

Eingebettet im Grünen – mit Weitblick!

4 ½-Zimmer-Wohnung 1. Obergeschoss mit Einstellhallenplatz
Farbstrasse 19, 3076 Worb



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 565'000.00

Verkaufspreis Einstellhallenplatz CHF 30'000.00

Kontakt:

Ruchti Partner AG | Bettina Zürcher
Telefon 033 222 20 22 | b.zuercher@ruchtipartner.ch
www.ruchtipartner.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1. Situationsplan	4
2. Objektbeschreibung.....	5
3. Räume / Grundrissplan	6
4. Fotos	7-12
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	13
6. Grundbuchauszug	14-15

1. Allgemeines

Worb

Worb ist eine Agglomerationsgemeinde der Stadt Bern. Zur Gemeinde Worb gehören die Dörfer Worb, Rüfenacht, Enggistein, Richigen und Vielbringen sowie die Weiler Ried, Wattenwil (Worb) und Bangerten.

Worb liegt auf 585 m ü. M., und erstreckt sich über eine Fläche von 21,08 km²

Einwohnerzahlen per 31. Dezember 2024: 11'595

Verkehr

Verkehrsmässig ist die Gemeinde ausgezeichnet erschlossen. Mit dem Regionalzug oder dem Tram erreichen Sie die Stadt Bern in rund 20 Minuten – ideal für Pendler oder Stadtliebhaber, die ruhig wohnen möchten. Mehrere Bus- und Bahnlinien verbinden Worb zuverlässig mit der gesamten Region. Auch der Autobahnanschluss ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Schulen

Worb bietet für Familien mit Kindern ideale Bedingungen. Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen befinden sich direkt im Ort und sind gut erreichbar.

Freizeit

Ob Spaziergänge, Velotouren oder sportliche Aktivitäten in der Natur – die grüne Umgebung lädt zum Durchatmen und Bewegen ein. Zahlreiche Vereine, Sportanlagen, ein Aussenschwimmbad, Tennisplätze und ein Vitaparcours bieten vielseitige Möglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Zudem sorgen regelmässige Kulturveranstaltungen, Märkte und Dorffeste für ein lebendiges Miteinander und ein aktives Gemeindeleben.



1.1. Situationsplan



2. Objektbeschreibung

Die gepflegte 4 ½-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss an der Farbstrasse 19 in Worb, welche insgesamt über 6 Wohneinheiten verfügt. Auf dem Grundstück Worb-GBBL Nr. 1064 wurden drei Gebäudeblöcke erstellt, umfassend die Wohnhäuser Farbstrasse Nrn. 11+13, 15 sowie 17+19. Diese drei Mehrfamilienhäuser sind in dreissig Miteigentumsanteile aufgeteilt, welche je als Stockwerkeigentum zur ausschliesslichen Alleinbenutzung ausgestaltet ist. Die Wohnung weist eine Wohnfläche von 98.90 m² auf.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1987 erbaut und befindet sich in einem äusserst gepflegten Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend und sorgfältig ausgeführt. Geheizt wird mittels moderner, energieeffizienter Grundwasserwärmepumpe aus dem Jahr 2025, welche die Häuser an der Farbstrasse 17 und 19 versorgt. Für eine nachhaltige und wirtschaftlich attraktive Energieversorgung wurde ebenfalls im Jahr 2025 eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Zur weiteren Steigerung der Energieeffizienz und Zukunftssicherheit wird im November 2025 die Grundinstallation für E-Mobilität in der Einstellhalle realisiert. So ist die Immobilie optimal auf die Anforderungen modernen Mobilität vorbereitet.

Die Wohnung selbst überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und liebevollen Details, die das Wohnen besonders angenehm gestalten. Der grosse, teilweise verglaste Balkon mit zusätzlichem offenem Aussenbereich lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein – sei es für das Frühstück in der Morgensonne, das Buch am Nachmittag oder das Glas Wein zum Feierabend. Auf der Rückseite der Wohnung befindet sich ein zweiter, kleiner Balkon, der von einem der Schlafzimmer aus begehbar ist und einen ruhigen Rückzugsort mit Blick ins Grüne bietet.

Im Herzen des Wohnbereichs schafft ein stilvolles Cheminée eine warme und gemütliche Atmosphäre – perfekt für entspannte Stunden in den kühleren Monaten. Die helle Küche ist nicht nur funktional und modern ausgestattet, sondern punktet auch mit einer schönen Fensterfront, die beim Kochen für viel Tageslicht und einen beruhigen Blick ins Freie sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC, Doppellavabo und einem Handtuchradiator ausgestattet und wurde mit viel Sorgfalt gepflegt. Eine separate Gästetoilette sorgt zusätzlich für Komfort und Privatsphäre – ideal, wenn Gäste zu Besuch sind.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Helle Räume, harmonische Materialien und eine angenehme Wohnatmosphäre machen dieses Objekt zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

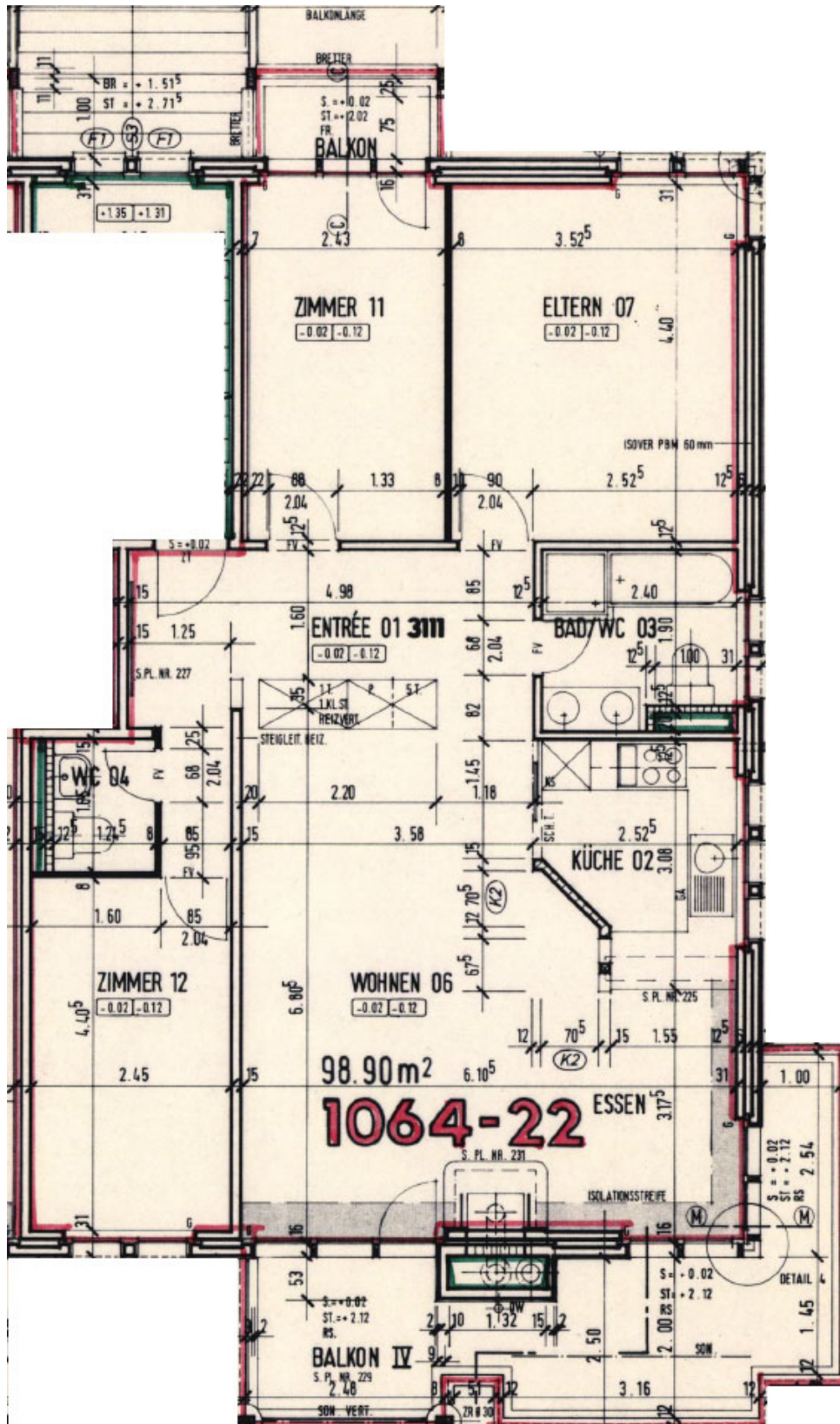
Im Untergeschoss steht eine eigene Waschküche zur Verfügung, ausgestattet mit Waschmaschine und Tumbler – so geniessen Sie maximale Unabhängigkeit und Komfort im Alltag. Zusätzlich bietet ein separates Kellerabteil praktischen Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird.

Ihr Fahrzeug parkieren Sie bequem in der gegenüberliegenden Einstellhalle. Der Einstallhallenplatz kann für CHF 30'000.00 dazu erworben werden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken und weitere Dienstleister, sind schnell erreichbar – ebenso wie gemütliche Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Inmitten einer herrlich grünen und ländlichen Umgebung bietet diese charmante Wohnung ein Zuhause, das Ruhe, Aussicht und Wohnqualität auf ideale Weise vereint. Die Lage besticht durch ihre Weitläufigkeit und Naturverbundenheit – hier leben Sie mit Blick ins Grüne, fernab vom hektischen Alltag und doch mit allem, was man zum täglichen Leben braucht in erreichbarer Nähe. Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben!

3. Räume / Grundrissplan



4. Fotos













5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Grundstück-Nr. Wohnung EHP	627 Worb GBBL-Nr. 1064 GBBL-Nr. 1064-4 GBBL-Nr. 1068-12
Baujahr	1987	
Wertquote	Wohnung	34/1'000
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	304'900.00
Gebäudeversicherungs- wert	CHF	2'250'300.00 Haus 19
Betriebs- und Verwal- tungskosten pro Jahr	CHF	16'300.00 Jahr 2024 (Heizungersatz, PV) 12'200.00 Jahr 2023 (Heizungersatz, PV) 5'169.00 Jahr 2022
Stand Erneuerungsfonds	CHF CHF	88'973.63 per 31.12.2024 7'506.00 Anteil Wohnung
	CHF CHF	41'870.36 EF Einstellhalle 2'617.00 Anteil EHP
Eigenmietwert Wohnung	CHF	12'910.00
Verkaufsrichtpreis	CHF CHF	565'000.00 Wohnung 30'000.00 EHP
Kaufbedingungen	Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsbestätigung einreichen.	
Nutzen- und Schaden	Nach Vereinbarung	
Beurkundung	Die Verschreibungskosten (Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notar und dgl.) sind durch den Käufer zu tragen.	
Gewährleistung	Die Wohnung wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leisten die Verkäufer wie üblich keine Gewähr oder Zusicherung.	
Anmerkung	Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Aus den Informationen in dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet oder geltend gemacht werden. Diese Dokumentation ist unverbindlich, freibleibend und ist nicht als verbindliche Offerte zu verstehen. Ausdrücklich vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Es ist untersagt, diese Dokumentation an Dritte weiterzugeben oder zu kopieren.	

6. Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen



Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Worb / 1064-4

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	627 Worb
Grundstück-Nr	1064-4
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH407335464613
Stammgrundstück	LIG Worb 627/1064
Wertquote	34/1'000
Sonderrecht	Wohnung im Obergeschoss links und Nebenräumen im Untergeschoss im Ge- bäude Nr. 19

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
304'900		2020

Anmerkungen

15.05.1987 012-1987/1167/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.012-2001/007844

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Worb 627/1064



Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Worb / 1068-12

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	627 Worb
Grundstück-Nr	1068-12
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH194671293547
Stammgrundstück	LIG Worb 627/1068
Wertquote	1/16
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
9'210		2020

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

15.05.1987 012-1987/1167/0 Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) ID.012-2002/002230

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Worb 627/1068
