



SCHMUCKES REIHENHAUS MIT GARTEN WABERN BEI BERN





1

HIGHLIGHTS

136 m² Wohnfläche

180 m² Gartenfläche

Wohnhaus

Das Reiheneinfamilienhaus mit Baujahr ca. 1920 liegt im Zentrum von Wabern bei Bern und in unmittelbarer Nähe zum Gurten und zur Aare. Die Waldblickstrasse ist eine kleine Strasse ohne Durchgangsverkehr (nur Zubringer) direkt angrenzend an das Einkaufszentrum Wabern. Das Gebäude besteht aus einem Sockelgeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit insgesamt 6 Zimmern, einer Küche und zwei Nasszellen mit total 136 m² Wohnfläche. Die Liegenschaft verfügt zudem über einen schönen Garten mit gesamthaft rund 180 m² Fläche - die Gartenflächen befindet sich einerseits auf der Gebäudeost- und Westseite als schöne Hausvorplätze (je ca. 30 m²) und zudem verfügt die Liegenschaft über ein zusätzliches Grundstück von 120 m² Fläche direkt beim Hauseingang West. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich / Windfang, ein schöner Wohnraum (21 m²) sowie ein grosses Esszimmer mit offener Küche (20 m²) mit Zugang zur Loggia / Hausvorplatz Ost. Auf dem Zwischenboden zum Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne. Das Obergeschoss beherbergt zwei Zimmer à 17 und 21 m² Fläche, eines davon mit schönem Ostbalkon. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer (15 und 20 m²), eines davon mit Lavabo / eigenem Boiler sowie ein kleiner Estrich in der Dachschräge. Das Sockelgeschoss beherbergt einen grossen Kellervorraum mit Badezimmer (Ausbau 2015), den Heizungsraum und einen Gewölbekeller mit Gartenausgang. Geheizt wird mit einer Ölheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral (Boiler Standort UG). Da das Gebäude zwei Hauseingänge aufweist, könnte das Gebäude auch als Zweiparteienhaus genutzt werden (Studio mit Bad im TP/HP) sowie eine zweigeschossige 4-Zimmerwohnung im OG/DG.

Grundstück / Garten

Die Gebäudeparzelle ist 127 m² gross und die Gartenparzelle 119 m². Im südlichen Grundstücksteil befindet sich ein schöner eingewachsener Hausvorplatz mit Loggia vor der Küche/Esszimmer mit wunderbarer Morgen- bis Nachmittagssonne. Hinter dem Gebäude befindet sich ein kleiner Hauszugang/Gehweg sowie der grosszügige und idyllische Gartenparzelle mit Sträuchern, einem schönen Solitärbaum, einer grosszügigen Grünfläche und einem Sitzplatz. Ein Gebäude darf auf diesem Grundstück nicht erstellt werden.

Waldblickstrasse

Die schönen Reihenhäuser an der Waldblickstrasse mit Baujahr um 1920 bestehen aus insgesamt 10 Reihen-/Eckhäusern. Alle Gebäude sind doppelstöckige Häuser mit Ziegeldächern. Besonders schön macht diesen kleinen Strassenzug, dass die Fensterläden jedes Gebäudes in einer anderen Farbe gehalten sind. Die Waldblickstrasse ist zudem sehr zentral direkt neben dem Zentrum von Wabern mit Einkauf, ÖV, Arztpraxis, Postfiliale, Apotheke etc. gelegen. Ebenfalls direkt gegenüber liegt das lebendige Quartierzentrum Villa Bernau mit der schönen alten Villa und dem kleinen Park.

- 2 -



2 FACTS

Adresse

Walblickstrasse 18
3084 Wabern

Richtpreis

CHF 1'250'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch Gebäude

Grundstücksnummer: 3006
Grundstücksfläche: 127 m²
Amtlicher Wert: CHF 362'000.-

Grundbuch Garten

Grundstücksnummer: 3321
Grundstücksfläche: 119 m²
Amtlicher Wert: CHF 20'200.-

Eigenmietwerte

Eigenmietwert Bund: CHF 14'140.-
Eigenmietwert Gem./Kt.: CHF 11'860.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 569'100.-
letzte Schätzung: 2002
Kubatur: 660 m³

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 3'500.- pro Jahr*
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 4'500.- pro Jahr*
Liegenschaftssteuern: CHF 459.- pro Jahr
* Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt

Grundpfandrechte

Es existiert 1 Namen-Papier-Schuldbrief im Wert von CHF 13'000.-. Der Schuldbrief wird unbelehnt übergeben.

Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung (2013), Verteilung mittels Radiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort UG und Einzelboiler für Lavabo im DG

Unterhaltsarbeiten

2013: Ersatz Brenner Heizung
2009: Sanierung Kellervorraum und Einbau Badezimmer TP, Ersatz Fenster Badezimmer OG, Sanierung Fensterläden
1920: Baujahr

Wohnzone (W) / Bauklasse IIb

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschosszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach und 3 Vollgeschossen bei Flachdachbauten.

Denkmalpflege

Kein Eintrag im Bauinventar

Altlastenkataster / Gefahrenkarte

keine Einträge



3 LAGE

Wabern ist eine Ortschaft mit rund 7'000 Einwohnern in der Gemeinde Köniz und wunderschön am Fusse des Gurtens und entlang der Aare gelegen. Wabern weist durch die ruhige und idyllische Wohnlage viele Einfamilienhäuser und vereinzelten Villen sowie noch einzelnen Bauernhöfen auf. Die Liegenschaft liegt in im Zentrum von Wabern, wo sich ein grosser Coop, eine Poststelle, eine Apotheke, ein Blumenladen, zwei Coiffeursalons, Arztpraxen sowie mehrere Restaurants befinden.

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). In rund 180 m Distanz zur Liegenschaft die Tramhaltestelle „Wabern Eichholz“ (Tramlinie 9, Buslinien 22 und 29) mit direkter Verbindung nach Bern Hauptbahnhof / Wankdorf sowie Niederwangen / Westside. 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 (300 m Distanz) sowie der Schulstandort Morillon (Kindergarten bis Oberstufe) in 500 m Distanz. Zudem liegt das lebendige Quartierzentrum Villa Bernau mit kleinem Park direkt über die Strasse.





4

GRUNDBUCH GEBÄUDEPARZELLE

Grundstücksnummern	GS Nr. 3006
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Wasserdurchleitungsrecht zug. GS Nr. 668 (1906) (R) Gewerbebeschränkung zul. div. GS (1907, 1912, 1913) (L) Wasserleitung und Duldung von Hydranten zug. Einwohnergemeinde Köniz (1915) (L) Bau- und Gewerbebeschränkung zug. div. GS (1917) (R&L) Wegrecht zug./zul. div. GS (1918) (R&L) Kloakendurchleitungsrecht zug./zul. div. GS (1918)





5

GRUNDBUCH GARTENPARZELLE

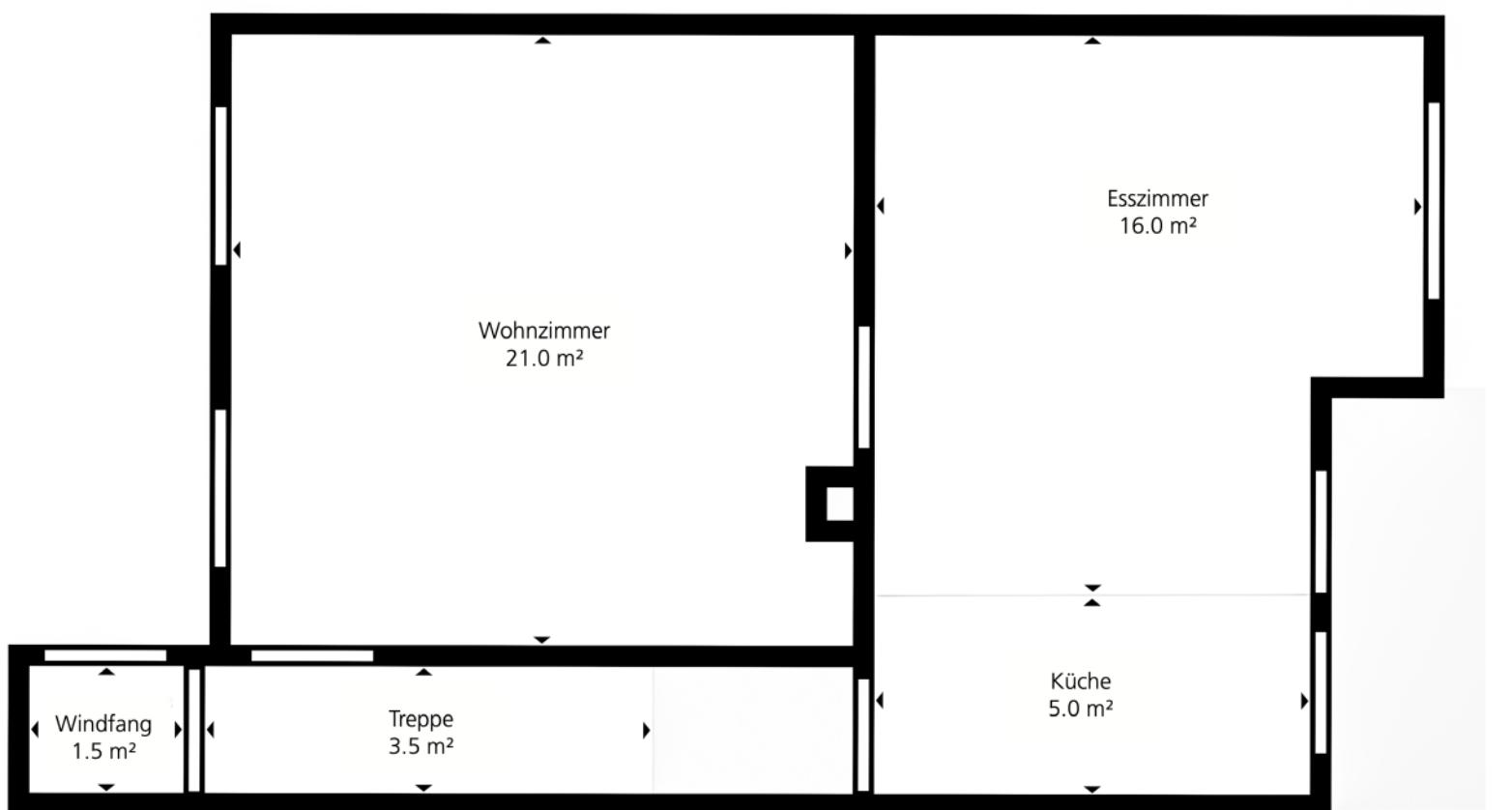
Grundstücksnummern	GS Nr. 3321
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Wasserleitung und Duldung von Hydranten zug. Einwohnergemeinde Köniz (1915) (L) Bau- und Gewerbebeschränkung zug. div. GS (1917, 1919) (R) Baubeschränkung zul. GS Nr. 3092 und 3327 (1922) (R&L) Verbot von Haltung von Kleinvieh zug./zul. div. GS (1922)





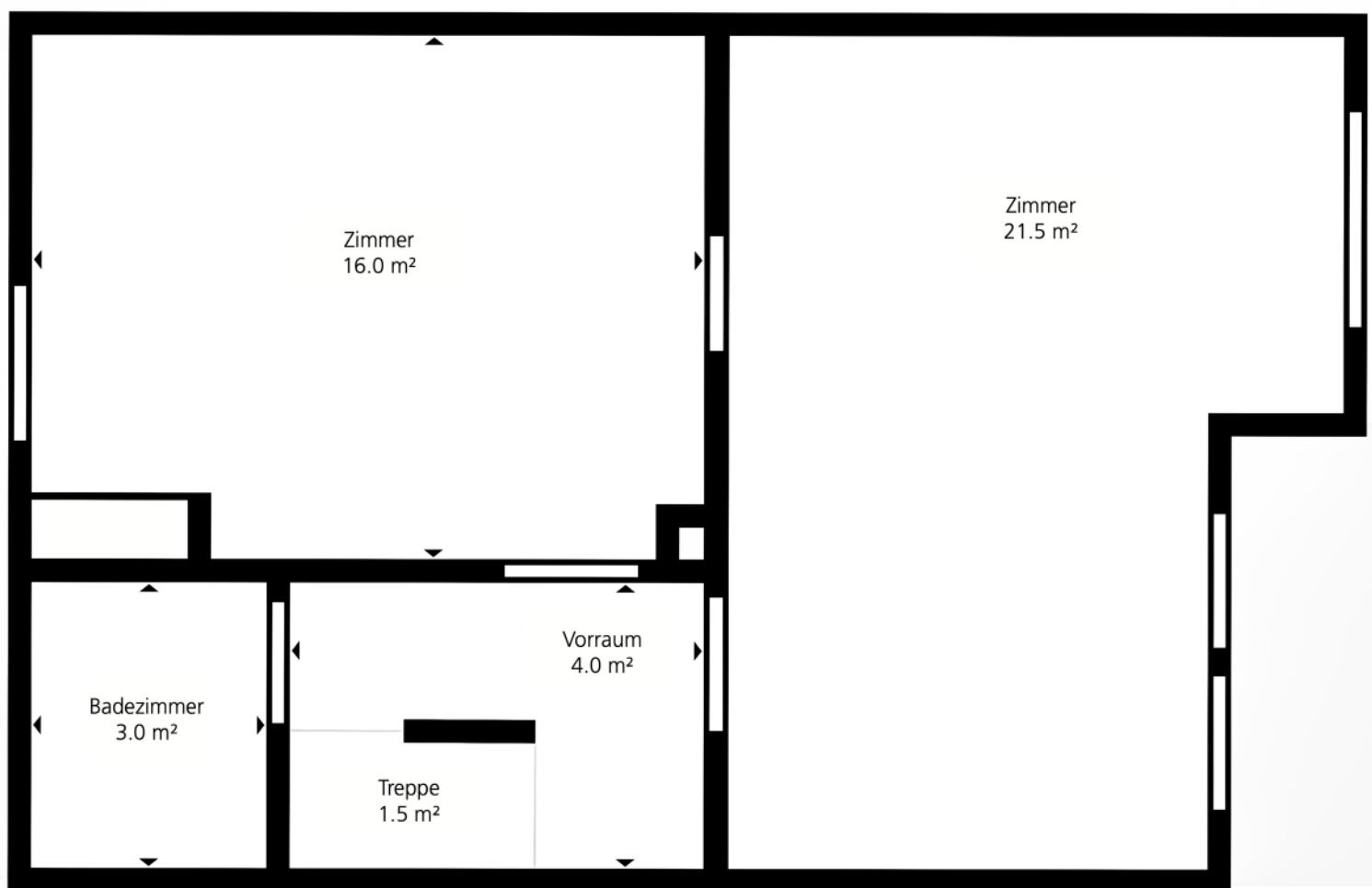
6 PLÄNE

Erdgeschoss



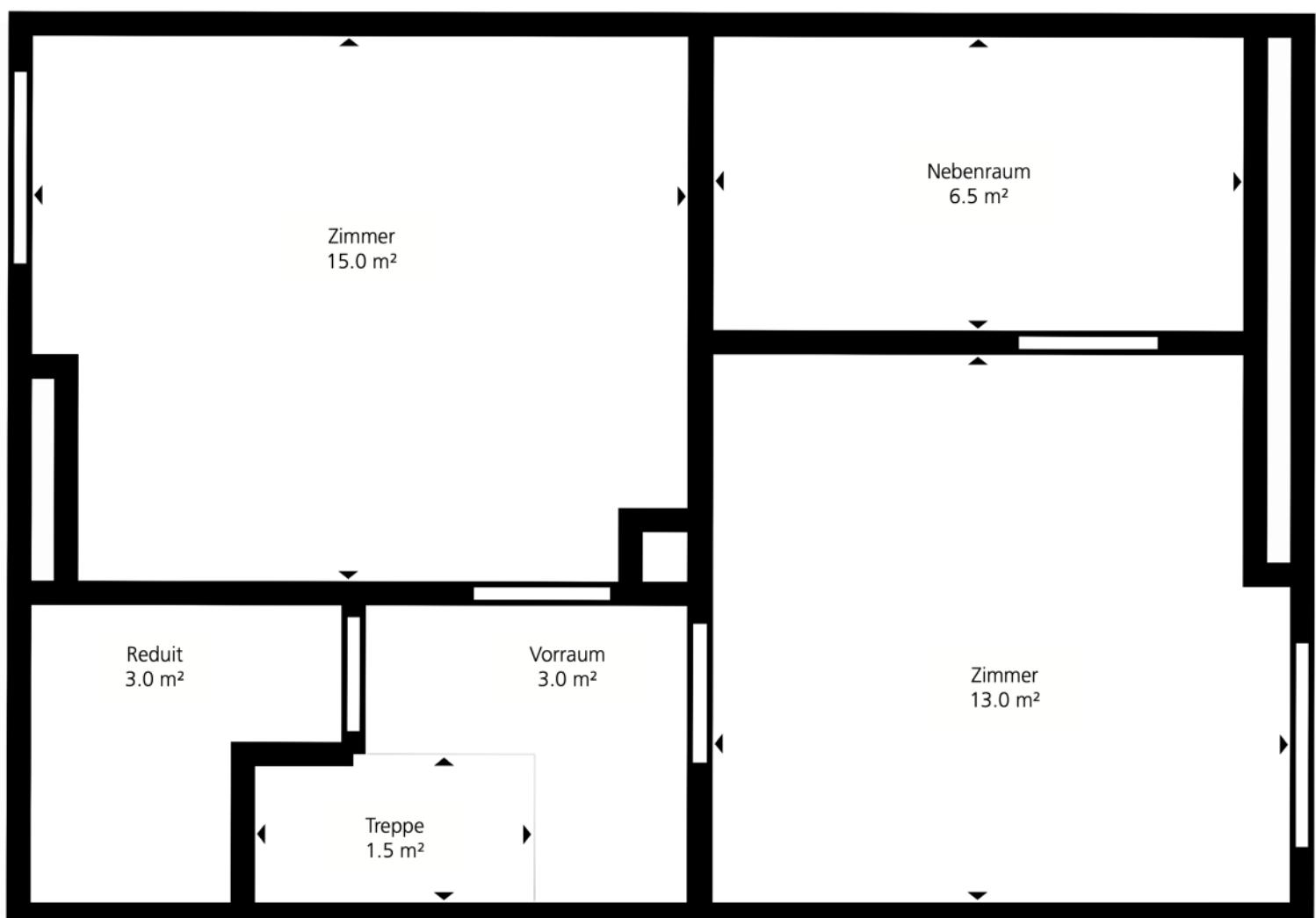


Obergeschoss



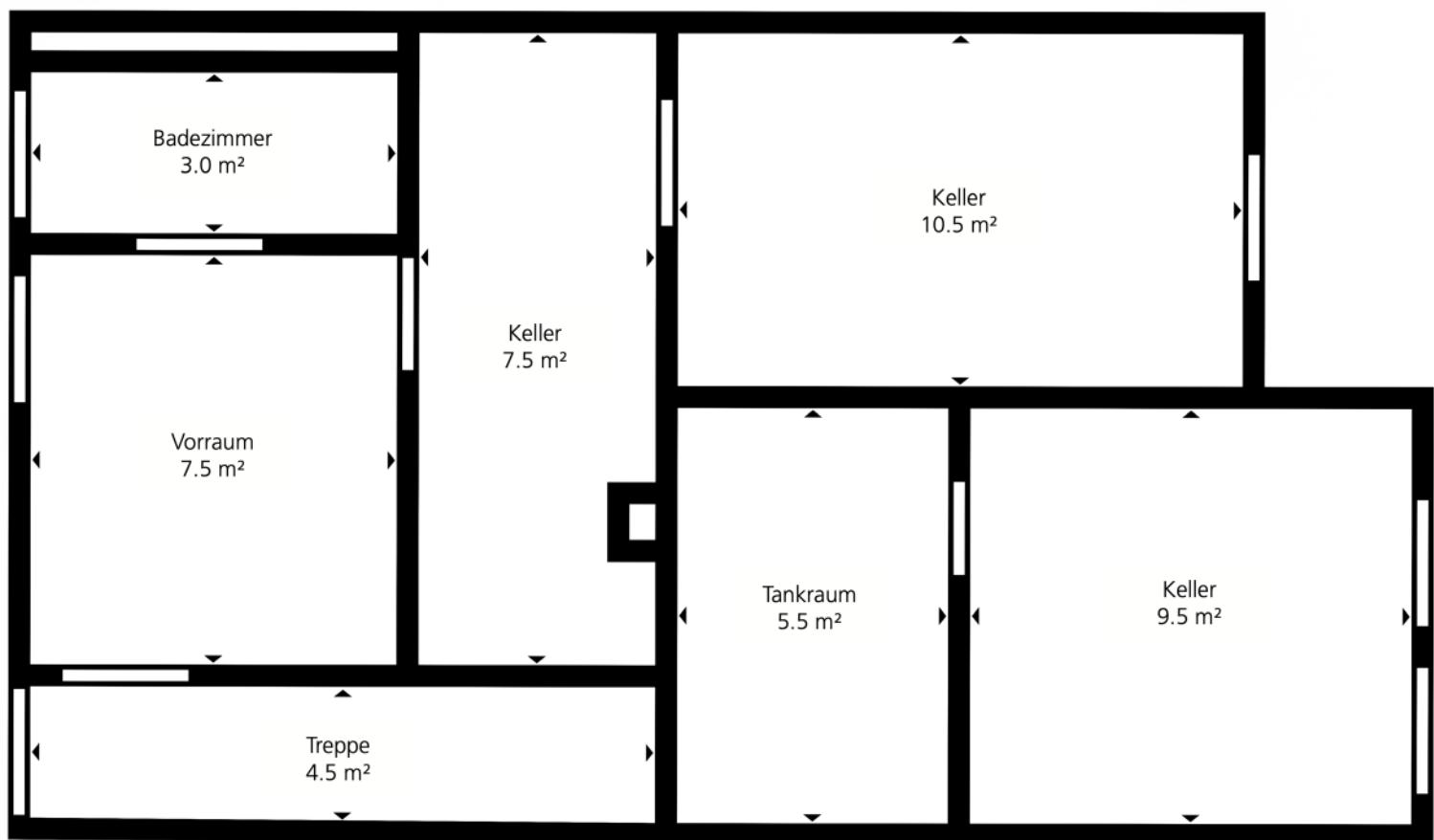


Dachgeschoss



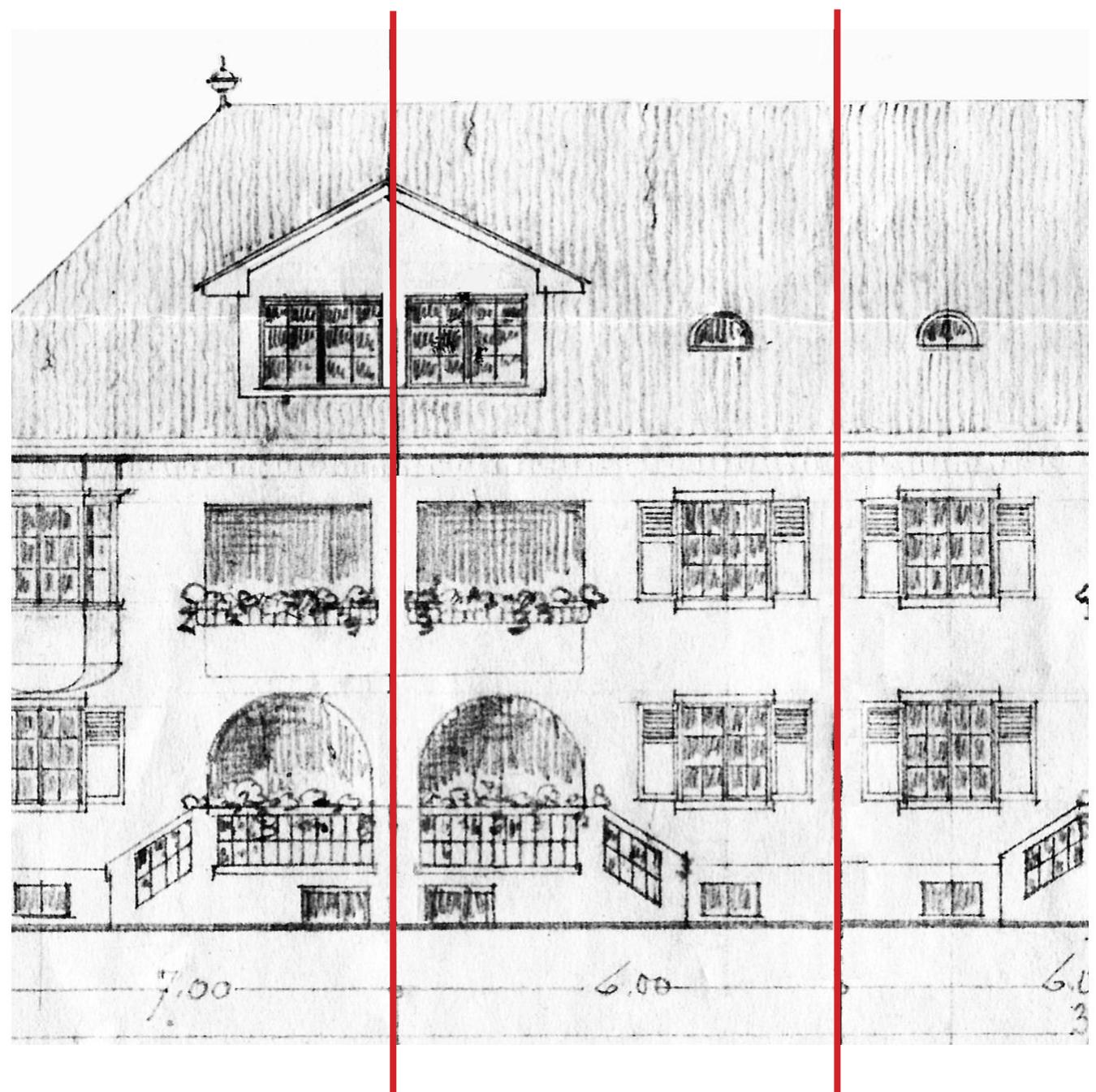


Untergeschoss



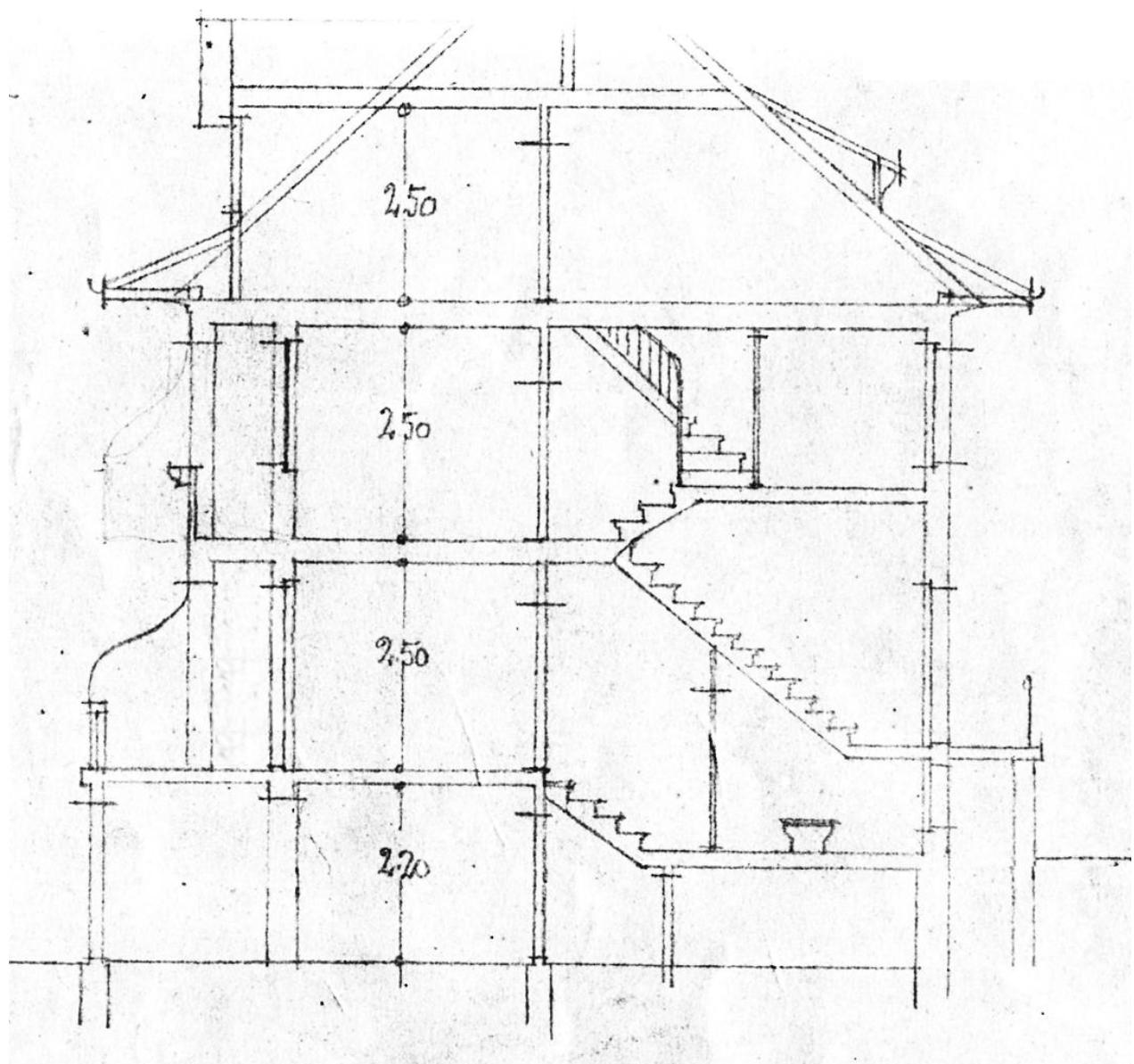


Fassadenansicht Ost





Gebäudeschnitt

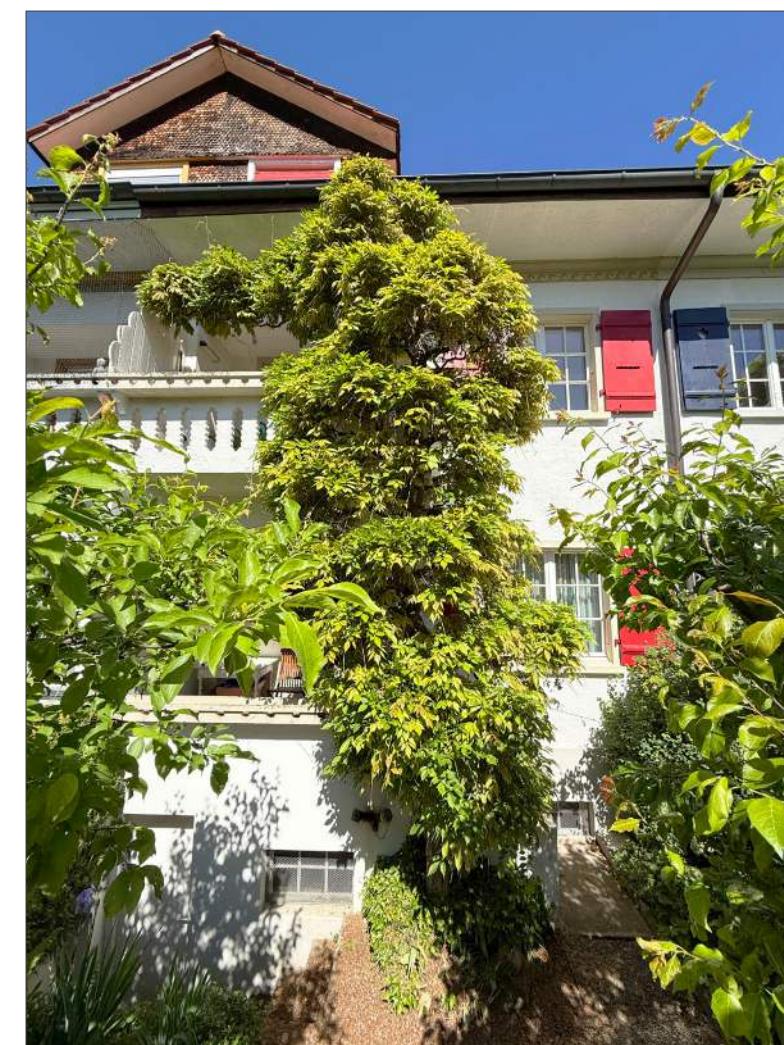


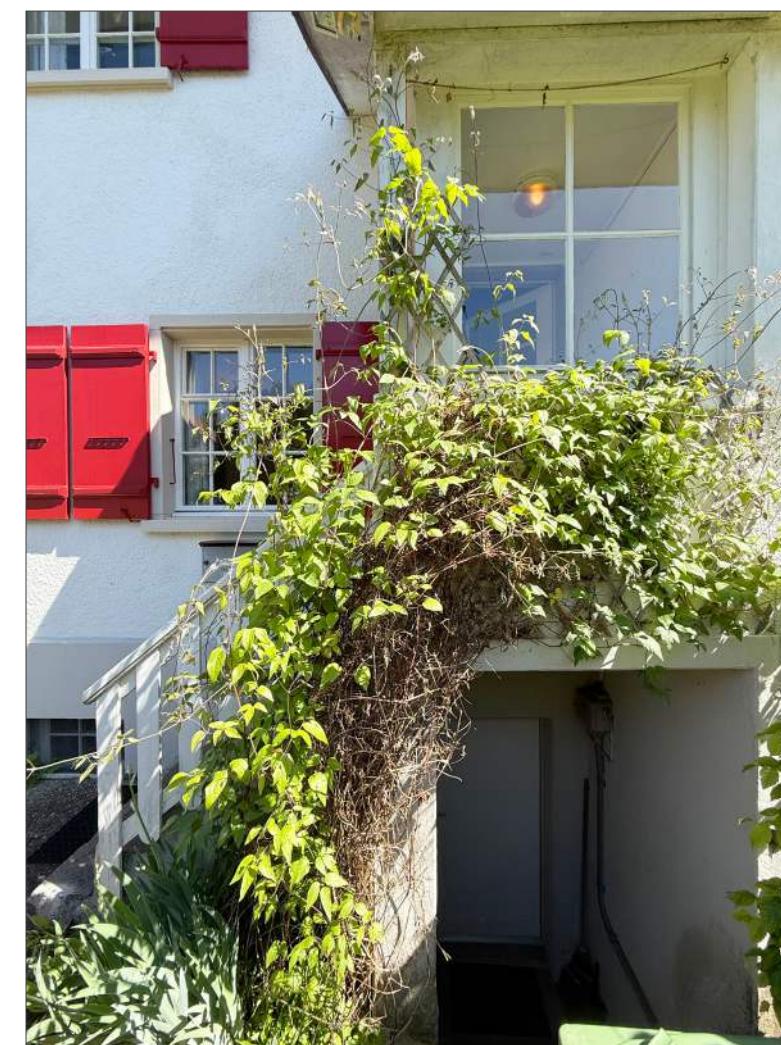


7 IMPRESSIONEN

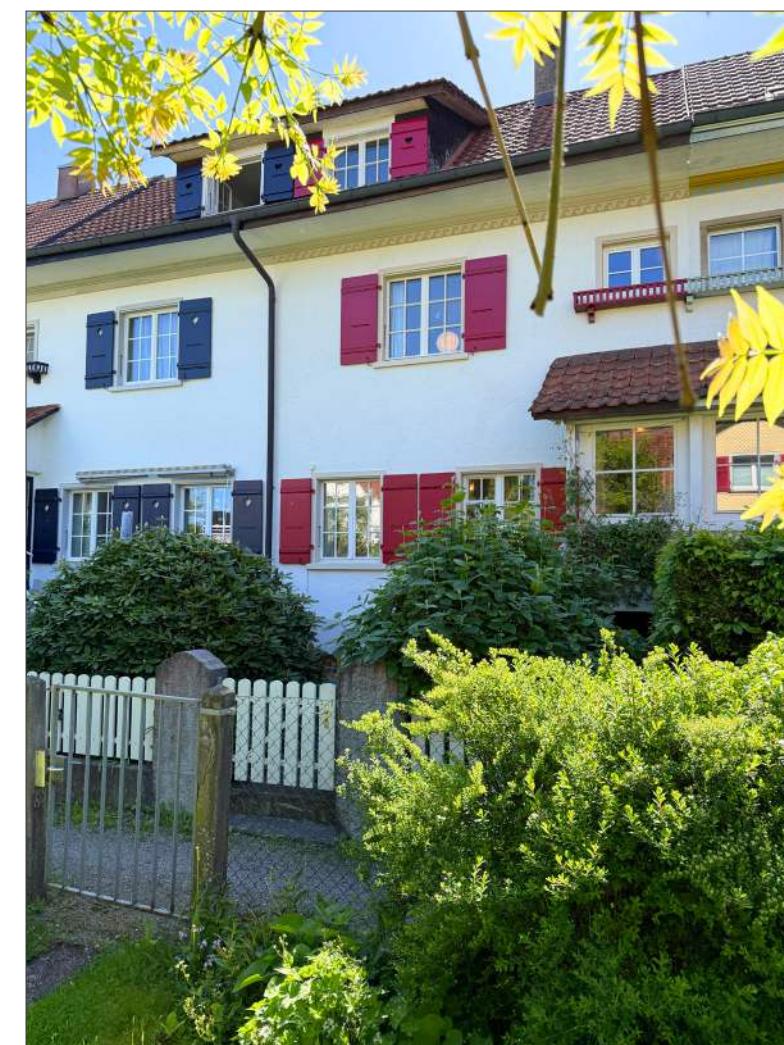














- 19 -



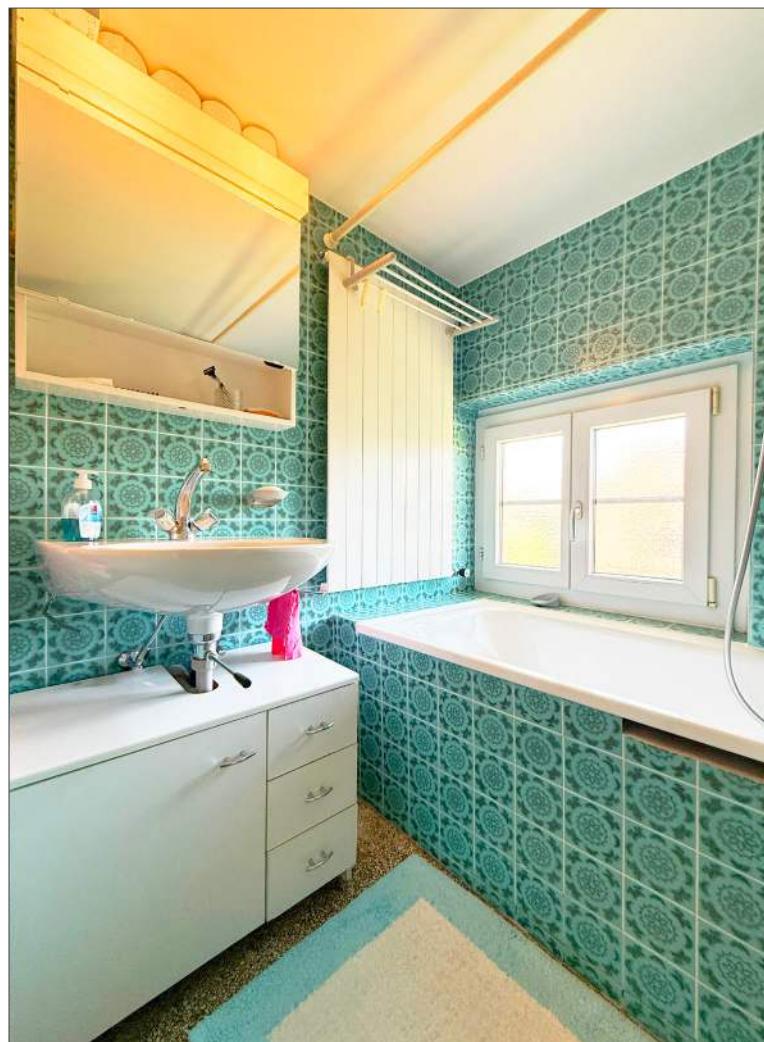
- 20 -



- 21 -



- 22 -





- 24 -



- 25 -

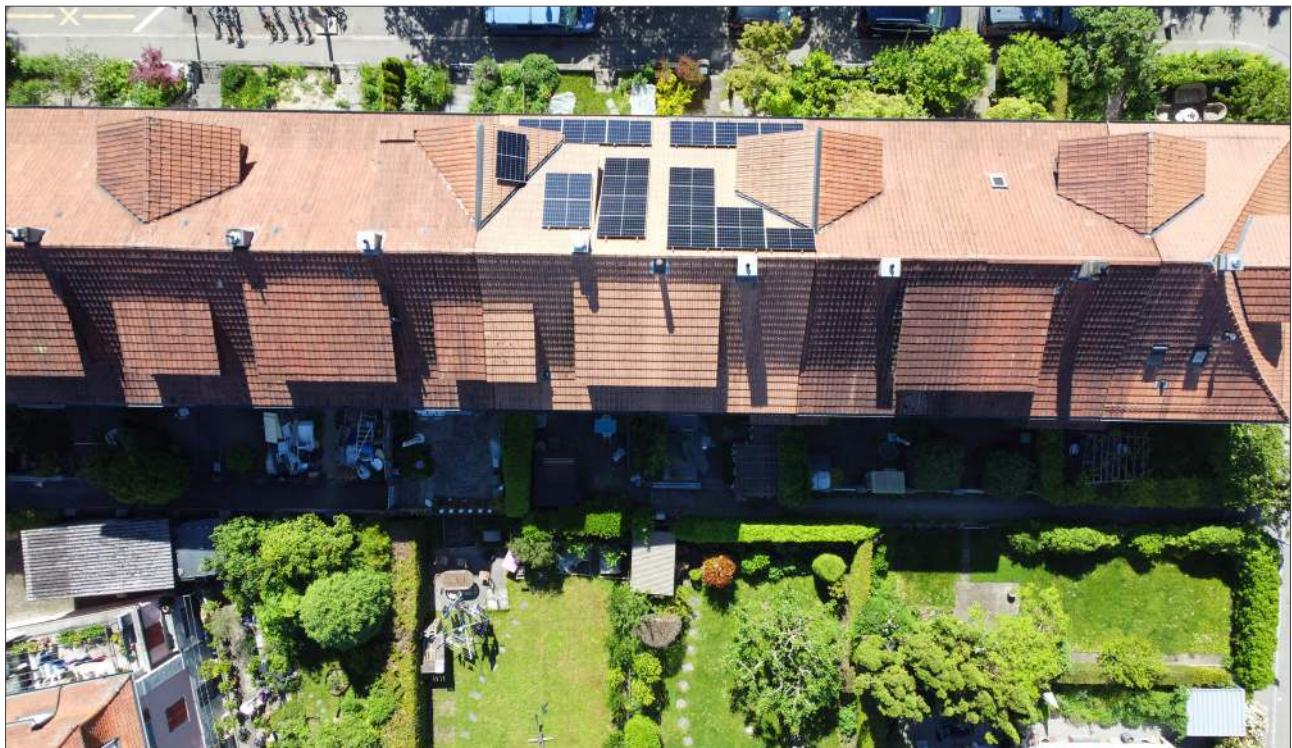


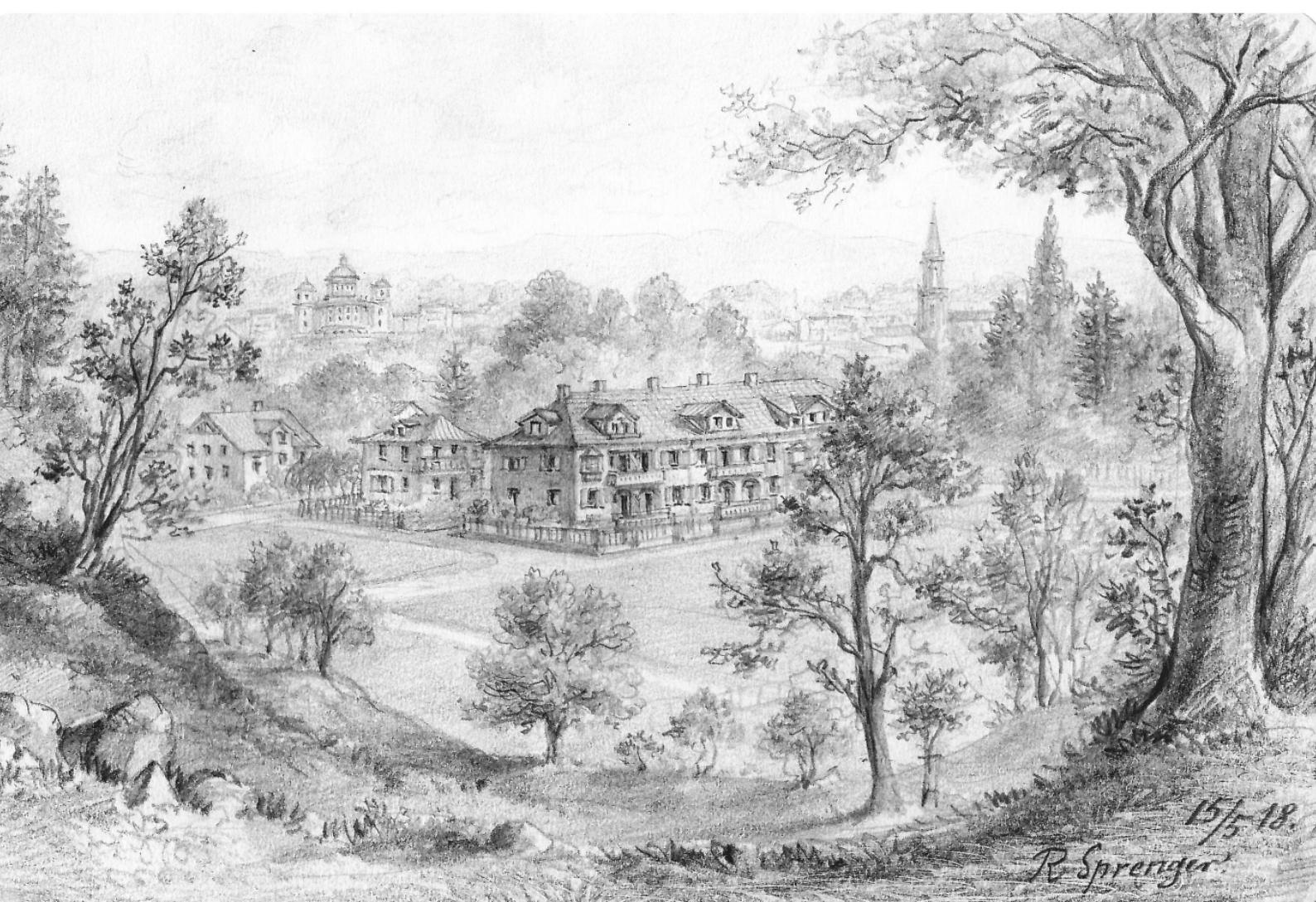














8 KONTAKT

Richtpreis CHF 1'250'000.-

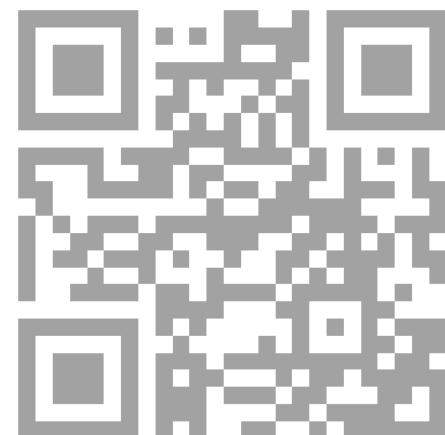
Kontakt Team Wyss Liegenschaften

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