



ROBERT PFISTER AG

VERKAUFS DOKUMENTATION

4.5-ZIMMERWOHNUNG IM 1.STOCK

TULPENWEG 126, 3098 KÖNIZ

INHALTSVERZEICHNIS

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

BESCHRIEB GEMEINDE/LAGE

Köniz ist mit seinen 42'000 Einwohnern eine attraktive und begehrte Wohngemeinde am Rande der Stadt Bern. Die Gemeinde hat eine hohe Wohn- und Lebensqualität und bietet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeit und Freizeit. Sie besteht aus einer Vielfalt verschiedener Siedlungsformen: Dorfschaften, abgeschiedene Wohnlagen und städtische Verhältnisse. So unterschiedlich wie die Strukturen, sind auch die Begegnungsmöglichkeiten und das Quartierleben. Stadt und Land leben in Köniz Tür an Tür. Städtische Quartierzentren gibt es ebenso wie gut erschlossene Wohngebiete auf dem Land. Die Ortsteile verfügen über eine individuelle Identität.

Junge Familien fühlen sich in Köniz, dank ausgebautem Angebot in der familienergänzenden Kinderbetreuung und Tagesschulen, wohl. Vom Kindergarten bis zum Gymnasium, der Sportschule und der Musikschule, von der Berufslehre bis zur Erwachsenenbildung und den Bibliotheken ist in der Gemeinde nahezu alles vorhanden. Dank dezentralem Schulsystem und 17 Schulhäusern an 15 Standorten sind die Schulwege in der Regel kurz. Auch Senioren finden in der Gemeinde viel Raum für ein aktives und betreutes Leben

Für diverse Einkaufsmöglichkeiten sorgen Filialen von Grossverteilern und Detailgeschäften. Ebenfalls sind Restaurants und vieles mehr vorhanden, was Köniz besonders attraktiv macht.

Ein Ausflug mit dem Bike durch das Köniztäli, ein Spaziergang auf den Gurten, Kultur im Schloss Köniz oder in den Vidmar-Hallen geniessen – Köniz verfügt über ein sehr grosses und vielfältiges Freizeitangebot.

Verkehrstechnisch ist Köniz sehr gut erschlossen. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der Autobahn. Der öffentliche Verkehr von Köniz ist mit der ganzen Schweiz vernetzt. Die vier S-Bahnlinien der BLS auf den Könizer-Hauptachsen Wabern/Gümbetal, Köniz/Schwarzenburg und Wangental verbinden die Ortsteile und führen direkt zum Bahnhof Bern.

Mit rund 18'000 Arbeitsplätzen hat Köniz sehr viel Potential und bietet viele Perspektiven.

Das zu verkaufende Objekt liegt in einem familienfreundlichen, sonnigen Quartier. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind bequem zu Fuss erreichbar. Auch das Könizerbad ist in nächster Nähe.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

ALLGEMEIN:

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich am Tulpenweg 126, welche im Jahr 1979 in Massivbauweise erbaut wurde. Der umbaute Raum nach Angaben der Gebäudeversicherung Bern beträgt 3'154 m³. Die Liegenschaft besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und zwei Obergeschossen, wurde laufend unterhalten, präsentiert sich in einem guten, gepflegten Zustand und dient der Wohnnutzung.

Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Ölheizung. Die Wärmeerzeugung in den Wohnungen erfolgt mittels Bodenheizung.

Folgende Sanierungen wurden in den letzten Jahren ausgeführt:

- 2006: Installation Solartermieanlage
- 2021: Reinigung und Beschichtung Fussbodenheizung
- 2022: Sanierung hängende Wasserleitungen
- 2023: Beschichtung und Sandstrahlung steigende Wasserleitungen
- 2024: Installation Photovoltaikanlage

WOHNUNG:

Die 4.5-Zimmerwohnung im 1. Stock rechts, mit einer Wohnfläche von ca. 110 m², ist hell und zweckmässig ausgestaltet. Die Wohnung verfügt über einen offenen, grosszügigen Wohnbereich, mit direktem Zugang auf den Balkon und Blick ins Grüne. Die Küche sowie die beiden Nasszellen (1x Dusche/WC + 1x Bad/WC) wurden im Jahr 2002 saniert. Die Einbauschränke im Korridor bieten zusätzlichen Platz und Stauraum. Die ganze Wohnung ist mit Parkett- und Plattenböden versehen. Alle Fenster sind 3-fach verglast.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie eine Garage mit direktem Zugang zum Haus. Weiter stehen zur Mitbenutzung eine Waschküche mit Trockenraum zur Verfügung. Die Wohnung wird leer und unvermietet übergeben.

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1979		
Grundstück	GB-Nr. 7817 (Stammparzelle) GB-Nr. 7817-9 (Wohnung)		
Wertquote	842/10'000		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	403'360.00	
Schuldbriefe	Fr.	200'000.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	3'090'000.00	3'154 m ³
Erneuerungsfonds	Fr.	67'468.72	per 07.08.2026 / Gemeinschaft
	Fr.	5'680.86	per 07.08.2026 / Kaufobjekt
Gemeinschaftsbeiträge p.a.	Fr.	7'680.00	
Verkaufsrichtpreis inkl. Garage	Fr.	850'000.00	
	Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden		
Kauftermin	nach Vereinbarung		
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern 031 320 31 31		

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden
Weitere Kosten	Kosten für Handänderung, Grundbucheintrag und Niederspannungsverordnung 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.
Bemerkungen	Es besteht seitens der anderen Stockwerkeigentümer ein Vorkaufsrecht. Die Übernahme der noch laufenden Festhypothek ist seitens der Verkäuferschaft erwünscht. Bei konkretem Interesse werden gerne genauere Angaben der Bank, die Höhe des Fremdkapitals sowie der Zinssatz angegeben.

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



FOTOS WOHNUNG



FOTOS WOHNUNG



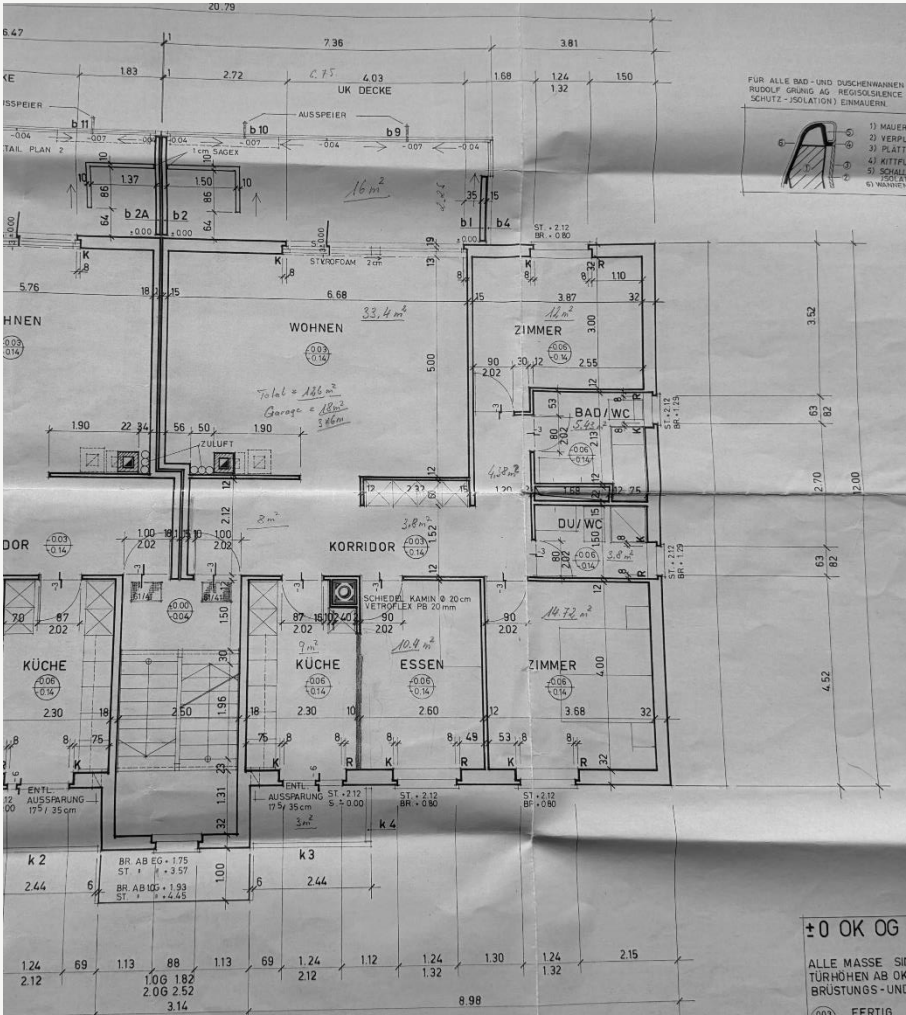
FOTOS



SITUATIONSPLAN



GRUNDRISS



GRUNDBUCHBLATT (STAMM)

Liegenschaft Köniz 355/7817

Grundstücksbeschreibung			
Gemeinde	Köniz, BFS-Nummer: 355		
Grundstücksnummer	7817		
Grundstücksart	Liegenschaft		
Form der Führung	Eidgenössisch		
E-GRID	CH194698093558		
Grundstücksfläche	2'906 m²		
Grundbuchpläne	4409		
Lagebezeichnung			
Art	Bezeichnung		
Flurname	Buchsli		
Bodenbedeckung			
Art	Fläche		
Übrige befestigte Fläche	1'091 m²		
Gartenanlage	1'268 m²		
Übrige humusierte Fläche	110 m²		
Gebäude	497 m²		
Gebäude			
EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1274865	Wohnhaus Tulpenweg 124, 3098 Köniz	249 m²	249 m²
1274866	Wohnhaus Tulpenweg 126, 3098 Köniz	248 m²	248 m²
502108592	Garage (unterirdisch) Tulpenweg 128, 3098 Köniz	134 m²	134 m²
Flächenanteile SDR			
Keine			
Bemerkungen AV			
Keine			
Dominierte Grundstücke			
Keine			
Bemerkungen Grundbuch			
Keine			
Selbstständige und dauernde Rechte			
Keine			
Eigentum			
	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund	
STW Köniz 355/7817-1	1'112/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch	

STW Köniz 355/7817-2	560/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/7817-3	1'028/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/7817-4	564/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/7817-5	1'624/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/7817-6	783/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/7817-7	849/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/7817-8	792/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/7817-9	842/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/7817-10	898/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/7817-11	848/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/7817-12	100/10'000	16.05.1979, Gemäss Grundbuch
Dienstbarkeiten		
Keine		
Grundlasten		
Keine		
Öffentliche Anmerkungen		
Datum	Art	Bezeichnung
16.05.1979	L	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, ID 1999/002662
16.05.1979	L	Stockwerkanteile verpfändet, ID 1999/002663
Hängige Geschäfte		
Grundbuchgeschäfte	Nein	
Geometergeschäfte	Nein	

GRUNDBUCHBLATT (STOWE-EINHEIT)

Stockwerkeigentum Köniz 355/7817-9

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Köniz, BFS-Nummer: 355
Grundstücksnummer	7817-9
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH709235454680
Sonderrecht	Wohnung im 1. Stock rechts im Gebäude Nr. 128 und Nebenräumen

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum
LIG Köniz 355/7817	842/10'000	18.05.1979

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
18.05.1979	L	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft, ID 1999/002969

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein