



Objektart
Einfamilienhaus

Verkaufspreis
CHF 890'000.--

Verfügbar ab
3 Monate nach Vertragsunterzeichnung

Nettowohnfläche
135 m²

Zimmer
5 ½

Baujahr
1926

Grundstücksfläche
592 m²

SONNEGGSTRASSE 10, 3076 WORB

CHARMANTES 5 ½ ZIMMER EINFAMILIENHAUS IN SONNIGER
HANGLAGE, MIT AUSSERGEWÖHNLICHER AUSSICHTSLAGE

Brigitte Portmann - Dipl. Architektin FH - Alpstrasse 23 – 8280 Kreuzlingen - +41 79 503 25 37 – brigitte_portmann@bluewin.ch

Die Gemeinde

Makrolage und Lebensqualität in Worb

Worb liegt rund zehn Kilometer östlich der Bundeshauptstadt Bern. Das Gemeindegebiet umfasst acht Ortschaften mit insgesamt rund 11'500 Einwohnerinnen und Einwohnern und eine Fläche von gut 21 Quadratkilometern. Worb hat seinen dörflichen Charakter weitgehend bewahrt, auch wenn heute neuzeitliche Bauten das Ortsbild mitgestalten.

Verkehr und Infrastruktur

Worb ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Die Strasse von Bern durch Emmental nach Luzern kreuzt sich mit jener vom Aaretal durch Worbbental nach Burgdorf.

Öffentlicher Verkehr

Bahnhof Worb Dorf RB ist in vs. 8 Gehminuten erreichbar. Alle 15 Minuten Zugverbindung nach Bern Hauptbahnhof mit der S7. Fahrzeit 24 Minuten. Tramlinie 6 von Worb über Gümligen bis ins Fischermätteli. Fahrzeit Worb Bahnhof bis Hauptbahnhof Bern 28 Minuten. 6 Verbindungen pro Stunde. Postverbindungen nach Walkringen, Biglen, Grosshöchstetten, Vielbringen-Rüfenacht, Worb SBB, Rubigen und Münsingen, Moonliner. Je ca. 6 Km bis Autobahnanschluss Gümligen oder Rubigen.

Bildung

Worb kann mit der Volksschule, Tagesschule, Kindergarten, Musikschule, Mediothek sowie der Schulsozial- und Jugendarbeit ein vielfältiges Bildungsangebot vorweisen.

Freizeit und Erholung

Worb bietet sowohl Sportbegeisterten wie Kulturliebhabenden eine breite Palette an Angeboten im Sportzentrum Wislepark mit Eisbahn, Schwimmbad, Curlinghalle, Fitnesscenter und Wellnessbereich. Vitaparcours, Diverse Sportanlagen im Dorf sowie vielfältige Freizeitangebote. Grosszügige Wander- und Velowege laden zu einer aktiven Freizeitgestaltung in der Umgebung ein.

Vereine und Gemeinschaft

Kultur- und Freizeitangebote finden im Foyer des Bärensaals, im Atelier Worb oder im Kino Worb statt.

Einkauf

Die Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde Worb sind sehr vielfältig und im Umkreis von ca. 300 Metern Entfernung zu erreichen. Vom Einzelhandel bis zu den Grossverteilern Aldi, Coop, Denner und Migros ist alles vertreten.

Der Worber Wochenmarkt findet jeweils samstags auf dem Bärenplatz statt.



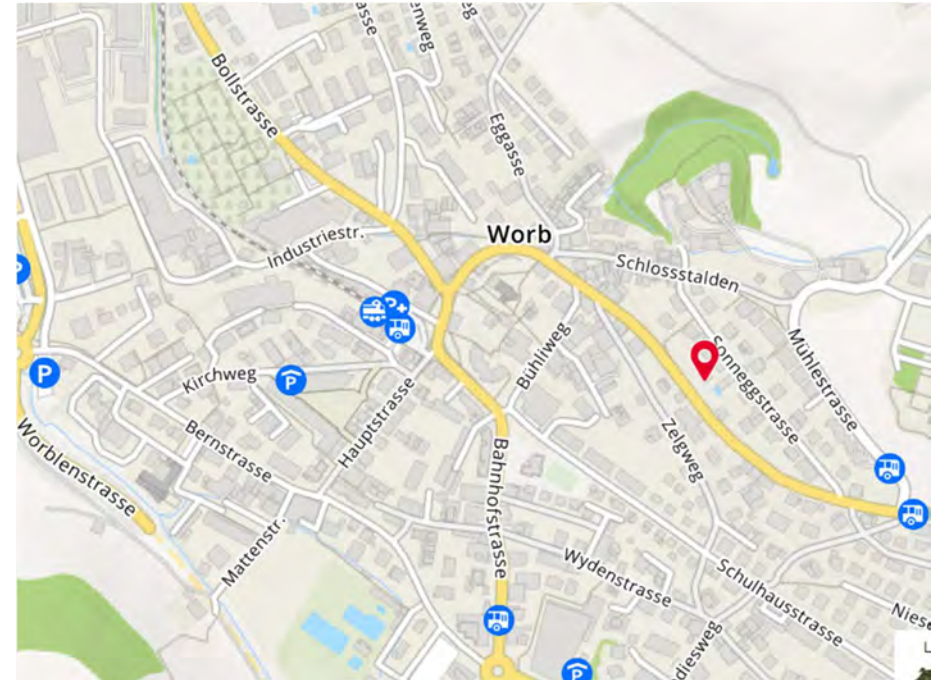
Mikrolage der Liegenschaft

Das Einfamilienhaus befindet sich an erhöhter, sonniger Hanglage, mit freier Fernsicht auf das Alpenpanorama und ist unweit des Zentrums von Worb in ein gepflegtes Wohnquartier eingebettet. Sowohl Schulen, Infrastruktur und ÖV-Anbindungen sind dank der zentrumsnahen Lage rasch zu erreichen.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken sowie Bushaltestellen.

Der Bahnhof Worb Dorf RB ist in Fussdistanz gut erreichbar und bietet direkte Anbindungen nach Bern Hauptbahnhof oder mit der Tramlinie 6 von Worb über Gümligen bis ins Fischermätteli. Auch Postverbindungen in die umliegenden Gemeinden sind vorhanden.

Dank der optimalen Lage verbindet die Liegenschaft sowohl eine hohe Lebensqualität in einem gewachsenen Quartier als auch die unmittelbare Nähe zu einer dynamischen Kleinstadt mit urbanem Charakter.



ADRESSE

3076 WORB, SONNEGGSTRASSE 10

Situation



Schulen und Ausbildungsstätten

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Kindergärten | ca. 500 m / 7 Min. zu Fuss |
| Primarschule | ca. 800 m / 10 Min. zu Fuss |
| Oberstufenzentrum | ca. 1.2 km /17 Min. zu Fuss |

Einkauf

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Coop Supermarkt | ca. 750 m - 12 Min./zu Fuss |
| Migros Supermarkt | ca. 800 m - 13 Min./zu Fuss |
| Aldi Suisse | ca. 950 m - 15 Min./zu |

Angaben betreffend Verkauf - im Überblick

**Der Verkaufsrichtpreis für dieses Einfamilienhaus liegt bei
CHF 890'000.-**

Wir bitten Sie, ihr schriftliches Angebot zu richten an:

**Brigitte Portmann, Alpstrasse 23, 8280 Kreuzlingen,
per E-Mail: brigitte_portmann@bluewin.ch,
Telefon: 079 503 25 37**

Ihr Angebot ist unverbindlich und freibleibend und bildet keine Grundlage für den Abschluss des Verkaufs.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die darin enthaltenen Angaben gelten für einen Käufer jedoch nicht als schriftliche Zusicherung im Sinne des Vertragsrechts.

Vorgehensweise

Die Eigentümerschaft wählen die Käuferschaft aus

Wir wünschen und berücksichtigen keine Makler-Anfragen bzw. keine Makler-Vermittlungen.

Verkaufsbedingungen

Die Immobilie ist bewohnt. Die Übernahme der Liegenschaft erfolgt nach Vereinbarung.

Die Kosten für Handänderungssteuern, den Grundbucheintrag und Notar gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Besichtigung

Besichtigungen sind ausschliesslich nach vorheriger Terminvereinbarung und nur in Begleitung der Verkäuferschaft oder einer Vertretung möglich.

Beschreibung

Infos zur Liegenschaft

Das schmucke 5 ½ Zimmer Einfamilienhaus wurde in den 30er Jahren erbaut und laufend unterhalten. Das Haus bietet:

- **eine optimale Raumaufteilung:**
auf 239 m² Bruttogeschossfläche, verteilt über 4 Stockwerke
- **Authentischer Chalet-Charakter:**
Untergeschoss und Erdgeschoss in Massivbauweise
Obergeschoss in Holzbauweise, mit langlebiger Holzfassade und weit ausladenden Dächern
- **Privater Aussenbereich:** schmucker Holzbalkon, im gesamten Gebäude unverbaubarer Blick auf das Alpenpanorama
- **Praktische Ausstattung:** Das Grundstück wird durch einen 2 Meter breiten Weg von der Sonneggstrasse her erschlossen. Auch gibt es einen privaten Treppenzugang über die Eggisteinstrasse
- **Zum Haus gehört** 1 PW-Abstellplatz oberhalb des Grundstücks, an der Sonneggstrasse 12
- **Familienfreundlich:** Ideal für Familien mit Kindern, da Kita, Kindergarten, Schulen und OV in kurzer Distanz erreichbar

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller, einladender Wohnbereich mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Küche wurde im Rahmen einer früheren Renovation modernisiert. Dabei wurde diese mit dem Essraum zusammengelegt und durch einen Durchgang zum Wohnraum optimiert.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlaf- und Arbeitsräume. Alle Räume sind mit praktischen und platzsparenden Einbauschränken ausgestattet. Ein Durchgangszimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon, mit Blick auf das Alpenpanorama. Das Badezimmer mit Dusche und WC, welches gleichzeitig Zugang zum Dachgeschoss ist, rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Dachgeschoss ist ein zusätzliches Zimmer vorhanden. Auch gibt es hier noch zusätzlicher Stauraum.

Im Untergeschoss gelangt man talseitig von der grosszügigen Waschküche direkt zur Gartenterrasse. Daneben stehen zwei Lagerräume zur Verfügung.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für eine Familie, die Raum zur Entfaltung sucht und zugleich die Nähe zum Dorfzentrum von Worb schätzt.

Das Haus befindet sich in einem gut erhaltenen Zustand. Allerdings sind die haustechnischen Anlagen nicht mehr auf dem neusten Stand, und sollten mittelfristig erneuert werden.

Das Grundstück liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Worb in der W2 Zone.

Eine Machbarkeitsstudie für eine direkte Zufahrt zum Grundstück von der Eggisteinstrasse her wird den Verkaufsunterlagen beigelegt. Muss aber mit der Gemeinde Worb abgeklärt werden.

Durchgeführte Arbeiten seit Erwerb

Die Liegenschaft wurde im April 2020 durch die heutigen Eigentümer erworben. In den vergangenen Jahren wurden folgende Sanierungen durchgeführt:

- 2020 Die holzverschalten Wände im Wohnzimmer wurden entfernt und durch einen Gips Putz ersetzt.
- 2020 Der verschlossene direkte Zugang vom Wohnzimmer ins Esszimmer wurde wieder geöffnet.
- 2020 Der vorhandene Teppichboden im Wohnzimmer und der Fussbodenbelag im Flurbereich wurde durch ein Holzparkett ersetzt.
- 2020 Die schöne Holzterrasse ins Obergeschoss wurde wieder freigelegt
- 2020 Diverse Malerarbeiten im Wohn- und Schlafbereich, sowie bei Fenster und Fensterläden wurden durchgeführt.
- 2020 Die Küchenfronten wurden mit einem neuen Anstrich aufgefrischt
- 2023 Ein neuer Geschirrspüler und Wäschetrockner wurden installiert
- 2024 Spülung der Kanalisation
- 2026 Revision der Ölheizung

Mögliche bzw. anstehende Sanierungen

Die Sanierung der Kanalisation ist vordringlich.
Kosten ca. CHF 15'000.- bis CHF 20'000.-

Die Installationen sind funktionstüchtig, jedoch in die Jahre gekommen (Küche / Bad / Elektrik) und sollten mittelfristig saniert werden.

Bei der Elektroinstallation sind die Steckdosen nur teilweise mit FI-Schalter versehen.

Kenndaten im Überblick

Allgemeine Informationen

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Gebäude | Einfamilienhaus, freistehend |
| Strasse | Sonneggstrasse 10 |
| PLZ und Ort | 3076 Worb |
| Baujahr | 1926 |
| Grundstück Nr. | 482, Worb |
| Parzellengrösse | 592 m ² |
| Amtlicher Wert | CHF 366'200.-- |
| Gebäudeversicherungswert | CHF 639'200.-- |
| Gebäudevolumen | 675 m ³ |
| Verfügbar ab | nach Vereinbarung |
| | |
| Anzahl Zimmer | 5 |
| Zusätzliches Zimmer im DG | 1 |
| Anzahl Nasszellen | 1 |
| Separates WC | 1 |
| Nettowoohnfläche | 135 m ² |
| Geschossfläche | 201 m ² |
| Bruttogeschossfläche | 231 m ² |

Heizung

| | |
|-----------------|-------------------|
| Wärmeerzeugung | Öl-Zentralheizung |
| Wärmeverteilung | Radiatoren |
| Tankanlage | 3000 Liter Tank |

Ausstattung

Der heutige Ausbau datiert vorwiegend aus den 60/70er Jahren mit gewissen Anpassungen in den 90er Jahren.

In den vergangenen 25 Jahren wurden die Heizung ersetzt und im 1. Obergeschoss ein neues Bad erstellt.

| | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Garage | nein |
| Aussenstellplatz (eingetragen) | beim Nachbargrundstück |
| Geräteraum | im Gartengeschoss + Gartenhaus |
| Keller | im Gartengeschoss |
| Waschküche | im Gartengeschoss, mit direktem |
| Gartenzugang | |

Kaufrichtpreis **CHF 890'000**

Sonstiges

Die Notariats- und Handänderungskosten gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Raumaufteilung

Untergeschoss mit Gartenzugang

- Flur
- Waschküche / Du / Heizung
- Werkstatt
- Keller
- Tankraum

Erdgeschoss

- Eingang / Windfang
- WC
- Diele
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer

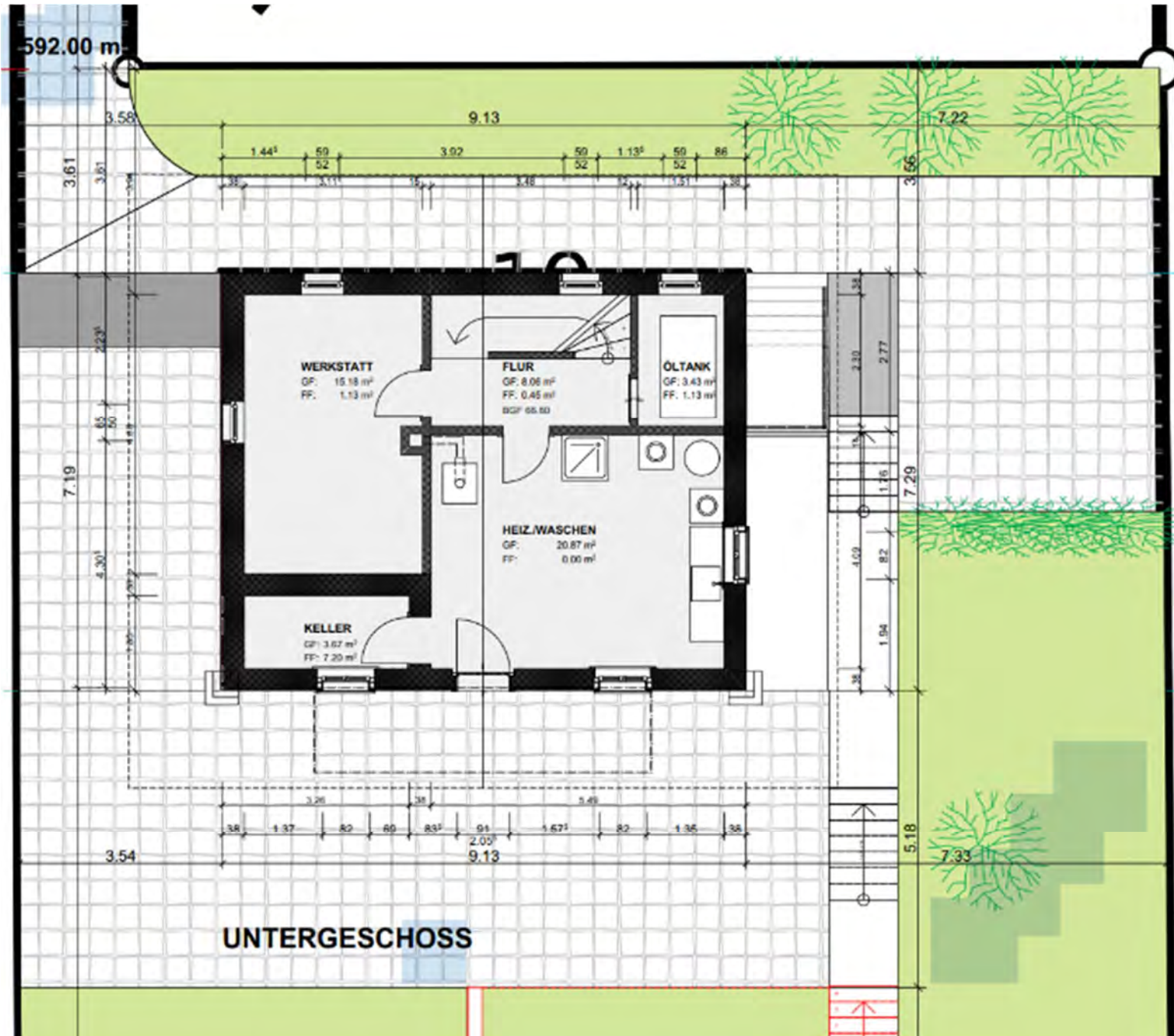
Obergeschoss

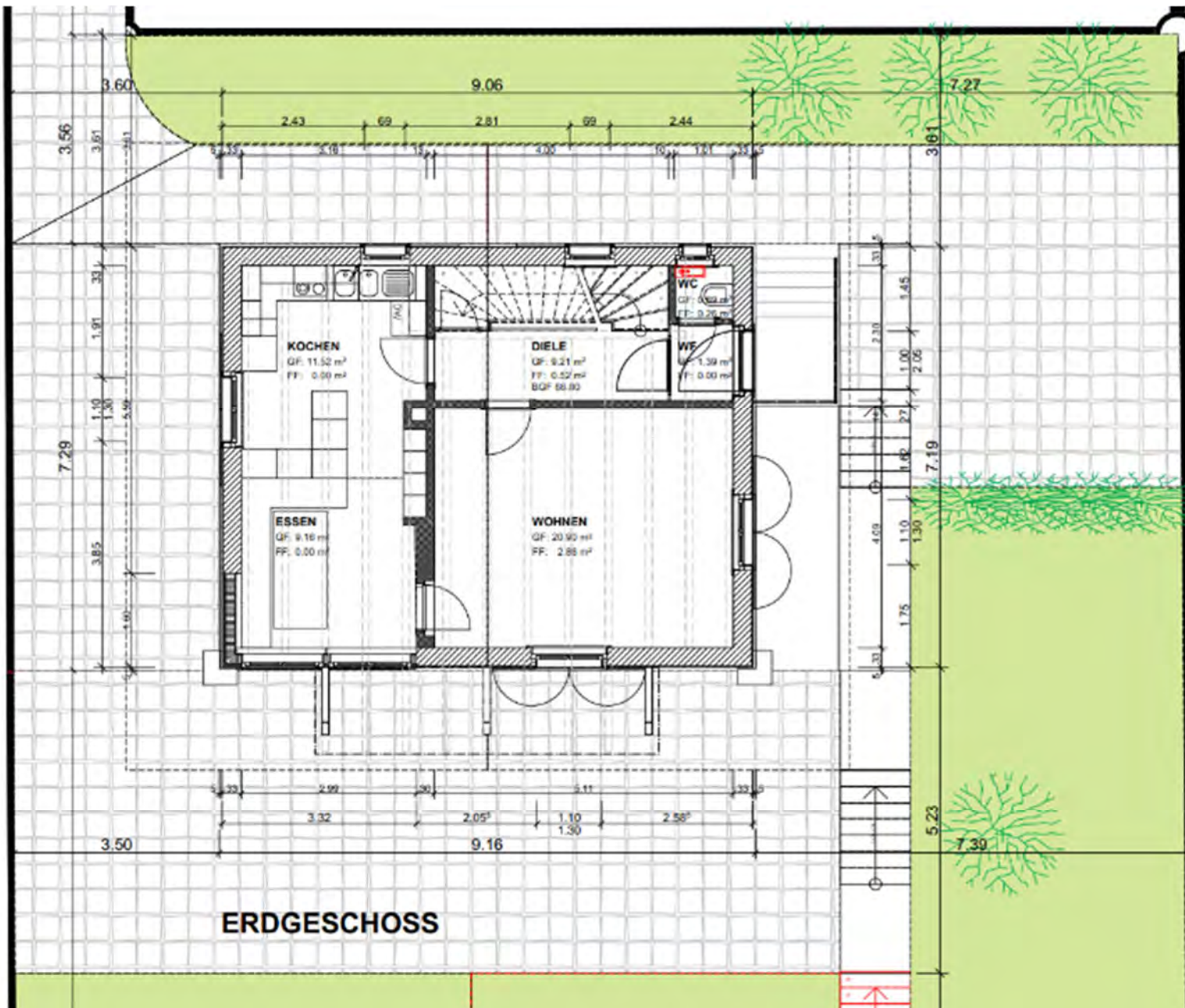
- Diele
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Büro
- Badezimmer

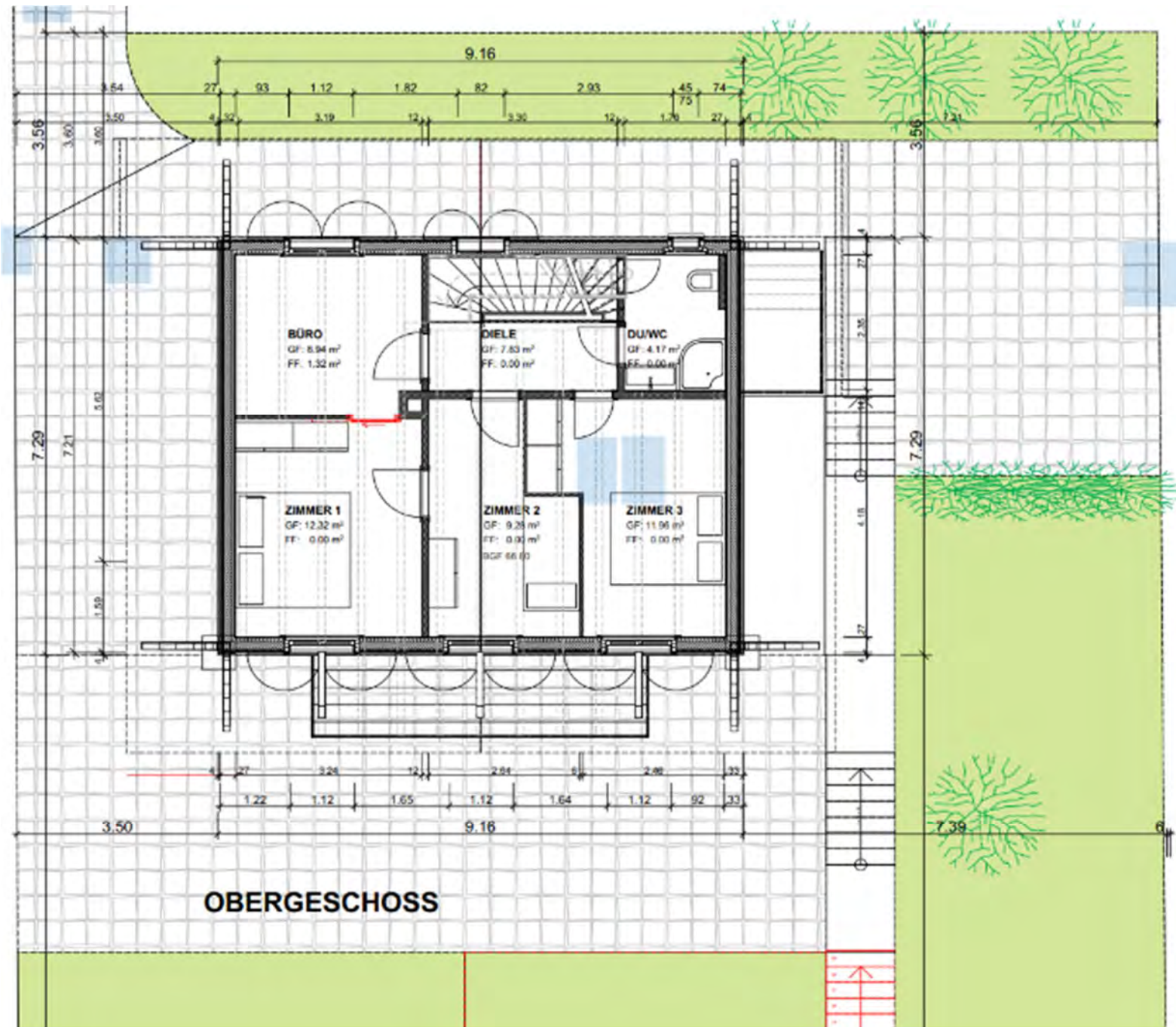
Dachgeschoss

- Zimmer 4 (Mansordenzimmer)
- Estrich

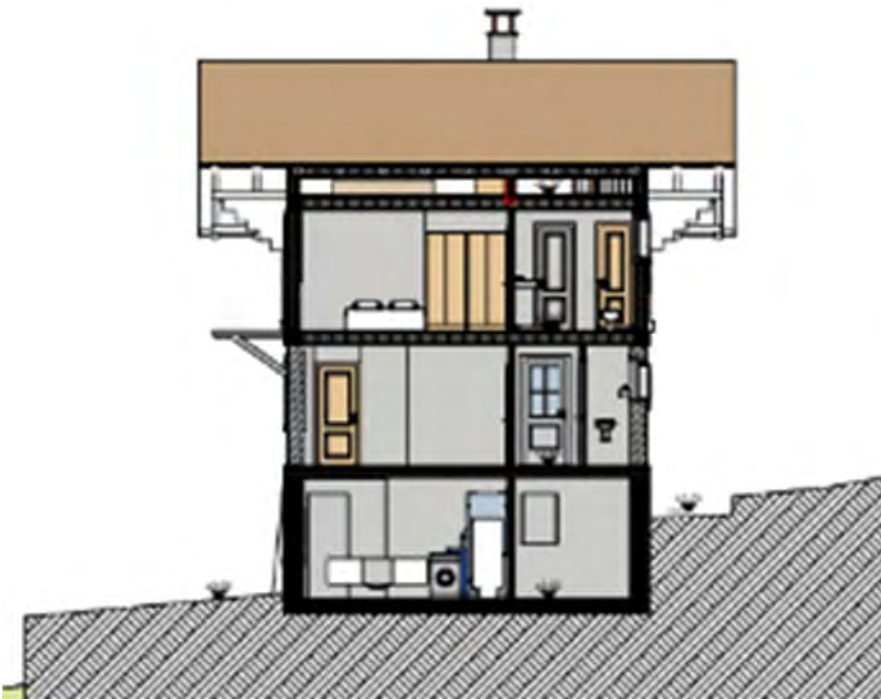
Grundrisse







Schnitte



Querschnitt

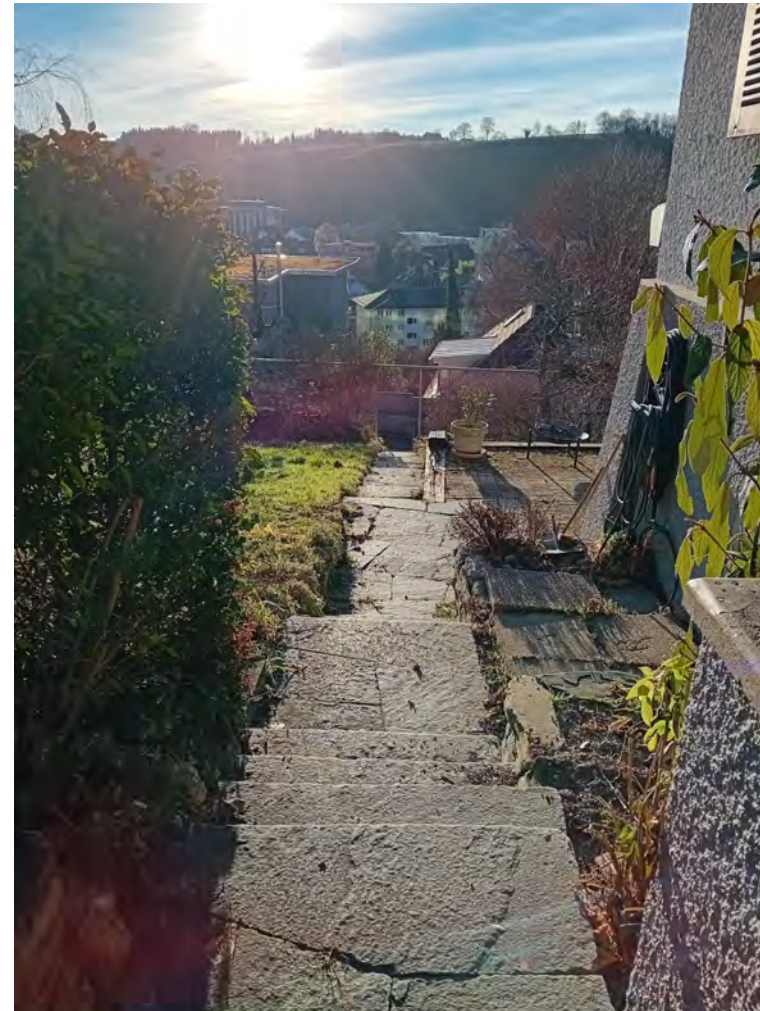


Längsschnitt

Ansichten



Ansicht Süd – West



Abgang zur Eggsteinstrasse

Ansichten



Ansicht Nord – Ost



Ansicht Süd - Ost

Plätze



Ansicht Sitzplatz Süd- Ost



Ansicht Sitzplatz Süd - West

Innenansichten



Eingangsflur mit Blick zur Küche



Treppenhaus



Ansicht Esszimmer



Ansicht Küche



Ansicht Wohnzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3 – Durchgang zum Balkon



Badezimmer



Weitblick vom Balkon auf das Bergpanorama