



# ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN GERBEGRABEN, MÜNSINGEN



**wyss**  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH



# 1

## HIGHLIGHTS

- 6 schöne Eigentumswohnungen
- 390 m<sup>2</sup> Wohnfläche total, 130 m<sup>2</sup> pro Geschoss
- 491 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

### 6-Parteienhaus

Zum Verkauf stehen 6 attraktive Eigentumswohnungen in einem schönen 3-geschossiges Wohnhaus mit Baujahr 1957 an zentraler Lage in Münsingen - in zweiter Reihe der belebten Bernstrasse mit vielen Läden, Cafés und Restaurants. Das Gebäude ist auf der Nordseite mit dem Gebäude Gerbegraben 18 zusammengebaut und auf drei Seiten freistehend. Das Gebäude besteht aus drei 3.5-Zimmerwohnungen à je 60 m<sup>2</sup> Fläche und drei 4.5-Zimmerwohnung à je 70 m<sup>2</sup> Fläche. Pro Geschoss beträgt die Wohnfläche 130 m<sup>2</sup> - es können also auch zwei Einheiten zusammengelegt werden. Den Einheiten im Hochparterre ist ein grosszügiger Gartenbereich von 55 bzw. 105 m<sup>2</sup> zugeteilt, die Einheiten im 1. und 2. Obergeschoss verfügen über schöne Balkone (5 m<sup>2</sup>) Richtung Westen mit Blick ins Quartier / Richtung Aare / Belpberg. Im Untergeschoss befinden sich die individuellen Kellerabteile, die Waschküche sowie ein Veloabstellraum und im Dachgeschoss die Estrichabteile. Das Grundstück ist 491 m<sup>2</sup> gross.

Das Gebäude mit Baujahr 1957 wurde laufend und gut instand gehalten. In den letzten Jahren erfolgten die Gesamtanierungen von drei Einheiten (Einheiten EG links und beide Einheiten im 1.OG). Die Sanierungen der Einheiten ist gut auf den Gebäudecharakter abgestimmt, erfolgte mit viel Liebe zum Detail und wurde sehr stilvoll ausgeführt. Der Ausbaustandard der übrigen drei Einheiten (Einheiten EG links sowie beide Einheiten im 2.OG) erfolgte zwischen 1995 und 2005 (in Einheit im 2.OG ohne die Nasszellen). Im 2023 wurde die Ölheizung / Tank ausgebaut und ein Anschluss ans Fernwärmenetz der Gemeinde erstellt. Zudem wurde in den letzten Jahren die Hauseingangstüre, alle Wohnungstüren sowie alle Sonnenstoren auf den Balkonen ersetzt und das Treppenhaus saniert. Der Estrichboden ist isoliert. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand.

### Lage

Die Liegenschaft ist wunderbar ruhig und doch sehr zentral gelegen in Münsingen. In Gehdistanz liegen alle Infrastrukturangebote der Gemeinde wie dem Schulzentrum Rebacker mit Kita, Kindergarten, Primar- und Oberstufe, der Bushaltestelle „Münsingen Chäsi“ (Dorfbus), dem Bahnhof Münsingen sowie alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Bank- und Postfiliale, Restaurants und Café's. Zudem liegt der idyllische autofreie Schlosspark Münsingen in Gehdistanz.

- 2 -



# 2

## FACTS

### Adresse

Gerbegraben 18A  
3110 Münsingen

### Übernahmetermine

Nach Absprache

### Grundbuch

GS Nr. 1694 (Stammgrundstück)  
GS Nr. 1694-1-6 (Wohnungen)

### Richtpreise

GS Nr. 1694-1: CHF 550'000.- (EG links)  
GS Nr. 1694-2: CHF 390'000.- (EG rechts)  
GS Nr. 1694-3: CHF 490'000.- (1.OG links)  
GS Nr. 1694-4: CHF 420'000.- (1.OG rechts)  
GS Nr. 1694-5: CHF 460'000.- (2.OG links)  
GS Nr. 1694-6: CHF 390'000.- (2.OG rechts)  
Ganze Liegenschaft: CHF 2'650'000.-

### Eigenmietwerte

Da die Liegenschaft vermietet ist, existieren noch keine Eigenmietwerte. Bei Selbstnutzen der Wohnungen werden die Eigenmietwerte nach der Anmeldung im Grundbuch von der Steuerverwaltung festgesetzt.

### GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 1'749'000.-  
letzte Schätzung: 2016  
Kubatur: 2'112 m<sup>3</sup>

### Altlasten-Kataster / Gefahrenzone

Keine Einträge

### Heizsystem

- Raumwärme: Fernwärmeheizung (Unterstation), Verteilung mittels Raumradiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort Heizung

### Jährliche Kosten

- Heizkosten: CHF 10'000.-
  - Strom/Wasser/Abwasser/Kehricht: CHF 3'000.-
  - Hauswartung: CHF 2'500.-
  - Umgebung / Winterdienst: CHF 3'500.-
  - Versicherungen: CHF 3'000.-
  - Verwaltung: CHF 5'000.-
  - Unterhalt: CHF 5'000.-
- > CHF 32'000.- pro Jahr  
(ganzes Haus, 3-Jahres-Schnitt)

### Aktuelle Mietzinsen

- Einheit EG links: CHF 16'560.-
- Einheit EG rechts: CHF 13'320.-
- Einheit 1.OG links: CHF 16'560.-
- Einheit 1.OG rechts: CHF 15'480.-
- Einheit 2.OG links: CHF 16'560.-
- Einheit 2.OG rechts: CHF 13'440.-

### Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten

- 2024: Sanierung Einheit EG links
- 2023: Ersatz Heizsystem; Wechsel von Öl- auf Fernwärmeheizung, Ersatz Warmwasserboiler
- 2022: Isolation Kellerdecke Veloraum
- 2021: Installation Wäschecardsystem
- 2019: Malerarbeiten Einheiten EG links und rechts
- 2017: Sanierung Einheit 1.OG links, Dämmung Estrichboden, Schliesssystem Veloraum, Ersatz alle Wohnungstüren und Balkonstoren, Sanierungsarbeiten Treppenhaus
- 2016: Sanierung Einheit 1.OG rechts, Malerarbeiten Treppenhaus und Einheit 2.OG links, Ersatz Geschirrspüler und Herd Einheit 2.OG links
- 1995 - 2005: Sanierung Einheiten EG rechts und beide Einheiten 2.OG (ohne Nasszellen)
- 1957: Baujahr



# 3 LAGE

Münsingen ist eine attraktive Gemeinde im Zentrum des Aaretals zwischen den Städten Bern und Thun und zählt rund 12'000 EinwohnerInnen. Die Gemeinde Münsingen weist eine städtische Infrastruktur auf und zeichnet sich trotzdem durch viele ruhige Wohnlagen mit hoher Qualität aus. Die Naherholungsgebiete entlang der Aare mit dem Parkbad, die umliegenden Wälder sowie diverse Sportanlagen liegen in unmittelbarer Umgebung. Die Bushaltestelle „Münsingen, Chäsi“ (A) (Linie 162) mit direkten Verbindungen zum Bahnhof Münsingen (B) ist in 50 m erreichbar. Der Bahnhof Münsingen liegt in rund 500 m Distanz zur Liegenschaft. Ab dem Bahnhof Münsingen (S-Bahnlinie 1) ist der Bahnhof Thun in rund 15 Fahrminuten und der Bahnhof Bern in 17 Fahrminuten erreichbar. Stündlich frequentiert wird der Bahnhof Münsingen zudem vom RegioExpress (Bern-Brig-Domodossola) mit einer Fahrzeit nach Bern bzw. Thun von nur 9 Minuten.

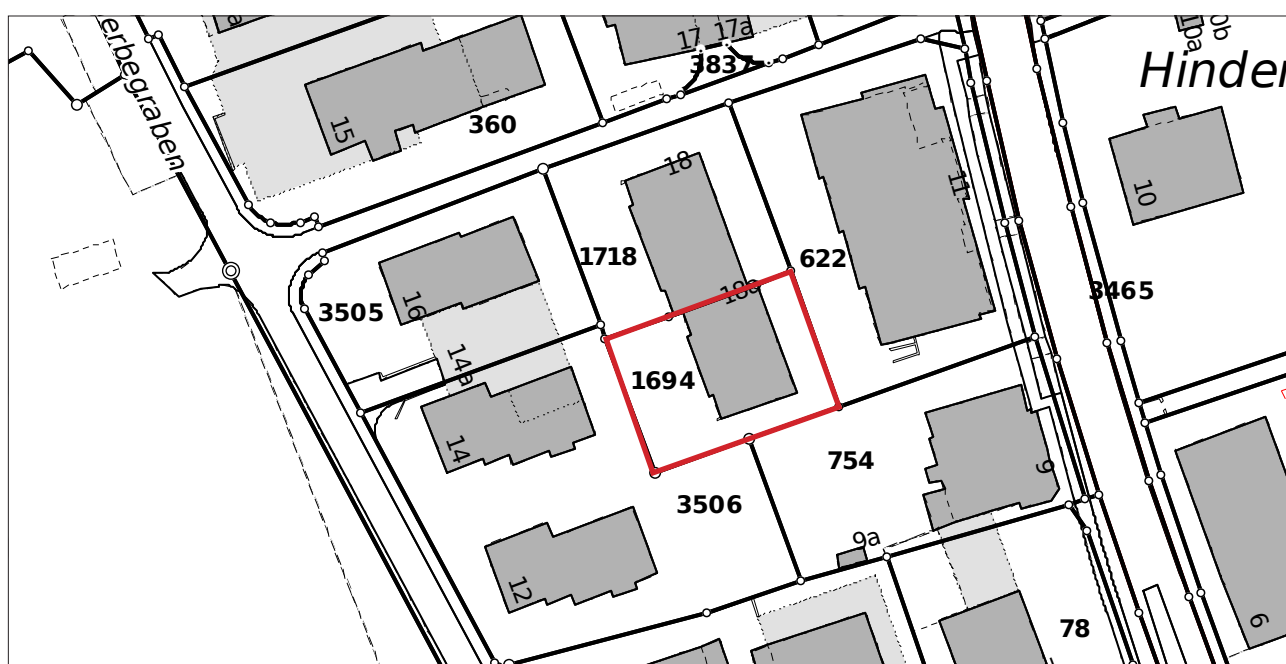
In Gehdistanz zur Liegenschaft liegt zudem der autofreie Schlosspark (C) und das Schulzentrum Rebacker (D) (Kindertagesstätte, Kindergarten, Primarschule und Oberstufe). Auch das Zentrum (E) von Münsingen mit allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und den beiden alten Gasthäusern Bären und Löwen ist in wenigen Gehminuten (300 m) erreichbar. Zudem liegt die Liegenschaft nahe der Bernstrasse mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, der Raiffeisenbank und der Post. Durch die Lage in „zweiter Reihe“ ist vom Verkehr so gut wie nichts zu hören.





# 4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	GS Nr. 1694 (Stammgrundstück) GS Nr. 1694-1 (Einheit EG links), WQ 211 / 1'000 GS Nr. 1694-2 (Einheit EG rechts), WQ 166 / 1'000 GS Nr. 1694-3 (Einheit 1.OG links), WQ 167 / 1'000 GS Nr. 1694-4 (Einheit 1.OG rechts), WQ 145 / 1'000 GS Nr. 1694-5 (Einheit 2.OG links), WQ 167 / 1'000 GS Nr. 1694-6 (Einheit 2.OG rechts), WQ 144 / 1'000
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	- (L) Kanalisationsdurchleitungsrecht zug. div. GS (1957, 1963) - (R) Abwasserleitungsrecht zul. div GS (1957) - (R) Fusswegrecht zul. GS 622 (1970) - (R+L) Wegrecht zul./zug. GS 1718 (2016)
Grundlasten	Keine





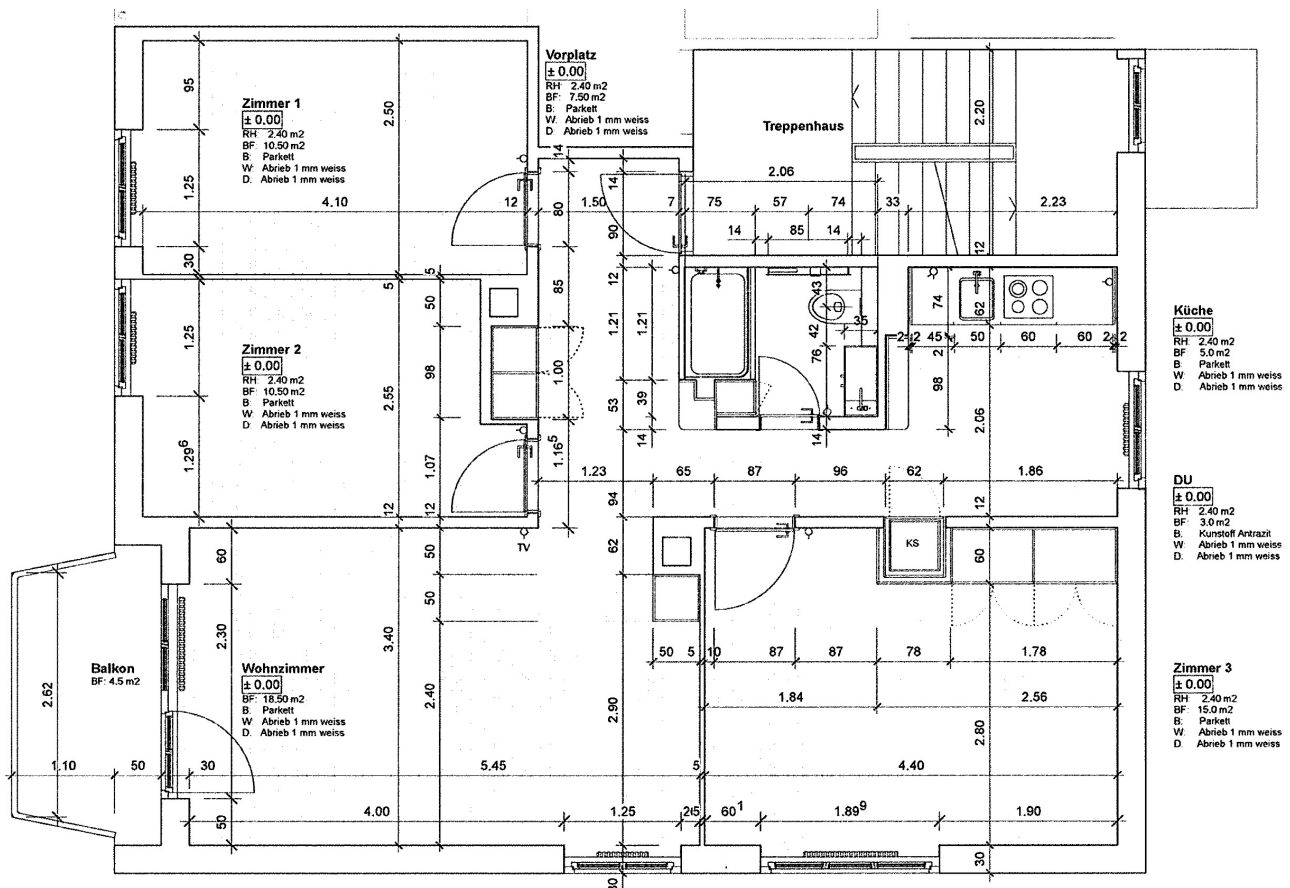
# 5 Einheit EG links

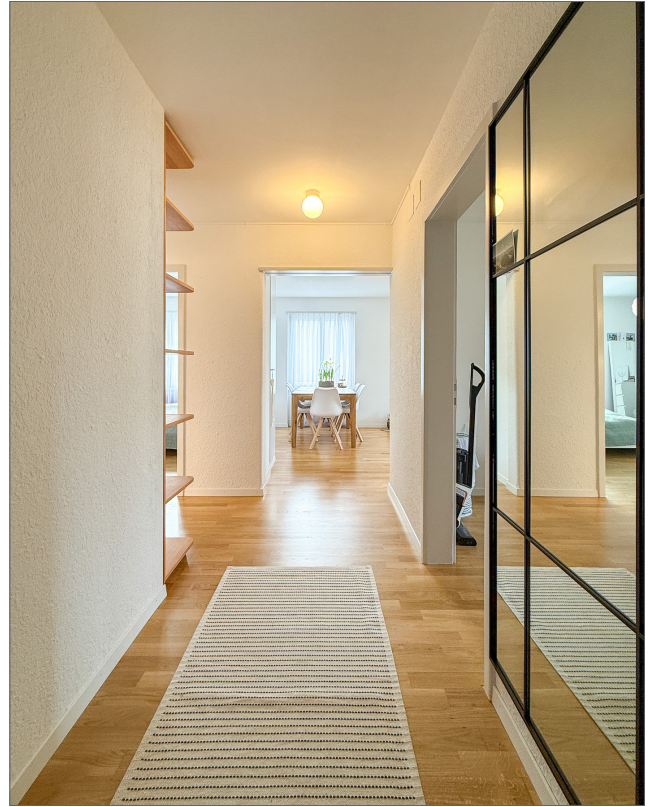
## Kennzahlen:

- 4-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 1694-1)
- Lage im Hochparterre
- 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 105 m<sup>2</sup> eigener Gartenanteil
- Keller- (6 m<sup>2</sup>) & Estrichabteil (13 m<sup>2</sup>)
- 211 / 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 550'000.-

## Unterhaltsarbeiten:

- 2024 Gesamtsanierung Innenausbau
- 2023 Anschluss Gebäude an Fernwärmeheizung, Ersatz Boiler
- 2022 Isolation Kellerdecke Veloraum
- 2017 Dämmung Estrichboden, Ersatz Wohnungstüre und Balkonstoren, Sanierung Treppenhaus











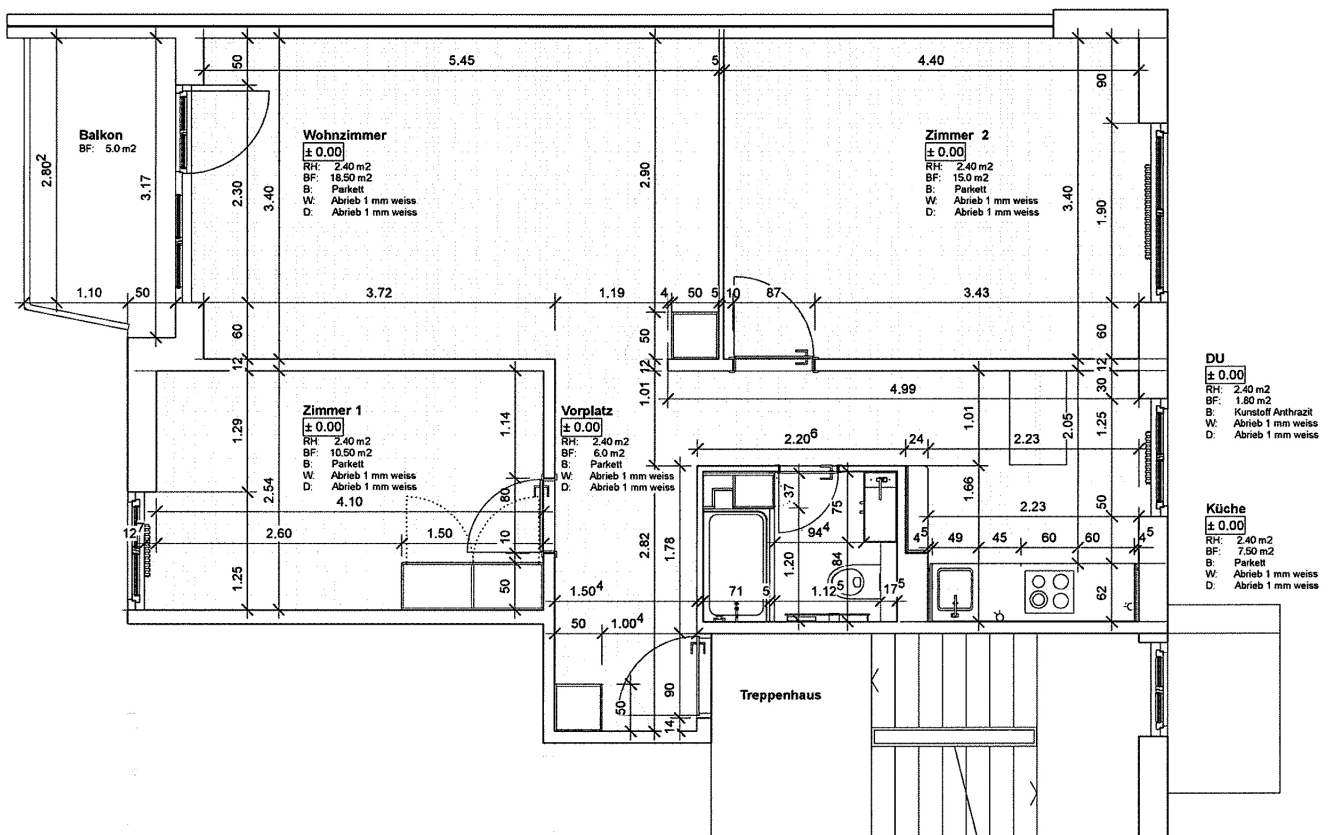
# 6 Einheit EG rechts

## Kennzahlen:

- 3-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 1694-2)
- Lage im Hochparterre
- 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 55 m<sup>2</sup> eigener Gartenanteil
- Keller- (5 m<sup>2</sup>) & Estrichabteil (9 m<sup>2</sup>)
- 166 / 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 390'000.-

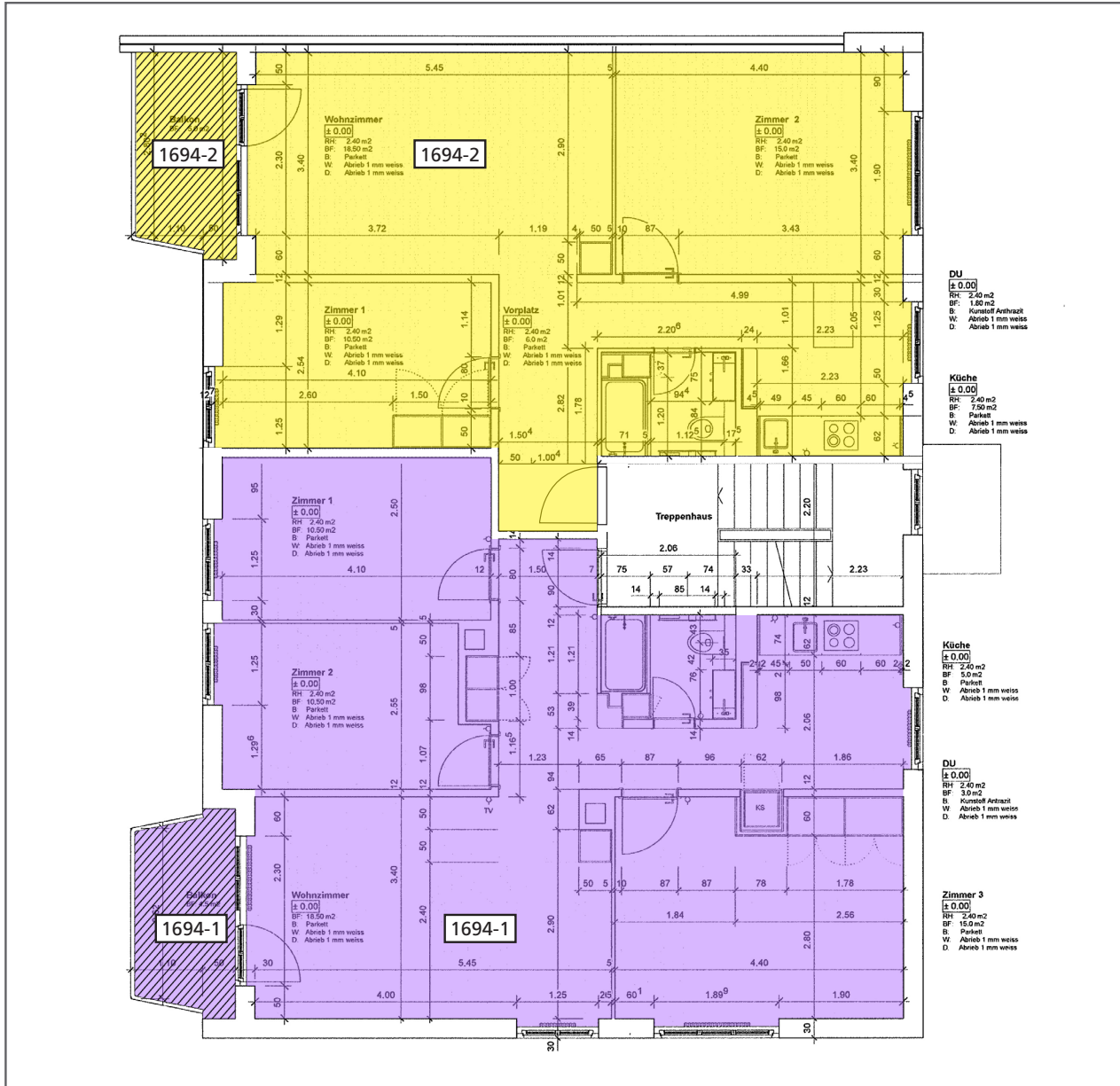
## Unterhaltsarbeiten:

- 2023 Anschluss Gebäude an Fernwärmeheizung, Ersatz Boiler
- 2022 Isolation Kellerdecke Veloraum
- 2019 Malerarbeiten Wohnung
- 2017 Dämmung Estrichboden, Ersatz Wohnungstüre und Balkonstoren, Sanierung Treppenhaus
- 2005 Sanierung Innenausbau Wohnung (ohne Nasszelle)









## ERDGESCHOSS



EINHEIT 1694-1  
 ERDGESCHOSS L



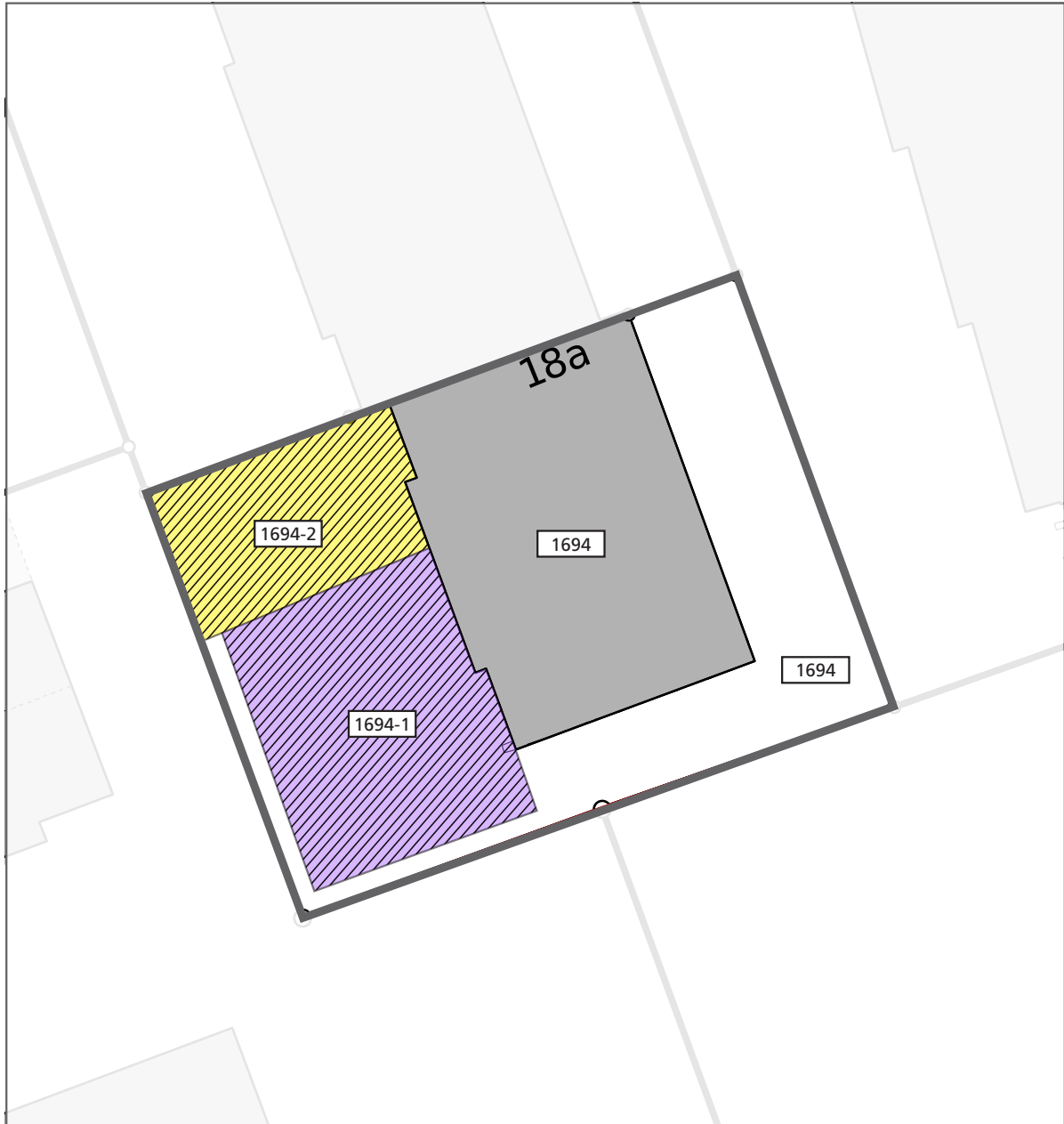
EINHEIT 1694-1  
 ERDGESCHOSS L  
 SONDERNUTZUNGSRECHT



EINHEIT 1694-2  
 ERDGESCHOSS R



EINHEIT 1694-2  
 ERDGESCHOSS R  
 SONDERNUTZUNGSRECHT



## UMGEBUNG



EINHEIT 1694-1  
ERDGESCHOSS L  
SONDERNUTZUNGSRECHT



EINHEIT 1694-2  
ERDGESCHOSS R  
SONDERNUTZUNGSRECHT

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

- 14 -



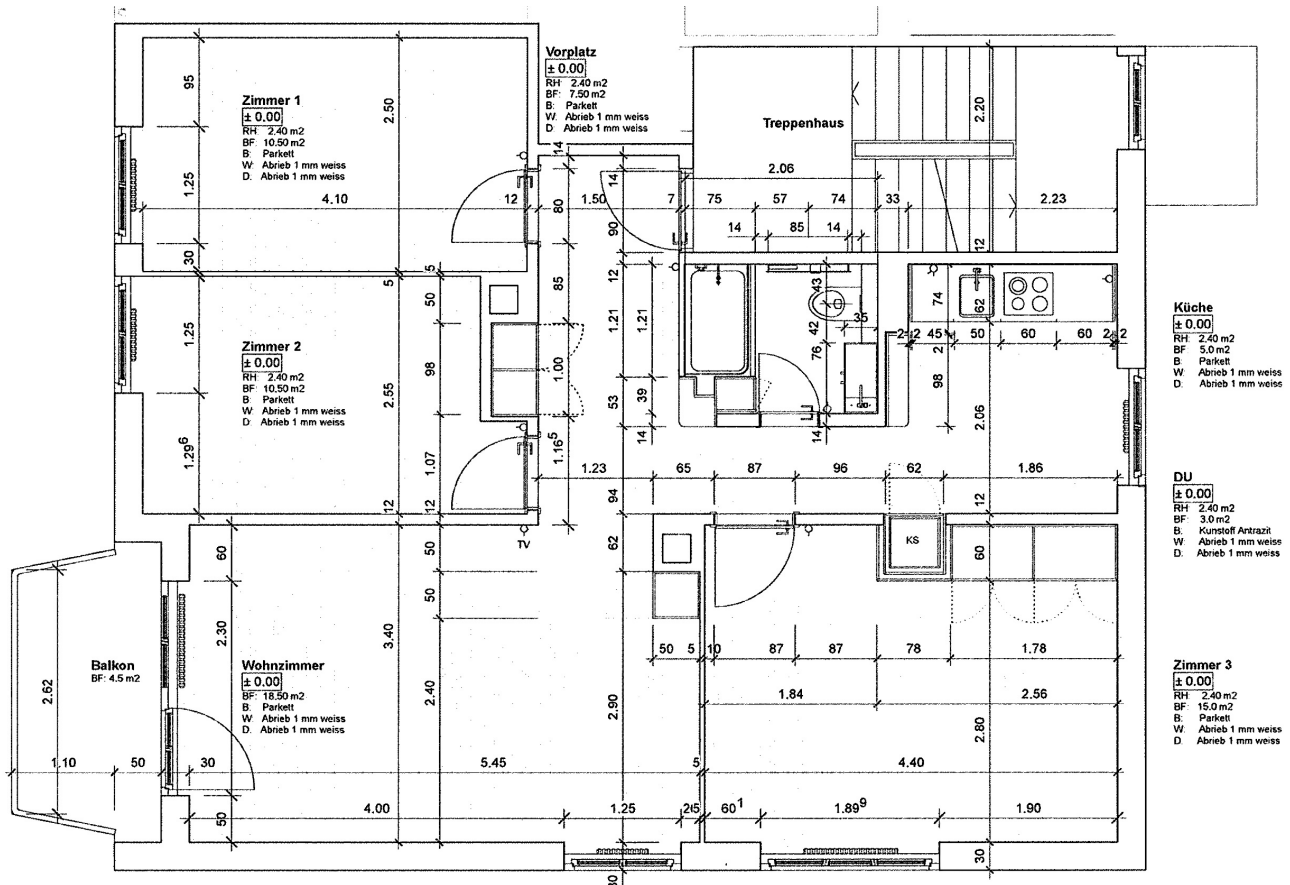
# 7 Einheit 1.OG links

## Kennzahlen:

- 4-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 1694-3)
- Lage im 1. Obergeschoss
- 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4.5 m<sup>2</sup> Westbalkon
- Keller- (5 m<sup>2</sup>) & Estrichabteil (13 m<sup>2</sup>)
- 167 / 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 490'000.-

## Unterhaltsarbeiten:

- 2023 Anschluss Gebäude an Fernwärmeheizung, Ersatz Boiler
- 2022 Isolation Kellerdecke Veloraum
- 2017 Gesamtanierung Innenausbau, Ersatz Wohnungstüre und Balkonstore, Dämmung Estrichboden, Sanierung Treppenhaus











# 8

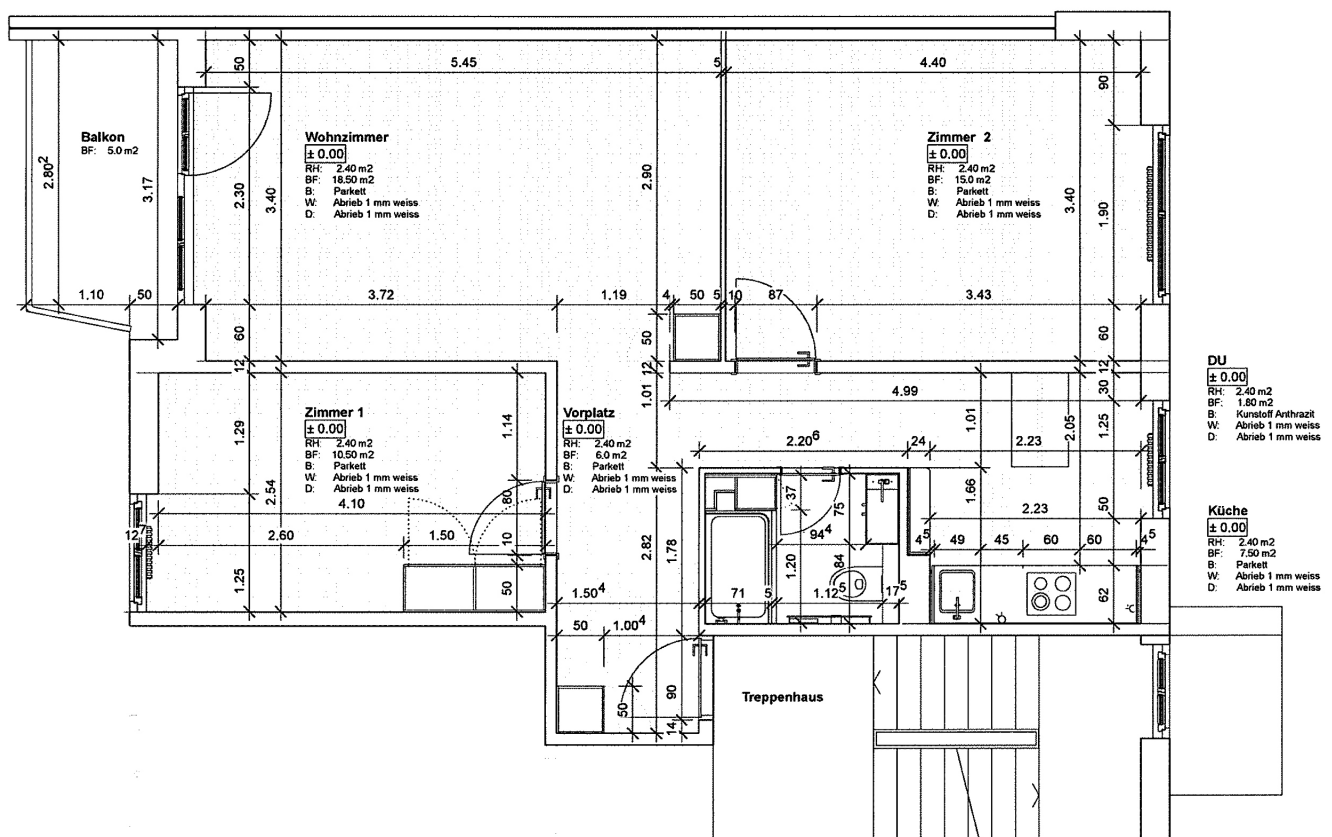
## Einheit 1.OG rechts

### Kennzahlen:

- 3-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 1694-4)
- Lage im 1. Obergeschoss
- 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 m<sup>2</sup> Westbalkon
- Keller- (6 m<sup>2</sup>) & Estrichabteil (9 m<sup>2</sup>)
- 145 / 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 420'000.-

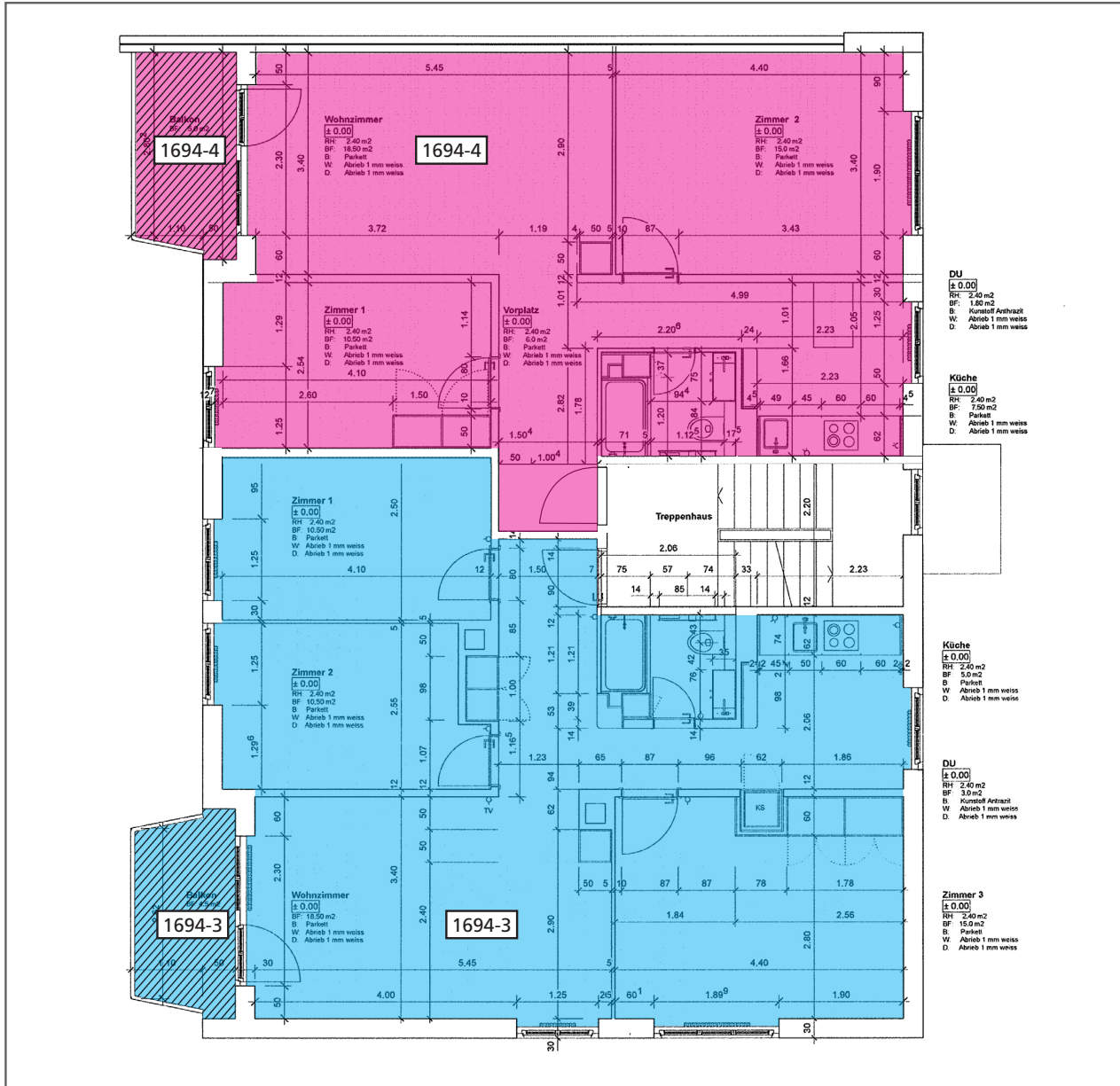
### Unterhaltsarbeiten:

- 2023 Anschluss Gebäude an Fernwärmeheizung, Ersatz Boiler
- 2022 Isolation Kellerdecke Veloraum
- 2017 Dämmung Estrichboden, Ersatz Wohnungstüre und Balkonstoren, Sanierung Treppenhaus
- 2016 Gesamtanierung Innenausbau Wohnung









## 1. OBERGESCHOSS



EINHEIT 1694-3  
1. OBERGESCHOSS L

EINHEIT 1694-4  
1. OBERGESCHOSS R



EINHEIT 1694-3  
1. OBERGESCHOSS L  
SONDERNUTZUNGSRECHT

EINHEIT 1694-4  
1. OBERGESCHOSS R  
SONDERNUTZUNGSRECHT



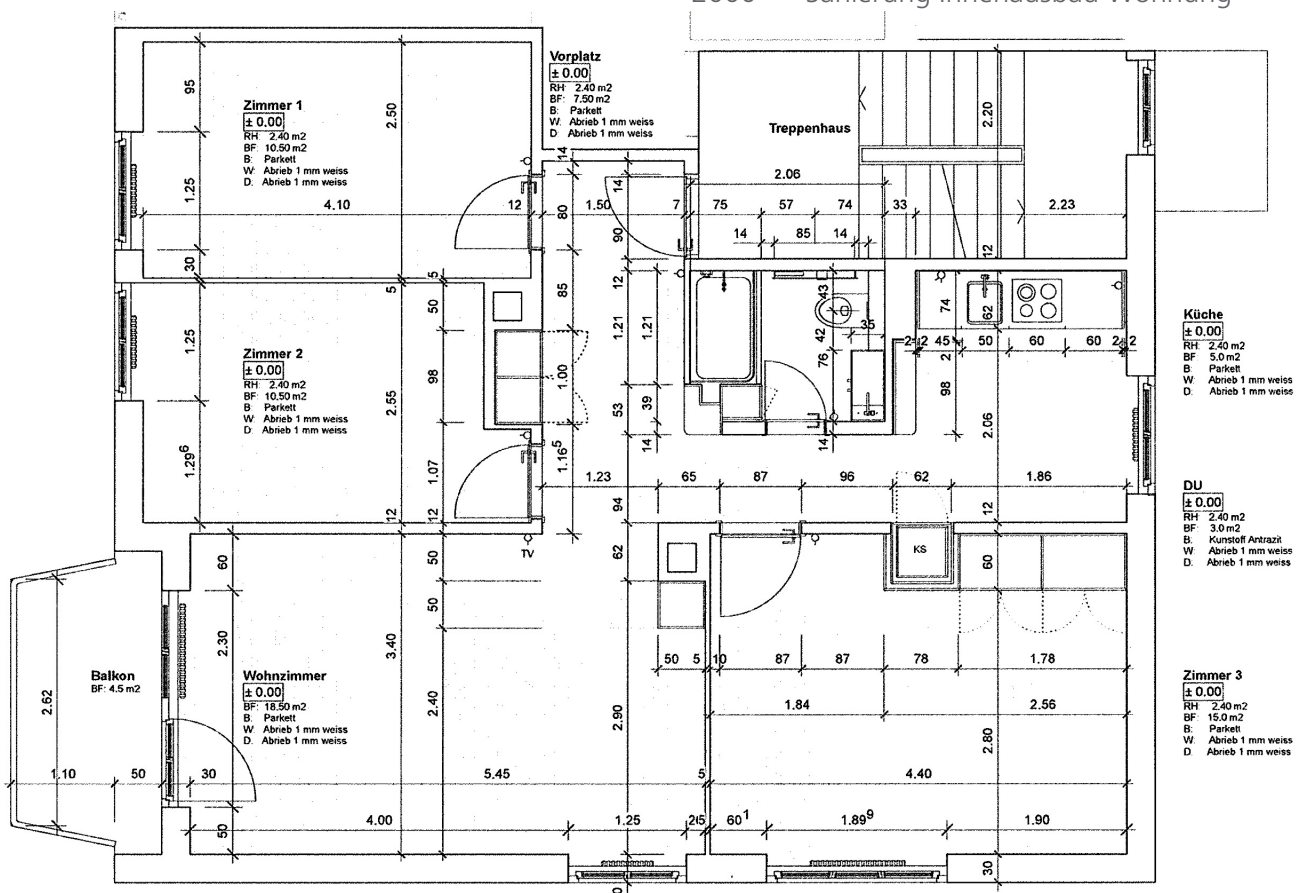
# 9 Einheit 2.OG links

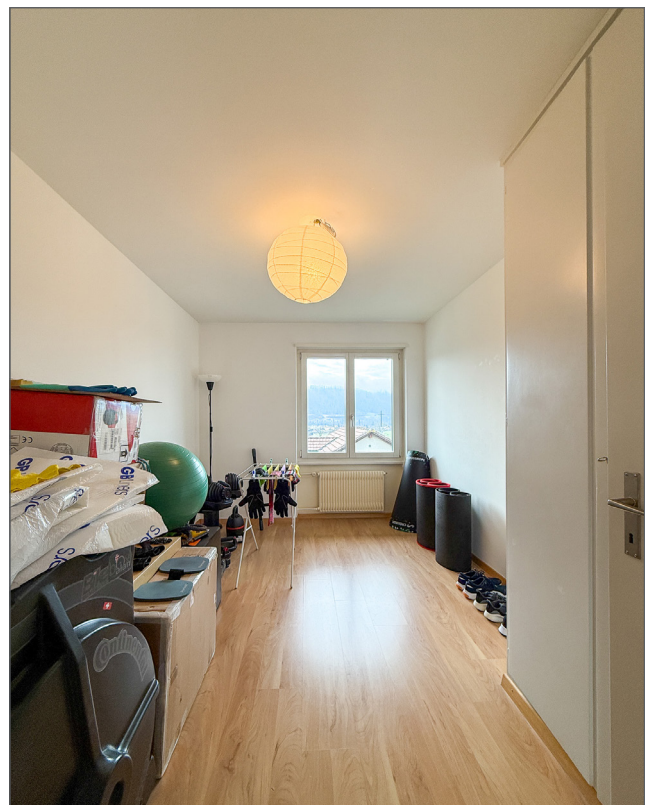
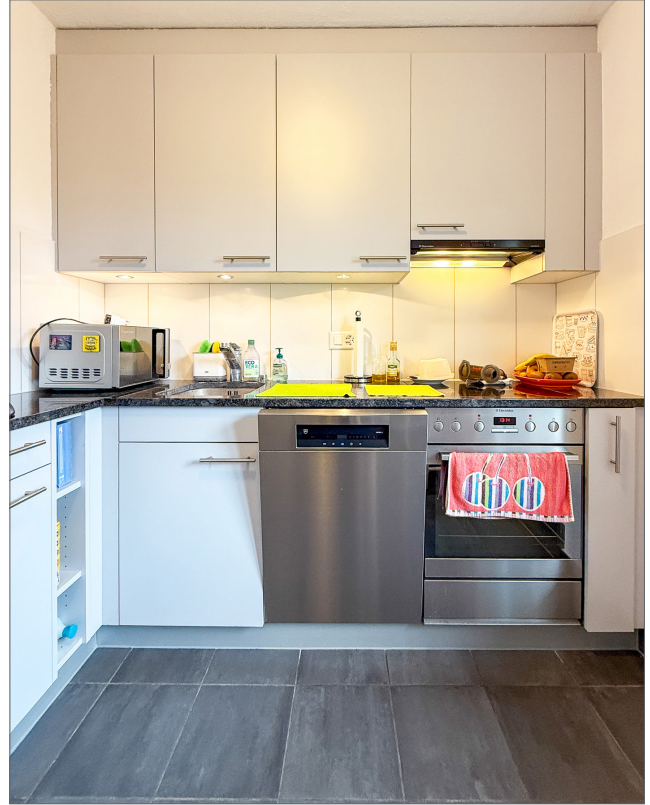
## Kennzahlen:

- 4-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 1694-5)
- Lage im 2. Obergeschoss
- 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4.5 m<sup>2</sup> Westbalkon
- Keller- (5 m<sup>2</sup>) & Estrichabteil (13 m<sup>2</sup>)
- 167 / 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 460'000.-

## Unterhaltsarbeiten:

- 2023 Anschluss Gebäude an Fernwärmeheizung, Ersatz Boiler
- 2022 Isolation Kellerdecke Veloraum
- 2017 Dämmung Estrichboden, Ersatz Wohnungstüre und Balkonstoren, Sanierung Treppenhaus
- 2016 Malerarbeiten Wohnung, Ersatz Geschirrspüler und Herd
- 2000 Sanierung Innenausbau Wohnung











# 10

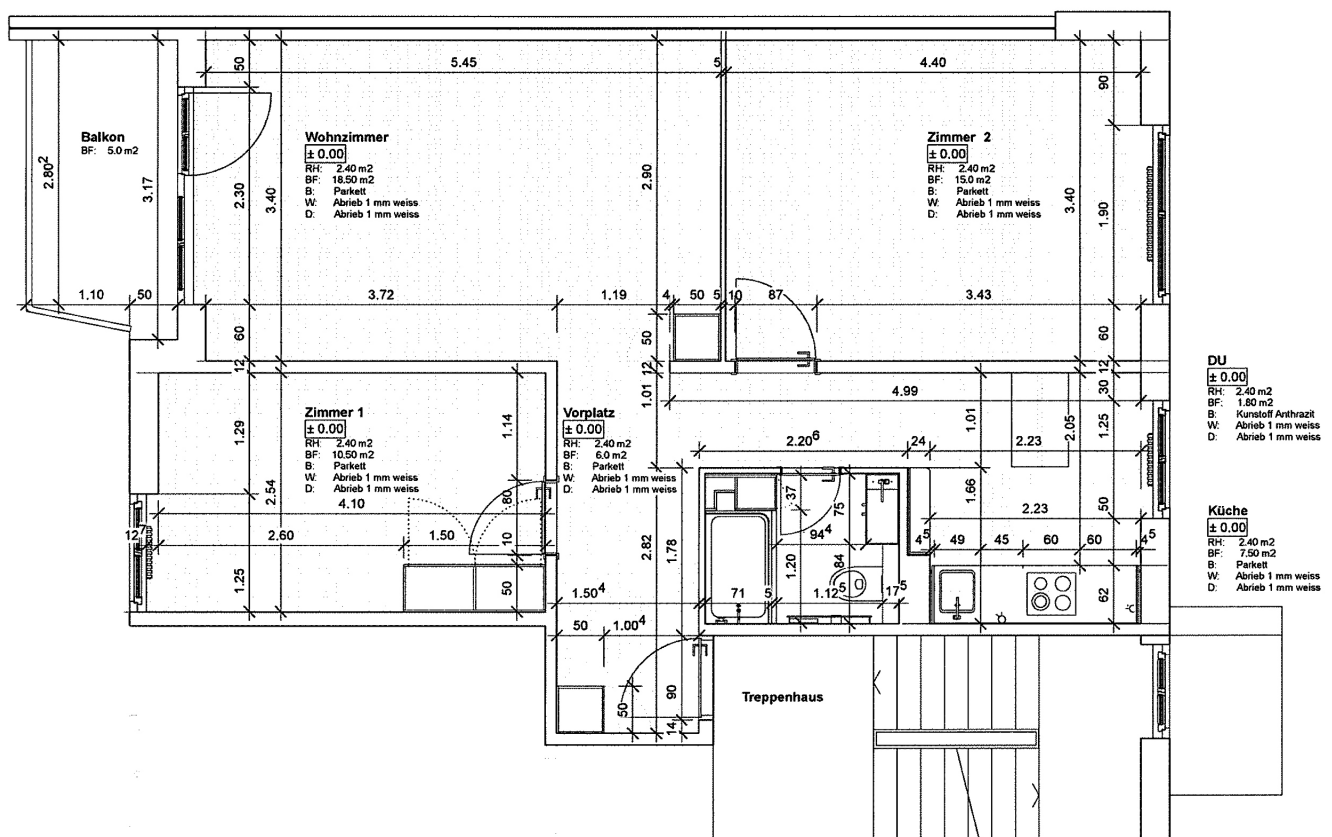
## Einheit 2.OG rechts

### Kennzahlen:

- 3-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 1694-6)
- Lage im 2. Obergeschoss
- 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 m<sup>2</sup> Westbalkon
- Keller- (6 m<sup>2</sup>) & Estrichabteil (9 m<sup>2</sup>)
- 144/ 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 390'000.-

### Unterhaltsarbeiten:

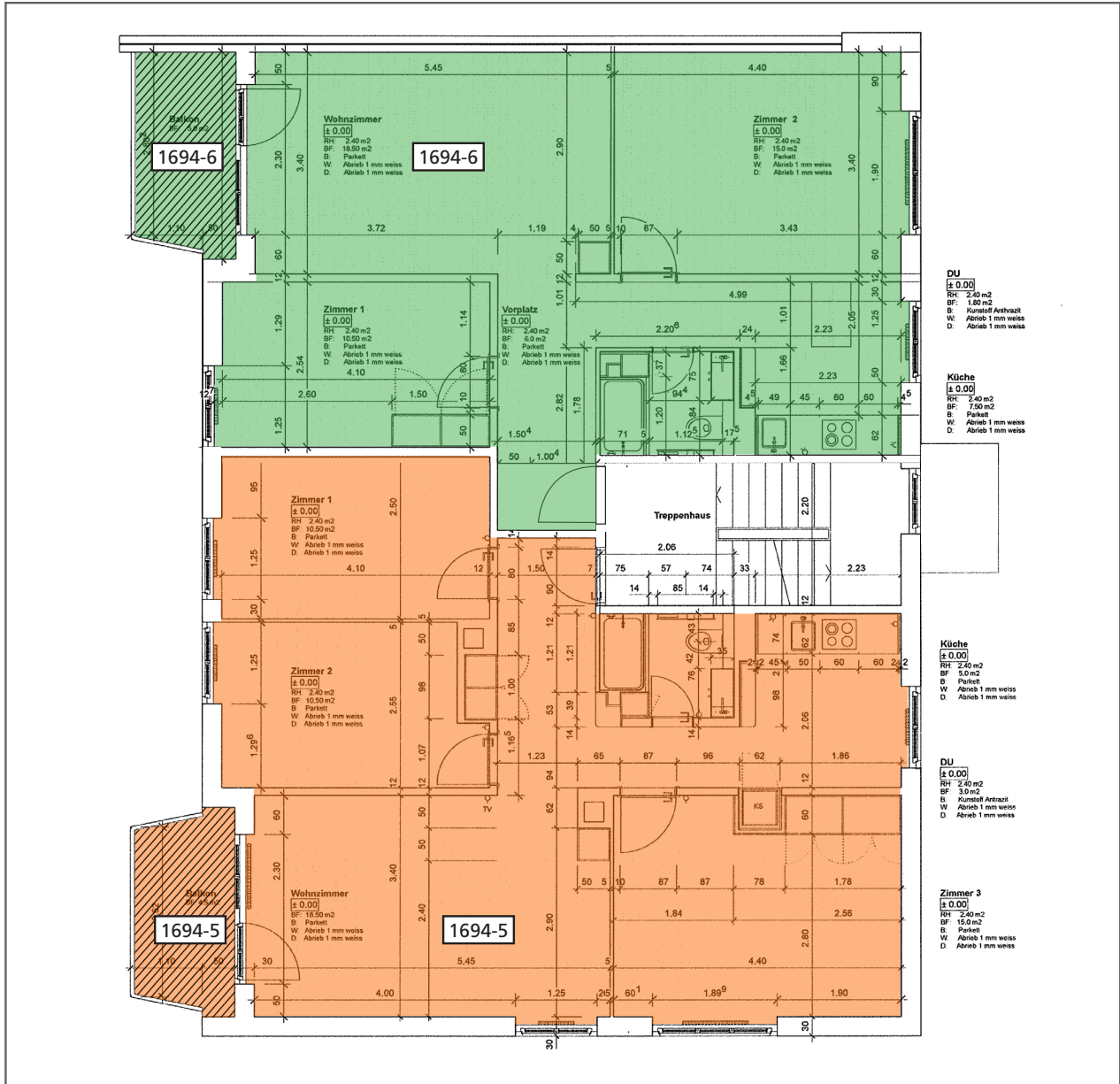
- 2023 Anschluss Gebäude an Fernwärmeheizung, Ersatz Boiler
- 2022 Isolation Kellerdecke Veloraum
- 2017 Dämmung Estrichboden, Ersatz Wohnungstüre und Balkonstoren, Sanierung Treppenhaus
- 2000 Sanierung Innenausbau Wohnung (ohne Nasszelle)







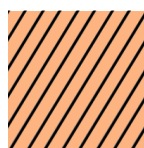




## 2. OBERGESCHOSS



EINHEIT 1694-5  
2. OBERGESCHOSS L



EINHEIT 1694-5  
2. OBERGESCHOSS L  
SONDERNUTZUNGSRECHT



EINHEIT 1694-6  
2. OBERGESCHOSS R



EINHEIT 1694-6  
2. OBERGESCHOSS R  
SONDERNUTZUNGSRECHT



# 11 IMPRESSIONEN ganzes Haus

















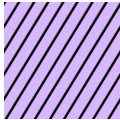
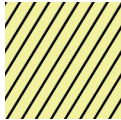
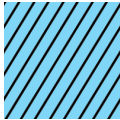







# 12 ZUTEILUNGSPLAN KELLER

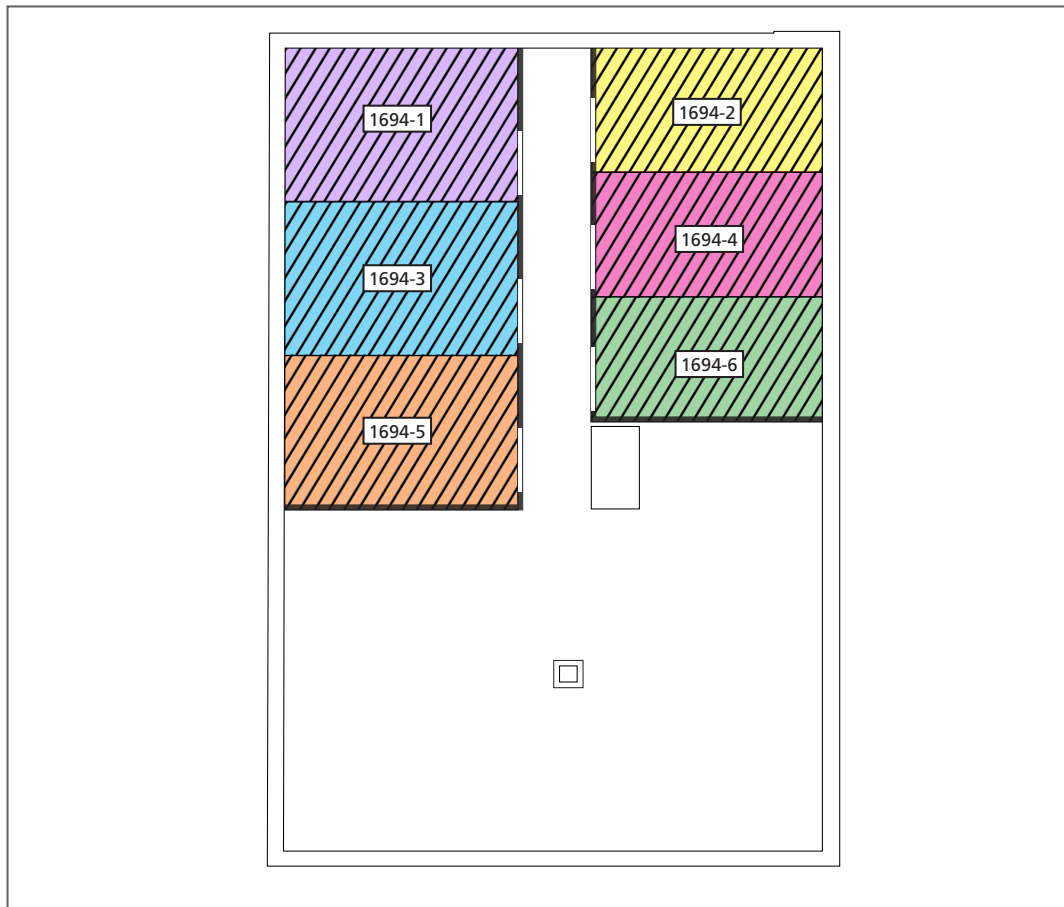


## UNTERGESCHOSS / KELLER



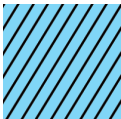



	EINHEIT 1694-1 ERDGESCHOSS L SONDERNUTZUNGSRECHT		EINHEIT 1694-2 ERDGESCHOSS R SONDERNUTZUNGSRECHT
	EINHEIT 1694-3 1. OBERGESCHOSS L SONDERNUTZUNGSRECHT		EINHEIT 1694-4 1. OBERGESCHOSS R SONDERNUTZUNGSRECHT
	EINHEIT 1694-5 2. OBERGESCHOSS L SONDERNUTZUNGSRECHT		EINHEIT 1694-6 2. OBERGESCHOSS R SONDERNUTZUNGSRECHT



# 13 ZUTEILUNGSPLAN ESTRICH



## DACHGESCHOSS / ESTRICH

	EINHEIT 1694-1 ERDGESCHOSS L SONDERNUTZUNGSRECHT		EINHEIT 1694-2 ERDGESCHOSS R SONDERNUTZUNGSRECHT
	EINHEIT 1694-3 1. OBERGESCHOSS L SONDERNUTZUNGSRECHT		EINHEIT 1694-4 1. OBERGESCHOSS R SONDERNUTZUNGSRECHT
	EINHEIT 1694-5 2. OBERGESCHOSS L SONDERNUTZUNGSRECHT		EINHEIT 1694-6 2. OBERGESCHOSS R SONDERNUTZUNGSRECHT







Luftbild mit Parzellengrenzen

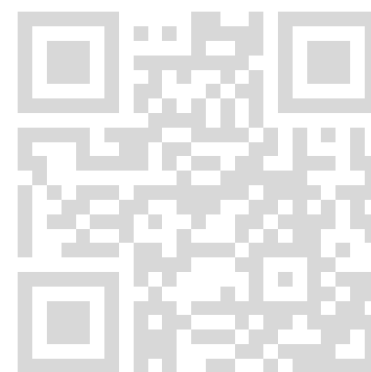




# 14 KONTAKT

## Richtpreise

Ganze Liegenschaft:	CHF 2'650'000.-
Einheit EG links:	CHF 550'000.-
Einheit EG rechts:	CHF 390'000.-
Einheit 1.OG links:	CHF 490'000.-
Einheit 1.OG rechts:	CHF 420'000.-
Einheit 2.OG links:	CHF 460'000.-
Einheit 2.OG rechts:	CHF 390'000.-



## Kontakt

Michel Wyss  
Wyss Liegenschaften GmbH  
Parkstrasse 6  
3084 Wabern

## E-mail

[team@wyssliegenschaften.ch](mailto:team@wyssliegenschaften.ch)

## Telefon

031 / 534 00 14

## Besichtigung

nach Vereinbarung