



Breitenweg 39, 3114 Wichtrach

Modernes Einfamilienhaus inmitten unberührter Natur – Stadtnähe inklusive!

Preis auf Anfrage

Unverbindliche Verkaufsdokumentation



Luca Stani

luca.stani@nostarealestate.com

+41 79 684 62 51

NoSta Real Estate

Thunstrasse 7

3005 Bern

Umgebung

Die Gemeinde Wichtrach liegt im Mittelland, nur etwa 10 Kilometer der Stadt Bern und 20 Kilometer von Thun entfernt.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung: Wichtrach zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus, die es den Bewohnern ermöglicht, sowohl schnell in die Hauptstadt als auch in die Region Thun gelangen. Der Autobahnanschluss A1 befindet sich nur wenige Minuten entfernt, was eine zügige Anfahrt nach Bern (ca. 20 Minuten) ermöglicht. Für Pendler, die auf den öffentlichen Verkehr angewiesen sind, bietet Wichtrach eine ausgezeichnete Anbindung. Regelmässige Busverbindungen bringen Sie schnell zu den nahegelegenen Bahnhof in Münsingen, von wo aus Sie bequem mit der S-Bahn oder den Regionalzügen direkt ins Zentrum von Bern gelangen – die Fahrzeit beträgt nur etwa 20-25 Minuten.

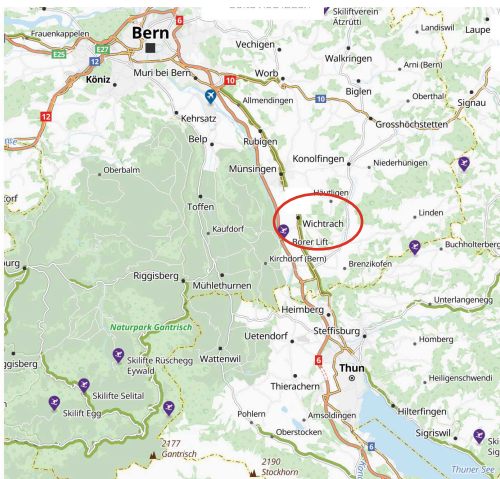
Schulen und Bildung: Für Familien mit schulpflichtigen Kindern bietet Wichtrach eine sehr gute Bildungsinfrastruktur. Die Primarschule, Sekundarschule sowie Kindergarten befinden sich im Ort. Für weiterführende Schulen wie Gymnasien oder berufliche Schulen darf in Münsingen oder Bern auf vielfältige Bildungsangebote zugegriffen werden.

Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung: Die Grundbedürfnisse sind bestens abgedeckt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich direkt im Ort: Ein Coop, VOI, ein Dorfladen mit regionalen Produkten sowie eine Bäckerei bieten eine gute Auswahl an Lebensmitteln

und Produkten des täglichen Gebrauchs. Zudem gibt es Gastronomie vor Ort. Wer grössere Einkäufe tätigen möchte, erreicht in nur wenigen Minuten Münsingen, Bern oder Thun, die eine breite Auswahl an Supermärkten, Fachgeschäften und Dienstleistungen bereithalten.

Freizeit und Naherholung: Die Umgebung von Wichtrach ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Direkt vor der Haustür beginnen zahlreiche Wander- und Radwege, die sich durch die sanften Hügel und idyllischen Landschaften des Berner Mittellandes ziehen. Besonders für Familien und Outdoor-Fans bieten sich hier vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und Sport. Der nahegelegene Wald und die Felder laden zu Spaziergängen, Erholung und Entdeckung ein. Dank der ländlichen Lage geniessen die Bewohner von Wichtrach eine hohe Lebensqualität, Ruhe und eine gute Luftqualität, die den Alltag deutlich angenehmer machen. Gleichzeitig bietet die Region zahlreiche Freizeiteinrichtungen, von Sportvereinen bis hin zu Kultureinrichtungen und Veranstaltungen.

Hier können Sie in einer ruhigen, naturnahen Umgebung wohnen und dennoch schnell die Vorteile der nahegelegenen Städte wie Bern und Thun geniessen. Das Leben in Wichtrach verbindet Komfort mit Ruhe, Verkehrsanbindung mit Natur und ländlichen Charme mit städtischer Nähe. Wichtrach ist der ideale Ort für Familien, Pendler und all jene, die ein ruhiges, aber gut angebundenes Zuhause suchen.



Objekt

Diese äusserst exklusive Immobilie befindet sich in einer traumhaften Lage inmitten unberührter Natur und bietet Ihnen einen unvergleichlichen Blick auf das Alpenpanorama - perfekte Balance zwischen absoluter Privatsphäre, Naturverbundenheit und einer exzellenten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Grundstück und Aussenbereich:

Das Grundstück mit einer Fläche von 531 m² umfasst viel Raum für Ihre persönlichen Entfaltungsmöglichkeiten. **Drei gedeckte Parkplätze** sowie zwei Aussenparkplätze stehen Ihnen zur Verfügung. Der Garten ist perfekt geeignet für Kinder zum Spielen, für Haustiere und für Hobbygärtner, die ihre Kreativität und Liebe zur Natur ausleben möchten. Ein besonderes Highlight stellt das Biotop dar, das für den Erhalt von Flora und Fauna sorgt.

Raumaufteilung und Innenausstattung: Dieses Einfamilienhaus bietet auf 4 Etagen eine hervorragende Raumaufteilung, die für eine hohe Funktionalität und eine äusserst angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Erdgeschoss (EG): Der offene Eingangsbereich führt Sie direkt in den Wohnbereich, der harmonisch mit der Küche und dem Essbereich verbunden ist. Die offenen Räume bieten dank der grossen Fensterfronten und des direkten Zugangs zur Terrasse eine angenehme Lichtdurchflutung. **Die Küche** ist modern und hochwertig ausgestattet. **Der Wohnbereich** ist grosszügig und luftig, mit genügend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und Ihre persönliche Einrichtung. **Der Wintergarten** ist ein weiteres Highlight und bietet Ihnen zu jeder Jahreszeit den Blick auf den Garten und das Alpenpanorama.

Erstes Obergeschoss (1.OG): Das Master-Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein grosses Bett, Kleiderschränke und eine gemütliche Leseecke. Ein besonderes Detail ist der Balkon, der vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und einen atemberaubenden Blick auf die Natur ermöglicht. **Zwei weitere Schlafzimmer** im 1.OG bieten ideale Raumaufteilung für Kinder, Gäste oder als Arbeitszimmer. Das elegante Badezimmer im 1.OG ist mit modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und verfügt über eine hochwertige Dusche, ein WC sowie

ein Waschbecken. Eine Badewanne lädt zu entspannenden Momenten ein.

Zweites Obergeschoss (2.OG): Im zweiten Obergeschoss finden Sie zwei weitere Schlafzimmer. Diese Räume können flexibel genutzt werden – sei es als weitere Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro. Ein weiteres Badezimmer auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Komfort und bietet ein WC sowie eine Dusche.

Untergeschoss (UG): Das Untergeschoss des Hauses bietet viel zusätzlichen Raum für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. **Der Technikraum** verbindet die Photovoltaikanlage, die für eine umweltfreundliche und kostengünstige Stromversorgung sorgt. Hier finden Sie auch die Erdsonde, die das Haus mit effizienter geothermischer Heizung versorgt. **Der Waschturm** bietet Platz für Ihre Waschmaschine und den Trockner. **Ein Kellerraum** stellt ausreichend Stauraum für Haushaltsgegenstände oder Vorräte zur Verfügung. **Die zwei Aufenthaltsräume** bieten zusätzlichen Raum für Entspannung und Ruhe.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Einfamilienhaus: Baujahr 2004
- Grundstückfläche: 531 m²
- Anzahl Zimmer: 7.5
- Energie: Erdsonde & PV, Bordenheizung
- Nettowohnfläche: 271 m²
- Parkmöglichkeiten: Bis 5 Motorfahrzeuge
- Amtlicherwert: CHF 990'000
- Eigenmietwert Kanton: CHF 28'560
- Liegenschaftssteuer: 1.0 Promille
- Gebäude-Versicherungswert: CHF 989'000
- Verfügbarkeit: Nach Absprache

Preis auf Anfrage

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können: Eine traumhafte Lage mit Alpenpanorama, ein grosszügiges Grundstück mit idealer Gartengestaltung, eine exklusive Ausstattung und eine umweltfreundliche Energieversorgung.

Besichtigungen sind ausschliesslich über den beauftragten Makler, NoSta Real Estate AG zu vereinbaren.

Angaben zur Immobilie

EINZELHEITEN

Adresse	Breitenweg 39, 3114 Wichtrach
Art	Einfamilienhaus
Typ	Freistehend
Stockwerke im Gebäude	2
Baujahr	2004

Mikrolage	Gut
Makrolage	Gut
Heizung	Wärmepumpe
Heizungsverteilung	Fussbodenheizung
Nebenkosten (Durchschnitt 2022/2023)	CHF 1'959

ZIMMER UND PARKPLÄTZE

Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

Gästetoiletten	1
Innenparkplätze	3
Aussenparkplätze	2

FLÄCHEN

Wohnfläche	271 m ²
Balkonfläche	24 m ²
Terrassenfläche	49 m ²
Gartenfläche	384 m ²

Grundstücksfläche	531 m ²
Kellerfläche	13 m ²
Gebäudevolumen nach GVB	1'323 m ³

SEHENSWÜRDIGKEITEN IN DER NÄHE

Kindergarten	500 m
Primarschule	700 m
Sekundarschule	1'100 m
Spital	4'500 m
Einkaufsmöglichkeiten	200 m

Stadtzentrum	4'000 m
Bahnhof	450 m
ÖV	150 m
Autobahnanschluss	1'800 m
Sportzentrum	500 m

MERKMALE

✓ Kinderfreundlich	✓ Schwedenofen	✓ Keller	✓ Erdsonde
✓ Privatsphäre	✓ Biotop	✓ Alpenpanorama	✓ Photovoltaikanlage

















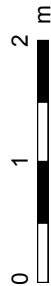
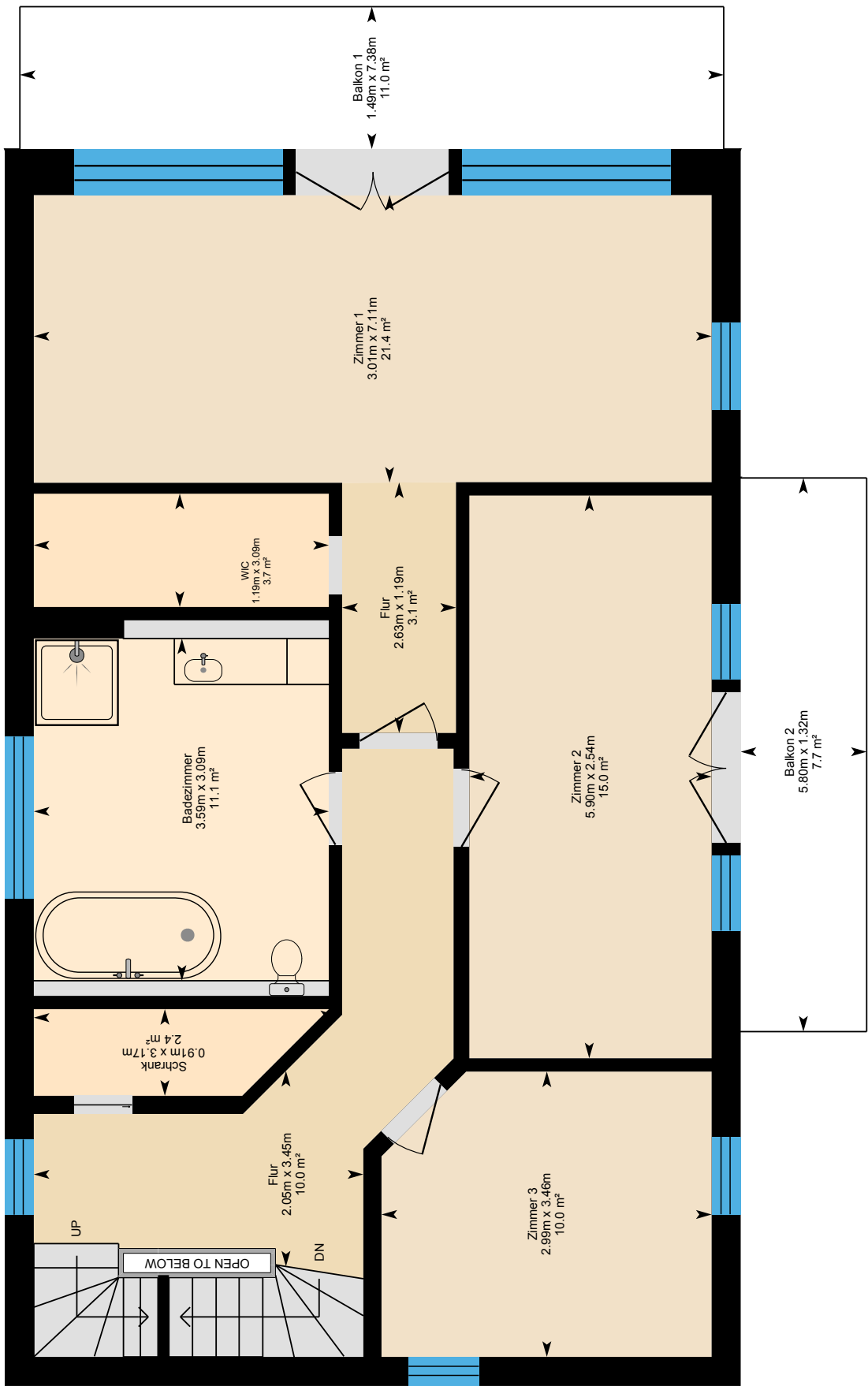




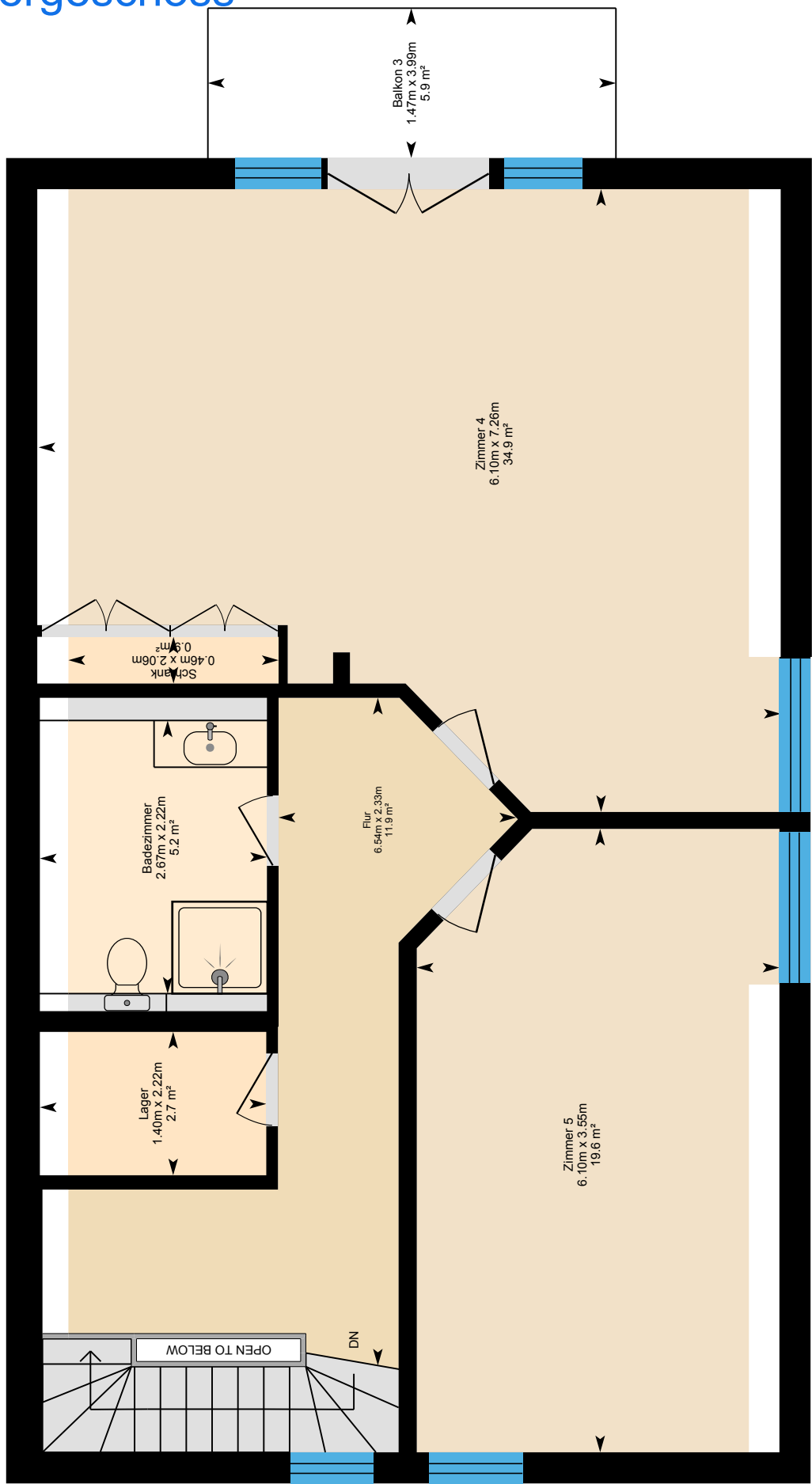
Erdgeschoss



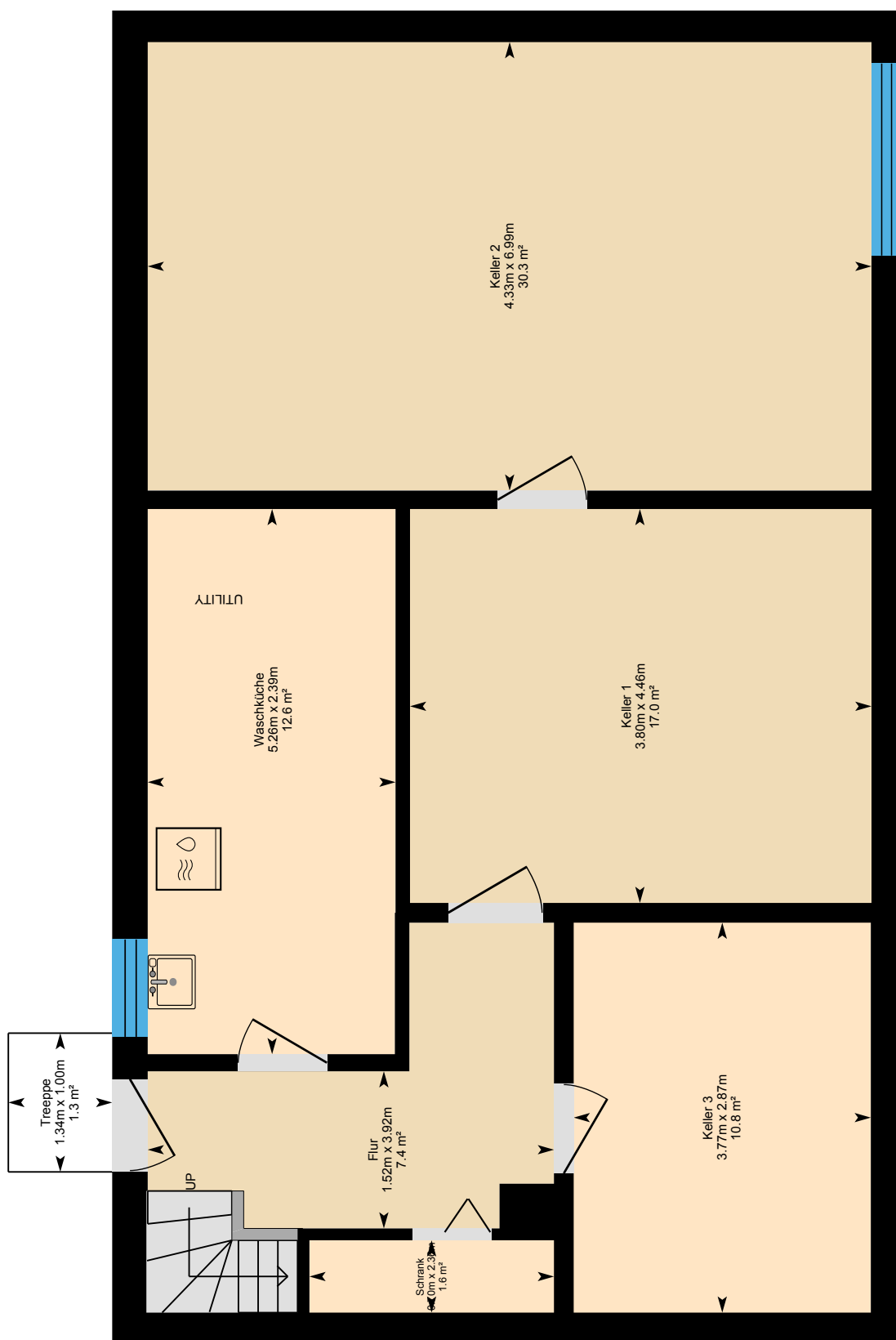
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss



Investitionen in die Immobilie

Kalenderjahr 2024:

- Sanierung oder Renovierung der Fassade, inkl. Malerarbeiten und ggf. Unterdach und
- Gerüstaufbau. Reinigung der Photovoltaikanlage zur Aufrechterhaltung der Effizienz.

Kalenderjahr 2023

- Reinigung des Regenwasserfasses, das ursprünglich 2017 installiert wurde.

Kalenderjahr 2022

- Küchenspot mit LED ersetzt: Austausch der Beleuchtung in der Küche durch LED-Spots.

Kalenderjahr 2021

- Wartung und Austausch von Dichtungen im Wintergarten.
- Gartentür ersetzt.

Kalenderjahr 2020

- Induktionsherd ersetzt.

Kalenderjahr 2019

- Installation oder Erweiterung der Photovoltaikanlage.

Kalenderjahr 2018

- Gartenumgestaltung und Umbau.

Kalenderjahr 2016

- Geschirrspüler ersetzt - Neu.
- Neue Dusche, inklusive Mosaik-Duschwand.

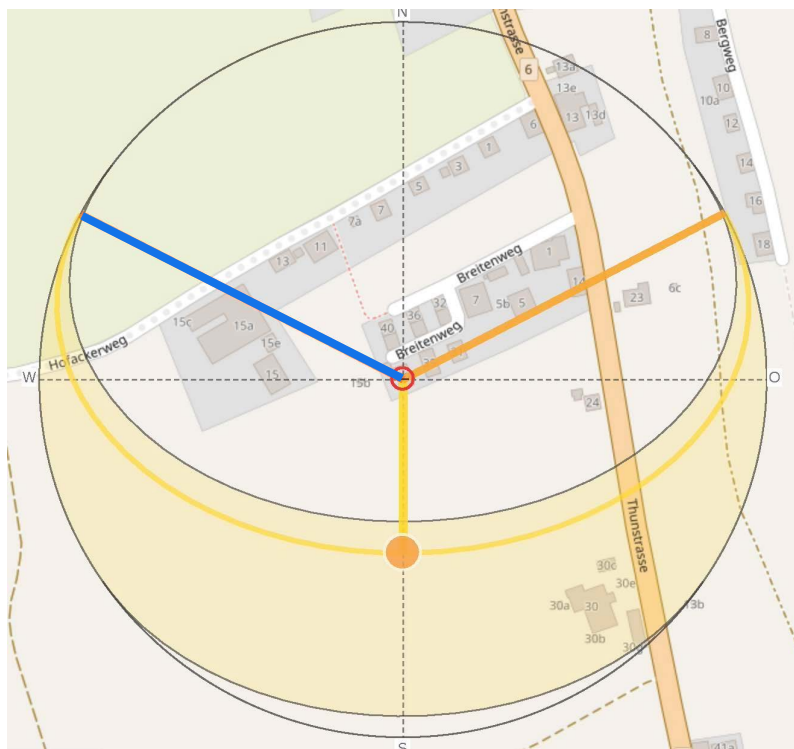
Diese Investitionen zeigen eine kontinuierliche Pflege und Modernisierung der Immobilie über die Jahre hinweg, mit einem Schwerpunkt auf Energieeffizienz. Alle Arbeiten wurden fachgerecht durchgeführt, entsprechende Werkverträge sowie Dokumentationen werden der Käuferschaft zur Verfügung gestellt.

Sonnenverlauf (Durchschnittsdaten)



Kalendermonat Februar

Sonnenaufgang	07:31
Sonnenhöchststand	12.43
Sonnenuntergang	18:27



Kalendermonat August

Sonnenaufgang	06:09
Sonnenhöchststand	13:36
Sonnenuntergang	21:01

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



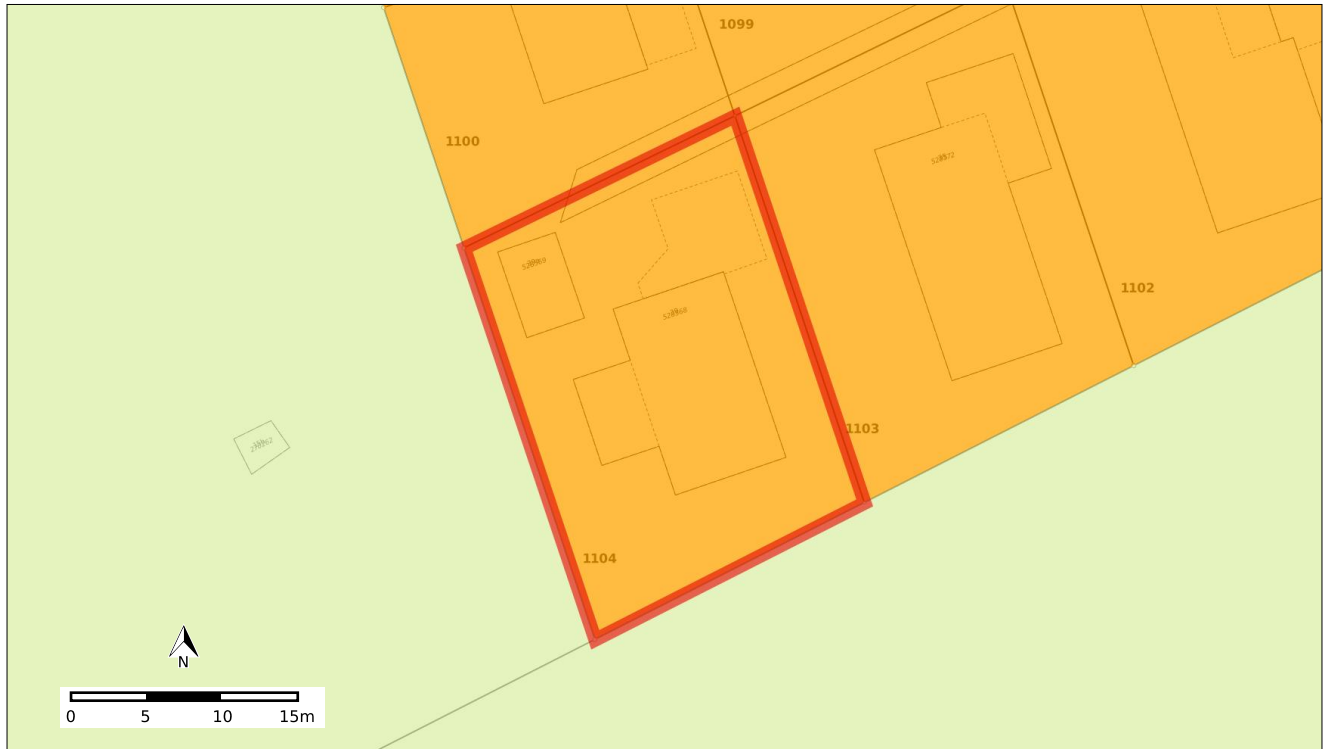
Grundstück-Nr	1104
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH681846357508
Gemeinde (BFS-Nr.)	Wichtrach (632)
Grundbuchkreis	2 - Oberwichtrach
Fläche	531 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	14.01.2025

Auszugsnummer	9c3c0d2e-48f7-45f3-b98a-eca05e4f46
Erstellungsdatum des Auszugs	23.01.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk



Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Wohnzone_W2	531 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Landwirtschaftszone_LWZ		
Rechtsvorschriften	Gemeindebaureglement_Wichtrach https://oerebfiles.apps.be.ch/63201/5432/GBR_Wichtrach.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Wichtrach http://www.wichtrach.ch		

Zuständig	Kundencenter
Telefon	0800 666 999
E-Mail	kundencenter@gvb.ch
Ort, Datum	Ittigen, 13. November 2024 / JR_GVB

Versicherungspolice 1/2

Vertrag Nr. 1070995-A

Mutationsgrund	Indexierung
1. Mutationen durch Umwelteinflüsse (z.B. UV-Strahlung, Chemikalien, Strahlung)	1. Mutationen durch Umwelteinflüsse (z.B. UV-Strahlung, Chemikalien, Strahlung)
2. Mutationen durch Fehler bei der DNA-Replikation	2. Mutationen durch Fehler bei der DNA-Replikation
3. Mutationen durch Transposons (springende Gene)	3. Mutationen durch Transposons (springende Gene)
4. Mutationen durch Virusinfektionen	4. Mutationen durch Virusinfektionen
5. Mutationen durch spontane chemische Veränderungen	5. Mutationen durch spontane chemische Veränderungen
6. Mutationen durch Fehler bei der Chromosomen-Verteilung	6. Mutationen durch Fehler bei der Chromosomen-Verteilung
7. Mutationen durch Fehler bei der DNA-Reparatur	7. Mutationen durch Fehler bei der DNA-Reparatur
8. Mutationen durch Fehler bei der Transkription	8. Mutationen durch Fehler bei der Transkription
9. Mutationen durch Fehler bei der Translation	9. Mutationen durch Fehler bei der Translation
10. Mutationen durch Fehler bei der Zellteilung	10. Mutationen durch Fehler bei der Zellteilung

Versicherungsnehmer

Versicherungsbeginn	01.01.2025
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres
Objektstandort	WICHTRACH BREITENWEG 39
Kanton	Bern
Versichertes Objekt	Gebäude
Nutzungsart	Wohnhaus
Bauart	Massiv
Versicherungssumme	CHF 989'000
Baukostenindex	234.0 Punkte
Letzte Gebäudeschätzung	30.10.2007

Deckung	Versicherungs- summe in CHF	Wertart	SB / KF	Betrag in CHF	Beginn Deckung
GVB Standard	989'000	N	gem. AVB		21.08.2007
• Feuer + Elementar	0.238‰			235.40	
Prämie ohne Abgaben				235.40	
Stempelsteuer (5%)				11.75	
Präventionsbeitrag	0.08‰			79.10	
Total pro Jahr				326.25	

Bemerkungen

Wohnhaus, Wintergarten, Autounterstand



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Wichtrach 2 (Oberwichtlach) / 1104

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 632.2 Wichtrach 2 (Oberwichtlach)
Grundstück-Nr.: 1104
E-GRID: CH681846357508

Adresse*: Hinders Gässli
Oberwichtlach
Plan-Nr.*: 3239
Fläche*: 531 m2, AV93
Bodenbedeckung*: Strasse, Weg, 16 m2
Gartenanlage, 368 m2
Gebäude*: Wohnhaus, 123 m2
Breitenweg 39, 3114 Wichtrach
Gebäude/Bauten, 24 m2
Breitenweg 39a, 3114 Wichtrach

Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 990'000.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGG*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Anmerkungen:

Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten:

18.02.2002 012-2002/541/0	R Wegrecht ID.012-2002/003323 z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/304 z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/349 z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/514 z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/1102
18.02.2002 012-2002/541/0	R Werkleitungen ID.012-2002/003324 z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/304
18.02.2002 012-2002/541/0	R Fusswegrecht ID.012-2002/003326 z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/304
14.05.2002 012-2002/1480/0	R Wendeplatz ID.012-2002/005523 z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/304
22.07.2002 012-2002/2164/0	L Wegrecht ID.012-2002/006188 z.G. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/1100
22.07.2002 012-2002/2164/0	R Wegrecht ID.012-2002/006188 z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/1098 z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtlach)/1099

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Wichtrach 2 (Oberwichtrach) / 1104

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarkeiten:

		z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtrach)/1100
		z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtrach)/1102
		z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtrach)/1103
22.07.2002 012-2002/2164/0	R	Näherbaurecht ID.012-2002/006189
		z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtrach)/1103
22.07.2002 012-2002/2164/0	R	Verteilkasten ID.012-2002/006191
		z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtrach)/1098
22.07.2002 012-2002/2164/0	R	Abstellplatz für Kerichtcontainer ID.012-2002/006192
		z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtrach)/1095
22.07.2002 012-2002/2164/0	R	Fusswegrecht ID.012-2002/006193
		z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtrach)/1095
		z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtrach)/1096
		z.L. LIG Wichtrach 2 (Oberwichtrach)/1097

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. Januar 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 21. Januar 2025:	keine

3071 Ostermundigen, 22. Januar 2025/SCJ

Grundbuchverwalter/-in



Luca Stani

Co-Founder, dipl. Betriebswirtschafter HF
NoSta Real Estate AG
+41 79 684 62 51
luca.stani@nostarealestate.com

- 15 Jahre Berufserfahrung als Makler in der Immobilien- und Versicherungsbranche
- Professionalität, Loyalität, Zielstrebigkeit und im Interesse der Verkäuferschaft



Ich habe meine Baulandparzelle über Luca Stani von NoSta Real Estate verkauft – professionell, effizient und mit beeindruckendem Ergebnis. Der Verkauf lief reibungslos, der erzielte Preis lag über meinen Erwartungen und die Konditionen waren äusserst fair. Ich fühlte mich jederzeit bestens betreut und würde NoSta Real Estate jederzeit wieder wählen und uneingeschränkt weiterempfehlen.

Martin G.

Das Team dahinter



Danilo Noschese

Co-Founder
dipl. Finanzberater IAF



Ivo Stani

Advisor
Architekt MSc ETH



Vincenzo Cerullo

Advisor
Bauingenieur FH



Moreno Di Meo

Immobilien- und Finanzierungsexperte
Betriebswirtschafter HF



Thunstrasse 7
3005 Bern

www.nostarealestate.com

info@nostarealestate.com