

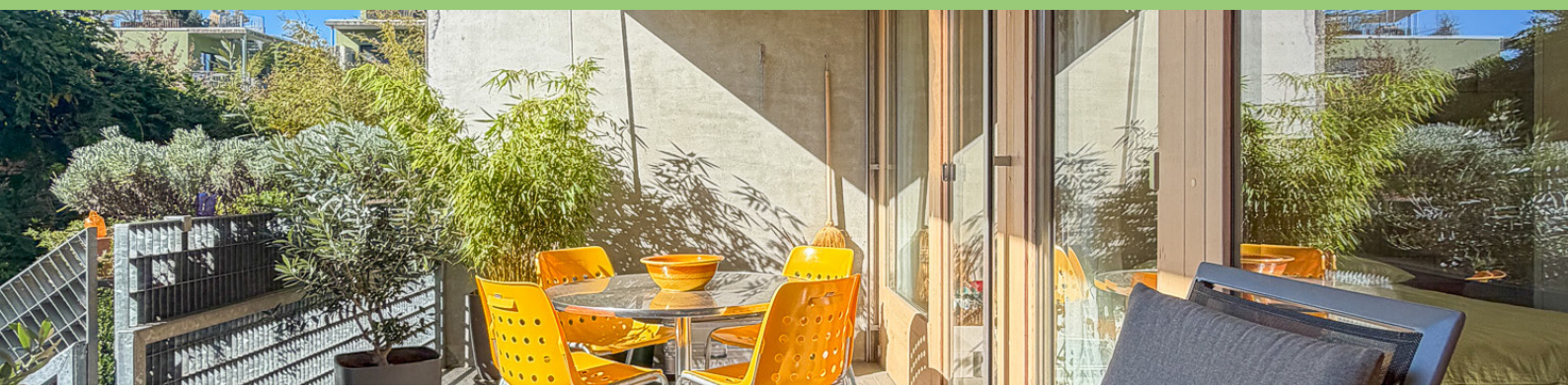
EIGENTUMSWOHNUNG MIT GARTEN

SIEDLUNG BAUMGARTEN BERN



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

112 m²	Wohnfläche
65 m²	Aussenfläche (gedeckte Terrasse / Balkon und eigener Garten)

Eigentumswohnung

Die schöne 5.5 Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 112 m² befindet sich im Hochparterre der Liegenschaft an der Nussbaumstrasse 32 in der Siedlung Baumgarten. Sie verfügt über einen gedeckten Balkon Richtung Südwest mit schöner Sicht ins Grüne. Der Grundriss ist sehr ansprechend; die Wohnung verfügt über ein grosszügiges Entrée (15 m²), einen schönen Wohn- / Essraum mit offener Küche (total 37 m²) mit Ausrichtung Südwest und vier Zimmer (11 m², 11 m², 11 m² und 15 m²). Die beiden Westzimmer wurden im 2019 zu einem grossen Zimmer zusammengelegt, können aber ohne grösseren Aufwand wieder getrennt werden. Die Wohnung verfügt zudem über zwei Nasszellen (8 und 4 m²), einmal mit begehbarer Dusche und einmal umnutzbar als Waschküche (Anschlüsse vorhanden). Alle drei Zimmer sind mit praktischen Einbauschränke ausgestattet. Das Highlight dieser Wohnung ist zudem die grosse gedeckte Terrasse / Balkon von 16 m² Fläche mit Abgang in den eigenen Garten. Der Garten ist rund 25 m² gross und verfügt über eine Grünfläche und ist von einem wilden Wein idyllisch eingewachsen. Zudem besteht eine weitere Gartenfläche beim Wohnungszugang auf der Nordostseite mit ebenfalls rund 25 m² Fläche. Die Wohnung wurde in den letzten Jahren gut unterhalten (Details siehe Kapitel 2) und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie der Einstellhallenplatz Nr. 34. Die Wohnung befindet sich im Baurecht. Baurechtsgeberin ist die Burgergemeinde Bern. Das Baurecht läuft noch bis zum 31.12.2088. Der Baurechtszins beläuft sich auf CHF 5'096.- pro Jahr, zahlbar jährlich vorschüssig.

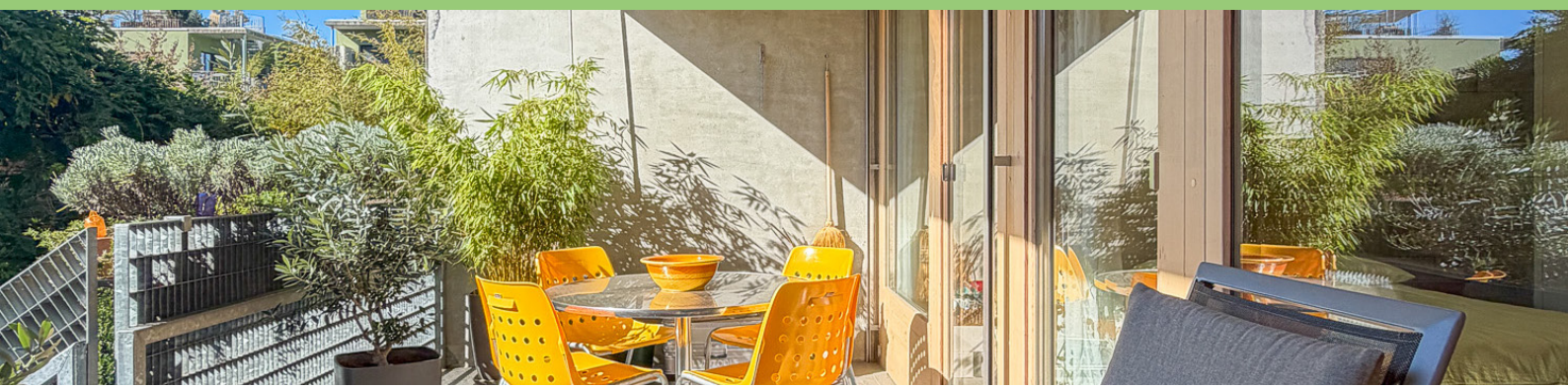
STWEG / WBG

Die Stockwerkeigentümergemeinschaft Nussbaumstrasse 28 bis 32 besteht aus 44 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Einstellhalle mit 41 Plätzen. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft ist Teil der Wohnbaugenossenschaft Nussbaum. In Haus 32 gibt es total 11 Wohneinheiten mit einer gemeinsamen Waschküche und zwei Trocknungsräumen. Die Grundpfeiler der Genossenschaft basieren auf Selbsthilfe und Mitverantwortung der BewohnerInnen, dies wird in der Siedlung Baumgarten auch aktiv gelebt (siehe auch www.siedlung-baumgarten.ch). Eine Besonderheit ist die Pflicht zur Selbstbewohnung der Einheiten. Eine Weitervermietung ist nur in Ausnahmefällen und nur für eine beschränkte Dauer erlaubt. Hier erwerben Sie somit nicht nur hochwertiges Wohneigentum, sondern werden Teil einer werteorientierten Gemeinschaft, die langfristige Lebensqualität ins Zentrum stellt. Bei Erwerb der Wohnung muss zudem ein Anteilsschein der Genossenschaft im Wert von CHF 5'000.- erworben werden.

Siedlung Baumgarten

Die Siedlung Baumgarten wurde zwischen 1966 und 2012 erstellt mit dem Ziel eines verdichteten und attraktiven Wohnraumes. Die Siedlung weist 240 Wohneinheiten für rund 600 Personen auf und ist heute ein Vorzeigebeispiel für familienfreundliches und autoarmes Wohnen in der Stadt Bern. Die Siedlung verfügt über vielseitige und begrünte Innenhöfe, die Quartierwege sind zudem komplett autofrei. Zudem gibt es verschiedene Spielplätze und Begegnungsräume und ein kleines Fussballfeld. Die soziale Vernetzung im Quartier ist stark ausgeprägt; nicht zuletzt durch die gemeinschaftlichen Räume wie das Aquarium oder die grosszügigen Räume an der Nussbaumstrasse 14, die auch für grössere Feste und Events genutzt werden können. Es besteht sogar ein siedlungseigenes Gästezimmer für Besucher, das gegen eine Miete gebucht werden kann.

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



2 FACTS

Adresse
Nussbaumstrasse 32
3006 Bern

Richtpreis
CHF 1‘000‘000.-

Übernahmetermin
Nach Vereinbarung

Grundbuch
GS Nr. 4296-34
Wertquote: 2‘660/100‘000
Amtlicher Wert: CHF 440‘060.-

Grundpfandrechte
3-Register-Schuldbriefeim im Wert von CHF 460‘000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte
Bund: CHF 19‘520.-
Kanton/Gemeinde: CHF 23‘070.-

Erneuerungsfonds
STWEG Haus: CHF 260‘774.-
Anteil Wohnung (26.6/280.02): CHF 24‘736.-
STWEG Einstellhalle: CHF 27‘052.-
Anteil EHP (1/41): CHF 660.-

Liegenschaftskosten
Heiz- und Nebenkosten: CHF 5‘000.-
Betriebs- & Unterhaltskosten: CHF 3‘500.-
Kosten Einstellhalle: CHF 350.-
Baurechtszins: CHF 5‘096.-
Liegenschaftssteuer: CHF 428.-

Haustechnik
Raumwärme: Gasheizung, Verteilung mittels Bodenheizung (zwei Kreisläufe)
Warmwasseraufbereitung: zentraler Boiler, Standort UG

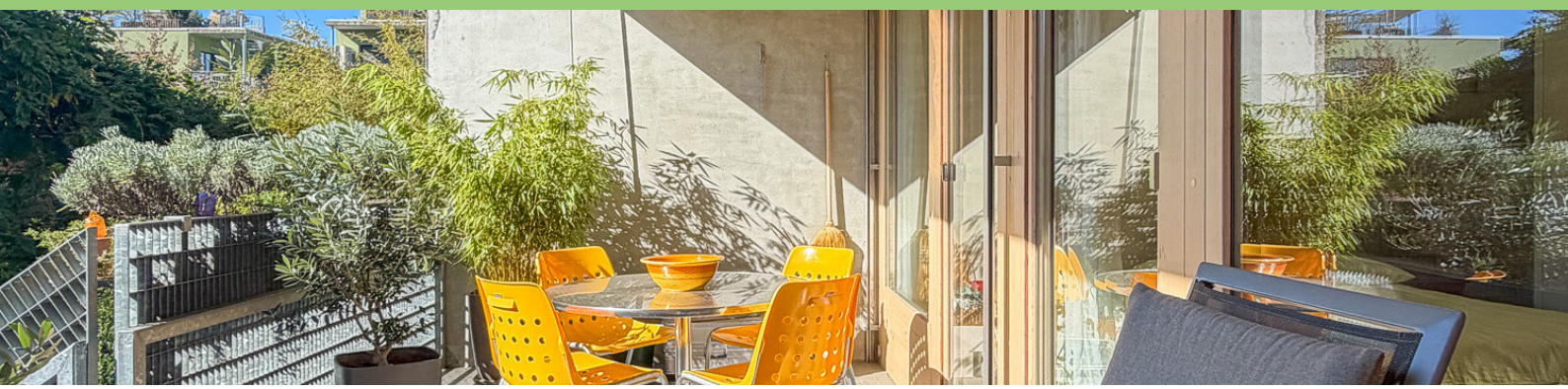
Unterhaltsarbeiten
2023 bis 2026
- Auffrischung Holzelemente beim schmalen Balkon
- Sicherheitskontrolle alle Elektroinstallationen (SiNA vorhanden)
- Ersatz Armaturen Waschtische Badezimmer und Küche
- Spülung Abwasserleitung Küche und WC
- Ersatz Ringheizkörper (Umluft) im Backofen und Ersatz Schaltkasten beim Glaskeramikherd

2019
- Malerarbeiten ganze Wohnung inkl. Türrahmen und Türen
- Badezimmer: Ersatz Badewanne durch begehbare Dusche und Verlegung neuer Plattenboden
- Kleines Bad: Entfernung Duschkabine, Aufhebung Verbindungstüre zu Zimmer, Installation Waschturm
- Zwei Westzimmer: Entfernung Zwischenwand und Aufhebung eine Türe

2000 Baujahr

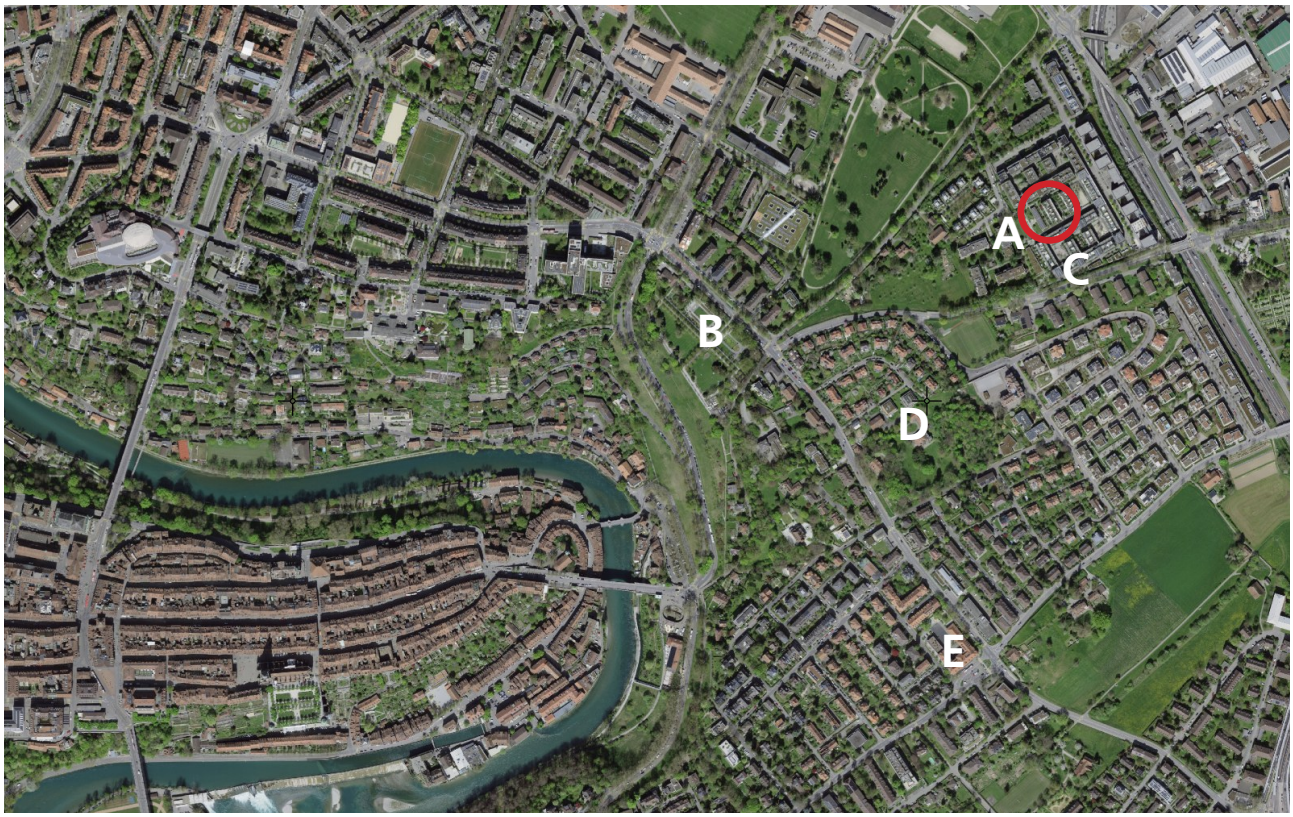
Altlastenkataster / Gefahrenkarte
Keine Einträge

Baurecht
Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht. Baurechtsgeberin ist die Burgergemeinde Bern. Das Baurecht läuft noch bis zum 31.12. 2088. Der Baurechtszins beläuft sich auf CHF 5‘096.- pro Jahr.

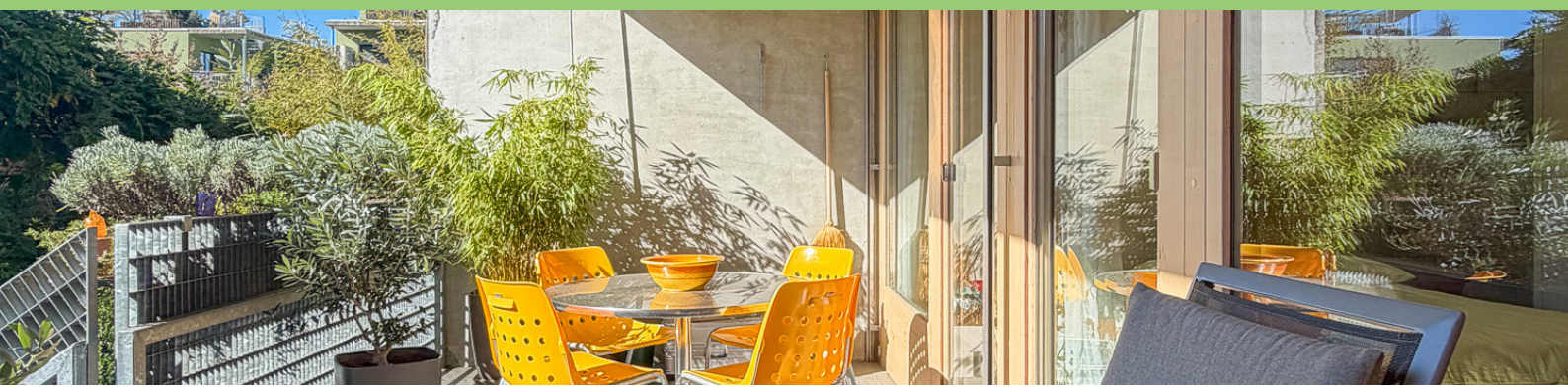


3 LAGE

Die Siedlung Baumgarten liegt östlich der Altstadt und gehört zum Stadtteil Kirchenfeld / Schosshalde. Die schöne Überbauung wurde nach dem Konzept der Verdichtung und gleichzeitig hoher Wohnqualität (viele Gemeinschaftsflächen, fast autofrei) erstellt und besteht aus 240 Wohneinheiten für rund 600 Personen. Im Quartier finden sich auch ein Kindergarten sowie das Oberstufenschulhaus Baumgarten (**A**) mit einem innovativen Atelierlernkonzept, verschiedene Gemeinschaftsräume, öffentliche Grünanlagen und Spielflächen. In unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft liegt zudem der beliebte Stadtpark Rosengarten (**B**) mit Blick über die Altstadt. Durch die Buslinie 10 ist das Quartier sehr gut erschlossen. Von der Haltestelle „Galgenfeld“ (**C**) erreicht man die Haltestelle „Zytglogge“ in 7 und „Bahnhof Bern“ in 13 Minuten. Die Busse verkehren tagsüber im 5-Minutentakt, frühmorgens und spätabends im 10-Minuntentakt. Neben dem siedlungseigenen Schulstandort Baumgarten befindet sich die Primarschulstufe entweder am Schulstandort Bitzius (**D**) in 600 m Reichweite oder im Schulhaus „Laubegg“ (**E**) in ca. 1.2 km Reichweite. Einkaufmöglichkeiten bietet das Zentrum Freudenberg (1.2 km), der Breitenrainplatz (1.2 km), die gesamte Berner Innenstadt (1 km) sowie das Wankdorfzentrum (1 km).



Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

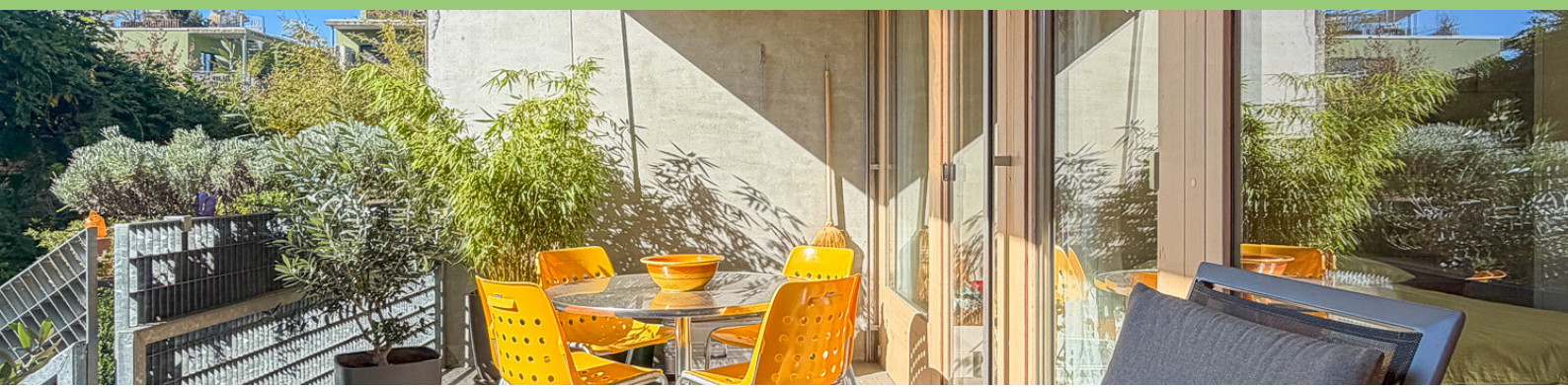


4 GRUNDBUCH

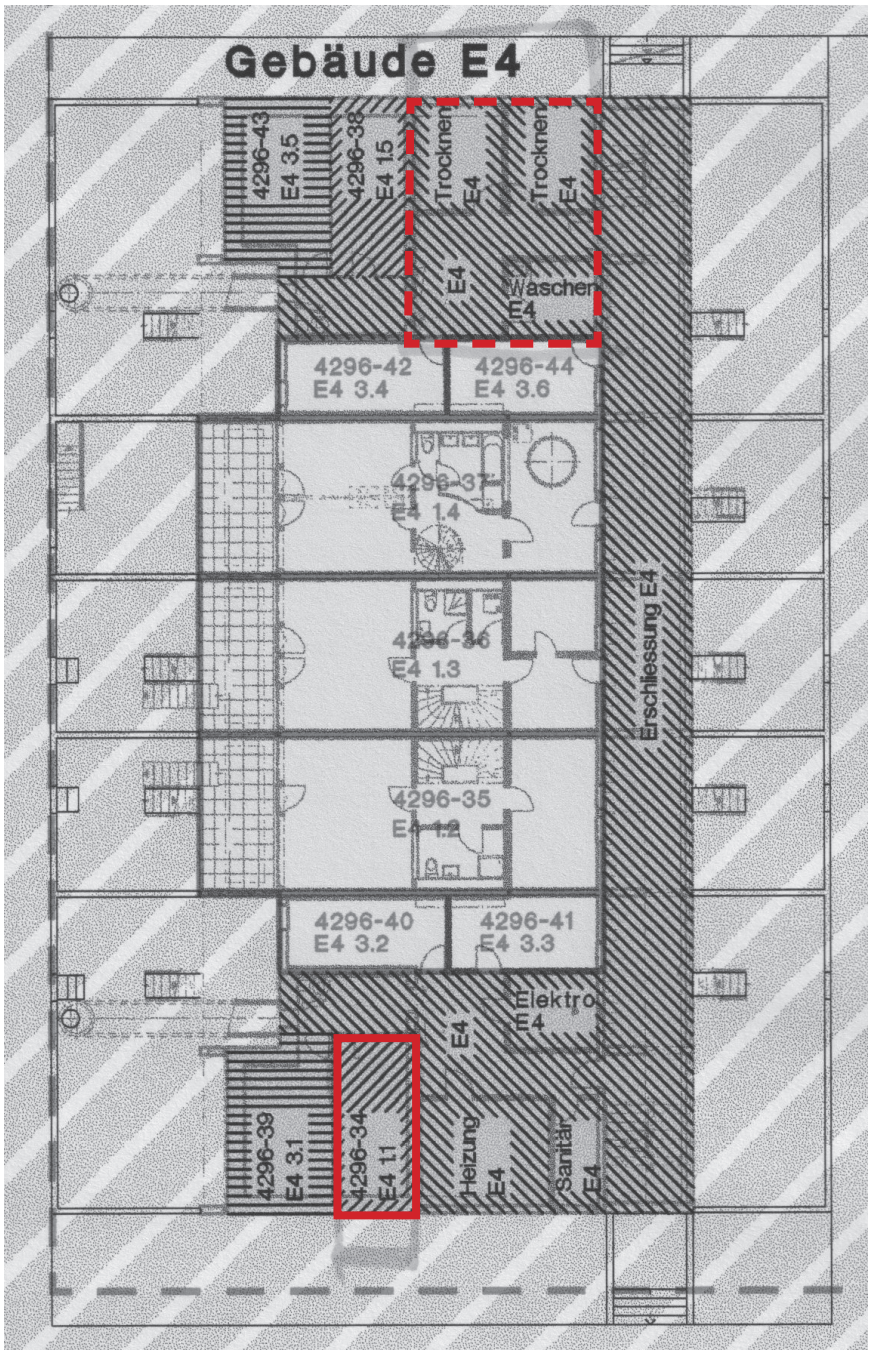
Grundstücksnummern	GS Nr. 4296-34 (Selbständiges und dauerndes Recht) (GS Nr. 4296: Stammgrundstück SDR)
Dom. Grundstücke	GS Nr. 4232 (Gemeinschaftsparzelle, Anteil 159 / 1‘000)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	- Der Eigentümer ist Mitglied der WBG Nussbaum (1999) - Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes (1999) - Vereinbarungen betreffend Heimfall (1999)
Anmerkungen	- Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes - Stockwerkanteile verpfändet
Dienstbarkeiten	(L) Nutzniessung an 1/2 *(wird bei der Handänderung gelöscht)* (R+L) Fusswegrechte zug./zul. GS 4322 und Einwohnergemeinde (2002) (L) Nutzungsrecht zug. GS Nr. 4351 (2009) (L) Mitbenützung Treppenhaus zug. GS Nr. 4351 2009



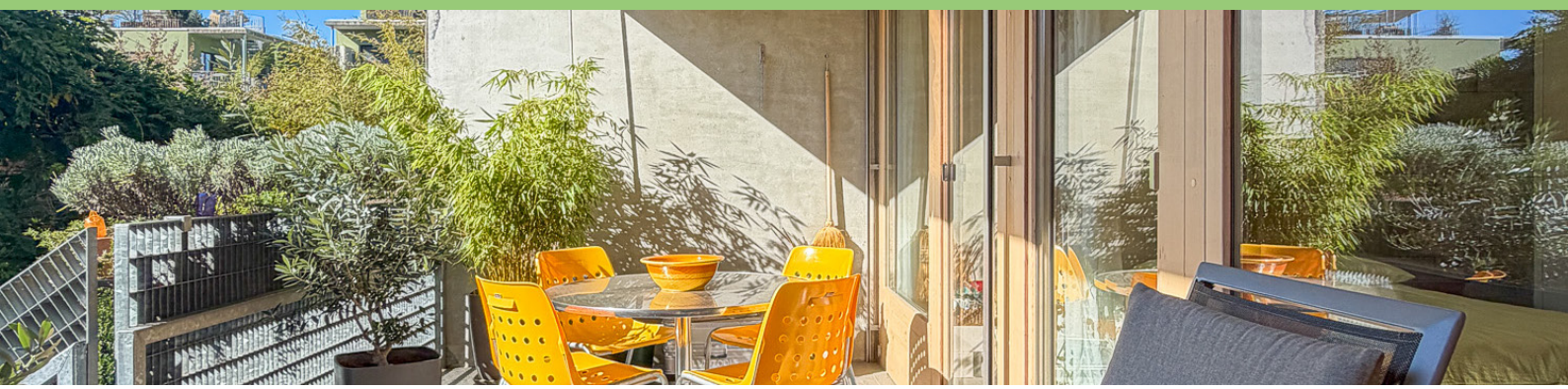
Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

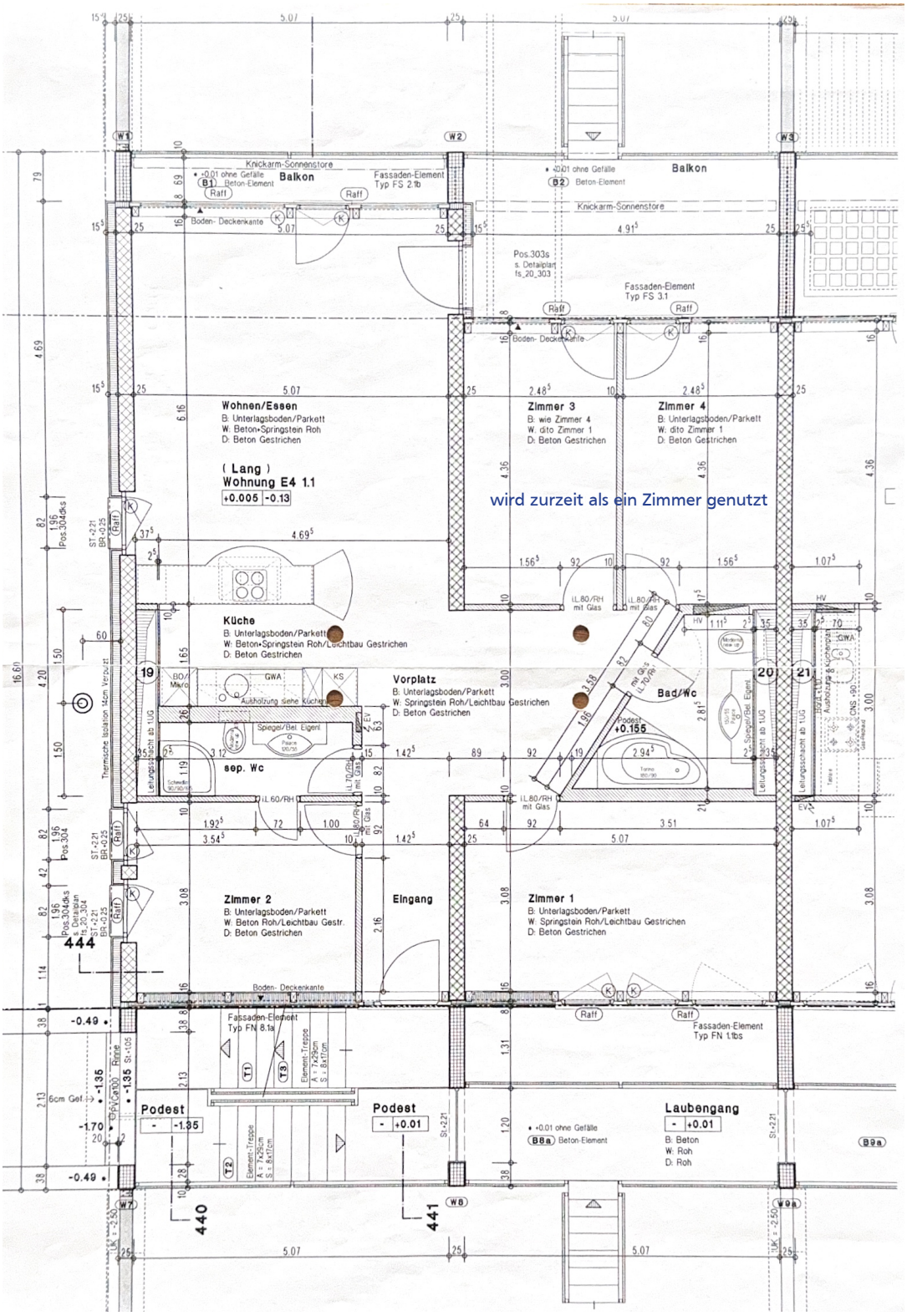


5 PLÄNE

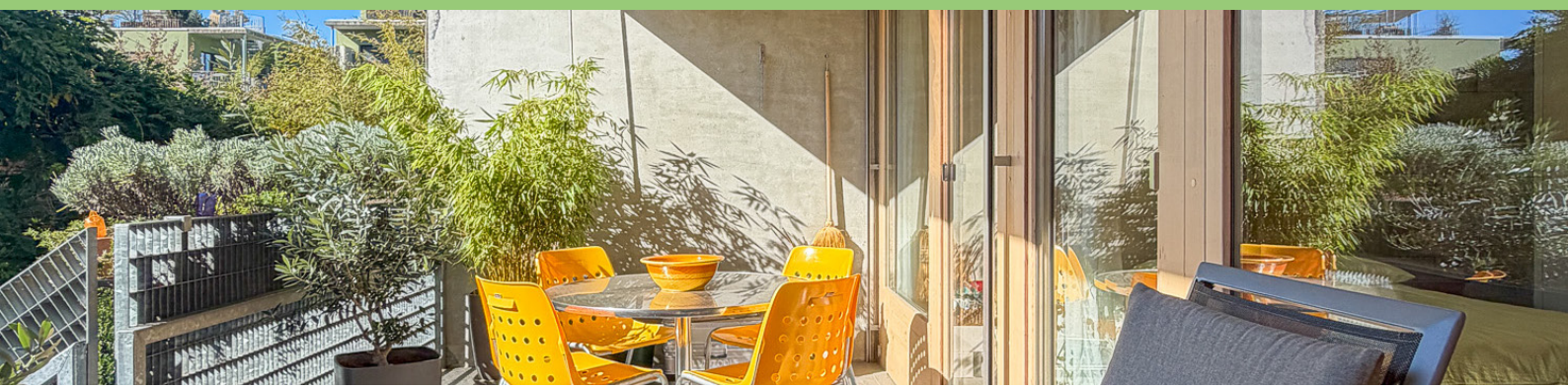


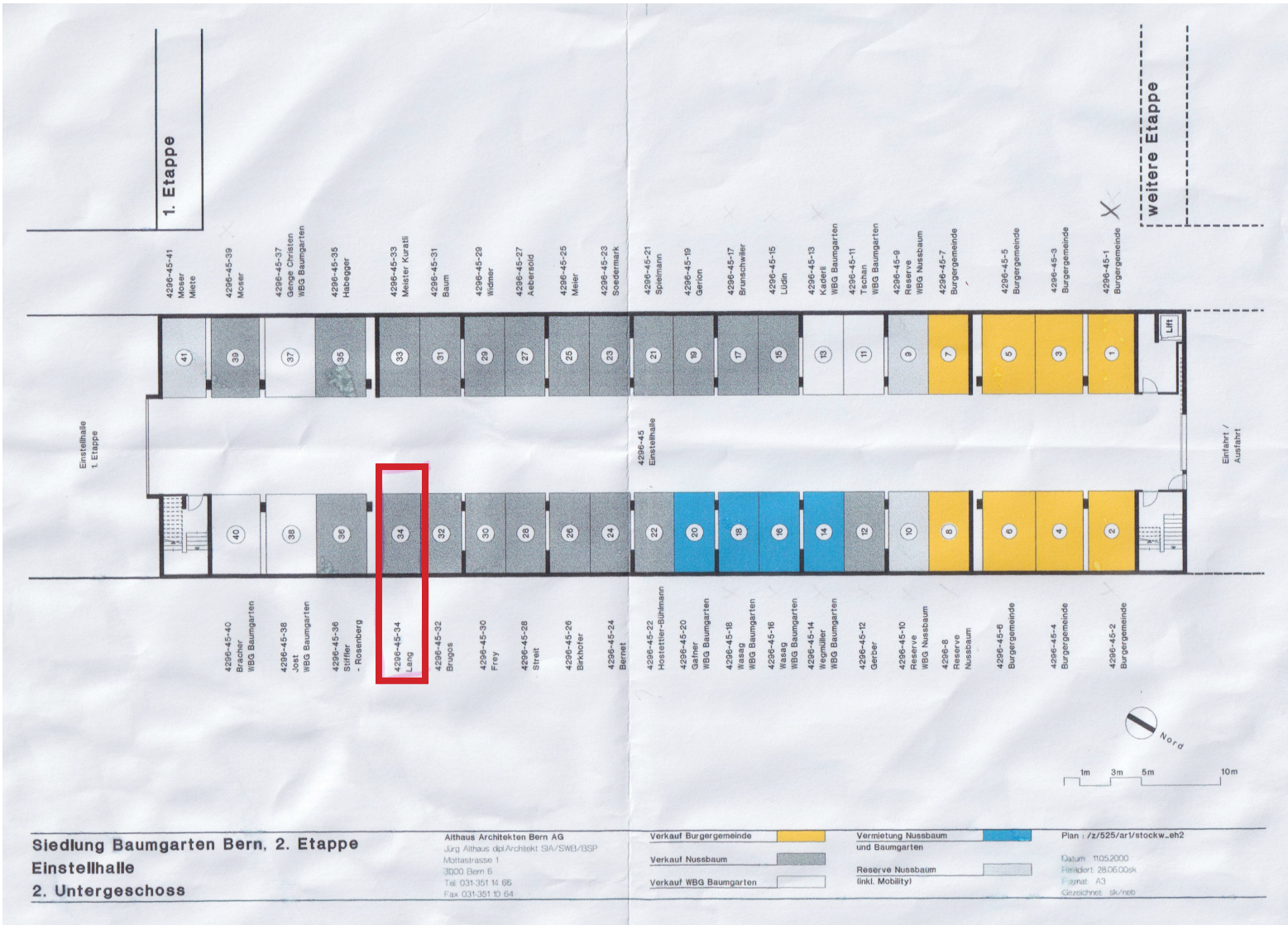
Grundriss Untergeschoss





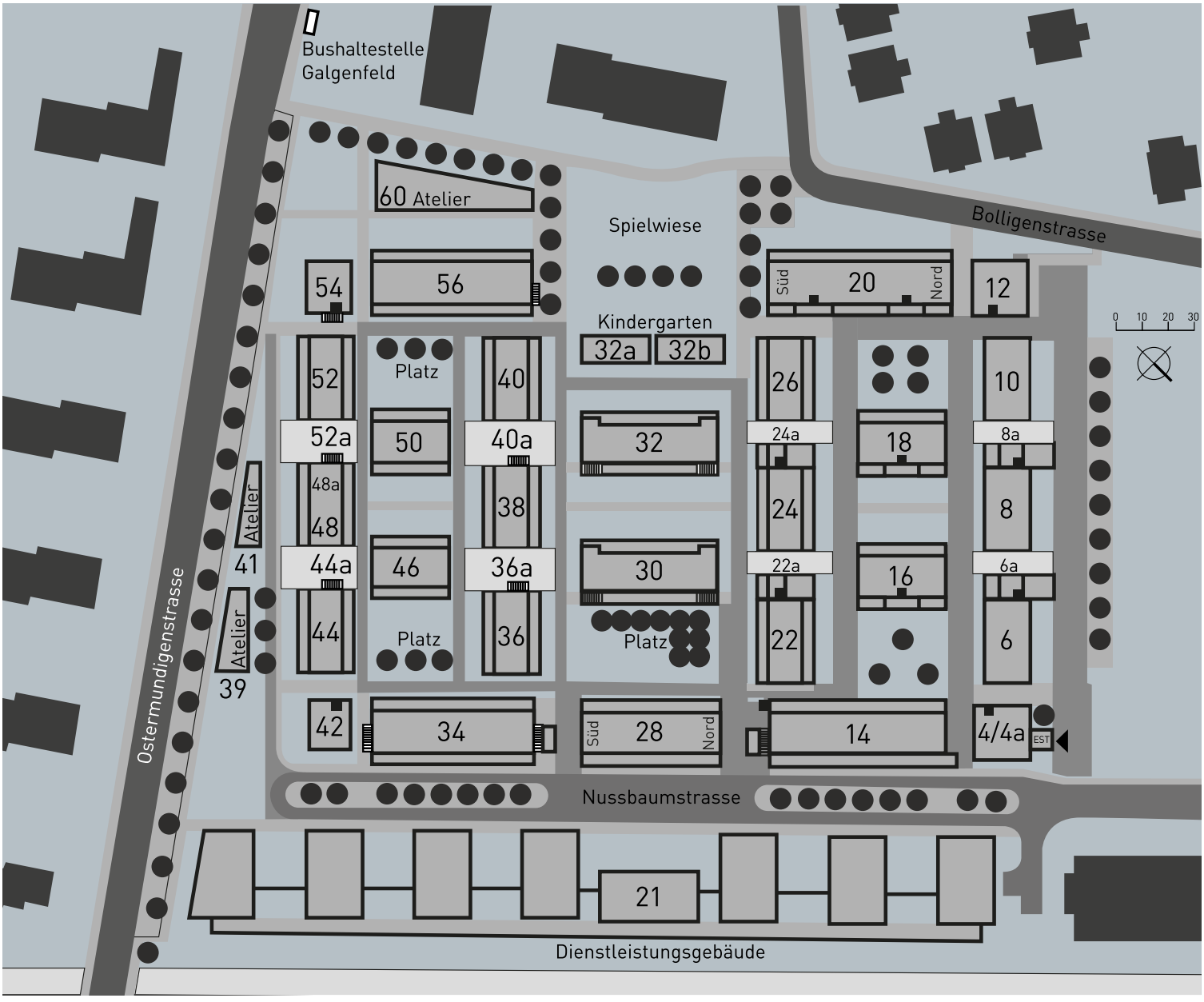
Grundriss Wohnung





Grundriss Einstellhalle





Siedlungsplan



6 IMPRESSIONEN



Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch













Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







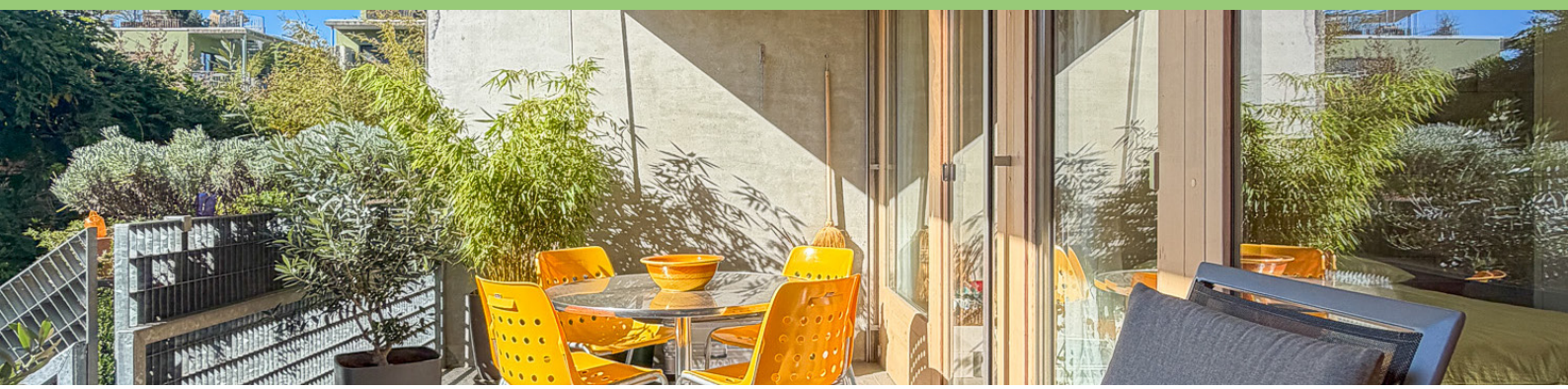
Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch







Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



7 KONTAKT

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



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs