

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 m² / Nettowohnfläche 85 m² / Nettonutzfläche 127 m²

- 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

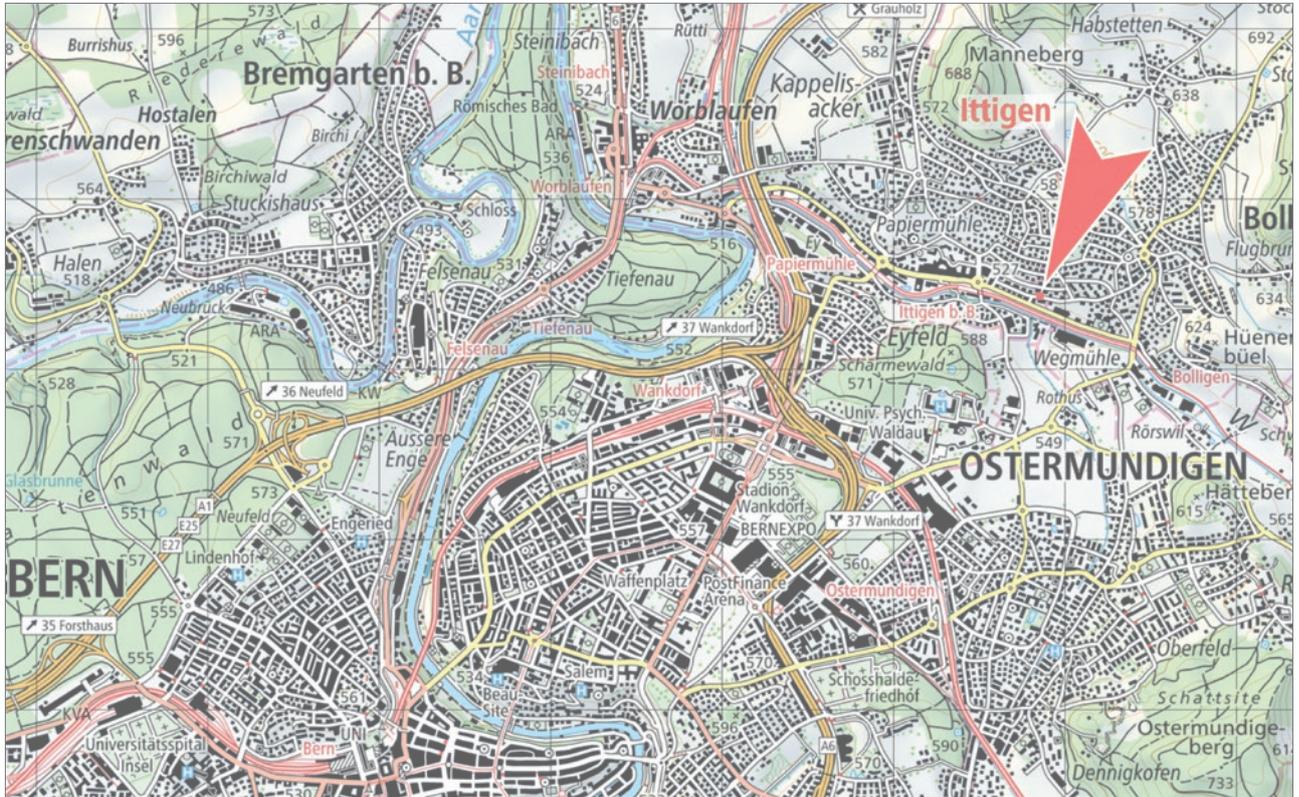
Situationsplan und Luftbild 1:1000

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 mit rund 11'500 Einwohner/innen, liegt nordöstlich von Bern im unteren Worblental, und gehört zum Amtsbezirk Bern. Hier profitieren Sie von einer entspannten Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Stadt Bern, die viele Möglichkeiten für ein angenehmes Leben eröffnet. Auch die örtliche Infrastruktur bietet attraktive Einkaufszentren; flexible öffentliche Verkehrsverbindungen mit Bus- und S-Bahnlinien; zudem ein breites Bildungsangebot inklusive Schulen aller Stufen und Klassen mit besonderen Bedürfnissen; und auch ein interessantes Angebot an Arbeitsplätzen, dank hier ansässiger Ämter sowie internationaler Firmen und Organisationen (u. a. in Ittigen: Ämter des eidgenössischen Departementes für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK), Swisscom AG, Haus des Sports von Swiss Olympic und zahlreiche Sportverbände und -organisationen). Besonders geschätzt werden auch die natürlichen Erholungsgebiete in der Umgebung, und nicht zuletzt gehört Ittigen zu den steuergünstigsten Gemeinden in der Region Bern-Mittelland.

Badhausstrasse - entspannt, lebensnah, grün ..

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem beliebten Wohnquartier von Ittigen, an leicht erhöhter Lage am Fuss eines Sonnenrains, mit wohlthuender Besonnung schon am Morgen; zudem direkt erschlossen an der Badhausstrasse, einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse. Ausserdem profitieren Sie von der Nähe zu zwei Dorfzentren mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten: Ittigen mit dem «Talgutzentrum» sowie Bolligen mit dem «Dorfmarit». Ihre Mobilität wird hier ebenfalls fortschrittlich unterstützt, durch eine vorzügliche Anbindung an den öv durch den nahen Bahnhof mit Bahn- und Busanschluss (450 m). Zur Autobahn haben Sie hier zwei Optionen: Anschluss «Wankdorf» (2 km) oder «Schönbühl» Richtung Zürich. Für aktive Erholung in der Umgebung haben Sie ebenso attraktive Optionen wie den Schermewald 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 Bärengraben oder im Tierpark Dählhölzli.

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 (kein Lift/ Anbau an zweites MFH). Die Wärmeenergie wird mittels einer Ölheizung erzeugt und via Radiatoren verteilt. Die Liegenschaft wurde im Baurecht erstellt.

Das Gebäude wurde später in zwei Phasen umfassend saniert: Ab 1997 wurde zuerst die Fassade saniert samt Aussenisolation und Balkonsanierung, zudem weitere Renovationsarbeiten inklusive Umgebung und Vorplatz. Ab 2002 sind in einer zweiten Phase auch alle Wohneinheiten sowie die Nebenräume total renoviert, teils erneuert worden (Details siehe Seite 5 unter «Sanierungen»).

Die zum Verkauf stehende 4½-Zimmerwohnung befindet sich im 2. OG auf der Ostseite, wodurch Sie von einer zusätzlichen Aussenwand mit Fenstern/Tageslicht profitieren. Der durchgehend gestaltete Balkon erweitert den Wohnraum sowie das grösste Zimmer nach aussen hin. Dank idealer Südwest-Ausrichtung geniessen Sie zudem eine ganztägige Besonnung mit viel Tageslicht in den Wohnräumen. Ein Bad sowie eine separate Toilette ergänzen den angenehmen Wohnkomfort, ebenso ein Reduit und diverse Einbauschränke in Gang und Zimmern. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum im EG. Komfortabel ist auch die Parksituation: Im angebauten Garagenkomplex (nahe Hauseingang) steht 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 Luftschutzkeller platziert ist, wie auch die Gemeinschaftsräume für Waschen/Trocknen sowie Velos. Die Wohnung im 2. OG erreichen Sie über das Treppenhaus (kein Lift), wo Sie folgendes Raumprogramm erwartet: Ein Entrée samt Gang mit 4-türigem Einbauschränk, eine Essküche, ein Reduit, der Wohnraum und ein grosszügiges Zimmer mit vorgelagertem Balkon, zwei weitere Zimmer mit Einbauschränk, ein Bad mit Wanne sowie eine separate Toilette (mit Schiebetür).

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 Sonnenstoren; ebenfalls ersetzt wurde die Ölheizung samt Tank; auch wurden die Elektroinstallationen gemäss aktuellen Vorschriften modernisiert; zudem wurde eine neue Gegensprechanlage inklusive Türöffner installiert, samt neuer Briefkastenanlage. 2002 wurde dann auch das Innenleben aller Wohnungen saniert/erneuert, unter Berücksichtigung der Ausbauwünsche der Eigentümer. So wurde die neue Einbauküche mit Platz für einen Esstisch konzipiert, und der vorhandene Stauraum durch clevere

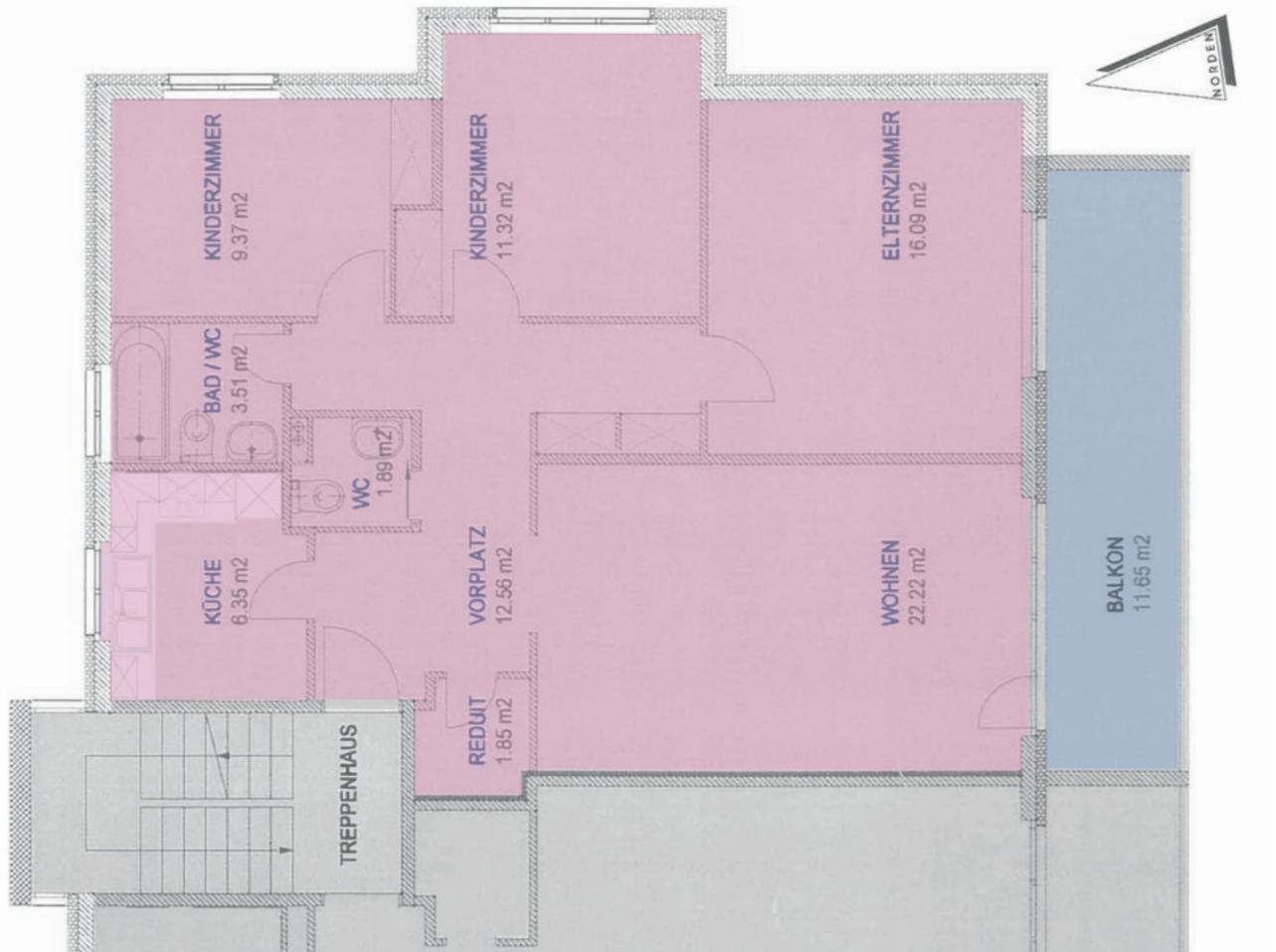
Eckschränke optimal genutzt. Die beiden Nasszellen sind ebenfalls total erneuert worden, samt Wand-/Bodenbeläge und Sanitäreinrichtungen. Durch den Einbau einer Schiebetür wurde die separate Toilette zudem «erweitert».

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

Private Nebenräume/-flächen

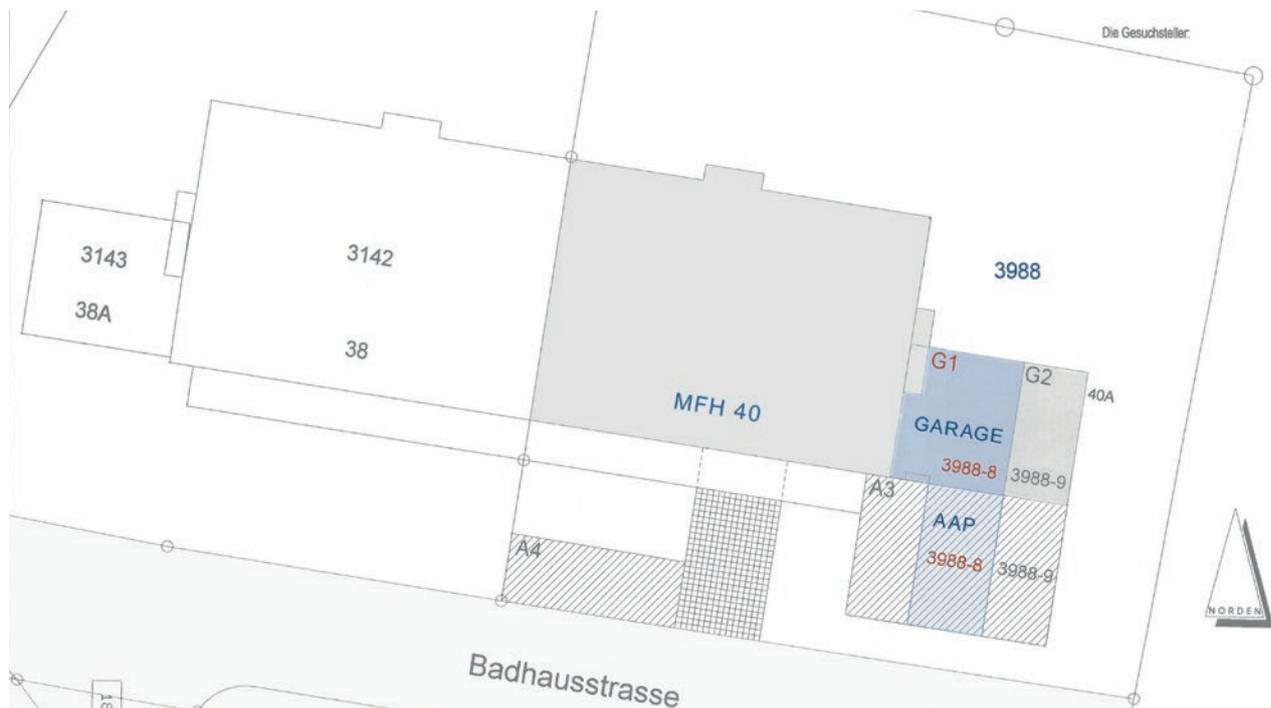
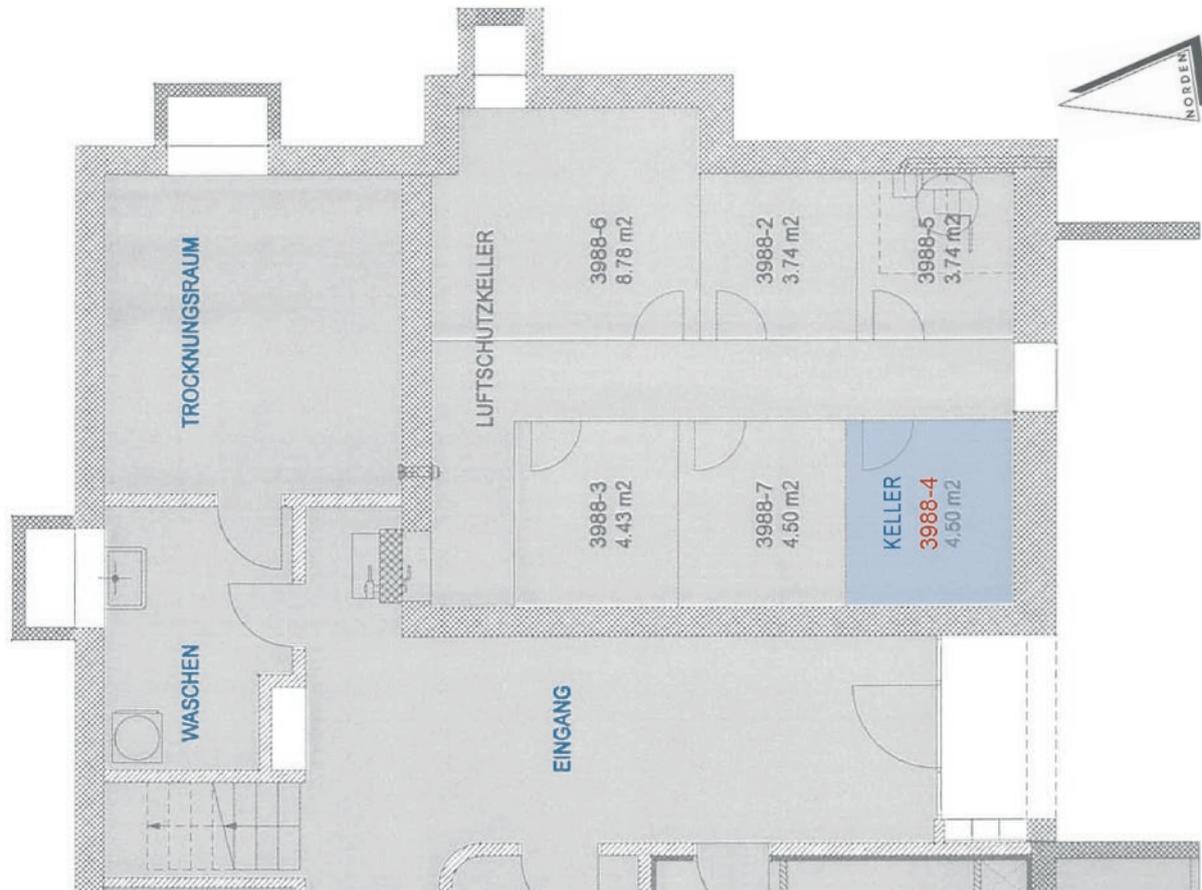
Nebenraum im UG	m ²	4.5
Balkon Südwest	m ²	11.6
Einzelgarage	m ²	26.4

Total-Flächen

Bruttogeschossfläche ca.	m ²	103
Nettowoohnfläche	m ²	85.0
Nettonebenfläche	m ²	42.5
Nettonutzfläche total	m ²	127.5

EG: Anordnung Keller / Garage mit AAP

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



Süd- / Südwest-Ansicht 7-Familienhaus 4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



Wohnzimmer mit vorgelagertem Balkon

4½-Zimmerwohnung mit Garage • Badhausstrasse 40 • 3063 Ittigen



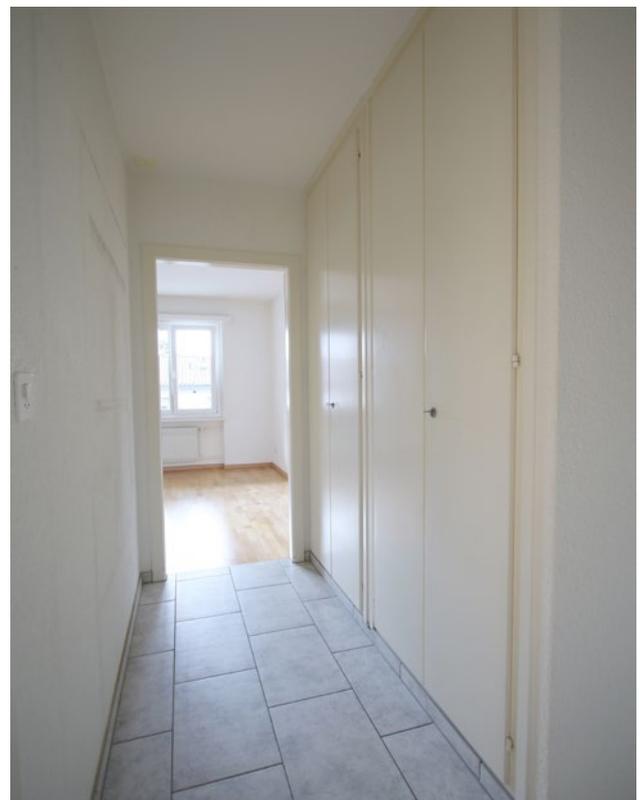
Essküche mit cleverem Komfort

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

Grundbuch	Ittigen-Gbbl.-Nr. 3988-4 (WHG), Nr. 3988-8 (Garage) (Kopien Grundbuchauszüge im Anhang)		
Objek	4½-Zimmer-Geschosswohnung mit Keller und Garage Liegenschaft im Baurecht (Laufzeit bis 31.12.2033)		
Baujahr	1965/ Sanierungen 1997 und 2002		
Sanierungen/Erneuerungen	1997 umfassende Sanierung der Bausubstanz und Umgebung 2002 Total-Renovation/Erneuerung aller Wohnungen und Nebenräume (siehe Beschrieb Seite 5 unter «Sanierungen»)		
Wertquoten	1`558/10`000 (WHG), 130/10`000 (Garage)		
Flächenangaben	103 m ²	Bruttogeschossfläche ca.	
	85 m ²	Nettowohnfläche	
	42 m ²	Nettonebenfläche	
	127 m ²	Nettonutzfläche	
Amtlicher Wert	Wohnung	CHF	224`120.00
	Garage	CHF	14`910.00
Eigenmietwerte Kanton / Bund	Wohnung	CHF	11`510.00 / 13`490.00
	Garage	CHF	890.00 / 1`040.00
Nebenkosten	Wohnung	CHF	4`043.05 (01.01.2024 bis 31.12.2024)
	Garage	CHF	419.30
Baurechtszins/Jahr	Wohnung	CHF	3486.00 (2024)
Erneuerungsfonds	Anteil	CHF	19`037.65 (von 119`884.45/ Stand 31.12.2024)
Steuersätze	Staat/Gemeinde	3.025/1.13 Einheiten	
	Liegenschaftssteuer	1.1% vom amtlichen Wert	
Verkaufspreise	Geschosswohnung mit Nebenraum	CHF	450`000.00
	Einzelgarage	CHF	40`000.00
Übernahme mit Hypothek	Die Übernahme der Wohnung ist sofort möglich, mit Übernahme der Hypothek (Migrosbank 1.09% / Laufzeit bis 2032).		
Kaufkosten	Die Verschreibungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.		
Hinweise	<p>Zu den Planzeichnungen 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>Copyright© 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>Anmerkung/Verbindlichkeit 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>Auskunft, Besichtigung und Verkauf 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

Gemeinde	Ittigen, BFS-Nummer: 362
Grundstücksnummer	3988-4
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	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.