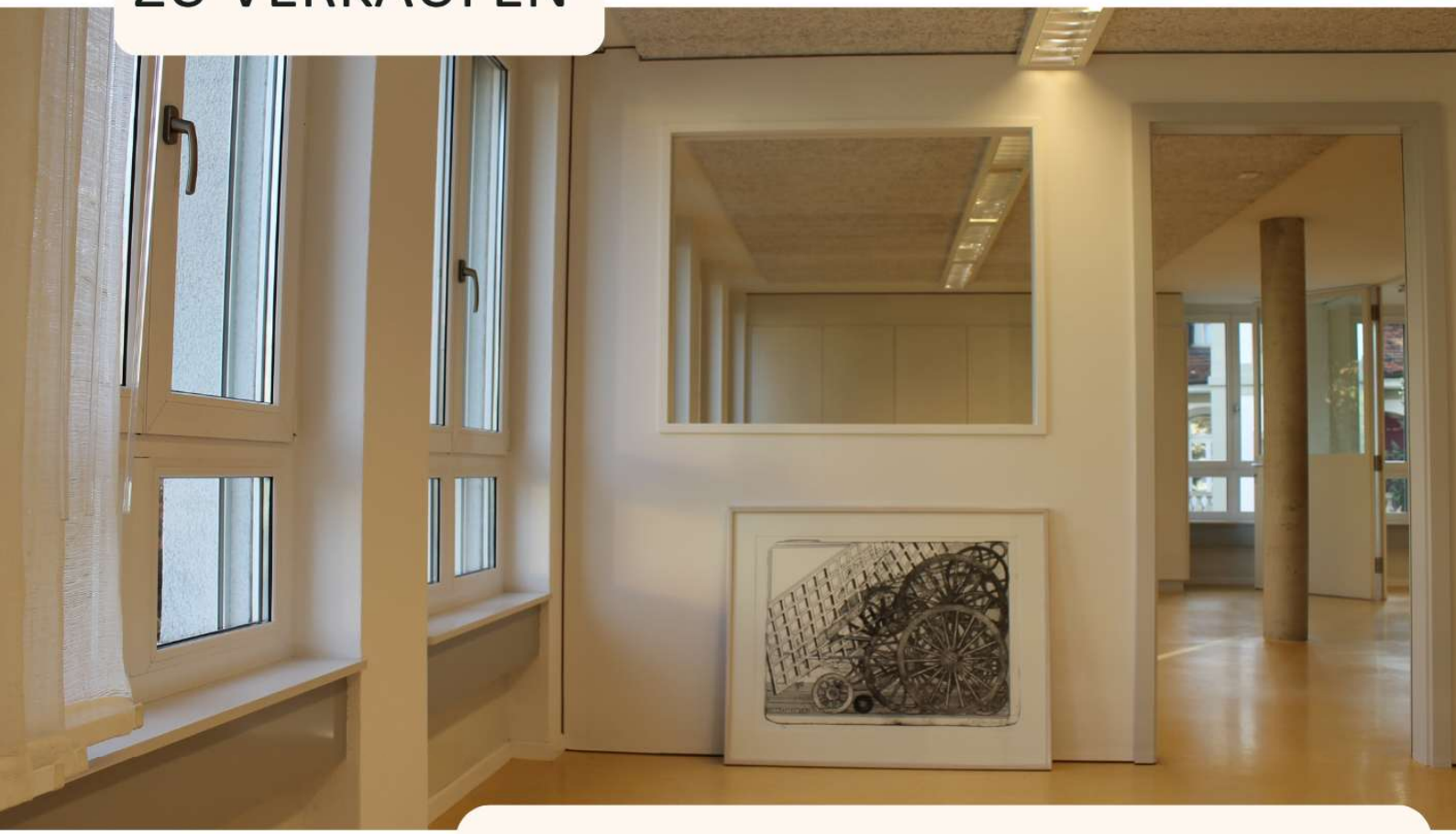
SALDOWERKSTATT

079 / 720 58 59 flavia@saldowerkstatt.ch

ZU VERKAUFEN



PRAXISRAUM ODER NEUES ZUHAUSE: FLÄCHE MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

KIRCHSTRASSE 52 | 3097 LIEBEFELD

105 M² LICHTDURCHFLUTETES (PRAXIS) STOCKWERKEIGENTUM MIT BEWILLIGTER WOHNNUTZUNG IN LIEBEFELD

RICHTPREIS CHF 695'000 INKL. EINSTELLHALLENPLATZ

Inhalt

1) Das Wichtigste auf einen Blick 3
2) Eine Fläche mit Perspektiven – ein spannendes Konzept 4
3) Highlights 4
4) Lage und Umgebung 5
5) Impressionen 6
6) Zahlen & Fakten zum Objekt 8
7) Getätigte Renovationen 9
8) Geplante Renovationen 9
9) Grundriss 10
10) Entwicklungspotential 11
11) Konditionen, Verkaufsabwicklung & Kontakt 12

1) Das Wichtigste auf einen Blick

Objekt	Angabe
Nutzung	Heute Praxis / Gewerbe; Umnutzung als Wohnung bewilligt
Fläche	ca. 105 m² Nutzfläche
Rechtsform	Stockwerkeigentum, Köniz 3152-5, Wertquote 74/1000
Baujahr	1998
Lage im Gebäude	1. Obergeschoss
Zugang	Behindertengerecht und mit Lift erschlossen
Parkierung	Einstellhallenplatz Nr. 18, Köniz 3152-15-18, inklusive
Bodenbelag	Linoleum; Bodenheizung
Nebenräume	Kein Keller und kein Estrich; aber gemeinschaftliche Waschküche und Veloraum
Aussenraum	Kein privater Balkon; aber gemeinschaftliche Grünfläche hinter dem Haus zur Mitbenützung
Nebenkosten der Gemeinschaft	Ca. CHF 8’000 pro Jahr, ohne Finanzierung, inkl. Einlage Erneuerungsfonds
Verfügbarkeit	Nutzen und Schaden nach Vereinbarung, kurzfristig möglich
Verkaufsverfahren	Bestätigtes strukturiertes Bieterverfahren
Richt- und Ausgangspreis	CHF 695’000 inklusive Einstellhallenplatz und Planunterlagen

2) Eine Fläche mit Perspektiven – ein spannendes Konzept

105 m2 an zentraler Lage. Die grosszügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und die Struktur und Bausubstanz lässt viel an Spielraum für die künftige Gestaltung zu. Zudem ist die Fläche sowohl alters- wie auch behindertengerecht. So kann diese genutzt werden als…

… ihr Gewerbe!

Bislang wurde die Einheit als ansprechende und lichtdurchflutete Praxis genutzt. Einer weiteren Nutzung in dieser Form ist ohne jeglichen Aufwand möglich. Einziehen, Ankommen, Loslegen!

… ihr Zuhause!

Die Baubewilligung für die Umnutzung zu Wohnraum wurde am 18. August 2026 erteilt. Daher stehen Ihnen die Türen offen, die Fläche zu Ihrem künftigen Zuhause umzubauen. Hier kann sowohl ein Loft oder eine Familienwohnung realisiert werden… der Kreativität ist keine Grenze gesetzt.

In der einfachsten Variante lässt sich die bestehende Raumstruktur insbesondere durch den Einbau einer Dusche zur Wohnung weiterentwickeln. Die Dusche, als Minimalumsetzung und es kann gewohnt werden!

… oder gar Beides!

Die grosszügige Fläche bieten aber durchaus auch Raum für ein Wohn- und Arbeitskonzept. Wie wäre es daher mit dem zentralen Wohnen mit integriertem Atelier?

3) Highlights

- Baubewilligung für die Umnutzung von der Praxis zu Wohnraum vom 18. August 2026
- Architekturvarianten für eine zeitgemässe 4.5-Zimmer-Familienwohnung oder auch Loft möglich
- Lichtdurchflutete Räume mit flexibel nutzbarer Grundstruktur und Blick ins Grüne
- wunderschöne Bauelemente / Sichtbetonsäulen
- ca. 105 m² auf einer Ebene, behindertengerecht und mit Lift erschlossen
- Bodenheizung und pflegeleichter Linoleumboden
- Einstellhallenplatz Nr. 18 mit vorbereitetem Elektroanschluss im Kaufpreis enthalten
- Veloraum und gemeinschaftliche Waschküche im Gebäude
- Gemeinschaftliche Grünfläche hinter dem Haus zur Mitbenützung
- Drei Besucherparkplätze vor dem Haus zur Mitbenützung
- Kurzfristige Übernahme nach Vereinbarung möglich

4) Lage und Umgebung

Liebefeld gehört zur Gemeinde Köniz und verbindet die Nähe zur Stadt Bern mit einer angenehmen, wohnlichen Umgebung. Der Coop Steinhölzli sowie Apotheke und Drogerie liegen in der Nähe. Primarschule und Kindergarten sind ebenfalls gut erreichbar. Der Steinhölzliwald befindet sich rund fünf Gehminuten entfernt; der Gurten ergänzt das attraktive Naherholungsangebot.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Bushaltestellen befinden sich unmittelbar vor dem Haus und werden durch die Linien 19, 22 und 29 bedient. Trotz dieser zentralen Lage prägen Bäume und Gärten den Ausblick aus beinahe allen Bereichen der Einheit. Die Kirchstrasse liegt vor dem Gebäude in einer Tempo-30-Zone. Mit dem Auto sind Köniz, Bern und das übergeordnete Strassennetz gut erreichbar.

Lage und Verbindung	Angabe
Öffentlicher Verkehr	Bushaltestellen direkt vor dem Haus; Linien 19, 22 und 29
Einkaufen	Coop Steinhölzli sowie Apotheke und Drogerie in der Nähe
Schule und Kindergarten	In der näheren Umgebung
Naherholung	Steinhölzliwald ca. 5 Gehminuten; Gurten in der Umgebung
Verkehrslage	Tempo-30-Zone vor dem Haus
Besucherparkierung	Drei Besucherparkplätze vor dem Haus



Kirchstrasse 52 in zentraler Lage



ÖV-Anbindung unmittelbar beim Haus

5) Impressionen



Aussenansicht



Heller Innenbereich mit Fensterfront



Blick ins Grüne aus dem Innenraum



Raumtrennung mit Lichtfenster



viel Stauraum dank Einbauschränke



bestehende Küche



flexible Raumaufteilung mit viel Tageslicht



akteulle Struktur



Zugangsweg



neutrale, behindertengerechte Sanitäranlagen



GebäudezZugang



gemeinschaftliche Grünfläche hinter dem Haus



Einstellhallenplatz Nr. 18

6) Zahlen & Fakten zum Objekt

Objektdaten	Angabe
Grundstückblatt Stockwerkeigentum	Köniz 3152-5; E-GRID CH769246359063
Wertquote	74/1000
Sonderrecht	Gewerbefläche im 1. Obergeschoss
Einstellhallenplatz Nr. 18	Miteigentumsanteil Köniz 3152-15-18; Wertquote 1/18; E-GRID CH309935854604
Nutzfläche	105 m²
Wohnkonzept	Architekturvarianten vorhanden
Raumhöhe gemäss Plan	2.40 m
Heizung und Wärmeverteilung	Gasheizung mit Bodenheizung
Bodenbelag	Linoleum
Jährliche Nebenkosten der Gemeinschaft	ca. CHF 8’000 inkl. Gasheizung und Einlage Erneuerungsfonds
davon Einlage Erneuerungsfonds 2025/26	CHF 1’850 für die Einheit
Anteil Erneuerungsfonds	CHF 13’354.90 per 30. April 2026
Gesamtbestand Erneuerungsfonds	CHF 163’143.75 per 30. April 2026
Umnutzungsbewilligung	Erteilt am 18. August 2026; Baugesuch Nr. 2025-16022
Strassenlärm	Immissionsgrenzwerte gemäss Gutachten an allen geprüften Fenstern eingehalten
Amtlicher Wert	Einheit CHF 222’750; Einstellhallenplatz CHF 15’560, gültig ab Steuerjahr 2020
Gebäudeversicherung	Gebäudeversicherungssumme CHF 5’700’000; Neuwert; Stand 7. November 2025
Nutzungsplanung	Stammparzelle 3152, Gemischte Zone, Bauklasse IIIb
Nebenräume	Kein Keller und kein Estrich; gemeinschaftliche Waschküche und Veloraum

7) Getätigte Renovationen

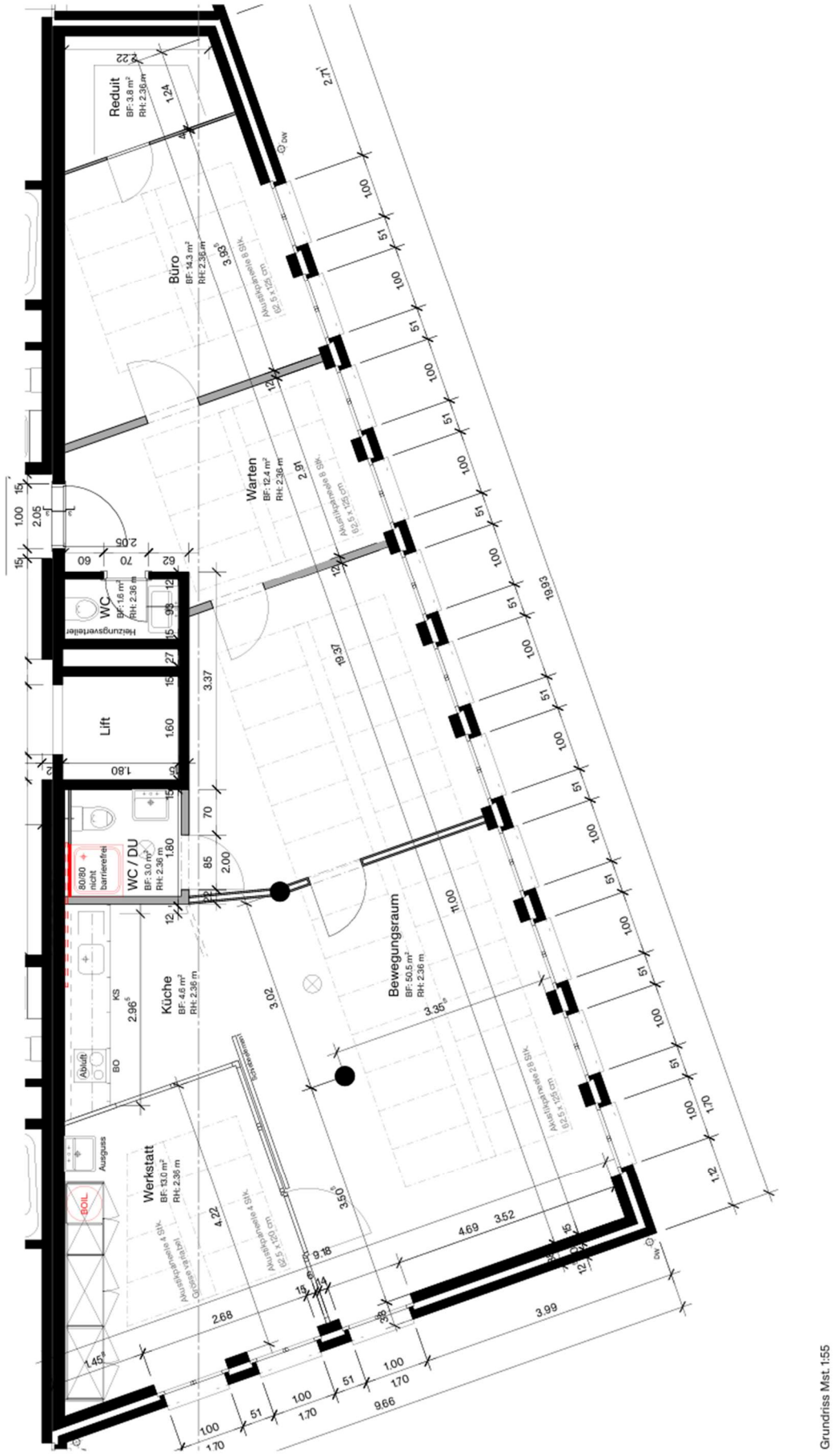
Jahr	Renovation
1998	Installation der Gasheizungsanlage und der Installationen in der Heizzentrale
1998	Kompletter Innenausbau: Linoleum, Bad, Küche, …
2023	Entkalkung des Boilers in der gemeinschaftlichen Waschküche
2025	Ersatz der gemeinschaftlichen Waschmaschine
2026	Neuanstrich der Räumlichkeiten

8) Geplante Renovationen

Sämtliche diese Kosten sind über den bereits bestehenden Erneuerungsfond gedeckt.

Jahr	Renovation
2027	Spühlarbeiten sämtlicher Leitungen

9) Grundriss



aktueller Grundriss mit minimal Anforderung zum Umbau als Wohnfläche

10) Entwicklungspotential

Die heute als alters- und behindertengerechte Praxis genutzte Fläche verfügt bereits über eine bewilligte Umnutzung zu Wohnzwecken.

Für die minimale Anpassung an eine Wohnnutzung ist nach heutigem Kenntnisstand insbesondere der Einbau einer Dusche inklusive Boiler erforderlich. Gemäss einer bereits eingeholten Kostenschätzung ist dafür mit Investitionen von rund CHF 20’000 zu rechnen. Die definitive Ausführung und die tatsächlichen Kosten sind durch die Käuferschaft anhand des gewünschten Ausbaustandards sowie der baulichen und technischen Gegebenheiten zu prüfen.

Darüber hinaus bietet die rund 105 m² grosse Fläche viel Potenzial für individuelle Wohnkonzepte. Denkbar sind beispielsweise ein offenes Loft, eine grosszügige Wohnung für ein Paar oder eine Familie und somit eine auf die persönlichen Bedürfnisse zugeschnittene Raumaufteilung.

Im Rahmen einer bereits durchgeführten Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Grundrissvarianten erarbeitet. Diese zeigen anschaulich, wie sich die bestehende Praxisfläche mit unterschiedlichem Ausbauumfang in attraktiven Wohnraum verwandeln lässt. Die entsprechenden Planungsunterlagen werden ernsthaften Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Damit verbindet das Objekt einen überschaubaren Mindestumbau mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten – und bietet die seltene Gelegenheit, eine helle, zentral gelegene Fläche nach den eigenen Vorstellungen in ein individuelles Zuhause zu verwandeln.

11) Konditionen, Verkaufsabwicklung & Kontakt

Angebot	Angabe
Verkaufsverfahren	Bieterverfahren
Richt- und Ausgangspreis	CHF 695'000 inkl Einstellhallenplatz und bestehende Planunterlagen
Angebotsfrist	**1.Dezember 2026 um 12 Uhr**
Übergang Nutzen und Schaden	Nach Vereinbarung, kurzfristig möglich

So funktioniert das Bieterverfahren:
Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens. Der ausgeschriebene Betrag von CHF 695’000 inklusive Einstellhallenplatz Nr. 18 und Planunterlagen ist als Richt- und Ausgangspreis festgelegt.

Nach der Besichtigung und Prüfung der Verkaufsunterlagen können Interessierte bis zum 1.Dezember 2026 um 12 Uhr ein schriftliches Angebot einreichen.

- Gebotener Kaufpreis in Schweizer Franken
- Gewünschter Termin für den Übergang von Nutzen und Schaden
- Finanzierungsbestätigung oder geeigneter Finanzierungsnachweis
- Allfällige Bedingungen oder Vorbehalte des Angebots

Die Eigentümerschaft ist frei, ein Angebot anzunehmen, abzulehnen, Nachverhandlungen zu führen oder eine weitere Bieterrunde durchzuführen. Es besteht keine Verpflichtung, das höchste Angebot anzunehmen. Der Zuschlag ist unverbindlich; ein rechtsgültiger Verkauf entsteht erst mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags. Die Teilnehmenden werden nach Abschluss des Verfahrens informiert.

Konnten wir Ihr Interesse wecken?
Melden Sie sich unverbindlich bei



SALDOWERKSTATT
+41 79 720 58 59
flavia@saldowerkstatt.ch
Strättlighügel 29, 3645 Gwatt
saldowerkstatt.ch

Alle Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten. Dieses Exposé bildet keine Vertragsgrundlage. Massgebend sind der öffentlich beurkundete Kaufvertrag und die dazugehörigen Unterlagen.