



VERKAUFSDOKUMENTATION

3.5-ZIMMERWOHNUNG IM 2. STOCK

KAPPELENRING 52B, 3032 HINTERKAPPELEN

ROBERT
PFISTERAG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde | Lage
2. Beschrieb Liegenschaft
3. Kennzahlen / Objektdaten
4. Visuelle Übersicht
 - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
 - Fotos
 - Situationsplan
 - Grundrissplan
5. Grundbuchblätter

BESCHRIEB GEMEINDE/LAGE

Hinterkappelen gehört zur Gemeinde Wohlen, welche als eine der attraktivsten und begehrtesten Wohngemeinden in der Region gilt und trotz Stadtnähe ihren ländlich geprägten Charakter beibehalten hat. Hinterkappelen ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. So fährt das Postauto unter der Woche alle 10 Minuten ins Stadtzentrum und erreicht dieses in ungefähr 15 bis 20 Minuten. Für den Privatverkehr sind die Autobahnzubringer Bern-Brünnen oder Bern-Forsthaus einfach erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in Filialen von Grossverteilern oder kleinen Dorfläden. Auch das Angebot an Schulen und Freizeitmöglichkeiten kann als sehr gut bezeichnet werden: die Schulen der Unter- und Oberstufe sowie Kindergärten sind direkt in Hinterkappelen und das sehr schöne Naherholungsgebiet des Wohlensees befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Liegenschaft "Kappelenring 52B" befindet sich im verkehrsberuhigten Wohnquartier "Kappelenring", welches nordwestlich von Bern im Zentrum von Hinterkappelen gelegen ist. Es handelt sich um ein eigentliches Grossquartier mit mehreren Hochhäusern und Wohnblocks, welches Wohnraum für mehrere hundert Einwohnerinnen und Einwohner bietet. Entstanden ist das Quartier "Kappelenring" in den siebziger Jahren, nachdem bereits im Westen von Bern mehrere Grossüberbauungen erstellt wurden.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

ALLGEMEIN:

Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand. Im 2014 wurden die gemeinschaftliche Tiefkühlanlage sowie die Küche der Hauswartwohnung saniert. Vom Jahr 2018 bis 2020 wurde die Ölheizung ersetzt, die Aussenhülle teilsaniert und eine thermische Solaranlage installiert. Im Jahr 2022 wurden in den Waschküchen Waschkartensysteme installiert und die Akkus der Notleuchten in der Einstellhalle ersetzt. Im 2023/2024 wurde eine PV-Anlage installiert, die Treppenhäuser renoviert und die Einstellhalle mit E-Ladestationen ausgestattet.

Folgende weitere Sanierungen / Erneuerungen sind in den nächsten Jahren geplant (konkrete Interessenten bedienen wir gerne mit dem entsprechenden Mehrjahresplan):

- Ersatz Lifte 2025-2027
- Fugen Umrandung Hallenbad 2026-2030
- Tiefkühlanlage 2026-2030
- Ersatz Belag Tennisplatz 2026-2030
- Fassadensanierung 2031-2035
- Ersatz Solarpanel 2031-2035
- Ersatz Schwimmbadtechnik 2036-2040
- Neue Einstellhallenschränke 2036-2040
- Neue Heizung 2036-2040

Nebenträume und Infrastruktur zur Mitbenützung:

- Hallenbad mit 2 Saunas
- Spielhalle – Fitnessraum
- Liegeplatz mit zwei Sitzstufen und Aussendusche
- Tennisplatz
- Garten- und Spielanlage
- Bastelraum
- Tiefkühlanlage

WOHNUNG:

Die zur Disposition stehende 3.5-Zimmerwohnung im 2. Stock ist hell und zweckmässig ausgestaltet. Die Wohnung verfügt über einen sehr grosszügigen Wohn- und Essbereich, ein geräumiges, helles Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Die Küche und das Badezimmer befinden sich in gutem, den heutigen Anforderungen entsprechenden Zustand. Die Küchengeräte wurden im Laufe der Jahre ersetzt. Das Reduit/Garderobe bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Balkon, welcher über das Wohn- und das Schlafzimmer zugänglich ist, mit Blick auf die Grünanlage, lädt zum Verweilen ein. In der gesamten Wohnung sind Teppich- und Linoleumböden verlegt. Zur Wohnung gehört der Einstellhallenplatz Nr. 140, ein Tiefkühlfach Nr. 9a, zwei Kellerabteile sowie ein Schrank in der Einstellhalle.

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1975	
Grundstück	GB-Nr. 3084 (Stammparzelle) GB-Nr. 3084-51 (Hauptnutzfläche Wohnung ca. 79.00 m ²)	
Wertquote	69 / 10'000	
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge	
Amtlicher Wert	Fr.	258'400.00
Gebäudeversicherungswert	Fr.	3'199'000.00 Gebäude 3'900 m ³
Erneuerungsfonds	Fr.	1'112'315.21 per 31.12.23 / Gemeinschaft
	Fr.	7'674.97 per 31.12.23 / Anteil Wohnung
Gemeinschaftsbeiträge p.a.	Fr.	6'000.00
Verkaufsrichtpreis	Fr.	530'000.00 Wohnung inkl. Einstellhallenplatz Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden
Kauftermin	nach Vereinbarung	
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 31	
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden	

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Weitere Kosten

Kosten für Notar, Handänderung und Grundbucheintrag gehen zu Lasten der/s Erwerber/s.

Allgemein

Die Angaben sowie Grundrisspläne in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherung. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



FOTOS WOHNUNG



FOTOS WOHNUNG



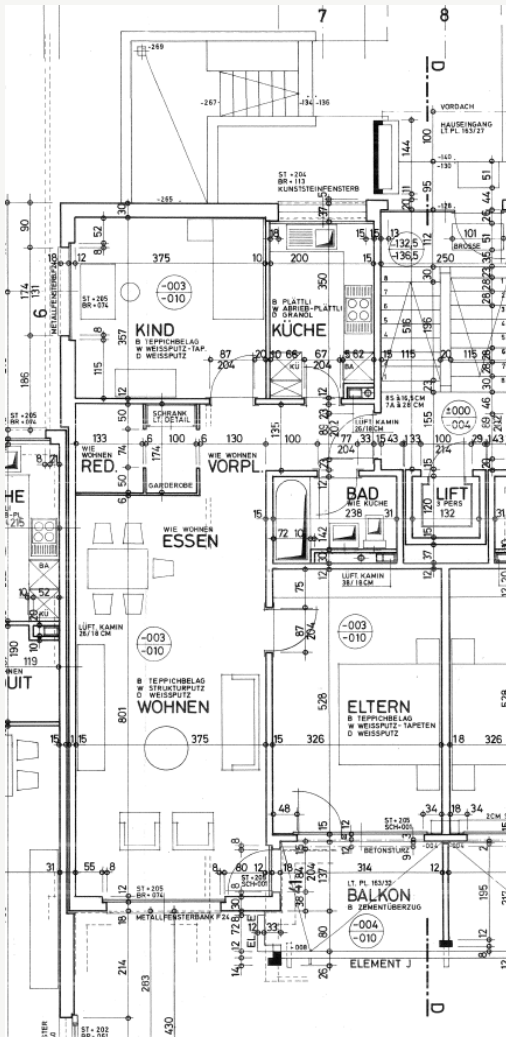
FOTOS INFRASTRUKTUR ZUR MITBENÜTZUNG



SITUATIONSPLAN



GRUNDRISS



GRUNDBUCHBLATT 3084-51 | 3084

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Wohlen bei Bern / 3084-51

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	360 Wohlen bei Bern
Grundstück-Nr	3084-51
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH413556469145
Stammgrundstück	LIG Wohlen bei Bern 360/3084
Wertquote	69/10'000
Sonderrecht	Wohnung im 2. Stock rechts und Nebenräumen im Wohnhaus Nr. 52 B

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Grundstück-Nummer	Anteil
Wohlen bei Bern 360/3084-7	69/9'922

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
258'400		2020

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

23.12.2021 034-2021/17987/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.034-2022/000796

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Wohlen bei Bern 360/3084

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Wohlen bei Bern / 3084

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	360 Wohlen bei Bern
Grundstück-Nr	3084
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH343546835641
Fläche	14'083 m ² , AV93
Plan-Nr.	2464
Lagebezeichnung	2464
Bodenbedeckung	Chappelering Gebäude, 2'297 m ² Strasse, Weg, 1'133 m ² Übrige befestigte Fläche, 1'940 m ² Gartenanlage, 8'713 m ²

Gebäude / Bauten

Wohnhaus, 228 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Kappelenring 38a, 3032 Hinterkappelen
Wohnhaus, 178 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Kappelenring 38b, 3032 Hinterkappelen
Wohnhaus, 194 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Kappelenring 38c, 3032 Hinterkappelen
Wohnhaus, 227 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Kappelenring 38d, 3032 Hinterkappelen
Hallenbad, 323 m ² Gesamtfläche 818 m ² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt) Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR	Kappelenring 38e, 3032 Hinterkappelen
Wohnhaus, 260 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Kappelenring 50a, 3032 Hinterkappelen
Wohnhaus, 190 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Kappelenring 50b, 3032 Hinterkappelen
Wohnhaus, 232 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Kappelenring 50c, 3032 Hinterkappelen
Einstellhalle, 3545 m ² Gesamtfläche 4'071 m ² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt) Geometrisch auf 3 LIG / 0 SDR	Kappelenring 50d, 3032 Hinterkappelen
Wohnhaus, 224 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Kappelenring 52a, 3032 Hinterkappelen
Wohnhaus, 192 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Kappelenring 52b, 3032 Hinterkappelen
Wohnhaus, 180 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Kappelenring 52c, 3032 Hinterkappelen
Wohnhaus, 192 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Kappelenring 52d, 3032 Hinterkappelen

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke
Keine

Amtliche Bewertung
Amtlicher Wert CHF

Ertragswert gemäss BGGB CHF Gültig ab Steuerjahr

