



TERRASSENWOHNUNG

AM FRANZ GERTSCH MUSEUM



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Stockwerkeigentum | [Immobilienverkauf](#) | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



1 HIGHLIGHTS

- 146 m² Wohnfläche
- 35 m² Terrasse
- 2 Einstellhallenplätze

Eigentums- wohnung

Die stilvolle 4.5-Zimmerwohnung liegt am nördlichen Rand der Burgdorfer Altstadt in einem 3-Parteienhaus mit Baujahr 2002. Das Gebäude ist ein moderner Bau und beherbergt im Erdgeschoss die Stiftung / Verwaltung des Franz Gertsch-Museum. Das Gebäude entstand nach einem städtebaulichen Architekturwettbewerb auf dem ehemaligen Milka-Areal. Das Siegerprojekt stammt von den Langnauer Architekten Jörg und Sturm. Der Bau besteht aus mehreren ineinandergreifenden Betonelementen und vielen Glasfronten. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss, verfügt über 146 m² Wohnfläche sowie 35 m² gedeckter Terrasse mit praktischem Reduit und schöner Sicht ins Quartier und auf den Stadtpark. Sie verfügt über einen praktischen Grundriss mit einem grossen Wohn-/Esszimmer (53 m²) plus offener Küche, drei Einzelzimmer (21 m², 15 m² und 13 m²) mit bodenebenen Fensterfronten sowie drei Nasszellen - einmal mit Badewanne und Dusche, einmal mit Dusche und ein separates WC. Die Wohnung ist in einem guten Zustand und der Innenausbau ist sehr hochwertig mit massivem Eichenparkett im Wohnraum und in den Zimmer sowie elegante Schieferplatten in der Küche und in den Nasszellen. Die Wohnung ist durch den praktischen Grundriss mit dem grossen Wohn-/Essraum, den grosszügigen Zimmern sowie den Nasszellen sehr modern und durch die grossen Fensterfronten sehr hell und sonnig. Zur Wohnung gehören zudem zwei Einstellhallenplätze, ein grosser Kellerraum sowie ein eigener Waschraum mit Waschmaschine und Secomat. Die Wohnung kann mit dem Lift direkt aus der Einstellhalle erreicht werden und ist zudem stufenlos (behindertengerecht).

Stockwerk- eigentümer- gemeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Lyssachstrasse 3 wurde 2002 begründet und besteht aus insgesamt einer Gewerbeeinheit (Franz Gertsch-Museum), 2 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Einstellhalle mit total 92 Plätzen. Die Einstellhalle verfügt über drei Geschosse und ist zum grössten Teil öffentlich (Museum). Geheizt wird mit einer Erdgasheizung, die Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig. Der Wechsel auf ein alternatives Heizsystem ist zurzeit in Prüfung. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds, der Stand per 31.12.2024 beträgt CHF 101'594.-.

Lage

Das Museum Franz Gertsch liegt zwischen dem Bahnquartier und der Altstadt an einer schönen Flanierzone. Sämtliche Infrastrukturgebote, mehrere Schulstandort, die Angebote des öffentlichen Verkehrs sowie der schöne Stadtpark sind in Gehdistanz zu erreichen. Das schöne Städtchen Burgdorf bietet eine Altstadt mit historischen Gebäuden, eine spätgotische Stadtkirche sowie mehreren Museen, unter anderem das Franz-Gertsch-Museum. Besonders erwähnenswert ist zudem das mächtige Schloss.



2 FACTS

Adresse

Lyssachstrasse 3, 3400 Burgdorf

Richtpreis

CHF 1'200'000.-

Eigentumswohnung inkl. Einstellhallenplätze

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 4453 (Stammgrundstück STWEG)

GS Nr. 4453-2 (Eigentumswohnung)

Wertquote: 160 / 1'000

GS Nr. 4453-4 (Stammgrundstück EH)

GS Nr. 4453-4-62 (Einstellhallenplatz Nr. 62)

Wertquote: 1 / 92

GS Nr. 4453-4-63 (Einstellhallenplatz Nr. 63)

Wertquote: 1 / 92

Amtliche Werte

CHF 493'200.- (Steuerjahr 2020) Wohnung

CHF 14'420.- (Steuerjahr 2020) pro EHP

Eigenmietwerte

Kanton/Gemeinde: CHF 17'310.- Wohnung

Bund: CHF 20'400.- Wohnung

Kanton/Gemeinde: CHF 710.- beide EHP

Bund: CHF 840.- beide EHP

GVB

Versicherungswert CHF 2'202'200.- (Gebäude)

Letzte Schätzung: 2002

Betriebs-/Nebenkosten

- Betriebskosten Wohnung: CHF 2'000.-

- Heiz-/Nebenkosten Wohnung: CHF 3'500.-

- Betriebs-/Nebenkosten EHP's: CHF 500.-

--> Total pro Jahr: CHF 6'000.-

Heizsystem

Erdgasheizung, Verteilung mittels Bodenheizung. Die Verrechnung der Wärmekosten erfolgt verbrauchsabhängig. Zurzeit läuft die Prüfung einer Alternativheizung.

Erneuerungsfonds (31.12.2024)

Stand Erneuerungsfonds Haus: CHF 101'594.-

Anteil Wohnung: CHF 29'970.-

Grundpfandrechte

Es existieren fünf Inhaber-Papier-Schuldbriefe im Wert von CHF 500'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben. Das heisst, dass auf diesen Schuldbriefen Hypotheken im genannten Wert aufgenommen werden können.

Unterhaltsarbeiten

2002: Baujahr

2003: Verlegung Lärchenholzboden Terrasse

2004: Installation Bewässerungssystem Terrasse

2020: Installation Senkrechtmarkise Terrasse und Beschattungssystem Nordfenster (Duetstorensystem), Imprägnierung Terrassenboden, Isolationsfolie auf Ostfenster



3 LAGE

Burgdorf mit über 17'000 Einwohnern liegt am westlichen Rand des Emmentals. Das schöne Städtchen bietet eine Altstadt mit historischen Gebäuden, eine spätgotische Stadtkirche sowie mehreren Museen, unter anderem das Franz Gertsch-Museum. Besonders erwähnenswert ist zudem das mächtige Schloss. Wirtschaftlich bietet Burgdorf mehrere Maschinen- und Medizintechnikfirmen. Auch ein reichhaltiges Kultur- und Sportangebot von Theater, Kleinkunst, Freibad/Hallenbad, Eishalle, Tennishalle über Fitnesscenter usw. ist vorhanden. Die Liegenschaft liegt nördlich der Burgdorfer Altstadt (**A**), das Schloss Burgdorf (**B**) befindet sich in 400 m Entfernung. Gut zu erreichen sind auch die Angebote des öffentlichen Verkehrs; der Bahnhof Burgdorf (**C**) befindet sich in ca. 400 m Entfernung und bietet neben diversen S-Bahnlinien viertelstündlich eine direkte Verbindung nach Bern und wird zudem von mehreren Buslinien in alle Richtungen frequentiert. Die Autobahneinfahrt „Lyssach“ auf die A1 ist ca. 3 km entfernt.

Der Kindergarten Kronenhalde (**D**) liegt in 350 m Entfernung und das Unter- und Oberstufenschulhaus Pestalozzi-Gotthelf (**F**) in 200 m Entfernung. Burgdorf wird auch „Stadt der Schulen“ genannt, unter anderem, da sich hier das Gymnasium (**E**) oder verschiedene Berufsfachschulen befinden, zudem sind zwei Standorte der Berner Fachhochschule (**G + H**) angesiedelt. Burgdorf verfügt über eine gute medizinische Versorgung mit einem Spital (**J**), einem Augenzentrum sowie diversen Fachärzten. Das schöne Städtchen bietet ein vielseitiges Angebot an Restaurants, Cafés, Bars und Einkaufsmöglichkeiten.





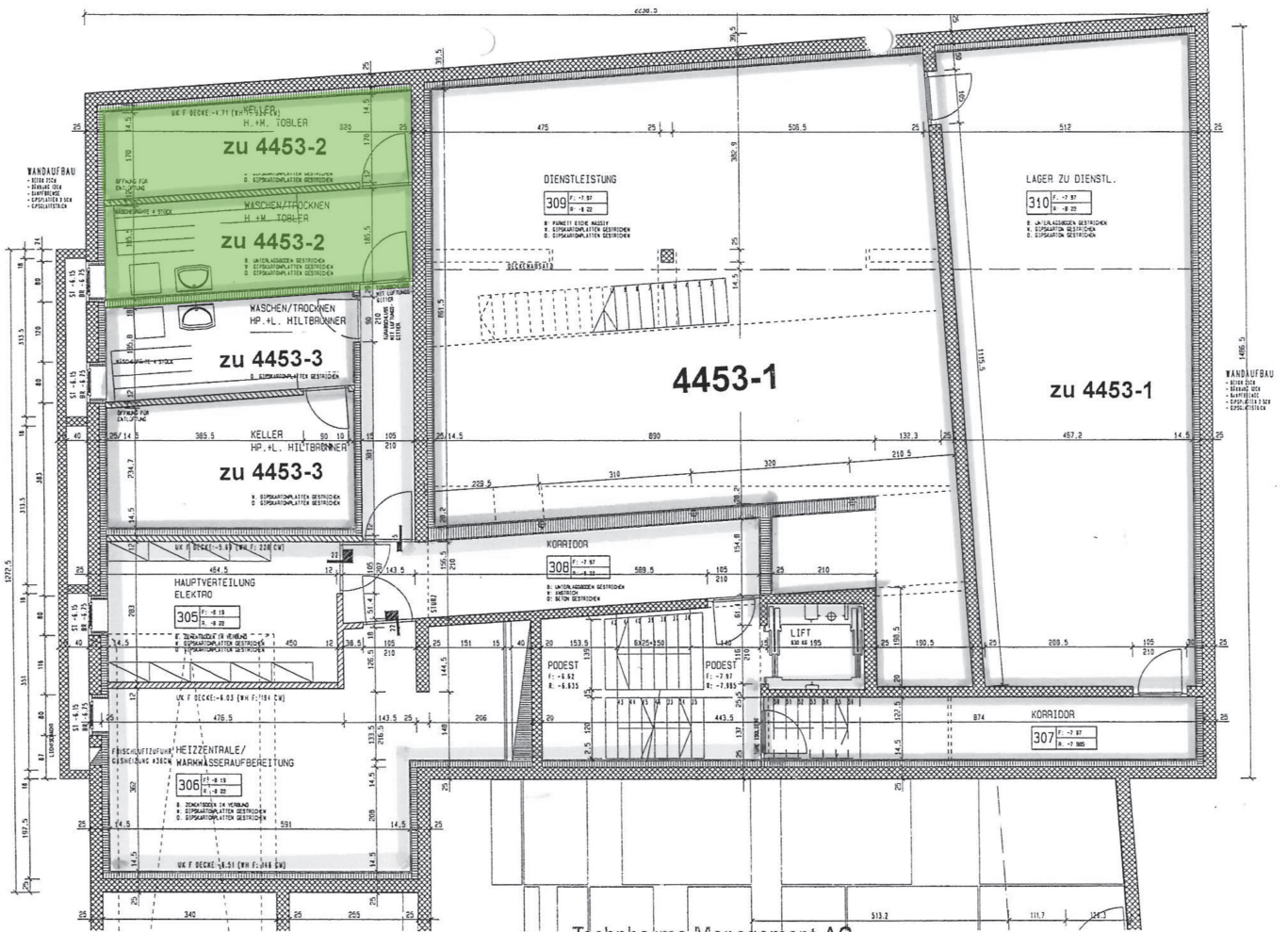
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern	Nr. 4453 (Stammgrundstück) Nr. 4453-2 (Eigentumswohnung) Nr. 4453-4 (Stammgrundstück Einstellhalle) Nr. 4453-4-62 und 4453-4-63 (Einstellhallenplätze)
Dominierte Grundstücke	Keine
Anmerkungen	- Stammgrundstück: Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes (2002), Stockwerkanteile verpfändet (2017) - Wohnung: Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (2003) - Einstellhalle: Miteigentumsanteile verpfändet (2017)
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück: - (L) Fusswegrecht zug. GS Nr. 556 (2002) - (L) Überbaurecht zug. GS Nr. 556 (2002) - (L) Baubeschränkung zug. GS Nr. 556 (2002) - (R) Überbaurecht für Autoeinstellhalle zul. GS Nr. 556 (2002)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) (2002)





6 GRUNDRISS KELLER



GRUNDRISS 1:100
 WÖHNUNGSKELLER (WASCHEN/TROCKNEN)
 JÖRG+STURM ARCHITEKTEN AG

Techpharma Management AG
 Kirchbergstrasse 192
 3400 Burgdorf

[Handwritten signatures]



8 IMPRESSIONEN





































9 KONTAKT

Richtpreis CHF 1'200'000.-

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