



# EIGENHEIM MIT PANORAMASICHT INNERBERG, WOHLLEN BEI BERN



**wyss**  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH



# 1 HIGHLIGHTS

176 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
893 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**Wohnhaus** Das freistehende Einfamilienhaus mit Baujahr 1984 liegt in Innerberg, Gemeinde Wohlen bei Bern mit wunderbarer Panoramasicht. Das Gebäude verfügt über ein Sockelgeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss sowie einen zweigeschossigen Wintergarten in der Gebäudemitte. Aufgrund der Hanglage befinden sich im Sockelgeschoss auf der Südseite zwei grosszügige Zimmer (15 und 24 m<sup>2</sup>) sowie ein Bastelraum (16 m<sup>2</sup>), die alle mit dem Wintergarten verbunden sind. Im Nordteil des Sockelgeschosses befinden sich die Kellerräume, der Heiz-/Waschraum sowie ein Badezimmer mit Sauna. Das Erdgeschoss beherbergt den Eingangsbereich/Windfang mit praktischer Garderobe, einen grossen offenen Wohn-/Essbereich (51 m<sup>2</sup>) mit Cheminée und Balkon auf der Südseite, der ebenfalls offenen Küche (14 m<sup>2</sup>) und einem Schlafzimmer (20 m<sup>2</sup>) mit Badezimmer (7.5 m<sup>2</sup>). Der gesamte Wohnbereich ist bis ins Dachgeschoss offen; der hohe Dachraum und die geschickte Unterteilung mit Holzelementen geben diesem Raum ein wunderbar luftiges und helles Ambiente. Im Dachgeschoss befindet sich eine offene Galerie sowie ein grosses Dachzimmer (total 41 m<sup>2</sup>) mit grossen Dachflächenfenstern. Zur Liegenschaft gehört eine offene Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge und ein Reduit (9 m<sup>2</sup>) im unteren Grundstücksteil. Geheizt wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe, im 2017 wurde zudem eine PV-Anlage inkl. Speichermodul installiert (82 m<sup>2</sup> Fläche mit einer jährlichen Leistung von rund 13'500 kWh).

Neben dem ansprechenden Grundriss mit dem Wintergarten, der die beiden Wohngeschosse miteinander verbindet, sind die Highlights dieser Liegenschaft zudem der schöne Garten auf der Gebäudesüd- und Westseite, die wunderbare Panoramasicht sowie die unmittelbare Nähe zu den schönen Naherholungsgebieten rund um den Frienisberg mit seinen weitläufigen Spazierwegen.

**Grundstück** Das Grundstück ist 893 m<sup>2</sup> gross, der Zugang zum Haus erfolgt über eine Treppeanlage auf der Ostseite von der Hangstrasse her. Hier befindet sich auch die Zufahrt zur Garage. Der südwestliche Grundstücksteil liegt erhöht und ist wunderbar besonnt und ruhig. Vor dem Haus befinden sich zwei grosszügige Aussensitzplätze. Der Rest ist eine grosse Grünfläche umgeben von einer idyllischen Bepflanzung mit vielen schönen Sträuchern.



# 2

## FACTS

### Adresse

Hangstrasse 19  
3044 Innerberg

### Richtpreis

CHF 1'280'000.-

### Übernahmetermin

Nach Absprache

### Grundbuch

Grundstücksnummer: 3702  
Grundstücksfläche: 893 m<sup>2</sup>  
Amtlicher Wert: CHF 946'000.-

### Eigenmietwerte

Kanton/Gemeinde: CHF 21'930.-  
Bund: CHF 25'800.-  
Steuerfuss Gemeinde: 1.54

### GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 1'047'900.-  
letzte Schätzung: 2016  
Kubatur: 1'071 m<sup>3</sup>

### Altlasten-Kataster / Gefahrenzone

Keine Einträge

### Betriebs-/Nebenkosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'500.-\*  
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 5'000.-\*  
- Liegenschaftssteuer: CHF 946.-

*\*Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

### Haustechnik

- Raumwärme: Erdsonden-Wärmepumpe, Verteilung mittels Bodenheizung (Wohngeschoss) und Radiatoren (Sockelgeschoss und Dachzimmer)
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort Heizungsraum Sockelgeschoss
- Stromerzeugung: PV-Anlage

### Unterhaltsarbeiten

2023: Ersatz Wechselrichter Solarmodul  
2018: Installation Speichermodul PV-Anlage  
2017: Installation Sauna  
2016: Installation PV-Anlage (82 m<sup>2</sup> Fläche mit einer jährlichen Leistung von 13'500 kWh), Dachsanierung / Ersatz Dachflächenfenster  
2014: Ersatz Fensterfronten West im Wohnzimmer  
2009: Sanierung Terrasseanbau EG  
2003: Ersatz Wärmepumpenheizung  
1984: Baujahr

### Grundpfandrechte

4 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 540'000.-. Es läuft noch eine Hypothek über CHF 200'000.- zu 2.6% bis zum 30. April 2026 bei der Berner Kantonalbank.

### Denkmalpflege

Kein Eintrag im Bauinventar des Kantons

### Wohnzone

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt eine Geschoszahl von einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m.



# 3 LAGE

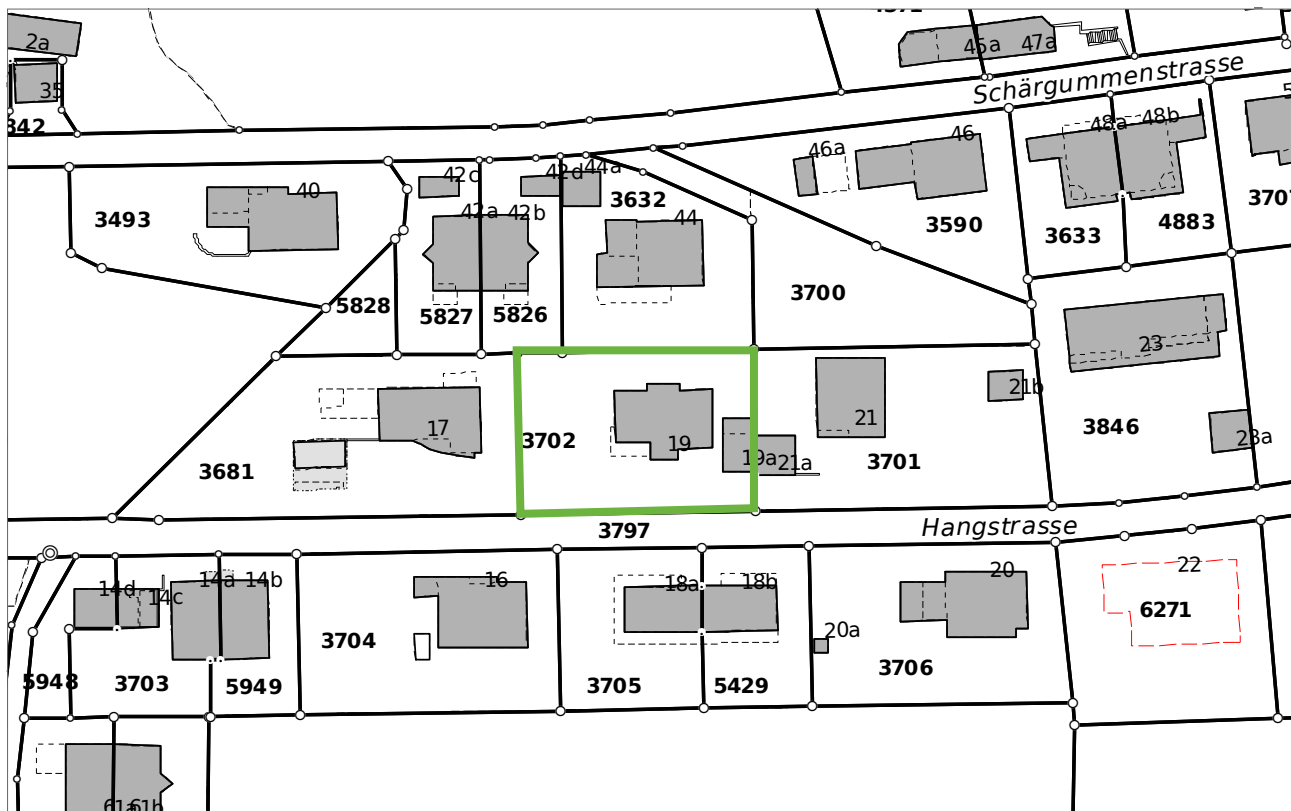
Innerberg ist eine ruhige, ländliche Ortschaft nordwestlich von Bern mit einer wunderbaren Fernsicht Richtung Alpenbogen. Der idyllische Ort gehört zur Gemeinde Wohlen b. Bern und besteht aus denkmalgeschützten Bauernhäusern sowie vielen grosszügigen Einfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befinden sich wunderbare Naturlandschaften bis hinauf zum Frienisberg und hinunter an den Wohlensee mit unzähligen Wanderwegen und Bikerouten. Die Gemeinde bietet aber auch kulturelle Angebote - Musikschulen, verschiedenste Vereine, eine Gemeindebibliothek und eine Ludothek. In 350 m Entfernung liegt die Bushaltestelle „Innerberg Dorf“ der Postautolinie 100 - „Wohlen b. Bern-Gemeindehaus“ ist in 17 Minuten und „Bern Hauptbahnhof“ in 33 Minuten erreichbar. Das Postauto fährt morgens und abends stündlich, nachmittags halbstündlich. Die nächstliegende Autobahnauffahrt (Richtung Lausanne, Zürich, Basel, Interlaken, Freiburg und Biel) befindet sich in rund 10 km Entfernung. Der Schulstandort „Murzelen/Innerberg“ befindet sich in 1.5 km Distanz und bietet die Stufen Kindergarten bis 6. Klasse wie auch eine Tagesschule. Die Oberstufenschule befindet sich in Hinterkappelen. Diese ist in 10 Minuten mit der Postautolinie 100 oder in 8 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die nächstmöglichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Hinterkappelen, in Wohlen, in Uetligen oder der Stadt Bern.





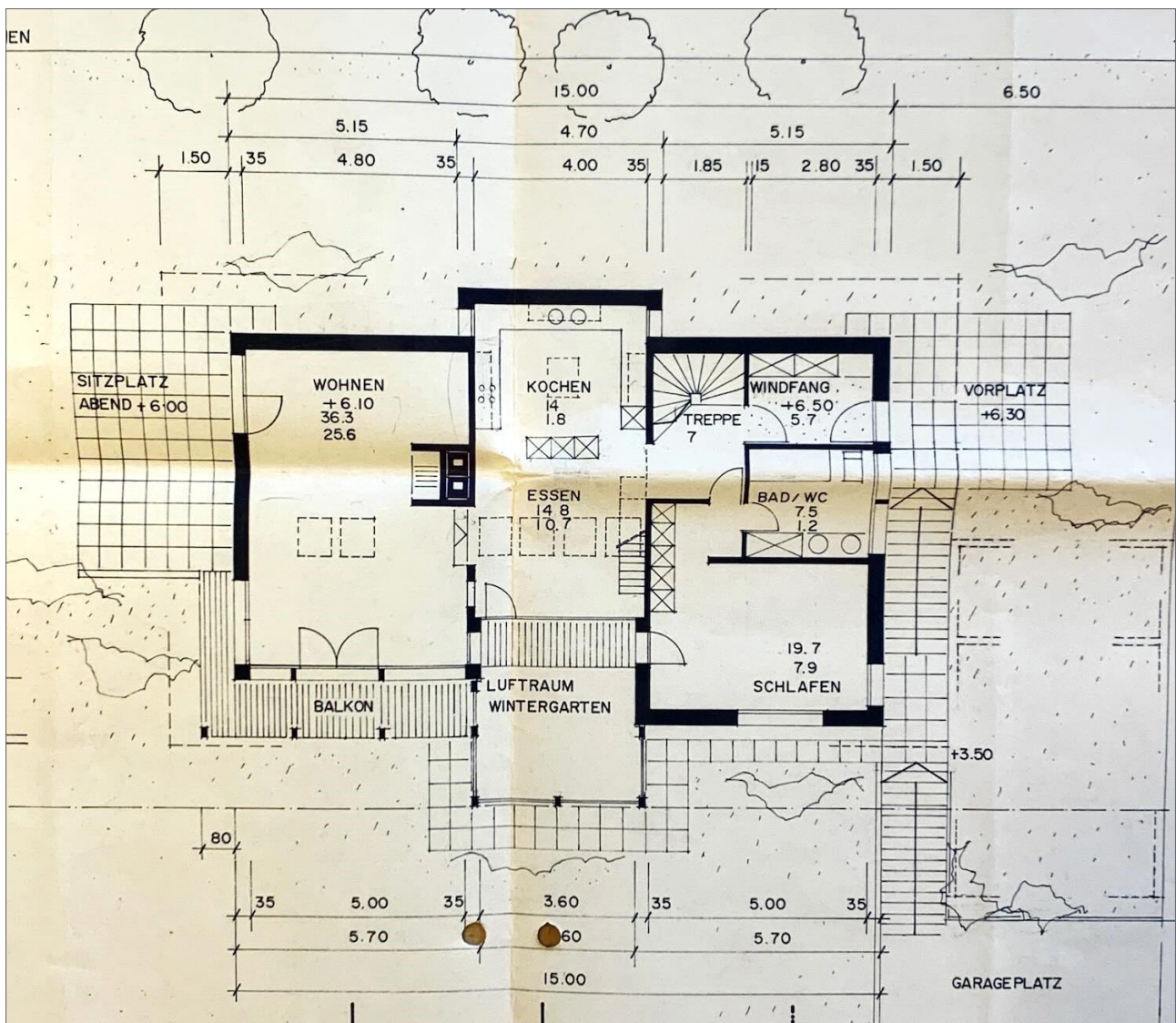
# 4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	3702
Grundstücksfläche	893 m <sup>2</sup>
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Bauverbot auf einem Teil zug. div. GS (1960) (L+R) Baubeschränkung zug./zul. div GS (1960, 1963, 1999) (L+R) Bepflanzungsbeschränkung zug./zul. div. GS (1960, 1963) (L+R) Grenzanbaurecht zug./zul. div. GS Nr. 3701 (1963)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine

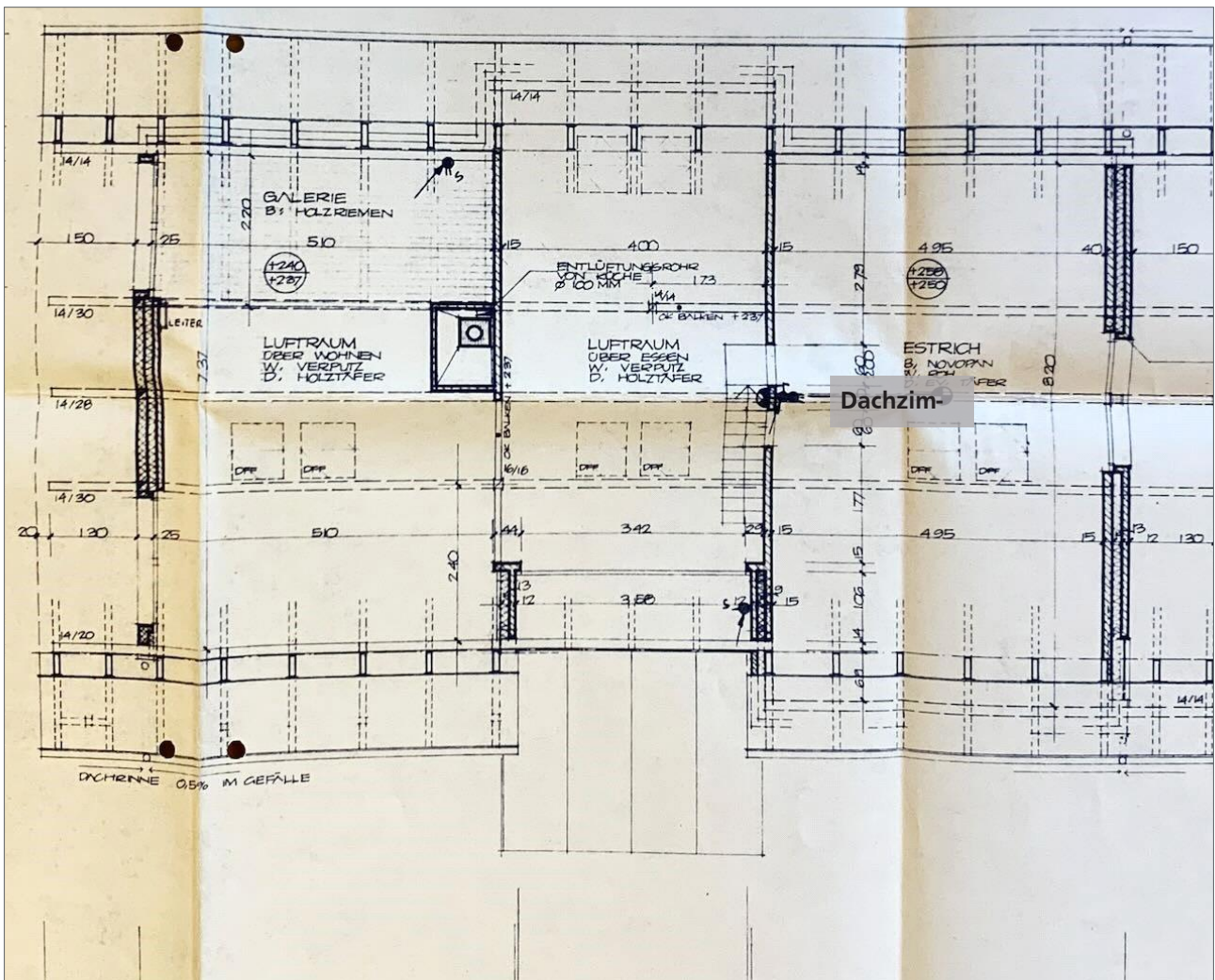




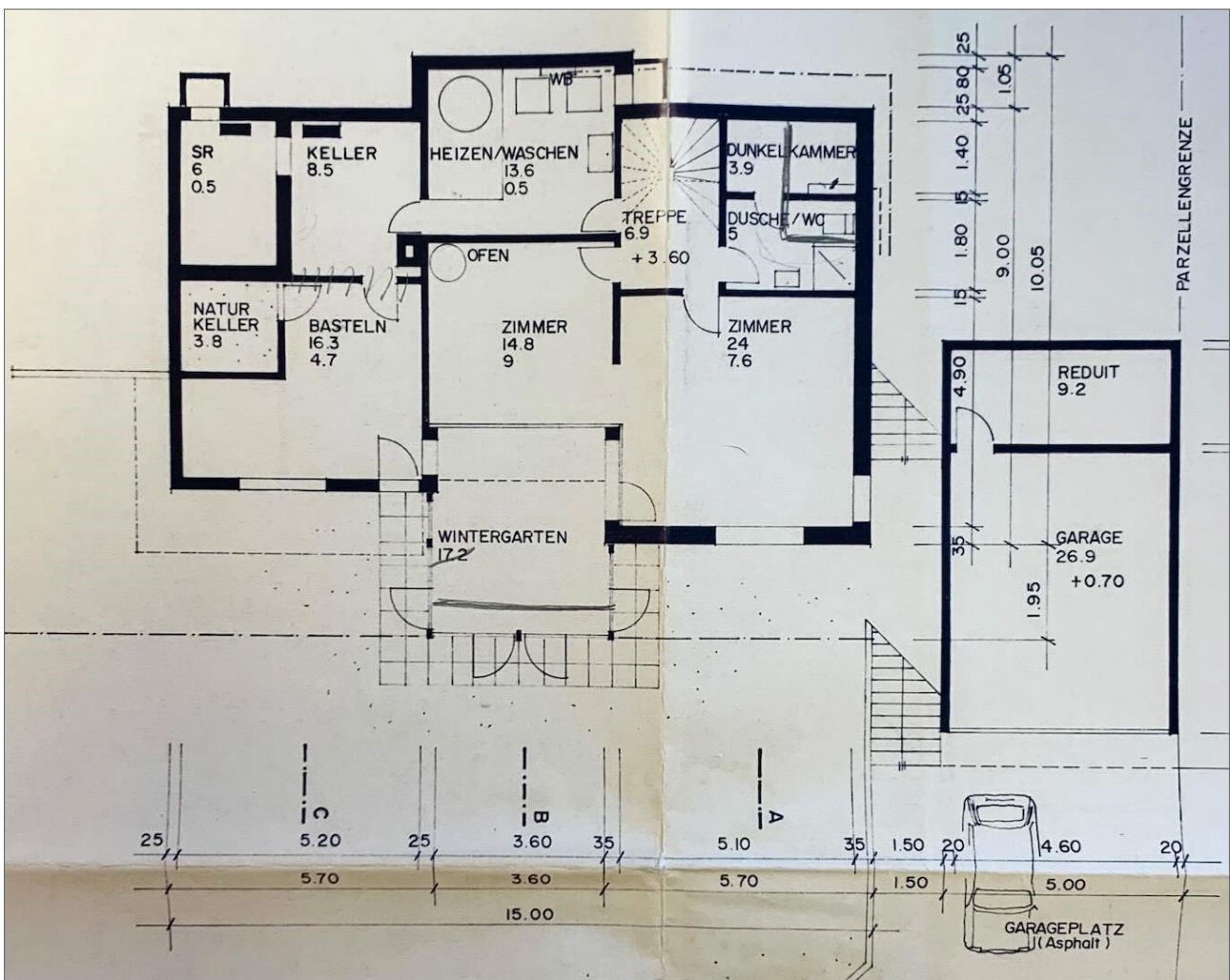
# 5 PLÄNE



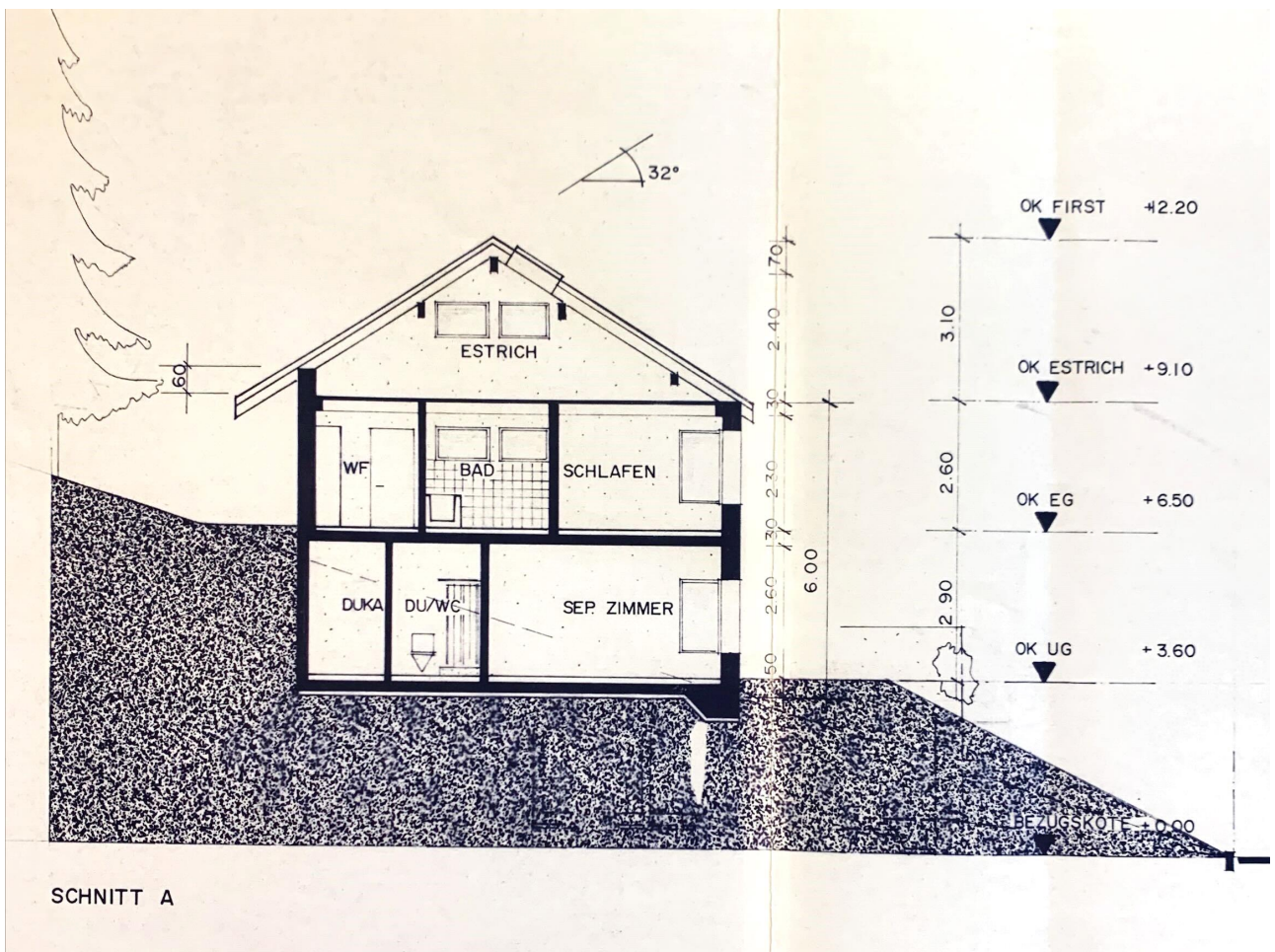
Grundriss Erdgeschoss

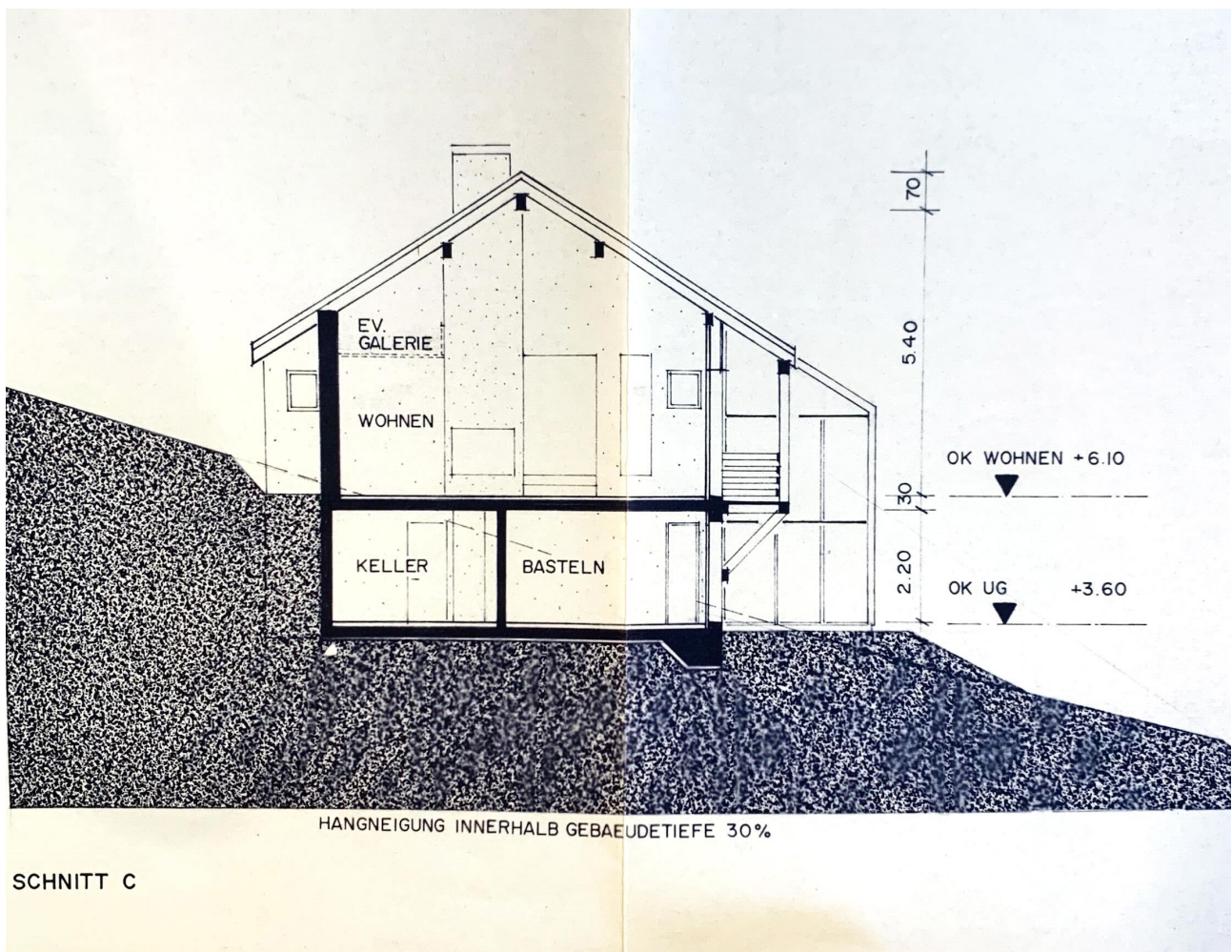


Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Sockelgeschoss







# 6 IMPRESSIONEN





























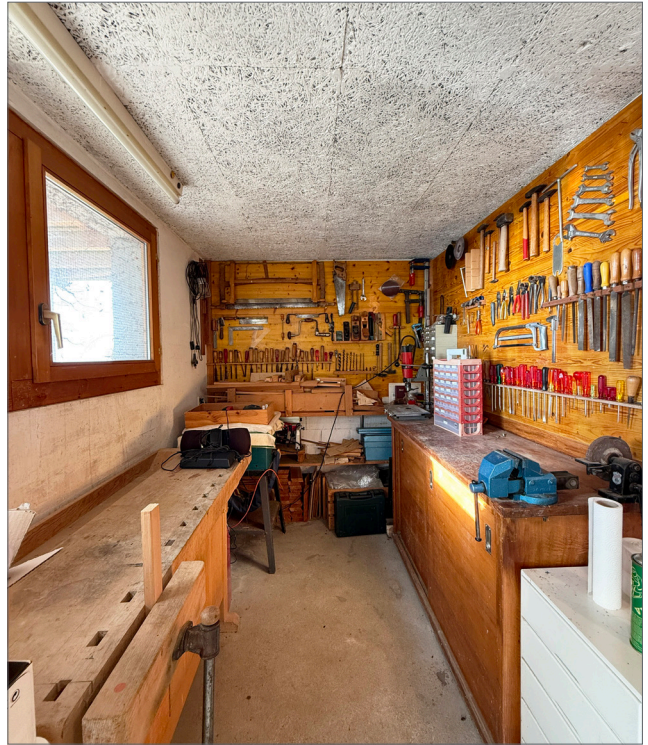












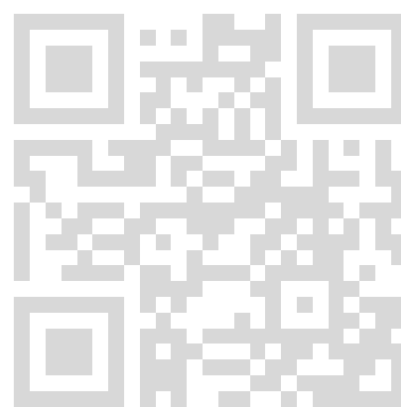




# 7

## KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'280'000.-
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