



GROSSZÜGIGE DACH-MAISONETTE- WOHNUNG BEIM EGELSEE



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

98 m² Wohnfläche
150 m Gehdistanz zum Egelseeli

Dach-Maisonette-Wohnung

Die helle 3.5-Zimmer-Maisonettewohnung liegt 150 m südöstlich vom Egelseeli im Kirchenfeldquartier in einem 7-Parteienhaus mit Baujahr 1944. Die Wohnung liegt im Dach- und im Galeriegeschoss und verfügt über einen praktischen Grundriss mit einem grosszügigen Eingangsbereich (13 m²) mit Einbauschränken und angrenzendem Reduit / Garderobe, dem offenen Wohn-/Essbereich / Küche (41 m²) mit Schwedenofen und wunderbar hohem Dachraum zum Galeriebereich, einem Schlafzimmer (16 m²), ebenfalls mit praktischen Einbauschränken und dem grosszügigen Badezimmer mit Badewanne (13 m²). Der Wohnraum verfügt zudem über bodenebene Fensterfronten (grosse Flügeltüren) zum Dachbalkon Richtung Westen (6 m²). Das Galeriegeschoss wird über eine elegante Wendeltreppe erschlossen und besteht aus einem offenen Galeriebereich (22 m²) mit Einbauschränken in der Dachschräge. Alle Räume im sind durch die zusätzlichen Dachflächenfenster wunderbar hell und freundlich. Zur Wohnung gehört ein grosser Kellerraum (17 m²) und ein Einstellhallenplatz. Die Wohnung kann zudem bequem mit dem Lift erreicht werden. Ein Highlight dieser Wohnung ist der halbgedeckte Dachbalkon, der viel Privatsphäre und eine wunderbare Sicht ins Grüne und Richtung Stadt bietet. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand (Ausbaustandard 2001), zudem ist sie durch die grossen Fenster, der Raumhöhe im Wohnbereich sowie den Dachflächenfenstern sehr hell und sonnig.

Stockwerkeigentümergeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Ankerstrasse 18 wurde 2000 begründet und besteht aus 7 Wohneinheiten vom Erdgeschoss bis zum Dach-/Galeriegeschoss sowie einer gemeinsamen Einstellhalle mit 14 Plätzen. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds; Stand per 31.12.2023 ist CHF 42'557.- (Anteil Wohnung CHF 6'213.-).

Lage

Die Dach-Maisonettewohnung liegt im beliebten Kirchenfeldquartier 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 FACTS

Adresse

Ankerstrasse 18
3006 Bern

Richtpreis

CHF 880'000.-

Übernahmetermin

Nach Absprache

Grundbuch

GS Nr. 2718 (Stammgrundstück)
GS Nr. 2718-7 (Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss mit
Galerie und Nebenraum)
• Amtlicher Wert: CHF 406'700.- (Steuerjahr 2020)
• Wertquote: 146 / 1000

GS Nr. 4313 (Einstellhalle)
GS Nr. 4313-5 (Einstellhallenplatz)
• Amtlicher Wert: CHF 24'470.- (Steuerjahr 2020)
• Wertquote: 1/14

Eigenmietwerte

Wohnung: CHF 13'090.- (Steuerjahr 2023)
Einstellhallenplatz: CHF 960.- (Steuerjahr 2023)

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 2'500.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 1'500.- pro Jahr
Einlage Erneuerungsfonds: CHF 1'300.- pro Jahr
Liegenschaftssteuer: CHF 490.- pro Jahr

Erneuerungsfonds

Stand per 31.12.2023: CHF 42'557.-
Anteil Wohnung: CHF 6'213.-

Heizsystem

- Raumwärme: Wärmepumpe / Erdsonde, Verteilung mittels Bodenheizung, verbrauchsabhängige Verrechnung (Zählersystem)
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort Untergeschoss

Unterhaltsarbeiten

- 2024: Sanierung Badezimmer (Badewanne, Glasabschirmung Wanne, Lavabo, Spiegel)
2023: Ersatz Heizsystem (Umstellung auf Erdsondenheizung; ganze STWEG zusammen mit Ankerstrasse 16 und 20) inkl. einem Kühlsystem im Sommer
2020: Einzug Glasfaser in Wohnung
2010: Sanierung Dachbalkon (Bodenbelag und Brüstung)
2009: Einbau Einbauschränke / Auszüge und Garderobenschrank
2001: Sanierung Innenausbau Wohnung inkl. Grundrissanpassung
2001: Aufteilung in Stockwerkeigentum und Gesamtsanierung Gebäude / Lifteinbau
1944: Baujahr

Grundpfandrechte

4 Register-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 530'000.-. Es läuft noch eine Hypothek über CHF 490'000.- bei der Spar- und Leihkasse Riggisberg zu einem Zinssatz von 1.1% bis zum 30. September 2027. Die Hypothek kann übernommen werden.

Altlasten-Kataster / Gefahrenzone

Keine Einträge

Denkmalpflege

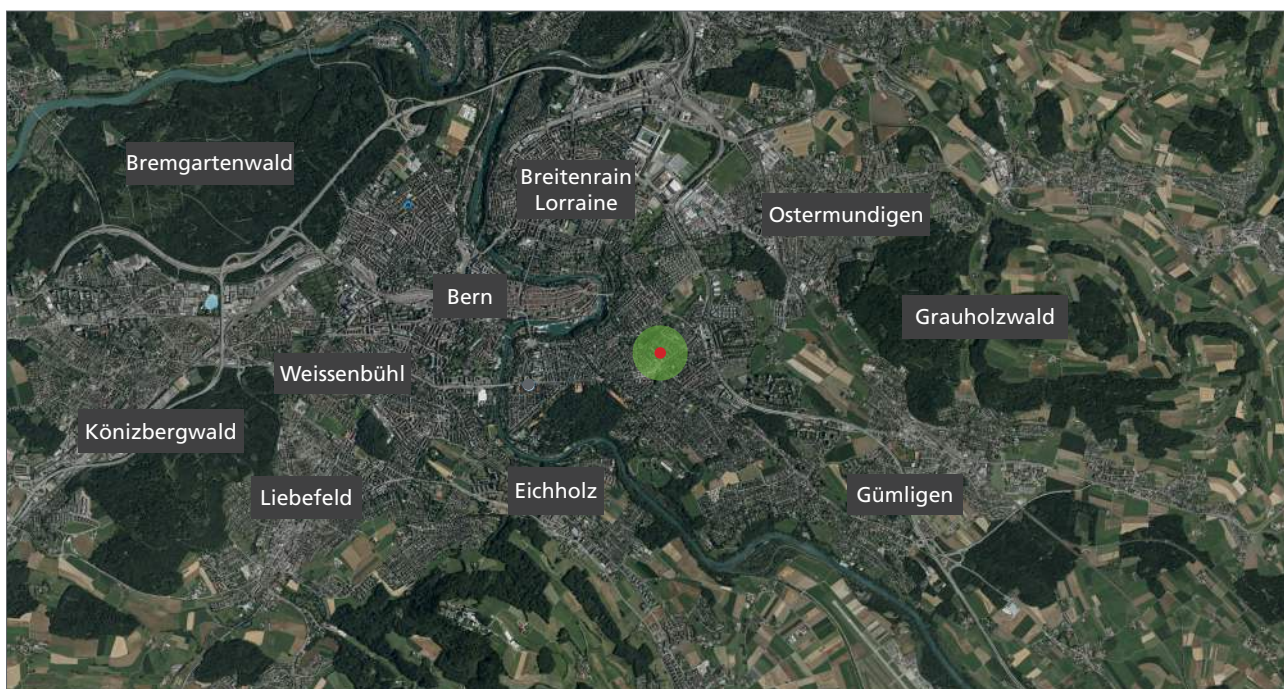
Kein Eintrag im Bauinventar des Kantons



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 und Dählhölzli. Das Quartier liegt aufgrund seiner zentralen und doch ruhigen Wohnlage sehr beliebt. Das schöne Naherholungsgebiet rund um das Egelseeli oder das kleine Naturschutzgebiet Wysslochtäli liegt direkt vor der Haustüre und auch das Zentrum Paul Klee ist zu Fuss erreichbar. Zudem befindet sich der Dählhölzliwald sowie das gesamte Naherholungsgebiet entlang der Aare vom Schwellenmätteli bis zur Elfenau in Gehdistanz. Das Quartier beherbergt zudem vielzählige Museen, den Tierpark Dählhölzli, die Ka-We-De, der Tennisplatz Dählhölzli. Das Quartier Kirchenfeld zählt zu den beliebtesten Wohnquartieren von Bern, ist stark durchgrünt und zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus.

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 Tramilinien 6, 7 und 8 und den Buslinien 19, 28 und 31. Die Fahrzeit bis zum Bahnhof Bern beträgt 8 Minuten. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bietet das Migros beim Burgernziel, das Coop sowie der Denner „Freudenberg“ an der Endstation Ostring in ca. 400 m Distanz. Im Kirchenfeldquartier liegen mehrere Schulen; der Kindergarten Egelsee in 300 m Distanz, der Schulstandort Laubegg (Primar- bis Oberstufe) in 500 m, der Campus Muristalden (Privatschule mit allen Stufen) in 400 m oder das Gymnasium Kirchenfeld in rund 1 km Distanz.





4

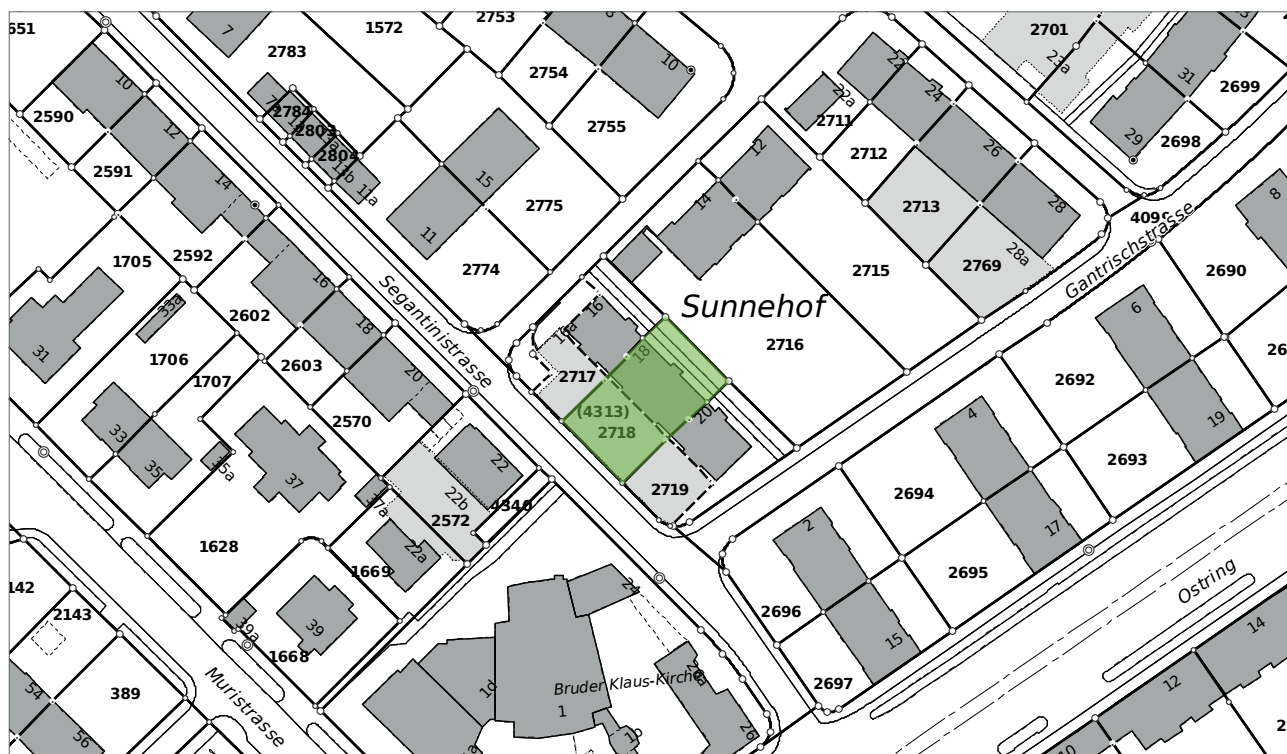
GRUNDBUCH WOHNUNG

Grundstücksnummer	GS Nr. 2718 (Stammgrundstück) GS Nr. 2718-7 (Wohnung Nr. 7 im DG mit Galerie und Nebenraum)
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Stammgrundstück: <ul style="list-style-type: none">• Stockwerkanteile verpfändet (2000)• 2 x Revers (2000) Wohnung: <ul style="list-style-type: none">• Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (2000)
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück (GS Nr. 2718): <ul style="list-style-type: none">• (L&R) Wirtschaftsverbot z.L. / z.G. div. GS (1895)• (L) Gewerbebeschränkung z.G. div. GS (1943)• (R) Baubeschränkung z.L. div. GS (1944)• (L) Baurecht bis 18.10.2100 z.G. GS 4313 (2000) (<i>betr. Einstellhalle</i>)• (R) Durchfahrtsrecht z.L. GS 4313 (2000)• (R) Heizung/Werkleitungen/Hauswartraum z.L. div. GS (2000)• (R) Veloabstellplatz z.L. GS 4313 (2000)• (L&R) Rollstuhllift z.L. / z.G. div. GS (2000)• (L&R) Kinderspielplatz z.L. / z.G. div. GS (2000)• (R) Freifläche z.G. GS 2717 (2000)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	<ul style="list-style-type: none">• Vereinbarung betreffend Heimfall (2000) (<i>betrifft Einstellhalle</i>)• Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) (2000) (<i>betrifft Einstellhalle</i>)



5 GRUNDBUCH EINSTELLHALLENPLATZ

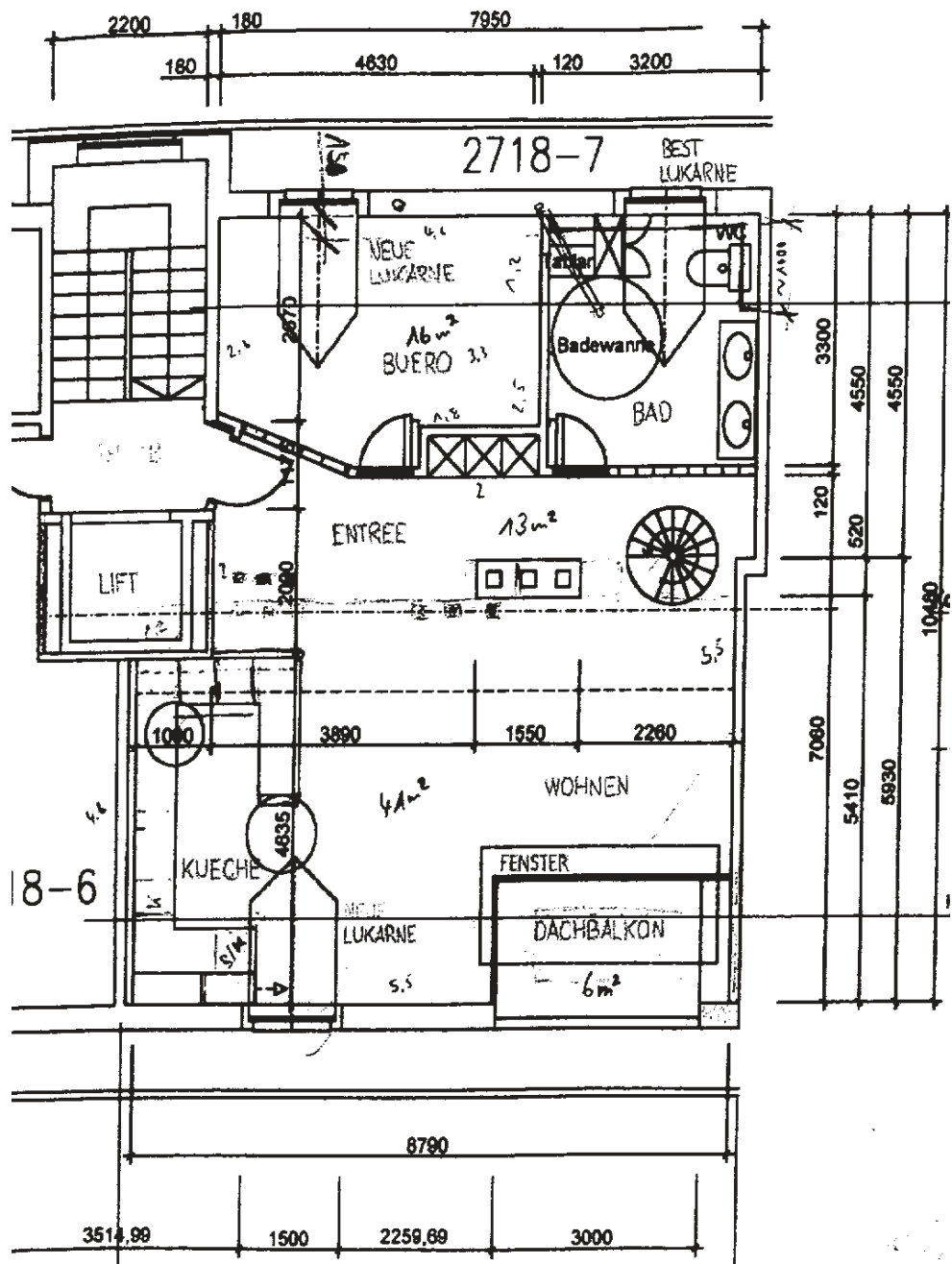
Grundstücksnummer	GS Nr. 4313 (Einstellhalle) GS Nr. 4313-5 (Einstellhallenplatz Nr. 5)
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Miteigentumsanteile verpfändet (2000) Nutzungs- und Verwaltungsordnung (2000)
Dienstbarkeiten	<ul style="list-style-type: none">• (L) Durchfahrtsrecht z.G. div. GS (2000)• (L) Heizung/Werkleitungen/Hauswartraum z.G. div. GS (2000)• (L) Veloabstellplatz z.G. div. GS (2000)• (L&R) Rollstuhllift z.L. / z.G. div. GS (2000)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	<ul style="list-style-type: none">• (L) Vereinbarungen betreffend Heimfall (2000)• (L) Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (2000)• (L) Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) (2006)





6

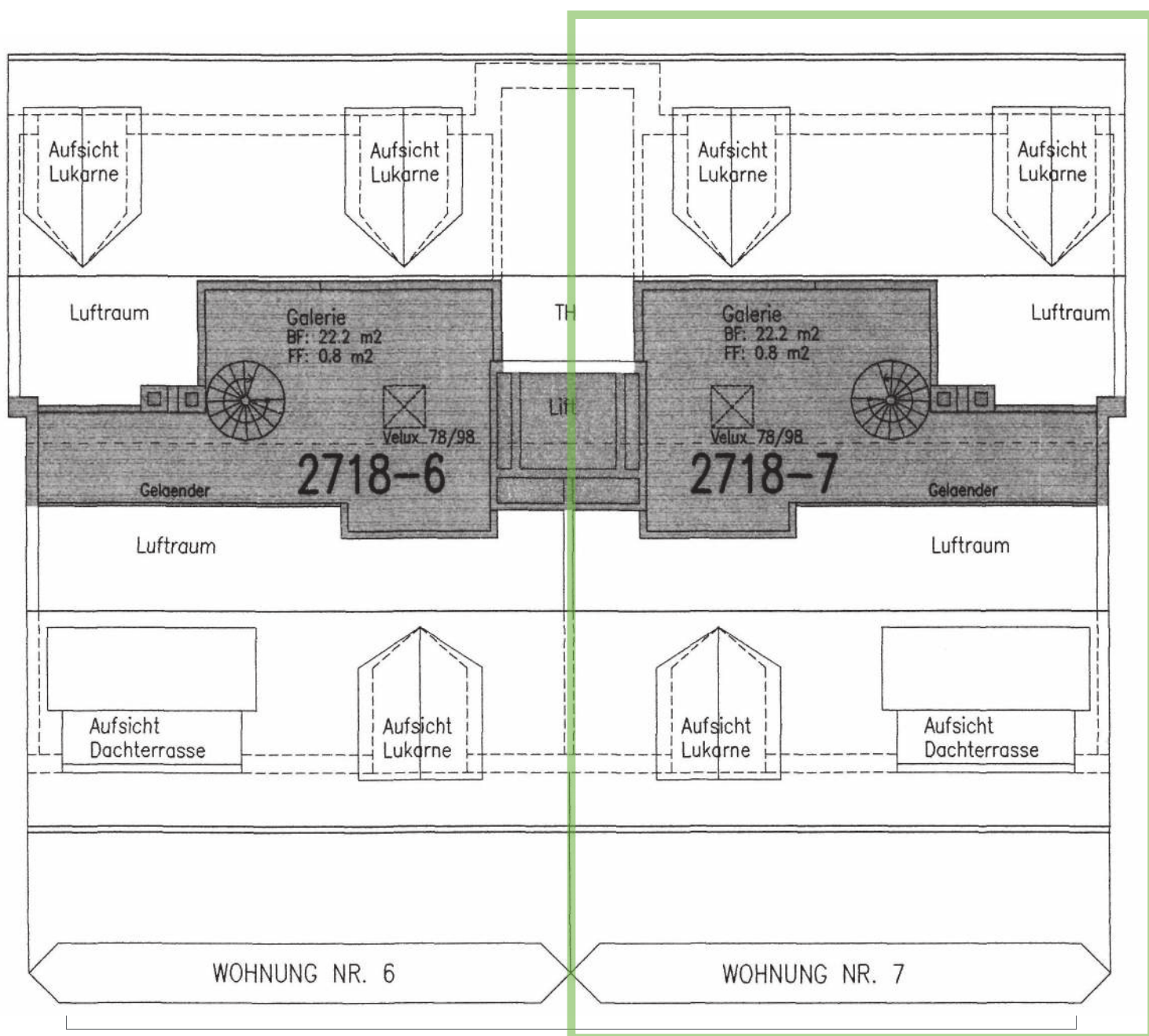
GRUNDRISS DACHGESCHOSS





7

GRUNDRISS GALERIEGESCHOSS

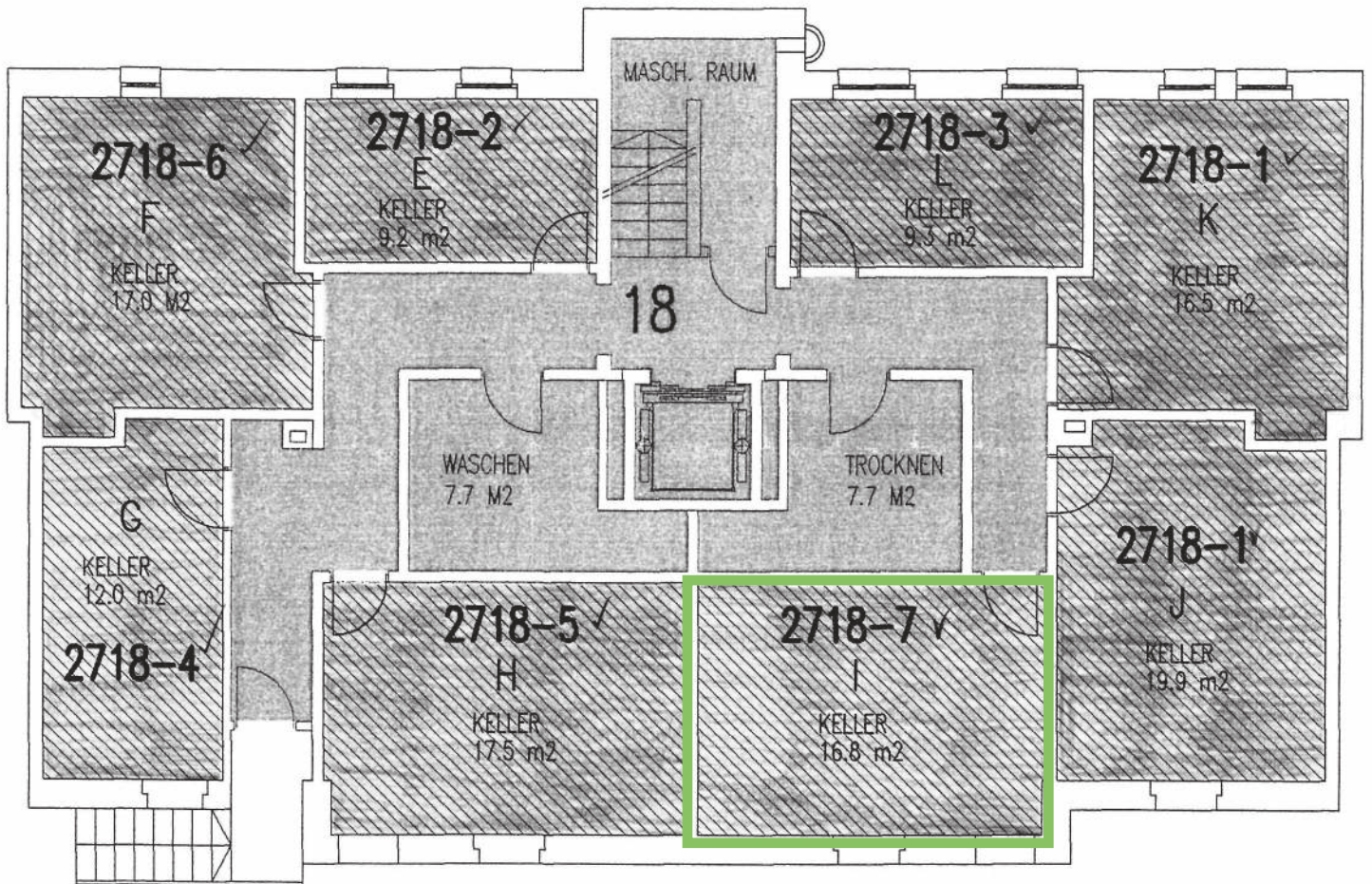


Grundriss nicht mehr ganz aktuell (Position Wendeltreppe und die Fläche Luftraum wurde zu Nutzfläche gestaltet)



8

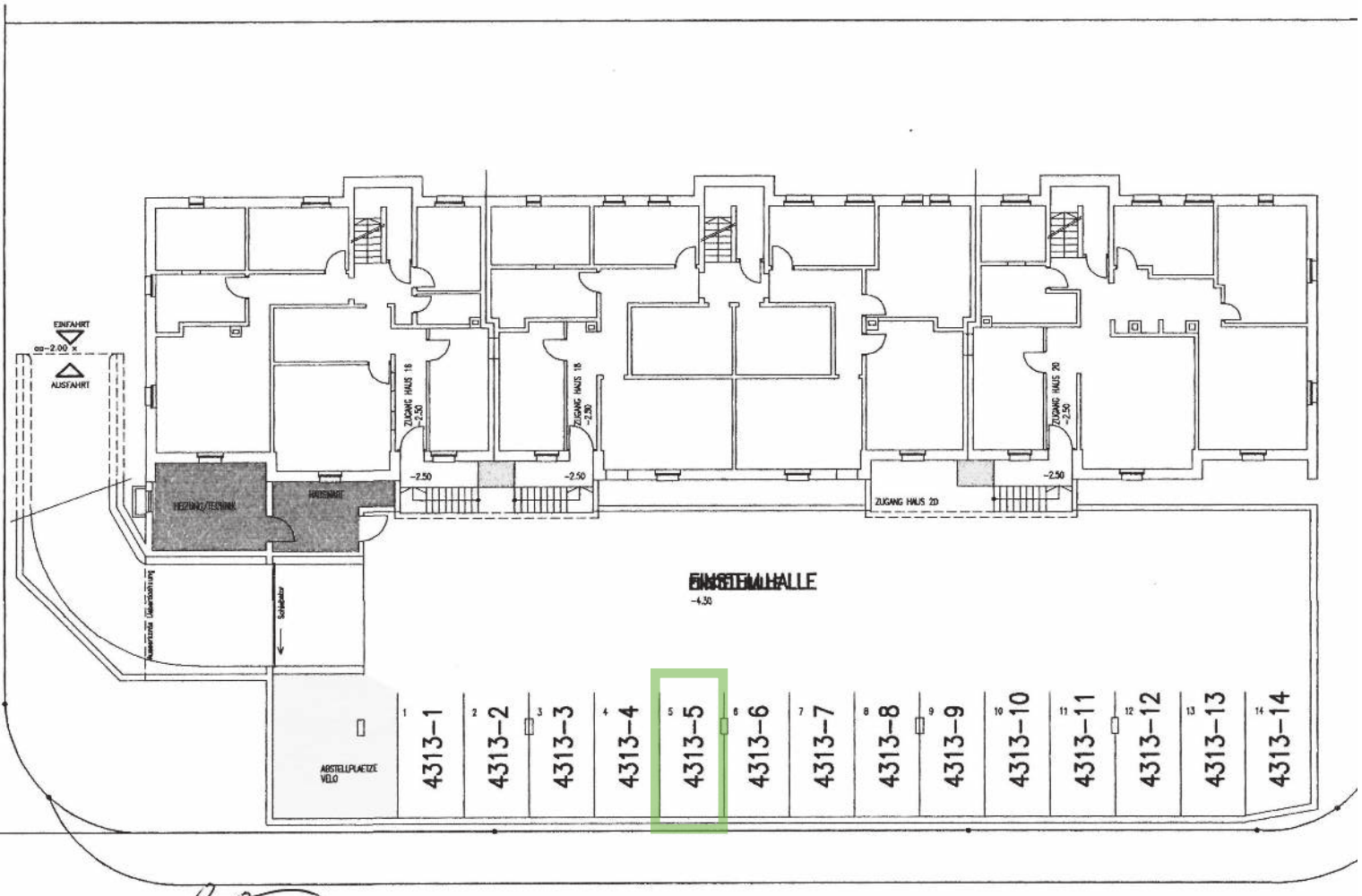
GRUNDRISS KELLER





9

GRUNDRISS EINSTELLHALLE





10 IMPRESSIONEN

































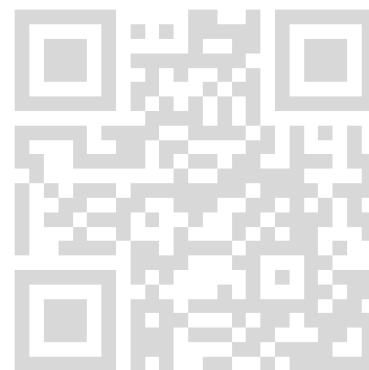




11

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



Michel Wyss Andrea Walther Christoph Krebs Nadia Wyss