

## Altbau-EFH - idyllisch wohnen nahe Bern

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)

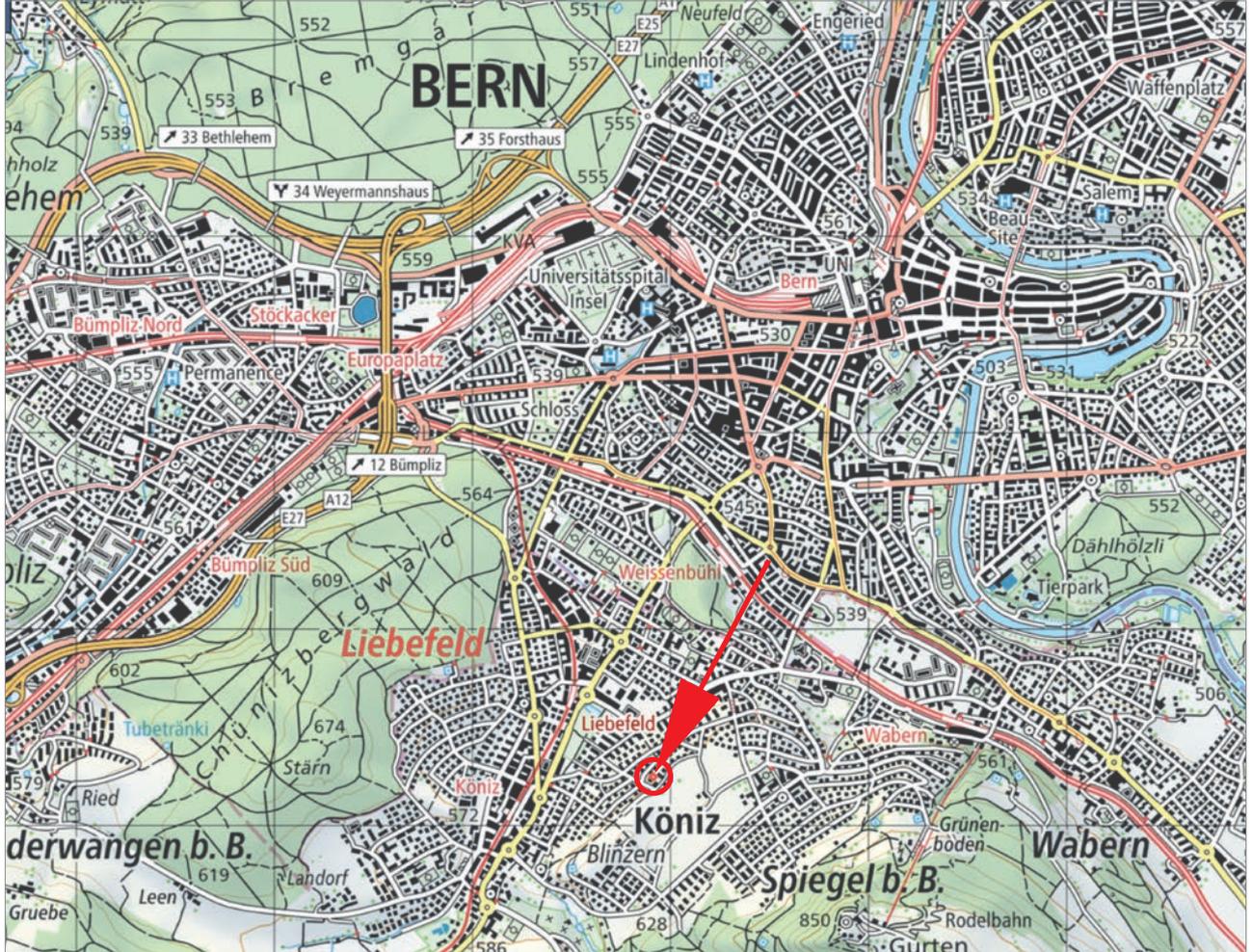


Unterkellertes 5½-ZI-EFH mit grünem Umschwung, zudem an ruhiger Wohnlage und in Stadtnähe  
544 m<sup>2</sup> Grundstückfläche / 141 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche / 112 m<sup>2</sup> Nebenraumfläche

Verkauf an den Meistbietenden: [Startpreis CHF 1'250'000.00](#)

# Lage in Bern-Köniz mit Beschrieb

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



## Gemeinde Köniz südlich von Bern

In der Gemeinde Köniz im Kanton Bern leben rund 44'000 Einwohner/innen, verteilt auf verschiedene Siedlungsformen wie Dorfschaften, abgeschiedene Wohnlagen sowie städtische Verhältnisse. Dies ergibt einen interessanten Lebensraum mit ruhigen Wohngebieten, die zudem gut erschlossen sind durch den öffentlichen Verkehr (S-Bahn, Buslinien), wie auch mittels Radwegen und Autobahnanschlüssen. Vom Kindergarten bis zum Gymnasium kann die ganze Schulbildung in der Gemeinde absolviert werden, 17 Schulstandorte stehen aktuell zur Verfügung. Diverse Unternehmen sowie Ämter bieten ausserdem ein vielfältiges Angebot an interessanten Arbeitsplätzen. Auch abwechslungsreiche Erholungsräume gibt es in der nahen Umgebung, so die Waldgebiete Könizberg und Steinhölzli oder der Uferweg entlang der Aare, und diverse andere.

## Wohnen am Hangweg 36 in Liebefeld

Die verkäufliche Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen EFH-Quartier an sanfter Hanglage. Hier geniessen Sie neben Ruhe auch idyllische Privatsphäre inmitten grüner Busch- und Baumbepflanzungen, inklusive einer guten Besonnung. Auch die Naherholung beginnt gleich oberhalb des Quartiers mit herrlichem Freiraum in Form von grünem Kulturland mit beliebten Spazierwegen. Zugleich wohnen Sie hier auch lebensnah: Bushaltestelle 300 Meter, Zentrum Köniz mit Bahnhof rund 1 Kilometer. Hier finden Sie auch eine breite Infrastruktur zur Erledigung ihrer Alltagsgeschäfte mit attraktiven Einkaufsoptionen, Post, Gemeindeverwaltung, Banken, Apotheken und vielem mehr. Die Schule befinden sich ebenfalls in angenehmer Nähe. Und nicht zuletzt profitieren Sie hier in vielerlei Hinsicht von der unmittelbaren Nähe zur Stadt Bern mit all seinen Vorzügen.

# Situationsplan 1:1000 / Luftaufnahme (RegioGIS)

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



## Objektbeschreibung

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



### Kurzbeschreibung Objekt

Das unterkellerte Einfamilienhaus wurde 1952 in Massivbauweise erstellt, mit einem nicht gedämmten Schrägdach und Ziegeleindeckung. Im Laufe der Zeit wurde das Haus den jeweiligen Wohnbedürfnissen angepasst. Die aktuelle Raumaufteilung/Nutzung ist dokumentiert in den angepassten Geschoss-Grundrissen (Seite 6 bis 8). Die Wärmeenergie wird durch eine Ölheizung erzeugt und mittels Radiatoren verteilt. Das Haus hat Renovationsbedarf (siehe Seite 5). Das Grundstück befindet sich an mittlerer Hanglage. Der Umschwung ist grossteils eben und so vielseitig nutzbar. Erschlossen ist das Einfamilienhaus durch eine Fusswegtreppe, vom Hangweg hinauf zum Haus. Das Parkieren Ihrer Fahrzeuge ist auf öffentlichem Grund möglich (keine Garage).

Das Einfamilienhaus besticht durch idyllischen Umschwung mit ausgezeichneter Privatsphäre und guter Besonnung. Zudem bietet es grosszügigen Wohn- und Nebenraum mit gesuchtem Altbau-Wohnklima (inkl. Bad plus 2 Toiletten, Keller und Werkräume). Die Wohnlage ist ebenfalls attraktiv: Ruhig, bequem nahe am Stadtzentrum von Köniz und Bern, flexible öV-Anbindung (Bus/Bahn), Naherholungsgebiet vor der Haustür ...



# Wohnkonzept / Bauzustand

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



## Wohnkonzept

Im unterkellerten Einfamilienhaus mit zwei Wohn-geschossen erwartet Sie folgendes Raumprogramm: Im Erdgeschoss, ein Vorplatz mit Wandschrank, eine Toilette plus ein Badezimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein grosszügiger Wohnraum mit Wohn-/Essbereich und einer offen gestalteten Küche. Vom Wohnbereich haben Sie direkten Zutritt zu einem Gartensitzplatz. Über die Holz-treppe geht es ins Dachgeschoss mit einem gross-zügigen Vorplatz mit Wandschrank (aktuelle Nutzung als Büro), zwei Schlafzimmern und einer Toilette, zudem mit Kniestock-Estrich. Das Keller-geschoss umfasst ebenfalls einen grosszügigen Vorplatz (aktuell mit Einbau-Sauna), ein Keller-raum mit Naturboden (aktuell Werkraum), eine Waschküche mit Dusche, der Oeltankraum, ein Bastelraum mit Nische (Heizung und Zugang Oel-tank) sowie ein zweiter Kellerraum mit Naturbo-den.

## Umbauten und aktueller Bauzustand

Das Haus wurde im verlaufe der Zeit, wie bereits erwähnt, den jeweiligen Wohnbedürfnissen ange-passt. So wurden im Erdgeschoss aus ursprüng-

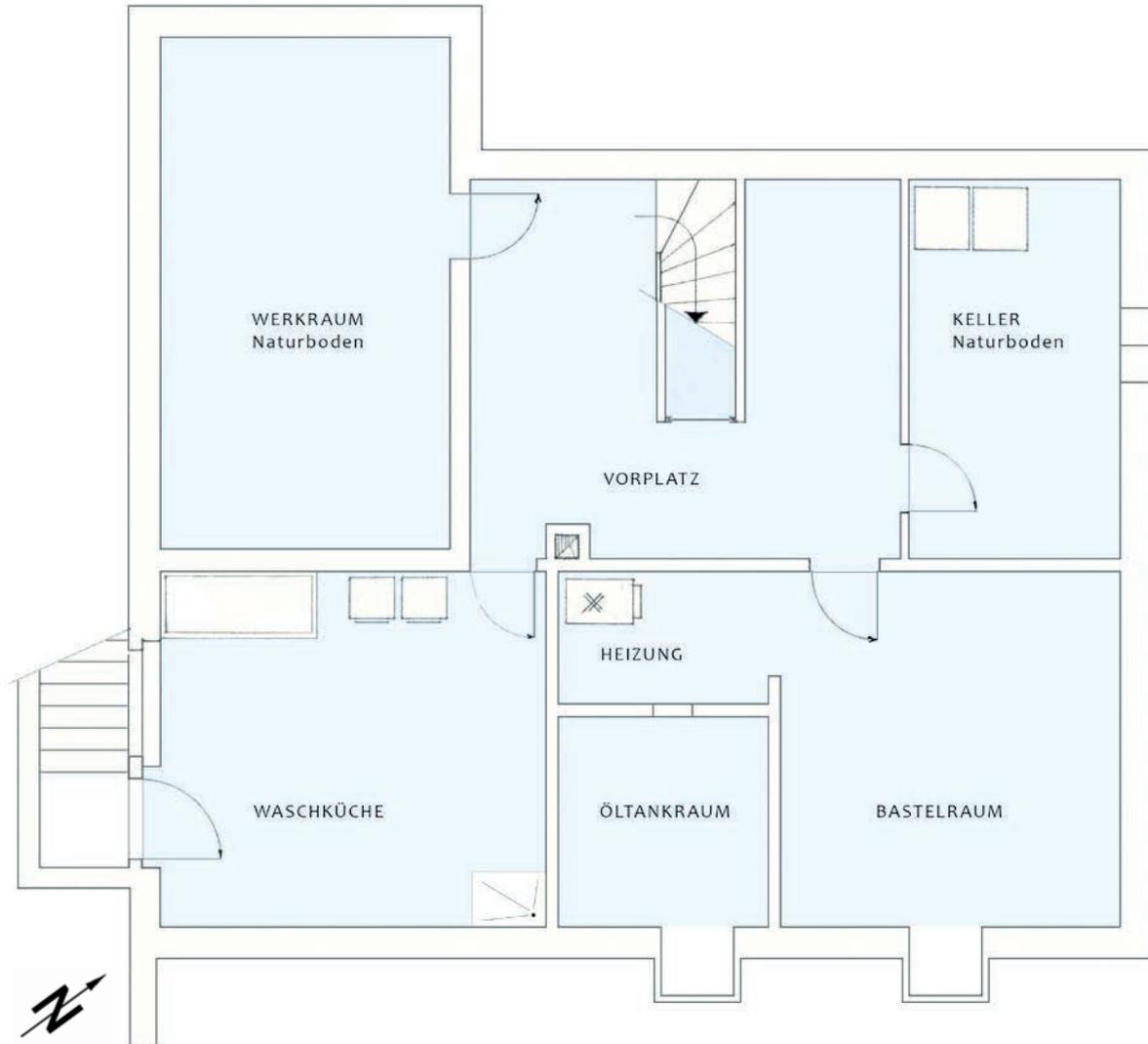
lich drei begrenzten Wohnräumen ein einziger, loftartiger Wohnraum gestaltet, mit Wohn-/Ess-bereich sowie einer offen gestalteten Küche. Zu-dem wurde ein Zimmer zu einem zweiten Bade-zimmer umgebaut (mit Wanne und Dusche). Und das Dachgeschoss wurden ausgebaut, zwei Zim-mer und eine Toilette ergänzen seither das Ange-bot an Wohnraum. Der Innenausbau ist unter-schiedlich und dem jeweiligen Alter entsprechen-d, zudem mit Gebrauchsspuren. Das Haus hat lang-fristigen Renovationsbedarf (primär Heizung, Dach, Wärmedämmung).

## Nutzungs-Optionen

Wenn Sie bewusst auf heute üblichen Wohnkom-fort verzichten wollen, können Sie hier durchaus einziehen und wohnen. Allerdings gehen wir von einer umfassenden Sanierung aus und verzichten deshalb auf einen detaillierten Ausbaubeschrieb. Die Übernahme der Liegenschaft erfolgt auf-grund einer Besichtigung des aktuellen Bauzu-standes. Für die Option Neubau: Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone 1 (Bauten mit Schrägdach: 1-geschossig plus Ausbau Dachstock; mit Flachdach: 2-geschossig).

# Kellergeschoss / Foto: Dusche in Waschküche

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



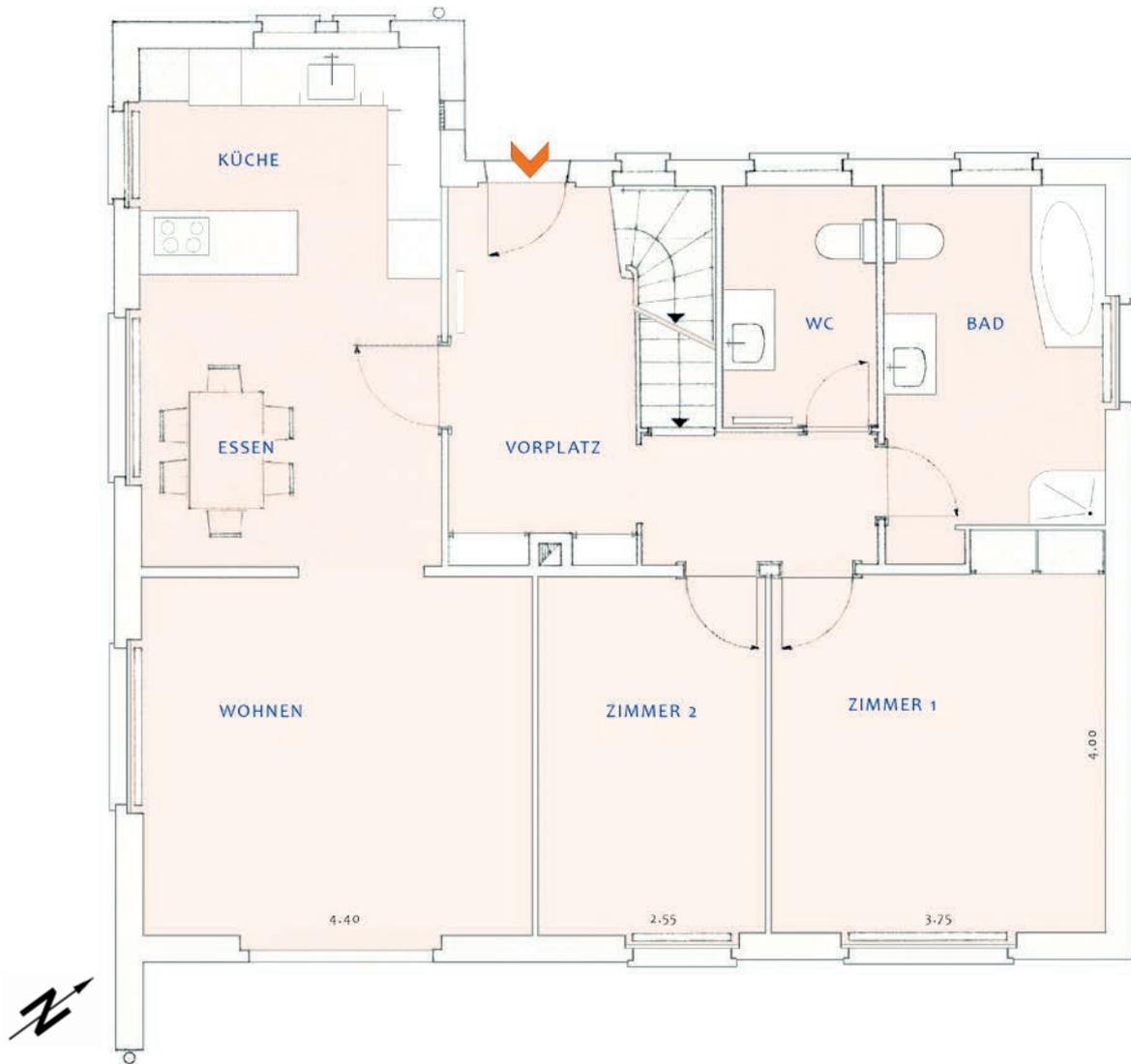
## Untergeschoss

Vorplatz	m <sup>2</sup>	17.6
Keller	m <sup>2</sup>	10.0
Basteln/Heizung	m <sup>2</sup>	29.6
Oeltankraum	m <sup>2</sup>	6.0
Waschküche	m <sup>2</sup>	17.4
Werkraum	m <sup>2</sup>	18.7
Nettonebenraumfläche	m <sup>2</sup>	99.3



## Erdgeschoss / Foto: Essbereich mit Küche

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



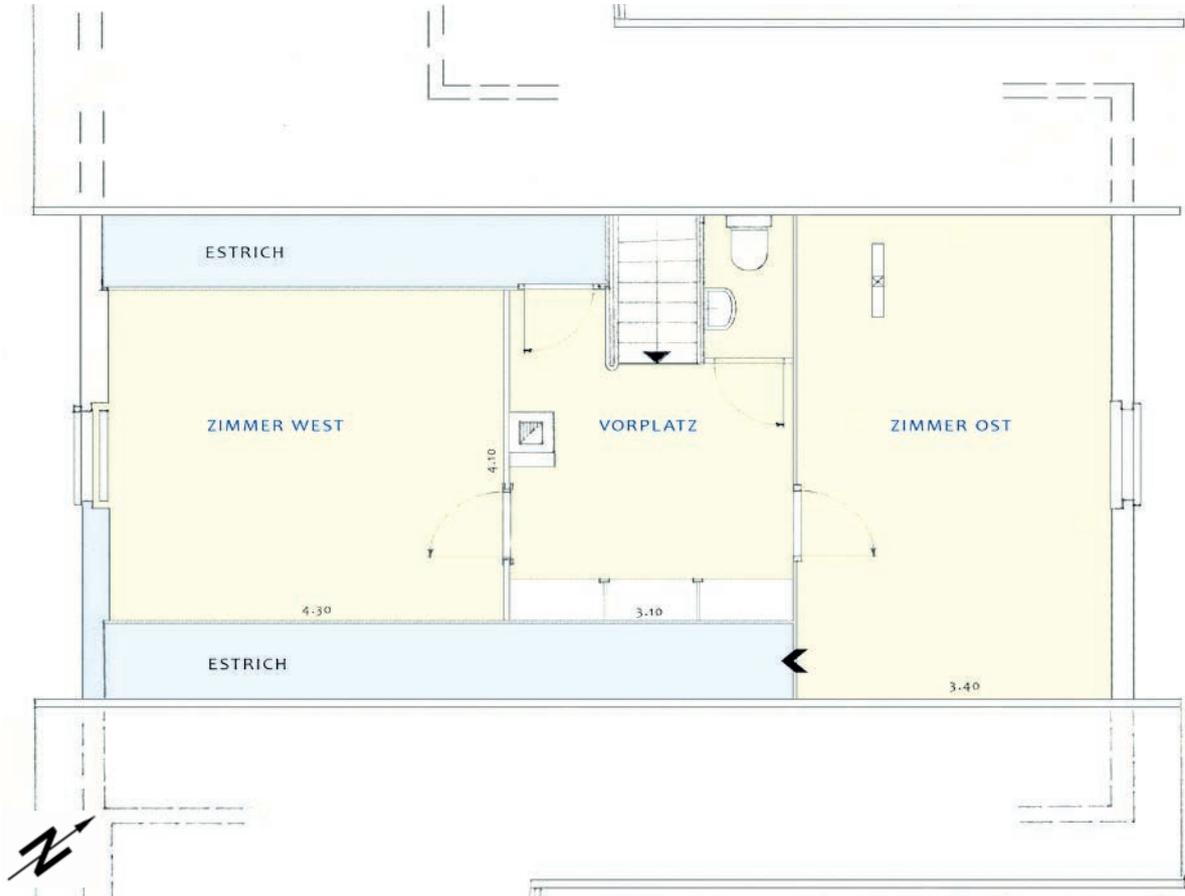
### Erdgeschoss

Vorplatz	m <sup>2</sup>	14.0
Separates WC	m <sup>2</sup>	4.8
Bad	m <sup>2</sup>	9.8
Zimmer 1	m <sup>2</sup>	15.3
Zimmer 2	m <sup>2</sup>	10.5
Wohnen	m <sup>2</sup>	18.0
Essen	m <sup>2</sup>	11.5
Küche	m <sup>2</sup>	8.3
Nettowohnfläche	m <sup>2</sup>	92.2



## Dachgeschoss / Flächenzusammenstellung

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



### Dachgeschoss

Vorplatz	m <sup>2</sup>	10.6
WC	m <sup>2</sup>	1.8
Zimmer Ost	m <sup>2</sup>	20.1
Zimmer West	m <sup>2</sup>	16.8
Kniestock-Estrich	m <sup>2</sup>	13.2
Nettowohnfläche	m <sup>2</sup>	49.3
Nettonebenraumfläche	m <sup>2</sup>	13.2

### Erdgeschoss

Vorplatz	m <sup>2</sup>	14.0
Separates WC	m <sup>2</sup>	4.8
Bad	m <sup>2</sup>	9.8
Zimmer 1	m <sup>2</sup>	15.3
Zimmer 2	m <sup>2</sup>	10.5
Wohnen	m <sup>2</sup>	18.0
Essen	m <sup>2</sup>	11.5
Küche	m <sup>2</sup>	8.3
Nettowohnfläche	m <sup>2</sup>	92.2

### Untergeschoss

Vorplatz	m <sup>2</sup>	17.6
Keller	m <sup>2</sup>	10.0
Basteln/Heizung	m <sup>2</sup>	29.6
Oeltankraum	m <sup>2</sup>	6.0
Waschküche	m <sup>2</sup>	17.4
Werkraum	m <sup>2</sup>	18.7
Nettonebenraumfläche	m <sup>2</sup>	99.3

### Zusammenstellung Flächen

Grundstückfläche	m <sup>2</sup>	544
Bruttogeschossfläche ca.	m <sup>2</sup>	175
Nettowohnfläche total	m <sup>2</sup>	141.5
Nebenraumfläche total	m <sup>2</sup>	112.5
Grundstückfläche	m <sup>2</sup>	544

### Zusätzlicher Nutzflächen/-räume

Gartenschopf  
Velounterstand

## Zugangstreppe EFH / Südwest-Fassade

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



# Umschwung mit idyllischen Sitzplätzen

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



## Weitere Eindrücke Umschwung-Idylle

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



## Nordansicht EFH / Nordwest-Fassade

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



## EG: Eindrücke Wohnen / Essen

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



## EG: Eindrücke Essen / Küche

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



## EG: Zimmer / Toilette / Bad mit Dusche

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



## Eindrücke Dachgeschoss: WC / Vorplatz

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



## Nahe Umgebung: Velounterstand / Hangweg

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



## Umgebung ob Quartier (Naherholungsgebiet)

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)



# Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)

<b>Grundbuch</b>	Köniz (Strättligen)-Gbbl.-Nr. 5750 (Kopie Grundbuchauszug beiliegend)
<b>Grundstücksfläche</b>	544 m <sup>2</sup> (Wohnzone 1: Schrägdach/Flachdach = 1-/2-geschossige WH)
<b>Objekt</b>	Unterkellertes Altbau-Einfamilienhaus mit Umschwung
<b>Baujahr/Renovationen</b>	1952 (umgebaut/renoviert gemäss jeweiligen Bedürfnissen)
<b>Aktueller Bauzustand</b>	Renovationsbedarf: Heizung, Dach, Wärmedämmung
<b>Flächenangaben</b>	175 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ca. 141 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche 112 m <sup>2</sup> Nettonebenraumfläche
<b>Amtlicher Wert</b>	CHF 605`100.00
<b>Mietwert</b>	CHF 17`510.00
<b>Versicherungssumme GVB</b>	CHF 772`200.00
<b>Nebenkosten</b>	Keine Informationen
<b>Steuersätze</b>	Kanton/Gemeinde 3.06/1.58 Einheiten Liegenschaftssteuer 1.2% vom amtlichen Wert
<b>Verkaufs-Richtpreis</b>	<b>CHF 1`250`000.00</b> Verkauf an den Meistbietenden
<b>Verkaufsabwicklung</b>	Kaufgebote müssen schriftlich an uns gesandt werden (Mail/Post), zudem innerhalb der kommunizierten Eingabefrist. Die drei höchsten Gebote werden zu einem verbindlichen Nachgebot/Schlussgebot mit Finanzierungsbestätigung eingeladen, das für die Vergabe entscheidend ist.
<b>Übernahme</b>	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Absprache möglich.
<b>Kaufkosten</b>	Die Beurkundungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

## 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, noch zu kommerziellen Zwecken verwendet werden.

## 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.

## Hinweis zu den Grundriss-Zeichnungen inklusive Massangaben:

Diese sind als Anlageskizze gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.

## Auskunft, Besichtigung und Verkauf

Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun

# Grundbuchauszug Einfamilienhaus Seite 1/3

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)

## Liegenschaft Köniz 355/5750

Grundstücksbeschreibung			
Gemeinde	Köniz, BFS-Nummer: 355		
Grundstücksnummer	5750		
Grundstücksart	Liegenschaft		
Form der Führung	Eidgenössisch		
E-GRID	CH629759463594		
Grundstücksfläche	544 m <sup>2</sup>		
Grundbuchpläne	4392		
Lagebezeichnung			
Art	Bezeichnung		
Flurname	Talbrännli		
Bodenbedeckung			
Art	Fläche		
Gartenanlage	431 m <sup>2</sup>		
Gebäude	113 m <sup>2</sup>		
Gebäude			
EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1273989	Wohnhaus Hangweg 36, 3097 Liebefeld	113 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>

### Flächenanteile SDR

Keine

### Bemerkungen AV

Keine

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

### Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

## Eigentum

# Grundbuchauszug EFH Seite 2/3

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)

## Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
12.06.1934	003-II/2782	R	Wegrecht, ID 1998/047324 z.L. LIG Köniz 355/4299
20.09.1951	003-III/4891	R	Tierhaltungsbeschränkung, ID 1998/047325 z.L. LIG Köniz 355/4300
20.09.1951	003-III/4891	R	Baumpflanzungsbeschränkung, ID 1998/047326 z.L. LIG Köniz 355/4300
20.09.1951	003-III/4891	R	Wegrecht, ID 1998/047327 z.L. LIG Köniz 355/4300
20.09.1951	003-III/4891	L	Tierhaltungsbeschränkung, ID 1998/055702 z.G. LIG Köniz 355/4300 z.G. LIG Köniz 355/5745 z.G. LIG Köniz 355/5746 z.G. LIG Köniz 355/5747 z.G. LIG Köniz 355/5748 z.G. LIG Köniz 355/5749 z.G. LIG Köniz 355/5751 z.G. LIG Köniz 355/5752 z.G. LIG Köniz 355/5753 z.G. LIG Köniz 355/5754
20.09.1951	003-III/4891	L	Baumpflanzungsbeschränkung, ID 1998/055703 z.G. LIG Köniz 355/4300 z.G. LIG Köniz 355/5745 z.G. LIG Köniz 355/5746 z.G. LIG Köniz 355/5747 z.G. LIG Köniz 355/5748 z.G. LIG Köniz 355/5749 z.G. LIG Köniz 355/5751 z.G. LIG Köniz 355/5752 z.G. LIG Köniz 355/5753 z.G. LIG Köniz 355/5754
20.09.1951	003-III/4891	R	Tierhaltungsbeschränkung, ID 1998/055705 z.L. LIG Köniz 355/5751
20.09.1951	003-III/4891	R	Baumpflanzungsbeschränkung, ID 1998/055706 z.L. LIG Köniz 355/5751
20.09.1951	003-III/4891	R	Tierhaltungsbeschränkung, ID 1998/055707 z.L. LIG Köniz 355/5752
20.09.1951	003-III/4891	R	Baumpflanzungsbeschränkung, ID 1998/055708 z.L. LIG Köniz 355/5752
20.09.1951	003-III/4891	R	Tierhaltungsbeschränkung, ID 1998/055709 z.L. LIG Köniz 355/5753
20.09.1951	003-III/4891	R	Baumpflanzungsbeschränkung, ID 1998/055710 z.L. LIG Köniz 355/5753
20.09.1951	003-III/4891	R	Tierhaltungsbeschränkung, ID 1998/055712 z.L. LIG Köniz 355/5754

# Grundbuchauszug EFH Seite 3/3

5½-Zimmer-Einfamilienhaus • Hangweg 36 • 3097 Liebefeld (Bern-Köniz)

20.09.1951	003-III/4891	R	Baumpflanzungsbeschränkung, ID 1998/055713 z.L. LIG Köniz 355/5754
20.09.1951	003-III/4891	R	Tierhaltungsbeschränkung, ID 1998/057042 z.L. LIG Köniz 355/5745
20.09.1951	003-III/4891	R	Baumpflanzungsbeschränkung, ID 1998/057043 z.L. LIG Köniz 355/5745
20.09.1951	003-III/4891	R	Tierhaltungsbeschränkung, ID 1998/057044 z.L. LIG Köniz 355/5746
20.09.1951	003-III/4891	R	Baumpflanzungsbeschränkung, ID 1998/057045 z.L. LIG Köniz 355/5746
20.09.1951	003-III/4891	R	Tierhaltungsbeschränkung, ID 1998/057046 z.L. LIG Köniz 355/5747
20.09.1951	003-III/4891	R	Baumpflanzungsbeschränkung, ID 1998/057047 z.L. LIG Köniz 355/5747
20.09.1951	003-III/4891	R	Tierhaltungsbeschränkung, ID 1998/057049 z.L. LIG Köniz 355/5748
20.09.1951	003-III/4891	R	Baumpflanzungsbeschränkung, ID 1998/057050 z.L. LIG Köniz 355/5748
20.09.1951	003-III/4891	R	Tierhaltungsbeschränkung, ID 1998/057053 z.L. LIG Köniz 355/5749
20.09.1951	003-III/4891	R	Baumpflanzungsbeschränkung, ID 1998/057054 z.L. LIG Köniz 355/5749
06.03.1954	003-III/7754	L	Wegrecht, ID 1998/055704 z.G. LIG Köniz 355/5749

## Grundlasten

Keine

## Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

## Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
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.

**Läderach Weibel Immobilien AG** | Bleichstrasse 10, CH-3600 Thun

Telefon 033 225 38 80 | [verkauf@laederachweibel.ch](mailto:verkauf@laederachweibel.ch) | [www.laederachweibel.ch](http://www.laederachweibel.ch)