

GROSSES EINFAMILIENHAUS IN TOP ZUSTAND, WABERN BEI BERN



wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH

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

170 m² Wohnfläche
767 m³ Grundstücksfläche

-
- Wohnhaus** Das Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen (Hoch- und Tiefparterre) und einem Dachstock (Estrichfläche) und verfügt insgesamt über 6.5 Zimmer, einer offenen Küche mit grosser Kücheninsel, einer Nasszelle mit Badewanne und Dusche und einem grossen Hobbyraum / Werkstatt mit insgesamt 170 m² Wohnfläche. Im Hochparterre befindet sich der Eingangsbereich mit Garderobe sowie der angrenzende offene Esszimmer- / Wohnbereich mit offener Küche (total 72.5 m²). Der Wohn- / Esszimmerbereich verfügt über bodenebene Fensterfronten Richtung Westen zum schönen, leicht erhöhten Gartensitzplatz mit Natursteinplatten. Im östlichen Teil des Hochparterres befindet sich das grosse Badezimmer (11 m²) sowie drei Schlafzimmer (2 x 13 m², 1x 16 m²). Das Haus liegt an leichter Hanglage; daher liegt der nordöstliche Teil des Tiefparterres über Terrain und beherbergt zwei hochwertig ausgebaute Zimmer (15 und 16 m²), eines davon mit eigenem Gartensitzplatz. Im südwestlichen Teil befinden sich vier Kellerräume, der Tankraum, die Waschküche / Technikraum sowie ein grosser Hobbyraum / Werkstatt (30 m²). Der Dachstock (Estrichfläche, Kaltraum) ist ca. 100 m² gross und bietet viel Staufläche. Die Liegenschaft sowie die Umgebung befinden sich in einem top Zustand - zwischen 2010 und 2012 wurde eine hochwertige Gesamtanierung inkl. Anpassung der Fassaden sowie des Grundrisses vorgenommen. Das Haus präsentiert sich heute modern, hell und freundlich.
- Grundstück
Garten** Das Grundstück ist 767 m² gross und wunderbar ruhig und idyllisch zwischen Gurten und Aare gelegen. Rund um das Haus erstreckt sich ein schöner Garten mit vielen Sträuchern, Bäumen sowie einer grossen Grünfläche. Vor dem Wohn- / Esszimmer befindet sich ein geschützter Sitzplatz, ein zweiter befindet sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Der Hauszugang erfolgt von Süden, wo sich auch ein Autoabstellplatz befindet. Im hinteren Grundstücksteil befindet sich zudem ein praktisches Velo-/Gartenhaus.
- Quartier
Weyergut** Das Quartier Weyergut ist ein wunderschön erhaltenes Einfamilienhausquartier mit vielen sorgfältig erhaltenen oder stilvoll erweiterten Einfamilienhäusern aus den 30er bis 50er Jahren. Das Quartier liegt am flachen Ausläufer des Gurtenhanges sowie am Rande des weitläufigen Naherholungsgebietes an der Aare; schnell gelangt man zu Fuss oder mit dem Fahrrad Richtung Belpmoos, an die Fähre Bodenacker oder Richtung Eichholz und nach Bern. Auch der Gurten mit seinen schönen Spazier- und Bikewegen ist nur ein Katzensprung von der Liegenschaft entfernt. Das Zentrum von Wabern mit Post- und Bankfiliale, Restaurants, Apotheke und dem Kultur- und Quartierzentrum Villa Bernau befindet sich in rund 500 m Gehdistanz.



2

FACTS

Adresse

Viktoriastrasse 51
3084 Wabern

Richtpreis

CHF 1'950'000.-

Grundbuch

GS Nr. 4398
Grundstücksfläche: 767 m²
Amtlicher Wert: CHF 822'600.-

Grundpfandrechte

7 Namen-Papier-Schuldbriefe und 1 Register-Schuldbrief im Wert von CHF 1'050'000.-. Es laufen noch Hypotheken bei der Bank Cler, die übernommen werden können.

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 28'060.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 23'840.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 1'085'600.-
letzte Schätzung: 2012
Kubatur: 1'053 m³

Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung (Tankfassung 4'500 Liter), Verteilung Bodenheizung (Hochparterre) und mittels Radiatoren (Tiefparterre)
- Warmwasser: zentraler Boiler (Standort UG)

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 2'000.-* (Ölverbrauch: ca. 1'000 Liter pro Jahr)
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 4'500.-*
- Liegenschaftssteuer: CHF 987.-

*Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt

Unterhaltsarbeiten

- 2025: Ersatz Steamer und Backofen (V-Zug)
- 2017: Ersatz Boiler (300 Liter)
- 2010 - 2012: Gesamtanierung:
- Sanierung Innenausbau inkl. Grundrissanpassung, Isolation Decken über Tief- / Hochparterre
- Verlegung Parkett / Installation Bodenheizung im ganzen Hochparterre
- Sanierung Gebäudehülle inkl. Isolation und Neugestaltung Fassade (Fensteröffnungen), Ersatz Fenster und Installation elektrische Storen im gesamten Wohnbereich
- Sanierung Dach inkl. Isolation und Hinterlüftung und kompletter Ersatz der Ziegel
- Sanierung gesamten Elektroverteilung
- Teilweise Neuerstellung Sickerleitungen und Sanierung alle Abwasserleitungen (Inliner), neue Frischwasserzuleitung und Verteilung
- Installation Sitzplätze Südwest mit Natursteinplatten und Nordwest mit Betonplatten, Natursteinplatten im Hauszugang und Weg bis Velo- und Geräteschuppen
- Neues Velo- und Geräteschuppen mit Kupferdach und elektrischer Frontplane, Licht- und Elektroanschluss sowie Umgestaltung Gartenanlage auf Nordostseite mit neuer Stützmauer
- 1937: Baujahr

Wohnzone (W) / Bauklasse IIb

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Es gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschoszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach und 3 Vollgeschossen bei Flachdachbauten. Diverse Ausbauprojekte liegen vor.

Bauinventar / Altlasten / Gefahrenkarte

Keine Einträge



3 LAGE

Wabern ist eine Ortschaft mit rund 7'000 Einwohnern in der Gemeinde Köniz und wunderschön am Fusse des Gurten und entlang der Aare gelegen. Wabern weist durch die ruhige und idyllische Wohnlage viele Einfamilienhäuser und vereinzelte Villen sowie noch einzelne Bauernhöfe auf. Die Liegenschaft liegt in Gehdistanz zum Zentrum von Wabern (500 m Distanz). Im Zentrum befinden sich ein grosser Coop, eine Poststelle, eine Apotheke, ein Blumenladen, zwei Coiffeursalons sowie mehrere Restaurants.

Wabern ist ideal mit der Berner Innenstadt verbunden; die Tramlinie 9 fährt im 6-Minuten-Takt in die Innenstadt (Fahrzeit bis Bahnhof Bern: 10 Minuten). Zudem befindet sich in 40 m Distanz zur Liegenschaft die Bushaltestelle „Wabern Weyergut“ (Linie 29) mit direkter Verbindung nach Wabern Zentrum und nach Niederwangen. Das Naherholungsgebiet entlang der Aare mit dem Campingplatz Eichholz oder dem Tierpark Dählhölzli sowie dem Gurten / Gurtenplateau liegt zudem direkt vor der Haustür. In Wabern gibt es den Schulstandort Wandermatte mit Kindergarten und Primarschule (400 m Distanz) sowie den Schulstandort Morillon (Kindergarten bis Oberstufe) in 900 m Distanz.





4 GRUNDBUCH

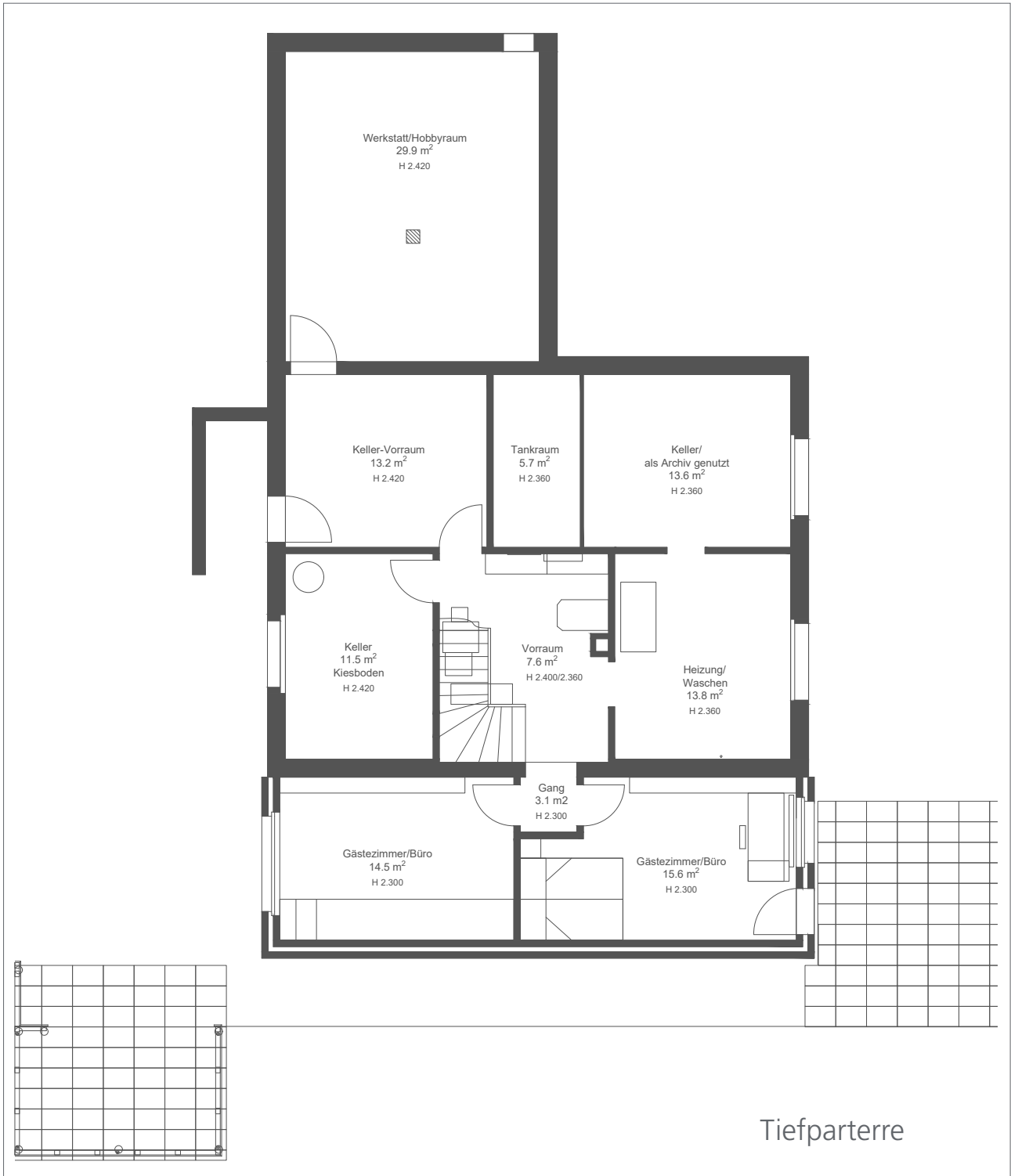
Grundstücksnummer	4398
Grundstücksfläche	767 m ²
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(R+L) Bau- und Gewerbebeschränkung zug./zul. div. GS Nr. (1919)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine

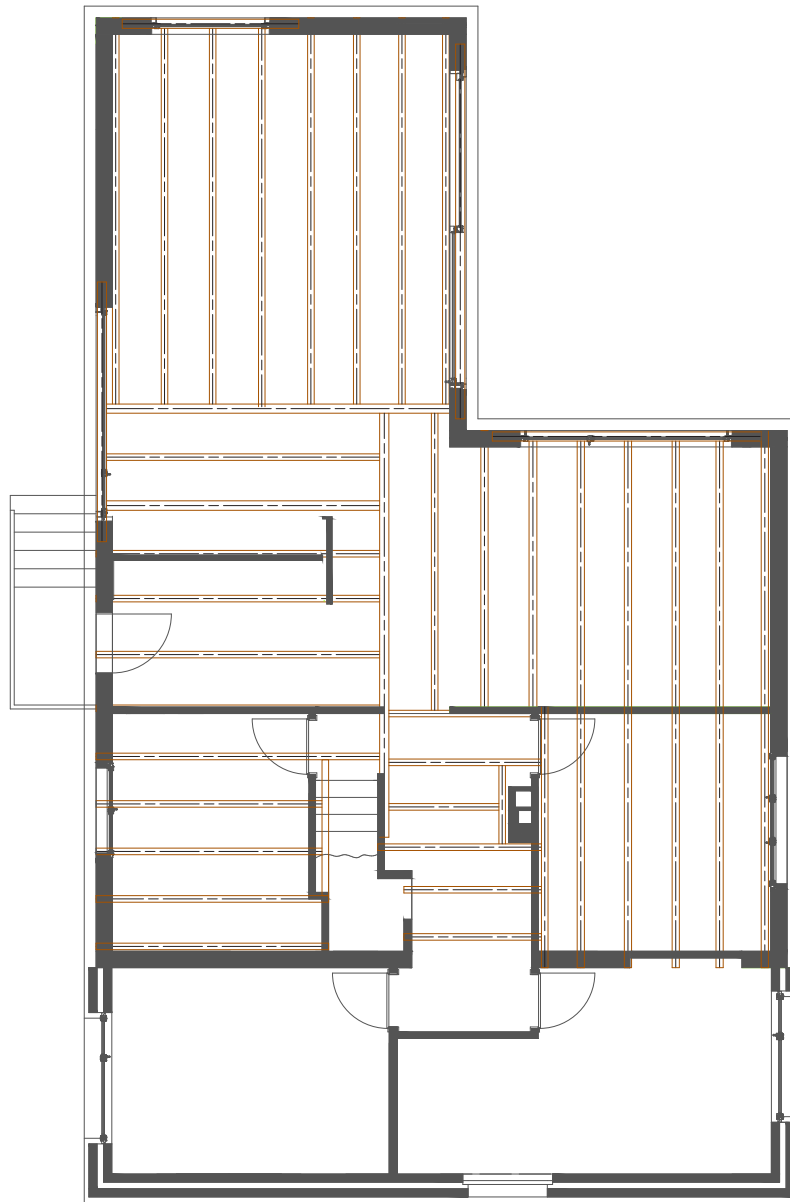




5 PLÄNE







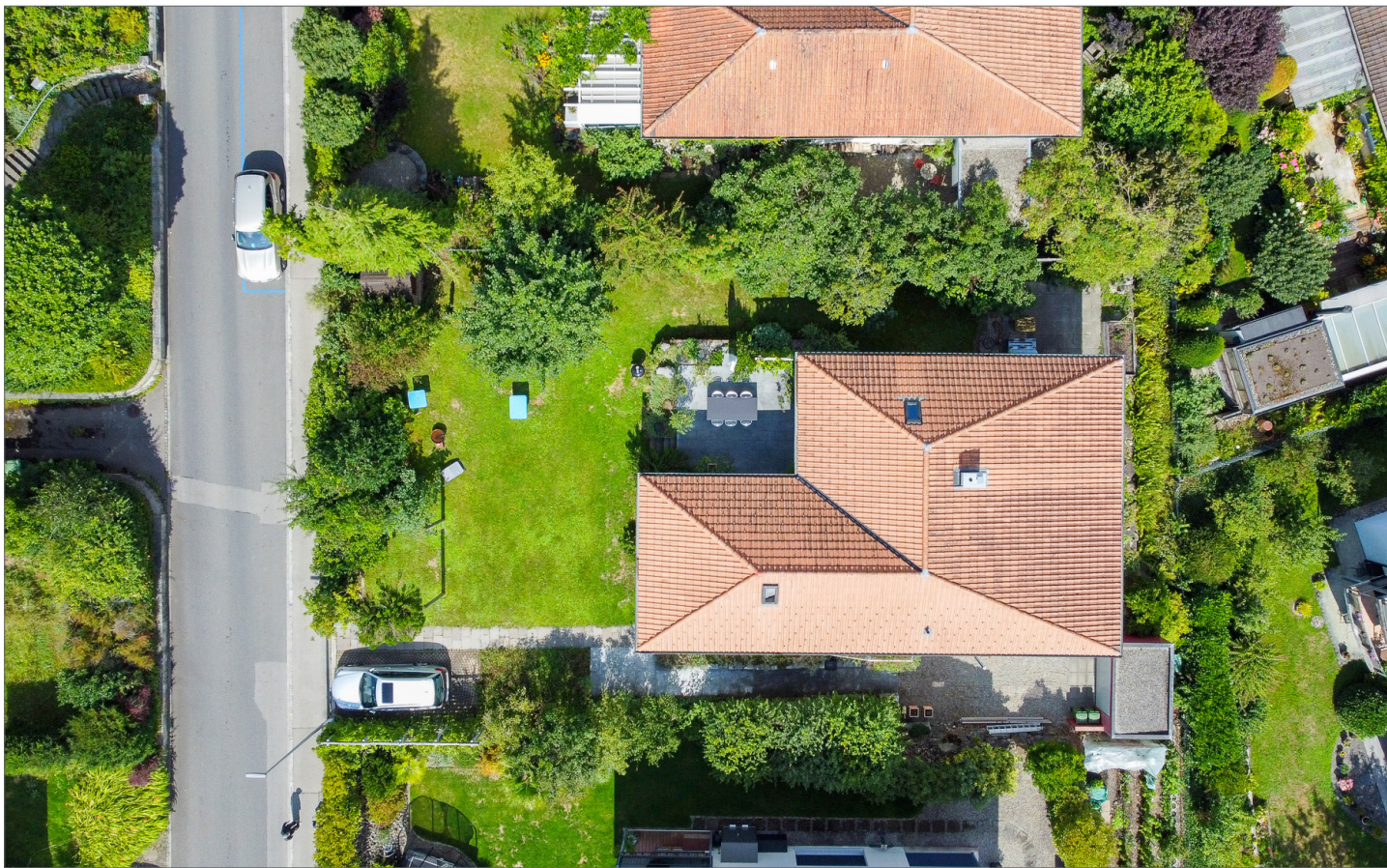
Dachgeschoss (Estrichfläche, Firsthöhe innen 2.05 m)



6 IMPRESSIONEN















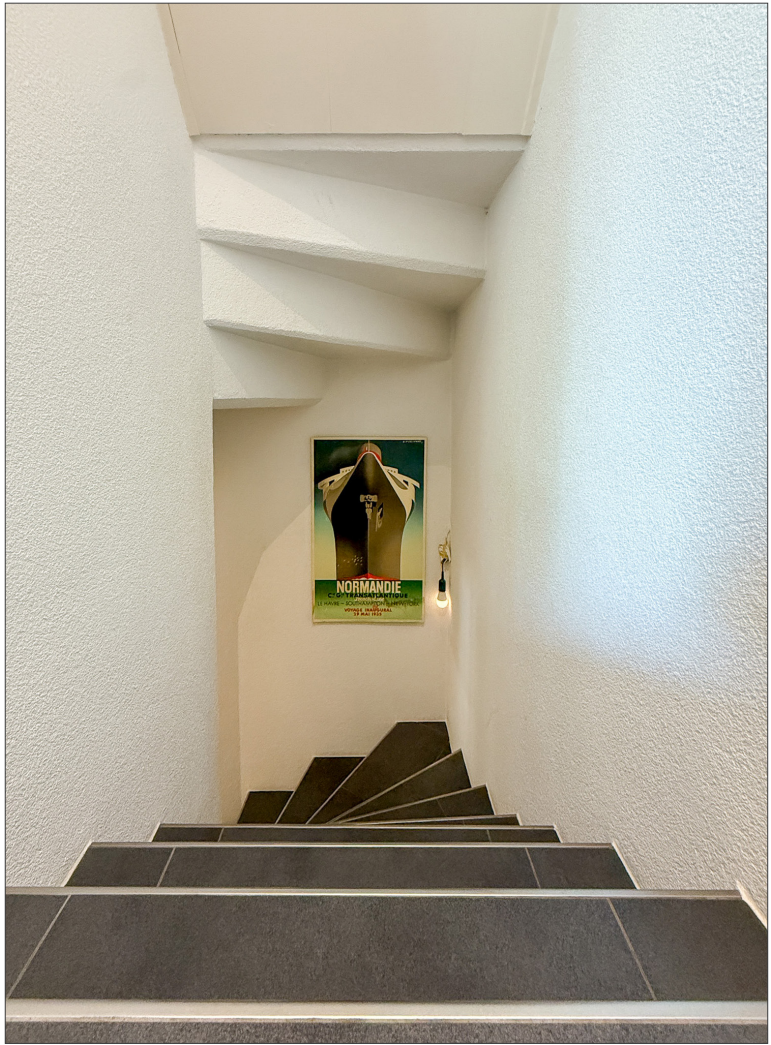






















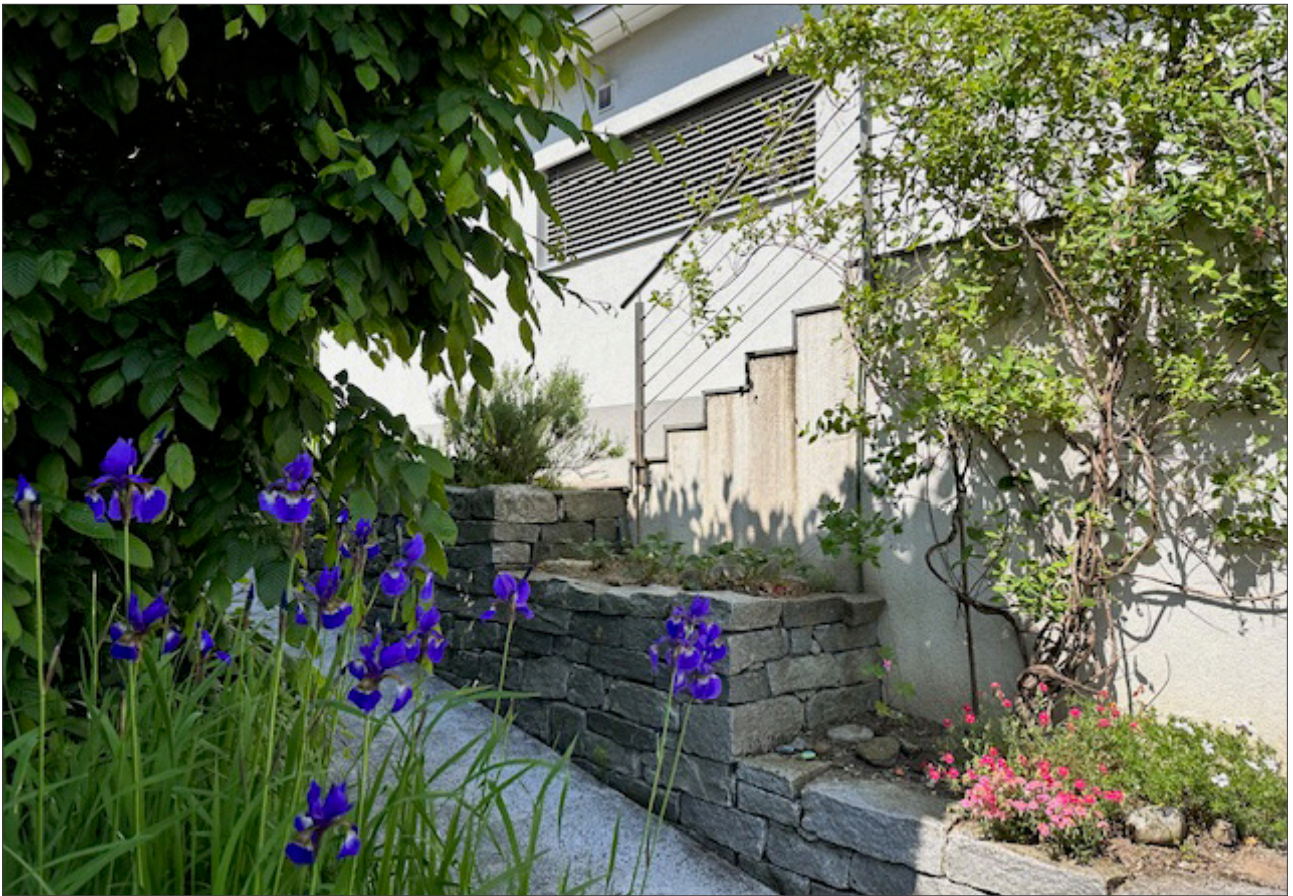












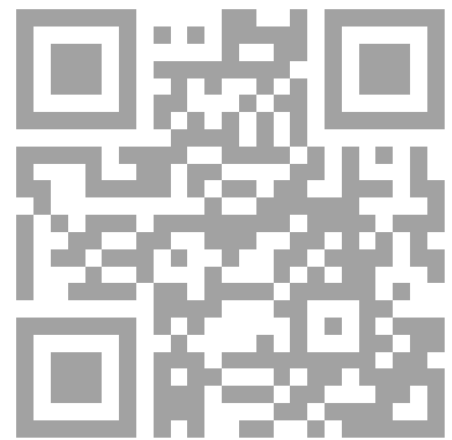




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'950'000.-
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