

GROSSZÜGIGE MAISONNETTE-DACHWOHNUNG SANDRAIN-SCHÖNAU, BERN



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH



1

HIGHLIGHTS

- 154 m² Wohnfläche
- 11 m² zwei Aussenbereiche (Loggia und Balkon)

Eigentums- wohnung

Die stilvolle und top sanierte 4.5-Zimmer-Maisonettwohnung liegt im beliebten Quartier Sandrain/Schönau in einem 7-Parteienhaus mit Baujahr 1927. Sie verfügt über einen ansprechenden Grundriss mit heimeligem Wohnambiente. Mit dem Lift gelangt man direkt in die Wohnung in das grosszügige Entrée (13 m²) mit Garderobe. In diesem Stock befindet sich zudem ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne (7 m²), ein separates WC, drei Einzelzimmer (13, 14 und 17 m²) sowie ein grosser offener Wohn-/Essbereich mit Küche (total 59 m²). Der grosse Wohnraum verfügt zudem über einen Schwedenofen und Zugang zur Loggia mit Ostausrichtung und zum Balkon mit Südausrichtung. Im hinteren Teil vom Wohnraum gelangt man über eine halboffene Treppe ins Galeriegeschoss. Hier befindet sich ein grosser Raum in der Dachschräge (48 m²), der auf der Ostseite zum Wohnraum hin offen (Glasabdeckung) und durch die Dachflächenfenster wunderbar hell und sonnig ist. Die Wohnfläche beläuft sich auf 154 m². Zur Wohnung gehört ein Kellerraum (6 m²), eine gemeinsam nutzbare Waschküche / Trocknungsraum, ein Veloraum mit direktem Ausgang und ein kleiner Lagerraum. Das Untergeschoss ist ebenfalls praktisch mit dem Lift erreichbar. Der Innenausbau ist sehr hochwertig; die gesamte Küche / Küchengeräte, die eleganten und praktischen Einbauschränke, der stilvolle Parkettboden (Eiche geölt) sowie die beiden Nasszellen. Die Wohnung wurde im Zuge der Sanierung top isoliert und bleibt auch im Sommer kühl. Die Dachfenster verfügen zudem über eine gute Verdunkelungsoption von aussen. Ein Highlight sind zudem die beiden Aussenbereiche, einmal gedeckt Richtung Osten mit Sicht über die Dächer aufs Berner Münster / Richtung Bantiger und einmal ein offener Balkon Richtung Süden mit schönem Blick ins Quartier.

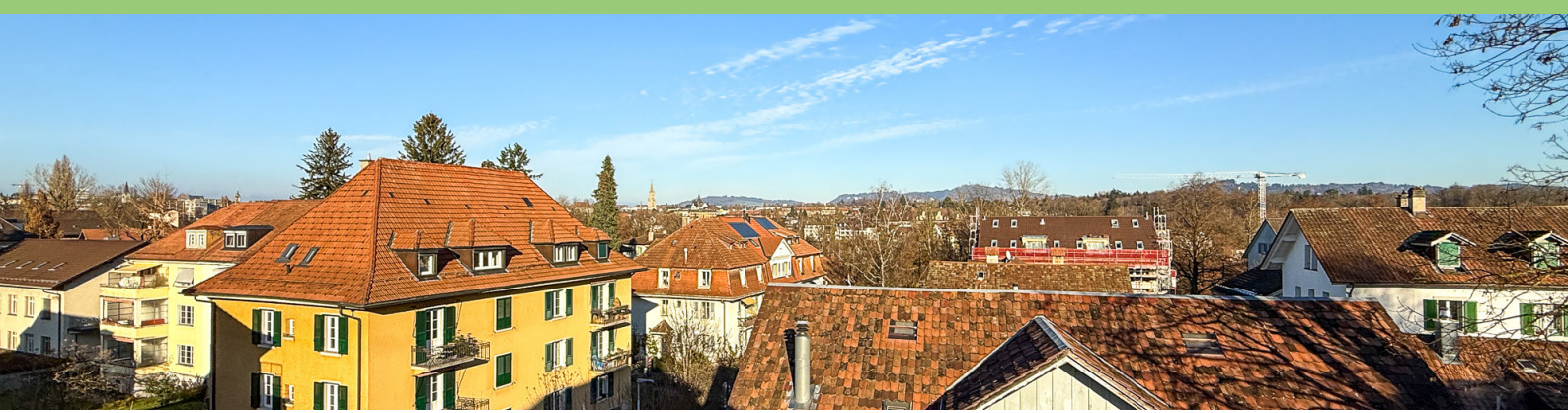
Stockwerk- eigentümer- gemeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Schöneeggweg 12 wurde 2018 begründet und besteht aus 7 Wohneinheiten, einem Bastelraum, den Kellerräumen, der Waschküche und dem Veloraum im Untergeschoss. Die Liegenschaft wurde 2018 vollständig saniert (Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Innenausbau, Lifteinbau). Geheizt wird aktuell mit Gas; ein möglicher Anschluss an den Fernwärmeverbund „Marzili Bern“ wird an der nächsten ordentlichen STWE-Versammlung 2025 traktandiert. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 31.12.2024 ist CHF 35'116.-.

Lage

Die Wohnung ist wunderbar ruhig und doch zentral in der Stadt Bern gelegen. Die Berner Innenstadt liegt in Gehdistanz oder ist via 9-Tramlinie in ein paar Minuten Fahrzeit erreichbar. In Gehdistanz befindet sich zudem das gesamte Naherholungsgebiet entlang der Aare mit dem Marzilbad, dem Eichholz mit Naturschutzzentrum und Campingplatz, dem Dählhölzli-Zoo / Dählhölzliwald / Tennisplatz und dem Kawede (Freibad im Sommer, Eisbahn im Winter).

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Schöneggweg 12
3007 Bern

Richtpreis

CHF 1'380'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 4115 (Stammgrundstück STWEG)
GS Nr. 4115-7 (Eigentumswohnung)

Wertquote: 250 / 1'000
Amtlicher Wert: CHF 431'500.-

Eigenmietwerte

Bund: CHF 28'060.-
Kanton/Gemeinde: CHF 23'800.-

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 4'800.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 4'500.- pro Jahr
Einlage Erneuerungsfonds: CHF 1'250.- pro Jahr
Liegenschaftssteuern: CHF 518.- pro Jahr

Heizsystem

Geheizt wird mittels einer Gasheizung; der Anschluss an den Wärmeverbund wird aktuell diskutiert. Die Verteilung erfolgt mittels Bodenheizung. Die Verrechnung von Raumwärme und Wasser erfolgt nach Verbrauch (Zähler).

Erneuerungsfonds (31.12.2024)

Stand Erneuerungsfonds STWEG: CHF 35'116.-
Anteil Wohnung: CHF 6'279.-

Unterhaltsarbeiten

2018: Gesamtanierung Gebäudehülle /
Gebäudetechnik, Liftanlage, Gesamt-
sanierung Innenausbau Wohnung
1950: Baujahr

Grundpfandrechte

Es existieren zwei Register-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 830'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Baurecht

Die Wohnung befindet sich im Baurecht. Baurechtsgeberin ist die Pirit Immobilien AG in Köniz. Das Baurecht läuft noch bis zum 20.08.2118. Der Baurechtszins für die Eigentumswohnung beträgt CHF 11'655.- pro Jahr.

Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge

Denkmalpflege

Kein Eintrag im Bauinventar des Kantons

Wohnzone

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone, Bauklasse III. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt eine dreigeschossige Bauweise, ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 10 m.

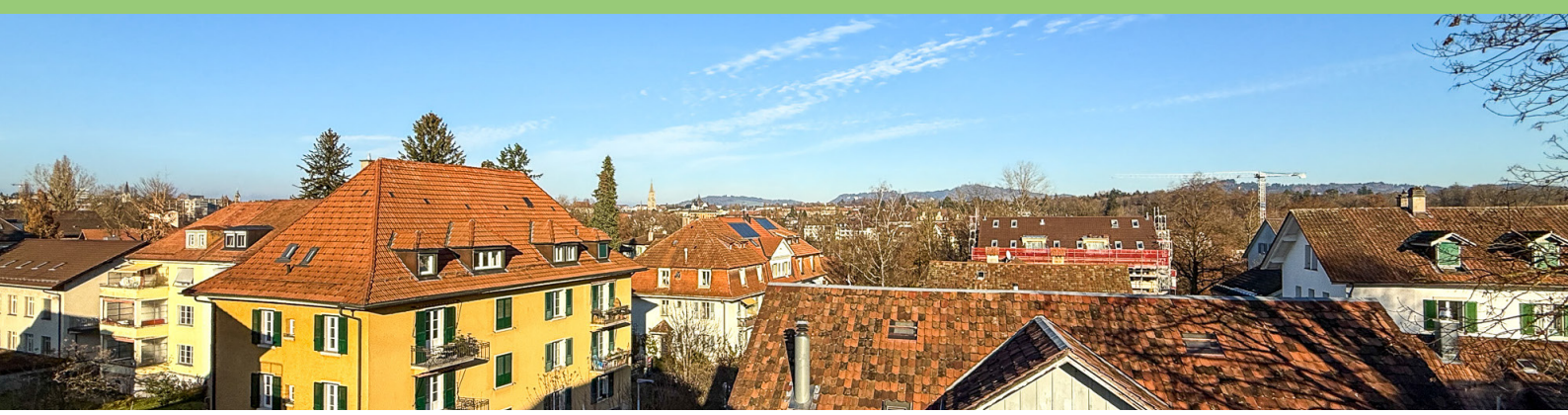


3 LAGE

Die Wohnung liegt im Quartier Sandrain/Schönau des Berner Stadtteiles III (Mattenhof / Weissenbühl). Das Quartier grenzt im Osten an die Aare mit der Verbindung via Schönausteg ins Kirchenfeldquartier mit dem Tierpark Dählhölzli, dem Dählhölzliwald und der Ka-We-De, wo man im Sommer Baden in im Winter Schlittschuhlaufen kann. Im Norden des Quartiers befindet sich das lebendige Gaswerkareal, das Marzilbad und die Standseilbahn Marzili („Marzilibähnli“), die direkt in die Altstadt und zum Bundeshaus führt. Im Süden grenzt das Quartier an Wabern (Gemeinde Köniz) mit dem Naherholungsgebiet Eichholz und dem Gurtenbrauereiareal / Gurtenbahn.

Das Quartier verfügt über die beiden Schulstandorte Sulgenbach und Marzili sowie den externen Kindergarten Bürenpark. Die nächsten beiden Gymnasien sind das Kirchenfeldgymnasium und das Gymnasium Lebermatt (Gemeinde Köniz). Einkaufsmöglichkeiten und diverse Restaurants finden sich im Sulgenbach-/Monbijouquartier (Coop, Gelateria, Bäckerei, Apotheke, Aldi), in Wabern (Coop, Voi/Migros, Apotheke, Postfiliale, Gurtenbäckerei) oder in der nahen Berner Innenstadt. Die Liegenschaft liegt in rund 200 m Entfernung der Tramlinie 9, Haltestelle „Schönegg“ (7 Minuten Fahrzeit bis Bern Bahnhof).

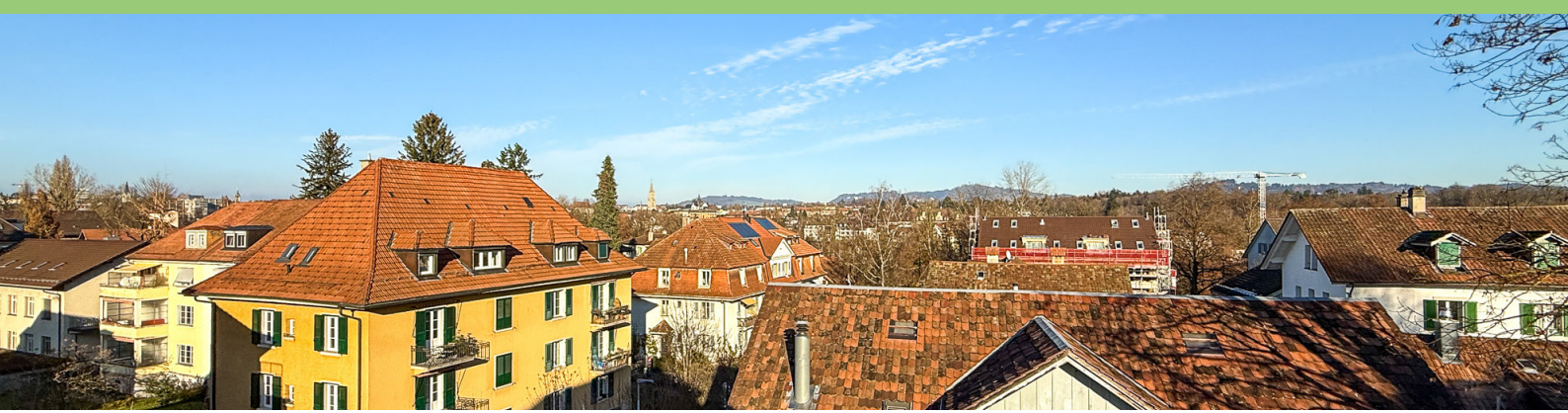




4 GRUNDBUCH

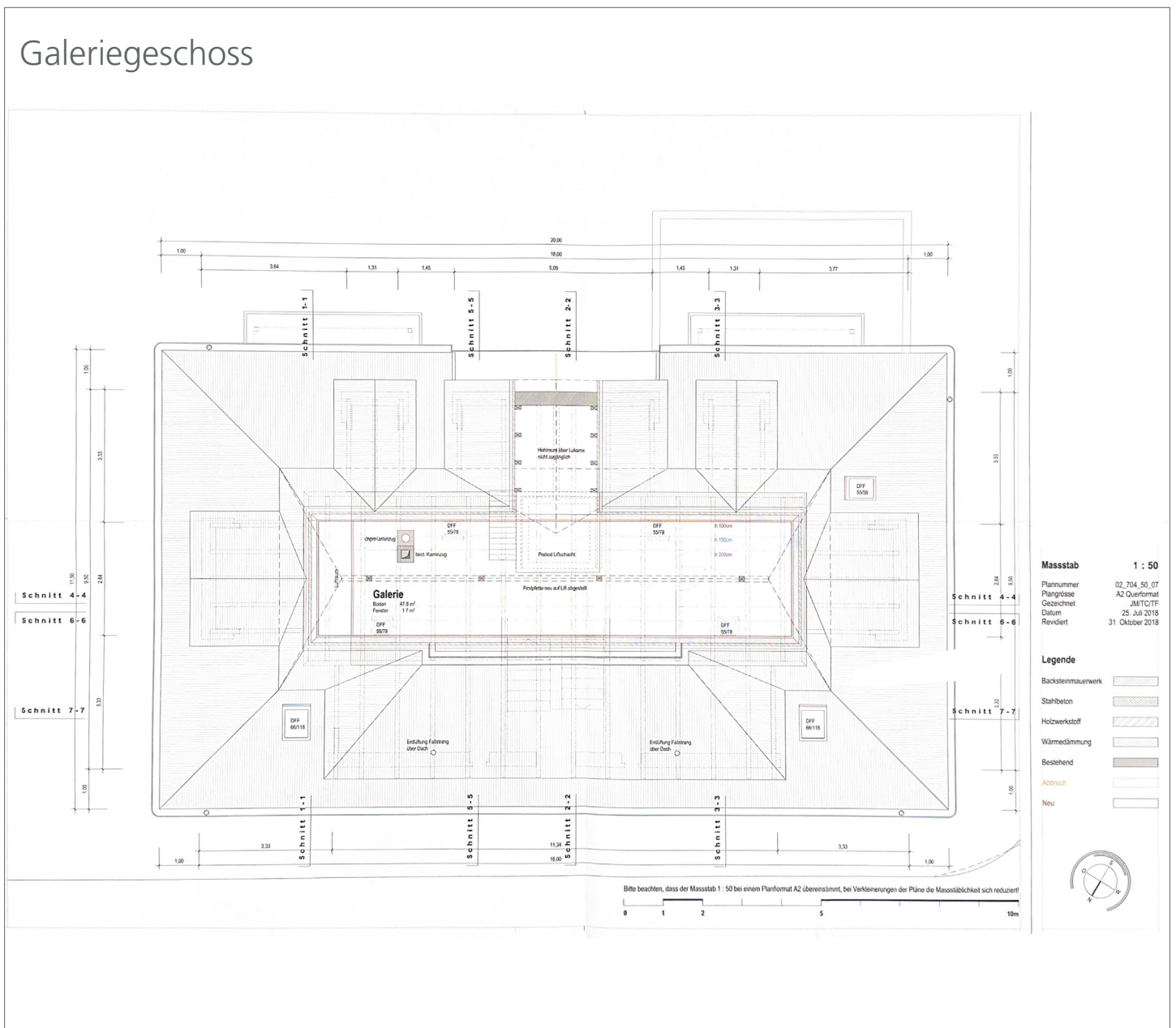
Grundstücksnummern	Stammgrundstück GS Nr. 4115 (STWEG) Eigentumswohnung GS Nr. 4115-7
Dom. Grundstücke	keine
Anmerkungen	Stammgrundstück Stockwerkanteile verpfändet (2018) Eigentumswohnung Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (2018)
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Vormerkungen	Stammgrundstück - Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) (2018) - Vereinbarung betreffend Heimfall (2018) Eigentumswohnung keine





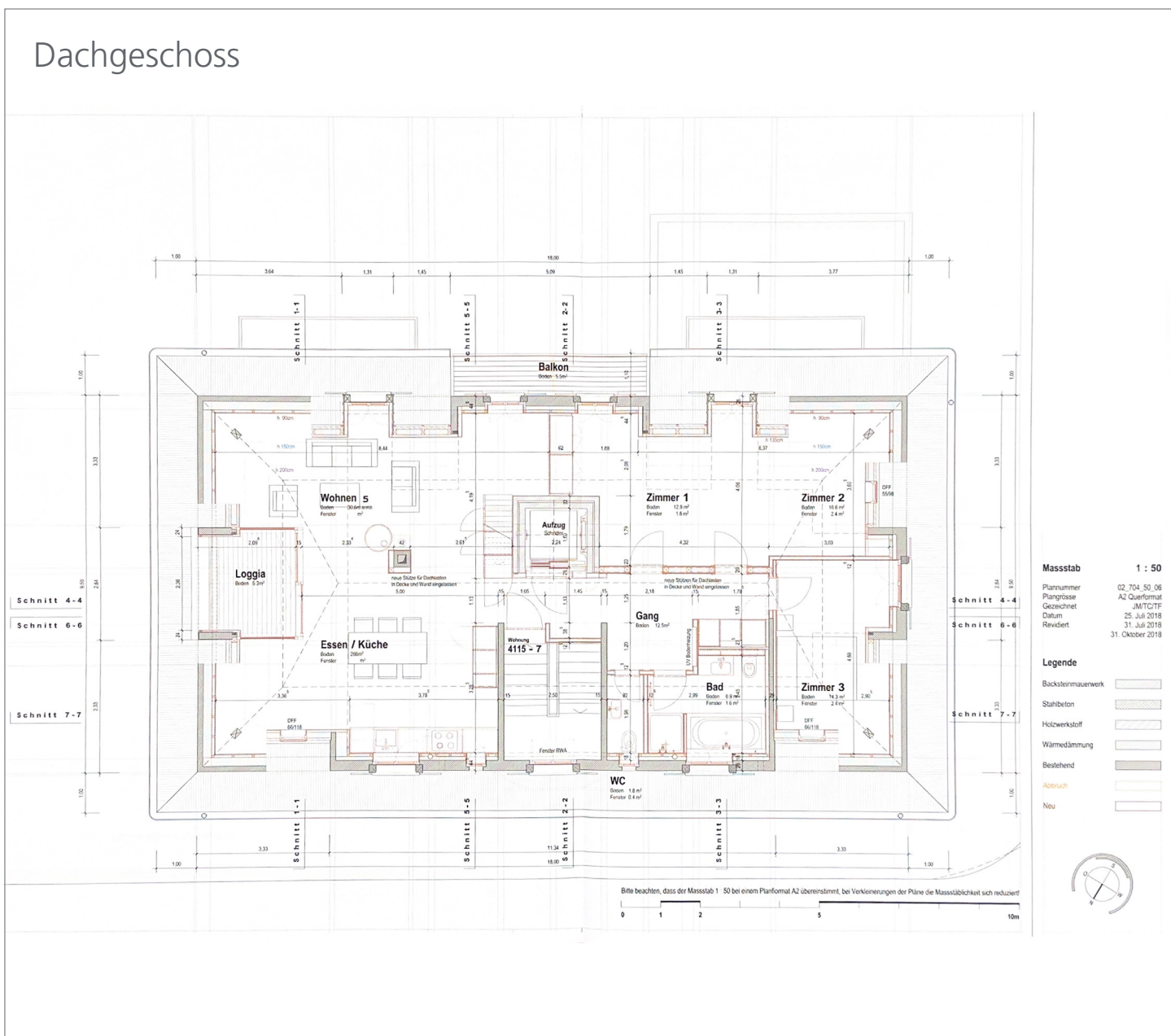
5 PLÄNE

Galeriegeschoss



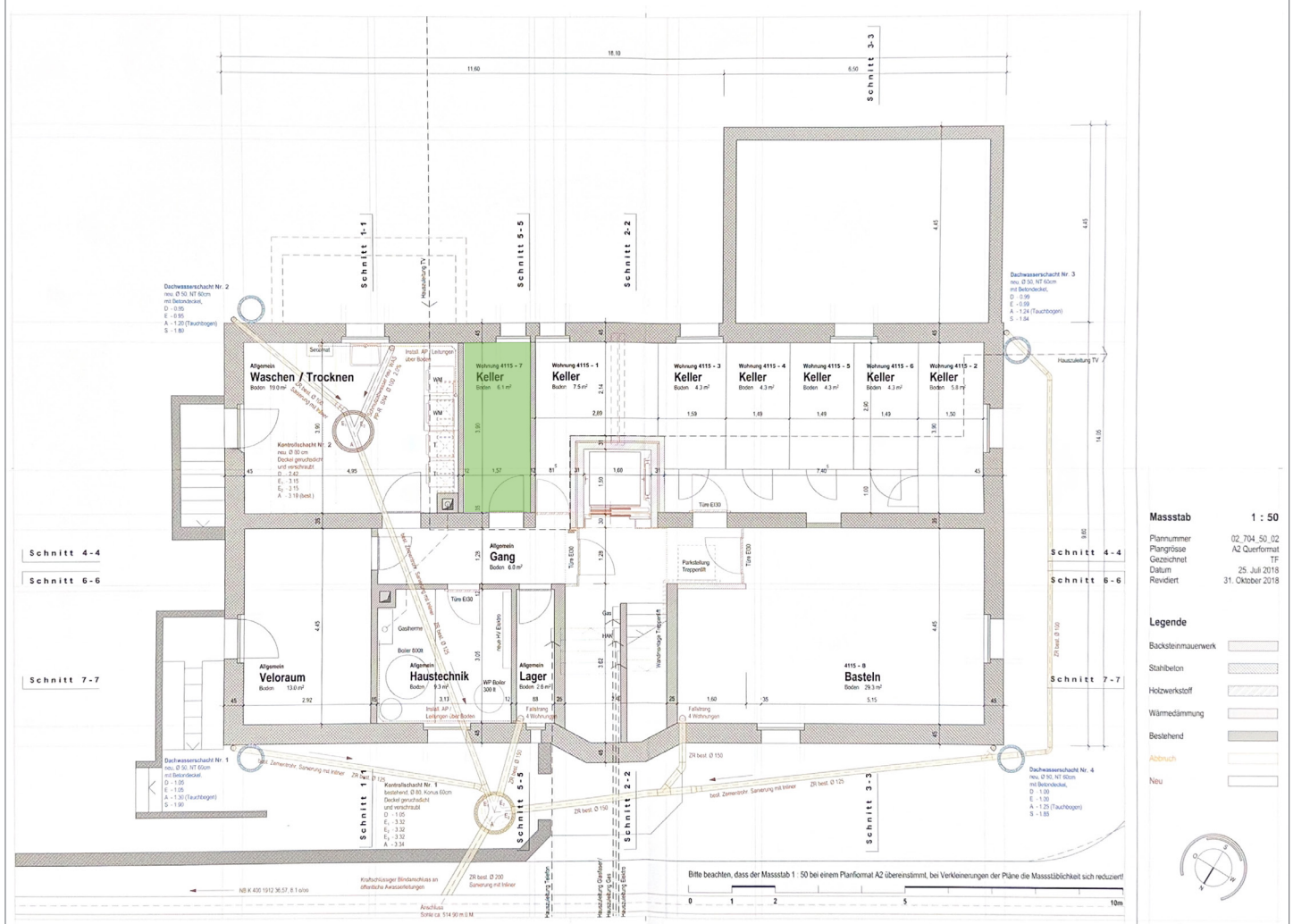


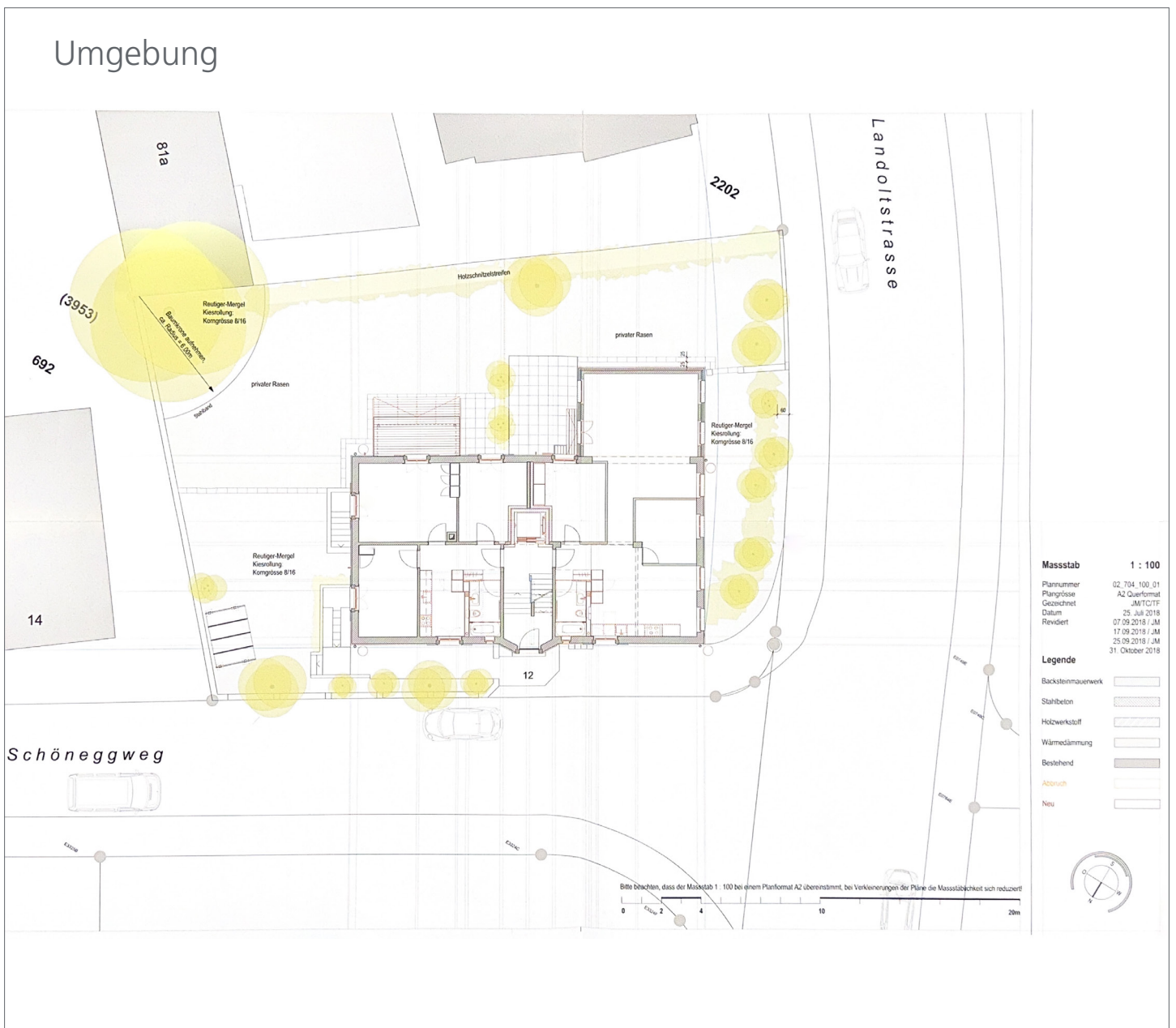
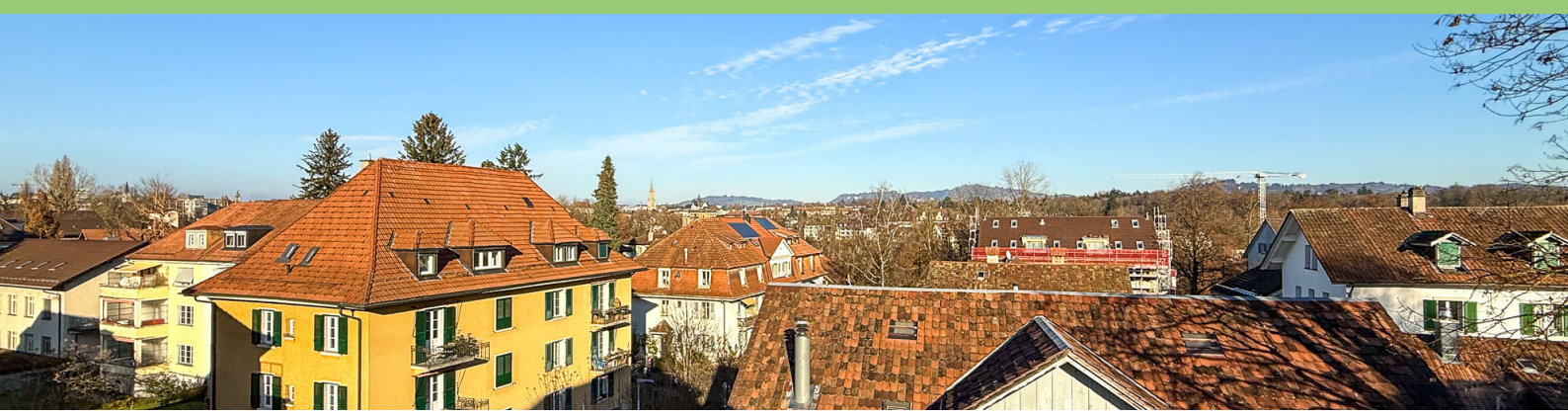
Dachgeschoss

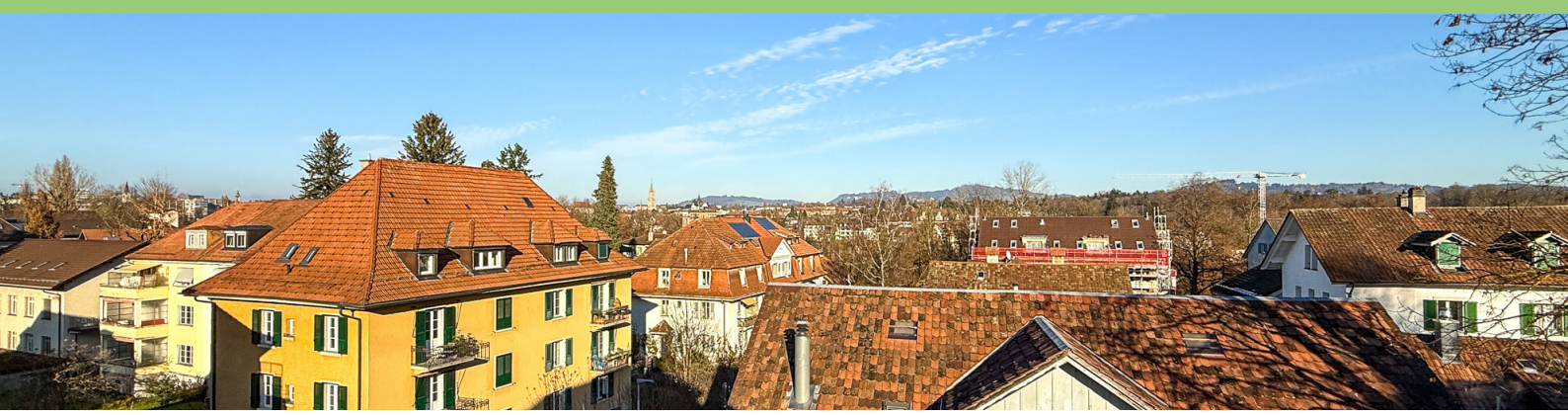




Untergeschoss

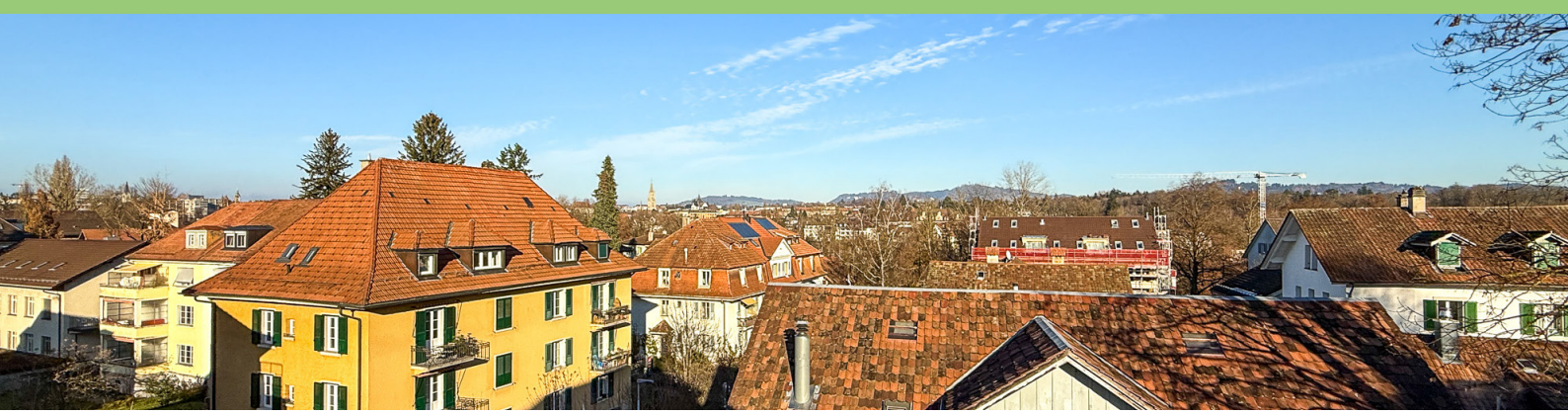




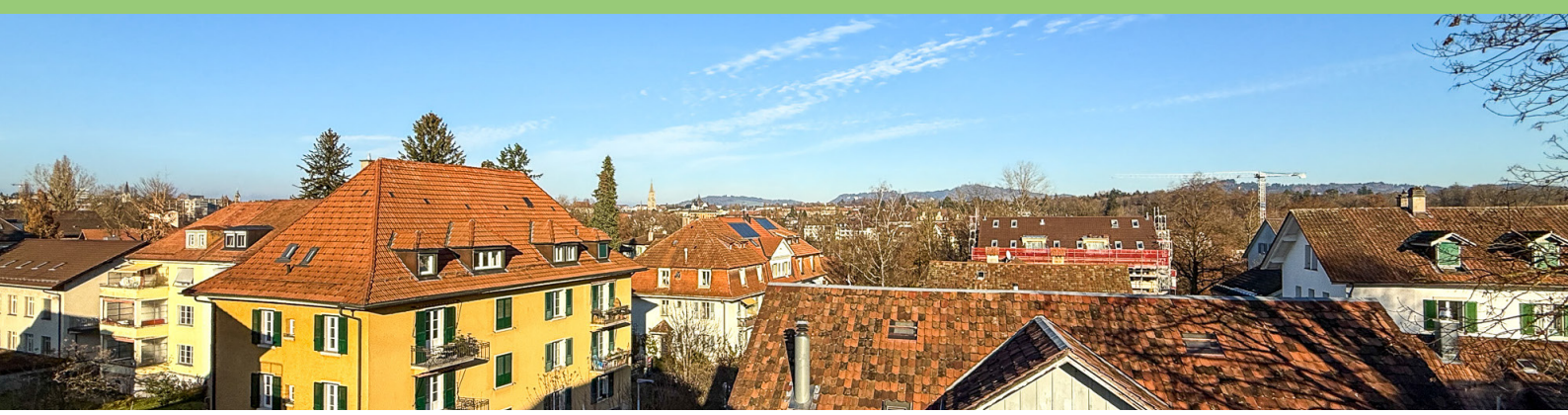


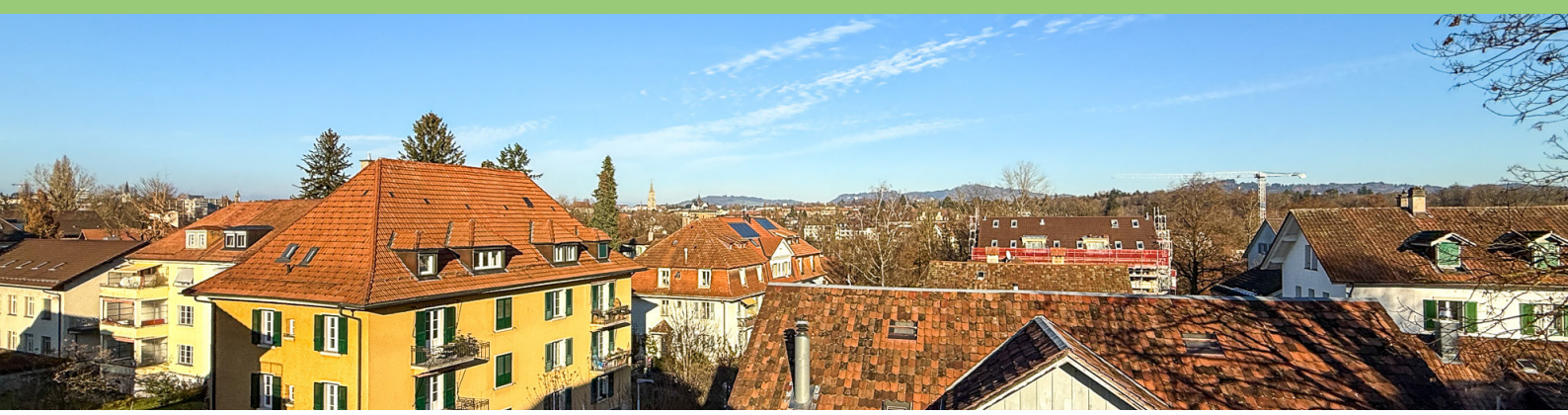
6 IMPRESSIONEN

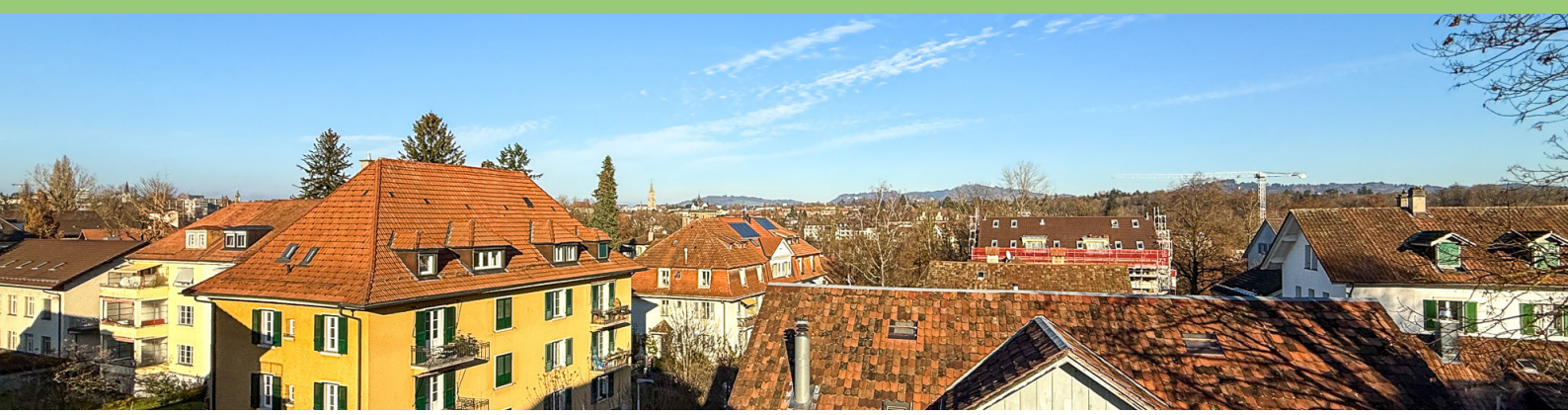


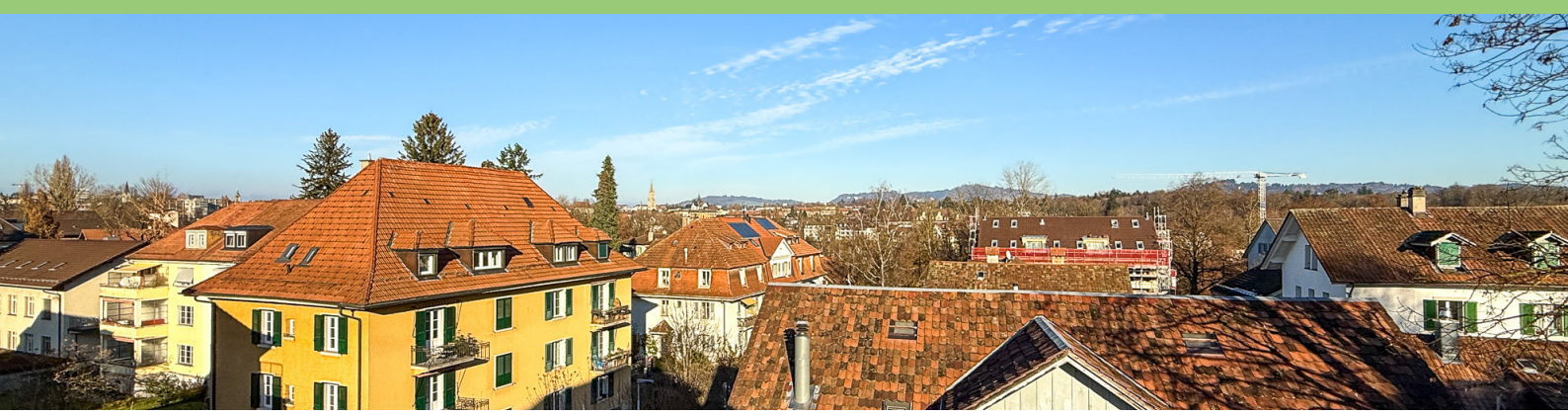


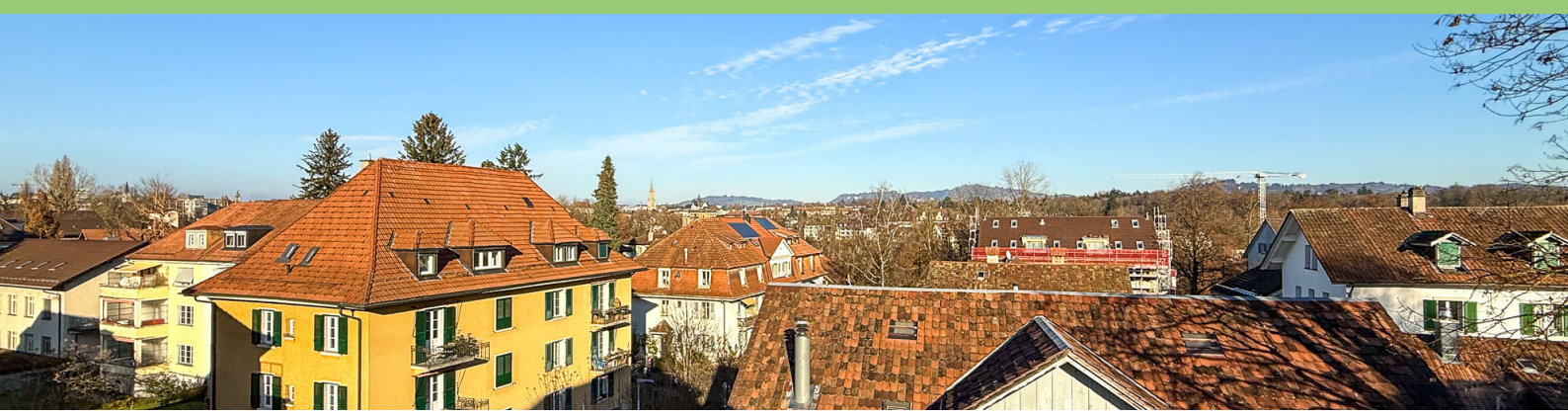








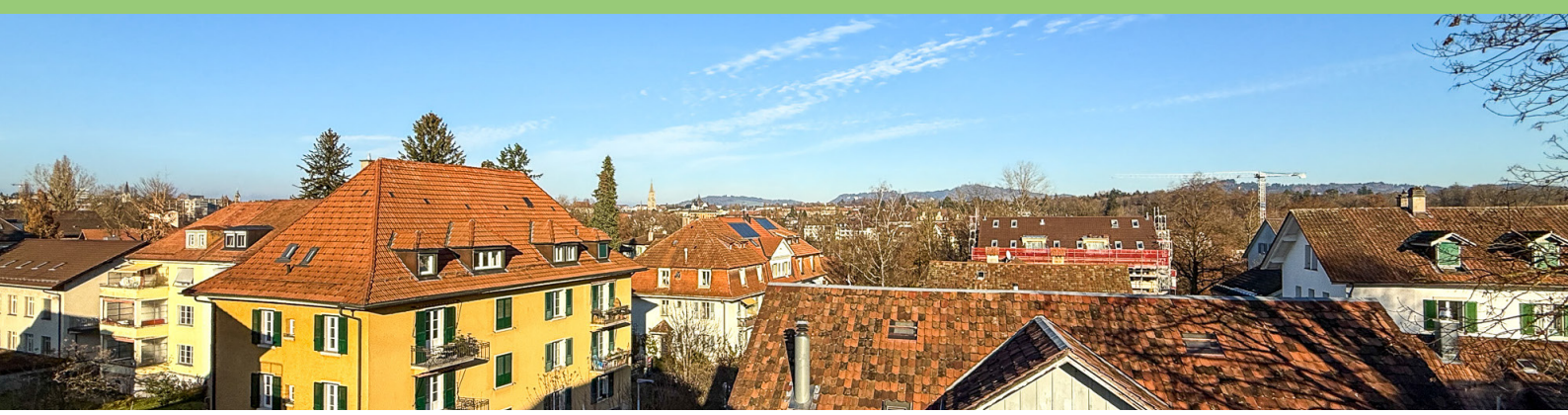


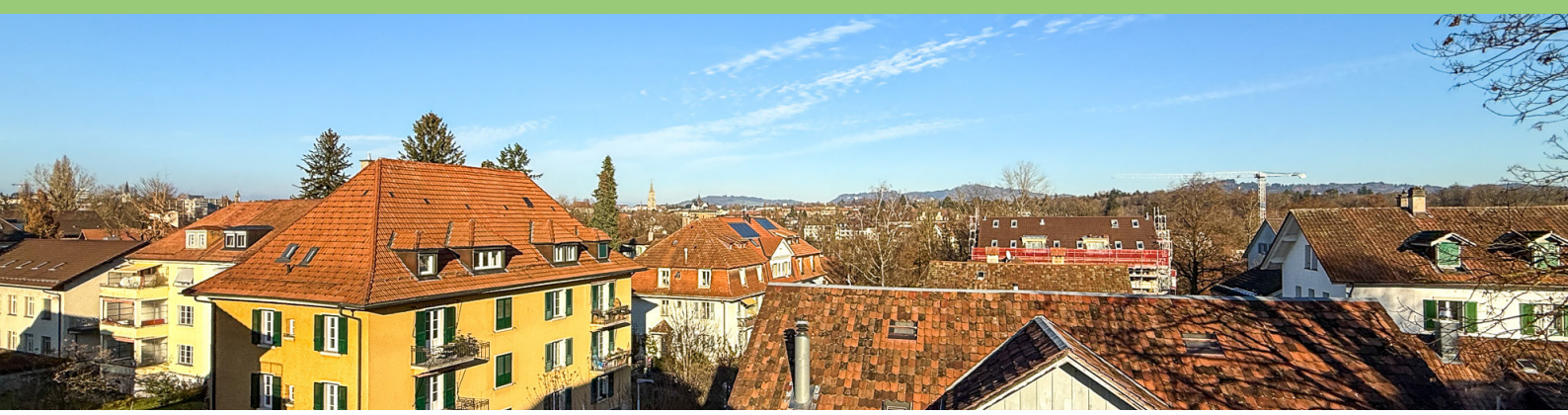






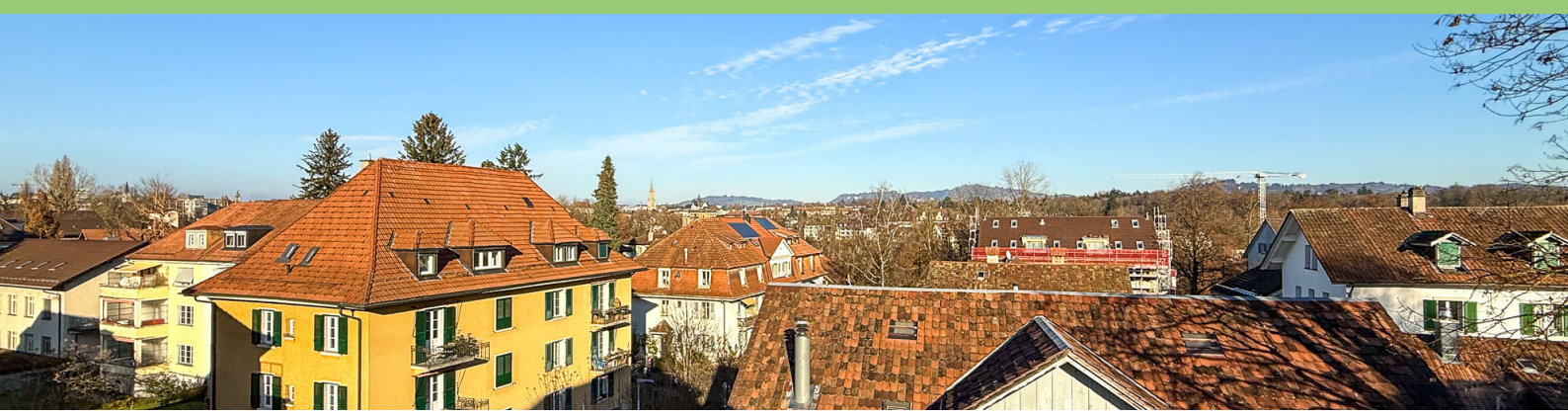








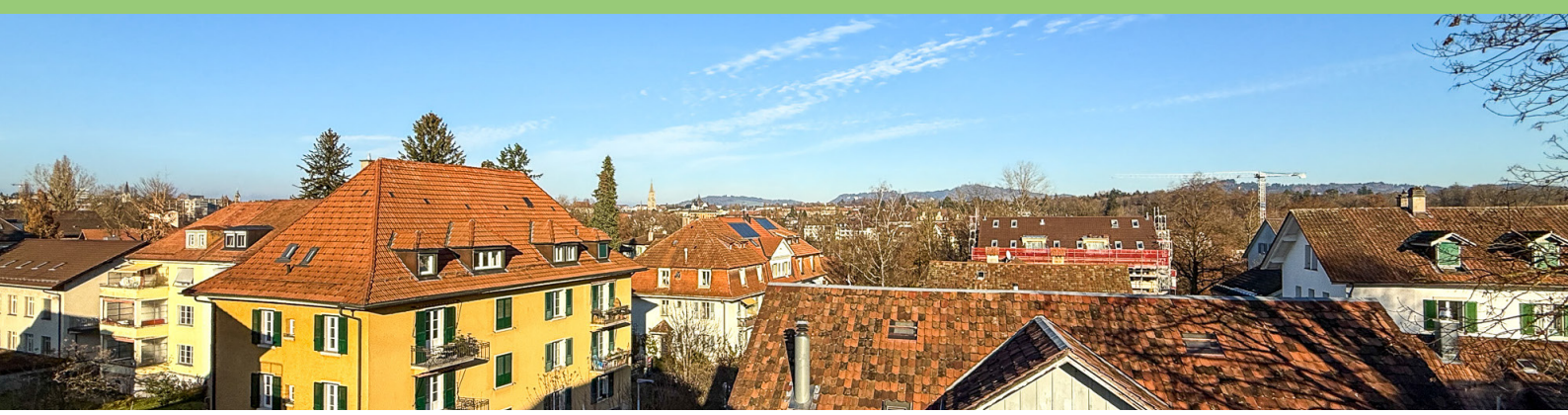


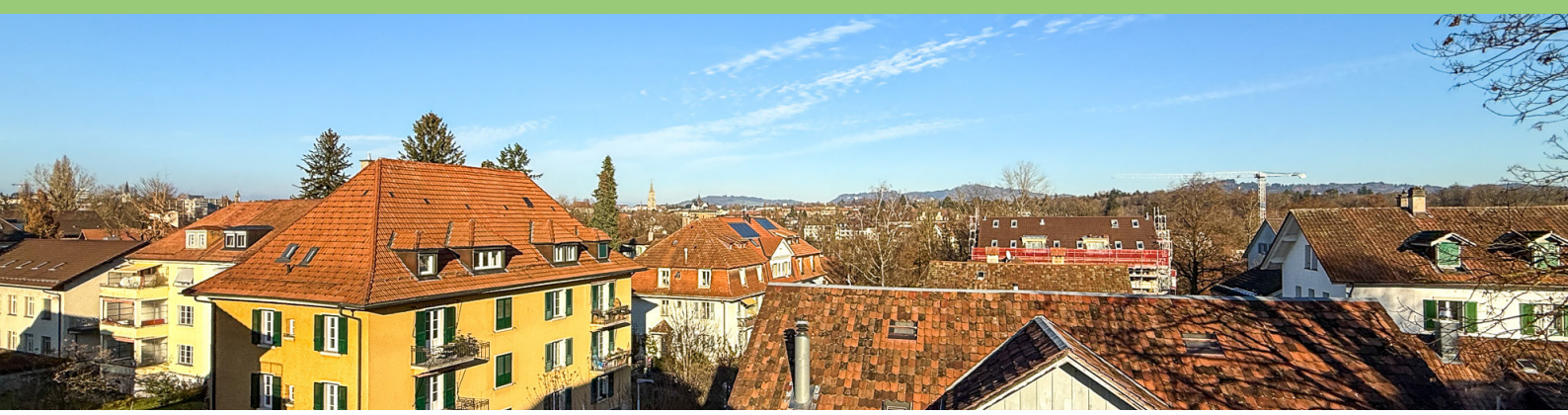


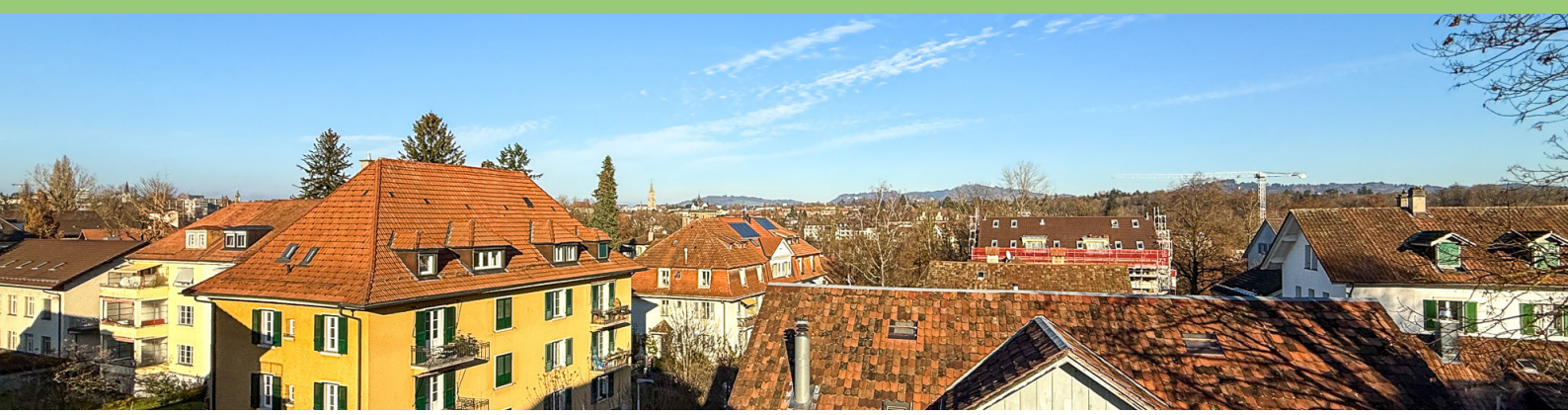


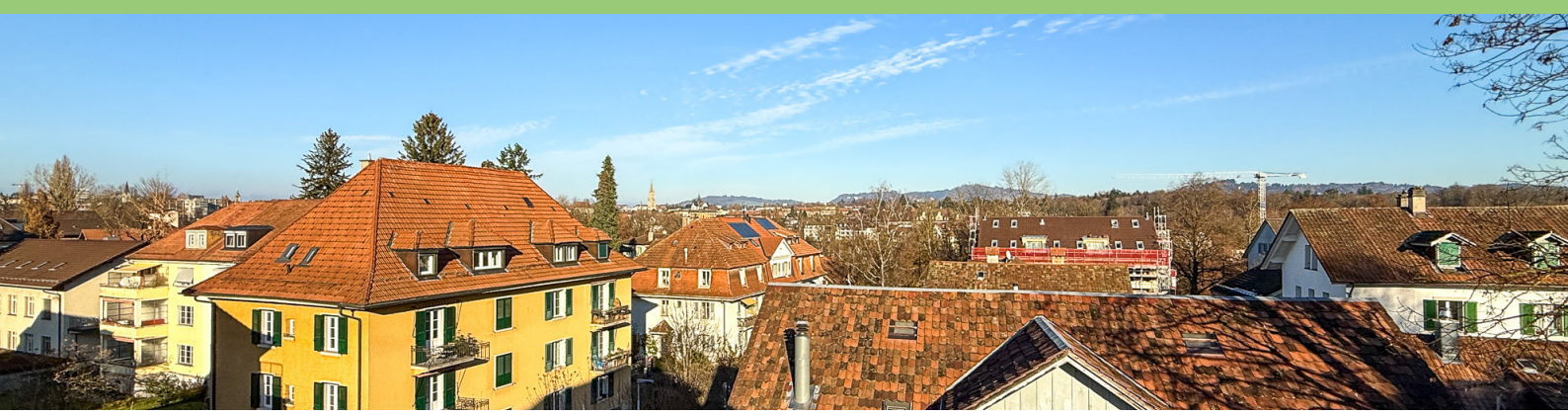










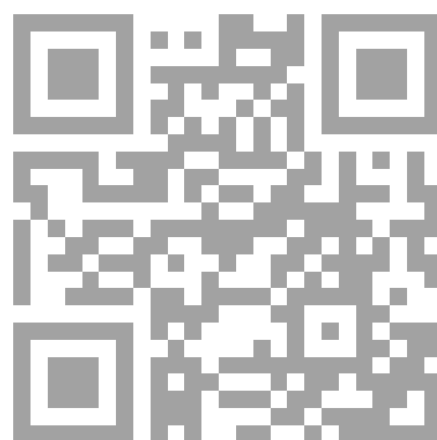




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'380'000.-
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