

Wohn-Oase in Guggisberg

Alleinstehend in der Landwirtschaftszone

**4½ Zimmer Duplex Hauptwohnung
mit 1 ½ Zimmer Studio im UG**



Diese Liegenschaft ist die Traum-Kombination aus Ruhe in der Natur, mit einer einmaligen Aussicht und einer komplett sanierten Liegenschaft. Das Einfamilienhaus sowie Nebenbauten und die Umgebung wurden 2020 bis 2023 aufwendig und umfangreich kernsaniert und renoviert (Kosten der Sanierung über diese 4 Jahre betrugen über CHF 800'000, Belege sind vorhanden). Mit der Wärmepumpe sowie der eigenen Photovoltaik-Anlage sind tiefe Nebenkosten eine Selbstverständlichkeit. Die 1 ½ Zimmer Einliegerwohnung im UG bietet ebenfalls diverse Möglichkeiten, wie die Nutzung als separater Arbeitsbereich zuhause, Gäste-Wohnung, Generationen-Lösung oder eine Vermietung.

Standort

Stalden 141B
3158 Guggisberg

Verkaufspreis

CHF 1'470'000.-

Lage

Guggisberg und der ganze Naturpark Gantrisch sind ein beliebtes Naherholungsgebiet südlich von Bern. Das Haus befindet sich in der Landwirtschaftszone unterhalb des Dorfes Guggisberg auf ca. 900 m.ü.M.. Die Liegenschaft liegt am Hang, mit Süd-Südwest-Ausrichtung und einer einmaligen Aussicht.

Schwarzsee, das Guggershörnli, Gurnigel und viele andere Sehenswürdigkeiten befinden sich in der Nähe. Der Naturpark Gantrisch mit seinen gemütlichen Gastwirtschaftsbetrieben und viel, viel Natur pur, lädt zum Wandern, Biken und Verweilen ein. Im Sommer bietet ein Abend an der Sense ein einmaliges Erlebnis. Während der Winterzeit bieten die kleinen Skigebiete sowie das Langlaufgebiet Gantrisch eine gute Alternative für Familien. Die S-Bahnverbindung von Schwarzenburg und die verkehrenden Autobusse bieten einen entsprechenden ÖV-Anschluss. Mit dem Auto erreichen Sie Bern, Thun oder Freiburg in jeweils ca. 30 Minuten.

Schulen	Guggisberg verfügt über ein gut ausgebautes Schulbus-System. Die nächste Haltestelle ist ca. 500 m entfernt. Der Kindergarten befindet sich in Guggisberg Dorf (ca. 1.4 km). Das Schulhaus befindet sich in Guggisberg Schwendi (ca. 3 km).
Einkäufe	3 km - Riffenmatt: Bäckerei/Dorfladen. 8 km – Plaffeien (Coop, Migros, Landi, Denner, Apotheke, etc.). 10km – Schwarzenburg (Coop, Migros, Landi, Apotheke, etc.).
ÖV-Anbindung	• Bus-Haltestelle Guggisberg Dorf oder Hirschmatt (beides ca. 1.4 km). • Schwarzenburg (S-Bahn).

<https://www.gantrisch.ch>

<https://www.guggisberg-be.ch>

Unterhalt

1969 Baujahr

2020-2023 Kernsanierung der Liegenschaft und Umgebung

- 2020
- Gebäudetechnik (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung, sowie Kernsanierung Einliegerwohnung UG):
 - Erstellung neuer Technikraum.
 - Kernsanierung der zentralen Gebäudetechnik wie Heizung, Strom, Wasser und Abwasser. Neuerstellung der Anschlüsse an BKW Strom und Gemeindewasser/-abwasser.
 - Einbau Wärmepumpe, Speicher, Boiler.
 - Abriss illegaler An-/Nebenbauten. Vollständiger Neubau des an das Haus angrenzenden Unterstands (Bereinigung der zuvor illegal bestehenden Situation bzgl. An- und Nebenbauten aufgrund der Landwirtschaftszone - Abnahme ist erfolgt und abgeschlossen).
 - Kernsanierung 1 ½ Zimmer-Wohnung:
 - Aushöhlung bis auf Aussenwände.
 - Erneuerungen Fundament.
 - Abdichtungen und Neuisolationen.
 - Neuer Unterlagsboden, Bodenheizung mit Wärmepumpe.
 - Alle Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen neu erstellt.
 - Gebäudeverkabelung (Netzwerk).
 - Neu ausgebaut mit Echtholz-Eichenparkett, Badezimmer mit Plattenbelag, Waschturm, Küche, elektrische Rollläden.
 - Strassenbelag und Einfahrt mit neuer Kofferung komplett erneuert.
 - Sanierung Schopf beim Aussensitzplatz.

Kosten der Sanierungsarbeiten im 2020: ca. 305'000.-

- 2021
- Sanierung diverser Dachbereiche.
 - Sanierung der Umgebung:
 - Erneuerung Sitzplatz Einliegerwohnung.
 - Instandstellung der Granit-Treppe (Süd).
 - Neue Aussentreppe Westseite.
 - Garten-Bereich Sanierung (Rückbau undichter Biotope und Neu-Anlegung Garten mit neuem Gehweg).
 - Bestehender Natur-Granitplatz: Rückbau, neue Kofferung und komplette Neuverlegung mit neuen Steinen (ca. 60 m²).
 - Besucher-Parkplatz neue Kofferung und Neuverlegung Sickersteine.
 - Erneuerung der Quellen-Anschlussleitung (eigene Quelle für Aussenbereich/Garten, das Haus selbst ist am Gemeindewasser angeschlossen).

Kosten der Sanierungsarbeiten im 2021: ca. 120'000.-

- 2022 Renovation des Haupt-Wohnbereiches (EG / OG):
- Komplette Kernsanierung mit Aushöhlung bis auf Aussenwände.
 - Neue Fenster, Terrassen- und Haustür.
 - Alle Leitungen bzgl. Wasser, Abwasser, Strom, Gebäudeverkabelung (Netzwerk) ausgehend vom neuen Technikraum komplett neu erstellt.
 - Neu-Isolation, Abdichtung und Innenausbau.
 - Neuer Unterlagsboden, Bodenheizung, Anschluss Wärmepumpe.
 - Neue Treppe innen EG zu OG.
 - Neu Erstellung Küche, Bad, Waschturm, etc.
 - Sanierung der Terrasse:
 - Wieder Herstellung der Terrassenmauer.
 - Neu-Abdichtung, neuer Wasser-Ablauf.
 - Neuverlegung Plattenbelag Terrasse und Aussentreppe.
 - Plattenbelag EG, Echtholz Eichenriemen OG.
 - Wände neu aufgebaut mit Abrieb, z.T. Eichen-Holzverkleidung oder Deckenpaneele.
 - Neue Doppel-Briefkastenanlage.
 - Neue Kaba 20 Schliessanlage mit Gesamt-Schliessplan.

Kosten der Sanierungsarbeiten im 2022: ca. 235'000.-

- 2023
- Abschlussarbeiten bzgl. Sanierung der Hauptwohnung:
 - Neuer Cheminéeofen.
 - Diverse Elektro-, Holz- und Plattenbelag-Abschlussarbeiten.
 - Komplette Erneuerung der Garage.
 - Installation einer 16.2 kWp Photovoltaik Anlage (42 Module) inkl. einer 23 kWh Hausbatterie mit Notstromfunktion.

Kosten der Sanierungsarbeiten im 2023: ca. 145'000.-

Total Aufwendungen für Sanierung von 2020-2023:
Über CHF 800'000.- und sehr viel Eigenleistungen.

- 2024
- Installation Autoladestation

- 2025
- Neue Schamottierung Aussencheminée
 - Die elektrische Sicherheitskontrolle (SiNa – Sicherheitsnachweis alle 20 Jahre) wurde durchgeführt.

Zahlen und Fakten

Grundstück-Nr.	2096 / Guggisberg
E-GRID	CH183546353352
Zone	Landwirtschaftszone
Adresse	Stalden 141B, 3158 Guggisberg
Fläche Grundstück	1'458 m ²
Denkmalpflege	Kein Eintrag
GVB	989'000.- (Versicherungssumme Gebäude ohne Land/Umgebung)

Gebäudetechnik sowie Ausbau-Details	• Photovoltaik-Anlage 16.2 kWp (42 Module). • Hausbatterie 23 kWh (Notstromfunktion). • PV-Überschuss Steuerung für Warmwasseraufbereitung und Autoladestation (Einspeisung überschüssiger Strom). • Wärmepumpe (Heizung & Warmwasser). • Bodenheizung. • Schvedenofen Hauptwohnung. • 3-fach Verglasung mit Einbruch-Widerstandsklasse 2. • Überall elektrische Rollläden (Haupt- und Einlieger-wohnung). • 2 elektrische Sonnenstoren aussen (Sitzplatz und Terrasse). • Elektrische Garagentore. • 2 Waschtürme (1x Hauptwohnung, 1x Einlieger-wohnung). • 2 komplette Küchen (1x Hauptwohnung, 1x Einlieger-wohnung). • Automatisch selbstspülender Wasserfilter (Gemeindeanschluss). • 1 Garage, 1 Carport, div. Aussenparkplätze, Unterstand und Nebenräume. • Computer Netzwerk Gebäudeverkabelung mit Cat. 6A, kleiner Server-Schrank, inkl. Klimaanlage in Technikraum. • Kaba 20 Schliessanlage. • Eigener Quellenanschluss (Garten).
--	---

Wohnfläche

Hauptwohnung	4 ½ Zimmer (EG ca. 86 m ² / OG ca. 25 m ²) 111 m ²
Einliegerwohnung	1 ½ Zimmer (UG) 41 m ²
Total	152 m ²



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Guggisberg / 2096

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 852 Guggisberg
Grundstück-Nr.: 2096
E-GRID: CH183546353352

Adresse*: Staale
Plan-Nr.*: 1158
Fläche*: 1'458 m2, AV93
Bodenbedeckung*: Acker, Wiese, Weide, 766 m2
Gartenanlage, 527 m2

Gebäude*: Wohnhaus, 128 m2
Stalden 141b, 3158 Guggisberg
Garage, 24 m2
Stalden 141c, 3158 Guggisberg
Gebäude/Bauten, 13 m2
Stalden 141a, 3158 Guggisberg

Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 399'390.00 (inkl. Ertragswertkomponente), gültig ab Steuerjahr 2024
Ertragswert gem. BGBB*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

Anmerkungen:

keine

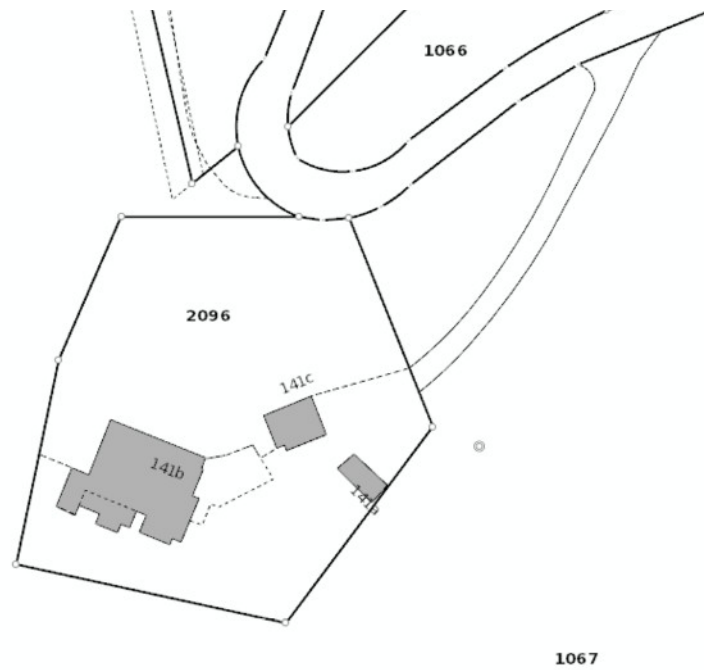
Dienstbarkeiten:

26.07.1968 022-II/1455	R Wasserbezugsrecht für 5 ML ID.022-1999/011817 z.L. LIG Guggisberg/1066	
26.07.1968 022-II/1455	R Wegrecht ID.022-1999/011819 z.L. LIG Guggisberg/1067	08.10.1969 022-II/1951
26.07.1968 022-II/1455	R Grenzbaurecht ID.022-1999/011820 z.L. LIG Guggisberg/1067	
26.07.1968 022-II/1455	R Wasserleitung ID.022-1999/011821 z.L. LIG Guggisberg/1067	

Grundlasten:

keine

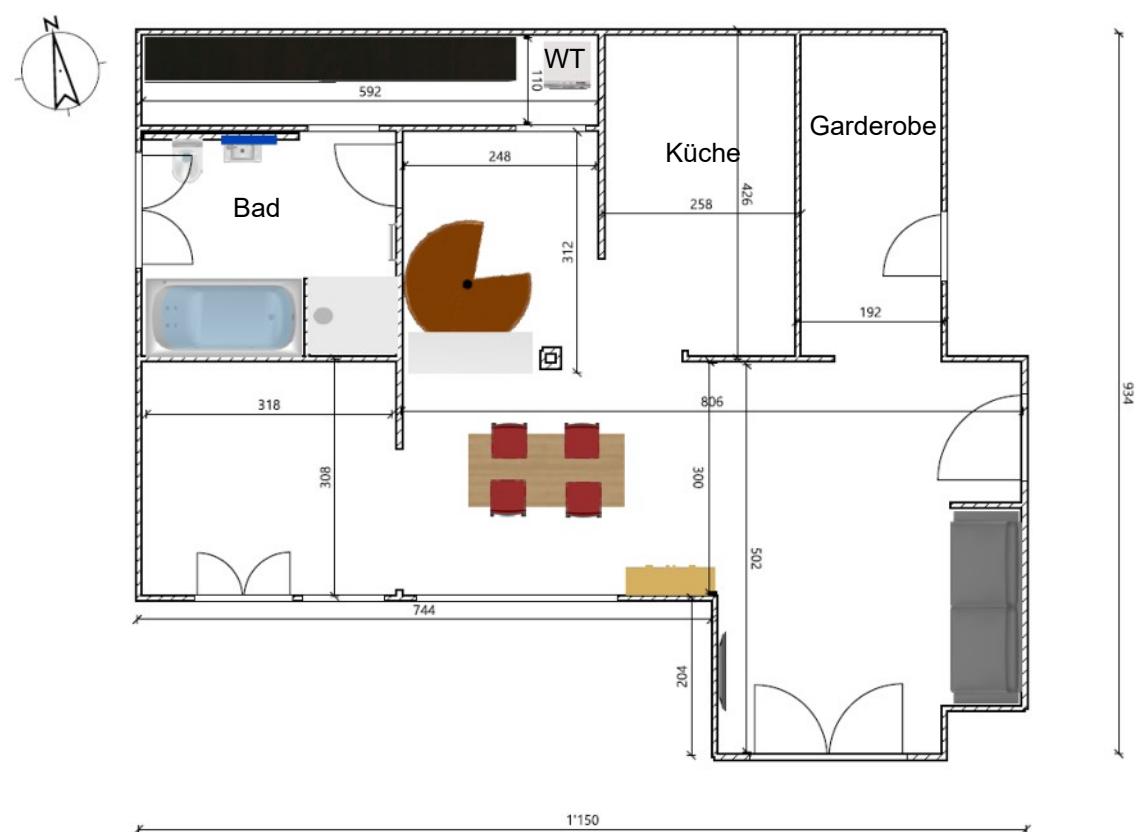
Katasterplan



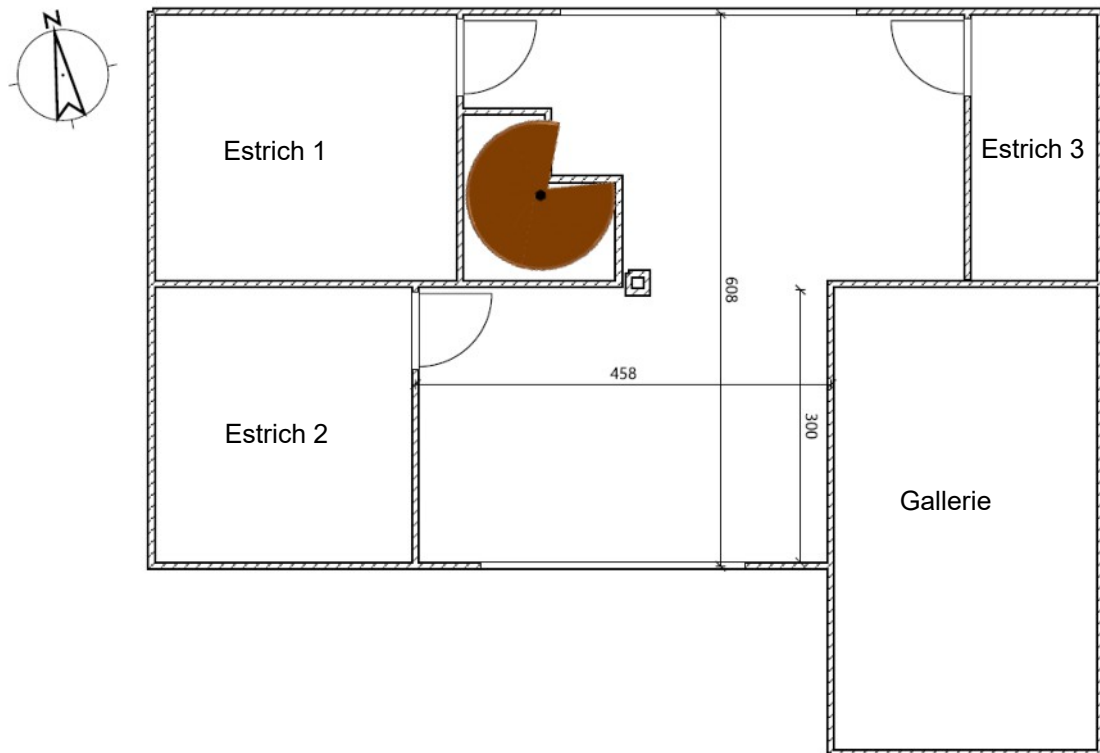
Luftaufnahme



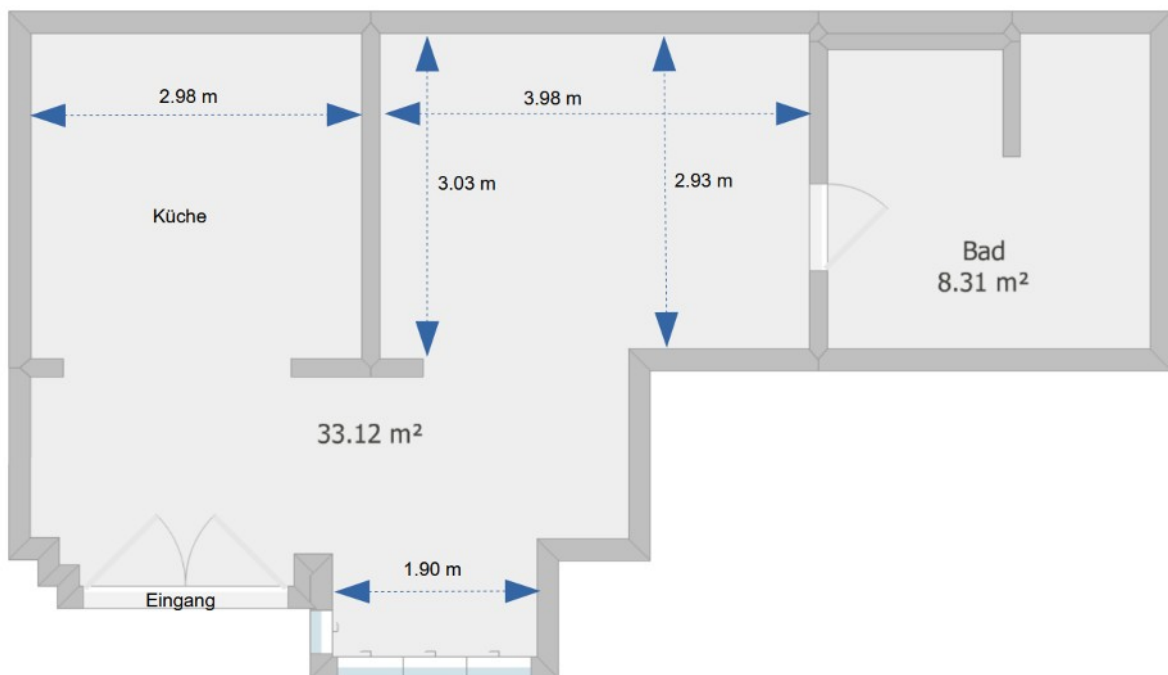
Grundriss Hauptwohnung EG



Grundriss Hauptwohnung OG



Grundriss Einliegerwohnung UG



Bilder

Sicht von Zufahrtsstrasse Nord Richtung Süd



Sitzplatz Einliegerwohnung Richtung Süd-West



Hauptsitzplatz, Blick Richtung Süd-West, zu unterschiedlichen Jahreszeiten







Hauptsitzplatz





Hauptwohnung EG









Hauptwohnung OG



Terrasse EG



Einliegerwohnung UG







