



MEHRFAMILIENHAUS MIT 6 WOHNUNGEN REBACKER, MÜNSINGEN





1 HIGHLIGHTS

- 443 m² Wohnfläche (6 Wohneinheiten)
- 4 Garagen und ein Veloraum
- 911 m² Grundstücksfläche

6-Parteienhaus

Die Liegenschaft am Rebackerweg 4 mit Baujahr 1964 liegt an idealer Wohnlage im Quartier Rebacker in Münsingen. Das Gebäude besteht aus drei Vollgeschossen, einem Dachstock sowie einem Anbau im unteren Grundstücksteil mit 4 Garagen und einem praktischen Veloraum. Das Grundstück liegt an leichter Hanglage, deshalb liegt das Sockelgeschoss auf der Südwestseite über Terrain und beherbergt eine schöne 2-Zimmer-Gartenwohnung und ein praktisches 1.5-Zimmer-Studio, ebenfalls mit Gartensitzplatz. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich je zwei grosszügige 4-Zimmerwohnungen mit 85 bzw. 90 m² Wohnfläche, jede Einheit mit schönem Westbalkon. Total beläuft sich die beheizte Wohnfläche auf 443 m². Zu jeder Einheit gehört ein Keller und ein Estrichabteil.

Die Kellerabteile, die Waschküche, der Trocknungsraum sowie die Haustechnik liegen im hinteren Bereich des Sockelgeschosses. Die Bausubstanz ist massiv (Backstein), die Fassade ist verputzt, das Satteldach mit Ziegeleindeckung. Geheizt wird mit einer Ölheizung, der Tank ist erdverlegt neben dem Garagengebäude (Tankfassung 15'000 Liter). Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und befindet sich in einem guten Zustand (siehe allgemeine Unterhaltsarbeiten Kapitel 2 oder pro Einheit unter den jeweiligen Wohnungskapitel). Die Liegenschaft ist seit 1994 im Stockwerkeigentum organisiert. Die Wohnungen können einzeln gekauft oder die Liegenschaft kann als Ganzes erworben werden. Der jährliche Mietertrag beläuft sich aktuell auf CHF 84'240.- netto.

Grundstück

Die Parzelle ist 911 m² gross. Der Gebäudezugang erfolgt via Westen über eine Treppenanlage. Im unteren Grundstücksteil befinden sich die 4 Garagen / der Veloraum. Da das Grundstück an leichter Südwesthanglage liegt, befindet sich die Liegenschaft wunderbar erhöht gegenüber dem Rebackerweg und alle Wohnungen haben eine schöne Sicht ins Grüne und Richtung Berge. Der ebene Bereich vor dem Gebäude besteht aus den beiden Gartensitzplätzen für die EG-Wohnungen, einer schönen grosszügigen Grünfläche und einem Sitzplatz mit kleinem Spielplatz für das ganze Haus. Die Hangbereiche sind schön und vielseitig bepflanzt mit vielen Sträuchern und Bäumen (Birke und Ahorn).

- 2 -



2 FACTS

Adresse

Rebackerweg 4
3110 Münsingen

Übernahmetermin

Nach Absprache

Grundbuch

GS Nr. 2088 (Stammgrundstück)
GS Nr. 2088-1-6 (Wohnungen)
GS Nr. 2088-7-10 (Garagen)

Amtliche Werte (Steuerjahr 2020)

GS Nr. 2088-1: CHF 146'990.-
GS Nr. 2088-2: CHF 109'450.-
GS Nr. 2088-3: CHF 234'500.-
GS Nr. 2088-4: CHF 218'930.-
GS Nr. 2088-5: CHF 218'910.-
GS Nr. 2088-6: CHF 218'930.-
GS Nr. 2088-7-10: CHF 10'840.- pro Garage

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 1'445'900.-
letzte Schätzung: 2004
Kubatur: 2'070 m³

Altlasten-Kataster / Gefahrenzone

Keine Einträge

Nebenkosten

Heizkosten: CHF 7'500.- pro Jahr
Serviceabo Heizung: CHF 800.- pro Jahr
Allgemeinstrom: CHF 1'500.- pro Jahr
Wasser/Abwasser: CHF 1'750.- pro Jahr
Hauswartung inkl. Umgebung: CHF 5'200.- pro Jahr
Kehricht/Grüngutgebühr: CHF 750.- pro Jahr

Betriebskosten

Versicherungen: CHF 2'100.- pro Jahr
Liegenschaftsteuer: CHF 1'200.- pro Jahr
Verwaltung: CHF 4'800.- pro Jahr
Unterhaltskosten: CHF 12'000.- pro Jahr*
* Zahlen aus Kennwerten geschätzt

Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Raumradiatoren, Tankfassung 15'000 L, Tank erdverlegt neben Garagengebäude
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort Heizungs

Unterhaltsarbeiten (ganzes Haus)

2024: Spülung Sickerleitungen
2023: Ersatz Sonnerie
2022: Malerarbeiten Briefkastenanlage, Malerarbeiten Eingangsbereich aussen
2021: Ersatz Hauseingangstüre
2020: Malerarbeiten Tor Veloraum und Garagentore
2018: Malerarbeiten Treppenhaus und Keller inkl. Türen und Schränke, Sanierung Treppengeländer. Ersatz Beleuchtung Treppenhaus, Elektroarbeiten
2017: Ersatz Waschmaschine und Tumbler
2014: Sanierung alle Fensterläden
2011: Ersatz Heizung und Boiler
2009: Dämmung Kellerdecke und Estrichboden
2007: Fenstersanierung und Ersatz Wohnungseingangstüren ganze Liegenschaft
1964: 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, Bärenmatte“ (A) (Linie 162 und 168) mit direkten Verbindungen zum Bahnhof Münsingen (B) ist in 300 m erreichbar. Der Bahnhof Münsingen liegt in rund 750 m Distanz zur Liegenschaft (10 Gehminuten). Ab dem Bahnhof Münsingen (S-Bahn S1) ist der Bahnhof Thun in rund 15 Fahrminuten und der Bahnhof Bern in 17 Fahrminuten erreichbar.

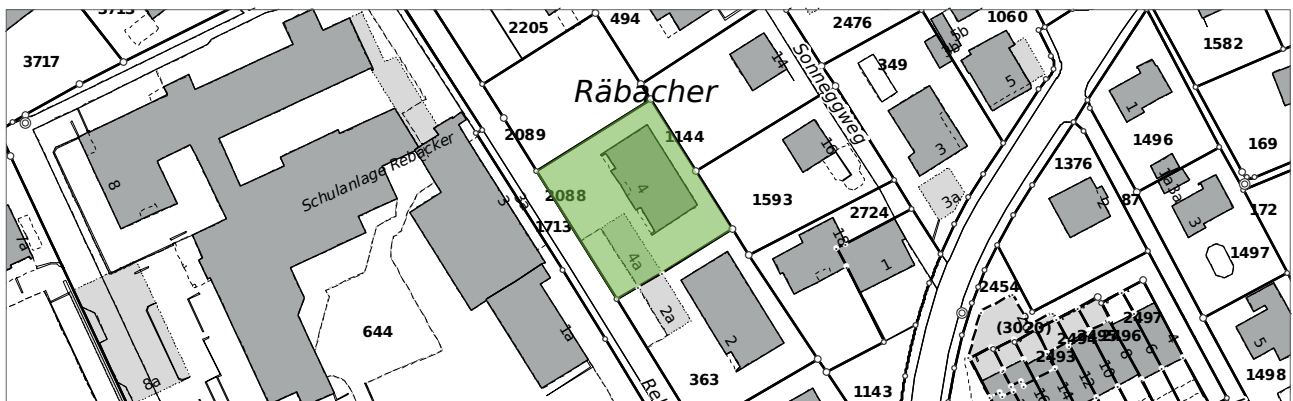
In Gehdistanz zur Liegenschaft liegt das Schulzentrum Rebacker (C) (Kindertagesstätte, Kindergarten, Primarschule und Oberstufe). Auch das Zentrum (D) von Münsingen mit allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und den beiden alten Gasthäusern Bären und Löwen ist in 7 Gehminuten (500 m) erreichbar.





4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	GS Nr. 2088 (Stammgrundstück) GS Nr. 2088-1 (Eigentumswohnung EG rechts) GS Nr. 2088-2 (Eigentumswohnung EG links) GS Nr. 2088-3 (Eigentumswohnung 1. OG rechts) GS Nr. 2088-4 (Eigentumswohnung 1. OG links) GS Nr. 2088-5 (Eigentumswohnung 2. OG rechts) GS Nr. 2088-6 (Eigentumswohnung 2. OG links) GS Nr. 2088-7 (Garage links Nr. 4 A) GS Nr. 2088-8 (Garage halblinks Nr. 4 A) GS Nr. 2088-9 (Garage halbrechts Nr. 4 A) GS Nr. 2088-10 (Garage rechts Nr. 4 A)
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Stammgrundstück: Stockwerkanteile verpfändet
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück: - (L) Wasserableitungsrecht zug. GS Nr. 1143 (1892) - (L) Wasserdurchleitungs- u. Teilbrunnstubenrecht zug. GS Nr. 1804 (1907) - (L) Wasserdurchleitungs- u. Brunnstubenrecht zug. GS Nr. 1804-1 (1907) - (L) Wasserdurchleitungsrecht zug. GS Nr. 1804-2 (1912) Eigentumswohnungen und Garagen (2088-1 - 2088-10): Es besteht keine Nutznießung mehr
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Stammgrundstück, Wohnungen und Garagen: Vorkaufsrecht zug. der Stockwerkeigentümer





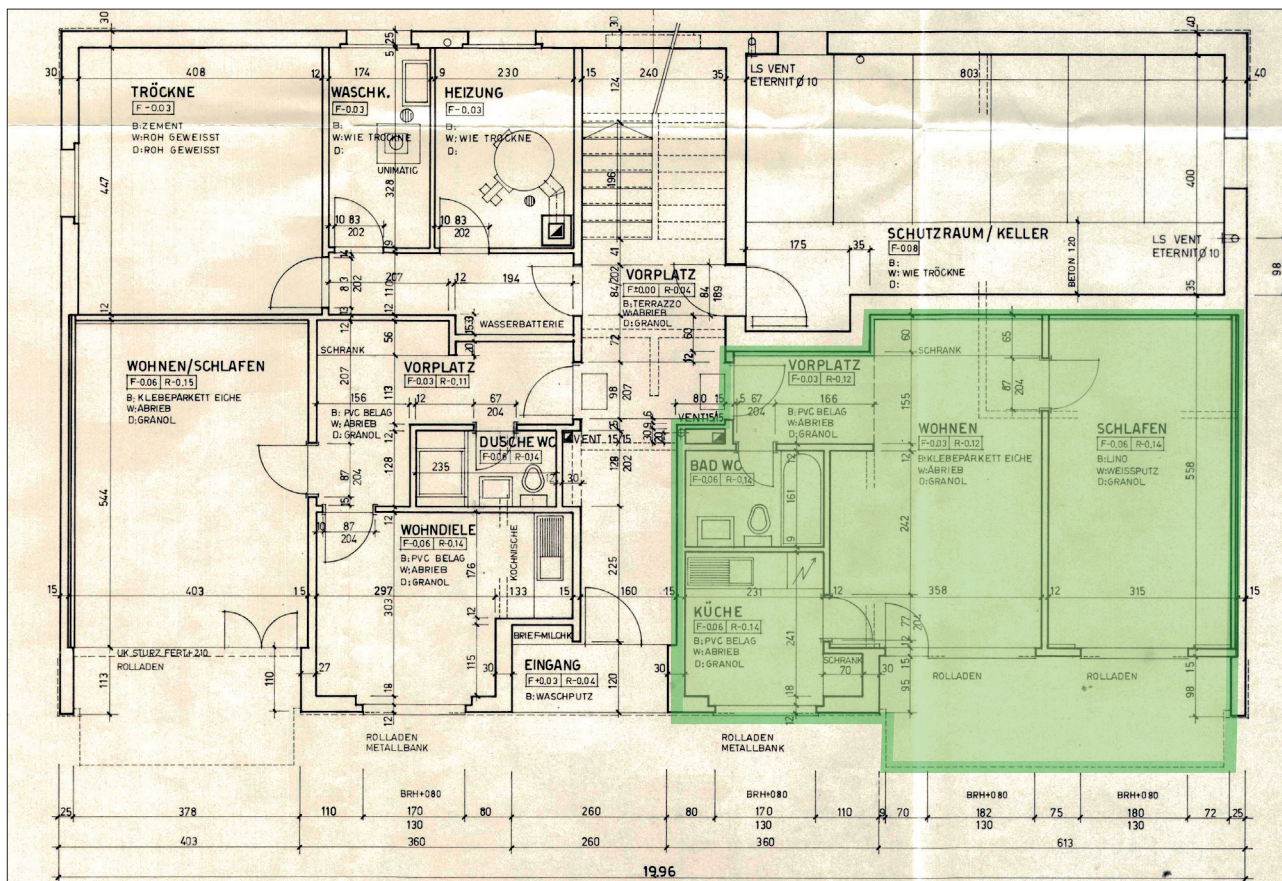
5 Einheit EG rechts

Kennzahlen:

- 2-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 2088-1)
- Lage im Erdgeschoss
- 48 m² Wohnfläche
- 12 m² gedeckter Gartensitzplatz
- Keller- und Estrichabteil
- 104.3 / 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 280'000.-
- Pfandrechte: keine

Unterhaltsarbeiten:

- 2017 Malerarbeiten ganze Wohnung
- 2016 Ersatz Badewanne durch Duschkabine
- 2007 Ersatz Fenster, Balkontüre und Wohnungseingangstüre
- 2003 Gesamtanierung Küche inkl. Geräte, Küchenboden und Wandplatten







6

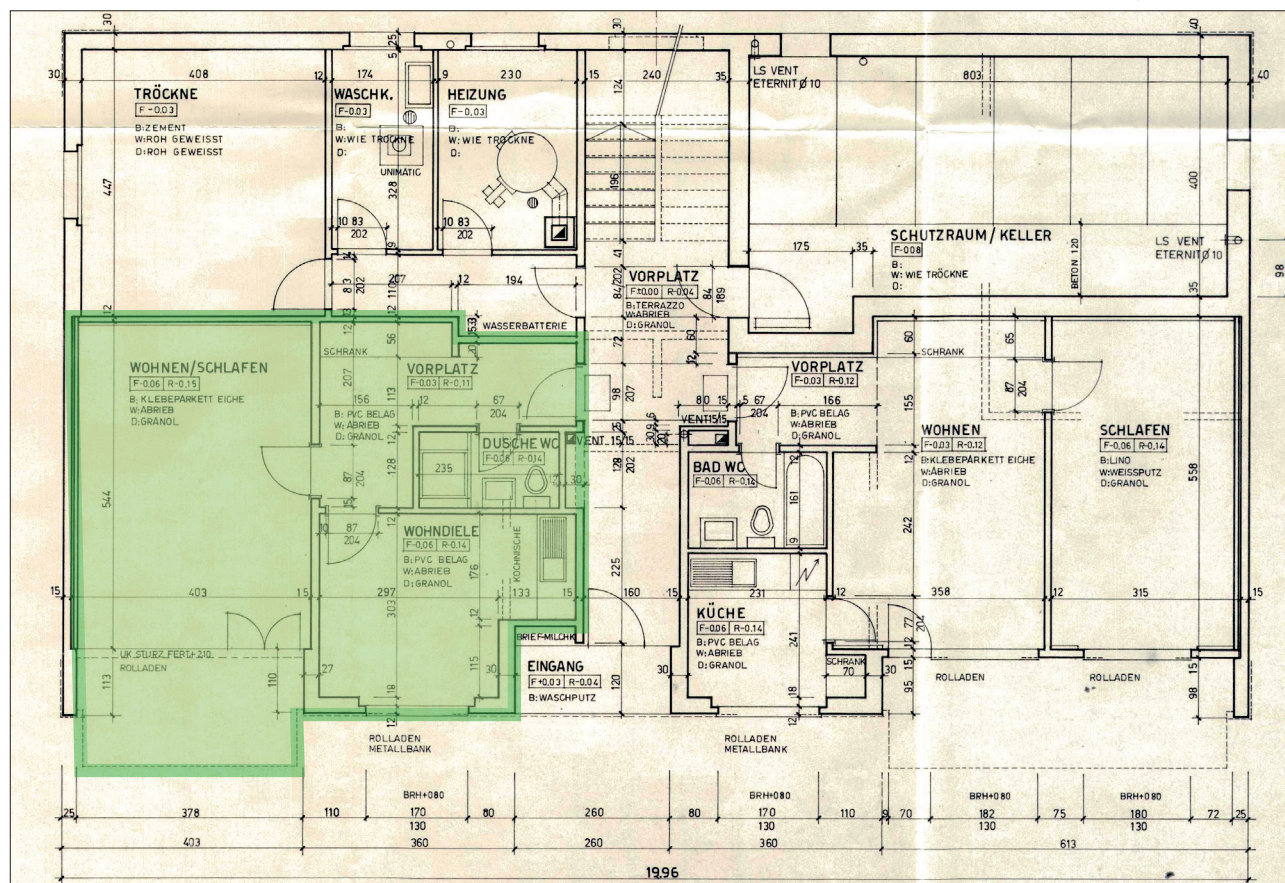
Einheit EG links

Kennzahlen:

- 1.5-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 2088-2)
- Lage im Erdgeschoss
- 44 m² Wohnfläche
- Keller- und Estrichabteil
- 8 m² gedeckter Gartensitzplatz
- 89.6 / 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 240'000.-
- Pfandrechte: keine

Unterhaltsarbeiten:

- 2016 Ersatz Kühlschranks
- 2014 Malerarbeiten ganze Wohnung
- 2010 Malerarbeiten Fenster- und Türrahmen
- 2007 Ersatz Fenster, Balkontüre und Wohnungseingangstüre. Ersatz Parkettboden Wohnraum und Entrée, Ersatz Heizkörper Küche
- 2003 Gesamtanierung Küche inkl. Geräte, Küchenboden und Wandplatten







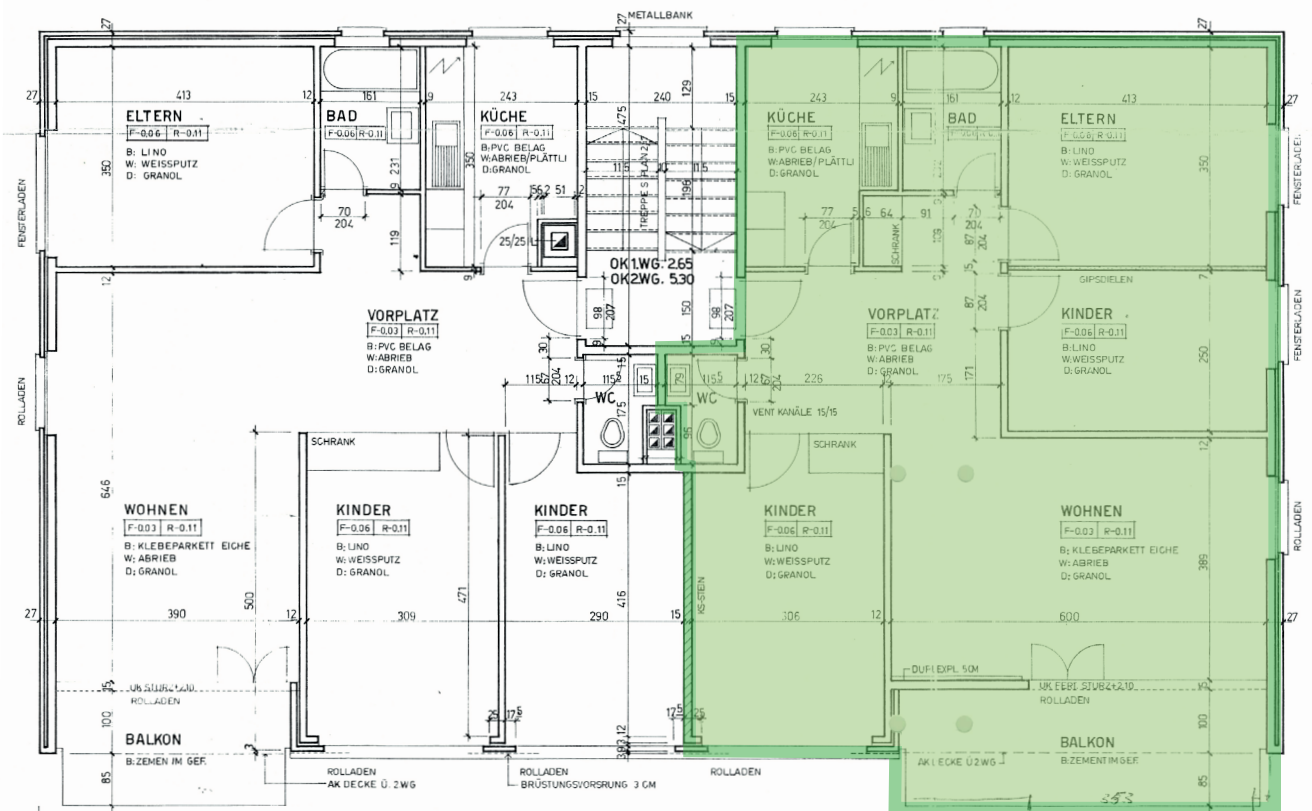
7 Einheit 1.OG rechts

Kennzahlen:

- 4-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 2088-3) 2024
- Lage im 1. Obergeschoss
- 85 m² Wohnfläche
- 11 m² Balkon
- Keller- und Estrichabteil
- 181.5 / 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 520'000.-
- Pfandrechte: keine

Unterhaltarbeiten:

- 2024 Malerarbeiten und Ersatz Fenster in Badezimmer, Ersatz Spültischmischer und Dunstabzug Küche
- 2022 Ersatz Kochfeld und Geschirrspüler
- 2018 Malerarbeiten Balkonboden, Auffrischung Parkettböden zwei Zimmer und Wohnraum, Ersatz Kühlschrank
- 2017 Ersatz Waschtisch und Mischer Bad, Malerarbeiten ganze Wohnung
- 2007 Ersatz Fenster, Balkontüre und Wohnungseingangstüre. Ersatz Parkettböden Wohnraum und Entrée, Auffrischung Parkettböden zwei Zimmer
- 2004 Gesamtanierung Küche inkl. Küchenboden







8

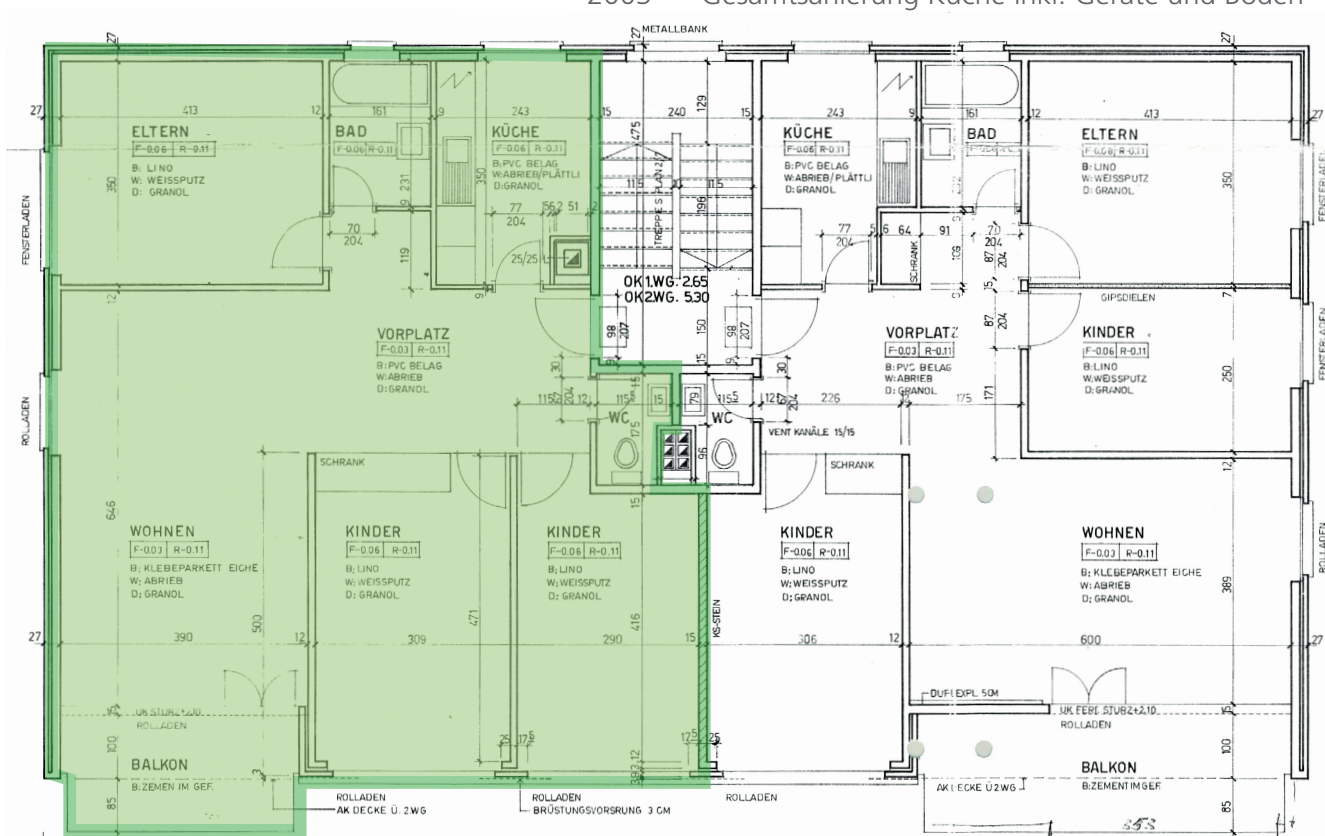
Einheit 1.OG links

Kennzahlen:

- 4-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 2088-4)
- Lage im 1. Obergeschoss
- 90 m² Wohnfläche
- 7 m² Balkon
- Keller- und Estrichabteil
- 190.3 / 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 540'000.-
- Pfandrechte: 1 Papier-Namen-Schuldbrief über CHF 150'000.-

Unterhaltsarbeiten:

- 2024 Malerarbeiten zwei Zimmer und Decke Badezimmer
- 2022 Sanierung Badezimmer inkl. Ersatz Fenster und Heizkörper, Ersatz Badewanne durch Duschkabine. Malerarbeiten Wohnzimmer und Entrée inkl. neuer Spritzputz an den Decken
- 2021 Ersatz Geschirrspüler
- 2014 Auffrischung Parkettböden und Einbauschränke, Malerarbeiten zwei Zimmer
- 2007 Ersatz Fenster, Balkontüre und Wohnungseingangstüre
- 2003 Gesamtanierung Küche inkl. Geräte und Boden







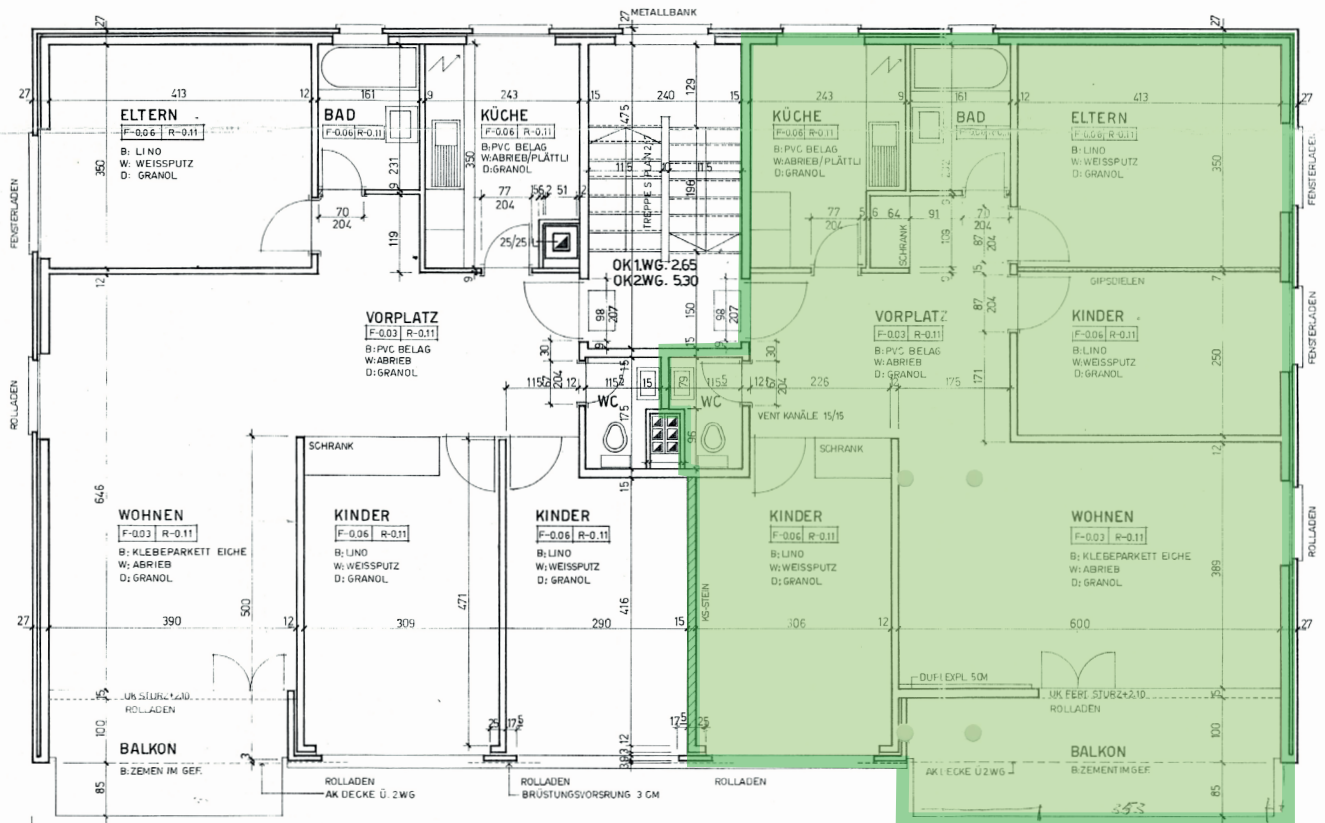
9 Einheit 2.OG rechts

Kennzahlen:

- 4-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 2088-5)
- Lage im 2. Obergeschoss
- 85 m² Wohnfläche
- 11 m² Balkon
- Keller- und Estrichabteil
- 183.7 / 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 480'000.-
- Pfandrecht: 1 Papier-Namen-Schuldbrief über CHF 222'000.-

Unterhaltsarbeiten:

- 2022 Dämmung Rollladenkästen
- 2020 Ersatz WC-Anlage durch Dusch-WC
- 2018 Reparatur Backofen
- 2016 Malerarbeiten Küche und zwei Zimmer
- 2011 Malerarbeiten und Ersatz Bodenbeläge Schlafzimmer
- 2009 Ersatz Kühlschranks
- 2007 Ersatz Fenster, Balkontüre und Wohnungseingangstüre
- 2003 Malerarbeiten ganze Wohnung







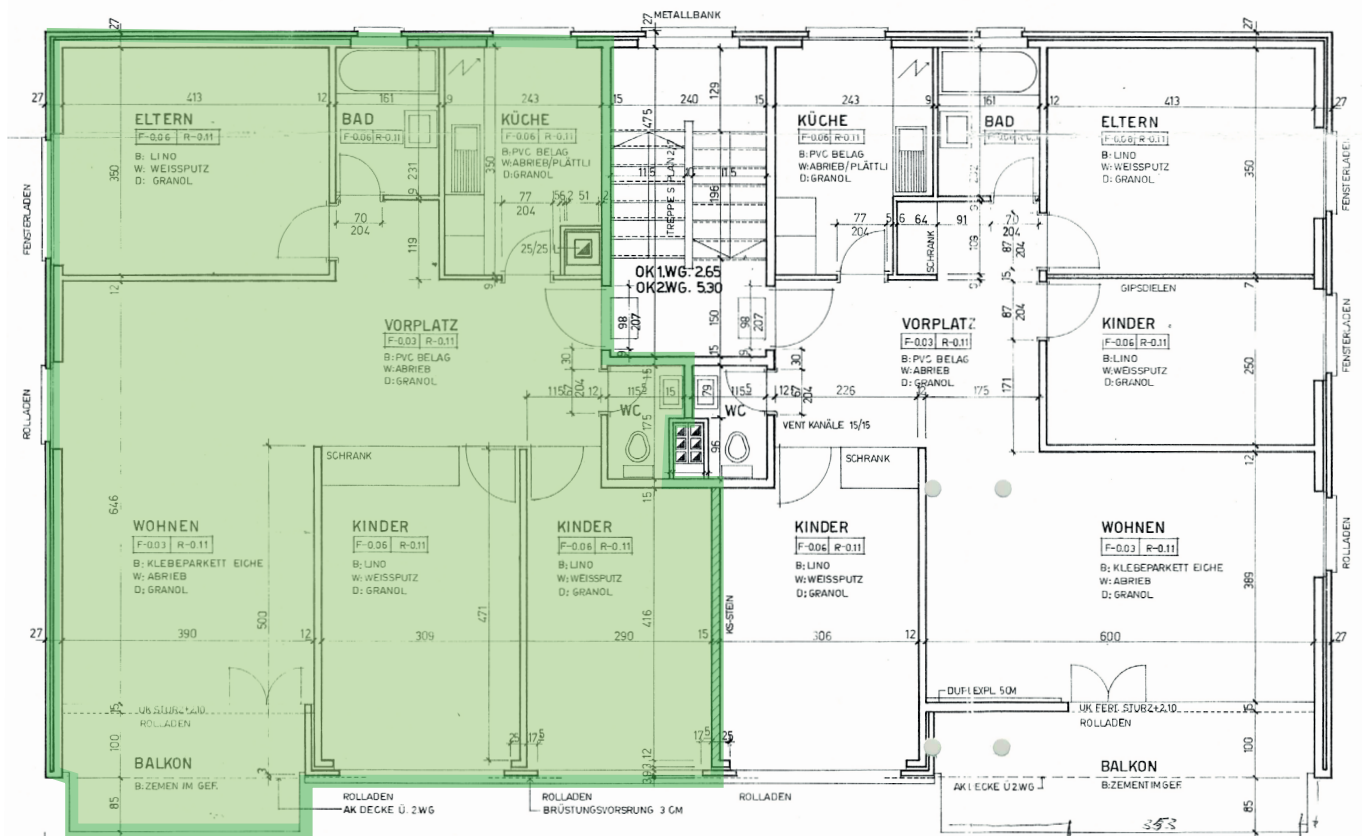
10 Einheit 2.OG links

Kennzahlen:

- 4-Zimmer-Wohnung (GS Nr. 2088-6)
- Lage im 2. Obergeschoss
- 90 m² Wohnfläche
- 7 m² Balkon
- Keller- und Estrichabteil
- 191.8 / 1'000 Wertquote am Haus
- Richtpreis: CHF 560'000.-
- Pfandrecht: 1 Papier-Namen-Schuldbrief über CHF 150'000.-

Unterhaltsarbeiten:

- 2023 Neuanstrich Wohnungseingangstüre und Einbauschränk
- 2022 Malerarbeiten ganze Wohnung inkl. Balkon
- 2021 Dämmung Rollladenkästen
- 2016 Gesamtanierung Küche inkl. Geräte und Boden, Ersatz Bodenbeläge alle Zimmer, Auffrischung Parkett Entrée und Wohnzimmer
- 2007 Ersatz Fenster, Balkontüre und Wohnungseingangstüre







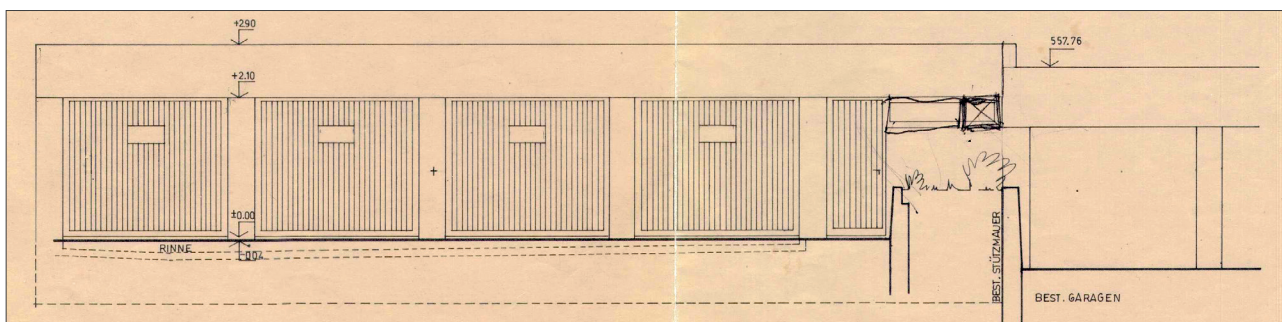
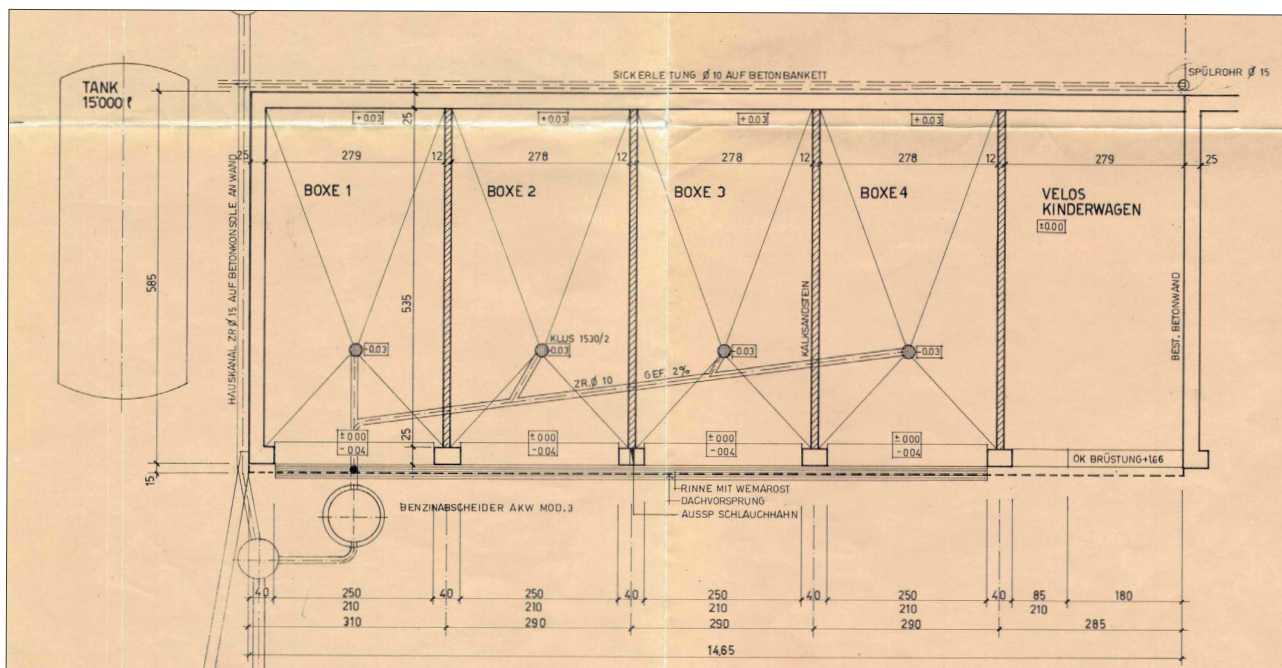
11 Garagen

Kennzahlen:

- 4 einzelne Garagenboxen
- 15 m² Nutzfläche
- Beleuchtung und Steckdose
- 14.7 / 1'000 Wertquote pro Garage
- Richtpreis: CHF 35'000.- pro Garage

Unterhaltsarbeiten:

- 2020 Malerarbeiten Garagentore und Veloraumtüre aussen
- 1964 Baujahr





12 IMPRESSIONEN ganzes Haus



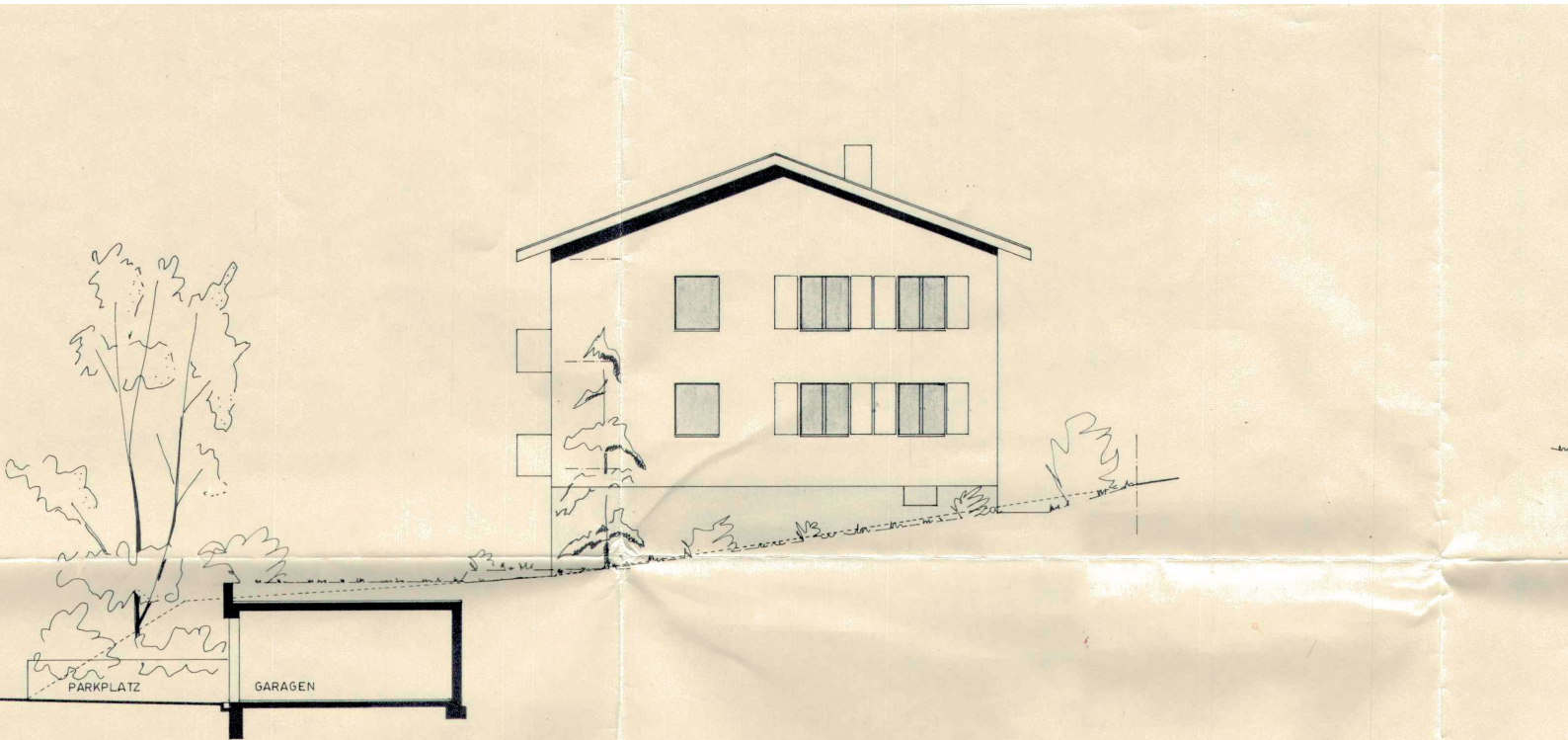
- 19 -



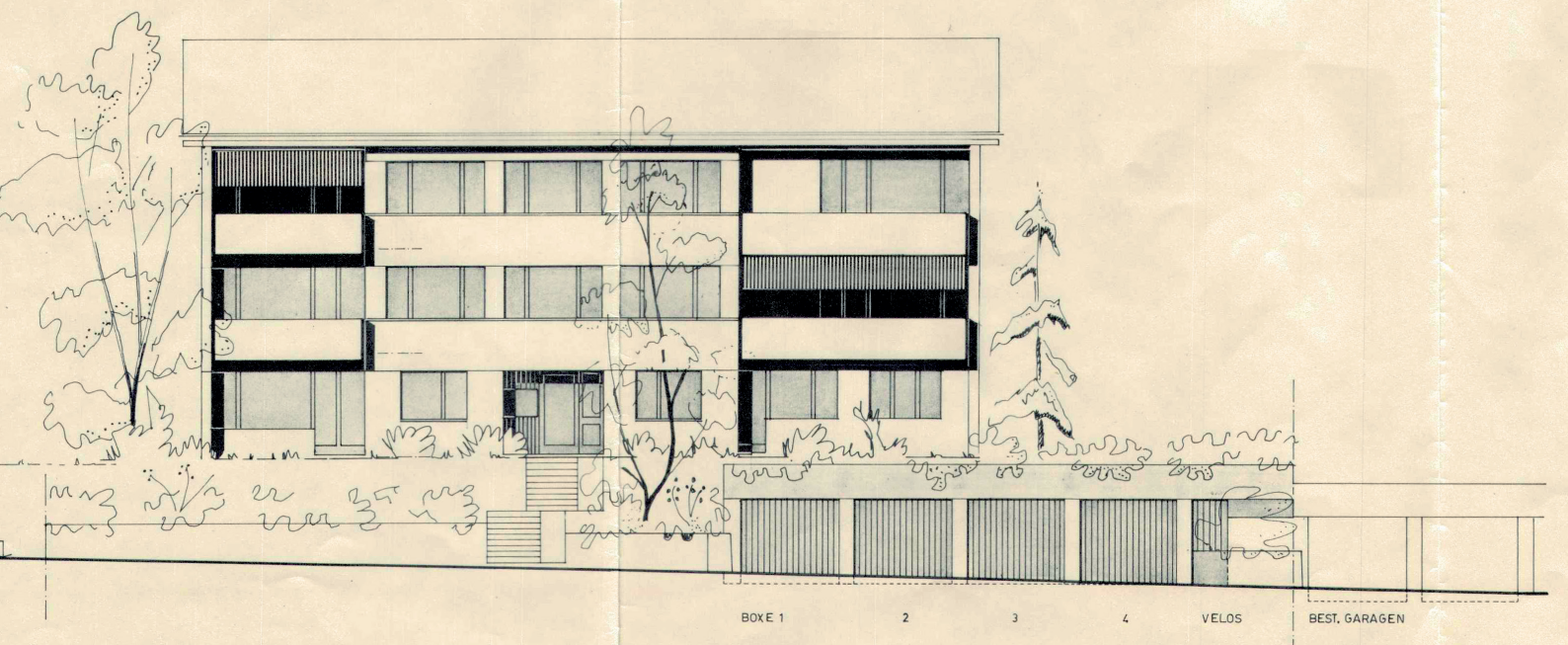


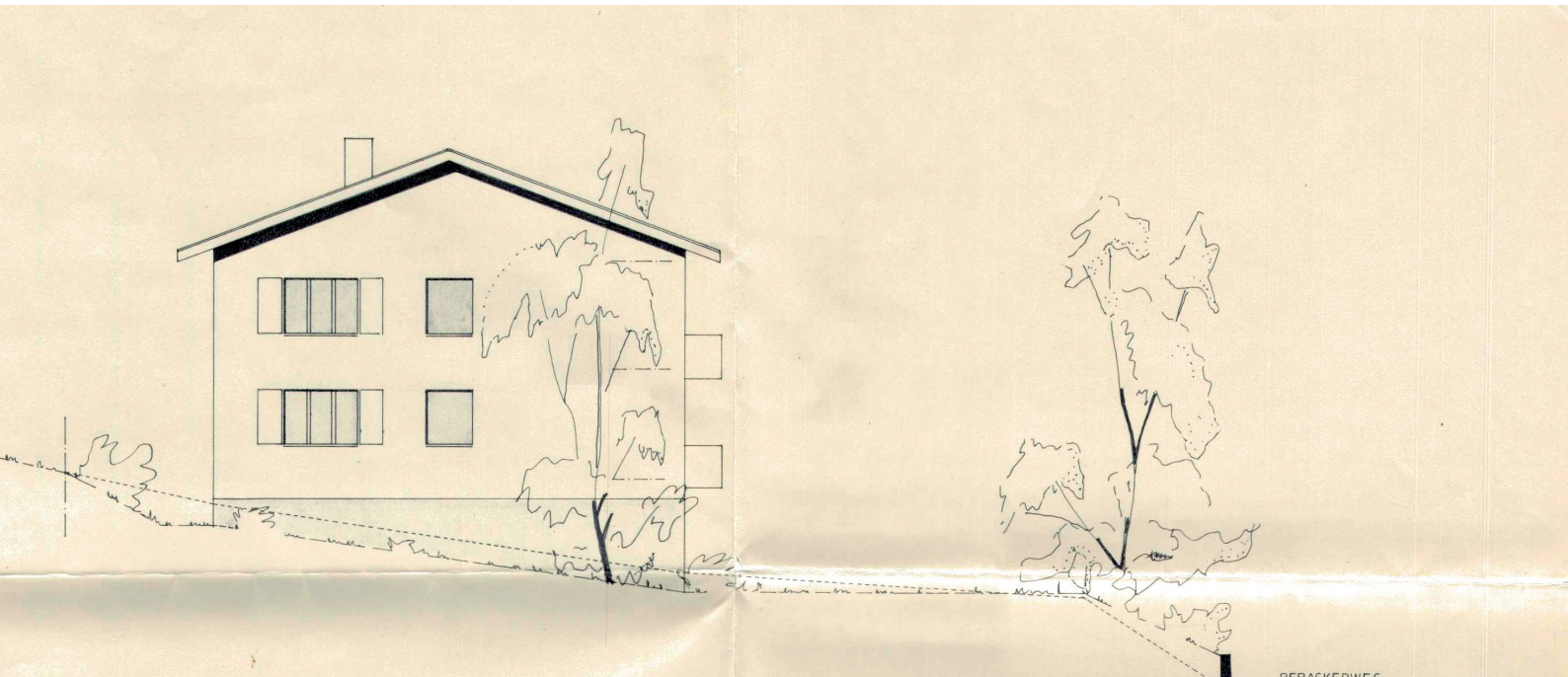






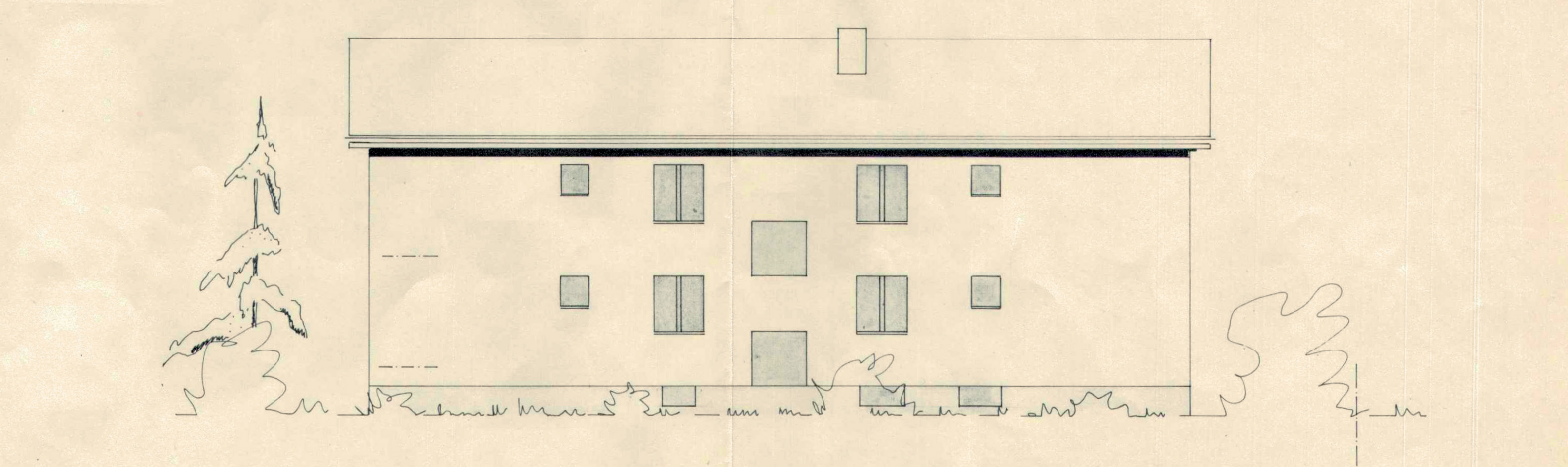
SÜDOST ANSICHT





NORDWEST ANSICHT

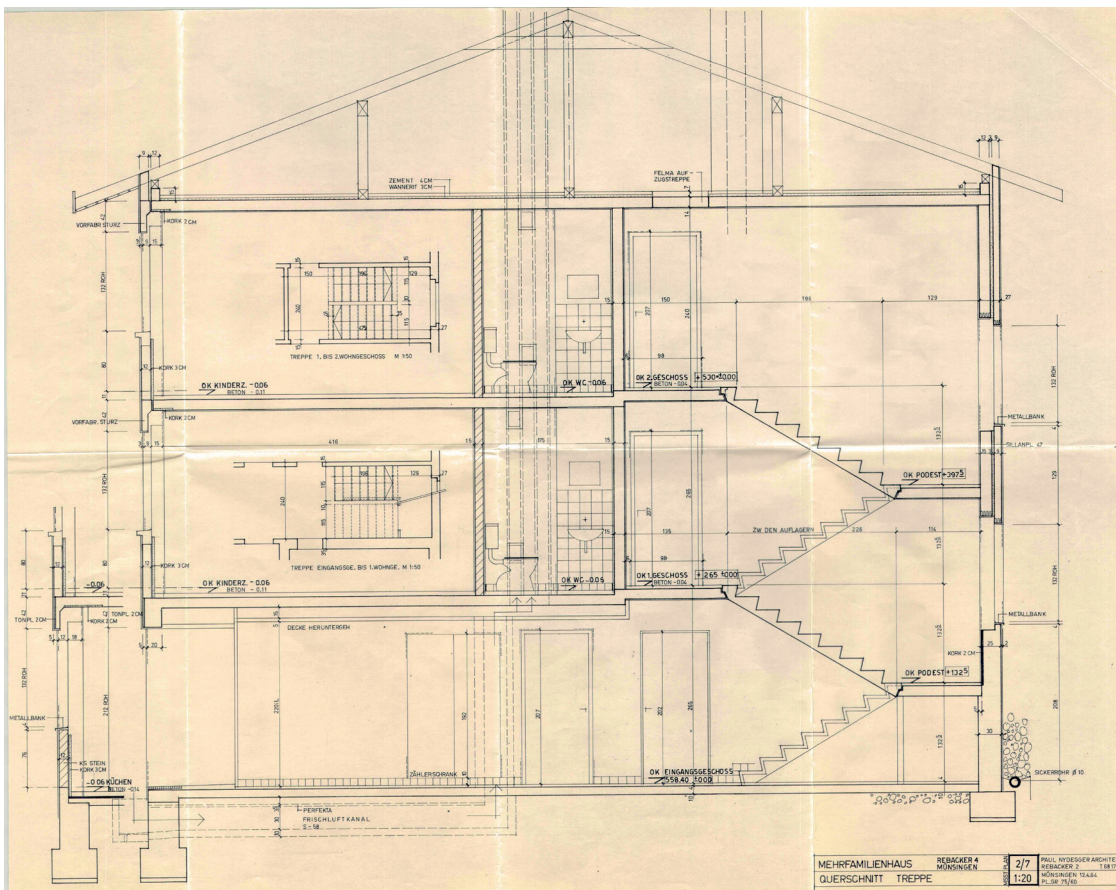
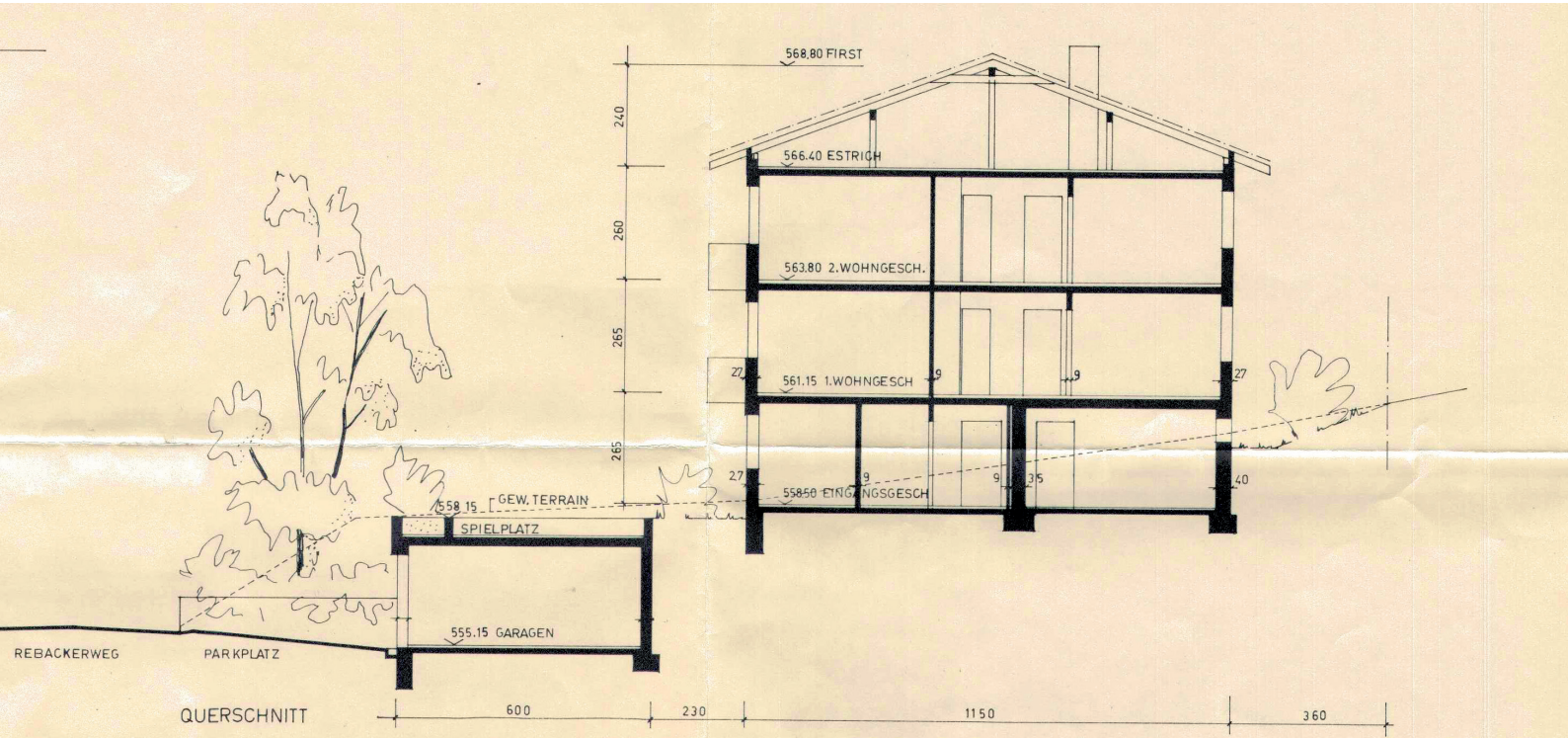
REBACKERWEG



NORDOST ANSICHT

BAUHERR:

ARCHITEKT:



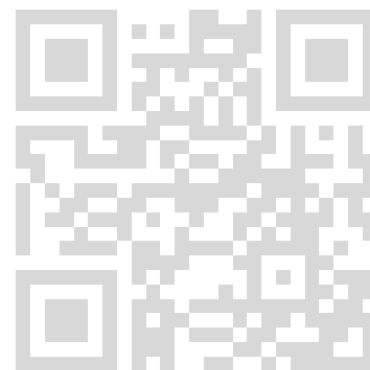
MEHRFAMILIENHAUS REBACKER 4 2/7
 QUERSCHNITT TREPPEN MÜNCHEN 1:20
 FRIL, WIEDERBACH, REBACKER 2 18.07.19
 MÜNCHEN 12.04. PL. 08.79.08



13 KONTAKT

Richtpreise

Ganze Liegenschaft:	CHF 2'250'000.-
Einheit EG rechts:	CHF 280'000.-
Einheit EG links:	CHF 240'000.-
Einheit 1.OG rechts:	CHF 520'000.-
Einheit 1.OG links:	CHF 540'000.-
Einheit 2.OG rechts:	CHF 480'000.-
Einheit 2.OG links:	CHF 560'000.-
pro Garage:	CHF 35'000.-



Kontakt

Michel Wyss

Wyss Liegenschaften GmbH
Parkstrasse 6
3084 Wabern

E-mail

team@wyssliegenschaften.ch

Telefon

031 / 534 00 14

Besichtigung

nach Vereinbarung