



ATTIKAWOHNUNG MIT FERNSICHT KRAUCHTHAL



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

113 m² Wohnfläche

72 m² Terrasse

Attikawohnung

Die moderne und grosszügige Attikawohnung liegt an erhöhter Lage in Krauchthal mit wunderbarer Sicht ins Grüne. Die Wohnung ist Teil von zwei baugleichen 3-Parteienhäusern mit Baujahr 2020. Die Attikawohnung verfügt über einen modernen Grundriss mit grosszügigem offenem Wohn-/Essbereich mit Schwedenofen sowie offener integrierter Küche (total 63 m²) mit direktem Zugang zur Terrasse (72 m²). Die Terrasse ist über den gesamten Essbereich / Küche via bodenebene Fensterfronten zugänglich und bietet eine schöne Sicht ins Grüne / Richtung Südwest und verfügt zudem über einen grossen gedeckten Bereich. Ebenfalls im südwestlichen Teil der Wohnung liegt ein Zimmer mit 16 m² Fläche, ein weiteres Zimmer (14 m²) mit begehbarem Kleiderschrank (4 m²) liegt auf der Nordostseite. Direkt mit diesem Zimmer verbunden ist das Badezimmer mit Badewanne (6 m²). Beim Eingangsbereich befindet sich ein weiteres Badezimmer (5 m²) mit Dusche sowie ein praktisches Reduit (5 m²). Durch die geschickte Raumaufteilung sowie den hochwertigen und stilvollen Innenausbau ist die Wohnung sehr hell und freundlich und verfügt über eine luftige und gleichzeitig heimelige Wohnatmosphäre. Die Wohnung wird heute als 3.5-Zimmerwohnung genutzt, könnte aber mit einfachen Massnahmen zu einer 4.5-Zimmerwohnung umgenutzt werden. Zur Wohnung gehört eine eigene Waschküche (12 m²), ein grosser Kellerraum (12 m²) sowie ein Einstellhallenplatz (Nr. 4). Die Einstellhalle ist mit einer Basisinstallation für die Elektromobilität ausgerüstet (der Einstellhallenplatz kann bei Bedarf angeschlossen werden). Das Untergeschoss sowie die Einstellhalle sind bequem via Lift erreichbar; der gesamte Bereich inkl. der Wohnung ist stufenlos.

Lage

Die Liegenschaft am Bannholzrain 3a in Krauchthal zeichnet sich aus durch ihre erhöhte Lage an einem sonnenexponierten Südwest-Hang mit wunderbarer Sicht ins Grüne. Diese Lage bietet eine optimale Besonnung bis in die Abendstunden sowie einen unverbaubaren Weitblick in die schöne Landschaft. Das Quartier Bannholz ist ein ruhiges Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr und grenzt unmittelbar an die Landwirtschafts- und Naherholungszone.

STWEG

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Bannholzrain 3/3a wurde 2017 begründet und besteht aus sechs Wohneinheiten in zwei Gebäuden, jede mit individuellem Waschaum und Kellerabteil im UG. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 30.06.2025 ist CHF 43'938.- (bestehend aus MFH CHF 36'482.- / AEH CHF 3'520.- / Spezialfonds PV-Anlage CHF 3'935.-).



2 FACTS

Adresse

Bannholzrain 3a
3326 Krauchthal

Richtpreis

CHF 980'000.-

Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

Grundbuch

- GS Nr. 3251 (Stammgrundstück)
Grundstücksfläche: 1'477 m²
- GS Nr. 3251-6 (Attikawohnung)
Amtlicher Wert: CHF 375'000.-
- GS Nr. 3251-7 (Einstellhalle)
- GS Nr. 3251-7-6 (Einstellhallenplatz)
Amtlicher Wert: CHF 20'090.-

Grundpfandrechte

Es bestehen zwei Register-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 1'000'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte

Wohnung

- Bund: CHF 15'310.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 13'120.-

Einstellhallenplatz

- Bund: CHF 950.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 810.-

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 4'350.-
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 3'700.-
- Liegenschaftssteuer: CHF 450.-

Haustechnik

- Raumwärme: Wärmepumpe (Erdsonde), Verteilung mittels Bodenheizung, verbrauchsabhängige Abrechnung;
- Warmwasser: zentraler Boiler, verbrauchsabhängige Abrechnung;
- Stromproduktion: PV-Anlage

Erneuerungsfonds (per 30.06.2025)

- Stand EF STWEG: CHF 36'482.-
- Anteil Wohnung: CHF 5'960.- (149 / 912)
- Stand EF AEH: CHF 3'520.-
- Anteil Wohnung: CHF 560.- (14 / 88)
- Stand EF PV-Anlage: CHF 3'935.-
- Anteil Wohnung: CHF 643.- (149 / 912)

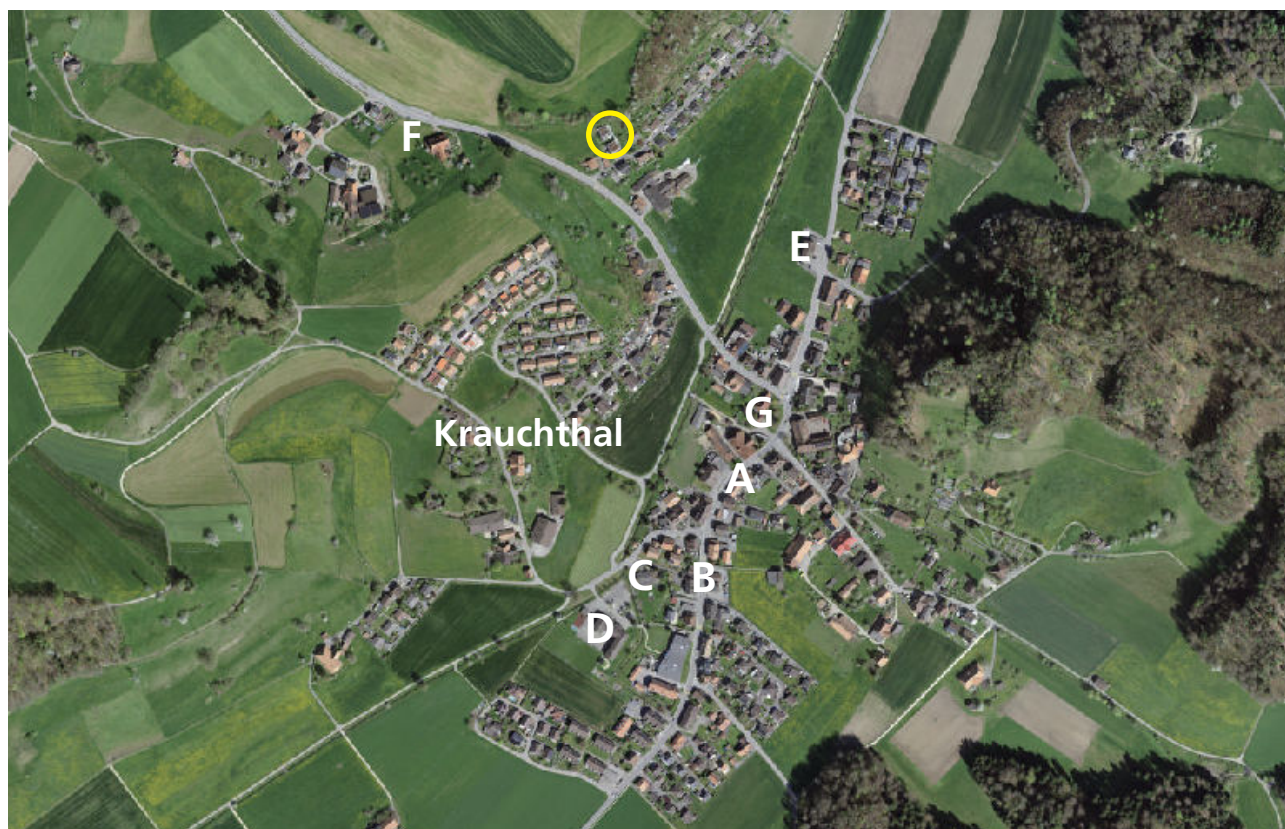
Wohnzone W1

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone W1. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m sowie eine Geschosszahl von einem Vollgeschoss.



3 LAGE

Die Liegenschaft liegt idyllisch am Sonnenhang von Krauchthal. Die Gemeinde befindet sich zwischen den Städten Bern und Burgdorf, inmitten schönen und weitläufigen Naherholungsgebieten. Die Gemeinde zählt rund 2'400 Einwohnerinnen und Einwohner und bezeichnet sich selbst als Brücke zwischen dem traditionellen Emmental und dem städtischen Mittelland. Bekannt ist zum Beispiel die Felsformation "Kreuzfluh" mit einem Aussichtspavillon, die vom Gletscher ausgewaschenen Höhlen am Fusse des Lindenberges oder das Schloss Thorberg. Das Dorfzentrum (**A**) ist in rund 10 Gehminuten (ca. 800 m) erreichbar. Dort befinden sich der Volg-Laden inkl. einer Poststelle (**B**) für den täglichen Einkauf. Familien profitieren von kurzen Wegen im ganzen Dorf: Der Kindergarten (**C**) sowie das Primarschulhaus (**D**) liegen ebenfalls im Dorfzentrum und sind für Kinder sicher zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar. Im Dorfkern liegt zudem der Gasthof Hirschen (**E**). Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle „Krauchthal Buch“ (**F**) oder „Krauchthal Post“ (**G**) gewährleistet, von der aus die Linie 451 regelmässige Verbindungen nach Hindelbank (mit S-Bahn-Anschluss Richtung Bern) und Burgdorf bietet. Für den Individualverkehr ist Krauchthal ebenfalls gut erreichbar: Burgdorf liegt in ca. 10 Fahrminuten, das Zentrum von Bern in ca. 20 Minuten Fahrdistanz.

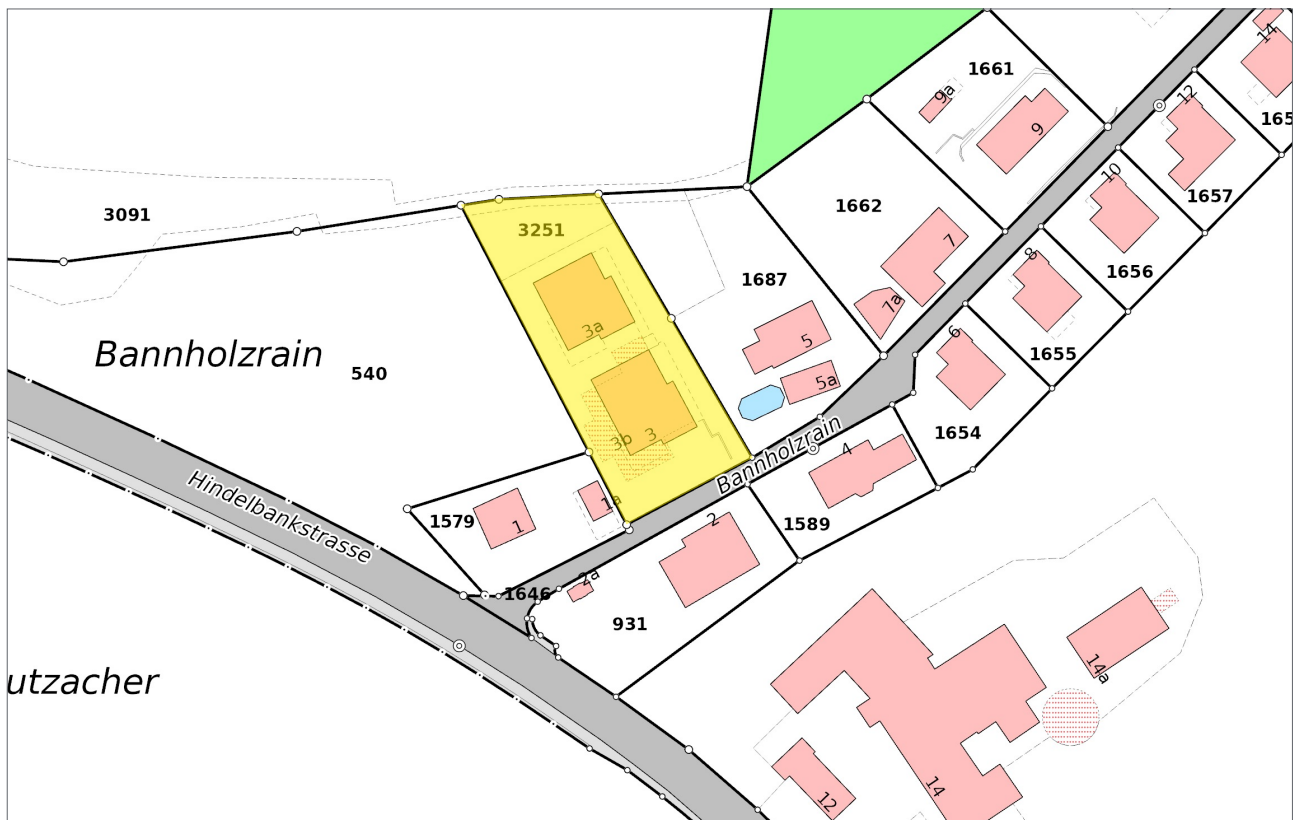




4

GRUNDBUCH Stammgrundstück

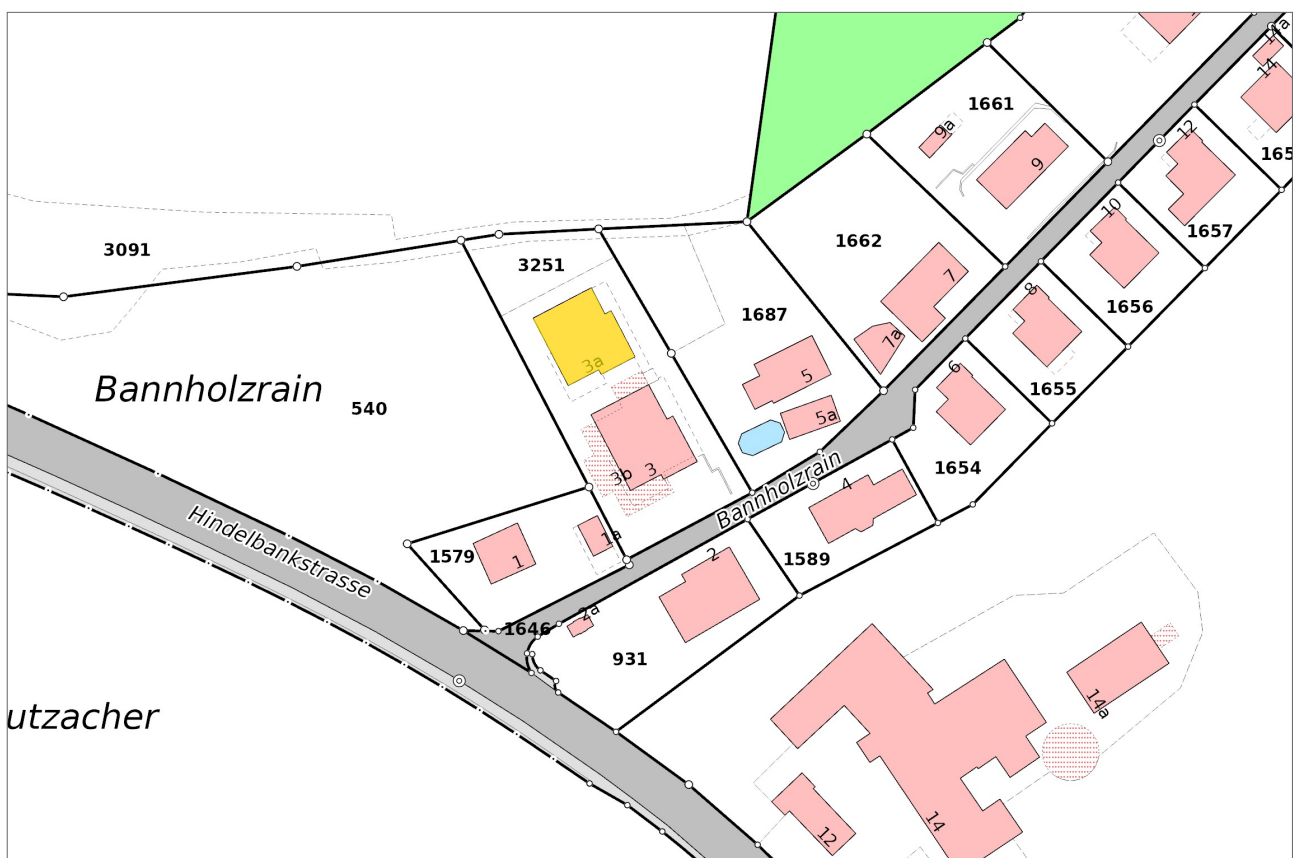
Grundstücksnummer	3251
Grundstücksfläche	1'477 m ²
Dom. Grundstücke	dominiert LIG Krauchthal 414/164 (1977, 2004, 2014)
Dienstbarkeiten	(L&R) Beschränktes Wendepflichtrecht zug./zul. div GS (1977) (L) Durchbruchs- und Wegrecht zug. div GS (2018) (R) Kanalisationsdurchleitungsrecht zul. div GS (2018)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	(L) Begründung von STWE vor Erstellung des Gebäudes (2018) (L) Stockwerkanteile verpfändet (2018)
Vormerkungen	Keine





GRUNDBUCH Attikawohnung und Nebenräume

Grundstücksnummer	3251-6
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	Keine
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
Vormerkungen	Keine



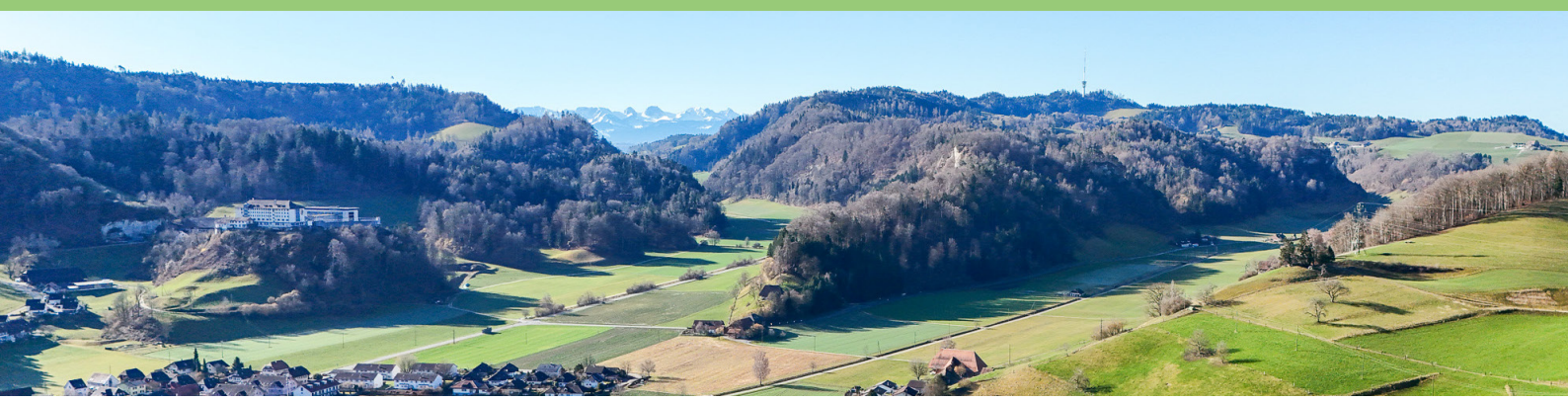


6 IMPRESSIONEN













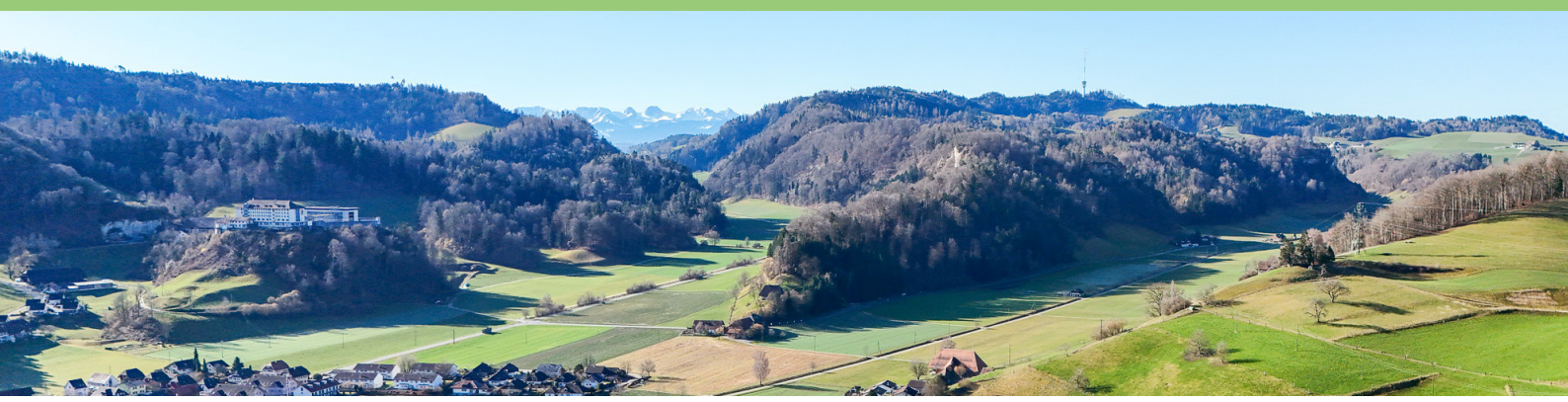






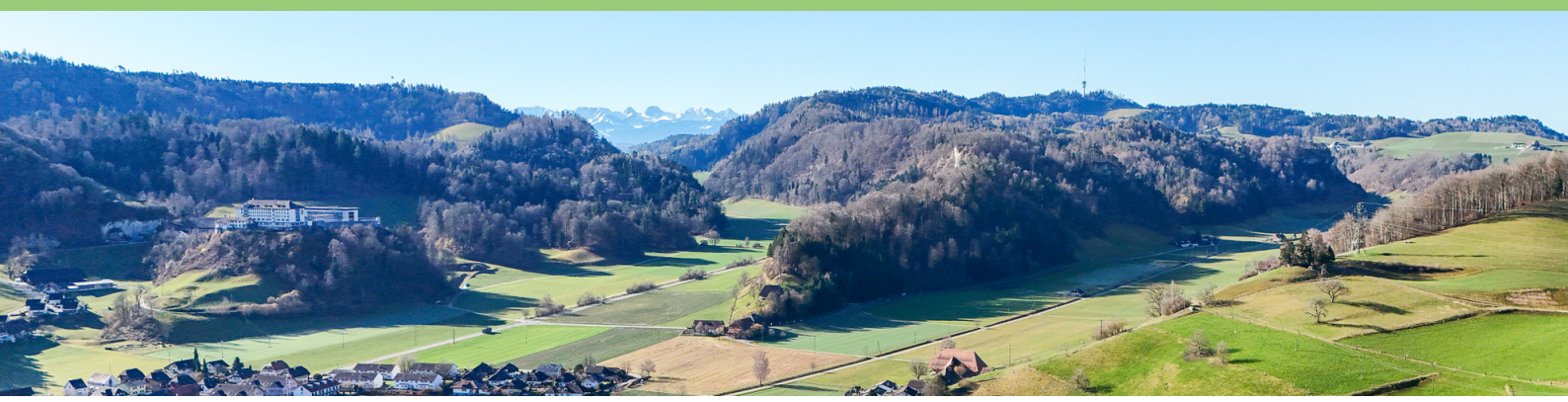












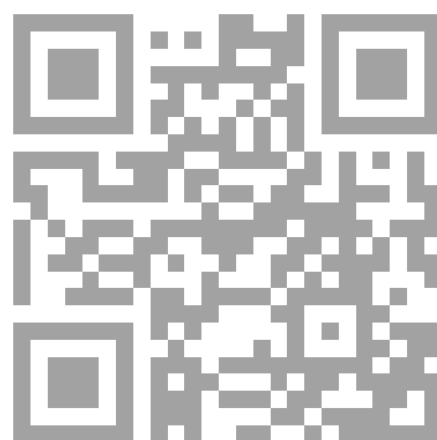






7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 980'000.-
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