



# EIGENHEIM MIT GROSSEM GARTEN AUSBAUPOTENTIAL VORHANDEN



wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH



# 1 HIGHLIGHTS

92 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 22 m<sup>2</sup> Wintergarten

647 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

---

Wohnhaus	<p>Das freistehende Wohnhaus mit Baujahr 1966 liegt im Weiler Rizenbach (Gemeinde Ferenbalm) inmitten malerischer Landschaft. Das Gebäude ist eingeschossig mit einem massiven Sockelgeschoss (Tiefparterre) und einem Obergeschoss mit freundlicher hellroter Fassade sowie einem leicht geneigten Satteldach. Der Zugang zum Hochparterre erfolgt via gedecktem Treppenaufgang auf der Nordwestseite bei der Garagenzufahrt. Der Grundriss ist modern und praktisch mit einem grossen zentralen Eingangs-/Wohnbereich (31 m<sup>2</sup>) mit Cheminée, einem Essraum (19 m<sup>2</sup>) mit grosser Fensterfront Richtung Garten sowie Durchreiche zur Küche, einer Nasszelle (Lavabo, WC und Dusche) sowie zwei separaten Zimmern (16 und 14 m<sup>2</sup>). Eines der Zimmer liegt im Tiefparterre (über Terrain).</p> <p>Die Küche könnte zum Essraum hin geöffnet werden und so ein neuer Küchen-/Wohnbereich von 26 m<sup>2</sup> Fläche geschaffen werden. Ein Highlight dieser Liegenschaft ist zudem der grosszügige Wintergarten (22 m<sup>2</sup>), der via Wohnraum erreichbar ist. Die Wohnfläche beläuft sich auf total 92 m<sup>2</sup> (ohne Wintergarten).</p> <p>Im Tiefparterre befinden sich neben dem beheizten Zimmer die Waschküche (14 m<sup>2</sup>), der Heizungs- und Tankraum, ein Kellerraum mit Naturboden (10 m<sup>2</sup>), eine Werkstatt (7 m<sup>2</sup>) und die Garage. Geheizt wird mit einer Ölheizung (Tankfassung 4'000 Liter), die Verteilung erfolgt mittels Radiatoren.</p> <p>Neben der Garage im Wohnhaus selbst verfügt die Liegenschaft noch über ein zusätzliches Garagengebäude neben dem Hauseingang. Die separate Garage ist sehr geräumig und bietet zudem Platz für Gartenwerkzeuge etc.</p>
Grundstück	<p>Der schöne Garten erstreckt sich rund ums Haus sowie vor allem auf der Südseite des Gebäudes. Der südliche Gartenbereich ist rund 300 m<sup>2</sup> gross und besteht aus einem leicht erhöhten befestigten Sitzplatz vor dem Wintergarten, einer grossen Grünfläche, Pflanzbeeten, schönen Sträuchern und Bäumen sowie blickdichter Hecke auf der West- sowie der Ostseite des Grundstückes. Das Grundstück verfügt noch über Ausbaupotential, da in dieser Zone (Wohnzone 2) zweigeschossige Bauten zugelassen sind und das bestehende Gebäude nur ein Vollgeschoss aufweist. Zudem ist auch der grosse Grenzabstand (mind. 8 m) nicht ausgenutzt (grosser Grenzabstand heute: 13 m). Es besteht also die Möglichkeit einer Aufstockung oder eines Anbaus an das bestehende Gebäude.</p>



# 2 FACTS

## Adresse

Neuenburgstrasse 12, 3206 Rizenbach

## Grundbuch

Grundstücksnummer: 2528  
Grundstücksfläche: 647 m<sup>2</sup>  
Amtlicher Wert: CHF 328'400.-  
(Steuerjahr 2020)

## Gebäudeversicherung / Kubatur

Versicherungswert: CHF 597'200.-  
letzte Schätzung: 1999  
Kubatur: 735 m<sup>3</sup>

## Grundpfandrechte

4 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 200'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

## Unterhaltsarbeiten

1966: Baujahr  
1978: Neugestaltung Grundriss (Zusammenlegung zwei Zimmer zu grossem Wohnraum) Ersatz Bodenplatten / Laminat  
1985: Anbau Wintergarten inkl. befestigtem Aussensitzplatz. Küchen- und Nasszellenanierung  
1999: Sanierung Hauszugang (Treppe und Geländer), Ersatz Fensterläden und Teilersatz Fenster, Sanierung und Isolation Nord- und Westfassade  
2010: Innensanierung: Malerarbeiten ganzes Haus, Ersatz Waschmaschine/Tumbler  
2020: Ersatz Kühlschrank

## Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung (Tankfassung 4'000L), Verteilung mittels Raumradiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort Heizungsraum UG

## Wohnzone - 2 Geschosse zugelassen

Die Liegenschaft liegt in der Wohnzone 2. Vorbehalten sind Wohnnutzungen sowie stilles Gewerbe, das die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. Es gelten folgende baurechtlichen Bestimmungen:

- kleiner Grenzabstand: mind. 4 m
- grosser Grenzabstand: mind. 8 m
- Gebäudelänge: 30 m
- Gebäudebreite: max. 15 m
- Gebäudehöhe: max. 12 m
- Vollgeschosszahl: max. 2

Auf diesem Grundstück sind also zweigeschossige Bauten zugelassen, das bestehende Gebäude weist nur ein Vollgeschoss auf. Auch bezüglich Grenzabständen besteht noch Ausbaupotential.

## Jährliche Kosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'000.-\*
  - Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 4'000.-\*
  - Liegenschaftssteuer: CHF 328.-
- \* Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt



# 3 LAGE

**Rizenbach** Rizenbach ist ein ruhiger und malerischer Weiler in der Gemeinde Ferenbalm im Kanton Bern. Ferenbalm liegt auf dem Plateau zwischen den Flüssen Saane und Biberen rund 20 km westlich von Bern, 10 km östlich von Murten, 6 km nördlich von Laupen und 5 km südlich von Kerzers. Der kleine Ort ist sehr idyllisch umgeben von Natur; wandern oder biken kann man direkt vor der Haustüre. Zum Beispiel ist der nahe Schwarzwassergraben ein beliebter Wanderweg in der Region. Auch die schönen Naherholungsgebiete rund um den Murten- und Wohlensee sowie der Flüsse Saane und Aare befinden sich in der näheren Umgebung. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rizenbach, Ofenhausstrasse“ befindet sich in 260 m Distanz. Der Bahnhof Gümmenen liegt 900 m von der Liegenschaft entfernt. Im Halbstundentakt fährt ein Zug nach Bern (20 Fahrminuten) und dreimal in der Stunde nach Murten (22 Fahrminuten). Die nächstgelegene Autobahnauffahrt „Kerzers“ liegt in rund 5 km Entfernung.

**Schulen / Einkauf** Der Schulstandort „Vogelbuch“ befindet sich in 600 m Distanz und bietet die Stufen Kindergarten bis 6. Klasse an. Die nächstgelegenen Oberstufenschulen befindet sich in Laupen oder Kerzers. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten bieten die benachbarten Orte Mühleberg (3 km), Kerzers (5 km) oder Laupen (6 km). Im Nachbarweiler Biberen gibt es eine Metzgerei, eine Bäckerei und ein Restaurant.







# 5 IMPRESSIONEN







wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH







wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH





wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH













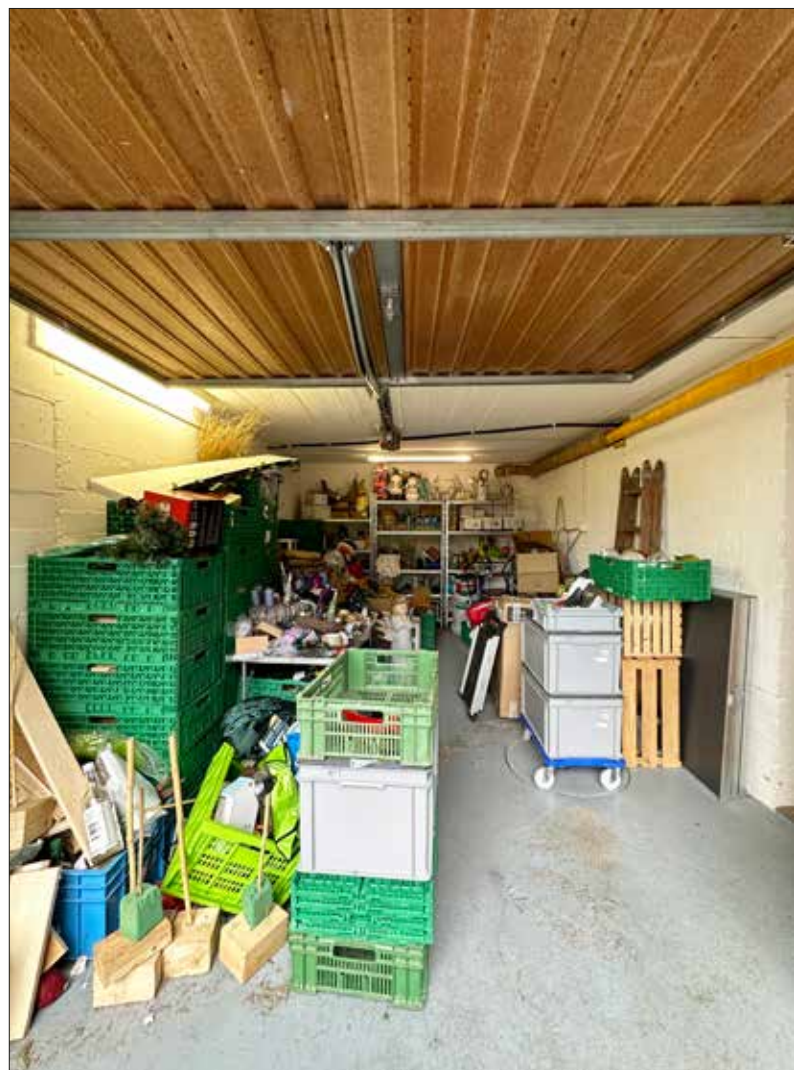


















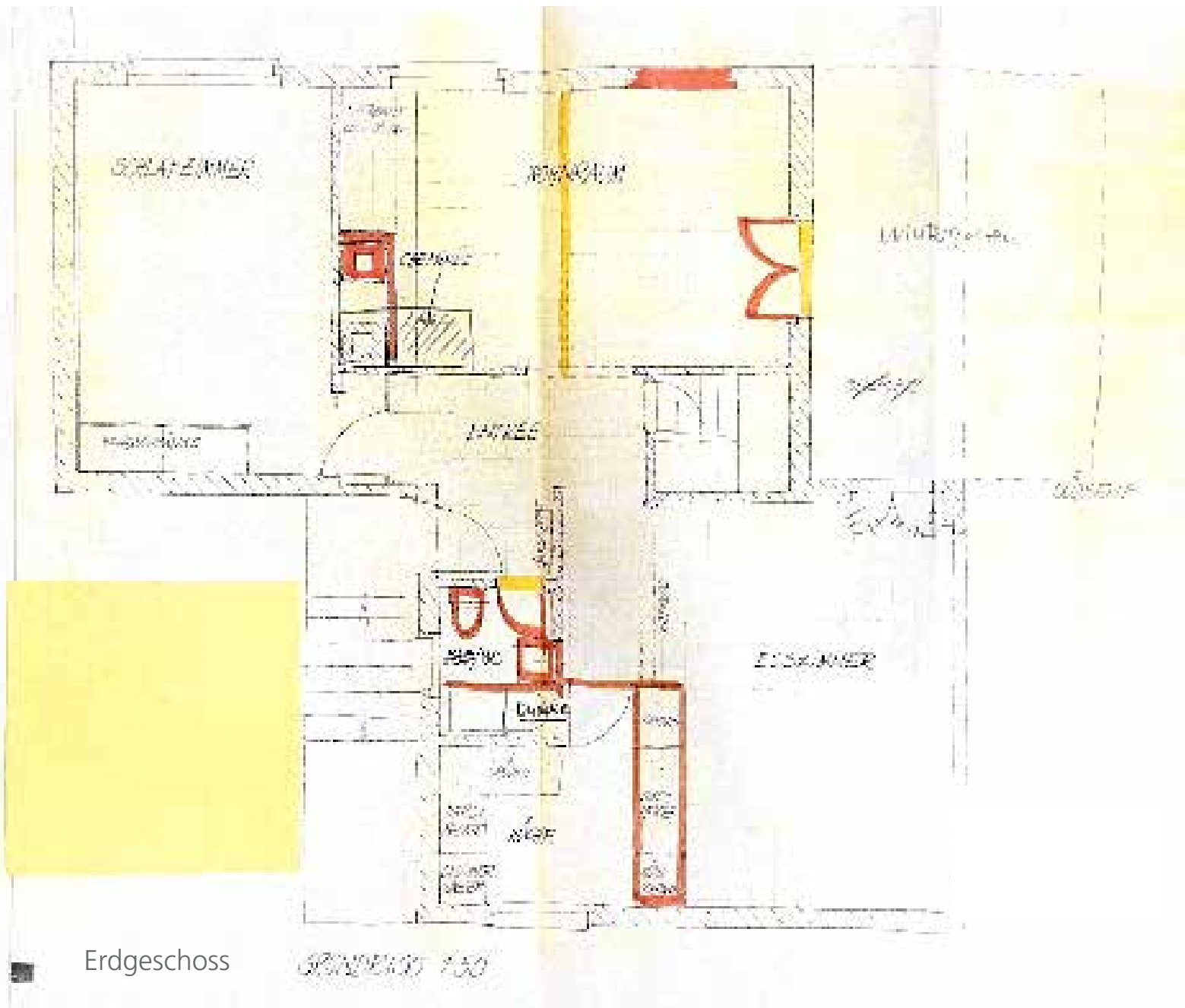






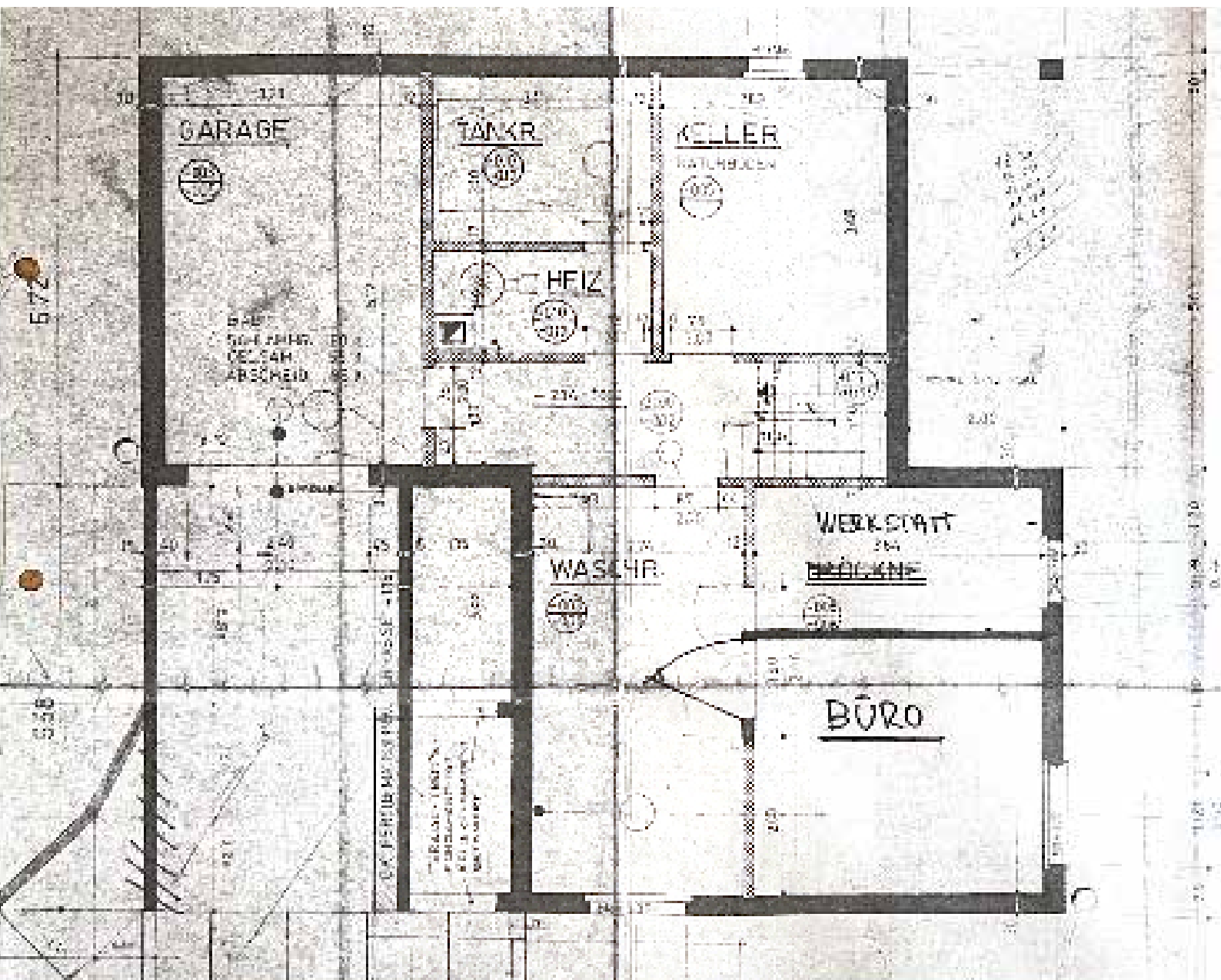


# 6 PLÄNE



Erdgeschoss

GRUNDRISS 1:50



Untergeschoss



# 7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 590'000.-
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