



REIHENECKHAUS MIT GROSSEM GARTEN WYLERGUT, BERN



wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH



1 HIGHLIGHTS

114 m² Wohnfläche

518 m² Grundstücksfläche

-
- Eigenheim** Das charmante Reiheneckhaus mit Baujahr 1945 liegt im Wylergut im Berner Stadtquartier Breitenrain / Lorraine. Das Gebäude verfügt über ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss und ist ganzflächig unterkellert. Der Grundriss ist sehr ansprechend; im Erdgeschoss befindet sich ein grosses Wohn-/Esszimmer (41 m²) mit Cheminée sowie Zugang auf die Terrasse im Westen. Das Erdgeschoss beherbergt zudem die Küche (11 m²) und ein Badezimmer mit Badewanne (4 m²). Das Obergeschoss verfügt über zwei Lukarnen West und Ost und beherbergt ein weiteres Badezimmer (4 m²) mit Dusche, drei Schlafzimmer (10, 14 und 19 m²) sowie Staufläche unter dem Dach (via Ausziehleiter erreichbar). Die Wohnfläche beläuft sich auf total 114 m². Geheizt wird mit einer Ölheizung. Im Kellergeschoss befindet sich neben dem Heizungsraum/Tankraum die Waschküche mit direktem Gartenausgang sowie ein ausgebauter Bastelraum. Das Haus befindet sich in einem guten, soliden Zustand; die beiden Nasszellen datieren aus 2000 und 2008, die Bodenbeläge wurden im 2008 ersetzt und die Küchensanierung erfolgte 2010. Zudem wurde 2001 die Kellerwand von aussen mit einer zusätzlichen Abdichtung versehen, um die Problematik mit dem Hangwasser zu beheben.
- Grundstück** Das Grundstück ist 518 m² gross. Da das Gebäude ganz auf der südlichen Grundstücksgrenze liegt, ist der Garten mit rund 450 m² Fläche wunderbar grosszügig und umrundet das Gebäude auf drei Seiten. Der Garten ist sehr idyllisch gestaltet mit vielen Sträucher und schönem alten Baumbestand, einem geschützten Sitzplatz vor dem Wohn-/Esszimmer und einer grossen Grünfläche im Westen des Gebäudes. Der nördliche Grundstücksteil ist in zwei Terrassen gegliedert. „Im Rücken“ (Ostseite) der Liegenschaft befindet sich das Autobahnviadukt, welches zwar zu hören ist, jedoch durch die Lärmschutzwände keine grössere Beeinträchtigung darstellt. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster vermerkt.
- Wylergut** Das Wylergut ist aufgrund seiner städtebaulichen und architektonischen Qualitäten in seiner Gesamtheit als Baudenkmal klassiert und auch aufgrund seines dörflichen Charakters ein beliebter Wohnort in der Stadt Bern. Das „Wylerdörfli“ ist genossenschaftlich organisiert; im Wylergut gibt es sowohl Mieter, die in den Liegenschaften, welche sich im Genossenschaftsbesitz befinden, wohnen, als auch Eigentümer mit eigenen Parzellen. Die Genossenschaft dient dazu, eine familienfreundliche Wohn- und Lebensqualität des Quartiers zu erhalten sowie das Siedlungsbild und die -qualität zu schützen und das kulturelle und soziale Leben zu fördern.



2

FACTS

Adresse

Haldenstrasse 129
3014 Bern

Richtpreis

CHF 1'200'000.-

Grundbuch

- GS Nr. 2381
- Grundstücksfläche: 518 m²
- Amtlicher Wert: CHF 334'800.- (2006)

Grundpfandrechte

- 6 Namen-Papier-Schuldbriefe
- Wert: CHF 311'600.-
- Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 18'360.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 15'560.-

GVB / Kubatur

- Versicherungswert: CHF 468'000.-
- letzte Schätzung: 1984
- Kubatur: 610 m³

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'000.- *
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 4'000.-*
- Liegenschaftssteuer: CHF 921.-

**Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Raumradiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler

Unterhaltsarbeiten

- 2017: Ersatz Kellertüre
- 2012: Innere Malerarbeiten
- 2010: Sanierung Küche
- 2008: Sanierung Bad Obergeschoss
- 2001: Sanierung Kellerwand Ost
- 2000: Sanierung Bad Erdgeschoss
- 1997: Ersatz Heizung
- 1945: Baujahr

Wohnzone W, Bauklasse II

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone, Bauklasse II. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 10 m, eine maximale Gebäudehöhe von 8 m sowie eine 2-geschossige Bauweise.

Denkmalpflege

Inventar Breitenrain-Wyler, Gebäudegruppe O; Wylergut. Das Wylergut ist aufgrund seiner städtebaulichen und architektonischen Qualitäten in seiner Gesamtheit als Baudenkmal klassiert. Bezüglich energetischen Sanierungen, aber auch möglichen Ausbauten (Aufstockung, Lukarnenvergrösserungen etc.) gibt es seit 2011 ein detailliertes Manual der Stadt Bern.



3 LAGE

Das Reiheneckhaus liegt im Berner Stadtquartier Lorraine / Breitenrain (Stadtteil V) nördlich der Altstadt ist eines der sechs Stadtteile von Bern und besteht aus den Quartieren Altenberg, Spitalacker, Breitfeld, Lorraine und Breitenrain. Das Quartier ist stark durchgrünt und beherbergt zahlreiche kleine Gewerbebetriebe, das grosse Kasernenareal (A), der botanische Garten (B), den Berner Kusaal mit dem Casino (C), den beliebte Stadtpark Rosengarten (D) mit Blick über die Altstadt sowie den lebendige Breitenrainplatz (E) mit Läden, Restaurants und Bars. Das Reiheneckhaus liegt am nördlichen Rand der Siedlungsgenossenschaft Wylergut. Das Wylergut ist aufgrund seiner städtebaulichen und architektonischen Qualitäten in seiner Gesamtheit als Baudenkmal klassiert und auch aufgrund seines dörflichen Charakters ein beliebter Wohnort in der Stadt Bern. In 150 m Entfernung liegt die Bushaltestelle „Wylergut“ (F), welche einen Anschluss an den Breitenrainplatz bietet (10 Min. Fahrzeit). Der Kindergarten Wylergut (G) liegt in 500 m Distanz und der Schulstandort Lorraine/Wylergut (J) liegt mit 1.2 km Distanz etwas weiter entfernt. Zudem liegen in Gehdistanz das Stadion Wankdorf (K), das Hallen-/Freibad Wyler (L) sowie das Freibad Lorraine (M).





4

GRUNDBUCH

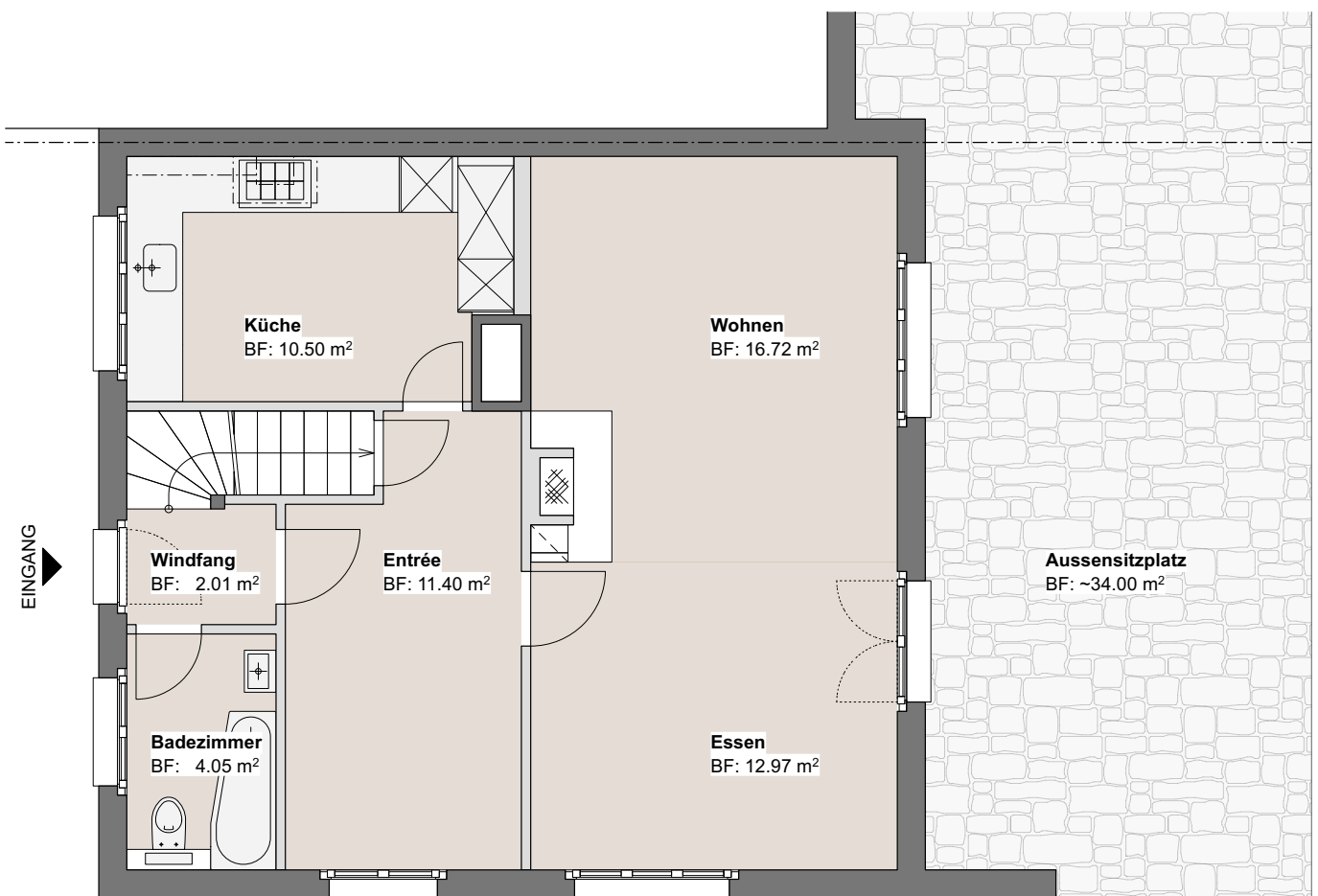
Grundstücksnummer	2381
Grundstücksfläche	518 m ²
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(R&L) Gewerbebeschränkung zug./zul. div GS (1946) (R&L) Kanalisationsleitungsrecht zug./zul. div GS (1954) (R) Fusswegrechte zul. div GS (1954)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Mitglied der Siedlungsgenossenschaft Wylergut (SGW) (1954)





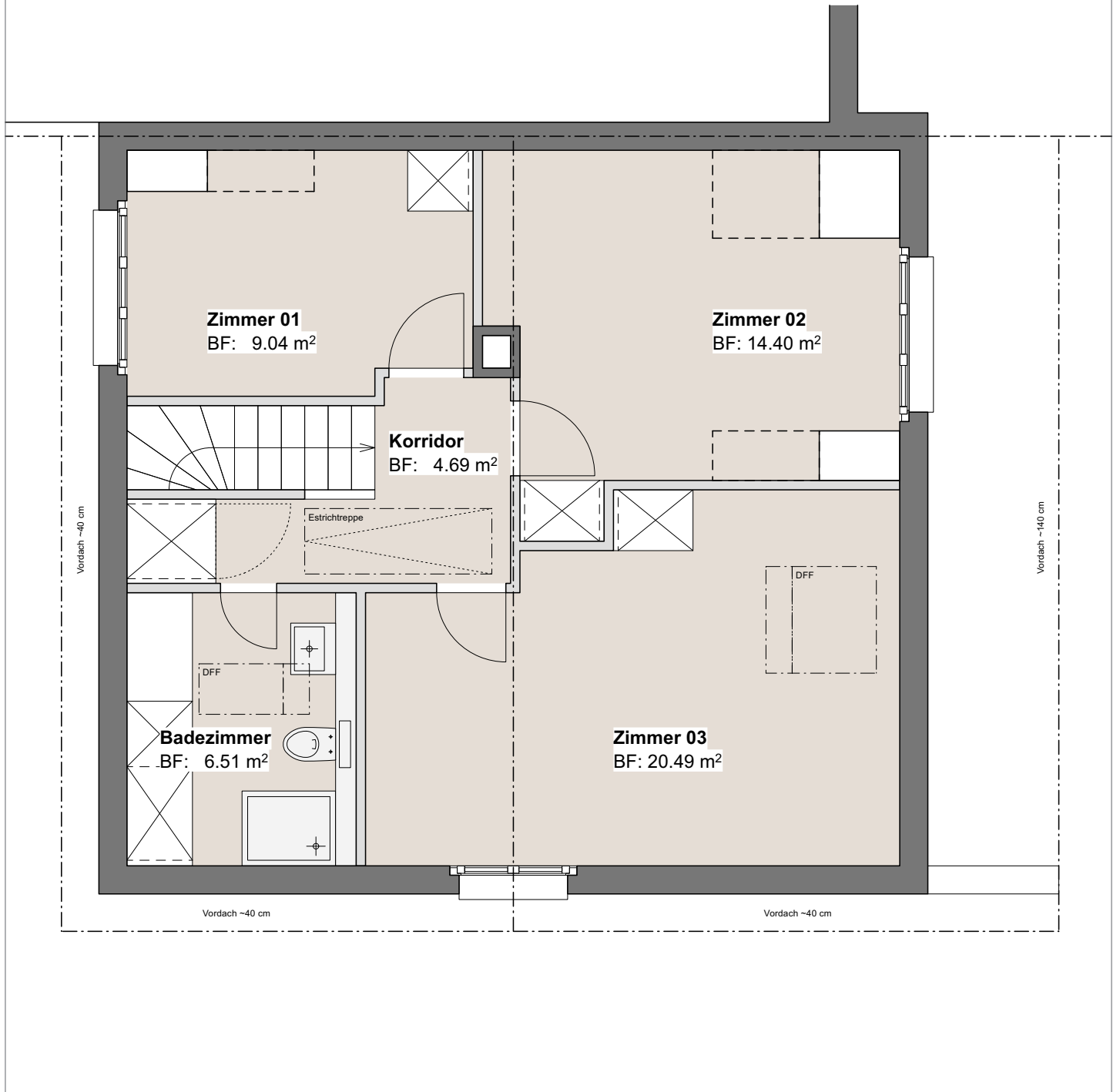
5 PLÄNE

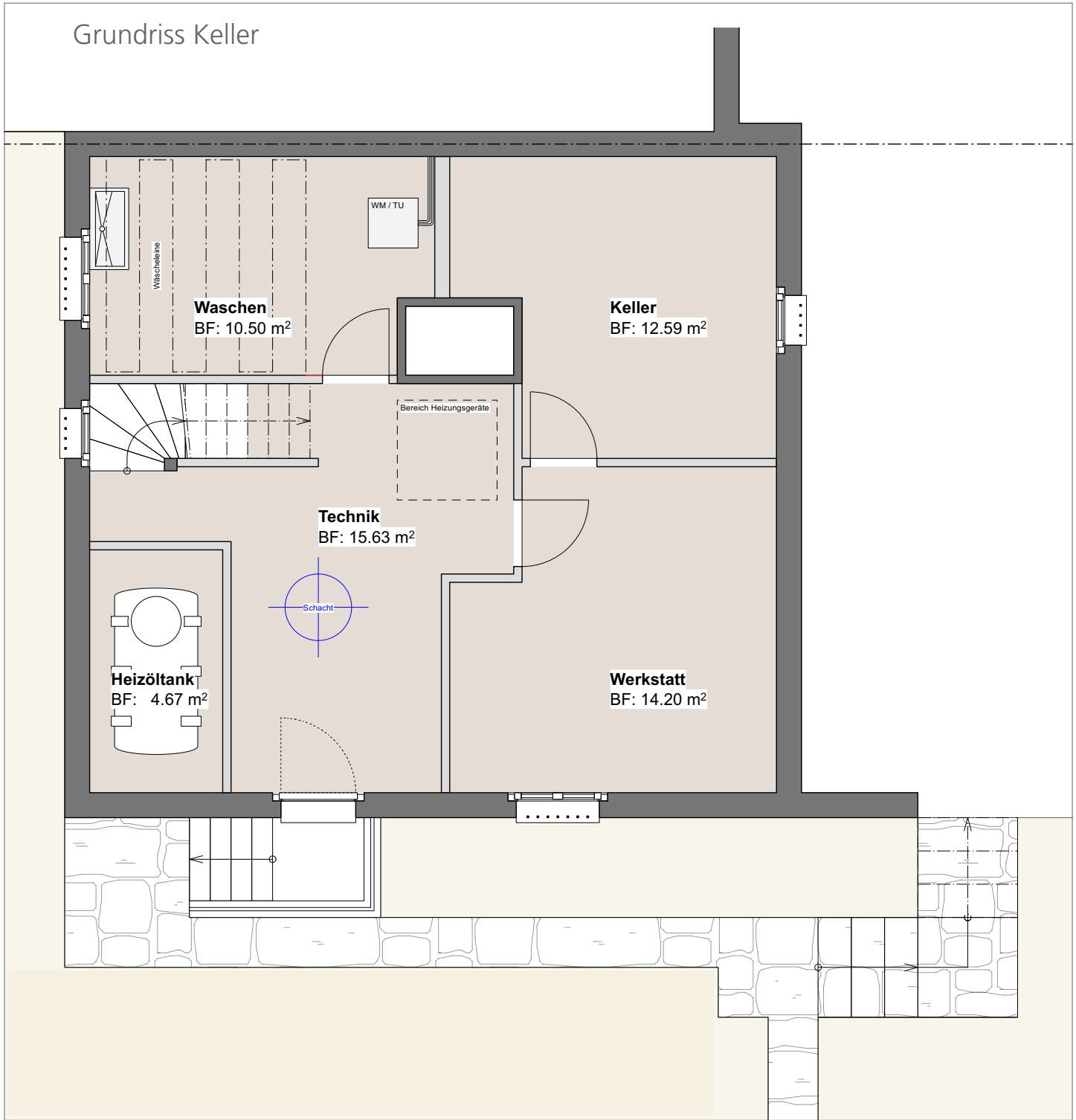
Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Obergeschoss







6 IMPRESSIONEN

















































7 KONTAKT

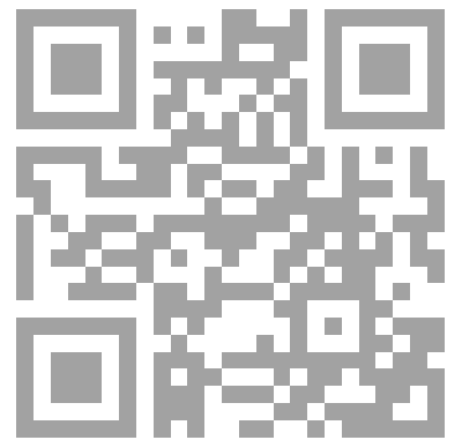
Richtpreis CHF 1'200'000.-

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