



# FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS LIEBEFELD GARTENSTADT



**wyss**  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH





# 1 HIGHLIGHTS

134 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
553 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**Wohnhaus** Das freistehende Einfamilienhaus mit Baujahr 1944 liegt in der Gartenstadt in Liebefeld am Fusse des Könizbergwaldes und in Gehdistanz zum Zentrum von Köniz. Das Gebäude besteht aufgrund der leichten Hanglage aus einem Sockelgeschoss (Tiefparterre), einem Vollgeschoss (Hochparterre) und einem Dachgeschoss mit insgesamt 5 Zimmer, einer Küche, zwei Nasszellen und einem Estrich (Kaltraum) mit total 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Liegenschaft verfügt zudem über eine Garage mit Garagenvorplatz für Besucher auf der Ostseite des Gebäudes.

Im Tiefparterre befindet sich der Eingangsbereich mit Eingangshalle und Reduit (total 12 m<sup>2</sup>), zwei schöne Eckzimmer (9 und 18 m<sup>2</sup>) und ein separates WC und im hinteren Teil unter Terrain die Waschküche (20 m<sup>2</sup>) mit Gartenausgang, der Heizungsraum und ein grosser Kellerraum (16 m<sup>2</sup>) mit Naturboden. Im Hochparterre befindet sich das Wohnzimmer (18 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum gedeckten Südbalkon (8 m<sup>2</sup>), zwei grosszügige Schlafzimmer (18 und 19 m<sup>2</sup>), die Küche (10 m<sup>2</sup>), ebenfalls mit kleinem Balkon und das Badezimmer (4 m<sup>2</sup>) mit Badewanne. Vom Wohnzimmer / Balkon aus bietet sich ein wunderbarer Blick ins Quartier und Richtung Bantiger. Das Dachgeschoss beherbergt einen grossen offenen Estrichbereich (46 m<sup>2</sup>), der ausgebaut werden könnte. Die Erschliessung des Dachgeschosses erfolgt über das Treppenhaus (nicht via Ausziehleiter o.ä.). Geheizt wird mit einer Ölheizung, der Tank befindet sich in der Garage. Die Liegenschaft ist insgesamt sanierungsbedürftig, was Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

**Grundstück** Das Grundstück ist 553 m<sup>2</sup> gross und leicht ostwärts geneigt. Rund um das Haus befindet sich ein idyllischer Garten mit vielen Sträuchern, Bäumen sowie einer schönen Grünfläche. Im Westen vor dem Wohnhaus befindet sich ein geschützter Sitzplatz. Der Hauszugang erfolgt von Nordosten über den ruhigen und kaum befahrenen Primelweg, wo sich auch die Garage befindet.

**Gartenstadt** Die Liegenschaft liegt am westlichen Rand der beliebten Gartenstadt. Die Gartenstadt ist ein Siedlungsschutzgebiet mit einer wunderbaren Quartierstruktur mit vielen schmucken Ein- oder Zweifamilienhäuser mit schönen Gärten. In der Gartenstadt sind grundsätzlich Aus-, An- oder Neubauten erlaubt. Es gelten die Bestimmungen der Überbauungsordnung Gartenstadt Liebefeld (ZPP 5/5).





# 2

## FACTS

### Adresse

Primelweg 29  
3097 Liebefeld

### Richtpreis

CHF 1'250'000.-

### Übernahmetermin

nach Vereinbarung

### Grundbuch

Grundstücksnummer: 4713  
Grundstücksfläche: 553 m<sup>2</sup>  
Amtlicher Wert: CHF 401'600.-  
(ab Steuerjahr 2020)

### Eigenmietwerte

Bund: CHF 14'060.-  
Kanton/Gemeinde: CHF 11'940.-

### GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 639'300.-  
letzte Schätzung: 2015  
Kubatur: 715 m<sup>3</sup>

### Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 4'000.- pro Jahr\*  
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 5'000.- pro Jahr\*  
Liegenschaftssteuern: CHF 482.- pro Jahr  
\* Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt

### Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Radiatoren. Der Tank befindet sich in der Garage. Gemäss Information der Gemeinde bietet sich an diesem Standort an, eine Erdwärmesonde zu installieren. Zweite Priorität ist die Installation einer Luft-Wärmepumpe oder eine Pelletheizung.  
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort Waschküche

### Grundpfandrechte

Es existieren 6 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 430'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

### Bauzone, Siedlungsschutzgebiet 5/5

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Siedlungsschutzgebiet 5/5 „Gartenstadt Liebefeld“. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten.

Gemäss Überbauungsordnung gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m. Es sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit symmetrisch geneigtem Dach zulässig; Flachdächer sind nur als Neben- und Anbauten gestattet. In der Gartenstadt sind grundsätzlich Aus-, An- oder Neubauten erlaubt. Es gelten die Bestimmungen der Überbauungsordnung Gartenstadt Liebefeld (ZPP 5/5).





# 3 LAGE

Die Liegenschaft befindet sich im Quartier Liebefeld, Gemeinde Köniz. Der Ortsteil Liebefeld beherbergt viele Firmen, das Betriebsgebäude der BEKB und verschiedene Bundesämter wie z.B. das BAG. Liebefeld verfügt daher über viele Arbeitsplätze und ist auch eng mit der Stadt Bern verweben. In Liebefeld befinden sich zudem die Vidmarhallen, ein attraktives kulturelles Zentrum mit Kunstateliers, Werkstätten und einer Konzerthalle. Liebefeld weist eine städtische und trotzdem ruhige Wohnqualität auf und zählt rund 6'400 EinwohnerInnen. Die Liegenschaft liegt im Quartier „Gartenstadt“, welches sich zwischen dem Könizbergwald und dem Zentrum von Köniz an leicht erhöhter und südexponierter Lage erstreckt. Die Gartenstadt ist ein Siedlungsschutzgebiet mit einer wunderbaren Quartierstruktur mit vielen schmucken Ein- oder Zweifamilienhäusern mit schönen Gärten. Das Quartier wurde 1915 vom Architekten Philipp Hauser gegründet, der für das gesamte Gebiet einen Gesamtplan mit Strassenalignement und der Parzellierung entwarf. Ebenfalls entwarf er eine Haustypologie, wovon viele Vertreter noch heute erhalten sind. Seit 1962 besteht nun das heutige Siedlungsschutzgebiet „Gartenstadt“. Die Gartenstadt gehört heute zu den beliebtesten Quartieren in der ganzen Agglomeration Bern.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Liebefeld, Sägestrasse“ (Linie 17, Richtung Bern oder Köniz) befindet sich in 200 m Entfernung zur Liegenschaft. Der Bahnhof Köniz (Buslinien 29, 29, 631 und S-Bahnlinie 6) liegt in rund 400 m Entfernung. In der Umgebung liegen mehrere Schulen; der Schulstandort Hessgut (Kindergarten bis 9. Klasse), das Oberstufenzentrum Köniz (7. - 9. Klasse) und das Gymnasium Lerbermatt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das Zentrum von Köniz oder die Berner Innenstadt.







# 4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern	GS Nr. 4713
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(L&R) Wegrecht zul./zug. div GS (1933, 1942, 1998) (L&R) Baumpflanzungsbeschränkung zul./zug. div GS (1942) (L&R) Tierhaltungsbeschränkung zul./zug. div GS (1942) (L&R) Beschränkung in Kleintierhaltung zul./zug. div GS (1942) (L) Grenzanbaurecht zug. GS Nr. 4745 (1998)







# 5 PLÄNE

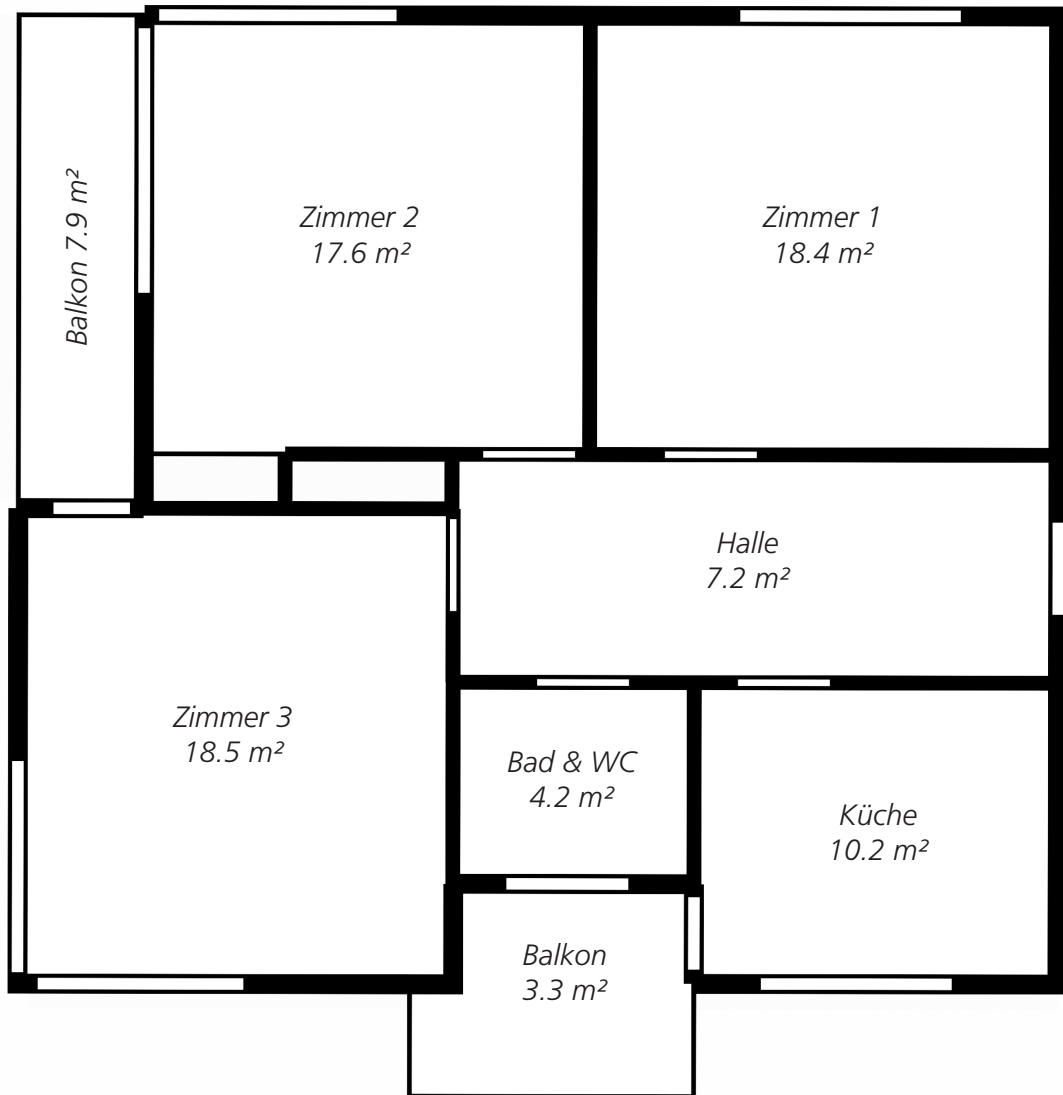
Tiefparterre







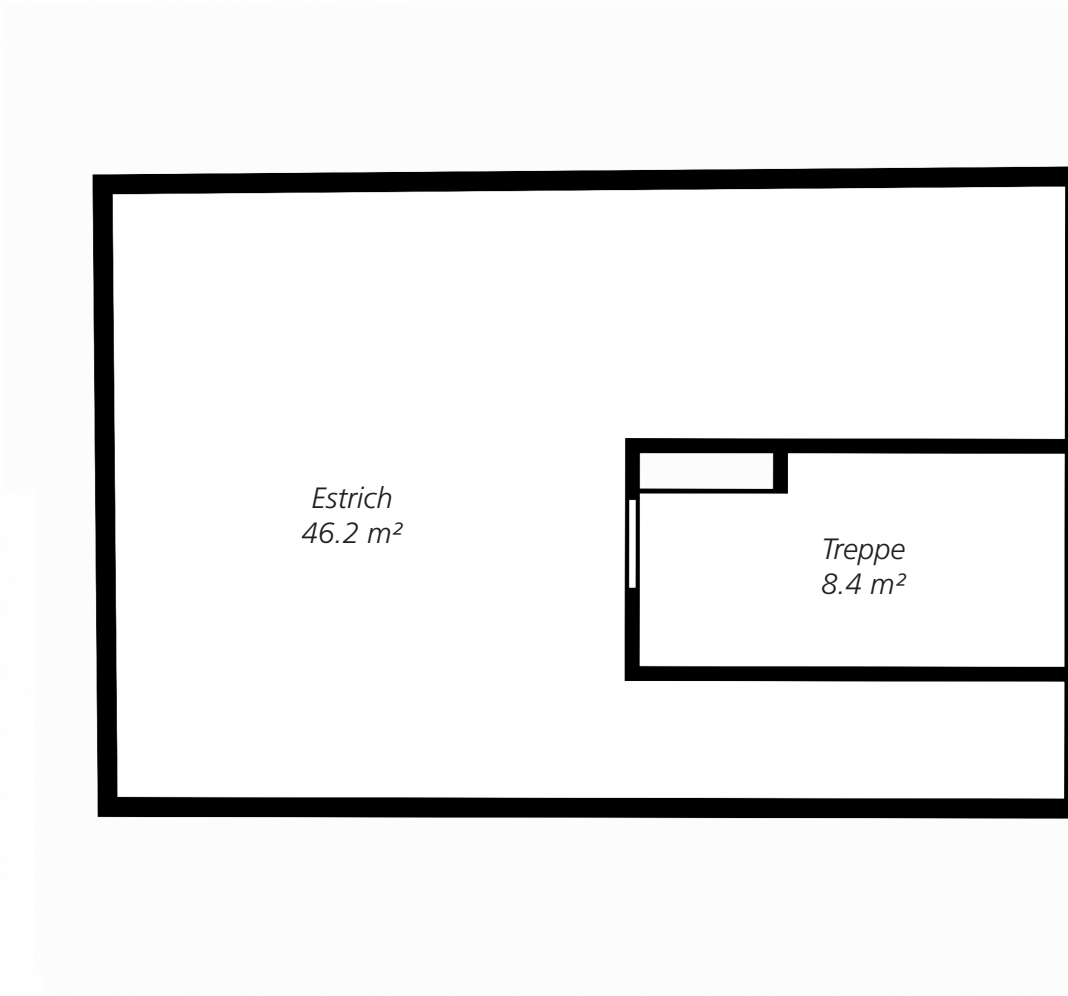
## Hochparterre







## Dachgeschoss







# 6 IMPRESSIONEN











































































































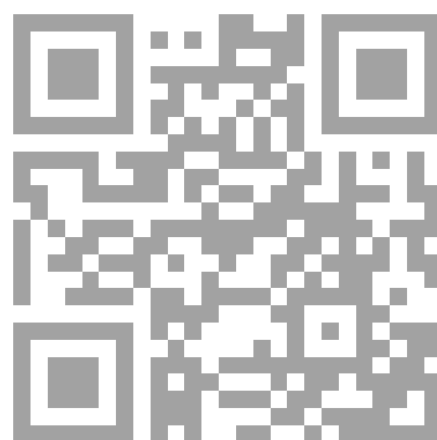




# 7

## KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'250'000.-
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