



FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN, WABERN



wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH



1 HIGHLIGHTS

151 m² Wohnfläche

682 m² Grundstücksfläche

-
- Einfamilienhaus** Das charmante Einfamilienhaus mit Baujahr 1928 liegt in Wabern bei Bern. Die Liegenschaft weist einen praktischen Grundriss auf; im Erdgeschoss befindet sich der Windfang, ein grosszügiger Eingangsbereich mit Essecke (11 m²), die Küche (10 m²), ein separates WC, ein grosses Zimmer nach Westen (19 m²) sowie der Wohnbereich mit Veranda (total 26 m²) sowie Zugang zum Garten. Im Obergeschoss befindet sich das Badezimmer und drei Zimmer (10, 18 und 20 m²), eines davon mit Westbalkon. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut; es besteht aus einem heimeligen Dachzimmer (16 m²) mit Dachflächenfenstern sowie einem praktischen offenen Estrichbereich. Die Wohnfläche beläuft sich auf total 151 m². (Erdgeschoss 71 m², Obergeschoss 72 m², Dachgeschoss 16 m²).
- Im UG befindet sich ein grosser Kellervorraum (15 m²), der Heizungsraum/Tankraum (17 m²), ein Kellerraum (10 m²) sowie die Waschküche (20 m²) mit Gartenausgang. Zudem verfügt die Liegenschaft über einen Garagenanbau, der Platz für ein Fahrzeug bietet sowie im hinteren Bereich einen Gartenausgang / Stauraum für Gartengeräte aufweist.
- Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren gut unterhalten und die Gebäudesubstanz ist in einem guten Zustand. Als letztes (2019) wurde die Heizung ersetzt sowie die Dachflächenfenster erneuert. Die letzte grössere Gesamtanierung des Innenausbaus datiert aus 1989 (Nasszellen, Küche). Es sind also gewisse Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vorzunehmen, was auch die Chance auf eine eigene Gestaltung bietet.
- Grundstück** Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der grosse Garten, der sich rund ums Haus sowie vor allem auf der Westseite des Gebäudes erstreckt. Der westliche Gartenbereich ist rund 400 m² gross und besteht aus einer grossen Grünfläche sowie vielen schönen Sträuchern und Bäumen. Ein spezielles Augenmerk gilt dem 1926 erbauten turmartigen Bau, der sich angrenzend an den südlichen Grundstückteil befindet. Es handelt sich dabei um eine Trafostation der Gemeinde Köniz, welche auch ein Wegrecht zum Turm hat (siehe Dienstbarkeiten im Grundbuchauszug). Der Turm wurde vor wenigen Jahren liebevoll saniert.
- Quartier Eichholz Wabern** Die Liegenschaft befindet sich am südlichen Rande des Siedlungsschutzgebietes Eichholzstrasse / Eigenheimstrasse in Wabern. Das Quartier ist ein wunderschönes Einfamilienhausquartier mit vielen sorgfältig erhaltenen oder stilvoll erweiterten Einfamilienhäuser aus den 20er Jahren und liegt am Rande des weitläufigen Naherholungsgebietes an der Aare. Schnell gelangt man zu Fuss oder mit dem Fahrrad ins Naherholungsgebiet Eichholz, Richtung Belpmoos oder an die Fähre Bodenacker. Auch der Gurten mit seinen schönen Spazier- und Bikewegen ist nur ein Katzensprung von der Liegenschaft entfernt.



2 FACTS

Adresse

Eigenheimstrasse 22, 3084 Wabern

Grundbuch

Grundstücksnummer: 3280
Grundstücksfläche: 682 m²
Amtlicher Wert: CHF 574'100.- (Steuerjahr 2020)

Denkmalpflege

Kein Eintrag im kantonalen Bauinventar

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 676'700.-
letzte Schätzung: 1998
Kubatur: 893 m³

Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Raumradiatoren, Tankfassung 3'000 Liter
- Warmwasser: zentraler Boiler (300 Liter), Standort Keller sowie Einzelboiler Waschküche

Grundpfandrechte

6 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 325'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte

- Gemeinde / Kanton: CHF 16'990.- (Steuerjahr 2020)
- Bund: CHF 20'000.- (Steuerjahr 2020)

Jährliche Kosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 4'000.-*
 - Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 5'000.-*
 - Liegenschaftssteuer: CHF 689.-
- * Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt

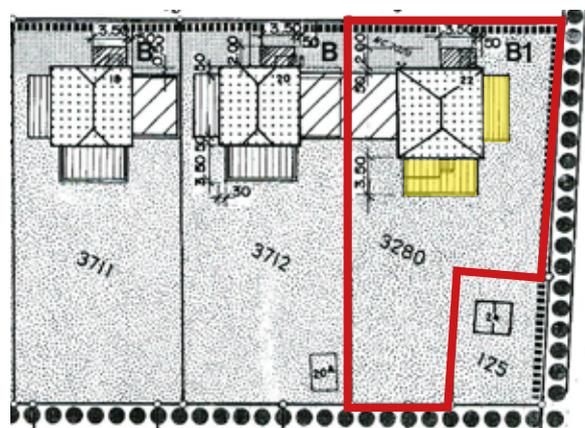
Sanierungsarbeiten

- 1970: Einbau Dachzimmer inkl. Isolation
- 1980: Anbau Garage / Gartenschopf
- 1989: Gesamtanierung Innenausbau; Küche, Nasszellen, Fenster, Elektroverteilung
- 2005: Prüfung Elektroverteilung
- 2019: Ersatz Dachfenster, Ersatz Heizung, Spülung Kanalisation

Siedlungsschutzgebiet Eichholzstrasse / Eigenheimstrasse

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Siedlungsschutzgebiet Eichholzstrasse / Eigenheimstrasse. Der Überbauungsplan ZPP Nr. 2/1 bezweckt die Erhaltung der charakteristischen und einheitlichen Baugestaltung sowie deren ökologisch wertvollen Aussenräume. Zudem werden in der ZPP die Verdichtungsmöglichkeiten einheitlich festgelegt.

Für die Liegenschaft auf GS Nr. 3280 sind die Baufelder für Anbauten (eingeschossig) bereits konkret im Überbauungsplan festgehalten (gelber Bereich).





3 LAGE

Wabern Wabern ist eine Ortschaft mit rund 7'000 Einwohnern in der Gemeinde Köniz und ist wunderschön am Fusse des Gurtens und entlang der Aare gelegen. Wabern weist durch die ruhige und idyllische Wohnlage viele Einfamilienhäuser und vereinzelte Villen sowie noch einzelne Bauernhöfe auf. Die Liegenschaft liegt in Gehdistanz zum Zentrum von Wabern (400 m Distanz). Im Zentrum befindet sich ein grosser Coop, eine Poststelle, eine Apotheke, eine Bankfiliale, ein Blumenladen, zwei Coiffeursalons sowie mehrere Restaurants. Wabern ist ideal mit der Berner Innenstadt verbunden; die Tramlinie 9 fährt im 6-Minuten-Takt in die Innenstadt (Fahrzeit bis Bahnhof Bern: 10 Minuten). Die Bushaltestelle „Weyergut“ (Buslinie 29; 3 Minuten Fahrzeit bis Wabern, 6 Fahrten pro Stunde) liegt in 300 m Distanz zur Liegenschaft. Das Naherholungsgebiet entlang der Aare mit der Fähre Bodenacker, dem Campingplatz Eichholz oder dem Tierpark Dählhölzli sowie dem Gurten/Gurtenplateau liegt zudem direkt vor der Haustür. Die Aare ist zu Fuss in 3 Minuten zu erreichen.

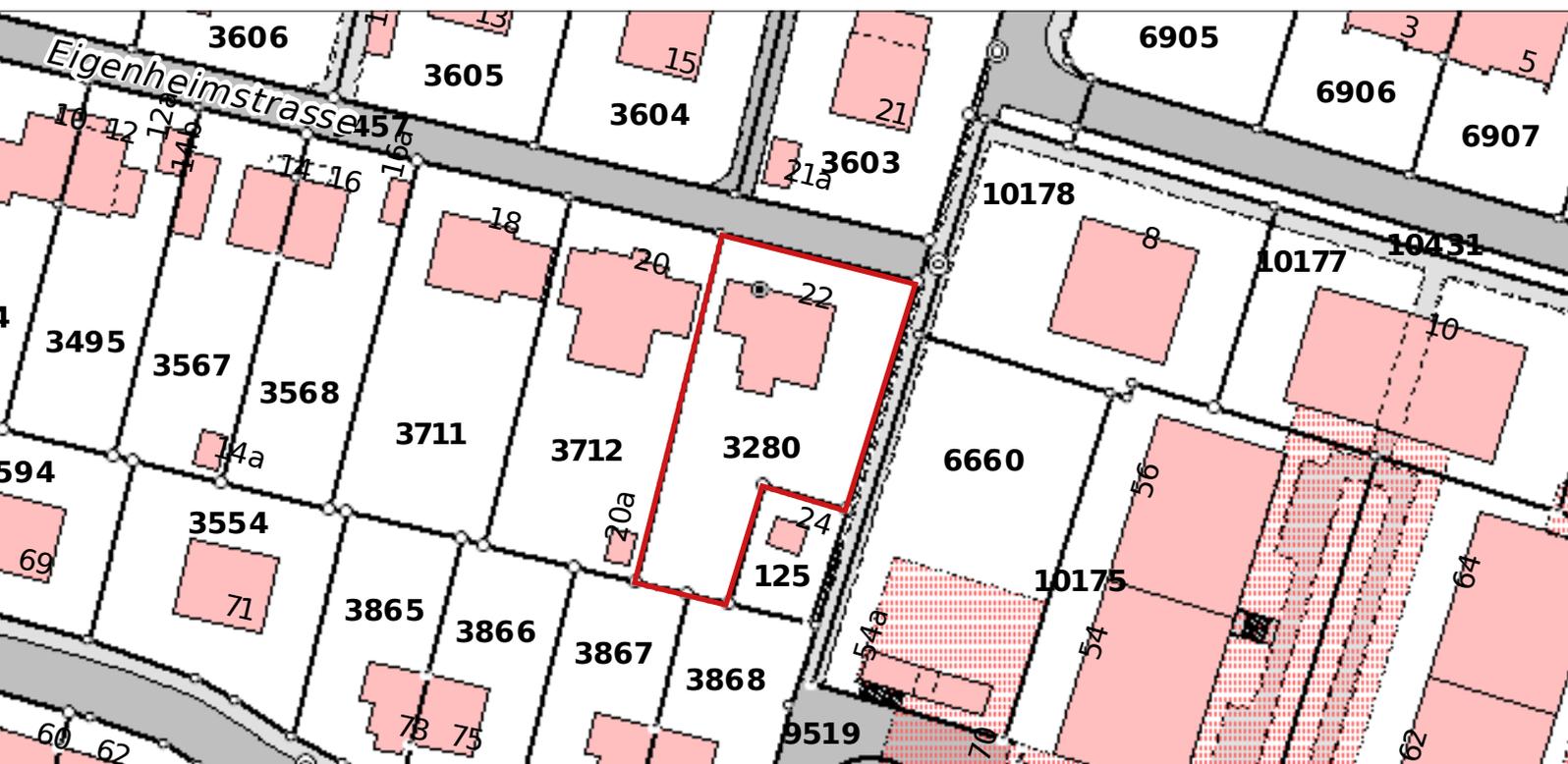
Schulen / Einkauf In Wabern gibt es den Schulstandort Wandermatte mit Kindergarten und Primarschule (900 m Distanz) sowie der Schulstandort Morillon (Kindergarten bis Oberstufe) in 1'400 m Distanz. In Wabern befinden sich vielseitige Einkaufsmöglichkeiten; ein grosser Coop, ein Denner, eine Migros- und eine Aldifiliale, eine Poststelle, eine Apotheke, eine Drogerie, eine Bankfiliale, ein Blumenladen, zwei Coiffeursalons sowie mehrere Restaurants.





4 GRUNDBUCH

Grundstücknummer	Nr. 3280
Grundstückfläche	682 m ²
Dominierte Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	<ul style="list-style-type: none">- (L) Gewerbebeschränkung zug. div. GS (1921)- (R) Gewerbebeschränkung zul. div. GS (1921)- (L) Wasserleitung und Duldung von Hydranten zug. Einwohnergemeinde Köniz (1924)- (L) Wegrecht zug. GS Nr. 125 (1926) <i>betrifft Zugang zu Trafostation</i>
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine





5 IMPRESSIONEN







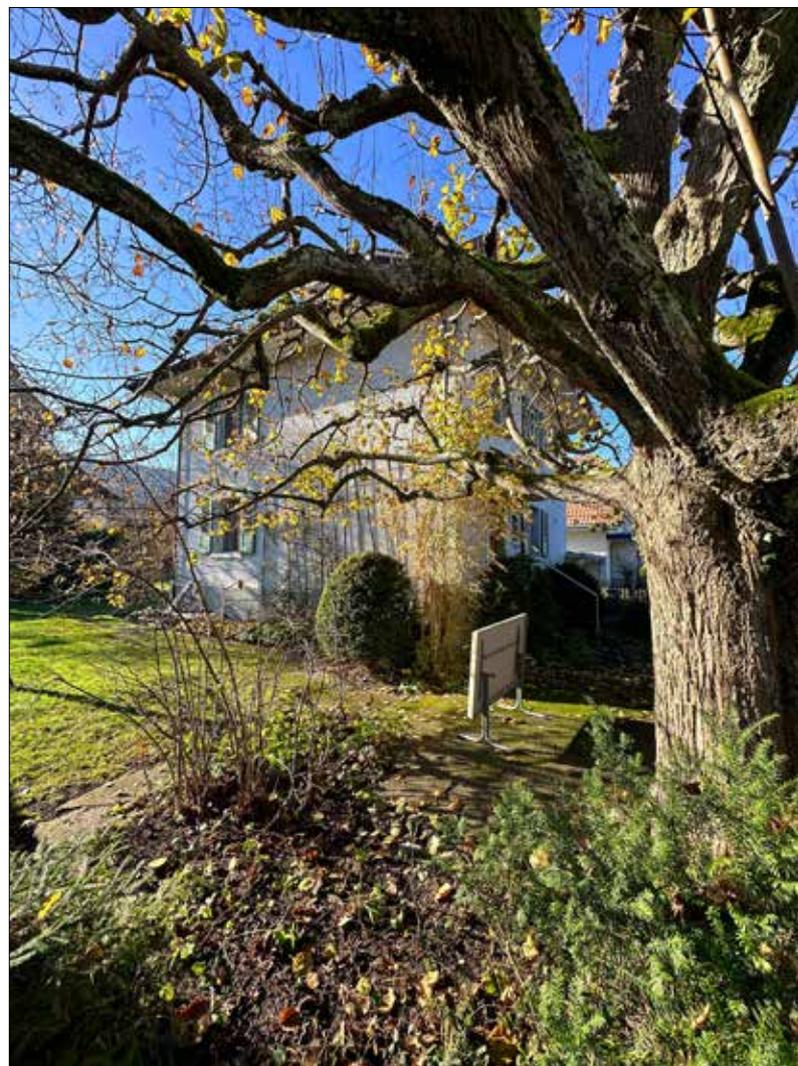


wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH





wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH









wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH

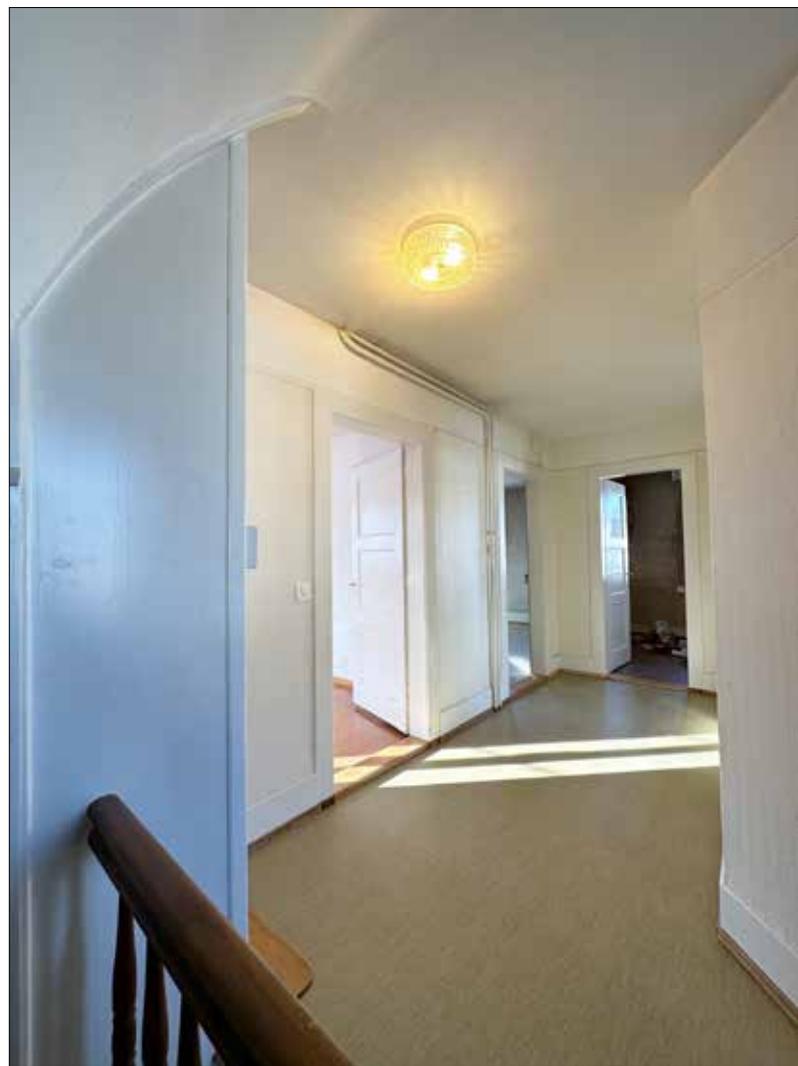




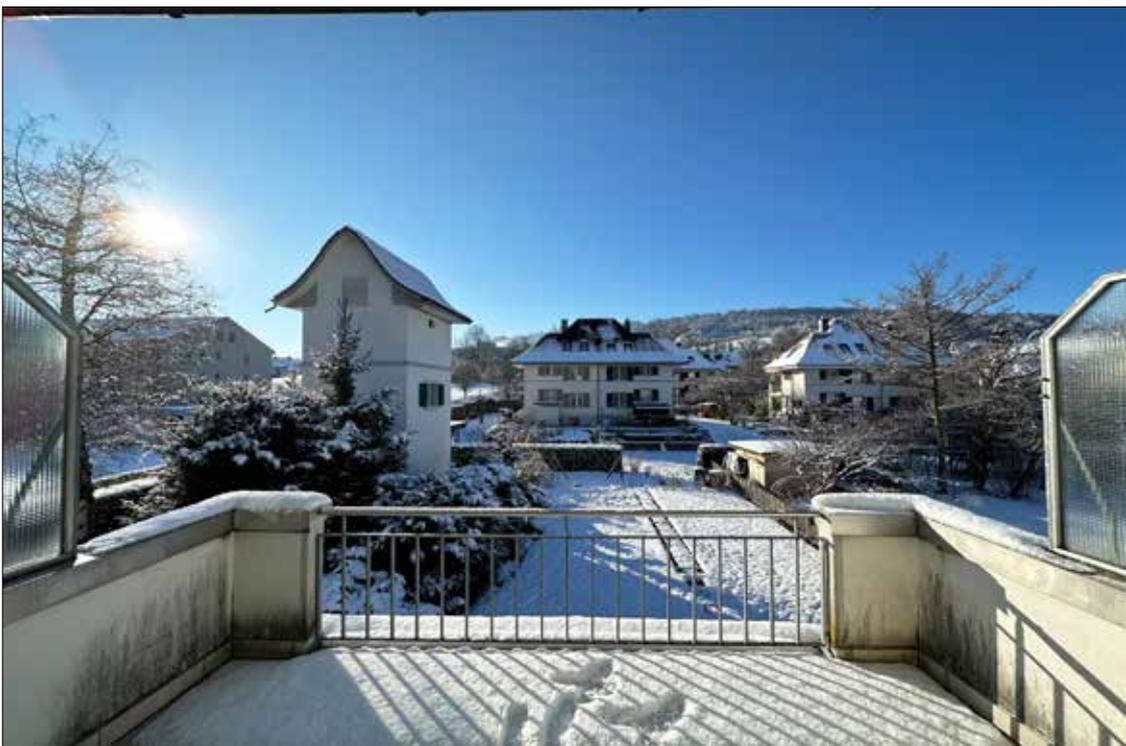














wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH









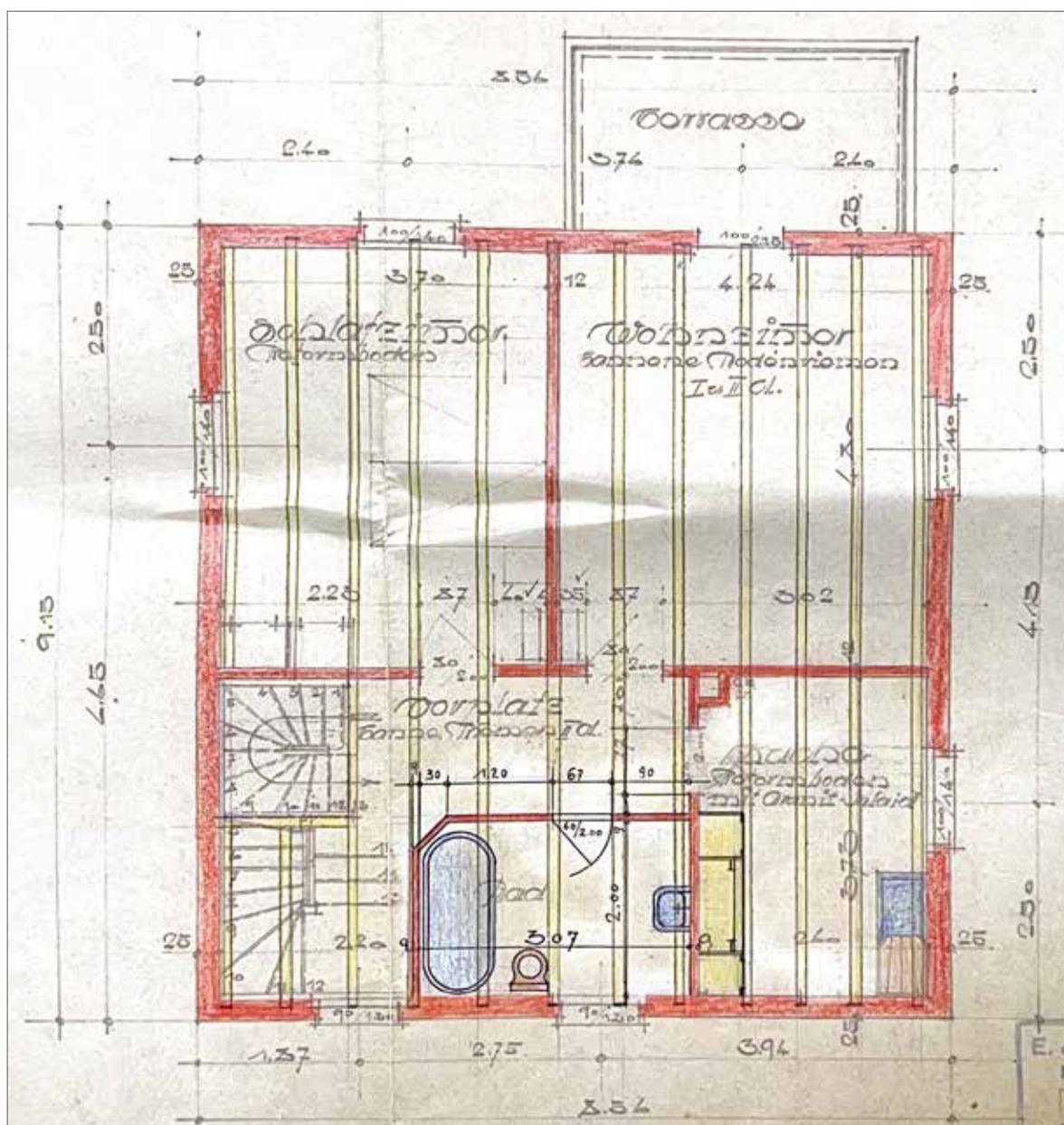






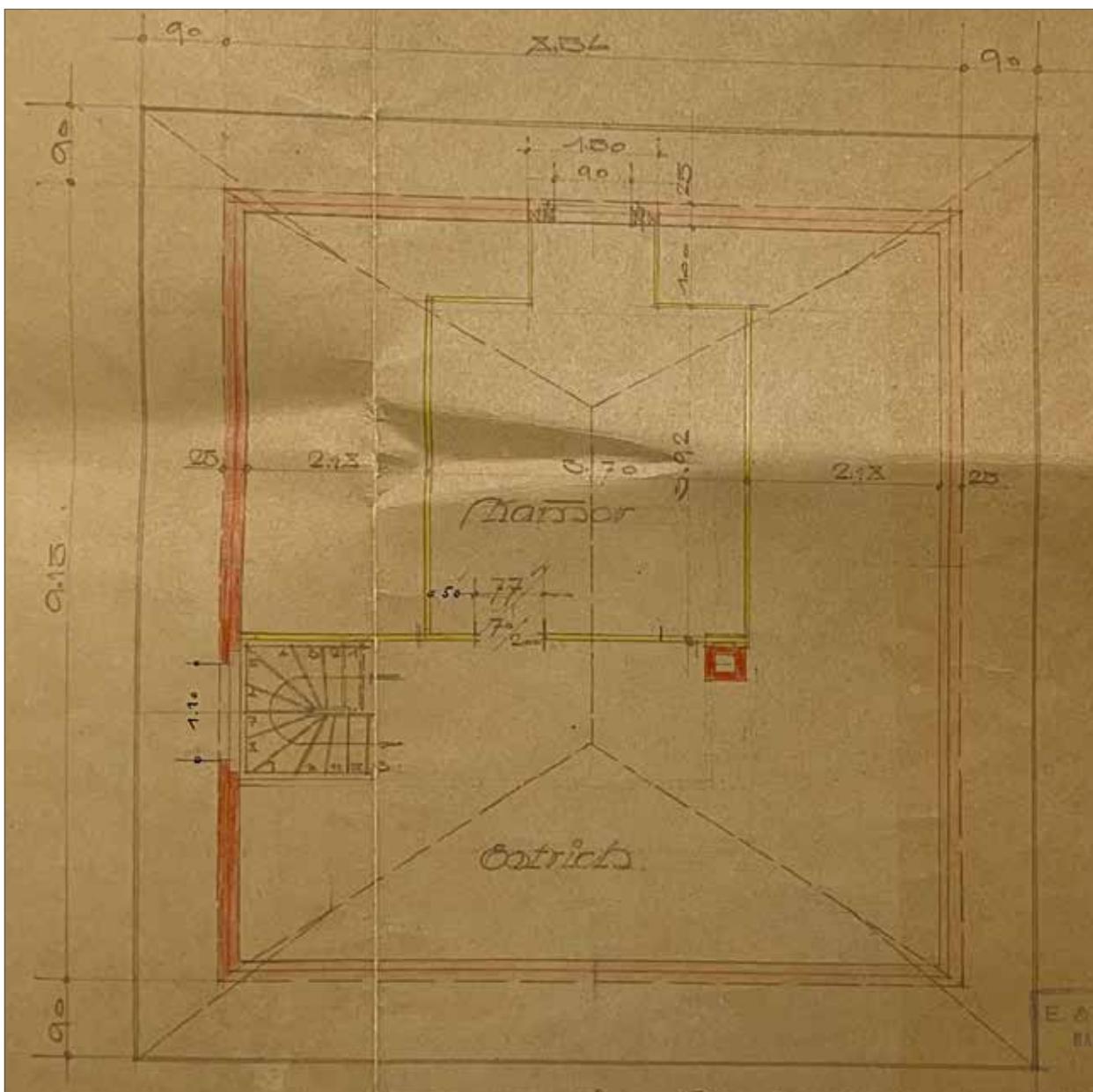


Obergeschoss



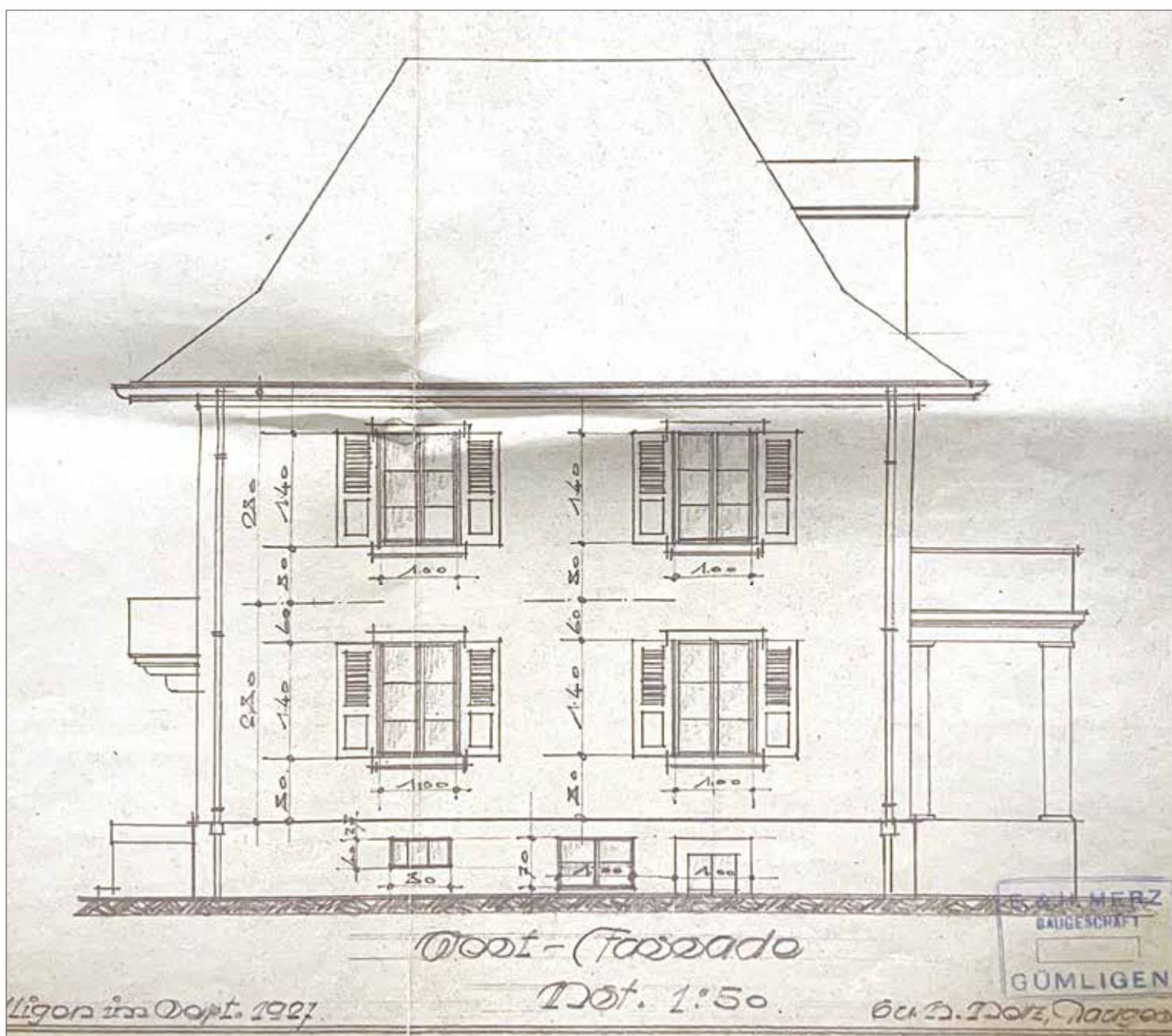


Dachgeschoss



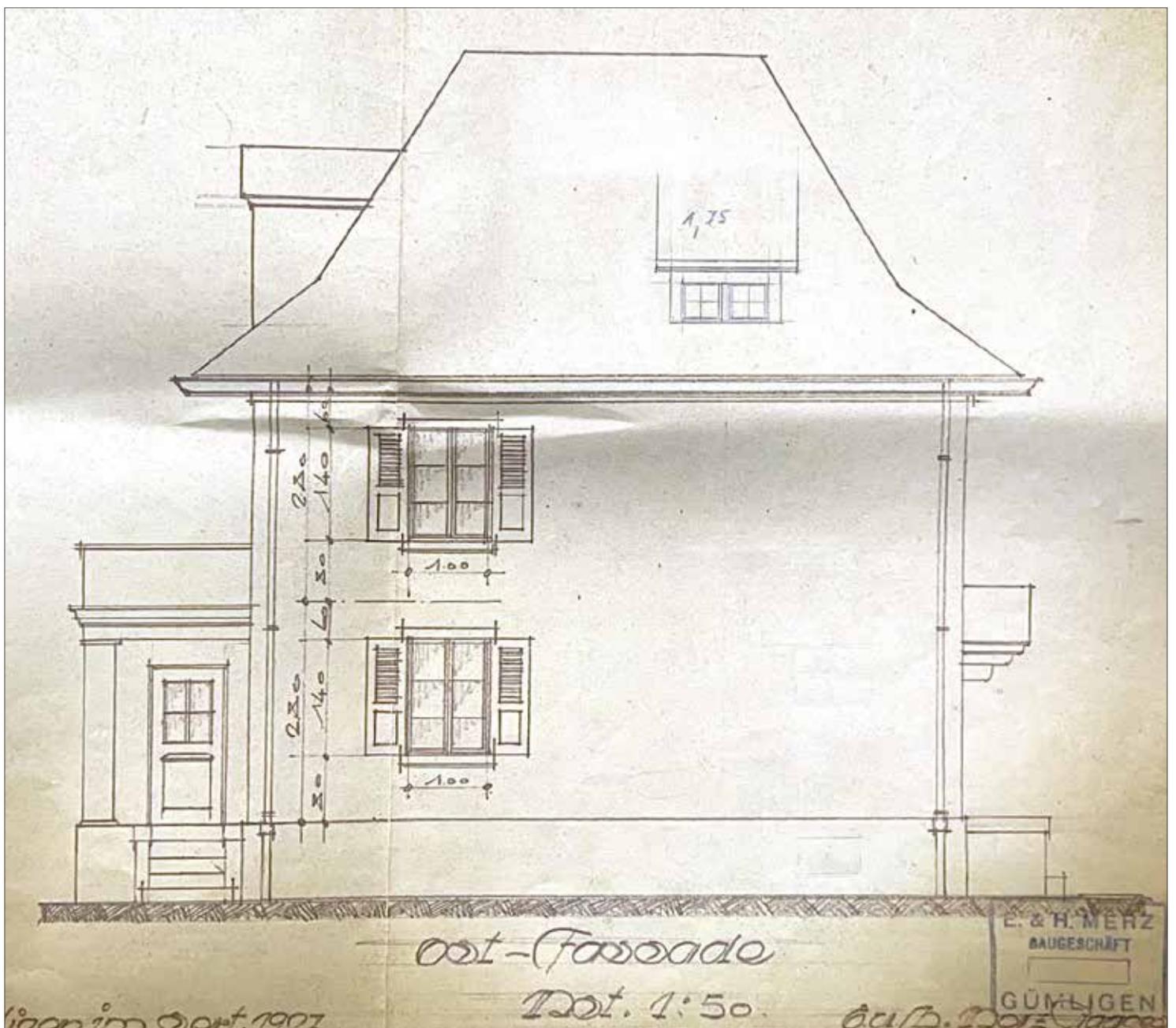


Fassade West



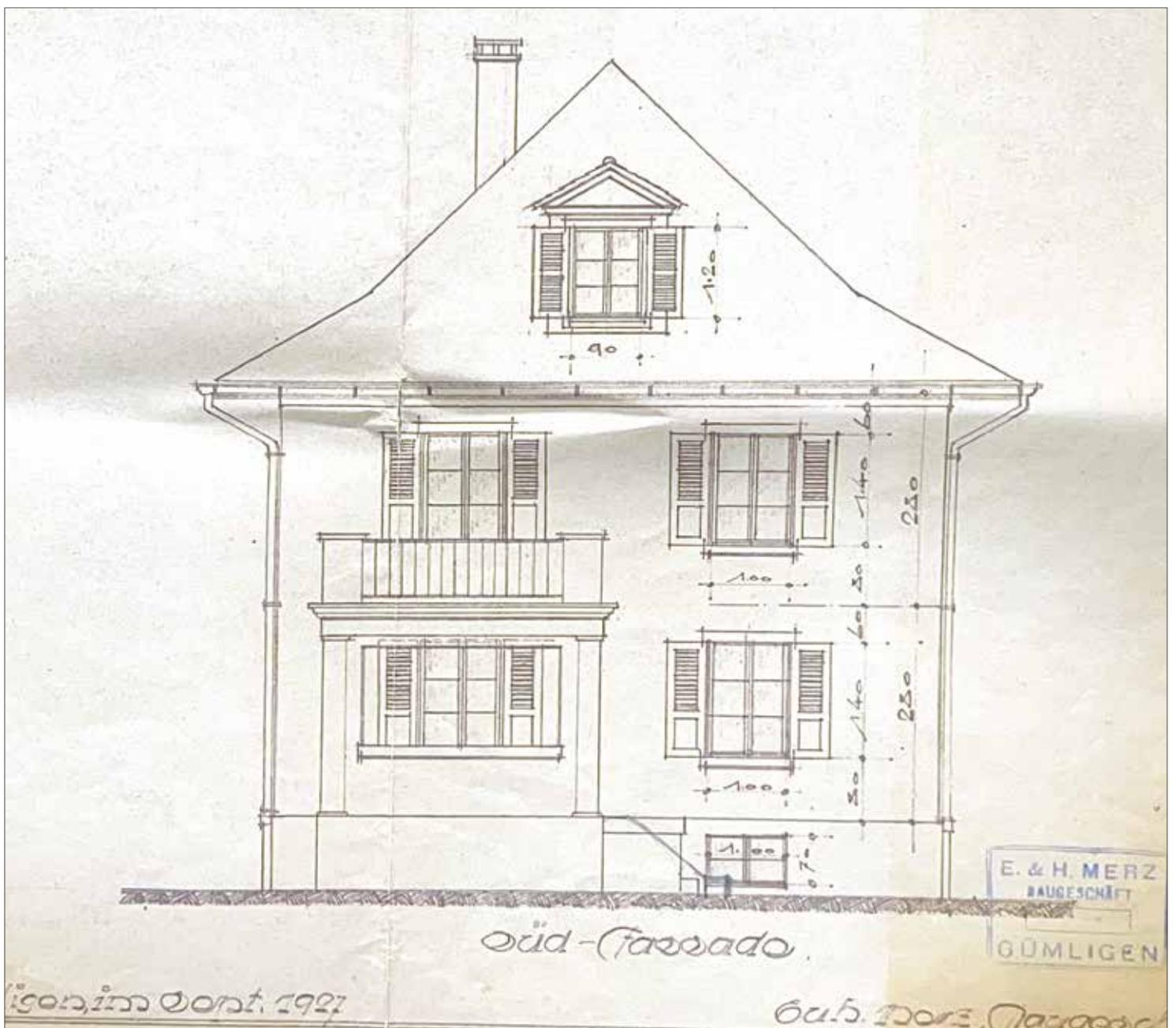


Fassade Ost



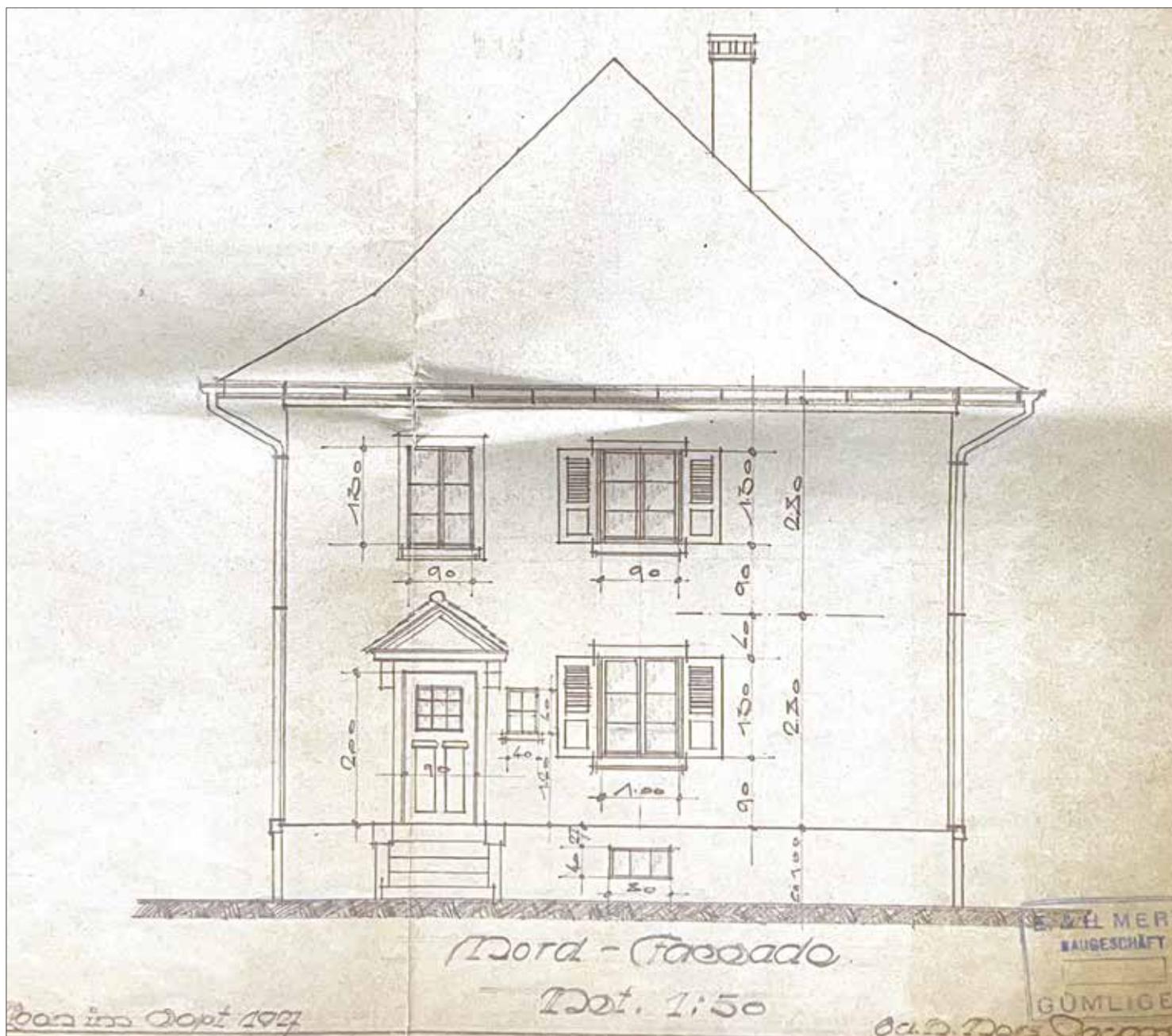


Fassade Süd





Fassade Nord





7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'360'000.-
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