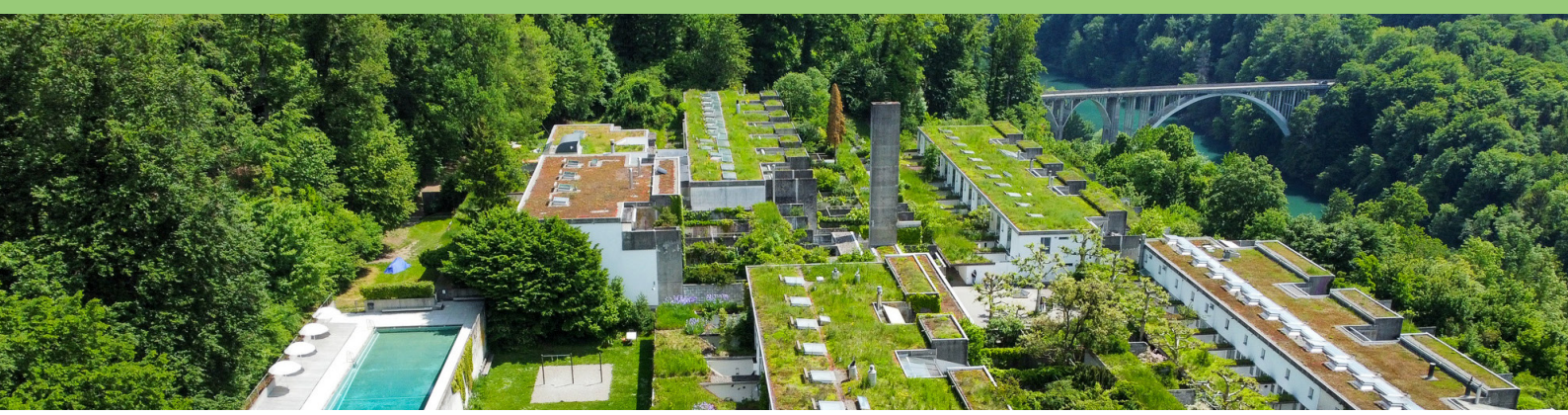


REIHENHAUS IM BAUHAUSSTIL IN DER HALENSIEDLUNG (ATELIER 5)





1

HIGHLIGHTS

116 m² Wohnfläche / verteilt auf 3 Etagen

138 m² Grundstücksfläche

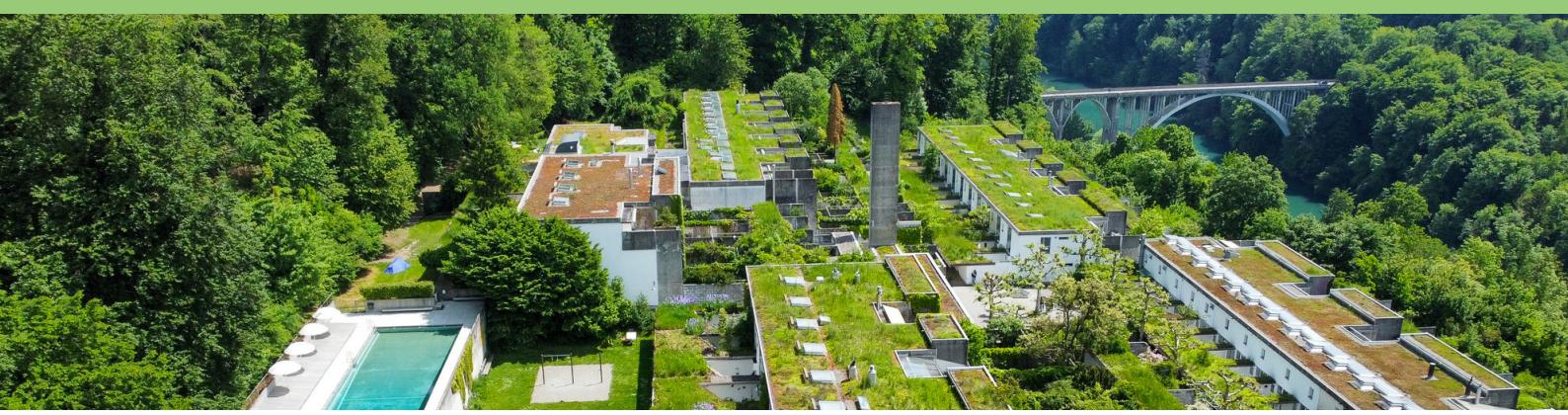
Reihenhaus

Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um ein 4 Zimmer-Reihenhaus in der Siedlung Halen aus den 1960er Jahren in Herrenschwanden, Gemeinde Kirchlindach. Das Gebäude ist ein Mittelhaus der Häuserzeile Halen 1 - 53 und ist eines der letzten Häuser des Typs 380 im Originalzustand. Das Gebäude verfügt über 120 m² Wohnfläche auf drei Stockwerken sowie über einen ummauerten Gartenbereich und eine Loggia mit Weitblick Richtung Bremgartenwald / Alpen. Die Siedlung liegt an leichter Hanglage, aufgrund dessen befinden sich im Gartengeschoss auf der nördlichen Gebäudeseite der Kellerbereich (10 m²) sowie auf der südlichen Gebäudeseite ein grosser Wohnraum (22 m²). Im Strassengeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Durchreiche zur Küche, der grosse Wohnraum (27 m²) mit Zugang zur Loggia, die halboffene Küche in der Gebäudemitte (14 m²) sowie das kleine Bad (2 m²) und ein separates WC (1 m²). Das Obergeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer (14 und 22 m²). Die Liegenschaft weist viele typische und beliebte Elemente des Bauhausstiles auf. Dazu gehören die klassische Bauweise mit schönen Sichtbetonelementen, der intelligent gestaltete Tageslichteinfall mit einem grossen Oblicht, das ummauerte Höfli und der Gartenbereich mit einem Treppenabgang vom Strassengeschoss. Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten, notwendige Reparaturen wurden ausgeführt. Die Liegenschaft ist inzwischen erneuerungsbedürftig, was die Möglichkeit einer Erneuerung nach individuellen Bedürfnissen bietet. Zur Liegenschaft gehört ein Einstellhallenplatz mit einer Estrichbox. Zudem können die Waschräume in der Siedlung mitgenutzt werden.

Halensiedlung

In einer Waldlichtung in der Nähe Berns entstand Ende der 1950er Jahre die erste Siedlung der Architektengruppe „Atelier 5“. Die Halensiedlung ist weitherum für die einmalige architektonische Gestaltung bekannt und wird noch heute von ArchitekturstudentInnen besucht. Die Siedlung liegt einerseits in unmittelbarer Nähe zur Stadt Bern / dem Länggassquartier, andererseits zum Bauerndorf Herrenschwanden und ist zugleich umgeben von Wald und wunderbarer Natur. In der Siedlung wird das Zusammenleben aktiv gelebt; in der Mitte der Siedlung liegt der Dorfplatz als zentraler Treffpunkt, auf dem auch ein kleiner Laden die wichtigsten Dinge des täglichen Bedarfes verkauft. Ebenfalls gehört zur Siedlung ein gemeinsames Schwimmbad, ein Gemeinschafts- und Mehrweckraum sowie zahlreiche gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Einmal pro Jahr gibt es zudem das Halenfest, zu dem alle Bewohner etwas beitragen. Die Siedlung ist verkehrsfrei und somit perfekt für Kinder. Bei der Siedlungszufahrt befinden sich die Besucherparkplätze sowie die Einstellhalle mit einer eigenen Tankstelle.

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Halen 21
3037 Herrenschwanden

Richtpreis

CHF 1'050'000.-
Reihenhaus inkl. Einstellhallenplatz

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 986 (Wohnhaus)
Amtlicher Wert: CHF 371'260.-
GS Nr. 787 (Siedlung, Strasse, Wald)
GS Nr. 1047 (Einstellhalle)

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 474'300.-
letzte Schätzung: 2019
Kubatur: 617 m³

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: ca. CHF 2'800.- pro Jahr
Betriebskosten: ca. CHF 2'000.- pro Jahr
Siedlungunterhalt: ca. 3'900.- pro Jahr
Liegenschaftssteuern: CHF 372.- pro Jahr

Eigenmietwerte

Bund: CHF 13'790.-
Kanton/Gemeinde: CHF 11'800.-

Heizsystem

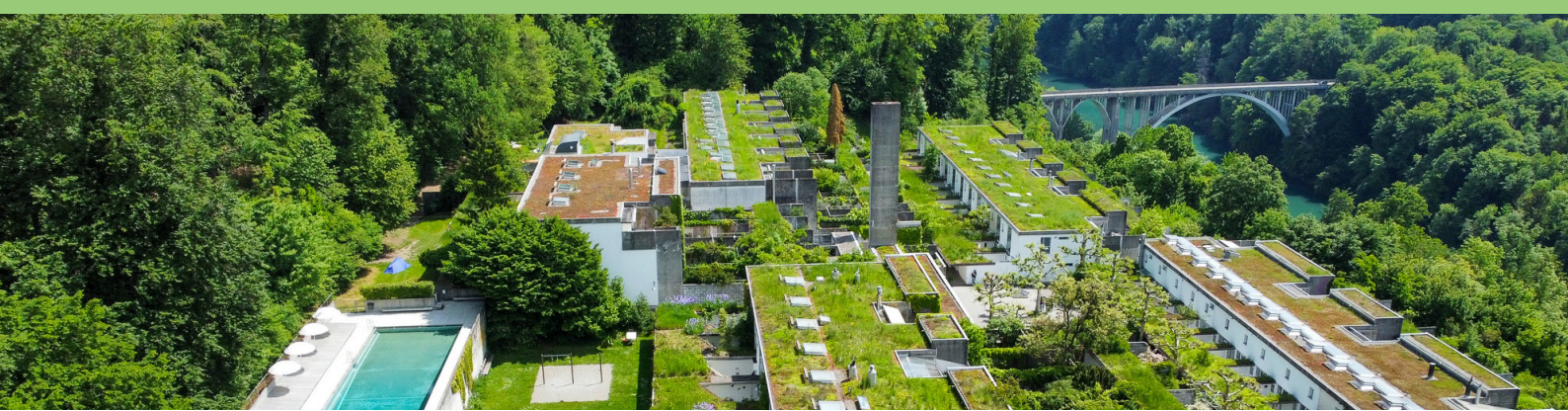
Raumwärme: Fernwärmeheizung (gesamte Siedlung, Anschluss 2024), Verteilung mittels Raumradiatoren
Warmwasser: zentraler Boiler

Erneuerungsfonds

Heizungsfonds: CHF 509'836.-
(Anteil Halen 21:) CHF 6'218.-
Repraturfonds: CHF 783'424.-
(Anteil Halen 21:) CHF 9'554.-
Einstellhalle: CHF 32'022.-
(Anteil Halen 21:) CHF 457.-

Denkmalpflege / K-Objekt

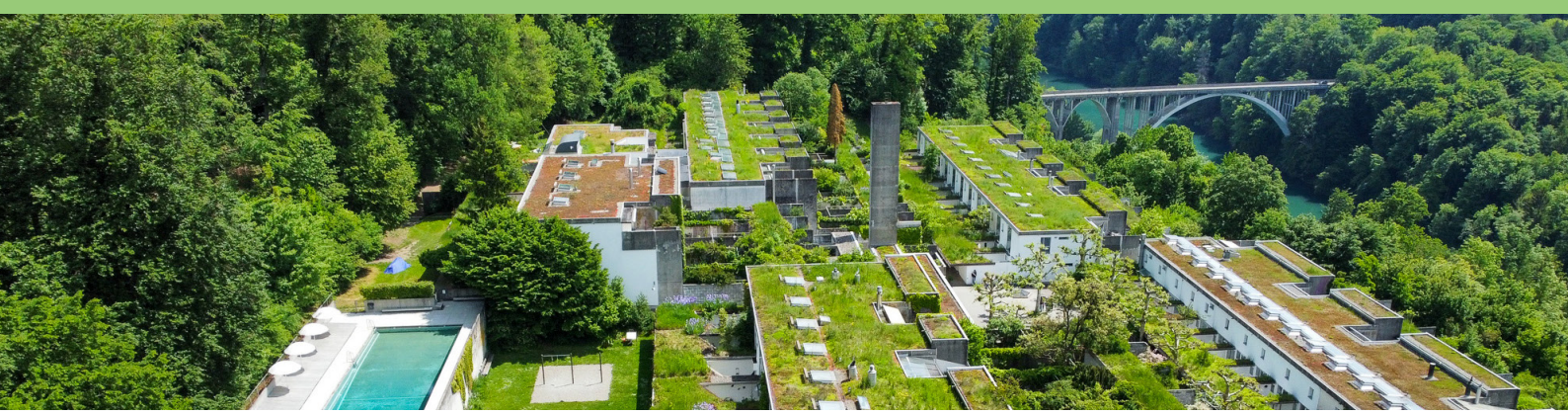
Die gesamte Siedlung ist gemäss Bauinventar des Kantons Bern ein schützenswertes K-Objekt (geschützt auf kantonaler Ebene) mit Aussenraum von denkmalpflegerischem Wert. Baujahr 1955 bis 1961. Beschreibung: 79 Reiheneinfamilienhäusern (in 2 Grundtypen mit 4 Varianten), in einer Waldlichtung über der Aare: in 2 breit terrassierten Zeilen an laubenartigen hangparallelen Gassen aufgereiht, verfügen die Häuser über einen ummauerten Vorgarten und eine Gartenterrasse gegen Süden. Im Zentrum der von Corbusiers Roc et Rob-Projekt vom Plan der Berner Altstadt geprägten Siedlung der Dorf- bzw. Stadtplatz mit Gemeinschaftsanlagen. Weltberühmtes Beispiel des neuen Siedlungsbaus der Nachkriegszeit.



3 LAGE

Das Reihenhaus ist Teil der bekannten Halen-Siedlung, die nördlich von Bern in einer Waldlichtung oberhalb des Aarehanges liegt. Die Siedlung wurde zwischen 1956 und 1960 vom Architekturbüro Atelier 5 in damals wegweisend moderner Baukunst erstellt. Das abfallende Terrain ermöglicht den dreigeschossigen, südorientierten Halenhäusern vielfältige Aussenräume. Die Siedlung Halen umfasst 79 Häuser und bietet Wohnraum für rund 270 Menschen. Sie verfügt ein Schwimmbad, eine Tankstelle, eine Einstellhalle und Besucherparkplätze, einen Gemeinschafts- und Mehrzweckraum und zahlreiche gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Die gesamte Halensiedlung (GS Nr. 1046) ist gemäss Bauinventar des Kantons Bern als schützenswertes K-Objekt (geschützt auf kantonaler Ebene) eingestuft. Diverse Einkaufsmöglichkeiten bieten der Kalchackermerait in Bremgarten (2.8 km), das 3 km entfernte Dorfzentrum von Uettiligen, das Berner Länggassequartier (4 km) oder die gesamte Berner Innenstadt (6 km). Ausserdem befindet sich in der Halensiedlung ein kleiner Laden, der die wichtigsten Lebensmittel und Artikel des täglichen Bedarfs anbietet. Die Bushaltestelle Thalmatt liegt in 350 m Distanz zur Liegenschaft und wird im 30 Minutentakt von der Buslinie 102 bedient. Mit dem Bus ist der Bahnhof Bern in 11 Fahrminuten erreichbar, das Dorfzentrum Uettiligen in 4 Fahrminuten. In näherer Umgebung der Liegenschaft liegen die Spielgruppe Halen (in der Siedlung) sowie der Kindergarten und die Schule Herrenschwanden (1.5 km, 1. - 6. Klasse). Der Schulweg durch den Wald ist sicher und autofrei. Das Oberstufenschulhaus Uettiligen befindet sich in 3.2 km Entfernung. Die Autobahnausfahrt Neufeld ist nur 3 Fahrminuten entfernt.



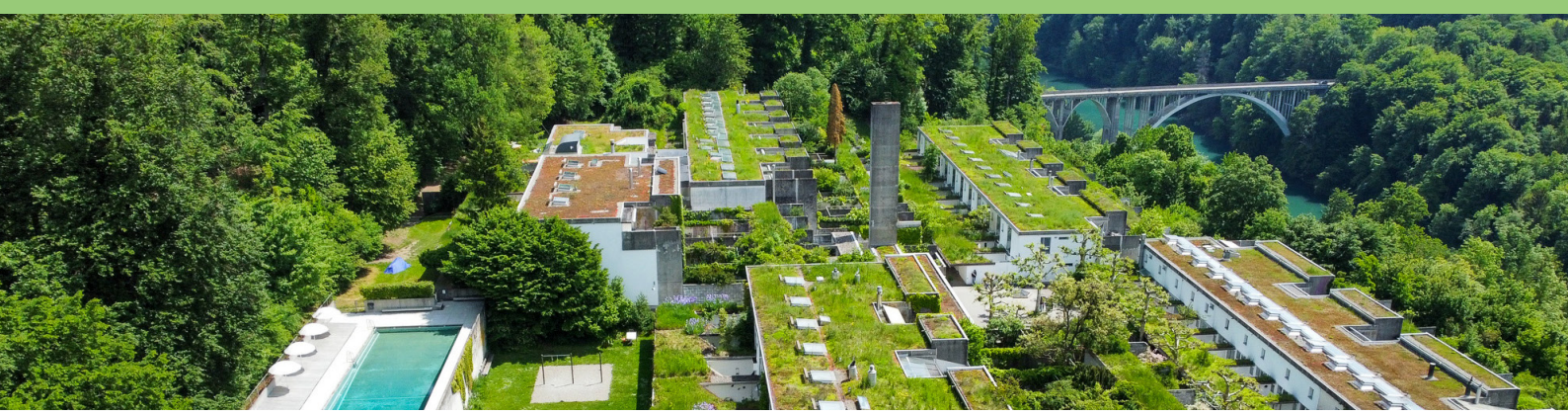


4

GRUNDBUCH REIHENHAUS

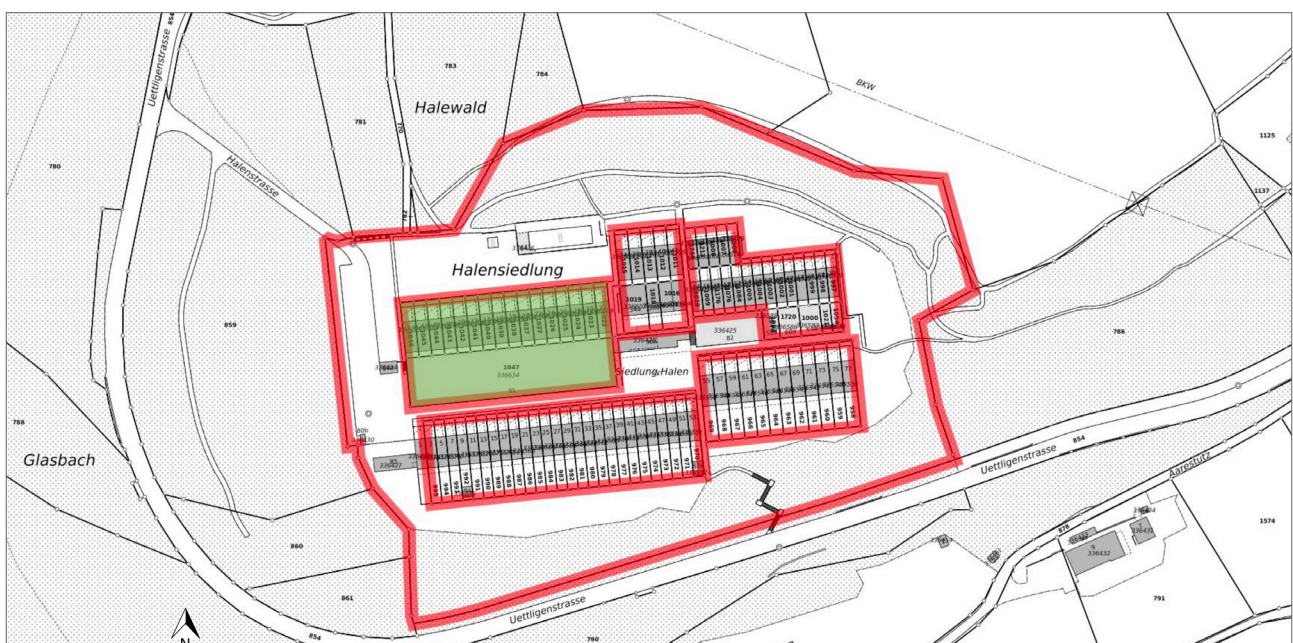
Grundstücksnummer	986 (Wohnhaus)
Dom. Grundstücke	LIG Kirchlindach 354/1047 (Anteil 1/70 / 1963) LIG Kirchlindach 354/787 (Anteil 1/82 / 1958 & 1989)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(R) Wegrecht zul GS Nr. 859 (1958) (L) Leitungskanäle zug. GS Nr. 787 (1962) (L) Fusswegrecht zug. div. GS (1962) (L) Wasserleitung zug. GS Nr. 354/787 (1962) (L) Baubeschränkung zug. ETG der Siedlung Halen (1962)

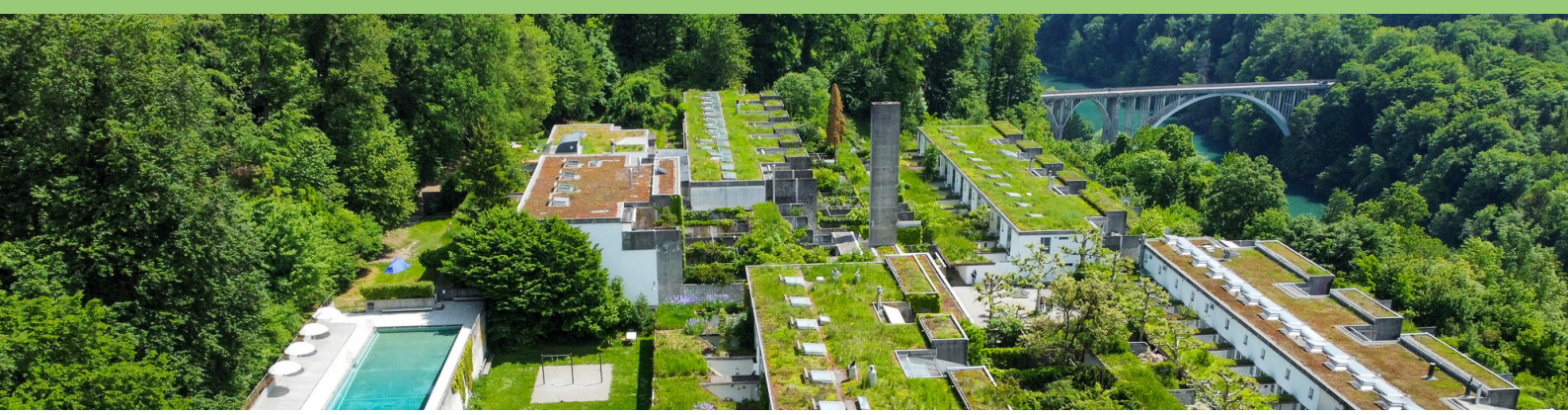




5 GRUNDBUCH EINSTELLHALLE

Grundstücksnummer	1047 (Einstellhalle)
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(R) Wegrecht zul. GS Nr. 859 (1958) (R) Baurecht für eine Tankstelle mit Tank zul. GS Nr. 787 (1962) (R) Kaltwasserleitung zul. GS Nr. 1046 (1962) (L) Dachbenutzungsrecht zul. div. GS (1962) (L) Warmwasserleitung zul. GS Nr. 787 (1962) (L) Baubeschränkung zul. ETG der Siedlung Halen (1962)

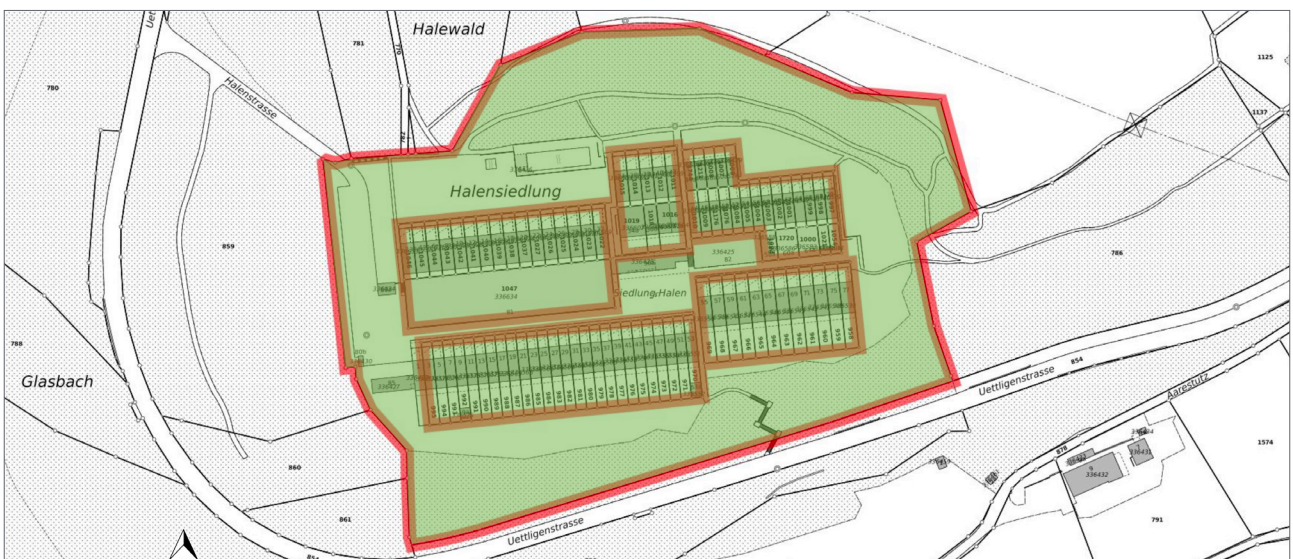


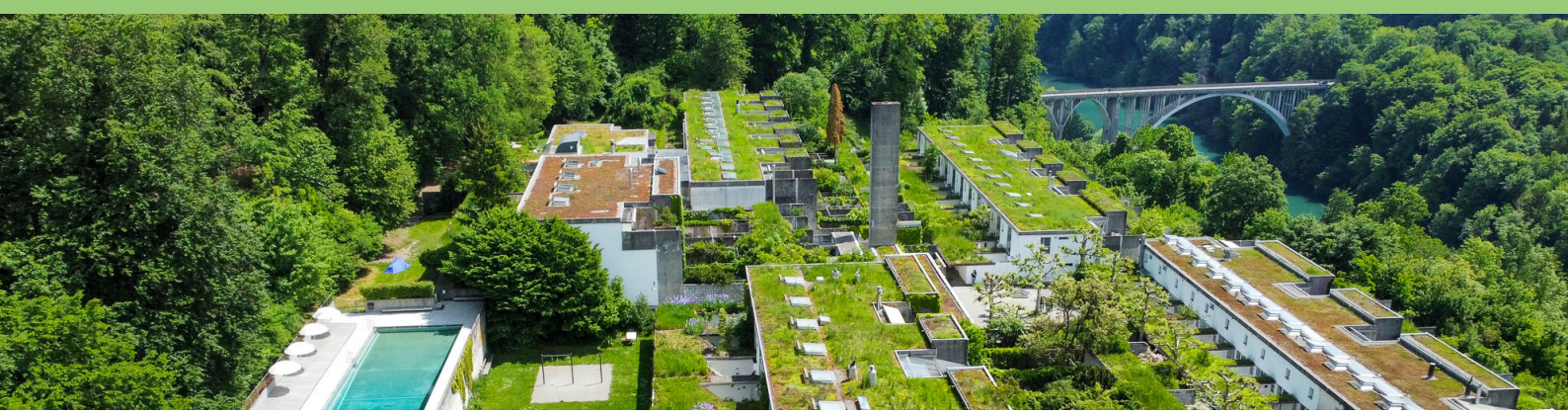


6

GRUNDBUCH SIEDLUNG

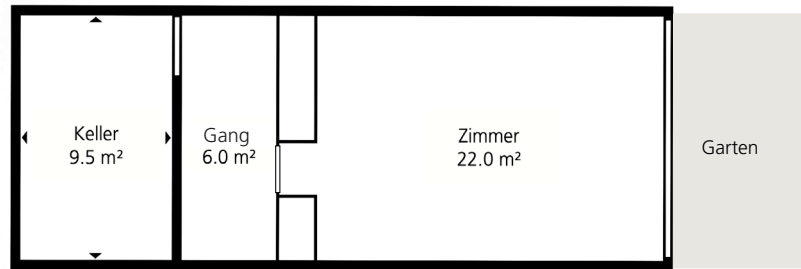
Grundstücksnummern	787 (Halensiedlung, Halenstrasse, Halenwald)
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(R) Fusswegrecht zul. div. GS (1962) (R) Wasserleitungen zul. div. GS (1962) (R) Wasserkanäle zul. div. GS (1962) (R) Schächte zul. div. GS (1962) (L) Benutzungsrecht des Daches zug. div. GS (1962) (L) Mitbenutzungsrecht der Anlage zug. GS Nr. 1054 (1962) (L) Baurecht für eine Tankstelle mit Tank zug. GS Nr. 1047 (1962) (L) Überbaurecht für ein Treppenhaus zug. GS Nr. 1006 (1962) (L) Überbaurecht für eine Betonplatte zug. GS Nr. 958 (1962) (R) Durchleitungsrecht zul. GS Nr. 1021 (1962) (R) Warmwasserleitung zul. div. GS (1962) (L) Baubeschränkung zug. ETG der Siedlung Halen (1962) (L) Bepflanzungsbeschränkung zug. GS Nr. 854 (1962) (L) Wegrecht zug. GS Nr. 859 (1962) (L) Kabelleitung, bis 25.09.2023, zug. Swisscom AG (1962) (R) Treppenbenutzungsrecht zul. GS Nr. 854 (1962)



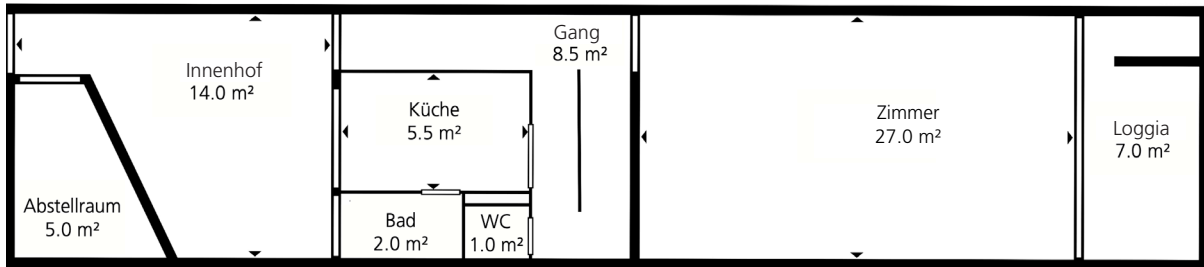


7 PLÄNE

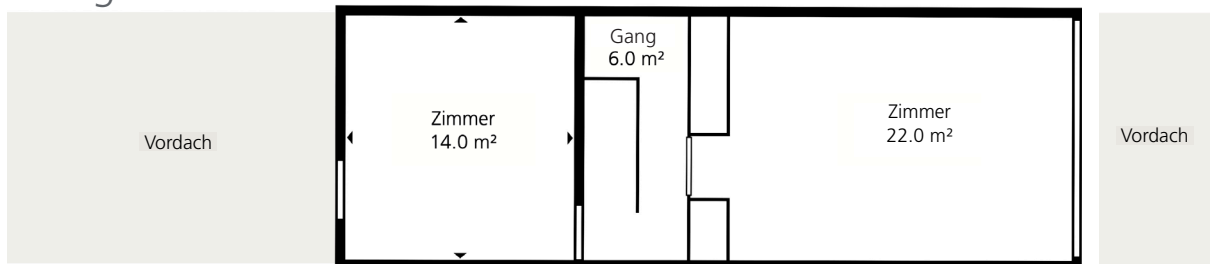
Gartengeschoss



Strassengeschoss

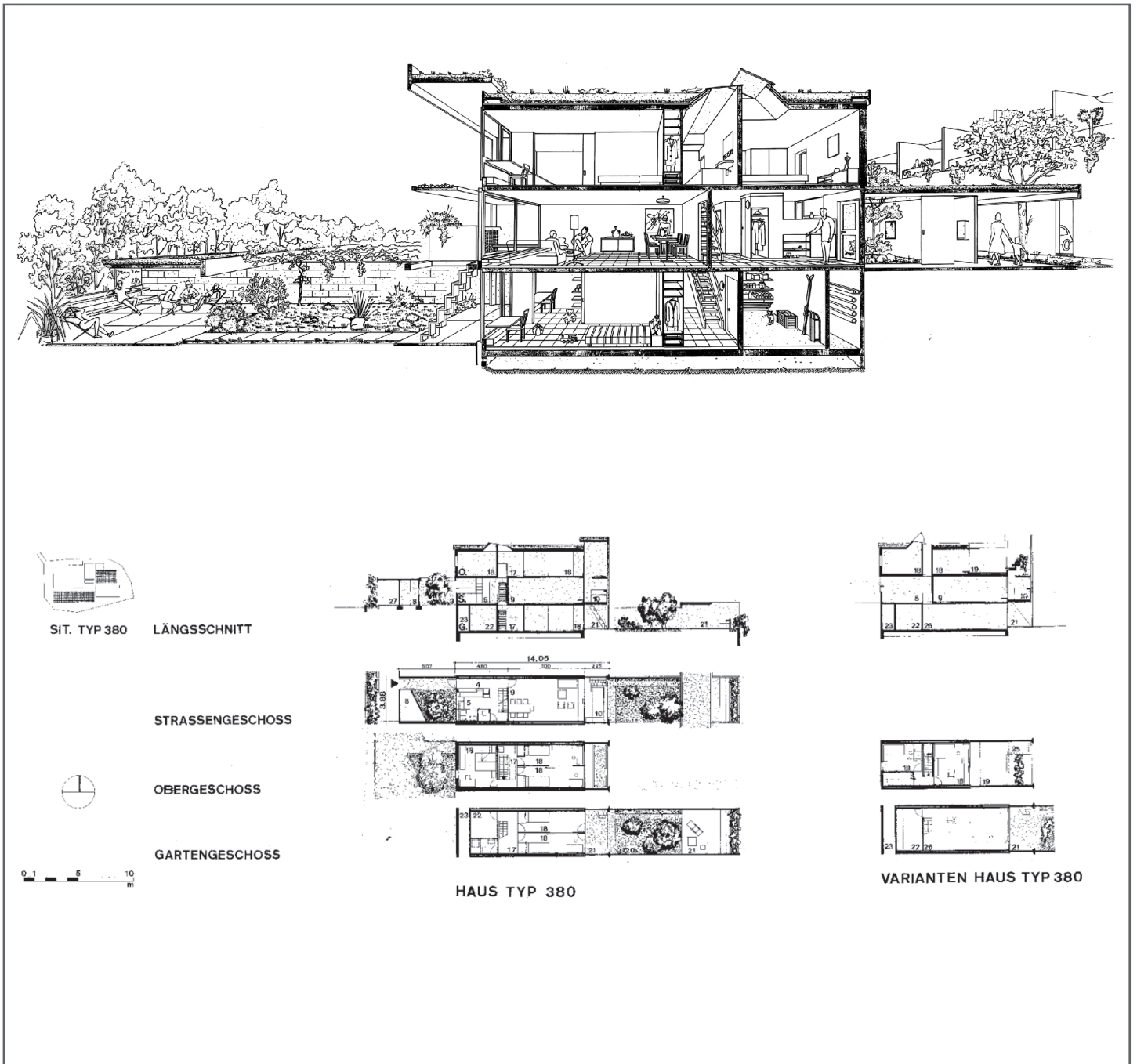


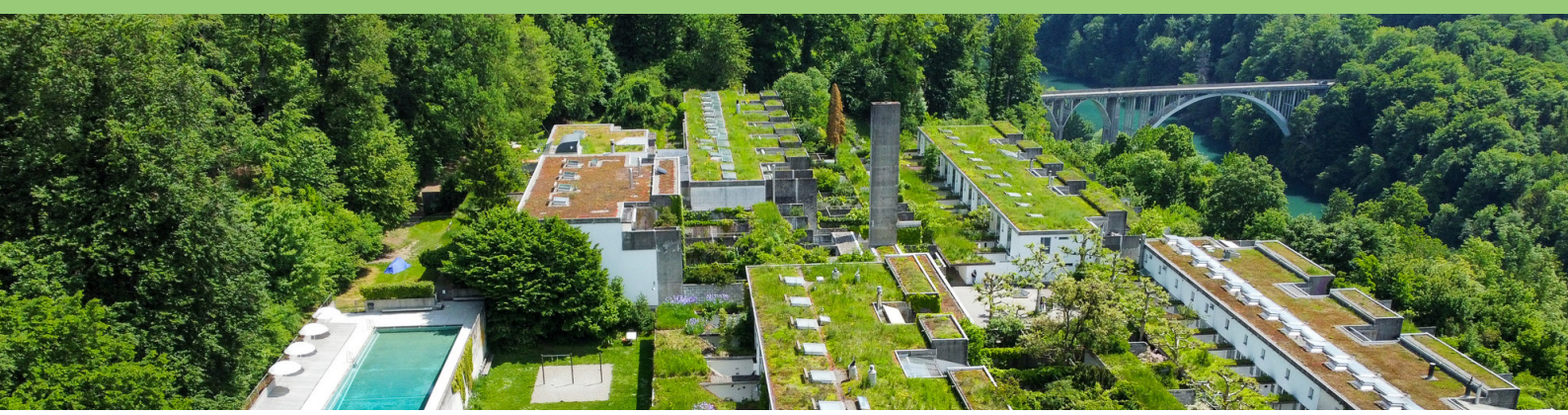
Obergeschoss





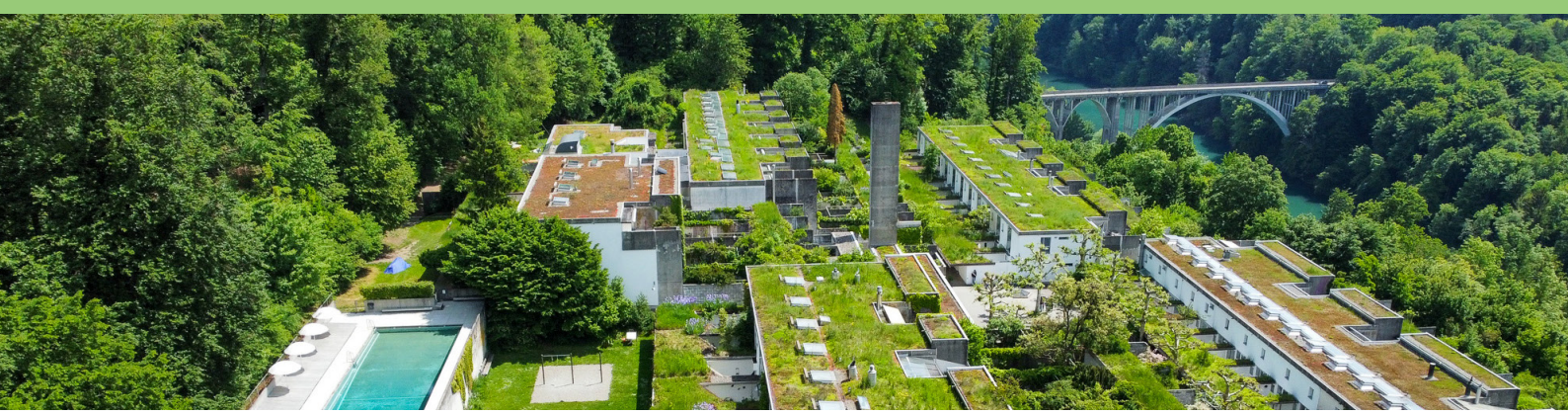
Haus Typ 380 & Varianten





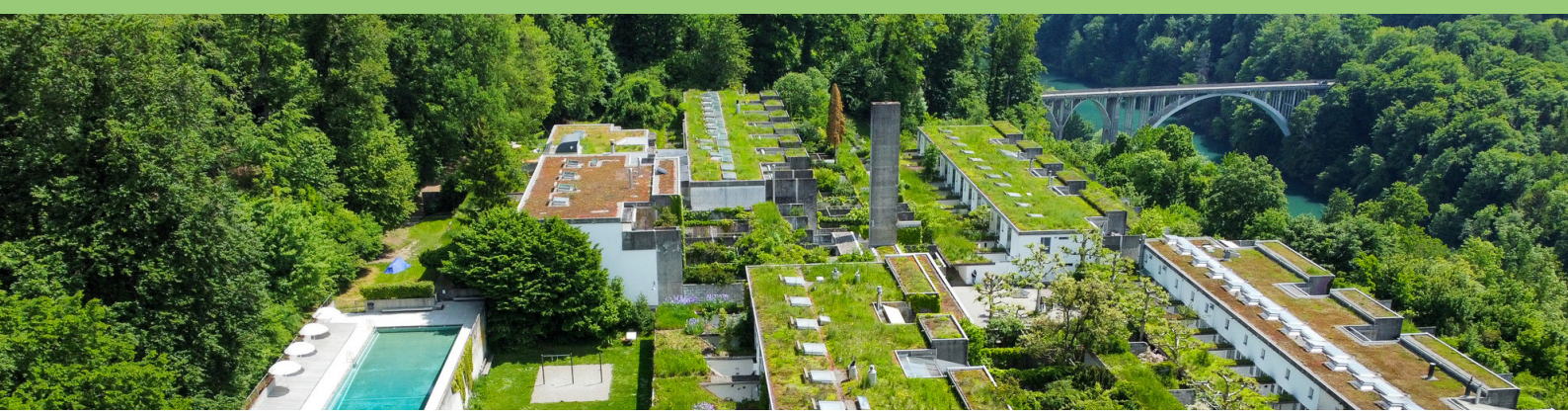
Siedlung Halen





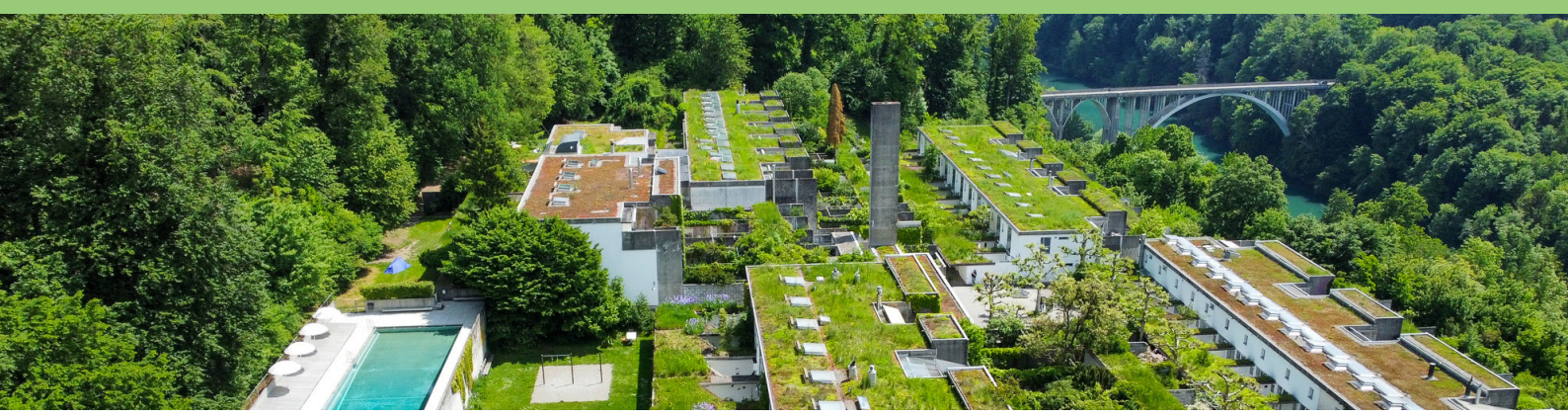
Lage in der Siedlung

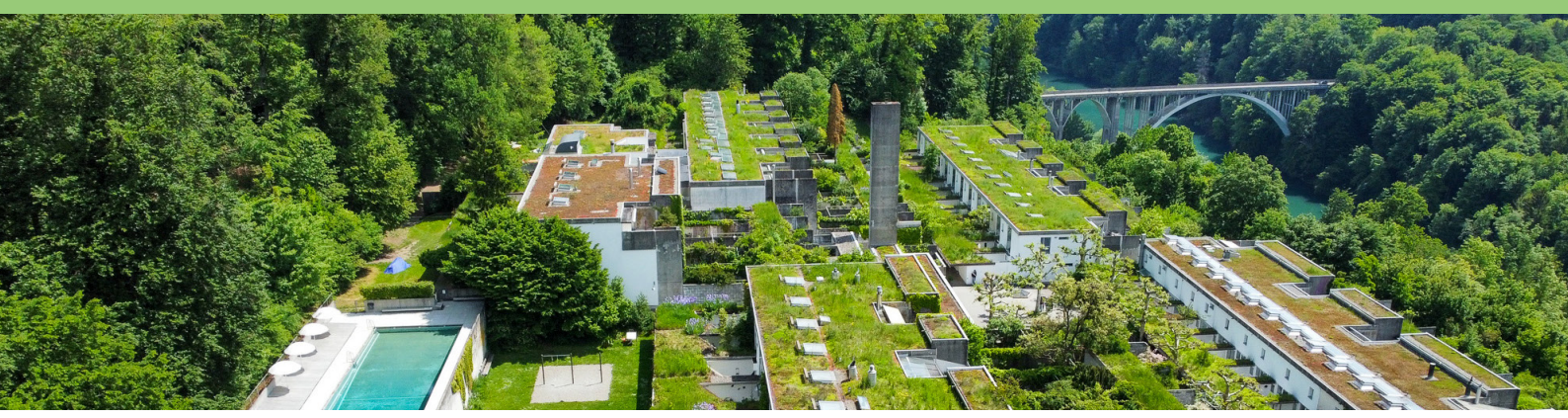


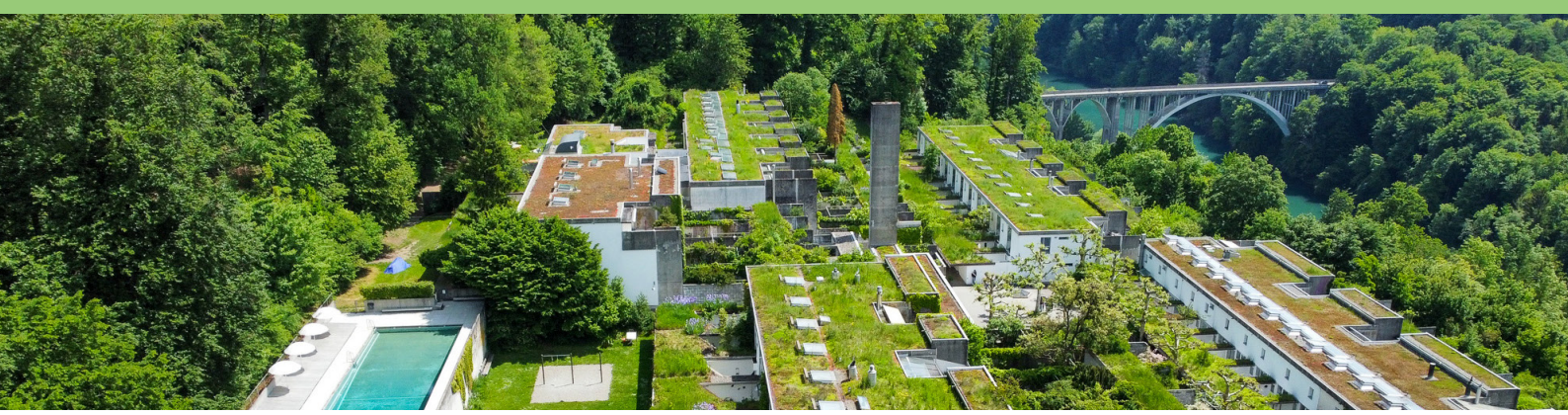


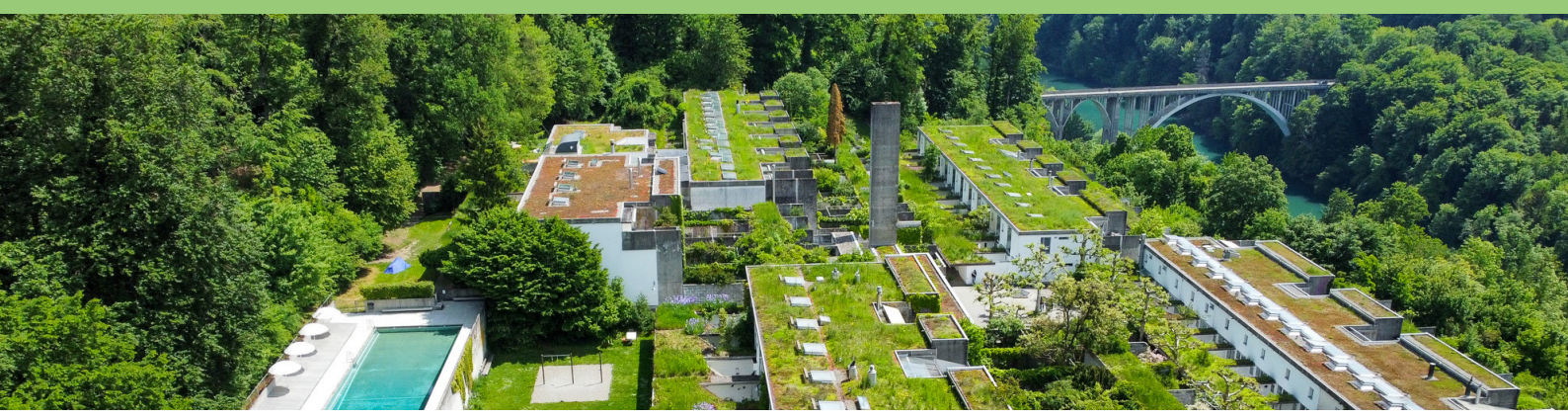
8 IMPRESSIONEN

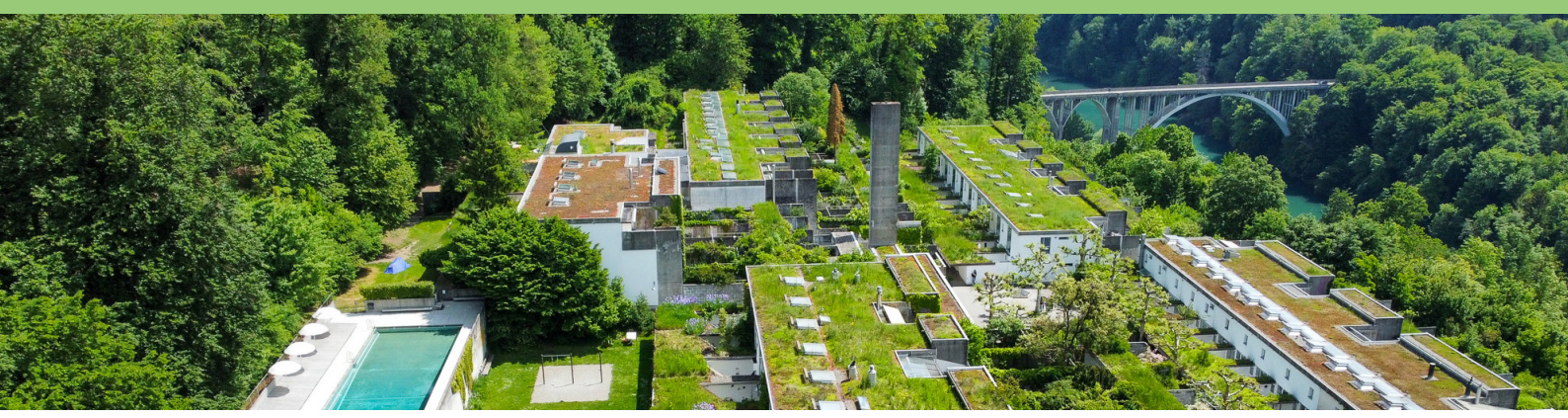


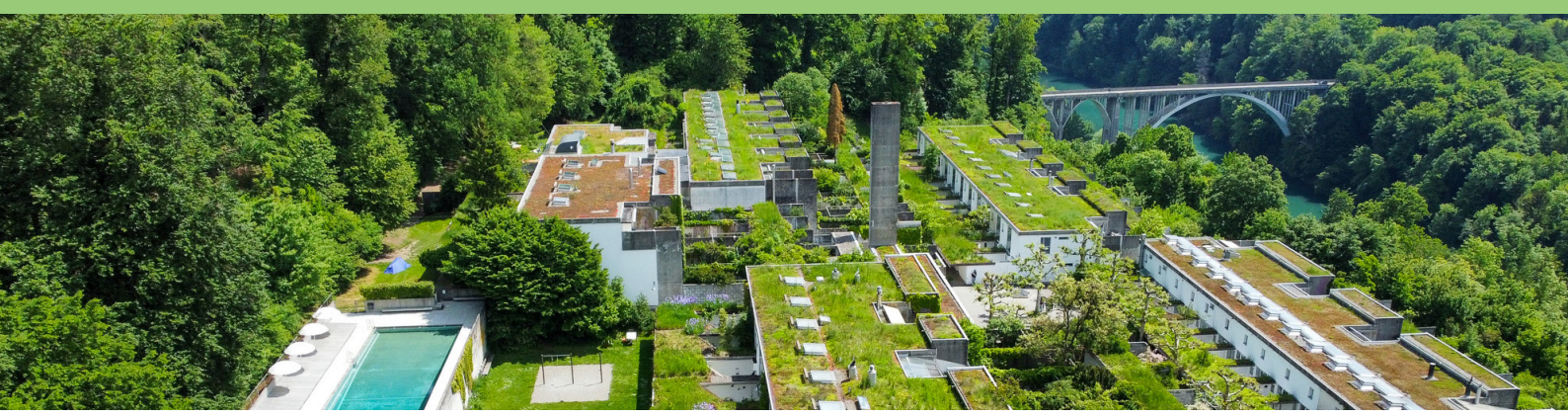




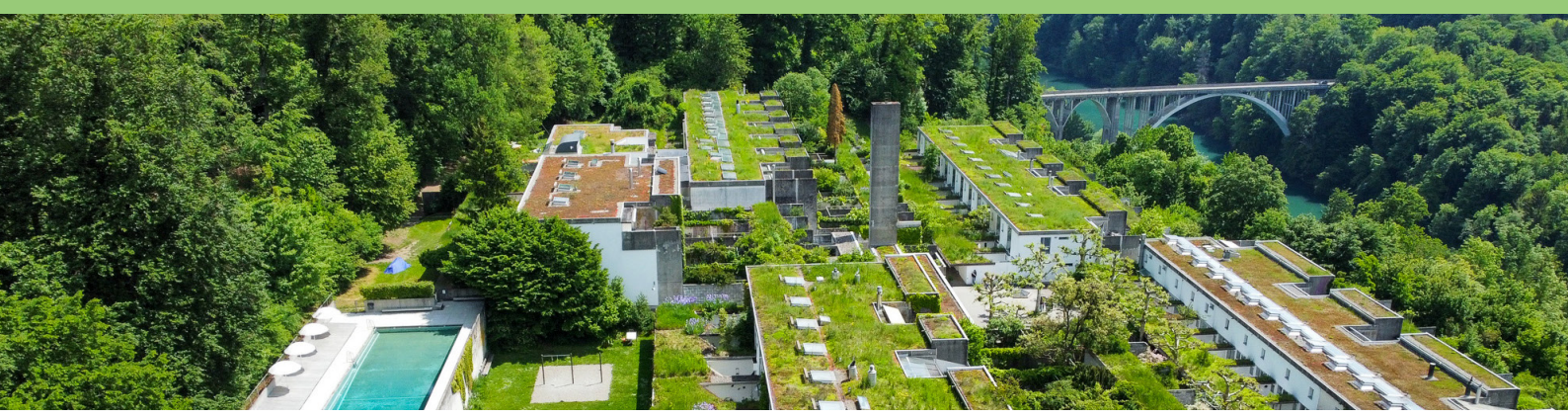


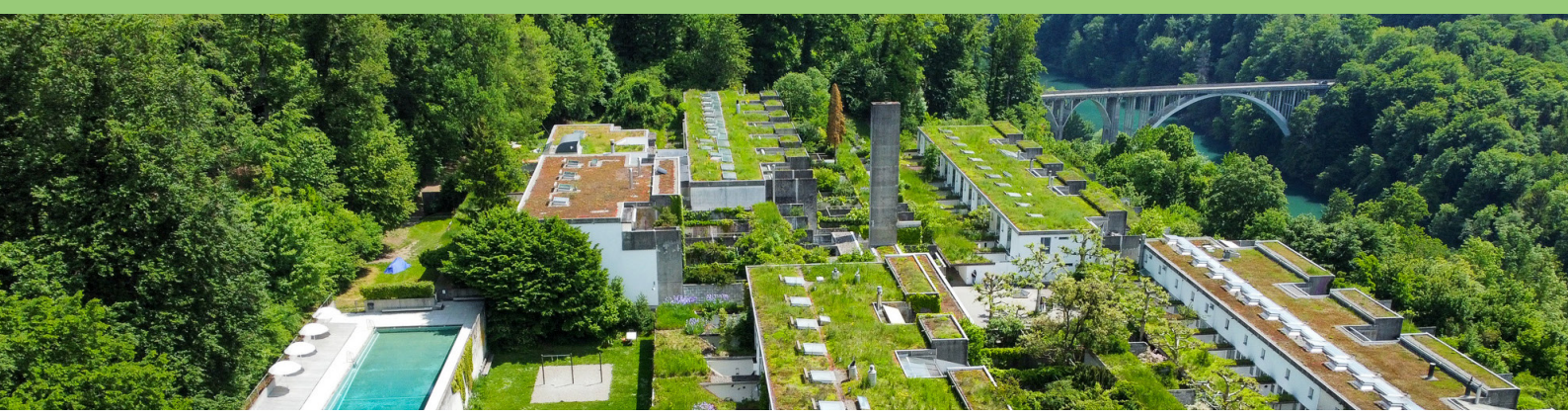


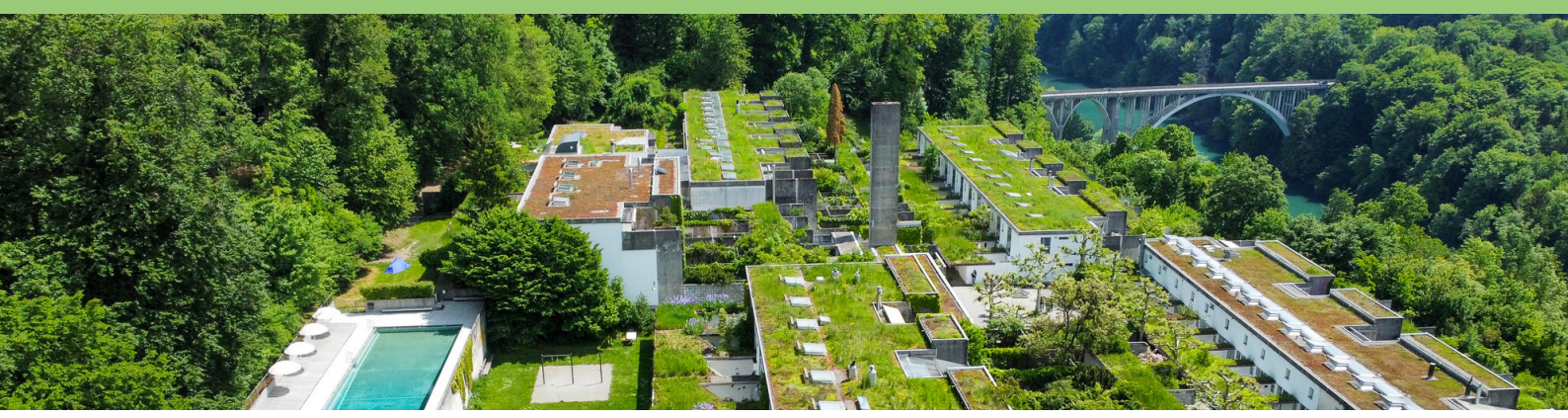


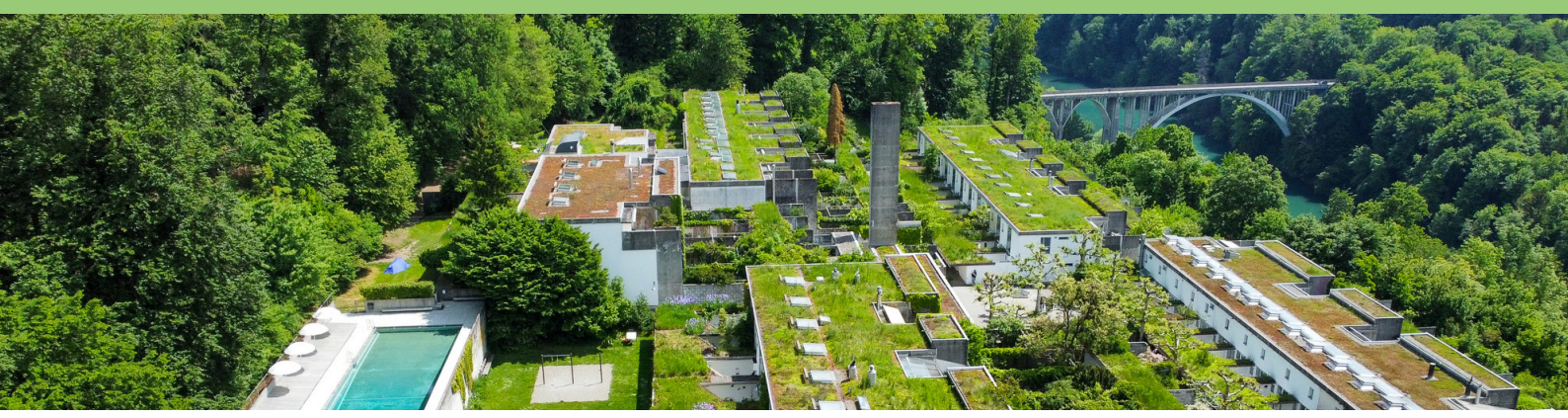


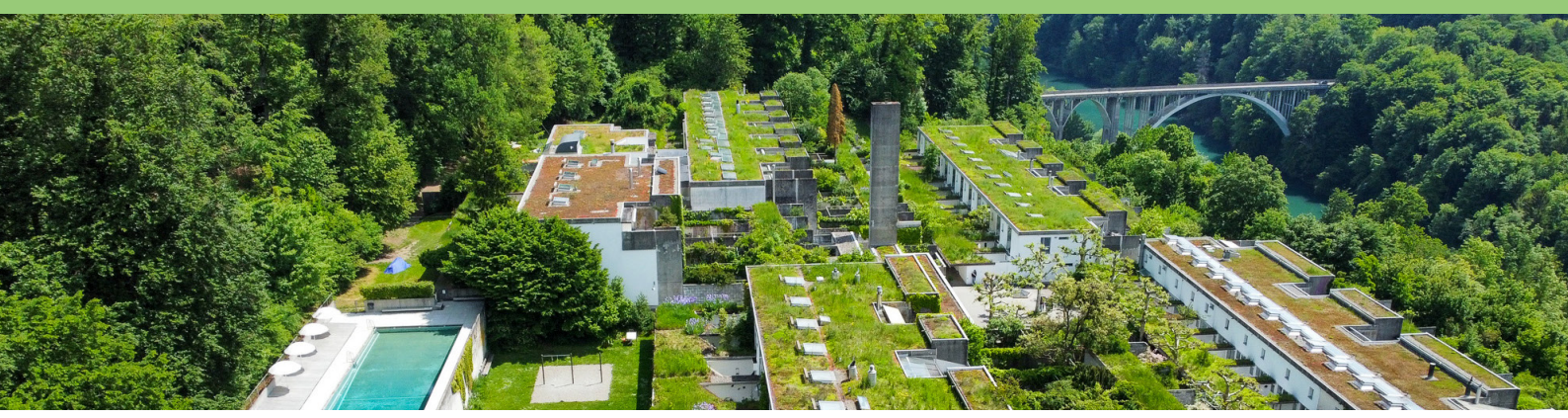






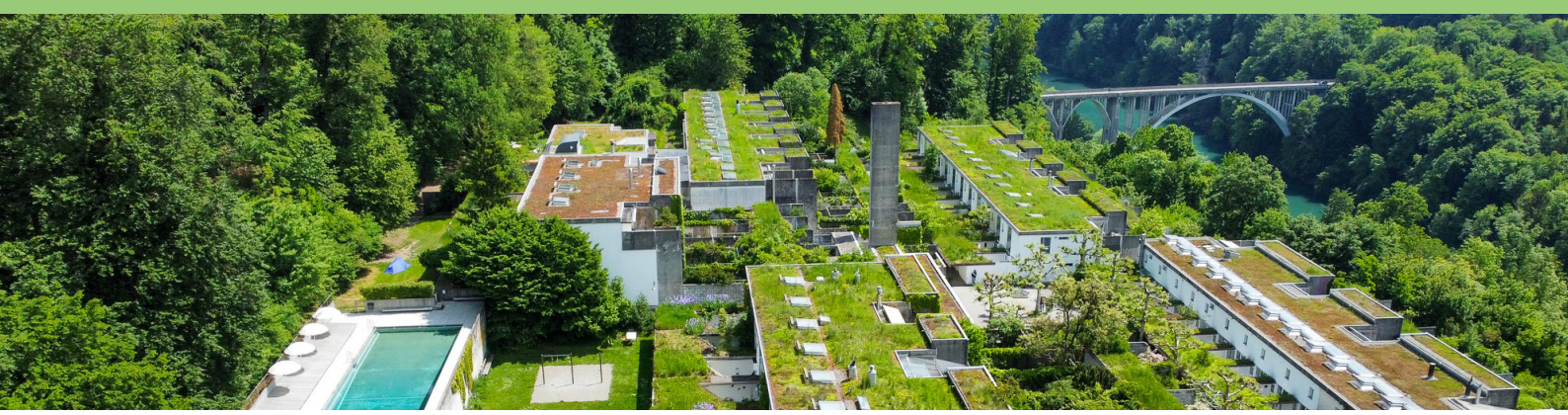


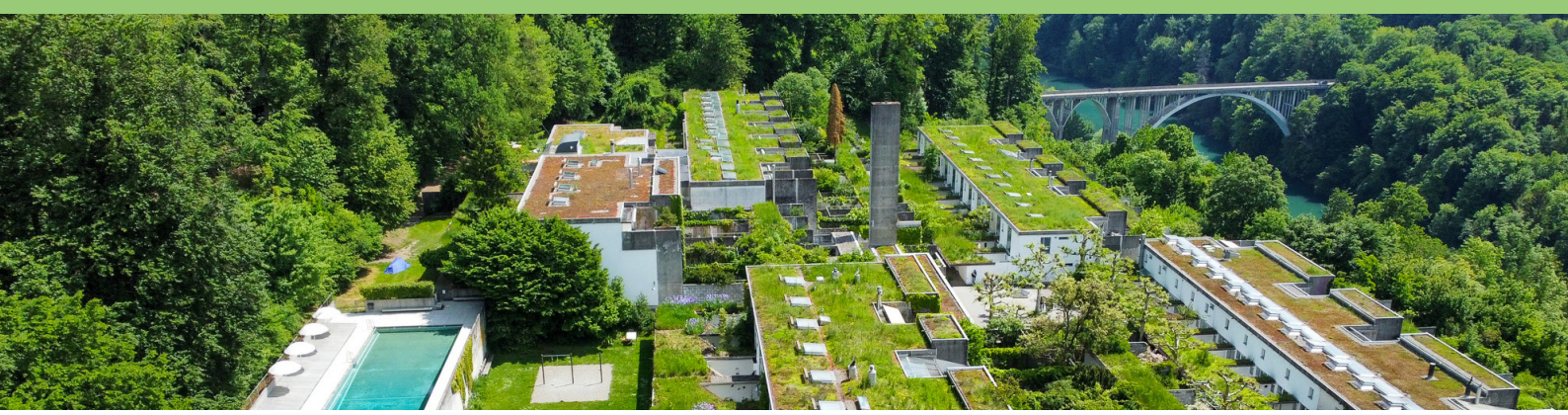






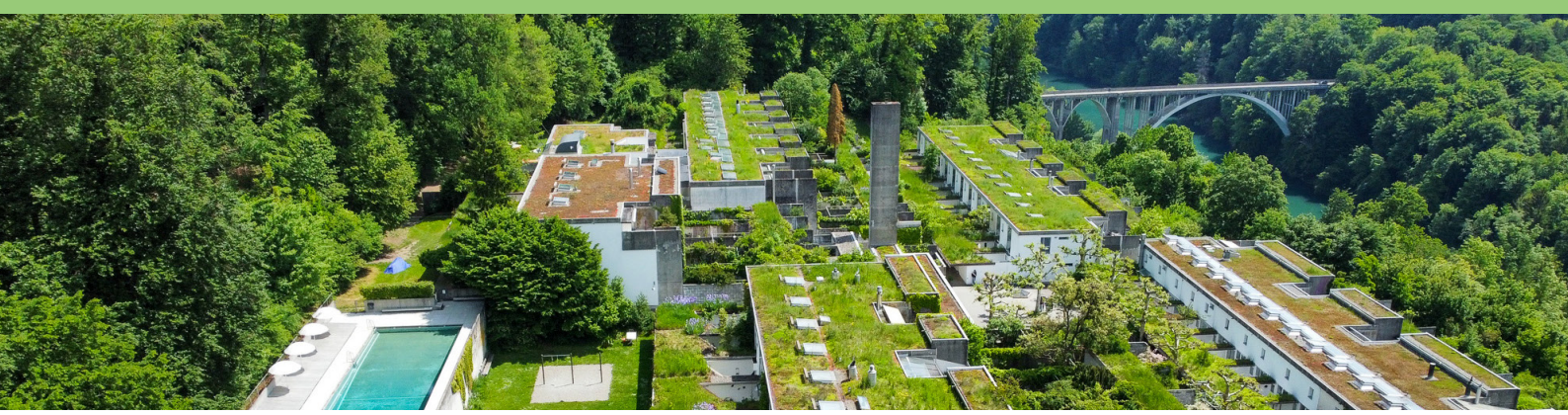






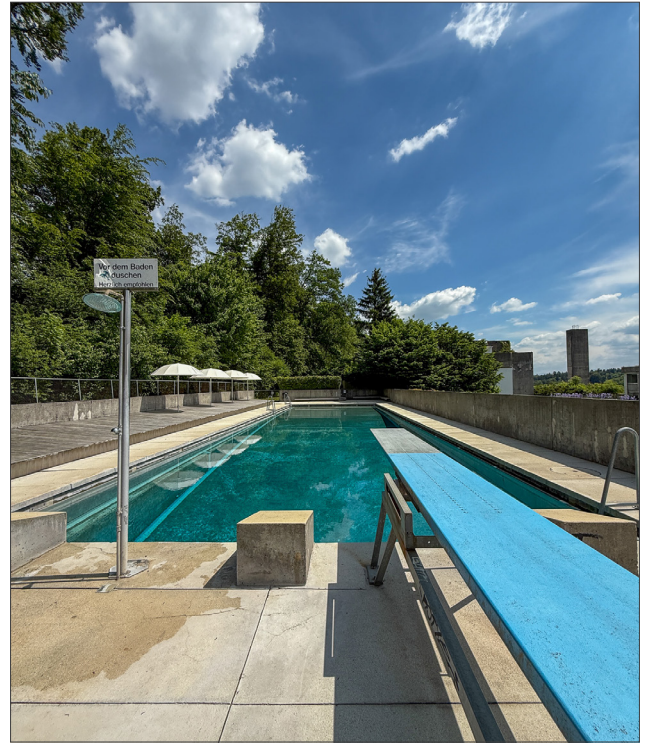
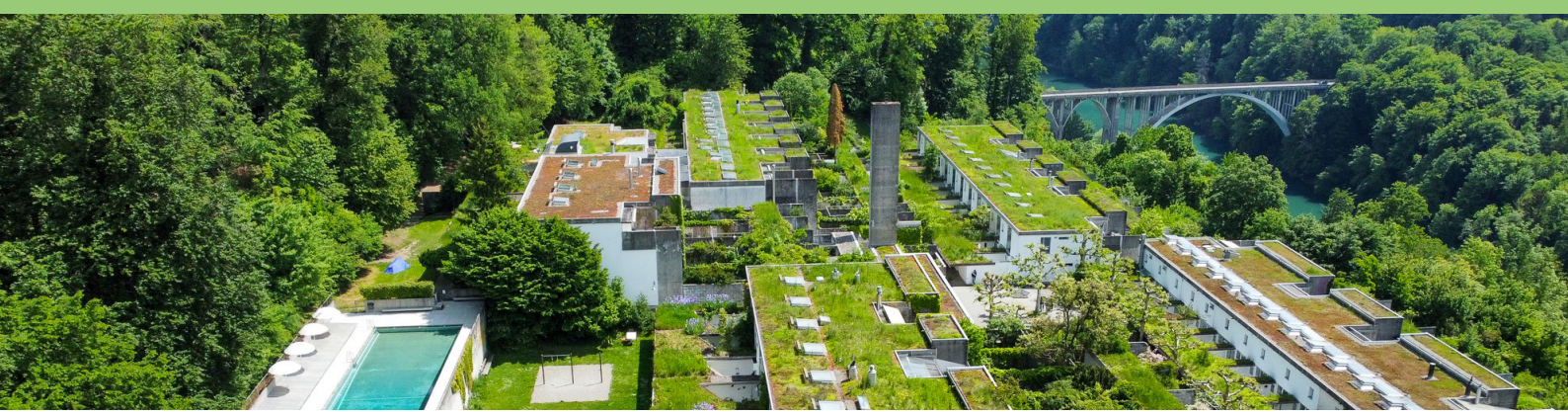
UMGEBUNG / SIEDLUNG





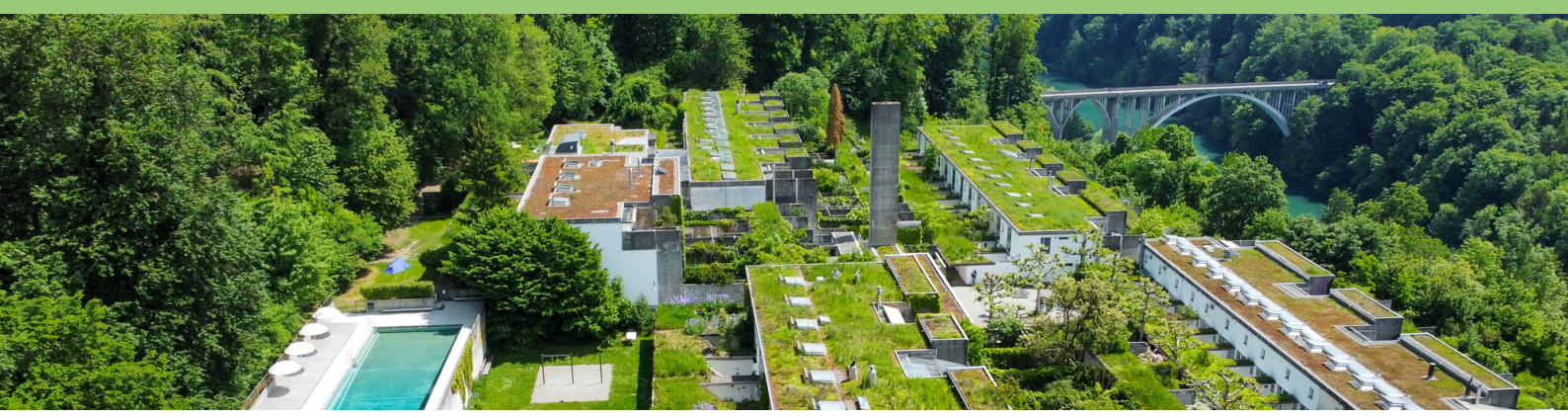
Dorfplatz & Wohnstrasse





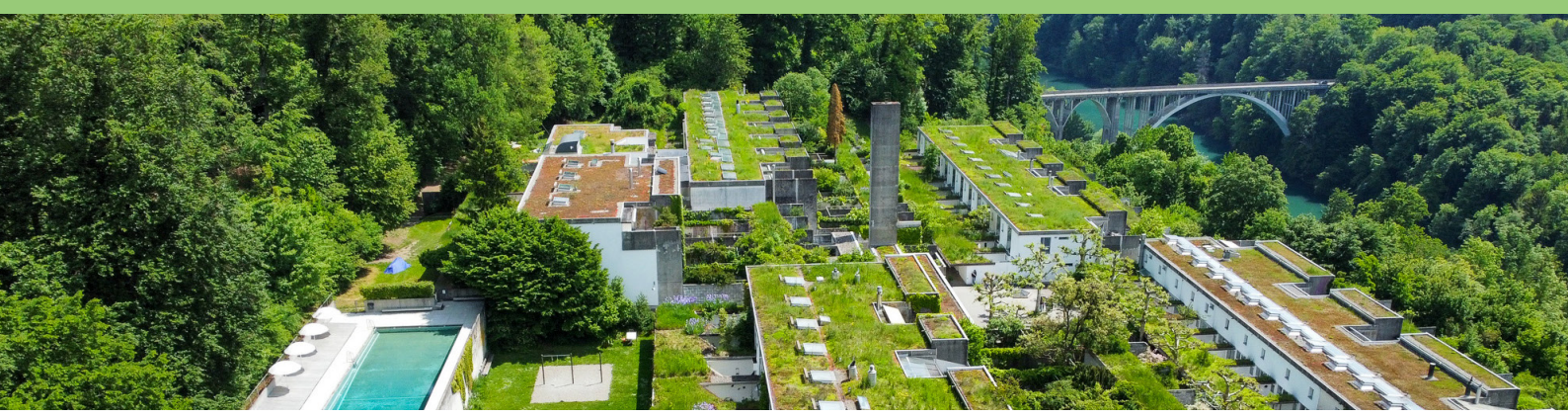
Schwimmanlage





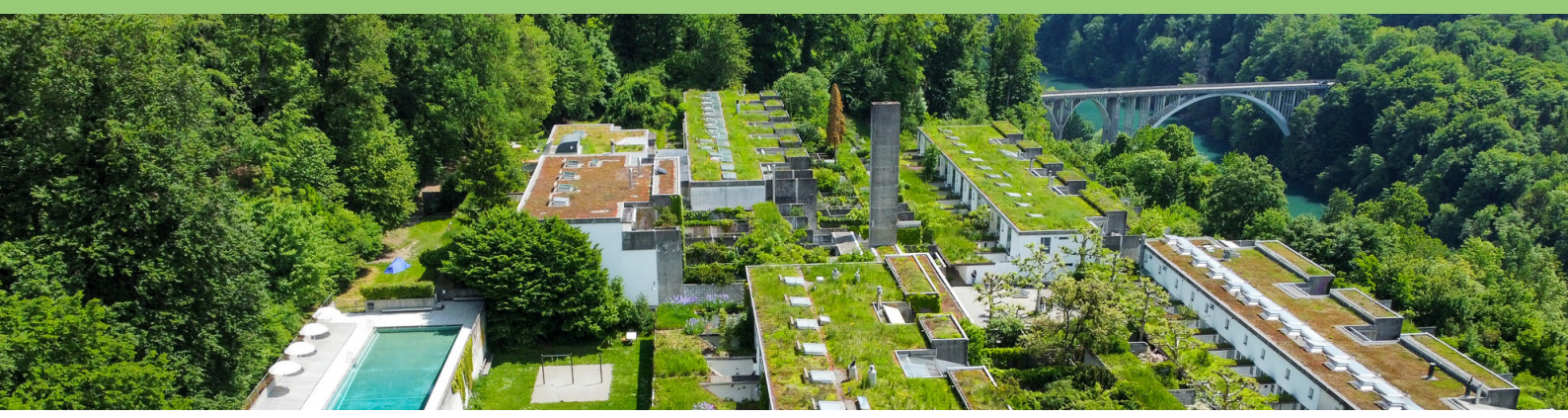
Sport- & Spielplatz





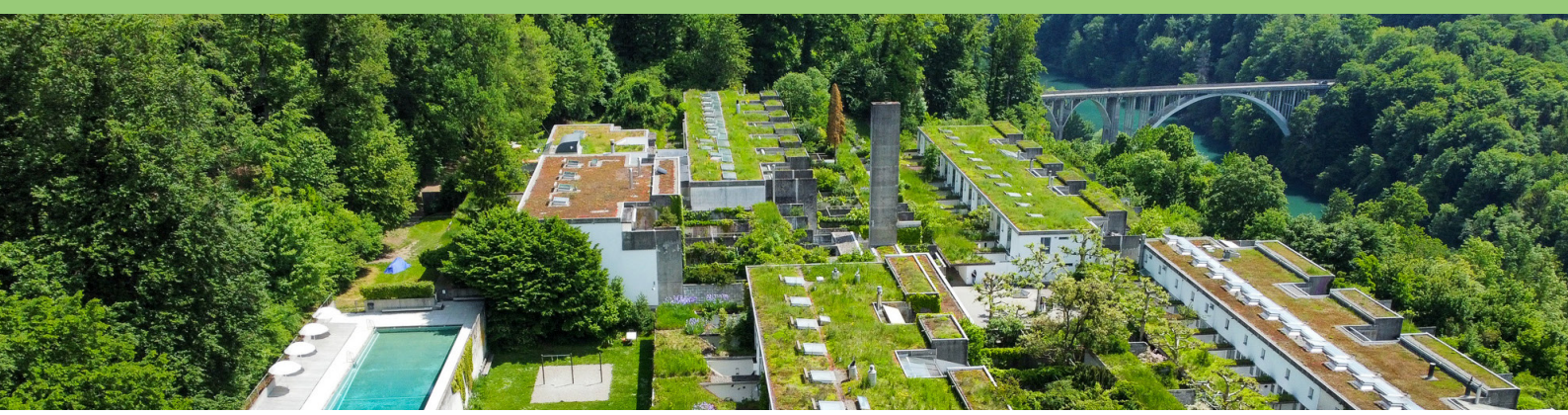
Spielplatz & Dorfplatz





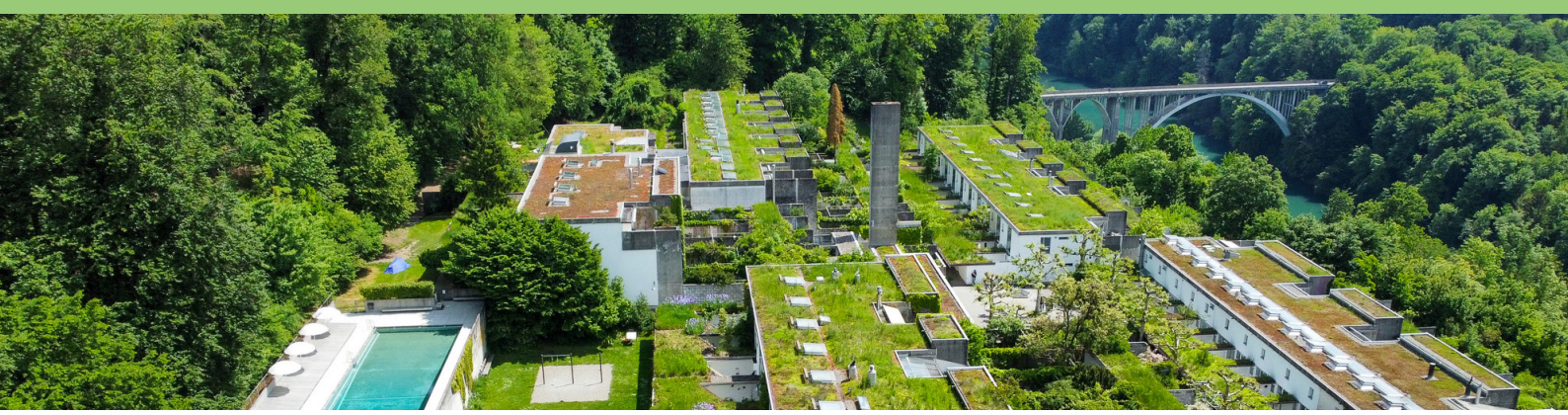
Einstellhallenplatz mit Estrichbox & Tankstelle

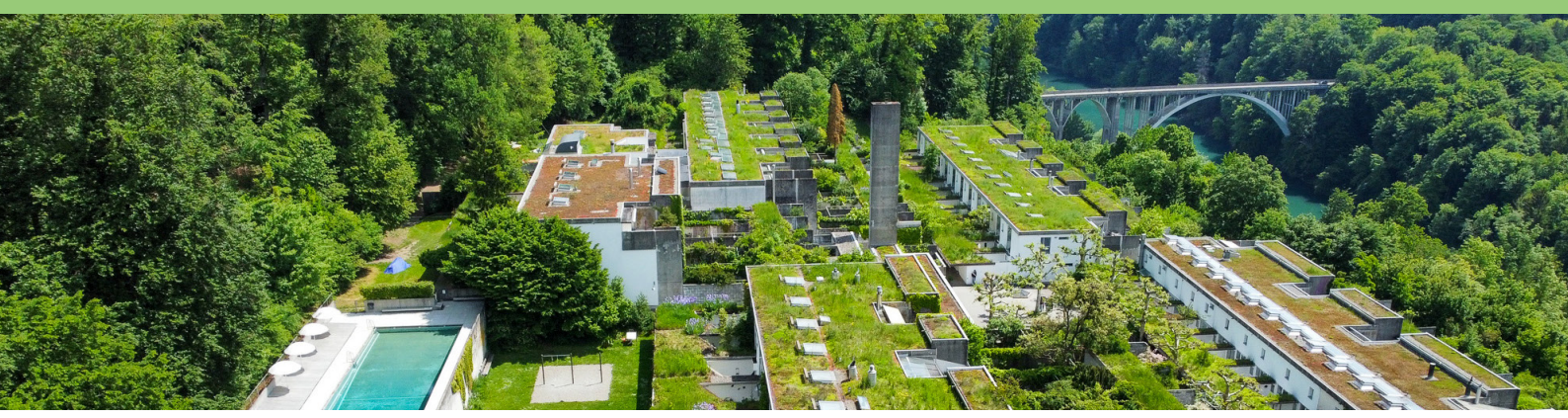


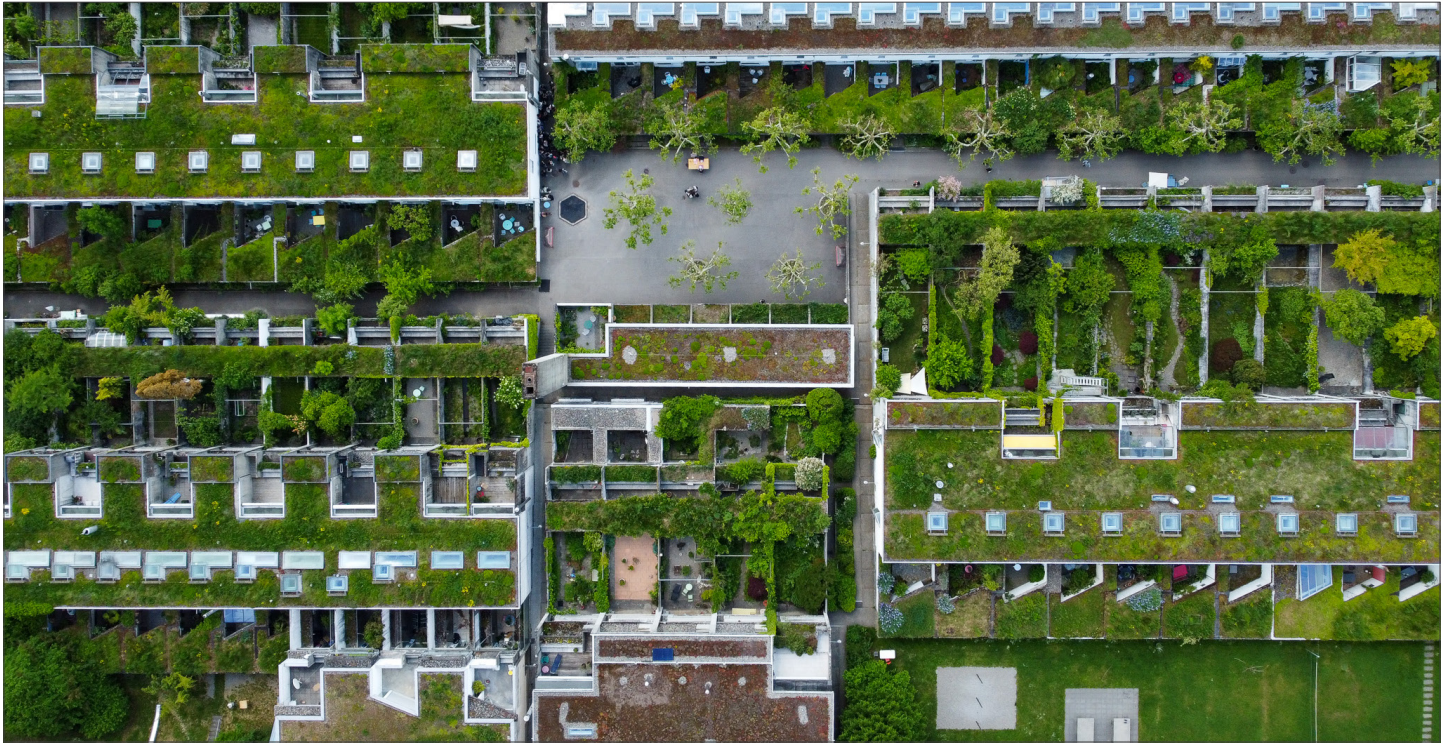
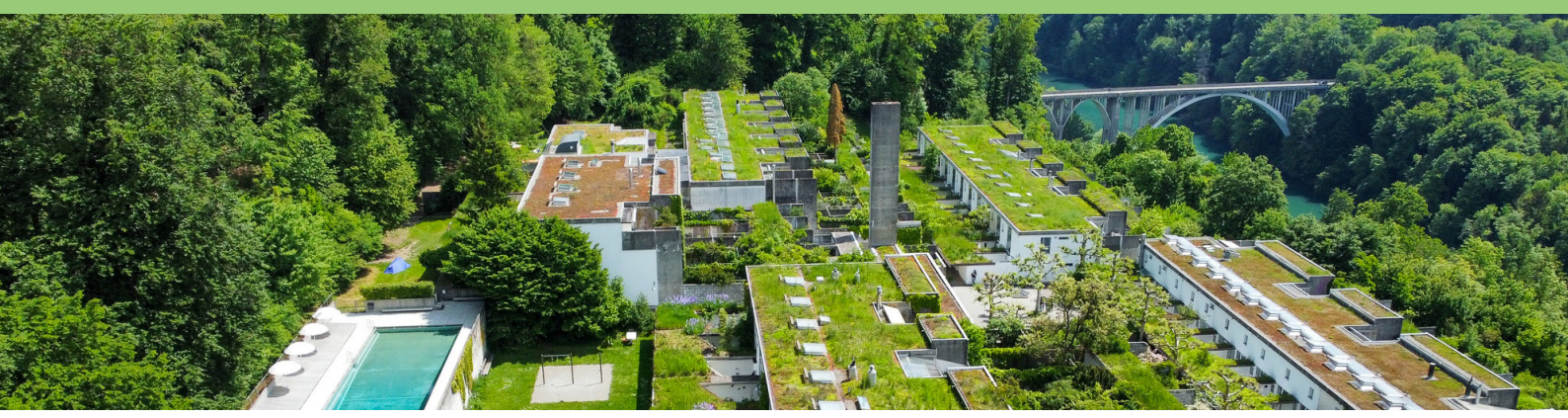


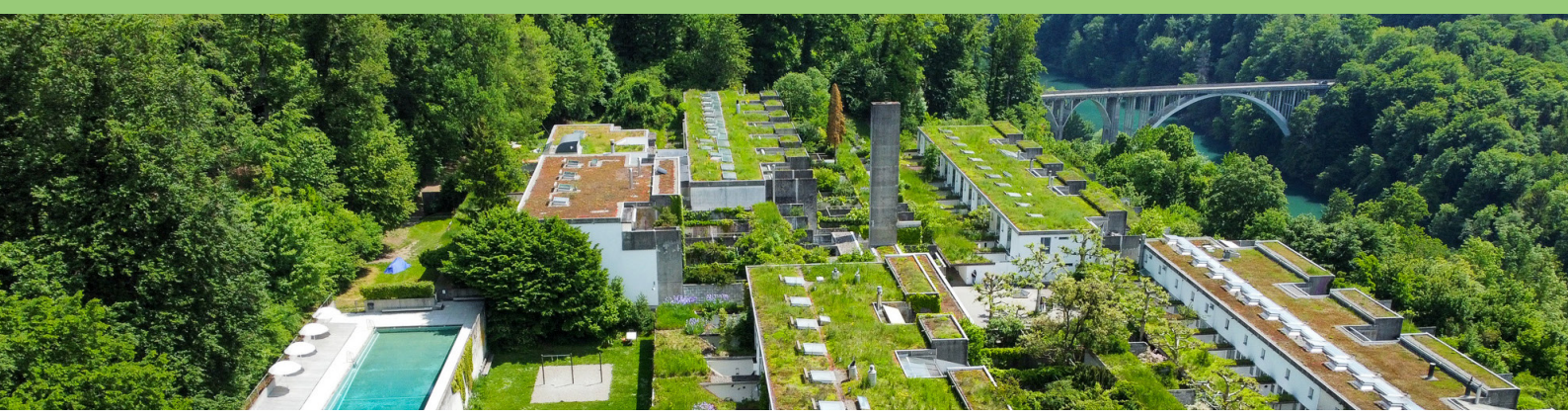
LUFTBILDER

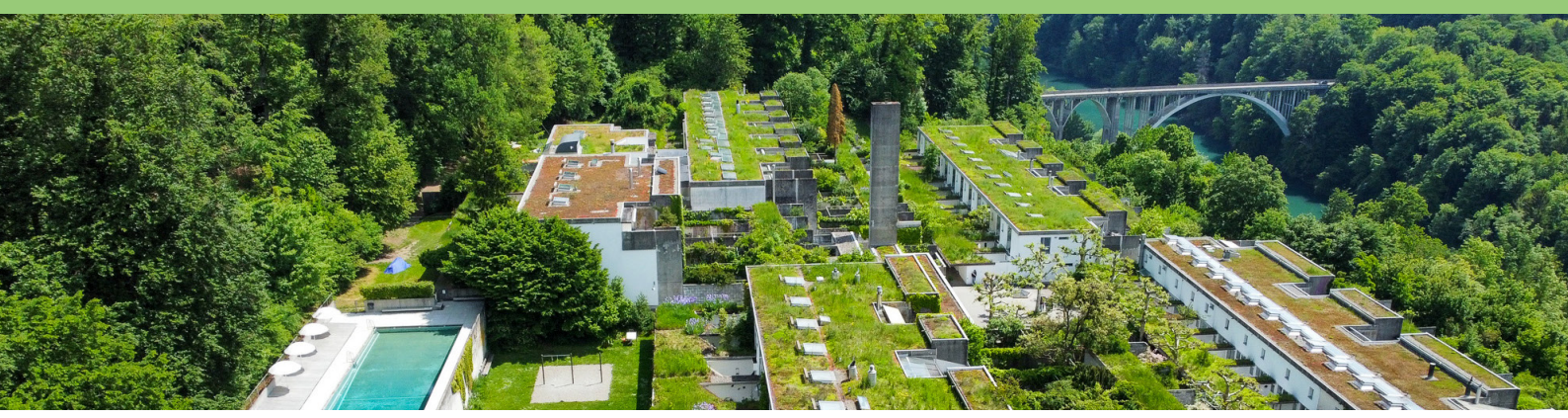


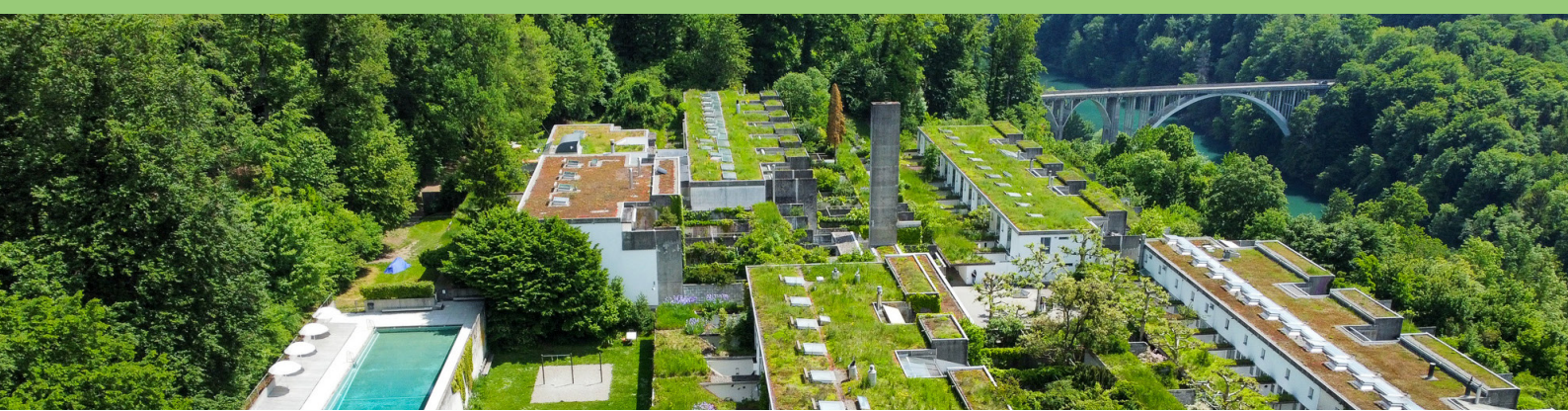








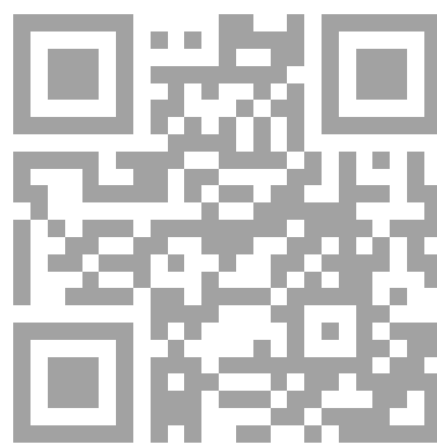




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'050'000.- Reihenhaus inkl. Einstellhallenplatz
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Notariat	Herren Caflisch Rutsch Notariat Herr Markus Caflisch Schwarztorstrasse 31 3000 Bern



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs