



MODERNES REIHENHAUS OBERFELD OSTERMUNDIGEN



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** HQ AG

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | [Immobilienverkauf](#) | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



1

HIGHLIGHTS

154 m² Wohnfläche
149 m² Grundstücksfläche

-
- Reihenhaus** Das schöne Eigenheim ist ein modernes Reihenhaus mit Baujahr 2014 an ruhiger Wohnlage in Ostermundigen. Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss und ist ganzflächig unterkellert. Der Grundriss ist sehr ansprechend; das Erdgeschoss ist offen gehalten und verfügt neben dem Eingangsbereich mit schöner Einbaugarderobe und separatem WC über eine stilvolle und helle Küche sowie einen offenen Wohn-/Essbereich (28 m²) mit grossen Flügeltüre zur Südwestterrasse und zum Garten. Im Untergeschoss befindet sich ein zweiter Eingangsbereich mit direktem Zugang zur Einstellhalle. Die Erschliessung der Obergeschosse ist offen gehalten, was dem Gebäude ein grosszügiges und luftiges Wohnambiente verleiht. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Nasszellen - einmal mit Badewanne (5 m²) und einmal mit Dusche (4 m²) sowie zwei Schlafzimmer à 15 bzw. 19 m². Im Attikageschoss befinden sich zwei weitere Zimmer (10 und 16 m²), beide mit Zugang zur eigenen Dachterrasse mit schöner Sicht ins Quartier. Das Haus verfügt über 5.5 Zimmer und insgesamt 154 m² Wohnfläche (ohne Disponibelraum). In allen Räumen ist ein hochwertiger Eichenparkett verlegt, zudem wurden vor Kurzem alle Zimmertüren mit Planeten ausgerüstet sowie Fliegengitter an den Fenster montiert. Geheizt wird mit einer Fernwärmeheizung (Erdsonde, Raumwärme und Warmwasser, gemeinsam mit zwei Hausreihen / 13 Parteien). Im Untergeschoss befindet sich die Waschküche (15 m²), ein Kellerraum (7 m²) und ein Disponibelraum (14 m²). Der Disponibelraum ist beheizt (Bodenheizung) und verfügt über einen Lichtschacht. Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren gut unterhalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Zur Liegenschaft gehört der Einstellhallenplatz Nr. 2 (Platz für zwei Fahrzeuge). Der Zugang zur Einstellhalle erfolgt direkt via das Untergeschoss.
- Grundstück** Das Grundstück ist 149 m² gross und besteht aus einem befestigten Hausvorplatz à ca. 20 m² Fläche sowie einem schönen eingefriedetem Garten auf der Südwestseite à rund 60 m² Fläche. Direkt vor dem Wohnbereich befindet sich eine grosszügige Terrasse, die mit einer breiten Sonnenstore abgedeckt werden kann. Vor der Terrasse befindet sich ein schöner Grünbereich mit üppiger Bepflanzung auf allen drei Seiten.
- Oberfeld** Der Ortsteil Oberfeld ist ein ruhiges und doch zentrales Wohnquartier in Ostermundigen und besteht aus modernen aus Reihenhäusern, einer Einstellhalle sowie grosszügigen Aussen- und Gemeinschaftsflächen. Zur Überbauung gehören 10 Reihenhäuser à je 6 bis 7 Einheiten an einer Quartierstrasse (20er Zone) mit Besucherparkplätzen sowie ein zentraler Platz mit Sitzgelegenheiten und grosser Grünfläche. Direkt angrenzend befindet sich die Freizeitanlage Rüti mit einem Fussball- und einem Tennisplatz sowie ein riesiger Kinderspielplatz (total ca. 6'000 m²).



2

FACTS

Adresse

Erlenweg 5a
3072 Ostermundigen

Richtpreis

CHF 1'450'000.-

Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 7511
Grundstücksfläche: 149 m²
Amtlicher Wert: CHF 733'850.-

Grundpfandrechte

Register-Schuldbrief im Wert von CHF 600'000.-. Es besteht eine Hypothek bei der Raiffeisenbank bis zum 31.7.2030 zu 1.29%. Die Hypothek kann übernommen werden.

Eigenmietwerte

Bund: CHF 28'080.-
Kanton / Gemeinde: CHF 23'980.-

Liegenschaftskosten

Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'000.-
Betriebs- & Unterhaltskosten: CHF 4'000.-
Betriebskosten Einstellhallenplatz: CHF 300.-
Einlage EF Einstellhalle: CHF 200.-
Einlage EF Heizzentrale: CHF 300.-
Liegenschaftssteuer: CHF 1'100.-

Erneuerungsfonds

Heizzentrale: Stand per 31.12.2025
CHF 50'926.-, Anteil Haus Erlenweg
5A CHF 3'917.- (1/13)
Einstellhalle: Stand per 31.12.2025
CHF 33'226.-, Anteil EHP Nr. 2 CHF
2'555.- (1/13)

Haustechnik

Raumwärme: Fernwärme / Erdsonde (zusammen mit zwei Hausreihen; total 13 Parteien),
Verteilung mittels Bodenheizung, verbrauchs-
abhängige Abrechnung (Zähler)
Warmwasseraufbereitung: zentraler Boiler,
Standort Waschküche

Unterhaltsarbeiten

- 2021 Einbau Garderobe Eingangsbereich,
Installation Planeten Zimmertüren
EG und 1.OG sowie Fliegengitter im
Schlaf- und den Kinderzimmern
- 2017 Installation Glasfaseranschluss
- 2014 Baujahr

Altlastenkataster / Gefahrenkarte / Bauinventar

Keine Einträge

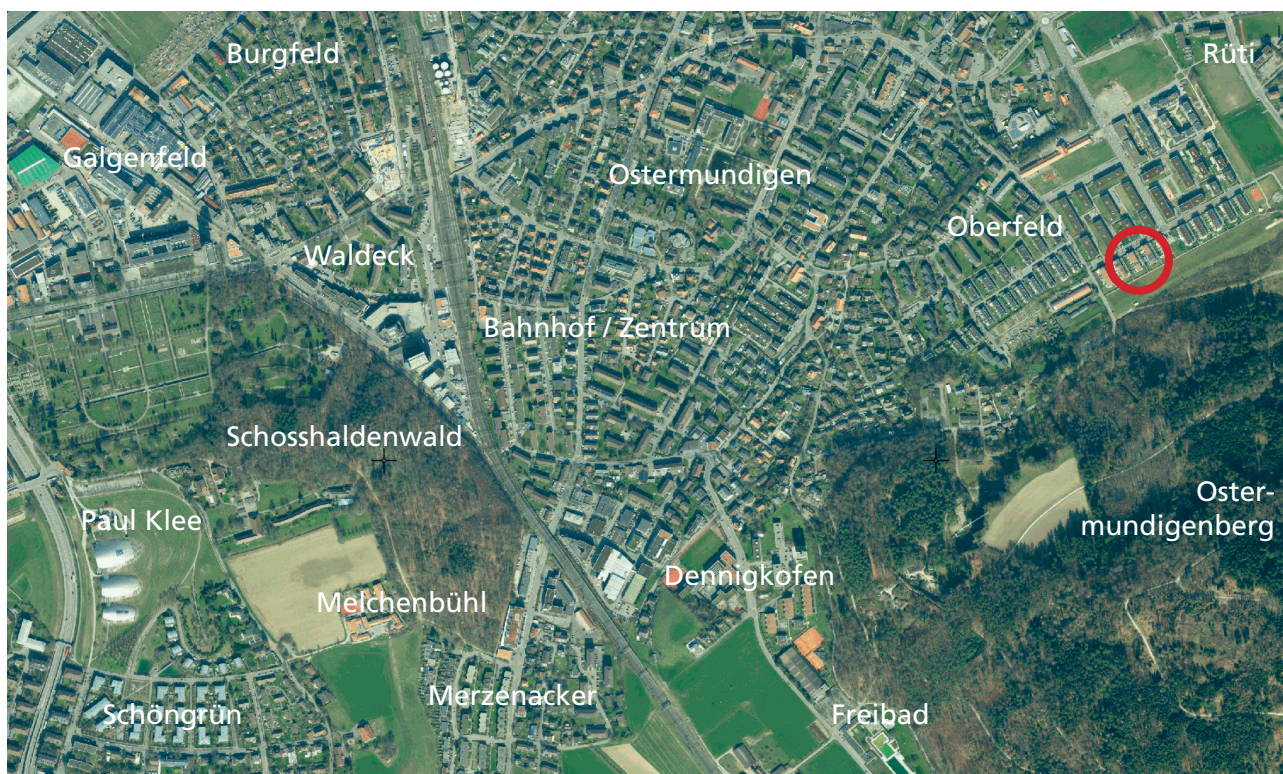
GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 675'400.-
letzte Schätzung: 2014
Kubatur: 747 m³



3 LAGE

Die Gemeinde Ostermündigen mit etwas mehr als 18'000 Einwohnern liegt im Osten der Bundeshauptstadt Bern. Ostermündigen ist eine beliebte Wohngemeinde mit vielen schönen Wohnquartieren und einer städtischen Infrastruktur. Die Liegenschaft liegt östlichen Teil von Ostermündigen im Ortsteil Oberfeld in rund 800 m Distanz zum lebendigen Zentrum mit Einkaufsläden und Restaurants. Das Quartier ist idyllisch am Fusse des Ostermündigenberges gelegen mit weitläufigen Spazier- und Bikewegen bis ins Gümligentäli oder hinauf auf den Dentenberg. Die Anbindung an den ÖV ist ebenfalls sehr gut; die Bushaltestellen „Wegmühlegässli“ (ca. 600 m) oder „Oberfeld“ (ca. 800 m) werden von der Buslinie 10 bedient und bieten direkte Verbindungen an den Bahnhof Ostermündigen mit zwei S-Bahnlinien (5 Minuten Fahrzeit) oder in die Berner Innenstadt (14 Minuten Fahrzeit). Zudem wurde von der Stimmbevölkerung die Tramlinie nach Ostermündigen angenommen, die Vorarbeiten sind abgeschlossen, wann der Baustart erfolgen wird, ist momentan noch offen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das nahe Migros Zentrum (300 m), das Zentrum von Ostermündigen, das Wankdorf Center oder die nahe Berner Innenstadt. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt „Bern-Wankdorf“ liegt in 1.5 km Distanz. Der nächstgelegene Schulstandort ist das Schulhaus „Rüti“ oder „Bernstrasse“ mit Kindergarten, Primar- und Oberschulstufe. Am Fusse des Ostermündigenberges liegt zudem das beliebte Freibad mit grossen Becken und Sprungtürmen.





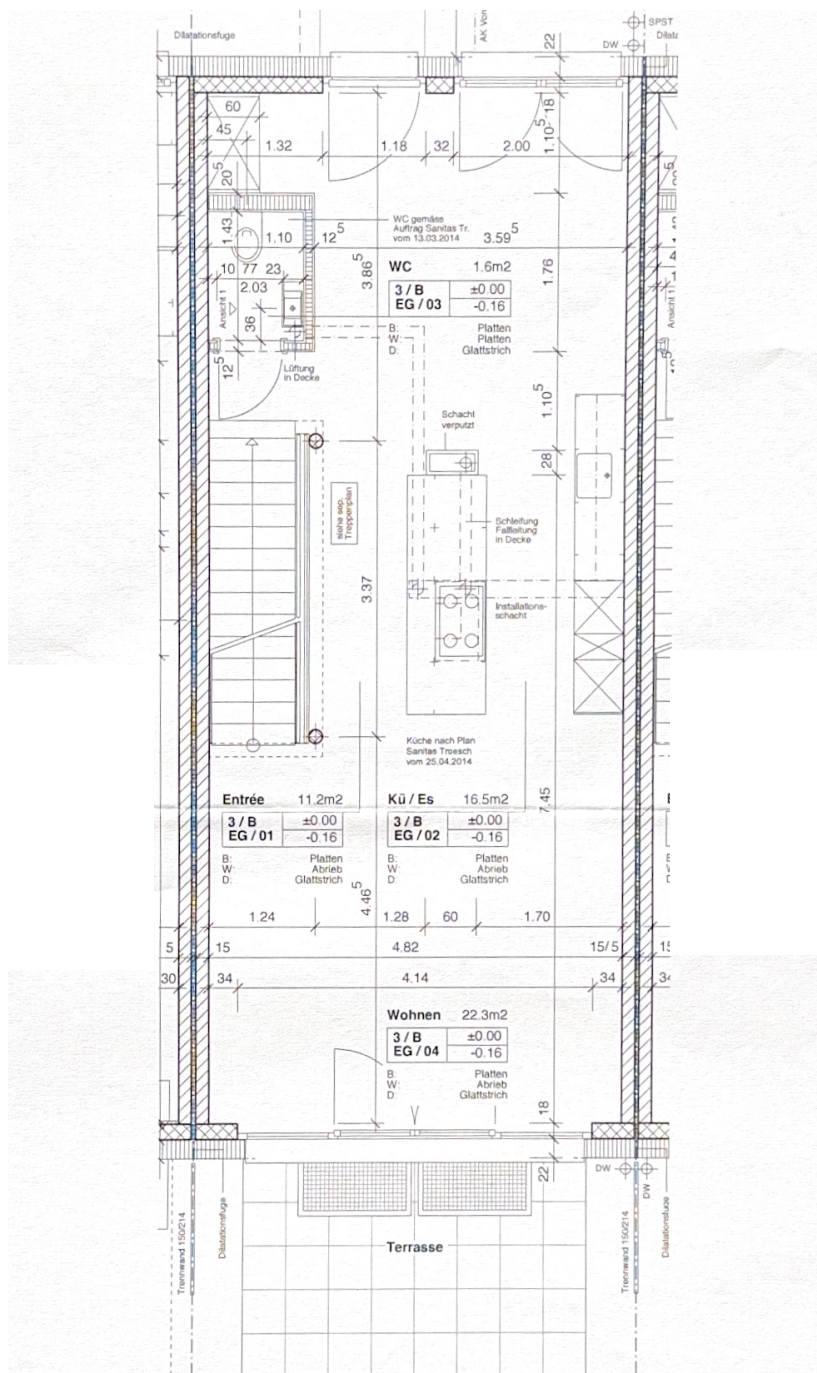
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	GS Nr. 7511
Dom. Grundstücke	GS Nr. 7449, Anteil 1/61 (Siedlungsparzelle) GS Nr. 7496, Anteil 1/13 (Einstellhalle; EHP Nr.2)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrecht (Baurecht (2013))
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Wasserdurchleitungsrecht zug. GS (1857, 1912) (L) Kabeldurchleitungsrecht zug. GS Nr. 2511 (1935) (L) SDR Baurecht zug. GS Nr. 7496 (2013) (<i>Einstellhalle</i>)

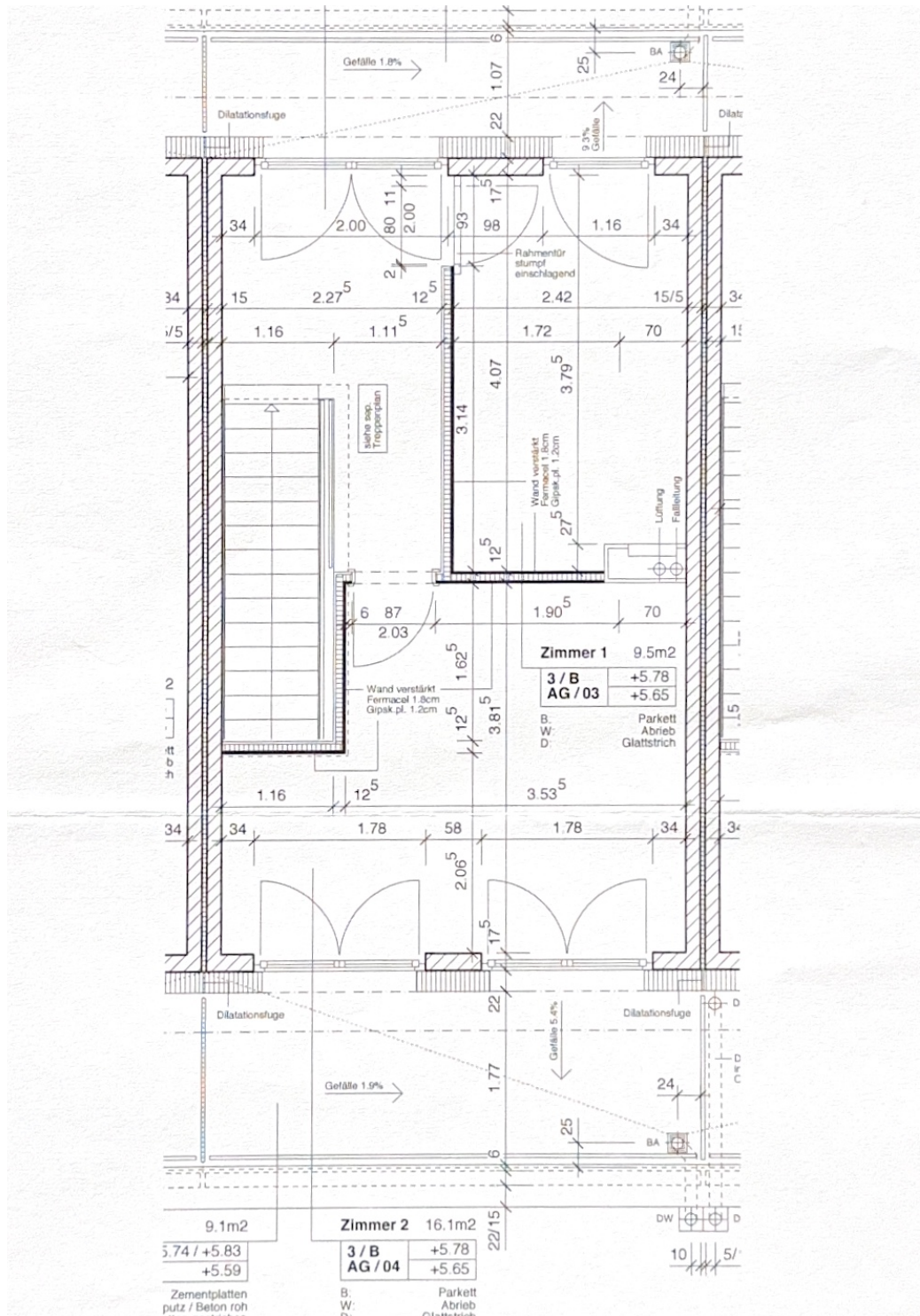




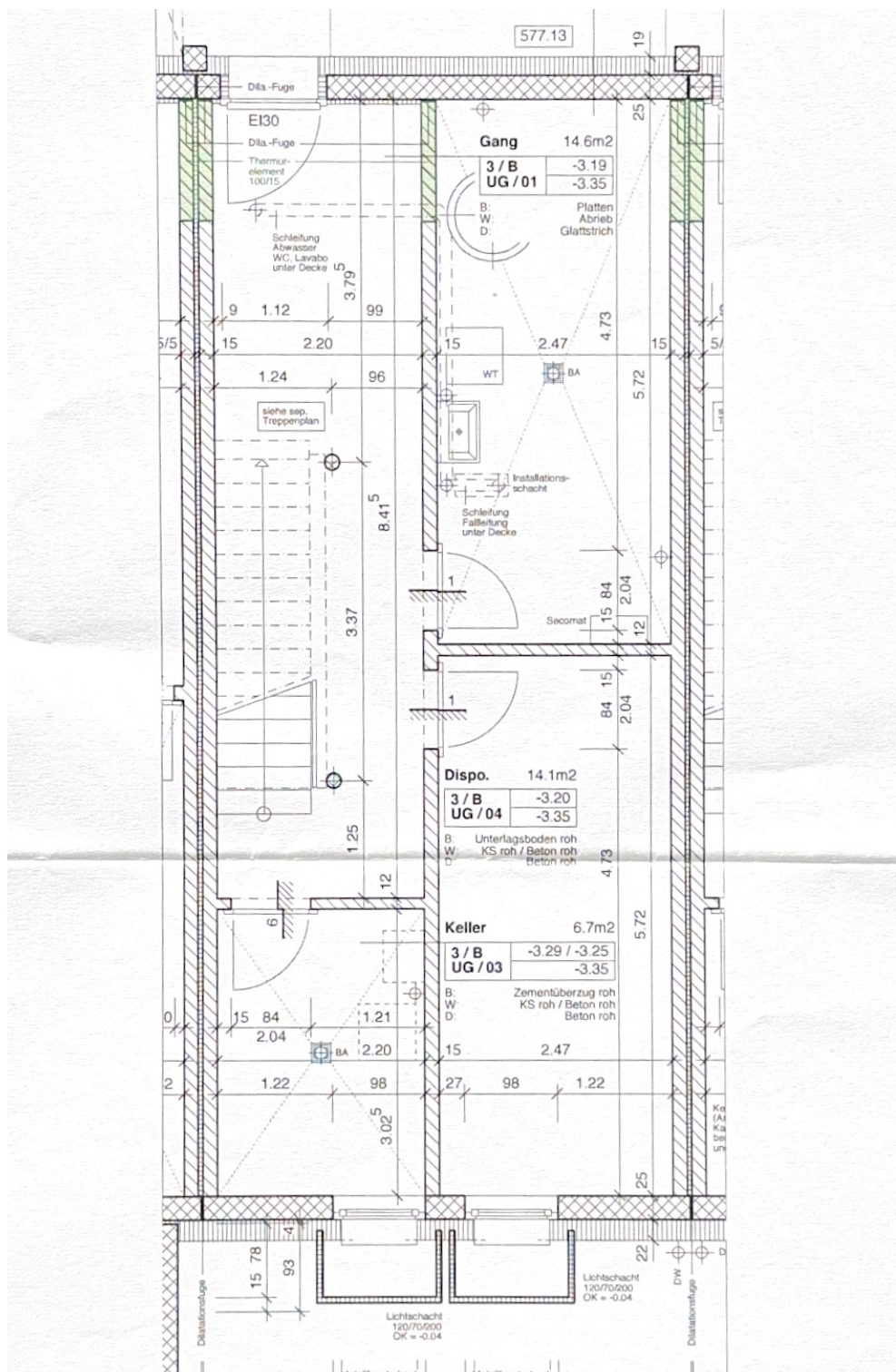
5 PLÄNE



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss



6 IMPRESSIONEN































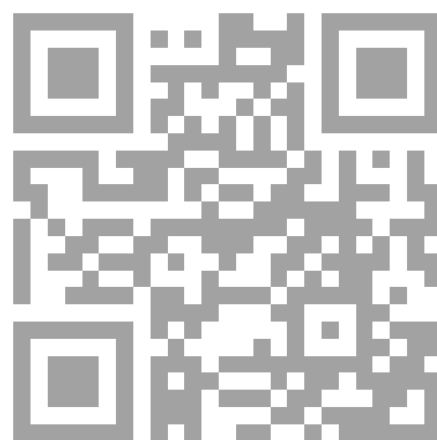




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'450'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	+41 31 534 00 14
Besichtigung	wie kommuniziert



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs