



EIGENHEIM MIT BAULANDRESERVE WINKELWEG, OSTERMUNDIGEN





1 HIGHLIGHTS

108 m²

Wohnfläche

593 m²

Grundstücksfläche

Eigenheim

Das Eigenheim mit Baujahr 1936 und Anbau aus 1985 liegt im südlichen Ortsteil von Ostermundigen in Gehdistanz zum Ostermundigerberg und zum Schosshaldewald und dem Zentrum Paul Klee. Der Winkelweg ist eine kleine ruhige Quartierstrasse (Sackgasse), die nur von BewohnerInnen befahren wird. Das Gebäude besteht aus einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss und ist ganzflächig unterkellert. Das Erdgeschoss besteht aus einem Entrée, einem grossen Badezimmer mit Badewanne und Dusche (6 m²), einem grossen offenen Wohn-/Küchenbereich (40 m²) mit Cheminée und hohem Dachraum und grosser Flügeltüre in den Garten sowie einem mit drei Treppenstufen abgegrenztem Wohnzimmer (31 m²) mit Zugang zum Wintergarten. Das Dachgeschoss ist mit einer zentralen Wendeltreppe erschlossen und beherbergt eine grosse offene Galerie mit abgewinkeltem Schlafbereich (total 27 m²). Im Untergeschoss befindet sich die Waschküche / Heizungsraum, zwei grosse ausgebaute Kellerräume sowie ein kleiner Keller mit Naturboden. Geheizt wird mit einer Ölheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit einem zentralen Boiler (Standort Heizungsraum). In den letzten Jahren wurden punktuelle Erneuerungsarbeiten vorgenommen, insgesamt ist das Haus jedoch sanierungsbedürftig, was die Möglichkeit einer Gestaltung nach den eigenen Bedürfnissen eröffnet oder sogar ein Neubau geprüft werden kann.

Grundstück

Das Grundstück ist 593 m² gross. Im südlichen und westlichen Grundstücksteil befindet sich ein idyllischer Garten von rund 300 m² Fläche mit einem schönen Biotop, vielen schönen Sträuchern, einer grosszügigen Grünfläche sowie einem grossen Sitzplatz vor dem Wintergarten/Wohnzimmer. Auf dem östlichen Grundstücksteil befindet sich beim Hauszugang ein praktischer Unterstand mit Platz für zwei Fahrzeuge. Auf der nördlichen Gebäudeseite fügt sich ein praktischer Gartenschopf ans Haus an. Das Grundstück ist gegen den Winkelweg und gegen die südwestlich gelegene Nachbarsparzelle mit einer schönen Lorbeerhecke abgegrenzt.

Potential

Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone 2 (W2). Das bestehende Gebäude weist ein Vollgeschoss und eine Grundfläche von 110 m² auf (inkl. Schopf und Wintergarten) auf. Unter Berücksichtigung der baurechtlichen Bestimmungen ergibt sich für einen Neubau eine bebaubare Grundfläche von mindestens 144 m² sowie 2.5 oberirdischen Geschossen. Dies ergibt eine oberirdische Geschossfläche von rund 360 m² oder rund 300 m² Wohnfläche. Das Grundstück bietet also auch Potential für zwei oder drei Einheiten.

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Winkelweg 5
3072 Ostermundigen

Richtpreis

CHF 680'000.-

Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 2554
Grundstücksfläche: 593 m²
Amtlicher Wert: CHF 462'000.-

Grundpfandrechte

5 Namen-Papier-Schuldbriefe *
im Wert von CHF 245'000.-
** Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben*

Eigenmietwerte

Bund: CHF 13'2000.-
Kanton / Gemeinde: CHF 11'220.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 531'500.-
letzte Schätzung: 2002
Kubatur: 570 m³

Liegenschaftskosten

Heiz- und Nebenkosten: CHF 4'000.- *
Betriebs- & Unterhaltskosten: CHF 5'000.- *
Liegenschaftssteuer: CHF 693.-
** Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

Haustechnik

Raumwärme: Ölheizung
Wärmeverteilung: mittels Radiatoren
Warmwasseraufbereitung: Zentraler Boiler,
Standort UG

Unterhaltsarbeiten

ca. 2010 Ersatz Heizung und Boiler
ca. 2005 Sanierung Küche, Teilsanierung
Badezimmer, Teilsanierung Elektro-
verteilung
1985 Anbau Wohnraum Nordwest, Win-
tergarten und Autounterstand
1936 Baujahr

Altlastenkataster, Bauinventar

Kein Eintrag

Zonenplan

Das Grundstück befindet sich gemäss Zonenplan in der Wohnzone 2 (W2). Da das Grundstück mit der aktuellen Bebauung nicht ausgenutzt ist, ist ein Neubau prüfenswert. Gemäss Baureglement gilt ein Grenzabstand von 5 m auf allen Seiten bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 11 m. Erlaubt sind zwei Vollgeschosse sowie ein Attika- oder Dachgeschoss. Unter diesen Bedingungen ergibt bei einer bebaubaren Grundfläche von 144 m² und 2.5 Geschossen eine oberirdische Geschossfläche von ca. 360 m² und somit eine realisierbare Wohnfläche von rund 300 m² ergibt. Das Grundstück bietet also auch Potential für zwei grosse Einheiten.



3 LAGE

Die Gemeinde Ostermundigen mit etwas mehr als 18'000 Einwohnern liegt im Osten der Bundeshauptstadt Bern. Ostermundigen ist eine beliebte Wohngemeinde mit vielen schönen Wohnquartieren und einer städtischen Infrastruktur. Die Liegenschaft liegt südlichen Teil von Ostermundigen in rund 700 m Distanz zum lebendigen Zentrum mit Einkaufsläden, Restaurants sowie mit optimaler Anbindung an den ÖV; die Bushaltestelle „Waldheimstrasse“ (Buslinie 28) liegt in 200 m Distanz und der Bahnhof Ostermundigen (S-Bahn S1 und S2) in rund 800 m Distanz. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das Zentrum von Ostermundigen, das Wankdorf Center oder die nahe Berner Innenstadt. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt „Bern-Wankdorf“ liegt in 1.5 km Distanz. Der nächstgelegene Schulstandort ist das Schulhaus „Dennigkofen“ mit Primar- oder Oberstufe (ca. 400 m Distanz) und Kindergarten (100 m Distanz). Ebenfalls in kurzer Gehdistanz liegt das schöne Naherholungsgebiet des Ostermundigenberg / Dentenberg mit weitläufigen Spazier- und Bikewegen oder der nahe Schosshaldewald mit den Zentrum Paul Klee und der Rudolf Steiner Schule. Am Fusse des Ostermundigenberges (in 600 m Distanz zur Liegenschaft) von Ostermundigen liegt zudem das beliebte Freibad mit grossen Becken und Sprungtürmen.





4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern GS Nr. 2554

Dom. Grundstücke Keine

Grundlasten Keine

Vormerkungen Keine

Anmerkungen Keine

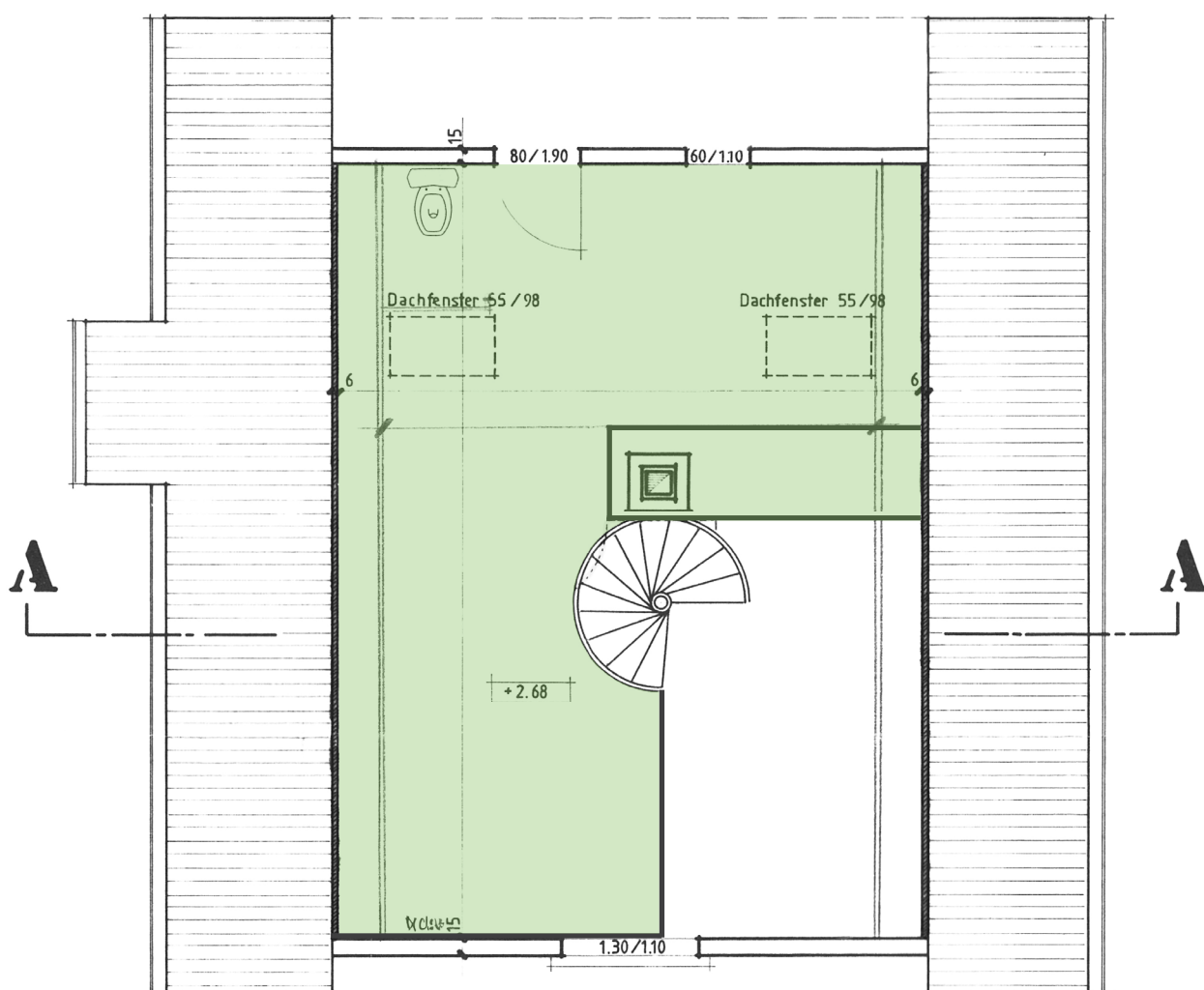
Dienstbarkeiten (L) Fusswegrechte zug. div. GS (1936)
(R) Wegrechte zul. GS Nr. 2562 (1936)





5 PLÄNE

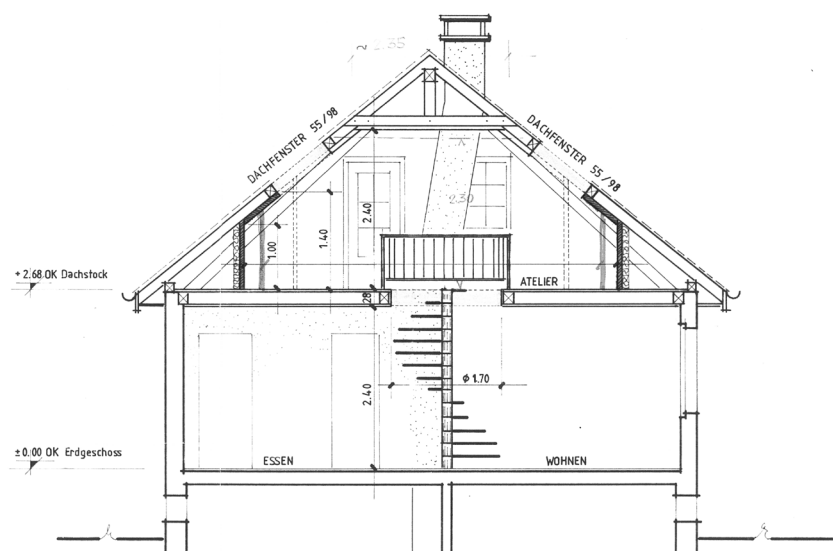
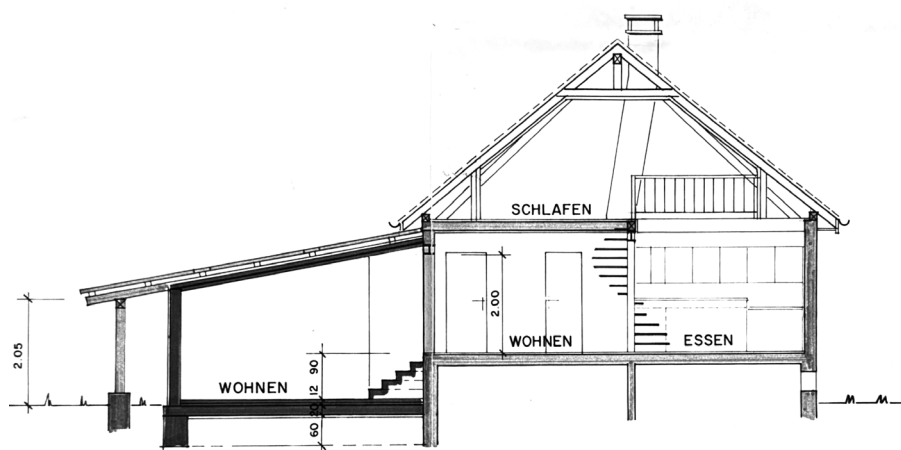
Obergeschoss



Die Pläne wurden während des Umbaus 1985 erstellt, wurden von uns bearbeitet aber entsprechen nur teilweise der aktuellen Situation



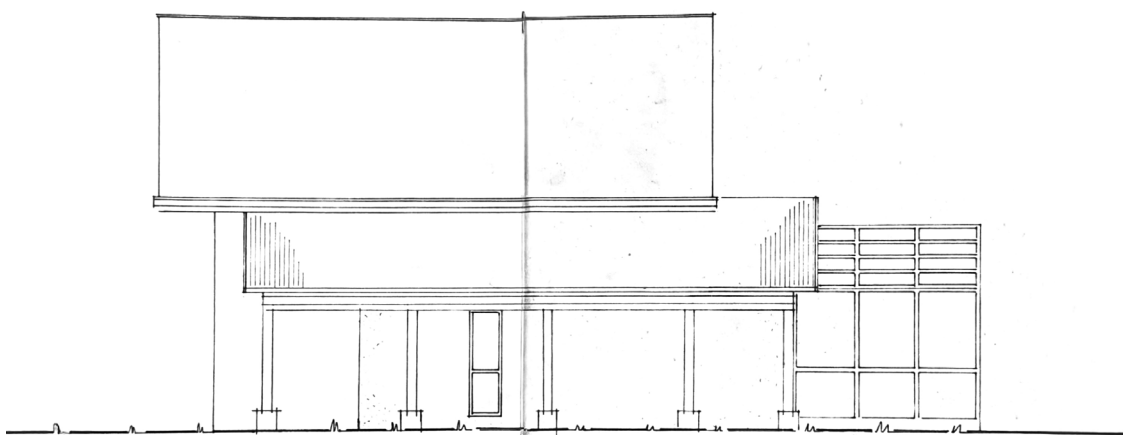
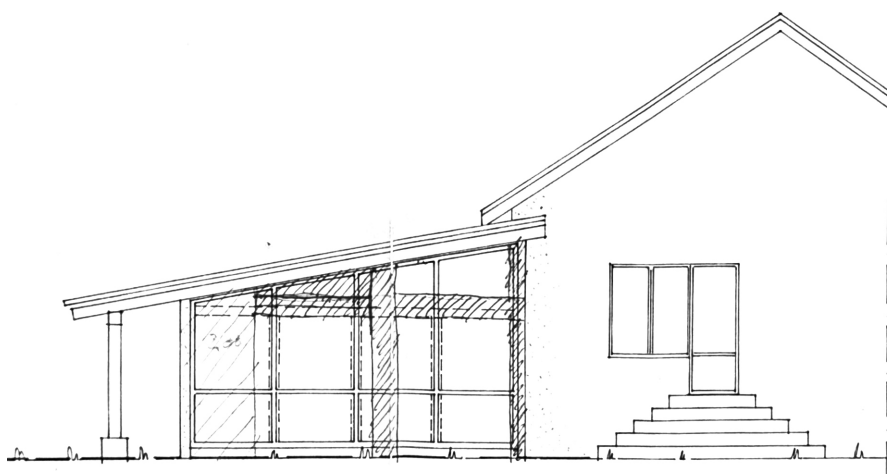
Schnitte West & Süd



Die Pläne wurden während des Umbaus 1985 erstellt, wurden von uns bearbeitet aber entsprechen nur teilweise der aktuellen Situation



Fassaden West & Nord



Die Pläne wurden während des Umbaus 1985 erstellt, wurden von uns bearbeitet
aber entsprechen nur teilweise der aktuellen Situation



6 IMPRESSIONEN































- 24 -







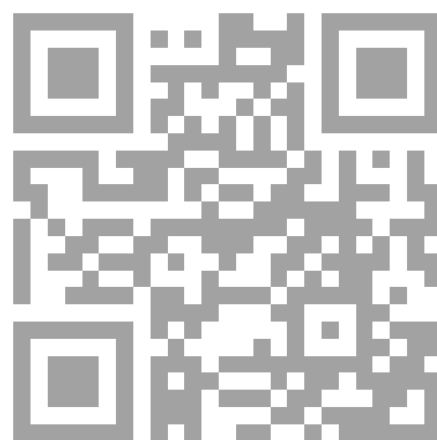




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 680'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	+41 31 534 00 14
Besichtigung	wie kommuniziert



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs