



EIGENHEIM MIT BAULANDRESERVE

GARTENSTADT LIEBEFELD





1 HIGHLIGHTS

994 m² Grundstücksfläche
360 m² realisierbare Wohnfläche

Grundstück

Das Grundstück ist 994 m² gross und liegt an idyllischer Lage in der Gartenstadt, Liebefeld. Der Höhweg ist eine ruhige Quartierstrasse und wird nur von Anwohnern befahren. Das Grundstück ist leicht nach Süden geneigt und bietet eine wunderbare Sicht Richtung Gurten und Köniz. Aufgrund der leichten Hanglage / Lage im obersten Bereich der Gartenstadt ist die Sicht frei und das Grundstück ist ideal besonnt. 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 4 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 432 m² realisierbar, was einer Wohnfläche von rund 360 m² entspricht. Aufgrund der Baulandreserve auf diesem Grundstück wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche wir bei Interesse gerne zur Verfügung stellen.

bestehendes Gebäude

Im oberen Teil des Grundstückes befindet sich ein Einfamilienhaus mit Baujahr 1923 und ein praktischer Gartenschopf. Das Gebäude verfügt über 5 Zimmer, weist eine Wohnfläche von 108 m² auf und steht seit kurzem leer. Die Gebäudegrundfläche beträgt 73 m² und besteht aus einem massiven Fundament / Sockel-Untergeschoss. Die Obergeschosse wurden in Holzbauweise erstellt (Holzriemenfassade), das Satteldach ist mit Ziegeln eingedeckt. Geheizt wird mit einer Gasheizung. Die Gebäudesubstanz ist grundsätzlich in einem guten Zustand; der Innenausbau muss jedoch komplett erneuert werden, was die Möglichkeit eines Ausbaus nach eigenen Bedürfnissen oder auch eines zeitgemässeren Neubaus eröffnet. Der gesamte südliche Grundstücksteil ist ein idyllischer Garten mit schönem alten Baumbestand und vielen schönen Rosen und Sträuchern.

Liebefeld- Gartenstadt

Die Liegenschaft liegt auf einer der obersten Stufe der beliebten Gartenstadt in Gehdistanz zum schönen Könizbergwald. Die Gartenstadt ist ein Siedlungsschutzgebiet mit einer wunderbaren Quartierstruktur mit vielen schmucken Ein- oder Zweifamilienhäuser mit schönen Gärten. In der Gartenstadt sind Aus-, An- oder Neubauten erlaubt. Es gelten die Bestimmungen der Überbauungsordnung Gartenstadt Liebefeld (ZPP 5/5) (Machbarkeitsstudie vorhanden).



2

FACTS

Adresse

Höheweg 27
3097 Liebefeld

Richtpreis

CHF 1'350'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

Grundstücksnummer: 2909
Grundstücksfläche: 994 m²
Amtlicher Wert: CHF 390'760.-

Eigenmietwerte

Bund: CHF 11'810.-
Kanton/Gemeinde: CHF 10'030.-

GVB / Kubatur

Wohnhaus

- Versicherungswert: CHF 432'100.-
- letzte Schätzung: 1981
- Kubatur: 610 m³

Schopf

- Versicherungswert: CHF 13'200.-
- letzte Schätzung: 1992
- Kubatur: 34 m³

Denkmalpflege, Altlastenkataster, Gefahrenkarte

Keine Einträge

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 4'500.- p. Jahr*
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 6'000.- p. Jahr*
Liegenschaftssteuern: CHF 469.- pro Jahr
** Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

Haustechnik

- Raumwärme: Gasheizung, Verteilung mittels Radiatoren.
- Warmwasser: zentraler Elektro-Boiler, Standort Untergeschoss.

Grundpfandrechte

Es existieren 2 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 38'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Machbarkeitsstudie

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Siedlungsschutzgebiet 5/5 „Gartenstadt Liebefeld“. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Da sich auf diesem Grundstück ein Neubau anbietet, wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Bei einer maximalen Ausnützung ergibt sich ein Gebäude im oberen Grundstücksteil von 432 m² Geschossfläche, was einer Wohnfläche von rund 360 m² entspricht. Es können also auch zwei grosszügige Einheiten à 180 m² oder drei Einheiten à rund 120 m² Wohnfläche realisiert werden. Zudem verbliebe auch bei maximaler Ausnützung noch eine grosse Grünfläche von rund 850 m² Fläche.



3 LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in Liebefeld, Gemeinde Köniz. Liebefeld ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort, der neben dem Betriebsgebäude der BEKB auch diverse Bundesämter wie das BAG beherbergt. Durch die hohe Dichte an Arbeitsplätzen und die direkte Nähe zur Stadt Bern ist Liebefeld optimal vernetzt. Kulturelle Highlights wie die Vidmarhallen mit ihren Ateliers und Veranstaltungsräumen bereichern diesen Ortsteil, der trotz seiner urbanen Dynamik eine ruhige Wohnqualität für seine rund 6'400 Einwohner bietet. Die Liegenschaft liegt am Höhweg 27 im begehrten Quartier „Gartenstadt“. Die Gartenstadt ist ein wunderschönes Siedlungsschutzgebiet und erstreckt sich an leicht erhöhter, sonniger Lage zwischen dem Zentrum von Köniz und dem Könizbergwald. Die Gartenstadt besticht durch ihre harmonische Struktur aus gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und grosszügigen Gärten. Das Viertel geht auf die Planungen des Architekten Philipp Hauser aus dem Jahr 1915 zurück, dessen Haustypologien das Bild bis heute prägen. Seit 1962 steht das Gebiet unter Schutz und gilt heute als eine der exklusivsten Wohnlagen in der Agglomeration Bern.

In rund 300 m Distanz liegt die Bushaltestelle „Liebefeld, Thomasweg“ (Linien 17 und 29), die eine schnelle Verbindung nach Bern oder Köniz bietet. Der Bahnhof Köniz mit diversen Buslinien (29, 631) und der S-Bahn (S6) ist in etwa 800 m auch zu Fuss erreichbar. Bildungseinrichtungen wie das Hessgut-Schulhaus, das Oberstufenzentrum Köniz und das Gymnasium Lerbermatt befinden sich in der direkten Umgebung. Für Einkäufe bieten das nahe Zentrum von Köniz sowie die Stadt Bern vielfältige Möglichkeiten.





4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern	GS Nr. 2909
Dom. Grundstücke	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Wasserdurchleitungsrecht und Duldung von Hydranten zu G. Einwohnergemeinde Köniz (2021)



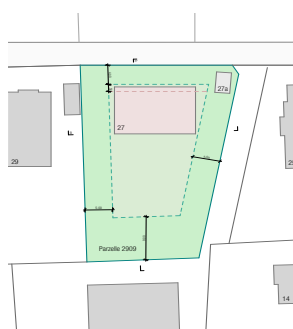
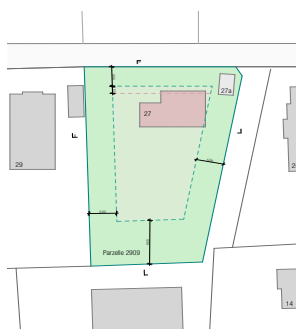


5 MACHBARKEITSSTUDIE

Die Parzelle 2909 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 4 m ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschoszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach und sogar 3 Vollgeschossen bei Flachdachbauten.

Unter Berücksichtigung der Grundstückform / besonnte Längsseite ist dabei eine bebaubare Grundfläche von 144 m² realisierbar, was einer Geschossfläche von 432 m² entspricht. Aufgrund der vielfältigen Bebauungsmöglichkeiten auf diesem Grundstück wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche wir bei Interesse gerne zur Verfügung stellen. Untenstehend sind die 3 berechneten Varianten aus der Machbarkeitsstudie abgebildet:

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Bebaute Fläche	79 m ²	144 m ²	144 m ²
Grünfläche	915 m ²	850 m ²	850 m ²
Geschossfläche	237 m ²	432 m ²	288 m ²
Volumen	ca. 839 m ³	ca. 1530 m ³	ca. 1584 m ³
Vorteile	- kleines Haus mit grossen Garten - Möglichkeit auf Bestand auszubauen - maximale Anzahl Geschosse - grosser Garten - Dachausbau möglich	- maximale Baufläche genutzt - maximale Anzahl Geschosse - reichhaltiger Garten im Süden - Dach ausgebaut	- maximale Baufläche genutzt - hohe Geschosse möglich - reichhaltig Garten im Süden - Hangzuschlag zulässig





6 PLÄNE (bestehendes Gebäude)

Obergeschoss



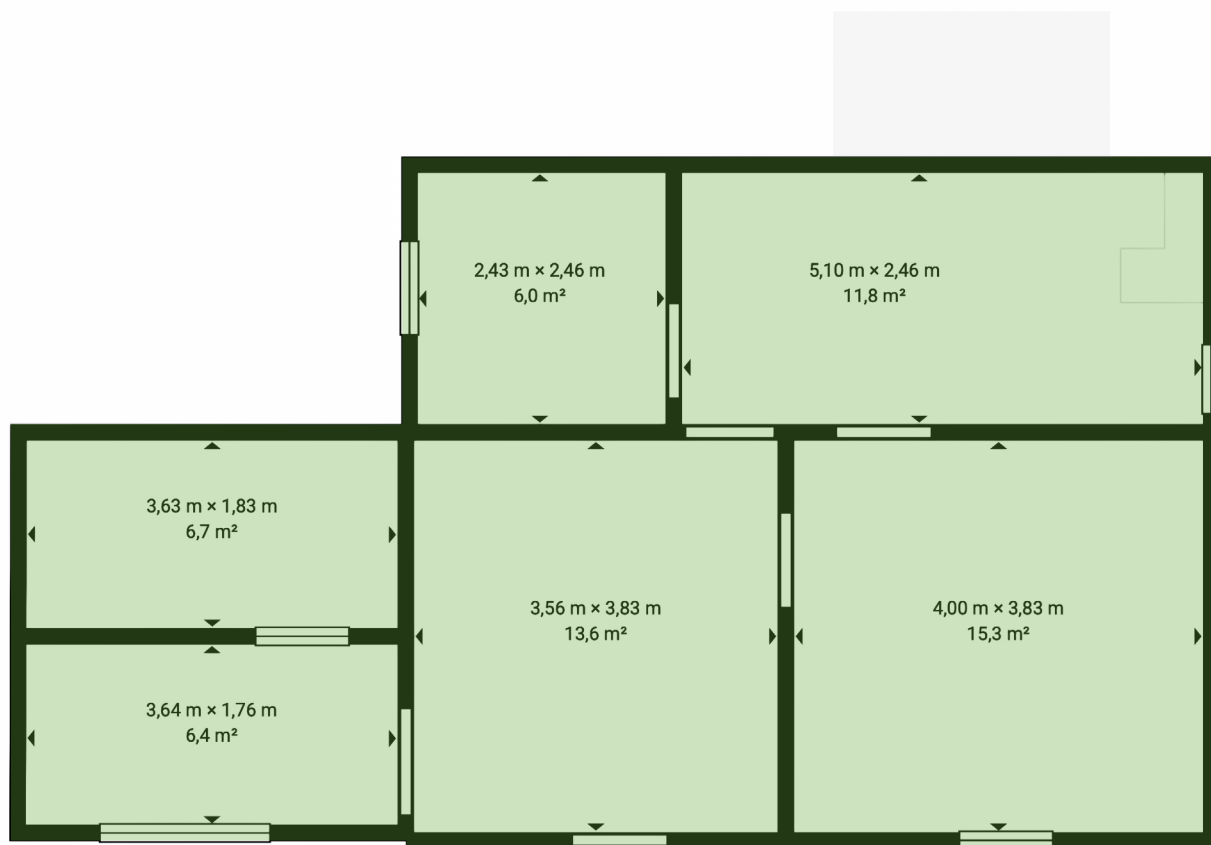


Erdgeschoss





Untergeschoss





7 IMPRESSIONEN





































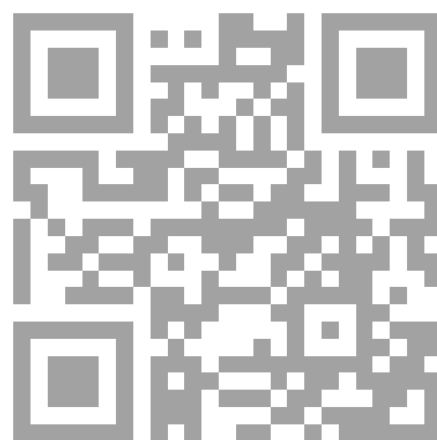




8

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'350'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	+41 31 534 00 14
Besichtigung	wie kommuniziert



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs