

VERKAUFS-DOKUMENTATION

MEHRFAMILIENHAUS

MOOSGASSE 4 + 4A, 3053 MÜNCHENBUCHSEE



Auskunft • Besichtigung • Verkauf

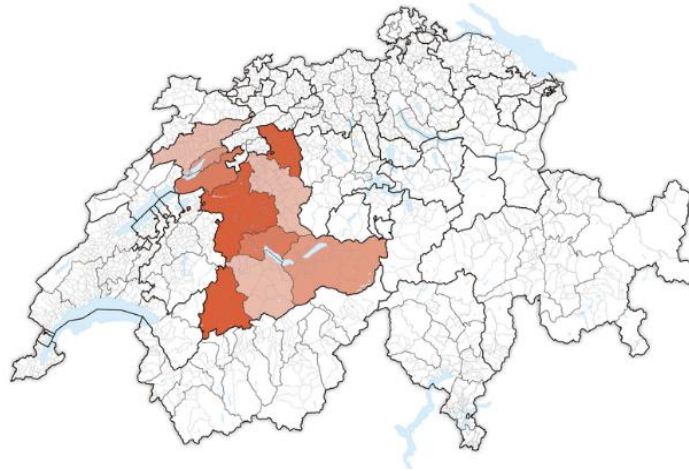
Immo Stucki GmbH • Immobilienverwaltung • Seilerstrasse 24 •
Postfach • 3001 Bern • Telefon 031 381 51 31 • info@stucki-immo.ch



Inhaltsverzeichnis

- Makrolage
- Mikrolage
- Objektbescrieb
- Gesamtzustand der Liegenschaft
- Fakten und Zahlen (Grundbuchdaten)
- Verkaufsbedingungen
- Impressionen

Makrolage



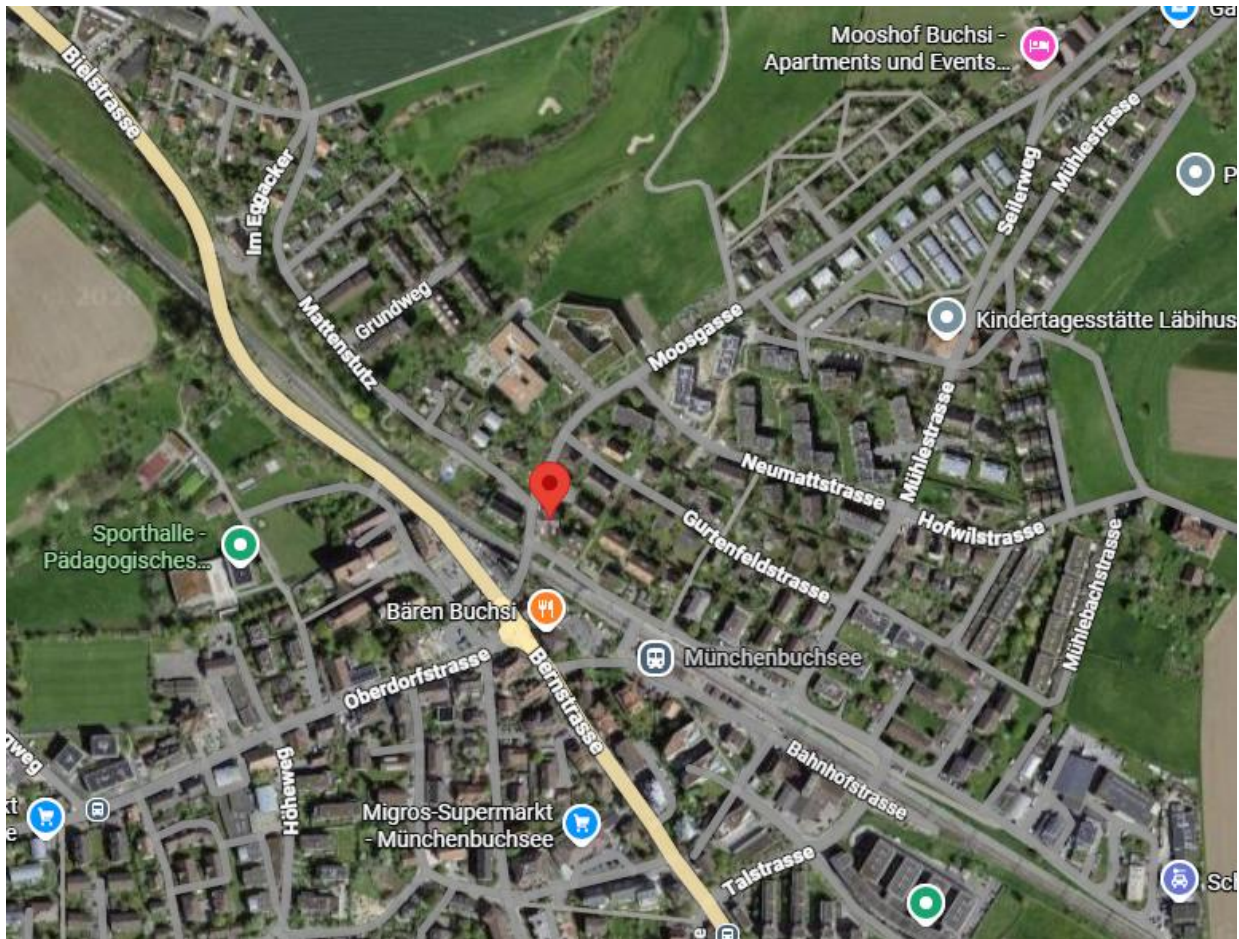
Kanton	Bern
Gemeinde	Münchenbuchsee
Einwohner	10'750
Höhe	660 m ü. M.
Fläche	6,93 km ²
Steuern Gemeinde	1.62
Steuern Kanton	3.025

Das Verkaufsobjekt befindet sich in der Gemeinde Münchenbuchsee, im Verwaltungskreis Bern-Mittelland. Münchenbuchsee zählt zu den gefragten Wohn- und Gewerbestandorten im unmittelbaren Einzugsgebiet der Stadt Bern und überzeugt durch eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie eine attraktive Kombination aus urbaner Nähe und ländlichem Charakter.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut. Der Bahnhof Münchenbuchsee mit Anschluss an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit der Stadt Bern sowie der umliegenden Regionen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und diverse Freizeitangebote sind in der Gemeinde vorhanden.

Dank der stabilen Nachfrage nach Wohn- und Entwicklungsliegenschaften in der Region Bern stellt Münchenbuchsee einen nachhaltigen und wertbeständigen Standort dar.

Mikrolage



Kindergarten/Schulen

Im Ort

Einkauf

Im Ort

Zentrum / Bahnhof

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft

Autobahnanschluss

In 4 Minuten Fahrzeit erreichbar

Die Liegenschaft befindet sich in einem gewachsenen Quartier von Münchenbuchsee. Die Umgebung ist geprägt durch ältere Bestandesbauten sowie einzelne neuere Wohn- und Gewerbeliegenschaften.

Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus, während wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Distanz erreichbar sind. Öffentliche Verkehrsmittel sowie der Individualverkehr sind gut erschlossen. Die Nachbarschaft kann als durchmischte und etablierte bezeichnet werden.

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft Moosgasse 4 befindet sich in der Gemeinde Münchenbuchsee und umfasst ein historisches, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Dachausbau und Unterkellerung. Das Gebäude wurde im Jahr 1877 erstellt und im Jahr 1961 umfassend erweitert und umgebaut.

Die Liegenschaft besteht aus insgesamt fünf Wohnungen sowie mehreren Neben- und Abstellräumen. Ergänzt wird das Hauptgebäude durch einen separaten Garagentrakt mit sechs Einzelgaragen und zwei Aussenparkplätzen an der Moosgasse 4A.

Architektonisch prägend ist der mittlere Gebäudeteil mit Kreuzfirst und strassenseitiger Sandsteinfassade, welcher ursprünglich als Festsaal diente.

Die Liegenschaft steht unter Denkmalschutz und ist als erhaltenswertes eingestuft.

Untergeschoss

Der mittlere und der rechte Gebäudeteil sind unterkellert.

Der Mittelteil ist intern via Kellertreppe und vom Garten her erschlossen.

Grosser hoher Gewölbekeller, in welchem die Zentralheizung, vier Öltanks zu je 2000 Liter, sowie Waschküche, Abstellraum und Wäscheleine untergebracht sind. Ausgang ins Freie.

Einige Treppenstufen höher stehen zwei Wohnungskeller mit je 10 m² Bodenfläche zur Verfügung.

Der Gewölbekeller unter dem rechten Gebäudeteil ist nur von aussen her erschlossen. Er dient als Wohnungskeller. Fläche 40 m².

Erdgeschoss

Mittelteil: 4.5-Zimmer-Wohnung, Nettowohnfläche 90 m².

Teil rechts: 4-Zimmer-Wohnung, Nettowohnfläche 75 m², Gartenausgang.

Teil links: 3 Abstellräume, Fläche total 85 m².

1. Obergeschoss

Mittelteil: 4.5-Zimmer-Wohnung, Nettowohnfläche 95 m², interne Estrichtreppe. Laube Süd.
Estrichraum Höhe ca. 1.7 m, Fläche ca. 50 m²

Teil rechts: 4-Zimmer-Wohnung Nettowohnfläche 80 m², Laube Süd (erschlossen durch Bad/WC).

Teil links: Dachraum, Höhe minimal.

Dachgeschoss

Mittelteil: Estrich zu Wohnung OG Mitte und weitere Estrichräume.

Teil rechts: 4-Zimmerwohnung in Dachschräge, Nettowohnfläche 71 m². Keine Laube.

Garagentrakt

Sechs unterteile Einzelgaragen mit Kipptoren.

Flachdach begrünt.

Heizung

Öl-Zentralheizung und Tankanlagen 8000 Liter im Mittelkeller.

Wärmeverteilung mit Radiatoren. Leitungsführungen weitgehend sichtbar.

Die Heizzentrale wurde vor ca. 12 Jahren saniert und befindet sich in gutem Zustand.

Keine individuelle Heizabrechnung möglich.

Elektroanlagen

Im Zusammenhang mit den Umbauarbeiten von 1961 wurden die Installationen vollständig erneuert. Die Elektrokontrollen wurden vorschriftsgemäss durchgeführt und Mängel weitgehend behoben.

Die Hauptverteilung befindet sich im Keller, die Unterverteilungen im Treppenhaus oder in der Treppenhauskammer.

Sanitäre Anlagen

Hauszuleitung /Messung und Hauptverteilung im Mittelkeller.

Leitungsbau, sofern ersichtlich, in verzinktem Stahlrohr.

Die Sanitärapparate in den Bädern sind zum Teil veraltet.

Warmwasseraufbereitung mit Elektro-Einzelboilern.

Die Waschküche befindet sich im Mittelkeller. Für die Mieterschaft steht ein Waschautomat und ein Doppeltrog zur Verfügung. Wäscheleine vorhanden. Einige Mieter haben eigene Geräte in der Wohnung.

Gebäudezustand

- Die Ziegeldeckung, Rinnen und Abfallrohre sehen saniert aus.
- Die Fenster weisen grösstenteils Isolierglas auf.
- Die Fassaden und das Dach sind nur minimal isoliert.
- Der Schopfanbau links bedarf einer Gesamtsanierung (Holzfassade, Mauerwerk, Dachhaut und Bleche, Tore).

Innenbereich

Die Wohnungen sind sehr einfach und minimal gehalten.

Böden, Decken und Wände sind weitgehend in gutem Zustand.

Gesamtzustand der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden, soliden Zustand, weist jedoch in mehreren Bereichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf.

Punktuelle Investitionen (Küchen, Bäder, Allgemeinbereiche) sind sinnvoll.

Aussenbereich

Das Erscheinungsbild des mittleren und rechten Gebäudeteils ist ansprechend und wirkt insbesondere durch die historische Fassadengestaltung und die filigranen Balkone auf der Südseite repräsentativ.

Die Fassaden und das Dach sind nur minimal isoliert, weshalb mittelfristig energetische Sanierungen notwendig sind.

Der linke Schopfanbau erfordert eine Gesamterneuerung.

Die hofseitige Garten- und Rasenfläche ist kinderfreundlich, ruhig und gut besonnt.

Innenbereich

Die Wohnungen verfügen über einfache, funktionale Grundrisse aus früheren Bauperioden.

Böden, Wände und Decken sind überwiegend in gutem Zustand.

Die technischen Installationen (Sanitär, Elektro) sind mehrheitlich veraltet.

Fakten und Zahlen (Grundbuchdaten)

- Adresse: Moosgasse 4 + 4A, 3053 Münchenbuchsee
- Gemeinde: Münchenbuchsee 1
- Grundstücknummer: 712
- Fläche: 1'037 m²
- Umbauten/Erweiterungen: 1961
- Bruttogeschossfläche: ca. 568 m²
- Amtlicher Wert: CHF 519'200.00
- Gebäudeversicherungswert: CHF 1'290'600.00 (Moosgasse 4)
- Gebäudeversicherungswert: CHF 144'800.00 (Moosgasse 4A)

Wohnungen

- 1 × 4.5-Zimmer-Wohnung, EG (ca. 90 m²)
- 1 × 4-Zimmer-Wohnung, EG (ca. 75 m²)
- 1 × 4.5-Zimmer-Wohnung, 1. OG (ca. 95 m²)
- 1 × 4-Zimmer-Wohnung, 1. OG (ca. 80 m²)
- 1 × 4-Zimmer-Wohnung, DG (ca. 71 m²)

Nebenanlagen

- 6 Einzelgaragen im Garagentrakt
- 3 Garagen im Schopfanbau (sanierungsbedürftig)
- 2 Aussenparkplätze
- Diverse Keller-, Estrich- und Abstellräume

Verkaufsbedingungen

Der Verkaufsrichtpreis für die Liegenschaft an der Moosgasse 4 + 4A wurde auf

CHF 1'590'000.00

festgelegt.

Bei der Festsetzung des Kaufpreises wurde dem sanierungsbedürftigen Zustand der Liegenschaft Rechnung getragen.

Der Zuschlag erfolgt an den Meistbietenden. Es finden maximal drei Bierrunden statt.

Der Übergang von Nutzen und Gefahr ist per sofort möglich.

Die Handänderungs- und Notariatskosten sowie die Grundbuchgebühren sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich durch die Immo Stucki GmbH getätigt.

Nach Einreichung einer Offerte entscheidet die Verkäuferschaft über das weitere Vorgehen.

Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Immo Stucki GmbH nicht kopiert und/oder an Dritte weitergegeben werden.

Abweichungen gegenüber dieser Dokumentation bleiben vorbehalten. Die Angaben sind weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag verbindlich.

Impressionen







