



GERÄUMIGE GALERIEWOHNUNG IN HISTORISCHEM RÄBIHUS



wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH



1 HIGHLIGHTS

148 m² Wohnfläche

ca. 15 m² Aussensitzplatz sowie Mitbenutzung gesamte Umgebung

2 Einstellhallenplätze

Eigentums- wohnung

Zum Verkauf steht eine wunderbar geräumige Wohnung auf drei Geschossen im historischen Räbihus in Belp in Gehdistanz zum Bahnhof (200 m). Die Wohnung verfügt über 4.5 Zimmer und eine Nasszelle mit insgesamt 148 m² Wohnfläche. Das historische und denkmalgeschützte Räbihus gehörte einst zum Landsitz Oberried und wurde 1979/1980 gesamtsaniert und in 6 Wohnungen aufgeteilt. Heute ist es ein gut funktionierendes 6-Parteien-Gebäude mit gemeinsamer Einstellhalle / Veloabstellplatz sowie gemeinsam genutzter Umgebung (1'936 m²). Die Wohnung liegt im nordwestlichen Gebäudeteil im Ober-, Dach- und Galeriegeschoss. Sie verfügt über einen ansprechenden Grundriss; im Obergeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit praktischem Reduit, ein Badezimmer und drei Schlafzimmer (9, 10 und 17 m²) (total Wohnfläche Obergeschoss: 63 m²). Das Dachgeschoss beherbergt die halboffene Küche; der Küchenbereich ist durch einen Küchenschrank vom vorderen Ess-/Wohnbereich abgetrennt (total Wohnfläche Dachgeschoss: 63 m²). Der Wohnbereich verfügt zudem über ein offenes Cheminée. Die Galerie befindet sich über dem westlichen Teil des Dachgeschosses und liegt unter dem Dachgiebel (total Wohnfläche Galerie: 22 m²). Der östliche Teil des Dachgeschosses ist bis zum Dachgiebel offen, was der gesamten Wohnung eine luftige und grosszügige Wohnatmosphäre verleiht. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil im Erdgeschoss sowie zwei Einstellhallenplätze.

Stockwerk- eigentümer- gemeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Räbihus wurde 1983 begründet und besteht aus insgesamt 6 Wohneinheiten, einer Waschküche und einem Hobbyraum im Erdgeschoss, einer gemeinsamen Einstellhalle mit 11 Plätzen und einem Veloabstellplatz sowie einer grossen gemeinsamen Umgebung (1'936 m²) mit Sitzplätzen, Pflanzbeeten, einem eigenen Brunnen (Quellrecht) und Besucherparkplätzen. Geheizt wird mit einer Holzschneitzelheizung. Die Gemeinschaft äufnet zwei Erneuerungsfonds, einen für das Wohngebäude (Stand: CHF 43'775.-) und einen für die Einstellhalle (Stand: CHF 14'728.-).

denkmal- geschütztes Räbihus

Das historische Räbihus wurde in der Mitte des 18. Jahrhunderts erbaut und war die ehemalige die Scheune (genannt die Räbischeune) des Landsitzes Oberried, der auch heute noch existiert (Seftigenstrasse 120). Der südöstliche Gebäudeteil diente als Bauernhaus mit der heute noch schön erhaltenen verputzten Frontfassade mit Sandsteinsimsen, der nordwestliche Teil als Ökonomiegebäude. Das Gebäude wurde auch beim Umbau 1980 zu Eigentumswohnungen schön erhalten. Die ehemalige Scheuneneinfahrt ist heute der gemeinschaftliche Hauszugang mit Zugang zur Waschküche, zum Hobbyraum sowie zur Heizung.



2 FACTS

Adresse

Oberriedweg 17, 3123 Belp

Richtpreis

CHF 750'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 936 (Stammgrundstück STWEG)
GS Nr. 936-3 (Eigentumswohnung)
Wertquote: 154 / 1'000
GS Nr. 936-7 (Stammgrundstück EH)
GS Nr. 936-7-8 (Einstellhallenplatz Nr. 8)
Wertquote: 1 / 11
GS Nr. 936-7-10 (Einstellhallenplatz Nr. 10)
Wertquote: 1 / 11

Amtliche Werte

CHF 337'820.- (Steuerjahr 2020) Wohnung
CHF 15'210.- (Steuerjahr 2020) pro EHP

Eigenmietwert

Da die Wohnung vermietet ist, besteht kein Eigenmietwert. Der Eigenmietwert wird bei selbstbewohntem Eigentum von der Steuerverwaltung neu festgesetzt. Informationen zum Mietverhältnis geben wir gerne bei konkretem Interesse bekannt.

Betriebs-/Nebenkosten

- Betriebskosten Wohnung: CHF 3'000.-
- Heiz-/Nebenkosten Wohnung: CHF 3'000.-
- Betriebs-/Nebenkosten EHP's: CHF 500.-
--> Total pro Jahr: CHF 6'500.-

Heizsystem

Holzsplitheizung, Verteilung mittels Bodenheizung, zusätzlich Cheminée im Wohnraum (DG). Warmwasserproduktion: dezentrale Boiler

Erneuerungsfonds per 31.12.2022

Stand Erneuerungsfonds Haus: CHF 43'775.-
Anteil Wohnung: CHF 6'741.-
Stand Erneuerungsfonds EH: CHF 14'728.-
Anteil beide EHP's: CHF 2'678.-

Grundpfandrechte

Es besteht ein Namen-Papier-Schuldbrief über CHF 270'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Unterhaltsarbeiten

ca. 1750: Baujahr
1980: Gesamtanierung Gebäude inkl. Aufteilung in Wohnungen / Stockwerkeigentum geplant: Fassadensanierung.

Denkmalpflege

Gesamte Liegenschaft ist im Bauinventar des Kantons Bern als schützenswertes Gebäude (K-Objekt) aufgeführt.



3 LAGE

Belp ist eine Gemeinde mit knapp 12'000 Einwohnern und liegt am Eingang des Gürbetals, 10 km von Bern entfernt. Belp verbindet die Vorteile der Zentrumsnähe mit den Vorzügen einer immer noch eher ländlich geprägten Gemeinde mit vielen Naherholungsgebieten, wie z.B. der Aare, der Gürbe sowie dem Belpberg. Belp verfügt mit der Aare-Auenlandschaft ausserdem über ein schweizweit einzigartiges Naturschutzgebiet. Mit den beiden Bahnhöfen „Steinbach“ und „Belp“ sowie dem Ortsbus ist Belp ideal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mit der S4 ist Bern in 13 und Thun in 28 Fahrminuten erreichbar. Ab dem 3.5 km entfernten Flughafen Belp können ausserdem ganz bequem verschiedene Destinationen erreicht werden.

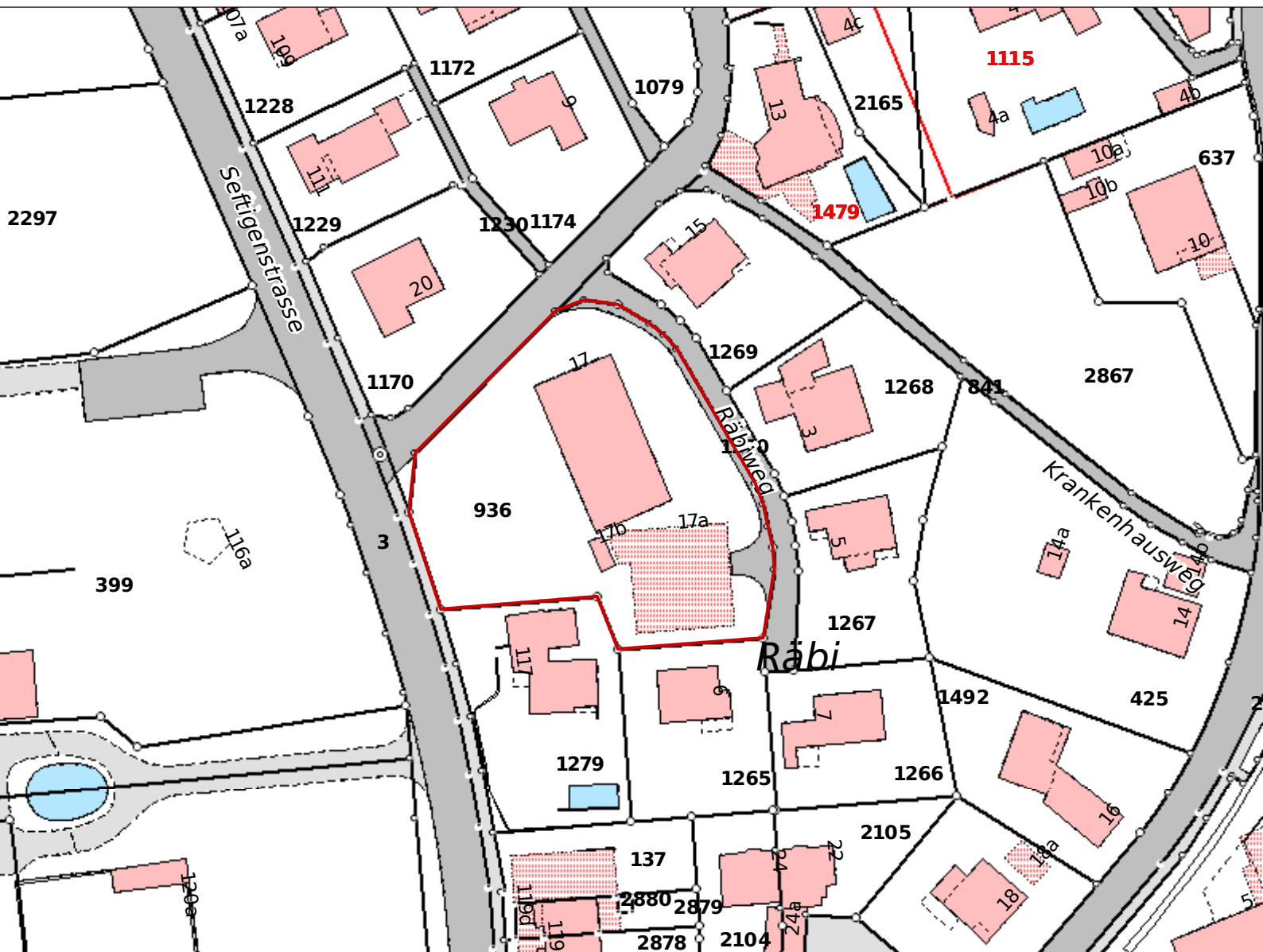
Belp bietet ein vielfältiges Vereinsleben sowie ein reichhaltiges Sportangebot mit Freibad, Sporthallen und Fitnesscenter. Die Liegenschaft liegt ca. 200 m vom Bahnhof Belp entfernt (S-Bahnlinie, sowie mehrere Buslinien). Das Zentrum mit Coop, Post, Coiffeur, Schloss und diversen weiteren Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in rund 450 m Entfernung. Die Autobahneinfahrt „Rubigen“ auf die A2 ist ca. 4 km entfernt. Der Kindergarten „Scheuermatt“ (E) liegt in 600 m Entfernung, das Primarschulhaus „Dorf“ (F) in ebenfalls 600 m Entfernung und das Oberstufenzentrum Belp in 1 km Entfernung zur Liegenschaft.





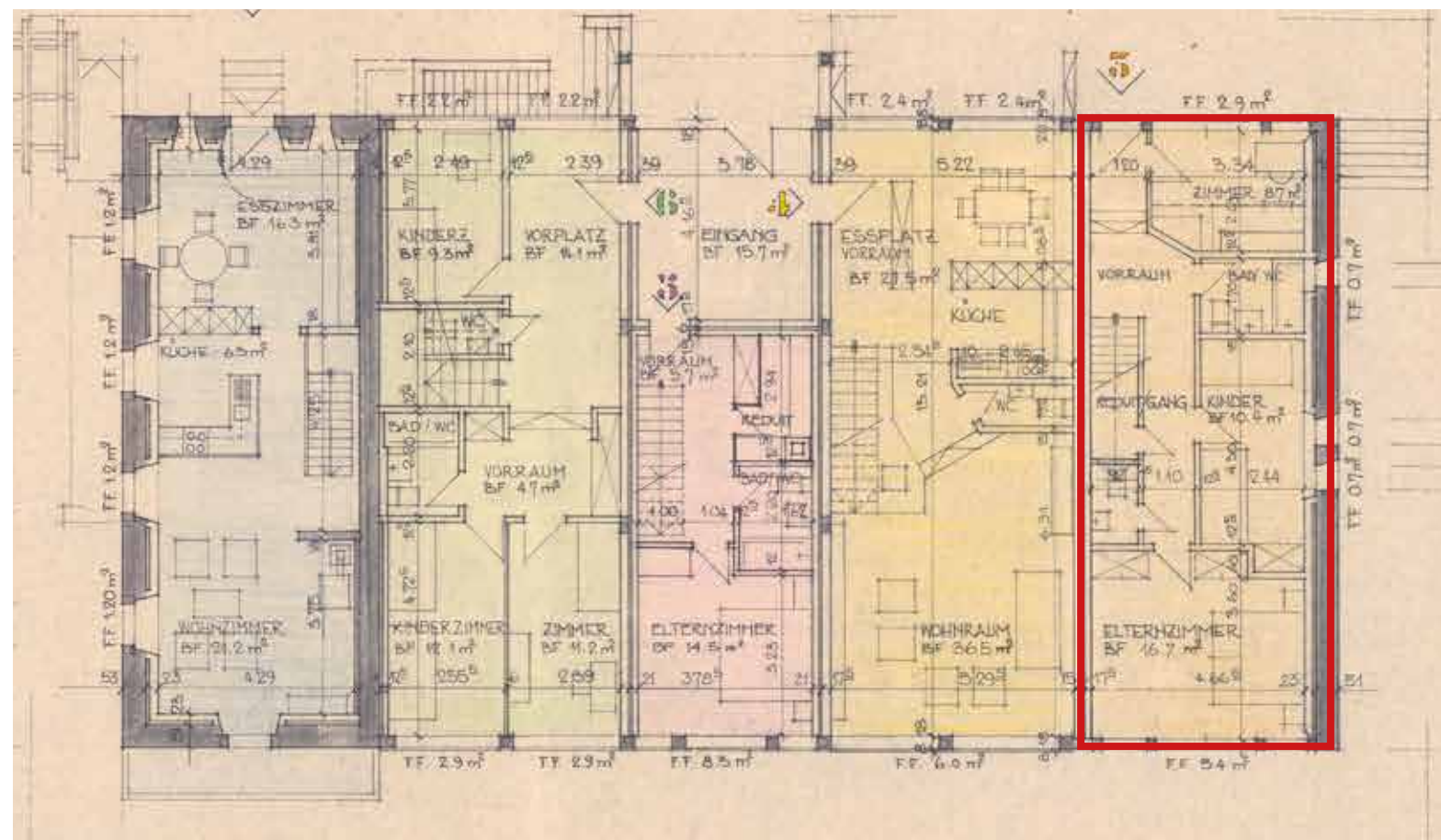
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern	Nr. 936 (Stammgrundstück) Nr. 936-3 (4.5-Zimmerwohnung im Obergeschoss, Dachgeschoss und Galeriegeschoss mit Nebenräumen) Nr. 936-7 (Stammgrundstück Einstellhalle) Nr. 936-7-8 und 936-7-10 (zwei Einstellhallenplätze)
Wertquoten	154 / 1'000 (Wertquote 4.5-Zimmerwohnung) 84 / 1'000 (Wertquote Einstellhalle) 1/11 Miteigentumsanteil pro Einstellhallenplatz
Dominierte Grundstücke	Wohnung: GS Nr. 845, Anteil 167 / 1'000 Stammgrundstück: GS Nr. 1'270, Anteil 3/12
Anmerkungen	- Stammgrundstück: Stockwerkanteile verpfändet (1981) - Wohnung: Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (1983) - Einstellhalle: Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes (1981)
Dienstbarkeiten	Stammgrundstück: - (R) Brunnenleitung zul. div. GS (1899, 1905, 1941) - (R) Wegrecht zul. GS Nr. 396 (1909) - (L) Abwasserrecht zug. GS Nr. 637 (1909) - (R) Abwasserleitung zul. GS Nr. 637 und 2867 (1909, 1951) - (L) Wasserbezugsrecht zug. GS Nr. 151 (1911) - (R) Brunnleitung zul. GS Nr. 204 und 205 (1912) - (R) Quellenrecht zul. GS Nr. 146 (1912) - (L+R) Bau- und Gewerbebeschränkung zug./zul div. GS (1951, 1952,) - (R) Kanalisationsleitung zul. div. GS (1951, 1956) - (L) Wendeplatzrecht zug. GS Nr. 1270 (1951) - (L) Zugangsrecht zug. GS Nr. 132 (1986) Wohnung: keine Einstellhalle: keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	- Stammgrundstück: keine - Wohnung: keine - Einstellhalle: Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes (1981)

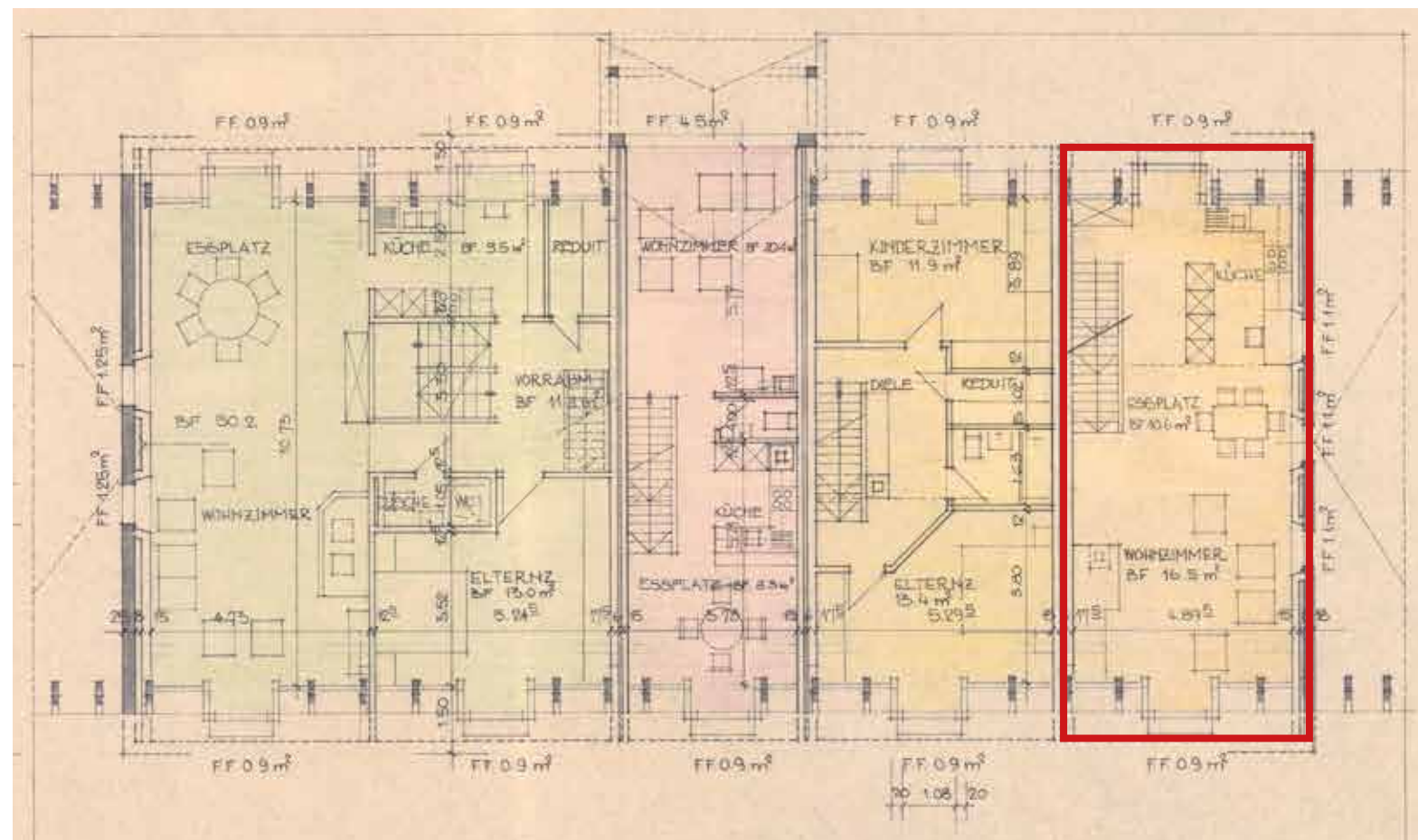




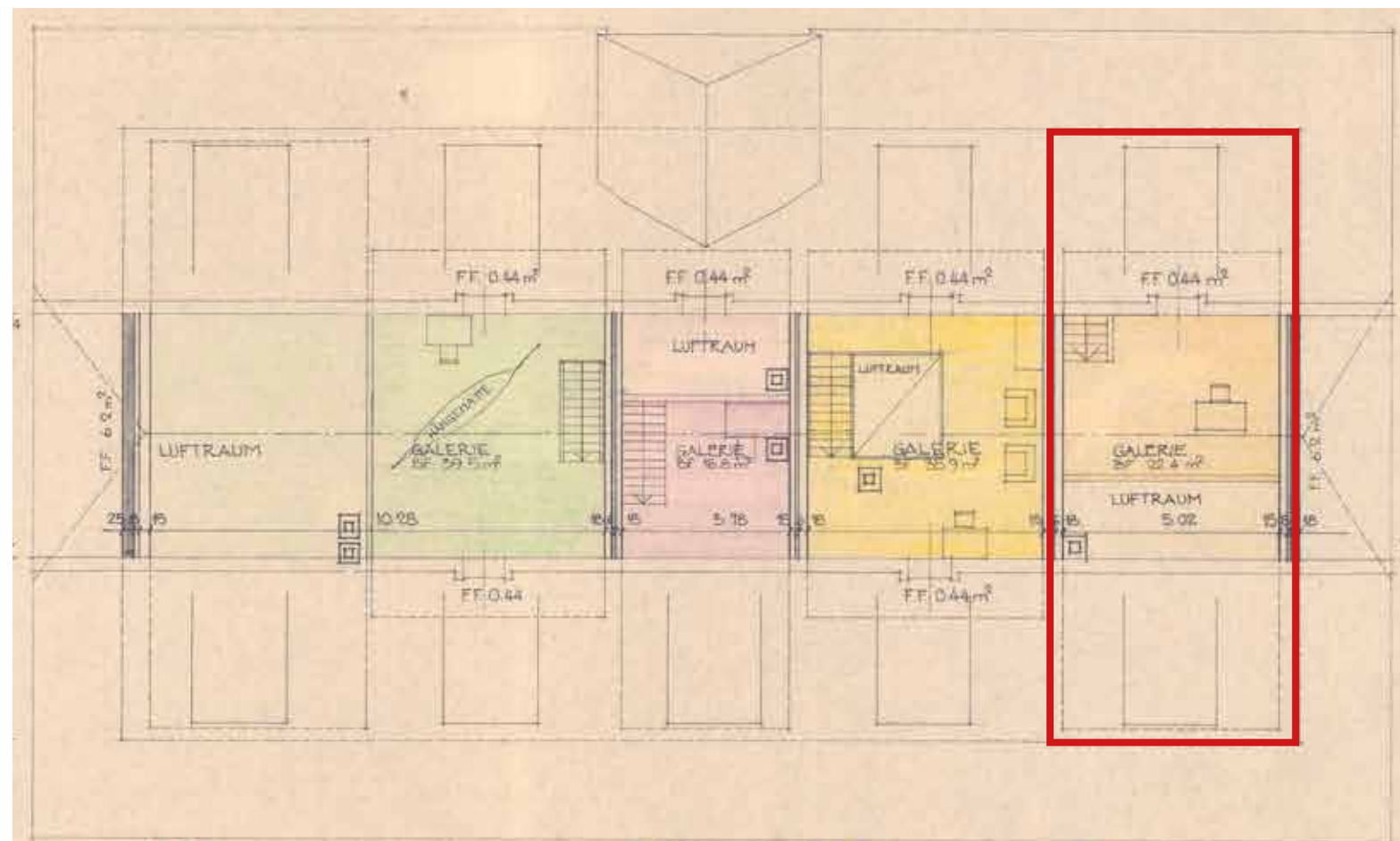
5 PLÄNE



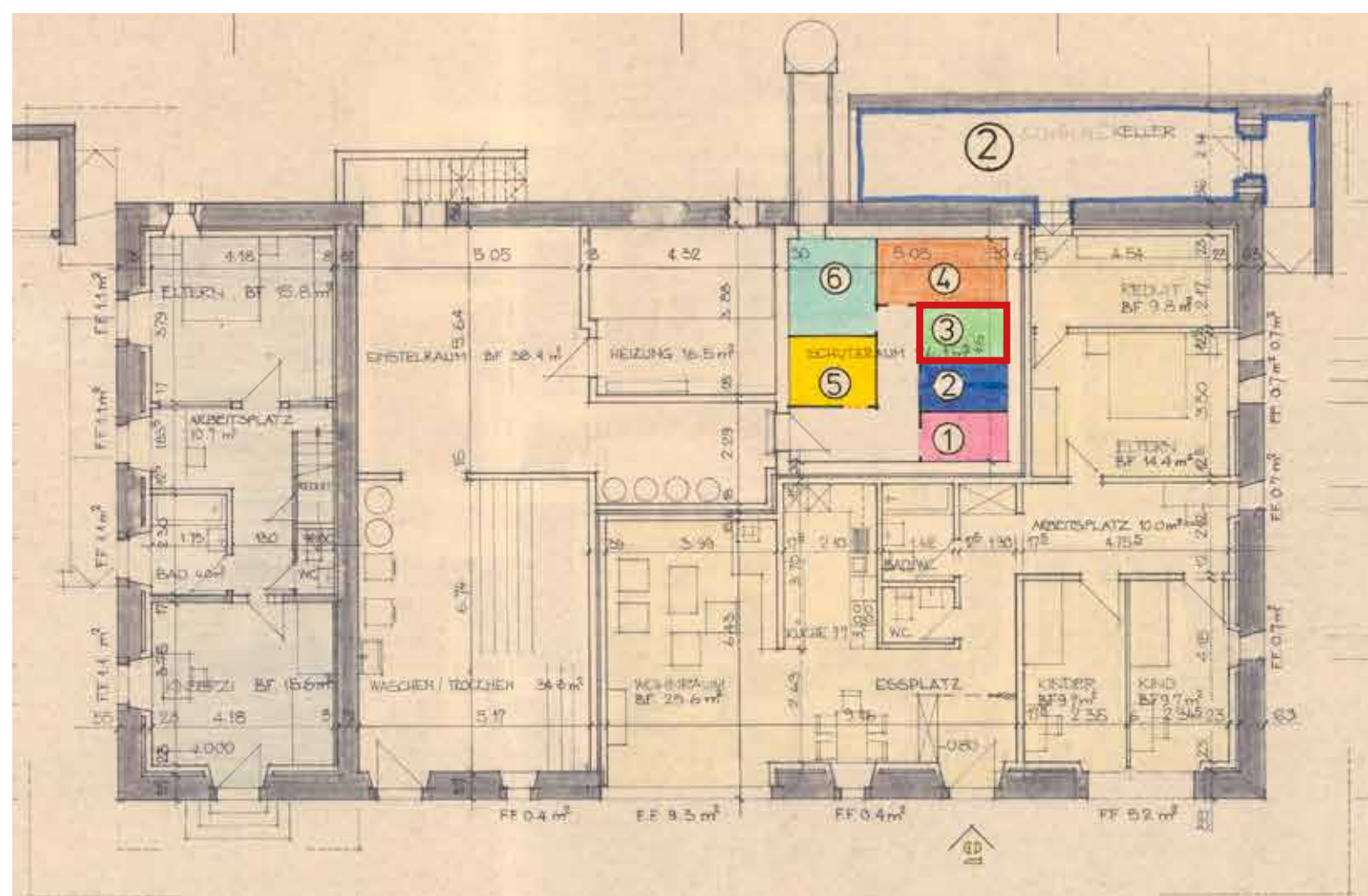
Grundriss Obergeschoss



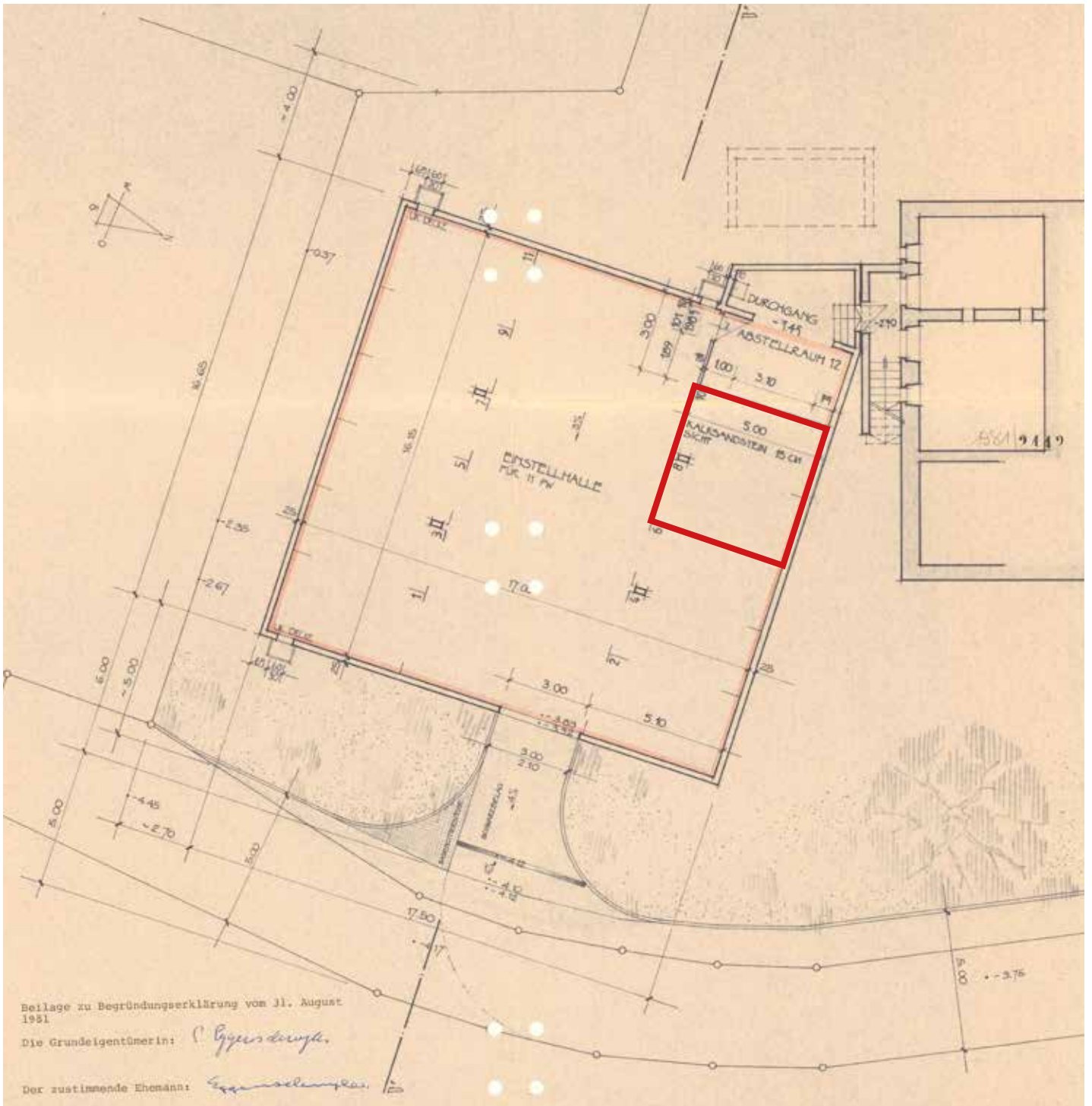
Grundriss Dachgeschoss

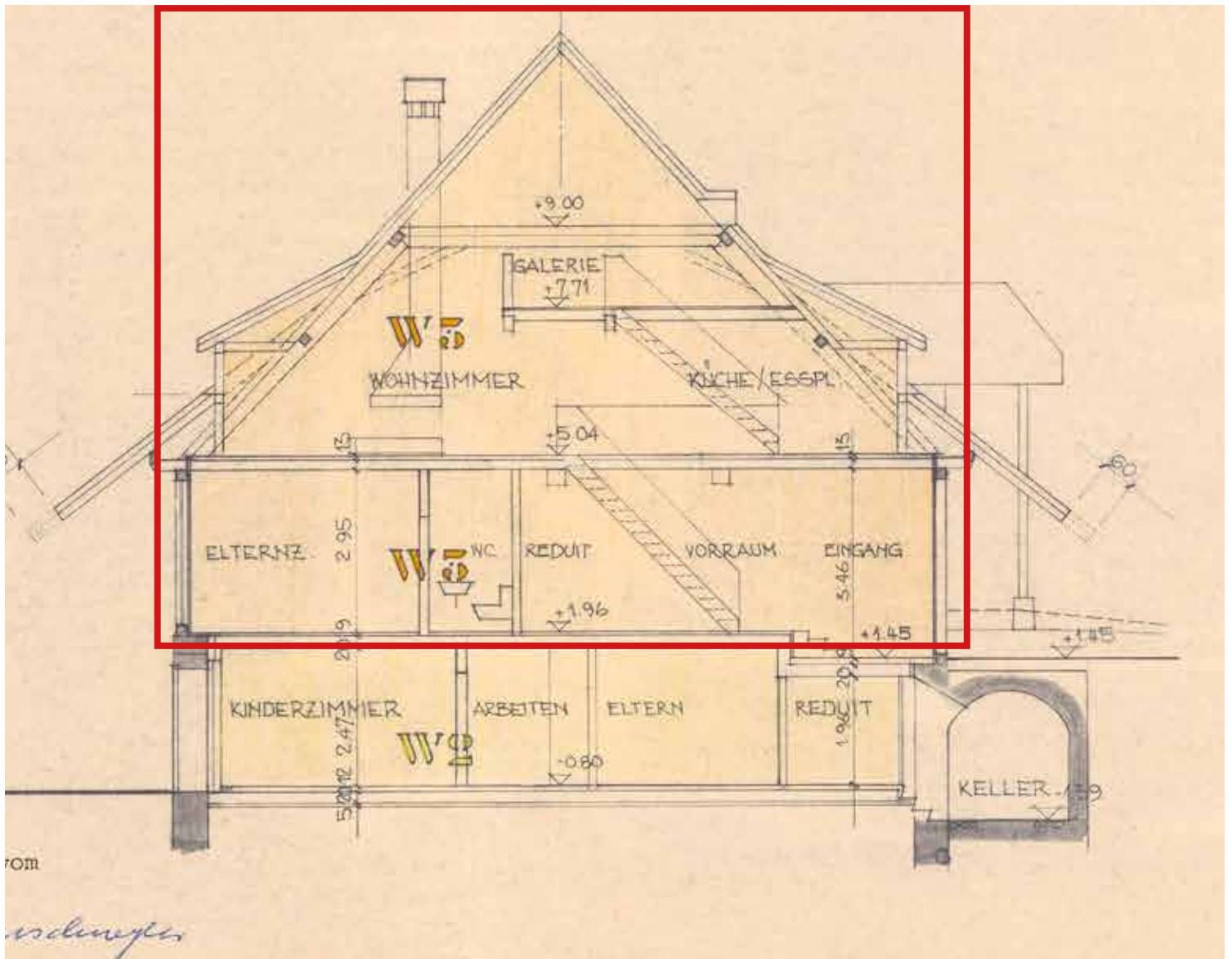


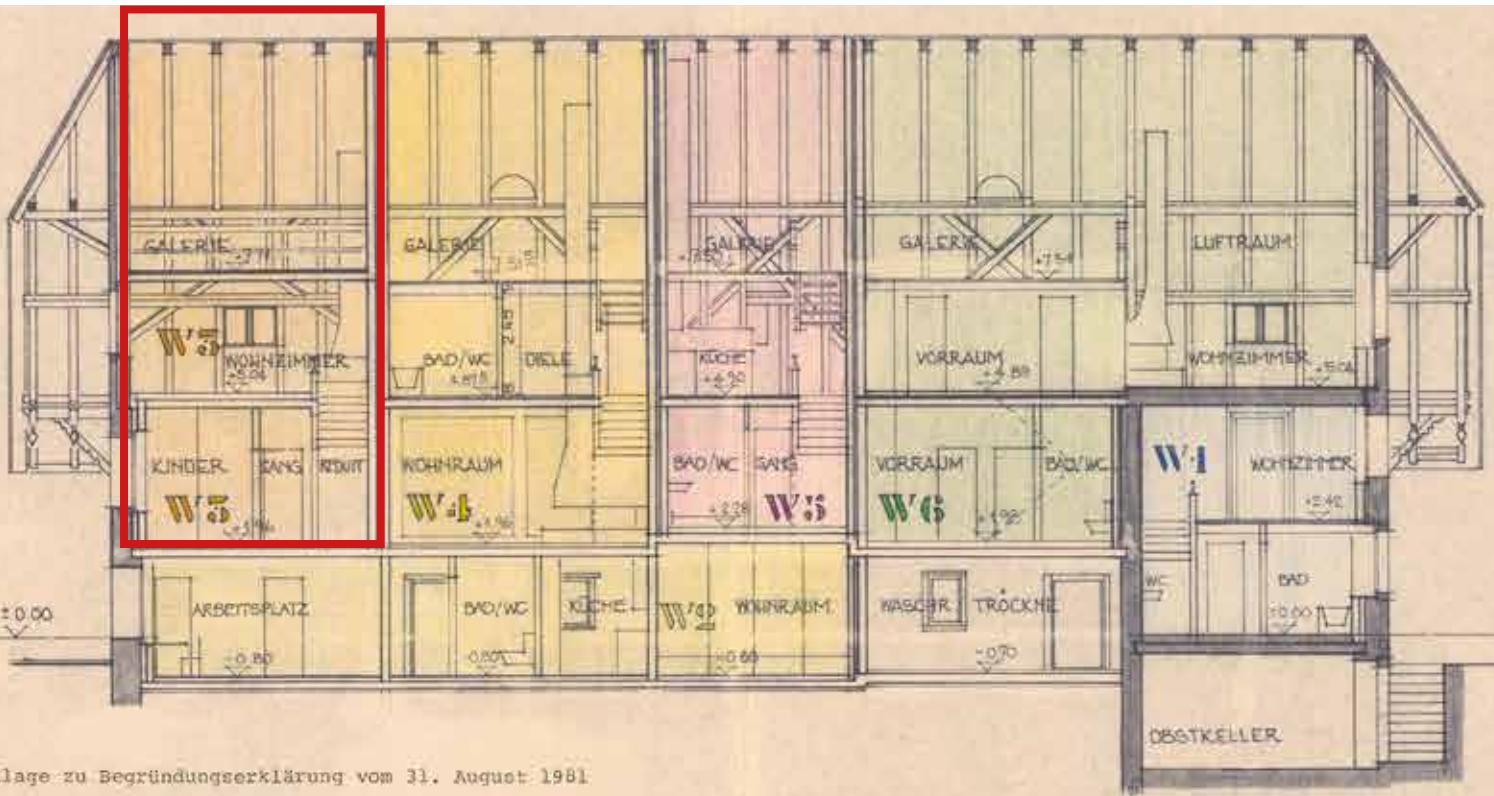
Grundriss Galeriesgeschoss



Grundriss Erdgeschoss (Kellerabteil)







Beilage zu Begründungserklärung vom 31. August 1981

Die Grundeigentümerin: *E. Eggenwiler*



6 IMPRESSIONEN





wyss  LIEGENSCHAFTEN AG





wyss  LIEGENSCHAFTEN AG





wyss  LIEGENSCHAFTEN AG





wyss  LIEGENSCHAFTEN AG





wyss  LIEGENSCHAFTEN AG







wyss  LIEGENSCHAFTEN AG





wyss  LIEGENSCHAFTEN AG





wyss  LIEGENSCHAFTEN AG





wyss  LIEGENSCHAFTEN AG





wyss  LIEGENSCHAFTEN AG





wyss  LIEGENSCHAFTEN AG







wyss  LIEGENSCHAFTEN AG







7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 750'000.-
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