



REIHENECKHAUS MIT SCHÖNEM GARTEN BIFIT, NIEDERSCHERLI



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH



1 HIGHLIGHTS

130 m² Wohnfläche

395 m² Grundstücksfläche

-
- Wohnhaus** Das Reiheneckhaus mit Baujahr 1977 liegt in Gehdistanz zum Zentrum Nidwilerli und in unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Natur- und Naherholungsgebieten. Das Gebäude besteht aus einem Sockelgeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachstock mit insgesamt 5.5 Zimmer, einer Küche und zwei Nasszellen mit total 130 m² Wohnfläche. Die Liegenschaft ist auf drei Seiten umgeben von einem schönen Garten mit gesamthaft rund 300 m² Fläche. Aufgrund der Hanglage befindet sich im Sockelgeschoss der Eingangsbereich sowie ein Zimmer/Büro (18 m²) über Terrain und der Kellerraum / Waschküche / Heizungsraum (24 m²) unter Terrain. Im Erdgeschoss befindet sich der schöne helle Wohnraum (33 m²) mit grossflächigen Fensterfronten Richtung Garten, die halboffene Küche/Esszimmer (15 m²), ein separates WC und ein Reduit. Der Treppenaufgang ins Obergeschoss liegt in der Gebäudemitte und wurde in offener Bauweise erstellt, was das gesamte Erdgeschoss sehr hell und grosszügig macht. Das Obergeschoss beherbergt drei Zimmer à 9, 12 und 15 m² Fläche, eines davon mit schönem Westbalkon über die gesamte Gebäudebreite. Der Dachstock (Kaltraum) ist über eine Ausziehtreppe erreichbar und bietet viel Staufläche. Geheizt wird mit einer Elektrospeicherheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral (Boiler Standort Kellerraum). 2015 wurde die Küche sowie ein Teil der Elektroverteilung saniert. Ansonsten ist die Liegenschaft erneuerungsbedürftig, was die Möglichkeit zu einer individuellen Gestaltung bietet. Zur Liegenschaft gehört ein Aussenabstellplatz direkt im unteren Grundstücksteil sowie ein Einstellhallenplatz in rund 150 m Distanz zur Liegenschaft. Die Liegenschaft hat zudem Anteil an der gemeinsamen Siedlungsparzelle mit Spielplätzen und einer grossen Grünfläche.
- Garten / Grundstück** Das Grundstück ist 395 m² gross und durch die Hanglage in drei Bereiche terrassiert. Auf dem untersten Grundstücksteil befindet sich der Aussenabstellplatz. Von da gelangt man über eine Treppe auf den Hausvorplatz Ost und zum Gartenbereich Süd mit einem wunderbar geschützten Sitzplatz mit Pergola, einer schönen Platane, Grillstelle und praktischem Gartenhaus. Auf dem obersten, westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein zweiter gedeckter Sitzplatz vor dem Wohnzimmer, eine grosszügige Grünfläche mit schöner Bepflanzung inkl. einer kleinen Gartenmauer sowie Beleuchtung entlang der Grundstücksgrenze West. Hier befindet sich auch ein zweites kleineres Gartenhaus. Aufgrund der Lage des Gebäudes an der südlichen Ecke der Häuserzeile Bifitstrasse 11 bis 19, grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone mit schönen Bäumen, die viel Privatsphäre und im Sommer einen schönen kühlen Gartenbereich im Süden bieten.



2

FACTS

Adresse

Bifitstrasse 19
3145 Niederscherli

Richtpreis

CHF 590'000.-

Grundbuch

GS Nr. 7466
Grundstücksfläche: 395 m²

Amtlicher Wert

CHF 419'000.- (Steuerjahr 2020)

Eigenmietwert

Kanton/Gemeinde: CHF 13'920.-
Bund: CHF 16'380.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 449'000.-
letzte Schätzung: 1994
Kubatur: 530 m³

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'000.- *
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 4'000.-*
- Anteil an Siedlungskosten: CHF 800.-
- Liegenschaftssteuer: CHF 539.-

* Die Zahlen sind aus Erfahrungswerten geschätzt

Denkmalpflege

kein Eintrag

Altlastenkataster / Gefahrenkarte

keine Einträge

Heizsystem

Raumwärme: Elektrospeicherheizung
Warmwasser: zentraler Boiler

Grundpfandrechte

3 Namen-Papier-Schuldbriefe und 1 Register-Schuldbrief im Gesamtwert von CHF 375'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Erneuerungsfonds Siedlung / EH

Erneuerungsfonds Siedlung: CHF 92'854.-
Anteil Haus 19: CHF 2'380.-
Erneuerungsfonds Einstellhalle: CHF 10'110.-
Anteil Haus 19: CHF 1'648.-

Wohnzone

Die Liegenschaft liegt in der Wohnzone, Bauklasse IIb. In dieser Zone sind zwei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss oder Dachgeschoss erlaubt.



3 LAGE

Niederscherli ist das sechstgrösste Dorf in der Gemeinde Köniz und rund 5 km südwestlich von Köniz und Bern gelegen. Niederscherli hat rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner und nimmt für die umliegenden Ortschaften eine Zentrumsfunktion ein. Aus diesem Grund bietet Niederscherli ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetriebe, Restaurants und Schulen. Die Liegenschaft befindet sich im beliebten Wohnquartier Bifit, direkt beim Quartiereingang. Durch die Hanglage liegt das Reiheneckhaus von der Strasse erhöht, der Garten liegt zudem auf der strassenabgewandten Seite. Der Dorfkern Niederscherli mit dem Bahnhof ist in 850 m erreichbar. Rund um die Liegenschaft befindet sich ein wunderbares Naherholungs- und Freizeitgebiet mit Wäldern, Spazier- und Bikewegen, dem Scherligraben oder der Sense / Schwarzwasser.

Niederscherli ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Vom Bahnhof Niederscherli aus erreicht man Bern mit der S6 in 20 Minuten und Köniz in 9 Minuten Zugfahrt. In die Gegenrichtung ist Schwarzenburg in 17 Minuten Zugfahrt erreichbar. Mit dem Fahrzeug erreicht man die Liegenschaft in rund 5 Minuten ab Köniz, in 10 Minuten ab Bern. Niederscherli verfügt über zwei Schulstandorte. Das Schulhaus „Haltenstrasse“ ist 700 m von der Liegenschaft entfernt und bietet 3 Basisstufenklassen. Die Schule „Bodengässli“ ist 900 m von der Liegenschaft entfernt und verfügt über eine Primar- wie auch Sekundarschule (3. - 6. Klasse / 7. - 9. Klasse).





4

GRUNDBUCH Gebäudeparzelle

Grundstücksnummer	7466
Grundstücksfläche	395 m ²
Dom. Grundstücke	1110 (Einstellhalle) Anteil Haus 19: 1/32 7432 (Siedlung) Anteil Haus 19: 1/39
Dienstbarkeiten	(L) Quellenrecht zug. GS Nr. 202 (1902) (L) Wasserdurchleitungsrecht zug. GS Nr. 40 (1912) (L) Wasserleitung zug. GS Nr. 2952 (1925) (L) Abwasserkanal zug. div. GS (1971) (L) Fusswegrecht zug. GS Nr. 7432 (1973) (L) Durchleitungsrecht zug. GS Nr. 7432 (1973) (R) Baubeschränkung zul. GS Nr. 7465 (1992)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine





5

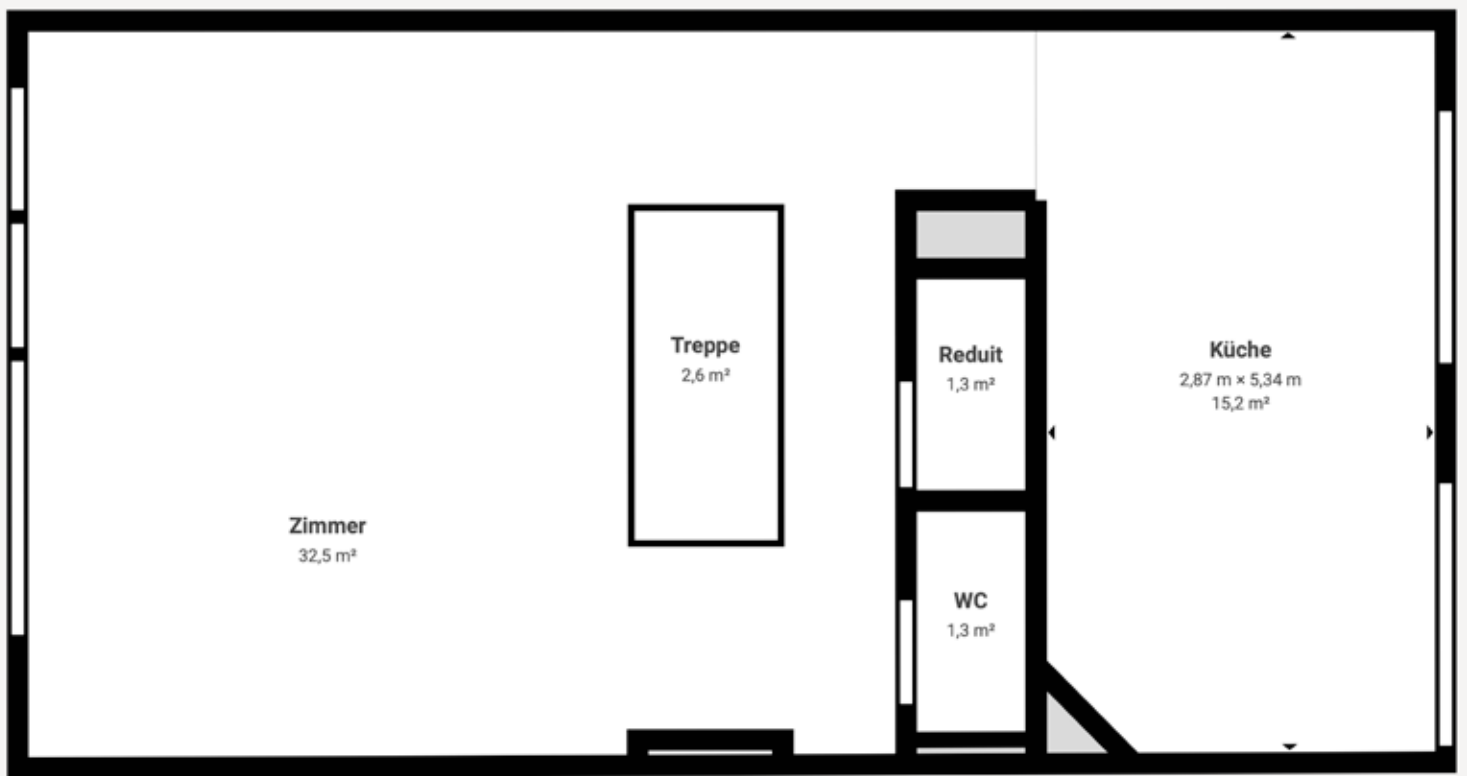
GRUNDBUCH Siedlung / Einstellhalle

Grundstücksnummer	7432 (Siedlung) 1110 (Einstellhalle)
Grundstücksfläche	1'396 m ² (Siedlung) 1'016 m ² (Einstellhalle)
Dom. Grundstücke	keine
Dienstbarkeiten	gemäss Grundbuchauszügen
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Nutzungs- und Verwaltungsreglement (1979)
Vormerkungen	Keine

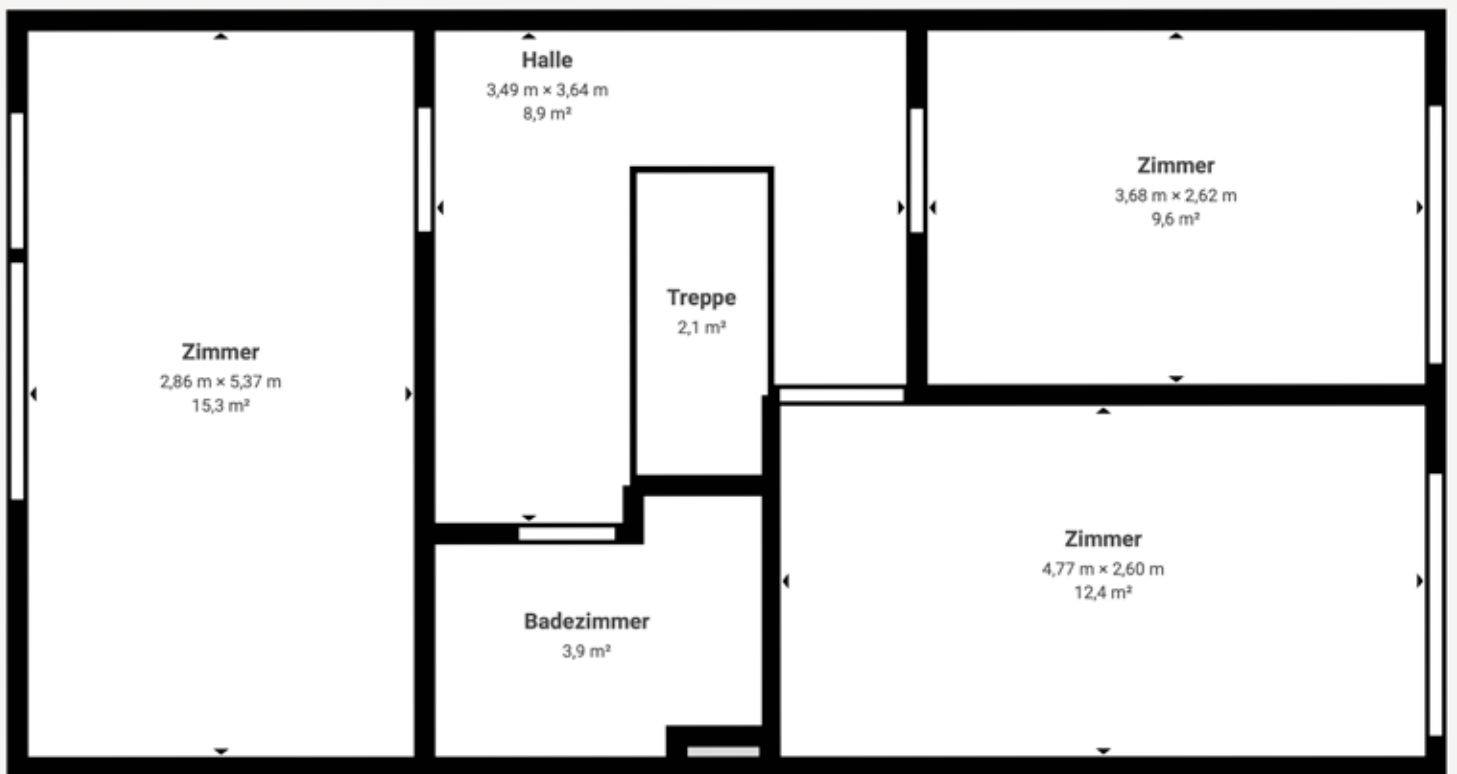




6 PLÄNE



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Sockelgeschoss



6 IMPRESSIONEN

















































7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 590'000.-
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