

Ländliche Wohnidylle vor den Toren von Bern

Verkaufsdossier

3 1/2 Zimmer Wohnung
im 1. Obergeschoss
in einem Zweifamilienhaus

Bernstrasse 76
3066 Stettlen



Umfassende und massgeschneiderte Immobilienlösungen

Immobilienverkauf – Mehr als nur ein Makler

Als Architekten und Immobilienspezialisten können wir Zustand, Wert und Potenzial einer Liegenschaft genau erkennen und den Verkaufsrichtpreis unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten marktgerecht bestimmen. Gerade bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften oder Immobilien mit Ausbau- und / oder Umnutzungspotenzial ist unsere kompetente Beratung rund um bauliche Fragen verkaufsfördernd.

Immobilienbewertung – Ihr kompetenter Partner

Unsere ausgebildeten Immobilienbewerter verfügen über ein langjähriges Know-how in praktisch allen Bereichen der Immobilienbewertung. Dank unseren präzisen Marktkenntnissen und unserem umfangreichen baulichen Fachwissen können wir den Marktwert / Verkehrswert einer Immobilie fundiert bestimmen.

Inspirierende Konzepte – Architektur und Bauleitung

Ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt planen und realisieren wir Ihr Bauvorhaben. Ob ein partieller Eingriff oder eine Totalerneuerung, wir begleiten Sie während der gesamten Planungs- und Bauphase. Im Innenbereich unterstützen wir Sie gerne mit abgestimmten Farb-, Licht- und Möblierungskonzepten. Mit gezielt eingesetzten Materialien und Farben erscheint Ihr Zuhause in neuem Glanz.



Ihre Ansprechperson



Andrea Rychener
Betriebsökonomin FH
Immobilienbewerterin CAS FH

T 033 437 00 55
andrea@rychenerimmobau.ch



Aussenansichten mit Umgebung / Quartierimpression





Standort

Gemeinde

Die ländliche Gemeinde Stettlen liegt östlich von der Hauptstadt Bern entfernt und zählt ca. 3'500 Einwohner. Stettlen liegt stadtnah und doch im Grünen. Das Naherholungsgebiet befindet sich direkt vor der Haustür.

Erschliessung

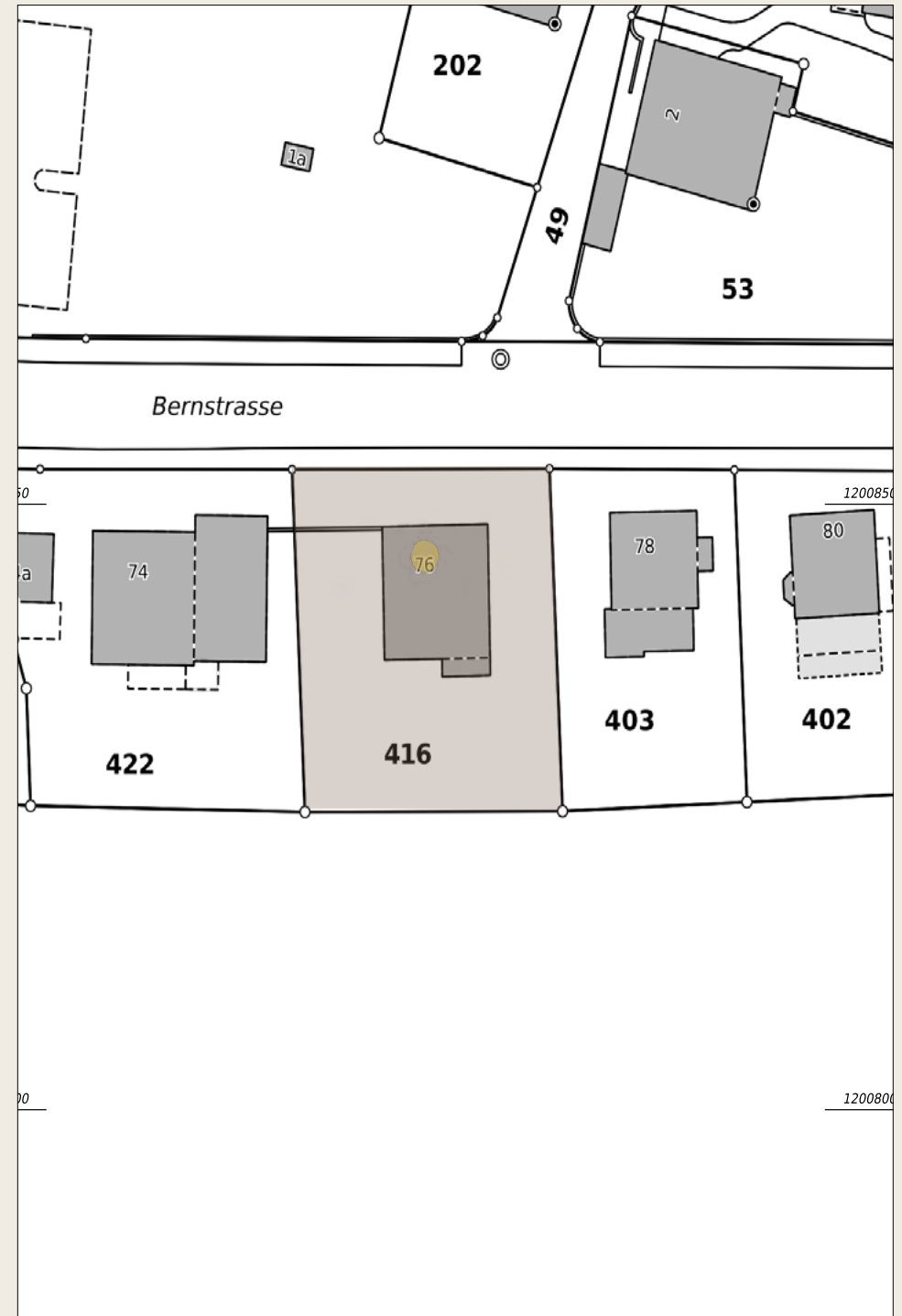
Der Regionalverkehr Bern-Solothurn RBS führt in knapp 20 Minuten ab den Stationen Stettlen und Deisswil zum Hauptbahnhof Bern. Die Haltestelle Stettlen ist von der Liegenschaft zu Fuss in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Innerhalb von 20 Fahrminuten ist das Stadtzentrum von Bern auch mit dem Auto erreichbar.

Standortattraktivität

Die Liegenschaft grenzt nördlich an die Bernstrasse und südlich an Landwirtschaftsland. Von der Wohnung im 1. Obergeschoss geniesst man eine herrliche Weitsicht ins Grüne. Der Garten mit der zugeteilten Sondernutzungsfläche auf der Südostseite mit Pavillon lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Infrastruktur

In der Ortschaft können sämtliche Bedarfsartikel des täglichen Gebrauchs besorgt werden (VOI, Coop). Erweitertes Einkaufen ist in den Nachbargemeinden Worb, Ostermündigen oder in der Stadt Bern möglich. Das Schulhaus Bernstrasse befindet sich in kurzer Distanz.



Objektdaten

Liegenschaftsadresse	Bernstrasse 76, 3066 Stettlen	
Bezeichnung	3 1/2 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss	
Parzelle	Gbbl Nr. 416	
Fläche Stammgrundstück	691 m ²	
Zonenvorschriften	WG2	
Amtlicher Wert	Fr. 314'400.-	3 1/2 Zimmer Wohnung
Wertquote	50 / 100	3 1/2 Zimmer Wohnung
Gebäudeversicherungswert	Fr. 977'000.-	
Kubatur	1'131 m ³ gem. GVB	
Baujahr Liegenschaft	1939, diverse weitere Umbaujahre	
Erneuerungsfonds	Es gibt keinen Erneuerungsfonds. Die Parteien teilen sich die gemeinschaftlichen Kosten hälftig.	
Dienstbarkeiten	Gemäss Grundbuchauszügen	
Parkierung	1 Aussenabstellplatz auf dem Grundstück 1 Einstellhallenplatz zur Miete im Quartier (kann ggf. bei Bedarf übernommen werden)	
Heizung/Warmwasser	Luft-Wasser Wärmepumpe (2024) Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler Spezielles: Beide Wohnungen haben je eine autonome Heizung.	
Zustand / Investitionen Wohnung	2024	Neue Heizungsanlage (Luft-Wasser Wärmepumpe)
	2022	Punktuell Ersatz der Elektrogeräte
	2015	Erneuerung der Nasszelle
	2015	Neue Bodenbeläge in den Zimmern
	2015	Ersatz Elektroboiler
	2010	Fensterersatz auf der Nordseite (Holz-Metall mit Schallschutz) und Südseite (Kunststoff-Metall)
	2007	Neue Küche



Nettowohnfläche

Wohnung	Eingang / Vorplatz / Essen	18.5 m ²
Obergeschoss	Küche	13.0 m ²
	Wohnen	16.4 m ²
	Zimmer 1	19.8 m ²
	Zimmer 2	12.3 m ²
	Bad / WC	5.2 m ²
Total NWF	gerundet	85.0 m²
Mansarde	Mansardenzimmer im Dachgeschoss (belichtet und beheizt)	22.0 m ²
Balkon	Südseite	6.0 m ²
Sondernutzung	Garten- / Umgebungsfläche auf der Südost- und Ostseite gemäss Sondernutzungsplan	
Nebenräume Untergeschoss	2 Kellerräume im Untergeschoss (in einem Kellerraum ist die Heizung installiert)	
	Eigene Waschmaschine / Tumbler in der gemeinschaftlichen Waschküche	



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Küche







Eines von zwei Zimmer, grosszügige Diele mit Essbereich und Badezimmer



Kaufbedingungen

Nutzen / Gefahr (Übernahme)

Übernahme der Wohnung ab
1. September 2026 möglich

Richtpreis

Diese Immobilie wird für folgenden
Richtpreis angeboten:

Fr. 550'000.-

Weiterführende Informationen

Die detaillierten Unterlagen zum Objekt
(Kaufbedingungen, Pläne, Grundbuch-
auszüge, weitere Fotos, Unterlagen zum
Stockwerkeigentum etc.) können Sie wie
folgt einsehen:

Download Unterlagen: Klicken Sie [hier](#)
Passwort: Bernstrasse-76

Vorbehalt

Wir haben die Verkaufsdokumentation
nach bestem Wissen erstellt. Trotzdem
leisten wir keine Garantie für die Richtig-
keit der Liegenschaftsbeschreibung.

Besichtigung

Sie sind freundlich eingeladen, mit uns
zusammen diese interessante Liegen-
schaft zu besichtigen. Für eine Termin-
absprache nehmen Sie bitte mit uns
Kontakt auf.

rychener immobilien + bau gmbh

Höchhusweg 17
3612 Steffisburg
+41 33 437 00 55
info@rychenerimmobau.ch
www.rychenerimmobau.ch

rychener
immobilien+bau