



# MODERNE 5.5-ZIMMERWOHNUNG BLEIKENMATT, KEHRSATZ





# 1

## HIGHLIGHTS

- 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 36 m<sup>2</sup> zwei gedeckte Balkone

- 
- Wohnung** Die moderne 5.5-Zimmer-Eigentumswohnung gehört zur 2022 erstellten Überbauung „Bleikenmatt“ in Kehrsatz. Sie befindet sich im Hochparterre und verfügt über einen grosszügigen und luftigen Grundriss mit offenem Wohn- / Essbereich und ebenfalls offener Küche mit grosser zentraler Kochinsel (total 36 m<sup>2</sup>). Der ebenfalls sehr grosszügige gedeckte Balkon (19 m<sup>2</sup>) ist mit bodenebenen Fensterfronten mit dem Wohnraum verbunden und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Weiter verfügt die Wohnung über zwei Zimmer à 11 und 14 m<sup>2</sup> Fläche, eine Nasszelle mit Dusche (5 m<sup>2</sup>), ein Schlafzimmer (15 m<sup>2</sup>) mit eigenem Badezimmer (6 m<sup>2</sup>) sowie ein Studio (40 m<sup>2</sup>) ebenfalls mit eigenem Badezimmer (5 m<sup>2</sup>) und grossem gedecktem Balkon (17 m<sup>2</sup>). Das Studio hat zudem einen eigenen Eingang zum Treppenhaus und könnte auch als separate Einheit (Atelier) genutzt werden, es besteht auch die Option, eine Küche zu integrieren. Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich eine Garderobe sowie ein praktisches Reduit mit Waschturm. Durch die geschickte Raumaufteilung ist die Wohnung sehr hell und freundlich und verfügt über eine stilvolle und gleichzeitig heimelige Wohnatmosphäre. Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume sowie ein Einstellhallenplatz (Nr. 5). Die Einstellhalle ist mit einer Basisinstallation für die Elektromobilität ausgerüstet (der Einstellhallenplatz müsste noch erschlossen werden). Die Wohnung sowie die Einstellhalle sind bequem via Lift erreichbar.
- Bleikenmatt** Die schöne Überbauung Bleikenmatt liegt an zentraler Lage in Kehrsatz an leichter Hanglage. Sämtliche Gebäude wurden in stilvoller Bauweise und mit moderner und nachhaltiger Haustechnik (Raumwäre (Pellet), Warmwassererzeugung (PV via Speichergerät), Lüftung mit Wärmerückgewinnung) erstellt. Durch die Südostexposition ist die Besonnung ideal. Die Wohnung verfügt durch die Ausrichtung über einen schönen Blick Richtung Aaretal und ins Grüne. Zudem sind sämtliche Infrastrukturangebote (Schulstandort Selhofen, Bahnhof Kehrsatz und Kehrsatz Nord, grosser Coop und Postfiliale sowie Restaurants) in Gehdistanz erreichbar.
- Gemeinschaft** Die Stockwerkeigentümergeinschaft Bleikenmattstrasse 26 wurde 2022 begründet und besteht aus 13 Wohneinheiten, jede mit individuellem Kellerabteil. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 30.06.2025 ist CHF 22'520.- Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist Teil der Miteigentümergeinschaft „Überbauung Bleikenmatt“ (Anteil 18/100) und der Miteigentümergeinschaft „Einstellhalle Bleikenmatt A-D“.



# 2 FACTS

## Adresse

Bleikenmattstrasse 26  
3122 Kehrsatz

## Richtpreis

CHF 1'420'000.-

## Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

## Grundbuch

- GS Nr. 2105 (Stammgrundstück)  
Grundstücksfläche: 702 m<sup>2</sup>
- GS Nr. 2105-17 (Eigentumswohnung)  
Amtlicher Wert: CHF 669'950.-  
Wertquote: 105/1'000

## Eigenmietwerte

- Bund: CHF 15'060.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 12'863.-

## Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'300.- \*
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 4'000.-\*
- Liegenschaftssteuer: CHF 670.-

*\*Durchschnittswerte aus den letzten Abrechnungen*

## Gefahrenzone

Kein Eintrag

## Haustechnik

- Raumwärme: Fernwärmeheizung Bleikenmatt (Pellet), Verteilung mittels Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung, verbrauchsabhängige Abrechnung (Zählersystem)
- Warmwasser: Warmwassererzeugung via PV-Anlage inkl. Speicheranlage
- Lüftung: zentrale Grundlüftung mit Wärmerückgewinnung

## Erneuerungsfonds (per 30.06.2025)

- Stand EF STWEG: CHF 22'520.-  
Anteil Wohnung: CHF 2'365.- (105 / 1000)
- Stand EF EH: CHF 5'000.-  
Anteil EHP: CHF 82.- (1 / 61)
- Stand EF MEG: CHF 3'000.-  
Anteil Wohnung: CHF 57.-

## Wohnzone

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone W3. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten

## Grundpfandrechte

Register-Schuldbrief im Wert von CHF 1'150'000.-. Es laufen noch Hypotheken (CHF 225'000.- bis zum 16. Februar 2031 zu 1.99%) bei der Raiffeisenbank, die übernommen werden können.



# 3 LAGE

Kehrsatz liegt mitten in der wunderbaren Naturlandschaft des Aare- und Gürbetals zwischen Gurten und Längenberg rund 5 km südlich der Hauptstadt Bern. Kehrsatz zählt rund 4'500 Einwohnerinnen und Einwohner und ist eine beliebte Wohngemeinde mit viel Naherholungsraum, vielseitigen Wander- und Bikewegen und einer gut ausgebauten öffentlichen Infrastruktur. Die Liegenschaft selber liegt an zentraler Lage; das Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof Kehrsatz liegen in rund 400 m Distanz. Kehrsatz liegt an verkehrstechnisch günstiger Lage; in rund 5 bis 10 Minuten erreicht man Bern oder die Autobahnauffahrt Rubigen auf die A6. Der Bahnhof Kehrsatz bietet zudem direkte Verbindungen nach Bern und Biel oder Richtung Belp (S3, S31). Kehrsatz ist eine lebendige Ortschaft und verfügt über ein vielseitiges Kultur- und Vereinsleben. Im Zentrum von Kehrsatz befinden sich ein grosser Coop, eine Bankfiliale sowie diverse Restaurants (Pizzeria Il Brunello, Cafe Bistro Z7). Am Nordrand von Kehrsatz befindet sich zudem ein Lidl und eine Tankstelle gleich neben dem Bahnhof „Kehrsatz Nord“. Der nächste Kindergarten ist „Mätteli“ (100 m) und der nächste Schulstandort ist „Selhofen“ (500 m) mit Kindergarten, Primar- und Oberstufe.

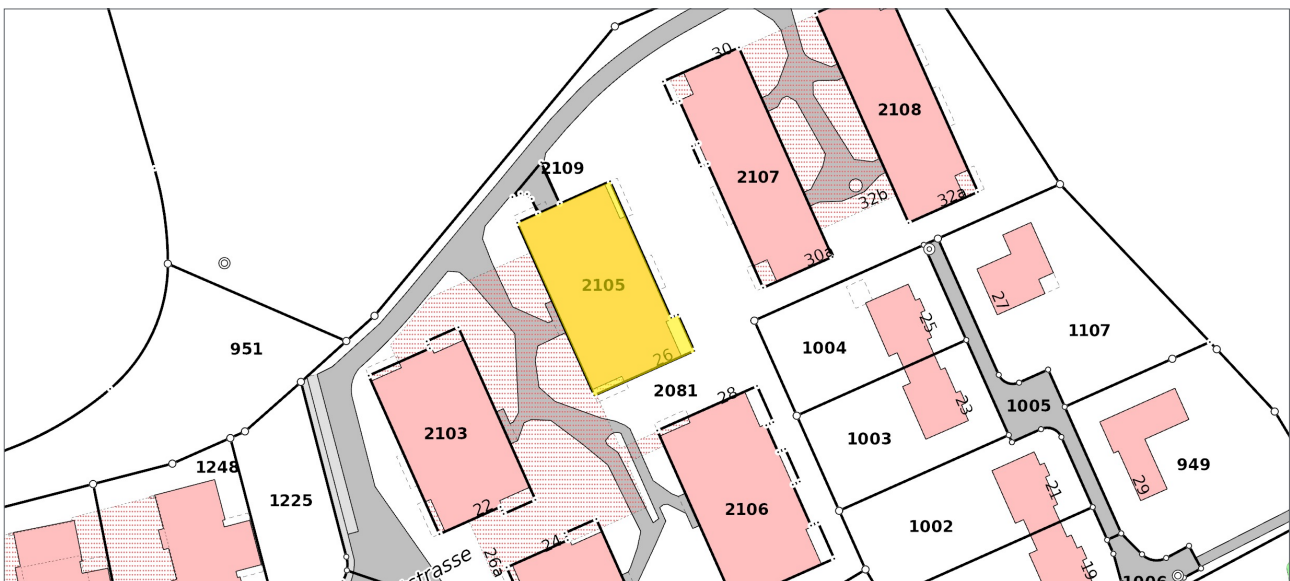




# 4

## GRUNDBUCH Stammgrundstück

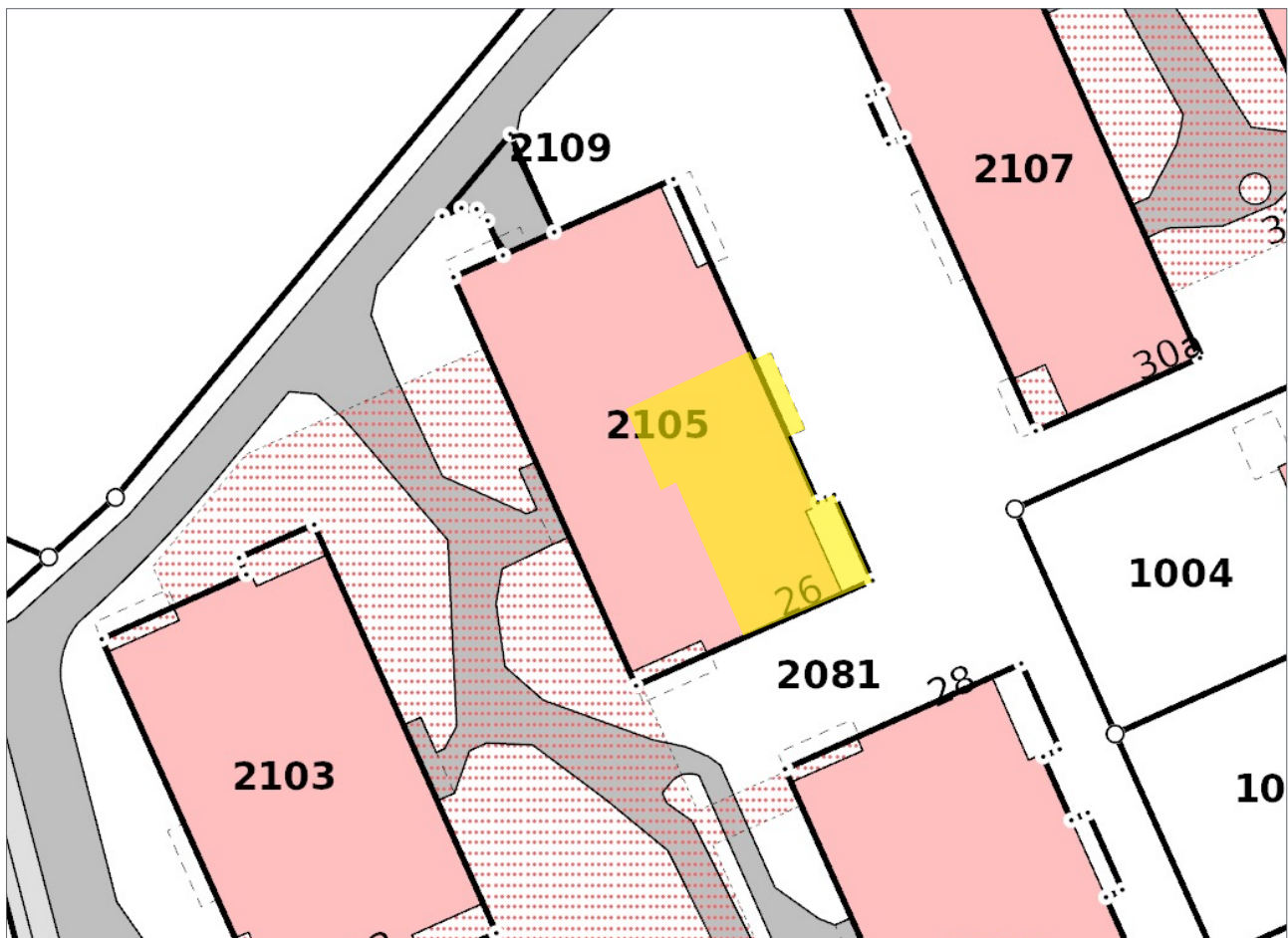
|                   |   |
|-------------------|---|
| Grundstücksnummer | 2105  |
| Grundstücksfläche | 738 m <sup>2</sup>  |
| Dom. Grundstücke  | dominiert LIG Kehrsatz 870/2081 (2022)  |
| Dienstbarkeiten   | (L&R) Beschränktes Wendepflichtrecht zu G/L. div GS Nrn. (2022)<br>(L) Überbaurecht für unterirdische EH zu G. div GS Nrn. (2022)<br>(R) Schutzraum zu L. div GS Nrn. (2022)<br>(L) Hauswarts- und Geräteraum zu G. div GS Nrn. (2022)<br>(L) NR mit Nebenleistungspflichten, ütb. zu G. div GS Nrn. (2022)<br>(L) VaE und Betrieb einer WZA, ütb. zu G. div GS Nrn. (2022)<br>(L) Anschlussverbot an WZA, ütb. zu G. div GS Nrn. (2022)<br>(L) Wärmeleitungen, ütb. zu G. div GS Nrn. (2022)<br>(R) Heizanlage mit Nebenleistungspflicht zu L. div GS Nrn. (2022)<br>(R) Heizanlage zu L. div GS Nrn. (2022)<br>(L) PvA, ütb., mit Nebenleistungspflicht, zu G. div GS Nrn. (2022) |
| Grundlasten       | Keine   |
| Anmerkungen       | (L) Stockwerkanteile verpfändet (2022)  |
| Vormerkungen      | Kein  |





# GRUNDBUCH Wohnung und Nebenräume

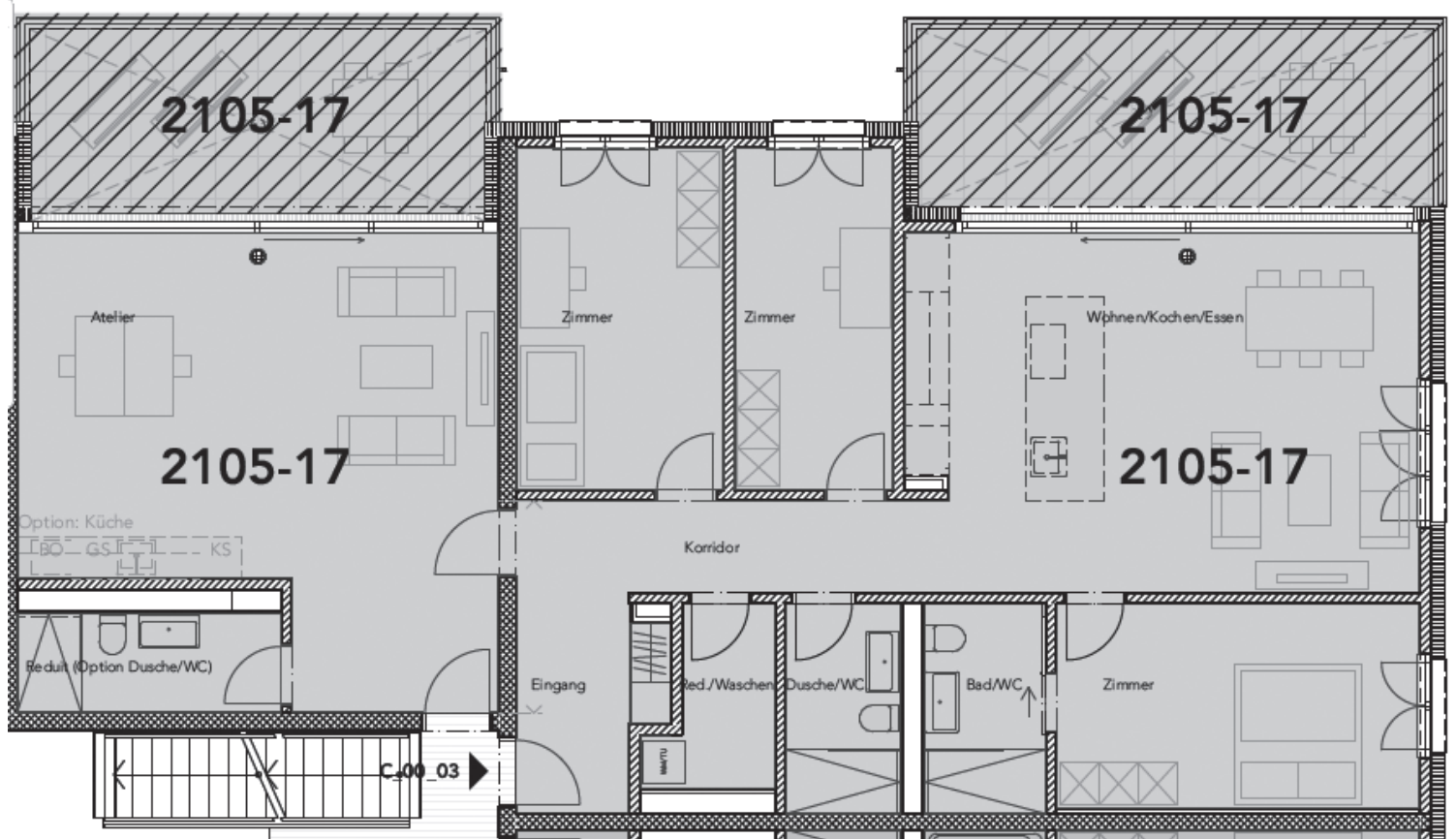
|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Grundstücksnummer | 2105-17                        |
| Dom. Grundstücke  | Keine                          |
| Dienstbarkeiten   | Keine                          |
| Grundlasten       | Keine                          |
| Anmerkungen       | (L) Reglement der STWEG (2024) |
| Vormerkungen      | Keine                          |





# 5 GRUNDRISS

Eigentumswohnung / Hochparterre



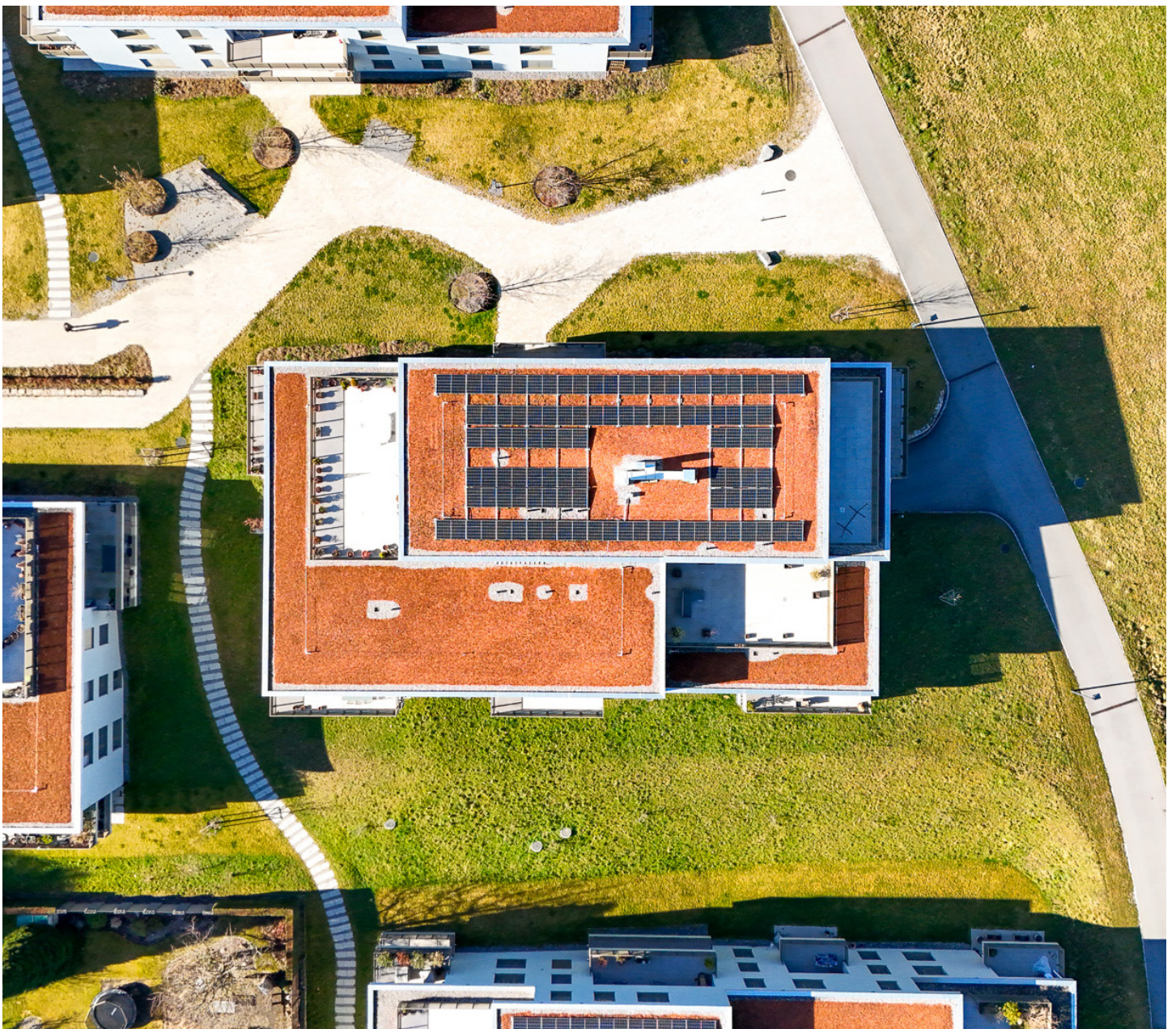


## Kellerräume / Tiefparterre





# 6 IMPRESSIONEN









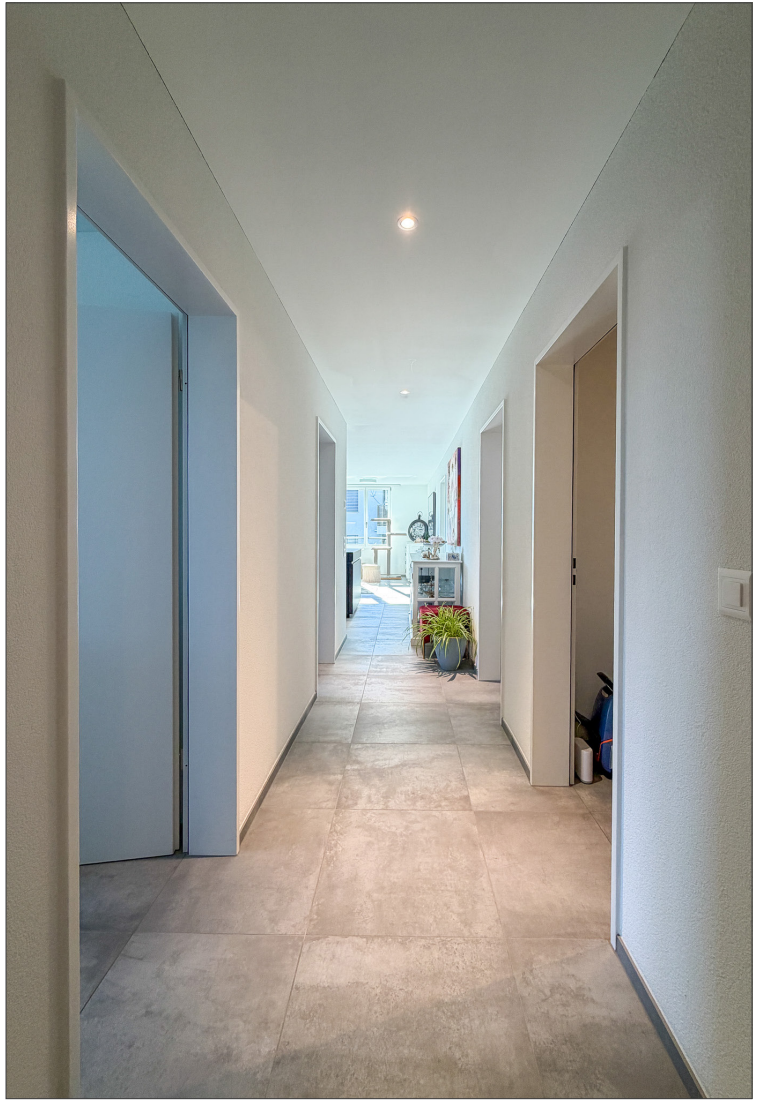






















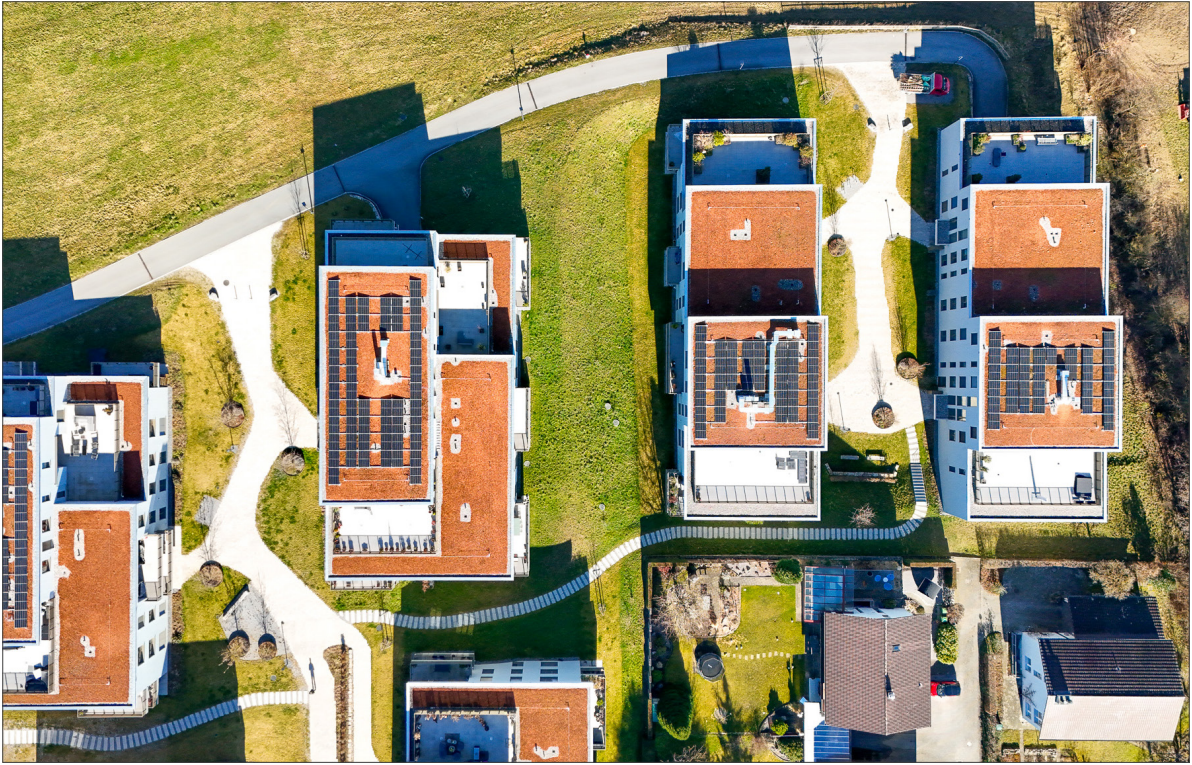




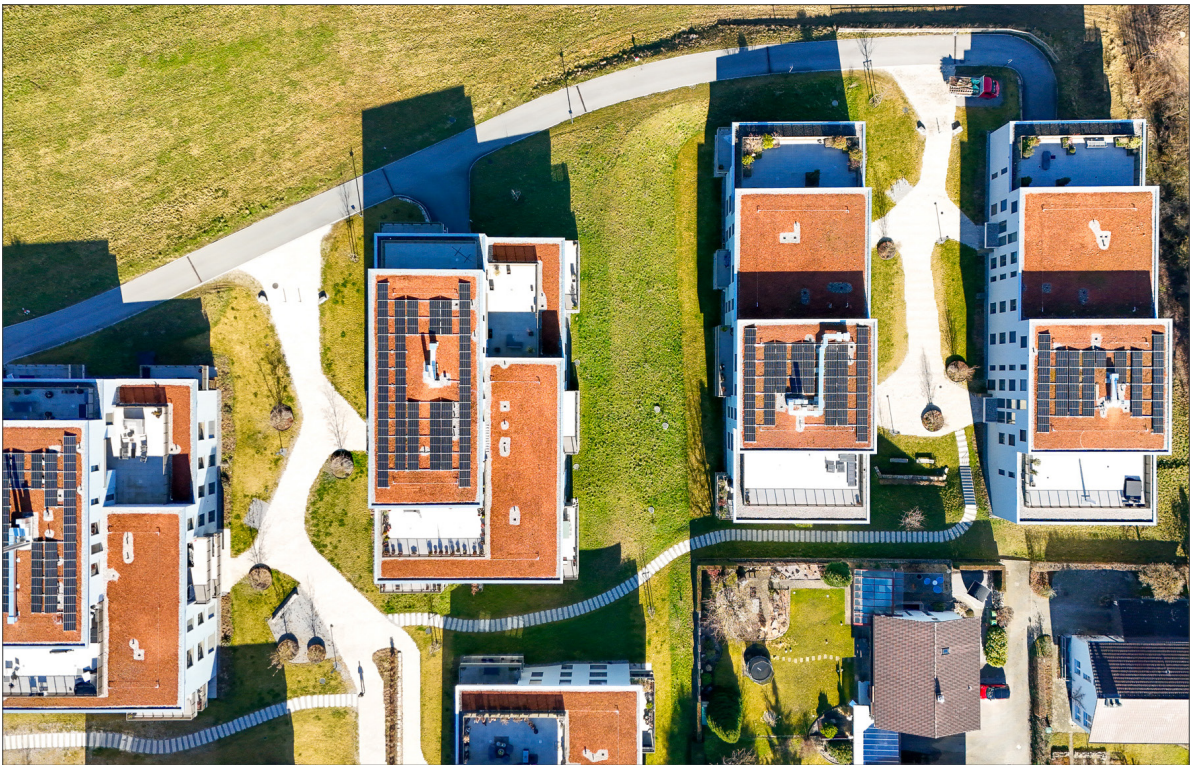
























# 7 KONTAKT

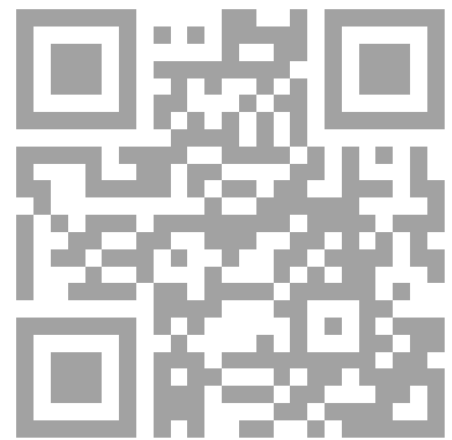
Richtpreis CHF 1'420'000.-

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