



EIGENHEIM MIT GARTEN

MAYGUTQUARTIER WABERN





1

HIGHLIGHTS

120 m² Wohnfläche
587 m² Grundstücksfläche

-
- Eigenheim** Das charmante Einfamilienhaus mit Baujahr 1955 liegt in Wabern bei Bern im Quartier Maygut. Es verfügt über einen praktischen Grundriss mit einem grossen Wohn-/Esszimmer (32 m²) mit Schwedenofen sowie Zugang auf die gedeckte Terrasse im Südwesten. Im Erdgeschoss befindet sich zudem die Küche (8 m²), ein Zimmer/Büro (7 m²) und ein separates WC. Im Obergeschoss befindet sich das Badezimmer mit begehbare Dusche (5 m²) sowie drei Schlafzimmer (12 m², 14 m², 16 m²), zwei davon mit Zugang zum verglasten Südwestbalkon (8 m²). Im UG befindet sich der Heizungsraum, eine grosse Waschküche (18 m²) mit dem Pelletlager, ein Kellerraum (12 m²) sowie die grosszügige Garage (Höhe Einfahrt 2 m, Breite Einfahrt ebenfalls 2 m). Zudem verfügt die Liegenschaft über einen grossen Estrich (erreichbar via Ausziehleiter). Die Wohnfläche beläuft sich auf total 120 m². Geheizt wird seit 2013 mit einer Pelletheizung, die Warmwasserproduktion erfolgt mittels Solaranlage. Das Haus befindet sich in einem guten, soliden Zustand; die Elektroverteilung und wurde 2021 erneuert (inkl. Sicherheitsnachweis), die Küche datiert aus 2000, das Badezimmer aus 2016, die Fenster wurden in den Jahren 1998-2001 und 2012 ersetzt, die Kellertüren und die Hauseingangstüre datieren aus 2010, zudem wurde 2011 der Garagenvorplatz überdacht und die Nordwestfassade isoliert.
- Grundstück** Der Garten verläuft rund ums Haus und ist sehr idyllisch mit vielen Sträucher und Bäumen, einem gedeckten Sitzplatz und einer schönen Grünfläche vor dem Haus. Das Grundstück verfügt noch über Ausbaupotential; Bei einem Neubau besteht die Möglichkeit, ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss (Schrägdach) oder ein Gebäude mit drei Vollgeschossen (Flachdach) zu erstellen. Unter Einhaltung der Grenzabstände wäre eine bebaubare Grundfläche von rund 150 m² zu realisieren, was einer Wohnfläche von rund 120 m² pro Geschoss entspricht - bei drei Geschossen ergibt dies 360 m² Wohnfläche, was sogar Platz für zwei oder drei Einheiten bieten würde.
- Maygut** Das Quartier Maygut ist ein wunderschön erhaltenes Einfamilienhausquartier mit vielen sorgfältig erhaltenen oder stilvoll erweiterten Einfamilienhäuser aus den 30er bis 50er Jahren. Das Quartier liegt am flachen Ausläufer des Gurtenhanges sowie am Rande des weitläufigen Naherholungsgebietes an der Aare; schnell gelangt man zu Fuss oder mit dem Fahrrad Richtung Belpmoos, an die Fähre Bodenacker oder Richtung Eichholz und nach Bern. Auch der Gurten mit seinen schönen Spazier- und Bikewegen ist nur ein Katzensprung von der Liegenschaft entfernt.



2

FACTS

Adresse

Grauholzweg 9
3084 Wabern

Richtpreis

CHF 1'490'000.-

Grundbuch

GS Nr. 5024
Grundstücksfläche: 587 m²
Amtlicher Wert: CHF 603'000.-

Grundpfandrechte

6 Namen-Papier-Schuldbriefe im Wert von CHF 620'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 20'660.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 17'550.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 741'800.-
letzte Schätzung: 2011
Kubatur: 837 m³

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'000.- *
 - Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 4'000.-*
 - Liegenschaftssteuer: CHF 724.-
- *Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

Heizsystem

Raumwärme: Pelletheizung, Verteilung mittels Radiatoren und Schwedenofen (an Heizkreislauf angeschlossen)
Warmwasser: zentraler Boiler (Solar)

Unterhaltsarbeiten

- 2021: Erneuerung Elektroverteilung inkl. Sicherheitsnachweis, Ersatz Herd
- 2016: Sanierung Badezimmer
- 2013: Ersatz Heizsystem (Pelletheizung) inkl. Stilllegung Heizöltank, Ersatz zwei Türen im UG
- 2012: Installation Solaranlage, Ersatz div. Fenster
- 2011: Installation Fliegengitter 4 Fenster, Aussenisolation Nordwestfassade, Installation Garagenvordach und Vordach Haustüre, neues Garagentor, Installation Kellergeländer
- 2010: Kellerdeckenisolation, Ersatz diverse Bodenbeläge, Ersatz Haustüre
- 2009: Kaminsanierung
- 2006: Erneuerungsarbeiten Abwasserleitungen
- 2002: Installation Balkonverglasung
- 2000: Sanierung Küche
- 1998-2001: Ersatz Fenster

Wohnzone W, Bauklasse IIA

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone, Bauklasse IIA. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschosszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach und 3 Vollgeschossen bei Flachdachbauten. Das bestehende Gebäude besteht aus einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss (Gebäudegrundfläche total 109 m²).

Bei einem Neubau besteht die Möglichkeit, ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss (Schrägdach) oder ein Gebäude mit drei Vollgeschossen (Flachdach) zu erstellen. Unter Einhaltung der Grenzabstände wäre eine bebaubare Grundfläche von rund 150 m² zu realisieren, was einer Wohnfläche von rund 120 m² pro Geschoss entspricht - bei 3 Geschossen ergibt dies 360 m² Wohnfläche, was auch gut Platz für zwei oder drei Einheiten bietet.



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 einzelnen Bauernhöfe auf. Die Liegenschaft liegt in Gehdistanz zum Zentrum von Wabern (500 m Distanz). Im Zentrum befindet sich ein grosser Coop, eine Poststelle, eine Apotheke, ein Blumenladen, zwei Coiffeursalons sowie mehrere Restaurants.

Wabern ist ideal mit der Berner Innenstadt verbunden; die Tramlinie 9 fährt im 6-Minuten-Takt in die Innenstadt (Fahrzeit bis Bahnhof Bern: 10 Minuten). Zudem befindet sich in 300 m Distanz zur Liegenschaft die Bushaltestelle „Wabern Alpenstrasse“ (Linie 29) mit direkter Verbindung nach Wabern und nach Niederwangen. Das Naherholungsgebiet entlang der Aare mit dem Campingplatz Eichholz oder dem Tierpark Dählhölzli sowie dem Gurten/Gurtenplateau liegt zudem direkt vor der Haustür. In Wabern gibt es den Schulstandort Wandermatte mit Kindergarten und Primarschule (400 m Distanz) sowie der Schulstandort Morillon (Kindergarten bis Oberstufe) in rund 900 m Distanz.





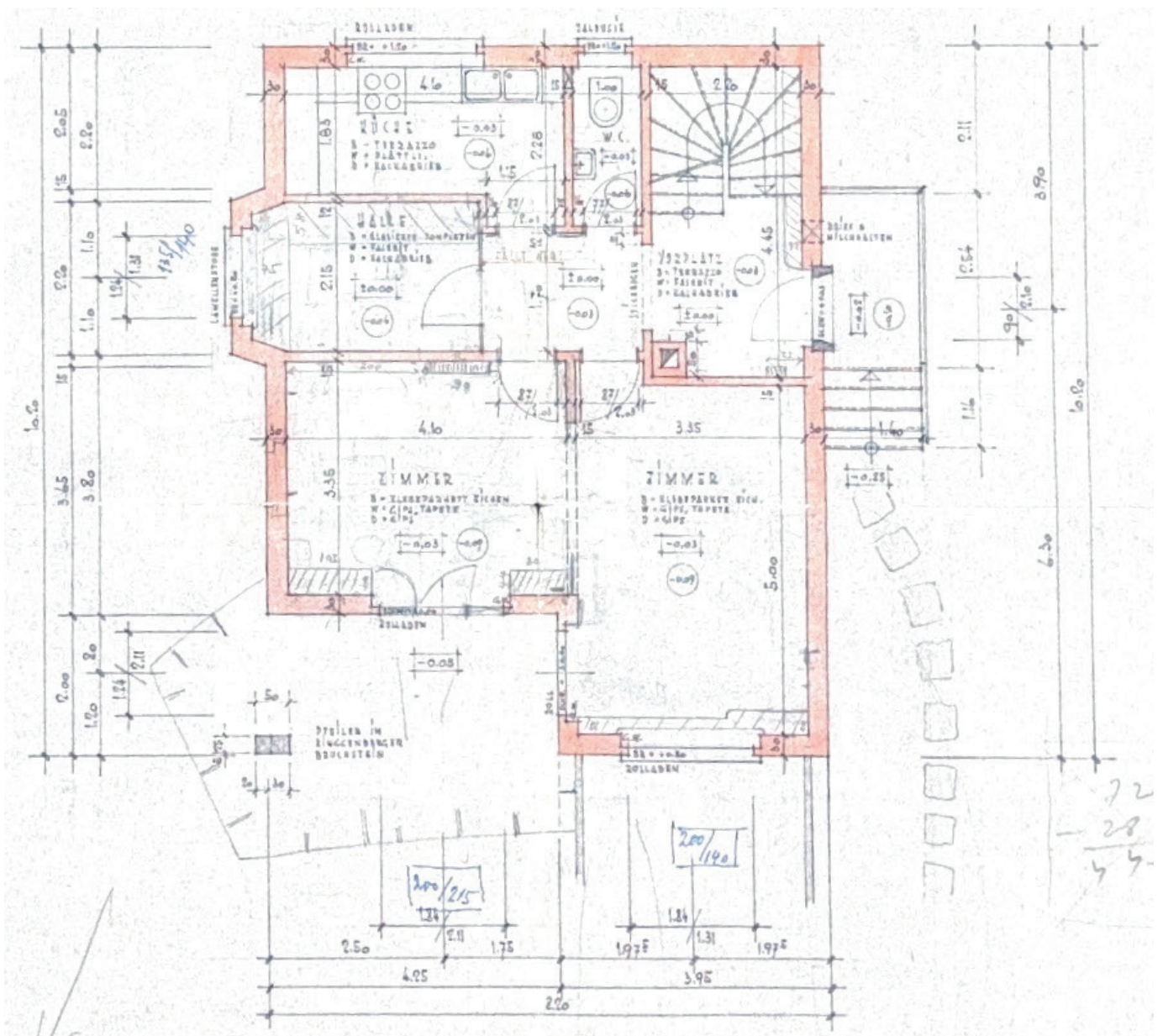
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	5024
Grundstücksfläche	587 m ²
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	Keine
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine



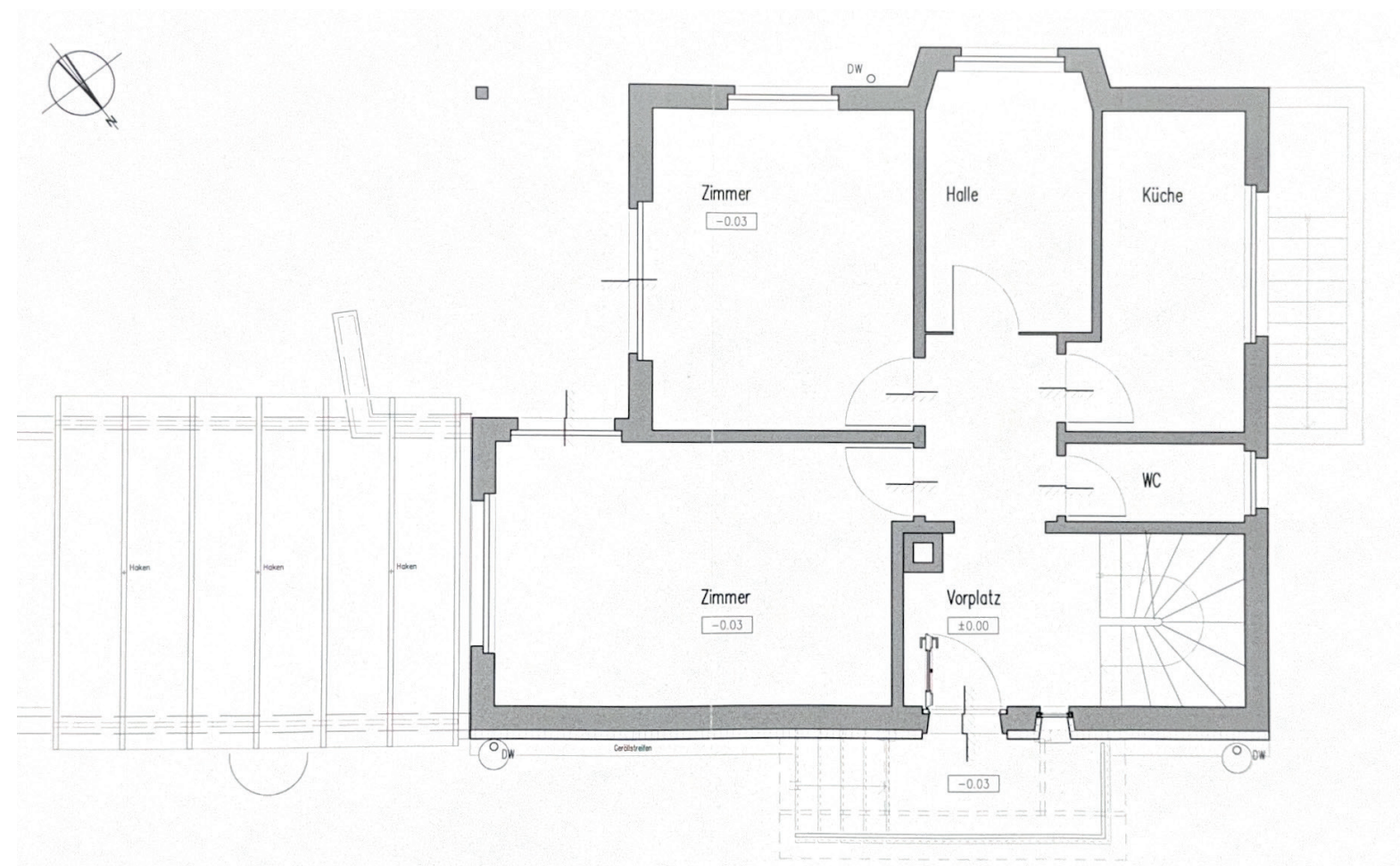
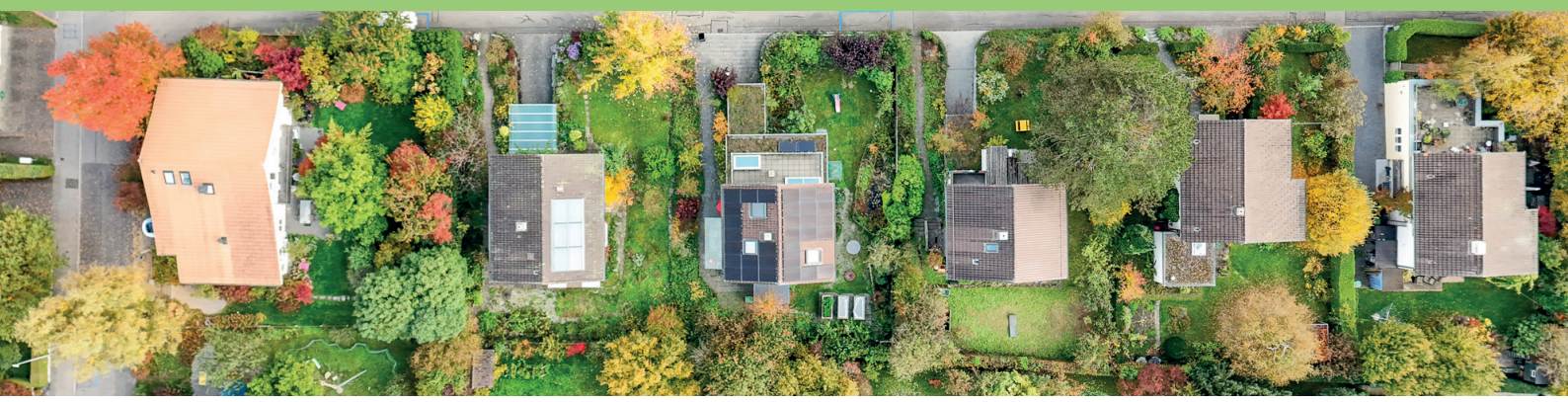


5 PLÄNE



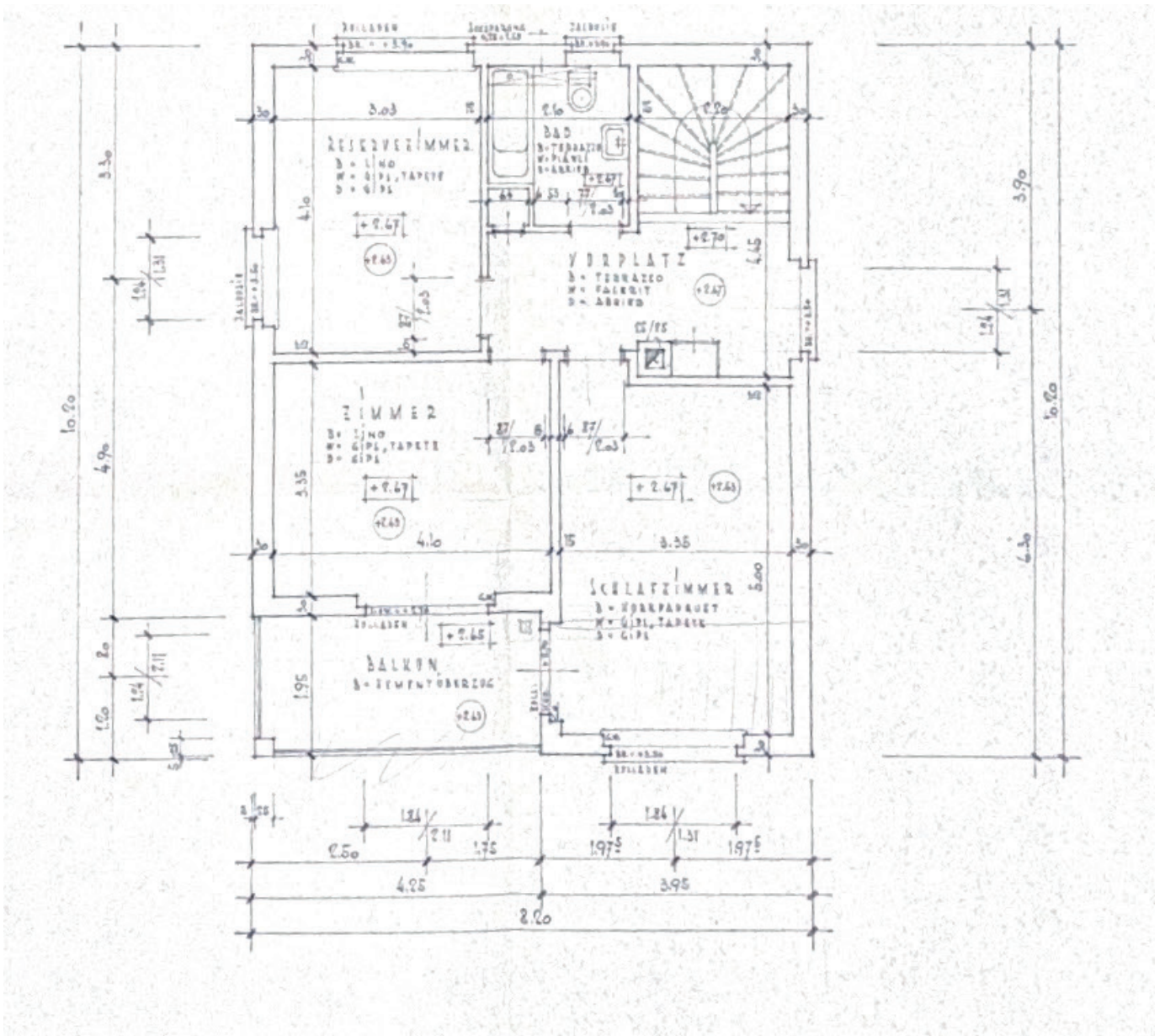
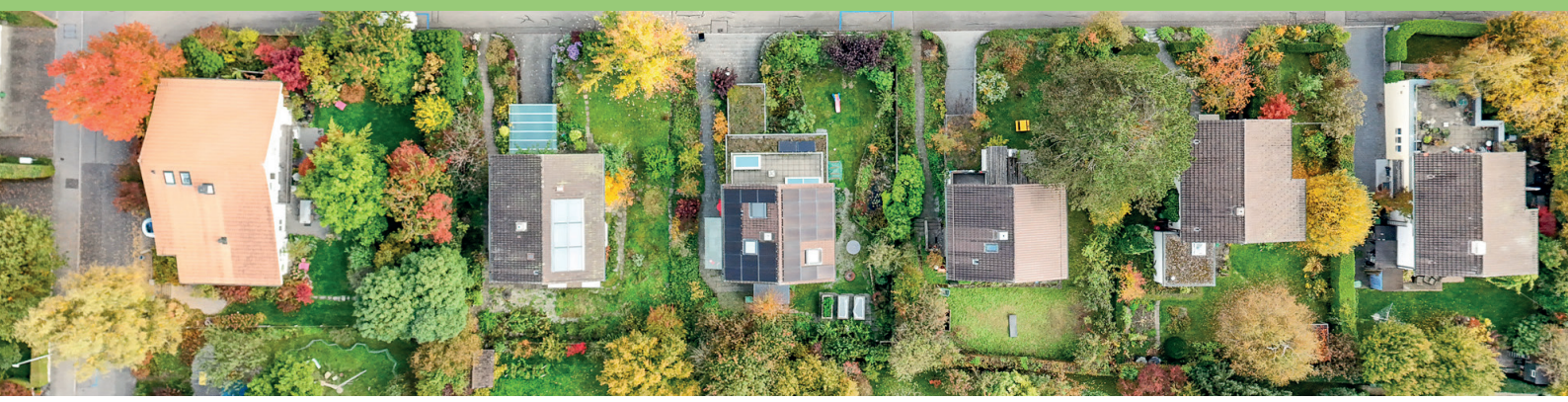
Grundriss Erdgeschoss

(die Pläne entsprechen nicht ganz dem aktuellen Grundriss; die Wand zwischen Küche und Halle wurde entfernt)

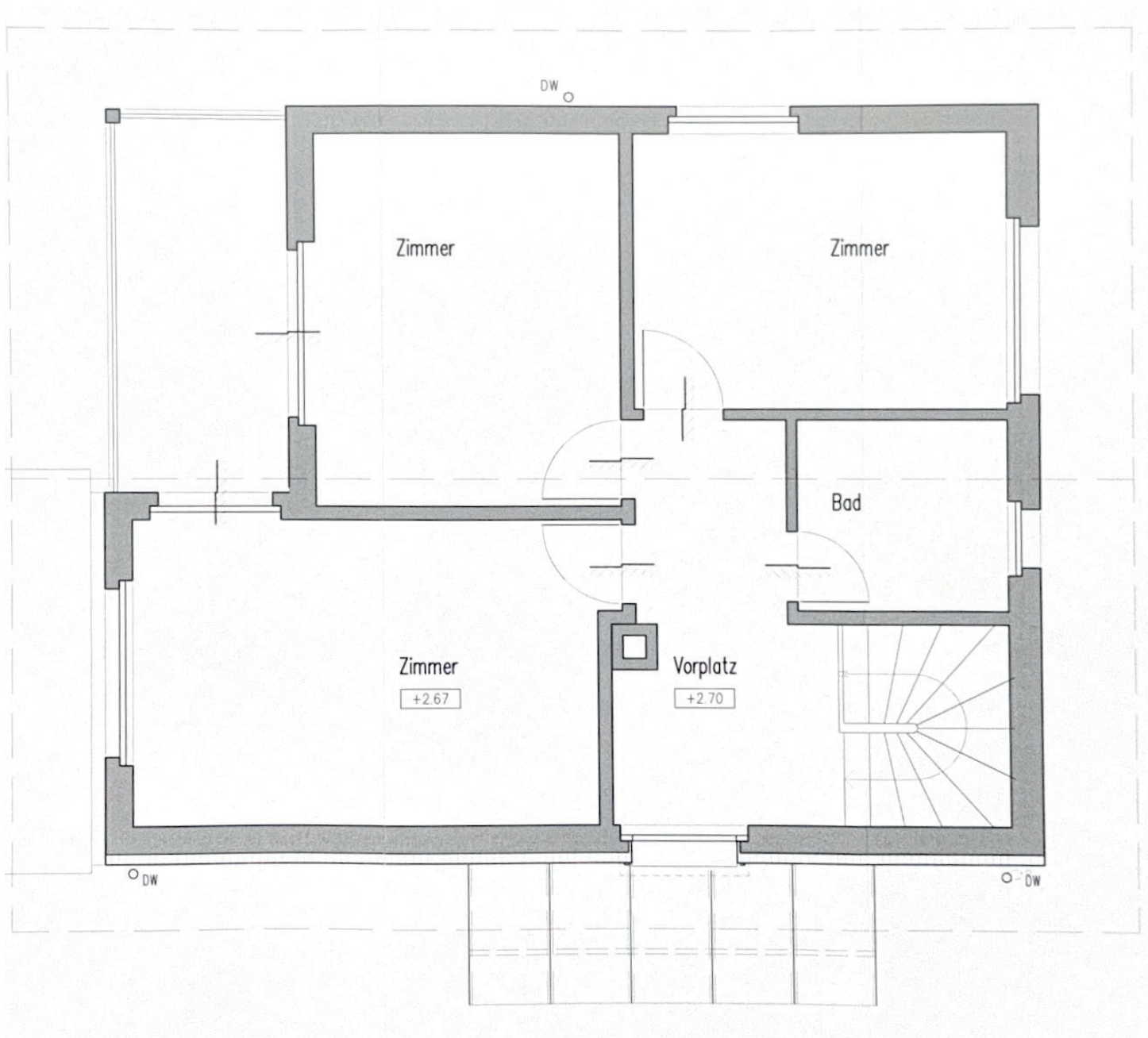
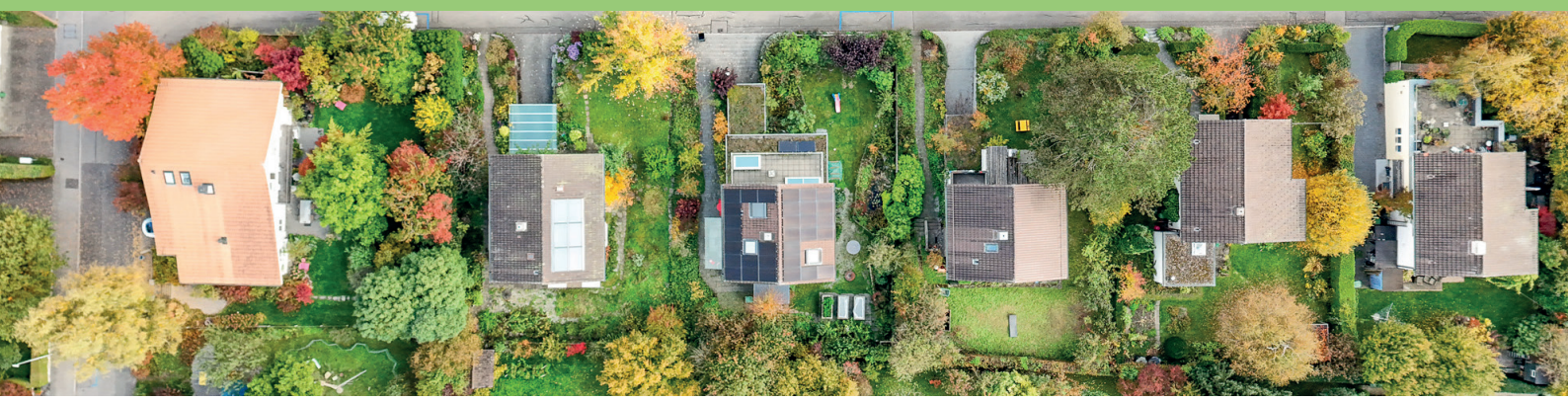


Grundriss Erdgeschoss

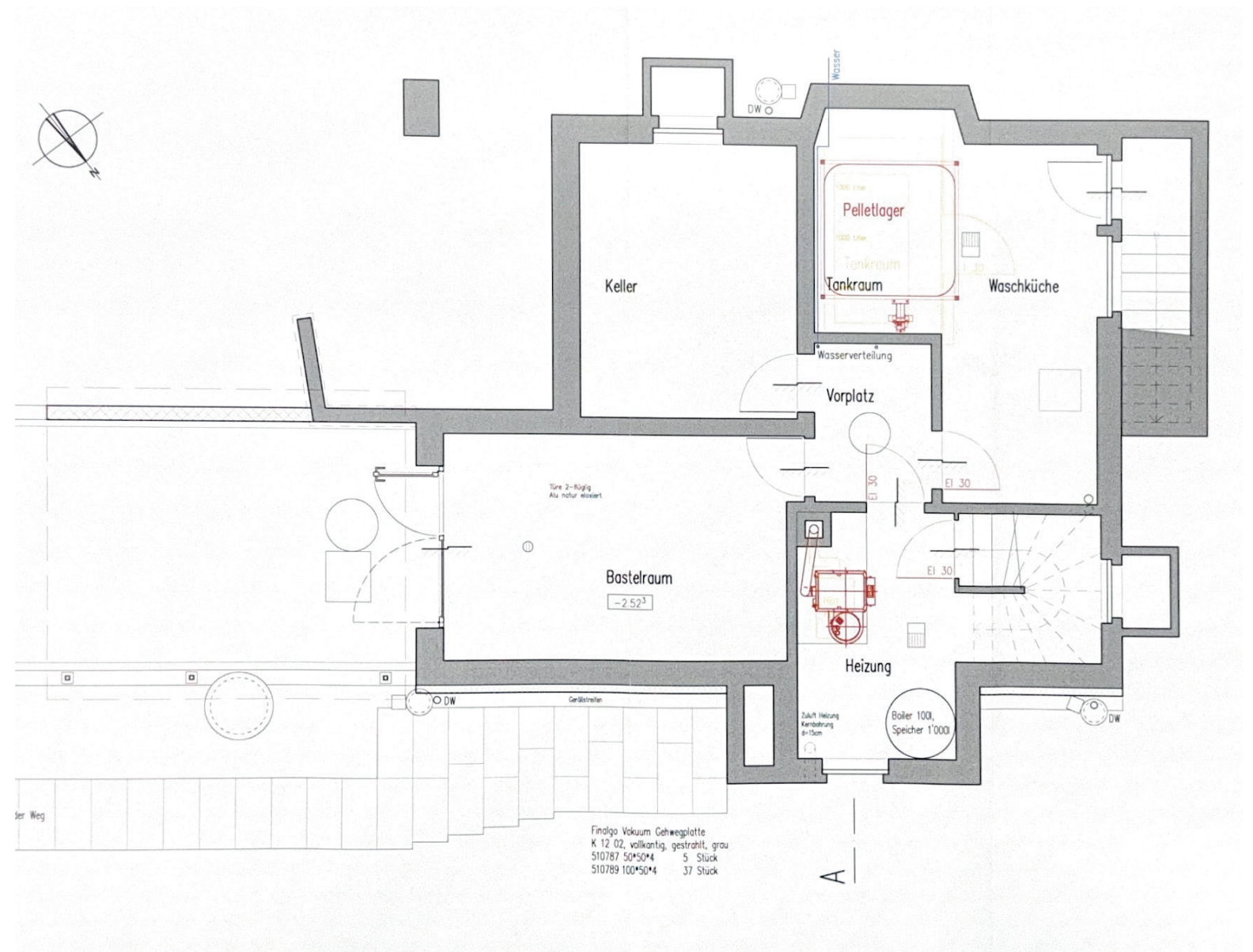
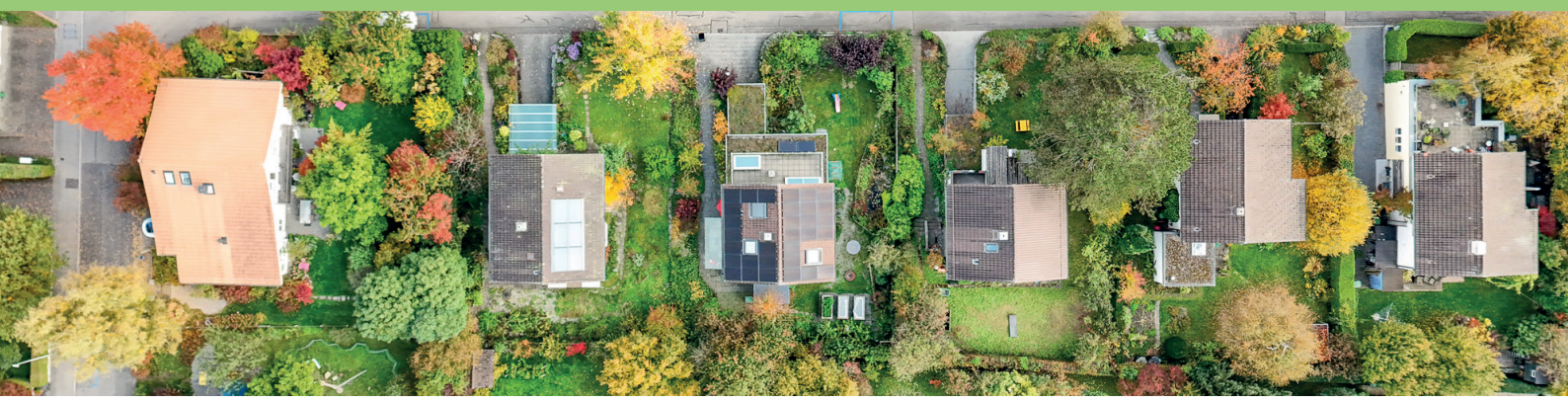
- 7 -



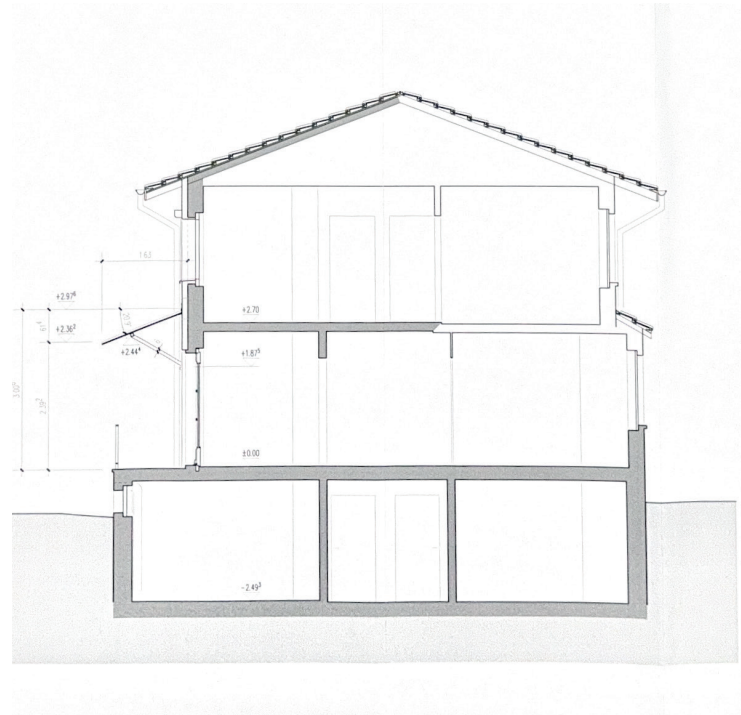
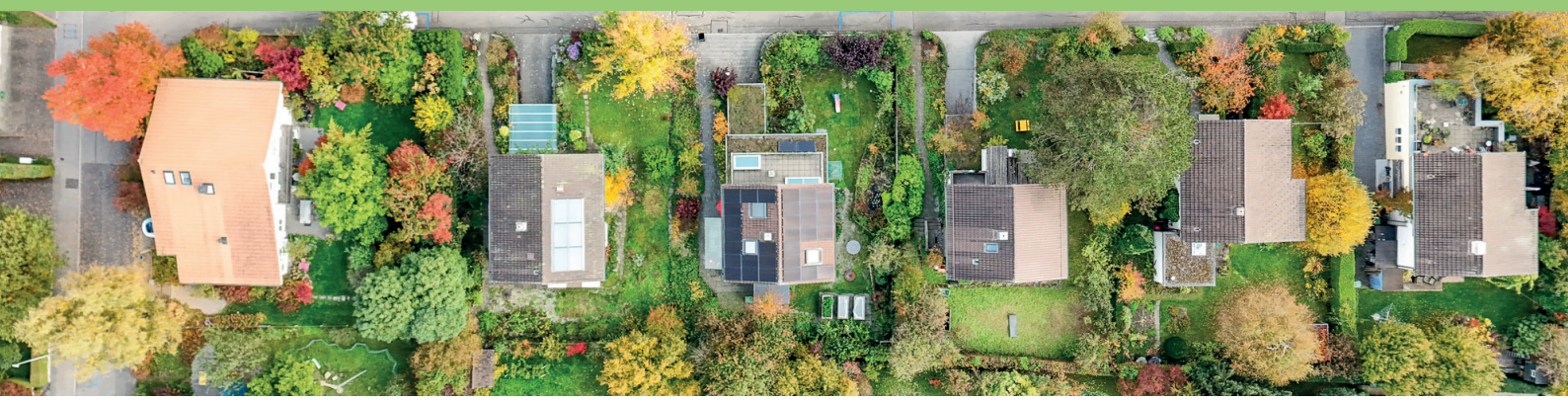
Grundriss Obergeschoss

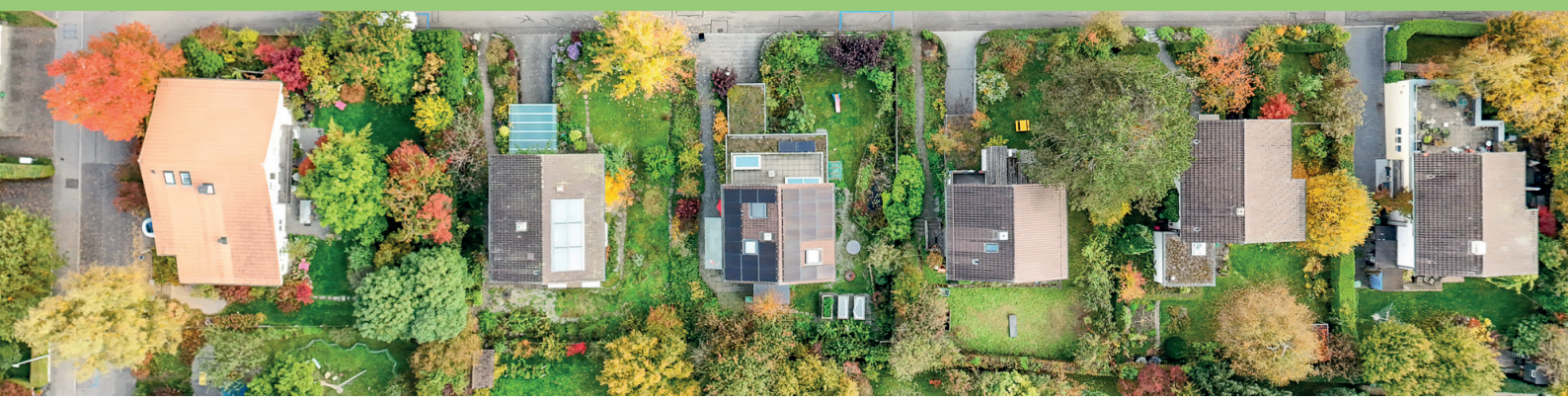


Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss





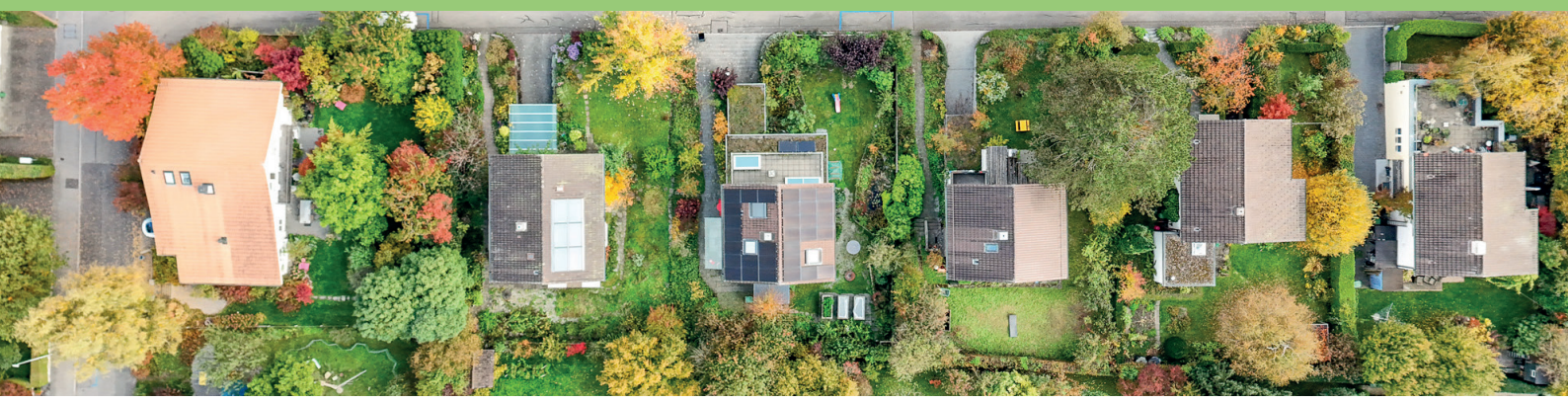
6 IMPRESSIONEN

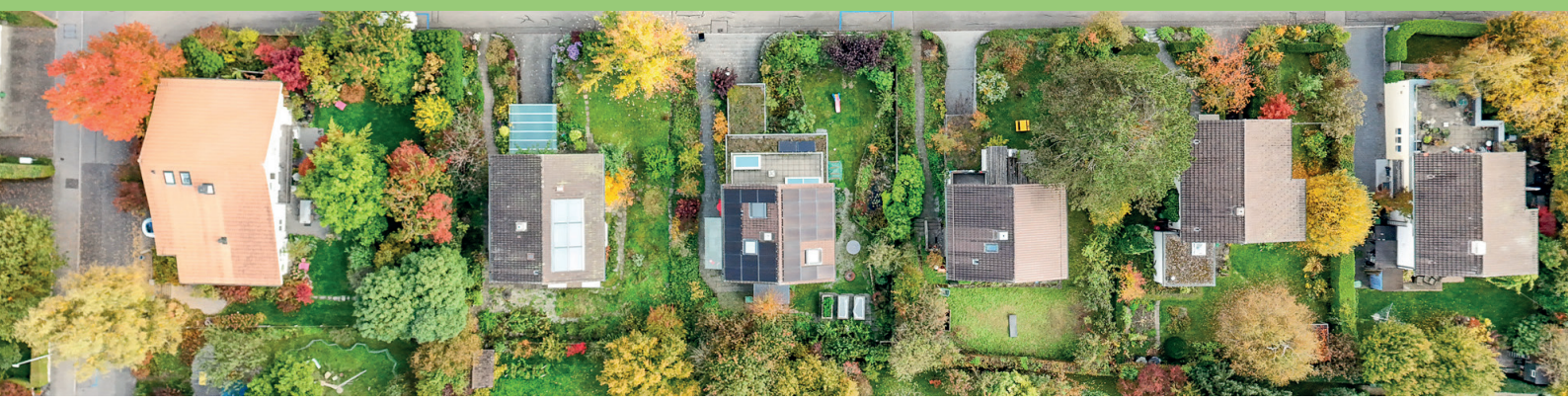








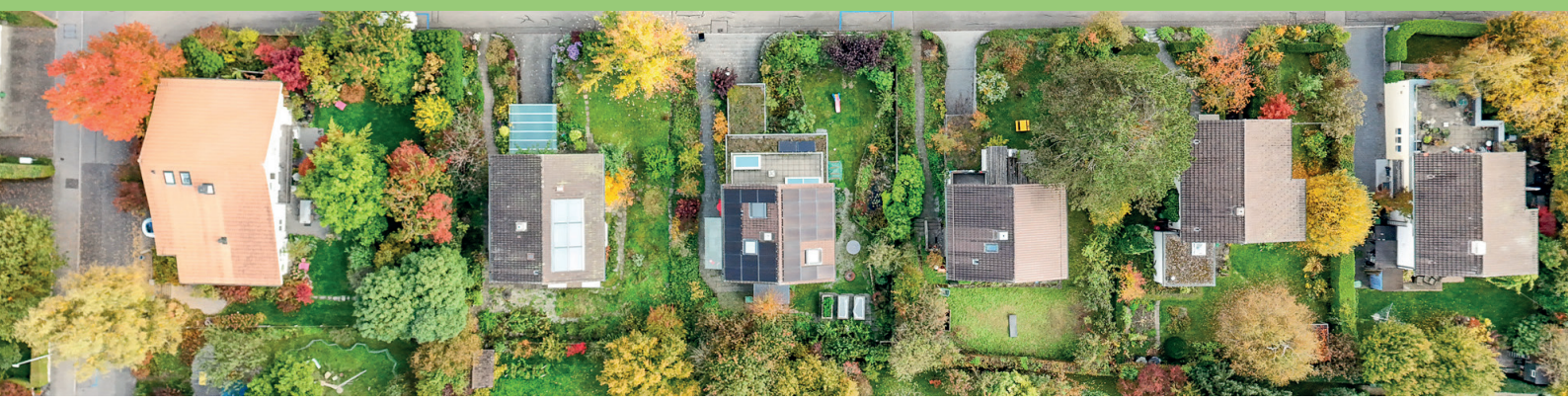


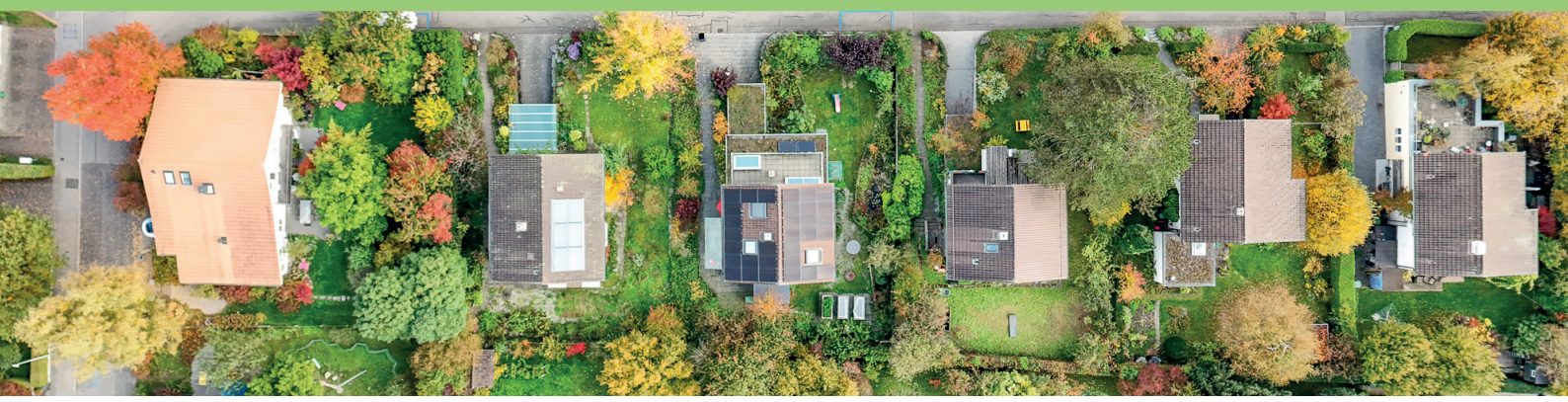




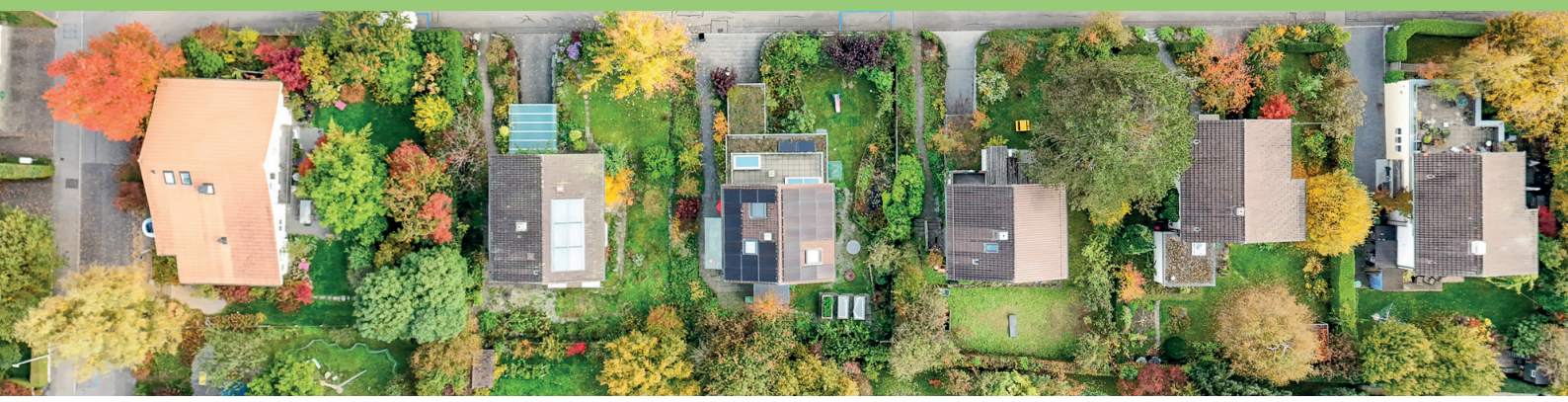


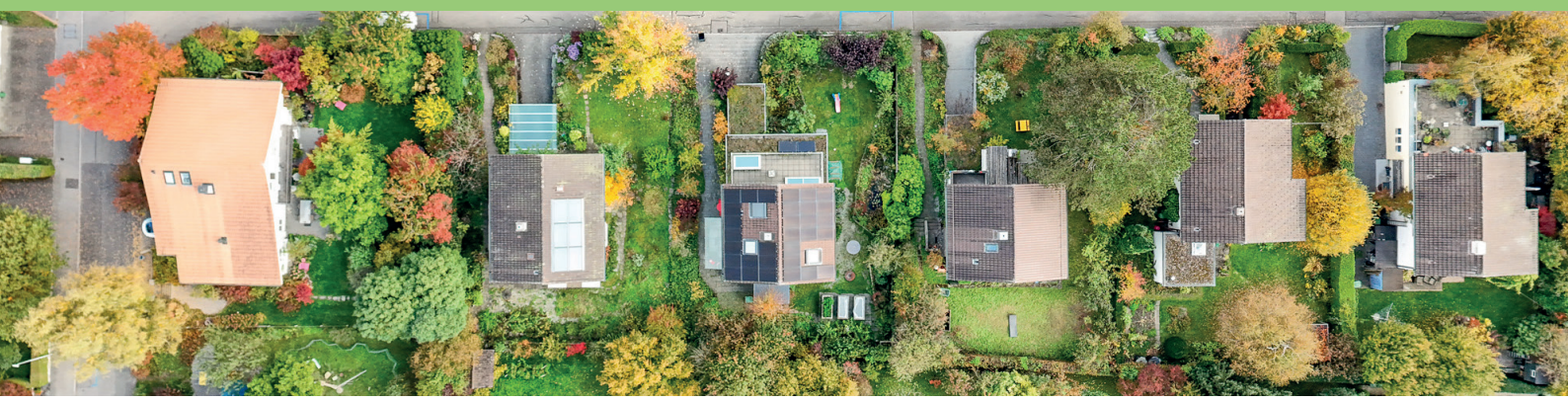
- 20 -

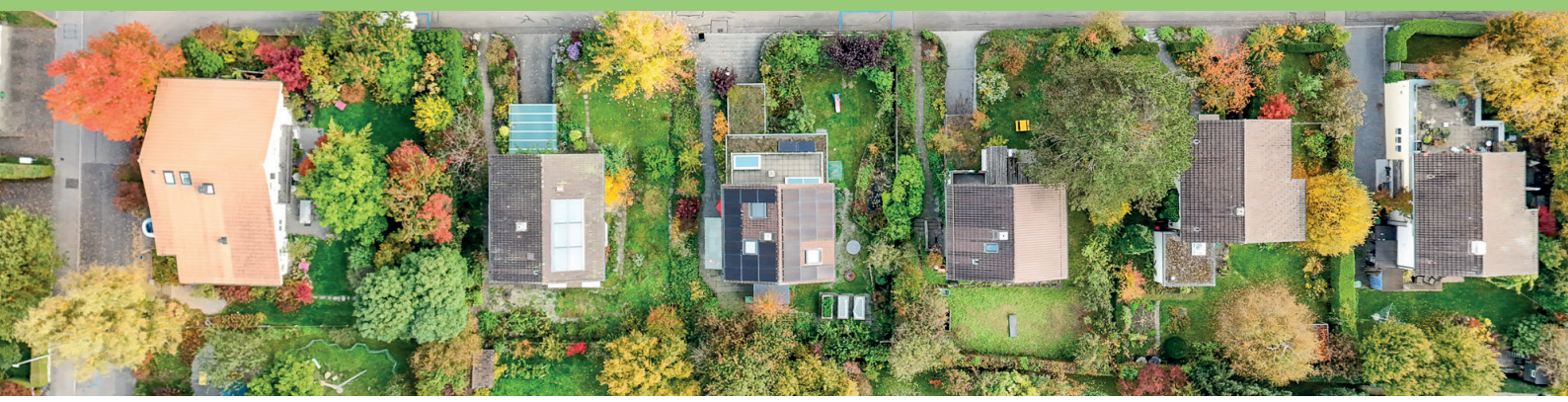




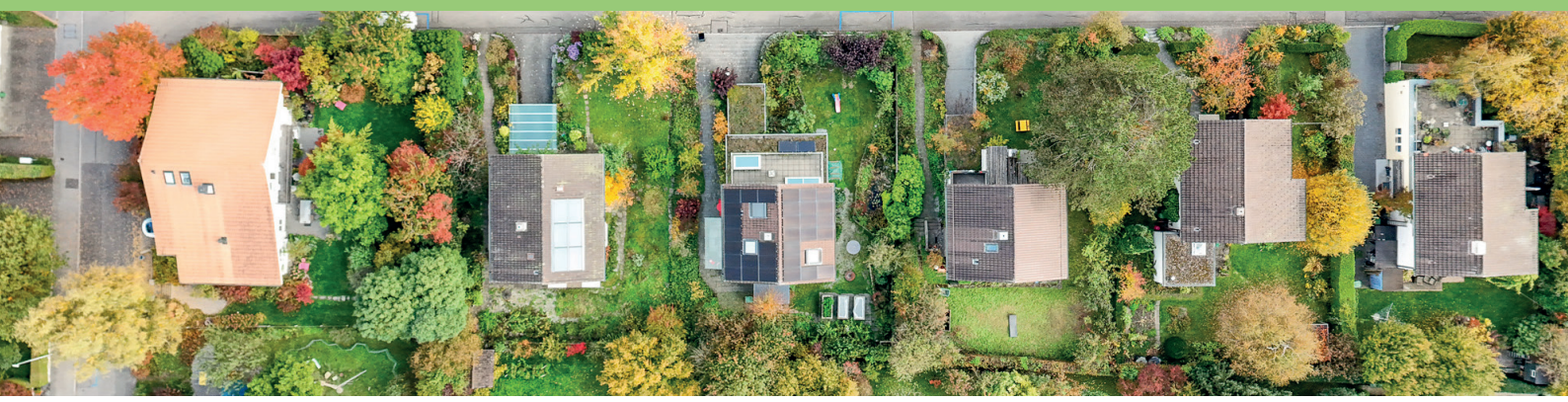




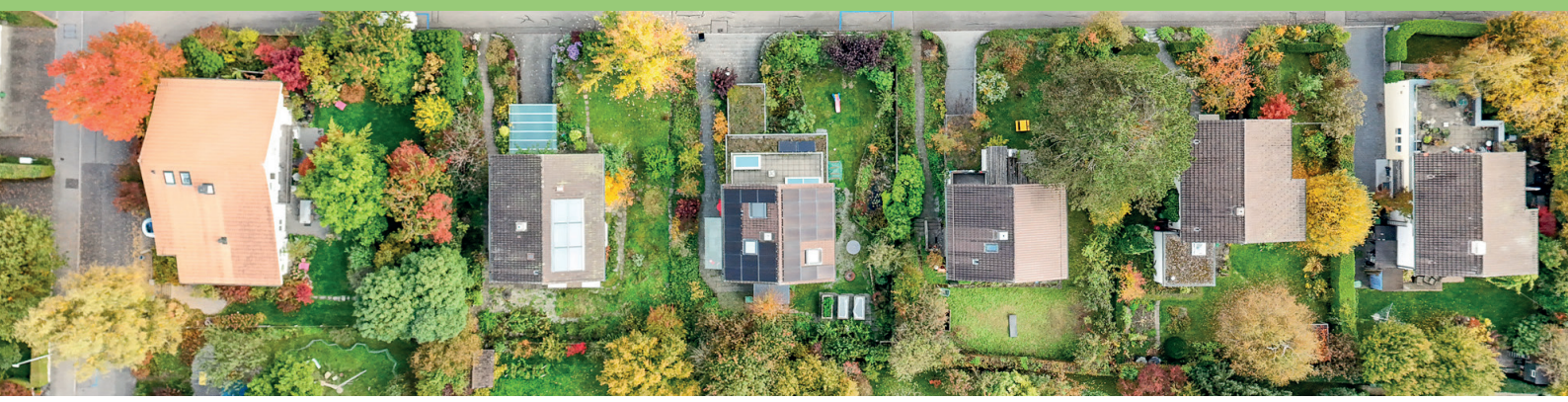




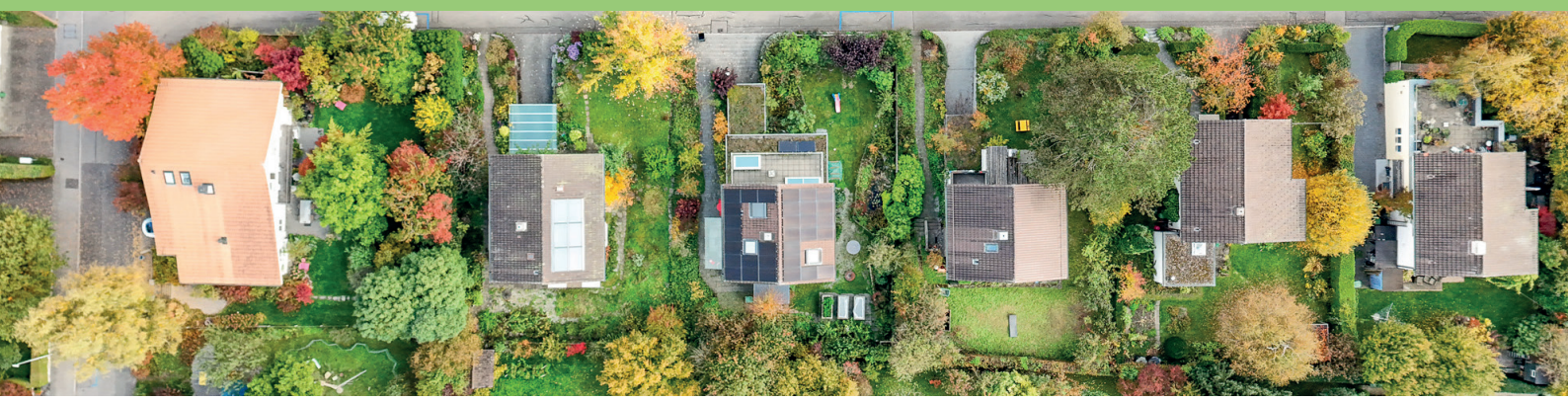
- 26 -

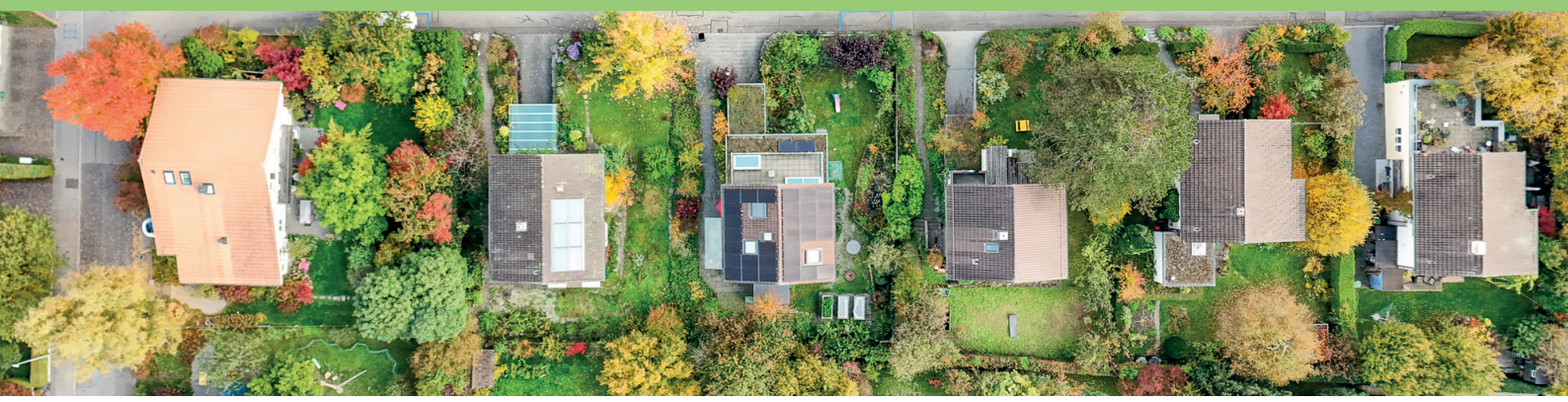


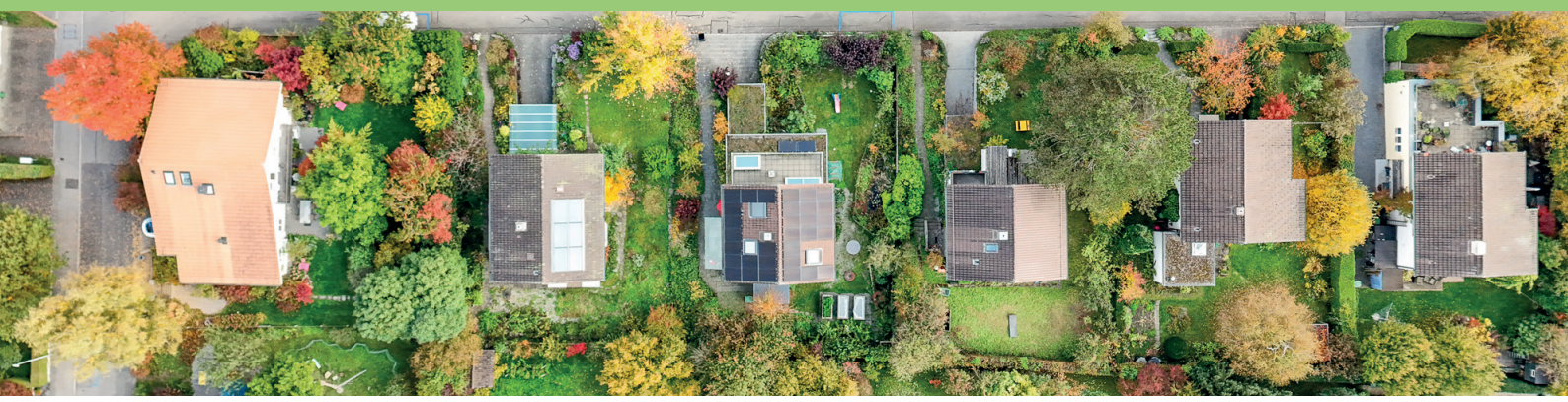












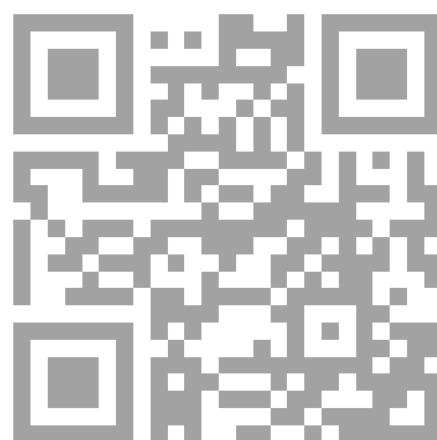






7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'490'000.-
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