

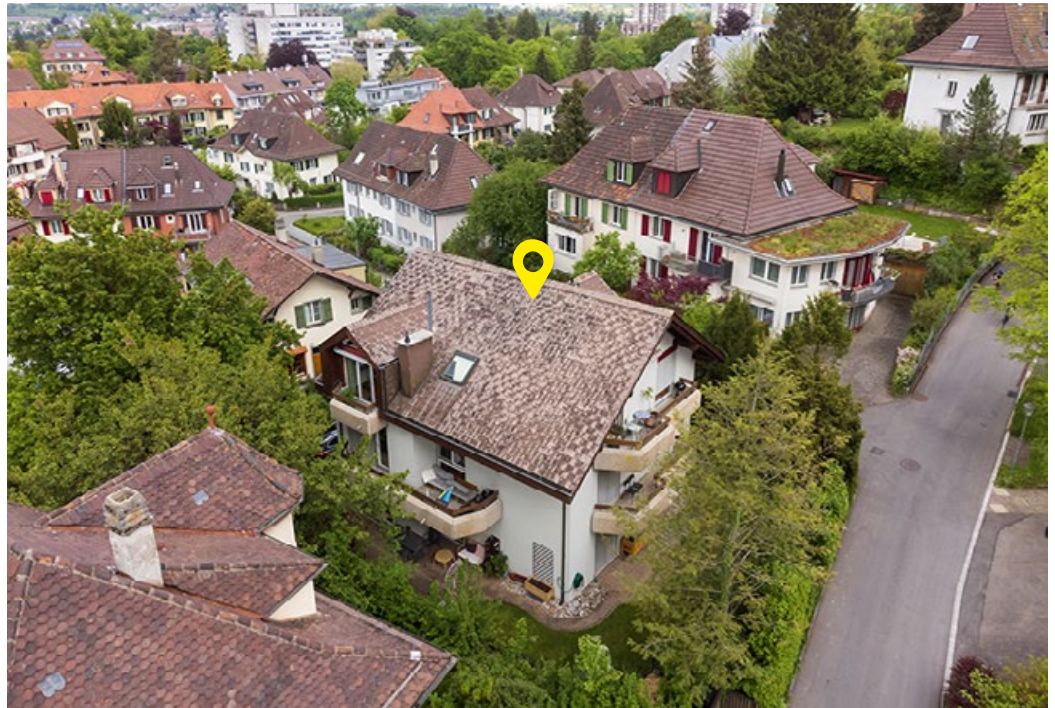
Wohnen in der schönen Gemeinde Spiegel bei Bern

Hohle Gasse 5, 3095 Spiegel b. Bern



Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick	04
Aussen- und Innenansichten	07
Grundstücksdaten	15
Kommunale Bau- und Zonenordnung	16
Pläne	17
Lage	24
Kontakt	29





Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Ein paar Gehminuten von der Bushaltestelle und den örtlichen Infrastrukturen entfernt, verkaufen wir drei charmante Eigentumswohnungen in einer ruhigen Nachbarschaft. Ein Angebot, welches Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Diese Eigentumswohnungen überzeugen durch:

- gepflegter und gut unterhaltener Gesamtzustand (sämtliche Fenster sowie Lamellenstoren wurden kürzlich ersetzt)
- lichtdurchflutete Wohnräume
- grosses Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- angenehme Nachbarschaft in familienfreundlichen und ruhigen Wohnquartier
- ÖV, Einkaufen, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten in der Nähe

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

Überblick Immobilie

Immobilie	3 Eigentumswohnungen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss)
Adresse	Hohle Gasse 5, 3095 Spiegel b. Bern BE
Parzellennummer	3439
Grundstücksfläche	574 m ²
Kubatur	1'270 m ³
Lage	sehr zentral zu ÖV, Einkaufen, Schulen und Infrastrukturen
Bau- und Zonenordnung	Wohnzone (Art. 29 BauR), Bauklasse IIa (Art. 53 BauR)
Baujahr	1987
Stockwerke	4 inkl. Untergeschoss
Lift	nicht vorhanden
Heizung	Gas, Wärmeverteilung über Bodenheizung
Altlasten	das Grundstück ist <u>nicht</u> im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Renovationen/Investitionen

Mehrfamilienhaus

2023	Ersatz Fenster sowie Lamellen, Vordach bei Hauseingang neu gestrichen	70'000 CHF
2022	Reinigung sowie Imprägnierung des Daches und der Balkonbrüstung (Dachkontrolle ebenfalls durchgeführt)	19'000 CHF
2009	Ersatz Gasheizung und Boiler, Installation Anschluss an das in Planung stehende Fernwärmenetz	32'000 CHF
Total Renovationen/Investitionen rund		121'000 CHF

Wohnungen

Die Wohnungen wurden jeweils bei einem Mieterwechsel durch Maler- und Bodenbelagsarbeiten wieder in Stand gestellt.

Materialisierung

Fassade: Zweischalenmauerwerk (Backstein) mit Wärmeisolation (ca. 80 mm)

Dach: Satteldach mit Eterniteindeckung

Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung (Vollrahmen), Verdunklung mittels Rafflamellenstoren (manuell), ersetzt Oktober 2023

Hauseingang und Kellerzugang: Alu-Metalltüren, Einsatzglas mit 3-fach Isolierverglasung, ersetzt Oktober 2023

Verkaufspreis	Wohnung	Wertquoten	Stockwerk	Nettowohnfläche und Keller	Verkaufspreis
	3.5-Zimmer-Wohnung	34/100	Erdgeschoss	ca. 80 m ² + 12 m ²	670'000 CHF
	3.5-Zimmer-Wohnung	32/100	Obergeschoss	ca. 80 m ² + 7 m ²	650'000 CHF
	3.5-Zimmer-Wohnung	34/100	Dachgeschoss	ca. 85 m ² + 10.5 m ²	710'000 CHF
Parkieren	4 Aussenabstellplätze davon 1 Besucher Parkplatz Nr. 1: Erdgeschoss Parkplatz Nr. 2: Obergeschoss Parkplatz Nr. 3: Dachgeschoss				
Nebenräume	Waschküche, Trockenraum sowie Veloabstellplatz				
Erneuerungsfonds	Aktuell ist kein Erneuerungsfonds geüfnet/vorhanden, da die Wohnungen erst kürzlich (Januar 2024) zu Stockwerkeigentum begründet wurden.				
Eigentumsantritt	per sofort oder nach Vereinbarung Hinweis: Die Wohnungen sind aktuell vermietet.				
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usanzen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.				



Die Gemeinde Spiegel b. Bern grenzt an die Ortsteile Liebefeld, Köniz sowie Wabern und liegt am Fusse des Gurten. Von den Liegenschaften an der Bellevuestrasse bietet sich eine herrliche Sicht auf die Bundeshauptstadt Bern.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (BernMobil Linien Nr. 16, 19) gelangen Sie in wenigen Minuten in Richtung Bern und Köniz.

Auf den nachfolgenden Seiten zeigen wir Ihnen gerne im Detail die einzelnen Stockwerkeinheiten, welche zum Verkauf stehen.





Erdgeschoss

3.5-Zimmer-Wohnung + Keller
Nettowohnfläche ca. 80 m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Parkett
- grosse Fensterfronten mit Lamellenstoren
- direkter Zugang auf den Gartensitzplatz

Abgeschlossene Küche

- Boden: Feinsteinzeugplatten
- Geräte: Glaskeramikherd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen
- viele Einbauschränke

Zwei Zimmer

- Boden: Parkett
- helle und grosszügige Räume
- grosse Doppelfenster, viel Lichteinfall
- direkter Zugang auf den Gartensitzplatz

Nasszellen

- Boden: dunkle Feinsteinzeugplatten
- Bad/WC mit Lavabo, Spiegel- und Unterbauschrank
- sep. WC mit Lavabo

Besonderes

- zwei schöne überdachte Gartensitzplätze (7.5 m² + 10.5 m²) sowie zusätzliche Grünfläche zur Nutzung
- Möglichkeit im Wohnzimmer einen Schwebenofen einzubauen





Obergeschoss

3.5-Zimmer-Wohnung + Keller
Nettowohnfläche ca. 80m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Parkett
- grosse Fensterfronten mit Lamellenstoren
- direkter Zugang auf den Balkon

Abgeschlossene Küche

- Boden: Feinsteinzeugplatten
- Geräte: Glaskeramikherd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen
- viele Einbauschränke

Zwei Zimmer

- Boden: Parkett
- helle und grosszügige Räume
- grosse Doppelfenster, viel Lichteinfall
- direkter Zugang auf den Balkon

Nasszellen

- Boden: dunkle Feinsteinzeugplatten
- Bad/WC mit Lavabo, Spiegel- und Unterbauschrank
- sep. WC mit Lavabo

Besonderes

- zwei grosszügige Balkone (9.5m² Nord-West und 6.5m² Süd Ausrichtung)
- Möglichkeit im Wohnzimmer einen Schwebenofen einzubauen





Dachgeschoss

3.5-Zimmer-Wohnung + Keller
 Nettowohnfläche ca. 85 m²

Wohn- und Essbereich

- Boden: Parkett
- grosse Fensterfronten mit Lamellenstoren
- direkter Zugang auf den Balkon

Abgeschlossene Küche

- Boden: Feinsteinzeugplatten
- Geräte: Glaskeramikherd, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen
- viele Einbauschränke

Zwei Zimmer

- Boden: Parkett
- helle und grosszügige Räume
- grosse Doppelfenster, viel Lichteinfall
- direkter Zugang auf den Balkon

Nasszellen

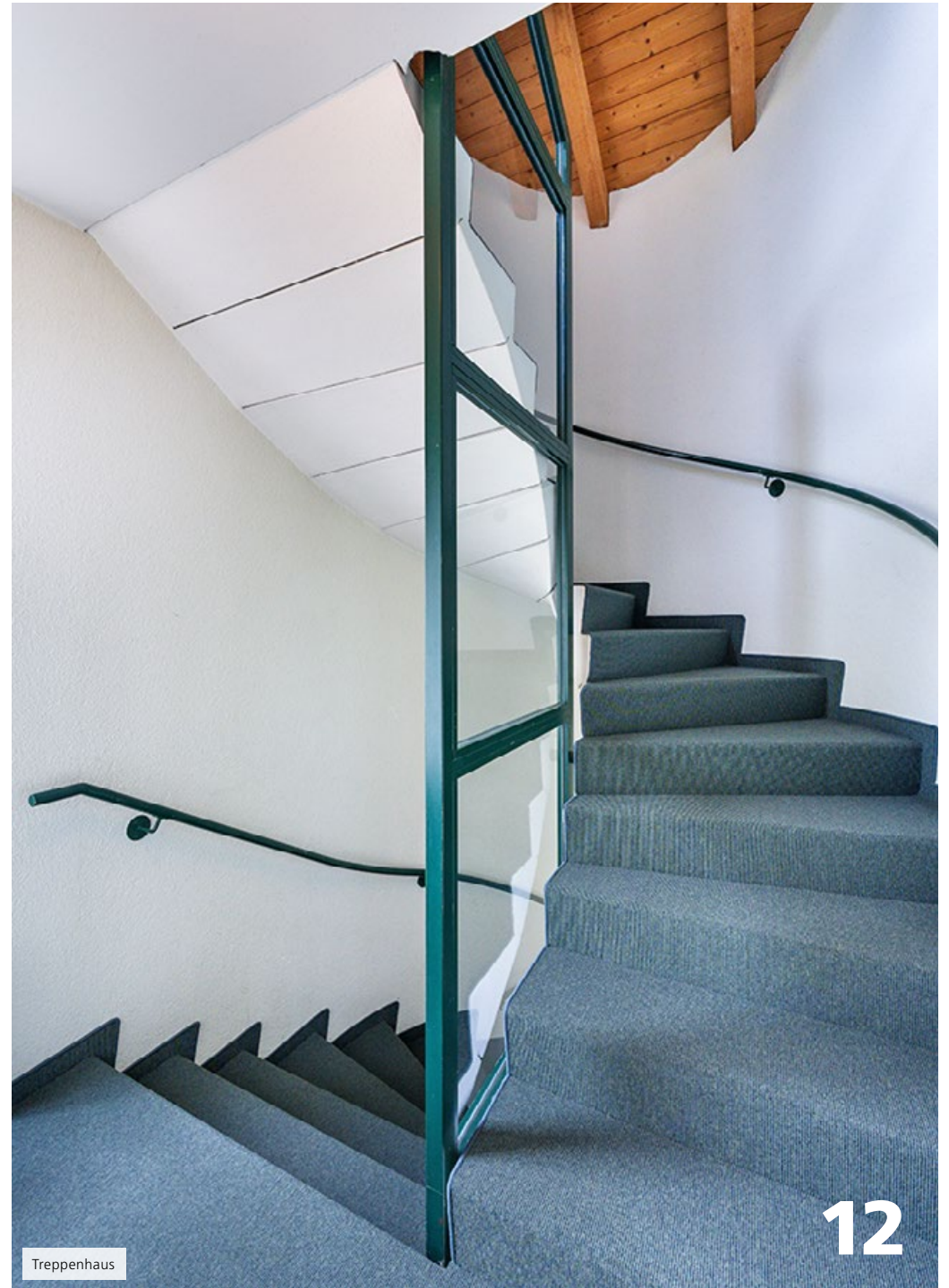
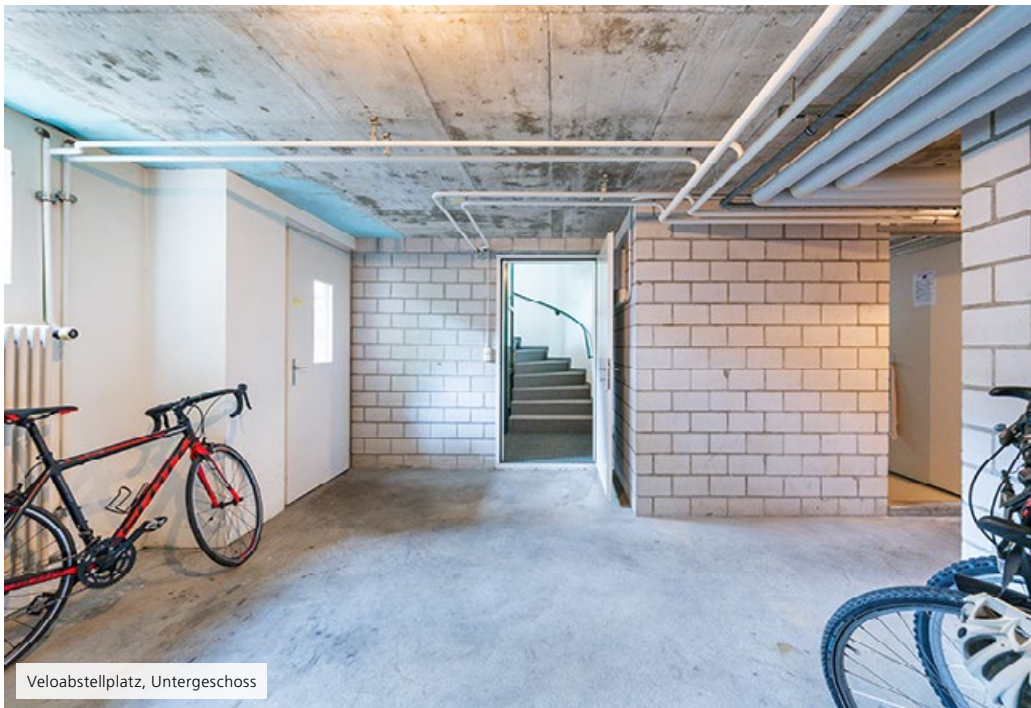
- Boden: dunkle Feinsteinzeugplatten
- Bad/WC mit Lavabo, Spiegel- und Unterbauschrank
- sep. WC mit Lavabo

Besonderes

- zwei grosszügige Balkone (9.5 m² Nord-West und 6.5 m² Süd Ausrichtung)
- zusätzliche Galerie (ca. 18 m² BGF)
- Möglichkeit im Wohnzimmer einen Schwebenofen einzubauen











Technikraum, Untergeschoss

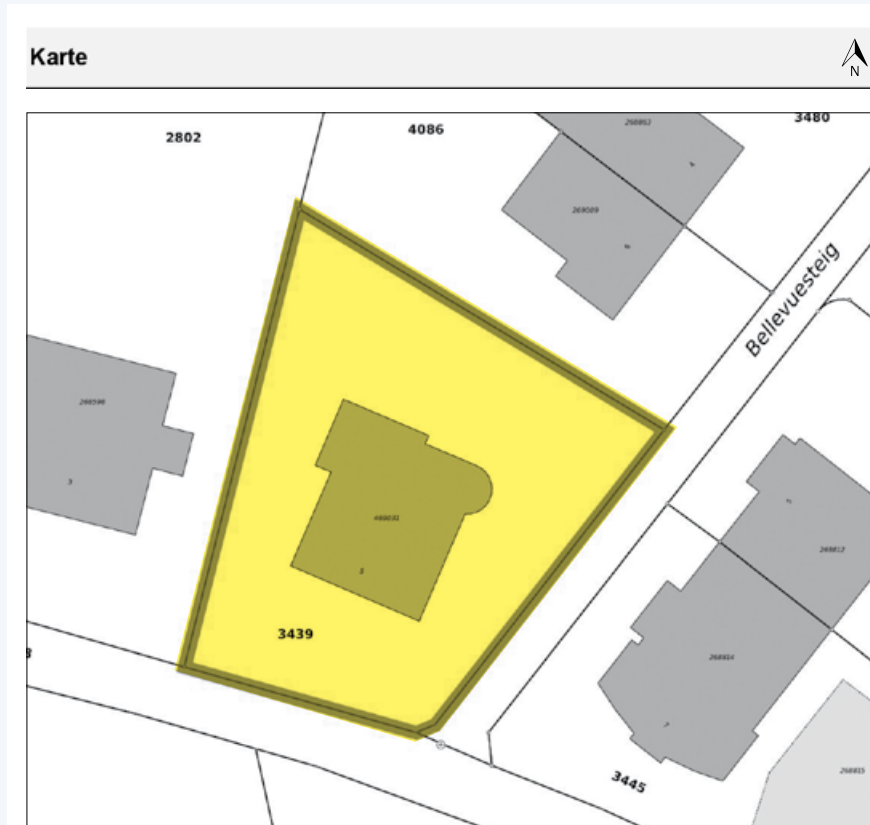


Waschküche, Untergeschoss



Trockenraum, Untergeschoss

Grundstücksdaten



Quelle: ÖREB-Kataster Kanton Bern

Grundstücksdaten

Kataster-Nummer

Nr. 3439

Grundstücksfläche

574 m²

Anmerkungen, Grundlasten und Vormerkungen

keine

Dienstbarkeiten

Last: Baubeschränkung ID.003-1998/052004

z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/738

z.G. LIG Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)/3483

z.G. LIG Köniz/2803

z.G. LIG Köniz/2936

z.G. LIG Köniz/2937

z.G. LIG Köniz/2938

Last: Bau- und Gewerbebeschränkung ID.003-1998/052005

z.G. LIG Köniz/2890

z.G. LIG Köniz/6822

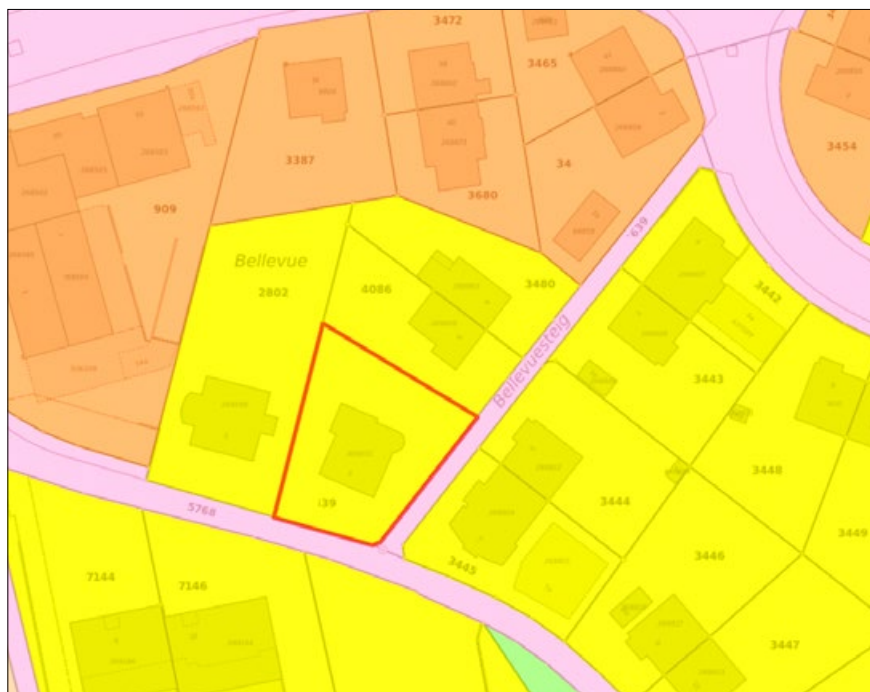
z.G. LIG Köniz/6823

z.G. LIG Köniz/8414

Die hier erwähnten Eintragungen haben, soweit erkennbar, keinen wertrelevanten Einfluss auf die Ausarbeitung.

Kommunale Bau- und Zonenordnung

Zonenplan



Wohnzone (W)

Quelle: <https://oerebview.apps.be.ch>

Wohnzone (Art. 29 BauR), Bauklasse IIa (Art. 53 BauR)

BK	VG	FH m	FHtr m	GL m	GB m	GFZo		GZ		kGA m		gGA m		
						K	üZ	WZ	üZ	WB	NWB	WB	NWB	
I	FD	2	9,5	-	25	13	-	-	0,35	0,35	5	5	9	9
	SD	1	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IIa	FD	3	11	-	25	13	-	-	0,35	0,35	5	5	9	9
	SD	2	-	8,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IIb	FD	3	11	-	50	15	-	-	0,35	0,35	5	5	9	9
	SD	2	-	8,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IIc	FD	frei	11,5	-	50	50	-	-	0,35	0,25	5	1/2 effektive FH(tr) min. 3	9	allseits kGA
	SD	frei	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Art. 29 Wohnzone W

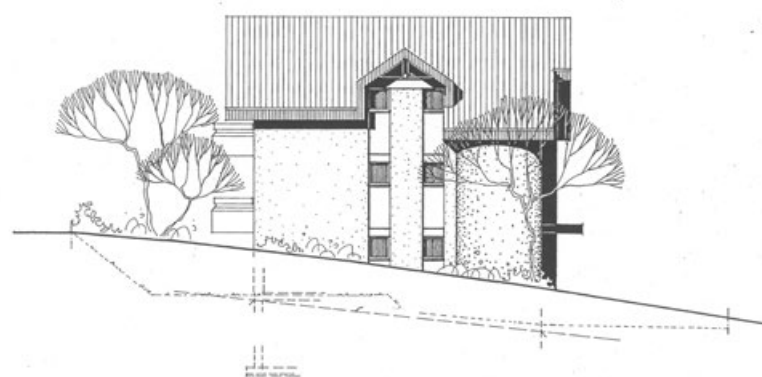
- 1 Die Wohnzone W ist für das Wohnen bestimmt.
- 2 Arbeitsaktivitäten, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, dürfen bis zu 50 % der realisierten Hauptnutzfläche pro Grundstück einnehmen.
- 3 Nicht beanspruchte Flächen der Arbeitsnutzung können unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken innerhalb der Wohnzone W übertragen werden, das Mass der Nutzung bleibt davon unberührt. Im Übrigen gilt Artikel 32 BMBV11 sinngemäss.
- 4 Beherbergungsbetriebe für maximal sechs Gäste sind zulässig.
- 5 Kultusnutzungen und Nutzungen mit ideellen Emissionen sind nicht zulässig.
- 6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV12.

Quelle: Baureglement Gemeinde Köniz

Fassadenansichten



Nordfassade



Ostfassade

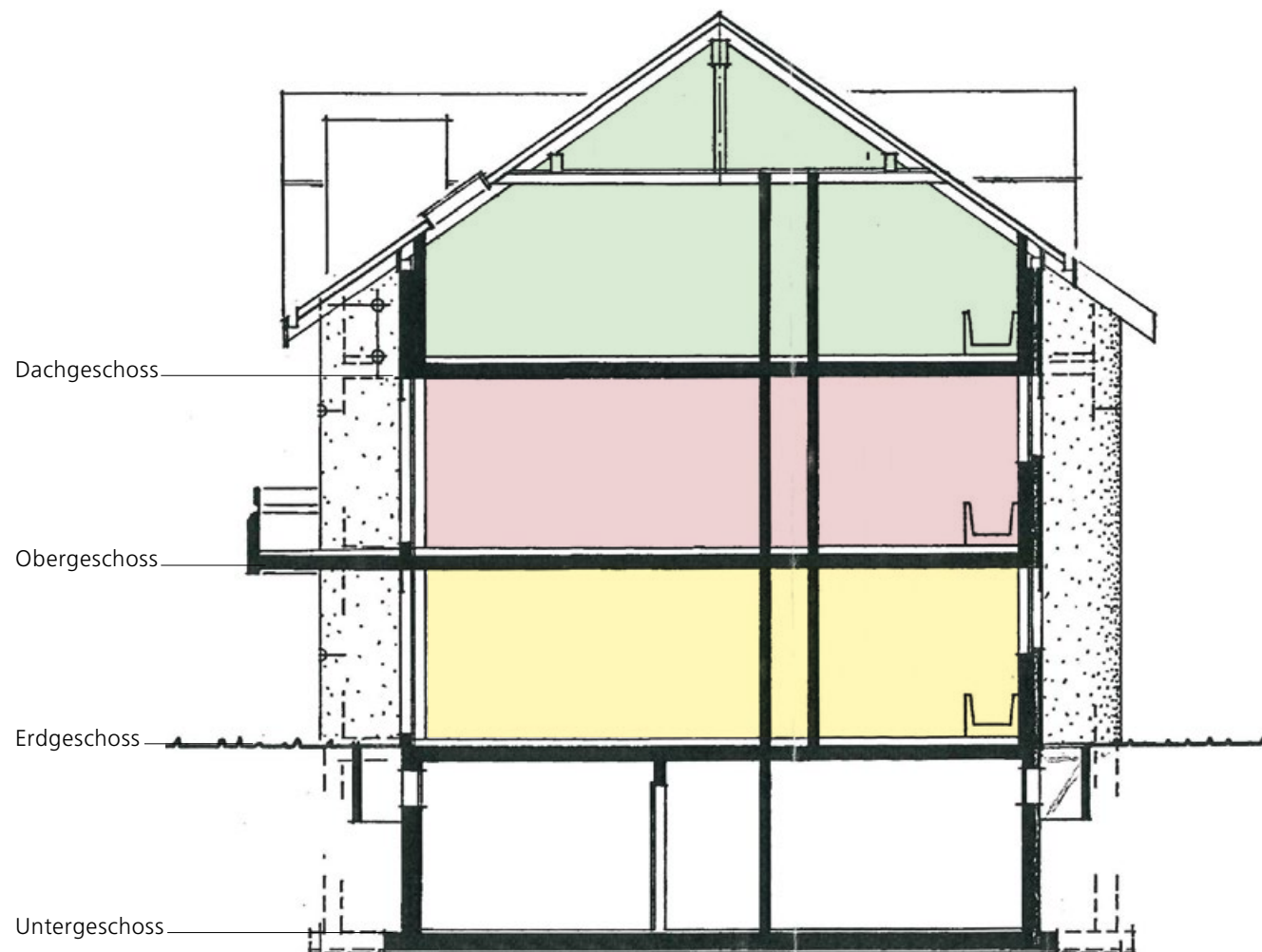


Südfassade



Westfassade

Querschnitt

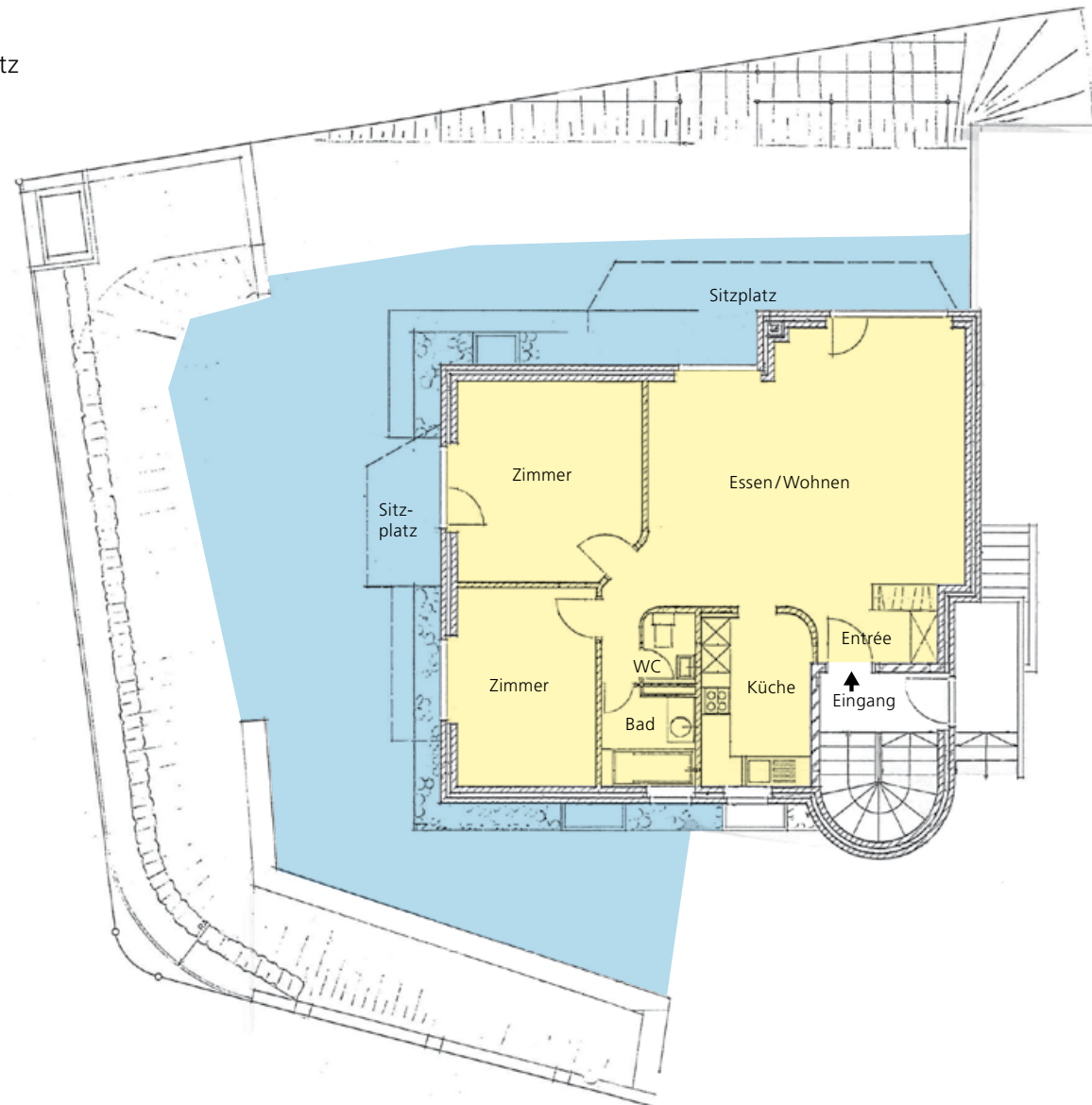




Grundriss Erdgeschoss

3.5-Zimmer-Wohnung, Nettowohnfläche ca. 80 m²

- Wohnbereich
- Umgebung + Sitzplatz



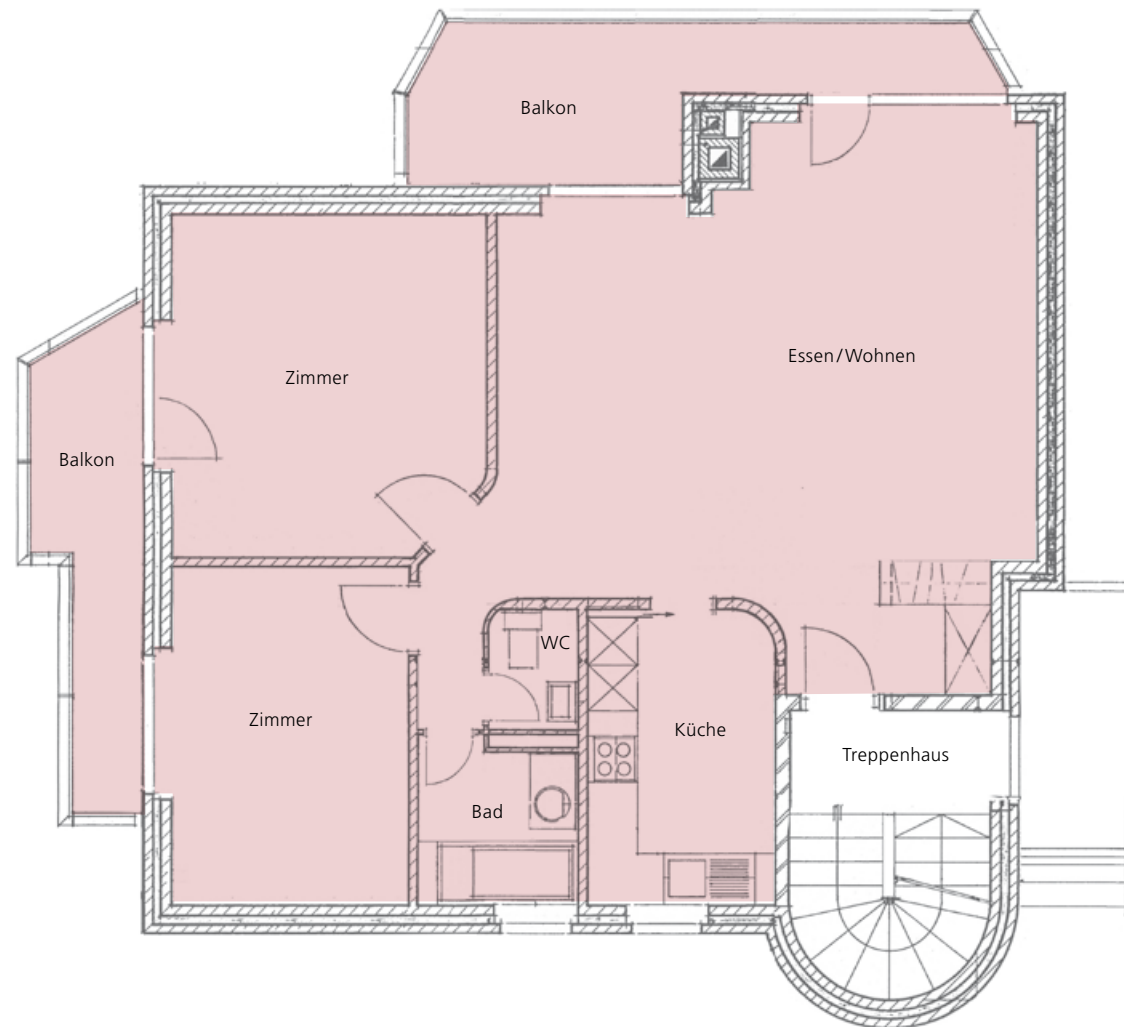
Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Obergeschoss

3.5-Zimmer-Wohnung, Nettowohnfläche ca. 80 m²

■ Wohnbereich, Balkon



Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

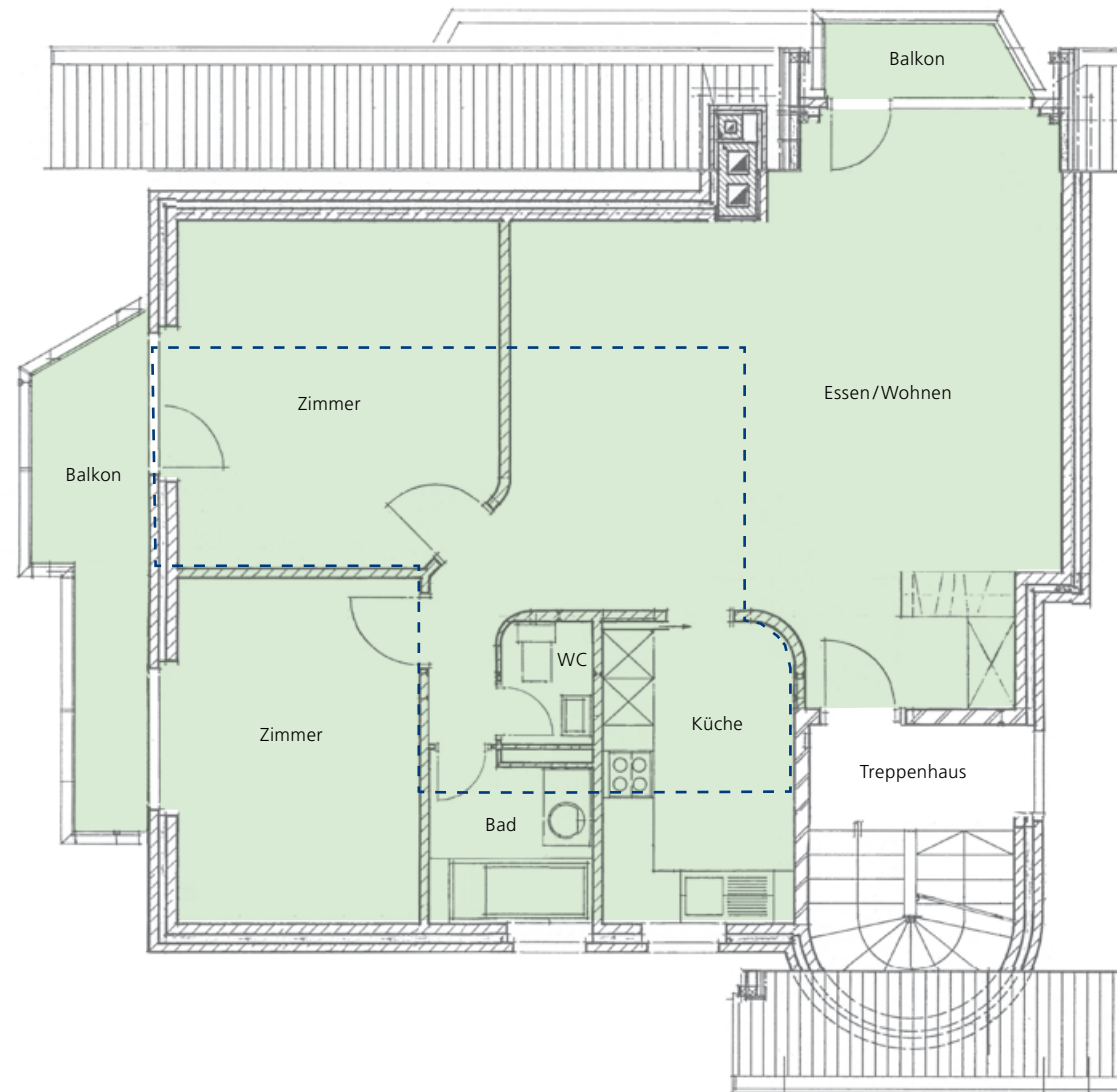


Grundriss Dachgeschoss

3.5-Zimmer-Wohnung, Nettowohnfläche ca. 85 m²

■ Wohnbereich, Balkon

▨ Galerie

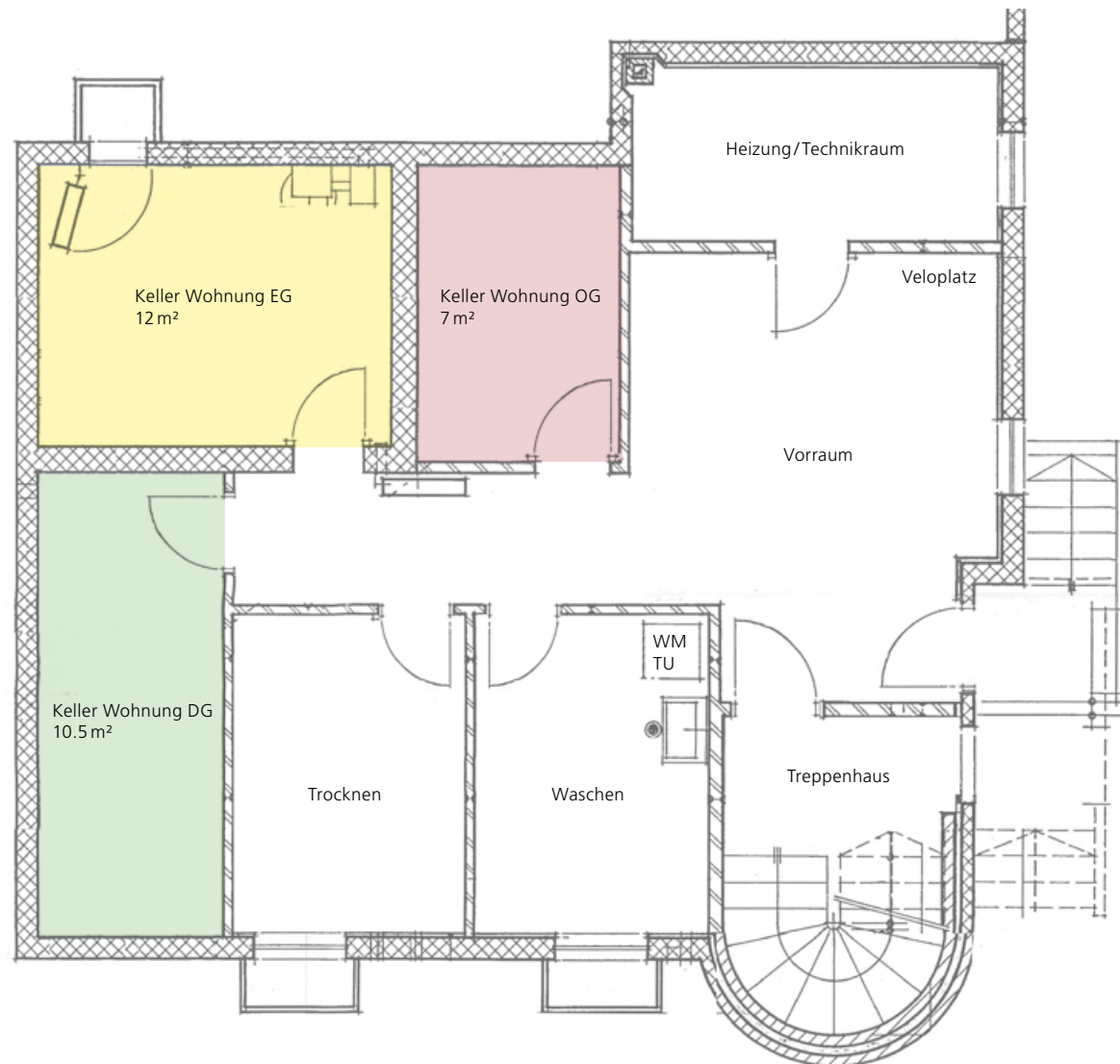


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



Grundriss Untergeschoss

- Keller Wohnung EG
- Keller Wohnung OG
- Keller Wohnung DG

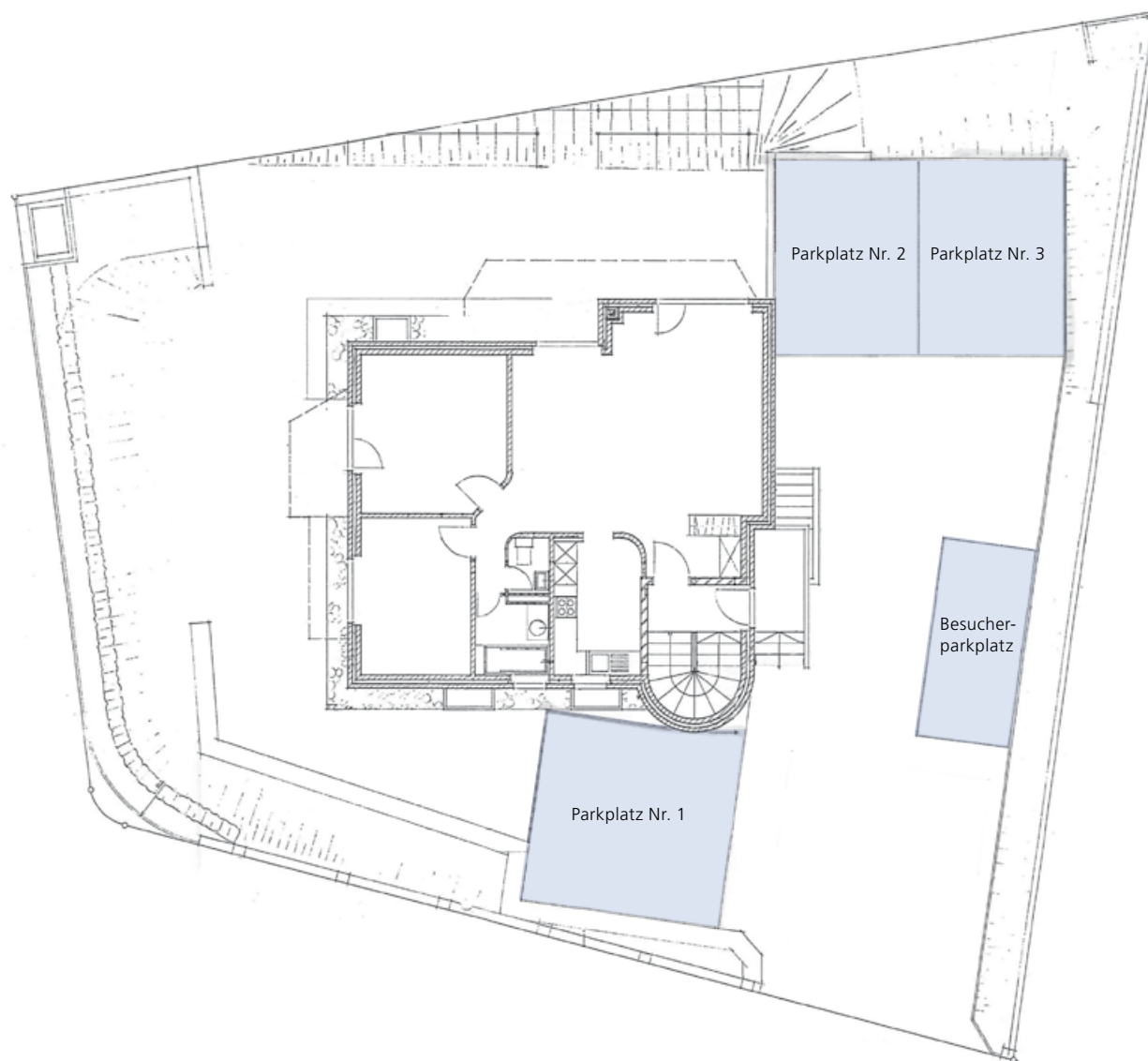


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



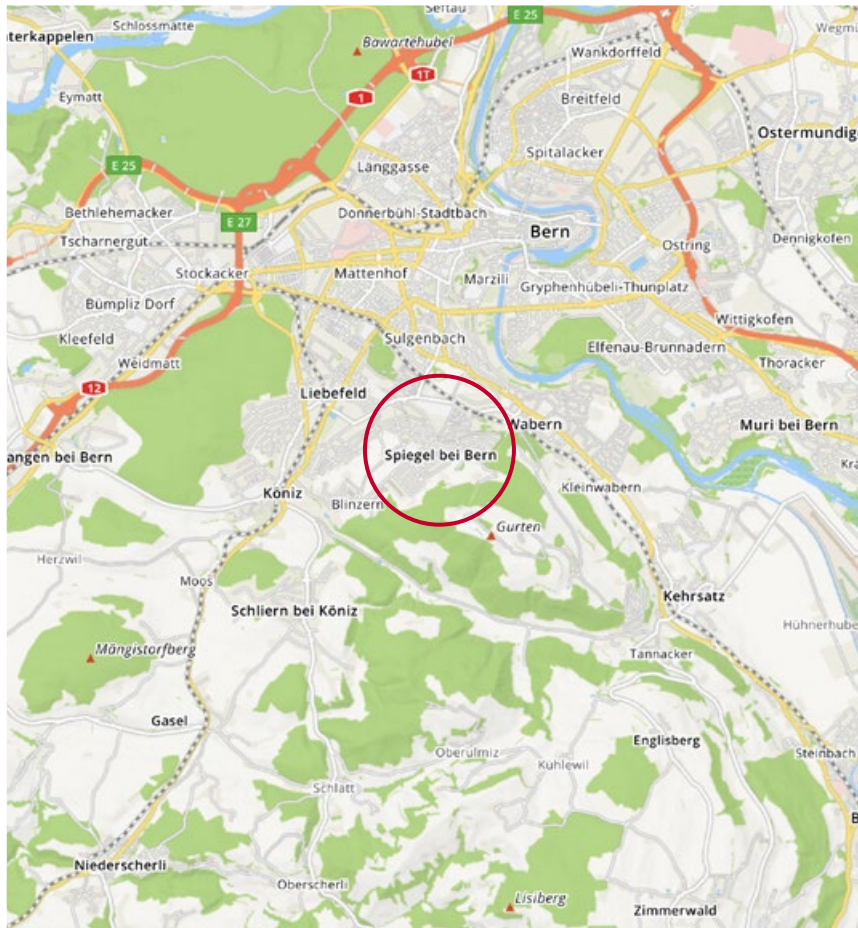
Umgebung und Parkplatzsituation

■ Parkplätze

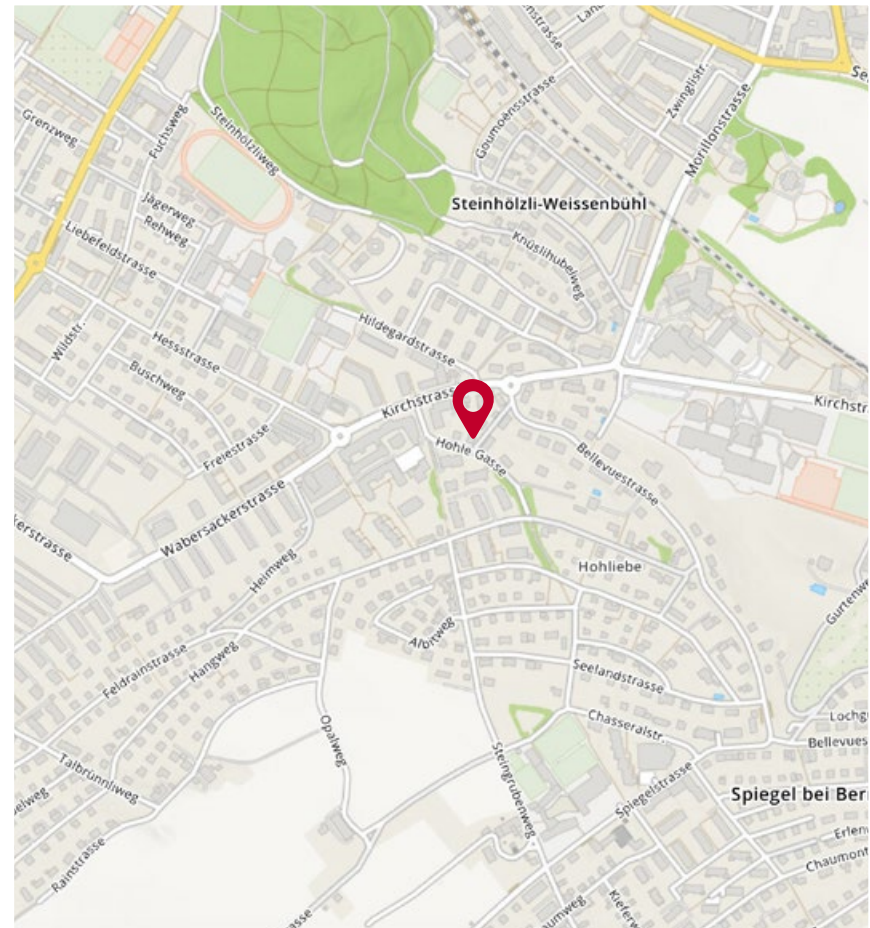


Übersicht Lage

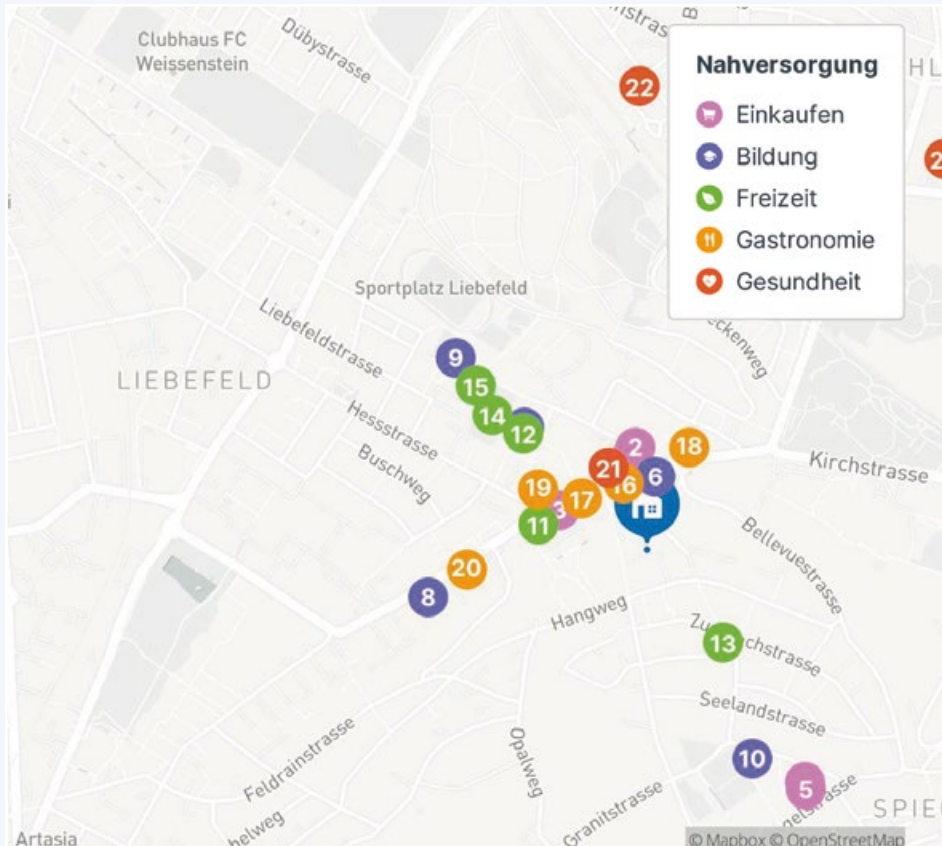
Makrolage



Mikrolage



Infrastruktur in der Nachbarschaft



Einkaufen

1	Avia	94 m
2	Spar	106 m
3	Coop Supermarkt	142 m
4	VOI	505 m
5	VOI	516 m

Gastronomie

16	Medusa	60 m
17	D's Kafi	107 m
18	Krua Thailand	121 m
19	Da Vito	179 m
20	Lunchbag	309 m

Bildung

6	kita steinhölzli	58 m
7	Schule Liebefeld Steinhölzli	241 m
8	Kita Coxinelle	379 m
9	Schule Hessgut	398 m
10	Kindergarten	433 m

Gesundheit

21	Steinhölzli Apotheke	95 m
22	Ärztzentrum Südbahnhof	690 m
23	Arztpraxis Stephan Sigrist	730 m
24	Weissenbühl-Apotheke	742 m
25	Gemeinschaftspraxis Morill...	749 m

Erreichbarkeit

Auto



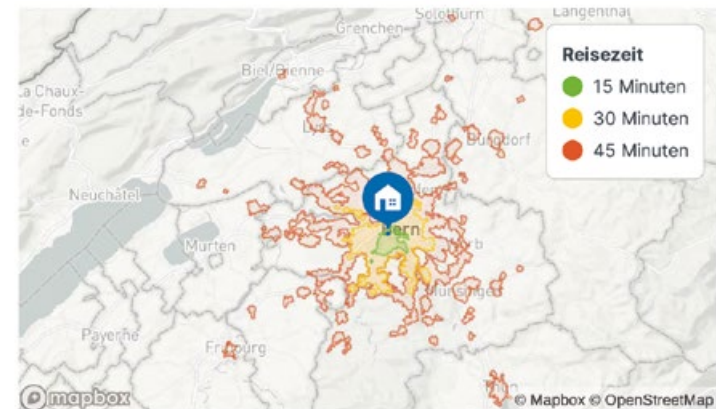
 Flughafen Flughafen Bern-Belp 5.6 km

 Autobahnauffahrt 2.1 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- | | |
|---|--|
|  278 Einkaufen |  420 Bildung |
|  718 Gastronomie |  184 Gesundheit |
|  1351 Freizeit | |

Öffentlicher Verkehr



 Bahnhof Bern Weissenbühl 607 m

 Bus Steinhölzli Märli 125 m

 Straßenbahn Weissenbühl 635 m

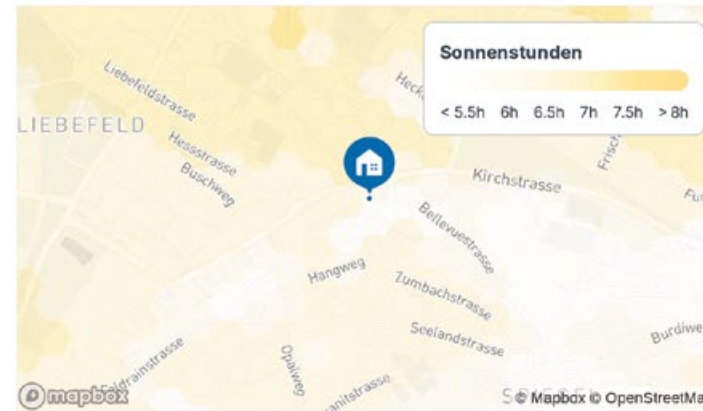
Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- | | |
|---|---|
|  87 Einkaufen |  108 Bildung |
|  301 Gastronomie |  83 Gesundheit |
|  346 Freizeit | |

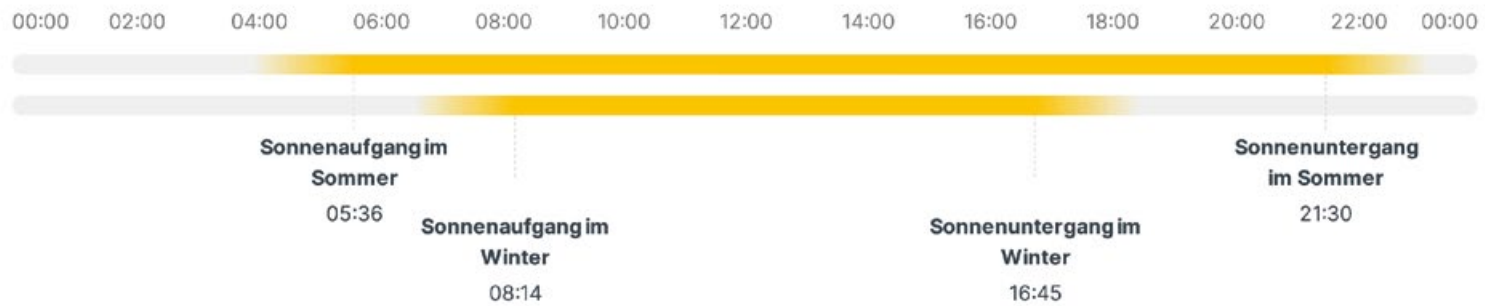
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 16h



Sonnenstunden im Winter 7h





Haben Sie Interesse an einer Eigentumswohnung?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Sabrina Oberholzer
Key Account Manager
Immobilienverkauf



Gion Decurtins
Senior Key Account Manager
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26

E-Mail: immoverkauf@vzch.ch

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · www.vermoegenszentrum.ch

Haftungshinweis: Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.