



# 7.5-ZIMMER EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN IM LIEBEFELD





# 1 HIGHLIGHTS

- 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 726 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 22 m<sup>2</sup> Wintergarten

## Wohnhaus

Das freistehende Einfamilienhaus mit Baujahr 1950 liegt an zentraler Lage und doch mitten im Grünen im Liebefeld, Gemeinde Köniz. Das Gebäude verfügt über einen praktischen Grundriss sowie einem wunderbar grossen Garten mit zwei Sitzplätzen, schöner Grünfläche und Sicht Richtung Bern und Köniz. Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über ein praktisches Entrée mit sep.WC/Dusche sowie einer grossen Eingangshalle, wo sich auch das offene Treppenhaus befindet. Die halboffene Küche (9 m<sup>2</sup>) befindet sich im nordwestlichen Teil des Erdgeschosses. Der grosse offene Esszimmer- / Wohnbereich (37 m<sup>2</sup>) nimmt den gesamten südwestlichen Teil Richtung Garten ein. Vom Wohnbereich aus gelangt man zudem direkt in den Wintergarten (22 m<sup>2</sup>) und in den Garten. Das Erdgeschoss beherbergt zudem ein grosses Zimmer im Ostteil (27 m<sup>2</sup>), ebenfalls mit direktem Gartenausgang. Im ganzen Erdgeschoss ist wunderschöner kanadischer Ahornparkettboden verlegt. Im Obergeschoss befindet sich das Badezimmer mit schöner Eckbadewanne und Plattenboden in Parkettoptik (5 m<sup>2</sup>), zwei Schlafzimmer (20 und 16 m<sup>2</sup>) mit Laminatböden - eines mit Balkon auf der Nordwestseite - sowie ein Schlafzimmer / Büro (13 m<sup>2</sup>) mit Teppichboden sowie Zugang zur Terrasse auf der Südostseite. Bei der Treppe vom Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss befindet sich zudem eine praktische Estrichnische (11 m<sup>2</sup>).

Das Untergeschoss beherbergt zwei weitere beheizte Zimmer (19 und 13 m<sup>2</sup>), der Keller vorraum mit Sauna, einen Kellerraum, die Waschküche (mit Dusche und Gartenausgang) und den Heizungs- / Tankraum. Geheizt wird mit einer Ölheizung (2012). Die Wohnfläche beläuft sich auf total 190 m<sup>2</sup>. Das Haus sowie die Umgebung wurden laufend unterhalten (Details siehe Kap. Facts) und präsentieren sich in einem guten und gepflegten Zustand. Der Garten wurde sehr liebevoll und idyllisch gestaltet mit einem Sitzplatz vor dem Haus, einer grosszügigen Rasenfläche und einer Sitzecke unter dem Gartenpavillon. Zudem befindet sich ein grosser Baum am Rande des Gartens, welcher auch an heissen Tagen ein schönes Schattenplätzchen bietet. Ein Gartenhäusschen bietet zudem Stauraum für Gartengeräte / Gartenmöbel. Eine grosse Garage wie auch eine Parkplatzmöglichkeit auf dem Hausvorplatz befindet sich auf der Nordwestseite der Liegenschaft.

## Grundstück / Garten

Das Grundstück ist 726 m<sup>2</sup> gross und bietet eine wunderbare Aussicht Richtung Köniz und Bern. Der Hangweg ist eine ruhige Quartierstrasse und wird nur von Anwohnern befahren. Rund um das Haus erstreckt sich ein idyllischer Garten mit schönen Bäumen, Sträuchern und einem kleinen Gartenpavillon. Das sonnige Grundstück ist sorgfältig gepflegt lädt zum Verweilen ein. Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone (W), Bauklasse I (eingeschossige Bauweise).



# 2 FACTS

## Adresse

Hangweg 30, 3097 Liebefeld

## Richtpreis

CHF 1'790'000.-

## Übernahmetermin

nach Vereinbarung

## Grundbuch / Steuerwerte

Grundstücksnummer: 4'299  
Grundstücksfläche: 726 m<sup>2</sup>  
Amtlicher Wert: CHF 721'600.- (Steuerjahr 2020)  
Eigenmietwerte: CHF 21'260.- (Kanton/Gemeinde)  
CHF 25'030.- (Bund)

## Denkmalpflege

Kein Eintrag im kantonalen Bauinventar

## Altlasten Kataster / Gefahrenzone

Keine Einträge

## Zonenplan

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone, Bauklasse I (eingeschossige Bauweise).

## GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 933'100.-  
letzte Schätzung: 2014  
Kubatur: 1'053 m<sup>3</sup>

## Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Raumradiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler (Standort UG)

## Unterhaltsarbeiten

- 2019: Reparatur, Ersatz/Neuanstrich Fensterläden
- 2019: Sanierung Kanalisation
- 2014: Sanierung Garagenvorplatz
- 2013: Erneuerung Badezimmer 1.OG
- 2013: Sanierung Elektroinstallationen inkl. Schalter
- 2012: Ersatz Heizung und Oeltank
- 2008: Malerarbeiten Fassade Nord
- 2006: Ersatz Geländer Terrasse 1.OG
- 2006: Malerarbeiten Fassaden S, W, O und Vordach
- 2004: Ausbau Zimmer Sockelgeschoss
- 2003: Ersatz Fenster in zwei Zimmer OG, in Zimmer UG und Waschküche
- 1998/1999: Umbau Wohnzimmer, Sanierung Küche und Bad/WC EG, Ersatz Fenster + Bodenbeläge EG
- 1994: Ausbau Zimmer OG inkl. Ersatz Balkontüre
- 1995: Anbau Wintergarten und Zimmer UG
- 1950: Baujahr

## Grundpfandrechte

5 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 810'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.



# 3 LAGE

**Liebefeld** Liebefeld ist einer der 12 Ortsteile von Köniz und liegt nordöstlich des Zentrums. Das Quartier Liebefeld weist eine städtische und trotzdem ruhige Wohnqualität auf und zählt rund 6'000 Einwohner/innen. Der Ortsteil Liebefeld beherbergt viele Firmen, das Betriebsgebäude der BEKB und verschiedene Bundesämter wie z.B. das BAG. Liebefeld verfügt daher über viele Arbeitsplätze und ist somit auch eng mit der Stadt Bern verwoben. In Gehdistanz zur Liegenschaft liegt der Liebefeld-Park mit 36'000 m<sup>2</sup> Fläche, mit Bäumen, Wiesen, Promenaden, Spielplätzen und einem grossen Teich mit einem kleinen Restaurant, welches jeweils im Sommer geöffnet hat. Als Naherholungsgebiete bieten sich der Könizbergwald, der Steinhözlwald, das Blinzern-Plateau oder der Berner Hausberg Gurten an. Im Liebefeld befinden sich zudem die Vidmarhallen, ein attraktives kulturelles Zentrum mit Kunstateliers, Werkstätten, einer Konzerthalle und Arbeitsplätzen.

**Schulen / Einkaufen** In Gehdistanz zur Liegenschaft liegen mehrere Schulen; der Schulstandort Liebefeld Hessgut (Kindergarten und Primarschule) liegt in rund 900 m Entfernung. Der Schulstandort Liebefeld Steinhölzli (Oberstufenschule) liegt in rund 750 m Entfernung. Die Schule Spiegel (Kindergarten bis Oberstufenschule) liegt in rund 600 m Entfernung. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten z.B. der Steinhölzli Märkt in 400 m Distanz oder das Zentrum Köniz in rund 10 Gehminuten.





# 4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	Nr. 4299
Grundstückgrösse	726 m <sup>2</sup>
Dominierte Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Wegrecht z.G. Grundstücke Nr. 5749 und 5750 (1934)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine





# 5 IMPRESSIONEN



Garten- / Hausansicht



Hauszugang



Terrasse /  
Gartensitzplatz





Garten





Gartensitzplatz beim Haus



Treppe zum Garten



Hausansicht Quartierstrasse



Entrée



sep. WC/Dusche EG



Eingangshalle



Wohnzimmer





Wintergarten





Essbereich





Küche





Schlafzimmer EG  
mit Gartenzugang





Schlafzimmer 1  
mit Balkon





Balkon





Schlafzimmer 2





Schlafzimmer 3  
mit Terrasse





Terrasse





Badezimmer



Gang 1.OG



Zimmer 1  
im UG





Zimmer 2  
im UG





Kellervorraum



Sauna



Waschküche



Tankraum



Heizungsraum

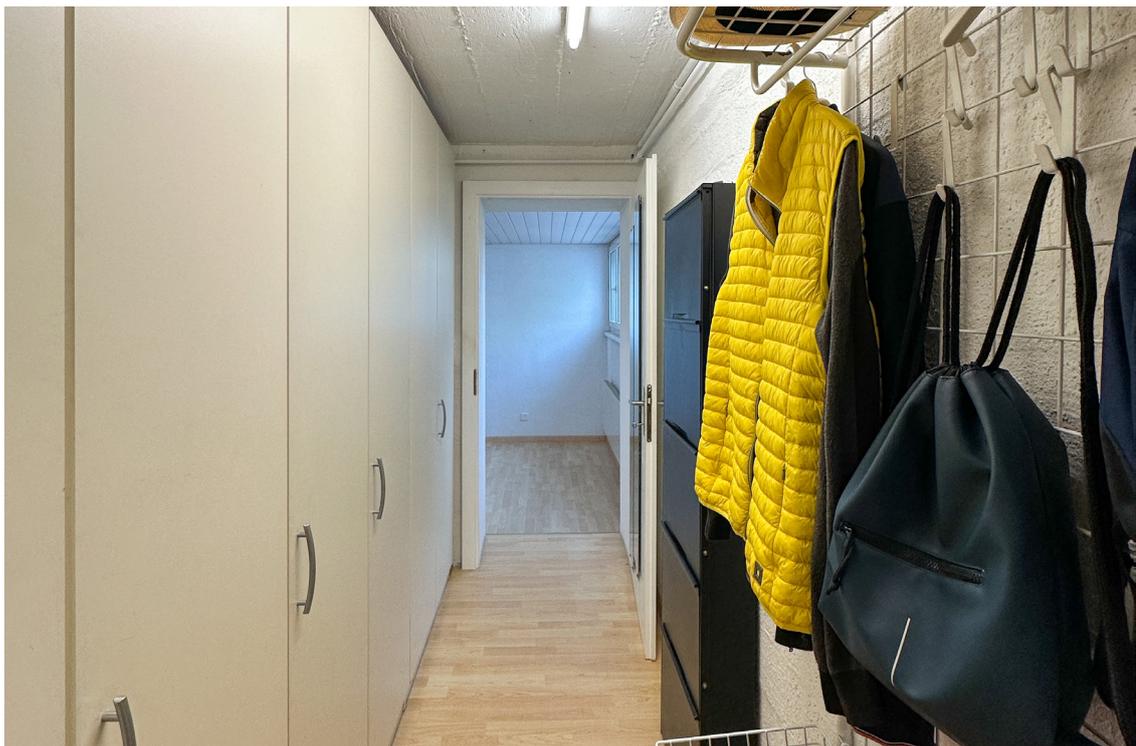




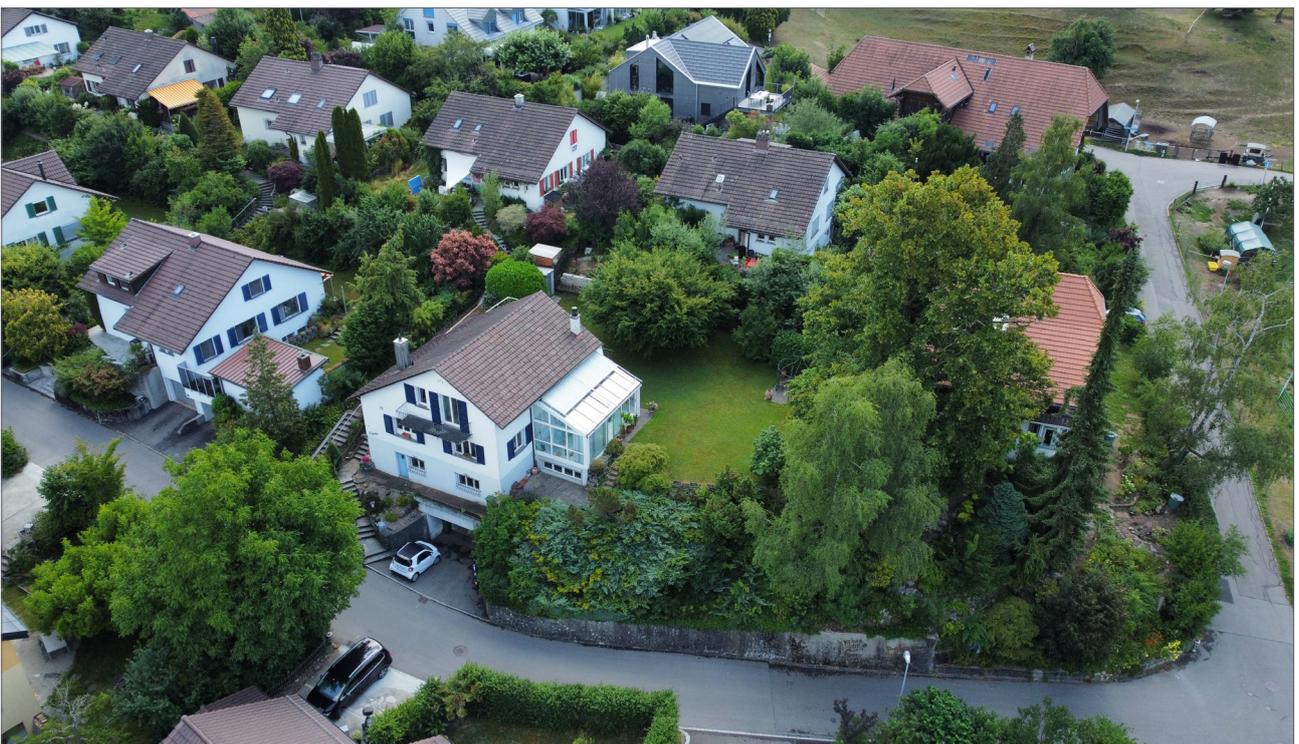
Kellerbereich



Gang zu  
Zimmer 2

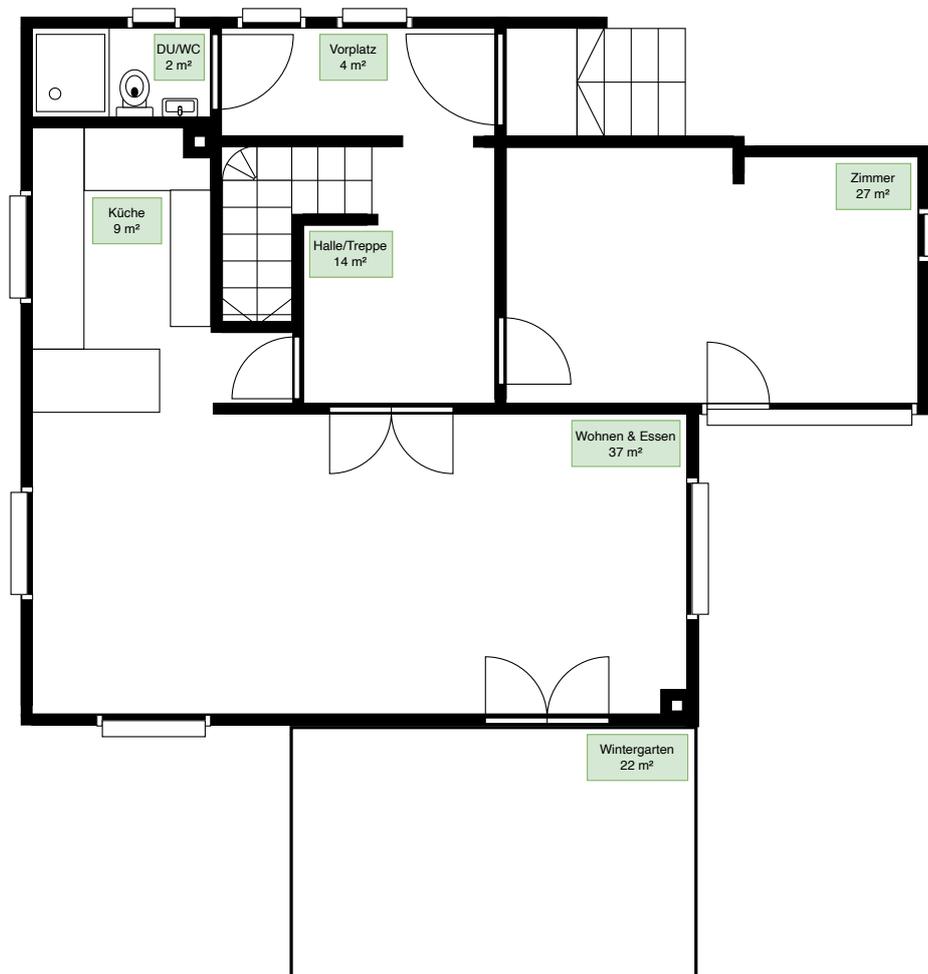




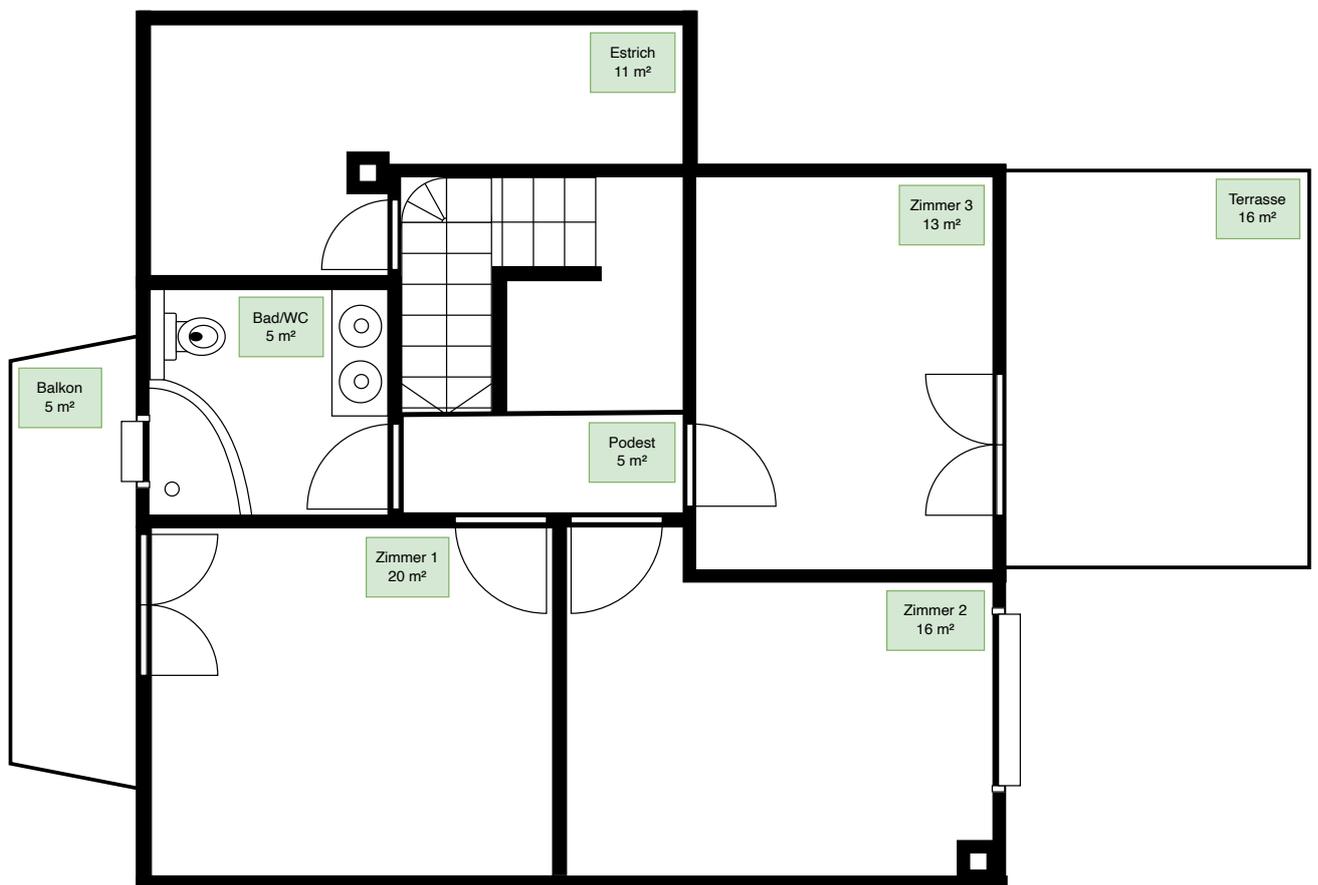




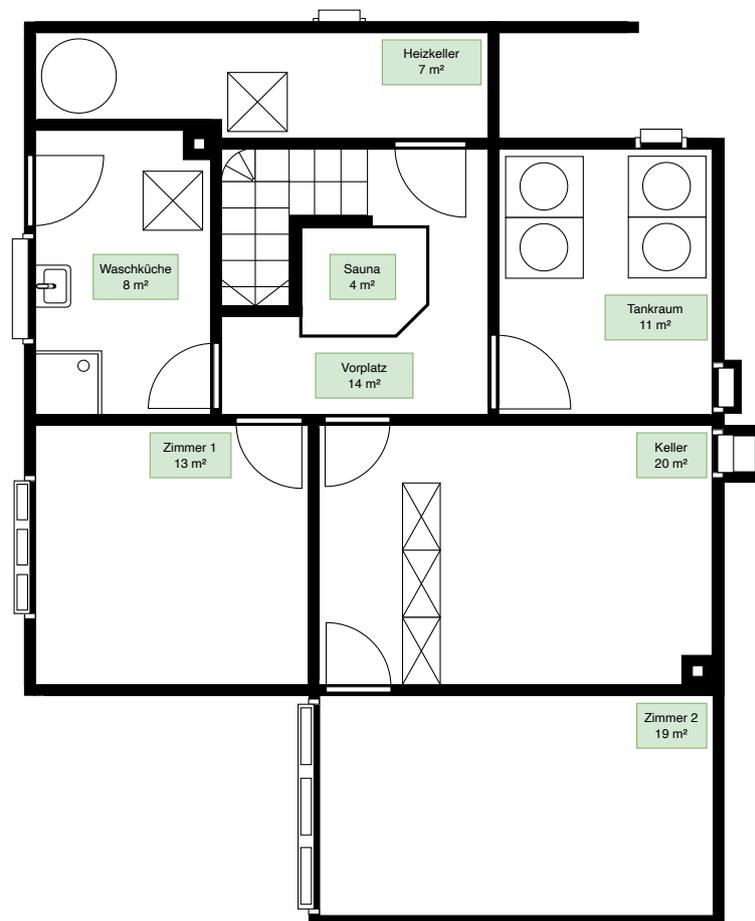
# 6 GRUNDRISSE



Grundriss EG



Grundriss OG



## Grundriss UG



# 7 KONTAKT

Richtpreis CHF 1'790'000.-  
Kontakt Michel Wyss  
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