



# EIGENHEIM MIT GARTEN UND PANORAMASICHT AM SONNENHANG IN UTZIGEN







# 1 HIGHLIGHTS

154 m<sup>2</sup> Wohnfläche

639 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Wohnhaus	Das 1980 erbaute Eigenheim befindet sich an ruhiger und idyllischer Wohnlage mit Panoramansicht in Utzigen. Es ist ein für die Bauzeit typisches Einfamilienhaus mit massiver Bausubstanz (Mauerwerk, verputzte Fassade) und einem dominanten Dach aus Eternitziegeln. Aufgrund der leichten Hanglage befindet sich das Sockelgeschoss auf der Südseite (mit zwei Zimmer von 15 und 17 m <sup>2</sup> sowie einem grossen Kellervorraum mit Sauna) über Terrain und der nördliche Teil (Kellerräume / Waschküche) unter Terrain. Das Erdgeschoss beherbergt den Eingangsbereich, einen grossen offenen Wohnraum (32 m <sup>2</sup> ) mit schönem Kachelofen und direktem Gartenausgang, die halboffenen Küche (7 m <sup>2</sup> ), ein zusätzliches Zimmer (15 m <sup>2</sup> ) sowie ein separates WC. Im Obergeschoss befinden sich weitere drei Zimmer (15, 16 und 19 m <sup>2</sup> ), ein Badezimmer (8 m <sup>2</sup> ), ein praktisches Reduit (5 m <sup>2</sup> ) sowie ein grosser Estrich unter dem Dachgiebel. Die Zimmer sind gegen Westen und Osten ausgerichtet, zudem verfügt das Obergeschoss über zwei grosse Balkone Richtung West und Ost, die sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken. Das Gebäude besteht insgesamt aus 7.5 Zimmer mit 154 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Geheizt wird über Elektroradiatoren und den Ofen im Wohnraum. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral (Boiler Standort UG). Notwendige Unterhalts- und Reparaturarbeiten wurden stets vorgenommen. Die Liegenschaft ist inzwischen sanierungsbedürftig, was die Möglichkeit einer Erneuerung nach individuellen Bedürfnissen bietet.
Grundstück Garten	Das Grundstück ist 639 m <sup>2</sup> gross und leicht südwärts geneigt. Auf dem unteren Grundstücksteil befindet sich eine Garagenboxe mit 2 Plätzen. Der übrige Grundstücksteil ist gegenüber dem Aebnitweg erhöht und mit einer Treppe erreichbar. Rund um das Haus befindet sich ein idyllischer Garten mit vielen Sträuchern, Bäumen sowie einer schönen Grünfläche. Vor dem Wohnzimmer befindet sich ein geschützter und gedeckter Sitzplatz mit wunderschöner Aussicht.
Lage	Die Liegenschaft liegt in Utzigen an traumhafter Aussichtslage. Bei klarem Wetter sind die Berner Voralpen zu sehen. Die Liegenschaft ist mit dem Individualverkehr (Autobahnauffahrt Bern Wankdorf in 8 km) sowie mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie 781, S-Bahnlinie 7 ab Boll) gut erschlossen. Sämtliche Infrastrukturangebote sind in Utzigen und Boll zu finden (Einkauf, Restaurants, Schulen). Zudem liegt die Liegenschaft inmitten von wunderschönen und weitläufigen Naherholungsgebieten (Stämbach, Diepoldshusenegg, Mänziwilegg etc.).





# 2 FACTS

## Adresse

Aebnitweg 34  
3068 Utzigen (Vechigen)

## Richtpreis

CHF 920'000.-

## Übernahmetermin

nach Vereinbarung

## Grundbuch

- Grundstücksnummer: 359
- Grundstücksfläche: 639 m<sup>2</sup>
- Amtlicher Wert: CHF 639'000.-

## Eigenmietwerte

Kanton/Gemeinde: CHF 13'248.-  
Bund: CHF 17'350.-  
Steuerfuss Gemeinde: 1.54

## Versicherungswert

Versicherungssumme: CHF 569'100.-  
Kubatur: 680 m<sup>3</sup>  
letzte Schätzung: 2004

## Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 3'500.- pro Jahr\*  
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 5'000.- p. Jahr\*  
Liegenschaftssteuer: CHF 639.- pro Jahr

*\*Kosten nach Erfahrungswerten geschätzt*

## Heizsystem

- Raumwärme: Elektroradiatoren in den Zimmern, Kachelofen im Wohnraum
- Warmwasser: zentraler Boiler (Standort UG)

## Grundpfandrechte

4 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 260'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

## Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge

## Denkmalpflege

kein Eintrag im Bauinventar

## Wohnzone

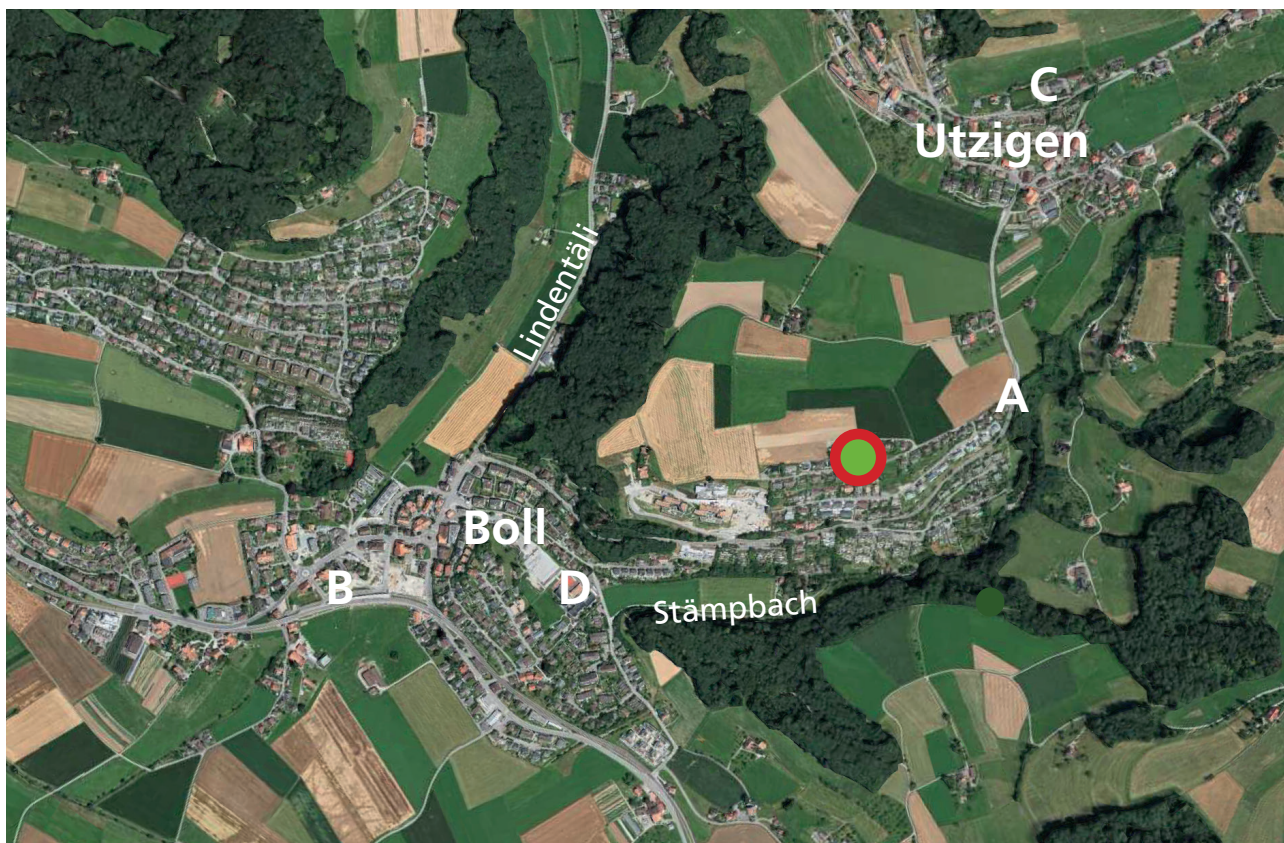
Die Liegenschaft am Aebnitweg 34 liegt in der Wohnzone 1. Diese Zone ist der Wohnnutzung vorbehalten. Stilles Gewerbe wie Büros und Ateliers sind zugelassen, wenn sie weder durch den Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend sind. In der Wohnzone 1 sind eingeschossige Gebäude zugelassen. Der kleine Grenzabstand beträgt 5 m, der grosse Grenzabstand 10 m.





# 3 LAGE

Utzigen gehört zur Gemeinde Vechigen, die mit einer Gesamtfläche von 25 km<sup>2</sup> die grösste Gemeinde des Worblentals ist. Sie zählt rund 4'700 Einwohner und ist eine beliebte Wohngemeinde mit viel Naherholungsraum im Worblen- und Lindental. Utzigen liegt ca. 10 km östlich der Schweizer Bundesstadt Bern an verkehrstechnisch günstiger Lage. In etwas mehr als 10 Minuten erreicht man den Autobahnanschluss „Bern Wankdorf“. Auch ist Utzigen mit dem ÖV gut erschlossen - die nächste Haltestelle ist „Utzigen Aebnit“ (A) in ca. 350 m Distanz und bietet halbstündliche Anschlüsse Richtung Boll, Worb und Bern (Fahrzeit nach Bern Hauptbahnhof ca. 25 Minuten). Der RBS Bahnhof Boll-Utzigen (B) befindet sich im Zentrum von Boll (Bahnlinie S7 nach Worb und Bern). In der näheren Umgebung befinden sich die Schulstandorte Utzigen (Primarschule) (C) und Stämpach (D) (Oberstufe). Zum vielseitigen Bildungsangebot in der Region gehört eine Gesamtschule ([www.lindental.ch](http://www.lindental.ch)) und die Rudolf Steiner Schule in Ittigen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Boll und in Worb.







# 4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	GS Nr. 359
Grundstücksfläche	639 m <sup>2</sup>
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	Keine (Die Nutzniessung wird gelöscht)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine

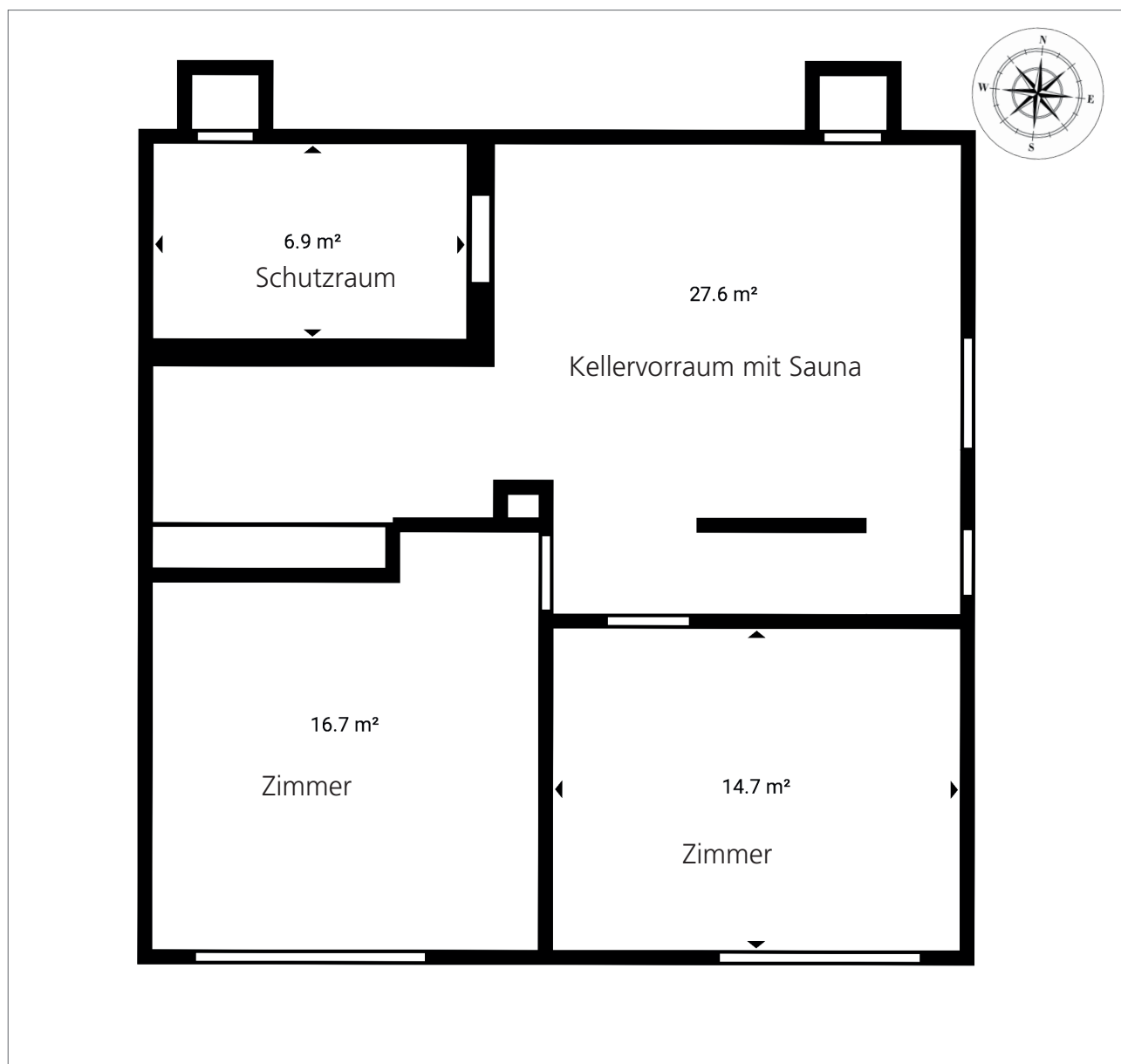






# 5 PLÄNE

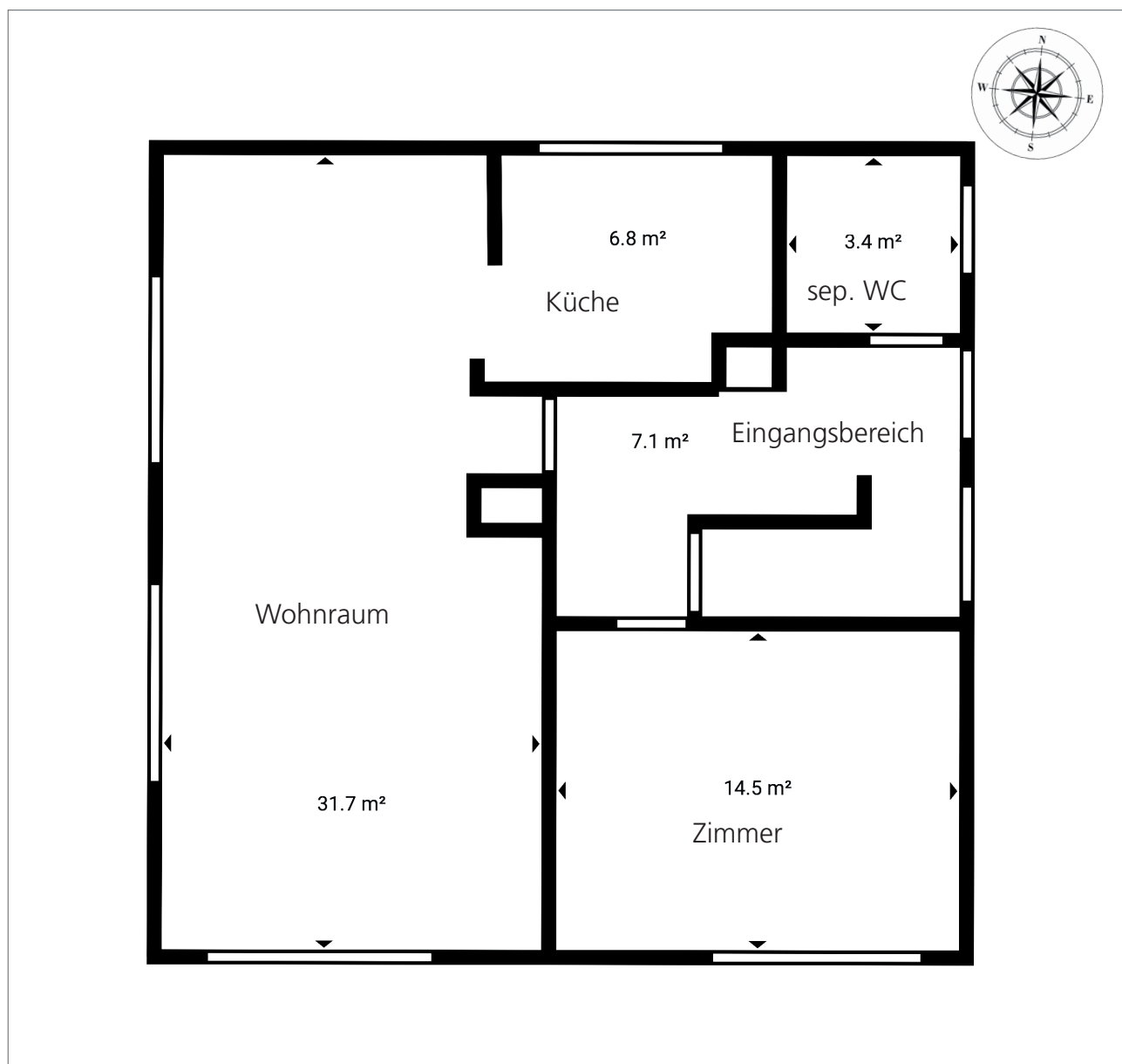
Untergeschoss / Tiefparterre







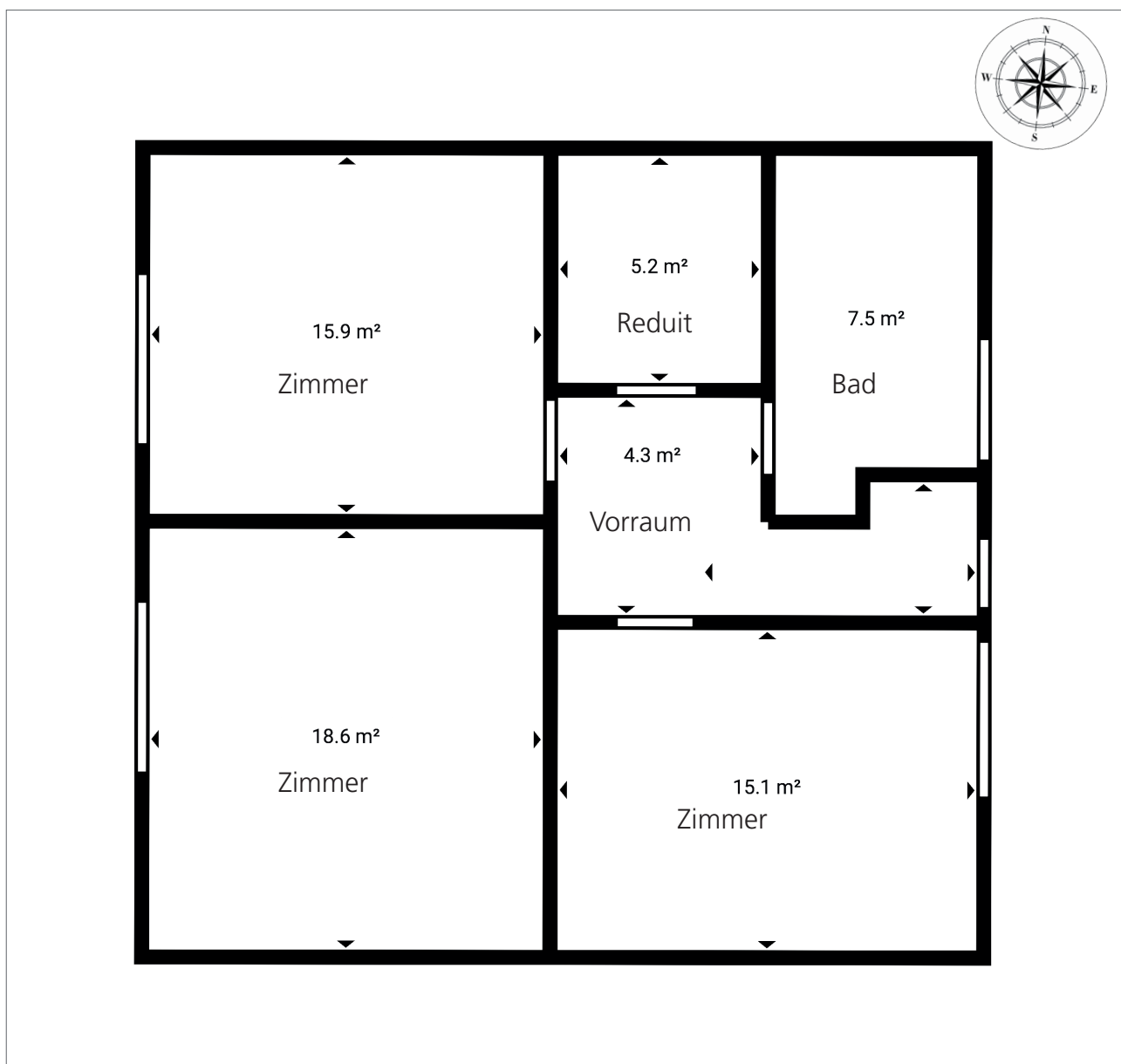
## Erdgeschoss / Hochparterre







## Dachgeschoss







# 6 IMPRESSIONEN



























schöner grosser Wohnraum mit Kachelofen









halboffene Küche





Zimmer im Erdgeschoss





Eingangsbereich im Erdgeschoss





Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss und Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne





Zimmer West mit hohem Dachraum im Obergeschoss





Vorplatz und Zimmer West im Obergeschoss





Zimmer West (links) und Zimmer Ost (rechts) im Obergeschoss





Zimmer Ost im Obergeschoss





Estrich





Balkon West (links) und Balkon Ost (rechts)





grosser Kellervorplatz mit Sauna im Sockelgeschoss





Zimmer im Sockelgeschoss Süd über Terrain





zweites Zimmer im Sockelgeschoss Süd über Terrain





praktische Einbauschränke im Sockelgeschoss (links) und Schutzraum (rechts)





grosse Garagenboxe im unteren Grundstücksteil mit 2 Plätzen

















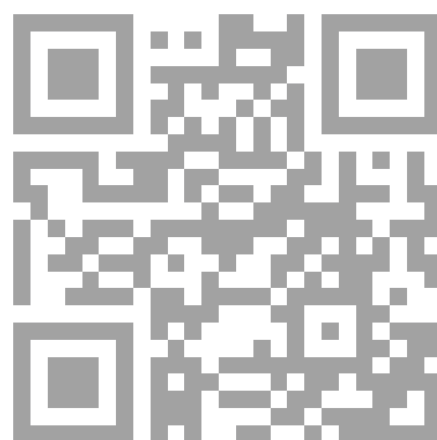




# 7

## KONTAKT

Richtpreis	CHF 920'000.-
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