

Praktisch & gemütlich

ist diese 3.5 Zimmer Wohnung in Niederscherli.



Herzlich Willkommen

in diesem gemütlichen Sackgassen Quartier in Niederscherli vis à vis vom Bahnhof. Die Überbauung aus dem Jahr 1988 mit den kleineren Mehrfamilienhäusern zeigt sich stimmig, gut organisiert und einer schönen Begrünung. Ein gemeinsamer Sitzplatz lädt zur Begegnung ein in diesem kinderfreundlichen Quartier.

Die 3.5 Zimmer Wohnung im Obergeschoss ist über 3 Halbtrep-
pen erreichbar (ohne Lift) und überzeugt mit einem praktischen
Grundriss und einer guten Ausstattung mit Einbauschränken

und gutem Unterhaltsstand. Zur Wohnung mit zwei Badezim-
mern gehören zwei Balkone und im Untergeschoss ein grosser
Kellerraum. Der gemeinsame Fahrradkeller und zwei Waschkü-
chen stehen den fünf Eigentümern des Gebäudes zur Verfü-
gung. Ebenfalls hat es eine Waschmaschine/Tumbler Kombi in
der Küche eingebaut.

In der Einstellhalle vis à vis gehört ein Parkplatz zur Wohnung.





Lage und Situation

Niederscherli ist eine Ortschaft in Köniz, das gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 441'033 Einwohner (2024) und 205'790 Haushalte (2024). Die Gemeinde Köniz selber hat 43'508 Einwohner (2024), verteilt auf 20'327 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.14 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 236 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 40.3% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 30.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 29.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Köniz weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 2'303 Betriebe mit 22'364 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 182 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 769 Beschäftigten seit 2012. Von den 16'658 vollzeitäquivalenten Stellen sind 265.5 (2%) im 1. Sektor, 3'267 (20%) im Industrie- und 13'125 (79%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Köniz aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Bern (27 Min.), Fribourg (35 Min.) und Thun (49 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (25 Min.), Thun (53 Min.) und Fribourg (57 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 22'761 Wohneinheiten auf, wovon 3'339 Einfamilienhäuser und 19'422 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 14.7% im landesweiten Vergleich (21.1%) unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 153 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.69% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 0.28% im landesweiten Vergleich (1%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 64 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 83% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 210 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Köniz von einer Zusatznachfrage von 3'022 Wohnungen (pro Jahr: 189) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Niederscherli liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2025) bei den EFH bei 9'311 CHF/m², bei den EWG bei 6'358 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 235 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 570 - 770 CHF/m² und für ein typisches MFH 425 - 960 CHF/m² (EWG) bzw. 1'180 - 2'605 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich sehr niedrig.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Bern um 10.1% zugelegt (Bauland für EFH: 7.3%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 20.6% (Bauland für MFH mit EWG: 22.7%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 8.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 20.8%). Der Markt der Ortschaft Niederscherli ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.







Niederscherli

Das sympathische Dorf zum Leben nur einen Katzensprung von Köniz und Bern entfernt.

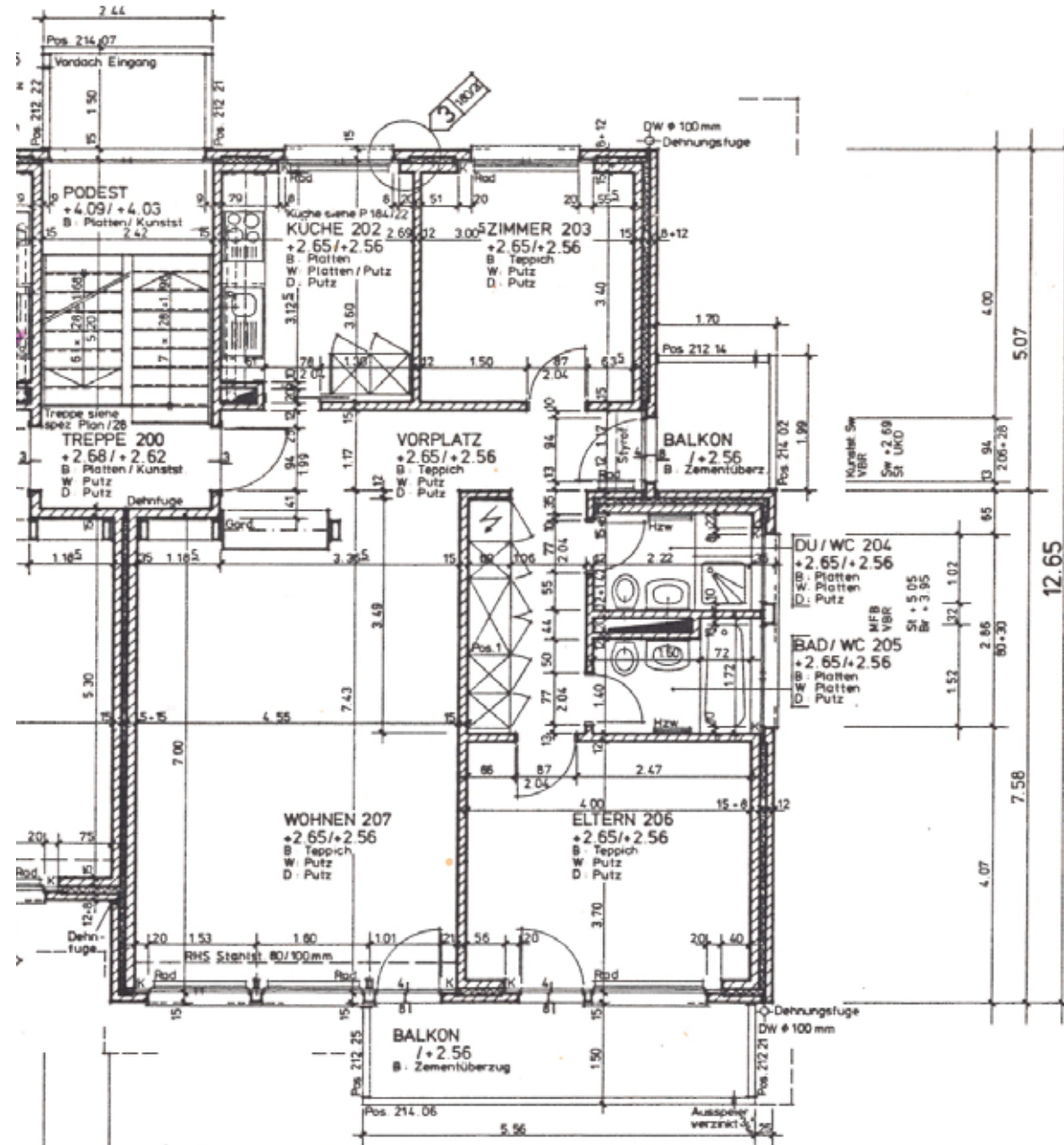
Mit einer guten Infrastruktur bietet das kleine Dorf einen äusserst praktischen und dennoch ländlichen gemütlichen Platz zum Wohnen.

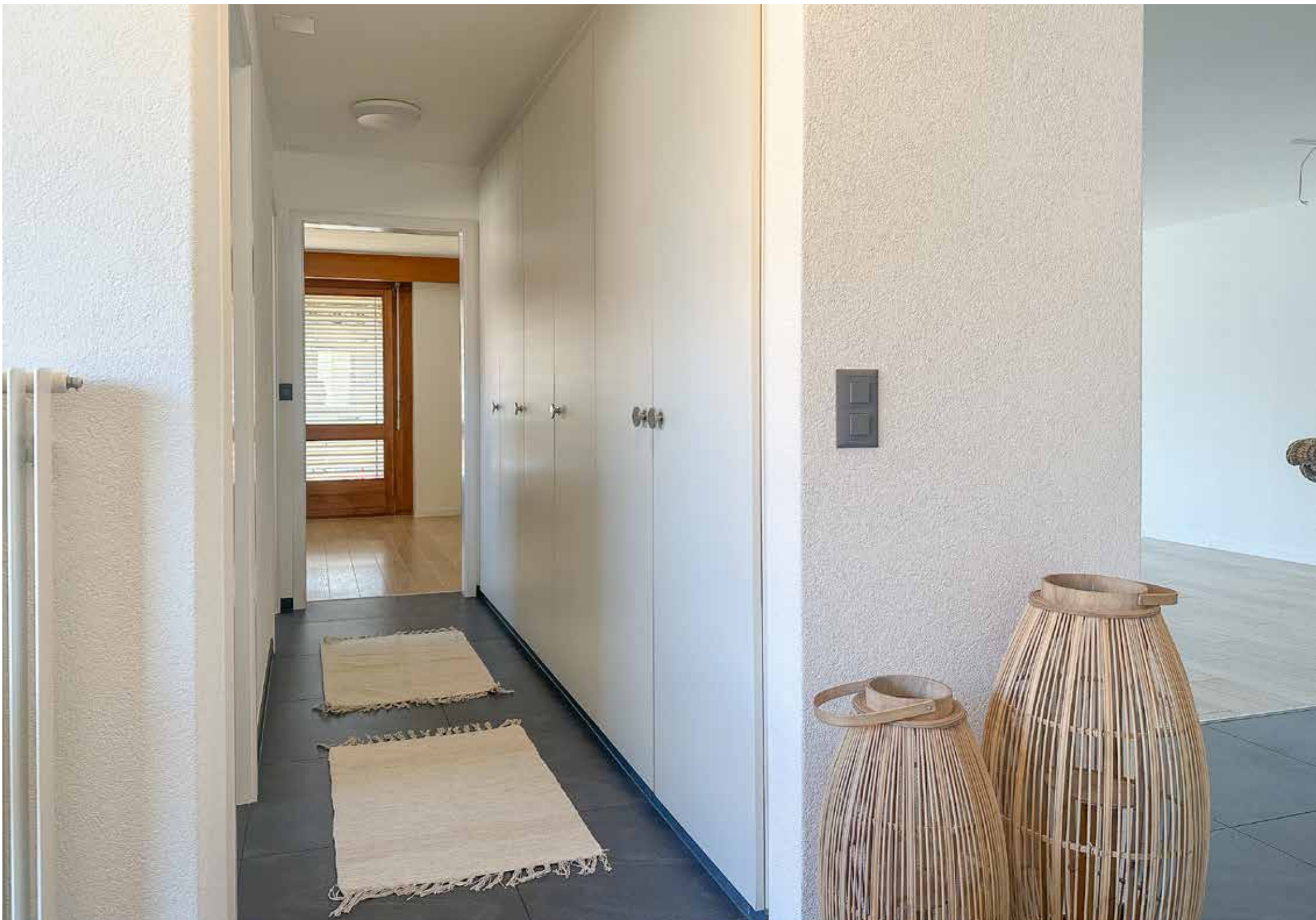
Leicht zu Fuss erreichbar sind das Coop und andere Dienstleister, sowie Bank, Post und der Bahnhof.

Im Halbstundentakt nach Bern oder Schwarzenburg sind auch zahlreiche Ausflugsziele und Aktivitäten erreichbar, nebst einem wunderbaren Naherholungsgebiet direkt vor der Haustüre.

Informationen zur Gemeinde und den Schulen finden Sie auf www.schulesternenberg.ch und www.koeniz.ch

Grundriss











- Bad mit Dusche, Lavabo, WC
- Bad mit Badewanne, Lavabo, WC



- Küche ersetzt 2011
- Badezimmer ersetzt 2011
- Fenster ersetzt 2026
- Anschluss Fernwärme geplant 2027

Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufspreis	CHF 575'000 inkl. EHP
Adresse	Spitzackerweg 18, 3145 Niederscherli
Grundstück N°	8837-4 und 8827-4
Art	Stockwerkeigentum
Wertquote	120/1000 und 1/24
Gebäude	Spitzackerweg 18 und 16 mit 9 Miteigentumsanteilen
Einstellhalle	Baurecht unterirdisch mit 24 Miteigentumsanteilen
Baujahr Gebäude	1988
Gebäudeversicherungswert	CHF 2'380'000 (Schätzung 1996)
Stand Erneuerungsfonds Gebäude	CHF 119'950
Heizung	Ölheizung / Radiatoren
Wohnung	3.5 Zimmer Wohnung im Obergeschoss mit zwei Balkonen
Wohnfläche	88 m ²
Nebenträume	Keller und 2 gemeinsame Waschräume, Fahrradkeller
letzte Renovationen	Küche und Bäder 2011, Fenster 2026
Amtlicher Wert	CHF 340'160 und CHF 12'470
Jährliche Nebenkosten	CHF 2'432 im Jahr 2025
Jährliche Heizkosten	CHF 1'523 im Jahr 2025
Jährliche Kosten EHP	CHF 296 im Jahr 2025
Jährliche Einzahlung Erneuerungsfonds	CHF 564 im Jahr 2026

Gut zu wissen

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind zulasten der Käuferschaft.

Im Kanton Bern kann die Handänderungssteuer von 1.8% auf dem Kaufpreis der Liegenschaft gestundet werden für selbstbenutztes Wohneigentum. Auf dem Einstellhallenplatz ist die Handänderungssteuer zu bezahlen.

Verfügbar ab sofort. Die Wohnung wird übergeben wie gesehen.

Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auf www.jsp-immobilien.ch

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen mittels Dropbox zur Verfügung.

Über uns

Ein Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen ein spezielles, nicht alltägliches Ereignis. Wir sind Ihre zuverlässigen Partner mit Expertise und Engagement. Wir vermitteln auf Augenhöhe zwischen Anbietern und Interessenten und achten dabei auf die Bedürfnisse beider Seiten. Fairness und Integrität sind uns wichtig, und wir denken und handeln stets mit einer langfristigen Perspektive.

jsp immobilien. wir vermitteln. nachhaltig und fair.
www.jsp-immobilien | 3150 schwarzenburg



