



# ZWEIFAMILIENHAUS AUF GROSSEM GRUNDSTÜCK







# 1

## HIGHLIGHTS

220 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (verteilt auf zwei Maisonettewohnungen)

1'065 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

Gebäude

Das Zweifamilienhaus mit Baujahr 1902 liegt eingangs Worb auf dem Wiselboden. Das Gebäude besteht aus dem Haupthaus, bestehend aus zwei Gebäudeflügeln, einem grossen Schopf sowie einer Garage. Das Haupthaus verfügt über zwei schöne Maisonettewohnungen à 140 m<sup>2</sup> und à 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die grössere Wohneinheit liegt im Erdgeschoss / Obergeschoss, wird erschlossen via Innenhof im Erdgeschoss sowie über eine Aussentreppe direkt ins Obergeschoss. Die Wohnung verfügt über 6 Zimmer und zwei Nasszellen (Badezimmer und separates WC), ist nach Südosten ausgerichtet. Das Herzstück dieser Wohnung ist das grosse offene Wohnzimmer mit Schwedenofen und anschliessender Küche (total 42 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss mit direkt Zugang zur gedeckten Südwestterrasse. Die Wohnung ist zurzeit nicht bewohnt.

Die zweite Wohneinheit liegt im Ober- und Dachgeschoss, verfügt über 4 Zimmer, ein Reduit und zwei Nasszellen (Badezimmer und separates WC). Die Wohnung ist ostwärts ausgerichtet und zurzeit vermietet. Zudem befinden sich im Dachgeschoss eine Mansarde sowie der Estrichbereich.

Geheizt wird mit einer Ölheizung, die Warmwasserproduktion erfolgt mit zwei Boilern. Die Heizung sowie der Boiler für die Einheit EG/OG befindet sich im Anbau, die vier Öltanks à je 1'000 Liter sowie der Boiler für die Einheit OG/DG befinden sich im Untergeschoss des Haupthauses. Der Schopf beherbergt zudem eine kleine Werkstatt.

Grundstück

Das Grundstück ist mit 1'065 m<sup>2</sup> Fläche sehr grosszügig. Die Zufahrt liegt im nordwestlichen Grundstücksteil und führt über eine Parkplatzparzelle der Gemeinde. Der Hausvorplatz ist sehr grosszügig und bietet genug Platz zum Abstellen von mehreren Fahrzeugen. Im südöstlichen Grundstücksteil erstreckt sich ein schöner Garten von rund 600 m<sup>2</sup> Fläche mit einer grossen Grünfläche, Gartenbeeten sowie verschiedenen Obstbäumen. Dieser Grundstücksteil grenzt an die Bahnlinie der RBS. Da der Bahnhof Worb Dorf nur in rund 300 m Distanz liegt, passieren die Züge das Grundstück nur mit geringer Geschwindigkeit.

Das Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone. Umbau- und Sanierungsarbeiten innerhalb des Volumens sind zulässig. An- oder Erweiterungsbauten bedürfen einer Ausnahmegewilligung. Entsprechende Projektideen können mittels einer Voranfrage beim AGR (Amt für Gemeinden und Raumordnung) platziert werden.





# 2

## FACTS

### Adresse

Bernstrasse 2  
3076 Worb

### Richtpreis

CHF 980'000.-

### Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

### Grundbuch

GS Nr. 1508  
Grundstücksfläche: 1'065 m<sup>2</sup>  
Amtlicher Wert: CHF 473'400.-

### Grundpfandrechte

4 Register-Schuldbriefe im Wert von CHF 350'000.-  
Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

### Eigenmietwerte Einheit EG/OG

- Bund: CHF 13'200.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 11'250.-

### Mietzins Einheit OG/DG

- Jahresmietzins: CHF 11'400.-
- Nettomietzins pro Monat: CHF 950.-

### GVB / Kubatur

- Versicherungswert: CHF 1'007'200.-
- letzte Schätzung: 2014
- Kubatur: 1'126 m<sup>3</sup>

### Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 5'000.- \*
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 6'000.-\*
- Liegenschaftssteuer: CHF 615.-

*\*Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

### Altlastenkataster, Bauinventar

Kein Eintrag

### Haustechnik

- Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Radiatoren / Schwedenofen
- Warmwasser: Zwei Boiler, Standort Anbau für die Einheit EG/UG, Standort Untergeschoss für die Einheit OG/DG

### Unterhaltsarbeiten

- 2001: Fassadensanierung
- 1996: Dachsanierung
- 1992: Sanierung Einheit EG/OG
- 1902: Baujahr

### Zonenplan

Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone, untersteht jedoch nicht mehr dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB). Umbau- und Sanierungsarbeiten innerhalb des Volumens sind zulässig, An- oder Erweiterungsbauten bedürfen einer Ausnahmegewilligung. Entsprechende Projektideen können mittels Voranfrage beim AGR (Amt für Gemeinden und Raumordnung) platziert werden.





# 3 LAGE

Worb liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Worblentals am Fusse des Bantigers, rund 10 km östlich der Stadt Bern. Mit 11'500 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Worb eine lebendige Gemeinde, in der eine städtische Infrastruktur mit schönen Naherholungsgebieten kombiniert ist. Zudem verfügt Worb über viele Einkaufsmöglichkeiten, ein starkes lokales Gewerbe sowie ein reichhaltiges Vereinsangebot von über 100 Vereinen. Ebenfalls zu finden in Worb ist breites Sportangebot von Fitnesscenter über ein Hallen- und ein grosses Freibad, eine Curlinghalle, Tennisplätze usw. Besonders hervorzuheben ist auch das Schloss Worb, welches über dem Städtchen thront. Die Liegenschaft liegt direkt am Dorfeingang; das Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof Worb Dorf liegen in Gehdistanz - die beiden Grossverteiler Migros und Coop, diverse Bankfilialen sowie Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuss erreichbar. Zudem erreicht man in rund 10 Fahrminuten das Stadtzentrum von Bern oder den Autobahnanschluss bei Muri auf die A6 in rund 5 Fahrminuten. Der öffentliche Verkehr bietet mit der S-Bahn (S7) sowie der Tramlinie 6 (Blaues Bähnli) direkte Verbindungen im Viertelstundentakt zum Berner Hauptbahnhof. Der nächste Kindergarten sowie das Schulzentrum (Primar- und Oberstufe) sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.



- |                  |                          |                              |
|------------------|--------------------------|------------------------------|
| 1. Worb RBS      | 5. Vechigen SBB          | 9. Sensorium Walkringen      |
| 2. Worb SBB      | 6. Gümligen SBB          | 10. Rubigen Center           |
| 3. Worbboden RBS | 7. Muri Autobahnauffahrt | 11. Viktoriastiftung Rubigen |
| 4. Langeloh RBS  | 8. Schloss Worb          |                              |





# 4 GRUNDBUCH

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksnummer | 1508                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grundstücksfläche | 1'065 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dom. Grundstücke  | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dienstbarkeiten   | (R) Quellenrecht, zu L. GS Nr. LIG Worb 627/204 (1898)<br>(R) Quellenrecht, zu L. GS Nr. LIG Worb 627/786 (1898)<br>(L) Brunnleitungsrecht, zu G. GS Nr. SDR Biglen 603/497 (1912)<br>(L) Wasserableitungsrecht, zu G. GS Nr. LIG Worb 627/2915 (1912)<br>(R) Abwasserleitungsrecht zu L. GS Nr. LIG Worb 627/204 (1912)<br>(L) Kabelleitung, zu G. GS Nr. BKW FMB Energie AG (1989) |
| Grundlasten       | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Anmerkungen       | Revers gemäss Reg. Ratsbeschluss (1947)<br>Revers gemäss des Gesetzes über die Bauvorschriften (1966)<br>Dem BGGB nicht unterstellt(1997)                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vormerkungen      | Kein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

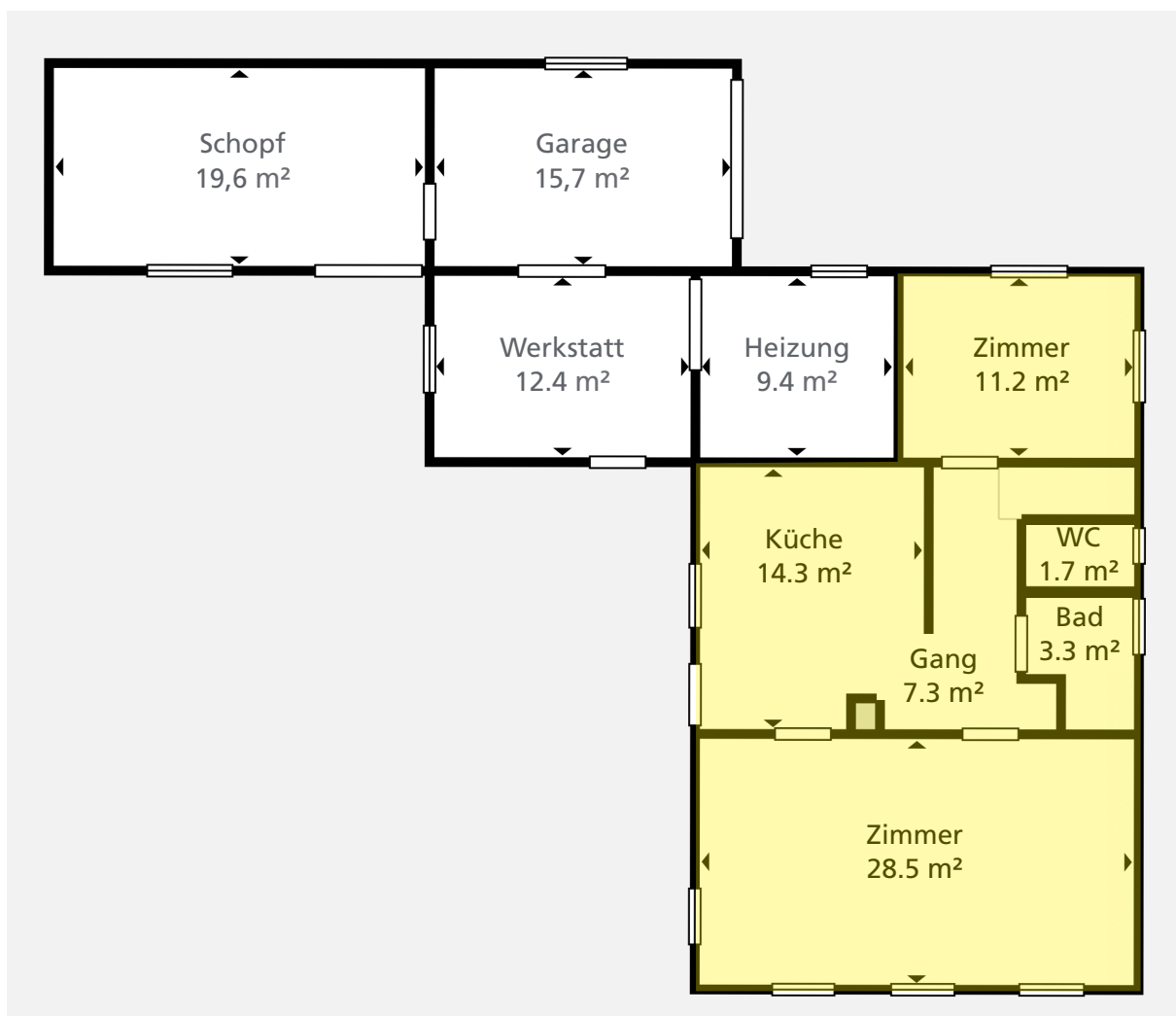






# 5

## GRUNDRISSSE

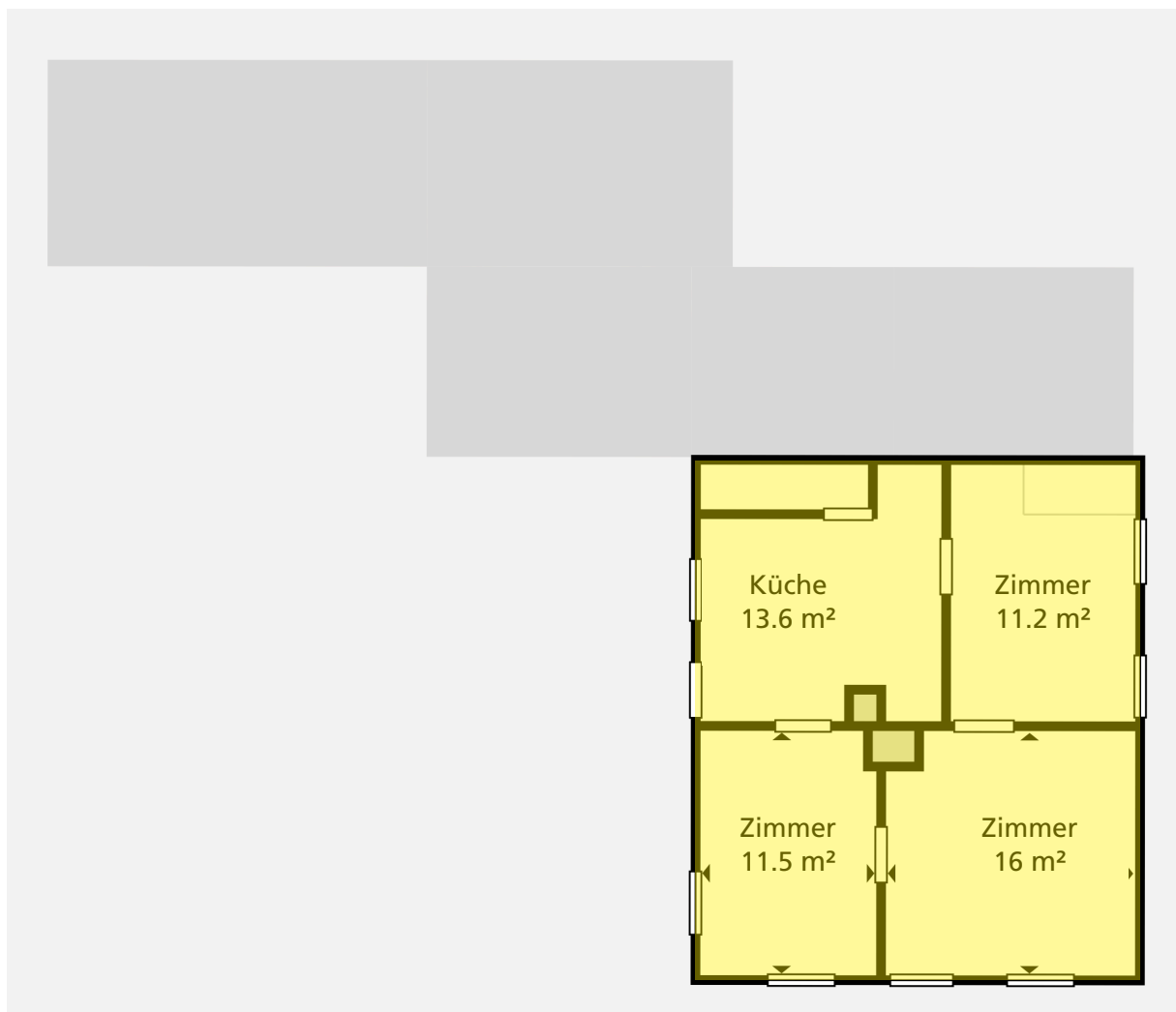


Wohnung EG / 1.OG  
Erdgeschoss





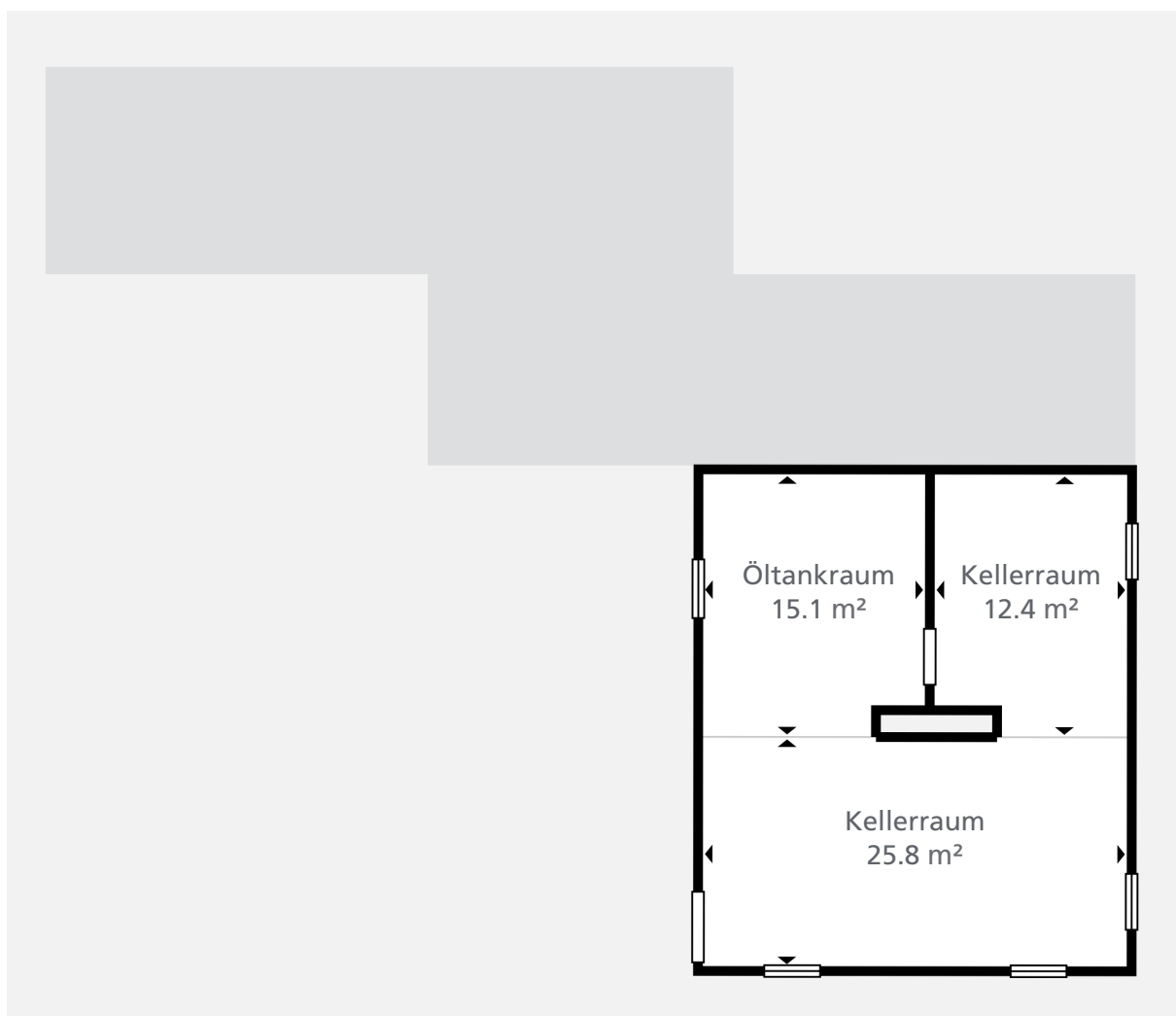
Wohnung EG / 1.OG  
Obergeschoss





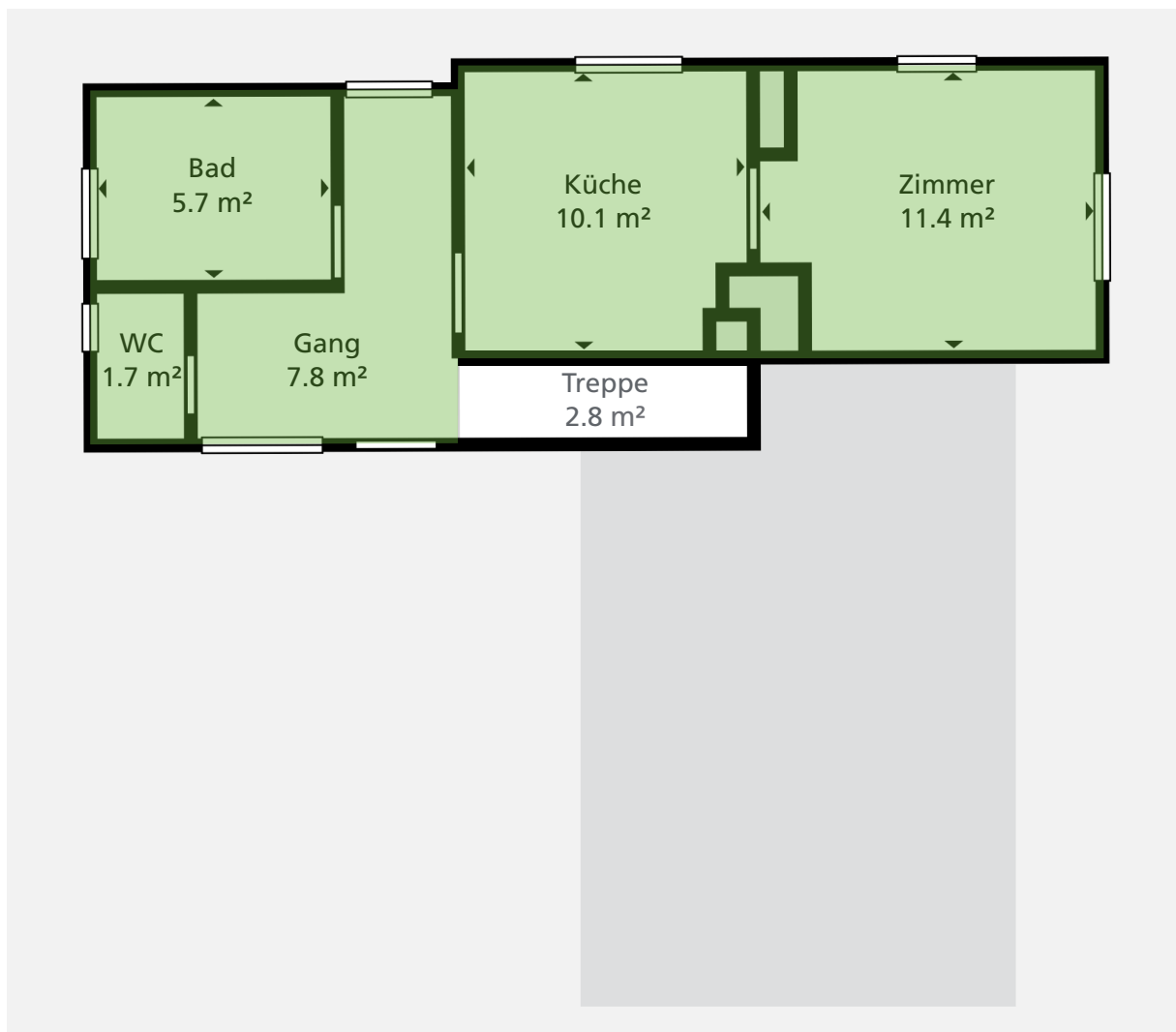


## Untergeschoss





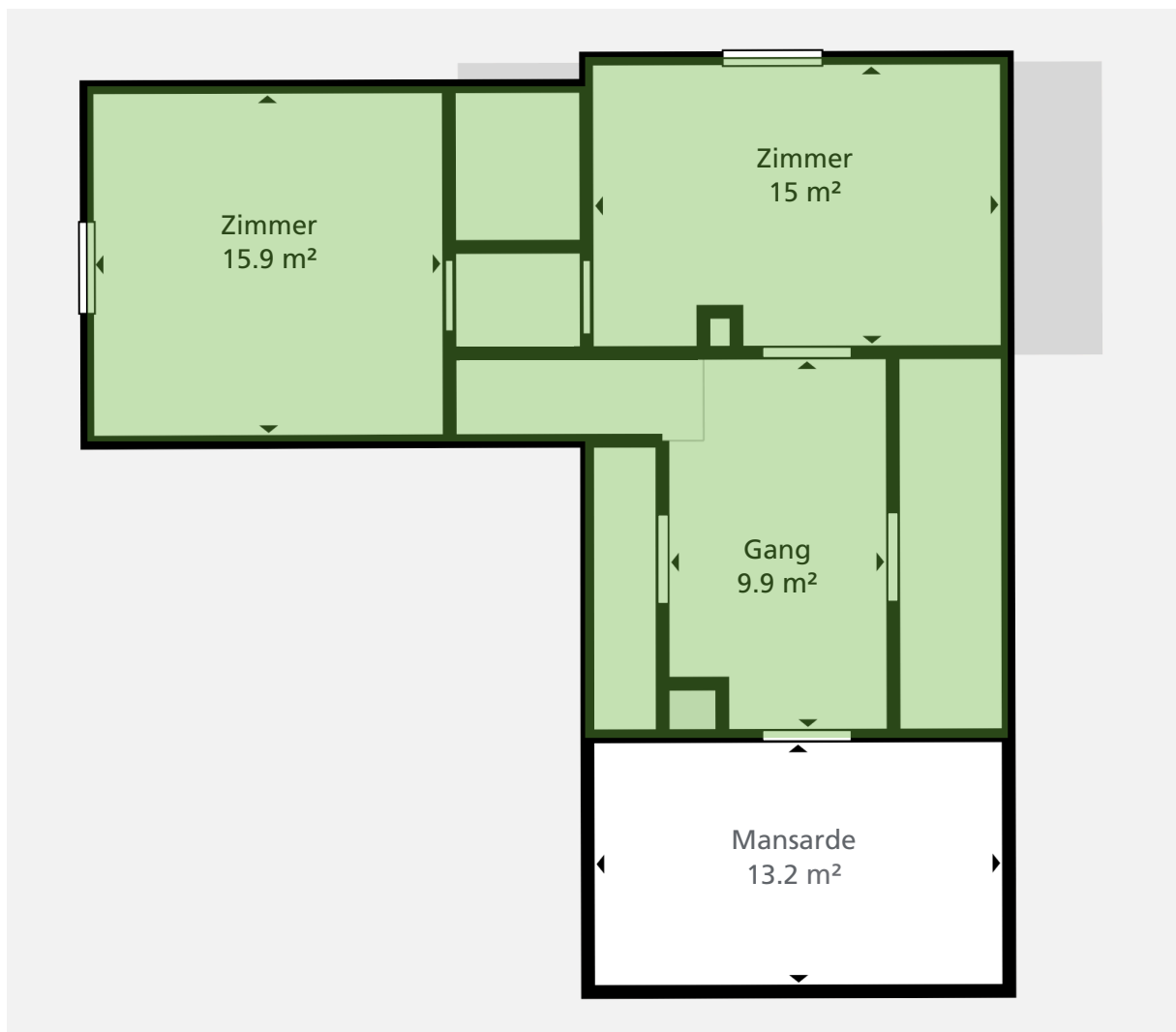
Wohnung 1.OG / DG  
Obergeschoss







Wohnung 1.OG / DG  
Dachgeschoss







# 6 IMPRESSIONEN



























## Maisonnettewohnung EG / OG



- 17 -





























## Maisonnettewohnung OG / DG











- 26 -





















## Schopf / Werkstatt







































# 7 KONTAKT

|              |                                                                                      |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Richtpreis   | CHF 980'000.-                                                                        |
| Kontakt      | Team Wyss Liegenschaften<br>Wyss Liegenschaften GmbH<br>Parkstrasse 6<br>3084 Wabern |
| E-mail       | team@wyssliegenschaften.ch                                                           |
| Telefon      | 031 / 534 00 14                                                                      |
| Besichtigung | nach Vereinbarung                                                                    |



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs