



LICHTDURCHFLUTETES EIGENHEIM BIFIT, NIEDERSCHERLI





1

HIGHLIGHTS

691 m² Grundstücksfläche

160 m² Wohnfläche

Einfamilienhaus

In Niederscherli erwartet Sie ein einmalig konzipiertes Haus! Das Gebäude wurde 1984 vom Architekten Kurt Kühn erbaut, 2014 unter Schutz gestellt und hat seither einen Eintrag als denkmalgeschütztes K-Objekt, durch die Bauart aus einem System von Zweischalenraum als „Haus im Haus“ bezeichnet. Das Gebäude ist ein stilvoller rechteckiger Bau aus sichtbaren Betonhohlsteinen und einfachem Satteldach. Das Highlight dieser Liegenschaft ist der vollständig ins Gebäude integrierte 3-stöckige Wintergarten, der in alle Ebenen des Hauses viel Licht und Luft bringt. Zudem kann der Wintergarten über zwei Geschosse auf zwei Seiten geöffnet werden, was einen spannenden Bezug zum schönen Aussenraum schafft.

Der Grundriss ist daher spannend und sehr ansprechend: Der Eingangsbereich (6 m²) liegt aufgrund der leichten Hanglage im Obergeschoss, von wo aus man direkt in den grosszügigen Wohn-/Essbereich (32 m²) mit Cheminée und Blick in den Wintergarten und der ebenfalls offenen Küche (12 m²) gelangt. In diesem Stockwerk gibt es zudem ein separates WC. Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer (16, 15 und 14 m²) und das Badezimmer. Das Untergeschoss (südseitig über Terrain) beherbergt eine grosse Bibliothek/Büro (26 m²) mit drei Flügeltüren direkt in den unteren Garten. Dahinter befindet sich der Kellerbereich mit Waschküche und Haustechnikraum. Der Dachstock wurde 1996 zu einem grossen Gästezimmer (18 m²) mit eigenem Bad ausgebaut. Die Wohnfläche beläuft sich auf 160 m². Der gesamte Innenausbau ist in Anlehnung an die Bauform des Hauses schlicht und schnörkellos; Küche und Bad sind in dezenteren Grau- und Schwarztönen gehalten und im ganzen Haus ist ein schöner dunkler Schieferboden verlegt. Das Gebäude ist ein zeitloses Gesamtkunstwerk mit einem einmaligen Wohnambiente für ganz unterschiedliche Lebensentwürfe.

Garten Grundstück

Das Grundstück ist 691 m² gross und bietet eine schöne Weitsicht ins Grüne / Richtung Jurakette mit prächtigem Sonnenuntergang. Das Haus liegt ganz am Ende der Bifitstrasse (Sackgasse) welche nur von den Anwohnern genutzt wird. Rund um das Haus erstreckt sich ein naturnaher, stimmiger Garten mit einheimischen Sträuchern (Kornellkirschen, Felsenbirnen, Schneeball, Schwarzdorn). Auch ein Kirschbaum, ein Birnbaum, ein Zwetschgen- und ein kleiner Apfelbaum erfreuen in der Blüte und warten auf die Ernte. Je eine Grünfläche oben und unten sind von Hecken geschützt und bieten 100%ige Privatsphäre. Aufgrund der Lage ganz am Ende der Quartierstrasse erstrecken sich auf zwei Seiten der Liegenschaft unverbaubare Wiesenflächen (Landwirtschaftszone). Die nahe Stromleitung wird von den BKW in naher Zukunft in den Boden verlegt, das Projekt ist ausführungsfähig und der Mast wird entfernt.



2

FACTS

Adresse

Bifitstrasse 92
3145 Niederscherli

Richtpreis

CHF 1'080'000.-

Grundbuch

GS Nr. 8277
Grundstücksfläche: 691 m²

Amtlicher Wert

CHF 767'000.- (Steuerjahr 2020)

Eigenmietwert

Steuerjahr 2023: CHF 22'110.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 780'000.-
letzte Schätzung: 2022
Kubatur: 895 m³

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 4'000.- *
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 5'000.-*
- Liegenschaftssteuer: CHF 920.-

* Die Zahlen sind aus Erfahrungswerten geschätzt

Denkmalpflege

Die Liegenschaft ist gemäss Bauinventar des Kantons Bern ein schützenswertes K-Objekt

Heizsystem

Raumwärme: Elektrospeicherheizung
Warmwasser: zentraler Boiler (Standort UG)

Unterhaltsarbeiten

- 2018: Ersatz Boiler und Rücklaufpumpe
Waschküche
- 2012: Installation Bilderschienen im Erdgeschoss
- 2010: Sanierung Badezimmer im Erdgeschoss
- 2005: Gesamtsanierung Küche inkl. Küchengeräten, Teilsanierung Elektroverteilung
- 1998: Umfangreiche Umgebungserneuerung / Gartengestaltung (neuer Sitzplatz, Anpflanzung Hecke, neue Gartentreppe)
- 1996: Ausbau Estrich zu Gästezimmer mit Bad und Ausbau zwei Kellerräume zu Bibliothek mit Ausgang in den Garten
- 1984: Baujahr

Grundpfandrechte

8 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 687'000.-. Es läuft noch eine Hypothek über CHF 504'000.- bis zum 31. Januar 2029 zu 1.47% bei der Migros Bank. Die Hypothek kann übernommen werden.

Wohnzone

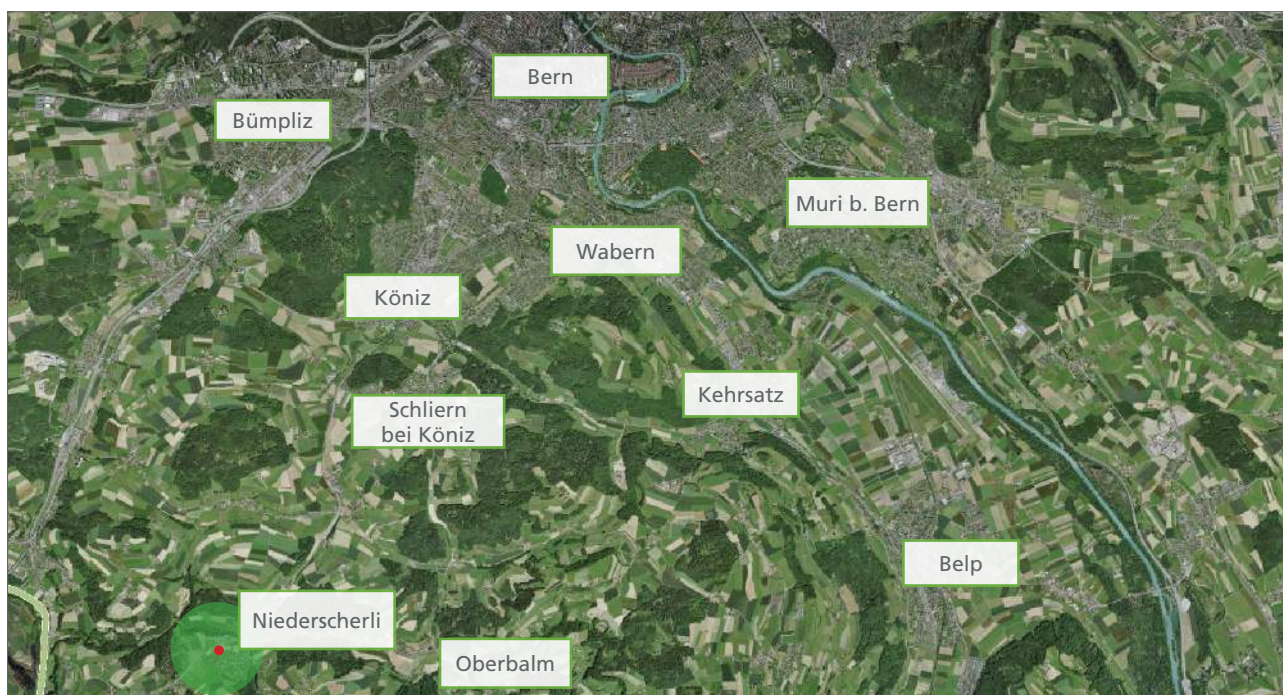
Die Liegenschaft liegt in der Wohnzone, Bauklasse IIa. In dieser Zone sind zwei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt. Auf zwei Seiten grenzt das Grundstück idyllisch an die Landwirtschaftszone.



3 LAGE

Niederscherli ist das sechstgrösste Dorf in der Gemeinde Köniz und rund 5 km südwestlich von Köniz und Bern gelegen. Niederscherli hat rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner und nimmt für die umliegenden Ortschaften eine Zentrumsfunktion ein. Aus diesem Grund bietet Niederscherli ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetriebe, Restaurants und Schulen. Die Liegenschaft befindet sich im beliebten Wohnquartier Bifit an einer ruhigen Quartierstrasse (Sackgasse). Durch die leichte Hanglage bietet sich ein schöner Blick ins Grüne / Richtung Jurakette. Der Dorfkern Niederscherli mit dem Bahnhof ist in 850 m erreichbar. Rund um die Liegenschaft befindet sich ein wunderbares Naherholungs- und Freizeitgebiet mit Wäldern, Spazier- und Bikewegen, dem Scherligraben oder der Sense / Schwarzwasser.

Niederscherli ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Vom Bahnhof Niederscherli aus erreicht man Bern mit der S6 in 20 Minuten und Köniz in 9 Minuten Zugfahrt. In die Gegenrichtung ist Schwarzenburg in 17 Minuten Zugfahrt erreichbar. Mit dem Fahrzeug erreicht man die Liegenschaft in rund 5 Minuten ab Köniz, in 10 Minuten ab Bern. Niederscherli verfügt über zwei Schulstandorte. Das Schulhaus „Haltenstrasse“ ist 900 m von der Liegenschaft entfernt und bietet 3 Basisstufenklassen. Die Schule „Bodengässli“ ist 1.2 km von der Liegenschaft entfernt und verfügt über eine Primar- wie auch Sekundarschule (3. - 6. Klasse / 7. - 9. Klasse).





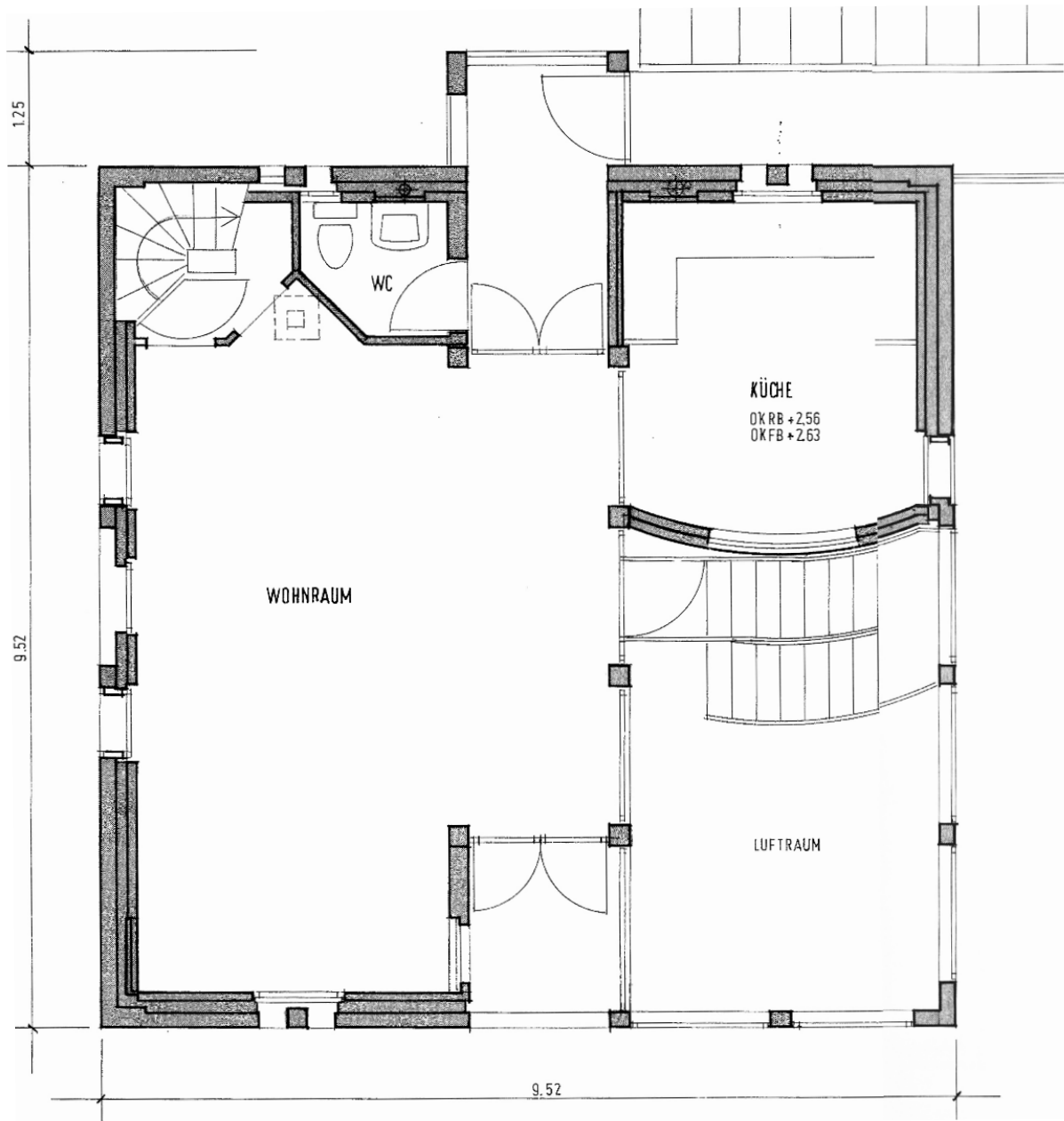
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	8277
Grundstücksfläche	691 m ²
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Quellenrecht zug. GS Nr. 663, 3089 und 2253 (1887, 1901) (R+L) Wegrecht zul./zug. GS Nr. 7882, 7911 und 7943 (1978) (L) Kanalisationsdurchleitungsrecht zug. GS Nr. 7882 und 7911 (1978)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine





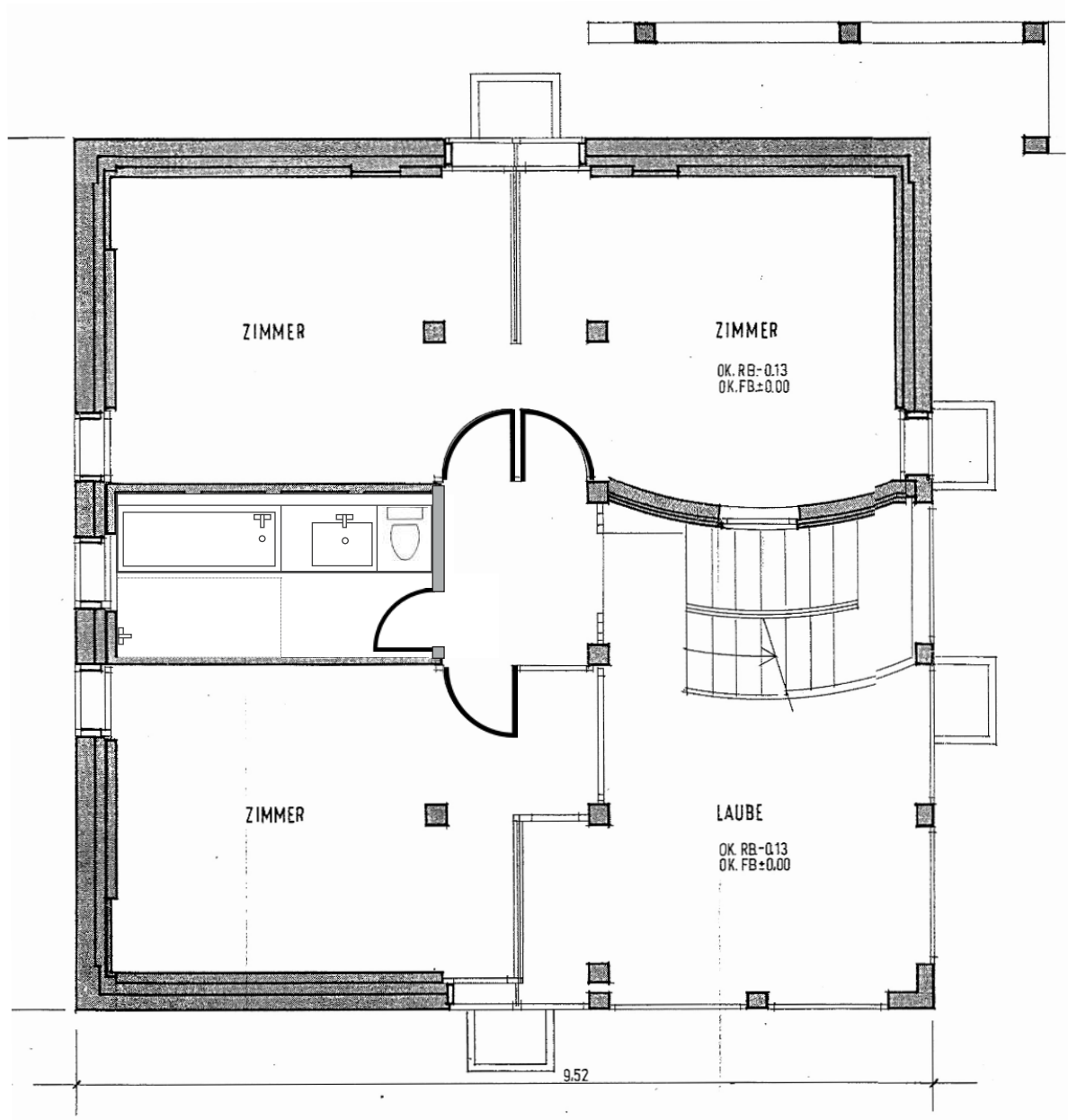
5 PLÄNE



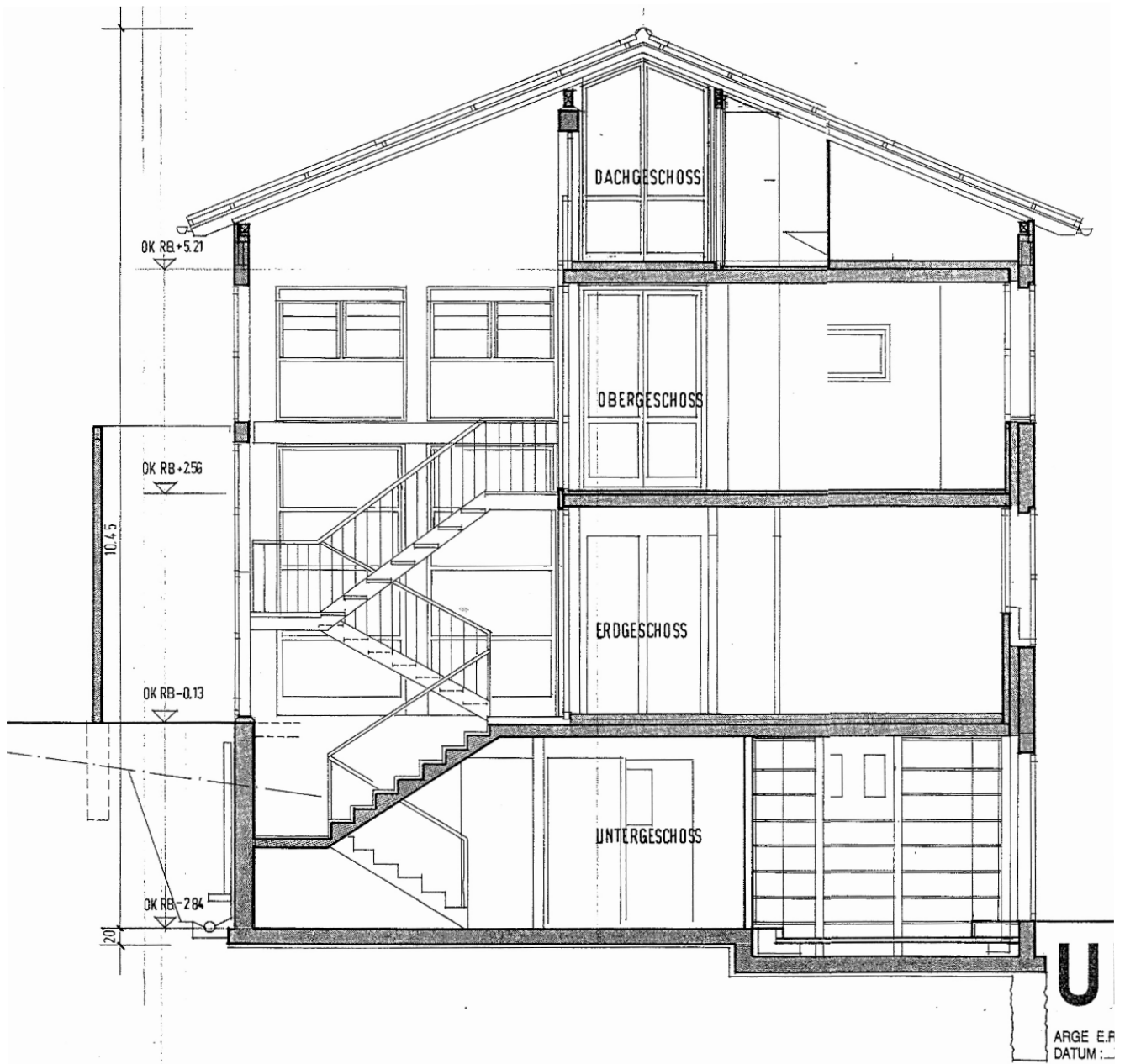
Grundriss Obergeschoss / Eingangsbereich



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss / Ausgang Wintergarten



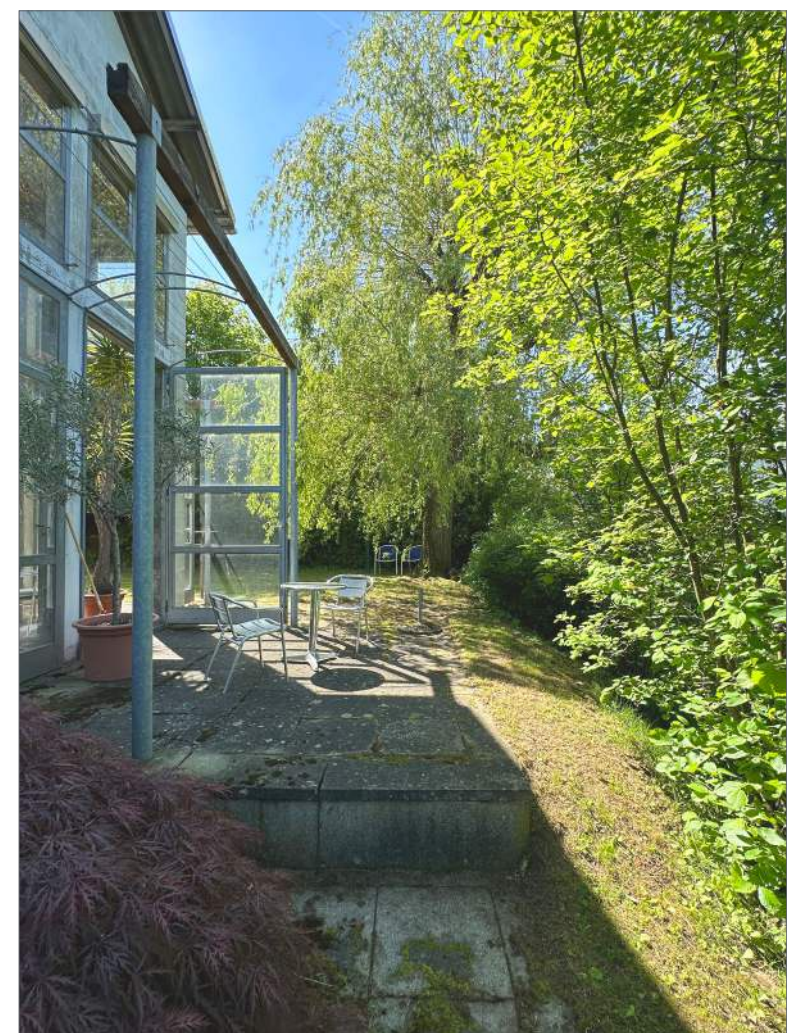
Gebäudeschnitt



6 IMPRESSIONEN











Wohn-/Essbereich (Obergeschoss)



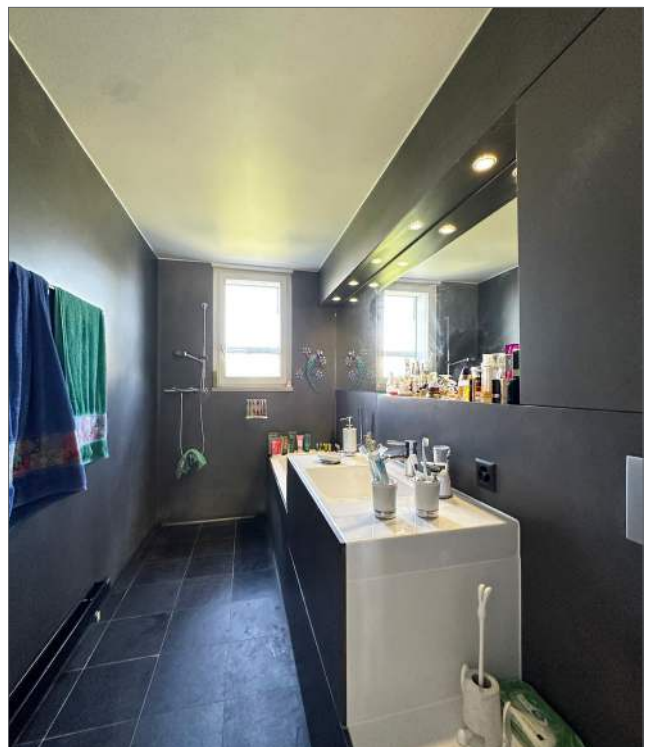
offene moderne Küche (Obergeschoss)



Zimmer mit WC/Dusche im Dachgeschoss



Bad (Dachgeschoss) und Schlafzimmer (Erdgeschoss)



Wohnzimmer und Badezimmer mit Badewanne und Dusche (Erdgeschoss)



Bibliothek / Büro













7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'080'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Michel Wyss Andrea Walther Christoph Krebs Nadia Wyss