



# 3.5 ZIMMER-GARTENWOHNUNG

## IM PARK, ZOLLIKOFEN





# 1 HIGHLIGHTS

89 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

15 m<sup>2</sup>

verglaster Aussensitzplatz

---

## Wohnung

Die grosszügige 3.5 Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 89 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft Im Park 6 in Zollikofen und verfügt über eine wunderbare Sicht ins Grüne und ist hell und sonnig. Der Grundriss ist sehr ansprechend; die Wohnung verfügt über ein Entrée (6 m<sup>2</sup>) mit Einbauschränk, einen offenen zentralen Wohn-/Essraum (37 m<sup>2</sup>), eine grosse Küche (10 m<sup>2</sup>), zwei Zimmer (15 und 16 m<sup>2</sup>) sowie ein Badezimmer (5 m<sup>2</sup>) mit zwei Lavabos und Badewanne. Ein Highlight dieser Wohnung ist zudem der grosszügige verglaste Aussensitzplatz von 15 m<sup>2</sup> Fläche vor dem Wohnbereich. Im Sommer können die grosse Flügeltüre zum Wohnraum sowie die beiden Frontglasflächen ganz geöffnet werden. Die Wohnung weist insgesamt Erneuerungsbedarf auf, was die Möglichkeit für eine Neugestaltung nach eigenen Bedürfnissen ermöglicht. Zur Wohnung gehört ein Einstellhallenplatz sowie ein grosszügiges Kellerabteil (9 m<sup>2</sup>). Das Untergeschoss ist mit dem Lift erreichbar.

## STWEG

Die Wohnung ist Teil einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit 10 Wohneinheiten, den Kellerabteilen, einer gemeinsamen Waschküche/Trocknungsraum sowie einem Veloabstellplatz. Die Gemeinschaft verfügt über eine grosszügige Umgebung mit Velounterstand, Spielplatz, Containerplatz, Besucherparkplätzen und einer grossen Grünfläche. Das Gebäude Im Park 6 ist zusammengebaut mit dem Gebäude Im Park 8. Bei den Häusern wurde im 2016 die Fassade saniert, im 2025 wurde das Flachdach sowie der Eingangsbereich instand gestellt und im 2020 wurde die Heizung ersetzt. Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt verbrauchsabhängig (Zählersystem). Das Gebäude präsentiert sich sehr gepflegt und in einem guten Zustand. Die Gemeinschaft öffnet einen Erneuerungsfonds; Stand 2024: CHF 28'958.- (davon Anteil Eigentumswohnung: CHF 2'809.-). Die Verwaltung der STWEG Im Park 6 ist das Treuhand Zentrum, die Verwaltung der MEG Siedlung ist Zollinger Immobilien.

## Siedlung Im Park

Die Siedlung „Im Park“ in Zollikofen befindet sich im oberen Teil von Zollikofen Richtung Kirchlindach und wurde ab 1993 etappenweise erstellt. Die Siedlung ist von der Strasse zurückversetzt und bietet mit viel Grünfläche eine parkartige Atmosphäre. Das Dorfzentrum von Zollikofen ist zu Fuss oder mit dem ÖV schnell erreichbar. Zur Siedlung gehört neben dem grossen Park auch gemeinsame Besucherparkplätze, ein grosser Spielplatz und ein Containerplatz.

- 2 -



# 2

## FACTS

### Adresse

Im Park 6  
3052 Zollikofen

### Richtpreis

CHF 590'000.-

### Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

### Grundbuch

- GS Nr. 1916 (Stammgrundstück)
- GS Nr. 1916-3 (Eigentumswohnung)
- Wertquote: 97 / 1'000
- Amtlicher Wert: CHF 321'770.-

### Eigenmietwerte

- Bund: CHF 12'100.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 10'340.-

### GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 2'569'200.-  
(Gebäude Im Park 6)  
letzte Schätzung: 2001  
Kubatur: 3'897 m<sup>3</sup>

### Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 2'000.-
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 3'000.-
- Liegenschaftssteuer: CHF 482.-
- Einlage Erneuerungsfonds: CHF 2000.-

### Erneuerungsfonds

- Stand Erneuerungsfonds (STWEG): CHF 28'958.-
- Anteil Wohnung: CHF 2'809.-
- Stand Erneuerungsfonds (MEG): CHF 26'495.-
- Anteil Wohnung: CHF 273.-

### Heizsystem

- Raumwärme: Gasheizung, Verteilung mittels Raumraditoren, verbrauchsabh. Abrechnung
- Warmwasser: zentraler Boiler, verbrauchsabhängige Abrechnung

### Unterhaltsarbeiten

- 2025: Flachdachsanieierung
- 2020: Ersatz Gaskessel
- 2018: Sanierungsarbeiten Umgebung, Neugestaltung Eingangsbereich Gebäude
- 2016: Fassadensanieierung
- 2012: Ersatz Wärmesser Heizung
- 1993: Baujahr

### Grundpfandrechte

1 Namen-Papier-Schuldbrief im Wert von CHF 280'000.-. Der Schuldbrief wird unbelehnt übergeben.

### Altlasten / Gefahrenzone

Keine Einträge

### Baurecht / Baurechtszins

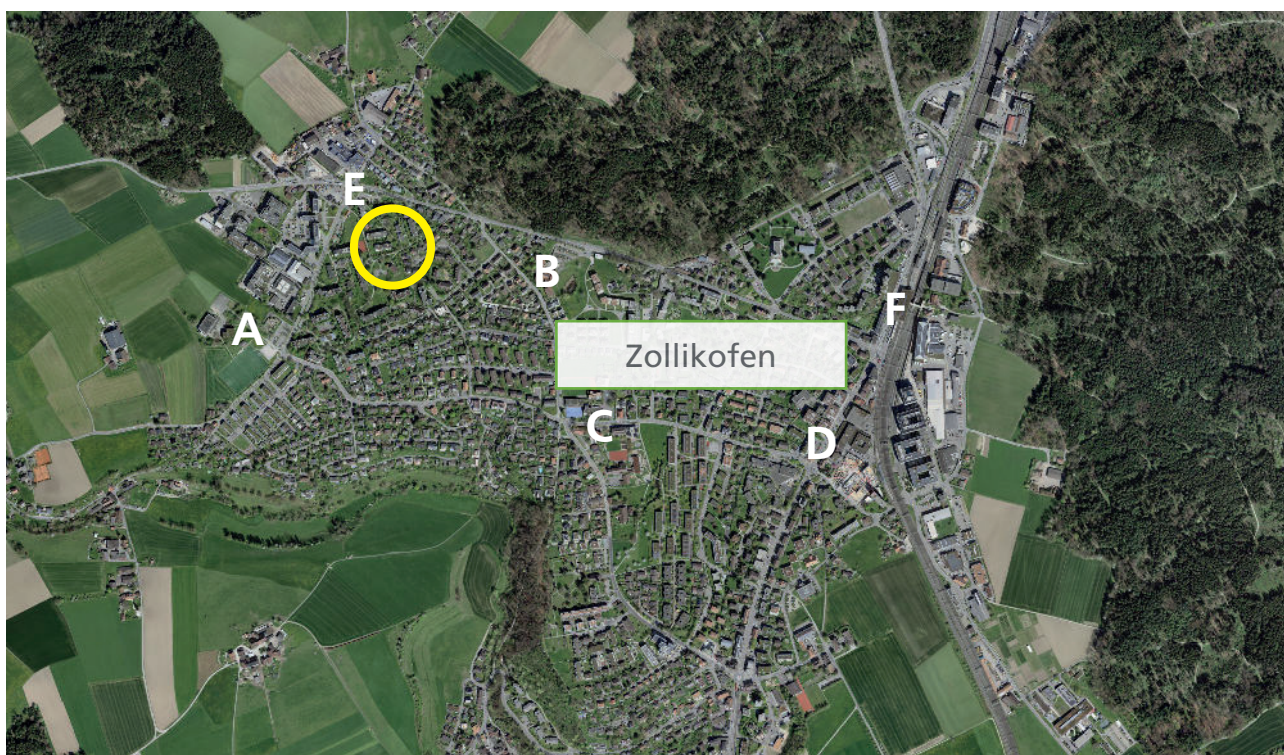
Die Wohnung Im Park 6 befindet sich nicht im Baurecht. Das, im Grundbuch vorgemerkte eingetragene Baurecht bezieht sich auf die Einstellhalle, die sich im Baurecht der jeweiligen Häuser befindet. Fazit; die Wohnung befindet sich nicht im Baurecht und es fällt kein Baurechtszins an.



# 3 LAGE

Die Gemeinde Zollikofen liegt ca. 5 km nördlich der Stadt Bern. Sie zählt rund 10'000 Einwohner und ist eine beliebte Wohngemeinde. Mit den guten Verkehrsanbindungen, mehreren Schulstandorten (**A**, **B** und **C**), der guten Infrastruktur und seinem schönen Ortskern mit Cafés, Restaurants und Hotels ist Zollikofen eine sehr attraktive Wohngemeinde. Das Zentrum von Zollikofen (**D**) und damit vielfältige Einkaufsmöglichkeiten liegen in ca. 1.5 km Distanz zur Liegenschaft. In unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft liegen zwei schöne Waldgebiete sowie freie Landwirtschaftsflächen Richtung Münchenbuchsee und Richtung Kirchlindach. Ebenfalls in Gehdistanz befindet sich das Naherholungsgebiet rund um die Aare (Fähre bei Reichenbach).

Zollikofen ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. 150 m neben der Liegenschaft befindet sich die Bushaltestelle „Hirzenfeld“, (**E**). Diese Station wird vom Ortsbus (Linie 34), der die einzelnen Quartiere von Zollikofen verbindet, im Viertelstundentakt bedient. Die Buslinie bietet zudem eine direkte Verbindung zum Bahnhof Zollikofen (**F**) (RBS-Linien S3, S8, S31) in 1.5 km Entfernung. Die Fahrzeit ab Bahnhof Zollikofen bis zum Hauptbahnhof Bern beträgt 8 Minuten, die Züge verkehren im Viertelstundentakt.

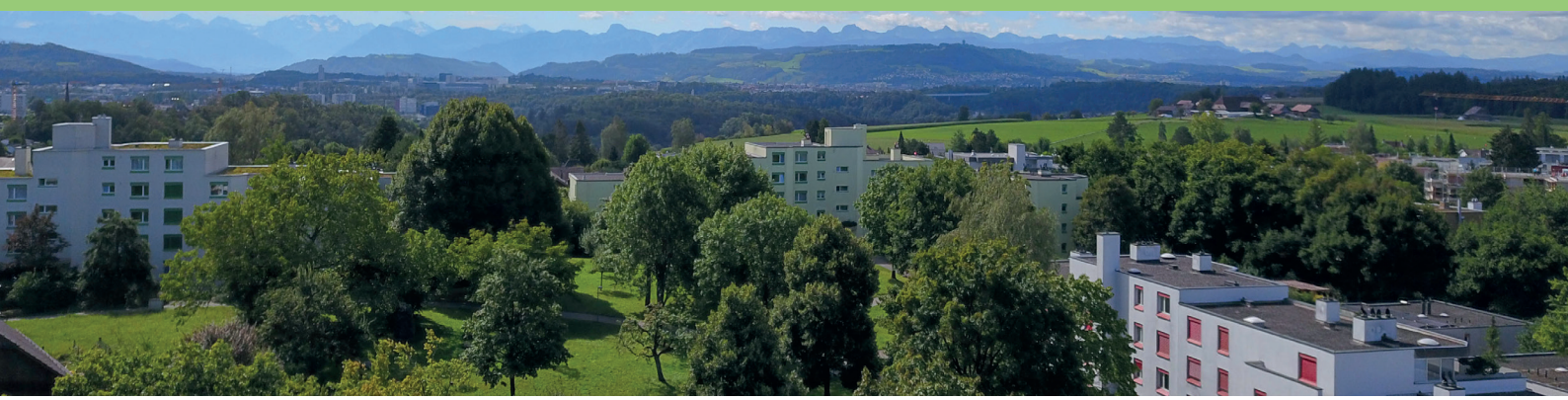




# 4 GRUNDBUCH

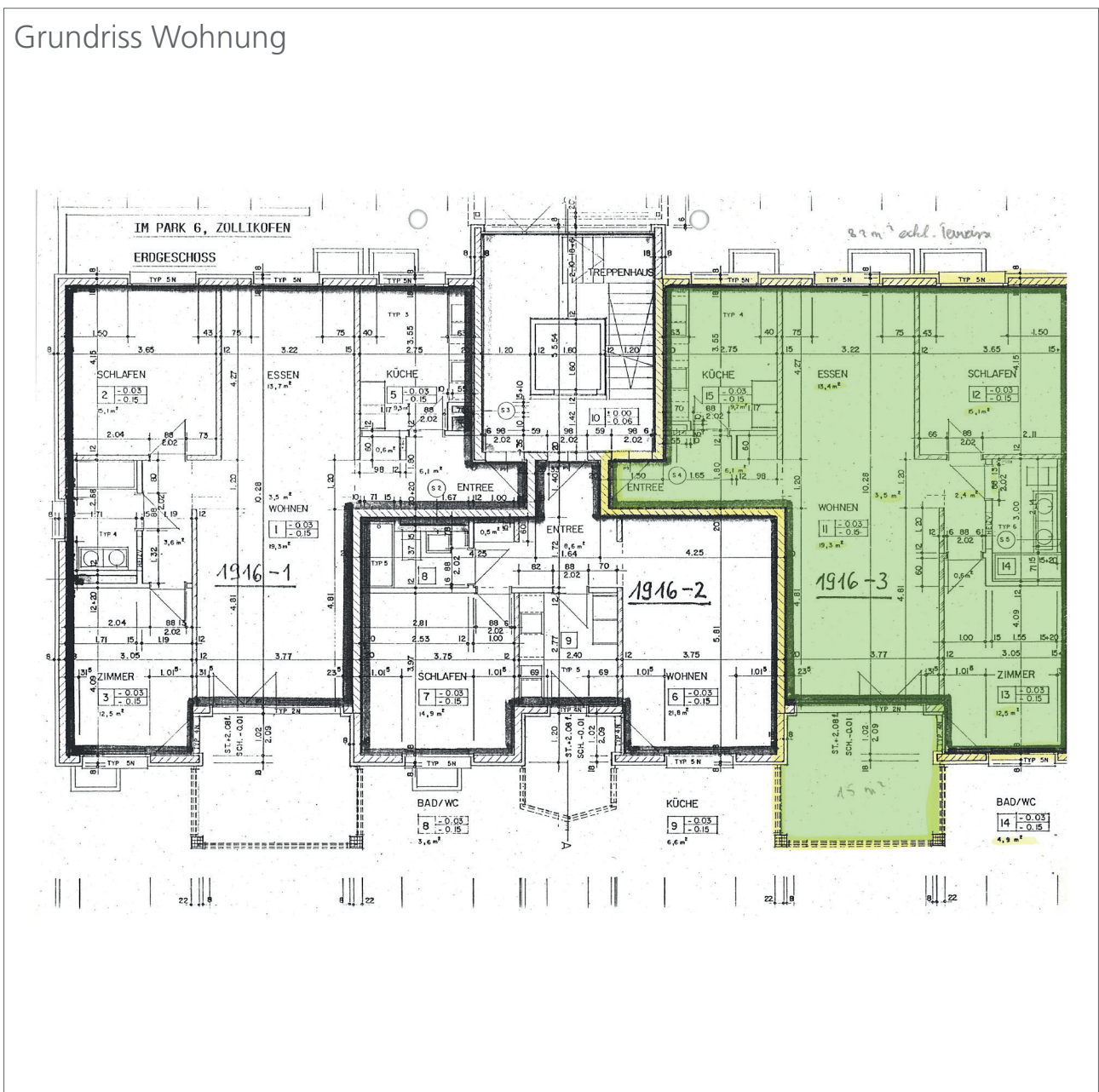
Grundstücksnummer	Nr. 1916-3 (Eigentumswohnung)
Wertquote	97 / 1'000
Dominierte GS	1878, Anteil 1'025 / 12'480 (Zugangsbereich, Container, Besucher-PP)
Anmerkungen	Einbezug in Perimeter Schweizerhubel (1975) Stockwerkanteile verpfändet (Stammgrundstück, 1993)
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück: - (R) Bau- und Benützungsbeschränkung zul. GS Nr. 114 und 1491 (1979) - (L) SDR Baurecht bis 2092 zug. GS Nr. 1921 (1993) - (L) Beschränktes Wegrecht zug. GS Nr. 1878 (2002) - (L) öffentlicher Gehweg zug. Einwohnergemeinde (2002) - (L) Spielpätze und Gemeinschaftsanlagen zug. GS Nr. 1878 (2002) - (L) Schutzraum zug. GS Nr. 1917 (2002) - (L) Heizanlage zug. GS Nr. 1492 (2002) - (R) Kanalisation zul. div GS (2002)
Grundlasten	keine
Vormerkungen	- Vereinbarung betreffend Heimfall (1993) - Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) (1993)





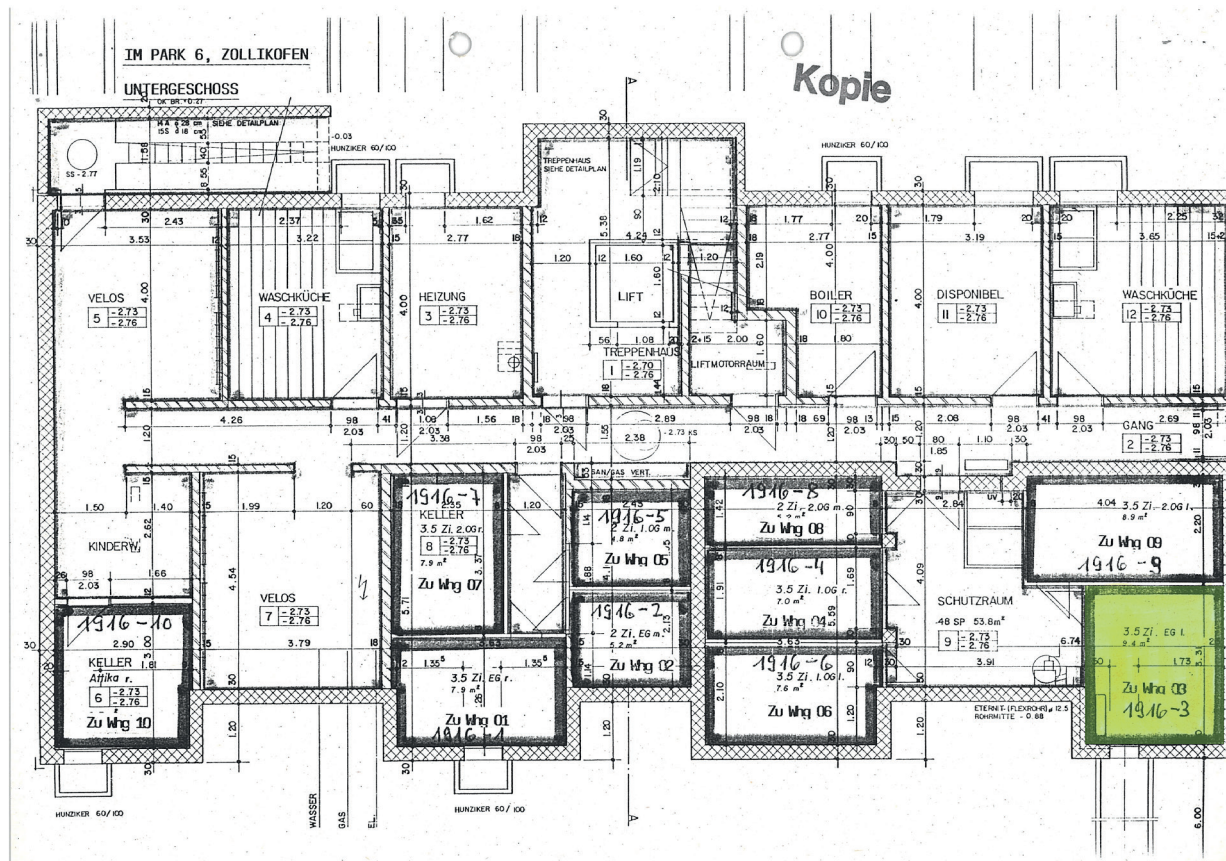
# 5 PLÄNE

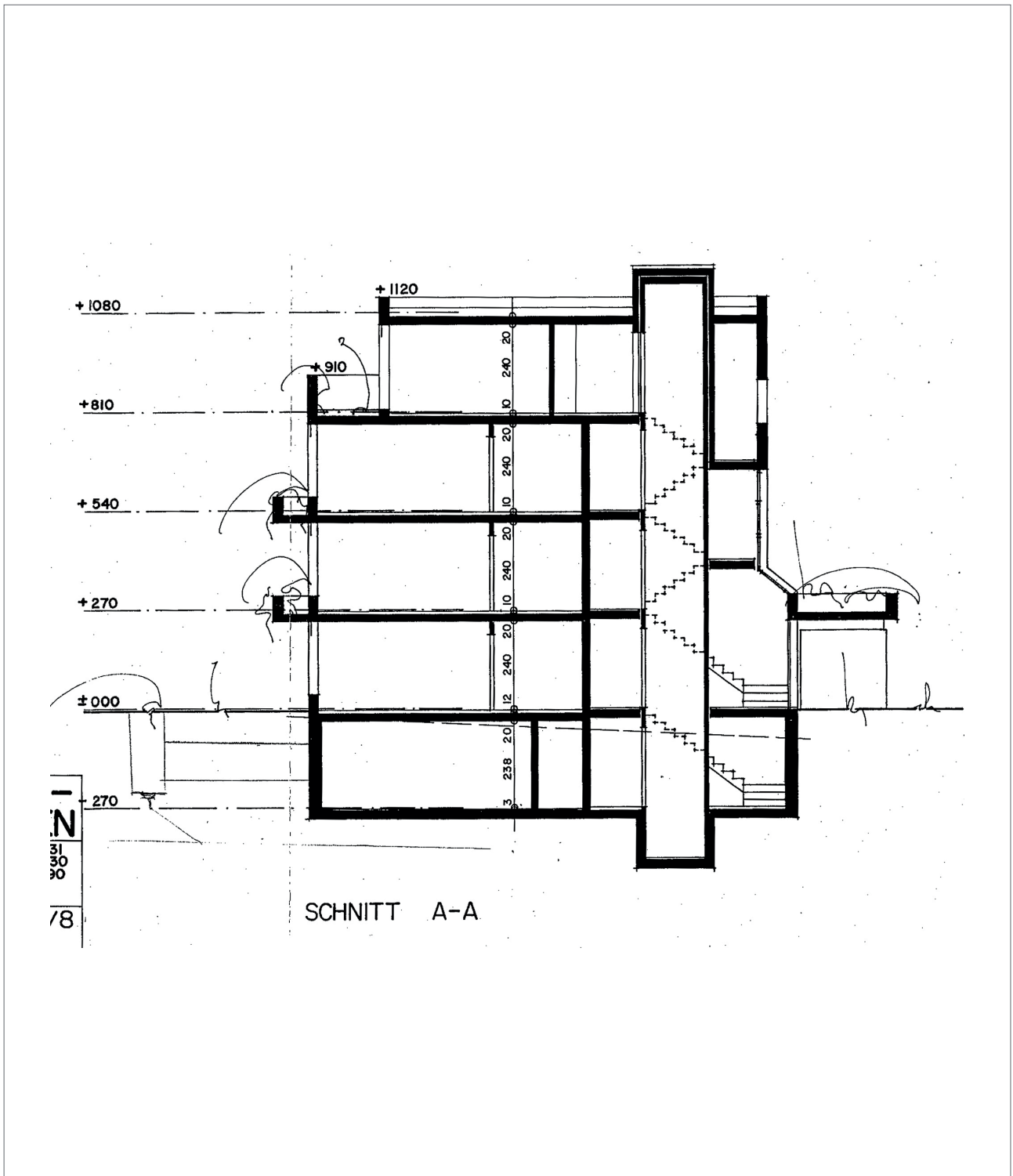
Grundriss Wohnung





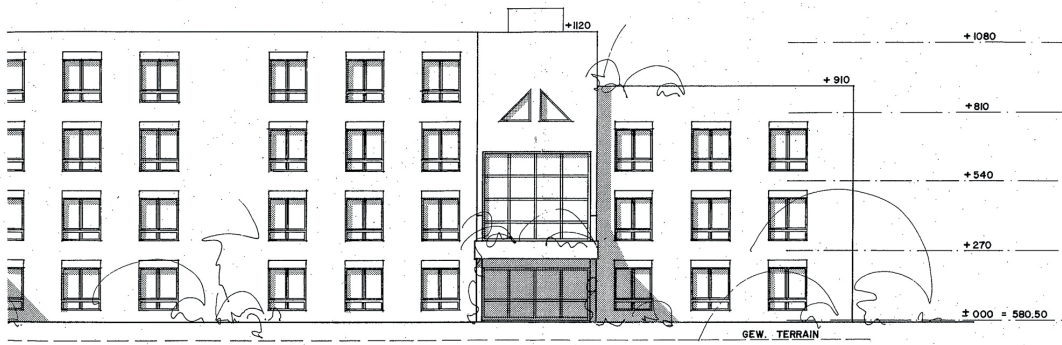
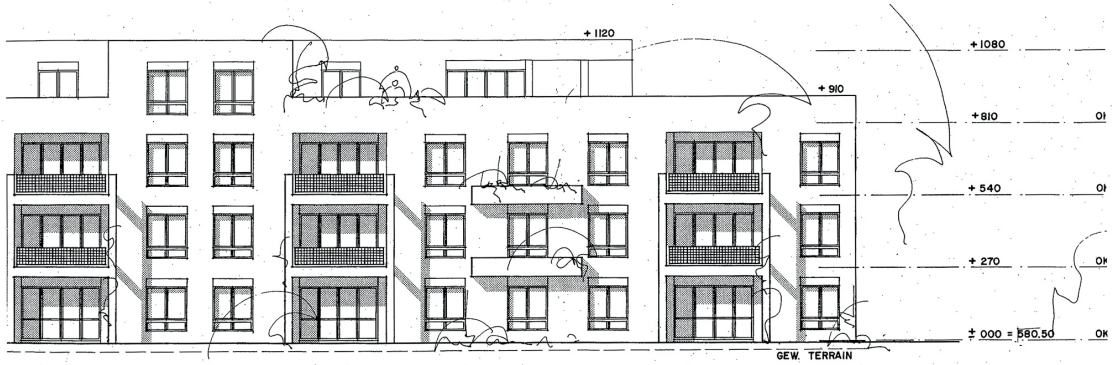
## Grundriss Kellergeschoss

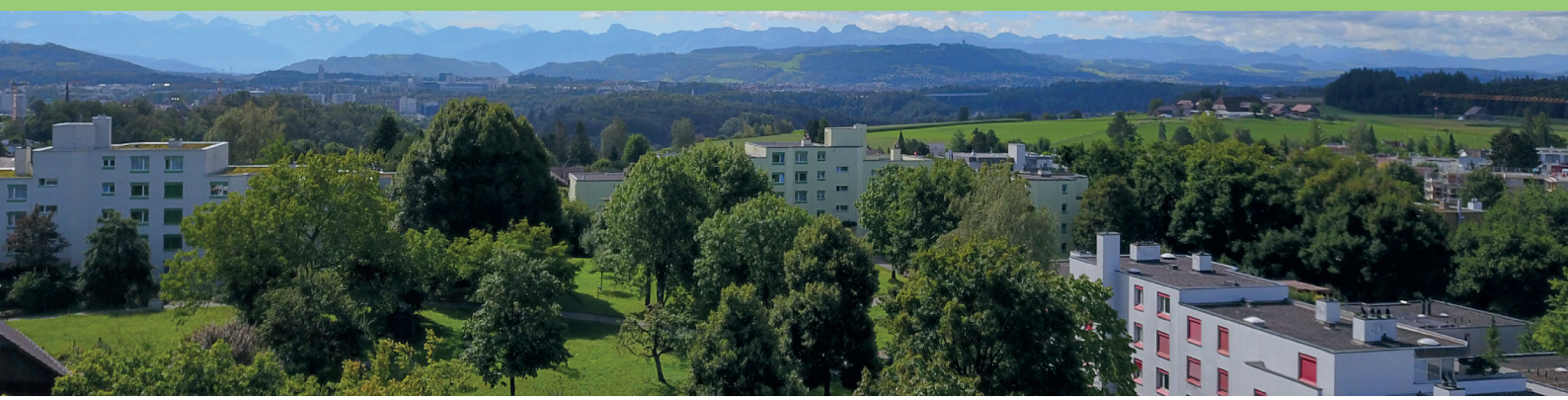




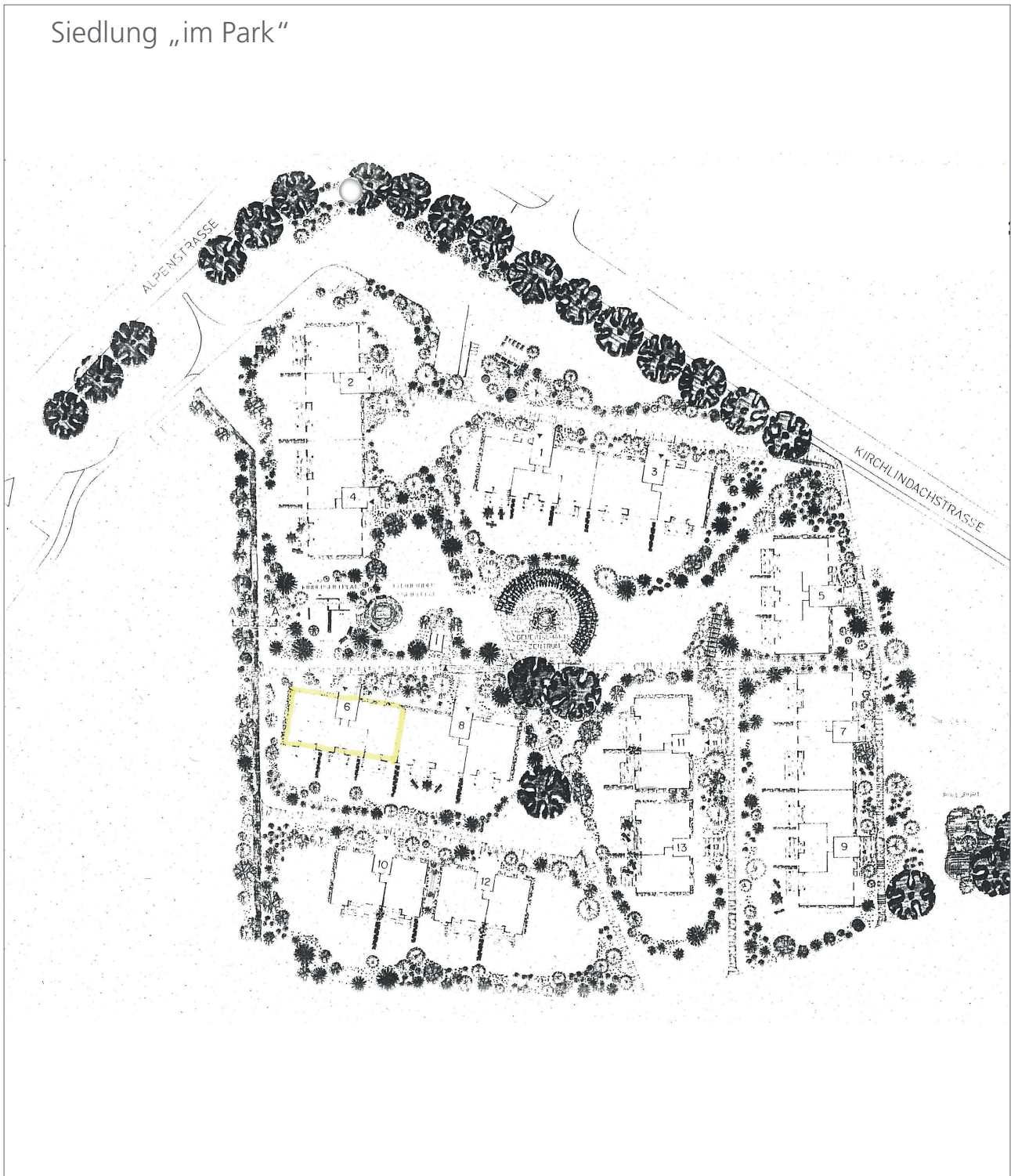


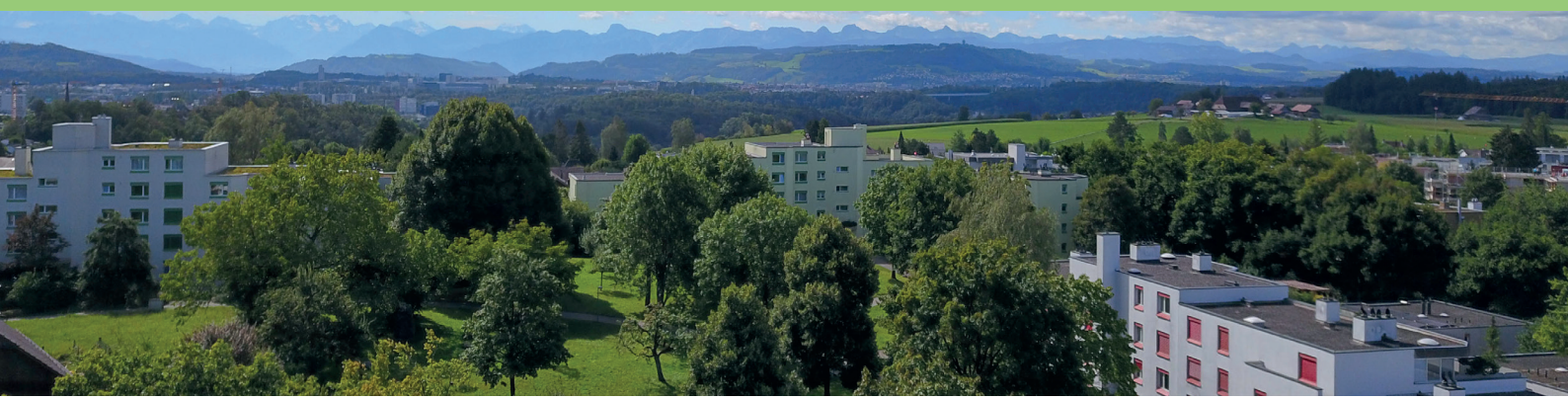
# Fassaden





## Siedlung „im Park“



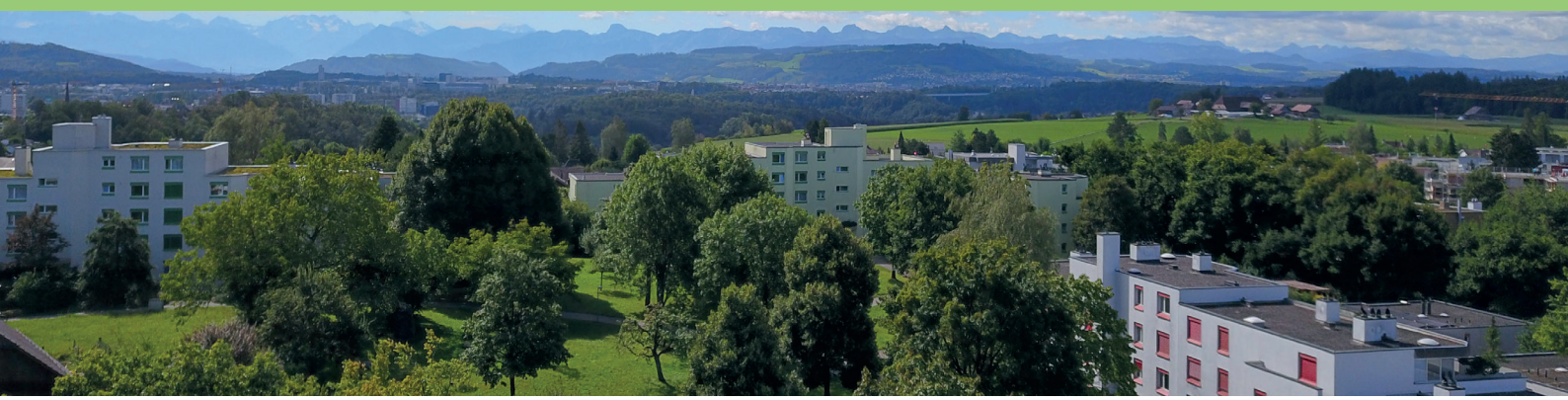


# 6 IMPRESSIONEN







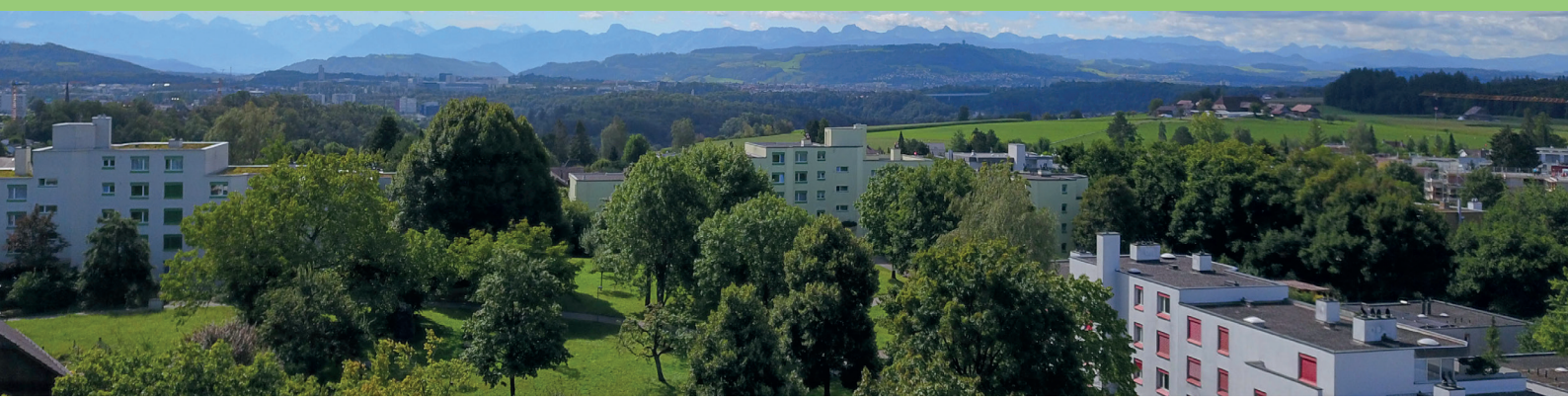














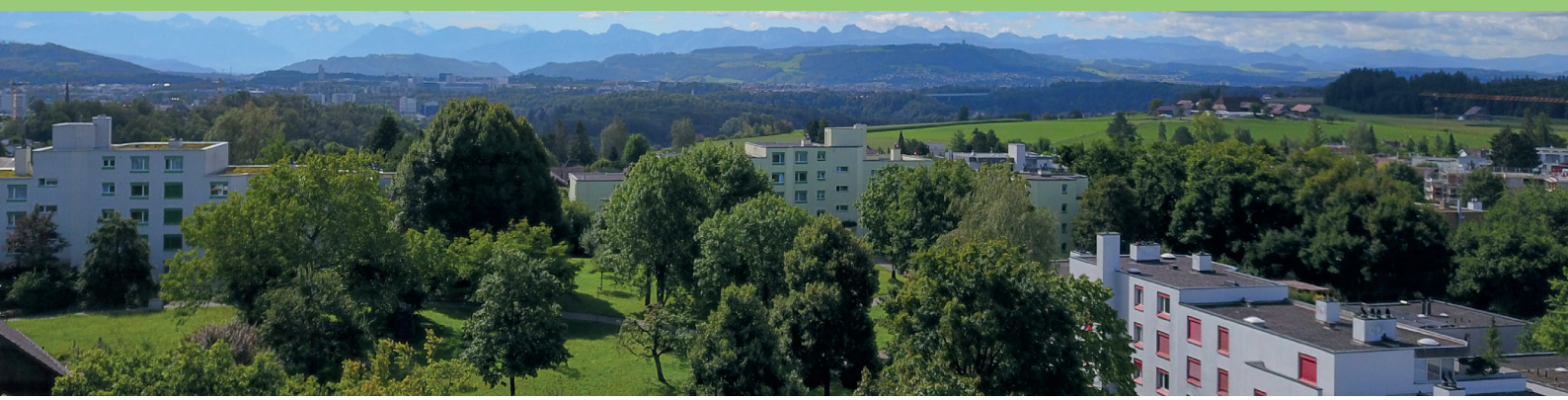


























# 7 KONTAKT

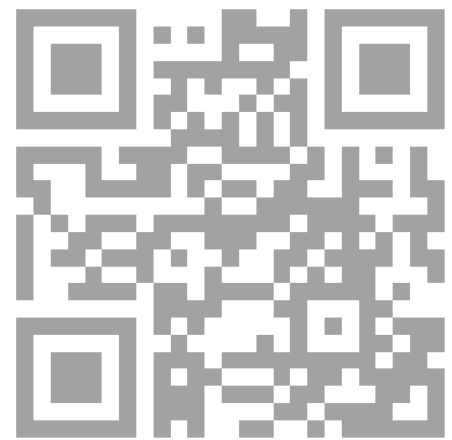
Richtpreis CHF 590'000.-

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