



# SCHÖNE GARTENWOHNUNG IM HERZEN VON OSTERMUNDIGEN



**wyss**  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH





# 1

## HIGHLIGHTS

83 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigener Bastelraum (24 m<sup>2</sup>) und Aussenabstellplatz

60 m<sup>2</sup> Privater Garten

### Garten- wohnung

Die grosszügige und sehr heimelige 4-Zimmer-Gartenwohnung liegt an zentraler Lage im Ostermundigen und gehört zur Stockwerkeigentümergeinschaft Kilchgrundstrasse 27 mit 9 Parteien. Sie verfügt über einen praktischen und ansprechenden Grundriss mit einem grosszügigen Wohn-/Esszimmer (26 m<sup>2</sup>) mit Fensterfront Richtung Südwest und Zugang zum halbgedeckten Sitzplatz, drei Einzelzimmer (10, 11 und 15 m<sup>2</sup>), einem Badezimmer (3.5 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, ein separates WC sowie einen Eingangsbereich /Vorplatz (9 m<sup>2</sup>) mit praktischem Einbauschränk. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, ein grosser Bastelraum (24 m<sup>2</sup>), ein Estrichabteil (27 m<sup>2</sup>) und ein gedeckter Aussenabstellplatz (Nr. 2). Zur Mitbenutzung steht eine Waschküche, ein Trocknungsraum mit Secomat sowie ein Abstellbereich für Velos. Der Ausbau der Wohnung ist hell, modern und freundlich, in der ganzen Wohnung ist ein schöner Parkett verlegt. Die Küche ist sehr stilvoll in einem hellen grau mit dunklem Plattenboden. Durch die Lage und Ausrichtung ist die Wohnung sehr hell und sonnig. Das Highlight dieser Wohnung ist zudem der schöne private Gartenbereich (ca. 50 m<sup>2</sup>), der mit einer blickdichten Hecke umgeben ist.

Die Liegenschaft wurde 1957 erstellt. Im 2006 erfolgte die Aufteilung in Stockwerkeigentum und im 2009 wurde die gesamte Liegenschaft erneuert. Es wurden die Gebäudehülle (Fenster, Fassade, Dach und Dachabläufe), Eingangsbereich und Treppenhaus, Waschküche und Trockenräume sowie die technischen Installationen saniert. Auch der gesamte Innenausbau wurde 2009 erneuert (Nasszellen, Küchen, Malerarbeiten, Elektroverteilung). Die Wohnung sowie die gesamte Liegenschaft präsentieren sich in einem guten und gepflegten Zustand.

### Stockwerk- eigentümergeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Kilchgrundstrasse 27 wurde 1996 begründet und besteht aus 9 Wohneinheiten vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss, drei Bastelräumen, den Kellerräumen und den Estrichabteilen. Geheizt wird mit einer Gasheizung. Die Gemeinschaft öffnet einen Erneuerungsfonds, der aktuelle Stand (31.12.2023) beträgt CHF 129'311.- (Anteil Wohnung/Bastelraum CHF 18'104.-). Die Liegenschaft befindet sich im Baurecht. Das Baurecht läuft noch bis zum 31.07.2096, der Baurechtszins beläuft sich auf CHF 4'110.- pro Jahr.

### Lage

Die Wohnung liegt an ruhiger und doch zentraler Lage in Ostermundigen. Das Zentrum von Ostermundigen mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof Ostermundigen liegen in rund 200 m Entfernung. Zudem liegt der Schulstandort Mösli direkt um die Ecke in rund 100 m Entfernung. Die Lage zeichnet sich durch die perfekte Balance zwischen städtischem Leben sowie Nähe zu Natur mit vielen Freizeitmöglichkeiten aus. Sämtliche Infrastrukturangebote wie Einkauf, Schulen sowie alle Angebote des öffentlichen Verkehrs befinden in Gehdistanz.



# 2

## FACTS

### Adresse

Kilchgrundstrasse 27, 3072 Ostermundigen

### Richtpreis

CHF 490'000.-

### Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

### Grundbuch

GS Nr. 1088 (Stammgrundstück)  
GS Nr. 7317 (Selbständiges und dauerndes Recht)  
GS Nr. 7317-1 (4-Zimmerwohnung)  
GS Nr. 7317-11 (Bastelraum)

### Amtliche Werte

CHF 177'790.- (Wohnung)  
CHF 14'730.- (Bastelraum)

### Wertquoten

137 / 1'000 Wohnung  
3 / 1'000 Bastelraum

### Eigenmietwerte

Wohnung:

- Bund: CHF 12'240.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 10'450.-

Bastelraum:

- Bund: CHF 1'170.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 1'000.-

### Altlasten Kataster / Bauinventar / Gefahrenzone

Keine Einträge

### Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 1'800.- pro Jahr  
Betriebs-/Unterhaltskosten/Einlage Erneuerungsfonds:  
CHF 3'000.- pro Jahr  
Liegenschaftssteuer: CHF 289.- pro Jahr

### Heizsystem

Raumwärme:

- Gasheizung, Verteilung mittels Raumradiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort UG

### Erneuerungsfonds

Stand Erneuerungsfonds STWEG: CHF 129'311.-  
Anteil Wohnung/Bastelraum: CHF 18'104.-

### Unterhaltsarbeiten

2023: Ersatz Kochfeld  
2009: Gesamtanierung Gebäude und Innenausbau  
Wohnung  
1950: Baujahr

### Grundpfandrechte

Ein Register-Schuldbrief im Wert von CHF 350'000.-.  
Es läuft noch eine Hypothek über CHF 337'000.- zu  
1.45% bei der Raiffeisenbank Bern. Die Hypothek  
kann übernommen werden.

### Baurecht / Baurechtszins

Die Wohnung und der Bastelraum befinden sich  
im Baurecht. Das Baurecht läuft noch bis zum  
31.07.2096. Der Baurechtszins für die Eigentumswoh-  
nung/Bastelraum beträgt CHF 4'110.- pro Jahr.





# 3 LAGE

## Gemeinde Ostermundigen

Die Gemeinde Ostermundigen mit etwas mehr als 18'000 Einwohnern liegt im Osten der Bundeshauptstadt Bern. Stadtnähe und schöne Naherholungsgebiete zeichnen die Gemeinde Ostermundigen aus. Dank ruhigen Wohngebieten und besten Verkehrsverbindungen, sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Verkehr ist Ostermundigen ein beliebter Wohnort. Ob Arbeitsplätze, familienergänzende Kinderbetreuung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, interessante Kulturveranstaltungen oder die grossartige Mobilität - Ostermundigen bietet vielseitige Angebote für alle Lebensbereiche. Die Liegenschaft liegt im belebten und trotzdem ruhigen Zentrum mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof Ostermundigen; ca. 250 m).

## Schulen Einkauf Anschluss

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das Zentrum von Ostermundigen in weniger als 150 m Distanz, das Wankdorf Center in 2.2 km oder die Berner Innenstadt in 3.2 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Ostermundigen, Zollgasse“ & „Milchgässli“ (Buslinie 10 & 28) liegen in 40 m bzw. 70 m Distanz. Der Bahnhof Bern ist in rund 13 Fahrminuten erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt „Bern-Wankdorf“ liegt in 2 km Distanz. Der Kindergarten sowie die Primarschule „Mögli“ sind in ca. 40 m sowie die Oberstufenschulen „Dennigkofen“ oder „Bernstrasse“ in ca. 750 m bzw. 100 m Entfernung erreichbar.







# 4

## GRUNDBUCH

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Grundstücksnummer                  | Nr. 7317 (Selbständiges und dauerndes Recht / Baurecht)<br>Nr. 1088 (Stammgrundstück)<br>Nr. 7317-1 (Eigentumswohnung)<br>Nr. 7317-11 (Bastelraum)  |
| Grundstücksart                     | Wohnung:<br>• Sonderrecht an Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und Nebenräumen<br><br>Stammgrundstück:<br>• Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)   |
| Wertquoten                         | 137 / 1'000 (Eigentumswohnung)<br>3 / 1'000 (Bastelraum)  |
| Dominierte Grundstücke             | Keine   |
| Anmerkungen                        | Wohnung:<br>• Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (2008)<br><br>Selbständiges und dauerndes Recht / Baurecht:<br>• (L) Revers (2009)<br>• (L) Stockwerkanteile verpfändet (2008)  |
| Dienstbarkeiten                    | Stammgrundstück:<br>• (L) Grenzanbaurecht z.G. GS Nr. 363/3306 (1967)<br>• (R) Grenzanbau- und Dachüberbaurecht z.L. GS Nr. 363/3306 (1967)<br>• (L) Autoparkplatz z.G. GS Nr. 363/4185 (1967)<br>• (L&R) Antennenanlage z.L. & z.G. div. GS Nr. (1968)<br>• (L) Baurecht z.G. GS Nr. 363/7317 (2006) |
| Grundlasten                        | Keine   |
| Vormerkungen                       | Keine   |
| Selbstständige und dauernde Rechte | Selbständiges und dauerndes Recht / Baurecht:<br>• Baurecht bis 31.07.2096, z.L. LIG 363/1088   |



# 5

## GRUNDBUCHPLAN







# 6 GRUNDRISSE

Wohnhaus Kilchgrundstrasse 27  
3072 Ostermundigen

Aufteilungsplan Nr. 3

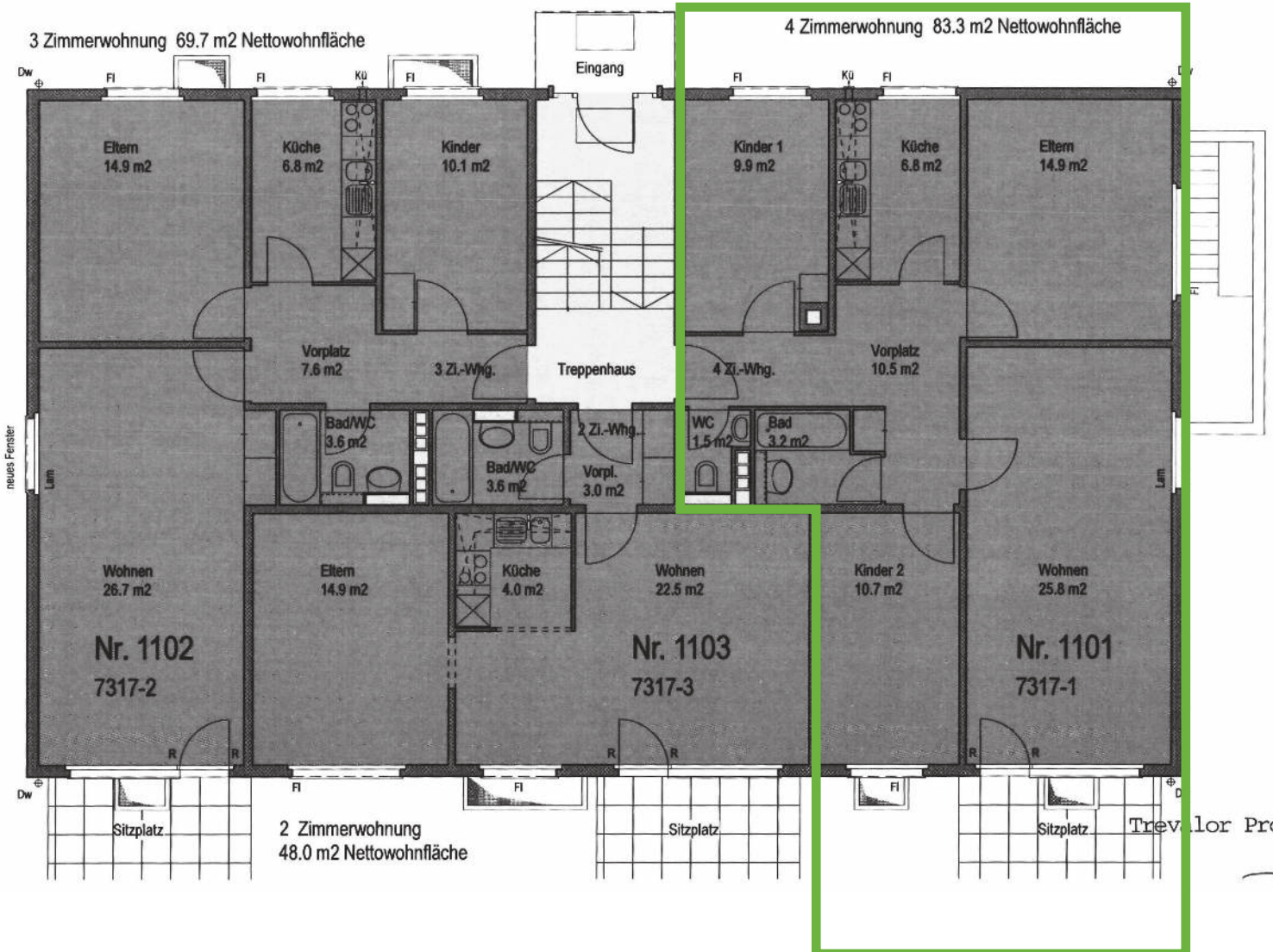
Erdgeschoss M. 1:100

31.05.2007

Ostermundigen Gbbl. Nr. 7317

3 Zimmerwohnung 69.7 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche

4 Zimmerwohnung 83.3 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche







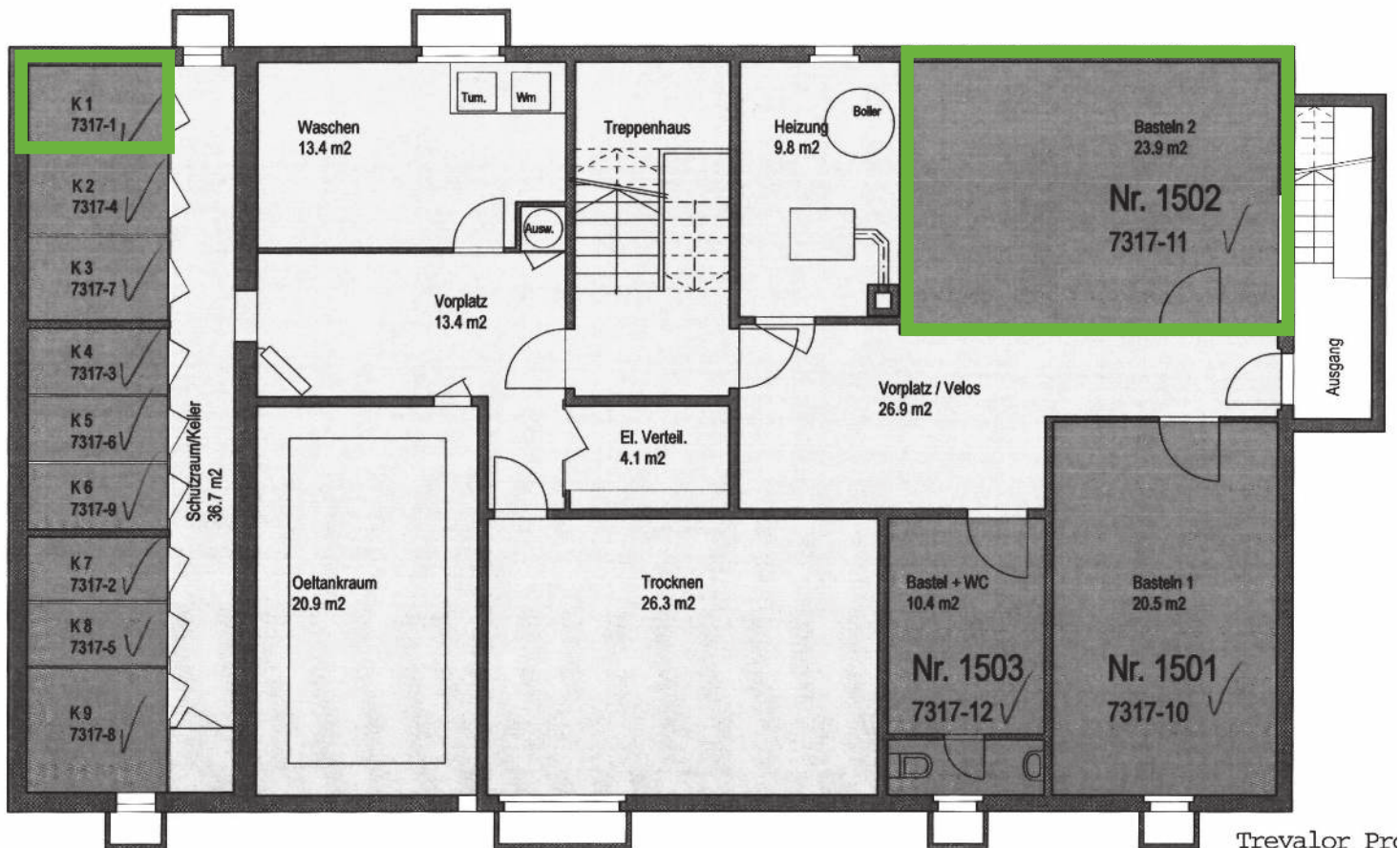
Wohnhaus Kilchgrundstrasse 27  
3072 Ostermundigen

Aufteilungsplan Nr. 2

Ostermundigen Gbbl. Nr. 7317

Untergeschoss M. 1:100

31.05.2007



Trevalor Pr





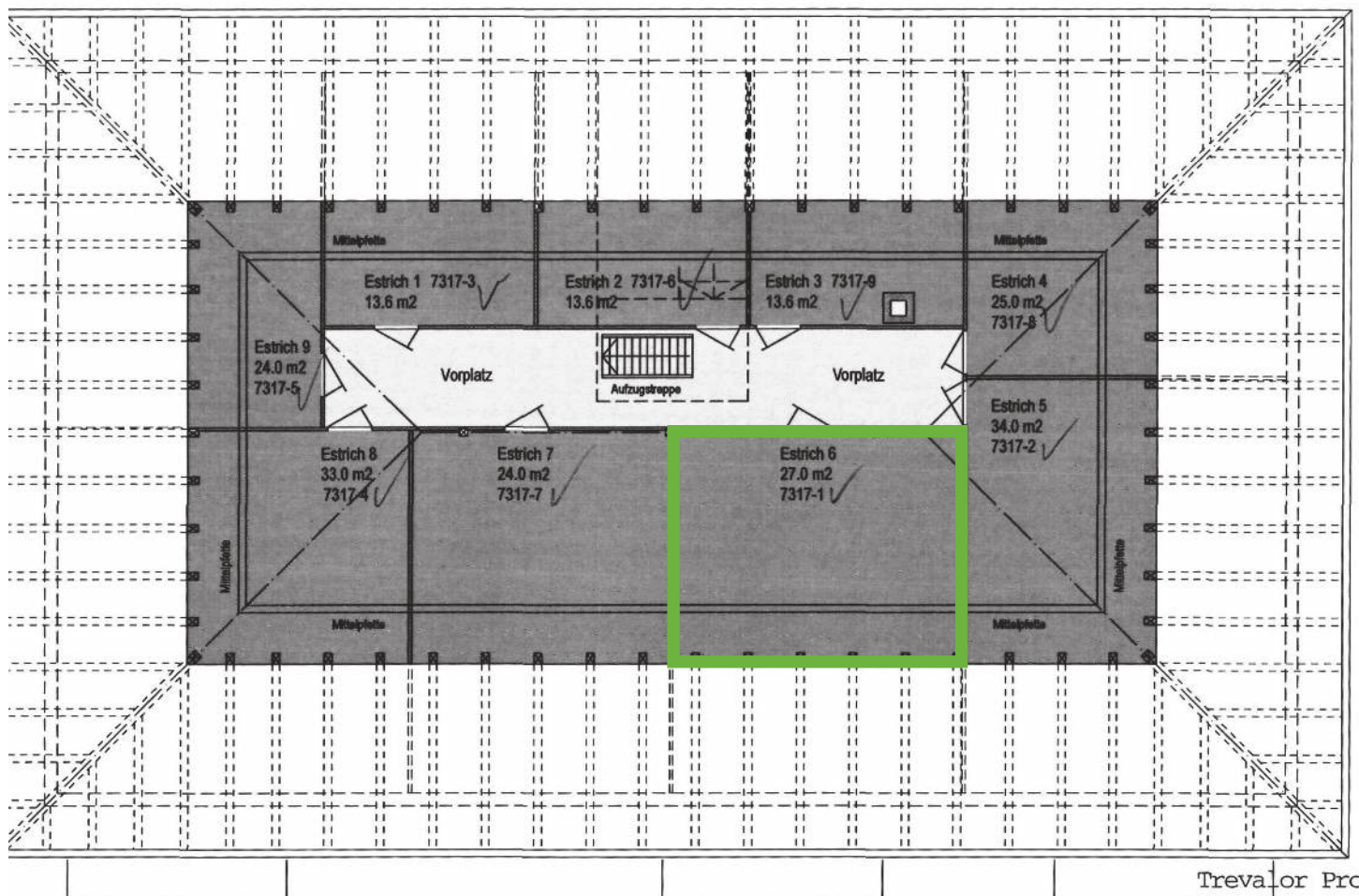
Wohnhaus Kilchgrundstrasse 27  
3072 Ostermundigen

Aufteilungsplan Nr. 6

Estrich M. 1:100

31.05.2007

Ostermundigen Gbbl. Nr. 7317



Trevalor Propr





Wohnhaus Kilchgrundstrasse 27  
3072 Ostermündigen

**Aufteilungsplan Nr. 1**

Ostermündigen Gbbl. Nr. 7317

Umgebung M. 1:200

27.11.2007







# 7 IMPRESSIONEN







Grosser privater Garten und gedeckter Sitzplatz









Blick in den Garten / Eingangsbereich





Wohnzimmer mit Gartenzugang





schöne moderne Küche





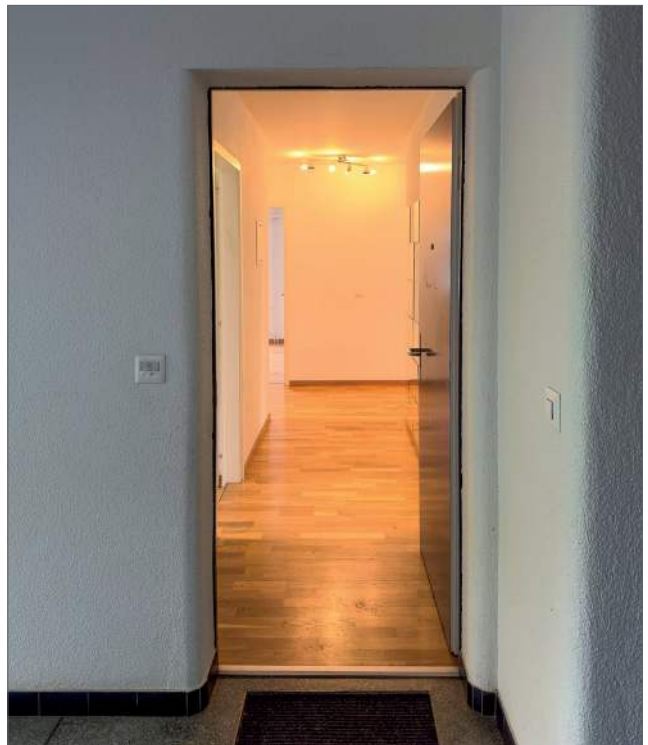
Badezimmer mit WC und Badewanne





Zimmer im vorderen Teil der Wohnung





Veloraum, Keller und Wohnungstüre





Waschküche und Troknungsraum





Grosser gemeinschaftliche Rasenfläche





Gedekte Parkplätze und Weg zum Hauseingang













# 8

## KONTAKT

Richtpreis

Wohnung: CHF 490'000.-

Kontakt

Team Wyss Liegenschaften

Wyss Liegenschaften GmbH  
Parkstrasse 6  
3084 Wabern

E-mail

[team@wyssliegenschaften.ch](mailto:team@wyssliegenschaften.ch)

Telefon

031 / 534 00 14

Besichtigung

nach Vereinbarung



Michel Wyss   Andrea Walther   Christoph Krebs   Nadia Wyss