

Der Traum vom Terrassenhaus mit grosser Gartenanlage in Bern

Verkaufsdossier

4 1/2 Zimmer Terrassenhaus
mit 3 Einstellhallenplätzen

Riedernrain 305
3027 Bern



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 Umgebungsimpressionen





Standort

Gemeinde

Die Bundeshauptstadt Bern ist zentraler Dreh- und Angelpunkt in Politik und Wirtschaft. Die UNESCO-gekürte Altstadt bietet zahlreiche Wahrzeichen sowie Läden und Boutiquen, die einen Besuch wert sind. Shopping, Kultur, Kulinarik, Natur und vieles mehr bietet Bern und die nähere Umgebung. Im Sommer lockt die Aare zahlreiche Badegäste an. Mit dem nahe gelegenen Berner Oberland profitieren Sport- und Freizeitbegeisterte von vielfältigen Ausflugsmöglichkeiten.

Erschliessung

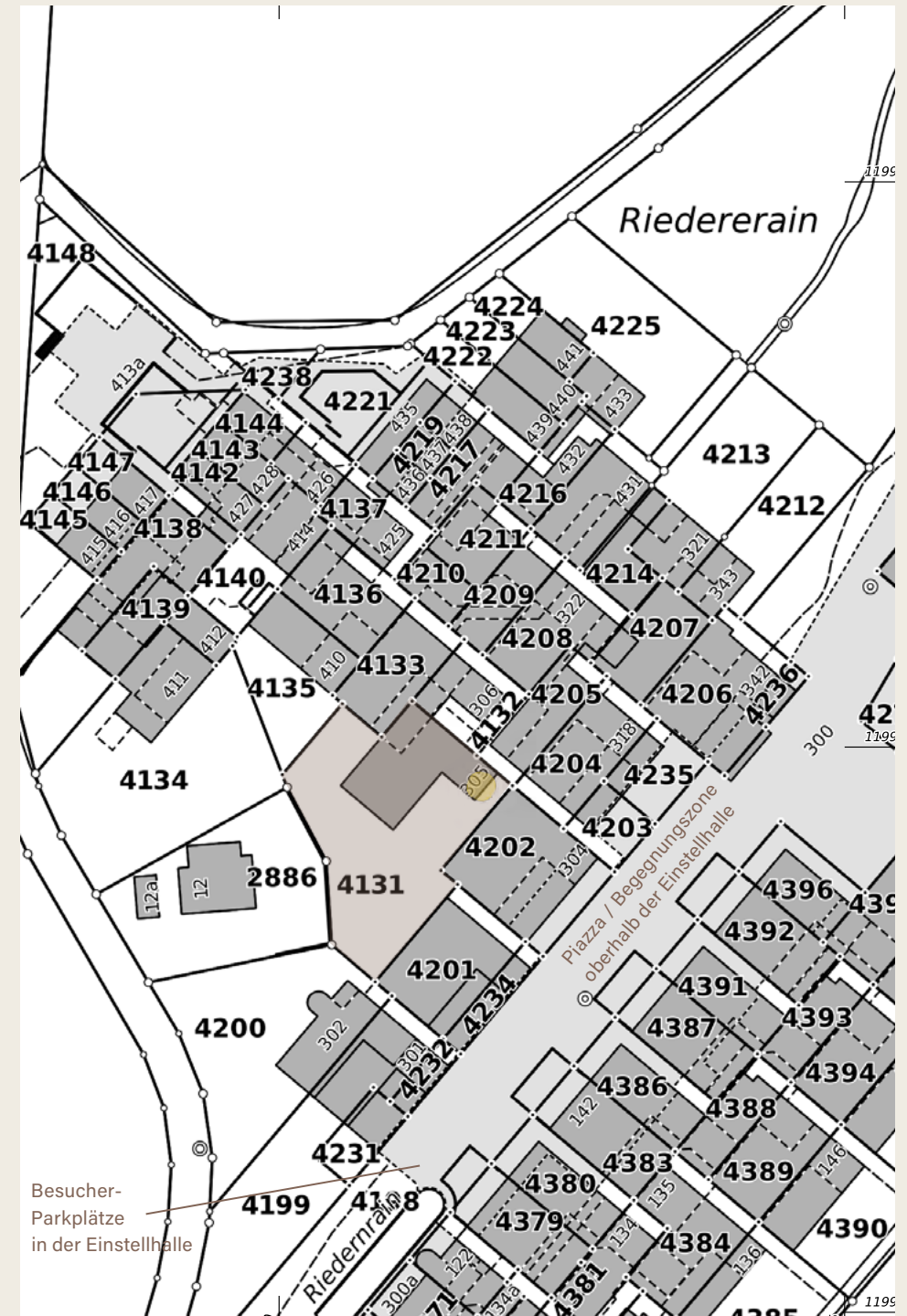
Die Postautostation der Linie 560 hält unmittelbar vor der Überbauung und bringt die Mitreisenden zum Bahnhof Brünen. Von hier aus profitieren Sie von regelmässigen Verbindungen mit der S-Bahn oder dem Tram ins Stadtzentrum.

Standortattraktivität Objekt

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler, aber ruhiger Lage in der Terrassenhausüberbauung „Riedererain“ mit traumhafter Weitsicht nach Südosten. Direkt vor der Haustüre befindet sich das Westside Einkaufszentrum und in der umliegenden Natur rund um den Gäbelbach und den Wohlensee finden Naturliebhaber ausgedehnte Spazier- und Fahrradwege.

Infrastruktur

Das benachbarte Shopping- und Erlebniscenter Westside deckt eine Vielzahl an Bedürfnissen für Einkauf, Verpflegung und Unterhaltung (Kinobesuche und Bernaqua Erlebnisbad) ab. Erweitertes Einkaufen ist in der Berner Altstadt oder in den jeweiligen Stadtquartieren möglich.



Objektdaten

Liegenschaftsadresse	Riedernrain 305, 3027 Bern	
Bezeichnung	4 1/2 Zimmer Terrassenhaus	
Zugang	Der Zugang zum Haus erfolgt von der Einstellhalle über eine kurze Treppe auf die Piazza und führt dann über eine zweite, kurze Treppe mit 14 Stufen zum Terrassenhaus (kein Lift vorhanden)	
Parzelle	Gbbl Nr. 4131	
Fläche Stammgrundstück	617 m ²	
Zonenvorschriften	Wohnzone, UeO Gäbelbach-Weiermatt	
Amtliche Werte	Fr. 502'950.-	Terrassenhaus
	Fr. 10'320.-	Einstellhallenplatz
	Fr. 16'060.-	Doppelseinstellhallenplatz mit Reduit (2 Plätze hintereinander)
Gebäudeversicherungswert	Die Häuser sind in mehreren Teilgemeinschaften gesamthaft versichert. Es kann kein einzelner Versicherungswert ausgewiesen werden.	
Kubatur	750 m ³ berechnet nach SIA 116	
Baujahr Liegenschaft	1977 / 1978	
Erneuerungsfonds Siedlung Total	Fr. 357'765.88	Heizungsanlage
	Fr. 40'479.97	Maschinen und Fahrzeuge
	Fr. 60'804.44	Umgebung allgemein
	Fr. 39'847'81	Warmwasseraufbereitung
Heizung/Warmwasser	Zentrale Ölheizung für die gesamte Überbauung (vor kurzem erneuert)	
Nebenkosten 2025	Die Nebenkosten beliefen sich auf gerundet Fr. 7'750.-/Jahr (= Fr. 645.- / Monat)	
Zustand / Investitionen Terrassenhaus	Installationen und Ausbauten aus verschiedenen Umbaujahren. U.a. wurden im Innenbereich die Küche (Miele Geräte), Nasszellen und die Oberflächen erneuert. Der Essbereich wurde zu Lasten eines Zimmers vergrössert.	



Nettowohnfläche

4 1/2 Zimmer Terrassenhaus	Eingang / Windfang	3.0 m ²
	Wohnen / Essen / Küche	66.8 m ²
	Korridor	4.4 m ²
	Gäste WC	2.0 m ²
	Zimmer 1	11.6 m ²
	Zimmer 2	18.0 m ²
	Zimmer 3	12.0 m ²
	Dusche / WC	6.6 m ²
Total NWF	gerundet	125.0 m²
Aussenflächen	Terrasse inkl. Wintergarten	ca. 65.0 m ²
Nebenräume	Direkt erschlossen via Terrassenhaus (bodeneben): Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine / Tumbler Bastelraum / Bastelzimmer Kellerraum	





Wohnungsimpressionen





Wohnungsimpressionen





Kaufbedingungen

Nutzen / Gefahr (Übernahme)

Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.

Richtpreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

Fr. 1'350'000.-

Weiterführende Informationen

Die detaillierten Unterlagen zum Objekt (Kaufbedingungen, Pläne, Grundbuchsätze, weitere Fotos, Unterlagen zur Siedlung) können Sie wie folgt einsehen:

Download Unterlagen: Klicken Sie [hier](#)
Passwort: Riedernrain-305

Vorbehalt

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

Besichtigung

Sie sind freundlich eingeladen, mit uns zusammen diese interessante Liegenschaft zu besichtigen. Für eine Terminabsprache 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