



ZWEIPARTEIENHAUS MIT ATELIER

GRUNDSTÜCK MIT GROSSEM AUSBAUPOTENTIAL





1 HIGHLIGHTS

326 m² Wohnfläche (zwei Einheiten) mit Atelier und Schwimmbad
 1'982 m² Grundstücksfläche

Zweiparteienhaus mit Atelier

Bei der grosszügigen Liegenschaft im schönen Weiler „Hof“, Gemeinde Pohlern, handelt es sich um ein Zweiparteienhaus mit Atelier, Werkstatt und Schwimmhalle. Das Gebäude mit ursprünglichem Baujahr um 1900 besteht aus einem Sockelgeschoss, einem Vollgeschoss in Massivbauweise mit schönen Lauben / Balkon sowie einem Dachgeschoss (Satteldach) in Holzbauweise. Die Liegenschaft wurde 1999 umfangreich saniert und zu einem Zweifamilienhaus ausgebaut. Im Zuge der Erneuerungsarbeiten wurde zudem ein Atelier, Werkstatt und Lagerraum (total 58 m²) eingebaut und die Schwimmhalle (47 m²) saniert. Das Schwimmbad wird mit Regenwasser betrieben. Seither beherbergt das Gebäude zwei nebeneinanderliegende Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 326 m²: eine grosse 5.5-Zimmer-Maisonettewohnung (230 m²) und eine 2.5-Zimmerwohnung (96 m²), beide Wohnungen mit spannenden Grundrissen (grosse offene Wohnflächen / Küchen und grosszügige Nebenflächen). Das Haus bietet viele Möglichkeiten; es sind ohne grössere Veränderungen auch eine Nutzung als Generationenhaus, als grosszügiges Einfamilienhaus oder Wohnen und Arbeiten (mit separatem Eingang) denkbar. Das Grundstück bietet zudem zwei verschiedene Einfahrten, so dass die Privatsphäre stets gegeben ist. Die Liegenschaft ist südwestwärts ausgerichtet, die Besonnung sowie die Aussicht ins Grüne sind optimal.

Zustand

Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren gut unterhalten und erneuert. In den letzten Jahren erfolgte die Dachsanierung (2020, 2018 und 2016), die Installation einer PV-Anlage (2021) inkl. Teilsanierung der Elektroverteilung, die Fenster und die Hauseingangstüren wurden ersetzt (2017, 2009, 2007) und die Südfassade wurde erneuert (2009). Die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Grundstück / Potential

Das Grundstück ist mit 1'982 m² Fläche sehr grosszügig, der Aussenraum ist wunderschön gestaltet und geschickt gegliedert mit mehreren Sitzplätzen / gedeckten Terrassen, schönen Zugangswegen sowie einer üppigen Bepflanzung mit mehrheitlich einheimischen Sträuchern und Bäumen. Das Grundstück weist zudem noch grosses Ausbaupotential auf. Bei maximaler Bebauung liesse sich ein Gebäude mit rund 600 m² Grundfläche realisieren, was einer oberirdischen Geschossfläche von 1'800 m² sowie einer realisierbaren Nutz-/Wohnfläche von rund 1'400 m² entspricht. Je nach Nutzungsmix Arbeiten / Wohnen (bsp. 400 m² Arbeiten / Ateliers / Werkstatt und rund 10 Wohneinheiten à je 100 m² Wohnfläche) liesse sich ein spannender Neubau an idyllischer Lage realisieren.

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Hof 14
3638 Pohlern

Richtpreis

CHF 1'680'000.-

Grundbuch

- Grundstücksnummer 89
Grundstücksfläche: 1'982 m²
Amtlicher Wert: CHF 687'370.-

Eigenmietwerte

- 5.5-Zi-Whg: Bund CHF 21'450. und Kanton/
Gemeinde CHF 18'340.-
- 2.5-Zi-Whg: es existiert kein Eigenmietwert, da
diese Einheit seit längerer Zeit vermietet ist

Betriebs-/Nebenkosten

- Heiz-/Nebenkosten:
CHF 2'500.- pro Jahr
- Betriebs-/Unterhaltskosten:
CHF 5'000.- pro Jahr

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 1'749'500.-
letzte Schätzung: 2022
Kubatur: 2'150 m³

Heizsystem

- Raumwärme: 5.5-Zi-Whg: Wasserführender
Kaminofen mit Speicher sowie Ölheizung als
Reserve, Verteilung mittels Raumradiatoren,
2.5-Zi-Whg: Pelletofen
- Warmwasser: Solaranlage, Zentraler Boiler,
Standort UG

Unterhalts- & Ausbauarbeiten

- 2021: Installation PV-Anlage, Ersatz Abgasanlage
Kamin Esszimmer
- 2020: Installation wasserführender Kaminofen,
Erneuerung Elektroinstallationen, Teil-
sanierung Dach
- 2018: Sanierung Dach Schwimmbad inkl. Rohr-
heizung
- 2017: Ersatz Fenster und Eingangstüren
- 2016: Teilsanierung Dach, Ersatz Boiler
- 2013: Anbau zu Wohnung (zusätzl. Schlafzimmer)
- 2012: Tankrevision
- 2011: Sanierung Schuppen
- 2009: Sanierung Südfassade inkl. Ersatz Fenster,
Sanierung Terrasse beim Eingang
- 2008: Installation Pelletofen Wohnung
- 2007: Ersatz Fenster EG und OG
- 2006: Sanierung Badezimmer
- 2005: Installation Cheminée Ofen Esszimmer
- 1999: Gesamtsanierung / Umbau zu zwei Wohn-
einheiten inkl. Erstellung Anbau und
Sanierung Schwimmbad
- 1900: Baujahr ursprüngliches Gebäude

Grundpfandrechte

Es existieren 2 Register-Schuldbriefe im Gesamtwert
von CHF 400'000.-. Es läuft noch eine Hypothek
über CHF 300'000.- bei der Raiffeisenbank bis zum
30.06.2031 zu 1.5%. Die Hypothek kann übernom-
men werden.

Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge

Nutzungszone

Das Grundstück liegt in der Wohn- und Gewerbezo-
ne. Diese Zone ist dem Wohnen, dem stillen Gewer-
be, Dienstleistungsbetrieben, dem Gastgewerbe und
dem Verkauf vorbehalten.

- 3 -



3 LAGE

Die grosszügige Liegenschaft liegt im kleinen Weiler „Hof“ in der Gemeinde Pohlern. Pohlern ist eine ländliche Gemeinde und liegt idyllisch am Fusse der Stockhornkette und zählt rund 260 EinwohnerInnen. Pohlern ist eine ruhige und beliebte Wohngemeinde und bietet unzählige Wanderwege, u.a. den historischen Säumerpfad „Chrümmelwägen“, der „Stocktaler Hausweg“, der die Dörfer Oberstocken, Pohlern und Blumenstein verbindet und der entlang vieler wunderschöne restaurierten historischen Berner Häusern führt (siehe auch www.hausweg.ch). Der Weiler „Hof“ liegt an der Landstrasse zwischen Thun und Bern und wird von der Buslinie 3 bedient. Die Bushaltestelle „Kreuzgasse“ liegt direkt vor der Liegenschaft (Blumenstein erreicht man in 4 Minuten und Thun in rund 30 Minuten Fahrzeit). Mit dem Individualverkehr erreicht man Thun in 15 Minuten (12 km Distanz) und Bern in rund 30 Minuten Fahrzeit (28 km Distanz). Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Nachbarort Blumenstein (Volg und Bäckerei) sowie den Nachbargemeinden Seftigen (Dofladen) und Wattenwil (Coop und lokale Fachgeschäft wie eine Dorfmetzg und eine Dorfchäsi) in je ca. 7 Fahrminuten. Für die Kinder steht der Kindergarten sowie die Primarschule in Blumenstein zur Verfügung, das Oberstufenzentrum befindet sich in Wattenwil.





4 GRUNDBUCH

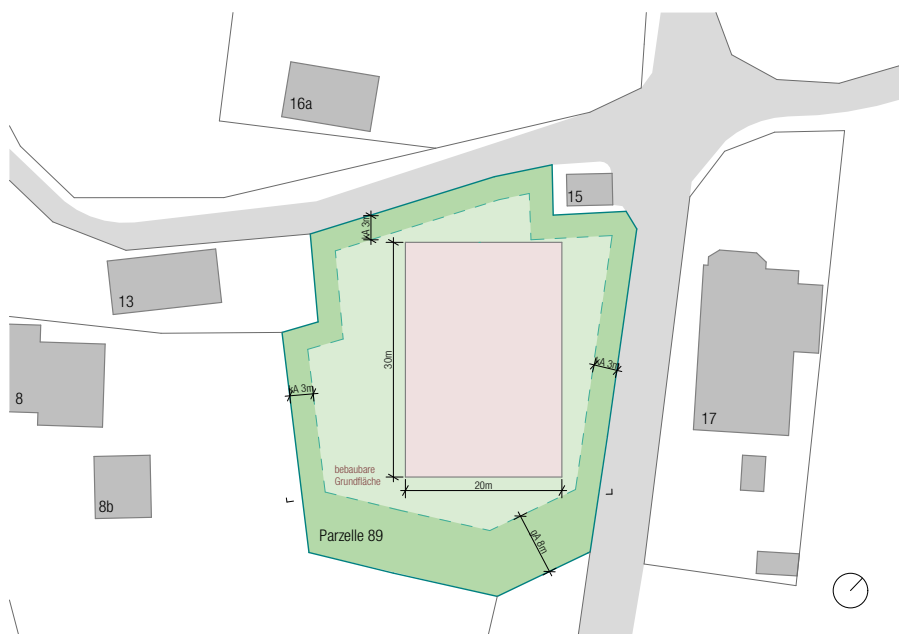
Grundstücksnummer	89
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(R) Wassernahmerecht zul. Gs Nr. 156 (1935)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine





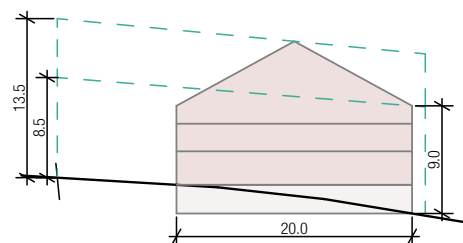
5 AUSBAUPOTENTIAL

Die Parzelle 89 befindet sich baurechtlich (Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Pohlern) in der Wohn- und Gewerbezone 2. Diese Zone ist dem Wohnen, dem stillen bis mässig störendem Gewerbe, dem Gastgewerbe, Dienstleistungen sowie dem Verkauf vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 3 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m sowie eine Geschoszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach. Die maximale Gebäudelänge sowie die maximale Gebäudebreite betragen je 30 m. Aufgrund der idealen Grundstücksform liesse theoretisch tatsächlich ein Gebäude von 30x30 m realisieren. Ein solch massiver Bau ist aber aus verschiedenen Gründen wohl nicht bewilligungsfähig (Lichtverhältnisse in den Einheiten, Anzahl Parkplätze, sensibler Standort im Weiler Hof etc.). Wir gehen deswegen von einem maximal zu erstellenden Gebäude von 30x20m für die Berechnung des Potentials dieses Grundstückes aus:



Bauzone	WG 2
Anzahl Vollgeschosse	2
Maximale Grundfläche	ca. 600 m ²
Maximale oberirdische Geschossfläche	ca. 1800 m ²
Maximal baubares Volumen	ca. 6750 m ³
Maximale Gebäudelänge	30 m
Dachausbau gestattet mit max. Kniestockhöhe von 1.7 m	
Hangzuschlag von 0.5m zulässig mit Steigung von 7%	
Satteldach zwingend, Neigung von 20° - 45°	

Die maximal bebaubare Fläche ergibt sich aus der maximalen Gebäudelänge von 30m und der Regelung des BauG, die besagt, dass ab einer Wohnungsgrösse von 3 Zimmern eine Spielfläche oder Aufenthaltsfläche von 20% der Wohnfläche realisiert werden muss. In diesem Fall wäre das bei einem Grundriss von 20m x 30m eine Fläche von 360m², die im Aussenbereich berücksichtigt werden muss.



Unter Berücksichtigung der Grundstückform / besonnte Längsseite ist also eine bebaubare Grundfläche von 600 m² realisierbar, was einer oberirdischen Geschossfläche von 1'800 m² oder einer realisierbaren Nutz-/Wohnfläche von rund 1'440 m² entspricht. Je nach Nutzungsmix Arbeiten / Wohnen (bsp. 450 m² Arbeiten / Ateliers / Werkstatt und rund 10 Wohneinheiten à je 100 m² Wohnfläche) liesse sich ein spannender Neubau an idyllischer Lage realisieren.



6 PLÄNE

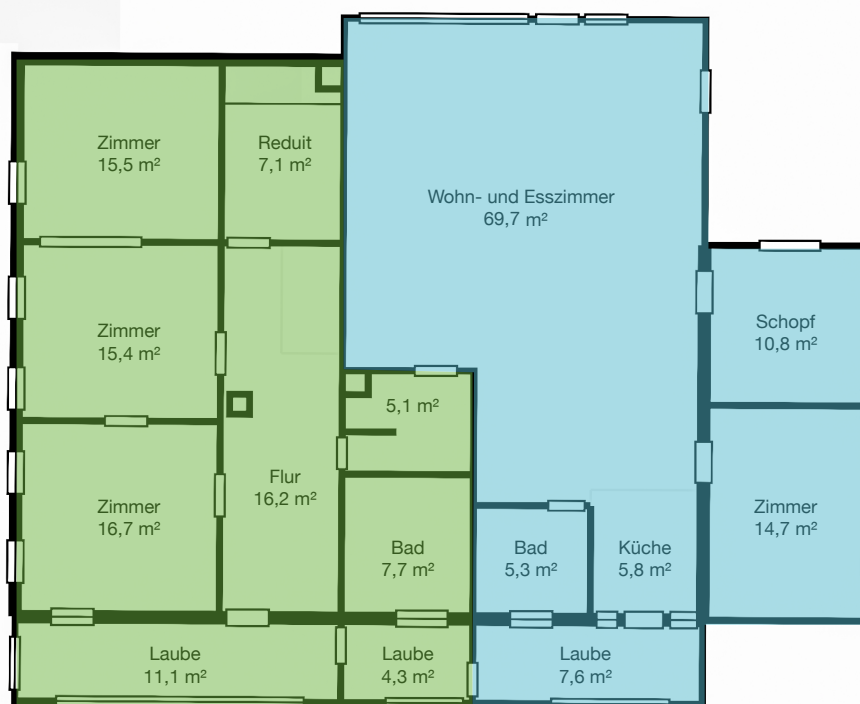
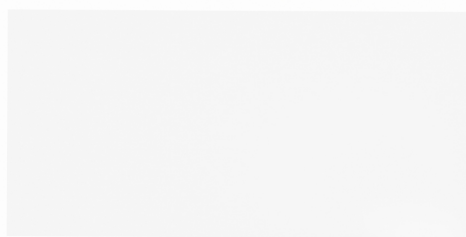
Erdgeschoss



5.5-Zimmer-Maisonettewohnung



Obergeschoss



5.5-Zimmer-Maisonettewohnung

2.5-Zimmer-Wohnung



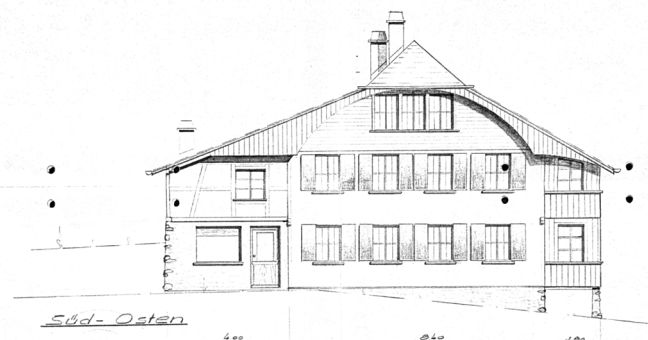
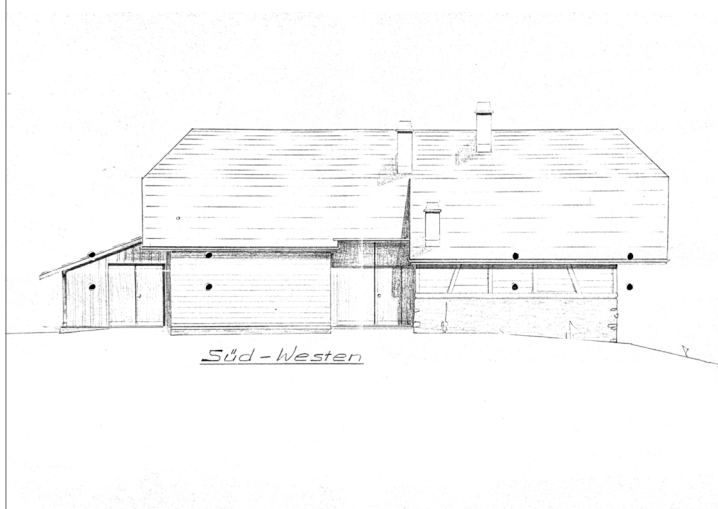
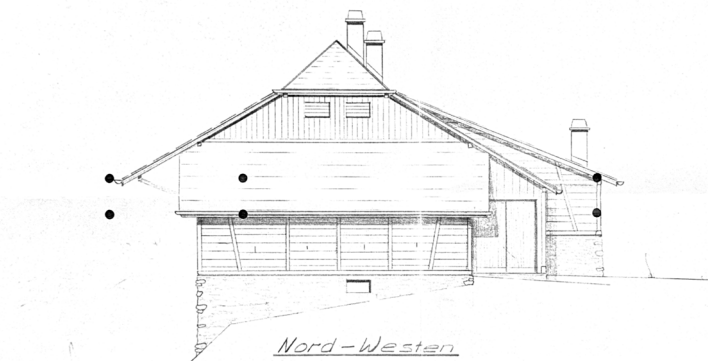
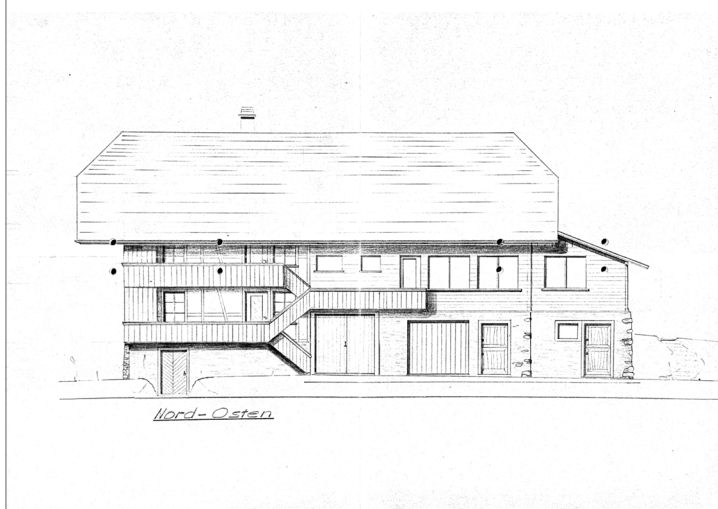
Dachgeschoss



5.5-Zimmer-Maisonettewohnung

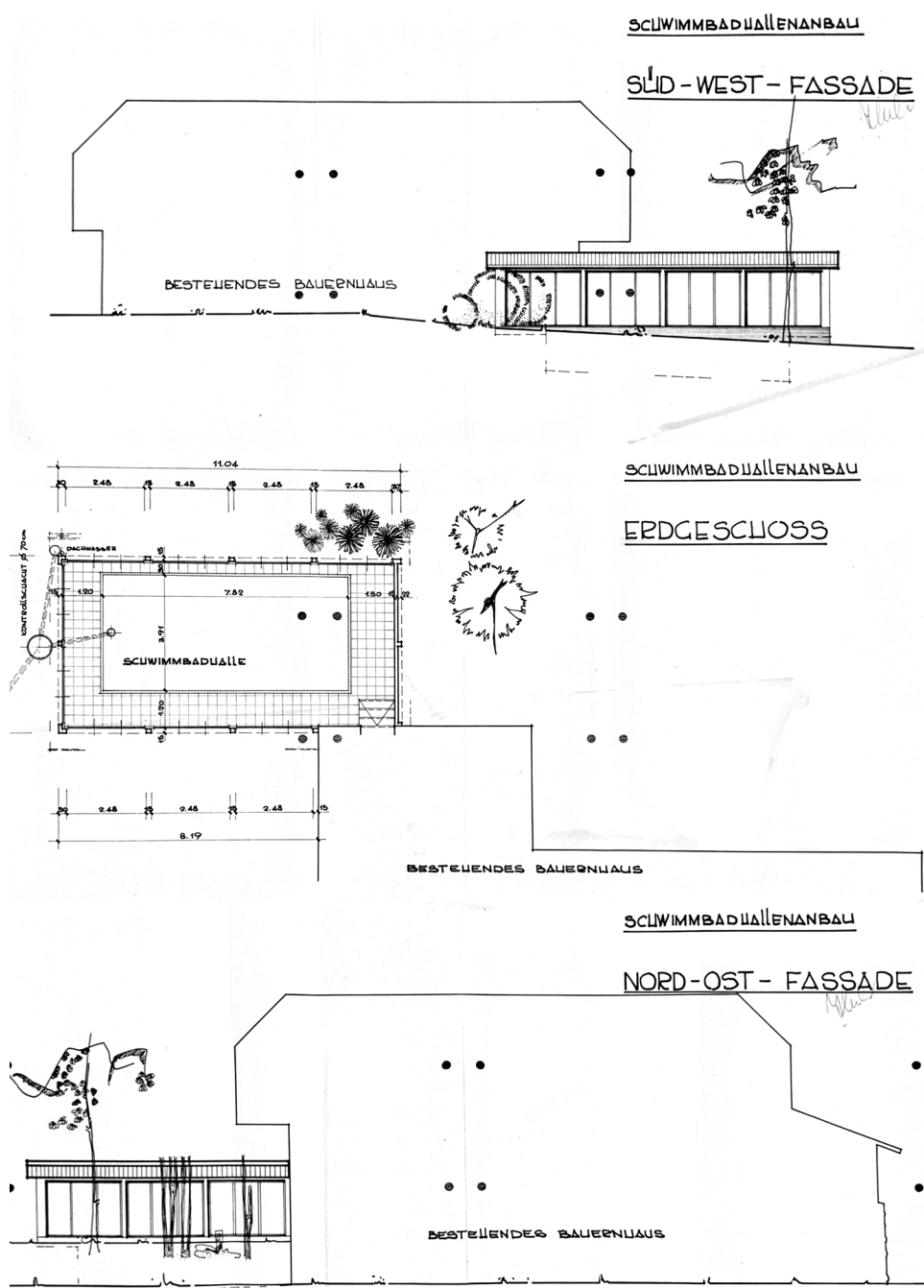


Originalpläne 1968 / Fassaden





Pläne Schwimmhallenanbau 1970





Luftbild mit Parzellengrenze





7 IMPRESSIONEN



































5.5-Zimmer-Maisonette-wohnung





















Schwimmhalle mit Technik





2.5-Zimmer-
wohnung











Atelier /
Werkstatt











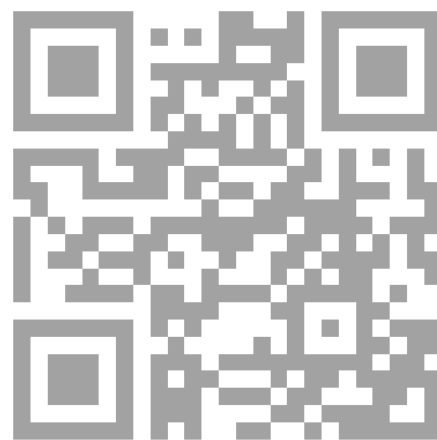




8

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'680'000.-
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