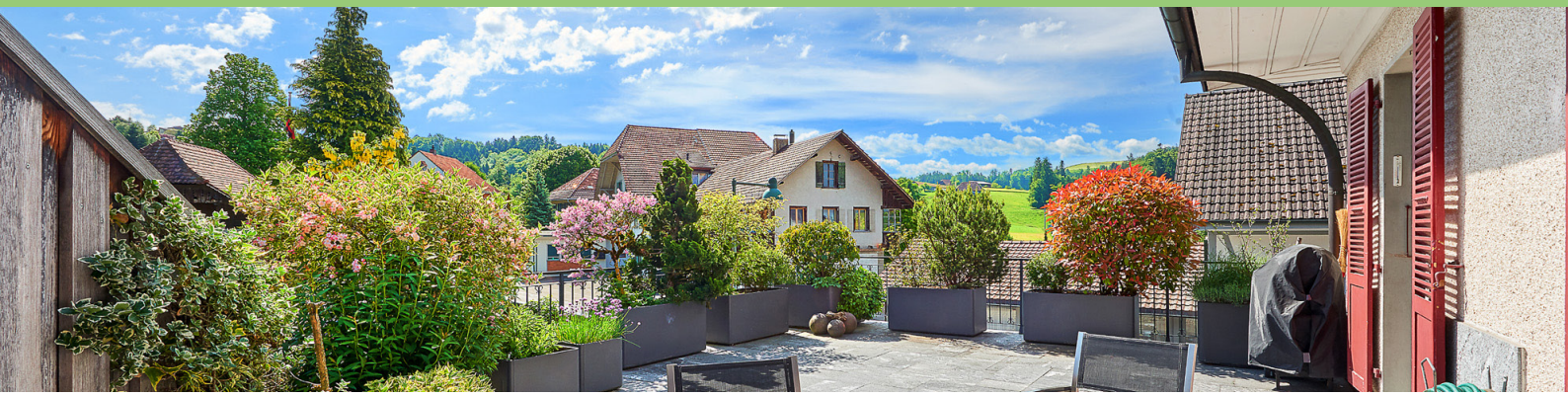


GROSSES EIGENHEIM

DORFKERN NIEDERSCHERLI



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

240 m²	Wohnfläche
369 m³	Grundstücksfläche

Eigenheim

Die charmante Liegenschaft mit Baujahr 1936 und Erweiterung aus dem Jahr 1953 befindet sich im historischen Dorfkern von Niederscherli in der Gemeinde Köniz. Sämtliche Angebote des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Verkehr sind in kurzer Gehdistanz erreichbar. Im Erdgeschoss verfügt die Liegenschaft über ein separates Zimmer mit Waschgelegenheit sowie einen grossen offenen Raum mit eigenem Zugang (87 m² Fläche), welcher ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine abgeschlossene 6-Zimmer-Wohnung mit einer 60 m² grossen, wunderbar sonnigen und begrünten Terrasse. Das Obergeschoss umfasst die Küche (13 m²), eine Dusche mit Waschturm, ein separates WC, den schönen Wohnraum (24 m²) mit Schwedenofen und Balkon sowie das Esszimmer (17 m²) mit direktem Zugang zur Terrasse. Im Dachgeschoss befinden sich vier weitere Zimmer (10, 11, 17 und 19 m²) und ein Badezimmer. Das Untergeschoss unter dem Haupthaus beherbergt den Heizungsraum, das Pelletlager sowie drei Kellerräume (zwei davon beheizt) mit separatem Zugang. Unter dem Anbau stehen drei grosszügige, zwangsbelüftete Lagerräume, ein separates WC und eine Teeküche zur Verfügung. Zur Liegenschaft gehören zudem drei Aussenparkplätze auf einer eigenen Parzelle vor dem Gebäude. Eine geschlossene Garage im Gebäude an der Schwarzenburgstrasse 822 ist aktuell zugemietet. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf insgesamt 240 m². Beheizt wird die Liegenschaft seit 2022 über eine Pelletheizung.

Die Liegenschaft befindet sich in einem guten, soliden Zustand. Notwendige Erneuerungsarbeiten wurden stets in hoher Qualität ausgeführt. So verfügt die hochwertige Stalder-Küche beispielsweise über einen Induktionsherd und einen Steamer. Bei den Bodenbelägen in den Wohnräumen im Obergeschoss handelt es sich um massiven Eichenparkett, und die isolierte Terrasse ist mit wertigen Onsernone-Granitplatten belegt. Zudem ist der gesamte Dachstock isoliert (hinterlüftetes Doppeldach).

Grundstück

Das Grundstück liegt inmitten des historischen Dorfkerns von Niederscherli. Die Parzelle umfasst 331 m² für die Gebäude- sowie 38 m² für die Aussenparkplatzfläche. Das Gebäude steht ostseitig direkt an der Parzellengrenze. Auf der westlichen Gebäudeseite erstreckt sich ein schöner Garten mit 170 m² Fläche, bestehend aus einer grossen Grünfläche, hübschen Sträuchern und Bäumen sowie einer blickdichten Hecke zur Strasse hin.



2 FACTS

Adresse

Schwarzenburgstrasse 818
3145 Niederscherli

Richtpreis

CHF 1‘100‘000.-

Grundbuch

GS Nr. 4387 (Gebäudeparzelle)
Grundstücksfläche: 331 m²
Amtlicher Wert: CHF 753‘300.-

GS Nr. 9269 (Parzelle Parkplätze)
Grundstücksfläche: 38 m²
Amtlicher Wert: CHF 4‘700.-

Grundpfandrechte

11 Namen-Papier-Schuldbriefe im Wert von CHF 1‘180‘000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 16‘790.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 14‘260.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 1‘387‘200.-
letzte Schätzung: 2017
Kubatur: 1‘387 m³

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3‘500.- *
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 5‘000.-*
- Liegenschaftssteuer: CHF 910.-

**Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

Gefahrenkarte, Altlastenkataster, Bauinventar

keine Einträge

Heizsystem

Raumwärme: Pelletheizung, Verteilung mittels Radiatoren und Schwedenofen
Warmwasser: zentraler Boiler (Pellet / Elektrisch)

Unterhaltsarbeiten

2022: Einbau Pelletheizung
2016: Sanierung Räume EG
2012: Sanierung Wohnräume OG inkl. Einbau Schwedenofen
2011: Sanierung beide Badezimmer und sep. WC 1. und 2.OG
2010: Terrassensanierung
2009: Sanierung Windfang EG
2008: Sanierung Küche und Küchengeräte, Erneurung Elektroverteilung
1992: Ausbau Dachzimmer
1991: Fenstersanierung
1981: Sanierung Gebäudehülle Umbau Innenausbau
1953: Erstellung Anbau Ost
1936: Baujahr Haupthaus

Gemischte Zone AW, Bauklasse IIA

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der gemischten Zone AW, Bauklasse IIA. Diese Zone ist dem Wohnen sowie mässig störender Arbeitsnutzung, Gastgewerbe- und Beherbergungsbetrieben vorbehalten. Es gilt ein minimaler Wohnanteil von einem Geschoss pro Gebäude. Verkaufsläden sind bis zu einer Geschossfläche von 230 m² zugelassen.

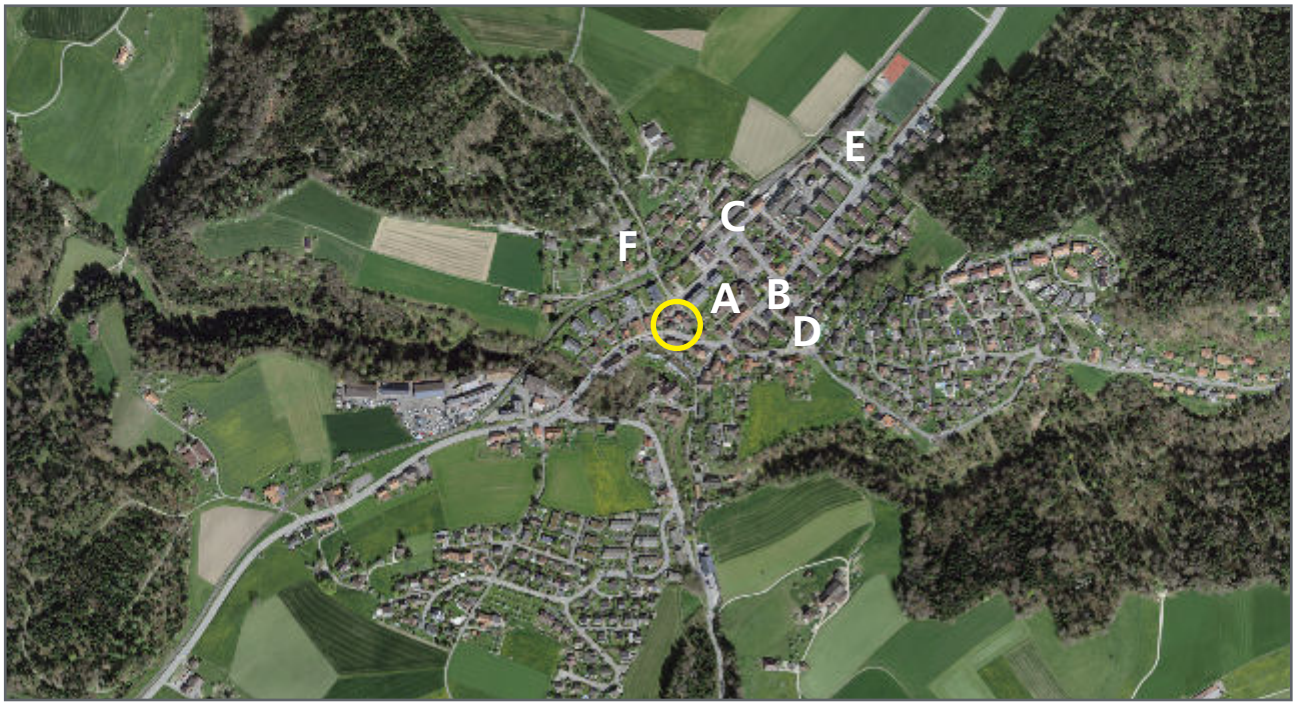
Es gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschosszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach und 3 Vollgeschossen bei Flachdachbauten.



3 LAGE

Niederscherli ist das sechstgrösste Dorf in der Gemeinde Köniz und rund 5 km südwestlich von Köniz und Bern gelegen. Niederscherli hat rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner und nimmt für die umliegenden Ortschaften eine Zentrumsfunktion ein. Aus diesem Grund bietet Niederscherli ein gutes Angebot an Einkaufmöglichkeiten, Handwerksbetriebe, Restaurants und Schulen. Zudem ist Niederscherli umgeben von wunderbaren Naherholungs- und Freizeitgebieten mit Wäldern, Spazier- und Bikewegen, dem Scherligraben oder der Sense / Schwarzwasser.

Die Liegenschaft befindet sich im Dorfkern in Gehdistanz zu sämtlichen Einkaufmöglichkeiten (Coop-Zenter **A**), dem Hotel / Restaurant Bären (**B**) sowie zum Bahnhof Niederscherli (**C**). Niederscherli ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Vom Bahnhof Niederscherli aus erreicht man Bern mit der S6 in 20 Minuten und Köniz in 9 Minuten Zugfahrt. In die Gegenrichtung ist Schwarzenburg in 17 Minuten Zugfahrt erreichbar. Mit dem Fahrzeug erreicht man die Liegenschaft in rund 5 Minuten ab Köniz, in 10 Minuten ab Bern. Niederscherli verfügt über zwei Schulstandorte. Das Schulhaus „Haltenstrasse" (**D**) ist 200 m von der Liegenschaft entfernt und bietet 3 Basisstufenklassen. Die Schule „Bodengässli"(**E**) ist 500 m von der Liegenschaft entfernt und verfügt über eine Primar- wie auch Sekundarschule (3. - 6. Klasse / 7. - 9. Klasse), der Kindergarten „Rägeboge" (**F**) liegt in lediglich 200 m Distanz.





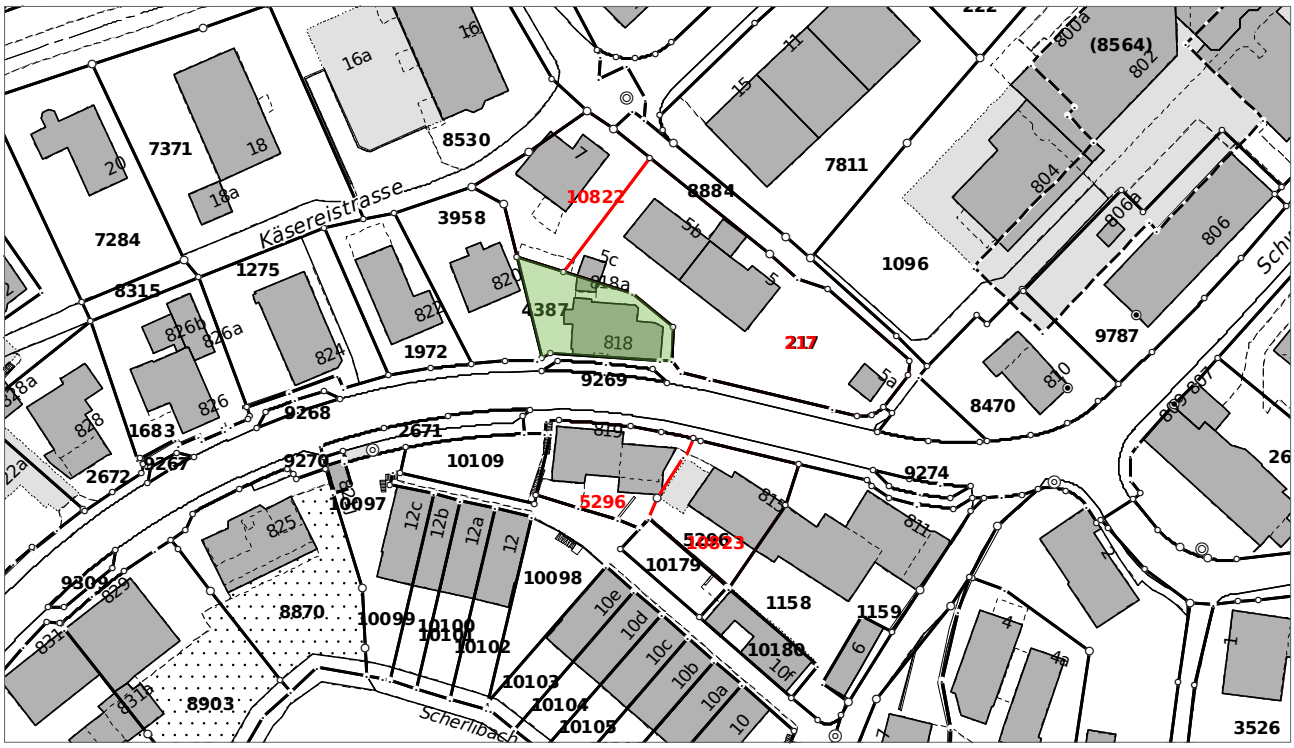
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	9269 (Parkplatzparzelle)
Grundstücksfläche	38 m²
Dom. Grundstücke	keine
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Anmerkungen	keine
Vormerkungen	keine





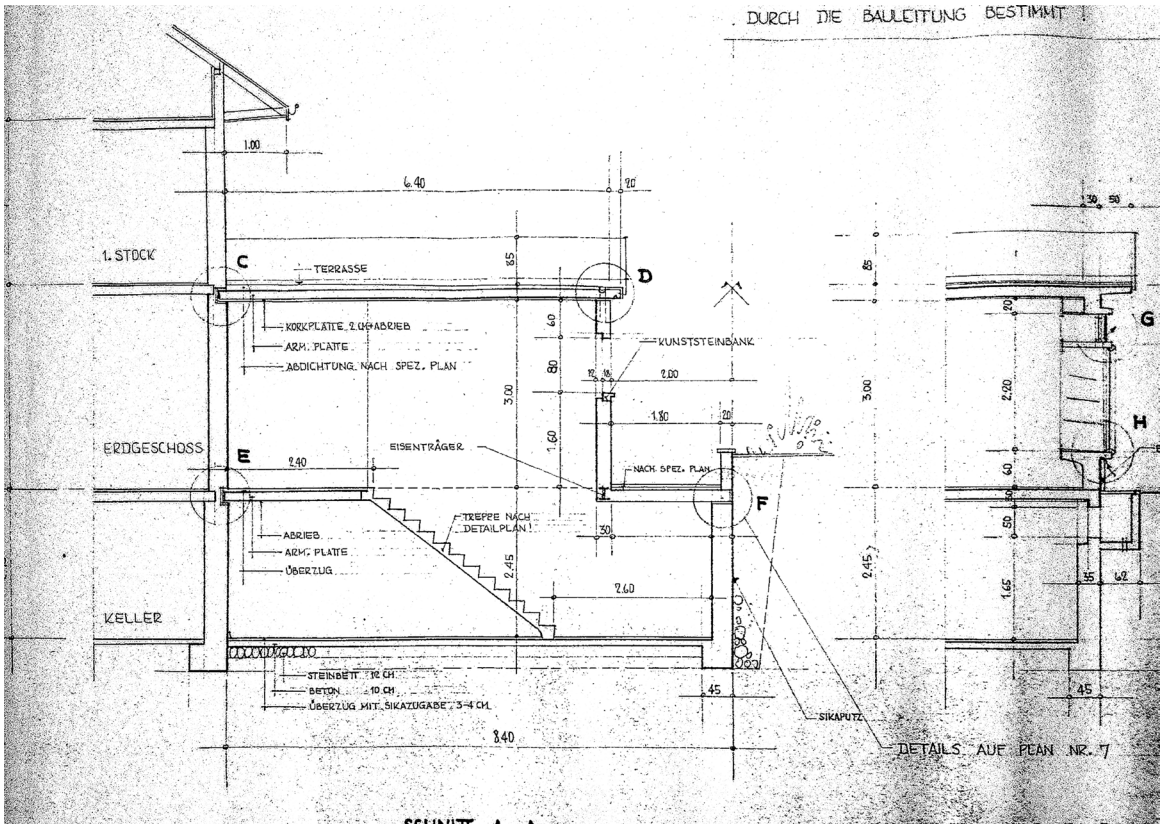
Grundstücksnummer	4387 (Gebäudeparzelle)
Grundstücksfläche	331 m²
Dom. Grundstücke	keine
Dienstbarkeiten	- (L) Wasserleitung zul. GS Nr. 3814 (1901) - (R) Fusswegrecht zug. GS Nr. 8530 und 217 (1936) - (R) Abwasserdurchleitungsrecht zul. div. GS (1936) - (R) Kanalisationsleitung zul. GS Nr. 8530 und 217 (1976) - (L) Kanalisationsleitung zug. Einwohnergemeinde Köniz (1985)
Grundlasten	keine
Anmerkungen	Revers 1965 Revers 1981
Vormerkungen	keine





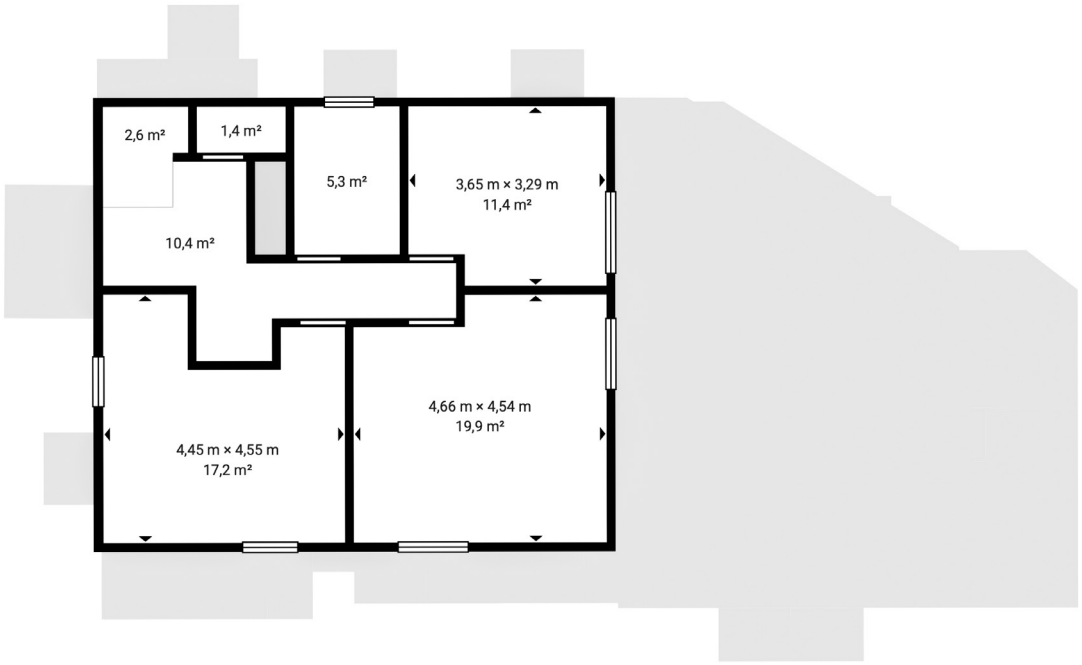
5 PLÄNE

Schnitt Anbau



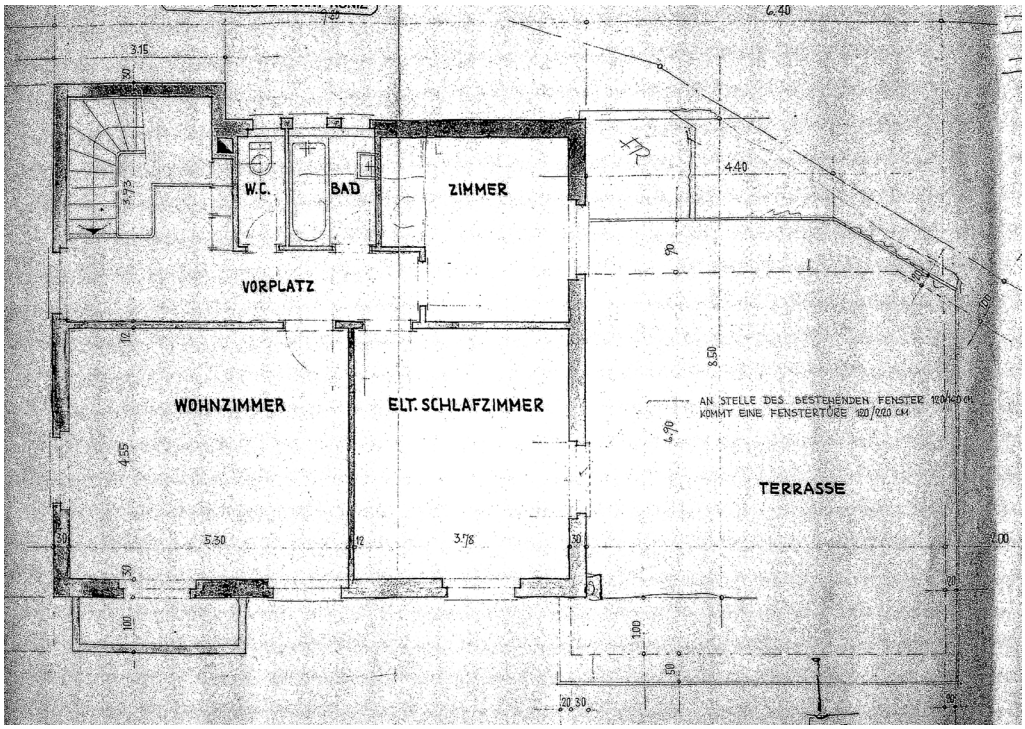


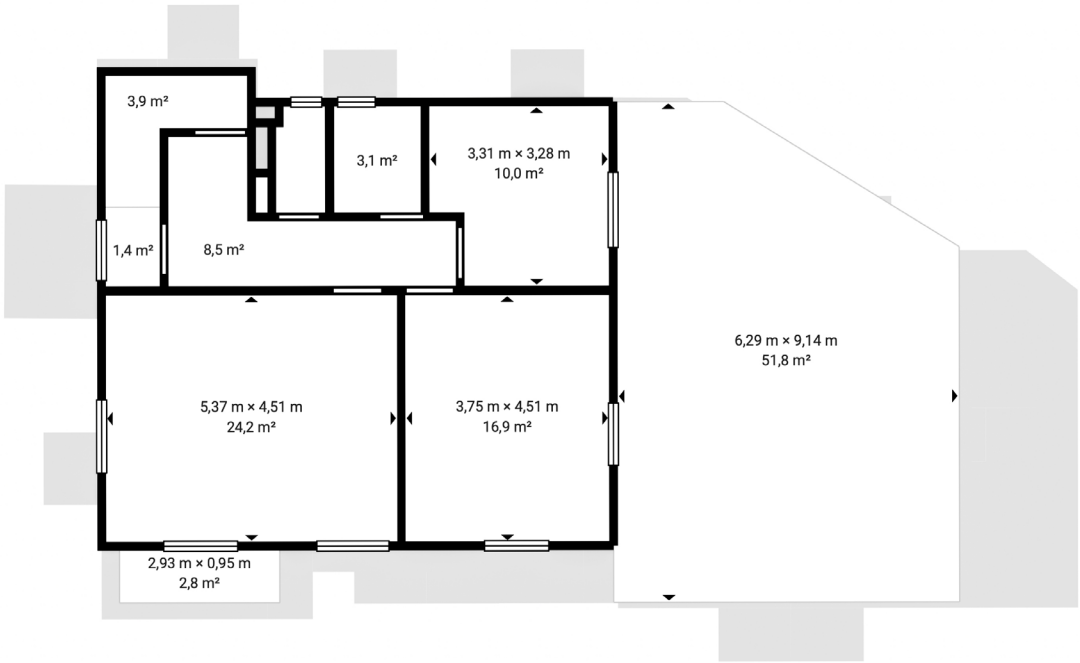
Grundriss 2. Obergeschoss





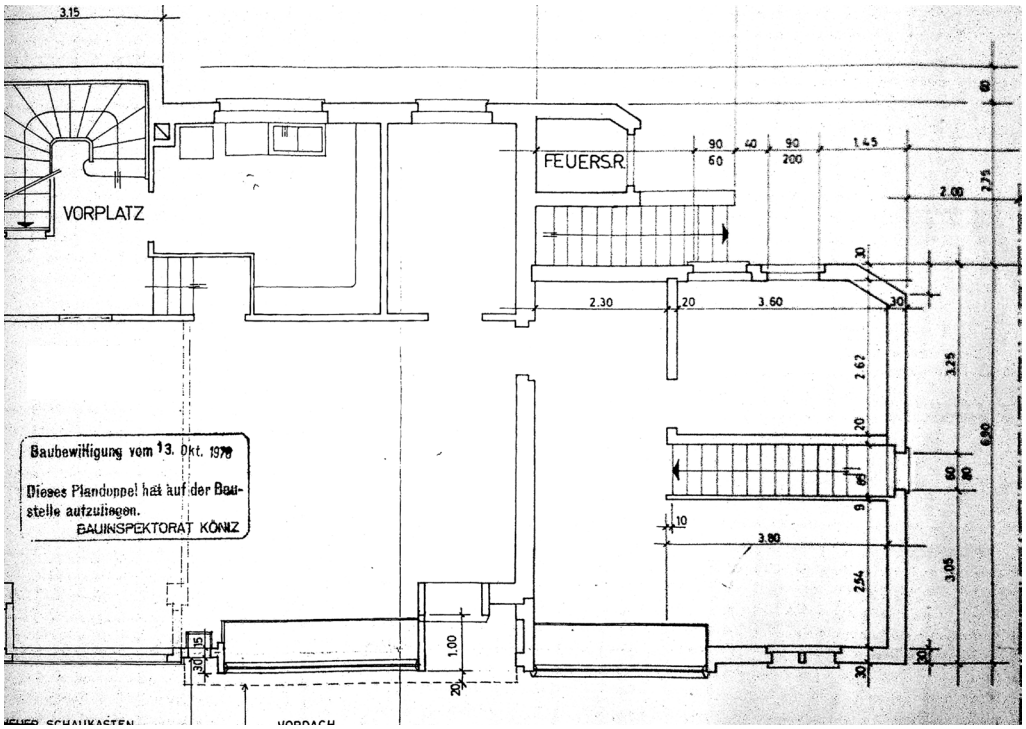
Grundriss 1. Obergeschoss

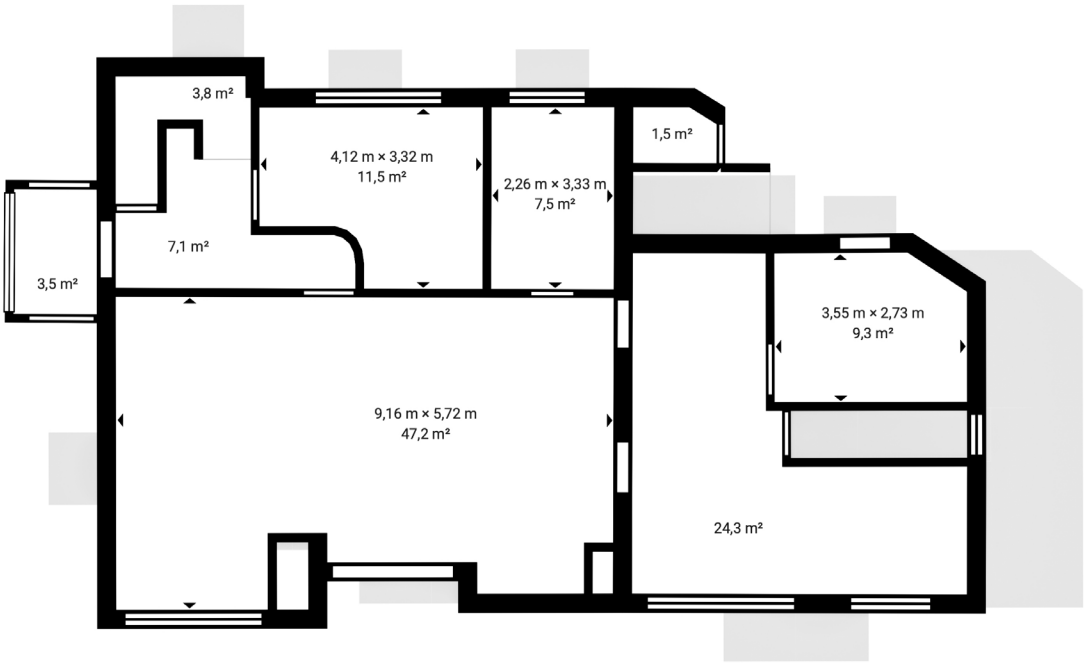






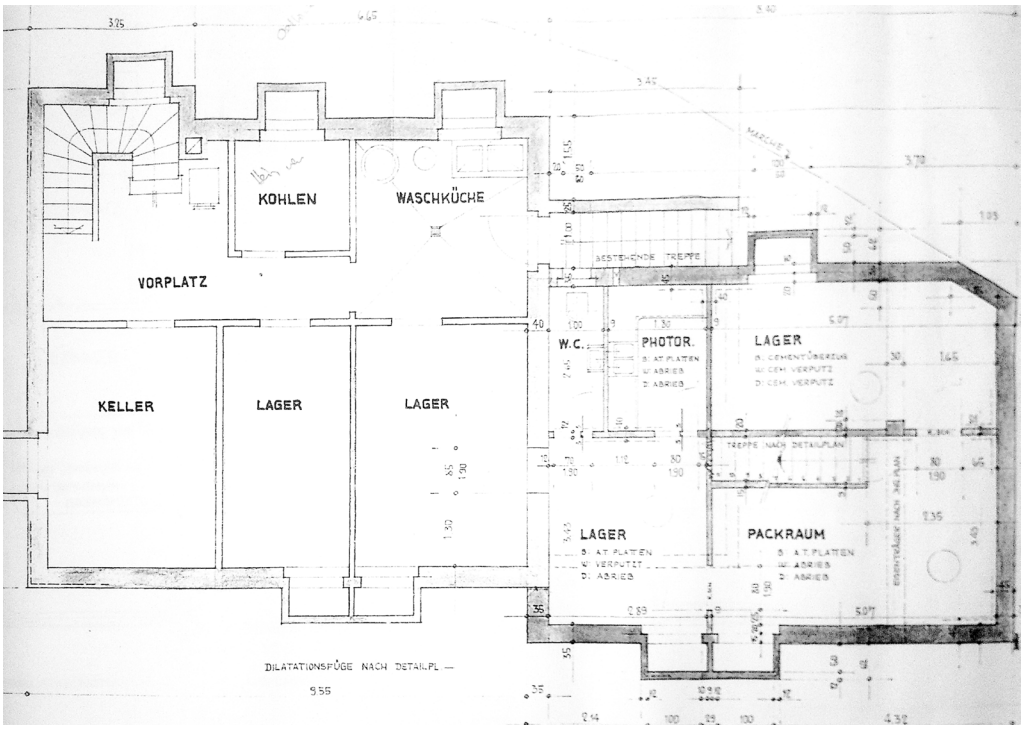
Grundriss Erdgeschoss

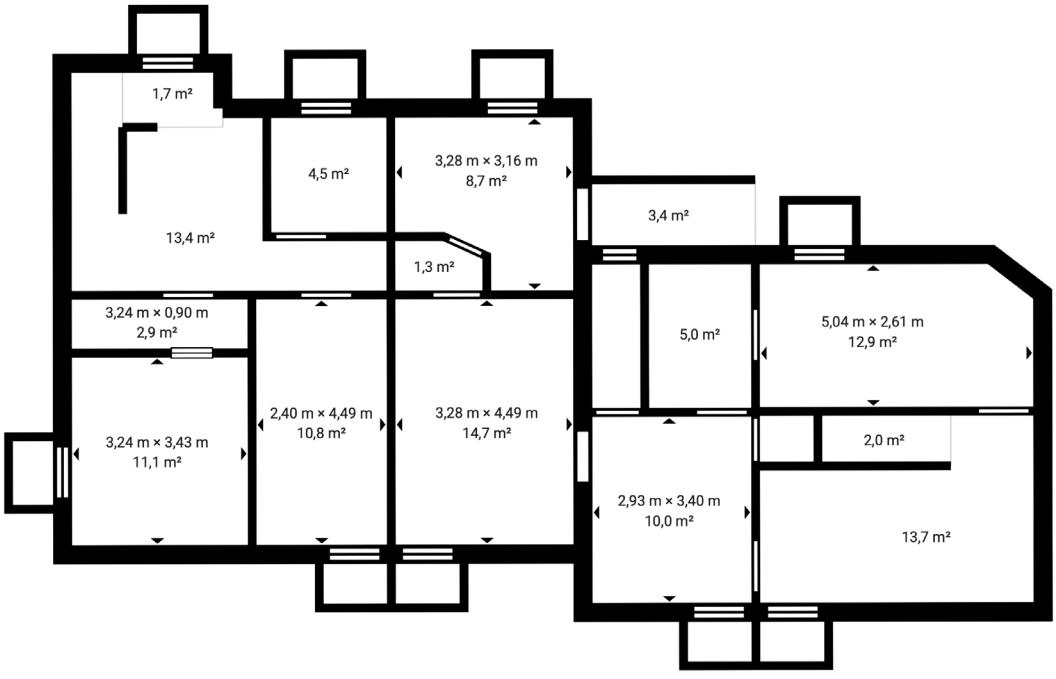






Grundriss Untergeschoss

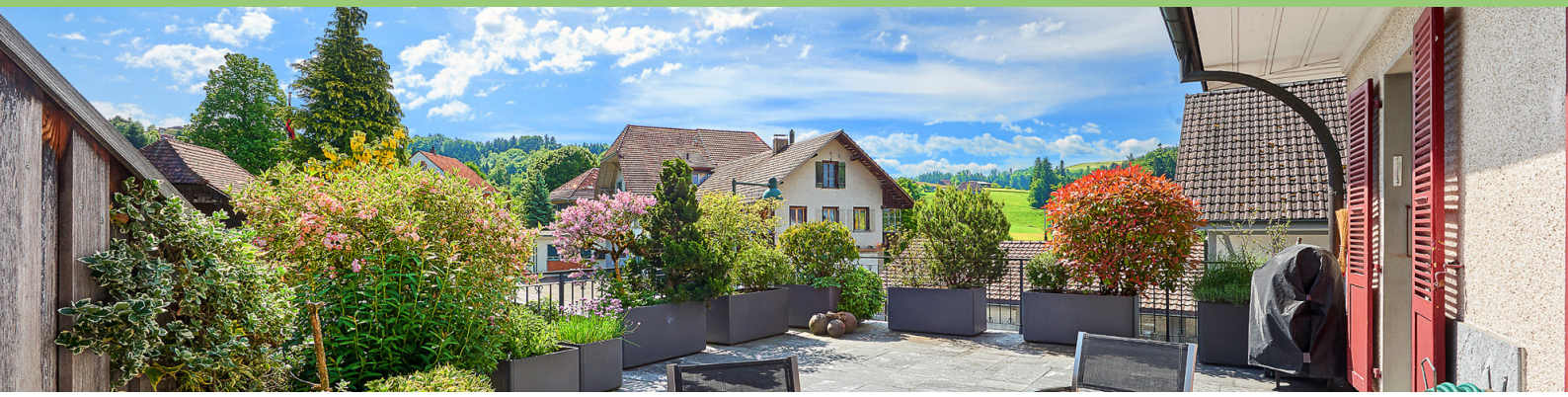






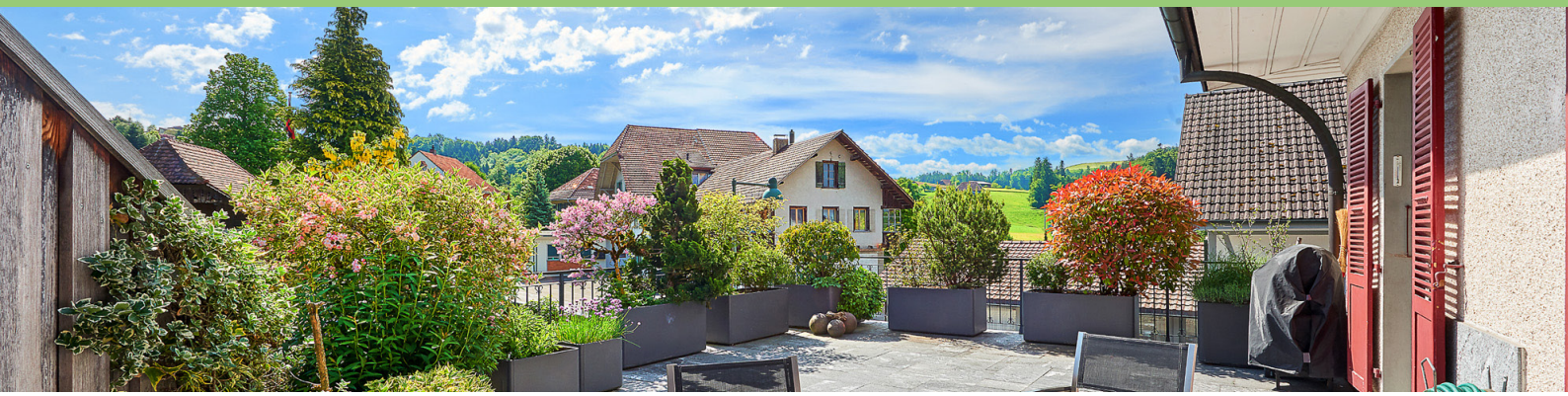
6 IMPRESSIONEN





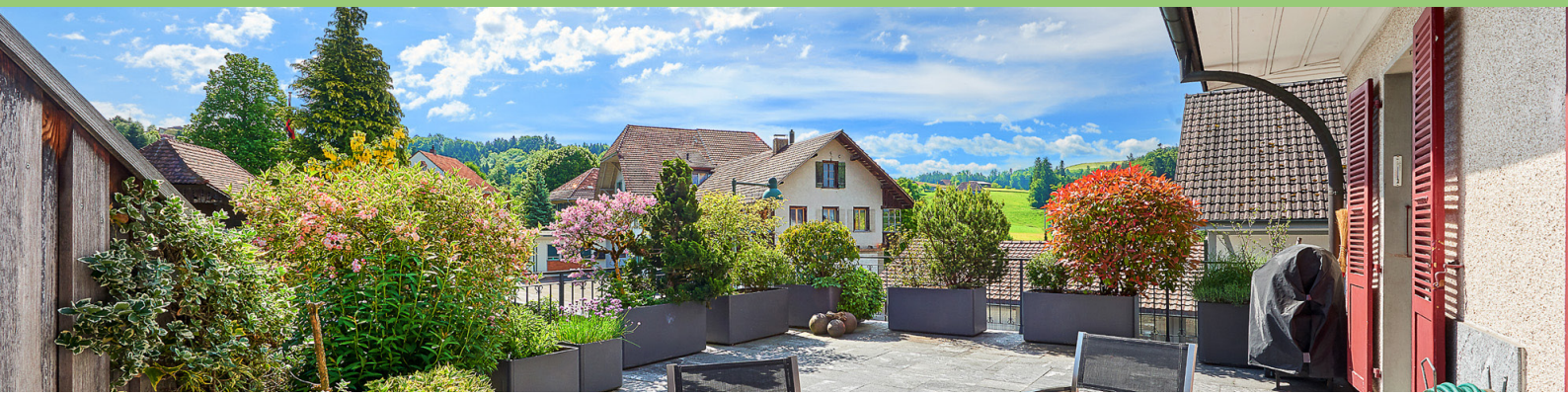






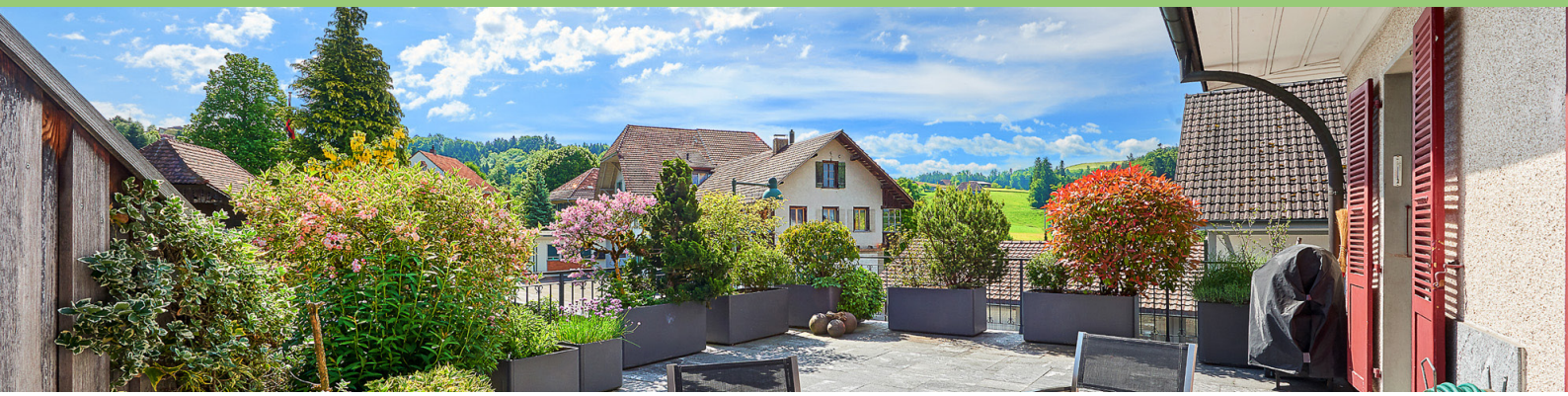






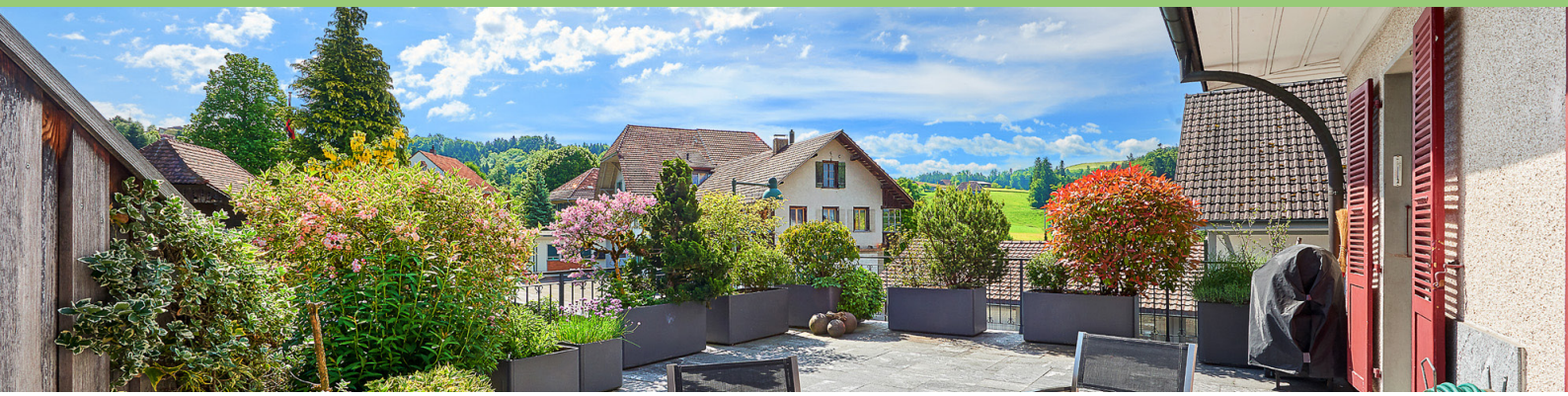






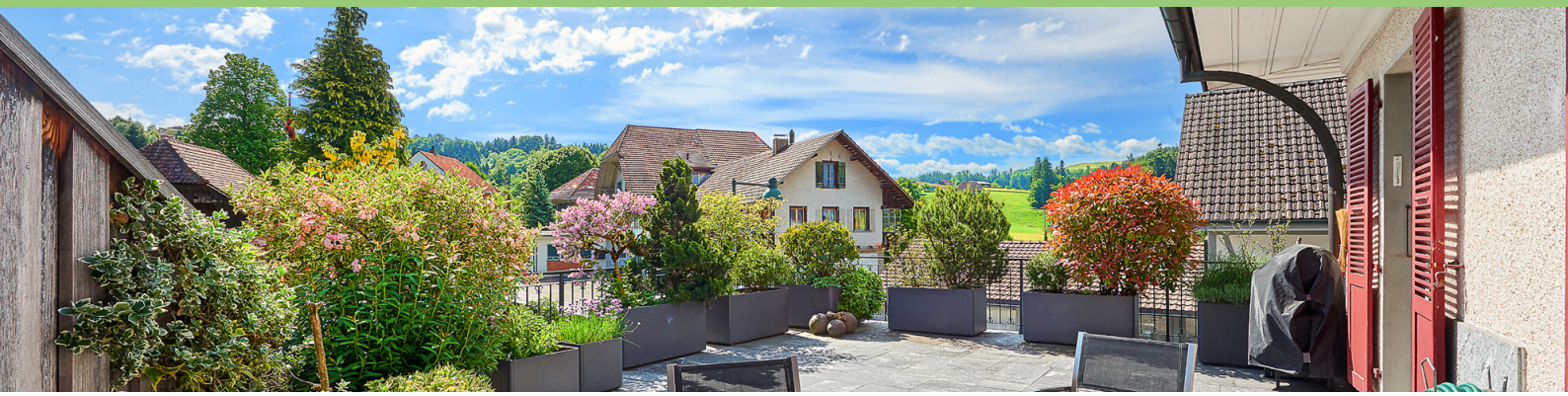






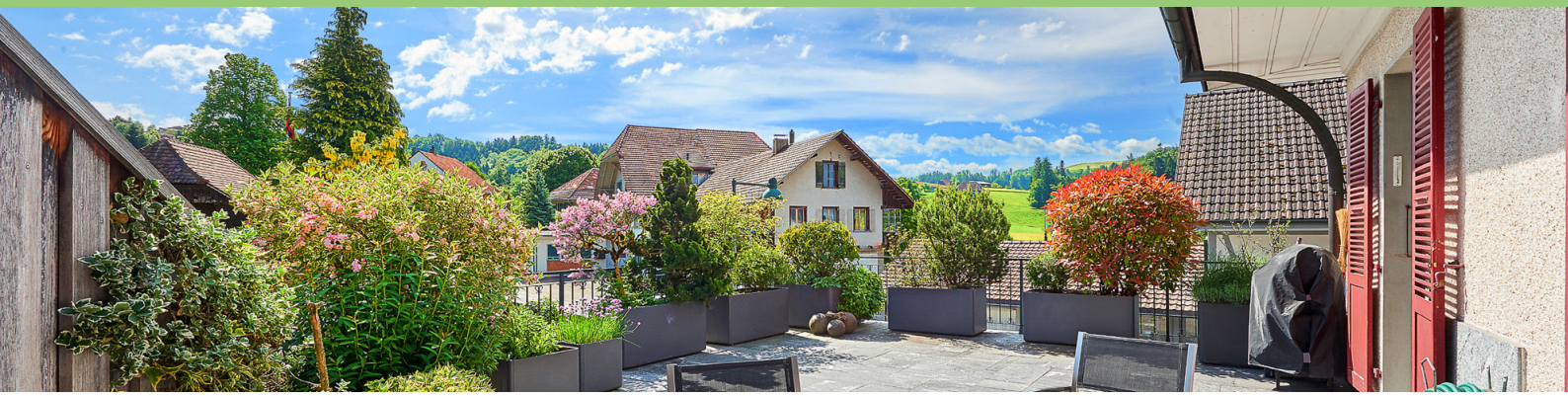






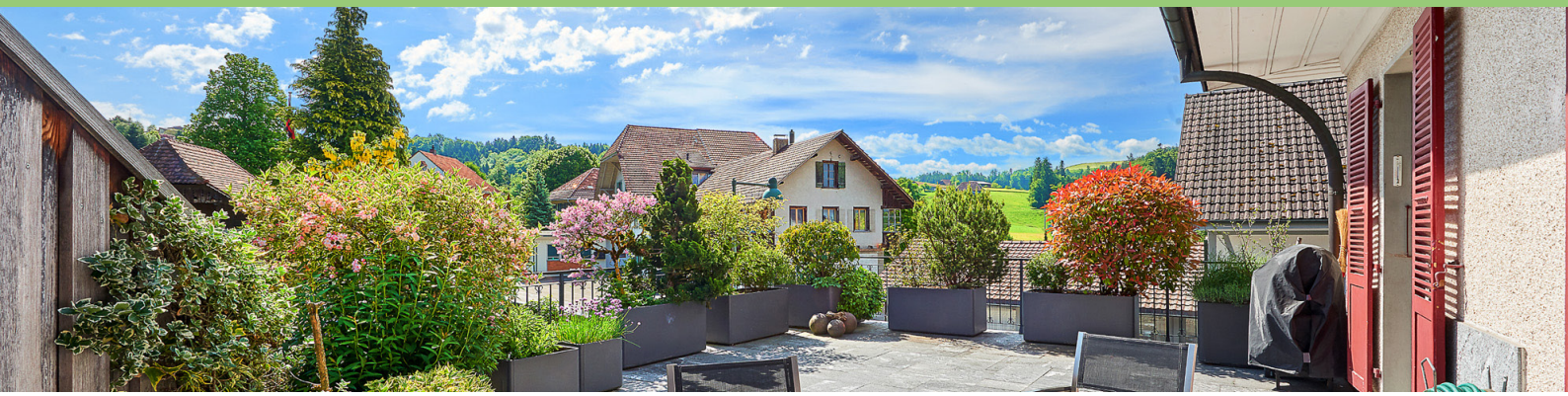






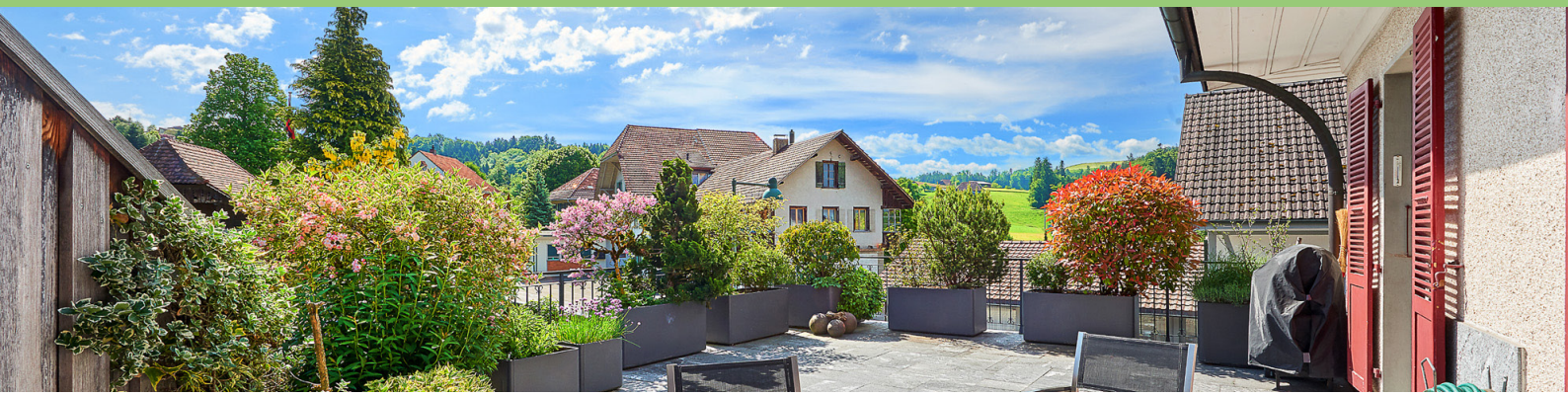






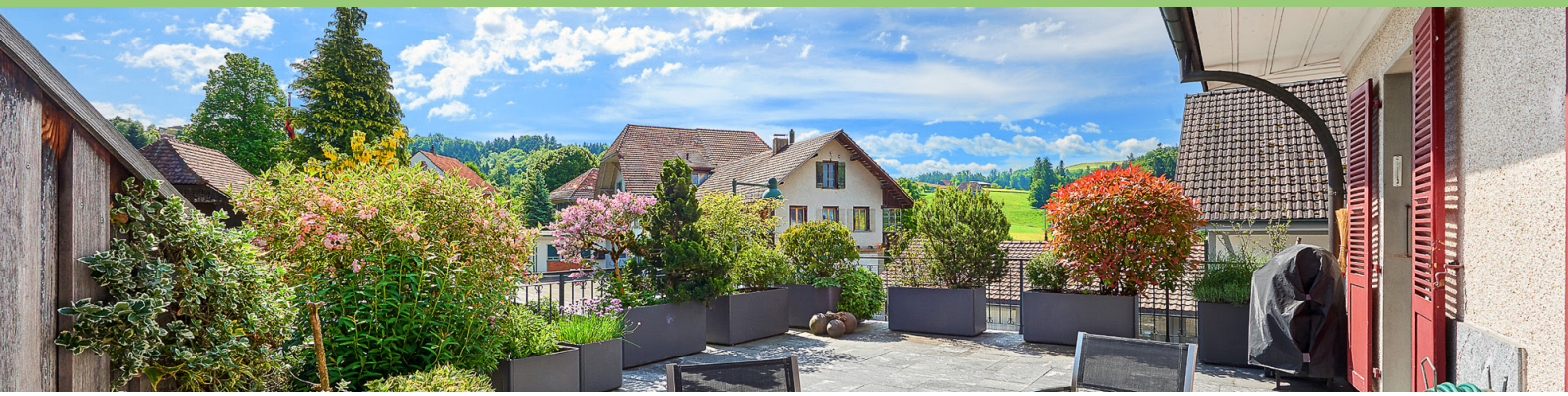






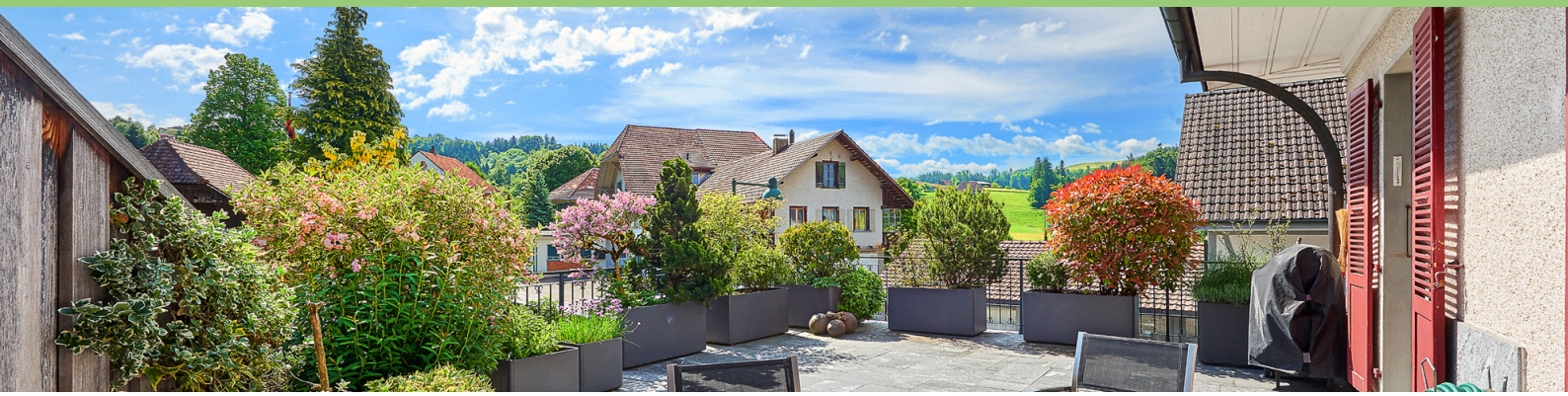




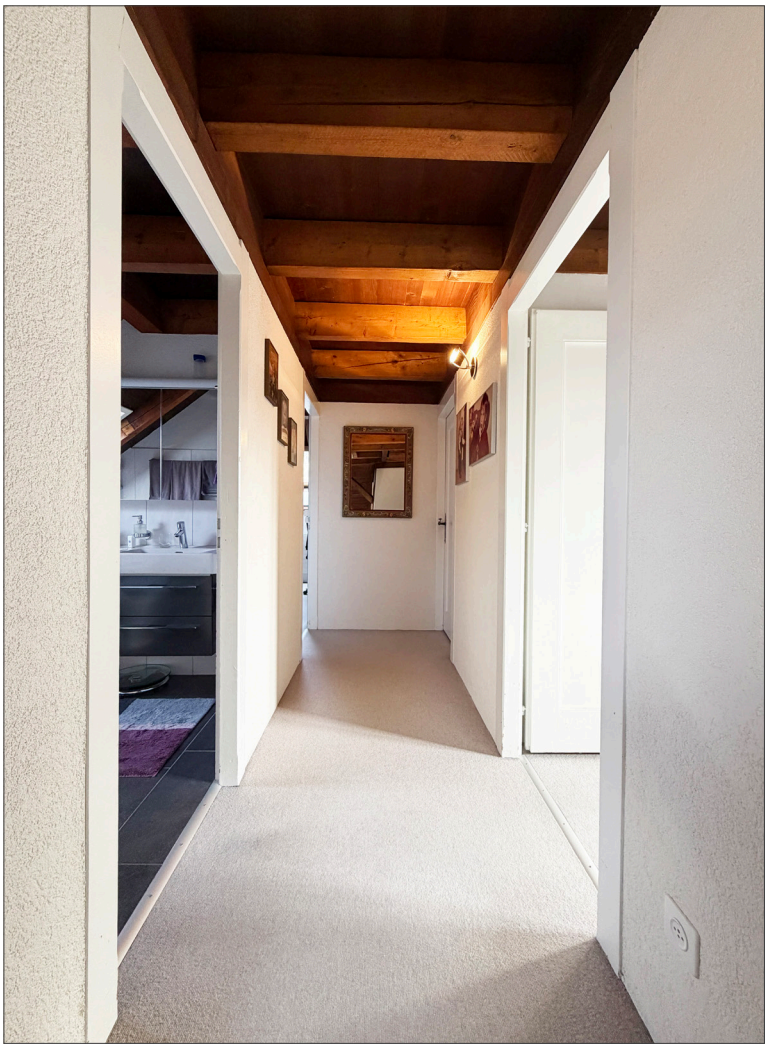


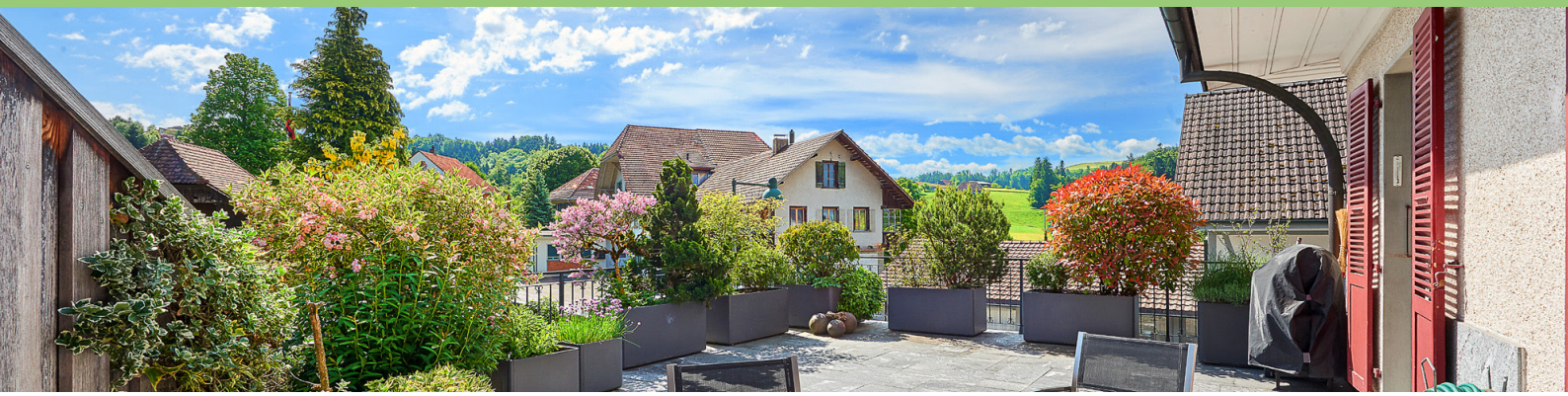






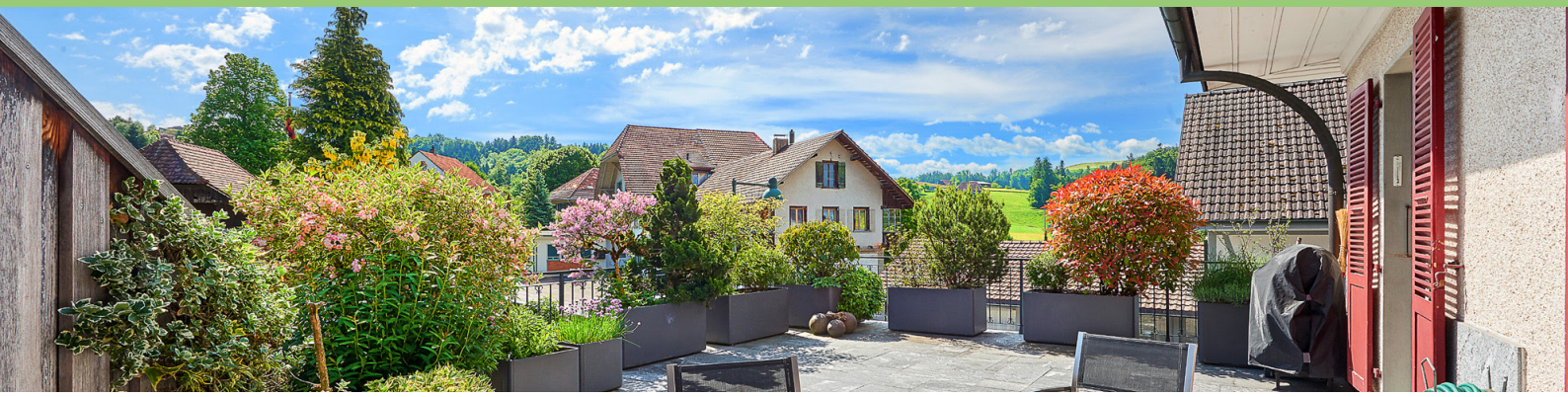






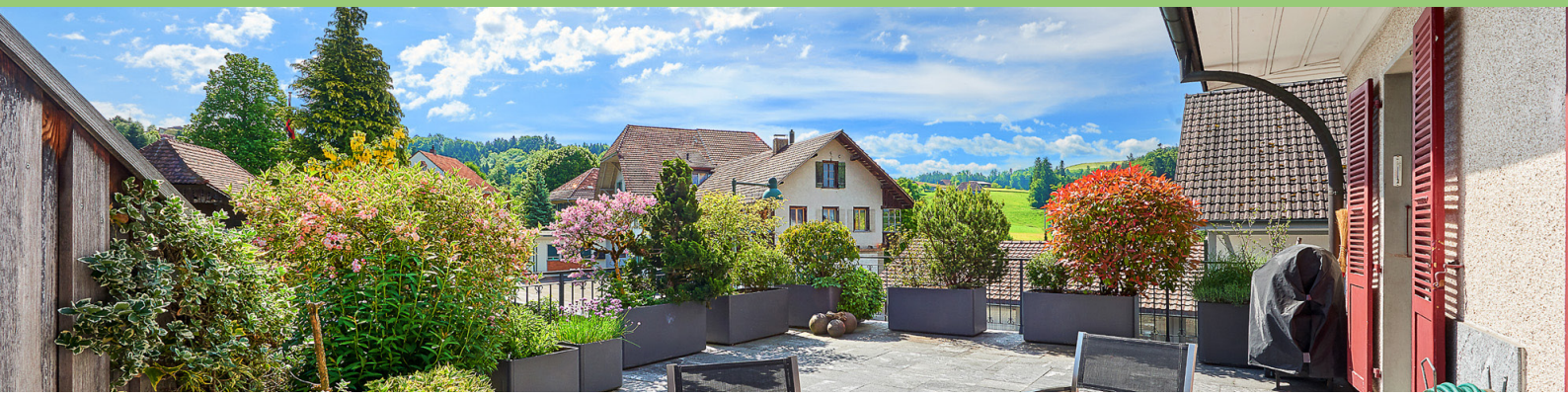






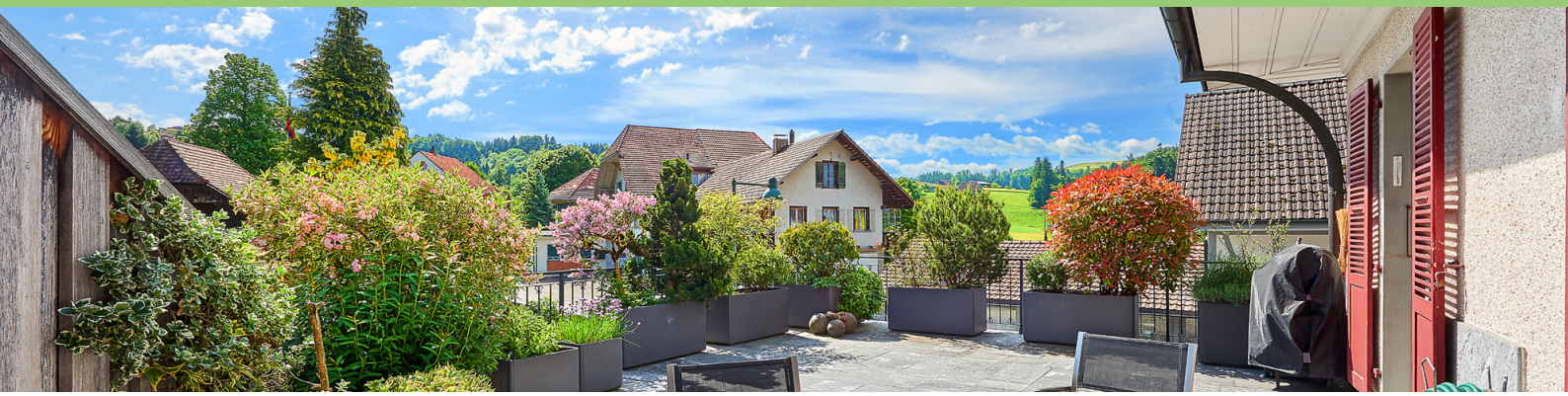






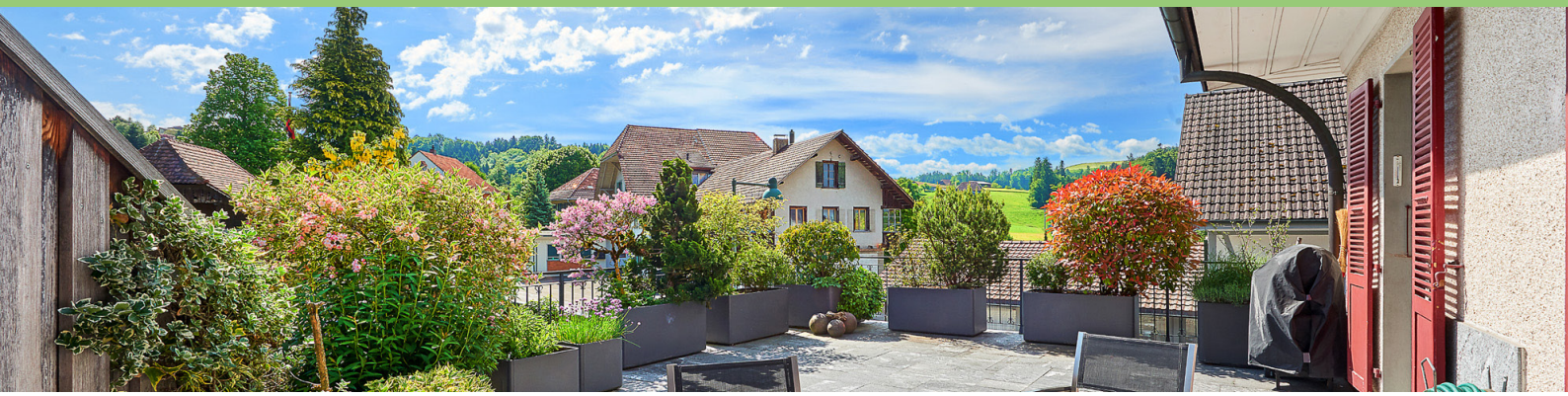






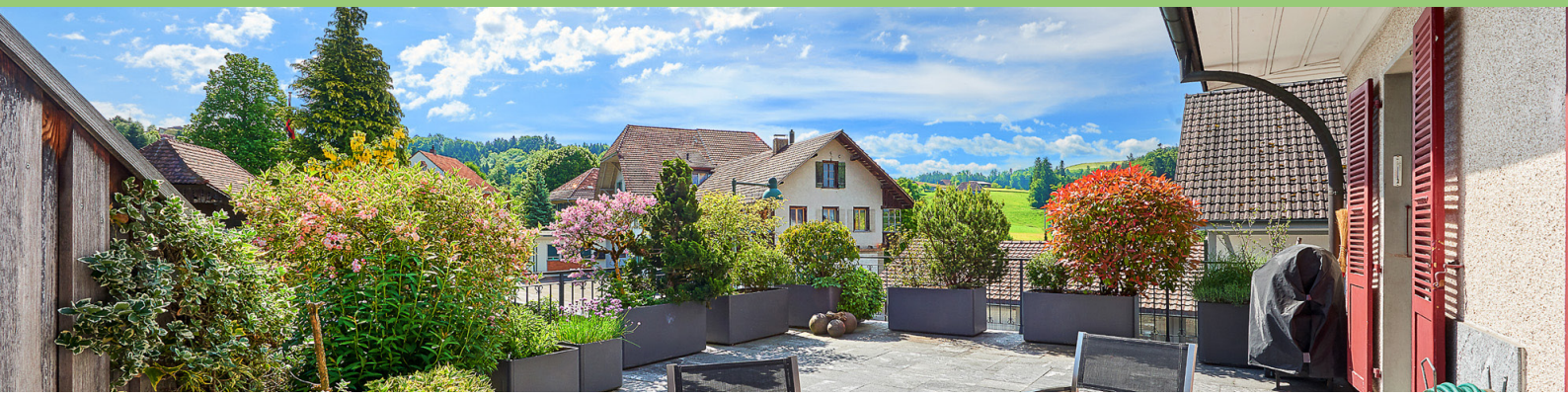




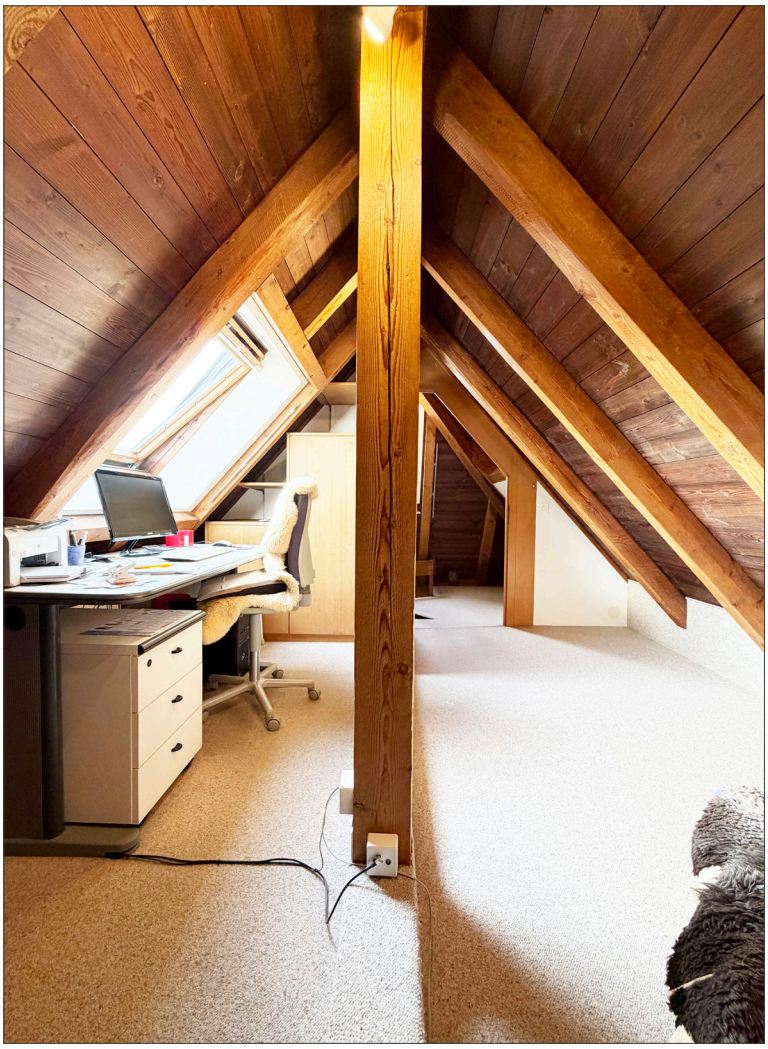


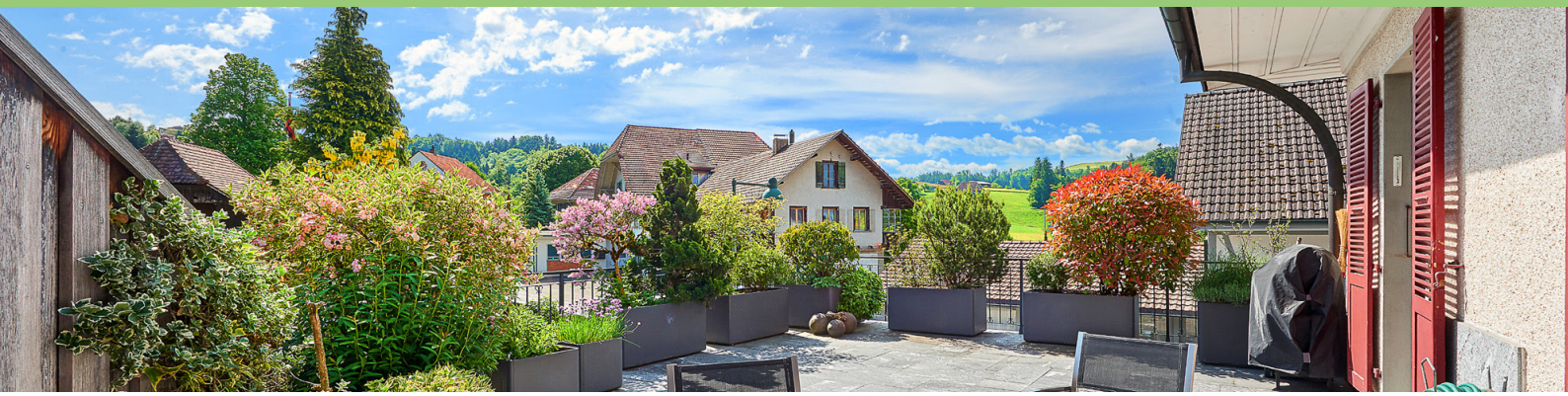






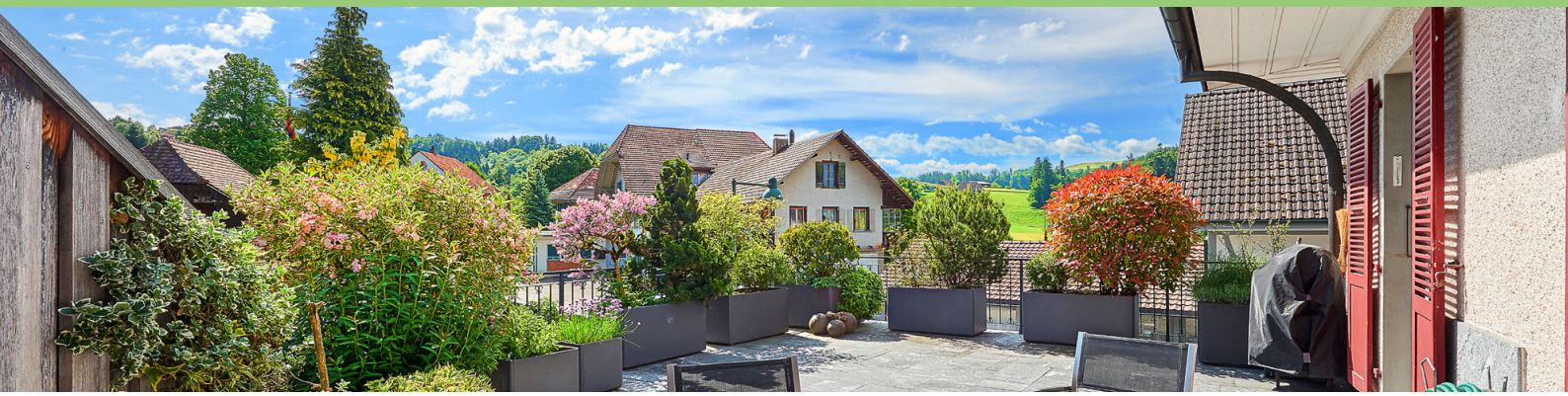






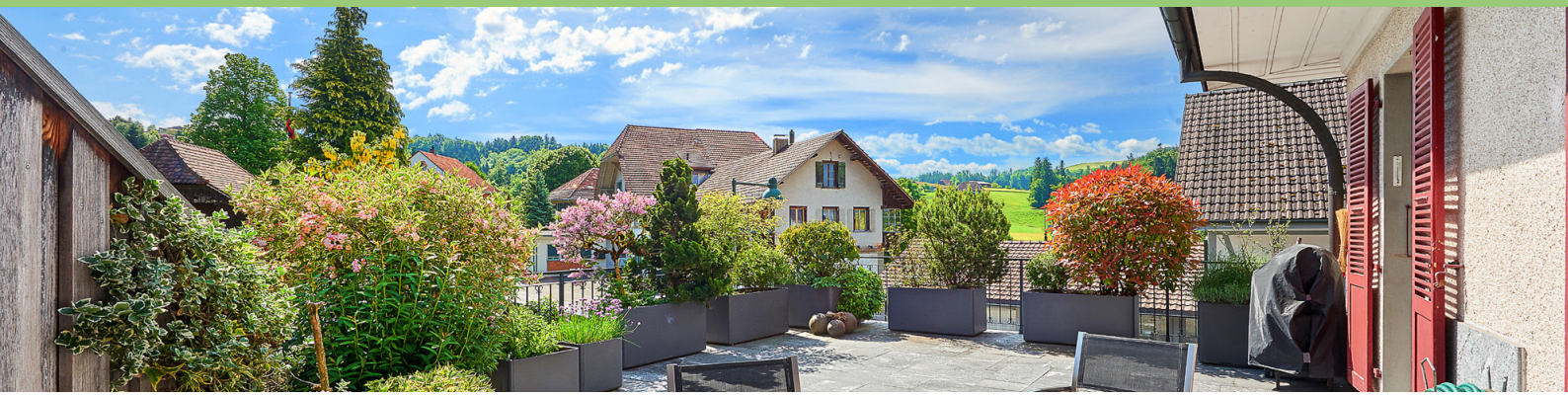






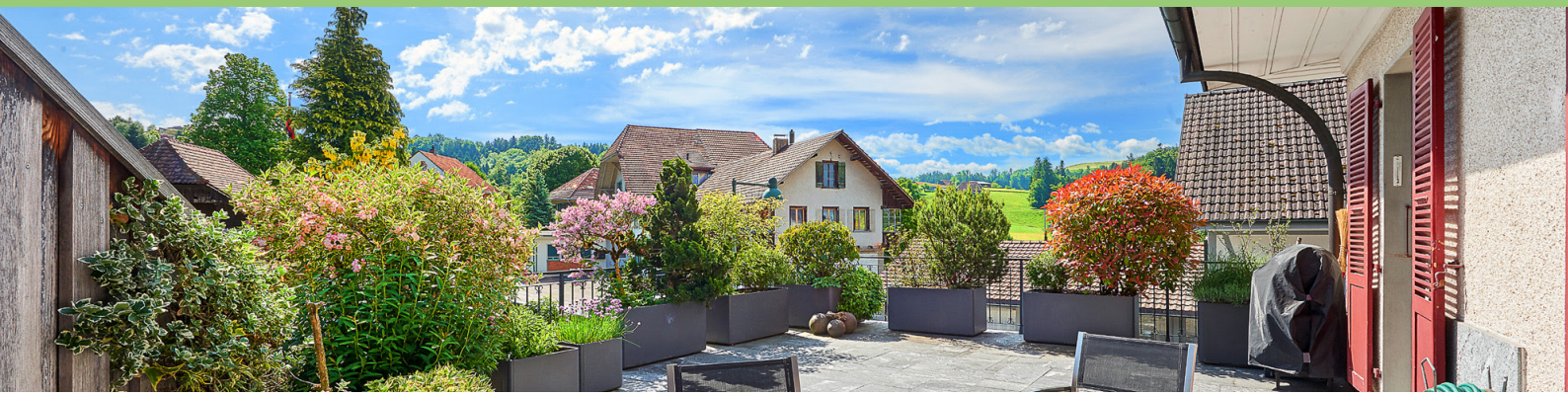






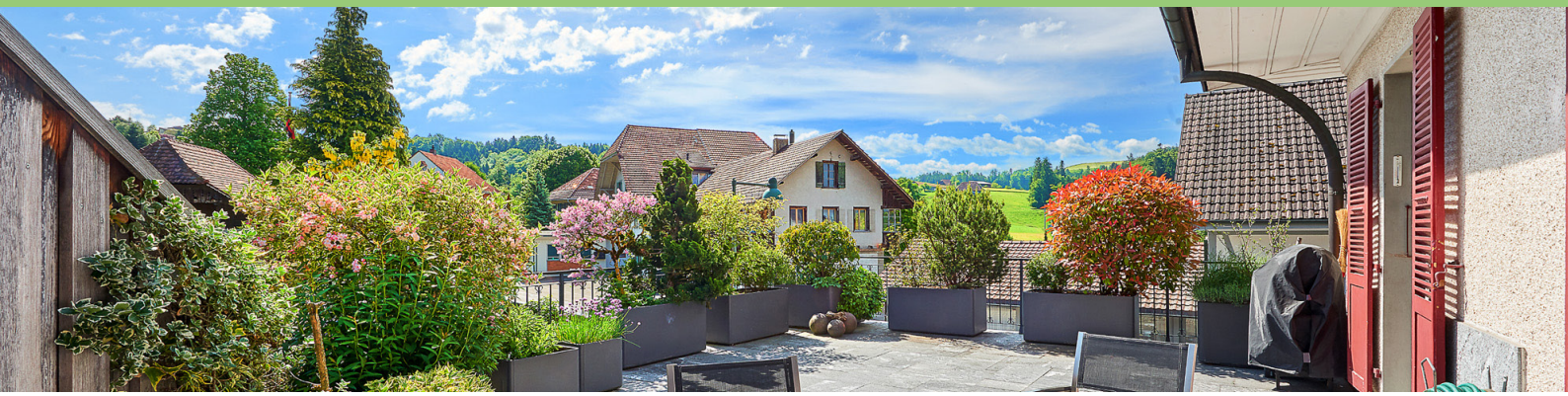






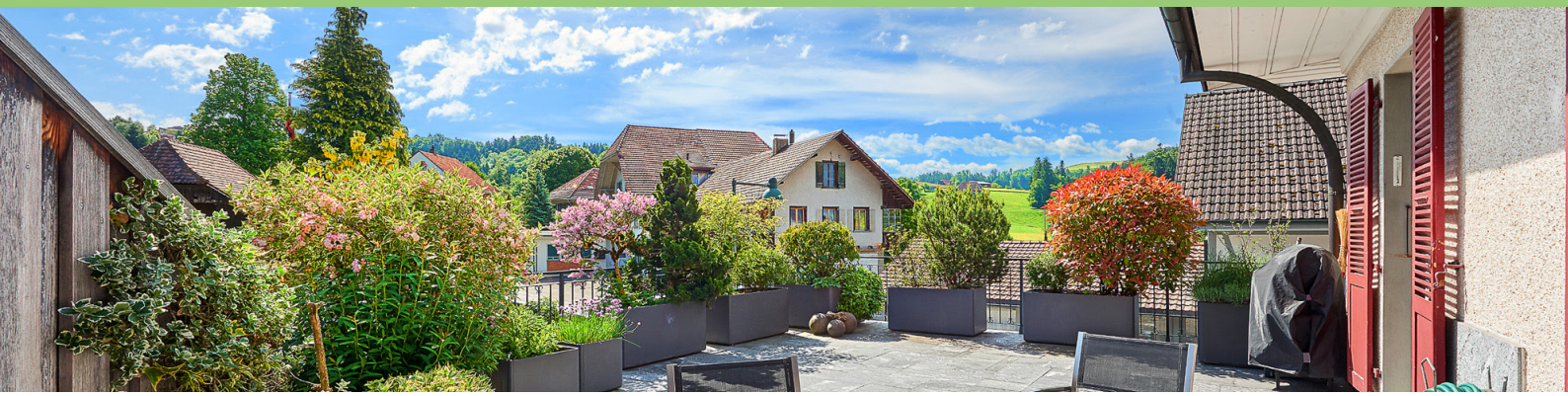






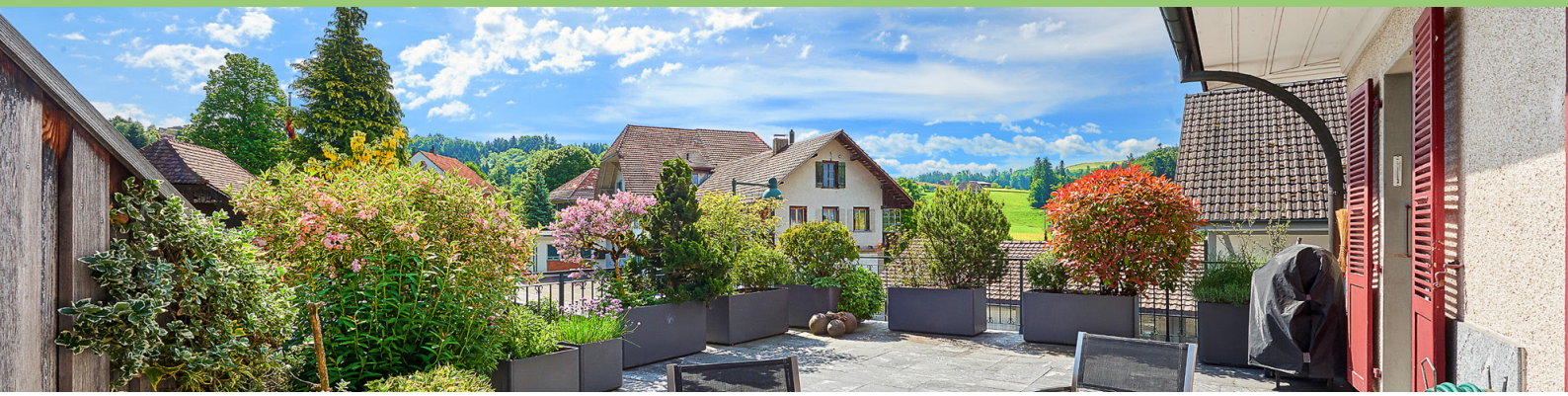






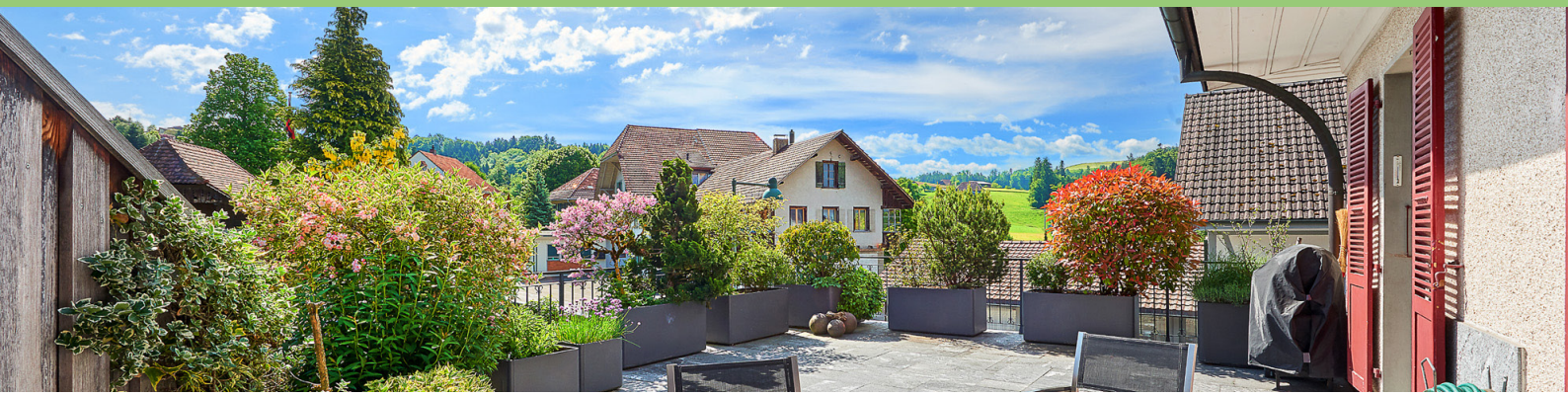






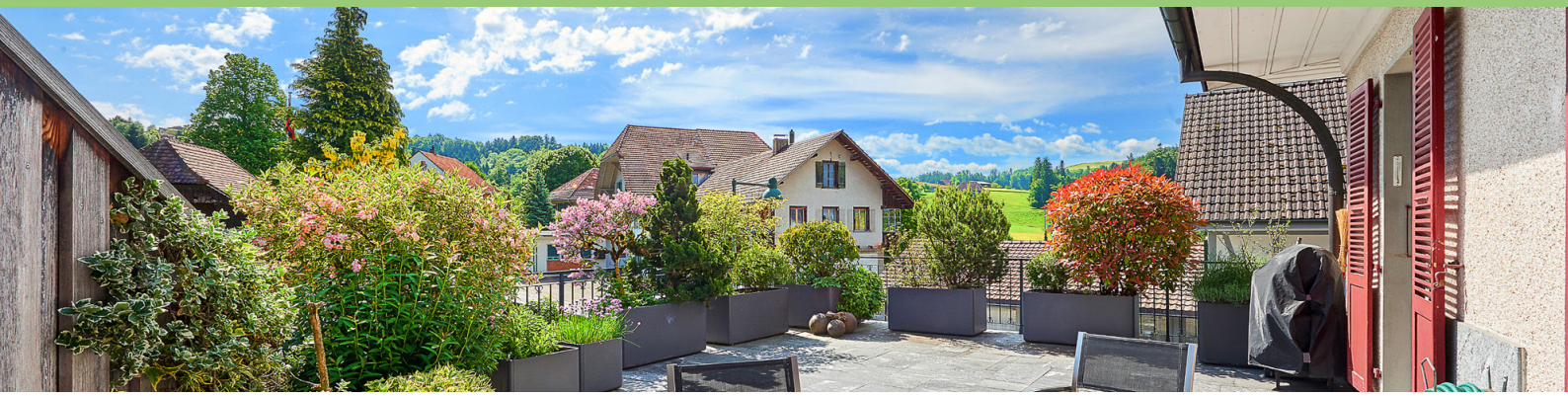






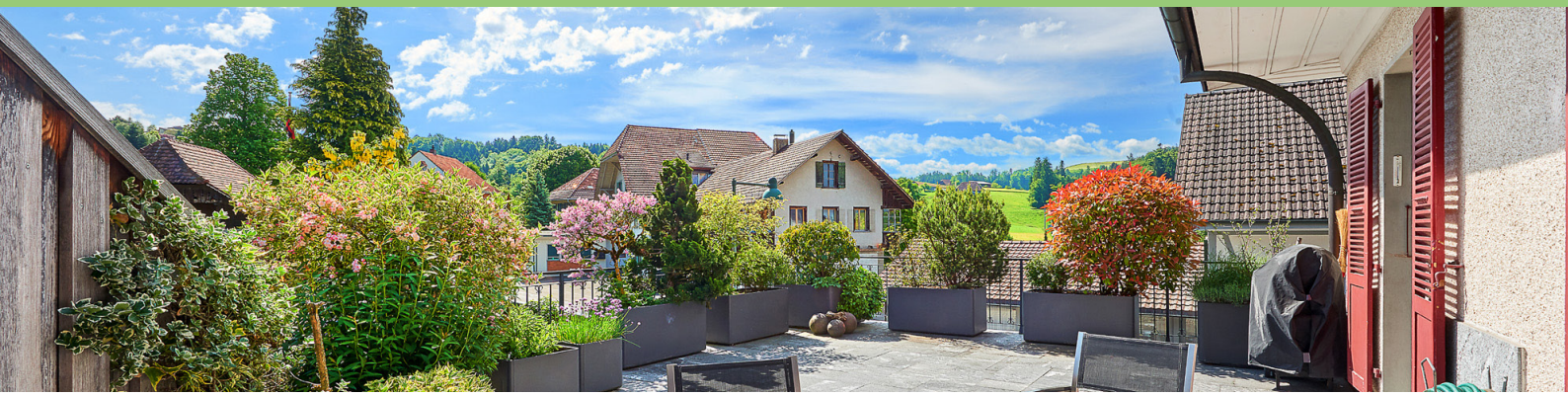

ETA
LIEBI
www.liebi.swiss





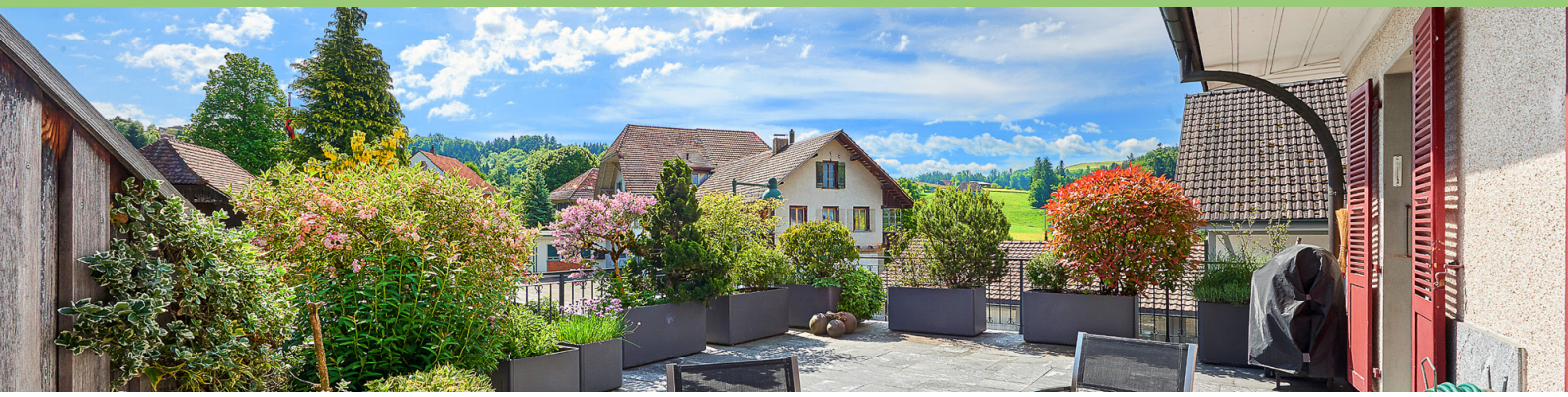


















7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 1‘100‘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