

DREIPARTEIENHAUS

MIT AUSBAUPOTENTIAL, WABERN 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

899 m²	Grundstücksfläche
700 m²	realisierbare Wohnfläche

Grundstück

Das Grundstück ist 899 m² gross und liegt an idyllischer Lage im Maygutquartier in Wabern an der Ecke Nesslerenweg / Lindenweg, beides wenig befahrene Quartierstrassen. Zudem liegt Richtung Süden eine grosse Landwirtschaftsfläche, die den Blick Richtung Alpenbogen öffnet. Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone W, Bauklasse IIa. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m, ein Strassenabstand von 3 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschosszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach und 3 Vollgeschossen bei Flachdachbauten. Unter Berücksichtigung der Grundstücksform / der besonnten Längsseite ist dabei eine Geschossfläche von rund 800 m² realisierbar, was einer Wohnfläche von rund 700 m² entspricht oder 6 Einheiten à je rund 115 m² Wohnfläche. Das bestehende Gebäude bietet jedoch auch vielseitige Erweiterungsmöglichkeiten.

bestehendes Gebäude

Das bestehende Gebäude hat Baujahr 1951, besteht aus zwei Vollgeschossen und einem Dachstock und verfügt über zwei Wohneinheiten mit ausgebauten Dachstock sowie zwei Garagen auf der Gebäudenordseite. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich je eine grosszügige 5-Zimmerwohnung à 100 m² Wohnfläche. Die beiden 5-Zimmerwohnungen beherbergen ein helles Wohnzimmer (23 m²) aus der Südseite mit direktem Gartenausgang bzw grosszügigem Südwestbalkon (11 m²), ein Esszimmer (16 m²) mit angrenzender Küche (8 m²), ebenfalls mit Gartenzugang / Balkon, zwei Nasszellen (ein sep. WC und ein Badezimmer mit Badewanne) sowie drei zusätzliche Zimmer (9, 9 und 19 m²). Der Dachstock beherbergt drei Wohnräume (5, 9, 18 m²), zwei Nasszellen und Estrichflächen. Der Dachstock weist noch Potential auf; entweder durch Erweiterung mit Lukarnen, durch den Ausbau der Estrichflächen zu Wohnnutzung oder auch durch einen Rückbau des Dachgeschosses und den Aufbau eines Vollgeschosses; so könnte nochmals eine attraktive Wohneinheit à 100 m² erstellt werden. Geheizt wird mit einer Ölheizung. Die Gebäudesubstanz ist in einem guten Zustand; der Innenausbau ist mittelfristig erneuerungsbedürftig, was die Möglichkeit eines Ausbaus nach eigenen Bedürfnissen oder auch eines zeitgemäßeren Neubaus eröffnet. Der gesamte südwestliche Grundstücksteil ist ein idyllischer Garten mit schönem altem Baumbestand, vielen schönen Rosen und Sträuchern sowie einem kleinen Swimmingpool.

Maygut Wabern

Das Maygutquartier ist ein wunderschön erhaltenes Einfamilienhausquartier mit vielen sorgfältig erhaltenen oder stilvoll erweiterten Einfamilienhäusern aus den 30er bis 50er Jahren. Das Quartier liegt am flachen Ausläufer des Gurtenhanges sowie am Rande des weitläufigen Naherholungsgebietes an der Aare; schnell gelangt man zu Fuss oder mit dem Fahrrad Richtung Belpmoos, an die Fähre Bodenacker oder Richtung Eichholz und nach Bern. Auch der Gurten mit seinen schönen Spazier- und Bikewegen ist nur ein Katzensprung von der Liegenschaft entfernt.



2 FACTS

Adresse
Nesslerenweg 25
3084 Wabern

Richtpreis
CHF 2’600’000.-

Grundbuch
GS Nr. 5328
Grundstücksfläche: 899 m²
Amtlicher Wert: CHF 1’016’200.-

Grundpfandrechte
11 Namen-Papier-Schuldbriefe und 1 Register-Schuldbrief im Wert von CHF 325’000.-.
Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte
- Bund: CHF 39’605.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 33’850.-

GVB / Kubatur
Versicherungswert: CHF 1’351’000.-
letzte Schätzung: 2007
Kubatur: 1’595 m³

Heizsystem
- Raumwärme: Ölheizung (Tankfassung 10’000 Liter), Verteilung mittels Radiatoren
- Warmwasser: zentrale Boiler (Standort UG)

Liegenschaftskosten
- Heiz- und Nebenkosten: CHF 5’000.-*
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 7’000.-*
- Liegenschaftssteuer: CHF 1’220.-

**Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

Ausbaupotential
Das bestehende Gebäude weist noch Potential auf durch einen Gesamtausbau des Dachstockes / inkl. dem Einbau von Lukarnen, durch einen Rückbau des Dachgeschosses / Neubau eines Vollgeschosses oder auch durch Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Westen und Süden an das bestehende Gebäude. Auch ein kompletter Neubau wäre prüfenswert. Als Maximumvariante ergäbe sich ein Gebäude mit einer Grundfläche von 270 m², was bei drei Vollgeschossen einem Gebäude mit rund 800 m² Geschossfläche und somit rund 700 m² Wohnfläche entspricht. Zudem verbliebe auch bei maximaler Ausnützung noch eine grosse Grünfläche von rund 600 m² Fläche.

Bauinventar / Altlasten / Gefahrenkarte
Keine Einträge

Mikrolage
- ÖV: 100 m (Haltestelle Kleinwabern, Linien 22, 29, 304)
- Einkauf: 200 m (Zentrum Kleinwabern) oder 900 m (Zentrum Wabern)
- Schulen: Schulhaus Wandermatte (500 m), Dorfschulhaus (900 m), Morillon (1.2 km)
- Naherholung: Nesslerenwald / Aarewege bis Eichholz/ Bern oder bis Belpmoos und Thun, Gurtenplateau



3 LAGE

Wabern ist eine Ortschaft mit rund 7'000 Einwohnern in der Gemeinde Köniz und wunderschön am Fusse des Gurtens und entlang der Aare gelegen. Wabern weist durch die ruhige und idyllische Wohnlage viele Einfamilienhäuser und vereinzelte Villen sowie noch einzelne Bauernhöfe auf. Die Liegenschaft liegt in in rund 900 m Distanz zum Zentrum von Wabern (**A**), wo sich ein grosser Coop, eine Poststelle, eine Apotheke, ein Blumenladen, zwei Coiffeursalons sowie mehrere Restaurants befinden. Für den täglichen Einkauf ist zudem das Zentrum Kleinwabern ideal (Migros, Apotheke, Restaurants) in rund 200 m Distanz erreichbar.

Wabern ist ideal mit der Berner Innenstadt verbunden; die Tramlinie 9 (Haltestelle „Endstation" in rund 800 m Distanz) (**B**) fährt im 6-Minuten-Takt in die Innenstadt (Fahrzeit bis Bahnhof Bern: 10 Minuten). Mit der geplanten Tramlinienverlängerung fährt das Tram dann direkt vor die Haustüre (Baustart ist für 2027 geplant). Zudem befindet sich in 100 m Distanz die Bushaltestelle „Kleinwabern" (Linien 22, 29 und 340) (**C**) mit Verbindungen nach Bern Brünnen (Westside), nach Niederwangen oder nach Niedermuhlern. Das Naherholungsgebiet entlang der Aare mit dem Campingplatz Eichholz, dem Tierpark Dählhölzli sowie dem Gurten/Gurtenplateau liegt zudem fast vor der Haustür. In Wabern gibt es den Schulstandort Wandermatte (**D**) mit Kindergarten und Primarschule (500 m), Das Dorfschulhaus (Primarschule) (900 m) sowie der Schulstandort Morillon (Kindergarten bis Oberstufe) (**E**) in 900 m Distanz.



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



4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	5328
Grundstücksfläche	899 m²
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(R) Wasserdruchleitungsrecht zul. GS Nr. 5332 (1951) (L) Duldung einer elektrischen Anlage zug. BKW Energie AG (1963)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine



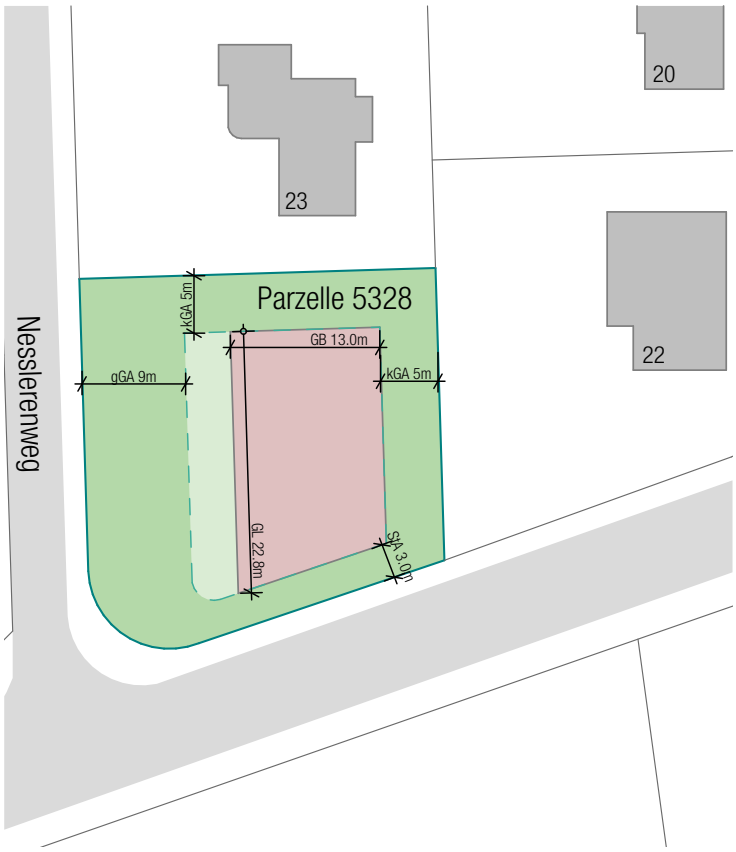
Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



5 NEUBAUPOTENTIAL

Die Parzelle 5328 befindet sich baurechtlich (Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Köniz) in der Wohnzone W, Bauklasse IIa. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m, ein Strassenabstand von 3 m ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschosszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach und 3 Vollgeschossen bei Flachdachbauten.

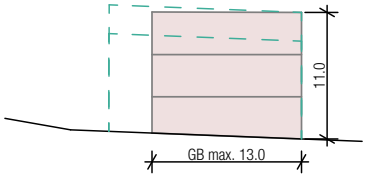
Bei einem Neubau ist unter Berücksichtigung der Grundstückform / besonnte Längsseite / max. Gebäudebreite eine bebaubare Grundfläche von 270 m² realisierbar, was einer oberirdischen Geschossfläche von rund 800 m² entspricht. Es könnten also zbsp. 6 Wohneinheiten à 120 m² Fläche realisiert werden.



Für den Nesslerenweg ist eigentlich Aufstockung oder Anbau zur Aufwertung oder Erweiterung des Gebäudes gewünscht. Als Ergänzung ist hier trotzdem ein Beispiel eines maximalen Neubaus.

Bauzone	W
Anzahl Vollgeschosse FD	3
Anzahl Vollgeschosse SD	2
Fassadenhöhe	11 m
Fassadenhöhe traufseitig	8.5 m
Grünziffer	0.35
Geschossflächenziffer	0.8
Maximale Grundfläche	270 m2
Maximale oberirdische Geschossfläche	810 m2
Maximal baubares Volumen	ca. 2970 m3
Maximale Gebäudebreite	13 m
Maximale Gebäudelänge	25m

Die Gebäudelänge ist auf dieser Parzelle durch die Grenzabstände eingeschränkt.



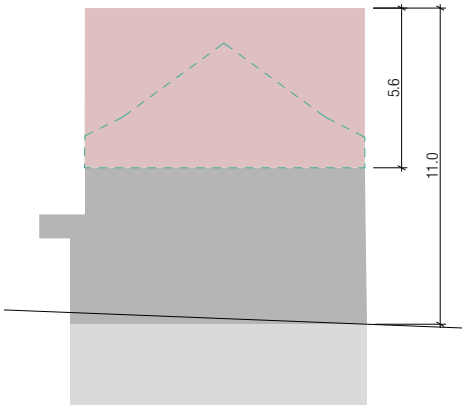
1:500

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

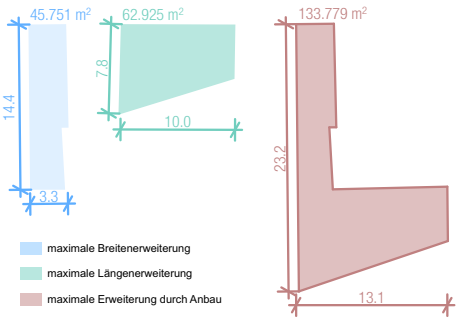


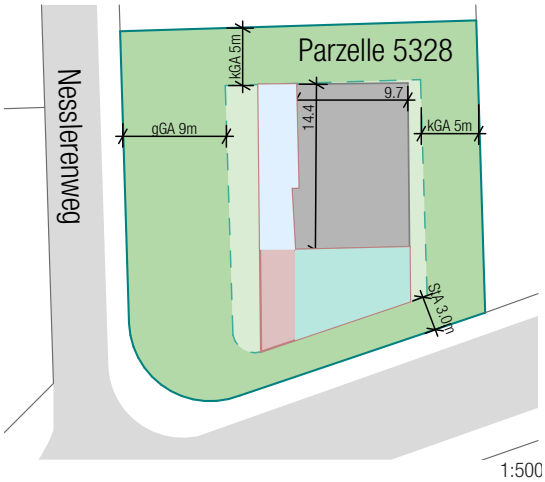
6 ERWEITERUNGSPOTENTIAL

Auch eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist gut möglich. Grundsätzlich wäre es möglich, den bestehenden Dachstock abzutragen und ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen. Aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe (11 m) wäre auch ein überhohes Stockwerk möglich, was viel Gestaltungsfreiheit zulässt (hohe Räume, Einbau Galerie u.ä.). Ein Vollgeschoss anstelle des bestehenden Dachstockes ergäbe einen Flächengewinn von rund 50 m2. Das Gebäude könnte jedoch auch Richtung Süd und Richtung West erweitert werden, siehe untenstehende Planskizzen. Eine solche Gebäudeerweiterung würde eine zusätzliche Geschossfläche von rund 134 m² pro Etage bedeuten. Denkbar wäre zum Beispiel eine ein- oder zweigeschossige Erweiterung nach Süden mit Terrasse(n) für die oberen Etagen.



1:200





1:500

Eine mögliche Erweiterung besteht darin, den bestehenden Dachstock des Satteldaches mit einem Flachdach zu ersetzen. So entsteht anstelle des Dachgeschosses ein neues Vollgeschoss mit einer grosszügigen Höhe.

Maximale Gebäudehöhe	11m
Maximale neue Geschosshöhe	5.6m

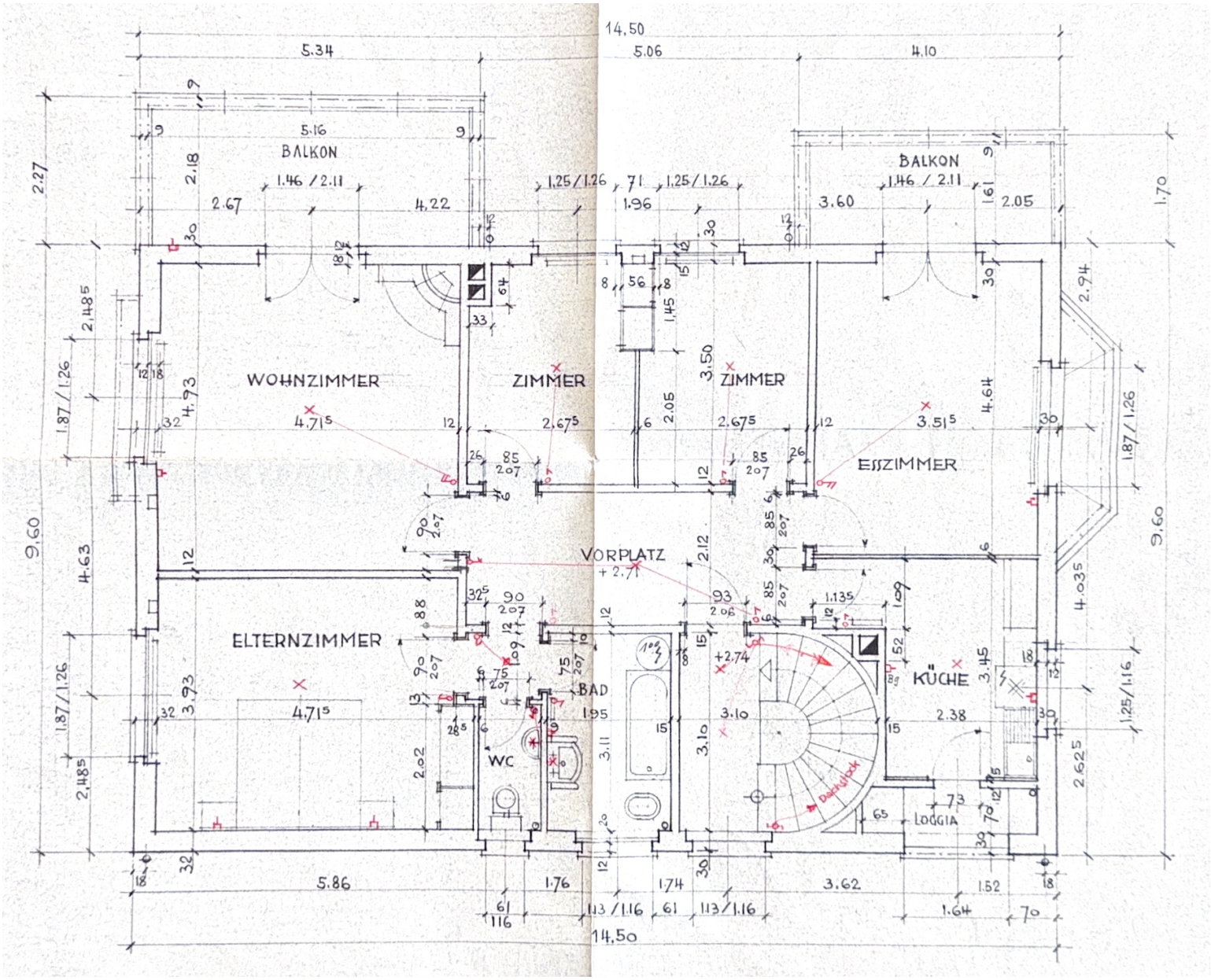
Anbau an den Bestand ist innert der maximalen Gebäudelänge von 25m und Gebäudebreite von 13m erlaubt, da das bestehende Gebäude diese Masse noch nicht ausschöpft. Ausserhalb dieser Masse von 25m x 13m ist Anbau nur für Nebennutzung erlaubt. Die Wohnfläche könnte im Fall vom Nesslerenweg durch einen Anbau deutlich vergrössert werden.

Bei einem allfälligen Anbau müsste man die vielen bestehenden Fenster berücksichtigen.

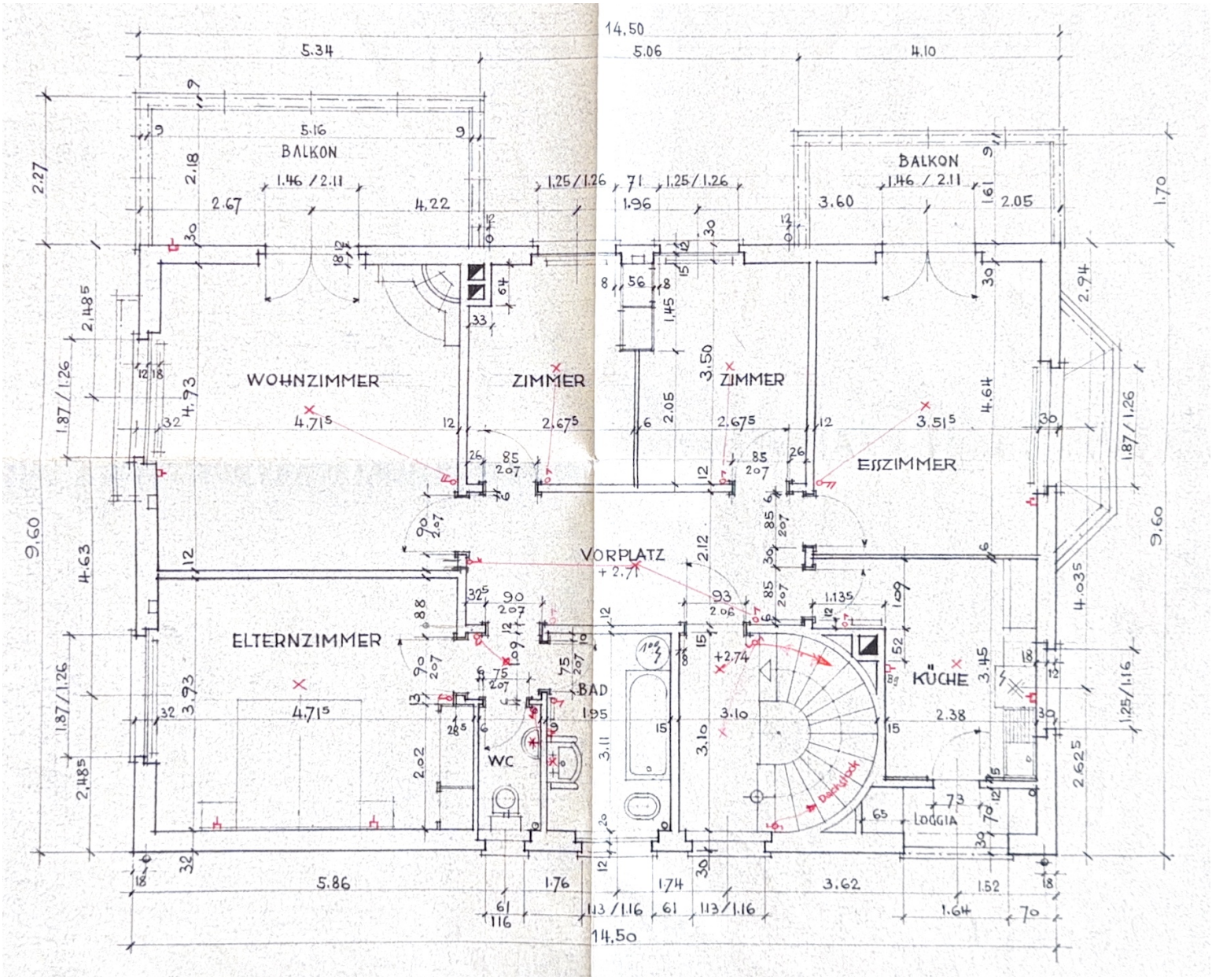
Maximale Grundfläche des Anbaus	133.7 m2
Maximale oberirdische Geschossfläche des Anbaus	267.4 m2



7 PLÄNE

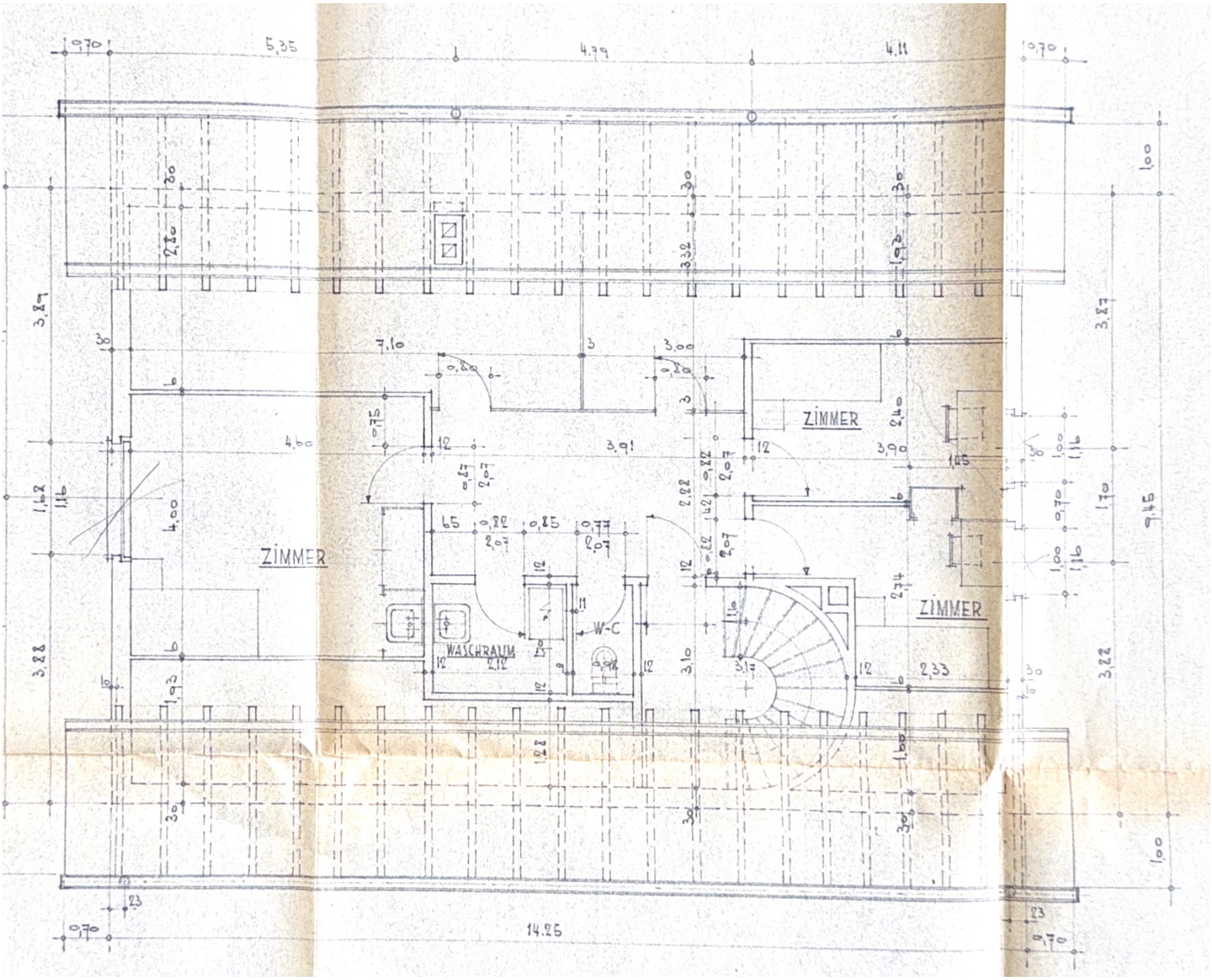

BALKON
WOHNZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
BALKON
ESSZIMMER
VORPLATZ
ELTERNZIMMER
BAD
WC
KÜCHE
LOGGIA
14,50





Grundriss Obergeschoss

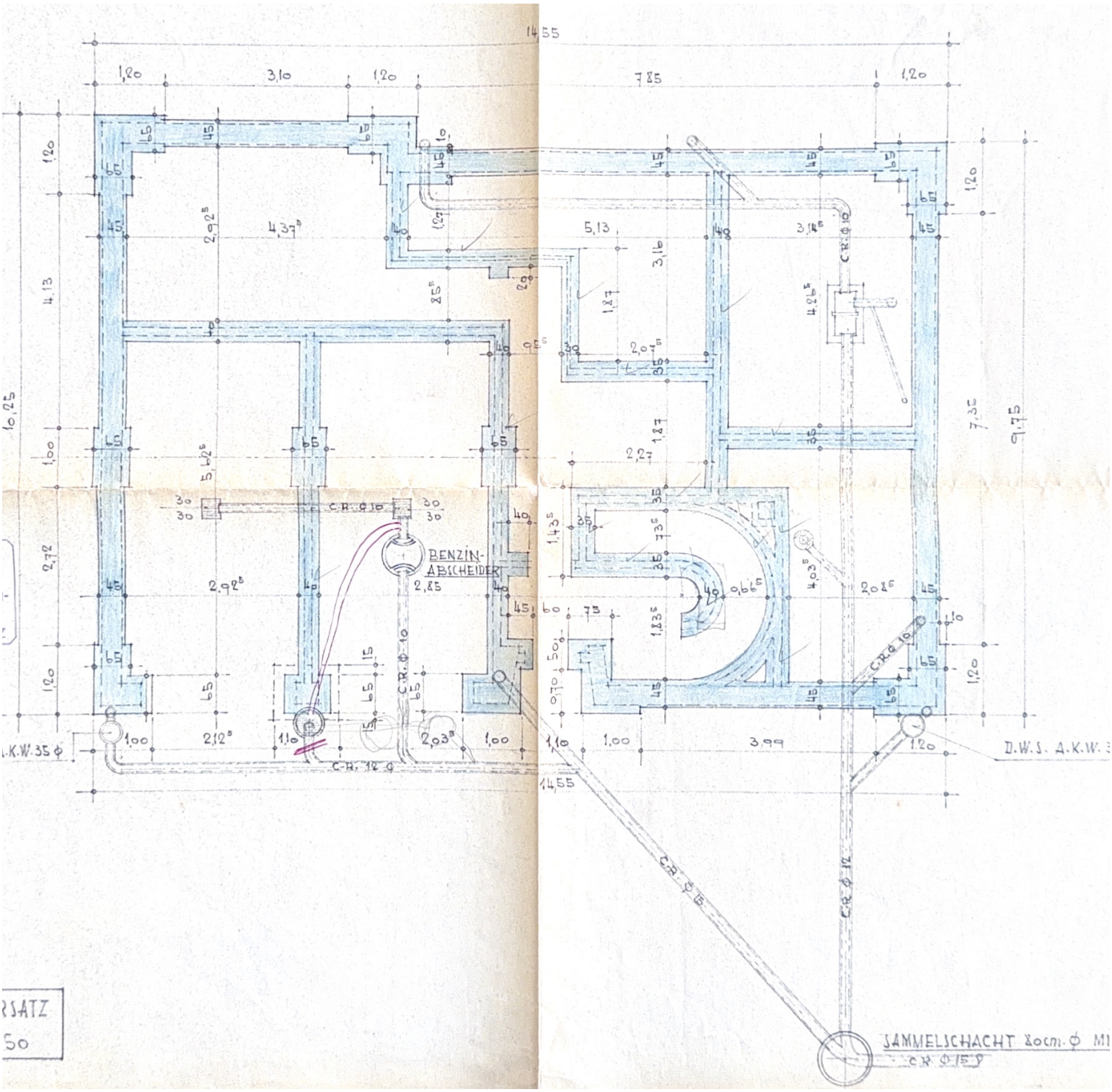




Grundriss Dachgeschoss

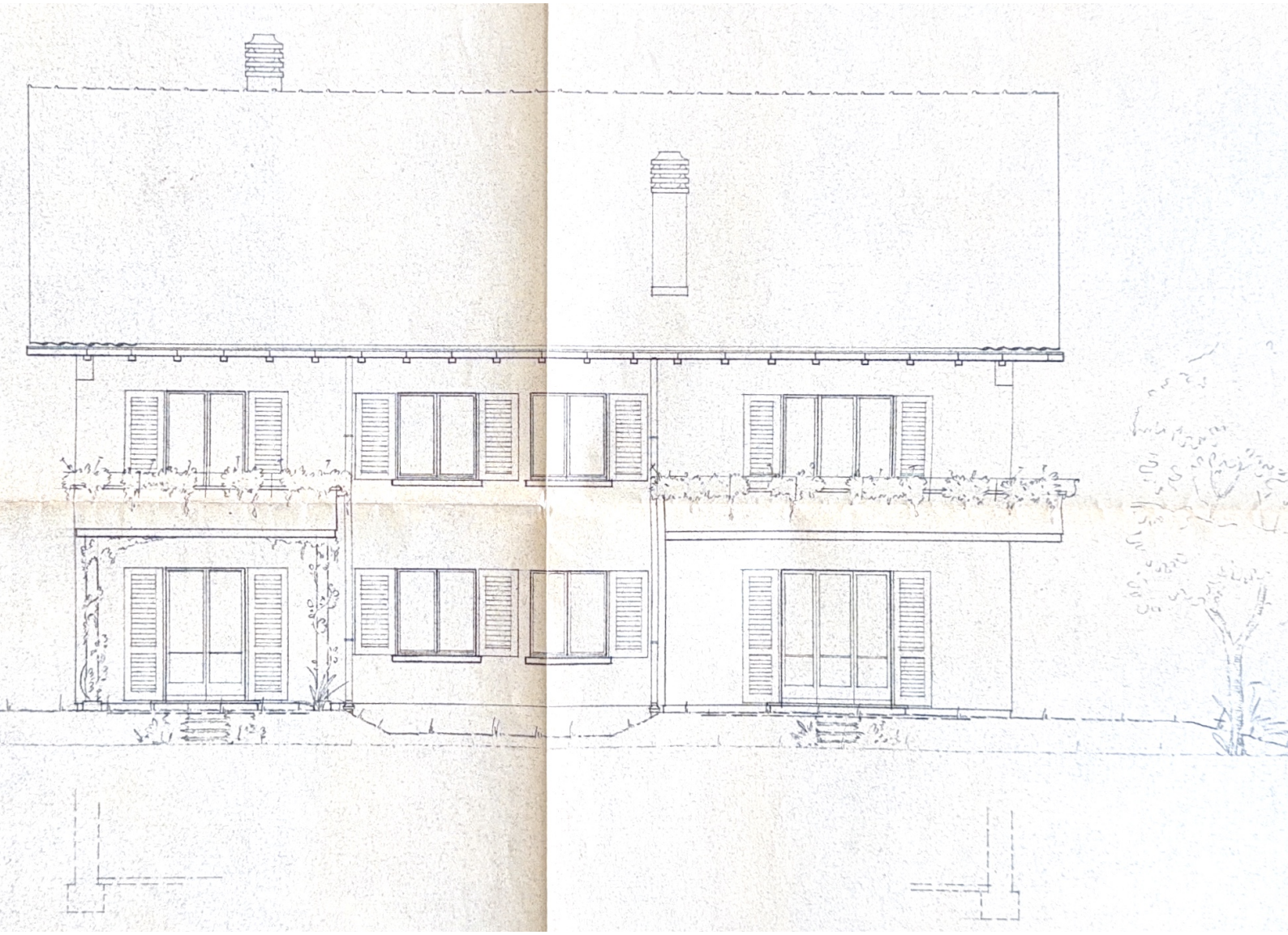
Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch





Grundriss Untergeschoss

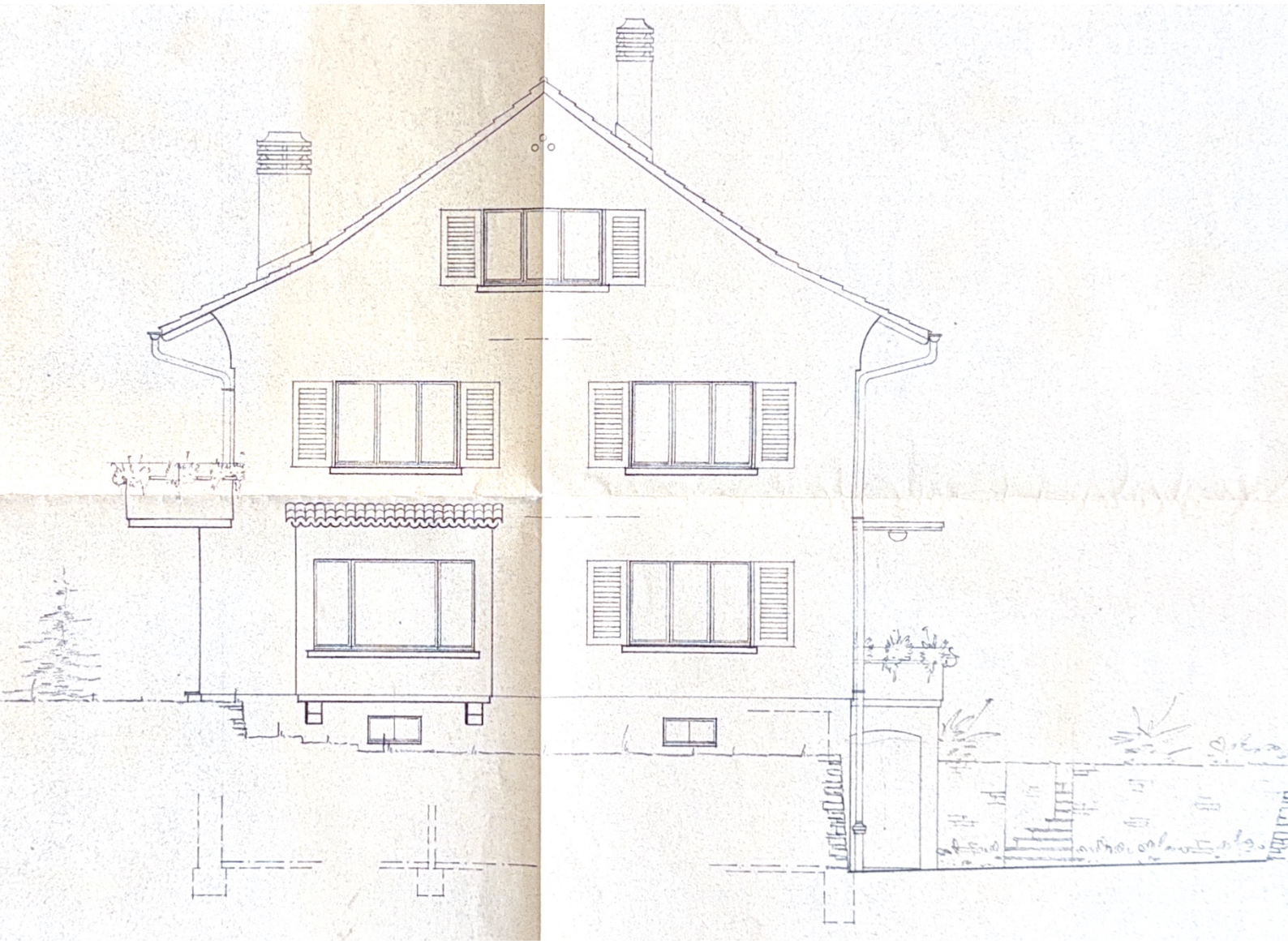




Fassadenansicht Südwest

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

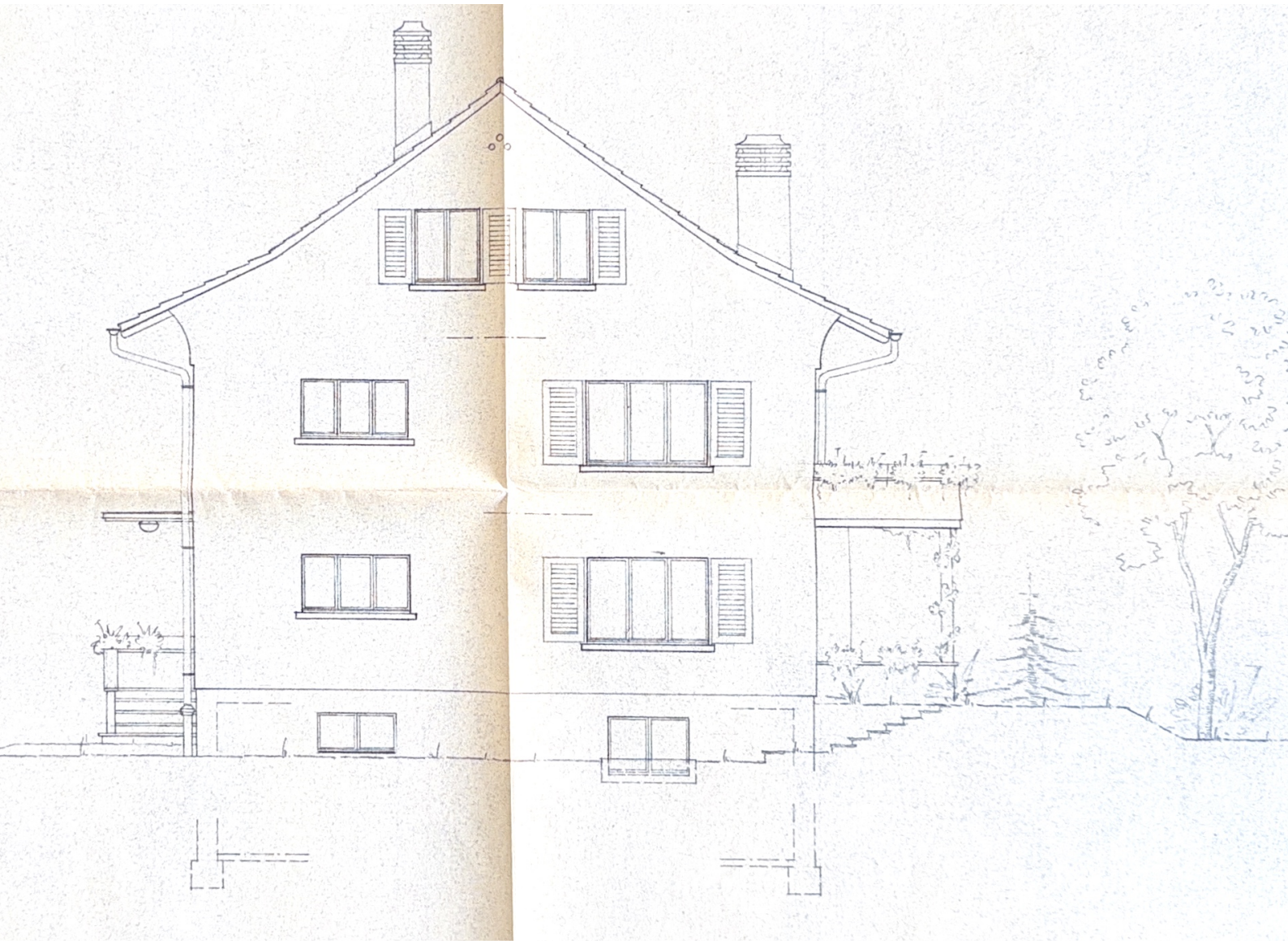




Fassadenansicht Südost

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

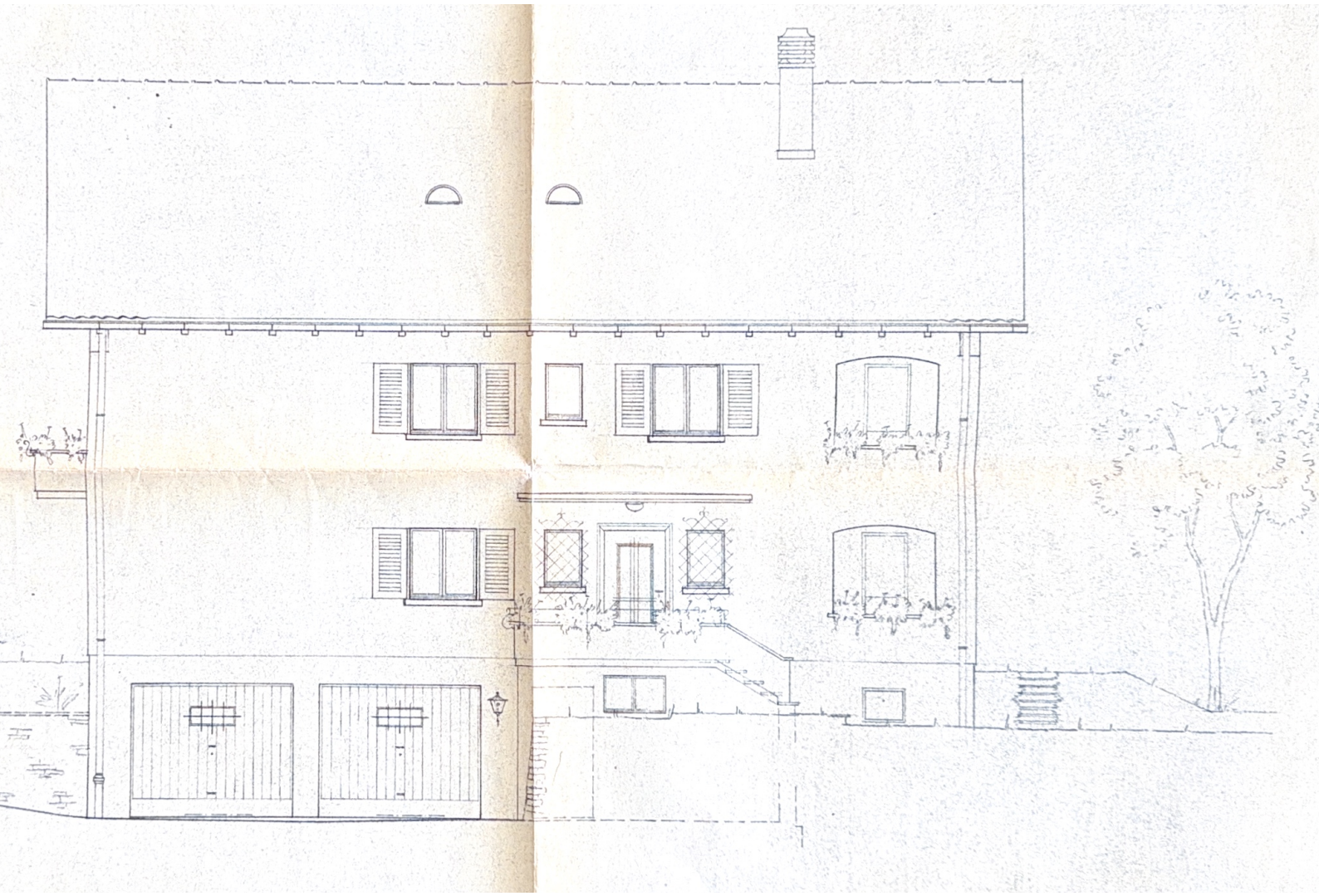




Fassadenansicht Nordwest

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





Fassadenansicht Nordost



8 IMPRESSIONEN



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







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



















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







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













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









Einheit Erdgeschoss











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













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



















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







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



Einheit Obergeschoss











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







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













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







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







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







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



Dachgeschoss











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













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







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







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



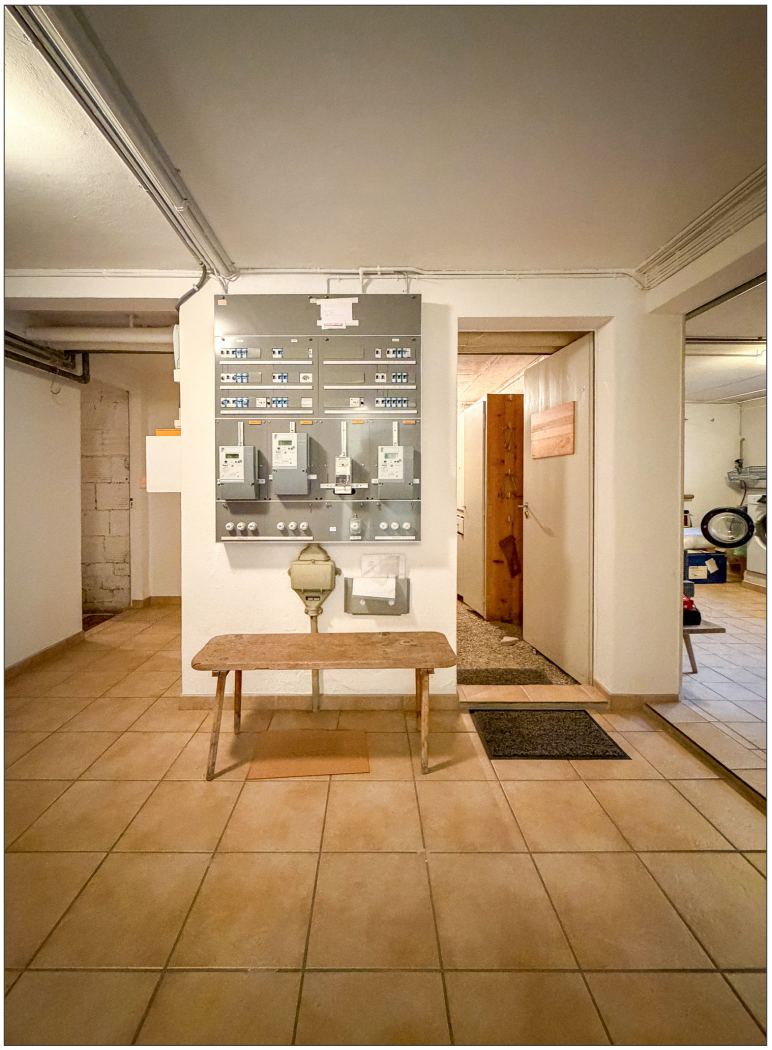
Allgemeine Teile / Haustechnik











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







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







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







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



















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







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







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









9 KONTAKT

Richtpreis	CHF 2‘600‘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