EIGENHEIM IN SPIEGEL

IN TOP ZUSTAND

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

156 m² Wohnfläche; 6.5 Zimmer, 3 Nasszellen

619 m² Grundstücksfläche; liebevoll gestalteter Garten mit Biotop

Gebäude

Das freistehende Einfamilienhaus mit Baujahr 1953 liegt in Spiegel bei Bern in Gehdistanz zum Zentrum (400 m). Das Gebäude wurde seit der letzten Handänderung grundlegend und sehr stilvoll erneuert und entspricht den aktuellsten energetischen Anforderungen mit einer PV-Anlage, einer Erdwärmeheizung sowie einer top Gebäudehüllenisolation. Der Grundriss ist ebenfalls sehr ansprechend; auf Höhe des Chaumontweg befindet sich die Garage / Hausvorplatz. Via Garage gelangt man in einem grosszügigen Entrée-/Gardarobenbereich (16 m²) mit Zugang zum Erdgeschoss. Im hinteren Teil des Sockelgeschosses befindet sich ein beheizter Bastelraum / Zimmer (12 m²), ein Badezimmer mit Dusche sowie der Heizungsraum/Waschküche. Im Erdgeschoss befindet sich ein praktischer Windfang mit angebautem Geräteschuppen beim Hauseingang (beides im 2011 erstellt), die offene Küche (15 m²), ein Esszimmer (15 m²) im Westteil des Gebäudes mit Panoramafenster und Blick über die ganze Stadt Bern. Das Esszimmer verfügt zudem über einen direkten Ausgang auf den schönen windgeschützten Sitzplatz unter einer mächtigen Zeder. Im südlichen Gebäudeteil befindet sich ein grosses Wohnzimmer (33 m²) mit Schwedenofen und Zugang zum Wintergarten (9 m²). Der hintere Teil des Wohnzimmers (12 m²) könnte bei Bedarf abgetrennt werden. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer (10, 14 und 19 m²), ein Badezimmer mit Dusche sowie einen praktischen Estrichraum (5 m²). Der Dachstock (über Ausziehleiter erreichbar) bietet weiteren Stauraum.

Unterhalt/ Haustechnik

Das Haus wurde seit 2011 sehr hochwertig und stilvoll erneuert; so wurde einerseits der Innenausbau saniert (Nasszellen, Küche, Malerarbeiten ganzes Haus, Sanierung Bodenbeläge EG, Sanierung gesamte Elektroverteilung) und andererseits wurde das Gebäude energetisch saniert. Das Dach, die Fassade sowie die Kellerdecke wurden isoliert, die Fenster ersetzt (3fach-Verglasung) und das Heizsystem wurde von Öl- auf eine Erdwärmeheizung umgestellt. Der so freigewordene Raum im Sockelgeschoss wurde zu einem beheizten Zimmer / Bastelraum ausgebaut. Zudem wurde auf dem Dach eine PV-Anlage (In-Dach-Konstruktion) installiert, die pro Jahr rund 4'000 kWh Strom produziert. Das Haus und die Umgebung präsentieren sich sehr gepflegt und in einem top Zustand.

Grundstück

Das Grundstück ist 619 m² gross und bietet viel Platz, Privatsphäre und einen wunderbaren Blick über die Stadt Bern. Der untere Grundstücksteil beim Chaumontweg besteht aus einem Hausvorplatz / Zufahrt zur Garage sowie der Treppe zum Hauseingang im Erdgeschoss. Der obere Grundstücksteil im Süden des Gebäudes ist liebevoll gestaltet mit verschiedenen Sitzplätzen, einem Biotop sowie einem schön geschwungenen Mäuerchen, das einen liebevoll bepflanzten Hangbereich abgrenzt. Im oberen Grundstücksteil befindet sich eine leicht geneigte Grünfläche mit Apfelbäumen und schönen Sträuchern. Im Zuge der Aussensanierung wurde zudem ein praktischer Geräteschuppen sowie ein schöner Sitzplatz auf der Gebäudewestseite unter einer mächtigen Zeder geschaffen, der einen wunderbaren Blick über die Stadt bietet.

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

wyss LIEGENSCHAFTEN

2 FACTS

Adresse
Chaumontweg 124, 3095 Spiegel bei Bern

Richtpreis
CHF 1‘850‘000.-

Grundbuch
Grundstücksnummer: 5‘632
Grundstücksfläche: 619 m^2
Amtlicher Wert: CHF 880‘800.- (Steuerjahr 2020)

Grundpfandrechte
4 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 600‘000.-. Es laufen noch zwei Hypotheken bei der BEKB. Einmal über CHF 200‘000.- à 1.45% bis zum 31.12.2023, einmal über 300‘000.- à 1.23% bis zum 31.01.2032. Die Hypotheken können übernommen werden.

Altlasten Kataster / Gefahrenzone / Denkmalpflege
Keine Einträge

GVB / Kubatur
Versicherungswert: CHF 1‘103‘100.-
letzte Schätzung: 2013
Kubatur: 834 m^3

Eigenmietwerte
Bund: CHF 29‘183.- (Steuerjahr 2022)
Kanton/Gemeinde: CHF 24‘623.- (Steuerjahr 2022)

Übernahmetermin
Nach Vereinbarung

Unterhaltsarbeiten
2010: Sanierung Bad OG
2011: Energetische Sanierung: Wärmedämmung Dach (32 cm) und Fassade (24 cm), Ersatz Fenster (3fach Verglasung), Installation PV-Anlage (In-Dach-Konstruktion)
2011: Sanierung Innenausbau: Anbau Windfang und Geräteschuppen (Ostfassade), Ausbau Esszimmer inkl. Panoramafenster, Ersatz Bodenbeläge EG (Eichenparkett), Malerarbeiten ganzes Haus
2013: Ersatz Ölheizung durch Wärmepumpe (Erdsonde 160 m), Umbau ehemaliger Heizungsraum zu Bastelraum/Zimmer, Sanierung Küche

Haustechnik
- Raumwärme: Wärmepumpe, Verteilung mittels Raumradiatoren, Schwedenofen im Wohnraum
- Warmwasserproduktion: Wärmepumpe
- Elektrizität: PV-Anlage. Produktion ca. 4‘000 bis 4‘500 kWh pro Jahr (Netzeinspeisung)

Jährliche Kosten
- Nebenkosten (Strom, Heizung, Wasser/Abwasser): ca. CHF 2‘200.- pro Jahr
- Betriebskosten (Versicherungen, kleiner Unterhalt, Serviceabos): CHF 2‘000.- pro Jahr
- Unterhalt Umgebung (jährlicher Rückschnitt): ca. CHF 2‘000.- pro Jahr
- Liegenschaftssteuer: CHF 1‘057.- pro Jahr
- Ertrag PV-Anlage pro Jahr: ca. CHF 2‘000.-

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

wyss LIEGENSCHAFTEN

3 LAGE

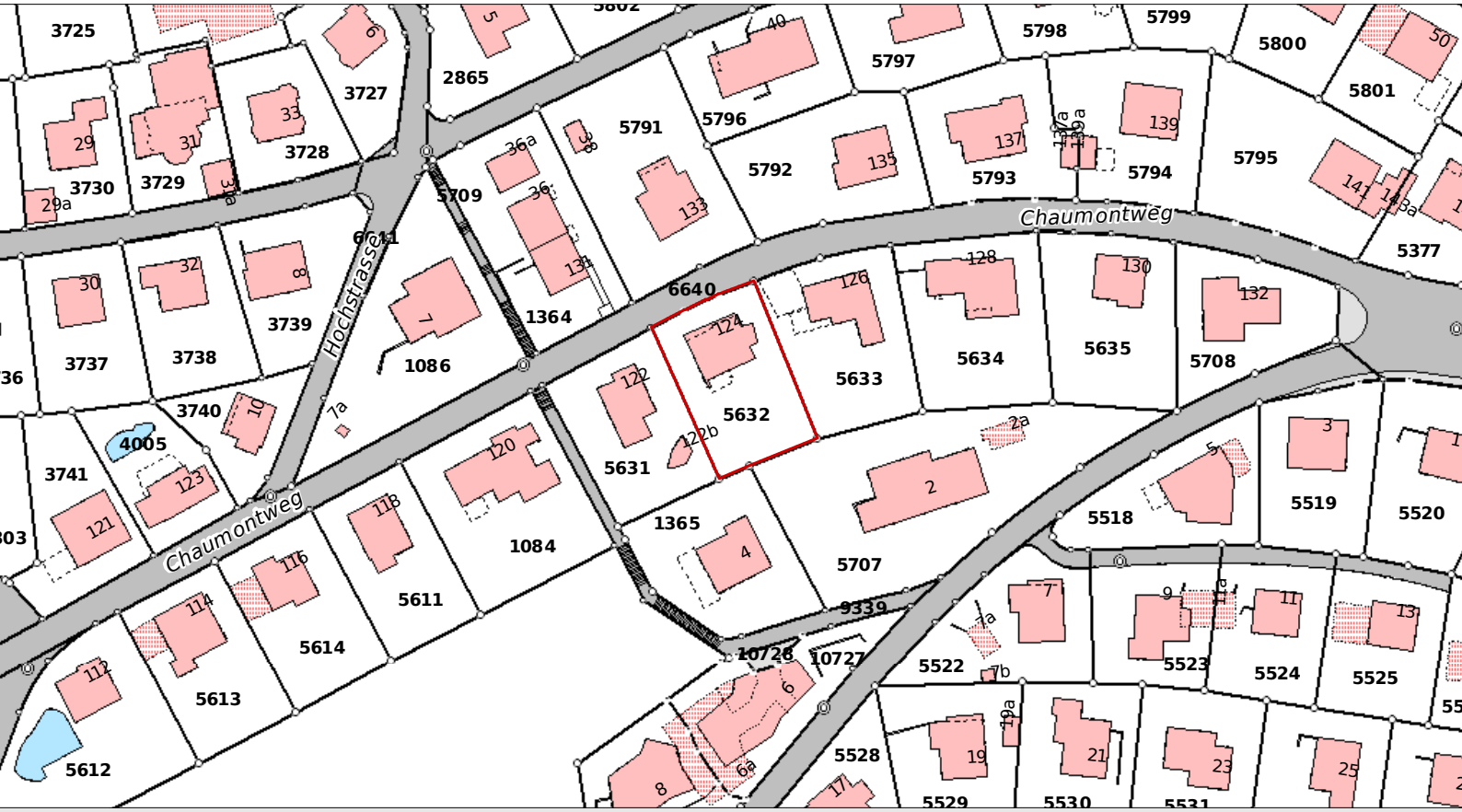
Spiegel ist eine Ortschaft mit rund 4'500 Einwohnern in der Gemeinde Köniz und ist wunderschön am Fusse des Gurtens gelegen. An dieser Lage im Spiegel bietet sich eine wunderschöne Fernsicht auf die Stadt Bern und Richtung Köniz. Spiegel weist durch die ruhige und idyllische Wohnlage viele Einfamilienhäuser, vereinzelte Villen sowie noch einzelne Bauernhöfe auf. Die Liegenschaft liegt in einem Quartierteil, das idyllisch gelegen ist und vorwiegend Einfamilienhäuser mit schönen Gartenanlagen aufweist. Das kleine Zentrum von Spiegel ist in Gehdistanz erreichbar (400 m Distanz). Im Zentrum gibt es Einkaufsmöglichkeiten mit mehreren Läden, eine Poststelle sowie das Restaurant Pizzeria Da Capo. Spiegel bei Bern ist ideal mit der Berner Innenstadt und mit Köniz verbunden (Linien 16/19). Die zwei Buslinien fahren im 10- sowie 20-Minuten-Takt mit direkter Verbindung in die Innenstadt (ab Haltestelle „Spiegel" 8 Minuten Fahrzeit bis Bahnhof Bern; in 500 m Distanz) und nach Köniz (ab Haltestelle „Spiegel Jurablick" 6 Minuten Fahrzeit; in 200 m Distanz). Das Naherholungsgebiet um den Gurten sowie das Blinzernplateau liegt direkt vor der Haustür. In Spiegel bei Bern gibt es den Schulstandort Spiegel mit mehreren Kindergartenklassen, mit einer Primarschul- und Oberschulstufe (bis 9. Klasse, in 600 m Distanz). Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Spiegel Zentrum, in Köniz Steinhölzli, in Köniz Zentrum oder in der Berner Innenstadt.

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

wyss LIEGENSCHAFTEN

4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	Nr. 5‘632
Grundstücksfläche	619 m²
Dominierte Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	Keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine



5 RAUMPROGRAMM

Geschoss	Raum	beheizt	unbeheizt
Sockelgeschoss	Garage		19 m²
	Waschküche		8 m²
	Bad	3 m²	
	Entrée/Vorraum	16 m²	
	Bastelraum/Zimmer	12 m²	
Erdgeschoss	Treppe	3 m²	
	Windfang	4 m²	
	offene Küche	15 m²	
	sep. WC	2 m²	
	Esszimmer	15 m²	
	Wohnzimmer	33 m²	
	Wintergarten		9 m²
Obergeschoss	Treppe	3 m²	
	Vorplatz	3 m²	
	Zimmer	19 m²	
	Zimmer	14 m²	
	Zimmer	10 m²	
	Bad	4 m²	
	Estrich		8 m²
	Total	156 m²	44 m²

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

6 IMPRESSIONEN

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

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

wyss LIEGENSCHAFTEN

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

wyss LIEGENSCHAFTEN

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

wyss LIEGENSCHAFTEN

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

wyss LIEGENSCHAFTEN

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

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

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

wyss LIEGENSCHAFTEN

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

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

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

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

wyss LIEGENSCHAFTEN

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

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

wyss LIEGENSCHAFTEN

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

wyss LIEGENSCHAFTEN

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

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

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

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

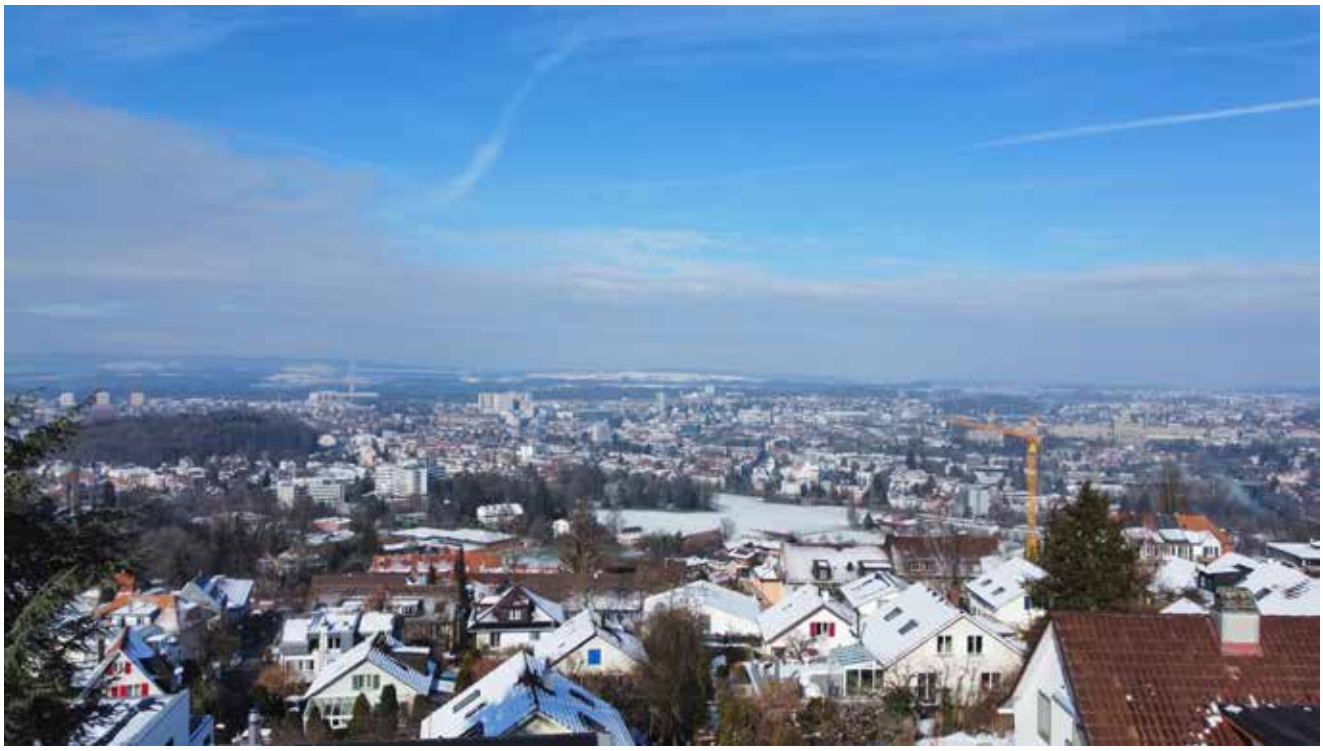
wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

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

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

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

7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 1‘850‘000.-
Kontakt	Michel Wyss 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 Daniela Wächli