

VERKAUFSDOKUMENTATION

4.5 – ZIMMERWOHNUNG IM 4. STOCK

KÖNIZTALSTRASSE 14, 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 ruhigen, naturnahen Wohnquartier. Die gute Infrastruktur, die Erreichbarkeit der Stadt Bern sowie die vorhandenen Naherholungsmöglichkeiten machen den Standort zu einer attraktiven Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, 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 an der Köniztalstrasse 14, welche im Jahr 1971 in Massivbauweise erbaut wurde. Der umbaute Raum nach Angaben der Gebäudeversicherung Bern beträgt 11’952 m^3.

Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Ölheizung. Die Wärmeerzeugung in den Wohnungen erfolgt mittels Radiatoren.
Das Haus verfügt über einen Lift.

SANIERUNGEN:

- 2022: Sanierung Flachdach West
- 2025: Sanierung Fallstränge und Lüftung
- 2025: Sanierung Flachdach Ost
- 2025: Ersatz Wasserverteilung und Einbau Wasseraufbereitungsanlage

WOHNUNG:

Die 4.5-Zimmerwohnung im 4. Stock verfügt über eine Wohnfläche von rund 94 m² und präsentiert sich hell und zweckmässig gestaltet.
Im Eingangsbereich sorgen praktische Einbauschränke für grosszügigen Stauraum. Die Küche bietet einen zeitgemässen Ausbaustandard. Vom grosszügigen Wohnbereich gelangt man direkt auf den Balkon, welcher zum Verweilen einlädt. Die beiden Nasszellen (2x Dusche/WC) wurden im Jahr 2022 umfassend saniert. In einem der Badezimmer sind zudem die Anschlüsse für die Installation eines eigenen Waschturms vorbereitet. Die elektrischen Installationen wurden ebenfalls im 2022 alle erneuert. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Ein Einstellhallenplatz ist im Verkaufspreis inklusive.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

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

Baujahr	1971		
Grundstück	GB-Nr. 7128 (Stammparzelle) | GB-Nr. 7128-16 (Wohnung)		
Wertquote	345/10'000 | Wohnung 1/24 | Hallenplatz		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr. Fr.	298’610.00 11'590.00	Wohnung Hallenplatz
Schuldbriefe	Fr.	363’000.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	11'000'000.00	11’952 m^3
Erneuerungsfonds	Fr. Fr.	240'065.10 8'699.84	per 30.04.2026 / Gemeinschaft per 30.04.2026 / Kaufobjekt
Gemeinschaftsbeiträge p.a.	Fr.	9'500.00	
Mietzinseinnahmen p.a.	Fr.	21'000.00	
Verkaufsrichtpreis	Fr. Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden	735'000.00	inkl. Hallenplatz
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 WOHNUNG









FOTOS WOHNUNG









FOTOS

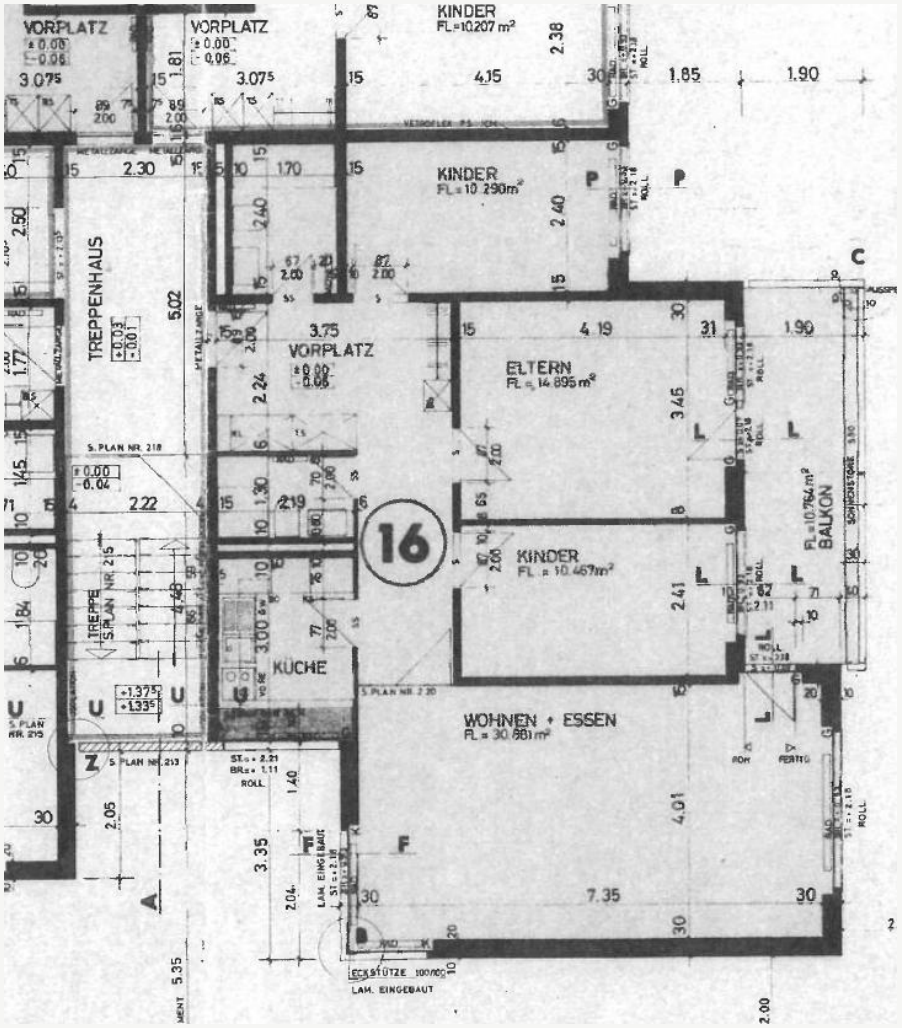




SITUATIONSPLAN



GRUNDRISS


VORPLATZ
VORPLATZ
KINDER
FL=10.207 m²
KINDER
FL=10.290m²
TREPPENHAUS
VORPLATZ
ELTERN
FL=14.895 m²
KINDER
FL=10.467m²
BALKON
16
KÜCHE
WOHNEN + ESSEN
FL=30.861m²
ECKSTÜTZE
LAM. EINGEBAUT

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

Auszug Grundstück-Informationen

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

Köniz / 7128

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	355 Köniz	
Grundstück-Nr	7128	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH743546981402	
Fläche	2'978 m², AV93	
Plan-Nr.	4451	
	4452	
Lagebezeichnung	Sandwürfi	
Bodenbedeckung	Gebäude, 408 m²	
	Übrige befestigte Fläche, 942 m²	
	Gartenanlage, 1'628 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 408 m²	Köniztalstrasse 14, 3098 Köniz
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Einstellhalle, 499 m²	Köniztalstrasse 14a, 3098 Köniz
	Gesamtfläche 625 m² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt)	
	Geometrisch auf 2 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
(322'300) 0		2020

Eigentum

Anmerkungen

18.05.1973 003-1973/2883/0	Stockwerkanteile verpfändet ID.003-1999/003388 EREID: CH2721000000213064461

Dienstbarkeiten

01.09.1894 003-77/169	(L) SDR Quellenrecht ID.003-1999/003387 EREID: CH2721000000224376267 z.G. SDR Köniz 355/7
01.01.1912 003-156	(L) SDR Quellenrecht ID.003-1999/003382 EREID: CH2721000000224375872 z.G. SDR Köniz 355/194
23.02.1940 003-II/5983	(L) Wasserdurchleitungsrecht ID.003-1999/003385 EREID: CH2721000000224376065 z.G. Einwohnergemeinde Köniz
06.07.1959 003-IV/7381	(L) Kanalisationsdurchleitungsrecht ID.003-1999/003386 EREID: CH2721000000224376166 z.G. Einwohnergemeinde Köniz
10.05.1979 003-1979/4313/0	(R) Wegrecht ID.003-1998/058469 EREID: CH2721000000222532461 z.L. LIG Köniz 355/7125
10.05.1979 003-1979/4313/0	(R) Wegrecht ID.003-1998/058472 EREID: CH2721000000222532764 z.L. LIG Köniz 355/7126
10.05.1979 003-1979/4313/0	(R) Überbaurecht ID.003-1998/058477 EREID: CH2721000000224549774 z.L. LIG Köniz 355/7127
10.05.1979 003-1979/4313/0	(R) Kinderspielplatz ID.003-1998/058478 EREID: CH2721000000224549875 z.L. LIG Köniz 355/7127
10.05.1979 003-1979/4313/0	(R) Gartensitzplatz ID.003-1998/058479 EREID: CH2721000000224549976 z.L. LIG Köniz 355/7127
10.05.1979 003-1979/4313/0	(R) Wegrecht ID.003-1998/058480 EREID: CH2721000000224550059 z.L. LIG Köniz 355/7127
10.05.1979 003-1979/4313/0	(R) Ein- und Ausfahrtsrecht ID.003-1998/058481 EREID: CH2721000000224642061 z.L. LIG Köniz 355/7127
10.05.1979 003-1979/4313/0	(R) Kanalisation- und Anschlussrecht ID.003-1998/058483 EREID: CH2721000000224642263 z.L. LIG Köniz 355/7127
10.05.1979 003-1979/4313/0	(L) Kinderspielplatz ID.003-1998/058484 EREID: CH2721000000224642364 z.G. LIG Köniz 355/7127
10.05.1979 003-1979/4313/0	(L) Wegrecht ID.003-1998/058485 EREID: CH2721000000224642465 z.G. LIG Köniz 355/7125 z.G. LIG Köniz 355/7126 z.G. LIG Köniz 355/7127 z.G. SDR Köniz 355/7310 z.G. SDR Köniz 355/7922
10.05.1979 003-1979/4313/0	(L) Fusswegrecht ID.003-1998/058486 EREID: CH2721000000224642566 z.G. LIG Köniz 355/7125 z.G. LIG Köniz 355/7126 z.G. LIG Köniz 355/7127
10.05.1979 003-1979/4313/0	(L) Parkplatz ID.003-1998/058487 EREID: CH2721000000224642667 z.G. LIG Köniz 355/7127
10.05.1979 003-1979/4313/0	(R) Gartensitzplatz ID.003-1998/058701 EREID: CH2721000000224839675 z.L. SDR Köniz 355/7310
17.01.2018 034-2018/884/0	(R) Wasserdurchleitung ID.034-2018/001744 EREID: CH2721000000440188874 z.L. STW Köniz 355/7128-23

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ROBERT PFISTER AG

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

Auszug Grundstück-Informationen

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

Köniz / 7128-16

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr	7128-16
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH986446359007
Stammgrundstück	LIG Köniz 355/7128
Wertquote	345/10'000
Sonderrecht	Wohnung im 4. Obergeschoss und Nebenraum
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
298'610		2020

Eigentum

Anmerkungen

18.05.1973 003-1973/2883/0 Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft
ID.003-1999/003372
EREID: CH272100000021306 4158

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

18.05.1973 003-1973/2883/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 140'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7%, ID.003-2002/019370, Gesamtpfandrecht, mit Köniz/7128-30-2
EREID: CH272100000031 8588882
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 07.11.2013 034-2013/14824/0
(UID: CHE-108.955.216)

18.05.1973 003-1973/2883/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 23'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 7%, ID.003-2002/019376, Gesamtpfandrecht, mit Köniz/7128-30-2
EREID: CH272100000031 8589479
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 07.11.2013 034-2013/14824/0
(UID: CHE-108.955.216)

Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbrieforderung siehe Beleg 034-2013/14824/0 (07.11.2013)

07.11.2013 034-2013/14825/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2014/000408, Gesamtpfandrecht, mit Köniz/7128-30-2
EREID: CH272100000039879 6992
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.216)

Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen

sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbrieforderung siehe Beleg 034-2013/14825/0 (07.11.2013)

07.11.2013 034-2013/14825/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2014/000409, Gesamtpfandrecht, mit Köniz/7128-30-2
EREID: CH272100000039879 7084
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.216)

Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbrieforderung siehe Beleg 034-2013/14825/0 (07.11.2013)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	25.09.2023	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	24.09.2023	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Köniz 355/7128

ROBERT PFISTER AG

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

Auszug Grundstück-Informationen

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

Köniz / 7128-30-2

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	355 Köniz
Grundstück-Nr	7128-30-2
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH134698352489
Stammgrundstück	STW Köniz 355/7128-30
Wertquote	1/24
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
11'590		2020

Eigentum

Anmerkungen

18.05.1973 003-1973/2883/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung
ID.003-1999/003378
EREID: CH272100000020 13064259

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

18.05.1973 003-1973/2883/0 Bedingte Vorkaufsrechte der Stockwerkeigentümer von 7128 ID.003-1999/003375
EREID: CH272100000020033155

18.05.1973 003-1973/2883/0 Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) ID.003-1999/003377
EREID: CH272100000020035376 1

Pfandrechte

09.09.1974 003-1974/5708/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 140'000.00, 1.
Pfandstelle, Max. 7%, ID.003-2002/019370,
Gesamtpfandrecht, mit Köniz/7128-16
EREID: CH272100000003185888 82
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 07.11.2013 034-2013/14824/0
(UID: CHE-108.955.216)

09.09.1974 003-1974/5708/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 23'000.00, 2.
Pfandstelle, Max. 7%, ID.003-2002/019376,
Gesamtpfandrecht, mit Köniz/7128-16
EREID: CH272100000003185894 79
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 07.11.2013 034-2013/14824/0
(UID: CHE-108.955.216)

Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbrieforderung siehe Beleg 034-2013/14824/0
(07.11.2013)

07.11.2013 034-2013/14825/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3.
Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2014/000408,
Gesamtpfandrecht, mit Köniz/7128-16
EREID: CH272100000039879 9 92
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.216)

Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbrieforderung siehe Beleg 034-2013/14825/0
(07.11.2013)

07.11.2013 034-2013/14825/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 4.
Pfandstelle, Max. 10%, ID.034-2014/000409,
Gesamtpfandrecht, mit Köniz/7128-16
EREID: CH272100000003987970 84
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.216)

Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbrieforderung siehe Beleg 034-2013/14825/0
(07.11.2013)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	25.09.2023	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	24.09.2023	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: STW Köniz 355/7128-30