



VERKAUFS DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS MIT ZWEI GARAGEN

STEINGRÜBLIWEG 8, 3072 OSTERMUNDIGEN

ROBERT
PFISTER AG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage
2. Beschrieb Liegenschaft
3. Kennzahlen / Objektdaten
4. Visuelle Übersicht
 - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
 - Fotos
 - Situationsplan
 - Grundrisspläne
5. Grundbuchblätter

BESCHRIEB GEMEINDE

Ostermundigen ist eine schöne, fortschrittliche Gemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundeshauptstadt. Mit seinen rund 18'000 Einwohnern gilt Ostermundigen als idealer Wohn- und Arbeitsort mit hoher Lebensqualität. Die Nähe zur Stadt Bern, ein gut ausgebautes Bildungsangebot, eine zeitgemässe Infrastruktur und ein breitgefächertes Freizeitangebot machen die Gemeinde Ostermundigen besonders attraktiv.

Ein vielfältiges Einkaufsangebot von zahlreichen Detailgeschäften für nahezu sämtliche Lebensbereiche wird ergänzt durch mittlere bis grössere Verkaufsstellen der bekanntesten Grossverteiler.

Familien sind hier bestens aufgehoben. Das gut ausgebaute Bildungsangebot, welches auf die wechselnden Bedürfnisse unserer Gesellschaft abgestimmt ist, mit Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen und Tagesschulen, bilden Teil einer leistungsfähigen und modernen Infrastruktur. Zahlreiche Sportvereine, eine schöne Squash- und Tennisanlage, ein Fitnesscenter und das attraktive Freibad, laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Erholung findet man in den beiden, gemeindeeinrahmenden Wäldern des Ostermundigenberges und der Schosshalde. Naturgemäss ist das Leben stark auf die benachbarte Stadt Bern ausgerichtet.

In punkto Verkehrsanbindung ist Ostermundigen sowohl für den privaten, wie auch den öffentlichen Verkehr bestens vernetzt. So erreicht man den Autobahnzubringer A6, in Richtung Zürich oder Thun, in nur wenigen Fahrminuten. Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man vom Bahnhof Ostermundigen mittels S-Bahn S1 und S2 oder Bus 10 von Bernmobil zum Hauptbahnhof Bern, in ca. 6 bis 10 Minuten.

BESCHRIEB LAGE

Das Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohnquartier. In der Nähe der Wohnliegenschaft befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und vieles mehr.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

ALLGEMEIN:

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch seine grosszügigen Platzverhältnisse, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie den liebevoll angelegten Gartenbereich. Auf rund 174 m² Wohnfläche bietet die Liegenschaft ein angenehmes und helles Wohngefühl mit viel Privatsphäre und einer durchdachten Raumaufteilung.

Das im Jahr 1990 in massiver Bauweise erstellte Haus dient ausschliesslich Wohnzwecken. Gemäss Angaben der Gebäudeversicherung Bern beträgt der umbaute Raum 1'064 m³, der entsprechende Gebäudeschätzwert liegt bei CHF 1'145'800. Die Liegenschaft umfasst ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie einen Estrich und bietet ein überraschend grosszügiges Raumangebot mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss befinden sich ein grosszügiger Eingangsbereich, ein Heizungs- bzw. Fitnessraum, eine Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein Kellerraum. Über eine Steintreppe gelangt man ins Erdgeschoss.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt mit einem grosszügigen Wohn- und Essbereich mit Cheminée, direktem Zugang zum Garten sowie einer modernen, gut ausgestatteten Küche. Der helle Wintergarten erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und schafft zusätzlichen Platz zum Entspannen. Ergänzt wird diese Etage durch ein modernes Badezimmer mit Lavabo, WC und Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Sämtliche Räume verfügen über praktische Einbauschränke und profitieren von einer angenehmen Belichtung. Dank der grosszügigen Raumverhältnisse und der flexiblen Grundrissgestaltung bietet die Liegenschaft interessantes Ausbaupotenzial. Bei Bedarf lässt sich mit überschaubarem Aufwand zusätzlicher Wohnraum schaffen, wodurch eine Nutzung als 5.5-Zimmerhaus möglich wird. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich ein weiteres modernes Badezimmer mit Lavabo, WC und Badewanne sowie der Zugang zum Estrich mit zusätzlichem Stauraum.

Die Liegenschaft präsentiert sich insgesamt in gepflegtem Zustand. Die moderne Wärmepumpenheizung aus dem Jahr 2023 mit Fussbodenheizung unterstreicht den zeitgemässen und nachhaltigen Charakter des Hauses.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie vorgelagerte Abstellplätze zur Verfügung. Der gepflegte Garten mit Sitzplatz sowie der grosszügige Wintergarten bieten vielfältige Möglichkeiten zum Geniessen und Verweilen.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

SANIERUNGEN:

Der bauliche Zustand der Liegenschaft ist insgesamt als gut zu beurteilen. Allgemeine Unterhaltsarbeiten (Bodenbeläge, etc.) wurden in den vergangenen Jahren regelmässig ausgeführt. Zudem wurden folgende grössere Erneuerungen vorgenommen:

- 2000: Umbau/Versetzung Eingang
- 2015: neue Fenster EG (3-fach Verglasung)
- 2016: Sanierung beider Badezimmer
- 2018: Sanierung Küche
- 2019: neuer Vorplatz + neues Cheminée
- 2020: neue Heizung (Wärmepumpe)

Am Dach sowie an der Fassade wurden in den letzten Jahren keine Sanierungsarbeiten ausgeführt.

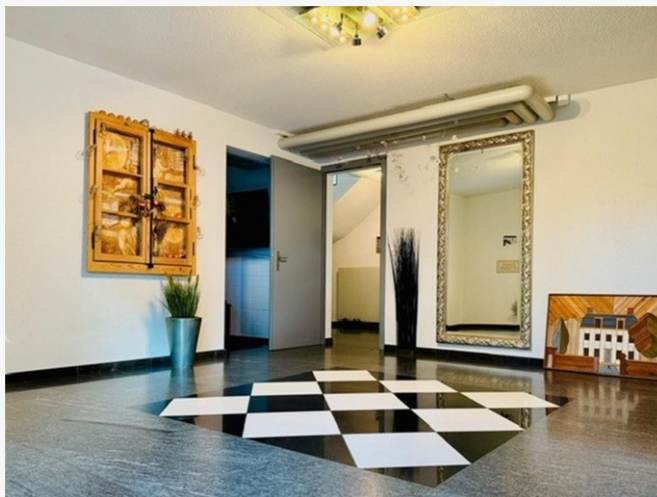
KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1990
Grundstück	GB-Nr. 7140 (Fläche Parzelle 409 m ²)
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge
Amtlicher Wert	Fr. 762'300.00
Schuldbriefe	Fr. 700'000.00
Gebäudeversicherungswert	Fr. 1'145'800.00 1'064 m ³ Haus
Verkaufsrichtpreis	Fr. 1'640'000.00
Kauftermin	nach Vereinbarung
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 31
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden
Weitere Kosten	Kosten für Notar, 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



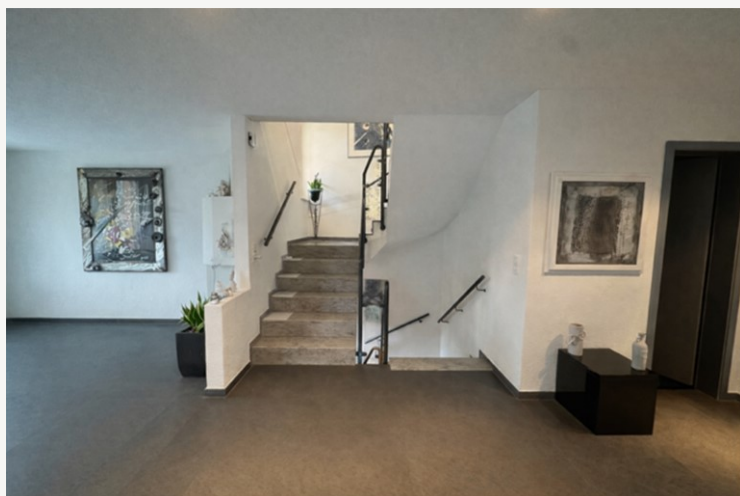
FOTOS



FOTOS



FOTOS



FOTOS



FOTOS



FOTOS



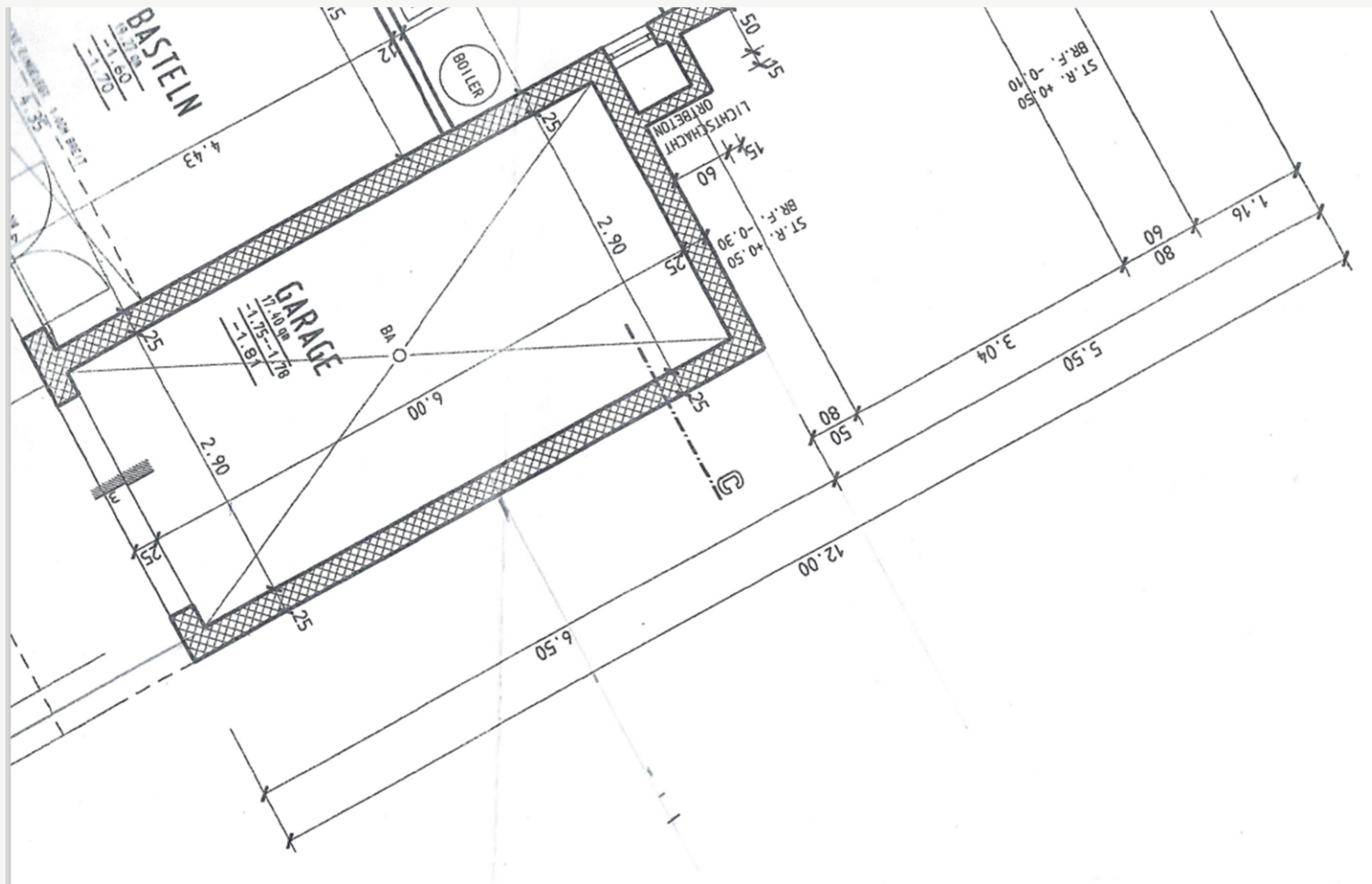
FOTOS



SITUATIONSPLAN



GRUNDRISS GARAGE



GRUNDBUCHBLÄTTER

Druckdatum: 11.12.2025

Auszug Grundstück-Informationen

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



Ostermundigen / 7140

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	363 Ostermundigen
Grundstück-Nr	7140
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH483546358691
Fläche	409 m ² , AV93
Plan-Nr.	1526
Lagebezeichnung	Ostermundigen Steigrüebli
Bodenbedeckung	Gebäude, 107 m ² Übrige befestigte Fläche, 70 m ² Gartenanlage, 232 m ²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 107 m ² Steigrüebliweg 8, 3072 Ostermundigen Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Ämtliche Bewertung

Ämtlicher Wert CHF gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

23.04.1945 003-II/9051	(R) Abwasserdurchleitungsrecht ID.003-1998/030646 z.L. LIG Ostermundigen 363/1061
23.04.1945 003-II/9051	(R) Abwasserdurchleitungsrecht ID.003-1998/031900 z.L. LIG Ostermundigen 363/1192
23.04.1945 003-II/9051	(R) Abwasserdurchleitungsrecht ID.003-1998/032539 z.L. LIG Ostermundigen 363/4593
27.10.1986 003-1986/8815/0	(R) Baubeschränkung ID.003-1998/031784 z.L. LIG Ostermundigen 363/7090
31.08.1988 003-1988/8075/0	(L) Wegrecht ID.003-1998/032955 z.G. LIG Ostermundigen 363/7089 z.G. LIG Ostermundigen 363/7090 z.G. LIG Ostermundigen 363/7091
13.06.1990 003-1990/4576/0	(R) Containerplatz ID.003-1998/031799 z.L. LIG Ostermundigen 363/7094
24.05.1993 003-1993/4276/0	(R) Grenzbaurecht ID.003-1998/031865 z.L. LIG Ostermundigen 363/1130
24.05.1993 003-1993/4276/0	(L) Grenzbaurecht ID.003-1998/032956 z.G. LIG Ostermundigen 363/1130

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Seite 1 von 2

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometriegeschäfte bis	10.12.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	09.12.2025	Keine

Seite 2 von 2

ROBERT PFISTER AG