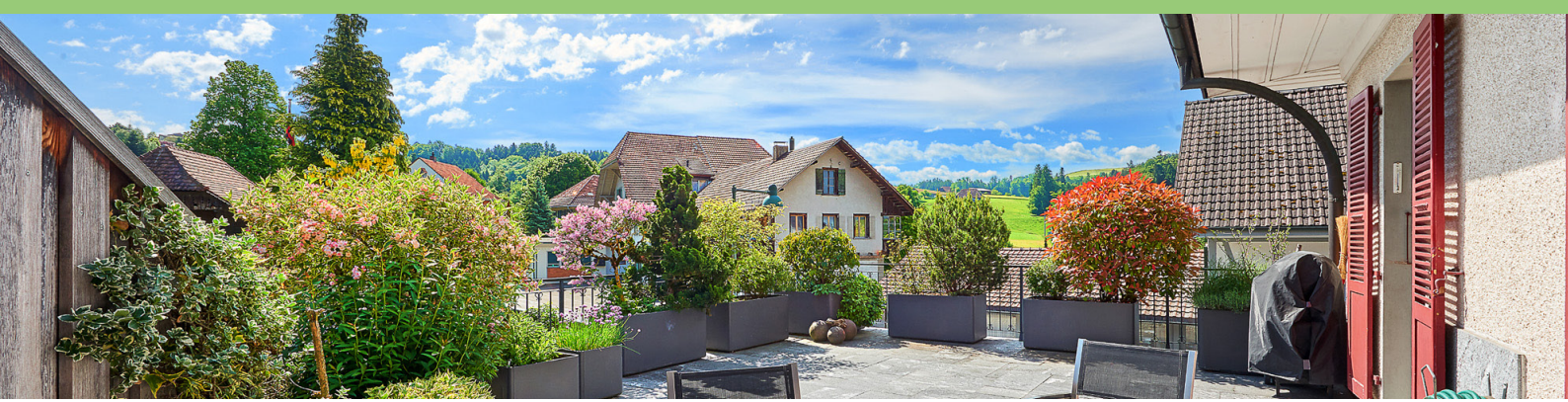


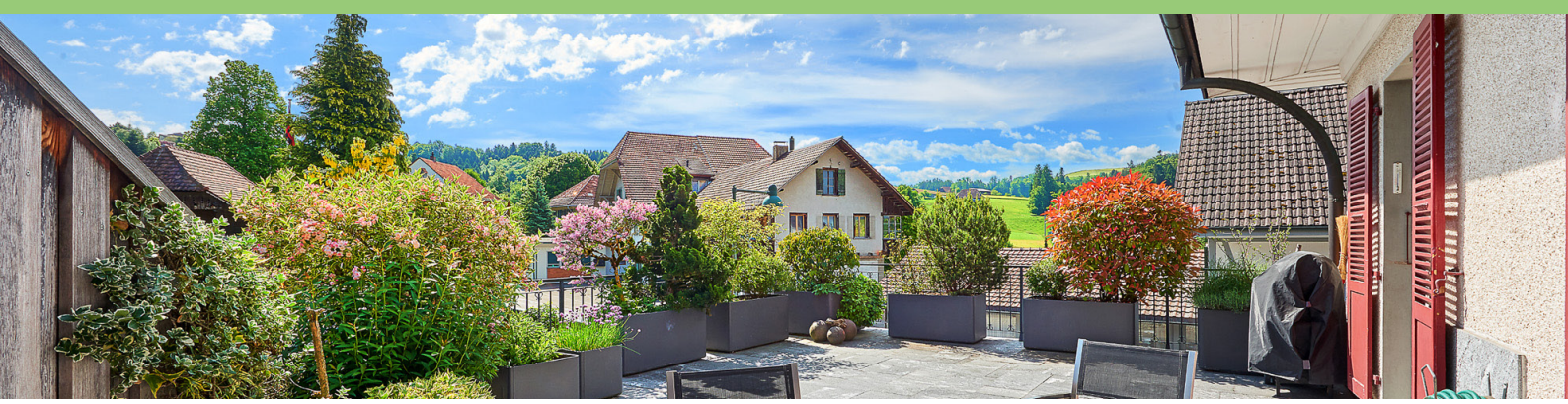
6 IMPRESSIONEN

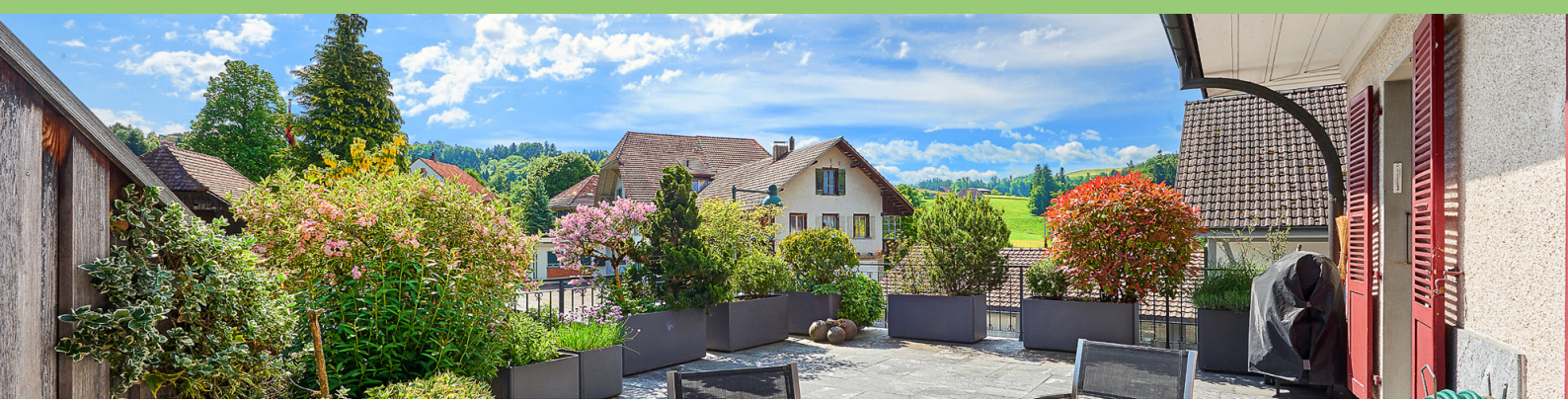


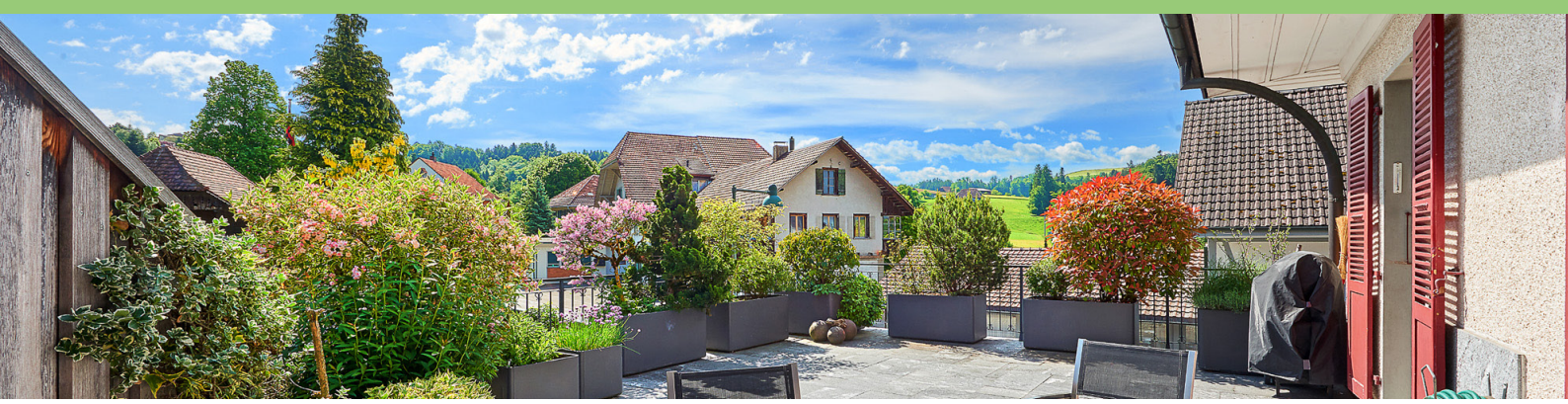


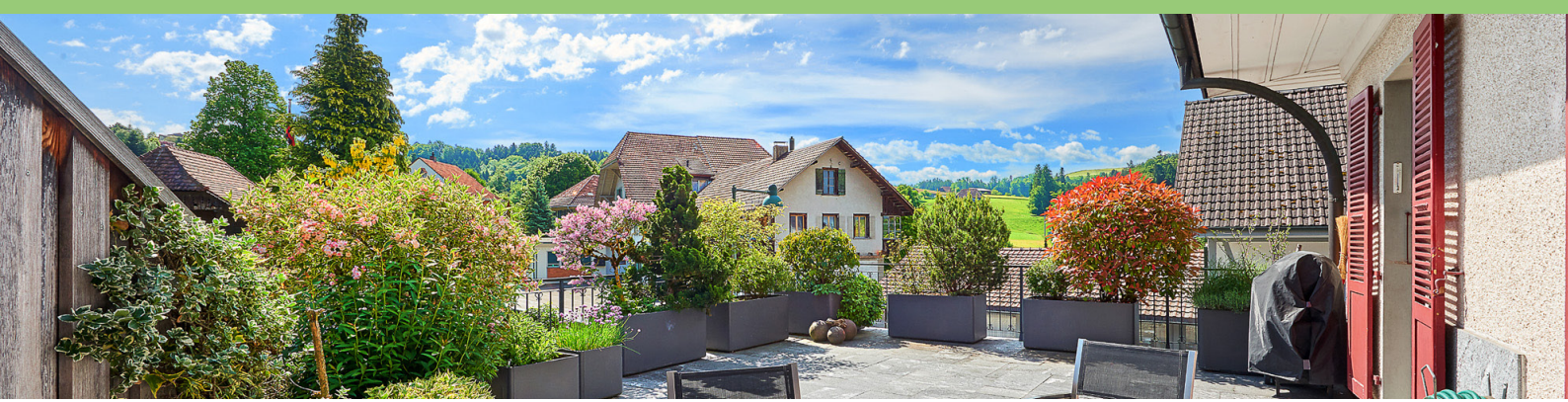


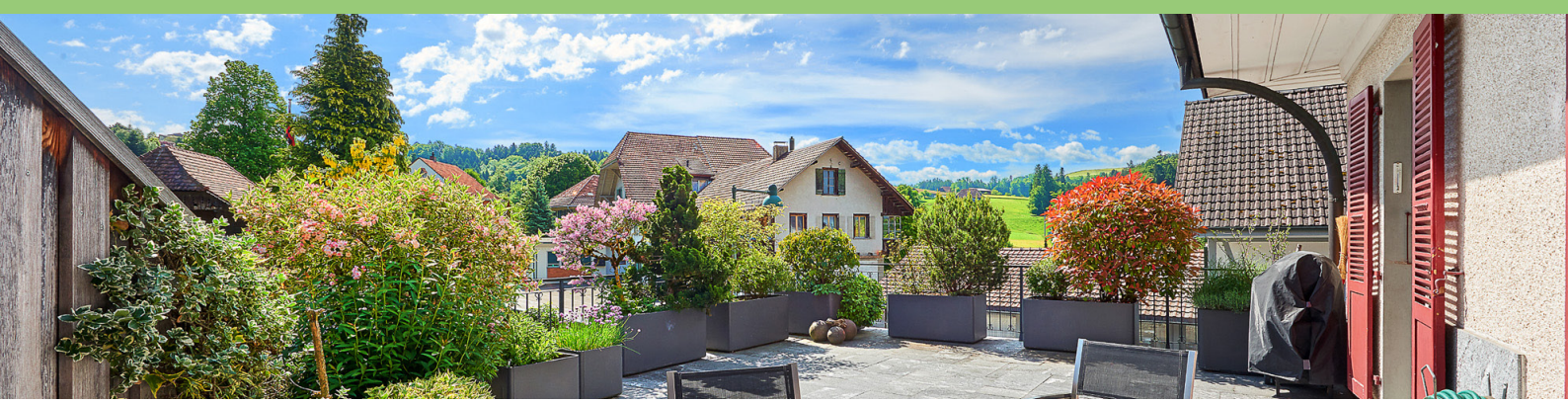


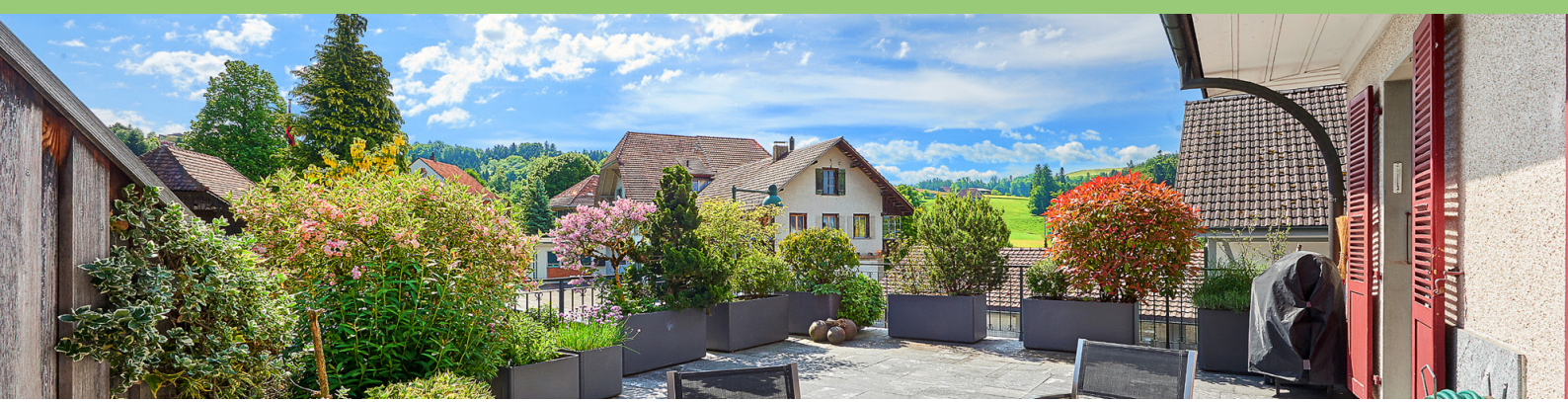


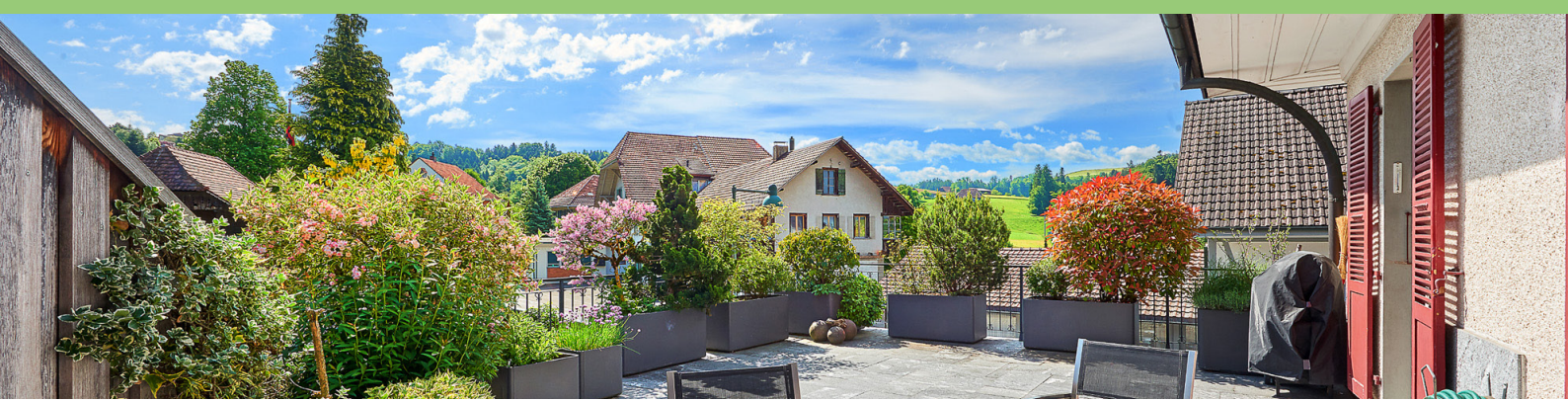


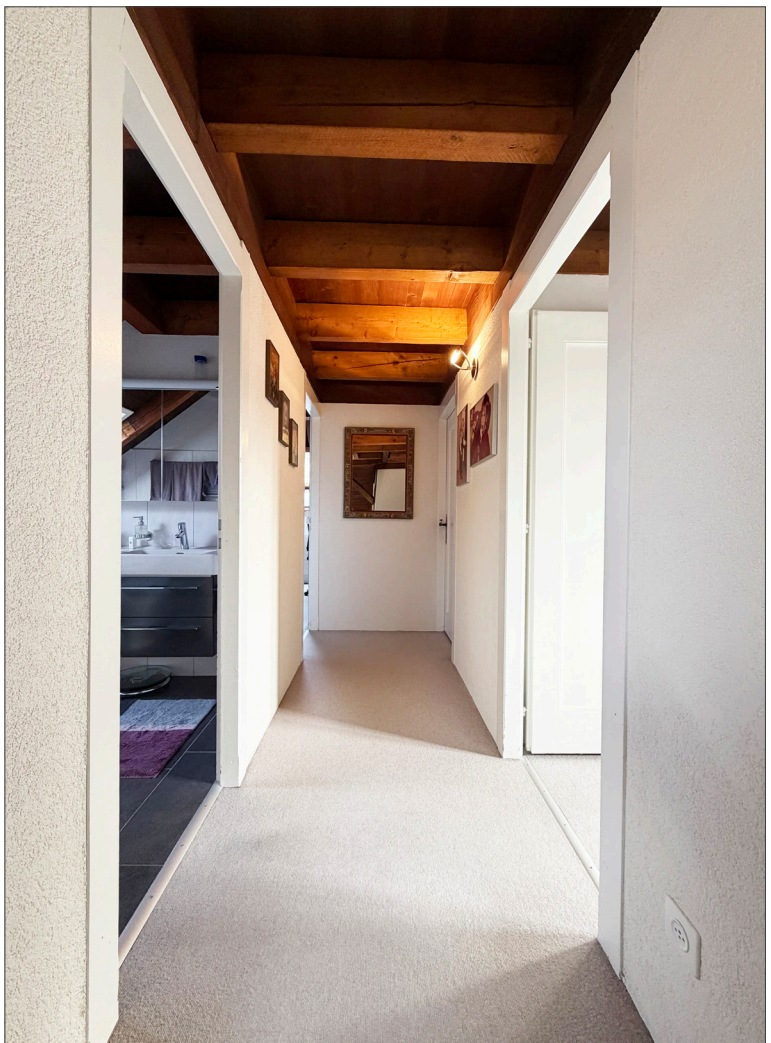
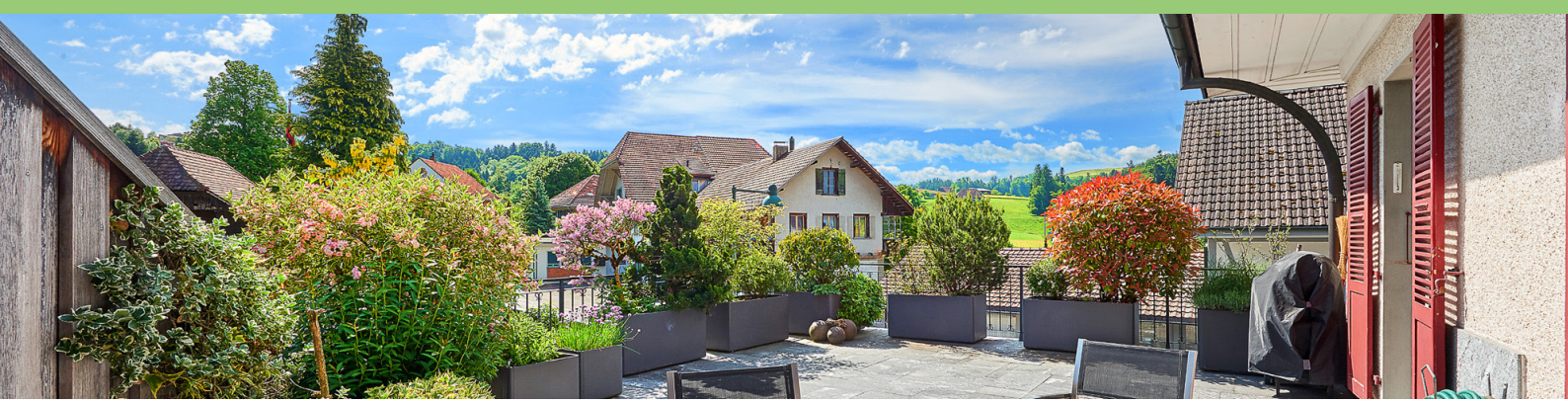


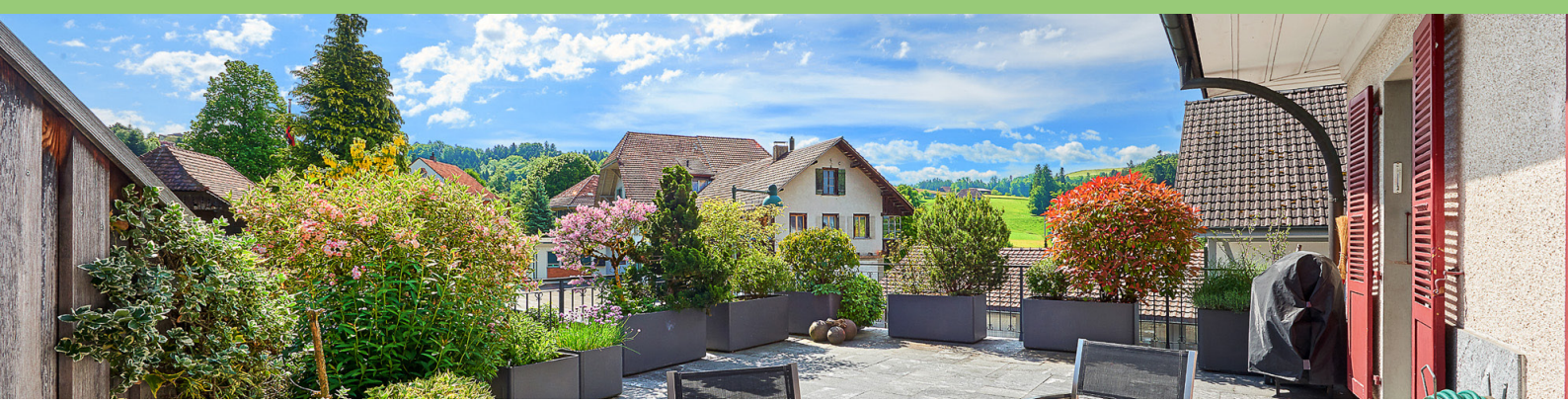


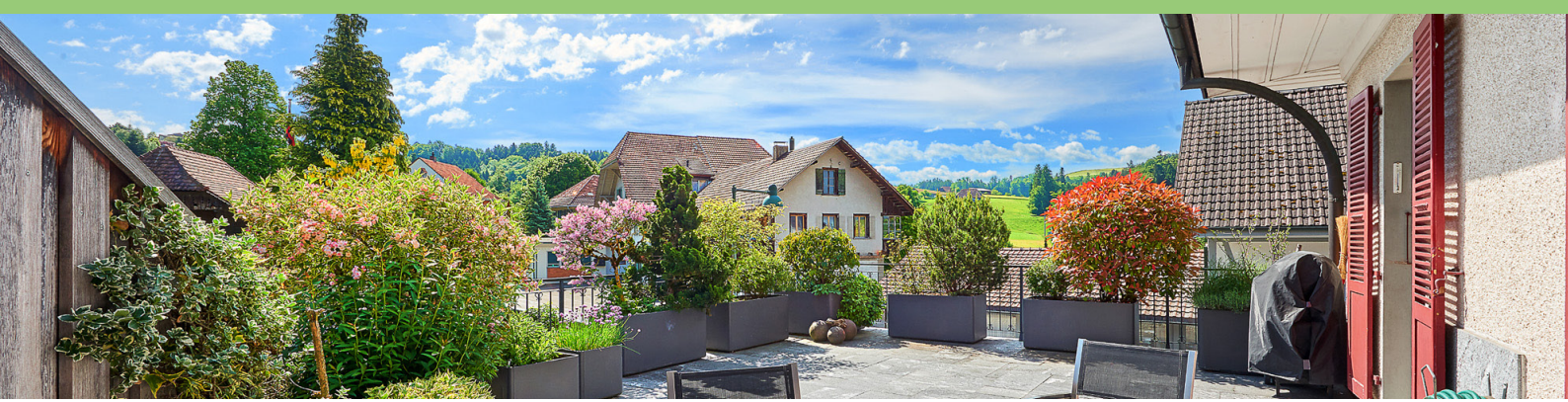


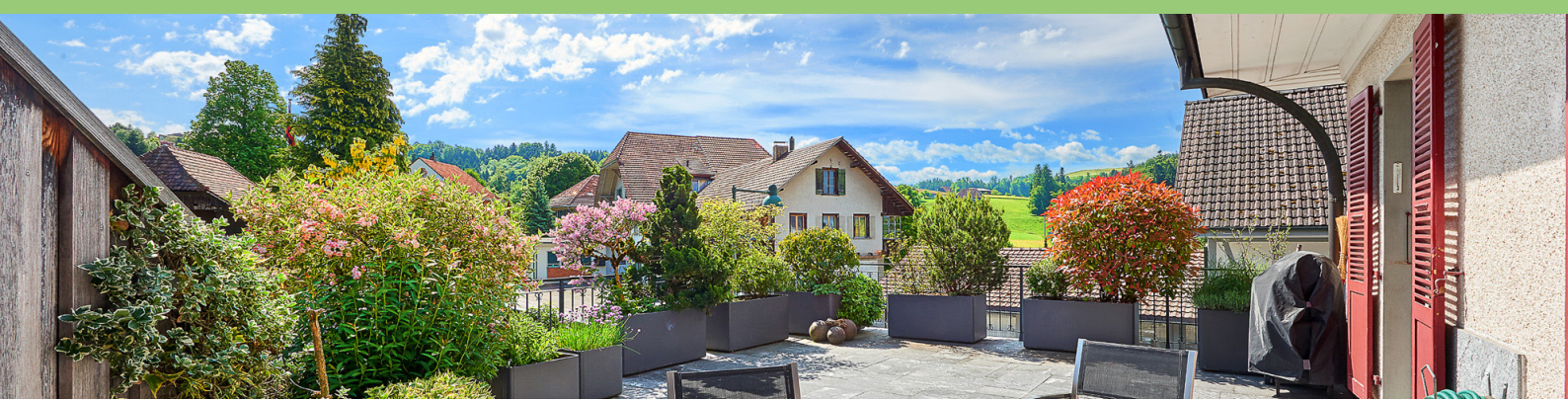


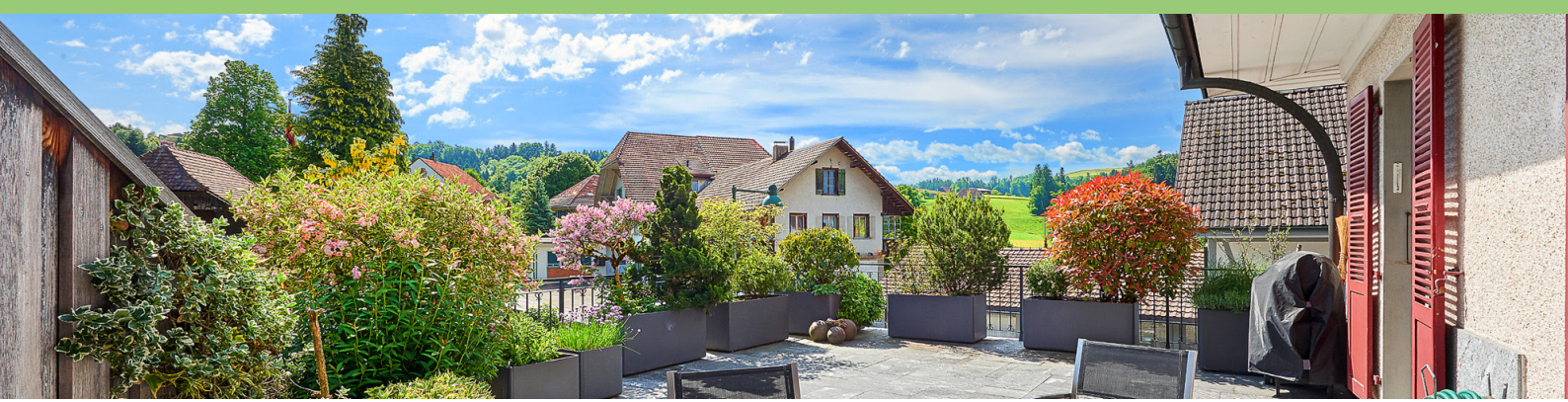


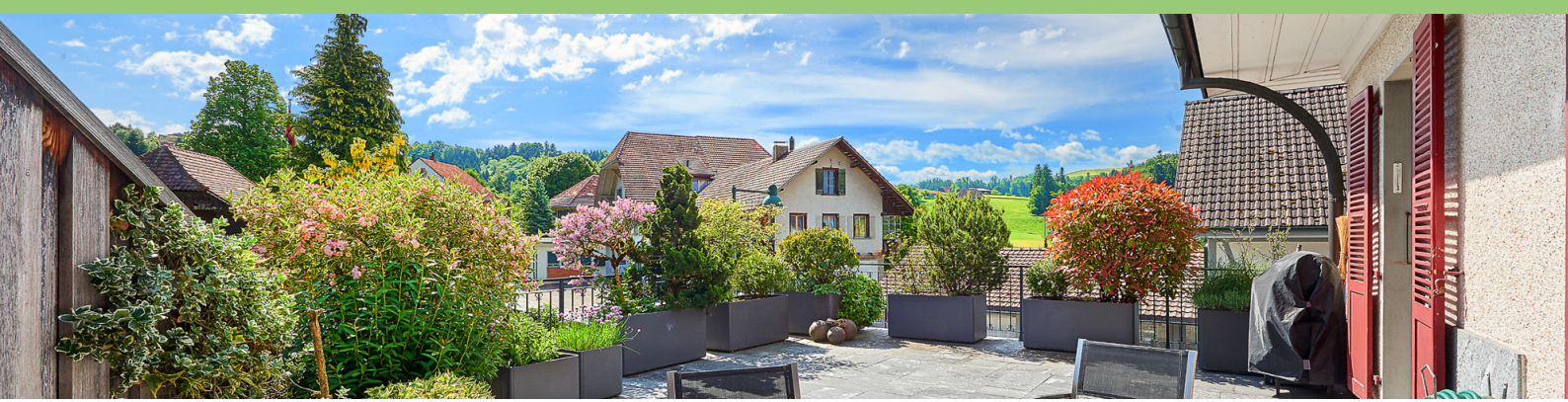


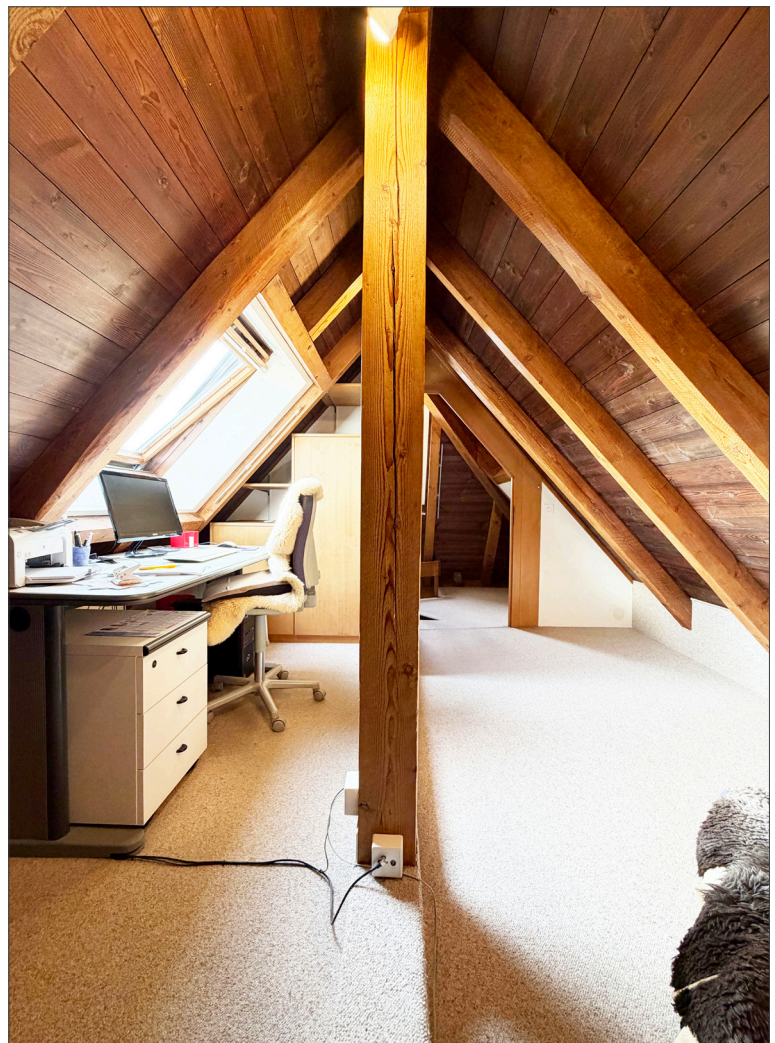
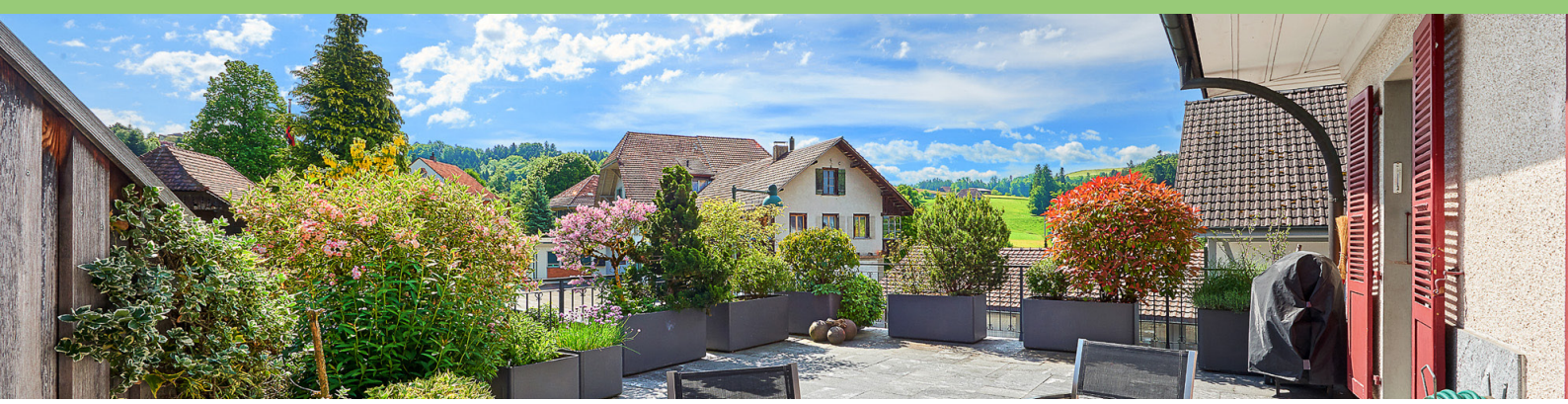


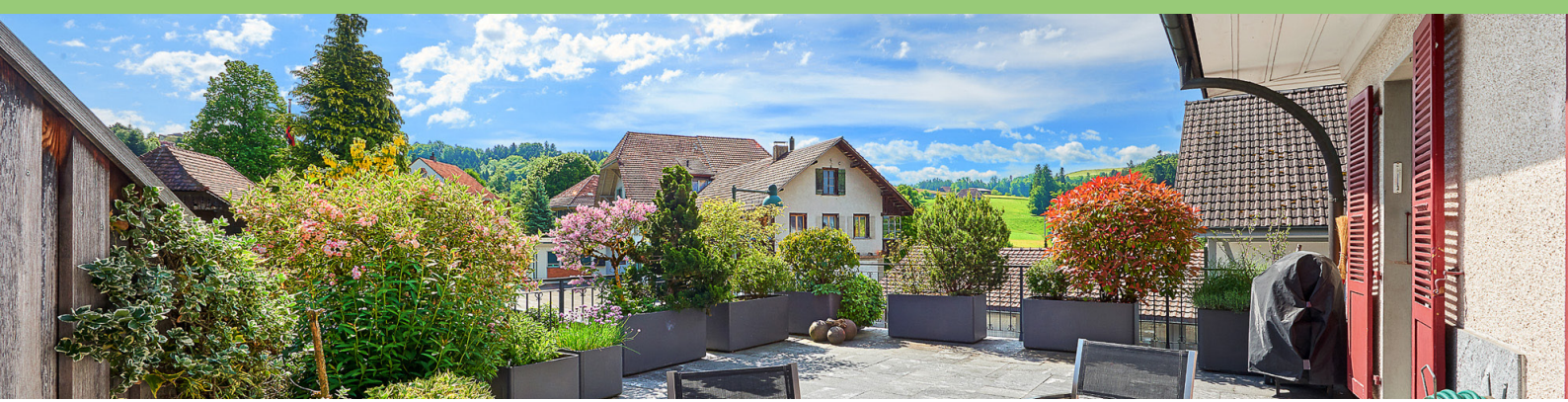


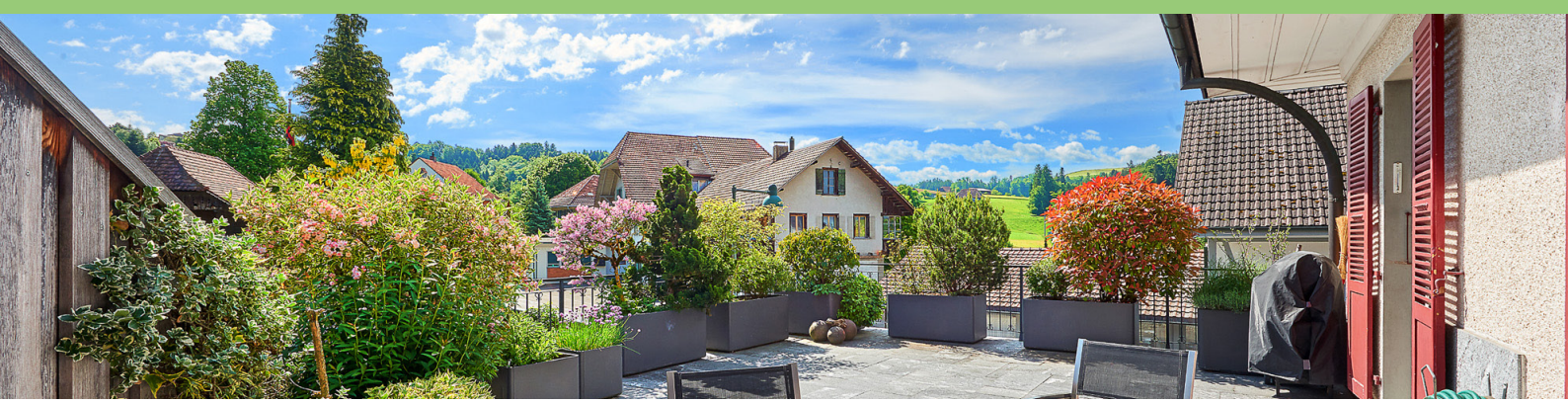


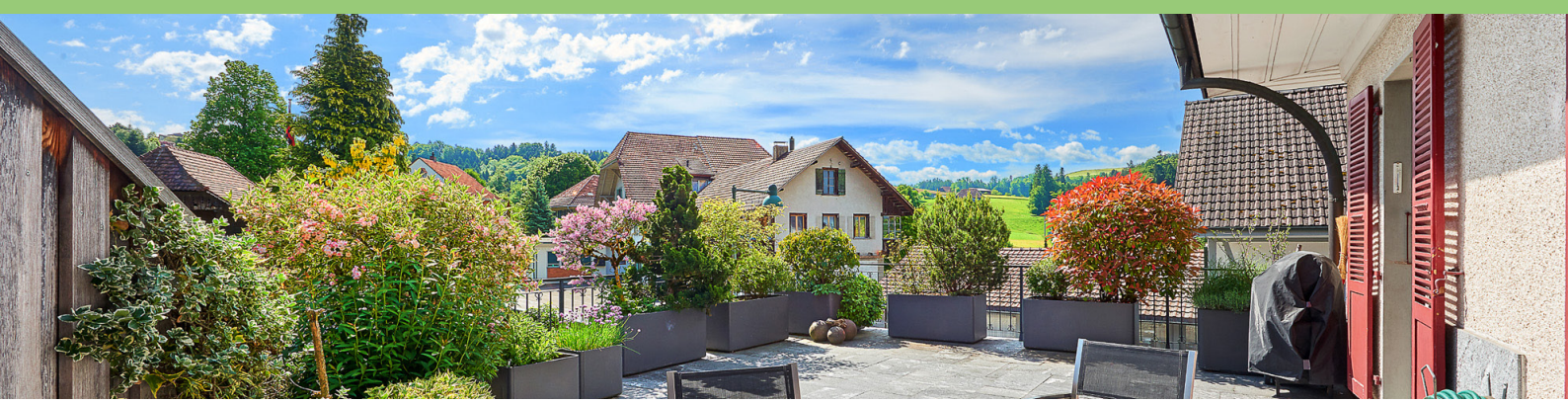


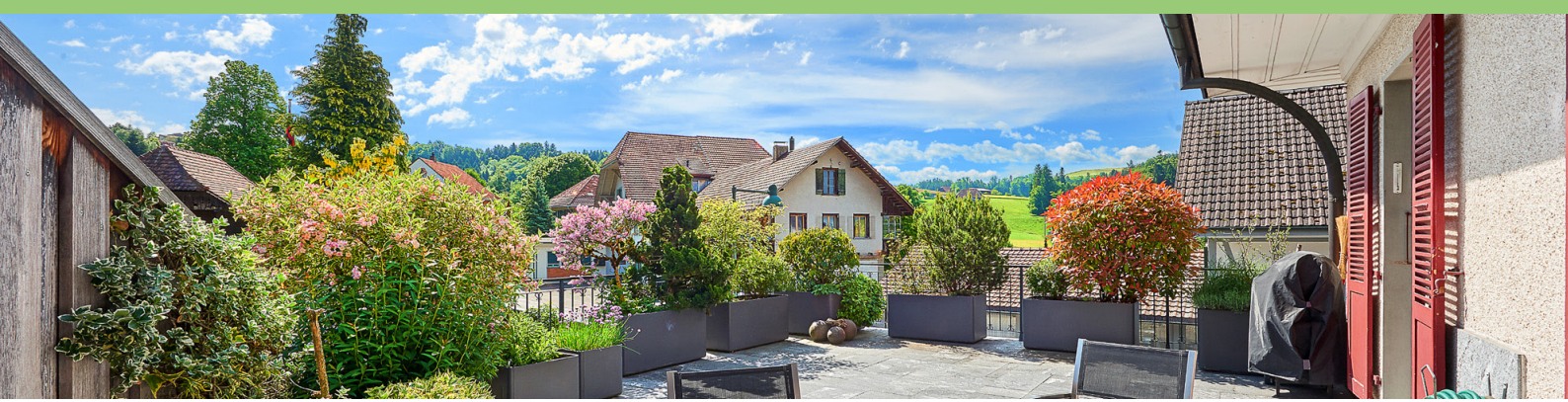


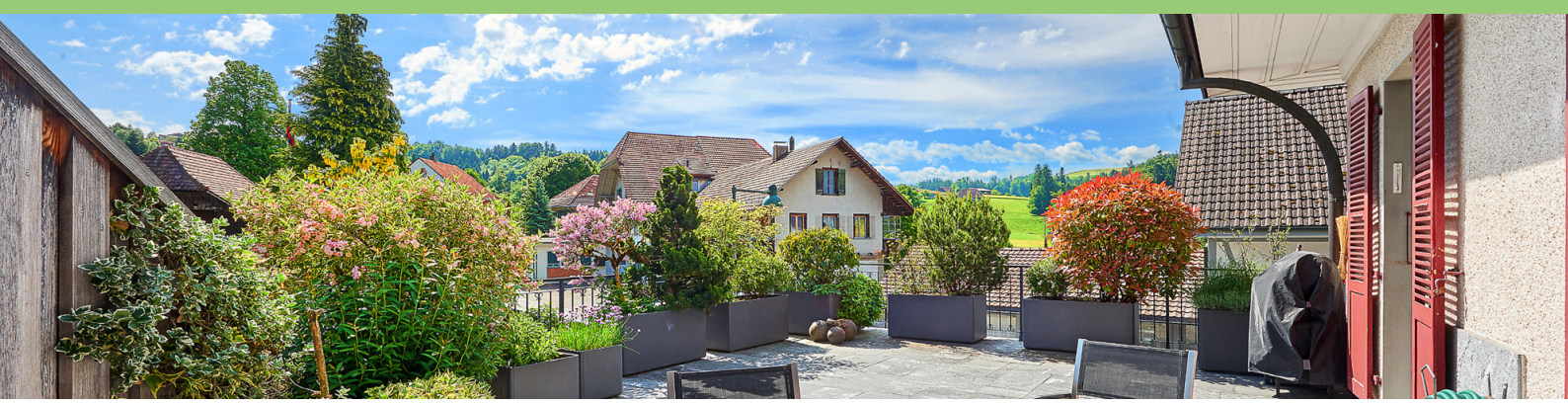


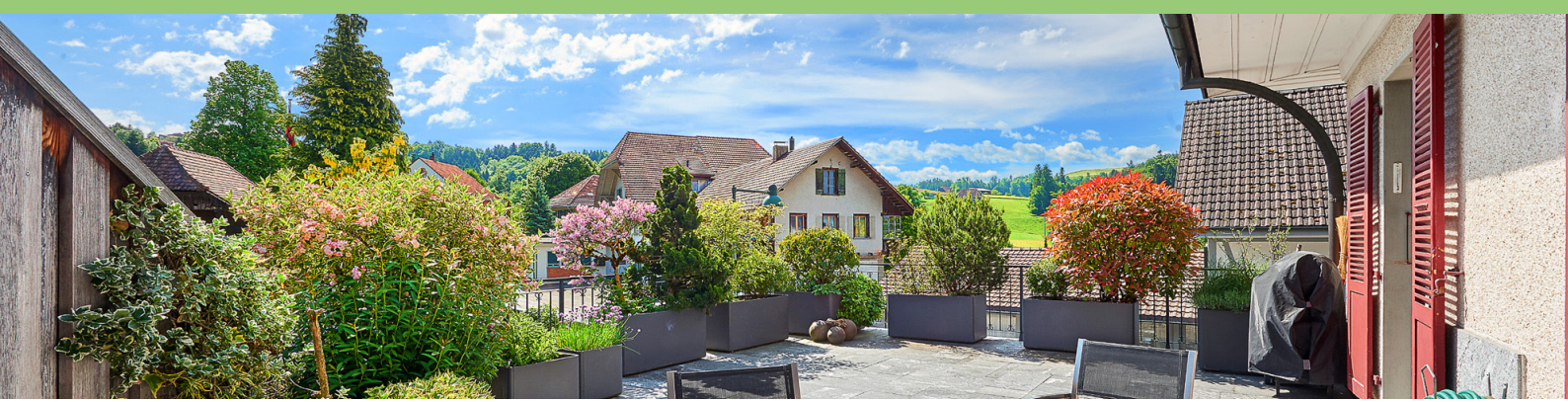


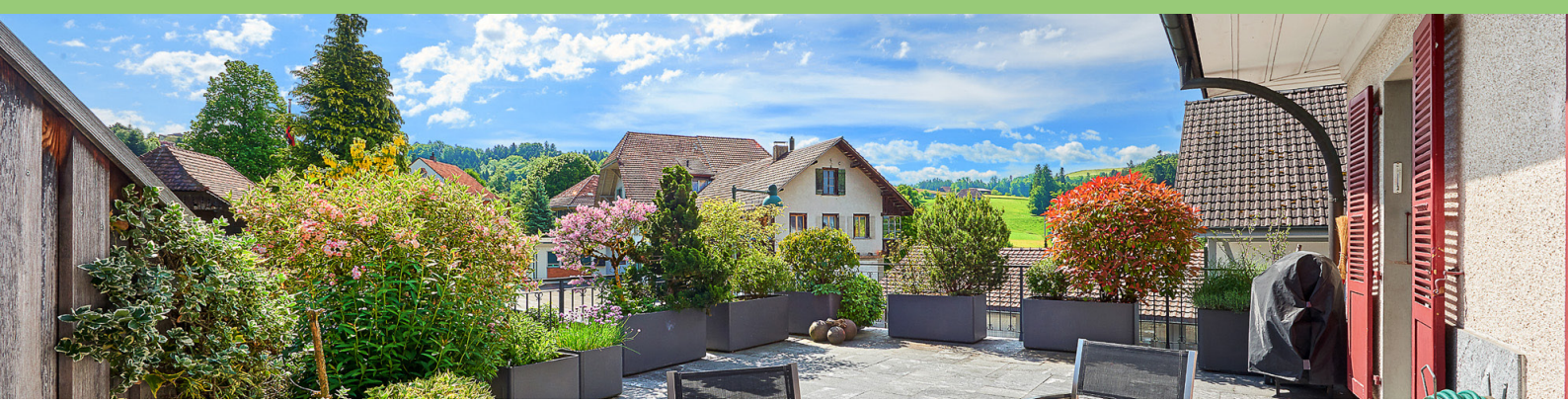


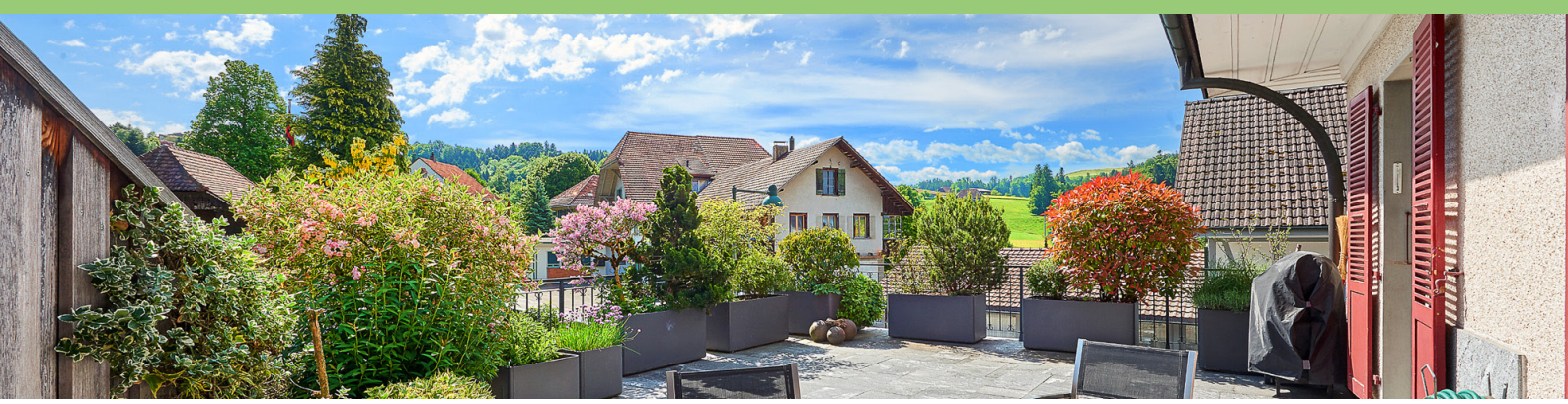


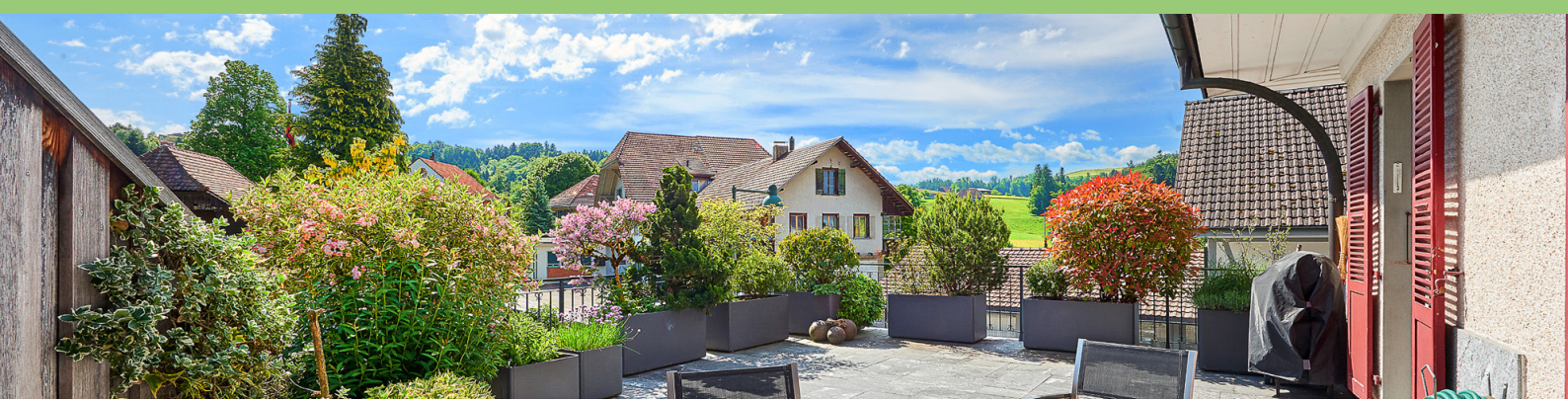


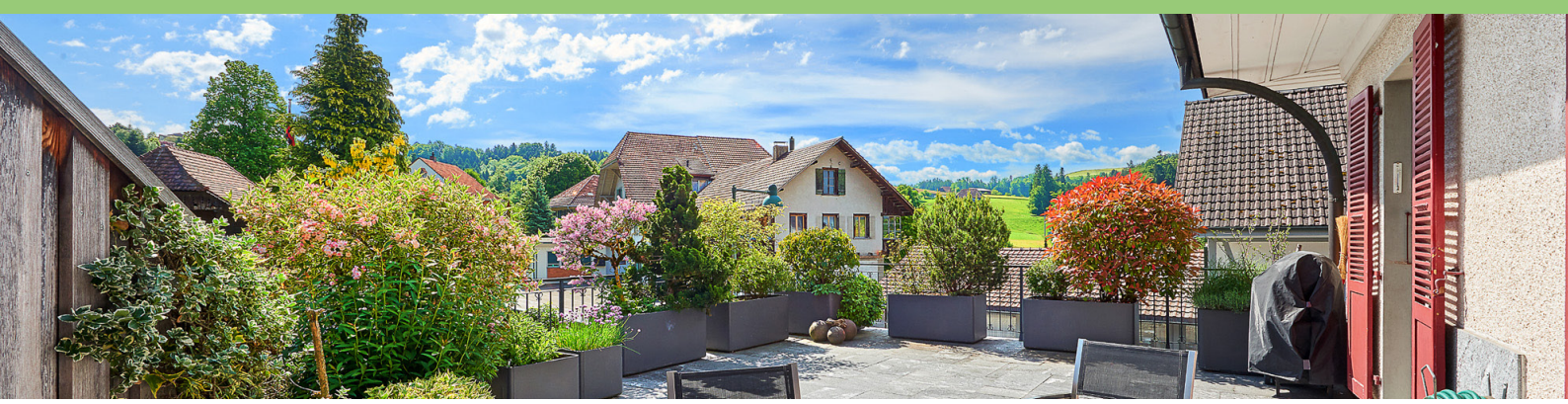


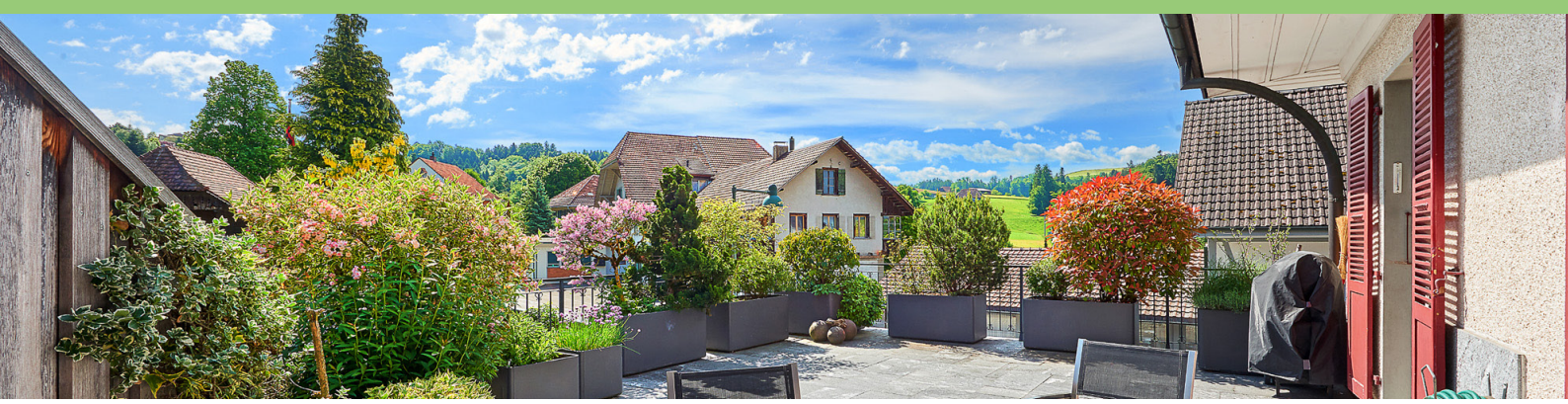


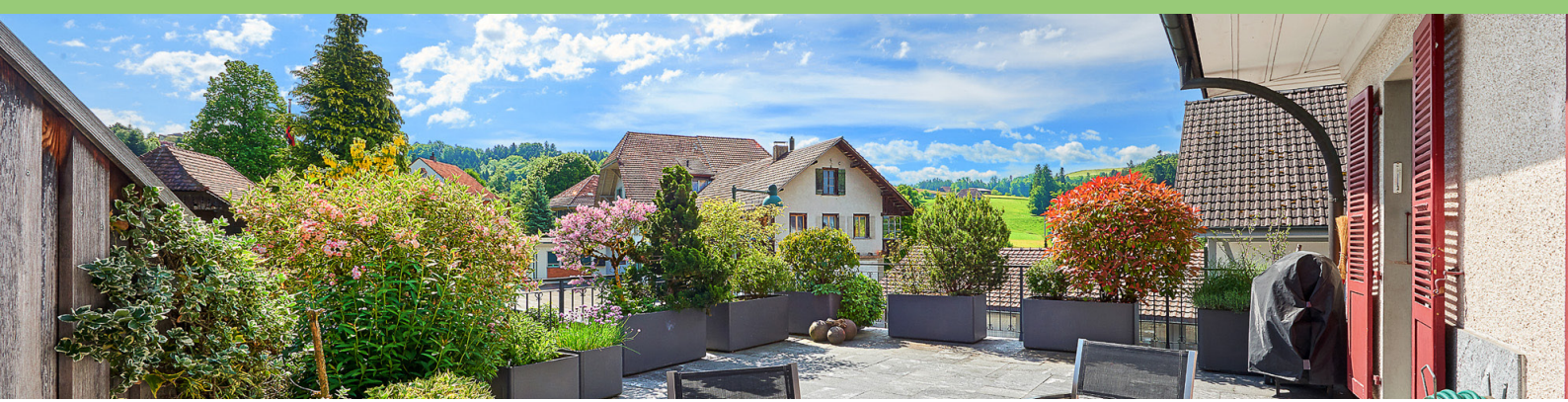






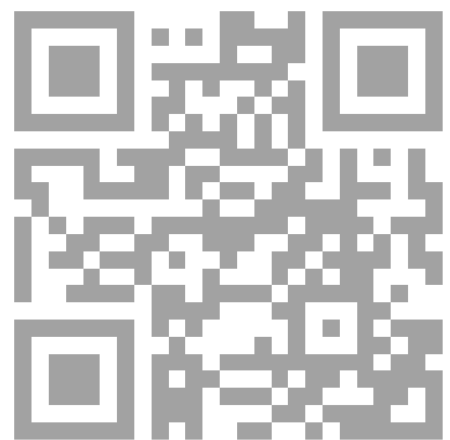






7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'250'000.-
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