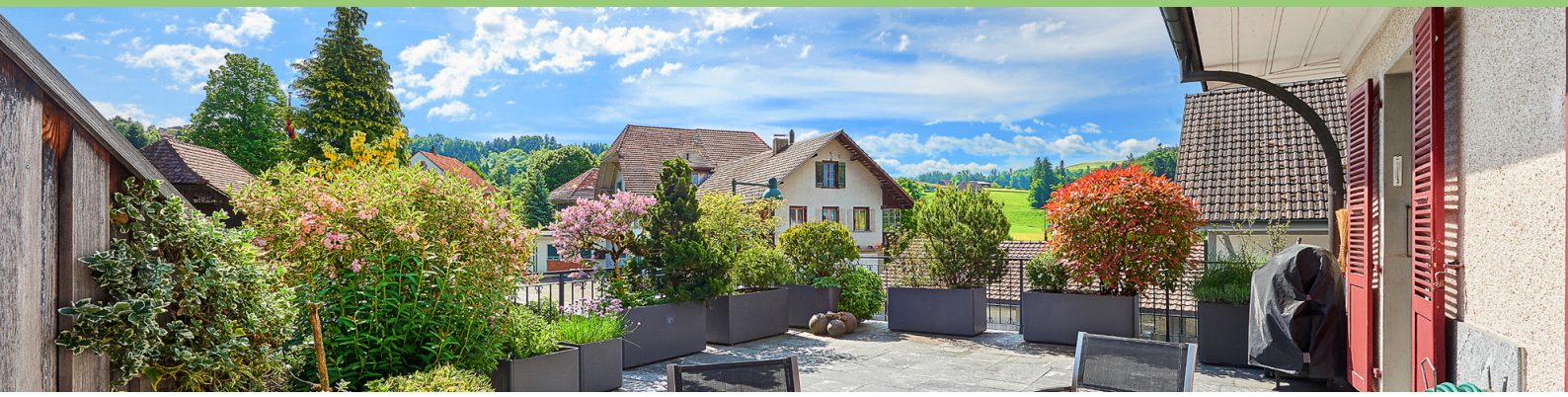


MAISONETTEWOHNUNG & LADENLOKAL / ATELIER
DORFKERN, NIEDERSCHERLI



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

308 m²	Nutzfläche (146 m² Nutzfläche Ladenlokal und 162 m² Wohnfläche)
369 m³	Grundstücksfläche

Liegenschaft

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. Zum Verkauf stehen zwei Einheiten; ein Ladenlokal / Atelier im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von total 146 m² und eine grosszügige 6-Zimmer Maisonettewohnung (162 m²) mit Terrasse (60 m²). Die Liegenschaft befindet sich in einem guten, soliden Zustand. Notwendige Erneuerungsarbeiten wurden stets in top Qualität ausgeführt. Geheizt wird seit 2022 mit einer Pelletheizung.

Ladenlokal / Atelier

Die Einheit im EG ist eine grosse Verkaufsfläche / Atelier (total 88 m² Fläche) mit einem grossen zentralen Raum (47 m²), dem Eingangsbereich (8 m²) sowie zwei Räume (24 und 9 m²), die durch offene Durchgänge abgegrenzt sind. Zur Einheit gehören vier grosse Räume im Untergeschoss (15, 14, 13 und 10 m²) und zwei Nasszellen (ein WC und eine kleine Teeküche). Dem Ladenlokal wird ein Aussenparkplatz sowie ein privat nutzbarer Gartenbereich zugeteilt.

Maisonettewohnung mit Terrasse

Die grosszügige 6-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss der Liegenschaft. Im Obergeschoss befindet sich die Küche, eine Dusche mit Waschturm, ein separates WC, der schöne Wohnraum (24 m²) mit Schwedenofen und Balkon sowie das Esszimmer (17 m²) mit Zugang zur grossen Terrasse (60 m²). Die Terrasse ist wunderbar sonnig und rundherum begrünt. Das Dachgeschoss beherbergt nochmals vier Zimmer (10, 11, 17 und 19 m²) und ein Badezimmer. Der Wohnung zugeteilt werden zwei Kellerräume (9 und 11 m²) und ein Aussenabstellplatz. Die Wohnung ist in einem tadellosen Zustand; die Küche verfügt über eine hochwertige Stalder-Küche mit 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 im historischen Dorfkern 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 FACTS

Adresse

Schwarzenburgstrasse 818
3145 Niederscherli

Richtpreise

Ladenlokal CHF 300‘000.-
Maisonettewohnung CHF 950‘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.-*

**ganze Liegenschaft*

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.-

**ganze Liegenschaft, 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 Ladenlokal 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 OG/DG, 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.

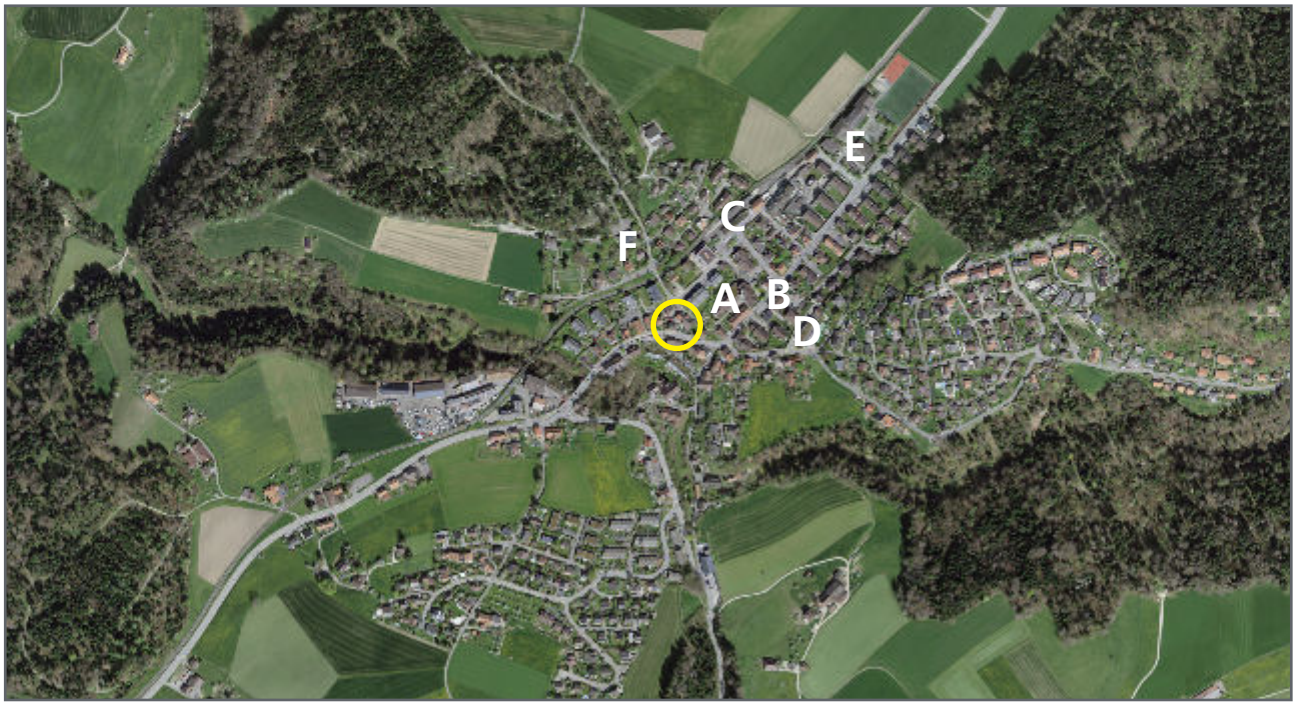
Es gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschosszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach und 3 Vollgeschossen bei Flachdachbauten.



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 Einkaufmöglichkeiten, 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 Einkaufmöglichkeiten (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.





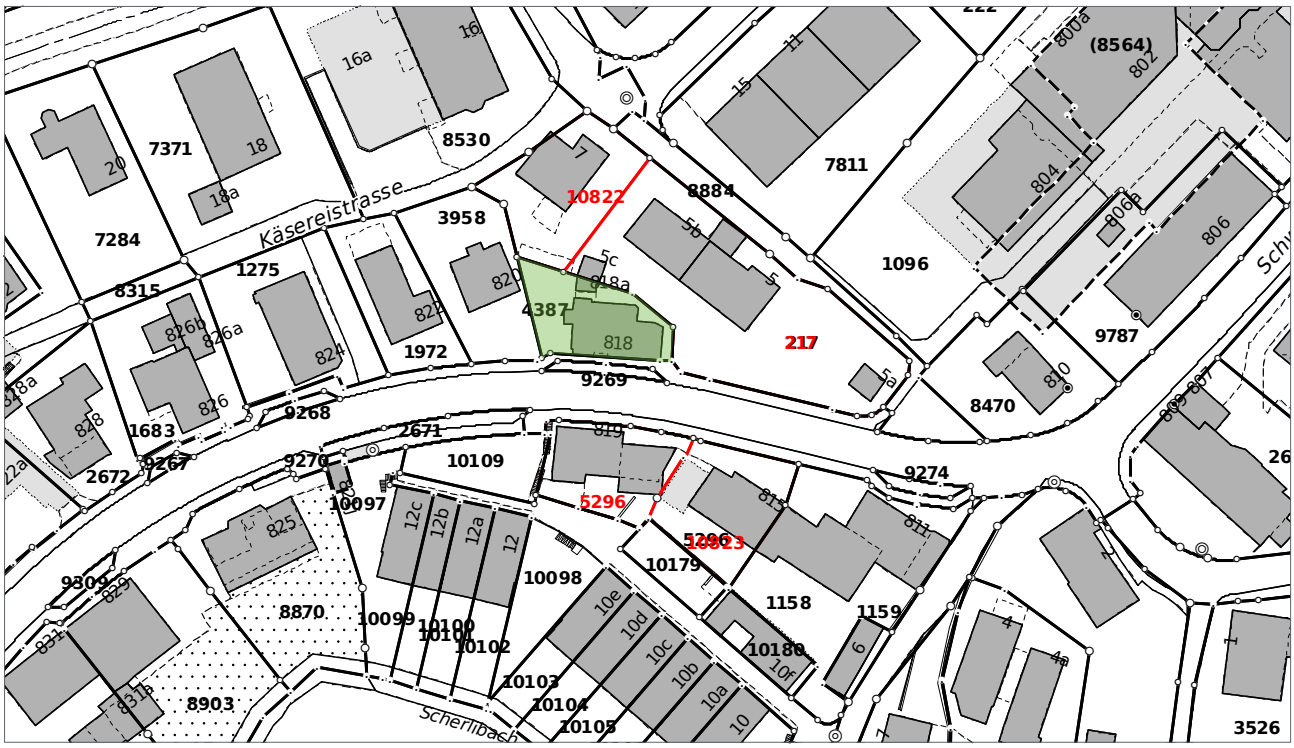
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	9269 (Parkplatzparzelle)
Grundstücksfläche	38 m²
Dom. Grundstücke	keine
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine





Grundstücksnummer	4387 (Gebäudeparzelle)
Grundstücksfläche	331 m²
Dom. Grundstücke	keine
Dienstbarkeiten	- (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

Grundriss Erdgeschoss



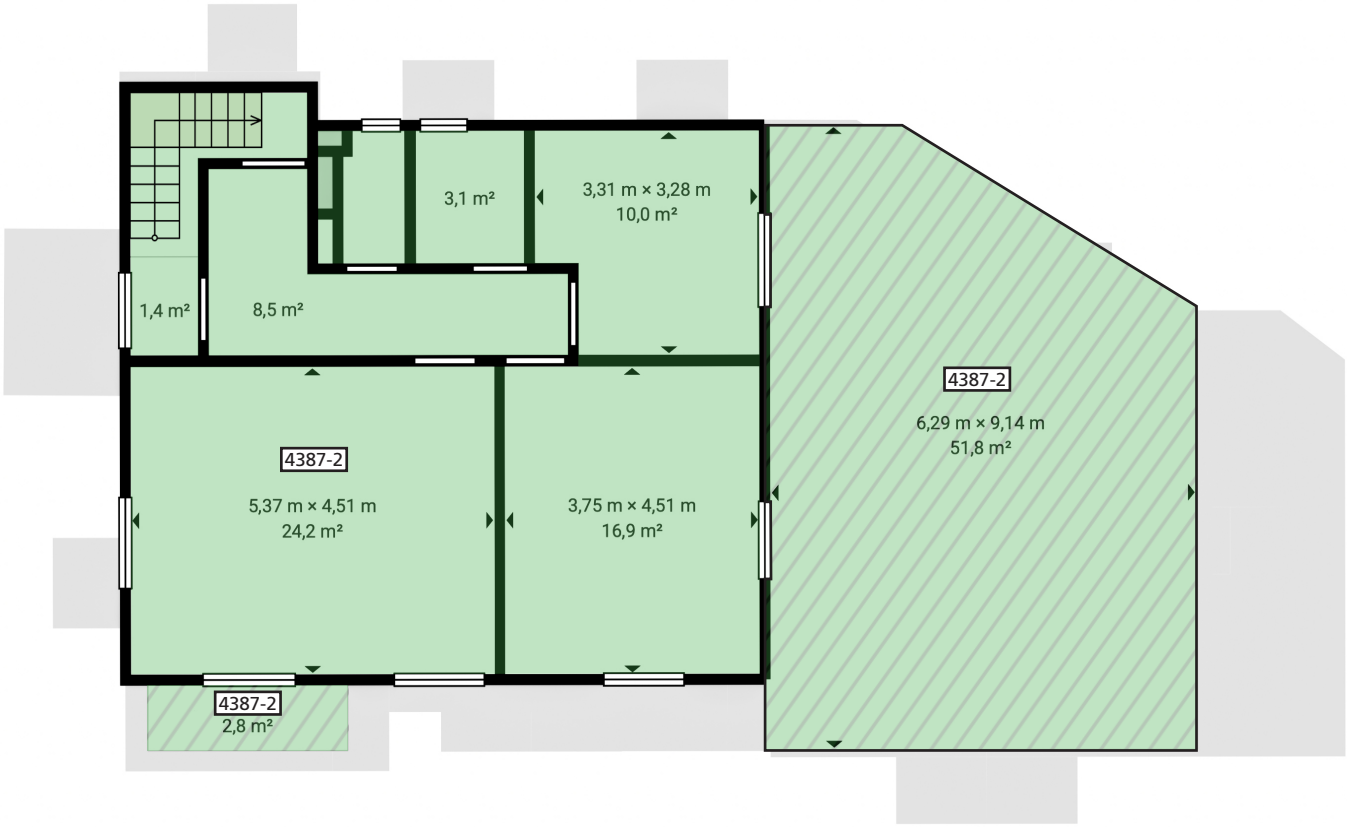
SONDERRECHT
EINHEIT 4387-1
ERDGESCHOSS

SONDERRECHT
EINHEIT 4387-2
OBERGESCHOSS

SONDERNUTZUNGSRECHT
EINHEIT 4387-1
ERDGESCHOSS



Grundriss Obergeschoss

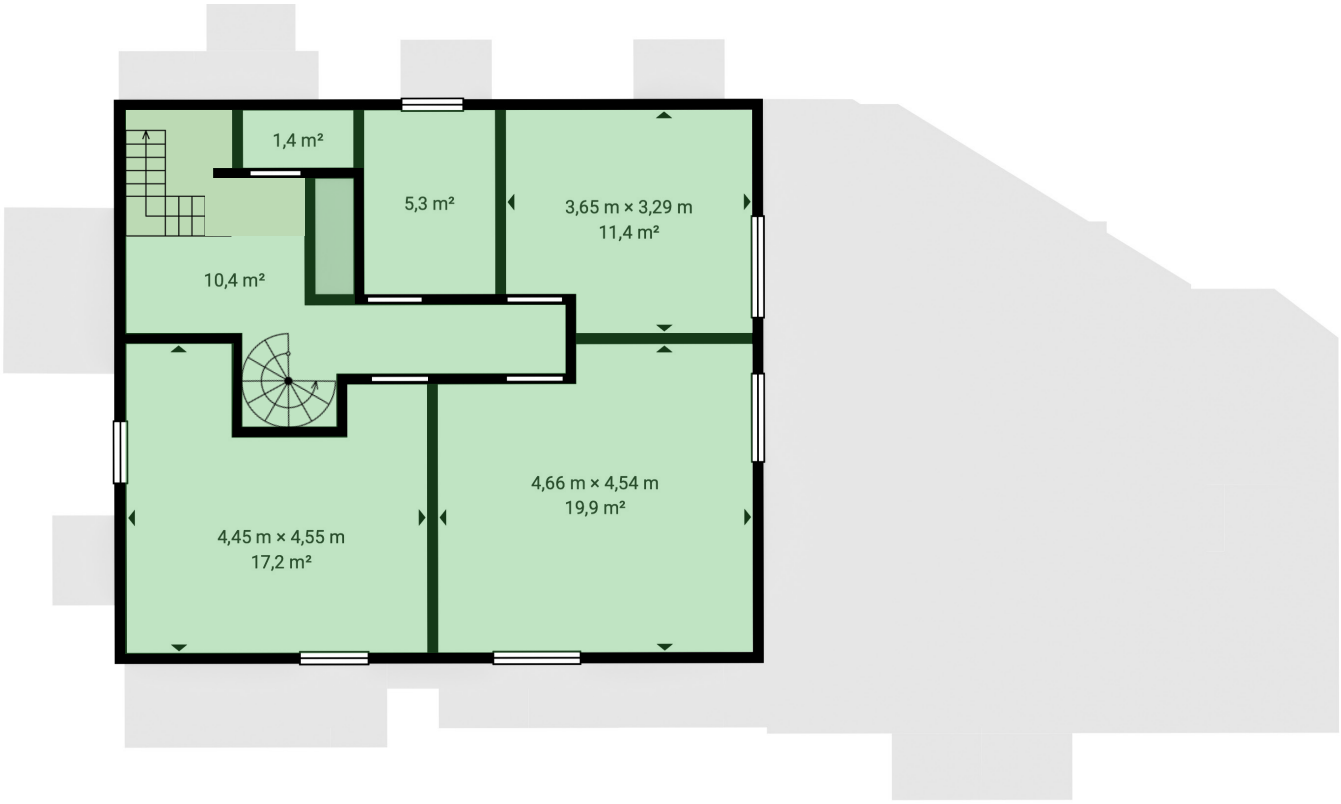


SONDERRECHT
EINHEIT 4387-2
OBERGESCHOSS

SONDERNUTZUNGSRECHT
EINHEIT 4387-2
OBERGESCHOSS



Grundriss Dachgeschoss



SONDERRECHT
EINHEIT 4387-2
OBERGESCHOSS



Grundriss Untergeschoss



SONDERRECHT
EINHEIT 4387-1
ERDGESCHOSS

SONDERRECHT
EINHEIT 4387-2
OBERGESCHOSS

SONDERNUTZUNGSRECHT
EINHEIT 4387-1
ERDGESCHOSS

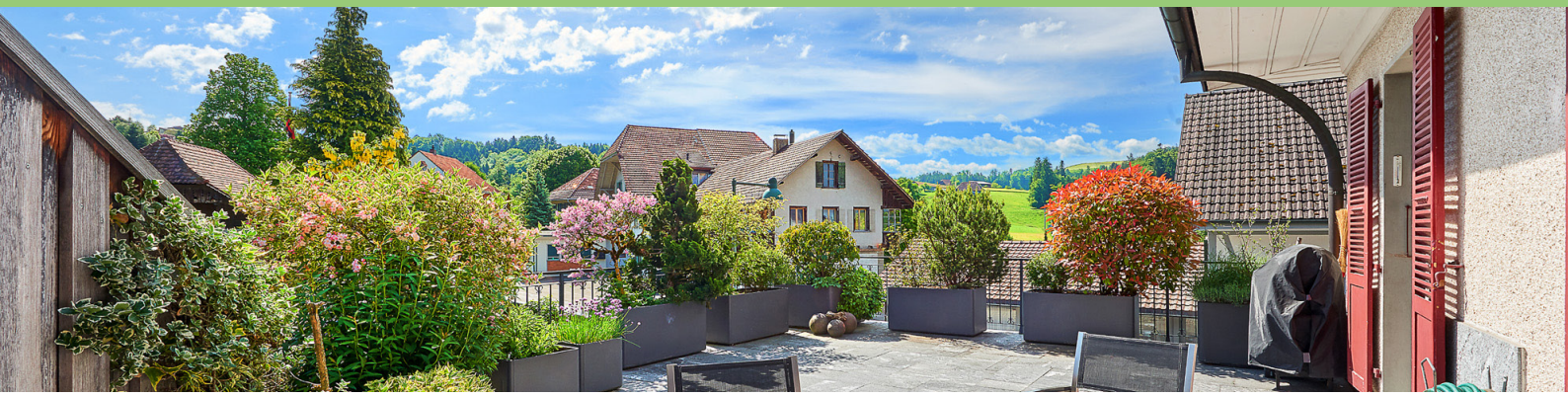
SONDERNUTZUNGSRECHT
EINHEIT 4387-2
OBERGESCHOSS



6 IMPRESSIONEN

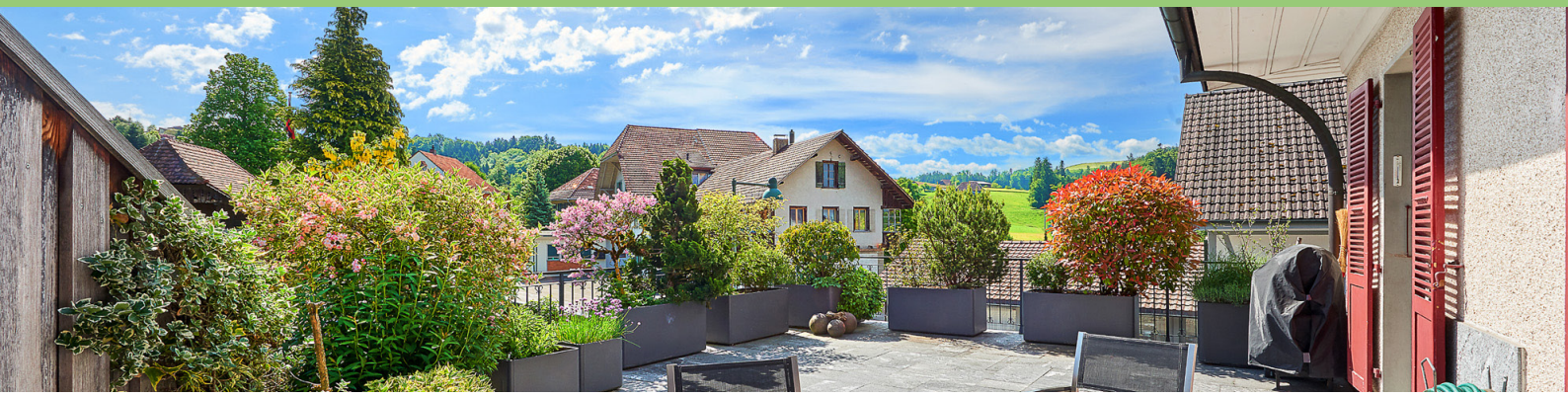


Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



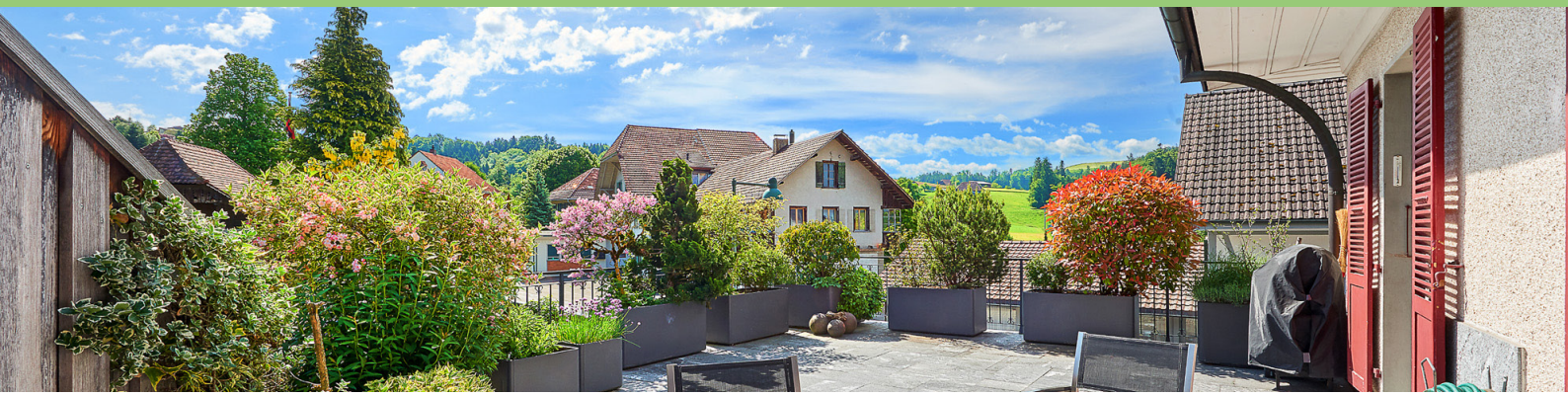






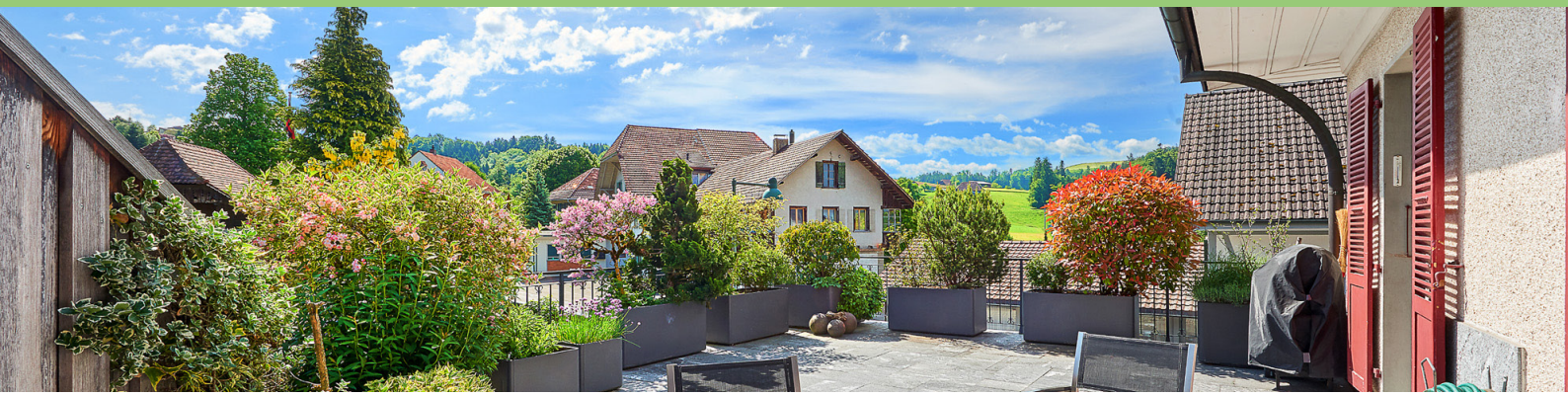






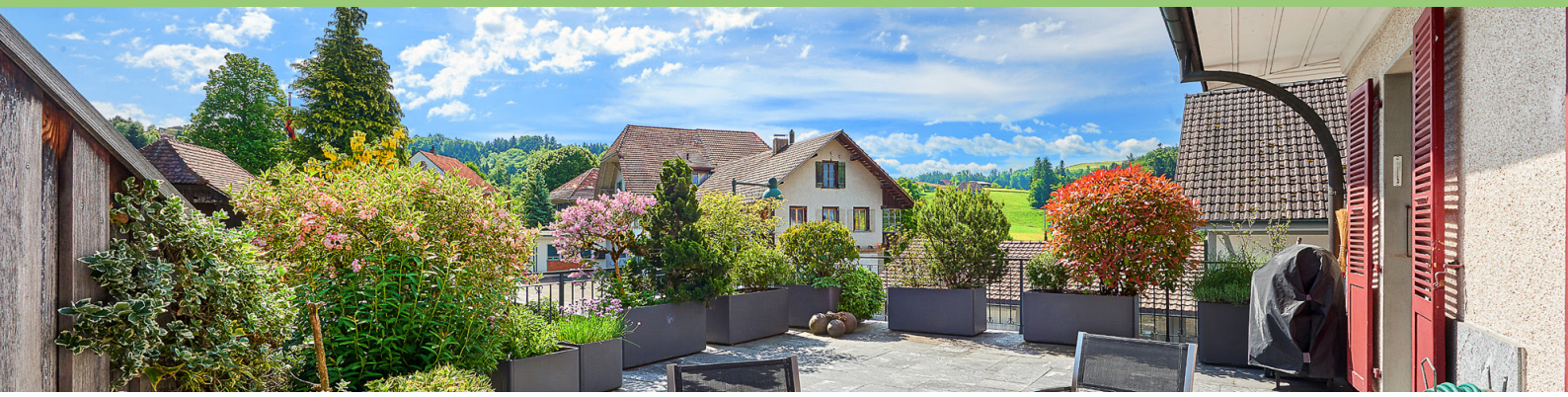







ETA
LIEBI
www.liebi.swiss

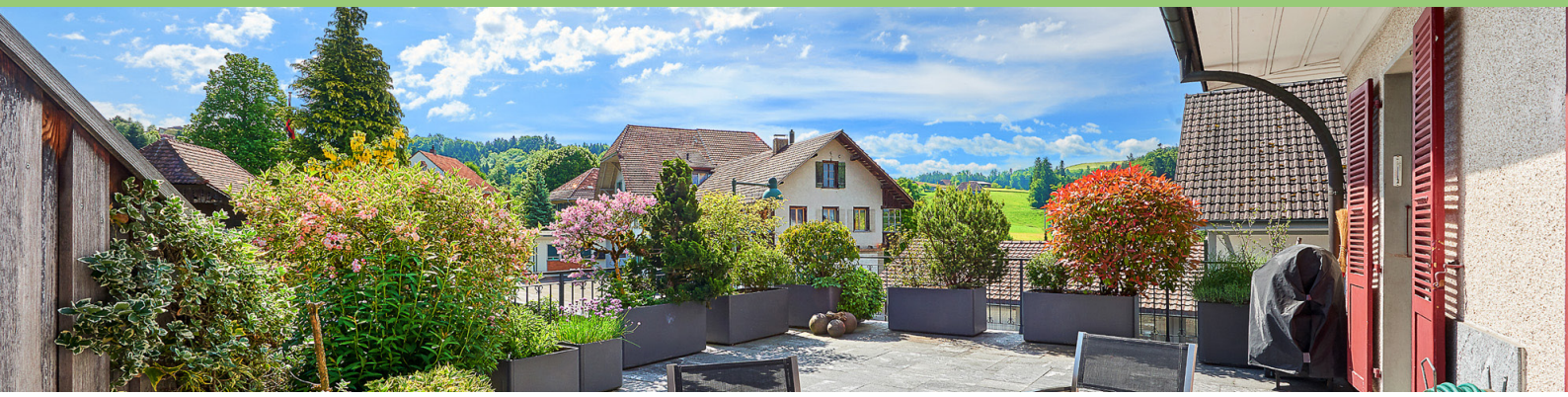




Maisonettewohnung



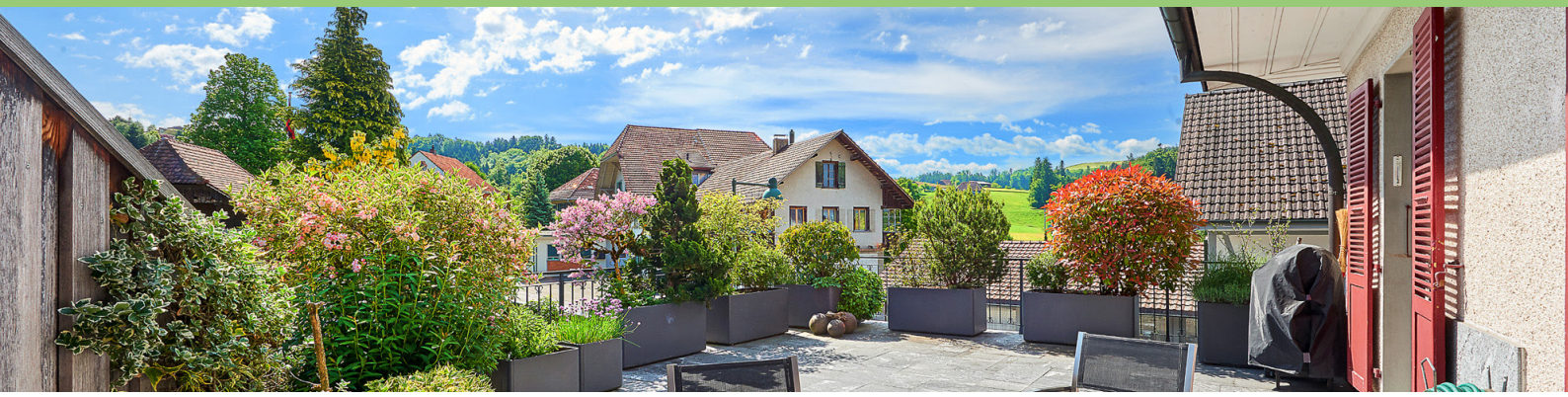




Maisonettewohnung



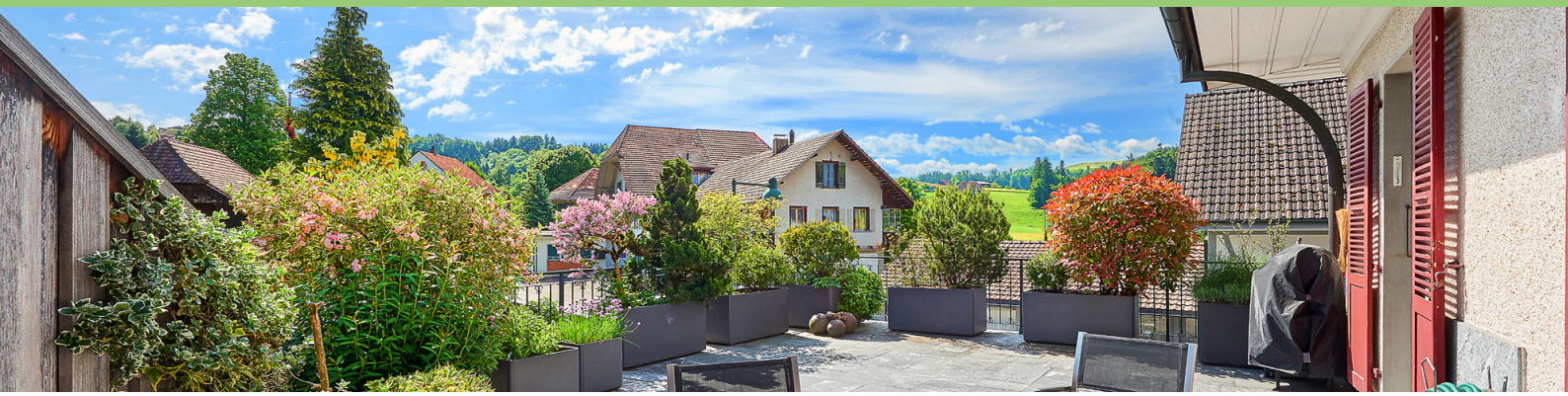




Maisonettewohnung



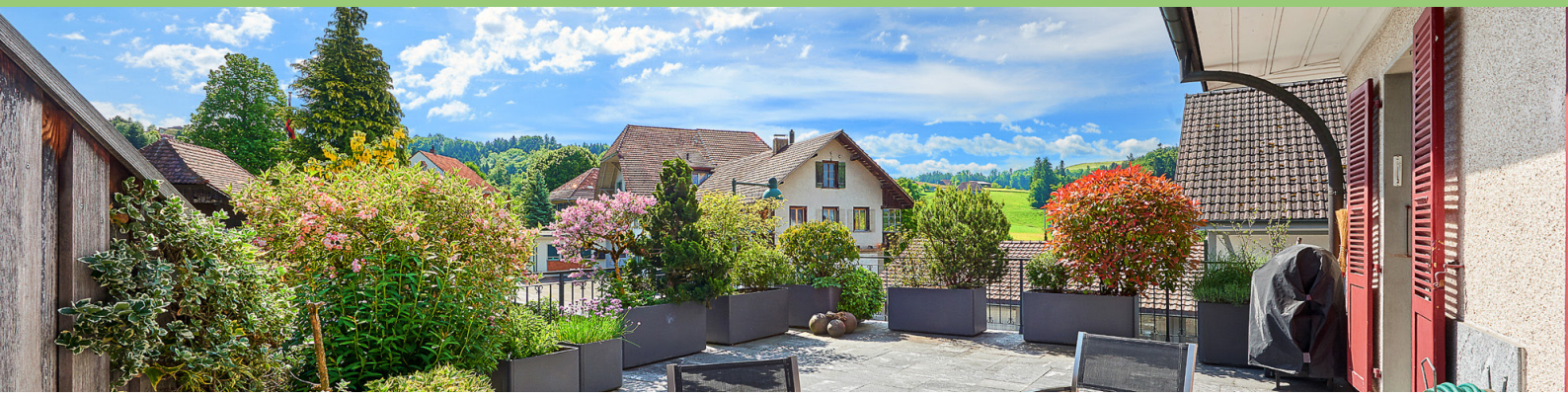




Maisonettewohnung



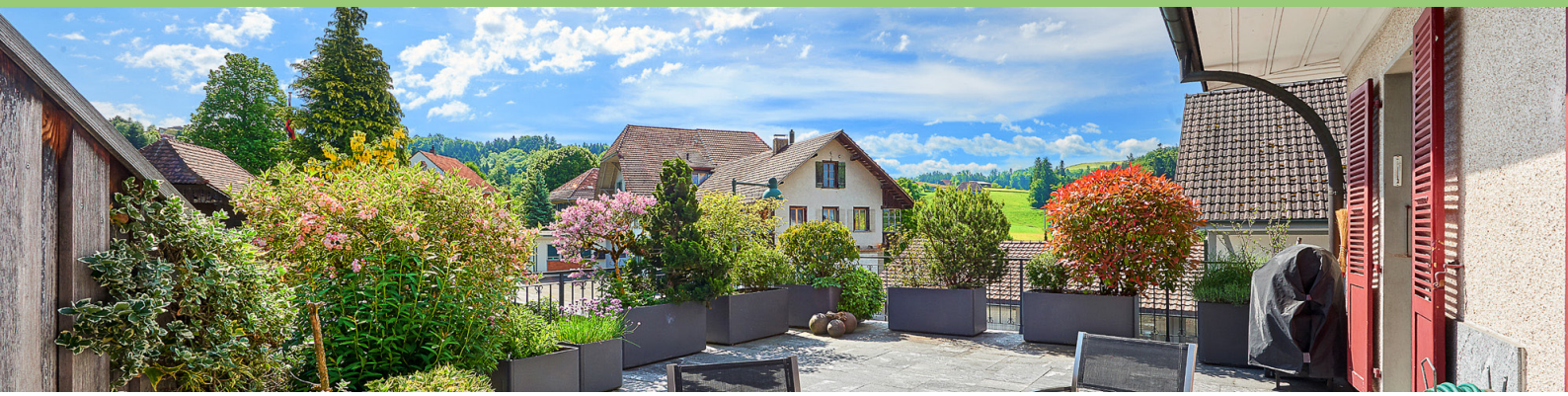




Maisonettewohnung



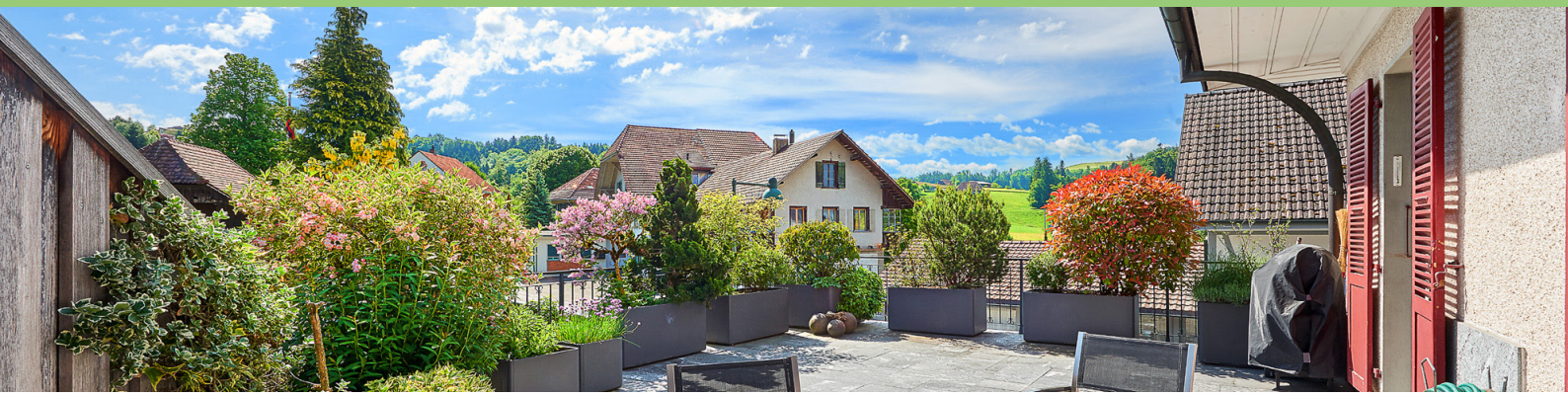




Maisonettewohnung



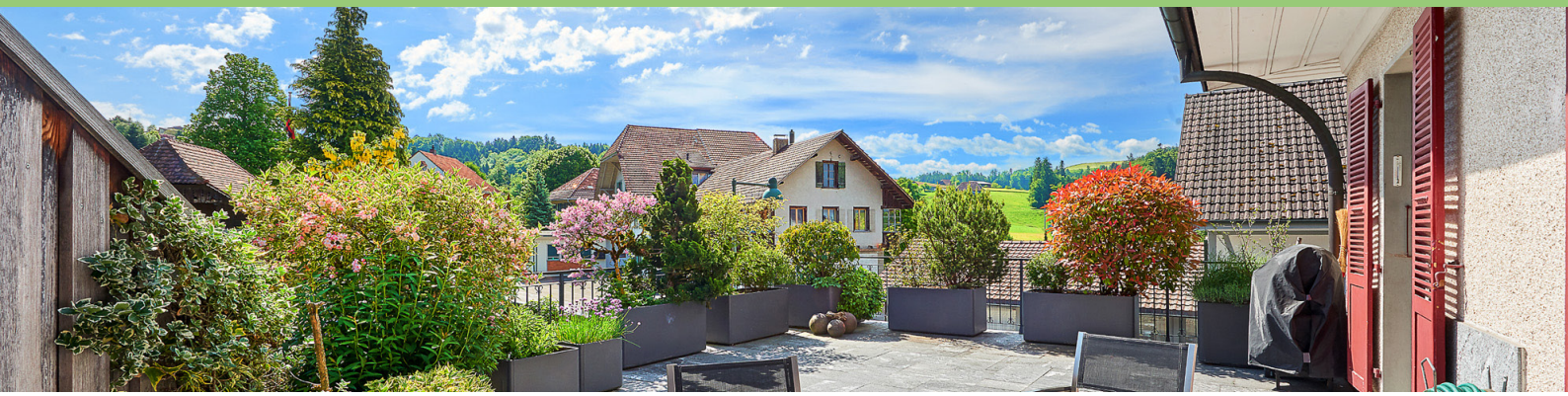




Maisonettewohnung

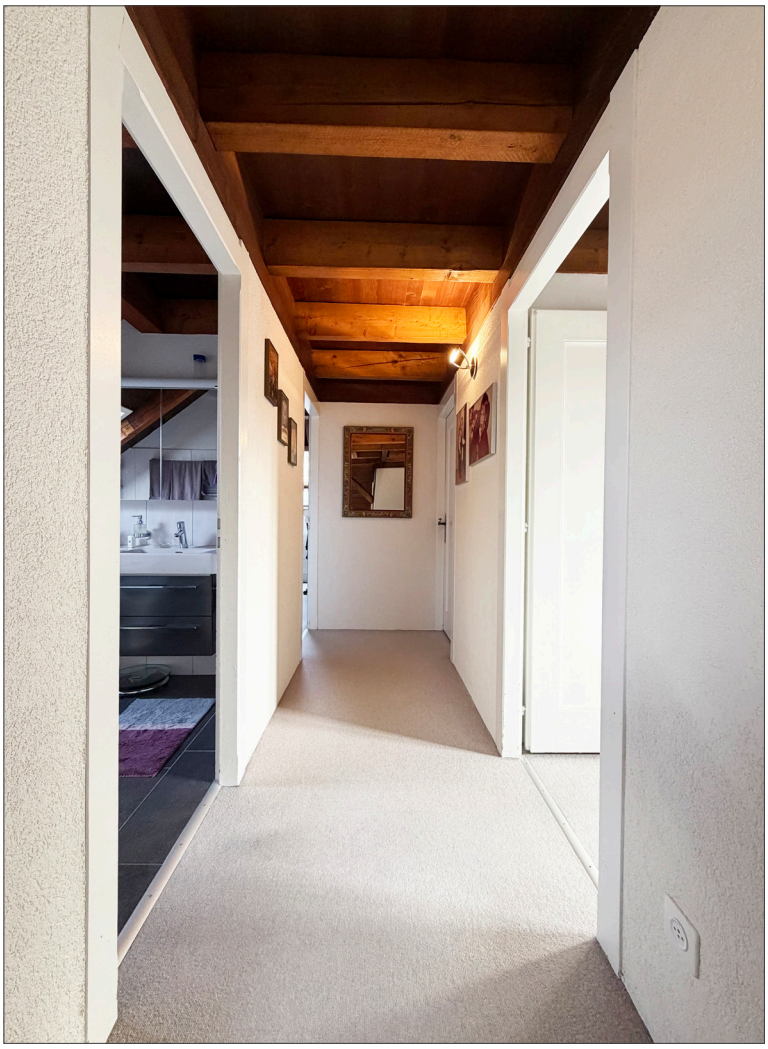


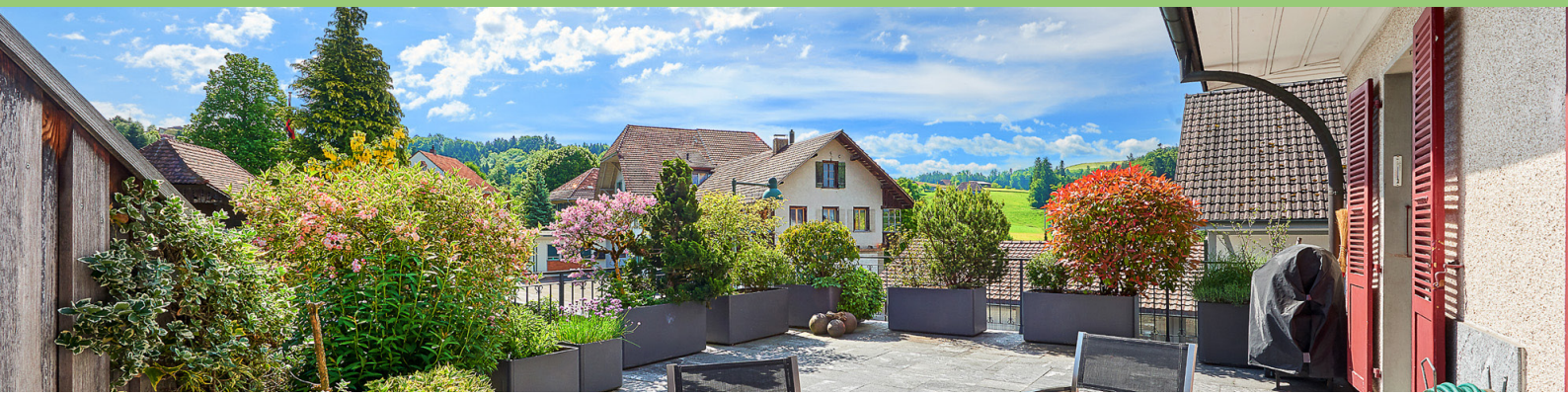




Maisonettewohnung



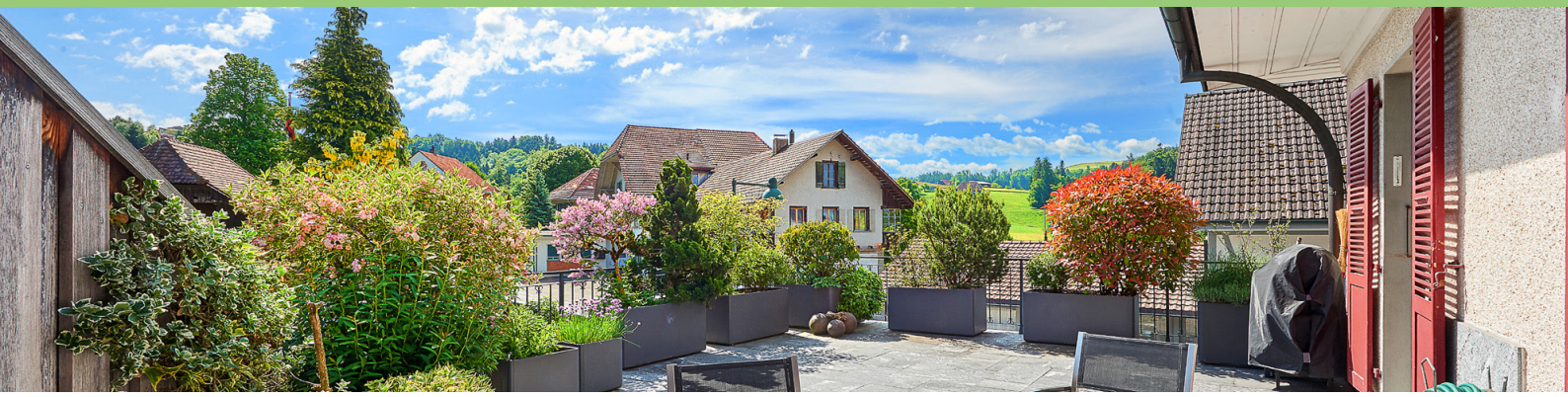




Maisonettewohnung



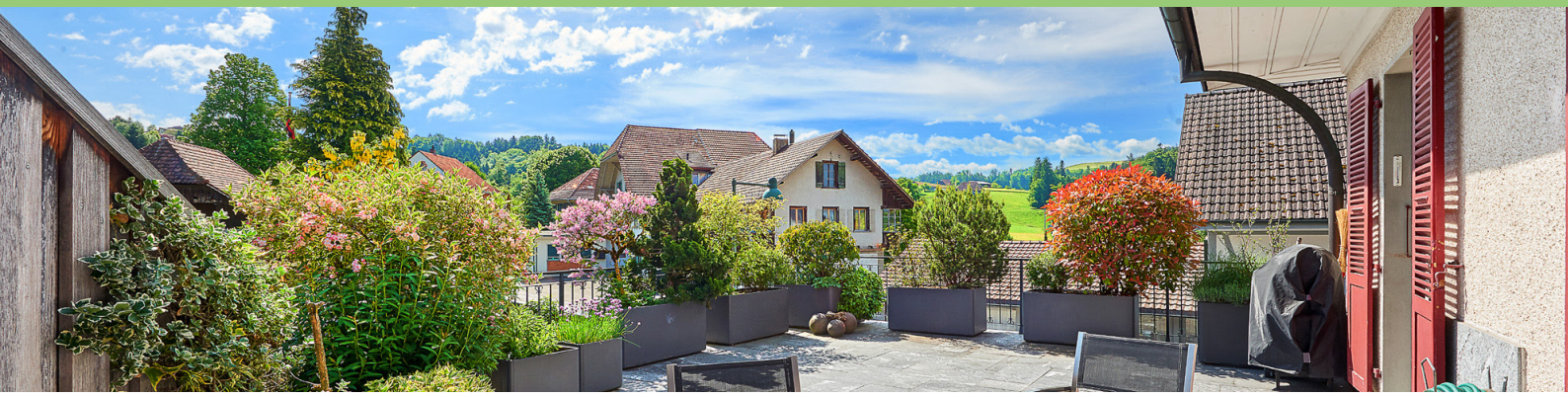




Maisonettewohnung



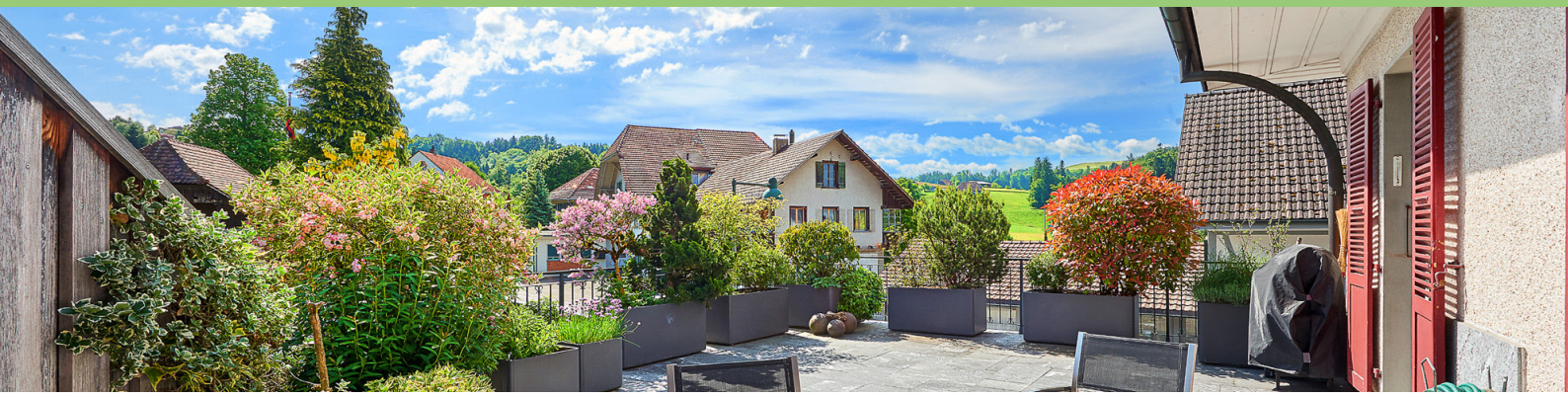




Maisonettewohnung



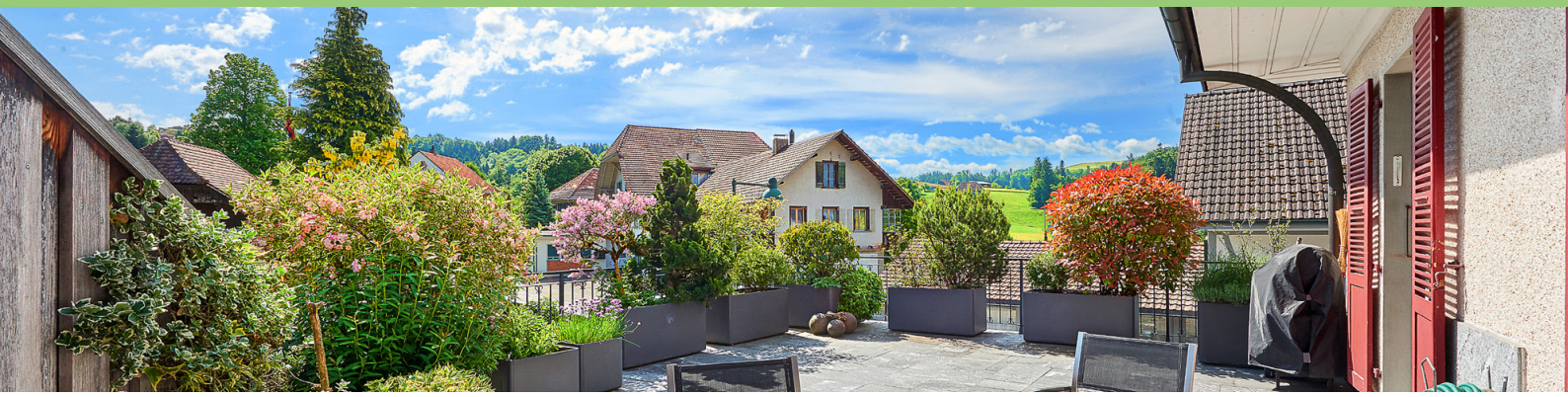




Maisonettewohnung



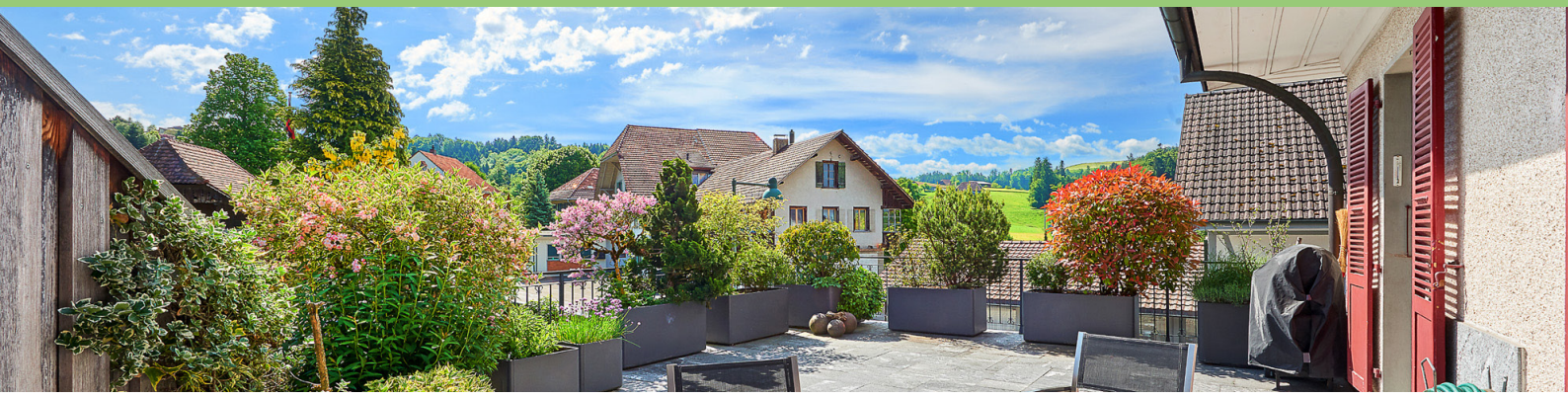




Maisonettewohnung

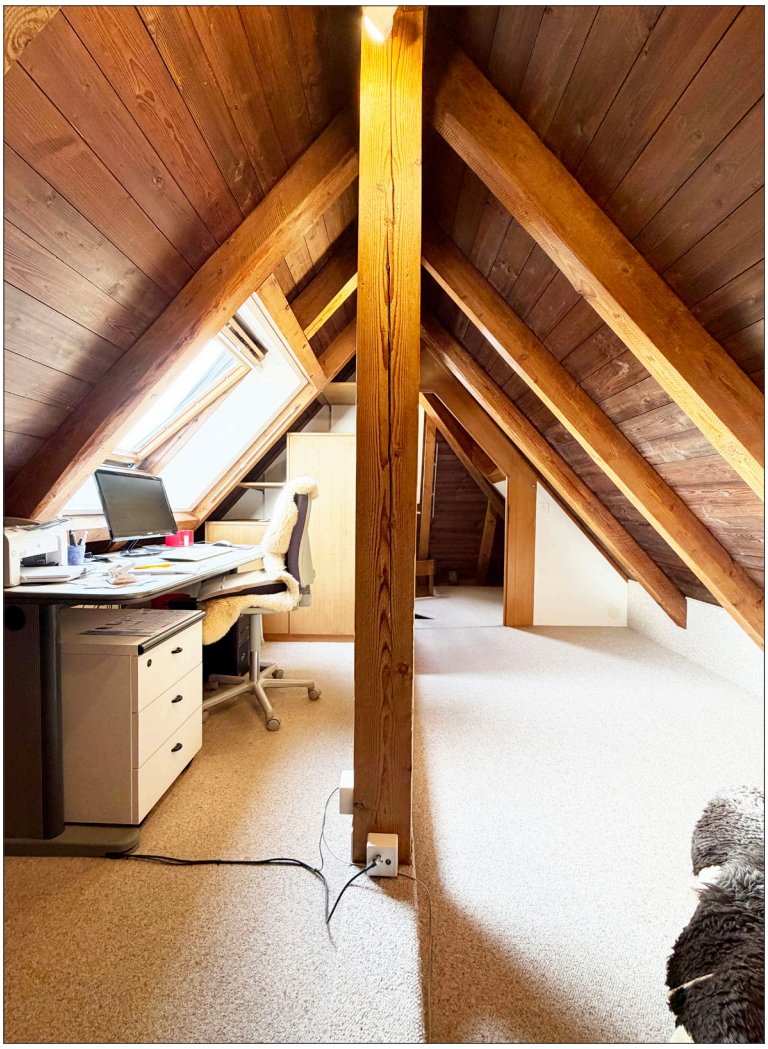


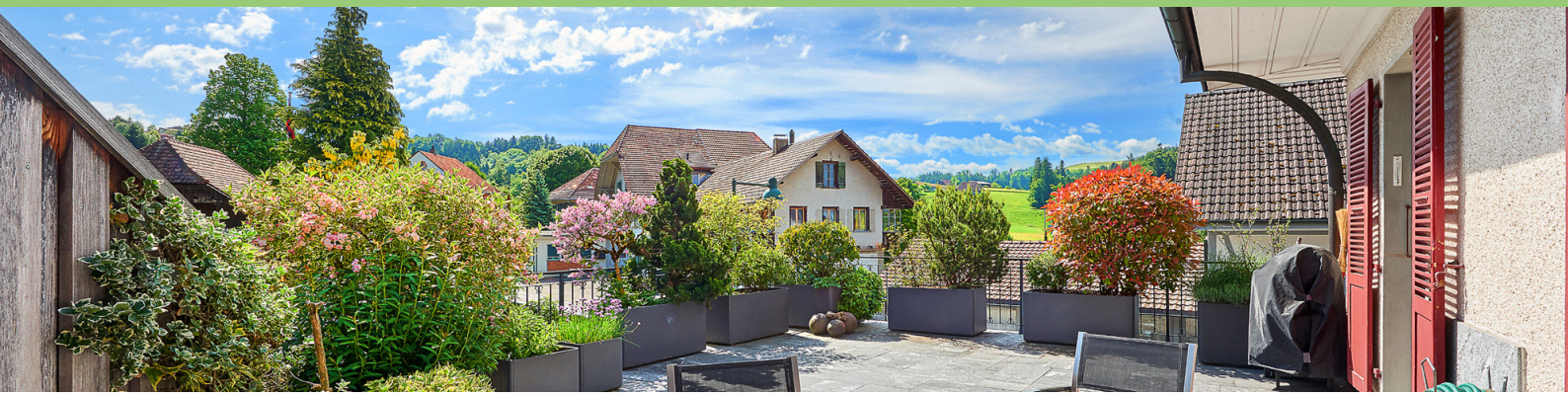




Maisonettewohnung



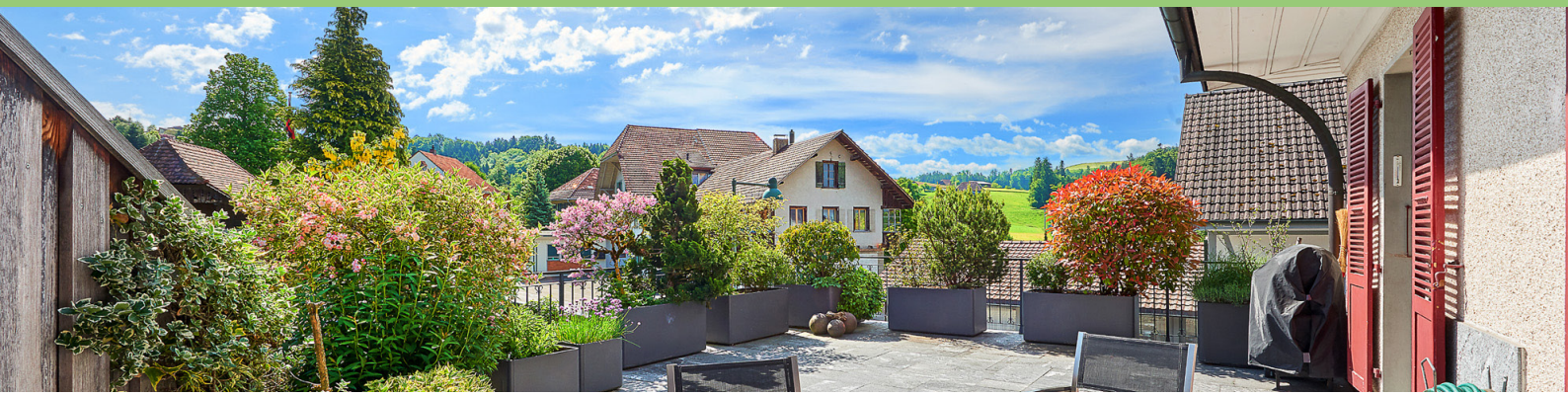




Maisonettewohnung



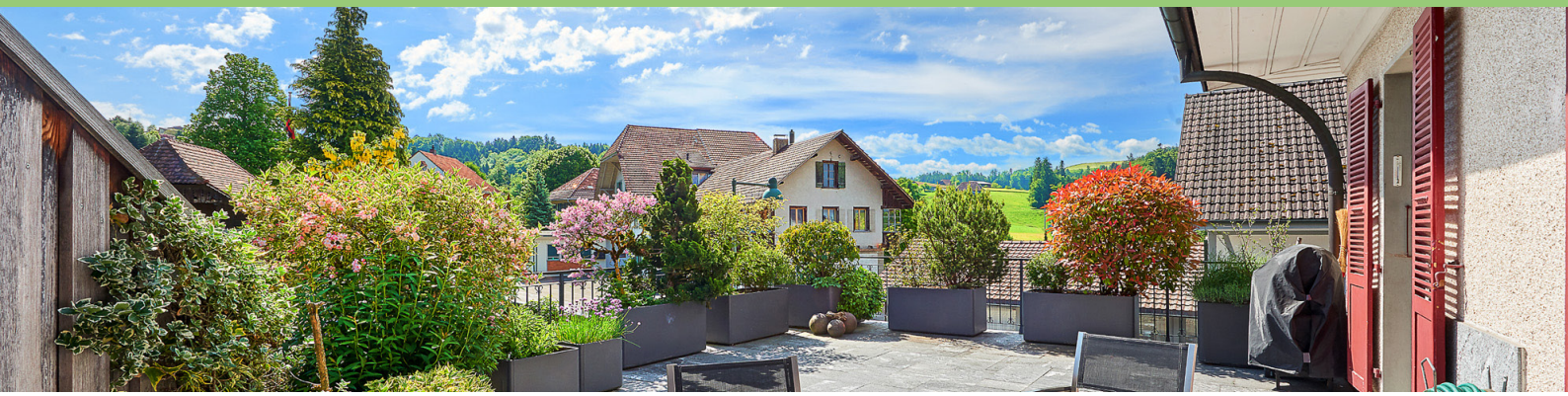




Maisonettewohnung







Ladenlokal



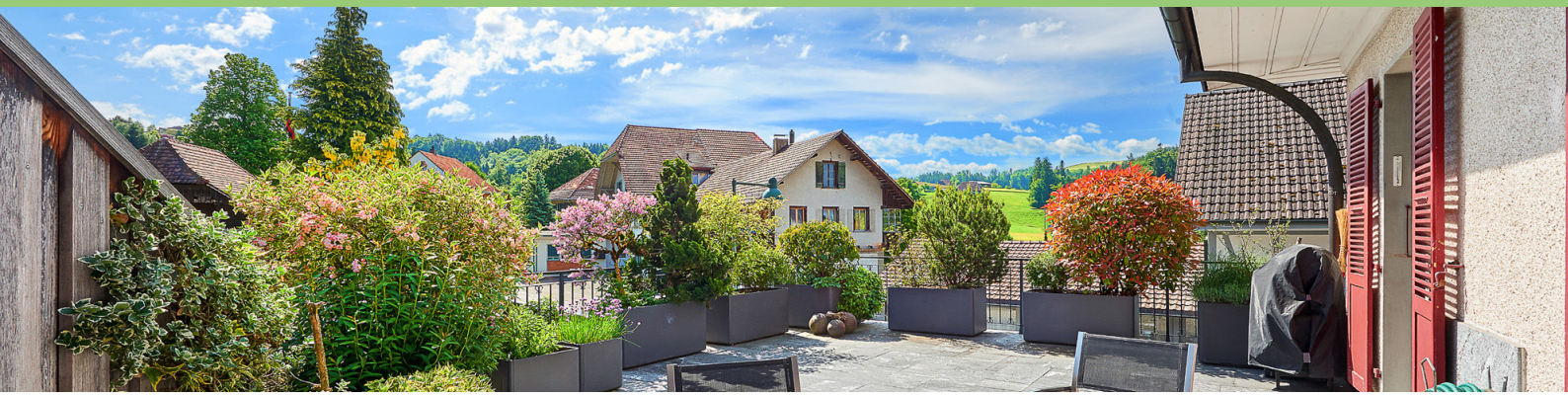




Ladenlokal



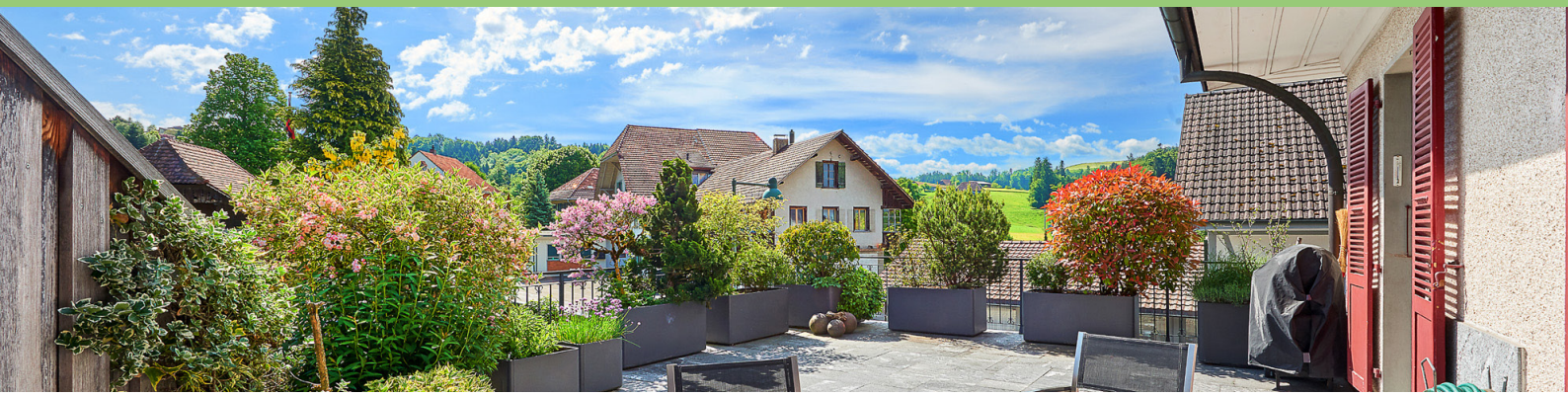




Ladenlokal



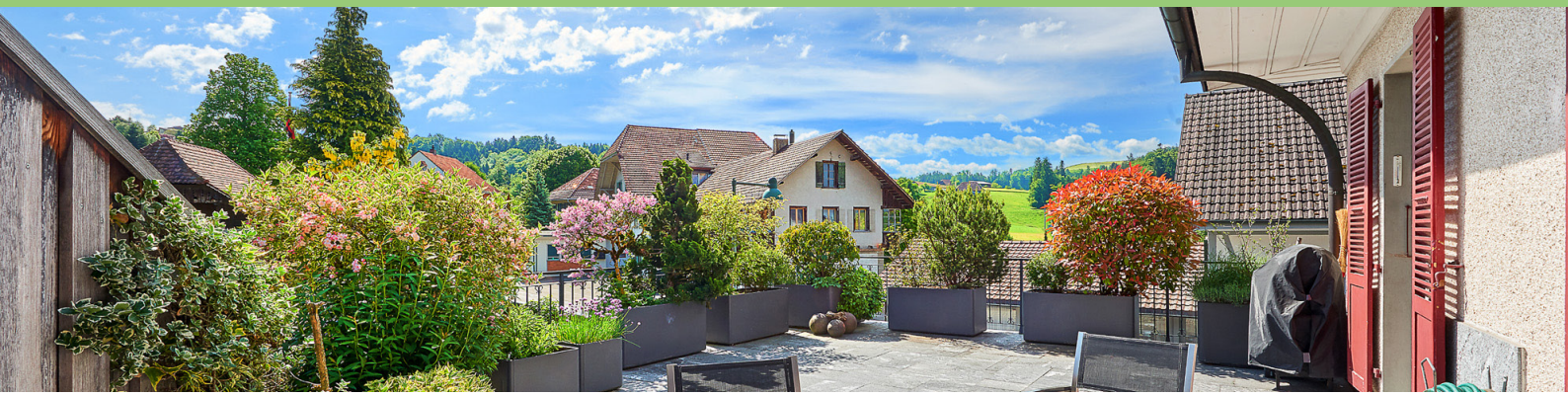




Ladenlokal



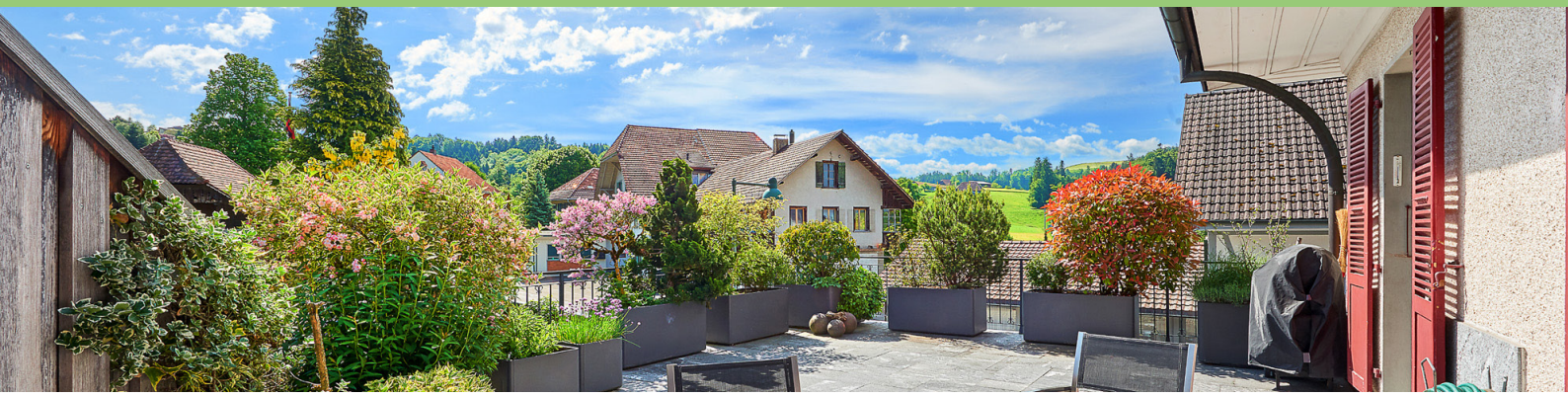




Ladenlokal



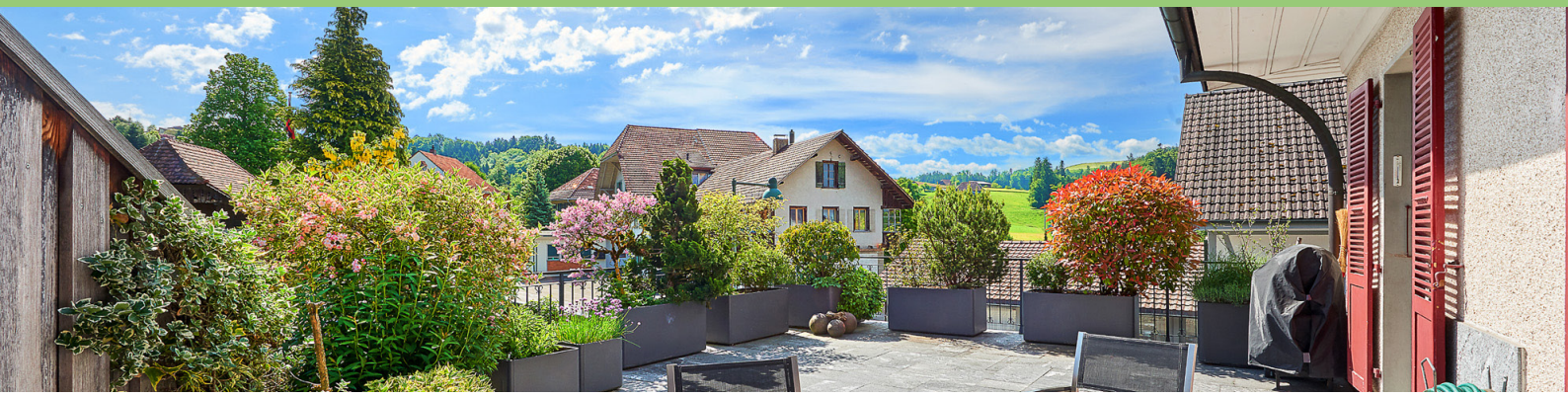




Ladenlokal



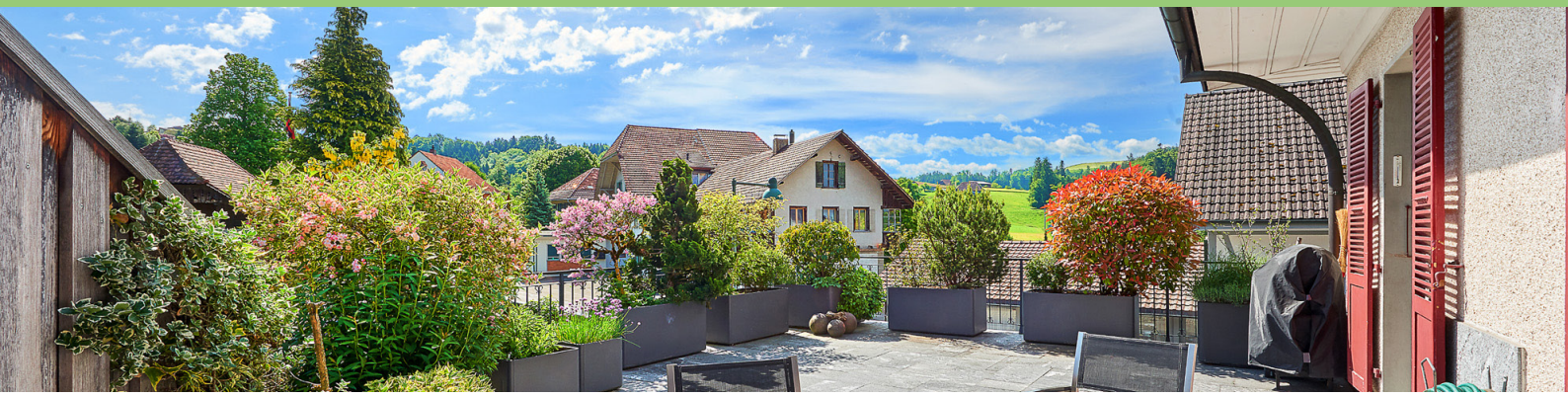




Aussenansicht













7 KONTAKT

Richtpreise	Ladenlokal CHF 300'000.- Maisonettewohnung CHF 950'000.-
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