

Verkaufsdossier

4.5-Zimmer Wohnung mit Jurablick, Balkon und Garten
Fr. 780'000.-

Hubelhüsistrasse 8 in 3147 Mittelhäusern

Stockwerkeigentum im U-Hof, einem grösseren Mehrfamilienhaus
– genannt U-Hof – in der Holzbausiedlung Strassweid.





Blick aus dem Wohnzimmer in Richtung Jura

Die Wohnung verkaufen wir nach rund 1.5 Jahren wieder, weil wir doch stärker stadtverbunden sind, als wir damals dachten.
Übergabe jederzeit möglich, nach Absprache.

Verkäuferinnen:

Susanne Keller und Neta Nahmias
Buristrasse 22
3006 Bern
079 175 71 91

Objektart:	Maisonette-Wohnung im obersten Stock eines Mehrfamilienhauses
Baujahr:	1996
Anzahl Zimmer:	4.5
Fläche innen:	106 m ²
Fläche Balkon:	ca. 8m ²
Fläche Garten:	ca. 35m ²
Anzahl Etagen:	2
Balkon:	Ja, gross, zum Sitzen geeignet, zusammengebaut mit der Nachbarwohnung, mit denen man sich den Abgang über eine Treppe in den je eigenen Garten teilt.
Garten:	Ja, schöner Garten mit Feuerstelle, Holzunterstand, Rundkiesel-Sitzplatz, Gerätegartenhäuschen, drei Hochbeete für Gemüse oder anderes
Tiefgarage:	Parkplatz Nr. 19 in der Tiefgarage ist Teil des Verkaufspreises

Highlights:

- unglaublich schöne Aussicht von fast allen Räumen aus: Fernblick zum Jura
- Balkon und Garten mit Sitzplatz und Hochbeeten
- Holz Pelletheizung und Solarstrom
- Ökologischer Holzbau
- Gut ausgestattete Werkstatt für Bastler im EG(Mitgliederbeitrag)
- Gemeinschaftshaus mit etlichen Angeboten (Chor, Yoga, Spielgruppe, etc.) und günstiger Miete für Eigengebrauch
- Mehrere Spielplätze, Schule und Kindergarten in max. 10 Min zu Fuss erreichbar
- Dorfladen für Mitglieder 24/7 zugänglich: es hat das Wichtigste und vieles darüber hinaus (regionale Produkte, Brot von feinen Bäckereien, Biogemüse, Mitbringsel und kleine Geschenke)
- Grosse Migros und Coop sind mit Zug und Auto in 15, bzw. 10 Minuten erreichbar in Köniz oder Schwarzenburg
- Sense und Schwarzwassen sind mit dem Velo in 10 Minuten erreichbar
- Nur wenige Gehminuten weiter oben hat man eine fantastische Sicht auf die Gantrischkette – sehr schönes Spazier- und Wandergebiet

Zur Wohnung

Die 1996 erbaute Wohnung wurde achtsam bewohnt und genutzt, sie präsentiert sich in einem guten Zustand. Das Gebäude wurde, wie die ganze Siedlung Strassweid, nach ökologischen Prinzipien mit nachhaltigen Baumaterialien als Holzrahmenbau erstellt. Das Fundament mit dem Untergeschoss besteht aus Beton. Die Vorbauten (Balkon und Aussentreppe zum OG) sind als statisch selbsttragende Stahlkonstruktionen ausgebildet. Die Gebäude verfügen über eine atmungsaktive Hülle und werden von einer zentralen, von der MEG (Miteigentümergeinschaft) betriebenen CO2 neutralen Pelletheizung (Baujahr 2014) mit Wärme und Warmwasser versorgt. Eine Photovoltaikanlage (Baujahr 2022) unterstreicht den nachhaltigen Anspruch der Wohnsiedlung. Für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinsamen Anlagen der Siedlung, wie Heizung, Gemeinschaftshaus, Spielplätze, Aussenbeleuchtung, Besucherparkplätze, Umgebungs- und Verkehrsflächen uam., ist die Miteigentümergeinschaft zuständig. Die Kosten werden den einzelnen Liegenschaftsbesitzer:innen anteilmässig weiterbelastet. Im Durchschnitt der letzten 5 Jahre (2018 bis 2022, 2023 noch nicht erfasst) betrug der jährliche Anteil der Eigentumswohnung GB 7252-10 an den Gesamtkosten, inkl. der Einlage in den Erneuerungsfonds CHF 11107.45. Die Gesamtkosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Heizung und Warmwasser, Kaltwasser, Strom, Abfallgebühren, weiteren Neben- und betriebskosten und der Einlage in den Erneuerungsfonds.

Der von Siedlungsbewohner:innen gebildete Vorstand vertritt die bewährte und bewohnernahe Organisation der MEG (Miteigentümer:innengemeinschaft). An der ordentlichen Jahresversammlung werden die Jahresrechnung und das Budget sowie die wichtigen Themen des Zusammenlebens in der Siedlung diskutiert und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Für grössere Sanierungen wird jährliche ein Erneuerungsfonds gespiesen, per 31.12.2023 weist der Fonds einen Saldo von CHF 162'799.15 auf (mündliche Auskunft von Frau Müller TAK am 4.4.24: dieser Betrag ist noch nicht revidiert und die Revision noch nicht von der Gemeinschaft gutgeheissen. Das passiert erst in den kommenden Monaten). Anteil der Eigentümerinnen an den Fonds der Holzpellettheizung, des Siedlungserneuerungsfonds, sowie der Stockwerkeigentümerschaft ist Total Fr. 13233.90 per 31.12.2023 und gehört zum Verkaufspreis dazu.

Renovationen und Erneuerungen, soweit bekannt

- 2013 Zwischenwand 1. Stock gesetzt mit zusätzlicher Tür
- 2013 Kleine Galerie in einem der oberen Zimmer neu
- 2015 neues Bad 1. Stock mit Zusatzwandschrank
- 2014 Neue Holzpelletheizung für die Siedlung
- 2018 Die Geräte ersetzt Kühlschranks, Waschmaschine, Tumbler
- 2018 Neues (Besucher-)WC Parterre, Abtrennung Waschmaschine/Trocknerraum und montieren von Ablagetafelwänden
- 2021 Gartengestaltung neu (Trockenmauer, Sitzplatz, Holzunterstand, Gartenhaus)
- 2021 Heizkessel erneuert: Bodenplatten und Gewölbe ersetzt
- 2022 Dichtungen Fenster oben Bad, Zimmer links und Zimmer rechts ersetzt
- 2022 Fenster Zimmer oberer Stock links vorne ersetzt
- 2022 ganze Wohnung neu gestrichen
- 2022 Fassaden neu gestrichen
- 2022 Installation Photovoltaikanlage
- 2022 Kontrolle und Aussbesserungsarbeiten an Dach, Dachbalken und Lukarnen anlässlich der Montage der Photovoltaikanlage
- 2023 Grundinstallation für Elektroanschlüsse in der Garage (Solarstromlademöglichkeit für E-Autos und E-bikes). Persönlicher Anschluss müsste noch erstellt werden
- 2023 Ersatz der Aussenbeleuchtung in der ganzen Siedlung



Nur wenige Minuten zu Fuss den Hügel rauf und schon hat man diesen Ausblick!



Ein paar Minuten zu Fuss in Richtung Schwarzwasser sieht es so aus



Und aus den Westfenstern, was die meisten der Wohnung sind, hat man einen grandiosen Ausblick zum Jura, wo die Sonne untergeht.

Bilder der Wohnung



Wohn- und Esszimmer aus zwei Perspektiven



Perspektive auf Wohnzimmer



Blick vom Eingang in Richtung Wohnzimmer.
Links hinter der Türe ist das Gäste-WC mit Reduit.



Blick von Wohnzimmer Richtung Küche

Gäste-WC mit eingebautem Reduit





Blick vom Balkon in den Garten



Blick vom Balkon in den Jura



Blick vom Garten zum Haus



Blick von der Gartentreppe in den Garten



Blick vom Kiesplatz im Garten zum Holzschöpfl, das das Ende des Eigentums markiert



Blick vom oberen Ende der Innentreppe in den oberen Stock



Schlafzimmer 1 mit tiefen Einbauschränken



Schlafzimmer 2 mit kleiner Estrich-galerie





Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3 mit Einbauschränken



Schlafzimmer 3



Bad mit Badewanne oberer Stock



Einbauschränk im Bad oberer Stock



Keller mit Stromanschluss (ohne Regale)



Keller aus anderer Perspektive