wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

GROSSZÜGIGES EIGENHEIM

IN SCHLIERN BEI KÖNIZ

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

1 HIGHLIGHTS

195 m²	Wohnfläche
699 m²	Grundstückfläche mit Ausbaupotential

Einfamilienhaus

Das freistehende Einfamilienhaus mit Baujahr 1977 liegt an zentraler Lage in Schliern, Gemeinde Köniz. Das Gebäude verfügt über einen praktischen Grundriss; im Erdgeschoss mit einem praktischen Entrée mit Garderobe (12 m²), einem grossen hellen Wohn-/Esszimmer (40 m²) mit Cheminée und direktem Gartenausgang, einem Zimmer nach Süden (15 m²), einem separaten WC und der Küche. Im Obergeschoss befinden sich drei grosse Schlafzimmer (14 m², 15 m², 20 m²), eines davon mit Westbalkon und zusätzlichem Ankleideraum (6 m²) und das Badezimmer. Das Untergeschoss beherbergt neben den Kellerräumen und der Waschküche eine ausgebaute Wohneinheit mit Küche-/Essraum (16 m²), kleinem Badezimmer und Schlafzimmer (15 m²). Geheizt wird mit Elektroeinzelspeicher-Radiatoren. Die Wohnfläche beläuft sich auf total 195 m². Das Haus sowie die Umgebung wurden laufend unterhalten und präsentieren sich in gepflegtem Zustand. Bei einer Handänderung stehen ein paar Erneuerungsarbeiten an (bsp. mittelfristig die Heizung und die Nasszellen im EG und UG). Das Grundstück ist liebevoll gestaltet mit überdachtem Sitzplatz, Rasenflächen, einem Gartenhaus für die Gartengeräte und schöner Bepflanzung. Auf dem Westteil des Grundstückes befindet sich zudem eine Garage mit Garagenvorplatz.

Grundstück

Das Grundstück ist 699 m² gross, ist wunderbar eingegrünt und bietet viel Privatsphäre. Der Schaufelweg ist eine ruhige Quartierstrasse und wird nur von Anwohnern befahren. Rund um das Haus erstreckt sich ein idyllischer Garten mit schönen Bäumen, Sträuchern und einer Pergola. Das sonnige Grundstück ist sorgfältig gepflegt und ist mehr ein Park als ein Garten. Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone (W), Bauklasse IIA und weist noch Ausbaupotential auf.

Lage

Das grosszügige Einfamilienhaus liegt an zentraler Lage in Schliern, Gemeinde Köniz. In Schliern selber gibt es ein kleines Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants (ca. 200 m Distanz), das Zentrum Köniz liegt in rund 1.5 km Distanz mit sämtlichen Angeboten an Einkaufsmöglichkeiten und ÖV-Verbindungen (S-Bahn S6, Buslinien 10, 16, 22, 29, 631). Die nächste Bushaltestelle ist „Schliern, Eichmatt“ oder „Schliern Endstation“ (Linie 10) mit direkter Verbindung zum Zentrum Köniz und nach Bern. Der nächste Schulstandort ist Schliern, Blindenmoos (400 m Distanz) mit Kindergarten, Primar- und Oberstufe.

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

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

2 FACTS

Adresse
Schaufelweg 12, 3098 Schliern bei Köniz

Richtpreis
CHF 1‘180‘000.-

Übernahmetermin
nach Vereinbarung

Grundbuch / Steuerwerte
Grundstücksnummer: 7767
Grundstücksfläche: 699 m²
Amtlicher Wert: CHF 898‘700.- (Steuerjahr 2020)
Eigenmietwert: CHF 18‘220.- (Steuerjahr 2020)

Denkmalpflege
Kein Eintrag im kantonalen Bauinventar

Altlasten Kataster / Gefahrenzone
Keine Einträge

GVB / Kubatur
Versicherungswerte: CHF 600‘000.- (Wohnhaus)
CHF 20‘000.- (Garage)
letzte Schätzung: 2013
Kubaturen: 782 m³ (Wohnhaus)
53 m³ (Garage)

Heizsystem
- Raumwärme: Elektroeinzelspeicher-Radiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort UG

Unterhaltsarbeiten
2019: Boilerentkalkung
2013: Malerarbeiten ganzes Haus, Sanierung Küche
2000: Sanierung Bad OG
1977: Baujahr

Grundpfandrechte
4 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 580‘000.-. Es läuft noch eine Hypothek über CHF 290‘000.- bis zum 31. Januar 2023 à 1.05%. Die Hypothek kann bei Interesse übernommen werden, dies ist jedoch keine Bedingung.

Wohnzone W, Bauklasse IIA
Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone W. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschosszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach- und sogar 3 Vollgeschossen bei Flachdachbauten. Das Grundstück weist also noch Ausbaupotential auf.

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

3 LAGE

Schliern

Schliern gehört zur Gemeinde Köniz, liegt 6 km südöstlich von Bern und zählt rund 4000 Einwohner. Bis in die Siebzigerjahre war Schliern ein kleiner Bauernweiler und wandelte sich mit dem damals einsetzenden Bauboom rasch in ein mittelgrosses Dorf. In dieser Zeit entstand in Schliern viel Wohnraum. Das Zentrum von Schliern entwickelte sich zu einem kleinen, modernen Einkaufszentrum mit Restaurants und Lebensmittelläden und verschiedenen Dienstleistern. Schliern ist umgeben von Naherholungsgebieten wie dem Schliernbergwald, dem Ulmizberg oder der Zingghöchi. Weiter zeichnet sich Schliern durch eine vielseitige Vereinstätigkeit aus (Guggemusik, Ortsverein, Elternclub, Jugendarbeit, Musikgesellschaft etc.) sowie den Schliernmärit im August aus und bietet eine hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur und ist durch den öffentlichen Verkehr gut an die Berner Innenstadt und Richtung Riggisberg erschlossen.

Schulen / Einkaufen

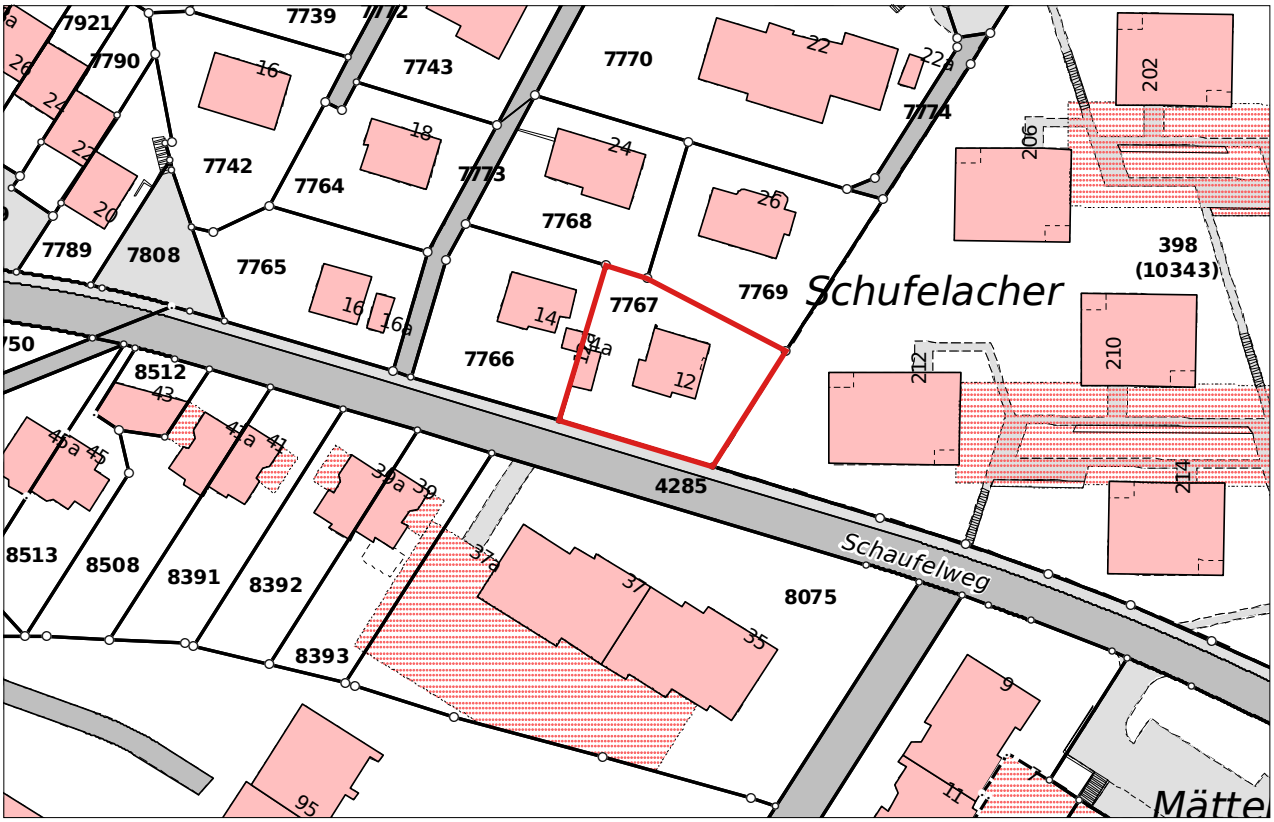
In Gehdistanz zur Liegenschaft (rund 400 m) liegt der Schulstandort „Schliern, Blindenmoos“ mit Kindergarten, Primar- und Oberstufe. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das Zentrum von Schliern in 200 m Distanz oder das Zentrum von Köniz in rund 1.5 km . Die nächste Bushaltestelle ist „Schliern, Eichmatt“ oder „Schliern, Endstation“ mit der Buslinie 10 mit direkter Verbindung nach Köniz (5 Fahrminuten) oder Bern (15 Fahrminuten).

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

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	Nr. 7767
Grundstückgrösse	699 m²
Dominierte Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	- (L) Quellenrecht zug. GS Nr. 53 (1911) - (R) Näherbaurecht zul. GS Nr. 7769 (1976) *betrifft die Garage*
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine



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

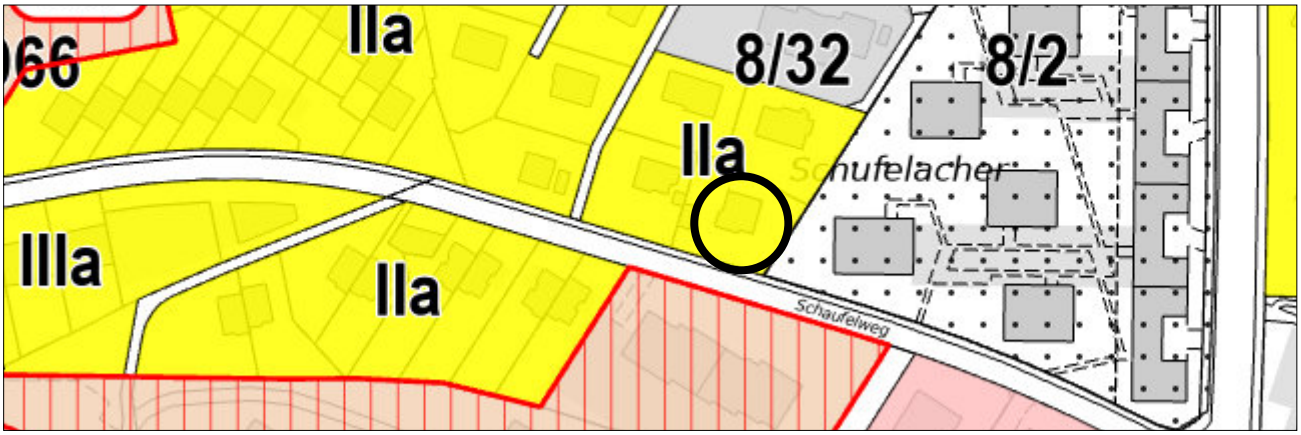
5 AUSBAUPOTENTIAL

Die Parzelle 7767 befindet sich baurechtlich (Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Köniz) in der Wohnzone W, Bauklasse IIA. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m sowie eine Geschosszahl von 2 Vollgeschossen bei Schrägdach- und 3 Vollgeschossen bei Flachdachbauten. Das Grundstück wurde in der letzten Ortsplanungsrevision nicht aufgezont, daher kommt das planungsrechtliche Instrument der Mehrwertabgabe nicht zum tragen. Das bestehende Gebäude ist zonenkonform und weist zwei Vollgeschosse auf.

Unter Einhaltung der Grenzabstände liesse sich ein Neubau mit einer Grundfläche von rund 180 m² realisieren. Bei drei Vollgeschossen (Flachdachbau) ergäbe sich eine realisierbare Wohnfläche von rund 430 m². Es liesse sich also ein Gebäude mit bis zu vier Einheiten realisieren. Aufgrund des guten Zustandes des bestehenden Gebäudes sowie der bereits jetzt grosszügigen Wohnfläche von 195 m² wurde in diesem Verkaufsprozess darauf verzichtet, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Wir möchten jedoch trotzdem auf die Möglichkeit hinweisen, dass dieses Grundstück noch Ausbaupotential aufweist.

Was anstatt eines kompletten Neubaus ebenfalls prüfenswert ist, wäre ein Teilneubau des bestehenden Gebäudes. Anstatt einer Dachsanierung beim bestehenden Gebäude könnte das Obergeschoss rückgebaut und das Gebäude um zwei Vollgeschosse (bei Flachdachbau) oder ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (bei Schrägdachbau) aufgestockt werden. So könnten ebenfalls zwei Einheiten realisiert werden anstatt einer grossen. Auch ginge so keine Gartenfläche gegenüber einem grossflächigen Neubau verloren.

Bei dieser Liegenschaft haben Sie also alle Vorteile; Sie können sie genauso übernehmen wie sie sich heute präsentiert (195 m² Wohnfläche). Sie können einen kompletten Neubau mit mehreren Einheiten erstellen (rund 400 m² Wohnfläche) oder sie können das Obergeschoss rückbauen und dafür zwei Vollgeschosse aufstocken und so auf rund 270 m² Wohnfläche kommen (das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von 94 m²).



wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

6 IMPRESSIONEN

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

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

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

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

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

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

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

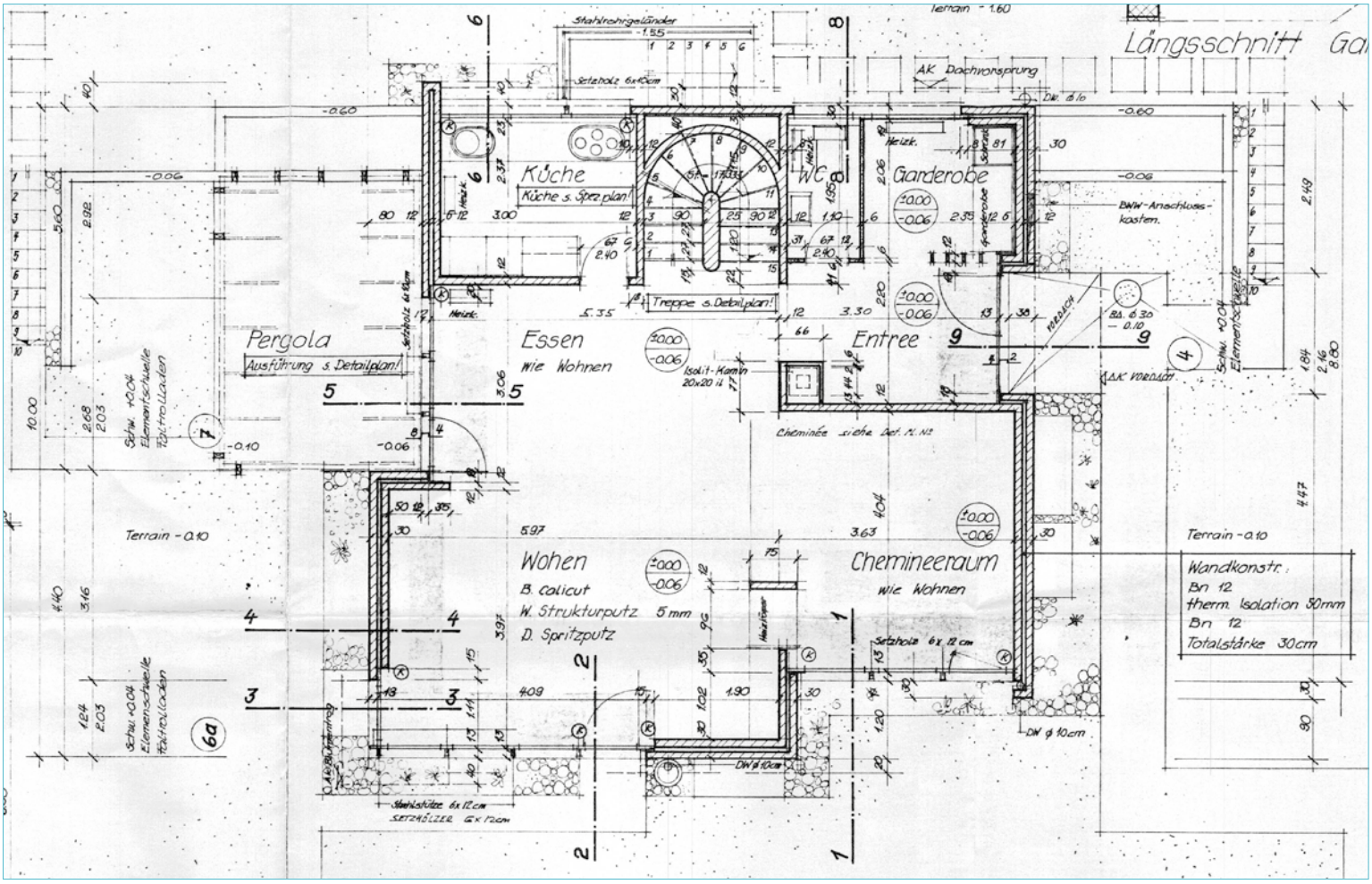
Wyss Liegenschaften GmbH | Stockwerkeigentum | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

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

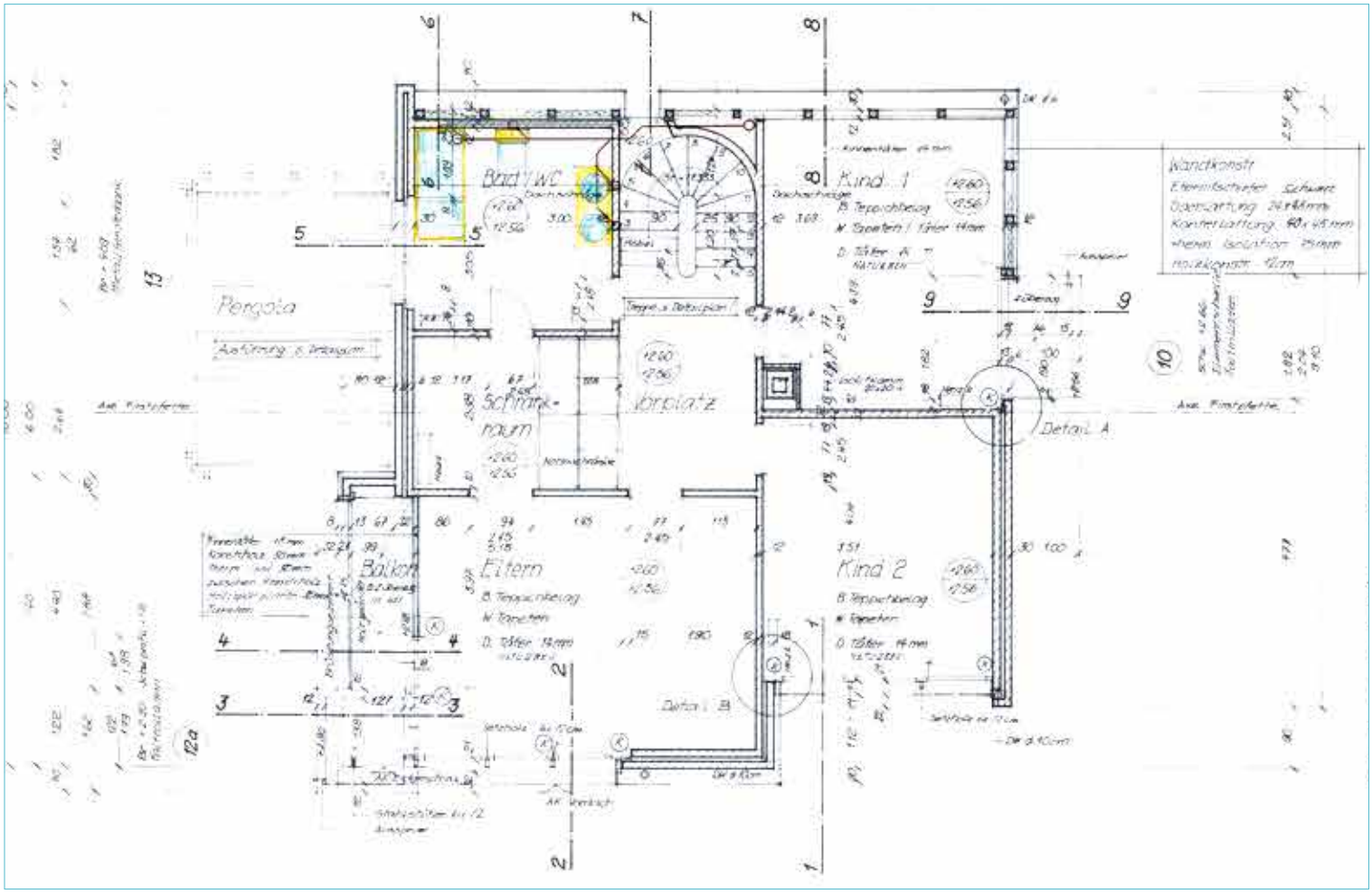
wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

7 GRUNDRISSE



Grundriss EG

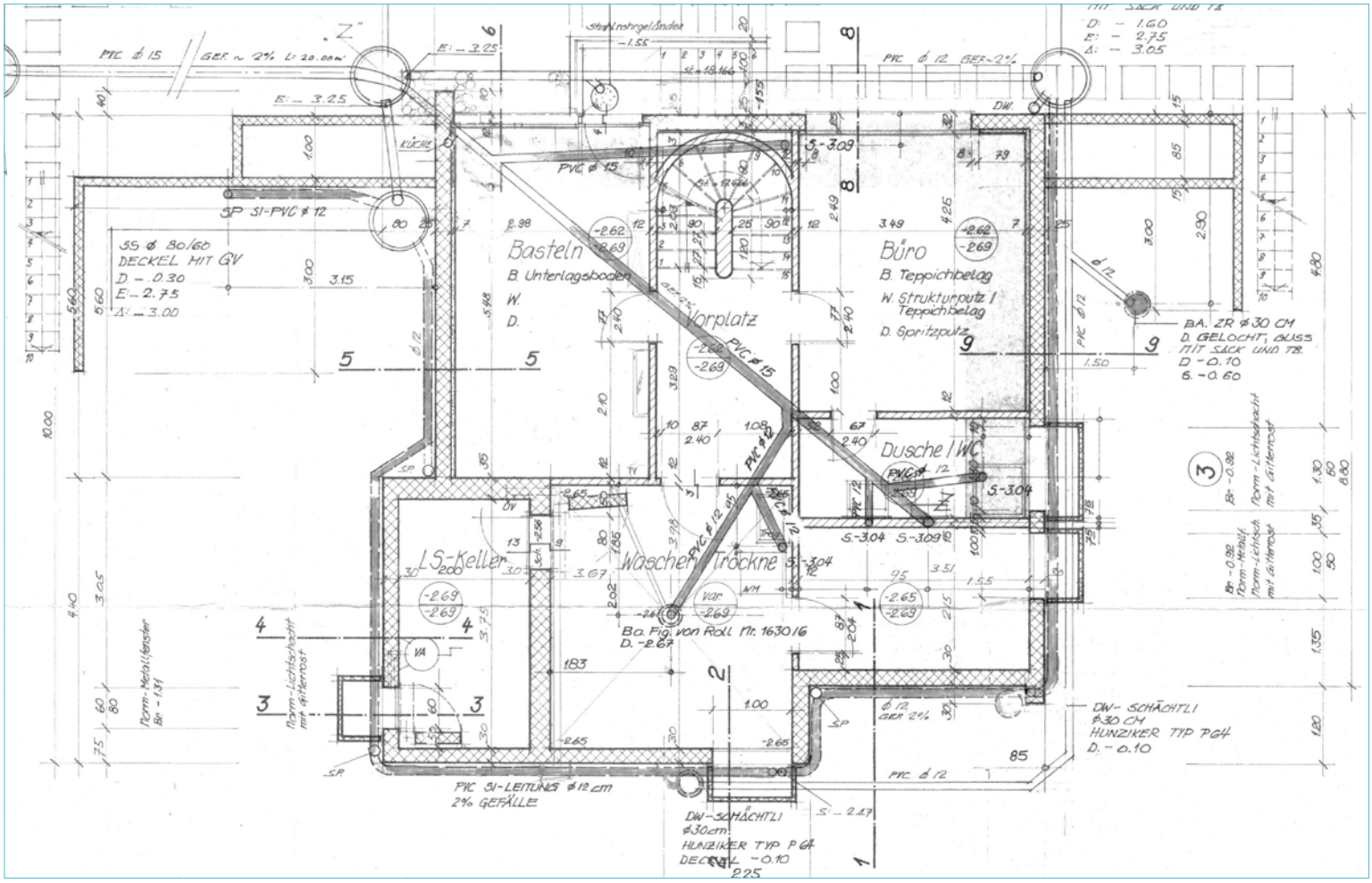
wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH



Grundriss OG

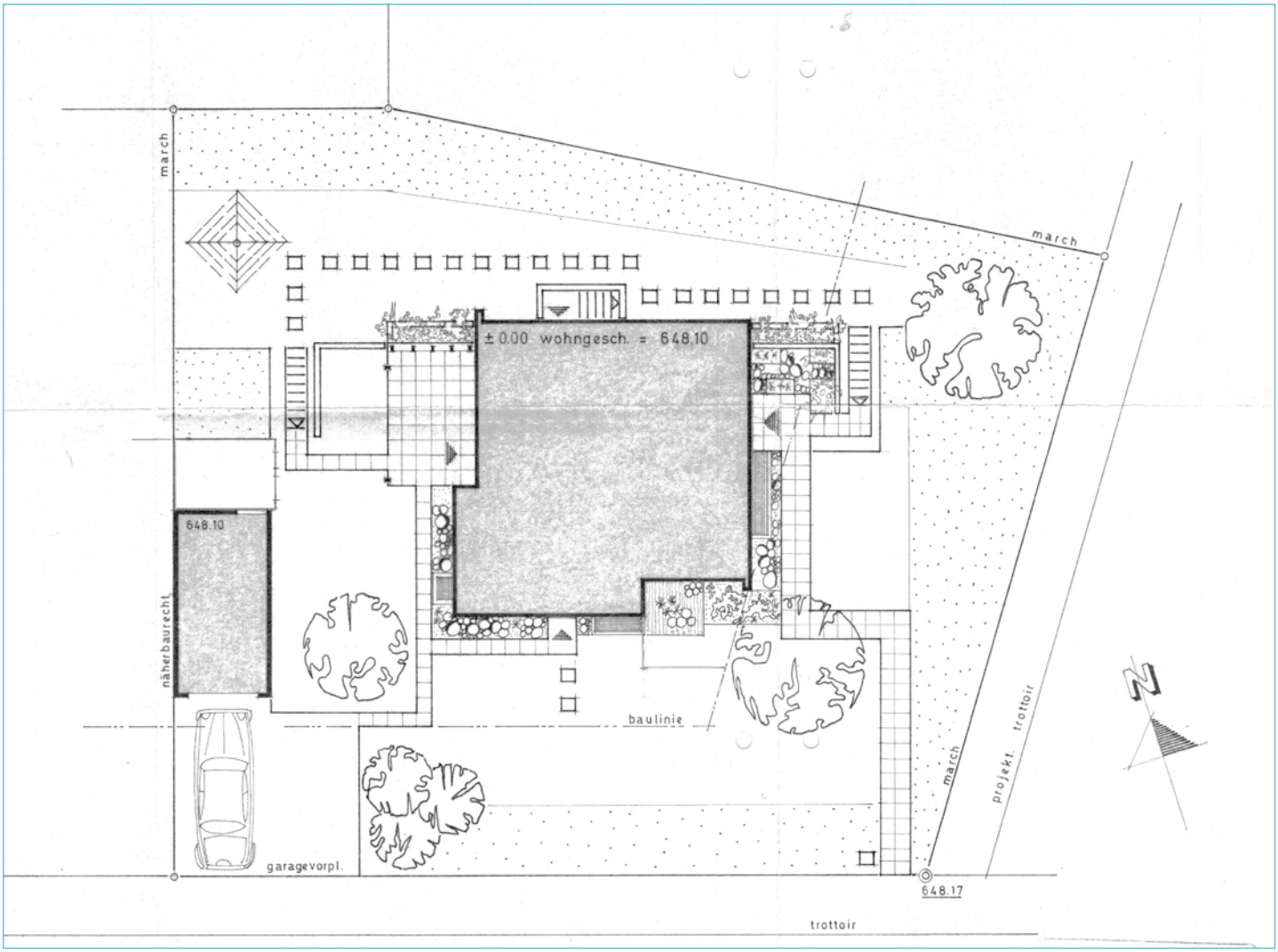
Wyss Liegenschaften GmbH | Stockwerkeigentum | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH



Grundriss UG

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH



Umgebungsplan

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

8 KONTAKT

Richtpreis	CHF 1‘180‘000.-
Kontakt	Michel Wyss Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung