

## 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung an bester Lage Villettengässli 33, 3074 Muri b. Bern



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 1'190'000.00  
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 40'000.00

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Michael Meierhofer  
Telefon 033 227 44 11 | [m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch](mailto:m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch)  
[www.ruchtitreuhand.ch](http://www.ruchtitreuhand.ch)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3-4</b>
1.1. Situationsplan .....	5
<b>2. Objektbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Räume / Grundrissplan</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Fotos</b> .....	<b>8-12</b>
<b>5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Grundbuchauszug</b> .....	<b>14-18</b>



## 1. Allgemeines

### Muri b. Bern

Funde auf dem Schlosshügel, 1832 bei Ausgrabungen zutage gefördert, weisen nach, dass Muri schon zur Römerzeit besiedelt war. Urkundlich taucht der Name, nach heutigem Wissen, erstmals 1180 auf, als ein Pfarrer Burkhard aus der Gemeinde mit vermögenden Bürgern Geschäfte tätigte.

Damals gehörte Muri noch zur Herrschaft Gerstein, die mehr als 100 Jahre später, 1298, von der Stadt Bern erobert werden sollte. Die Herrschaft setzte sich aus den vier sogenannten Kirchspielen Bolligen, Muri, Stettlen und Vechigen zusammen. Als die aufstrebende Stadt Bern ihre erste Eroberung machte, liess sie den Gemeinden die überlieferten Rechte unangetastet und legte damit den Grundstein zur weitgehenden bernischen Gemeindeautonomie.

Über Jahrhunderte lebten die Einwohner der Gemeinde in relativ stabilen Verhältnissen, an denen die riesigen Veränderungen der europäischen und schweizerischen Geschichte scheinbar spurlos vorbeizogen.

Eine vollständige strukturelle und gesellschaftliche Umwandlung setzte erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts ein. Sie war die Folge der Industrialisierung und des Zuges von der Stadt aufs Land. So wuchs die Einwohnerzahl der Gemeinde im Jahrzehnt 1920 - 1930 von 2435 auf 3938 oder um seither nie mehr erreichte 62 Prozent an.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 7.63 km<sup>2</sup> und liegt auf 558 M.ü.M.

Einwohner per 31. Dezember 2021 12'840

### Verkehr

Die beiden Ortsteile Muri und Gümligen sind sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Die Tramhaltestelle Egghölzli befindet sich lediglich 400m von der Wohnung entfernt. Von hier aus erreichen Sie den Berner Hauptbahnhof in rund 12 Minuten. Wer lieber mit dem Bus reist, kann bequem auf die Linie 19 ausweichen. Die Haltestelle Elfenau liegt 300m entfernt und ist in weniger Gehminuten erreichbar.

### Schulen

Über 1'200 Kinder besuchen, verteilt auf sechs Schulanlagen, in unserer Gemeinde den obligatorischen Unterricht an einer öffentlichen Schule.

Unsere Schulanlagen entsprechen den neusten pädagogischen und technischen Anforderungen. Nähere Angaben zu den einzelnen Schulhäusern finden Sie auf den folgenden Seiten.



## Freizeit

Erholungssuchenden bietet Muri mit der nahen Elfenau, dem Dentenberg in Gümligen sowie dem Naturschutzgebiet an der Aare Gelegenheit, die Alltagsorgen zu vergessen. Als besonderes Erlebnis ist auch eine Überfahrt mit unserer Fähre im Bodenacker zu empfehlen, verbunden mit einem Spaziergang in den Tierpark Bern.

Für die langen Winterabende empfehlen wir, von unserem reichhaltigen Angebot an Büchern und audiovisuellen Medien in der Bibliothek im Füllerichzentrum zu profitieren. Sowohl Sportfanatiker wie Kulturliebhaber befinden sich in unserer Gemeinde in einem wahren Angebotsparadies. Finnenbahn, öffentlicher Tennisplatz oder das unter dem Titel "schönstes Flussbad Europas" bekannte Aarebad sind nur ein ganz kleiner Auszug aus unserer Angebotspalette.

## Einkaufsmöglichkeiten

Die wichtigsten Detailhandelsangebote wie die Post, diverse Banken, Drogerien sowie mehrere Lebensmittelläden sind vorhanden und in kurzer Gehdistanz bequem erreichbar.







## 2. Objektbeschreibung

Die helle und mit qualitativ hochwertigen Materialien ausgestattete 4.5-Zimmer Eigentumswohnung im Parterre befindet sich am Villettengässli 33 in Muri b. Bern in einem gepflegten 4 Familienhaus. Die ruhige Quartierstrasse liegt eingebettet in einem freundlichen und gepflegten Quartier. Die Lage bietet Ihnen viel Ruhe sowie genügend Raum für die Naherholung.

Die Liegenschaft wurde in den vergangenen Jahren mit hochwertigen Materialien sehr gut unterhalten. Der Ausbau ist mit jedem Detail gut durchdacht. Hier finden Sie ein Zuhause zum Wohlfühlen – die Wohnung kann direkt und ohne Aufwand bezogen werden.

Die Sommertage geniessen Sie im grosszügig angelegten Garten, welcher viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung bietet.

Gemütliche Stunden an kühleren Tagen können Sie im Wohnzimmer vor dem grossen Cheminée mit Blick ins Grüne geniessen.

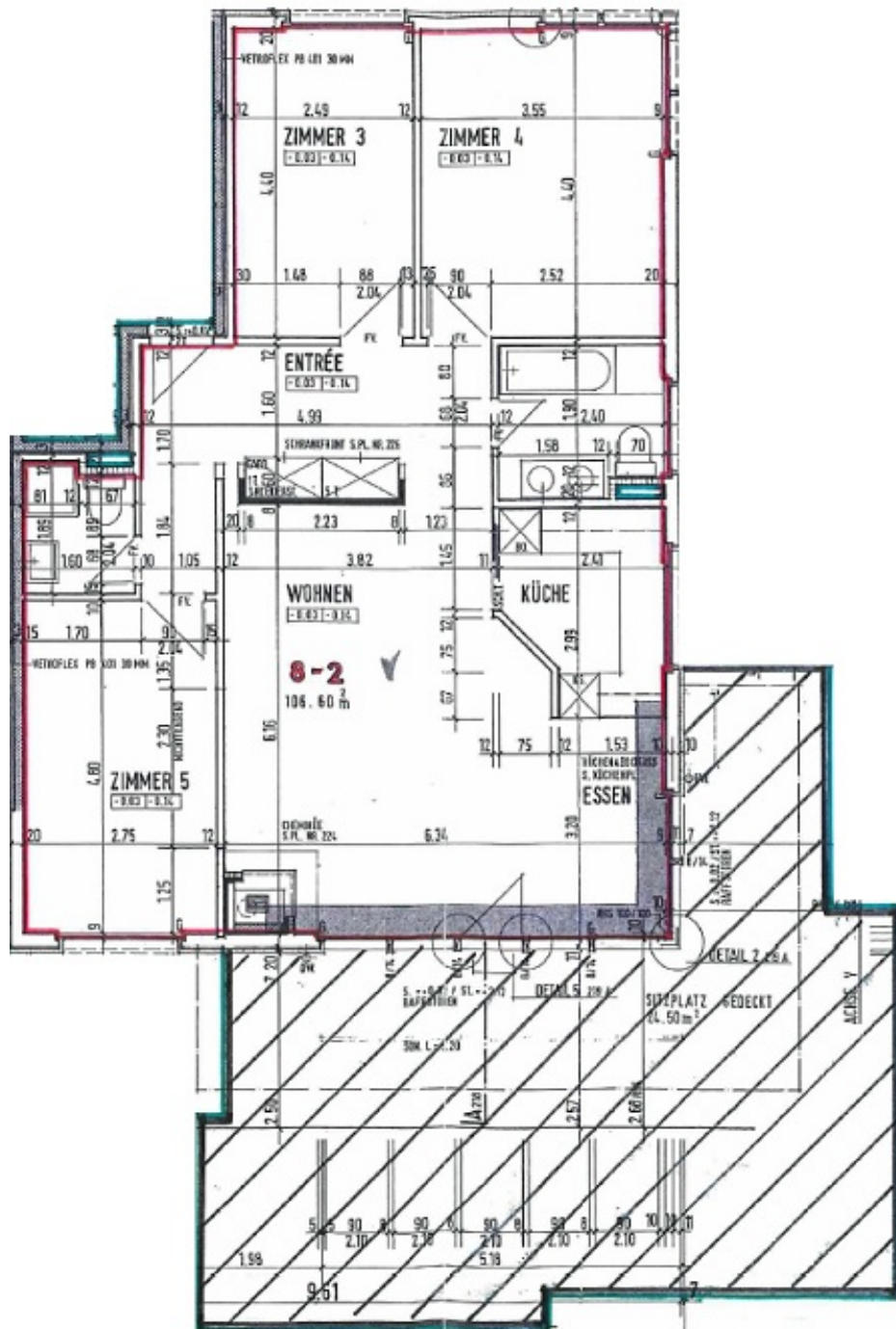
Das Untergeschoss bietet genügend Raum – ein Vorraum mit Einbauschränk und einem klimatisierten Weinkeller sowie ein grosser Hobbyraum mit Waschturm runden das Angebot ab. Durch die Aufzugsanlage sind alle Ebenen barrierefrei/rollstuhlgängig zugänglich.

Der Einstellhallenplatz Nr. 11 wird für zusätzlich CHF 40'000.00 miterworben.

### Kurz-Baubeschrieb:

Heizung	Ölheizung / Jahrgang 2017 Wärmeverteilung: mittels Fussbodenheizung
Warmwasser	zentrale Aufbereitung
Parkieren	Einstellhallenplatz, allgemeine Besucherparkplätze
Waschraum	Eigener Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler im Untergeschoss des Hauses
Bodenbeläge	Zeitloser Botticino Classico Marmorboden in Wohn-/Esszimmer, Laminat in den Schlafzimmern und im Büro. Keramische Fliesen in den Nassräumen.
Wände	Abrieb gestrichen
Decken	Feinabrieb
Küche	Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen Mikrowelle, grosser Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Geschirrspülautomat

### 3. Räume / Grundrissplan



Nettowohnfläche	106.6 m <sup>2</sup>
Terrasse	40 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	17.8 m <sup>2</sup>
Keller	9.2 m <sup>2</sup>



#### 4. Fotos















## 5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Grundstück-Nr.		356 (Muri b. Bern) GBBL-Nr. 8
Baujahr	1983		
Amtlicher Wert	CHF	548'690.00	
Gebäudeversicherungswert	CHF	2.2 Mio.	
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF CHF	8'400.00 33.00	Siedlung Einstellhalle
Anteil Erneuerungsfonds	CHF CHF	53'371.20 4'777.00	Stand Siedlung Anteil Wohnung
Eigenmietwert	CHF	20'870.00	
Steuersätze	Staat Gemeinde Liegenschaftssteuer	3.025 1.14 0.7‰	Natürliche Personen des amtlichen Wertes
Verkaufspreis	CHF CHF	1'190'000.00 40'000.00	Wohnung Einstellhallenplatz Nr. 11
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	Das Haus 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



#### Muri bei Bern / 8

##### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	358 Muri bei Bern	
Grundstück-Nr	8	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 39468 50935 24	
Fläche	3'309 m <sup>2</sup> , AV93	
Plan-Nr.	3321	
	3322	
Lagebezeichnung	Muri b. Bern	
	Villette	
Bodenbedeckung	Gebäude, 573 m <sup>2</sup>	
	Strasse, Weg, 236 m <sup>2</sup>	
	Gartenanlage, 2'500 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 222 m <sup>2</sup>	Villettengässli 33, 3074 Muri b. Bern
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Einstellhalle	Villettengässli 33a, 3074 Muri b. Bern
	Gesamtfläche 305 m <sup>2</sup>	
	(unterirdisch, Einzelobjekt)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Wohnhaus, 221 m <sup>2</sup>	Villettengässli 35, 3074 Muri b. Bern
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Wohnhaus, 130 m <sup>2</sup>	Villettengässli 37, 3074 Muri b. Bern
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

##### Dominierte Grundstücke

Keine

##### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (35'700) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

##### Eigentum

STW Muri bei Bern 358/8-1 zu 75/1'000	05.01.1983 003-1983/91/0 Begründung STWE
STW Muri bei Bern 358/8-2 zu 84/1'000	05.01.1983 003-1983/91/0 Begründung STWE
STW Muri bei Bern 358/8-3 zu 95/1'000	05.01.1983 003-1983/91/0 Begründung STWE
STW Muri bei Bern 358/8-4 zu 123/1'000	05.01.1983 003-1983/91/0 Begründung STWE
STW Muri bei Bern 358/8-5 zu 74/1'000	05.01.1983 003-1983/91/0 Begründung STWE
STW Muri bei Bern 358/8-6 zu 85/1'000	05.01.1983 003-1983/91/0 Begründung STWE
STW Muri bei Bern 358/8-7 zu 94/1'000	05.01.1983 003-1983/91/0 Begründung STWE
STW Muri bei Bern 358/8-8 zu 123/1'000	05.01.1983 003-1983/91/0 Begründung STWE
STW Muri bei Bern 358/8-9 zu 85/1'000	05.01.1983 003-1983/91/0 Begründung STWE
STW Muri bei Bern 358/8-10 zu 123/1'000	05.01.1983 003-1983/91/0 Begründung STWE
STW Muri bei Bern 358/8-11 zu 39/1'000	05.01.1983 003-1983/91/0 Begründung STWE

##### Anmerkungen

05.01.1983 003-1983/91/0	Stockwerkanteile verpfändet
--------------------------	-----------------------------

##### Dienstbarkeiten

13.06.1979 003-1979/5344/0	(L) Kabelleitung z.G. BKW FMB Energie AG, Bern
10.02.1981 003-1981/1249/0	(L) Wegrecht z.G. LIG Muri bei Bern 358/692 z.G. LIG Muri bei Bern 358/1094 z.G. LIG Muri bei Bern 358/1095 z.G. LIG Muri bei Bern 358/1157 z.G. LIG Muri bei Bern 358/1158 z.G. LIG Muri bei Bern 358/1238



## Grundlasten

Keine

---

## Vormerkungen

Keine

## Pfandrechte

Keine

## ÖREB-Kataster

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung  
Sicherheitszonenplan

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Baulinien Kantonsstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
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  
Grundwasserschutzzonale  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)  
Statische Waldgrenzen  
Kommunale Wald-Baulinien  
Regionale Wald-Baulinien  
Kantonale Wald-Baulinien  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen  
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

---



# Auszug Grundstück-Informationen



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

## Muri bei Bern / 8-2

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	358 Muri bei Bern
Grundstück-Nr	8-2
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH 82916 24635 35
Stammgrundstück	LIG Muri bei Bern 356/8
Wertquote	84/1'000
Sonderrecht	Wohnung im Erdgeschoss und Nebenräumen, im Gebäude Nr. 33

Bemerkungen Grundbuch

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 548'690	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

### Eigentum

Alleineigentum Zingg Sanchez Hedwig, 25.08.1961,	01.09.2004 003-2004/7854/0 Kauf 24.11.2017 034-2017/16540/0 Erbgang
---	--

### Anmerkungen

15.07.1983 003-1983/5663/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
07.10.2004 003-2004/9069/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

05.01.1983 003-1983/91/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 160'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 8%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse AG, Zürich (UID: CHE-106.831.974)
05.01.1983 003-1983/92/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 180'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 8%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse AG, Zürich (UID: CHE-106.831.974)
05.01.1983 003-1983/92/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 8%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse AG, Zürich (UID: CHE-106.831.974)
05.11.2001 003-2001/9034/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 160'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 10%, Gesamtpfandrecht, mit Muri bei Bern/8-11-11

### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Muri bei Bern 356/8
--	-------------------------





# Auszug Grundstück-Informationen

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



## Muri bei Bern / 8-11

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	356 Muri bei Bern
Grundstück-Nr	8-11
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH 70913 56346 53
Stammgrundstück	LIG Muri bei Bern 356/8
Wertquote	39/1'000
Sonderrecht	Autoeinstellhalle im Untergeschoss zwischen den Gebäuden Nr. 33 und 35
Bemerkungen Grundbuch	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (284'990) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

### Eigentum

MIT Muri bei Bern 356/8-11-1 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-2 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-3 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-4 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-5 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-6 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-7 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-8 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-9 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-10 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-11 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-12 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter
MIT Muri bei Bern 356/8-11-13 zu 1/13	05.01.1983 003-1983/91/0 Anlage besonderer Blätter

### Anmerkungen

05.01.1983 003-1983/91/0	Miteigentumsanteile verpfändet
15.07.1983 003-1983/5663/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

Keine



### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Muri bei Bern 356/8



# Auszug Grundstück-Informationen



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

## Muri bei Bern / 8-11-11

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	356 Muri bei Bern
Grundstück-Nr	8-11-11
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH 42995 24635 74
Stammgrundstück	STW Muri bei Bern 356/8-11
Wertquote	1/13
Bemerkungen Grundbuch	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 21'920	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

### Eigentum

Alleineigentum Zingg Sanchez Hedwig, 25.08.1981,	01.09.2004 003-2004/7854/0 Kauf 24.11.2017 034-2017/16540/0 Erbgang
---	--

### Anmerkungen

05.01.1983 003-1983/91/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
--------------------------	----------------------------------

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

05.01.1983 003-1983/91/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum)
05.01.1983 003-1983/91/0	Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer

### Pfandrechte

05.01.1983 003-1983/92/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 15'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 8%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse AG, Zürich (UID: CHE-106.831.974)
05.11.2001 003-2001/9034/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 160'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, Gesamtpfandrecht, mit Muri bei Bern/8-2

### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	STW Muri bei Bern 356/8-11
--	----------------------------