

Verkaufsdokumentation

Wohn- und Geschäftshaus Wangentalstrasse 245, 3173 Oberwangen



Kontakt:

Frau Sandra Schwab
Telefon direkt 031 318 59 58
sandra.schwab@sidus2.ch

Facts

Grundbuch

Gemeinde	3098 Köniz
Grundbuch Nr.	191
Fläche	709 m ² (davon 74 m ² zG 8294 Baurecht unterirdische Autoeinstellhalle)
Amtlicher Wert	CHF 1'011'440 (Stand 31.12.2022)
Dienstbarkeiten	R: Quellenrecht z.L. 1538/9265 R: Recht zum Dorfbrunnen z.L. 1286 R: Wasserbezugsrecht für 10 min/l z.L. 6394/1544 R: Fusswegrecht, Spielplatz, Wasserleitung z.L. 7953/7954/7987 R: Fusswegrecht, Wasserleitung z.L. 7955/7988 R: Abwasserdurchleitungsrecht z.L. 7956/8294/8417 R: Vorplatzbenützung z.L. 106 R: Wasserleitung z.L. 8417 L: Fusswegrecht z.G. 7954 L: Abwasserdurchleitungsrecht z.G. 7953/7954 L: Schutzraummitbenützung z.G. 7953/7954 L: SDR Baurecht bis 01.07.2081 z.G. 8294
Vormerkungen	Vereinbarung über die Heimfallsentschädigung (Baurecht) Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht)
Anmerkungen	keine

Objektdaten

Baujahr	ca. 1976
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'753'000 (Stand 2023)
Mietertrag netto soll p.a.	CHF 61'200
Kubatur	2'028 m ³
Beschrieb	<p>Das Mehrfamilienhaus liegt an sonniger und ruhiger Wohnlage mitten im Dorf in der Wohnzone.</p> <p>Der Bahnhof mit der S-Bahnlinie S1/S2 befindet sich in Gehdistanz. Kindergarten und Primarschule sind in Oberwangen vorhanden, die Sekundarschule befindet sich in Niederwangen.</p> <p>Das Haus wurde 1976 in Massivbauweise in hochwertiger Bausubstanz und mit solider Materialisierung in der Tragstruktur, Haustechnik wie auch beim sehr grosszügigen Innenausbau erstellt.</p> <p>Die Liegenschaft verfügt auch über viel Aussenraumqualität, sehr viele Nebenräume und zahlreiche Ein-/Abstellplätze.</p> <p>Die Wohnungen befinden sich in einem guten Zustand. Die EG-Wohnung verfügt über einen Balkon, die Maisonettewohnung im 1./2.OG mit Galerie über einen eigenen Lift, eine grosse Terrasse und einen Balkon.</p>

UG: Kellerräume, Heizung, Waschen/Trocknen, Verbindung zu AEH
EG: Ladenlokal, sep. WC, Vorplatz
EG: 4.5 Zimmerwohnung
1.OG/2.OG/Galerie: 6.5 Zimmerwohnung, Zugang mit eigenem Lift
3 Einstellplätze, mind. 4 Aussenparkplätze

Mitbenutzungsrecht an Umgebung und Spielplatz

Wärmeerzeugung

Erdsonde / Wärmepumpe
Zentraler Warmwasserboiler

Zustand

Die Liegenschaft ist gut unterhalten und befindet sich in einem ansprechenden Zustand. Die Nasszellen sind teilweise erneuerungsbedürftig, wie auch zT die Bodenbeläge in der 4.5 Zimmerwohnung.

Letzte Renovationen

2019 Sanierung 6.5-Zimmerwohnung
2021 Ersatz Pumpe, Relais, Kompressor
2021 Ersatz Glaskeramikkochfeld Wohnung EG
2021 Erneuerung Balkongeländer Wohnung OG
2021 Absturzsicherung Treppengeländer innen Wohnung OG
2022 Winkler: Ersatz Geschirrspüler Whg 1. OG
2022 Repavit: Ersatz Rollläden Kinderzimmer Whg EG
2022 Pulver: Ersatz Wärmepumpe

Lage

Die Liegenschaft liegt an attraktiver, sehr gut besonnter und schöner Wohnlage mitten im Dorfzentrum.

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis beträgt **CHF 1.4 Mio.**

Mieterspiegel aktuell

Etage	Mietobjekt	Mieter	NettoMZ / Monat	Akto HKNK / Monat
EG	Ladenlokal	Vermietet	1'000	200
EG	4.5 Zimmerwohnung	Vermietet	1'315	180
1.OG/2.OG/DG	6.5 Zimmerwohnung	Vermietet	2'400	400
Aussen	Postfachanlage	Vermietet	50	0
AEH	Einstellplatz Nr. 20	Vermietet	95	0
AEH	Einstellplatz Nr. 21	Leer	100	0
AEH	Einstellplatz Nr. 22	Leer	100	0
Aussen	Parkplatz Nr. 1	Leer	40	0
Aussen	Parkplatz Nr. 2	Vermietet	0	0
Aussen	2 Besucherparkplätze Laden		0	0
TOTAL	pro Monat		5'100	780
TOTAL	pro Jahr		61'200	9'360

Lage

Oberwangen gehört politisch zur Gemeinde Köniz.

Oberwangen

Am Übergang zwischen Stadt und Land, im Westen Berns gelegen, zur Gemeinde Köniz gehörend, liegt Oberwangen. Etwas über 1'200 Einwohner wohnen hier im Zentrum des Wangentals. Das Dorf ist gut erschlossen: Die Bahnstrecke Bern–Freiburg, die Autobahn A1, die Freiburg- und die Wangentalstrasse führen rasch ins Zentrum oder aufs Land.

Im Dorfkern finden sich der Dorfladen mit Poststelle, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaute Kirche, das Wirtshaus ‚Hirschen‘, der Dorfspycher und etwas am Rande, erhöht gelegen, die Mitte 1930er Jahre wiederentdeckte Burgruine.

Zur Infrastruktur gehören auch Schule, Kindergarten, eine Arztpraxis, ein Restaurant mit schönem Gartensitzplätzen unter Bäumen und eine Mehrzweckhalle.

Und nach wenigen Schritten befindet man sich bereits ausserhalb jeglicher Besiedlung: Auf dem Wangenhubel weitet sich der Blick Richtung Alpen.

Ein aktives Dorfleben findet in Oberwangen statt. Viele Vereine und auch die Kirchgemeinde bieten ein breites Angebot an. Gut sichtbar wird dies am Wangenmärit, welcher am letzten Samstag im August stattfindet, sowie an den traditionellen, abwechslungsreichen und gut besuchten Anlässen der Vereine.

Köniz

Stadt und Land zugleich

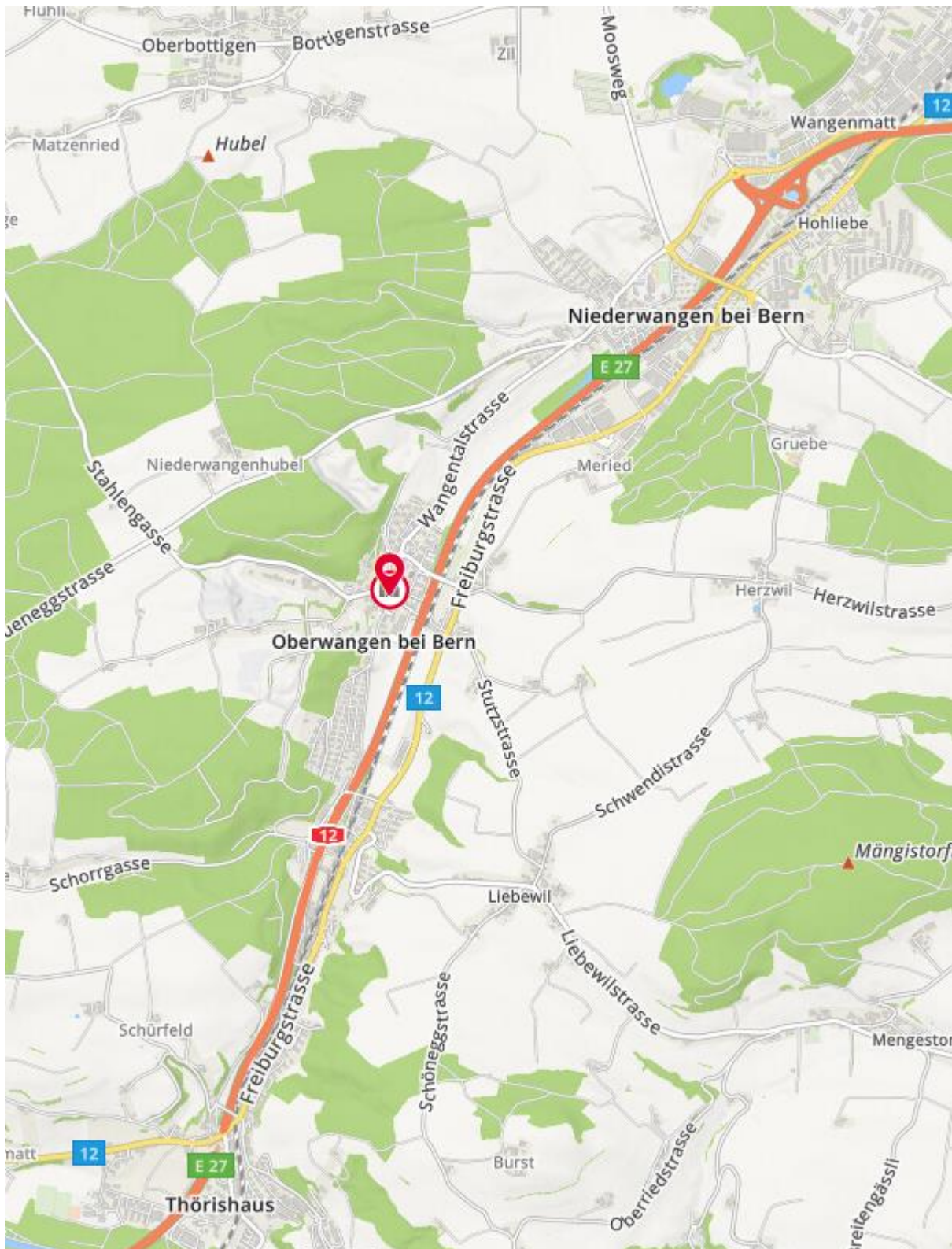
Die Gemeinde Köniz wächst und verändert sich. Im Zentrum der Schweiz und als direkter Nachbar der Stadt Bern entwickelt sie sich zu einer innovativen und vielseitigen Gemeinde.

Köniz nimmt teilweise Abschied vom dörflichen Charakter und erhält städtische Züge. Aufgrund ihres weitläufigen Gebietes wird die Gemeinde jedoch immer Stadt- und Landgemeinde zugleich sein. Denn neben dem Hauptort Köniz umfasst sie weitere Ortsteile, Dörfer, Quartiere und Weiler in denen rund 43 000 Menschen leben.

Vielfältig, innovativ und familienfreundlich

Köniz ist eine vielfältige und innovative Gemeinde. Familiengerechte Wohnsiedlungen, umfassende familienergänzende Kinderbetreuung und dezentrale Schulen bieten Familien ein ideales Wohnumfeld. Das reiche Freizeit-, Kultur- und Sportangebot ermöglicht Jung und Alt eine aktive und vielseitige Lebensgestaltung.

Situationsplan

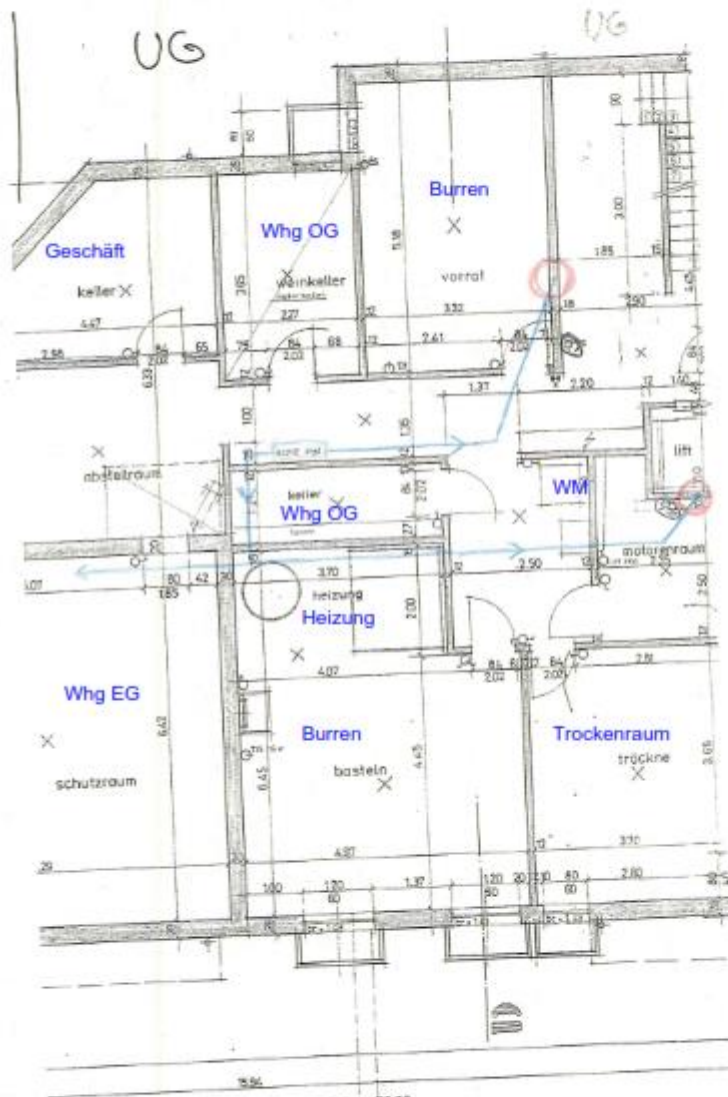


Grundrisspläne

Untergeschoss

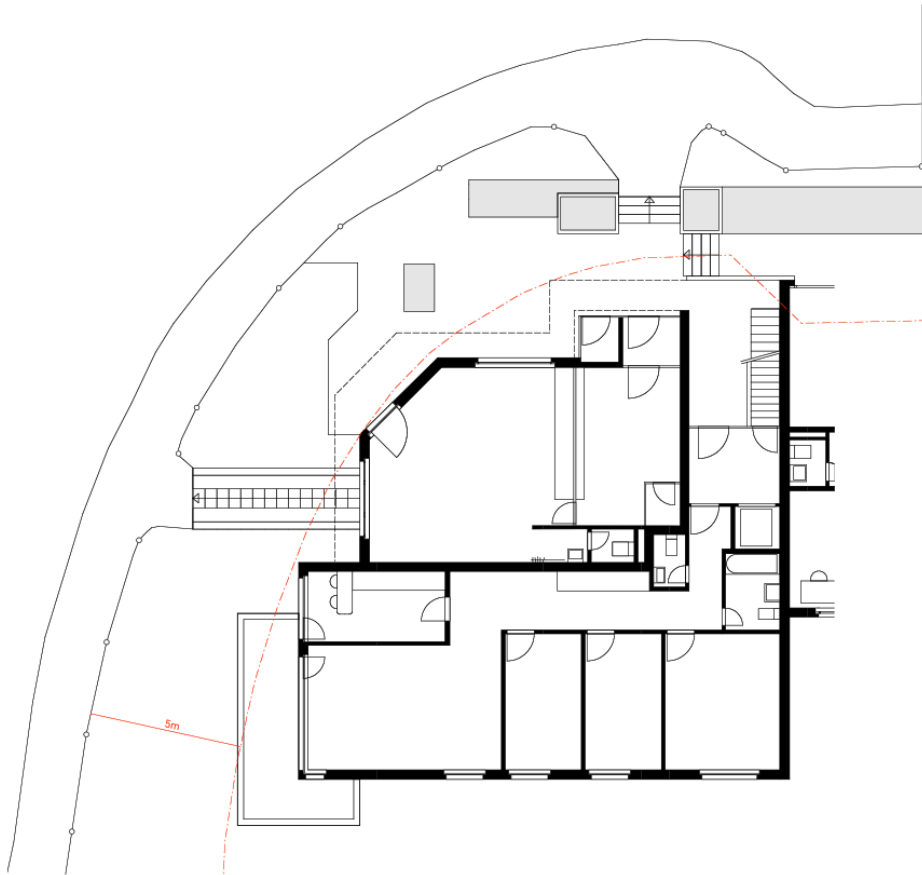
leitungen {
- in Wänden / evtl. Unterlagsboden
- in Betondecke
○ Steigstrang

1. UG Kellerräume

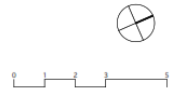


+0.00 = 579.56
Inhaus

Erdgeschoss gesamt



Bauklasse: IIa
Ausnutzungsnummer: 0.6
Grenzabstand: 5m - 9m
Umnutzung: möglich



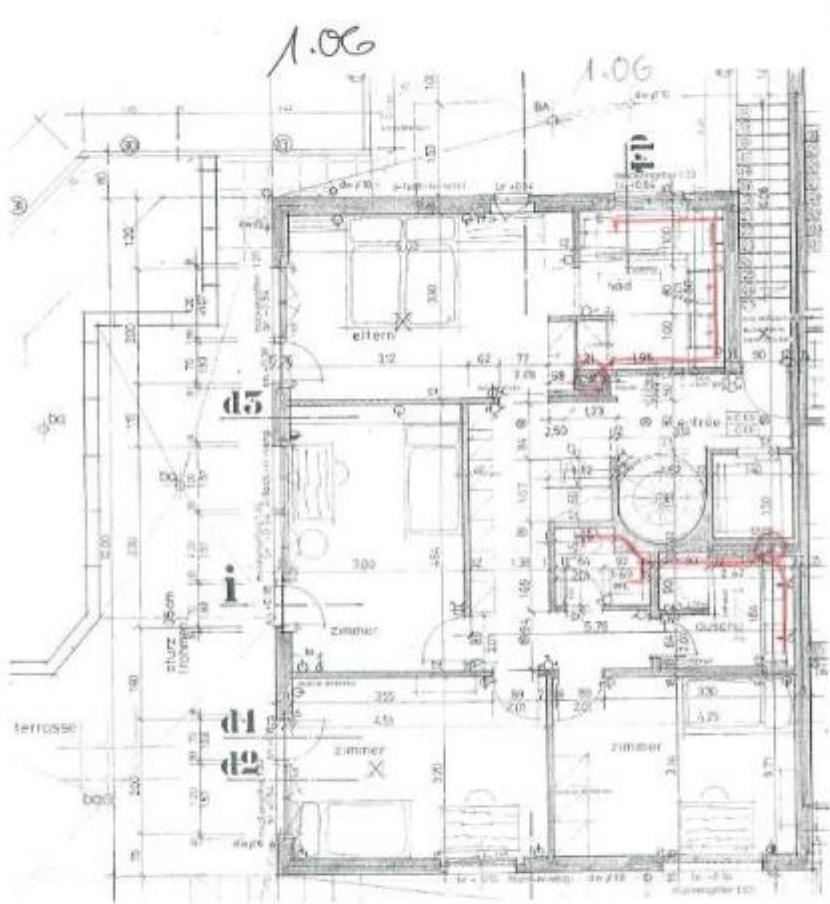
0708 Post Oberwangen
Wängentalstrasse 245
3173 Oberwangen

Grundriss EG Bestand, Baurecht
M.: 1:100 / 26.02.2008 / SS

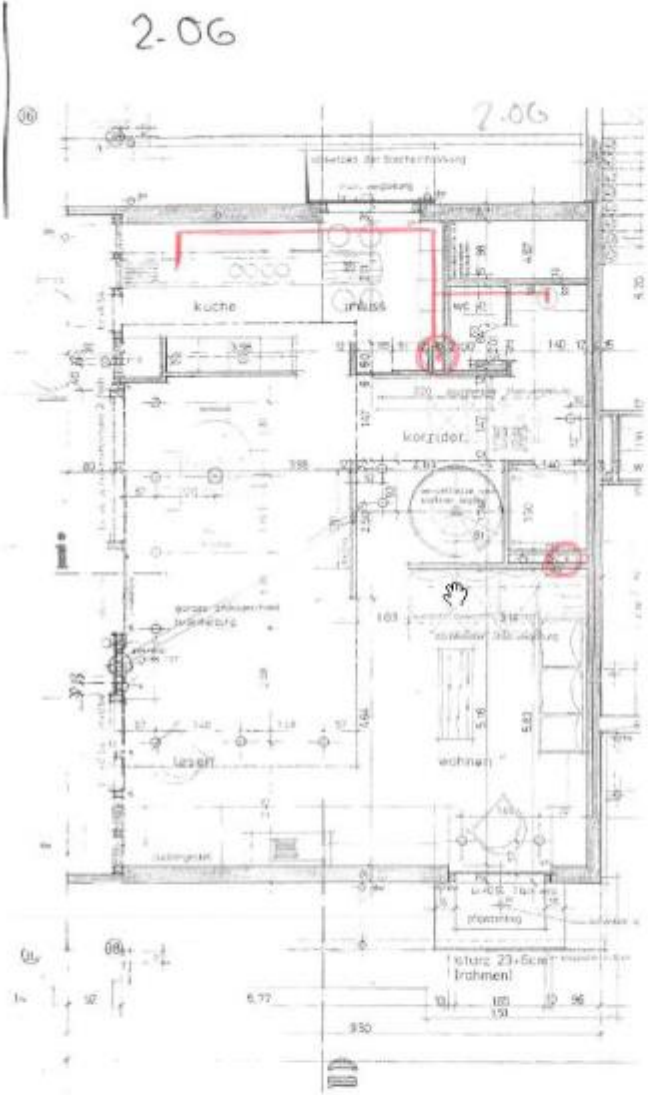
GIA Gruppe für Architektur GmbH
Detlef Schulz ETH SIA BSA

1. Obergeschoss

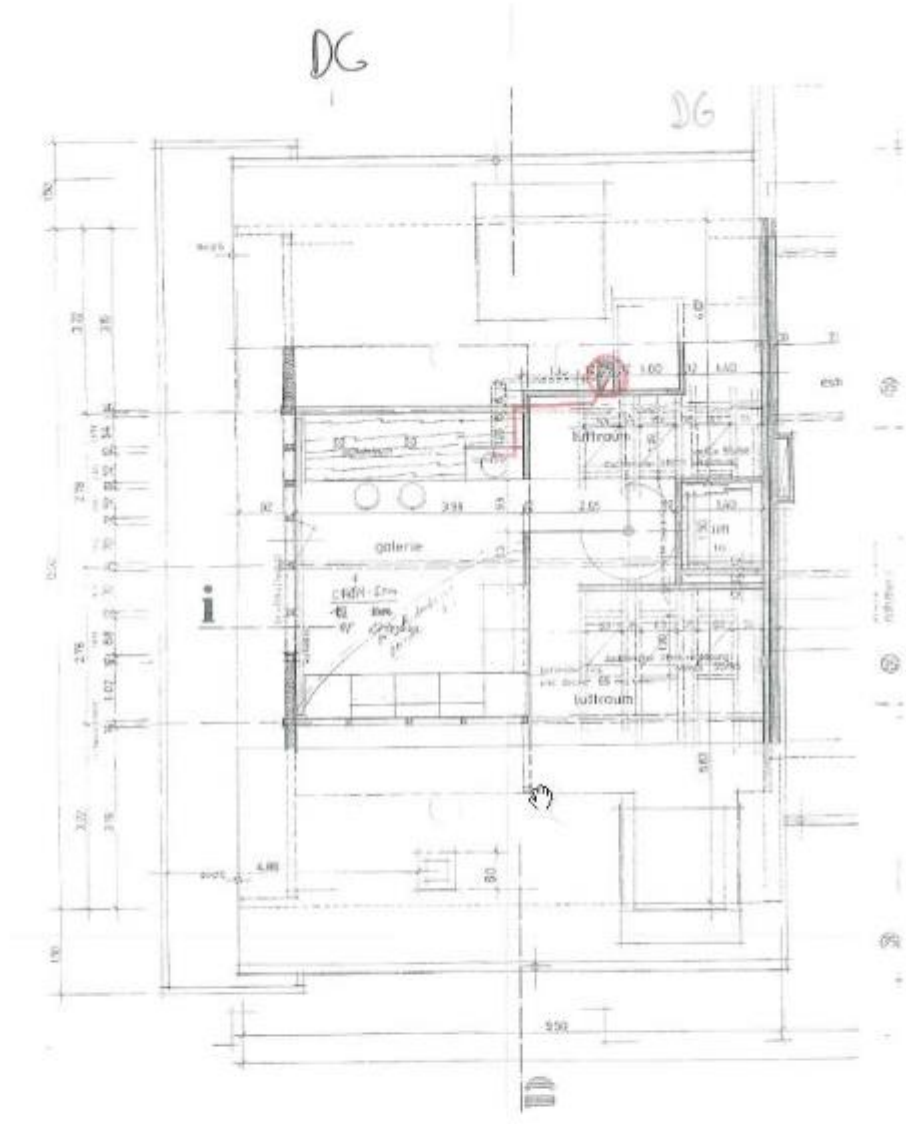
Wangentalstrasse 245
obenwengen



2. Obergeschoss



Galerie



Ladenlokal EG



4.5 Zimmerwohnung EG



6.5 Zimmerwohnung 1.OG/DG







Aussen und Umgebung





Untergeschoss und Eingang

