



CHARMANTES EIGENHEIM IM GRÜNEN WOHLEN BEI BERN



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | [Immobilienverkauf](#) | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



1

HIGHLIGHTS

156 m²

Wohnfläche

791 m³

Grundstücksfläche

Wohnhaus

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Garten liegt ruhig und idyllisch im Ortsteil Oberwohlen der Gemeinde Wohlen bei Bern – eingebettet in eine grüne Umgebung mit stattlichen historischen Bauernhäusern und teils weiter Sicht auf die Berner Alpen. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Kellergeschoss) und bietet insgesamt 6.5 Zimmer, eine moderne Küche, drei Nasszellen auf 156 m² Wohnfläche sowie einen grosszügigen Waschraum und Hobby- / Stauräume. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Garderobe, ein Gäste-WC, ein Einzelzimmer/Büro (11 m²) sowie der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich (45 m²) mit Cheminée. Die angrenzende, elegant ausgebaute Küche (9 m²) ist modern ausgestattet. Im Wohn- / Essbereich eröffnen bodentiefe Fensterfronten nach Süden und Westen den Blick in den Garten. Eine Fenstertür führt direkt zum gedeckten Gartensitzplatz, eine zweite zum östlichen Teil des Gartens. Das Obergeschoss wird durch eine offene Treppe erschlossen. Hier befinden sich vier Schlafzimmer (10, 11, 14 und 15 m²), zwei grosse Badezimmer (eines mit Dusche, eines mit Badewanne). Das grösste Schlafzimmer bietet Zugang zu einem Balkon (7 m²) mit Westausrichtung und Fernsicht. Der Gangbereich im Obergeschoss ist mit Einbauschränken geschickt genutzt. Im unbeheizten Kellergeschoss befindet sich eine geräumige Waschküche (28 m²) mit Tageslicht, zwei Hobbyräume ebenfalls mit Tageslicht (25 und 12 m²), zwei Kellerräume (davon einer mit Naturboden) sowie der Tankraum. Das Kellergeschoss ist über eine Aussentreppe mit dem Garten verbunden. Neben dem Hauseingang befindet sich eine praktische Einzelgarage mit Garagenvorplatz. Der Vorplatz bietet Parkmöglichkeiten für zwei weitere Autos. Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren erneuert; 2020 wurden die Sanitärapparate sowie die Armaturen in den zwei Bädern und im Gäste-WC ersetzt, die Fenster und Türen wurden 2018 erneuert und 2008 wurde die Küche hochwertig und stilvoll saniert. Das Haus präsentiert sich heute modern, hell und freundlich. Jeder Raum bietet Ausblick ins Grüne – teils mit Fernsicht auf die Berner Alpen. Die Liegenschaft bietet Ausbaupotenzial und ist ideal für eine Solaranlage dank grosszügiger Süddachfläche. Auch eine Umrüstung auf Wärmepumpe wäre unkompliziert möglich.

Grundstück Garten

Das 791 m² grosse Grundstück liegt in ruhiger Hanglage am sonnigen Südhang des Frenisbergs. Der liebevoll angelegte Garten mit weitläufiger Rasenfläche, Bäumen (u.a. Ahorn, Nussbaum, Robinie, Feige, Trauerweide) und Sträuchern umgibt das Haus vollständig. Der geschützte Sitzplatz beim Wohnzimmer bietet Sonne bis in den Abend. Für schattige Stunden lädt der Bereich unter dem Ahorn (Westseite) oder unter dem Nussbaum (Ostseite) zum Verweilen ein. Der Zugang zum Haus erfolgt über den nordöstlichen Bereich, wo sich auch Garage und Vorplatz befinden.

2

FACTS

Adresse

Buendeweg 19
3033 Wohlen bei Bern

Richtpreis

CHF 1'280'000.-

Übernahmetermin

Zu vereinbaren

Grundbuch

GS Nr. 4211
Grundstücksfläche: 791 m²
Amtlicher Wert: CHF 655'100.-

Grundpfandrechte

5 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 460'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 19'430.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 16'520.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 584'700.-
letzte Schätzung: 2015
Kubatur: 810 m³

Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung (Tankfassung 5'000 Liter), Verteilung mittels Bodenheizung
- Warmwasser: zentraler Boiler (Standort UG)

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'000.-*
(Ölverbrauch: ca. 1'700 Liter pro Jahr)
 - Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 4'500.-*
 - Liegenschaftssteuer: CHF 655.-
- *Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

Unterhaltsarbeiten

- **2024:** Erneuerungsarbeiten Elektroinstallationen (inkl. Sicherheitsnachweis)
- **2022:** Ersatz Kühlschranks / Gefrierschranks
- **2020:** Erneuerungsarbeiten Nasszellen (Armaturen, Lavabos und WC's)
- **2019:** Ersatz Fronten Einbauschränke und alle Innentüren (bis auf die Kellertür nach Aussen), Ersatz Bodenbeleg Zimmer Nord, Obergeschoss
- **2018:** Ersatz Fenster (Holz-Metall Rahmen, 3fach-Verglasung) und Hauseingangstüre
- **2008:** Sanierung Küche inkl. Küchengeräten
- **1978:** Baujahr

Wohnzone (W2)

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone. Diese Zone ist dem Wohnen sowie dem stillen Gewerbe vorbehalten. Es gilt ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m sowie eine Geschoszahl von 2 Vollgeschossen und eine Ausnützungsziffer von 0.50.

Denkmalflege

Keinen Eintrag im kantonalen Bauinventar

Altlastenkataster / Gefahrenkarte

Keine Einträge

3 LAGE

Wohlen bei Bern liegt rund 6 km nordwestlich von Bern auf den sonnigen Terrassen des Frienisbergs mit Blick auf den Alpenbogen. Die Gemeinde besteht aus zahlreichen Dörfern und Weilern wie Hinterkappelen, Uettligen, Wohlen, Möriswil, Säriswil, Illiswil, Murzelen und Innerberg und ist bekannt für ihre naturnahe Lage, denkmalgeschützte Bauernhäuser und weite Landschaften. In direkter Umgebung bieten sich unzählige Wander- und Bikerouten sowie Badeplätze am nahegelegenen Wohlensee, der in ca. 15 Gehminuten erreichbar ist. Wohlen bietet nicht nur Naherholung, sondern auch ein reges kulturelles Leben mit Musikschule, Vereinen, Bibliothek und Ludothek – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die stadtnah und doch ruhig wohnen möchten. In 100 m Entfernung liegt die Bushaltestelle «Oberwohlen» (Linie 107) oder in 450 m Entfernung die Haltestelle «Wohlen bei Bern – Gemeindehaus» mit den Postautolinien 100 und 107. Der Bahnhof Bern ist mit ÖV in 22 Minuten und mit dem Auto in rund 10 Minuten erreichbar. Die nächstliegende Autobahnauffahrt (Richtung Lausanne, Zürich, Basel, Interlaken, Freiburg und Biel) befindet sich in rund 4 km Entfernung. Der Schulstandort Wohlen (Basis- und Primarschulstufe) befindet sich in 600 m Entfernung, die Oberstufenschule liegt in Hinterkappelen und ist in 6 Minuten mit der Postautolinie 107 erreichbar. Die nächstmöglichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Wohlen (Landi und Tankstelle). Ein kleiner Hofladen liegt wenige Schritte gleich um die Ecke. In Hinterkappelen [2 km] findet man eine Bäckerei, eine Apotheke sowie ein Einkaufszentrum (Migros), in Uettligen (2 km) eine Käserei, einen Metzger, eine Landi, Coop und weitere kleinere Geschäfte. Das Einkaufszentrum Westside liegt nicht weit (5.4 km) entfernt.



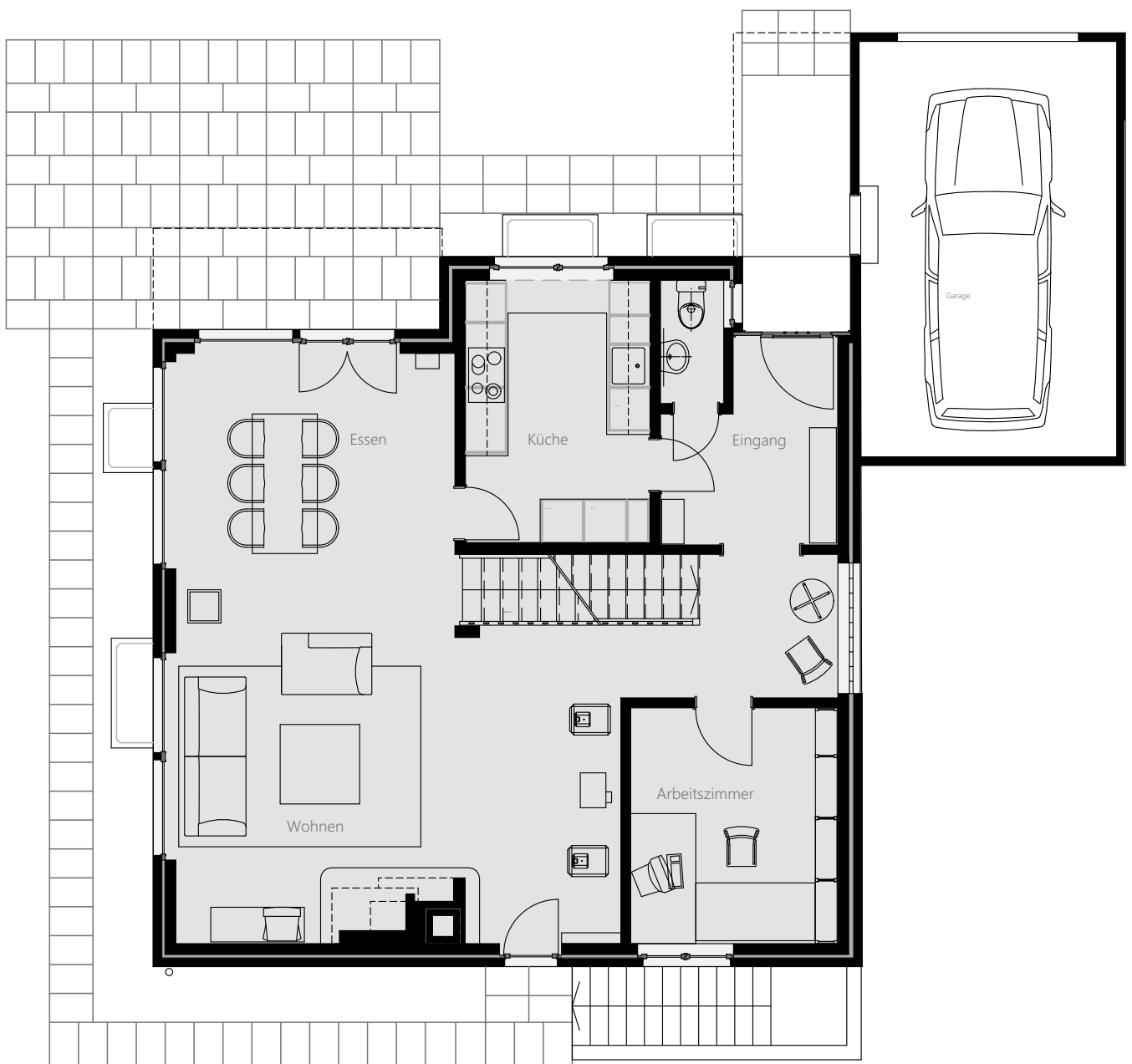
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	4211
Grundstücksfläche	791 m ²
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Wasserdurchleitungsrecht zug. GS Nr. 2227 und 3171 (1912, 1917) (R) Wegrecht zul. GS Nr. 4433 (1991)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine

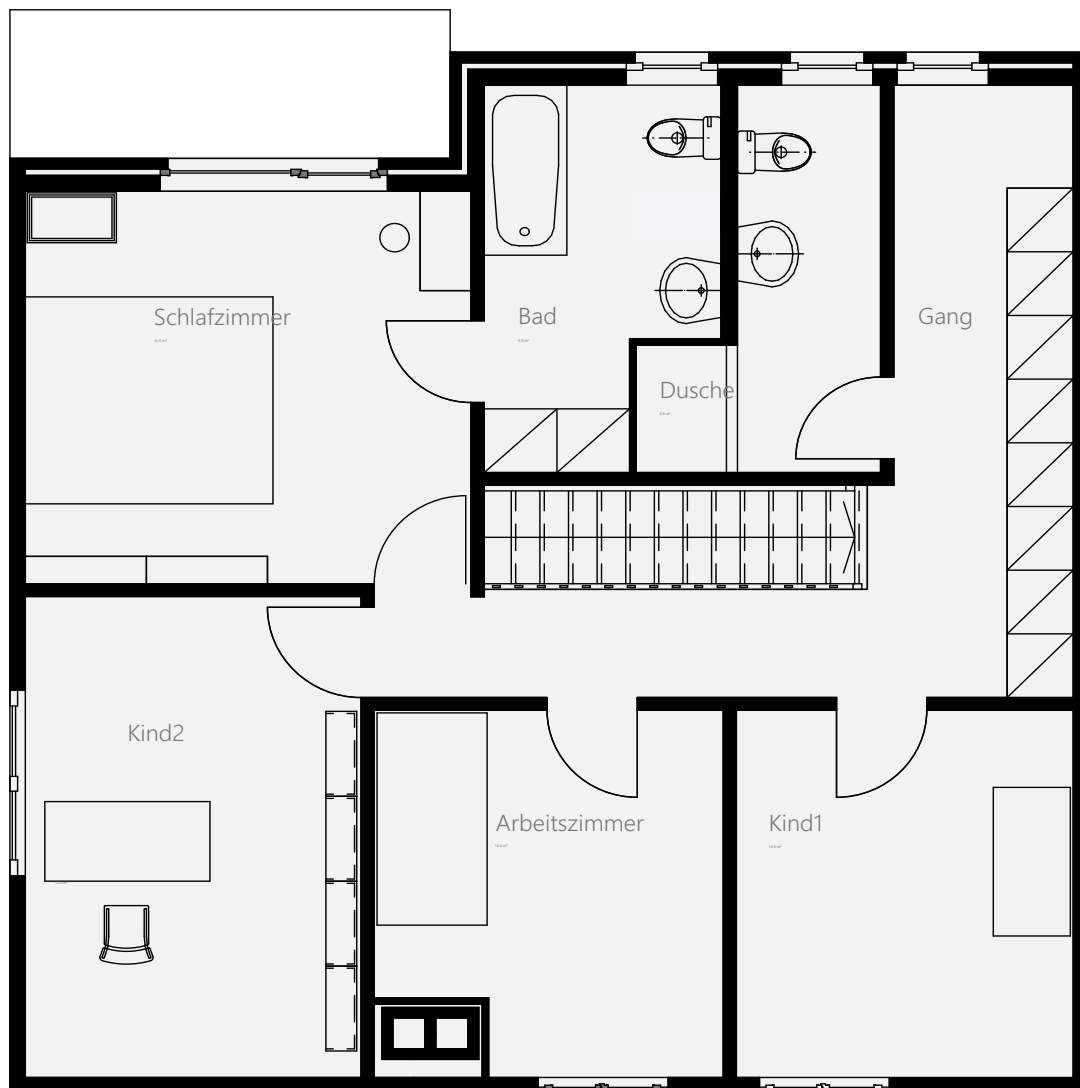




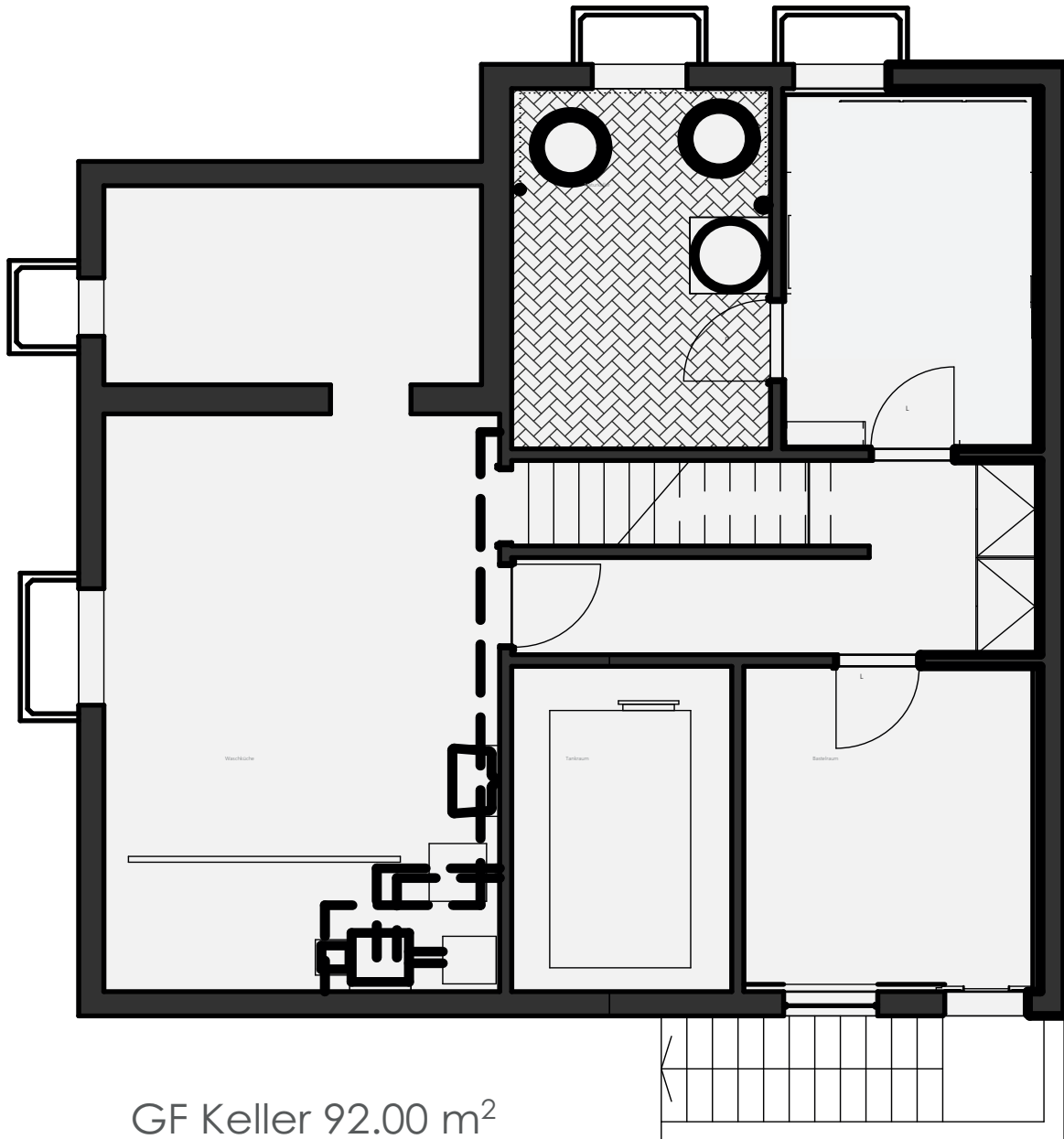
5 PLÄNE



EBF Erdgeschoss 78.50 m²



GF Obergeschoss 92.00 m²





6 IMPRESSIONEN

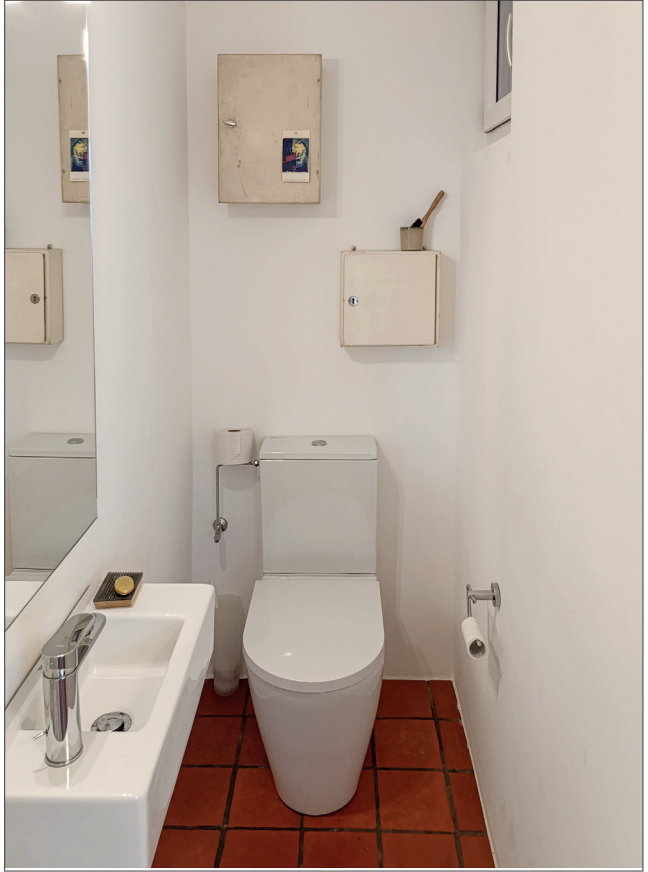








































7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'280'000.-
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