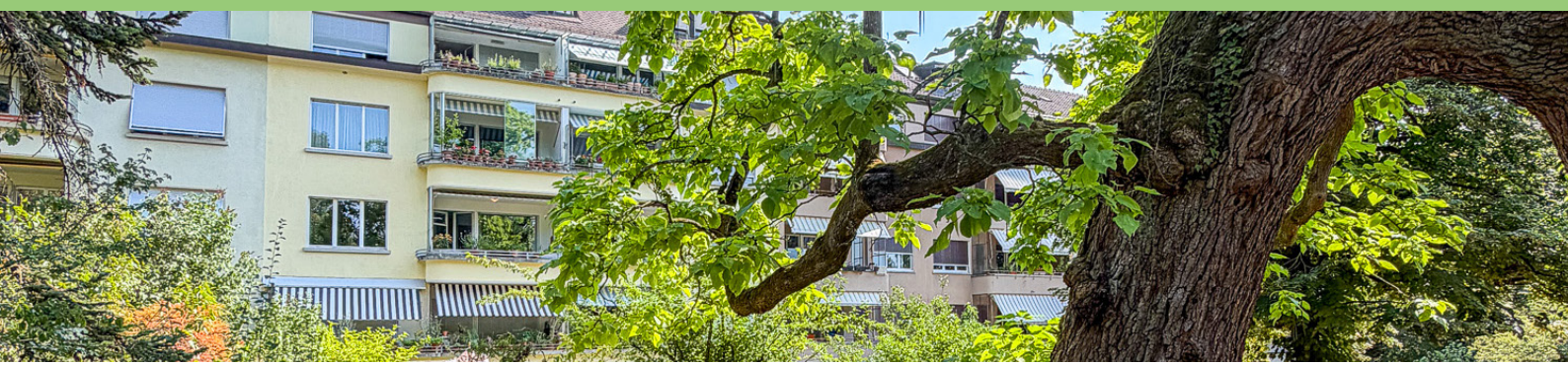




EIGENHEIM MIT BALKON UND GARTEN MURIFELD, BERN





1 HIGHLIGHTS

94 m² Wohnfläche (Wohnung und Mansarde)
13 m² Balkonflächen

Wohnung Die grosszügige 3.5 Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 84 m² und einer Mansarde (10 m²) befindet sich im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss der schönen Liegenschaft an der Muristrasse 74 im Berner Kirchenfeldquartier. Sie verfügt über zwei Balkone und über eine wunderbare Sicht ins Grüne und ist hell und sonnig. Der Grundriss ist sehr ansprechend; die Wohnung verfügt über ein Entrée (9 m²) mit einem praktischen Reduit, einen schönen Wohnraum (21 m²) sowie ein grosses Schlafzimmer (20 m²) im Westen, beide mit Zugang zum gedeckten Balkon (8 m²). Im Osten befindet sich ein weiteres Zimmer (16 m²) sowie die Küche (10 m²) mit praktischem Küchenbalkon (5 m²). Zudem verfügt die Wohnung über zwei Nasszellen - ein Badezimmer mit Badewanne (5 m²) und ein separates WC. Durch die geschickte Raumaufteilung ist die Wohnung sehr hell und freundlich und verfügt über eine sehr heimelige Wohnatmosphäre. Ein Highlight dieser Wohnung sind zudem die zwei Balkone - einmal mit Morgensonne, einmal mit Abendsonne - sowie der Blick Richtung des nahen Kalchegg-Gutes mit den vielen Grünflächen und Bäumen sowie den imposanten Catalpa-Baum im eigenen Garten. Der Umgebungsbereich (ca. 800 m²) ist von der Strasse abgewandt und steht allen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Der Garten ist liebevoll gestaltet und wird von den Bewohnern rege genutzt und gepflegt und bietet für alle genug Platz.

STWEG Die Stockwerkeigentümergeinschaft Muristrasse 74 wurde 1996 begründet und besteht aus 8 Mansarden und 9 Wohneinheiten, jede mit individuellem Keller- und Estrichabteil. Zur allgemeinen Benutzung stehen im Untergeschoss eine Waschküche / Trocknungsraum, ein Veloabstellraum sowie der gesamte Aussenbereich der Liegenschaft; beim Hauszugang ein Velounterstand und auf der strassenabgewandten Seite der grosse Garten mit rund 800 m² Fläche, der via das Untergeschoss erreichbar ist. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 31.12.2025 ist CHF 169'094.-. Zurzeit ist eine Zustandsanalyse des Gebäudes in Arbeit, auf deren Basis die Gemeinschaft die nächsten grösseren Unterhaltsarbeiten planen wird. Als erster Schritt wurde beschlossen, in den nächsten Jahren den Erneuerungsfonds mit jährlich CHF 50'000.- zu äufnen (Anteil Whg. 4: CHF 6'000.-).

Lage Die schöne 3.5-Zimmerwohnung mit Mansarde liegt im beliebten Murifeldquartier der Stadt Bern in rund 50 m Entfernung zum Burgernziel mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und einem breiten Angebot an ÖV-Linien. Gleich um die Ecke befindet sich der Egelsee mit dem lebendigen Park-Café, den schönen Spazierwegen und Spielplätzen und die angrenzende Naturschutzfläche im Wysslochtäli mit dem Wysslochbach. Die Innenstadt Bern ist mit dem ÖV in rund 7 Fahrminuten erreichbar.

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Muristrasse 74
3006 Bern

Richtpreis

CHF 880'000.-

Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

Grundbuch

- GS Nr. 2393 (Stammgrundstück)
Grundstücksfläche: 1'008 m²
- GS Nr. 2393-4 (Eigentumswohnung)
Amtlicher Wert: CHF 290'930.-
Wertquote: 1'202 / 10'000

Grundpfandrechte

Es bestehen 2 Namen-Schuldbriefe im Wert von CHF 200'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 11'870.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 10'040.-

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 2'500.-
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 3'000.-
- Einlage Erneuerungsfonds: CHF 6'000.- (temporär)
- Liegenschaftssteuer: CHF 436.-

Gefahrenkarte, Altlastenkataster, Bauinventare

Keine Einträge

Erneuerungsfonds

Stand EF STWEG: CHF 169'094.-
Anteil Wohnung: CHF 20'326.- (1'202 / 10'000)

Haustechnik

- Raumwärme: Gasheizung, Verteilung mittels Radiatoren
- Warmwasser: Etagenboiler (Standort Bad)

Unterhaltsarbeiten

Haus:

- 1997 Fassaden- und Balkonsanierung
- 1998 Sanierung Treppenhaus, Ersatz Gegensprechanlage, Briefkästen und Gartentor, Neugestaltung Vorplatz
- 2002 Isolation Kellerdecken
- 2016 Ersatz Fenster Treppenhaus, Waschküche und Trocknungsraum
- 2019 Ersatz Hauseingangstüre, Waschmaschine, Ersatz Heizung (Gas)
- 2022 Vergrößerung Gartensitzplatz, Sanierung Terrazzoboden Treppenhaus
- 2024 Installation Sicherheitshacken Dach
- 2025 Neue zentrale Hauptverteilung Elektrizität
- 2026 Sanierung Nasszelle im Dachgeschoss

Wohnung:

- 1996 Malerarbeiten, Doppelisolierverglasung alle Fenster, Schleifen Fischgrat-Parkettböden
- 1997 Ersatz Rollläden und Türschloss
- 2000 Sanierung Küche und Verlegung Parkettböden Küche und Eingangsbereich, Ersatz Bodenbelag Mansarde, Sanierung sep. WC, Ersatz Boiler
- 2007 Sanierung Badezimmer
- 2018 Malerarbeiten Entrée, sep. WC und Zimmer Ost inkl. Türstöcke, neuer Einbauschrank
- 2023 Ersatz Spülkasten und Lavabo sep. WC
- 2025 Sanierung Elektroinstallationen inkl. Ersatz Steckdosen



3

LAGE

Das Stadtquartier Kirchenfeld (Stadtteil IV) südlich der Altstadt ist eines der sechs Stadtteile von Bern und besteht aus den Quartieren Schwellenmätteli, unteres Kirchenfeld / Dalmazi, oberes Kirchenfeld, Dählhölzli und Murifeld. Das Quartier ist aufgrund seiner zentralen und doch ruhigen Wohnlage sehr beliebt und beherbergt zudem vielzählige Museen, den Tierpark Dählhölzli, die Ka-We-De, den Tennisplatz Dählhölzli, das schöne Egelseeli und den grossen Dählhölzliwald. Das Quartier Kirchenfeld zählt zu den beliebtesten Wohnquartieren von Bern, ist stark durchgrünt und zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus.

Die Eigentumswohnung liegt in Gehdistanz zum Burgernziel und daher gut erschlossen und doch sehr ruhig gelegen. Die Tramhaltestelle „Burgernziel“ in 50 m Distanz wird von der Tramlinie 7 (Frequenz alle 6 Minuten) bedient. In 250 m Distanz liegt die Haltestelle Brunnadern mit den Tramlinien 6, 7 und 8 und den Buslinien 19, 28 und 31. Die Fahrzeit bis zum Bahnhof Bern beträgt 7 Minuten. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bietet das Migros mit Poststelle beim Burgernziel, das Coop-/Migros-Center mit Apotheke und Drogerie „Freudenberg“ an der Endstation Ostring in ca. 400 m Distanz. Im Kirchenfeldquartier liegen mehrere Schulen; der Kindergarten Egelsee in 500 m Distanz, der Schulstandort Manuel in 200 m sowie Laubegg in 700 m Distanz (beide mit Primar- und Oberstufe), der Campus Muristalden (Privatschule mit allen Stufen) in 600 m oder das Gymnasium Kirchenfeld in rund 1 km Distanz.





4 GRUNDBUCH

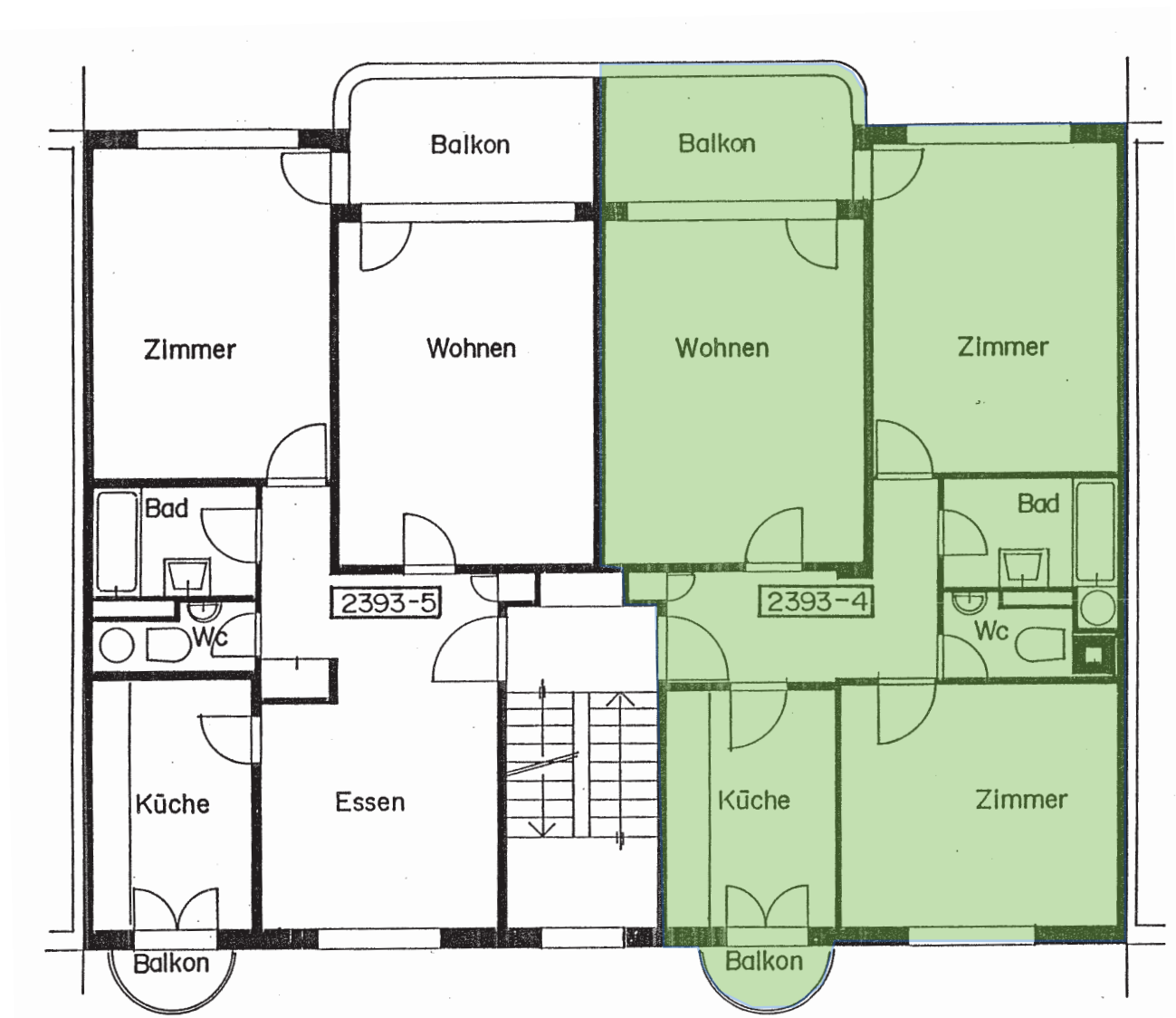
Grundstücksnummer	2393-4
Stammgrundstück	LIG Bern 4 (Kirchenfeld/Schosshalde) 351.4/2393
Dom. Grundstücke	Keine
Grundstücksfläche	1'008 m ² (Stammgrundstück)
Wertquote / Anteile	1'202 / 10'000 (Eigentumswohnung und Mansarde)
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück: - (R+L) Baumpflanzungsbeschränkung zul./zug. div. GS (1892) - (R) Gewerbebeschränkung zul. div. GS (1892) - (R+L) Bau-, Baumpflanzungs- & Benutzungsbeschränkung zul./zug. div. GS (1942)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Reglement der STWEG, ID 2000/012086 (1996)
Vormerkungen	Keine





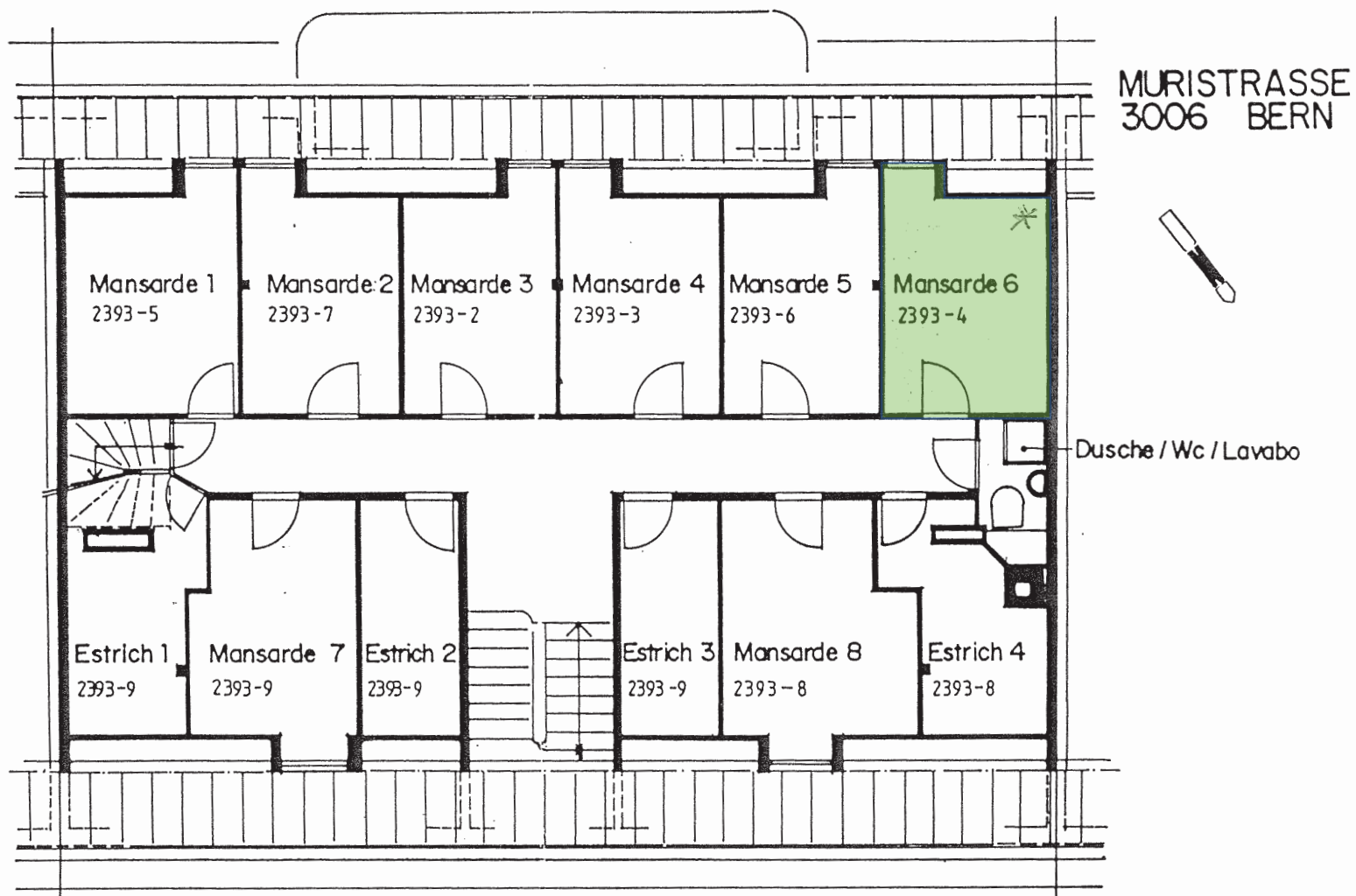
5 GRUNDRISSE

Wohnung
1. Obergeschoss



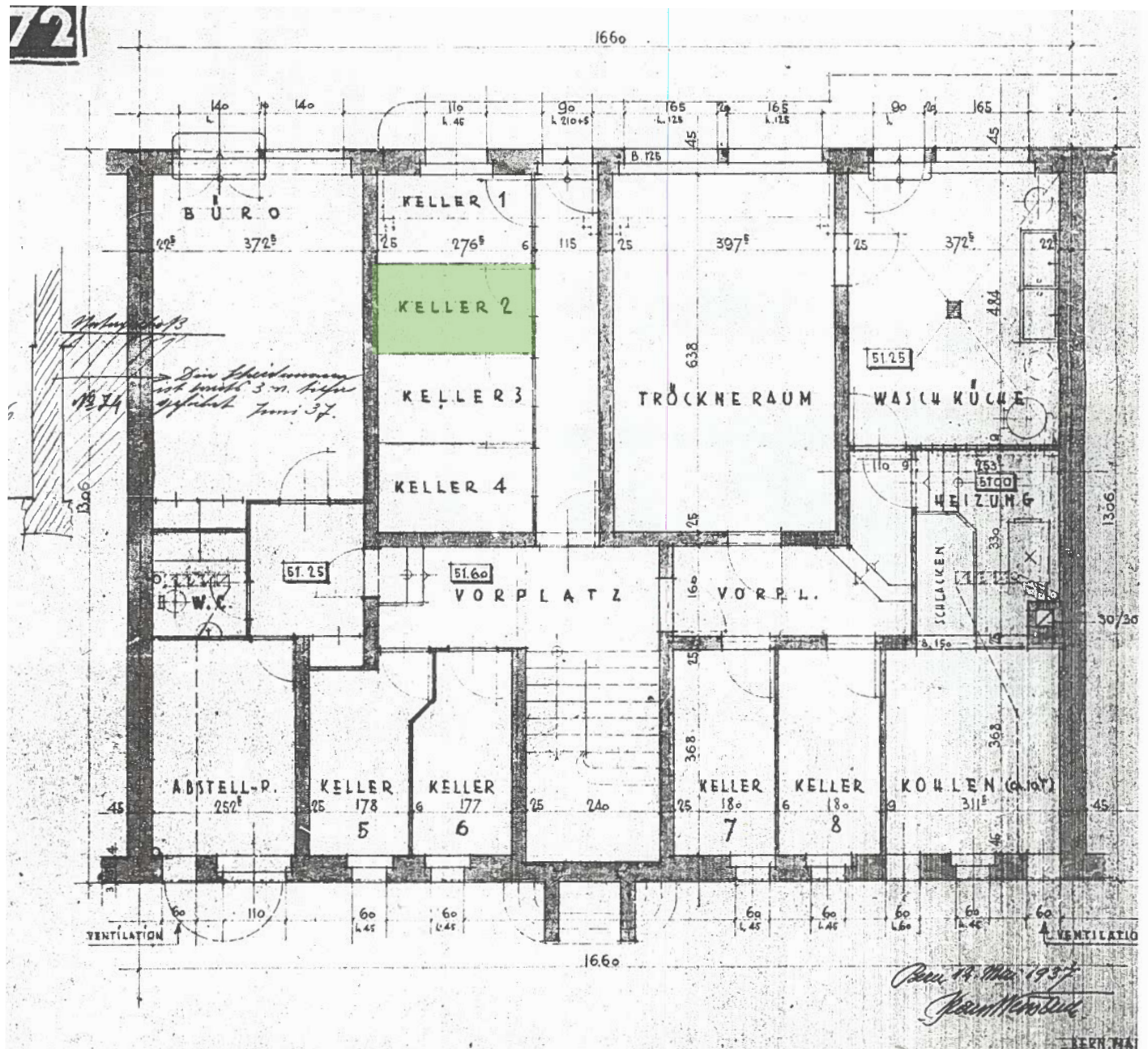


Mansarde Dachgeschoss





Untergeschoss





6 IMPRESSIONEN































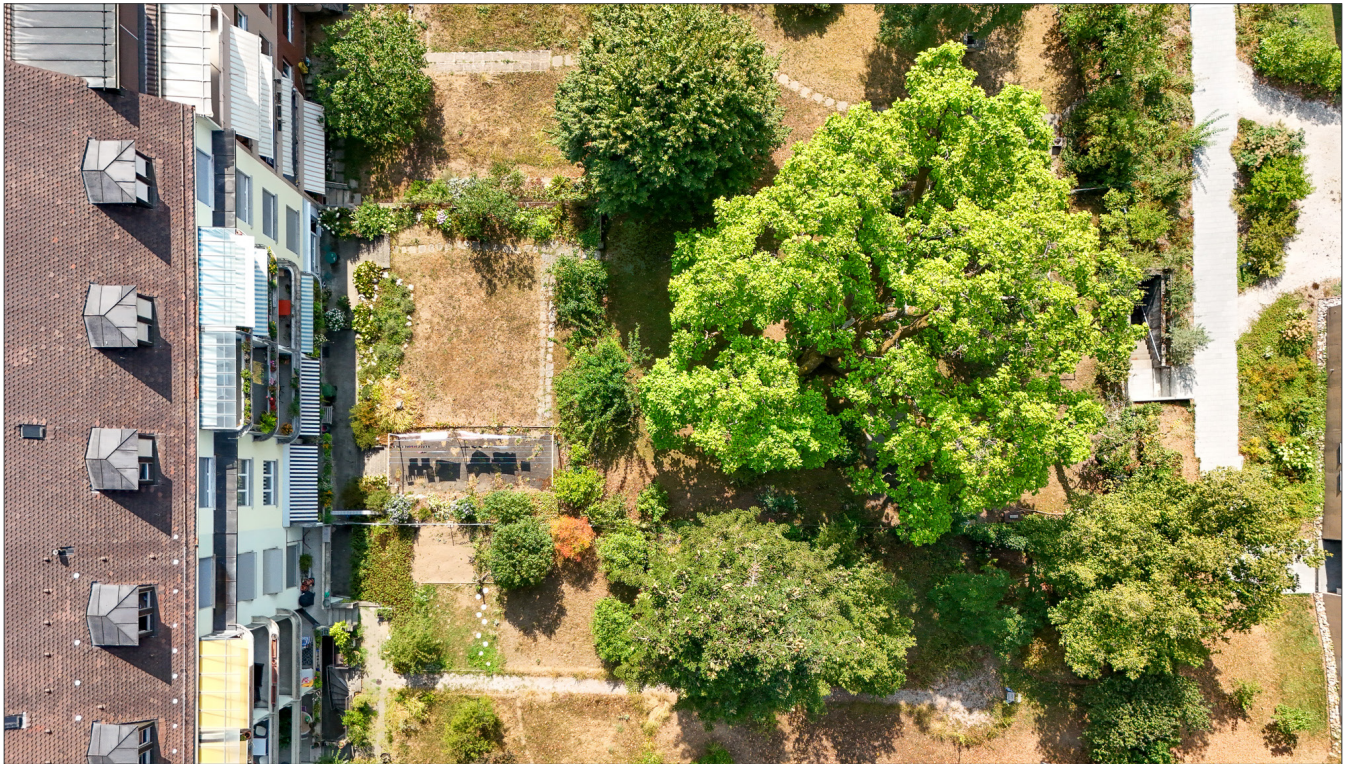














7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 880'000.-
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