

# Preiswerte Eigentumswohnung nahe Bern

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



4½-Zimmerwohnung im 2. OG mit Kellerabteil sowie Einzelgarage (kein Lift)  
Bruttogeschossfläche 103 m<sup>2</sup>/ Nettowohnfläche 85 m<sup>2</sup>/ Nettonutzfläche 127 m<sup>2</sup>

- Liegenschaft im Baurecht
- Interessante Hypothek zum Übernehmen: 1.09% bis 2032/ Migrosbank

#### Verkaufspreise:

Geschosswohnung inklusive Nebenraum	CHF	450'000.00
Einzelgarage	CHF	40'000.00

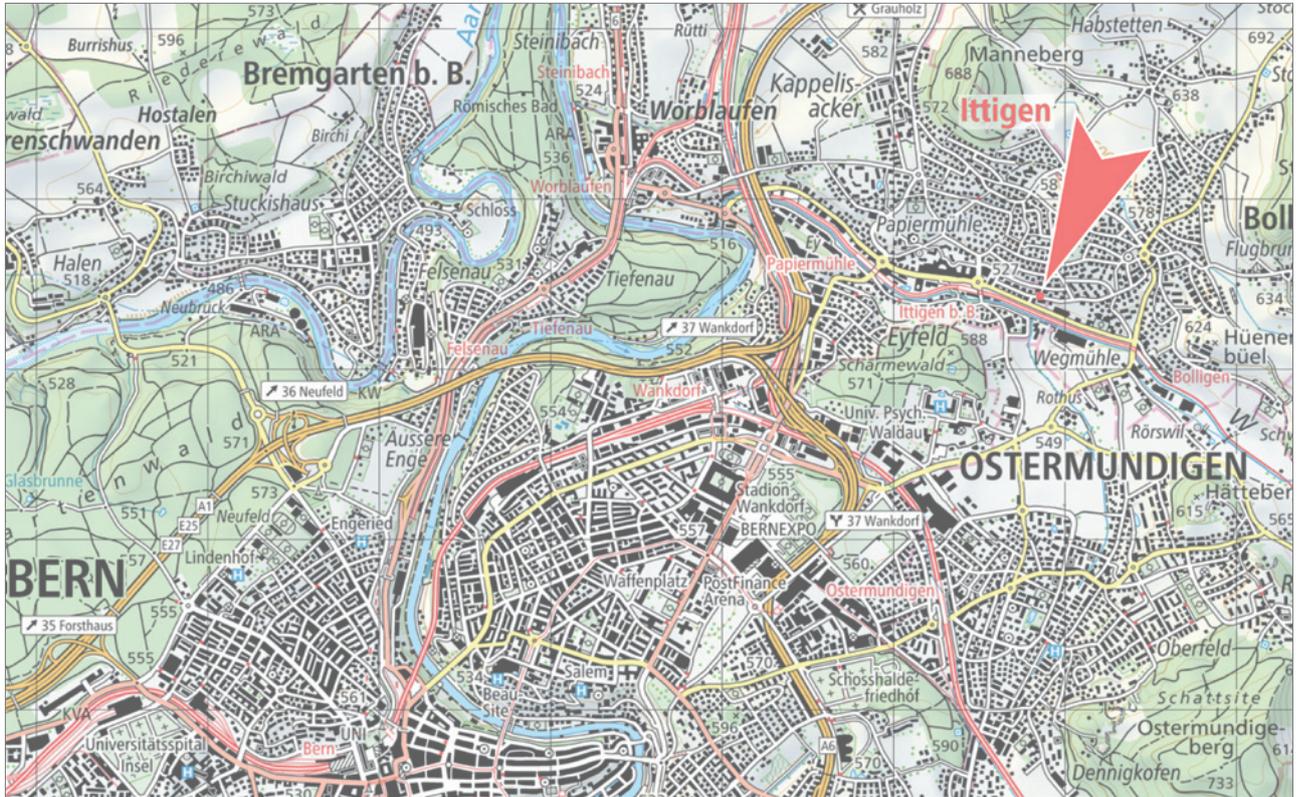
## Situationsplan und Luftbild 1:1000

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



# Lage in Ittigen: Karte und Beschrieb

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



## Gemeinde Ittigen bei Bern

Ittigen liegt nordöstlich von Bern im unteren Worblental, gehört zum Amtsbezirk Bern und hat aktuell über 11'600 Einwohner/innen. Geschätzte Qualitäten der Gemeinde für Wohnen und Arbeiten sind unter anderem die vorzügliche Erschliessung des öffentlichen Verkehrs durch verschiedene Verkehrsträger; das breite Bildungsangebot mit Schulen aller Stufen sowie Klassen mit besonderen Bedürfnissen und mehr; zudem die lebensnahe sowie umfassende Infrastruktur für einen bequemen Alltag samt vielfältigem Angebot an teils hochstehenden Arbeitsplätzen (In Ittigen angesiedelte Firmen/Institutionen: Ämter des eidg. Departementes für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK), Swisscom AG, Haus des Sports von Swiss Olympic Association und zahlreiche Sportverbände und -organisationen). Und nicht zuletzt schätzen und profitieren die Einwohner/innen Ittigen's von der tiefen Steueranlage(!) sowie von der unmittelbaren Nähe zur Stadt Bern mit allen seinen Möglichkeiten.

## Badhausstrasse - ruhig, lebensnah, sonnig, grün..

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem beliebten Wohnquartier von Ittigen, am Fuss eines Sonnenrains an leicht erhöhter Lage, mit guter Besonnung schon am Morgen; zudem bequem erschlossen über die Badhausstrasse, eine verkehrsberuhigte Quartierstrasse. Ausserdem profitieren Sie von der Nähe zu zwei Dorfzentren mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten: Ittigen mit dem «Talgutzentrum» sowie Bolligen mit dem «Dorfmarkt». Auch Ihre Mobilität wird hier bestens unterstützt, durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öv sowie den Individualverkehr, unter anderem mit dem nahen Zug- und Bus-Bahnhof (450 m) sowie den Autobahnanschlüssen «Wankdorf» (2 km) oder «Schönbühl» Richtung Zürich. Ebenso nahe sind hier beliebte Erholungsgebiete wie der Schermenwald mit Fit-Parcours, der Mannenberg oder das Ittigenfeld. Auch Uferwanderungen an der Aare von Worblaufen Richtung Stadt Bern oder Richtung Wohlensee sind beliebt, wie auch Flanieren in der historischen Altstadt von Bern mit Bärengaben oder im Tierpark Dählhölzi.

# Objektbeschreibung

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



## 4½-Zimmerwohnung in saniertem Altbau-Mehrfamilienhaus

Die Wohnung ist Teil eines 7-Familienhauses, das im Jahr 1964/65 in Massivbauweise erstellt wurde (Ost-Anbau an anderes MF-Haus). Die Wärmeenergie wird mittels Ölheizung erzeugt und über Radiatoren in den Wohnräumen verteilt. Die Liegenschaft wurde im Bau-recht erstellt, Laufzeit bis 31.12.2033.

Das Gebäude wurde später in zwei Phasen umfassend saniert: Ab 1997 zuerst die Bausubstanz mit Fassadensanierung und Aussen-isolation, Balkonsanierung, sowie weitere Renovationsarbeiten in-klusive Umgebung und Vorplatz. In einer zweiten Phase ab 2002 sind alle Wohneinheiten sowie die Nebenräume total renoviert worden und teils erneuert (Details siehe Seite 5 unter «Sanierungen»).

Die zum Verkauf stehende 4½-Zimmerwohnung befindet sich auf der Ostseite im 2. OG (kein Lift). Der durchgehend gestaltete Balkon vor dem Wohn-/Esszimmer ist ideal nach Südwest ausgerichtet, was eine ganztägige Besonnung bewirkt sowie viel Tageslicht in den Wohnräumen. Für angenehmen Wohnkomfort sorgen ausserdem ein Bad und eine separate Toilette, zudem ein Reduit sowie diverse Einbauschränke im Gang und in den Zimmern. Weiteren Stauraum bietet ein Kellerabteil im EG. Und für die Parkierung steht im ange-bauten Garagenkomplex nahe dem Hauseingang eine grosszügige Einzelgarage bereit, samt privatem Vorplatz/Autoabstellplatz.



# Raumkonzept / Sanierungen / Ausbau

## 4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



### Konzept

Über die Badhausstrasse erreichen Sie bequem Ihren privaten Autoabstellplatz vor Ihrer Garage. Nur wenige Schritte sind es von hier bis zum Hauseingang im EG, wo auch Ihr privates Kellerabteil im Luftschuttkeller platziert ist, zudem die gemeinschaftlichen Räume wie Waschküche, Trocknungsraum und Veloraum. Die Wohnung im 2. OG erreichen Sie über das Treppenhaus (kein Lift), wo Sie folgendes Raumprogramm erwartet: Ein Entrée samt Gang mit einem 4-türigen Einbauschränk, das Reduit, der Wohnraum mit vorgelegertem Balkon, 3 Zimmer (teils mit Einbauschränken), ein Bad mit Wanne und eine separate Toilette mit Schiebetür, sowie eine Essküche.

### Sanierungen/Erneuerungen

1997 wurde im Zuge einer umfassenden Sanierung die Fassade samt Balkone renoviert sowie eine Aussenisolation angebracht; zudem alle Fenster ersetzt inklusive Rollläden und Sonnenstore; ebenfalls ersetzt wurde die Ölheizung inklusive Innentank; die Elektroinstallationen wurden modernisiert gemäss den aktuellen Vorschriften; eine neue Gegensprechanlage mit Türöffner wurde installiert sowie eine neue Briefkastenanlage.

2002 wurde dann auch das Innenleben der gesamten Wohnung saniert und erneuert mit Berücksichtigung der Ausbauwünsche der Eigentümer. Die neue Einbauküche wurde so angelegt, dass

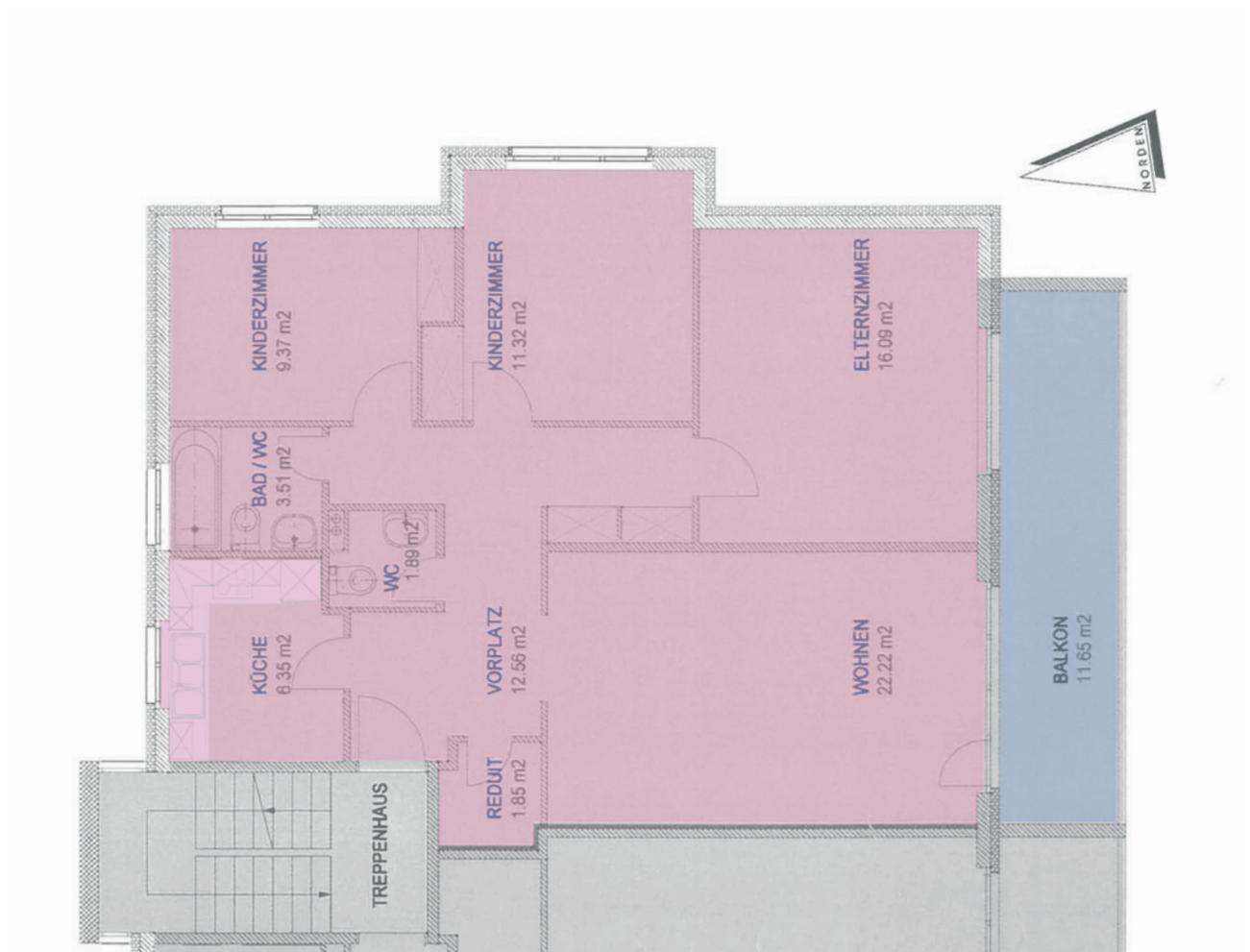
Platz für einen Esstisch bleibt. Zudem ist der vorhandene Stauraum durch clevere Eckschränke optimal genutzt worden. Die beiden Nasszellen sind ebenfalls total erneuert worden, inklusive Wand- und Bodenbeläge sowie Sanitäreinrichtungen. Die Toilette wurde zudem mittels einer Schiebetür «erweitert».

### Innenausbau

Beim Innenausbau wurde das vorhandene Altbauflair geschickt erhalten und mit modernem Ausbaustandard kombiniert zu einem harmonischen sowie zeitlosen Ganzen. Zudem wurde der Ausbau hell gehalten, was zusammen mit der ausgezeichneten Lichtdurchflutung ein wohliges Wohnklima bewirkt. Ausgesucht wurden qualitativ hochwertige Materialien, die auch sauber verbaut sind. Die Böden der Nasszellen und der Verkehrsflächen sowie der Küche sind mit grossflächigen Keramikplatten ausgelegt, ebenso die Wände der Nasszellen raumhoch. Die übrigen Wände sind grösstenteils mit weissem Abrieb überzogen. Für eine warme Ausstrahlung sorgt im Wohnzimmer der Klötzli-Eichenparkettboden und in den Schlafzimmern helle Holz-Laminatböden. Auch das helle Raumklima der Küche ist einladend, bewirkt durch reichlich Tageslicht sowie helle Kunstharzfronten kombiniert mit einer abgestimmten Granit-Arbeitsplatte. Die Wohnung ist bestens unterhalten und sehr gepflegt. Hier können Sie ohne zusätzlichen Aufwand einziehen und geniessen.

## 4½-Zimmerwohnung / Flächenangaben

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



### 4½-Zimmer-Geschosswohnung im 2. OG

Vorplatz	m <sup>2</sup>	12.5
Reduit	m <sup>2</sup>	1.8
Wohnen	m <sup>2</sup>	22.2
Zimmer Eltern	m <sup>2</sup>	16.1
Zimmer Kind südost	m <sup>2</sup>	11.3
Zimmer Kind nordost	m <sup>2</sup>	9.4
Bad/WC	m <sup>2</sup>	3.5
WC separat	m <sup>2</sup>	1.9
Küche	m <sup>2</sup>	6.3
Balkon	m <sup>2</sup>	11.6

### Private Nebenräume/-flächen

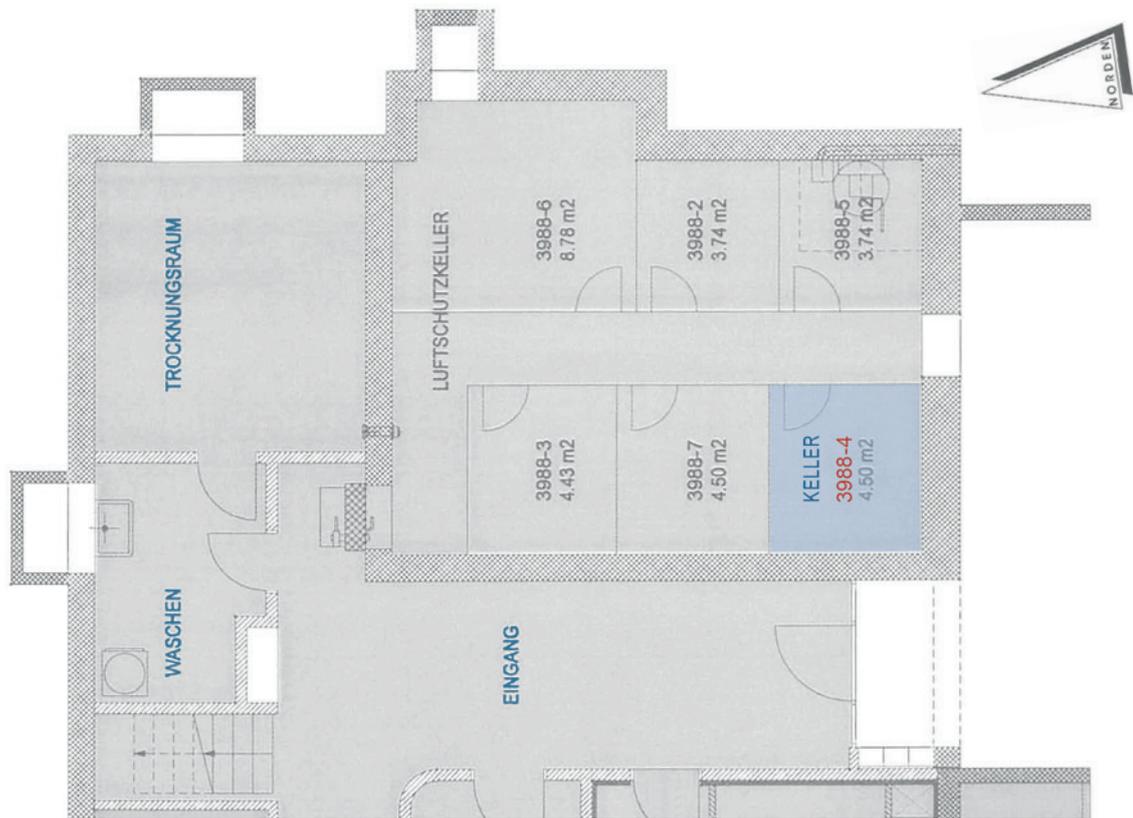
Nebenraum im UG	m <sup>2</sup>	4.5
Balkon Südwest	m <sup>2</sup>	11.6
Einzelgarage	m <sup>2</sup>	26.4

### Total-Flächen

Bruttogeschossfläche ca.	m <sup>2</sup>	103
Nettowohnfläche	m <sup>2</sup>	85.0
Nettonebenfläche	m <sup>2</sup>	42.5
Nettonutzfläche total	m <sup>2</sup>	127.5

# EG: Anordnung Keller / Garage mit AAP

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



# Süd- und Südwestansicht 7-Familienhaus 4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



# Wohnzimmer mit vorgelagertem Balkon

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



## Essküche mit cleverem Komfort

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



## Zimmer / Einbauschränke Vorplatz

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



# Zimmer

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



## Bad und separate Toilette

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



## Balkon Südwest / südliche Umgebung

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



# Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

## 4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen

<b>Grundbuch</b>	Ittigen-Gbbl.-Nr. 3988-4 (WHG), Nr. 3988-8 (Garage) (Kopien Grundbuchauszüge im Anhang)		
<b>Objek</b>	4½-Zimmer-Geschosswohnung mit Keller und Garage Liegenschaft im Baurecht/ Laufzeit bis 31.12.2033		
<b>Baujahr</b>	1965/ Sanierungen 1997 und 2002		
<b>Sanierungen/Erneuerungen</b>	1997 umfassende Sanierung der Bausubstanz und Umgebung 2002 Total-Renovation/Erneuerung aller Wohnungen und Nebenräume (siehe Beschrieb Seite 5 unter «Sanierungen»)		
<b>Wertquoten</b>	1`558/10`000 (WHG), 130/10`000 (Garage)		
<b>Flächenangaben</b>	103 m <sup>2</sup>	Bruttogeschossfläche ca.	
	85 m <sup>2</sup>	Nettowohnfläche	
	42 m <sup>2</sup>	Nettonebenfläche	
	127 m <sup>2</sup>	Nettonutzfläche	
<b>Amtlicher Wert</b>	Wohnung	CHF	224`120.00
	Garage	CHF	14`910.00
<b>Eigenmietwerte Kanton / Bund</b>	Wohnung	CHF	11`510.00 / 13`490.00
	Garage	CHF	890.00 / 1`040.00
<b>Nebenkosten</b>	Wohnung	CHF	5`396.35 (01.01.2023 bis 31.12.2023)
	Garage	CHF	433.30
<b>Baurechtszins/Jahr</b>	Wohnung	CHF	3486.00 (2023)
<b>Erneuerungsfonds</b>	Anteil WHG	CHF	21`848.- (Stand 31.12.2023)
<b>Steuersätze</b>	Staat/Gemeinde	3.025/1.13 Einheiten	
	Liegenschaftssteuer	1.1% vom amtlichen Wert	
<b>Verkaufspreise</b>	<b>Geschosswohnung mit Nebenraum</b>	<b>CHF</b>	<b>450`000.00</b>
	<b>Einzelgarage</b>	<b>CHF</b>	<b>40`000.00</b>
<b>Übernahme mit Hypothek</b>	Die Übernahme der Wohnung ist sofort möglich, mit Übernahme der Hypothek (Migrosbank 1.09% / Laufzeit bis 2032).		
<b>Kaufkosten</b>	Die Verschreibungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.		
<b>Hinweise</b>	<p><b>Zu den Planzeichnungen</b> Die Grundriss-Zeichnungen sind als Anlageskizzen gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen, wie auch die Maß und Flächenangaben. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.</p> <p><b>Copyright©</b> Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Läderach Weibel Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden, auch nicht zu kommerziellen Zwecken.</p> <p><b>Anmerkung/Verbindlichkeit</b> Diese Dokumentation ist weder ein Bestandteil des Kaufvertrages noch für den Abschluss von Verkäufen verbindlich, zudem besteht keine Gewähr auf Richtigkeit oder Verbindlichkeit des Inhaltes. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.</p> <p><b>Auskunft, Besichtigung und Verkauf</b> Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun</p>		

# Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 3988-4 (WHG)

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen

## Stockwerkeigentum Ittigen 362/3988-4

### Grundstücksbeschreibung

<b>Gemeinde</b>	Ittigen, BFS-Nummer: 362
<b>Grundstücksnummer</b>	3988-4
<b>Grundstücksart</b>	Stockwerkeigentum
<b>Form der Führung</b>	Eidgenössisch
<b>E-GRID</b>	CH534693350121

### Sonderrecht

	Datum	Beleg
der Wohnung im 2. Obergeschoss mit Nebenraum		

### Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
SDR Ittigen 362/3988	1'588/10'000	25.02.2002	003-2002/1557/0

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

### Eigentum

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
25.02.2002	003-2002/1557/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2002/011015
08.07.2003	003-2003/6044/0		

### Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Ja
Geometergeschäfte	Nein

# Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 3988-8 (Garage)

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen

## Stockwerkeigentum Ittigen 362/3988-8

### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Ittigen, BFS-Nummer: 362
Grundstücksnummer	3988-8
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH673593014617

### Sonderrecht

	Datum	Beleg
der Garage im Erdgeschoss		

### Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
SDR Ittigen 362/3988	130/10'000	25.02.2002	003-2002/1557/0

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

### Eigentum

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
25.02.2002	003-2002/1557/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2002/011015
08.07.2003	003-2003/6044/0		

### Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Ja
Geometergeschäfte	Nein



## «Im Zentrum steht für uns die Kundenzufriedenheit»

Die Läderach Weibel Immobilien AG:

**baut, verkauft, vermietet + bewirtschaftet** Immobilien.

**berät** Sie individuell, unbürokratisch und persönlich in Planung, Bau, Verkauf, Finanzierung, Altersvorsorge, Bewirtschaftung, Anlagen, Verkauf und Promotion im Immobilienmanagement.

**bietet / findet Finanzierungs-Lösungen**, massgeschneiderte und qualitätsvolle Lösungen im Bereich Zwischenfinanzierung von Wohneigentum.