

VERKAUFSDOKUMENTATION

3.5–ZIMMERWOHNUNG MIT GALERIE

MÖSLIWEG 35, 3098 KÖNIZ

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Beschrieb Gemeinde | Lage

2. Beschrieb Liegenschaft

3. Kennzahlen / Objektdaten

4. Visuelle Übersicht
   - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
   - Fotos
   - Situationsplan
   - Grundrissplan

5. Grundbuchblätter

B E S C H R I E B G E M E I N D E / L A G E

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 Könizäli, 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/Gürbetal, 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 und attraktiven Wohngebiet von Köniz. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind bequem zu Fuss erreichbar. Auch das Könizerbad ist in nächster Nähe.

B E S C H R I E B L I E G E N S C H A F T

ALLGEMEIN:

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich am Mösliweg 35, welche im Jahr 1985 in Massivbauweise erbaut wurde. Der umbaute Raum nach Angaben der Gebäudeversicherung Bern beträgt 3'552 m^3. 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 (Jahrgang 1985). Ein Ersatz der Heizung ist im Jahr 2027 vorgesehen.

Die Liftanlage wurde im Jahr 2025 ersetzt.

WOHNUNG:

Die rund 95 m² grosse Wohnung überzeugt durch ihre helle und funktionale Gestaltung. Der grosszügige, offene Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Ein Cheminée sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Die offene Küche ist harmonisch mit dem Essbereich verbunden und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung verfügt über zwei Nasszellen: eine Dusche mit WC sowie ein Bad mit WC, das direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist.

Einbauschränke im Korridor bieten praktischen zusätzlichen Stauraum.

Über eine Treppe im Wohnzimmer gelangt man auf die Galerie mit einer zusätzlichen Fläche von rund 55 m², die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Auf dieser Etage befindet sich zudem ein Estrich, der weiteren Stauraum bietet.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil, ein Bastelraum mit eigener Waschmaschine und Tumbler. Ein Einstellhallenplatz (Nr. 45) kann dazu gekauft werden.

Die Wohnung wird unvermietet und im Leerstand übergeben.

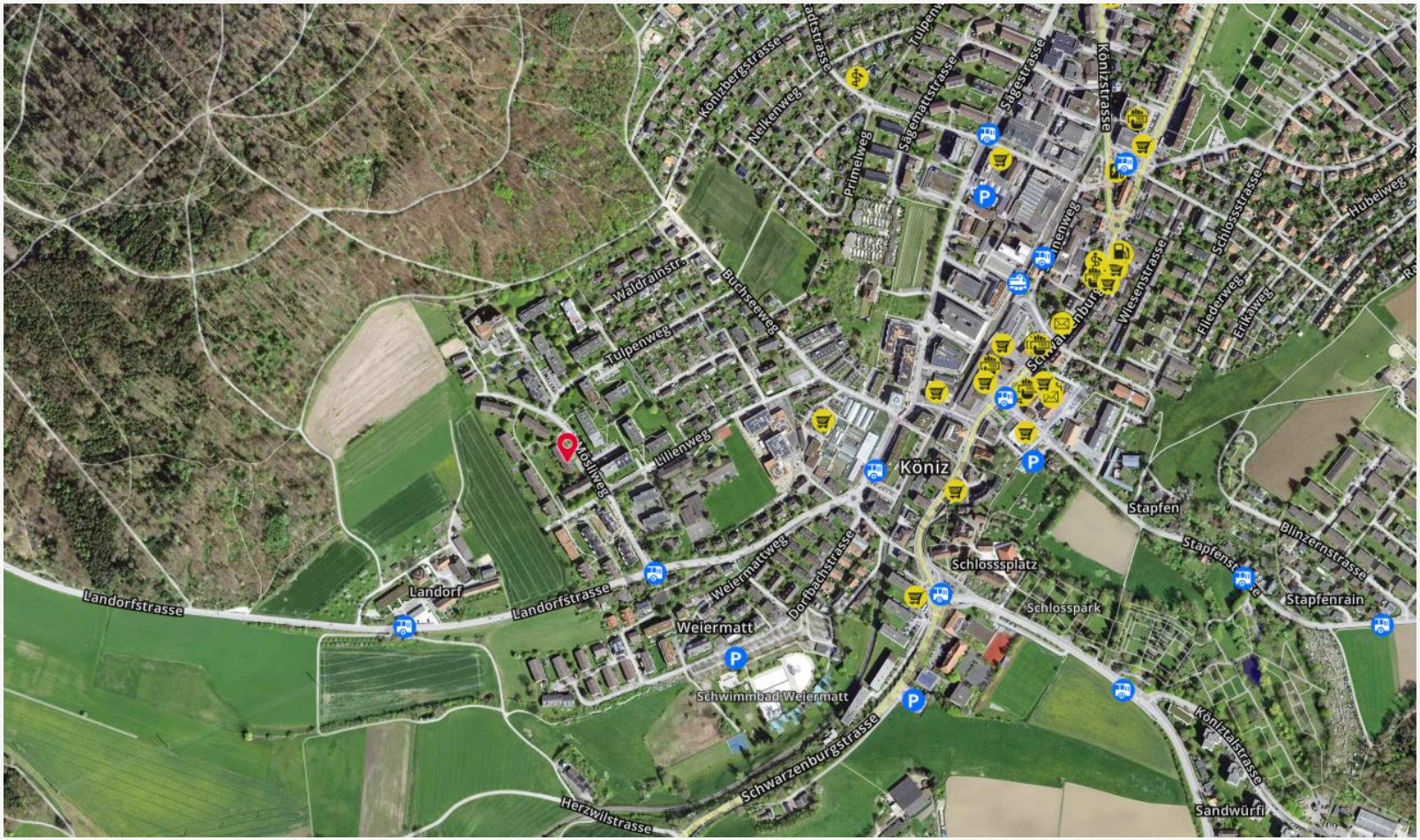
K E N N Z A H L E N / O B J E K T D A T E N

Baujahr	1985		
Grundstück	GB-Nr. 8495 (Stammparzelle) | GB-Nr. 8495 – 10 (Wohnung)		
Wertquote	85/1'000		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	484’420.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	3'377'400.00	3’552 m^3
Erneuerungsfonds	Fr.	293'072.06	per 16.09.2026 / Gemeinschaft Haus Nr. 35 + 37
	Fr.	24'911.12	per 16.09.2026 / Kaufobjekt
Gemeinschaftsbeiträge p.a.	Fr.	7'560.00	
Verkaufsrichtpreis inkl. Garage	Fr.	1'000'000.00	Wohnung Fr. 970'000.00 / Hallenplatz Fr. 30'000.00
	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.

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



FOTOS









FOTOS









FOTOS





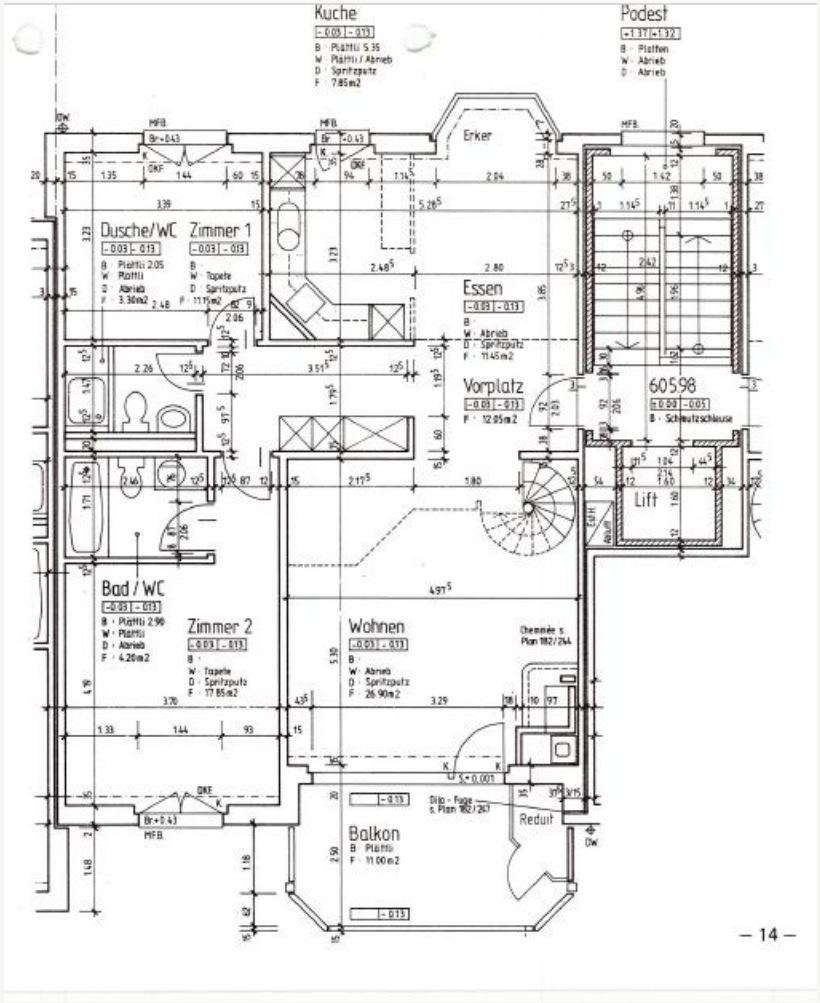




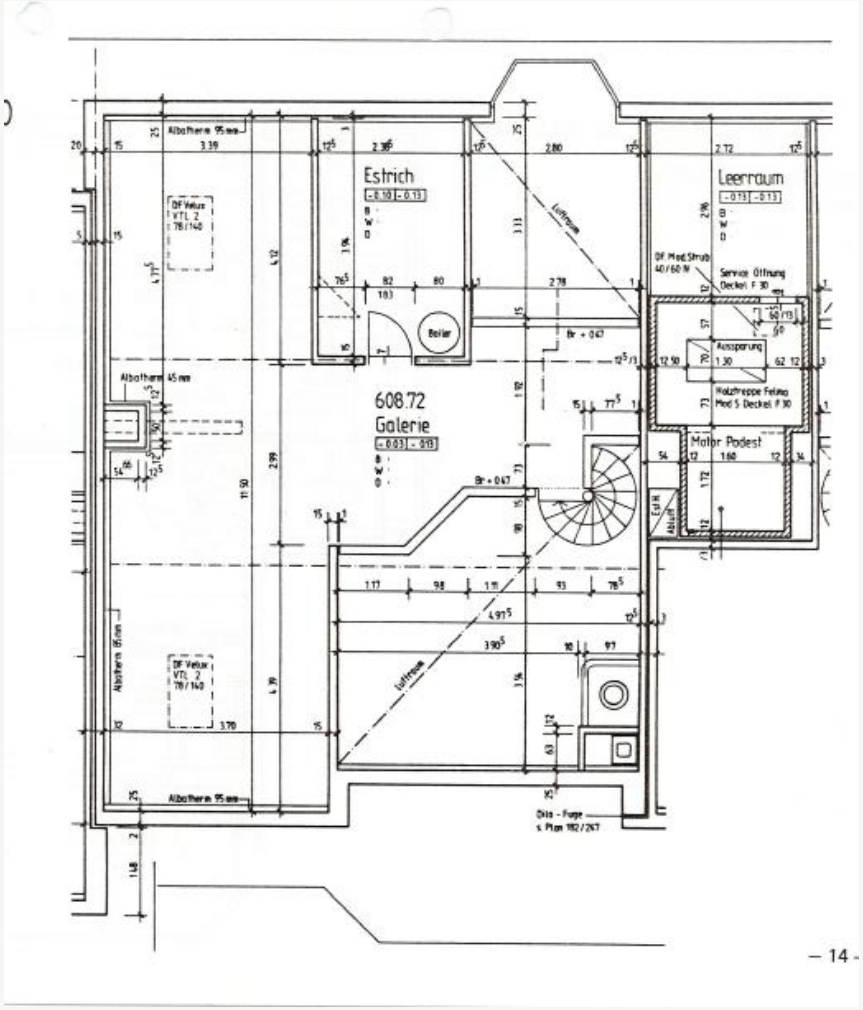
SITUATIONSPLAN



GRUNDRISS



– 14 –



– 14 –

G R U N D B U C H B L A T T (STAMM)

Liegenschaft Köniz 355/8495

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Köniz, BFS-Nummer: 355
Grundstücksnummer	8495
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH229804463519
Grundstücksfläche	2'293 m²
Grundbuchpläne	4409

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Mösliacher

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	231 m²
Gartenanlage	1'546 m²
Gebäude	516 m²

Gebäude

Keine

Flächenanteile SDR

Art	Grundstück
Belastet mit SDR	SDR Köniz 355/8600

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Grundstück	Anteil	Datum
LIG Köniz 355/8494	143/1'000	30.12.1983 11.11.1985 15.05.2001

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
STW Köniz 355/8495-1	83/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/8495-2	66/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/8495-3	66/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/8495-4	91/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/8495-5	86/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/8495-6	73/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/8495-7	73/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/8495-8	95/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/8495-9	90/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/8495-10	85/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/8495-11	85/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch
STW Köniz 355/8495-12	107/1'000	13.11.1985, Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
11.11.1985	L	Baurecht bis 11.11.2085, ID 2000/000033 z.G. SDR Köniz 355/8600
15.05.2001	L	Parkplatzbenützungs- und Zufahrtsrecht, ID 2003/001417 z.G. LIG Köniz 355/8496
15.05.2001	R	Parkplatzbenützungs- und Zufahrtsrecht, ID 2003/001417 z.L. LIG Köniz 355/8496

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
13.11.1985	L	Stockwerkanteile verpfändet, ID 2002/011134

ROBERT PFISTER AG

G R U N D B U C H B L A T T (STOWE-EINHEIT)

Stockwerkeigentum Köniz 355/8495-10

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Köniz, BFS-Nummer: 355
Grundstücksnummer	8495-10
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH469246352536
Sonderrecht	Wohnung im 2. Stock mit Galerie und Nebenräumen im Haus Nr. 35

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum
LIG Köniz 355/8495	85/1'000	13.11.1985

Dominierte Grundstücke
Keine

Bemerkungen Grundbuch
Keine

Selbstständige und dauernde Rechte
Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
13.11.1985 18.03.2024	L	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft, ID 2002/011135

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein