



EIGENTUMSWOHNUNG MIT WEITSICHT BÄCHTELENPARK, WABERN





1 HIGHLIGHTS

113 m² Wohnfläche
14 m² Aussenfläche (Loggia und Balkon)

Eigentums- wohnung

Die grosszügige 4.5-Zimmerwohnung liegt im 3. Obergeschoss in einem 2016 erstellten Wohngebäude im „Bächtelenpark“ in Wabern. Sie verfügt über einen modernen Grundriss in Rautenform und aufgrund der grossen Fensterfronten über eine wunderbare Weitsicht in alle Richtungen. Die Nasszellen / Küche sind in der Gebäudemitte angeordnet, so dass sich die Wohn- und Schlafräume entlang der Fassadenseiten verteilen. Vor allem das grosse und zentral gelegene Wohn-/ Esszimmer (34 m²) ist wunderbar hell und sonnig. Die drei Zimmer (13, 14 und 17 m²) sind nach Südost und Nordwest ausgerichtet und überzeugen durch die unkonventionelle und dennoch praktische Form. Die halboffene Küche (7 m²) ist mit modernen Geräten ausgestattet und verfügt über ein zusätzliches Fenster zum Balkon (10 m²). Die Wohnung verfügt über zwei Nasszellen; ein Badezimmer mit Badewanne und Waschturm und ein Badezimmer mit Dusche. Das grosses Entrée mit praktischem Einbauschränk sowie Aussenbereiche (Loggia 4 m² und Balkon 10 m²) fügen sich nahtlos ins Wohnkonzept ein. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum (Nr. 173) im UG und ein Einstellhallenplatz (Nr. 131) in der gemeinsamen Einstellhalle des Bächtelenparks. Die Wohnung sowie die Einstellhalle sind mit dem Lift erreichbar, die Wohnung ist zudem stufenfrei erschlossen. Somit eignet sie sich nicht nur für Familien perfekt, sondern auch für Menschen mit beeinträchtigter Mobilität. Zur Kühlung im Sommer ist eine Klimaanlage eingebaut.

Stockwerk- eigentümer- gemeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Bächtelenweg 17/19 wurde 2014 begründet und besteht aus 16 Wohneinheiten vom EG bis zum 3. Obergeschoss, den Kellerräumen im Untergeschoss sowie einer mit mehreren Baufeldern verbundenen Einstellhalle. Geheizt wird mit einer Fernwärmeheizung (Wärmeverbund). Die Gemeinschaft eröffnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 31.12.2023 ist CHF 241'217.-.

Bächtelenpark

Das Wohnquartier Bächtelenpark ist rund 24'000 m² gross und besteht aus fünf Wohngebäuden, drei Einstellhallen und einem schönem und stark durchgrüntem Aussenraum mit schönen Grünflächen, Veloabstellmöglichkeiten und Spielplätzen. Total finden rund 500 BewohnerInnen in 159 Wohnungen und 25 Reiheneinfamilienhäuser Platz. Der Bächtelenpark schliesst unmittelbar südlich ans Zentrum Wabern an und ist mit der Tramlinie 9 erschlossen (Tramendstation in 400 m erreichbar). Die gesamte Überbauung Bächtelenpark wurde im Minergie-Standard erstellt (Dämmung, automatische Lüfterneuerung, nachhaltige Energieerzeugung).



2

FACTS

Adresse

Bächtelenweg 17
3084 Wabern

Richtpreis

CHF 1'120'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 10530 (Stammgrundstück STWEG)
GS Nr. 10530-4 (Eigentumswohnung)
Wertquote: 622 / 10'000
Amtlicher Wert: CHF 524'450.- (2020)

GS Nr. 10527 (Stammgrundstück EH)
GS Nr. 10527-131 (Einstellhallenplatz)
Anteil: 2 / 249
Amtlicher Wert: CHF 19'040.- (2020)

Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge

Denkmalpflege

kein Eintrag im Bauinventar

Eigenmietwerte

Da die Wohnung und der Einstellhallenplatz seit Erstellung der Ueberbauung vermietet waren, existieren noch keine Eigenmietwerte. Bei Selbstnutzen werden die Eigenmietwerte (Bund sowie Kanton/Gemeinde) nach der Handänderung von der Steuerverwaltung des Kantons Bern festgelegt.

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 2'800.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 3'000.- pro Jahr
Kosten MEG/EG: CHF 450.- pro Jahr
Liegenchaftssteuern: CHF 652.- pro Jahr

Heizsystem

Das ganze Quartier Bächtelen ist ans Fernwärmenetz angeschlossen (Wärmeverbund), Verteilung mittels Bodenheizung. Die Verrechnung erfolgt mittels Wärmemähler (verbrauchsabhängig).

Unterhaltsarbeiten

geplant: Sanierungsarbeiten an Fassadenteilen (sog. Lisenen, Sanierungskonzept liegt vor) sowie Ersatz der Liftsteuerung; Die Gelder wurden bereits geäunfet.
2022: Ersatz Umwälzpumpe Heizung
2016: Baujahr

Erneuerungsfonds (31.12.2023)

Stand Erneuerungsfonds STWEG: CHF 241'217.-
Anteil Wohnung: CHF 15'004.-
Stand Erneuerungsfonds MEG: CHF 55'004.-
Anteil EHP: CHF 625.-

Grundpfandrechte

Es existieren zwei Register-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 800'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Überbauung Bächtelen

Die Wohnsiedlung Bächtelen im Könizer Ortsteil Wabern entstand zwischen 2007 und 2016 und besteht aus fünf unterschiedlichen Gebäuden; dem 50 Meter hohen Bächtelenturm, einer 5-geschossigen Hofbebauung, ein 2-geschossiger Reihenhausbau, ein 7-geschossiger kubischer Bau sowie die abgewinkelte Zeilenüberbauung mit 4 Geschossen (Bächtelenweg 17). Die gesamte Überbauung wurde mit dem Miner-Label ausgezeichnet.

- 3 -



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 vereinzelt Villen sowie noch einzelne Bauernhöfe auf. Die Liegenschaft liegt in in rund 500 m Distanz zum Zentrum von Wabern (**A**), wo sich ein grosser Coop, eine Poststelle, eine Apotheke, ein Blumenladen, zwei Coiffeursalons sowie mehrere Restaurants befinden.

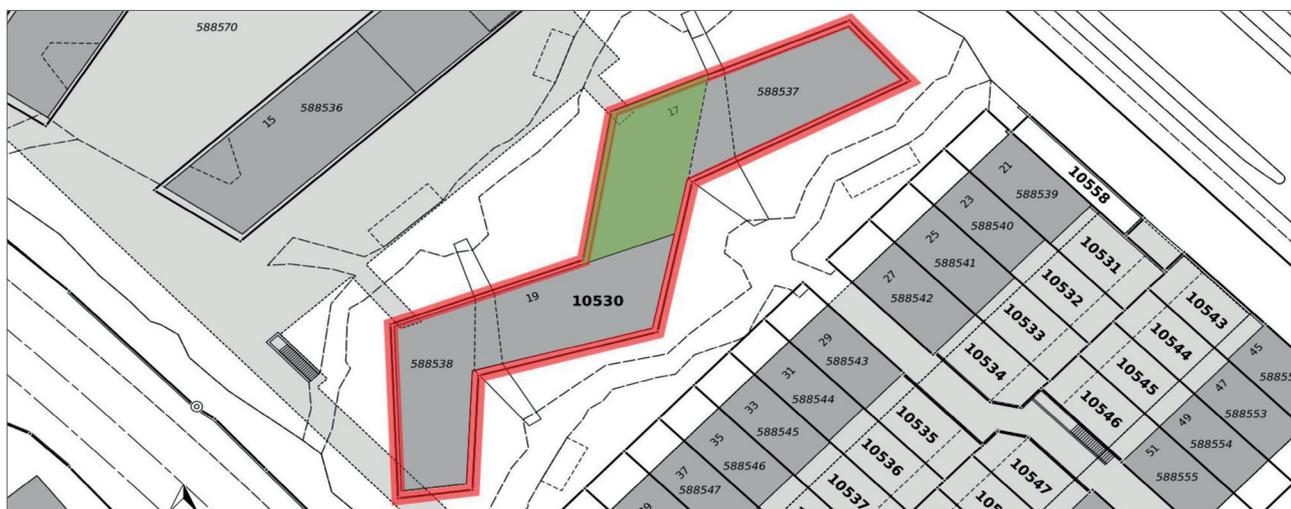
Wabern ist ideal mit der Berner Innenstadt verbunden; die Tramlinie 9 (Haltestelle „Endstation“ in rund 400 m Distanz) (**B**) fährt im 6-Minuten-Takt in die Innenstadt (Fahrzeit bis Bahnhof Bern: 10 Minuten). Mit der geplanten Tramlinienverlängerung fährt das Tram dann direkt vor die Haustüre (Baustart ist für 2026 geplant, Abschluss der Arbeiten Ende 2028). Zudem befindet sich in 100 m Distanz die Bushaltestelle „Wabern Bächtelen“ (Linien 22, 29 und 340) (**C**) mit Verbindungen nach Bern Brünnen (Westside), nach Niederwangen oder nach Niedermuhlern. Das Naherholungsgebiet entlang der Aare mit dem Campingplatz Eichholz, der Tierpark Dählhölzli sowie der Gurten/Gurtenplateau liegt zudem fast vor der Haustür. In Wabern gibt es den Schulstandort Wandermatte (**D**) mit Kindergarten und Primarschule (400 m Distanz) sowie der Schulstandort Morillon (Kindergarten bis Oberstufe) (**E**) in 900 m Distanz.





4 GRUNDBUCH STWEG UND WOHNUNG

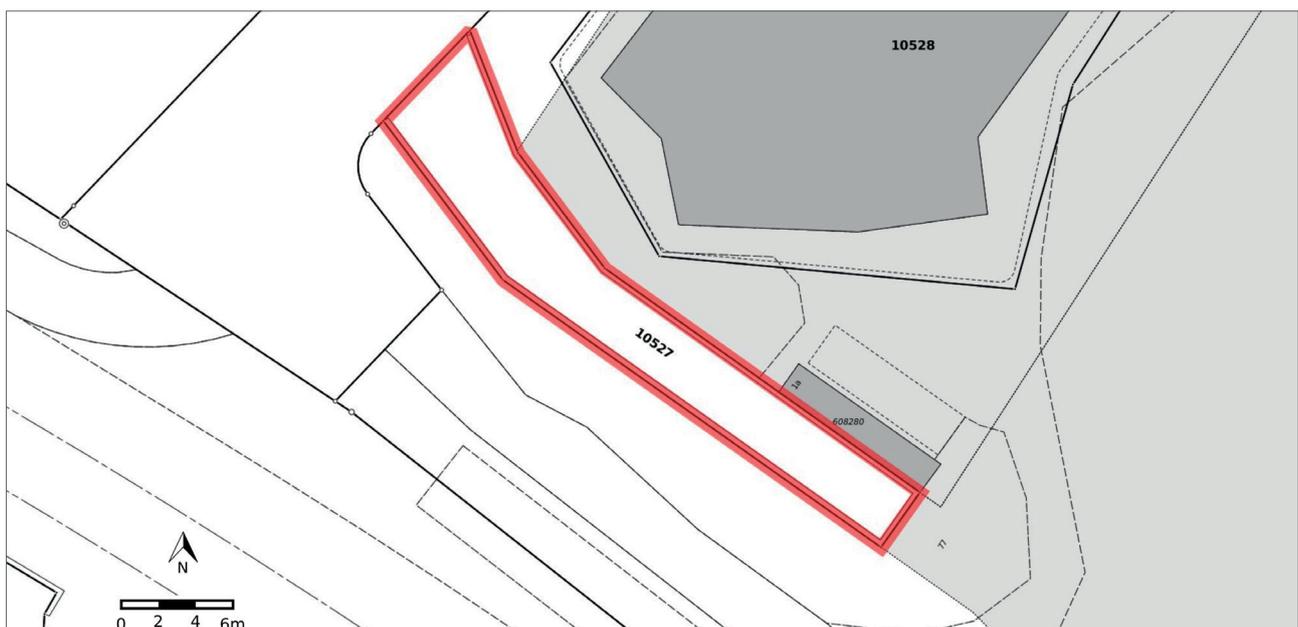
Grundstücksnummern	GS Nr. 10530 (Stammgrundstück STWEG) GS Nr. 10530-4 (Eigentumswohnung)
Dom. Grundstücke	Stammgrundstück 2014 / LIG Köniz 355/2005 / Anteile 16/186
Anmerkungen	Stammgrundstück 2014 / L / Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes 2015 / L / Stockwerkanteile verpfändet Eigentumswohnung 2014 / L / Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück 1897 / L / Wasserdurchleitungsrecht 1915 / L / Wasserdurchleitungsrecht und Duldung eines Hydranten 2013 / L / Verzicht auf Nachbarrechte aufg. landwirtschaftlicher Immissionen 2014 / L / Fusswegrecht 2014 / L / Überbaurecht für eine unterirdische Autoeinstellhalle 2014 / L / Durchfahrtsrecht 2014 / R / Grenzbaurechte 2014 / R / Baustelleninstallation
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine





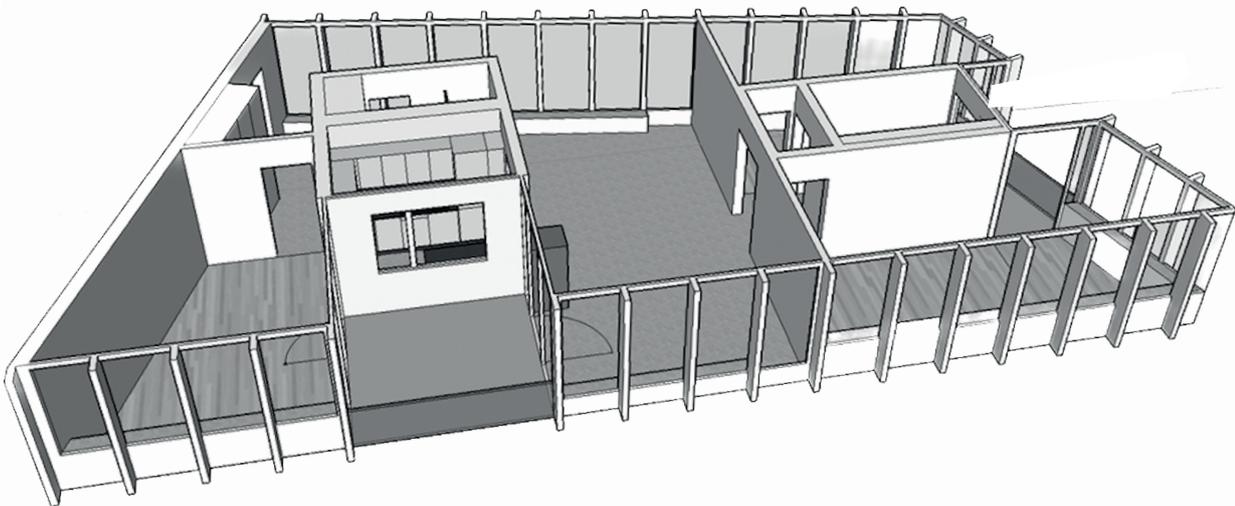
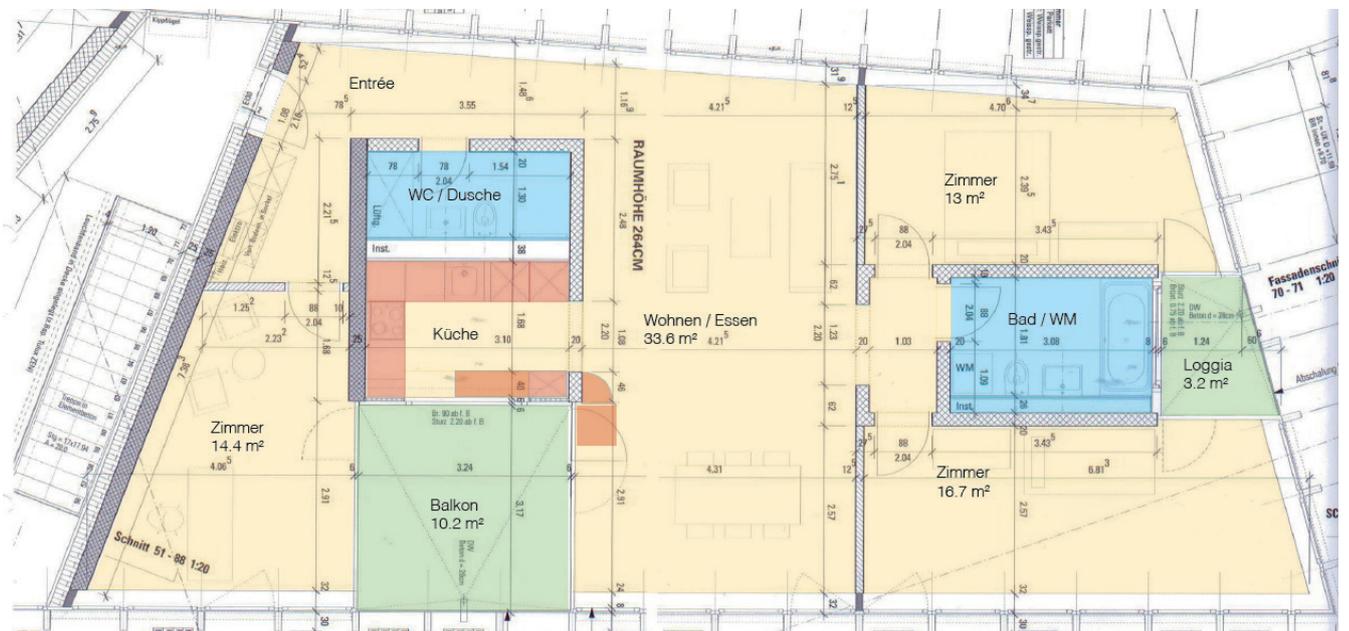
MEG & Einstellhallenplatz

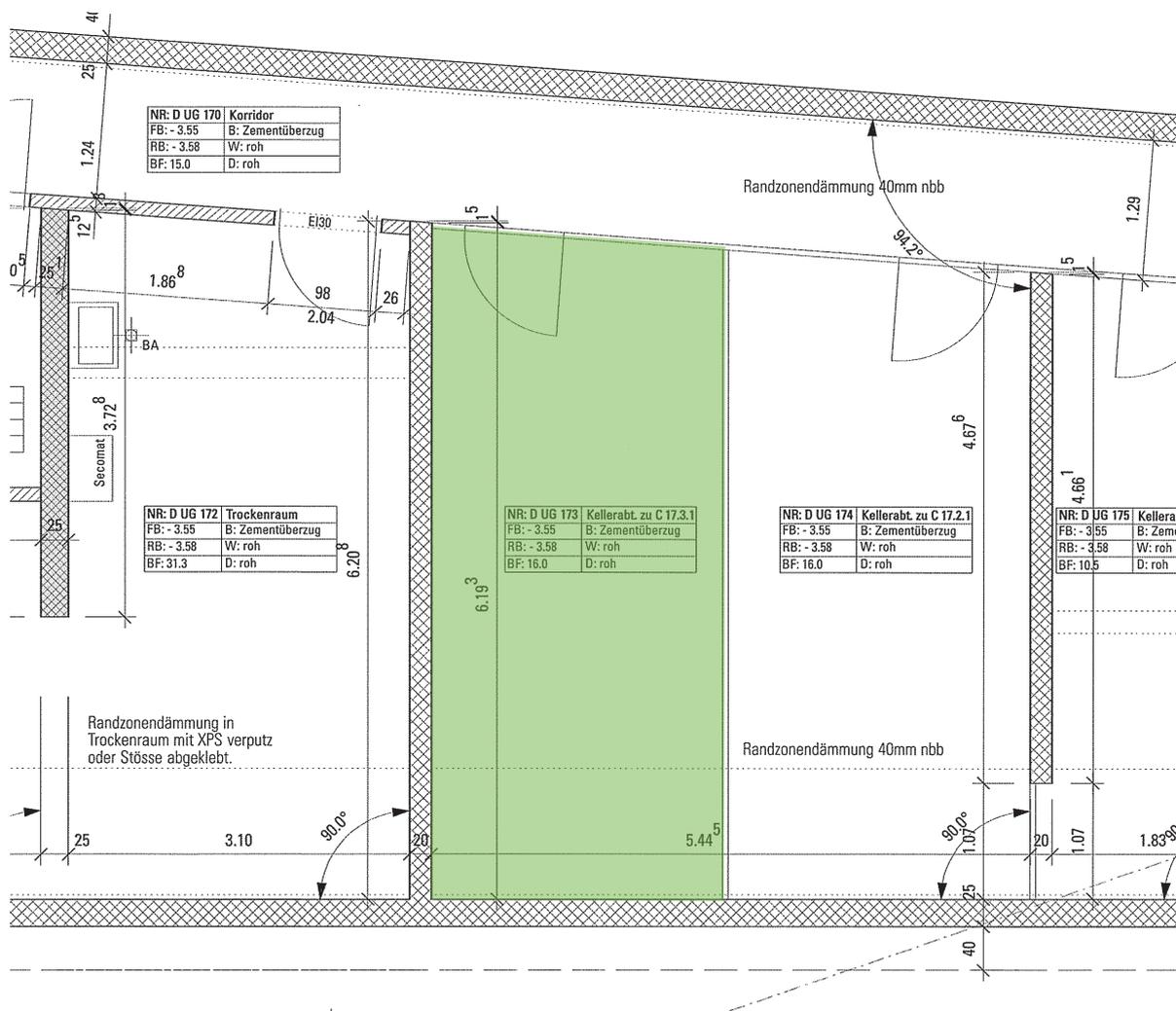
Grundstücksnummern	GS Nr. 10527 (Stammgrundstück EH) GS Nr. 10527-131 (Einstellhallenplatz)
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Stammgrundstück 2015 / L / Miteigentumsanteile verpfändet 2016 / L / Nutzungs- und Verwaltungsordnung
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück 1897 / L / Wasserdurchleitungsrecht 1915 / L / Wasserdurchleitungsrecht und Duldung eines Hydranten 2013 / L / Verzicht auf Nachbarrechte aufg. landwirtschaftlicher Immissionen 2014 / L & R / Durchfahrtsrecht 2014 / R / Grenzbaurechte 2014 / R / Baustelleninstallation 2014 / R / Überbaurecht für eine unterirdische Autoeinstellhalle
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine



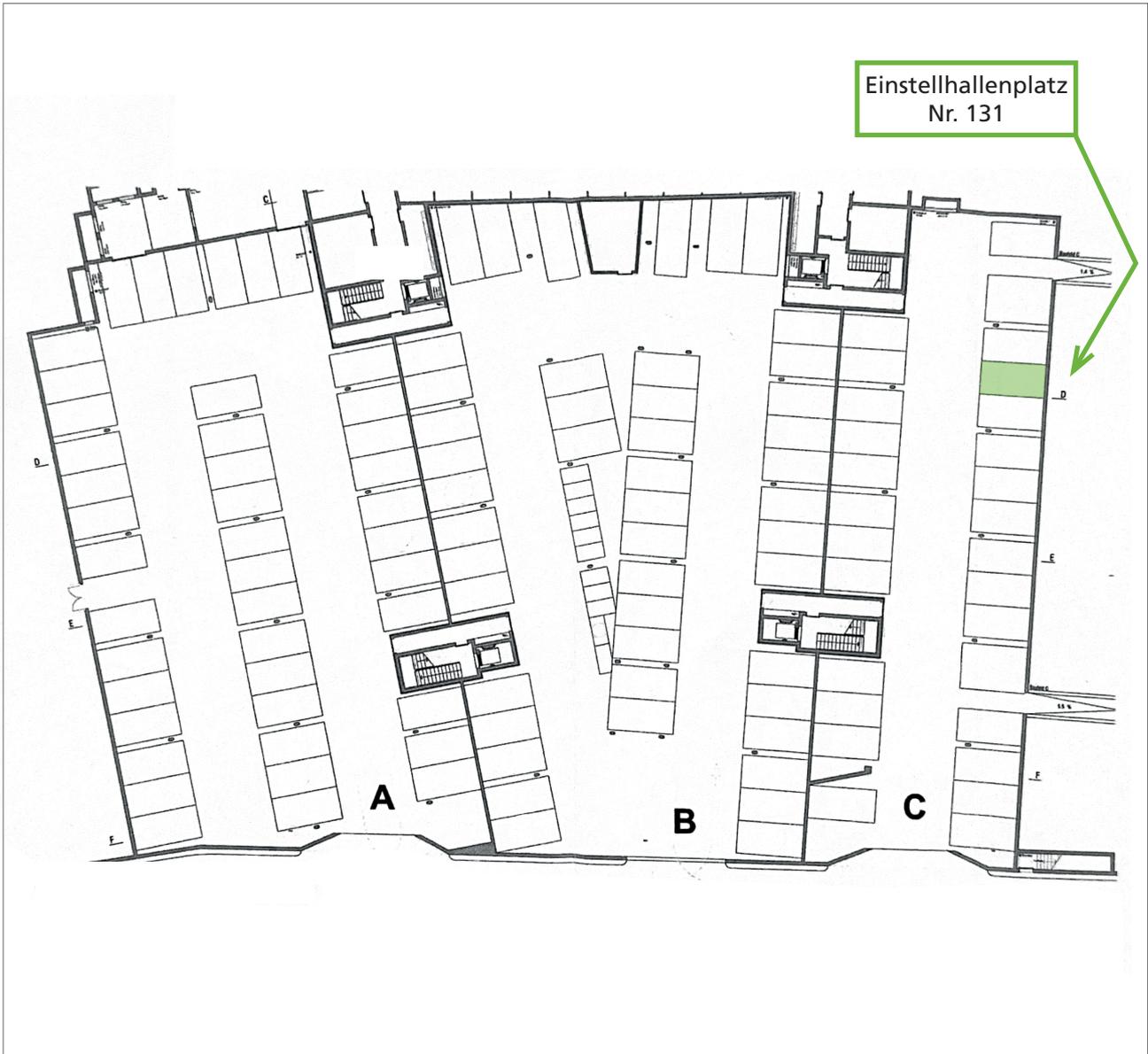


5 PLÄNE





Grundriss Untergeschoss (Kellerabteil)



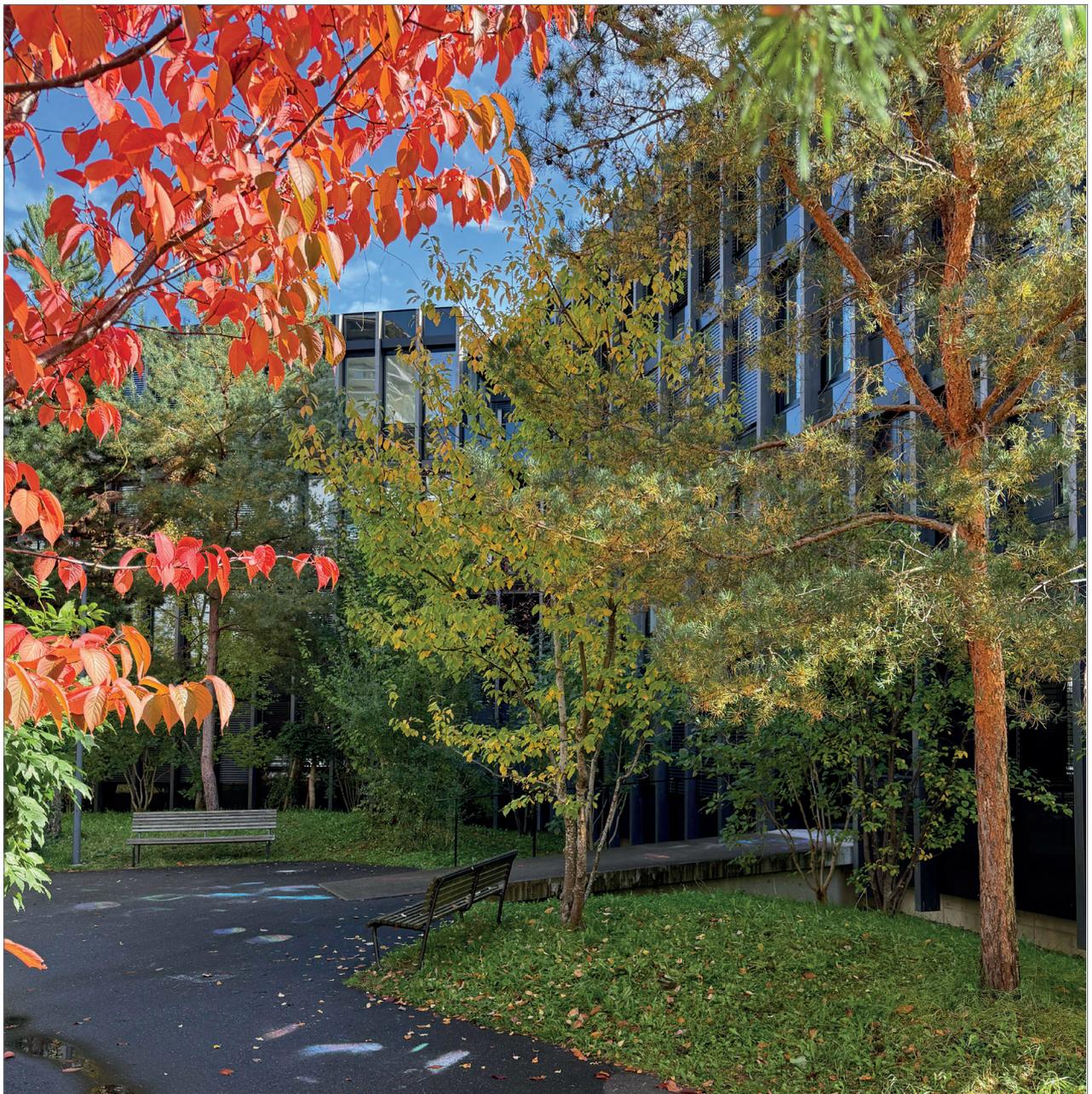
Grundriss Einstellhalle

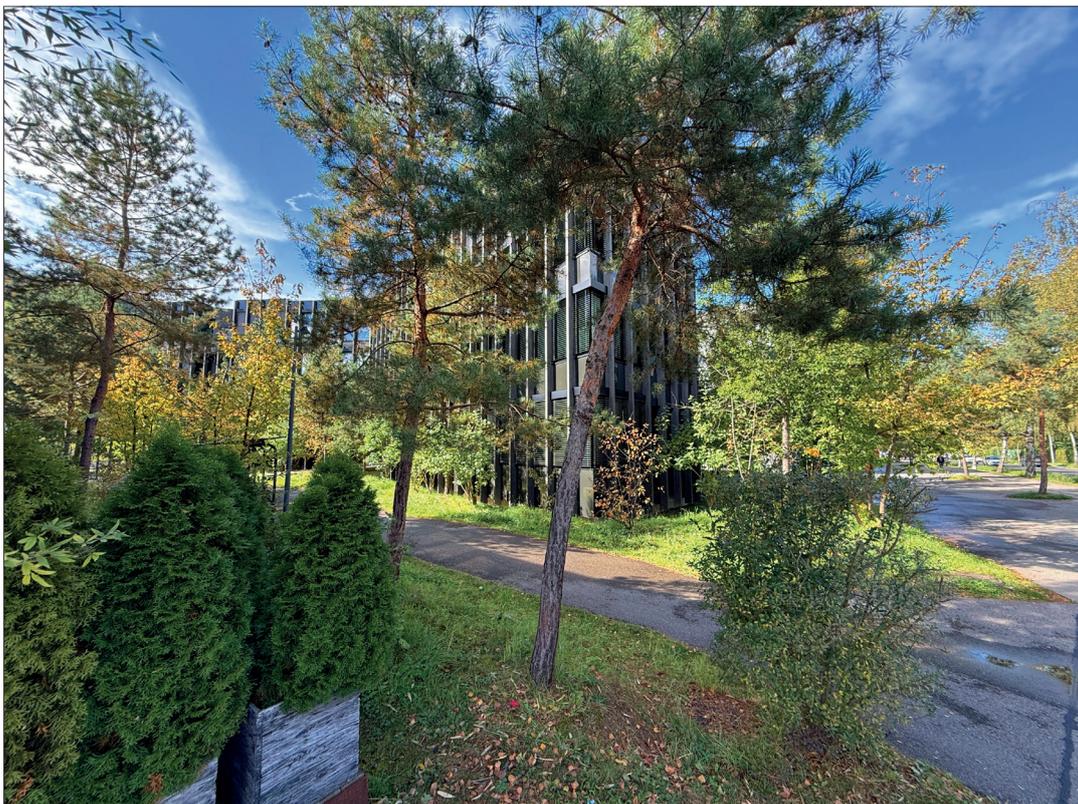


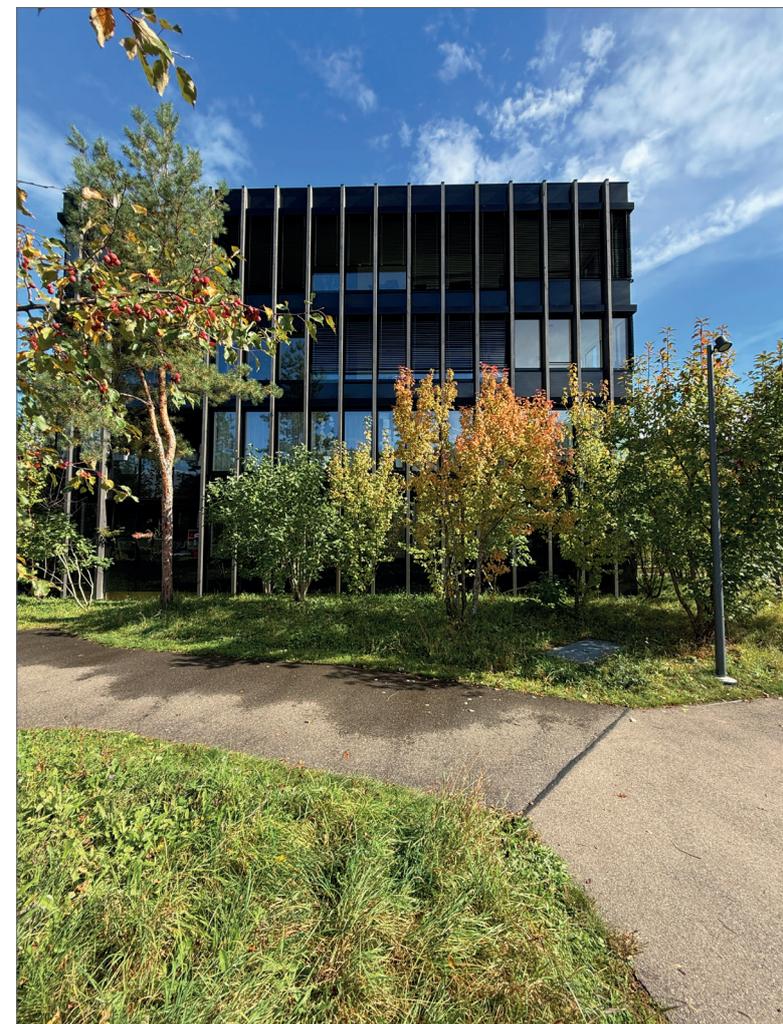
Siedlungsplan

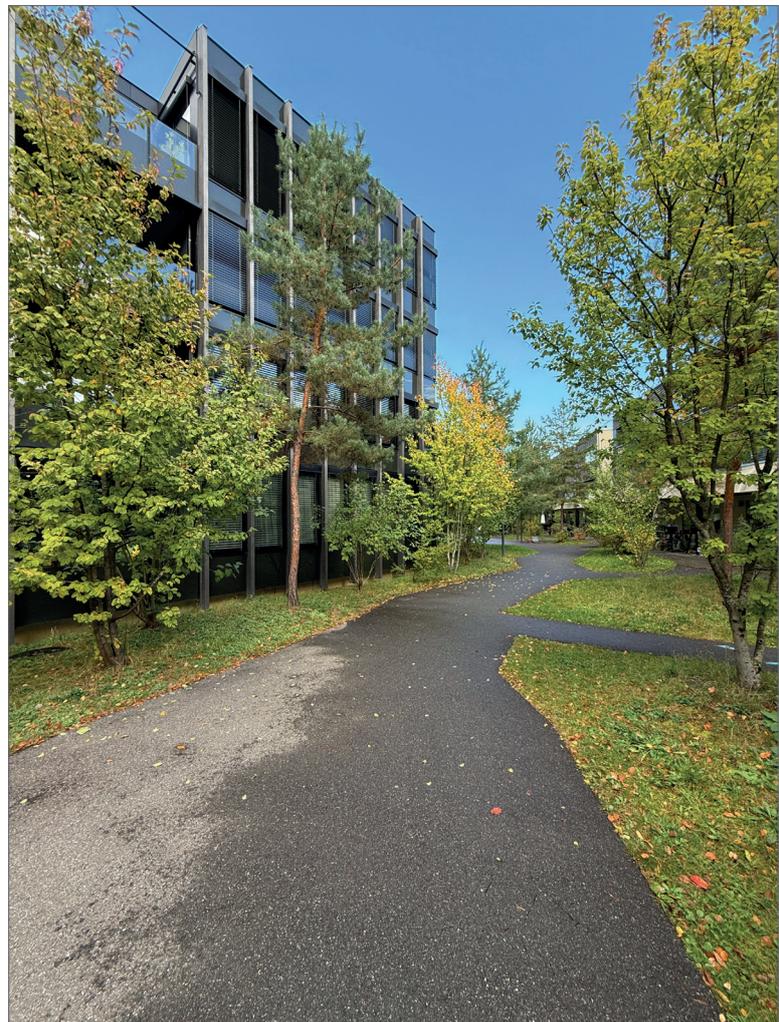


6 IMPRESSIONEN

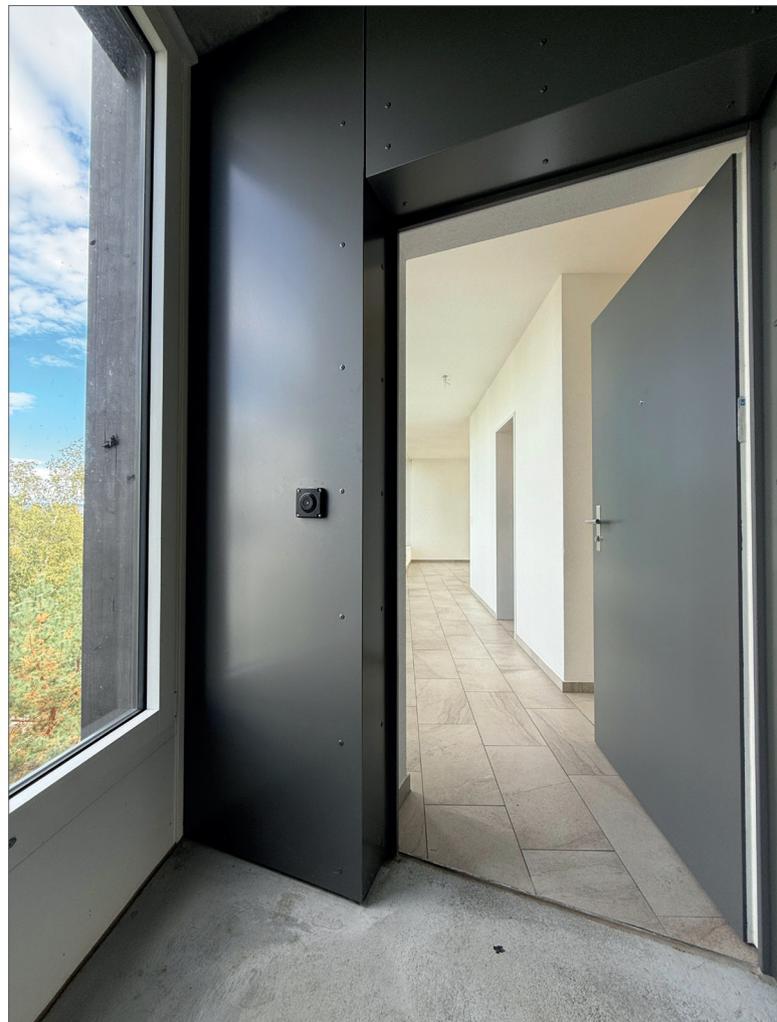
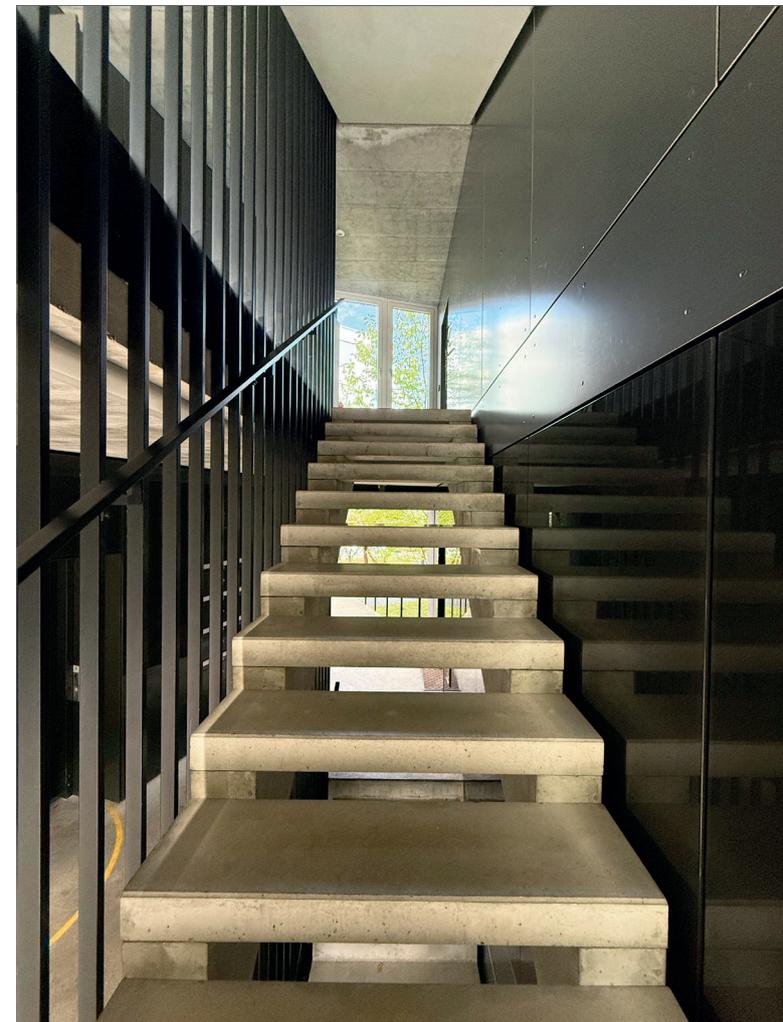












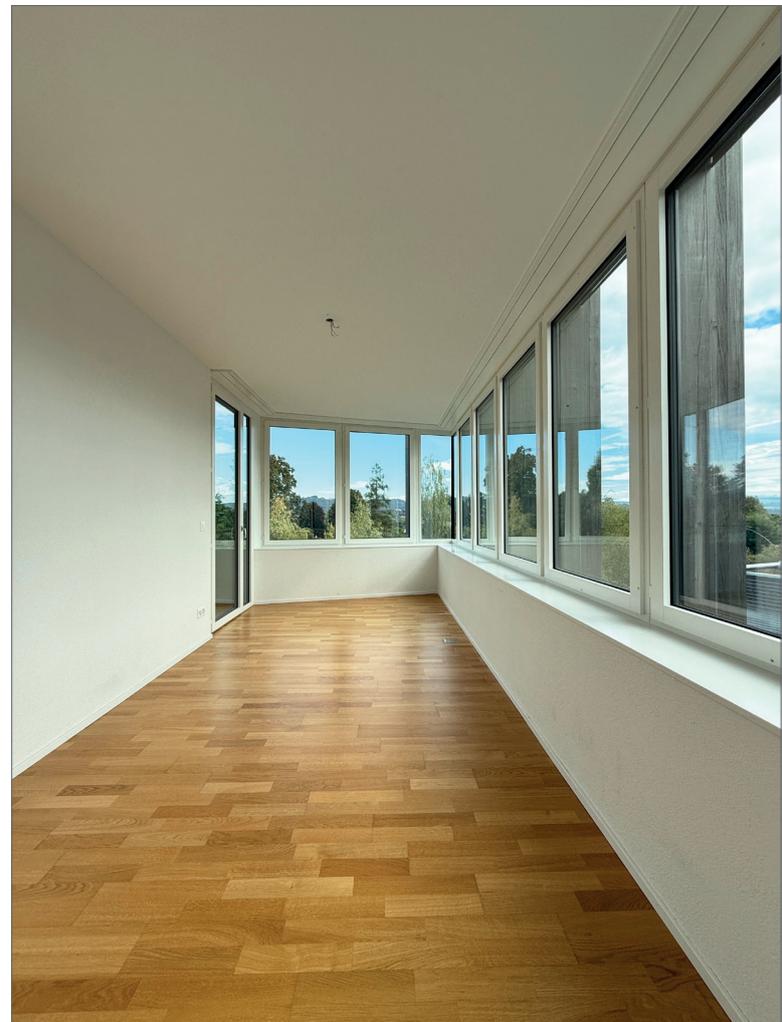










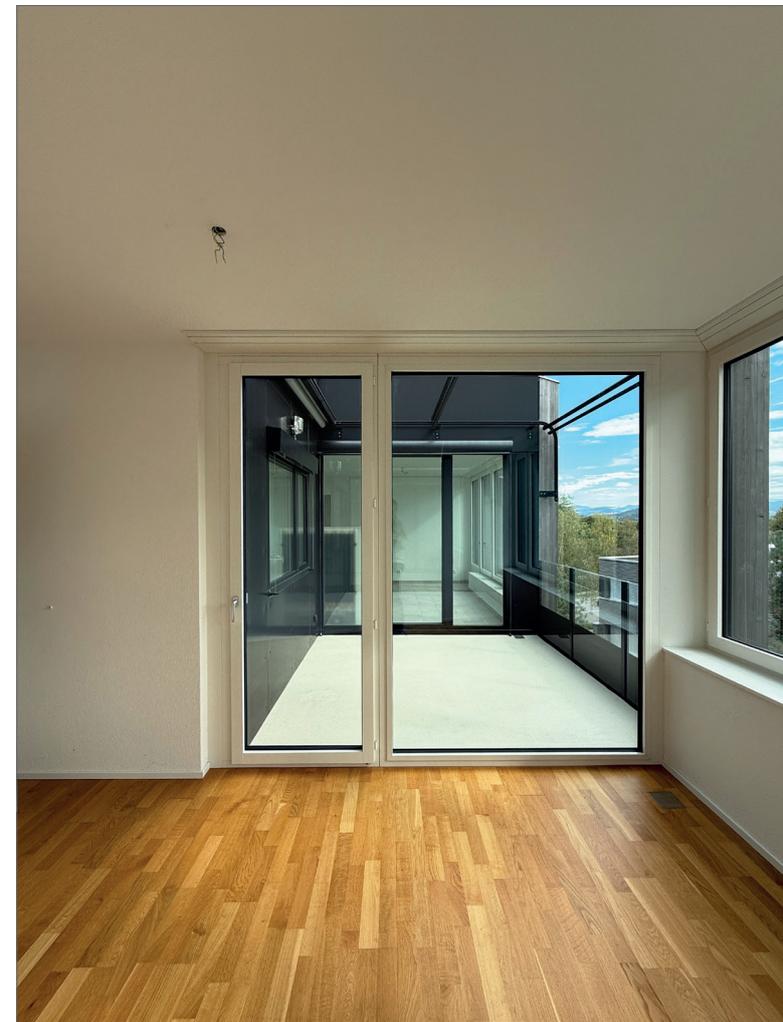




















7

KONTAKT

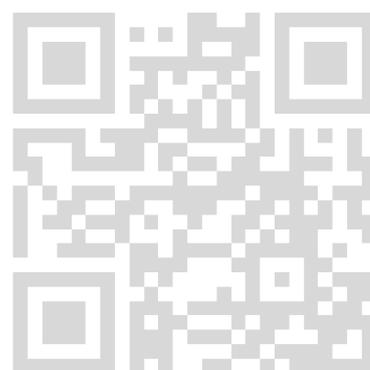
Richtpreis Wohnung: CHF 1'120'000.-

Kontakt 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