



# DESIGNERHAUS IM BAUHAUSSTIL MOOSSEEDORF

ZWEI AUSSENPARKPLÄTZE INKLUSIVE  
KOMFORTABLE PARKMÖGLICHKEITEN DIREKT VOR DEM HAUS – IM PREIS INBEGRIFFEN



wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH



# 1 HIGHLIGHTS

## Architektur trifft Wohnqualität – Reihenhaus in Moosseedorf

Dieses stilvolle Reihenhaus aus dem Jahr 1973 befindet sich an ruhiger, sonniger Lage im gefragten Quartier Staffel in Moosseedorf. Entworfen vom renommierten Architekten Samuel Gerber (Atelier 5), vereint die Liegenschaft zeitlose Bauhaus-Architektur mit durchdachter Raumgestaltung und einem modernen Wohngefühl. Typische und beliebte Elemente des Bauhausstils – wie die klassische, klare Bauweise, ästhetische Sichtbeton-Elemente und der intelligente Tageslichteinfall – verleihen diesem Haus einen ganz besonderen Charakter. Ein grosses Oberlicht im Wohn- und Küchenbereich sorgt für eine lichtdurchflutete, freundliche Atmosphäre. Der zentral integrierte Innenhof, über stilvolle Treppenabgänge von allen Geschossen zugänglich, bringt zusätzlich Licht, Luft und ein einzigartiges Raumgefühl ins Herz des Hauses. Die Liegenschaft ist Teil eines harmonischen Ensembles mit vier baugleichen Reihenhäusern, welche über eine gemeinsame Treppenanlage an der Westseite erschlossen werden.

## Raumaufteilung – durchdacht & wohnlich

**Tiefparterre:** Bereits beim Betreten empfängt Sie ein grosszügiges Entrée mit separatem Gäste-WC. Das nach Süden ausgerichtete, helle Schlafzimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>) mit raumhoher Fensterfront bietet direkten Blick in den Garten und eignet sich ideal als Elternschlafzimmer, Büro oder Rückzugsort. Auf der Nordseite befindet sich ein grosszügiger Keller- und Technikraum (ca. 8 m<sup>2</sup>) mit separatem Eingang – ideal für Hobby, Werkstatt oder als zusätzlicher Stauraum.

**Hochparterre:** Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup> & 14 m<sup>2</sup>) – Ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und separatem WC so wie im Raum integrierte Waschmaschine und Trockner rundet diese Etage ab. Von hier aus gelangen Sie auch direkt zur Innenhof-Terrasse, die im Jahr 2010 hochwertig erneuert wurde und mit stilvollen Metall- und Glaselementen nahtlos in das architektonische Gesamtkonzept eingebettet ist. Die elegante, geneigte Glasüberdachung macht diesen besonderen Ort wetterunabhängig nutzbar – eine private Oase mit Whirlpool mitten im Haus.

**Obergeschoss:** Im oberen Geschoss öffnet sich der offene Wohnbereich mit viel Tageslicht und einer behaglichen Wohnatmosphäre. Die zentral gelegene, moderne Küche mit Kochinsel geht fließend in den Essbereich über – ideal für gemeinsame Momente mit Familie und Freunden. Ein stilvoller Schwebenofen sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und ein stimmungsvolles Ambiente.



## Weitere Ausstattungsmerkmale & Highlights

- Wohnfläche: ca. 108 m<sup>2</sup>
- Erneuerte Innenhof-Terrasse (2010) mit Glasüberdachung – ganzjährig nutzbar
- Aussenreduit mit praktischem Stauraum
- Zwei Aussenparkplätze direkt beim Hauszugang
- Heizung über zentrale Gasheizung (für alle vier Einheiten jedoch mit separaten Zählern)

## Einziehen, wohlfühlen, geniessen

Ob als stilvolles Zuhause für Designliebhaber, als ruhiger Rückzugsort für Paare oder als idealer Familienwohnsitz mit kurzen Wegen zu Schulen und Naherholung: Dieses Reihenhaus vereint Funktionalität, Ästhetik und Wohnkomfort auf ideale Weise.

## Zustand

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem top Zustand. In den letzten Jahren wurde der gesamte Innenausbau (Küche, Nasszellen Bodenbeläge, Elektroverteilung, Malerarbeiten, Fensterfronten, Hauseingangstüre), der Aussenbereich (Plattenbelag Innenhof und Treppenaufgang / Überdachung Balkon) und die Gebäudehülle (Dachsanierung, Sanierung Kanalisation) erneuert. Zudem wurde an der Westfassade im OG ein Balkon installiert mit wunderbarer Sicht Richtung Moossee und ins Quartier.

## Aussenbereich

Das Grundstück ist 101 m<sup>2</sup> gross. Das Gebäude liegt mittig in der länglichen Parzelle mit einem Innenhofe mit stilvoller Gestaltung auf der Südostseite und einem Garten mit Grünfläche und schönen Sträuchern und Sitzplatz auf der Nordwestseite. Zur Liegenschaft gehören zwei Gemeinschaftsparzellen (GS Nr. 659 und 464), die den Zugangsweg sowie die Aussenabstellplätze enthalten.

## Lage

Die Liegenschaft ist idyllisch und ruhig gelegen. In Gehdistanz (300 m) liegt der Schulstandort Staffel mit Kindertagesstätte, Kindergarten, Primar- und Oberstufe. Der Bahnhof und das Zentrum von Moosseedorf liegen in rund 600 m Distanz. Unmittelbar vor der Haustüre liegen zudem weitläufige Naherholungs- und Naturflächen rund um den Moossee oder die schönen Waldflächen des Grauholzes oder des Bantigers.



# 2

## FACTS

### Adresse

Aeschweg 22  
3302 Moosseedorf

### Richtpreis

CHF 790'000.-

### Übernahmetermin

nach Vereinbarung

### Grundbuch

- Grundstücksnummer: 653
- Grundstücksfläche: 101 m<sup>2</sup>
- Amtlicher Wert: CHF 363'200.-

### Eigenmietwerte

Kanton/Gemeinde: CHF 11'800.-  
Bund: CHF 13'770.-  
Steuerfuss Gemeinde: 1.32

### Versicherungswert

Versicherungssumme: CHF 759'800.-  
Kubatur: 465 m<sup>3</sup>  
letzte Schätzung: 2020

### Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 1'500.- pro Jahr  
Betriebskosten: CHF 600.- pro Jahr\*  
*\*Kosten nach Erfahrungswerten geschätzt*  
Liegenschaftsteuer: CHF 545.- pro Jahr

### Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge

### Heizsystem

- Raumwärme: gemeinsame Gasheizung mit Haus 18, 20 und 24, Verteilung mittels einer Kombination aus Raumradiatoren und Bodenheizung, Abrechnung nach Verbrauch
- Warmwasser: zentraler Boiler für alle 4 Häuser, Verteilung nach Einheiten

### Unterhaltsarbeiten

**2024:** Installation eines Glasfaseranschlusses  
**2023:** Installation Wärmehäuser Heizung (alle 4 Häuser), Vinylboden im Obergeschoss, Sanierung des Schwedenofens  
**2022:** Dachsanierung, Sanierung Kanalisation  
**2020:** Ersatz der Waschmaschine  
**2015:** Anpassungsarbeiten Elektroverteilung inkl. Sicherheitsnachweis, Verlegung eines neuen Laminatbodens im ganzen Haus, komplette Badsanierung, Umbau und Öffnung des Entrées, Einbau eines neuen Beleuchtungskonzepts, Einbau des Waschturms im Umkleidezimmer, Ersatz von Spültrog und Herdplatten der Kücheninsel, Neuanstrich im Innenbereich  
**2013:** Ersatz Eingangstüre, Ersatz alle Fenster  
**2010:** Sanierung Balkon inkl. Installation Glasüberdachung Innenhof, Installation Schwedenofen und Kamin Wohnraum, Installation Balkon West Gartengeschoss  
**2009:** Sanierung Innentreppe Garten-/Wohngeschoss  
**2007:** Ersatz Bodenbeläge alle Räume, Sanierung Küche inkl. Küchengeräte, Sanierung Elektroverteilung, Sanierung Nasszellen, Malerarbeiten ganzes Haus  
**2005:** Sanierung der Zentralheizung (Häuser 18, 20, 22 und 24)  
**1973:** Baujahr

### Grundpfandrechte

5 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 411'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

### Wohnzone / Denkmalpflege

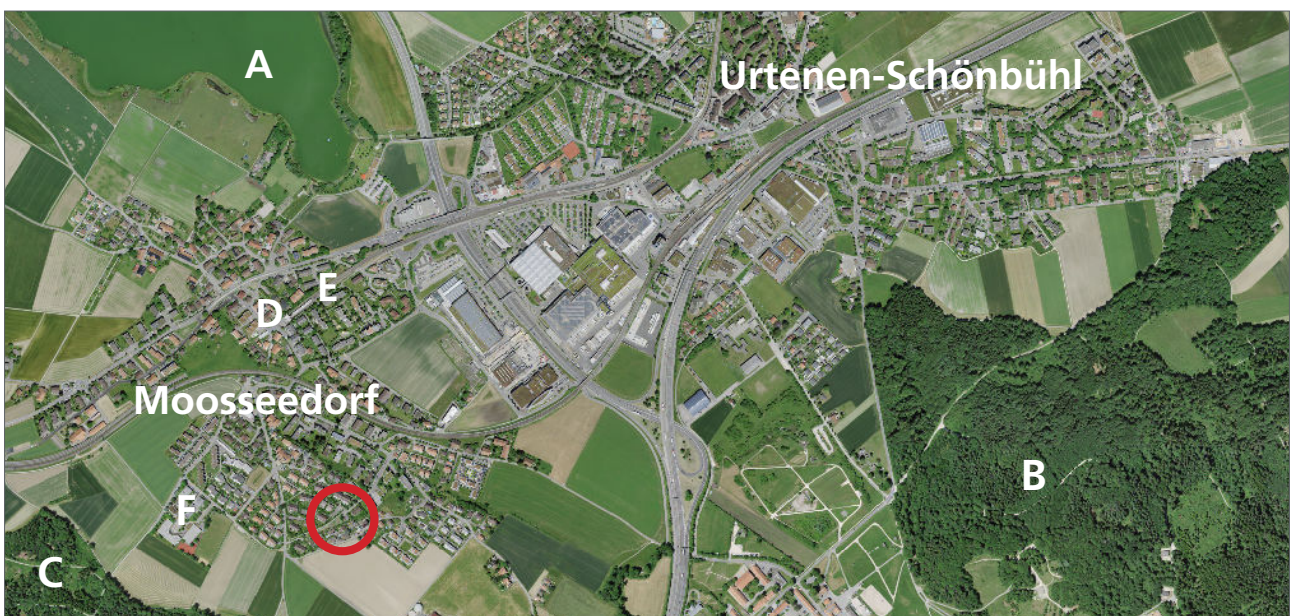
Die Liegenschaft am Aeschweg 22 liegt in der Wohnzone 2. Diese Zone ist der Wohnnutzung vorbehalten, erlaubt sind stille Arbeitsnutzungen (Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen).  
kein Eintrag im Bauinventar



# 3 LAGE

Moosseedorf ist eine Gemeinde mit rund 4'000 EinwohnerInnen im Berner Mittelland rund 8 km nordöstlich der Stadt Bern. Die Gemeinde liegt leicht erhöht südlich des Moossees (A) zwischen dem am Ausläufer des Bantigers (B) und dem bewaldeten Nordhang des Grauholzes (C). Moosseedorf ist somit umgeben von vielseitigen und weitläufigen Naherholungsgebieten. Die Ortschaft Moosseedorf ist mit dem Siedlungsgebiet von Urtenen-Schönbiel zusammengewachsen. Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe der Stadt Bern verzeichnet Moosseedorf viele Dienstleistungszentren und Grossverteiler; zbsp. auch das beliebte Shoppyländ mit 72 Verkaufsläden und 10 Restaurants oder das nahe Solbad mit der grössten Natursole-Badlandschaft der Schweiz. Aber auch das Zentrum von Moosseedorf (D) selbst verfügt über ein vielseitiges Angebot und Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Bekannt ist Moosseedorf zudem für das schöne Strandbad oder den Golfplatz am Moossee.

Moosseedorf ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen und ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt (Kreuzung A1 und A6). In ca. 10 Minuten erreicht man mit dem Auto Bern Wankdorf. Der Bahnhof Moosseedorf (E) liegt in 600 m Distanz zur Liegenschaft und wird von der S-Bahnlinie 8 frequentiert (12 Min. Fahrzeit bis Bern). Der Schulstandort Staffel (F) liegt zudem in Gehdistanz (300 m) zur Liegenschaft und bietet eine Kindertagesstätte, den Kindergarten sowie die Primar- und Oberstufenschule.





# 4 GRUNDBUCH

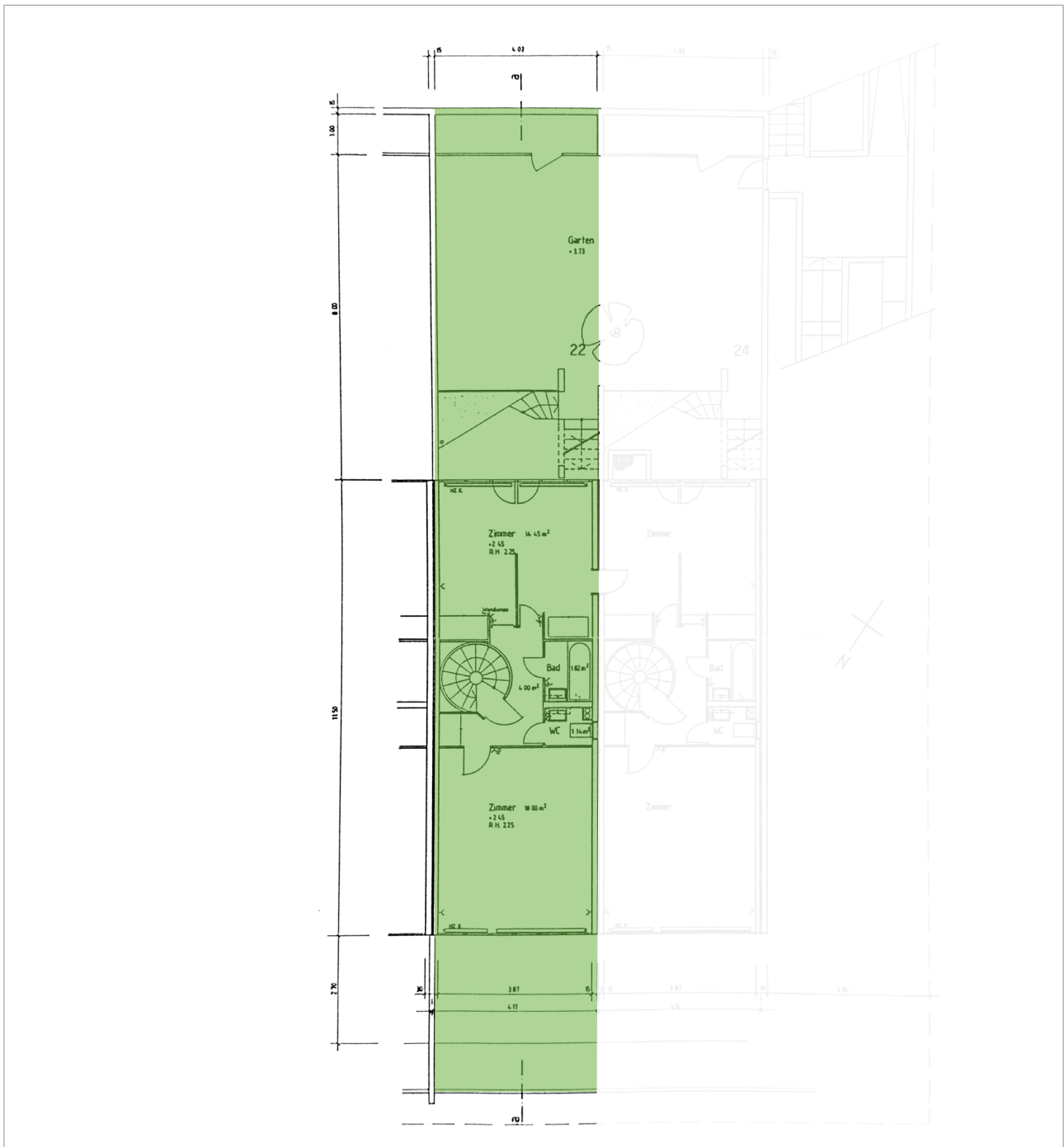
Grundstücksnummer	GS Nr. 653
Grundstücksfläche	101 m <sup>2</sup>
Dom. Grundstücke	GS Nr. 659 (Anteil 1/5) und 464 (Anteil 1/24)
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- (R) Wasserleitung zul. GS Nr. 273, 471 (1951)</li><li>- (R+L) Beschränkte Benützungsrechte zul./zug. div. GS Nrn. (1974)</li><li>- (L) Beschränktes Benützungsrecht zul. GS Nr. 399 (1974)</li><li>- (R) Wegrecht zug. GS Nr. 471 (2000)</li></ul>
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine





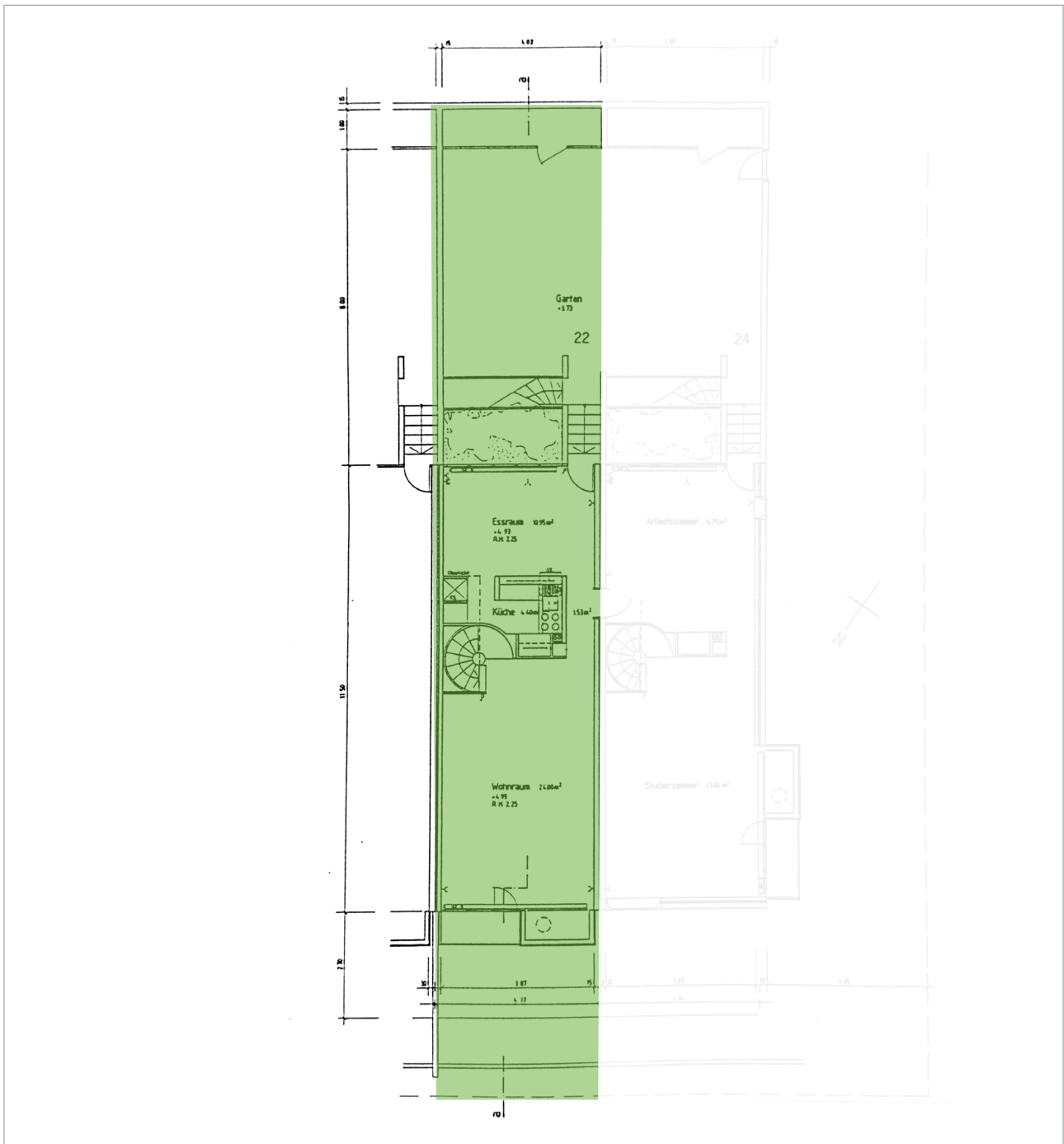


## Gartengeschoss



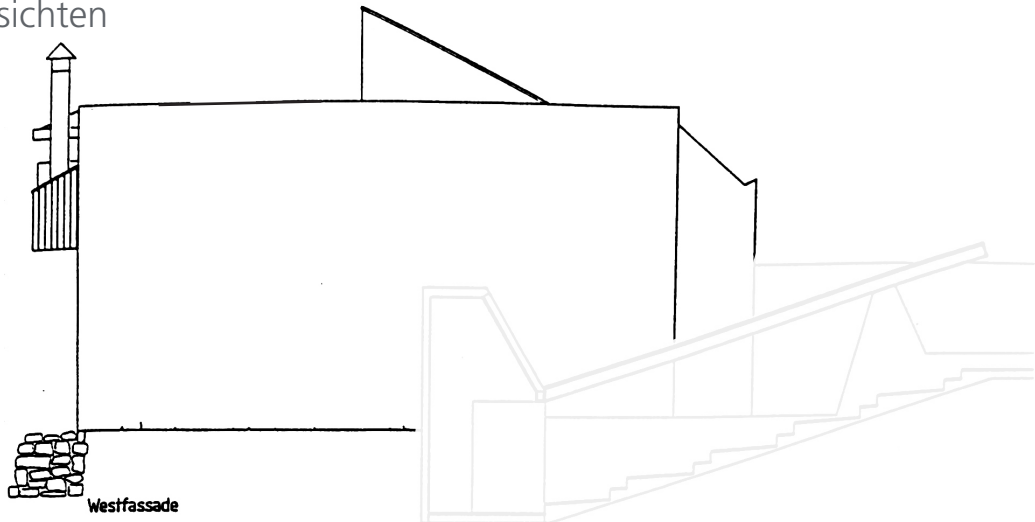


## Wohngeschoss





## Fassadenansichten

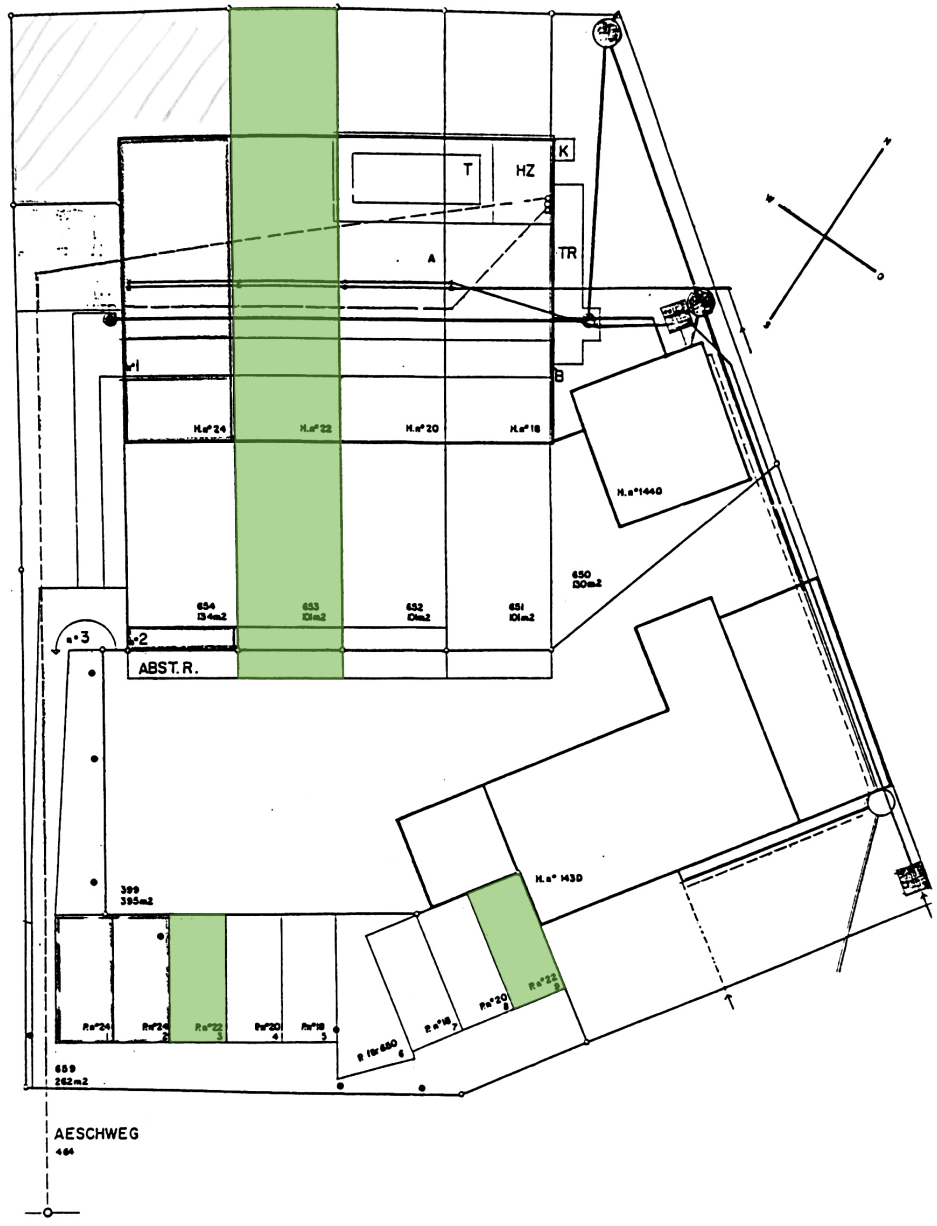


M. 1: 100





Umgebungsplan (Garten und Parkplätze)





# 6 IMPRESSIONEN



















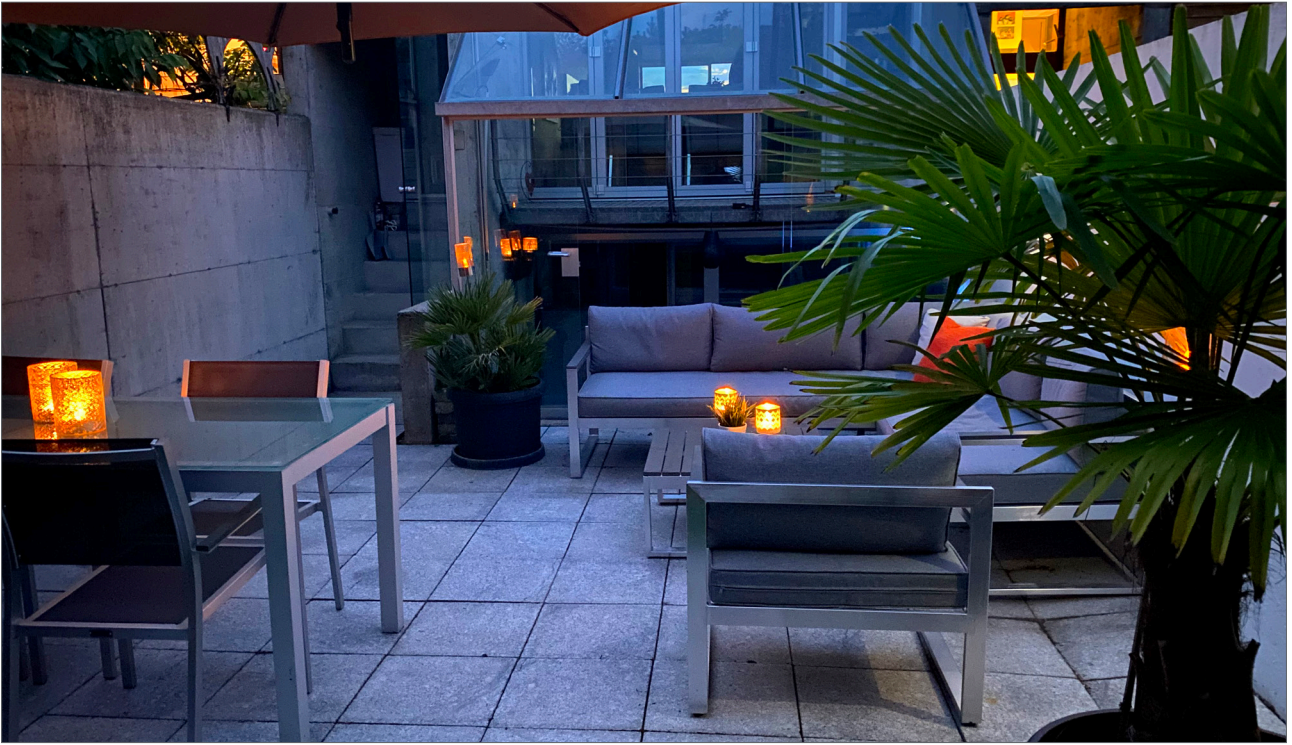








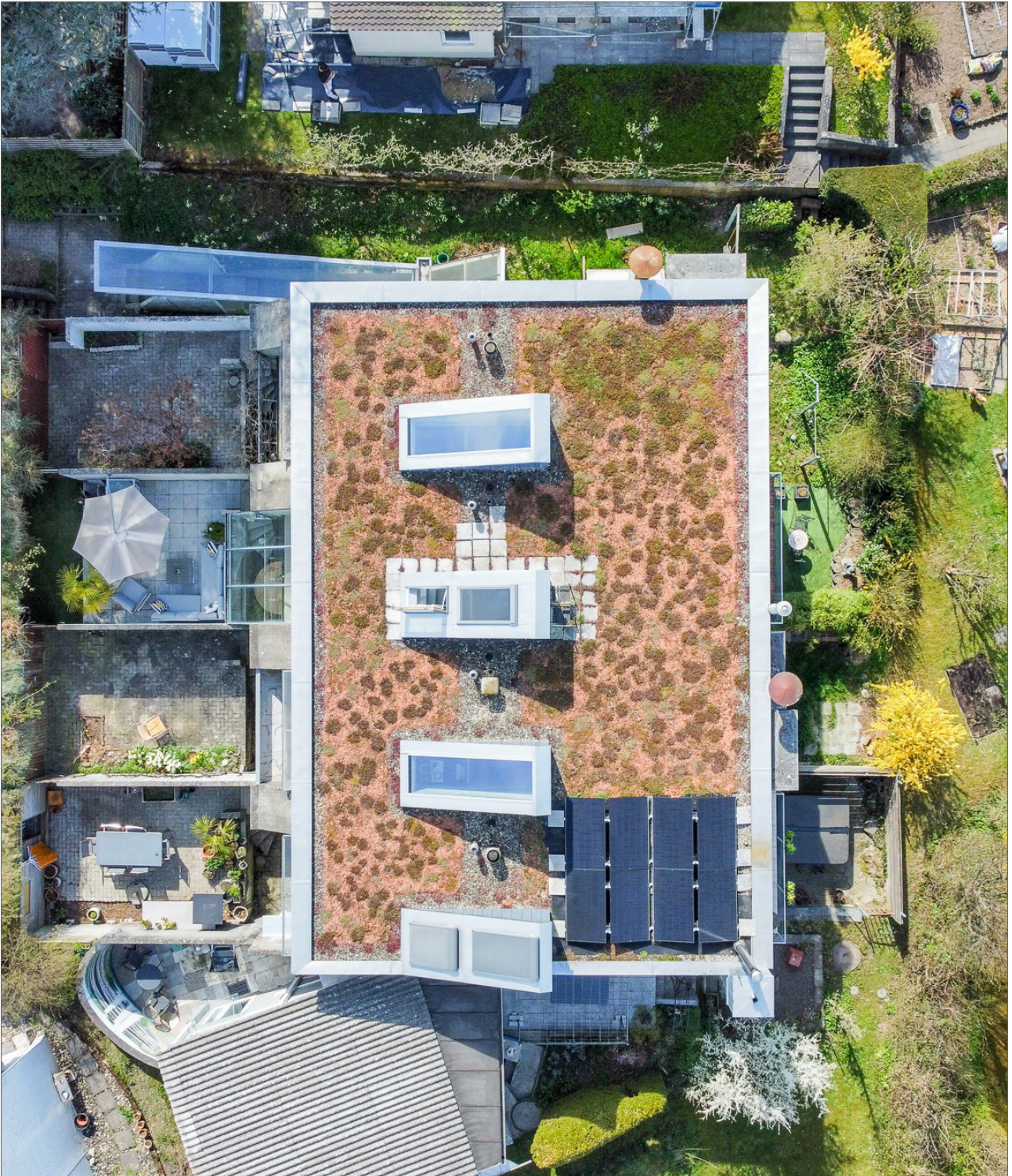












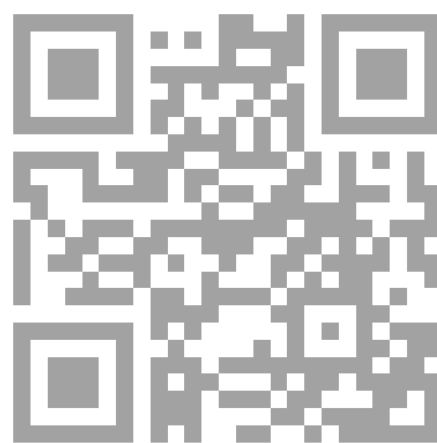




# 7

## KONTAKT

Richtpreis	CHF 790'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	<a href="mailto:team@wyssliegenschaften.ch">team@wyssliegenschaften.ch</a>
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs