

Grosszügige Villa stadtnah von Bern

Mondäne, lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung im stadtnahen und steuergünstigen Ittigen bei Bern





| INHALTSVERZEICHNIS

1	LAGEBESCHRIEB	SEITE 5
2	OBJEKTBESCHRIEB	SEITE 6
3	RAUMPROGRAMM & TECHNISCHE DATEN	SEITE 11
4	GRUNDRISSE	SEITE 12
5	UMGEBUNGSPLAN	SEITE 15
6	GRUNDBUCHAUSZUG GVB	SEITE 16
7	GALLERIE	SEITE 18
8	VERKAUFSKONDITIONEN & INFORMATIONEN	SEITE 24



Hofgutweg 10, 3063 Ittigen

Ittigen ist auf einer aussichtsreichen Südhanglage gelegen, kann mit optimalen Verkehrsverbindungen dienen, sei es in die nahegelegene Stadt Bern oder in den umliegenden Naherholungsgebieten. Nebst den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Schulen gehört Ittigen zu den steuergünstigeren Gemeinden des Kanton Bern.





Auf mehr als 740m² Wohnfläche finden Sie alles, was das Herz begehrt und noch viel mehr:

Der Ausbaustandart ist luxuriös und in den allerbesten Materialien gehalten. Das grosszügige Entree der Villa bietet Raum für einen repräsentativen Empfang in einem mondänen Ambiente. Sei es das abgerundete Arbeits- und Besprechungszimmer, oder die Servicestation für Gartenfeiern.

Gäste empfangen Sie hier in aller Ausführlichkeit. Der Aussenbereich im Erdgeschoss wurde kürzlich neugestaltet und bietet nebst Rasenfläche und Pergola das Flair wie im Reich von Tausendundeiner Nacht. Die Einliegerwohnung mit 3,5 Zimmer und 85m² Wohnfläche für Gäste oder Mitarbeiter bietet sämtlichen Komfort und verfügt über ein eigenes Cheminée, Bad und einer praktischen, modernen Küche.



Die Wellnessanlage ermöglicht Ihnen im grosszügigen Pool mit über 50m² Wasserfläche erholsame Schwimm- und Spielmomente. Das Raumklima wird mit Warmluft individuell auf ein angenehmes Niveau gesteuert, genauso wie die stimmungsvollen Lichtszenen, welche die Wände und auch den Pool wirkungsvoll in Szene setzen. Entspannen Sie in der eigenen Sauna oder im Whirlpool, ideal nach Training und einem kräftezehrenden Tag. Die raumhohen Front- und Seitenfenster lassen sich vollständig zum Garten hin öffnen.

Sie möchten Ihr Handicap verbessern? Kein Problem, der eigene Indoor-Golf-Simulator ermöglicht Ihnen Training bei jedem Wetter. Geniessen Sie mit Freunden einen Kino- und Billard-Abend, oder eine gemütliche Runde im Carnotzet mit temperiertem Weinkeller. Es fehlt Ihnen hier an nichts. Selbst ein eigener Safe Room steht bereit.





Auf über 100m² öffnet sich im Obergeschoss der Wohn- und Essbereich. Sei es das Cheminée oder die luxuriös ausgestattete Küche mit Food Center. Hier isst man gerne. Drei Terrassen und Balkone auf über 130m² laden in jede Himmelsrichtung zum Verweilen ein. Wasserspiele, Blumenbeete und eine Lounge, sowie eine mit Sonnenmarkisen versehene Pergola, ermöglichen ein gemütliches Beisammensein, draussen zu jeder Jahreszeit. Der Masterbedroom bietet eine eigene Ankleide auf 39m². Weitere Ankleiden und Garderoben eröffnen unzählige Aufbewahrungsmöglichkeiten.

Über das umfangreiche Smarthome-System steuern Sie nicht nur Licht, Markisen und Musik, Sie haben auch Zugriff auf das Sicherheitssystem mit Notrufzentrale und Videoüberwachung. Die Liegenschaft bietet trotz der Nähe zur Stadt viel Privatsphäre und Geborgenheit.



Die eigene Einstellhalle mit 4 und mehr Parkplätzen lässt Sie Ihre Fahrzeuge adäquat und gut geschützt abstellen. Neben der Einstellhalle bieten ein Hobby- und ein Werkstattraum weitere Möglichkeiten an Raum und Freizeitgestaltung.

Selbstverständlich sind sämtliche der drei Geschosse ebenerdig mit dem Fahrstuhl verbunden.





3 | RAUMPROGRAMM & TECHNISCHE DATEN

Untergeschoss

Einstellhalle	174.5 m ²
Werk- und Hobbyraum	36.3 m ²
Schwimmbad-Technik	13.5 m ²
Eingangsbereich & Fahrstuhl	8.5 m ²
Keller	9.7 m ²
Total	242.5 m²

Obergeschoss

Wohnen und Essen	106.3 m ²
Garderobe / Hauswirtschaft	22.5 m ²
Gäste-WC	4.1 m ²
Halle und Korridor	38.2 m ²
Zimmer mit Bad	30.4 m ²
Master-Bedroom / Ankleide	38.8 m ²
Weitere Ankleide	15.6 m ²
Bad	20.0 m ²
Lounge / Wintergarten	27.7 m ²
Total NWF	303.6 m²

Terrasse / Balkone / Pergola 134.0 m²

Erdgeschoss

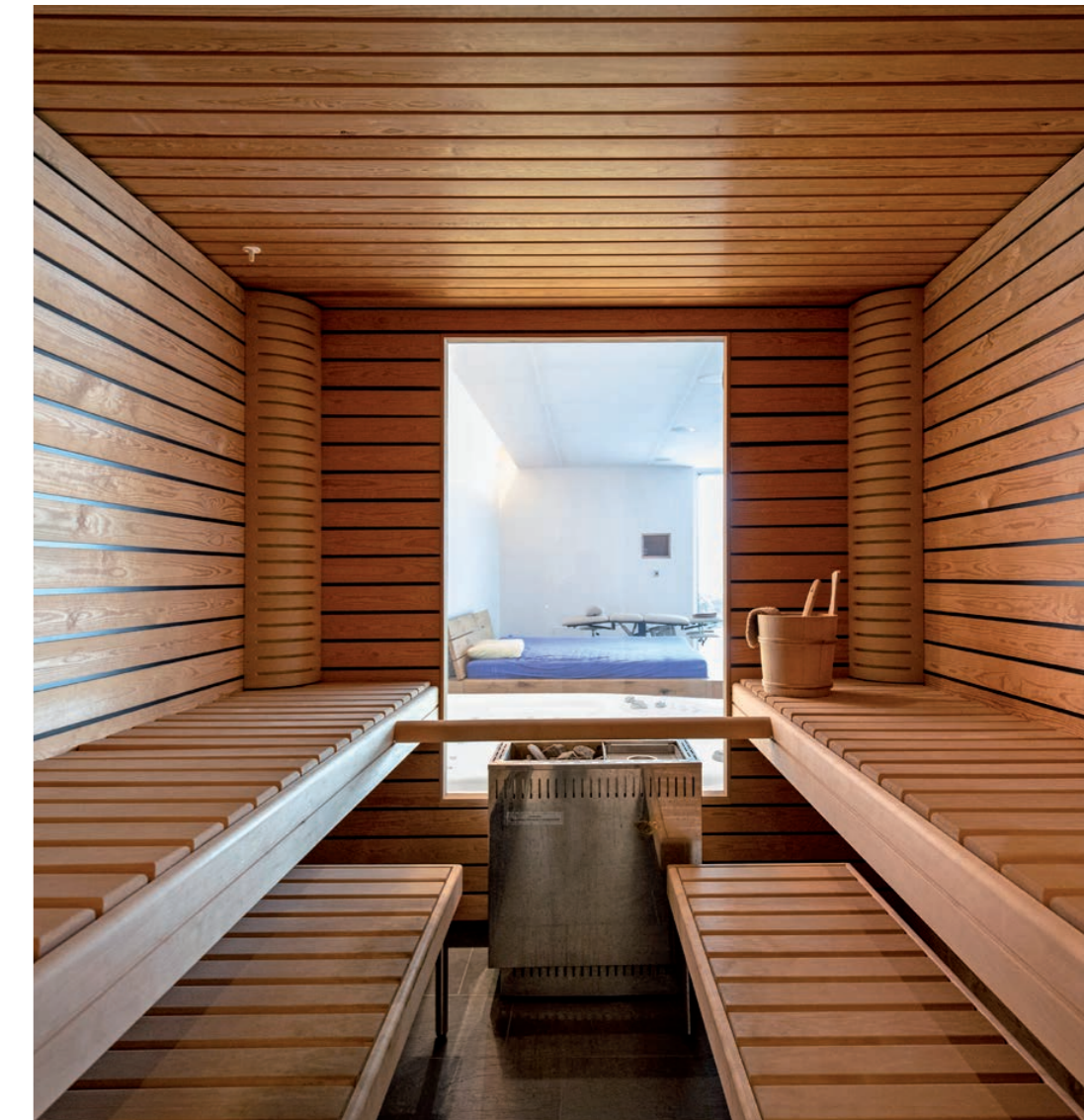
3.5 Zi.-Einliegerwohnung	85.5 m ²
Billard-Raum	32.7 m ²
Entrée und Halle	51.6 m ²
Büro	31.2 m ²
Service- / Fitnessraum	21.9 m ²
Indoor-Golf mit Carnotzet	46.9 m ²
Weinkeller	12.5 m ²
Wellnessbereich	140.4 m ²
Gäste-WC	2.7 m ²
Vorraum und Treppenhaus	12.1 m ²
Total NWF	442.9 m²

Abstellraum	5.4 m ²
Aussenflächen	733.0 m ²

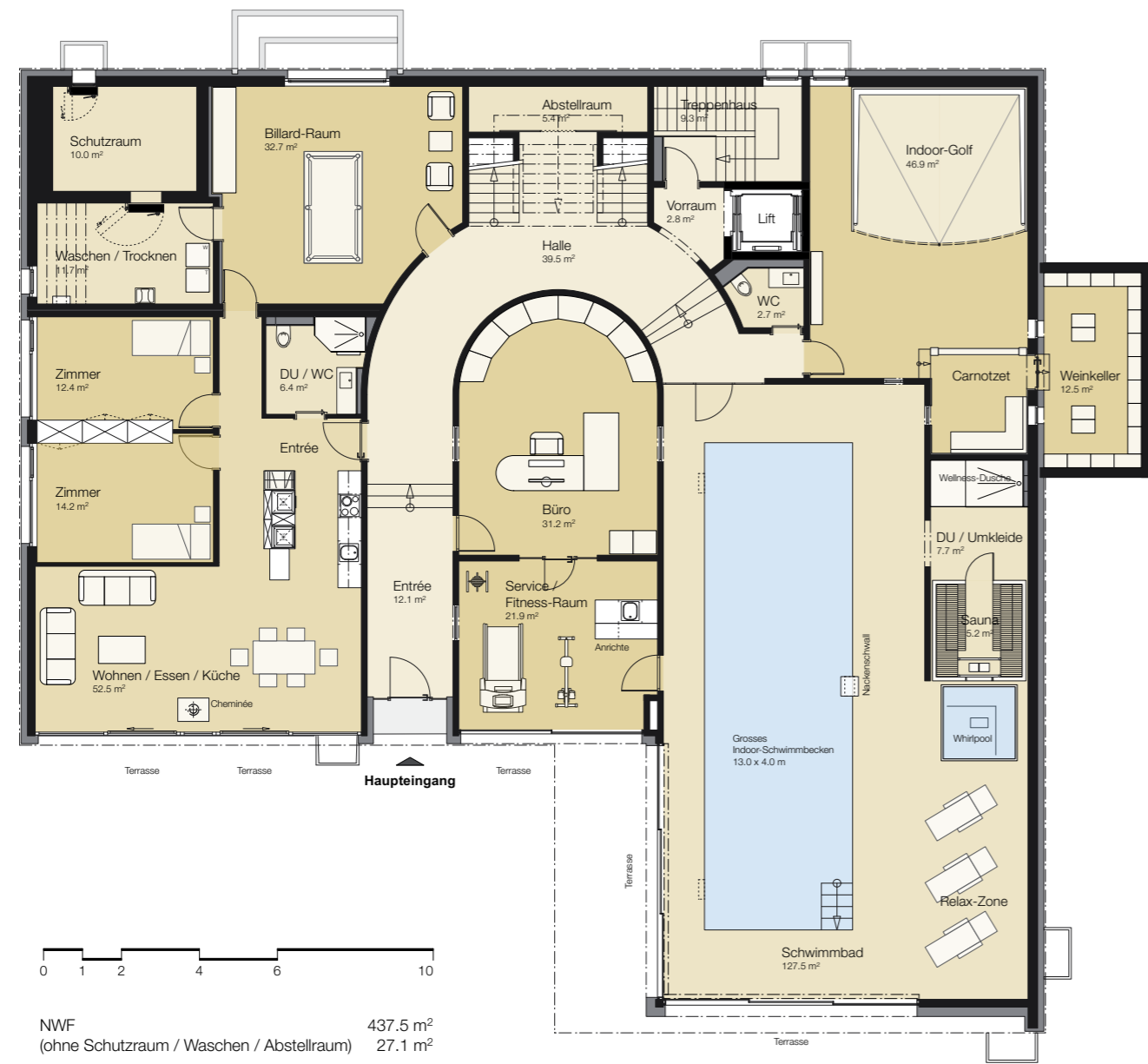
Technische Daten

- Heizzentrale mit Erdsonde in Miteigentümergeinschaft der Überbauung
- Monoblock mit Gas für Wellnessbereich
- 4 284 m³ GVB-Gebäudevolumen
- Versicherungswert

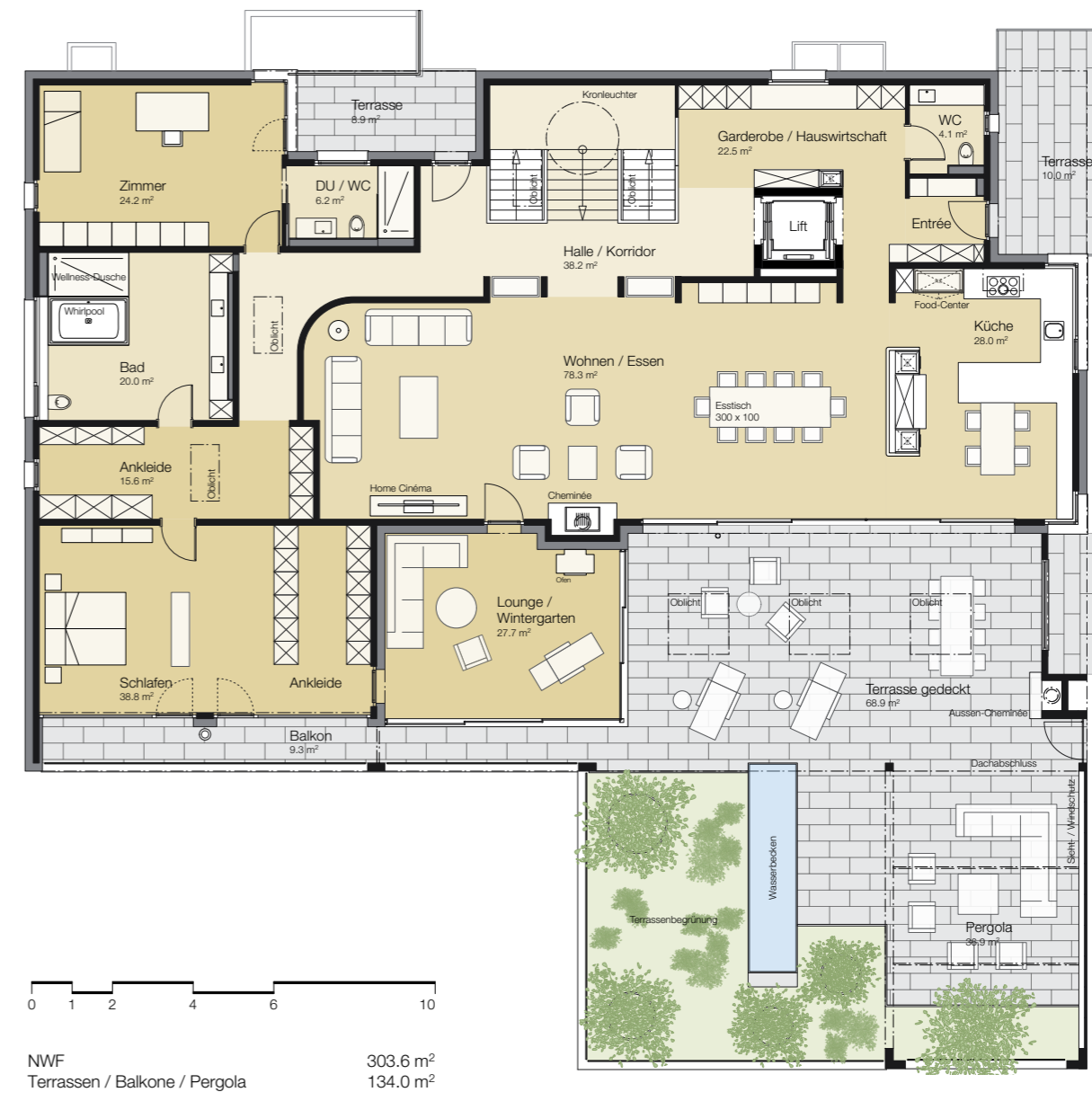
CHF 6 000 000.- (ohne Land)



ERDGESCHOSS

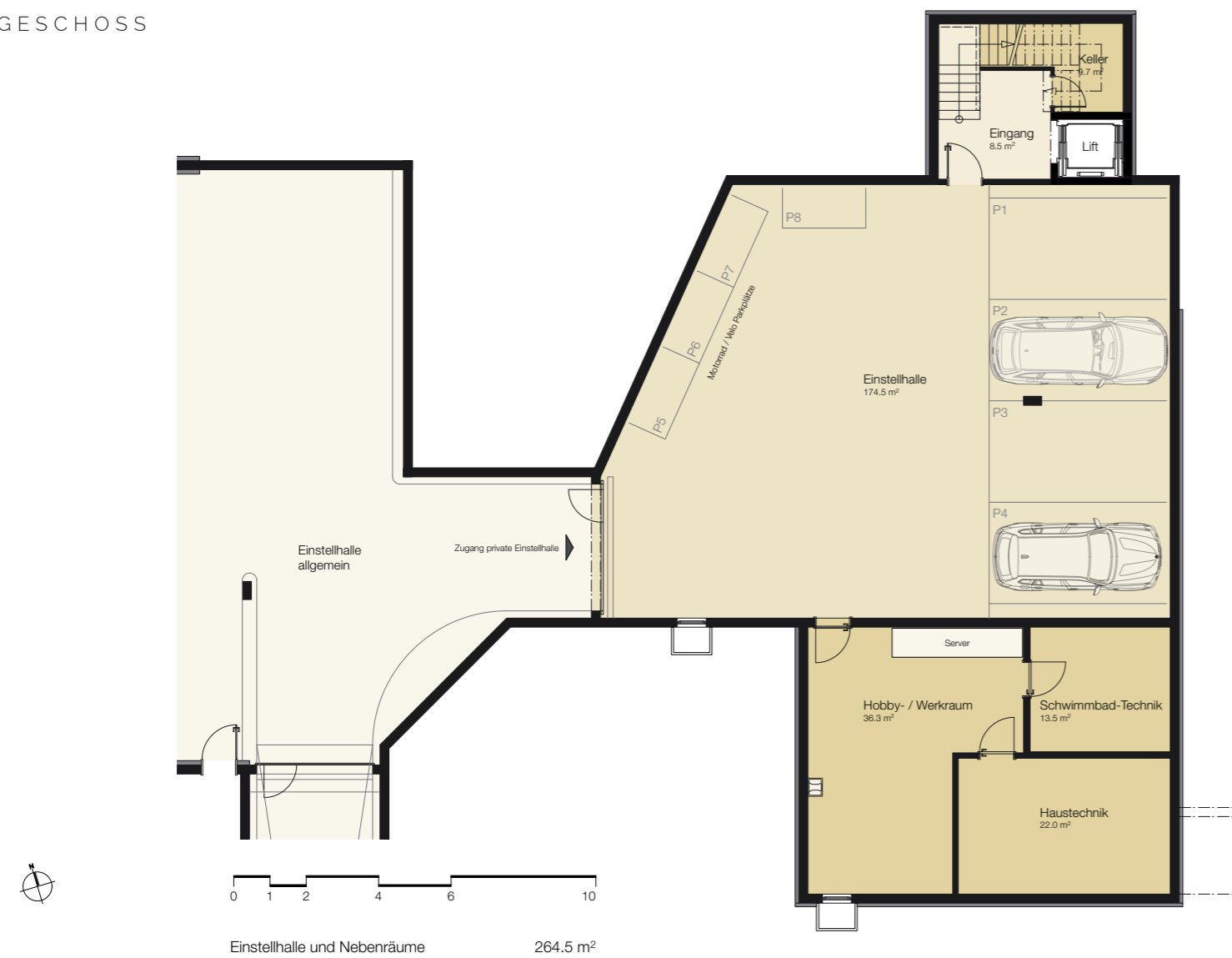


OBERGESCHOSS



4 | GRUNDRISSE

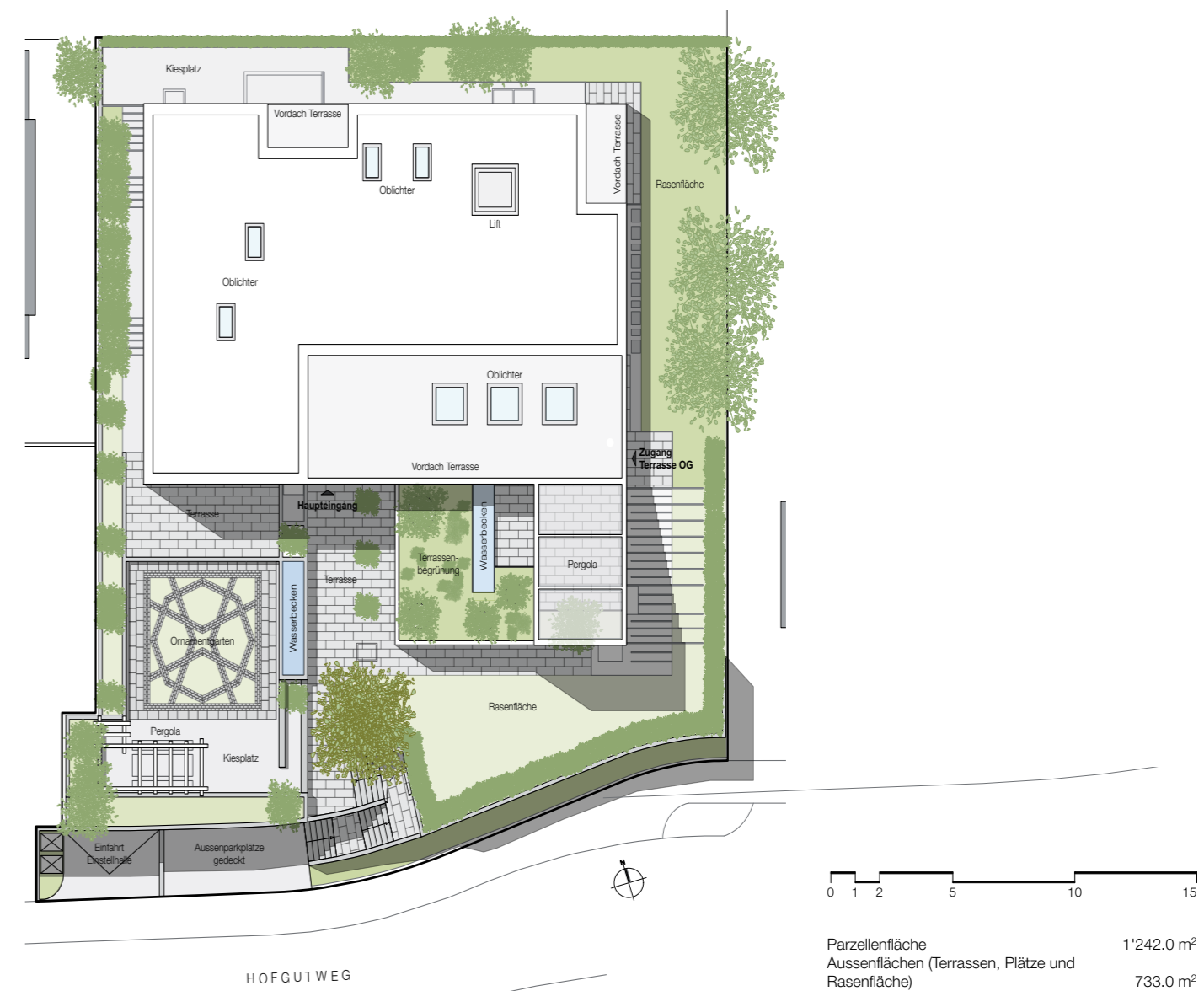
UNTERGESCHOSS



ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS


SEITE 14

5 | UMGEBUNGSPLAN



ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS

SEITE 15

Auszug Grundstück-Informationen		
Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges		
		
Ittigen / 7326		
Grundstückbeschreibung		
Gemeinde	362 Ittigen	
Grundstück-Nr	7326	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 43469 83559 49	
Fläche	1'242 m ² , AV93	
Plan-Nr.	1383	
Lagebezeichnung	Halle	
Bodenbedeckung	Gebäude, 518 m ² Gartenanlage, 724 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 518 m ²	Hofgutweg 10, 3063 Ittigen
	Geom. trisch auf 1 LIG / 0 SDR	
	Gebäude/Bauten, 87 m ²	Hofgutweg 10a, 3063 Ittigen
	Gesamtfläche 448 m ²	
	(unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt)	
	Geom. trisch auf 6 LIG / 0 SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke		
Keine		
Amliche Bewertung		
Amlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
3'188'700		2020
Eigentum		
Keine		
Anmerkungen		
Keine		
Dienstbarkeiten		
11.06.2007 003-2007/4334/0	(R) Näherbaurecht ID.003-2008/000748 z.L. LIG Ittigen 362/7327	
11.06.2007 003-2007/4334/0	(R) Nutzungstransport ID.003-2008/000749 z.L. LIG Ittigen 362/7327	
11.06.2007 003-2007/4335/0	(L) Baubeschränkung ID.003-2008/000816 z.G. LIG Ittigen 362/7238 z.G. LIG Ittigen 362/7296 z.G. LIG Ittigen 362/7298 z.G. LIG Ittigen 362/7299 z.G. LIG Ittigen 362/7300 z.G. LIG Ittigen 362/7301	
11.06.2007 003-2007/4335/0	(L) Bepflanzungsbeschränkung ID.003-2008/000817 z.G. LIG Ittigen 362/7238 z.G. LIG Ittigen 362/7296 z.G. LIG Ittigen 362/7298 z.G. LIG Ittigen 362/7299 z.G. LIG Ittigen 362/7300 z.G. LIG Ittigen 362/7301	
12.12.2007 003-2007/9494/0	(R) Containerstandplatz ID.003-2008/001033 z.L. LIG Ittigen 362/7368	
12.12.2007 003-2007/9494/0	(R) Nutzungsbeschränkung ID.003-2008/001034 z.L. LIG Ittigen 362/7369	
12.12.2007 003-2007/9494/0	(R) Baubeschränkung ID.003-2008/001035 z.L. LIG Ittigen 362/7366 z.L. LIG Ittigen 362/7368	
12.12.2007 003-2007/9494/0	(L) Überbaurecht für unterirdische Autoeinstellhalle ID.003-2008/001036 z.G. LIG Ittigen 362/7369	
12.12.2007 003-2007/9494/0	(R) Gemeinsame Heizungsanlage ID.003-2008/001037 z.L. LIG Ittigen 362/7368	

12.12.2007 003-2007/9494/0	(L) Erstellungsverbot für Heizung / Warmwasseranlage ID.003-2008/001038 z.G. LIG Ittigen 362/7368	
12.12.2007 003-2007/9494/0	(R) Fahrwegrecht ID.003-2008/001040 z.L. LIG Ittigen 362/7369	
12.12.2007 003-2007/9494/0	(R) Höhenbeschränkung ID.003-2008/001041 z.L. LIG Ittigen 362/7367 z.L. LIG Ittigen 362/7368	
12.12.2007 003-2007/9494/0	(L) Werkleitungen ID.003-2008/001042 z.G. LIG Ittigen 362/7365 z.G. LIG Ittigen 362/7366 z.G. LIG Ittigen 362/7367 z.G. LIG Ittigen 362/7368	
12.12.2007 003-2007/9494/0	(R) Werkleitungen ID.003-2008/001042 z.L. LIG Ittigen 362/7365 z.L. LIG Ittigen 362/7366 z.L. LIG Ittigen 362/7367 z.L. LIG Ittigen 362/7368	
Grundlasten		
Keine		
Vormerkungen		
Keine		
Hängige Geschäfte		
Geometergeschäfte bis 07.09.2021	Keine	
Grundbuchgeschäfte bis 06.09.2021	Keine	
ÖREB-Kataster		
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen		
Kommunale Nutzungsplanung		
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen		
Regionale Nutzungsplanung		
Kantonale Nutzungsplanung		
Baulinien Kantonsstrassen		
Projektilierungszonen Nationalstrassen		
Baulinien Nationalstrassen		
Projektilierungszonen Eisenbahnanlagen		
Baulinien Eisenbahnanlagen		
Projektilierungszonen Flughafenanlagen		
Baulinien Flughafenanlagen		
Sicherheitszonierplan		
Kataster der belasteten Standorte		
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs		
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze		
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs		
Grundwasserschutzzonen		
Grundwasserschutzareale		
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)		
Statische Waldgrenzen		
Kommunale Wald-Baulinien		
Regionale Wald-Baulinien		
Kantonale Wald-Baulinien		
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung		
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung		
Kantonale Naturschutzgebiete		
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind		
Keine oder noch keine Daten vorhanden		

GVB					
Wir versichern Ihr Gebäude.					
Zuständig	Kundencenter				
Telefon	0600 666 999				
E-Mail	kundencenter@gvb.ch				
Ort, Datum	Ittigen, 5. Februar 2021 / FBA				
Gebäudeversicherung Bern					
Versicherungspolice 1/2					
Vertrag Nr. 1072648-A					
Mutationsgrund	Änderung Korrespondenzadresse				
Versicherungsnehmer					
Keine					
Versicherungsbeginn	03.12.2020				
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres				
Objektstandort	ITTIGEN HOFGUTWEG 10				
Kanton	Bern				
Versichertes Objekt	Gebäude				
Nutzungsart	Wohnhaus				
Bauart	Massiv				
Versicherungssumme	CHF 6'000'000				
Baukostenindex	194.0 Punkte				
Letzte Gebäudeschätzung	01.09.2008				
Deckung	Versicherungs- summe in CHF	Wertart	SB / KF	Prämie in CHF	Beginn in CHF
GVB Standard inkl. Präventionsanteil	6'000'000	N	gem. AVB	05.11.2007	
• Grundprämie	0.34%			2'040.00	
Jahresprämie inkl. 5% Stempelsteuer				2'040.00	
Bemerkungen					
Wohnhaus, Einstellhalle, Sitzplatz					

GVB					
Wir versichern Ihr Gebäude.					
Zuständig	Kundencenter				
Telefon	0600 666 999				
E-Mail	kundencenter@gvb.ch				
Ort, Datum	Ittigen, 5. Februar 2021 / FBA				
GVB Privatversicherungen AG					
Versicherungspolice 1/2					
Vertrag Nr. 1072648-B					
Mutationsgrund	Änderung Korrespondenzadresse				
Versicherungsnehmer					
Keine					
Vertragsende	31.12.2020				
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres				
Objektstandort	ITTIGEN HOFGUTWEG 10				
Kanton	Bern				
Versichertes Objekt	Gebäude				
Nutzungsart	Wohnhaus				
Bauart	Massiv				
Versicherungssumme	CHF 6'000'000				
Baukostenindex	194.0 Punkte				
Deckung	Versicherungs- summe in CHF	Wertart	SB / KF	Prämie in CHF	Beginn in CHF
GVB Plus	300'000	ER	0	528.05	01.01.2010
GVB Terra	6'000'000	VW	10'000	1'219.70	01.01.2014
GVB Top	gem. AVB		0	492.05	01.09.2008
Jahresprämie inkl. 5% Stempelsteuer				2'239.80	
Allgemeine Versicherungsbedingungen AVB Januar 2017, Version Kanton Bern					







8 | VERKAUFSKONDITIONEN & INFORMATIONEN

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Handänderungskosten und Notar:	zu Lasten der Käuferschaft
Maklerhonorar:	seitens Verkäuferschaft
Verfügbarkeit:	Beurkundung per sofort möglich
Nutzen und Gefahr:	nach Vereinbarung



Wichtige Informationen

Die Eigentümerschaft will nicht direkt kontaktiert werden. Besichtigungen und Korrespondenz werden ausschliesslich mit der Mint Real Estate GmbH geführt. Für die Vereinbarung eines Beratungstermins sowie für ergänzende Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Prospektverbindlichkeit

Die Angaben aller durch die Mint Real Estate GmbH erstellten Verkaufsdokumentationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen bleiben vorbehalten. Die Verkaufsdokumentationen bilden weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

Copyright

Die Verkaufsunterlagen werden durch die Mint Real Estate GmbH als Beauftragte ausgearbeitet. Die Unterlagen dürfen ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet, noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.

Mint Real Estate GmbH

Brauereiweg 3
3076 Worb
Tel. +41 79 599 41 41
www.imint.ch
tp@imint.ch

