



SCHÖNE GARTENWOHNUNG

AAREMATTE, HERRENSCHWANDEN





1 HIGHLIGHTS

105 m²

Wohnfläche

68 m²

Sitzplatz und Garten

Wohnung

Die grosszügige 3.5 Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 105 m² befindet sich im Gartengeschoss der Liegenschaft am Aareweg 7a in Herrenschwanden. Sie verfügt über einen gedeckten Sitzplatz (13 m²) sowie eine grosszügige Aussenfläche (55 m²) Richtung Süden und ist hell und sonnig. Der Grundriss ist sehr ansprechend; die Wohnung verfügt über ein Entrée (6 m²), einen grossen offenen Wohn-/Essraum mit offener Küche mit Kochinsel (total 44 m²) mit Zugang zum gedeckten Sitzplatz sowie bodenebenen Fensterfronten, zwei Zimmer (11 und 33 m²) sowie zwei Nasszellen - ein Badezimmer mit Badewanne (6 m²) und Badezimmer mit Dusche (4 m²). Das grosse Zimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zur Terrasse und könnte zudem ohne grossen Aufwand in zwei separate Räume aufgeteilt werden. Durch die geschickte Raumaufteilung ist die Wohnung sehr hell und freundlich und verfügt über eine stilvolle und gleichzeitig heimelige Wohnatmosphäre. Die Liegenschaft wurde 2007 erstellt, dementsprechend waren noch keine grösseren Erneuerungsarbeiten nötig. Die Wohnung wie auch die Liegenschaft selber präsentieren sich in einem guten und gepflegten Zustand. Zur Wohnung gehört ein grosser Kellerraum (17 m²) mit eigener Waschmaschine sowie der Einstellhallenplatz Nr. 45. Die Wohnung sowie der Kellerraum sind zudem bequem mit dem Lift erreichbar. Zu den allgemeinen Teilen gehört ein Veloabstellraum und ein Trocknungsraum mit Secomat. Geheizt wird mit einer Gasheizung, die verrechnung erfolgt verbrauchsabhängig (Zähler-system).

STWEG

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Aareweg 7a wurde 2006 begründet und besteht aus 9 Wohneinheiten, jede mit individuellem Kellerabteil / Waschküche. Die Gemeinschaft eröffnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 31.12.2025 ist CHF 187'254.-. Zudem steht eine grosse Umgebungsfläche zur Verfügung; diese besteht aus einer grossen Grünfläche („Spielfeld Aarematte“) mit Sitzgelegenheiten, Tischtennistischen und. Pétanquebahn. Ebenfalls vorhanden sind Besucherparkplätzen sowie ein Containerplatz.

Lage

Die Wohnüberbauung Aarematte ist am schönen Südhang von Herrenschwanden gelegen. Die Wohnung liegt in erster Reihe mit freiem Blick ins Grüne und Richtung Bremgartenwald. In kurzer Distanz sind die weitläufigen Spaziergänge an der Aare via einen schönen Fussweg zu erreichen. Zudem ist Bern mit dem ÖV, dem Individualverkehr oder per Fahrrad schnell erreichbar.



2

FACTS

Adresse

Aareweg 7a
3037 Herrenschwanden

Richtpreis

CHF 840'000.-

Grundbuch

GS Nr. 1727-5
Wertquote: 105 / 1'000
Amtlicher Wert: CHF 477'540.-

Grundpfandrechte

1 Namen-Papier-Schuldbrief im Wert von CHF 400'000.-. Der Schuldbrief wird unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 18'040.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 15'440.-

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 2'000.- *
 - Anteil Umgebung: CHF 500.- *
 - Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 4'500.- *
 - Einlage Erneuerungsfonds: CHF 3'150.- *
 - Liegenschaftssteuer: CHF 478.-
- *Schnitt der letzten zwei Abrechnungen*

Heizsystem

- Raumwärme: Gasheizung, Verteilung mittels Bodenheizung, verbrauchsabhängige Verrechnung (Zählersystem)
- Warmwasser: zentraler Boiler, verbrauchsabhängige Abrechnung

Unterhaltsarbeiten

2024: Heizungssanierung, Malerarbeiten
Treppenhaus
2006: Baujahr

Denkmalpflege, Gefahrenkarte, Altlastenkataster

Keine Einträge

Erneuerungsfonds

- Stand per 31.12.2025: CHF 187'254.-
- Anteil Wohnung: CHF 19'662.-

Wohnzone

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Überbauungsordnung Aarematte. Dies ist eine Zone mit Planungspflicht, die eine Bebauung nach einem architektonischen Gesamtkonzept erfordert. Die Liegenschaft am Aareweg 7a befindet sich in Sektor A, einer Zone für Wohnnutzung sowie nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.



3 LAGE

Herrenschwanden mit rund 3'500 EinwohnerInnen ist eine schöne Ortschaft am Aaresüdhang der Gemeinde Kirchlandach und liegt in rund 4 km Entfernung der Stadt Bern. Der Ortskern von Herrenchwanden besteht aus schönen alten Bauernhäusern und einem historischen Landsitz aus 1710, was dem Ort einen einzigartigen Charme verleiht. Die Gartenwohnung liegt im Ortsteil Aarematte mit Blick Richtung Süden und ins Grüne. Die Liegenschaft ist umgeben von schönen und weitläufigen Naherholungsgebieten um die Aare, im Bremgartenwald als natürliche Grenze zur Stadt Bern sowie auf dem Plateau des Frienisberg mit wunderbarem Blick Richtung Alpenbogen. Durch die Nähe zur Stadt Bern profitiert Herrenchwanden von einem vielfältigen Kultur-, Freizeit- und Infrastrukturangebot. Diverse Einkaufsmöglichkeiten bieten der Kalchackermärkt in Bremgarten (2 km), das 3 km entfernte Dorfzentrum von Uettilgen, das Berner Länggassequartier (4 km) oder die gesamte Berner Innenstadt (6 km). Die Bushaltestelle „Halenbrücke“ liegt in 350 m Distanz zur Liegenschaft und wird von den Buslinien 102, 104 und 106 bedient mit direkten Verbindungen nach Bern Bahnhof, Zollikofen, Säriswil und Wahlendorf. In der näheren Umgebung (ca. 400 m) liegen der Kindergarten und die Schule Herrenchwanden (1.5 km, 1. - 6. Klasse). Das Oberstufenschulhaus Uettilgen befindet sich in 3.2 km Entfernung. Die Autobahnausfahrt Neufeld ist nur 3 Fahrminuten entfernt.





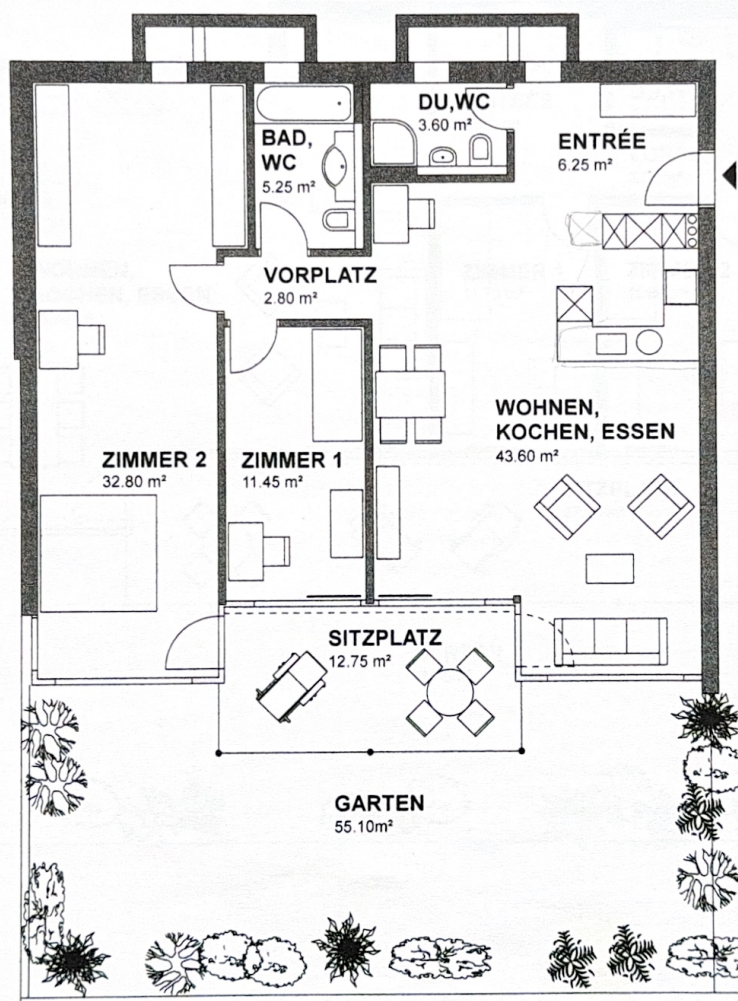
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	1727-5
Wertquote	105 / 1'000
Dom. Grundstücke	1722 (9/111) <i>Gemeinschaftsparzelle</i> 1730 (9/111) <i>Gemeinschaftsparzelle</i> 1710 (543/10'000) <i>Gemeinschaftsparzelle</i> 1790 (9/111) <i>Einstellhalle</i>
Dienstbarkeiten	(L) Ueberbaurechte für Autoeinstellhalle zug. GS Nr. 1740 (2003) (R) Bepflanzungsrecht zul. GS 1722 und 1729 (2003) (R) Containerplatz zul. GS Nrt. 1740 (2003) (L) Gaserschliessungsleitungen, übertragbar, zug. EWB (2011)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (2006) Stockwerkanteile verpfändet
Vormerkungen	Keine

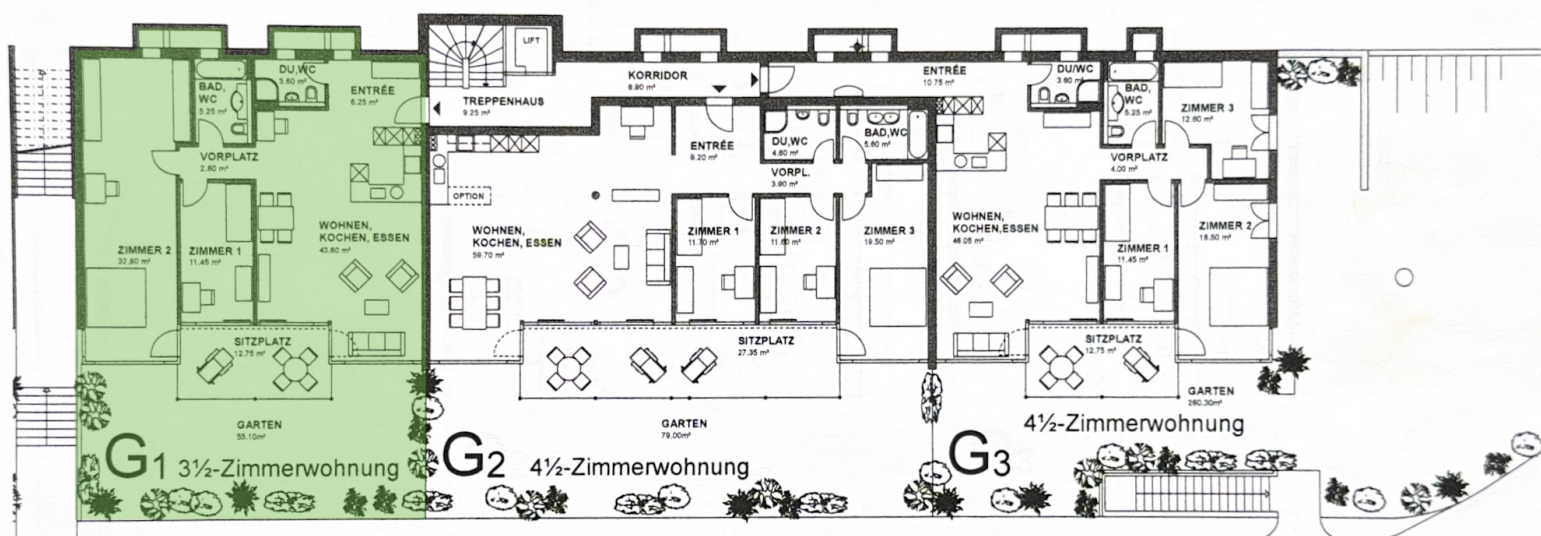


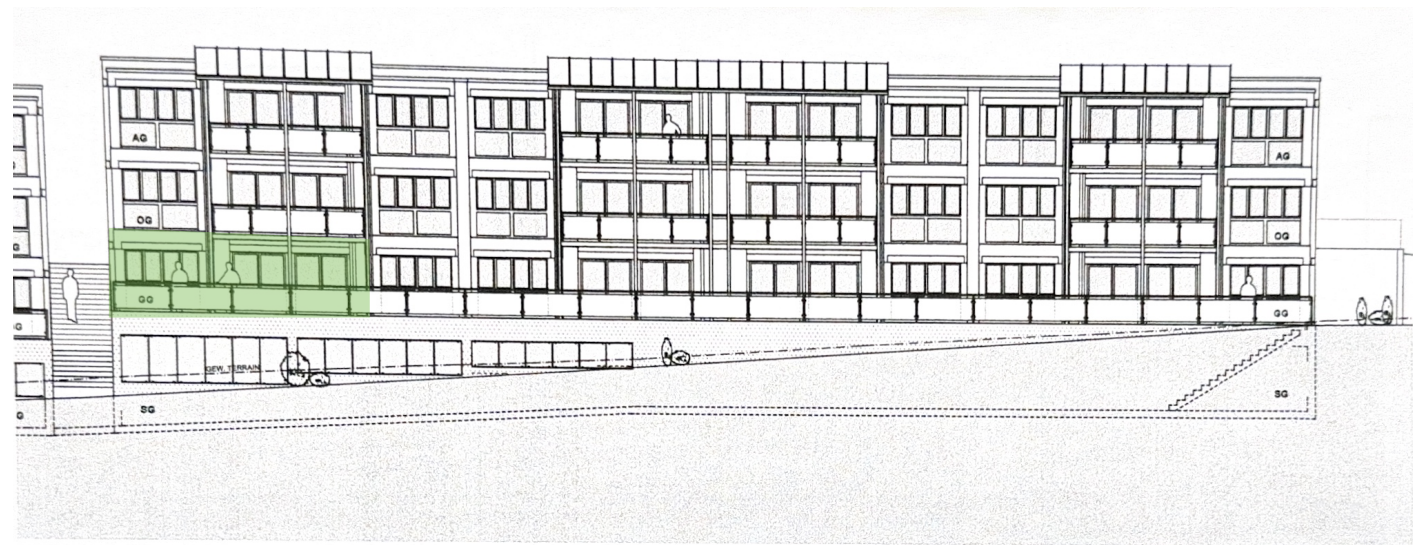


5 PLÄNE

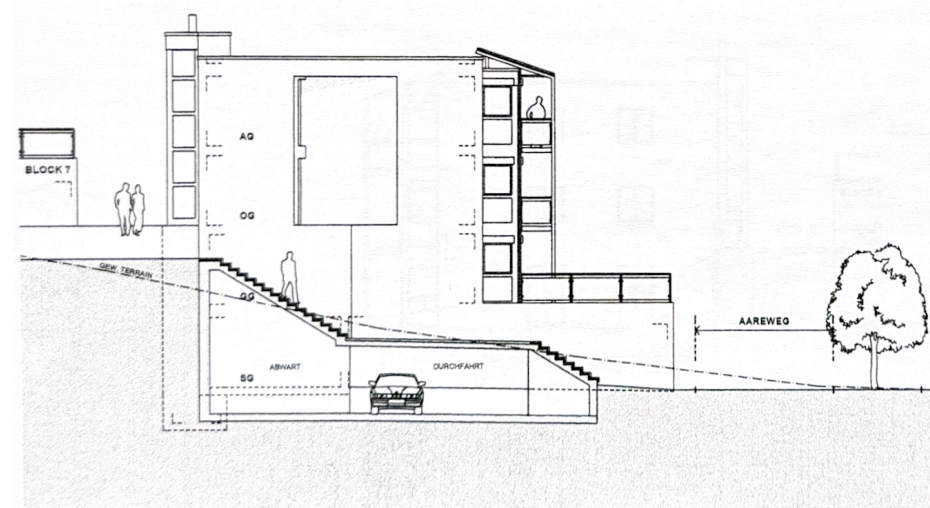


GARTENGESCHOSS
3 ½-Zimmerwohnung G1
Massstab: 1:100



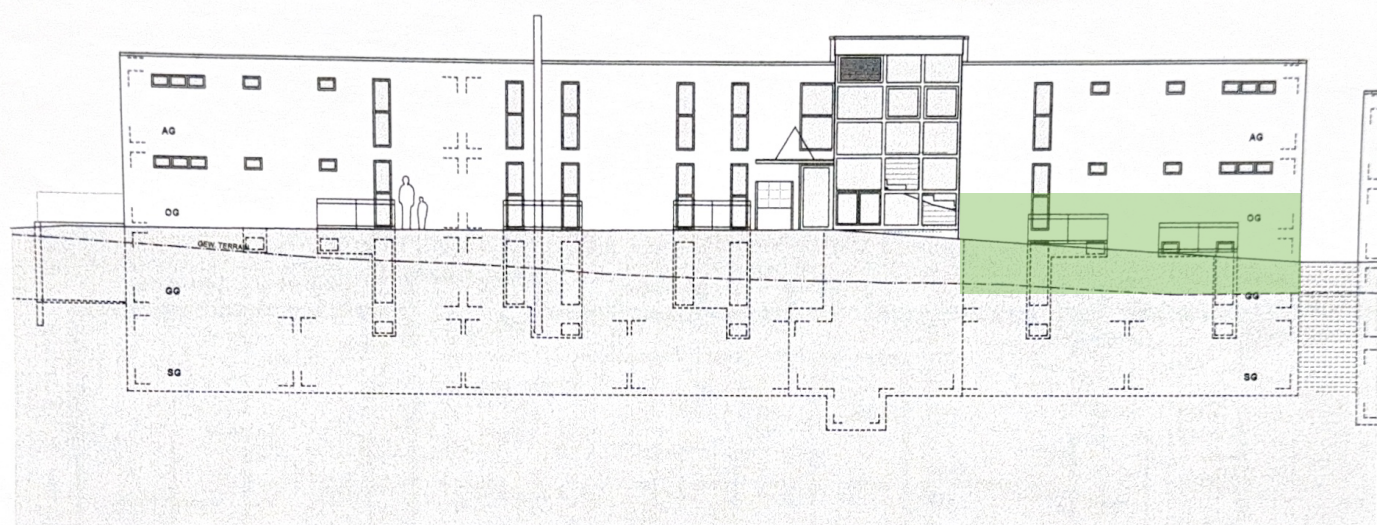


Süd

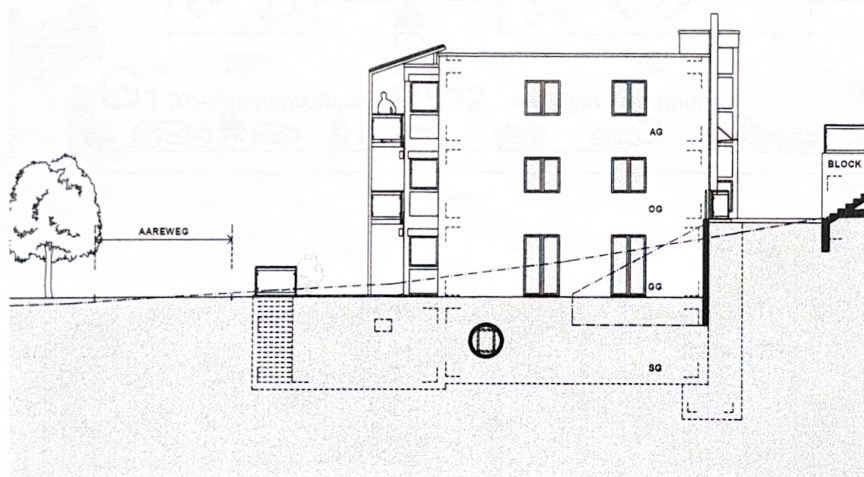


West

FASSADEN
Massstab: 1:200



Nord



Ost

FASSADEN
Massstab: 1:200



6 IMPRESSIONEN



















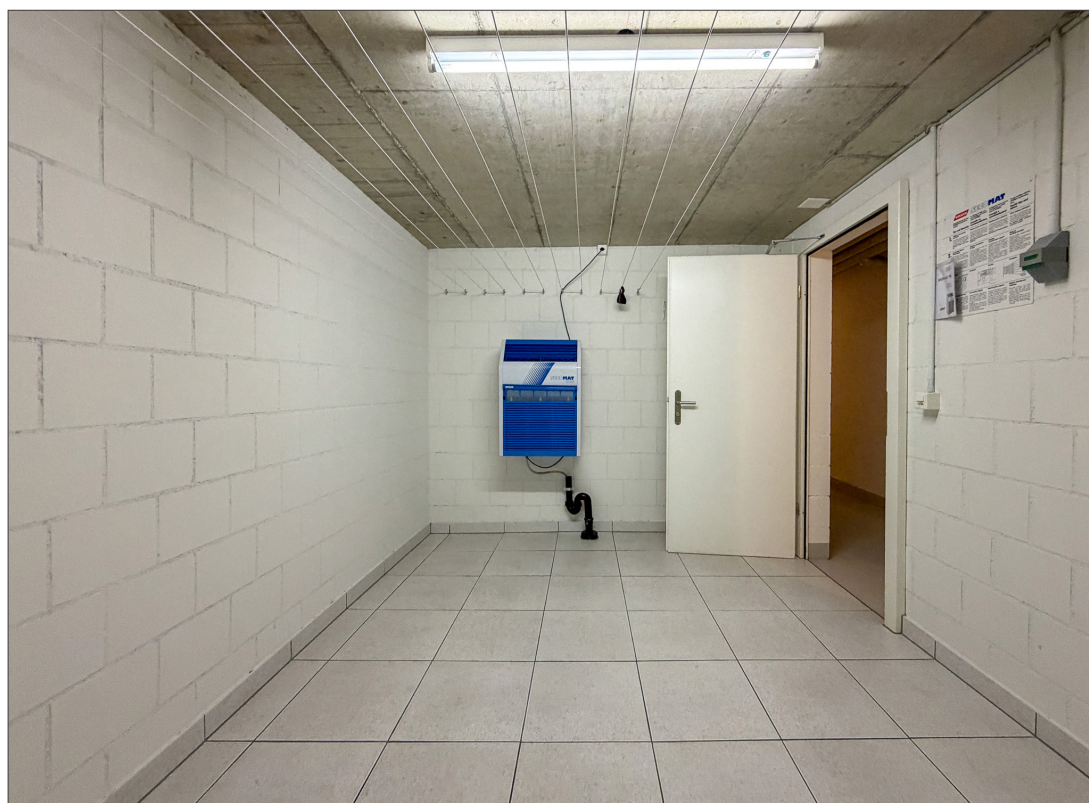












- 24 -









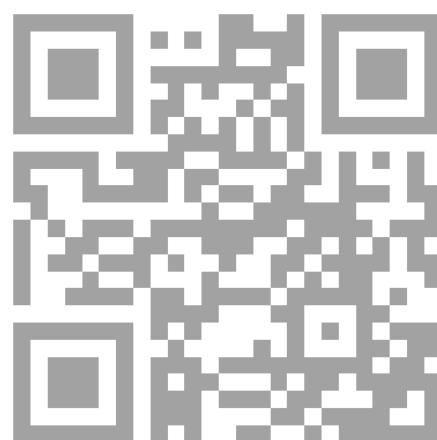






7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 840'000.-
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