

5.5 Zimmer Chalet

mit grossem Garten in Niederscherli

WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.



jsp
immobilien

Herzlich Willkommen

in diesem charmanten Chalet aus den vierziger Jahren an der aussichtsreichen Hanglage der Haltenstrasse oberhalb vom Dorf.

Das Grundstück ist leicht terrassiert mit einem Gemüsegarten, einem Rasen und einer lauschigen Pergola. Die diverse Bepflanzung sorgt für viel Privatsphäre und schöne Ausblicke vom Haus und vom Garten.

In den Hang gebaut, kann man auf drei Geschossen wohnen. Im untersten Geschoss ist nebst der Technik, Waschküche, auch

ein grosses Zimmer mit viel Licht eingebaut sowie ein zusätzliches WC. Im Erdgeschoss mit dem Haupteingang verteilen sich die Küche Ess- und Wohnzimmer sowie das Badezimmer und im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer.

Die Garage bietet Platz für Werkstatt und Auto.

Das Chalet hat viel von der originalen Struktur bewahrt und versprüht ein gemütliches Wohnambiente mit überraschend viel Platz und sensationeller Lage.





Lage- und Situation

Niederschlerli ist eine Ortschaft in Köniz, das gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 441'350 Einwohner (2024) und 204'883 Haushalte (2023). Die Gemeinde Köniz selber hat 43'501 Einwohner (2024), verteilt auf 19'941 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 179 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 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 2'284 Betriebe mit 21'918 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 163 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 323 Beschäftigten seit 2012. Von den 16'465 vollzeitäquivalenten Stellen sind 279.3 (2%) im 1. Sektor, 3'345 (20%) im Industrie- und 12'841 (78%) 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 2023 einen Bestand von 22'500 Wohneinheiten auf, wovon 3'343 Einfamilienhäuser und 19'157 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 14.9% im landesweiten Vergleich (21.2%) unterdurchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 153 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.71% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote mit 0.38% im landesweiten Vergleich (1.08%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 86 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 192 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Gemeinde Köniz von einer Zusatznachfrage von 5'596 Wohnungen (pro Jahr: 329) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Niederschlerli liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2025) bei den EFH bei 10'133 CHF/m², bei den EWG bei 6'617 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 231 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 740 - 980 CHF/m² und für ein typisches MFH 540 - 1'110 CHF/m² (EWG) bzw. 1'010 - 2'345 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 13.5% zugelegt (Bauland für EFH: 12.3%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 13.6% (Bauland für MFH mit EWG: 12.1%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 10.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 25.7%). Der Markt der Ortschaft Niederschlerli ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.







Niederscherli

Willkommen in Niederscherli

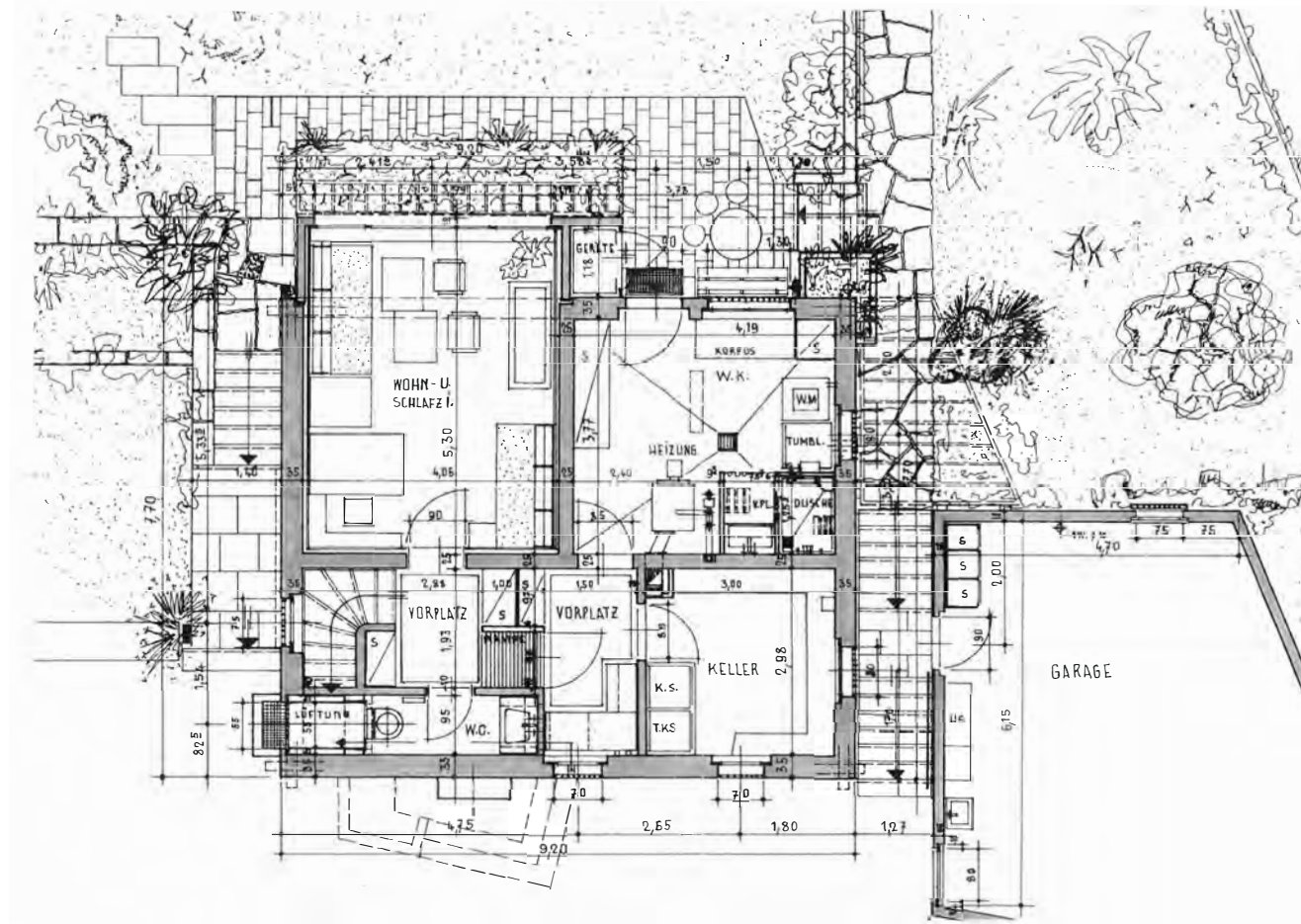
Niederscherli, der Gemeinde Köniz angehörig, ist eine beliebte Wohngemeinde für Familien und Menschen, die gerne stadtnah, aber trotzdem ländlich wohnen möchten. Mit der guten Verkehrsanbindung von Bus und S-Bahn gelangt man bequem nach Köniz und Bern. Zudem sind in Niederscherli, Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule ansässig.

Dank des Scherligrabens und der umliegenden Wälder bietet Niederscherli viel Erholungsraum. Auch die nahe Sense und das Schwarzwasser laden ein zum Spazieren, Bräteln und Baden und der Naturpark Gantrisch mit seinen voralpinen Bergen liegt vor der Haustüre.

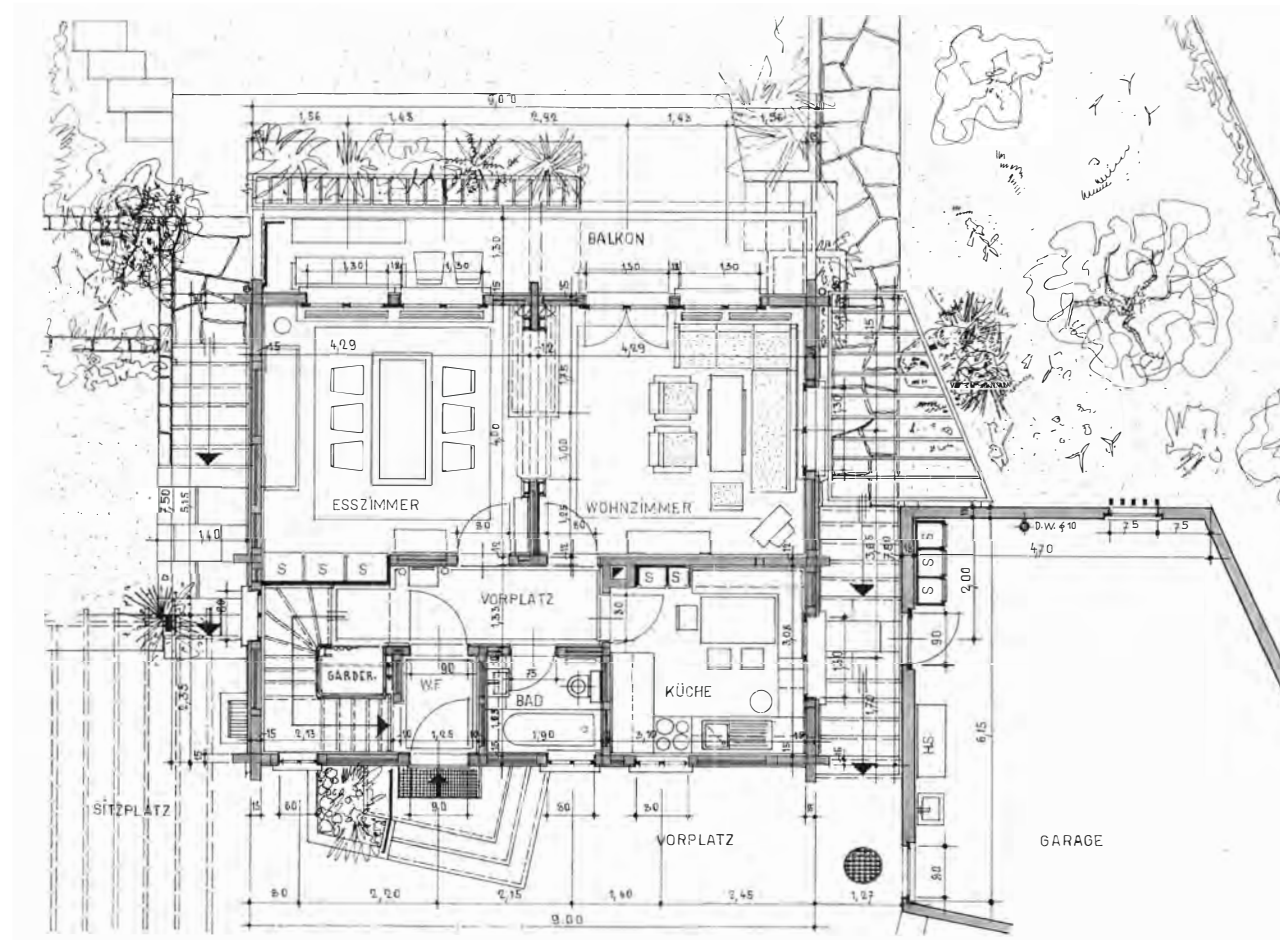
Der Ortsverein Niederscherli verbindet die Vereine der oberen Gemeinde und Oberbalm und sorgt für ein vielfältiges Freizeitangebot in den Bereichen Sport, Musik und Brauchtum.

www.koeniz.ch
www.schulesternenberg.ch

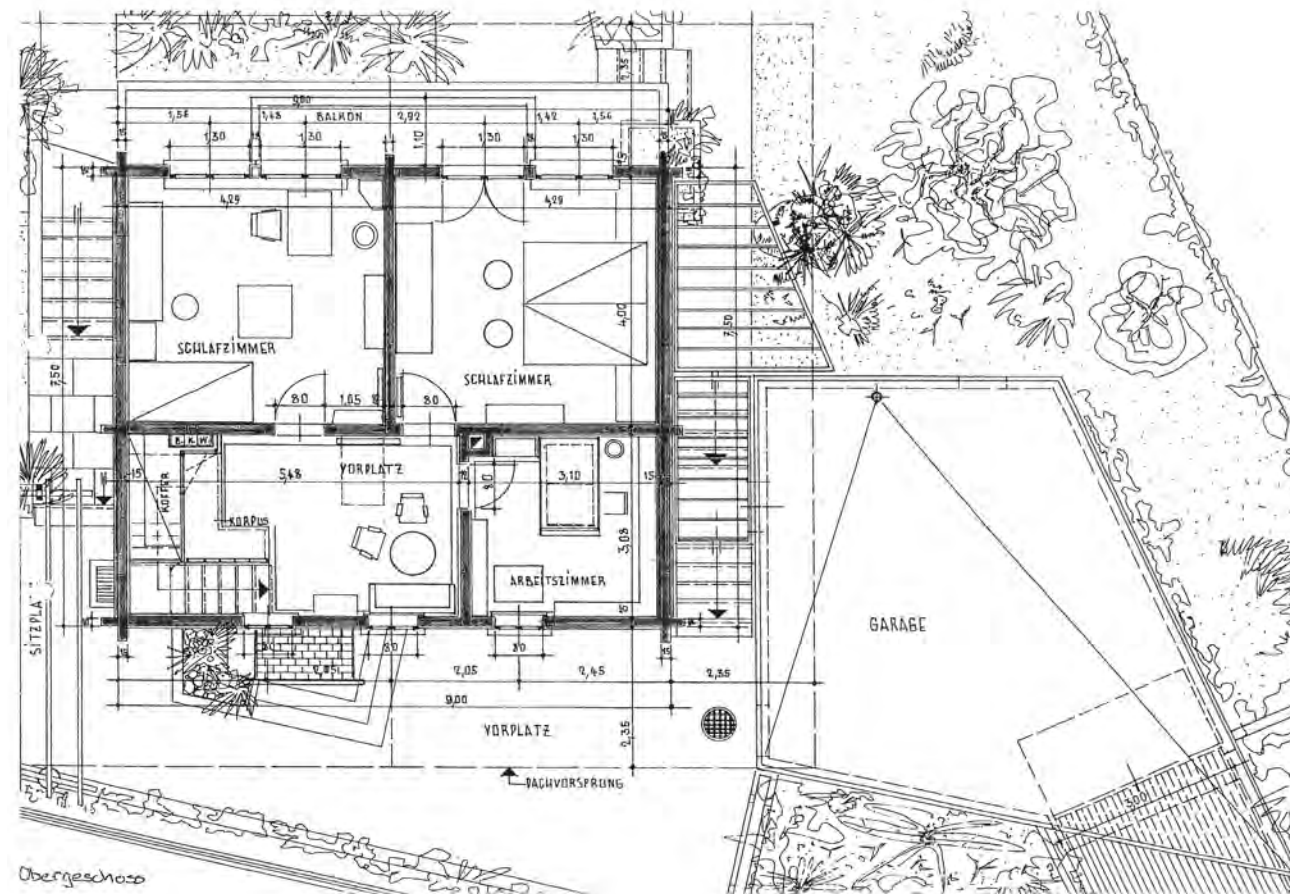
Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss OG













- Malerarbeiten 2008
- Küche 2008
- Fenster aus Aluminium/Holz 2013
- Wärmelufpumppe 2015
- Thermosolaranlage für Warmwasser 2015
- Garten Hochbeete 2024





Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufsrichtpreis	CHF 980'000
Adresse	Haltenstrasse 29, 3145 Niederscherli
Zone	Wohnzone, Bauklasse 1
Grundstücknummer	GB 4498
Grundstücksfläche	ca. 770 m ²
Gebäudefläche	Wohnhaus 77 m ² , Garage 46 m ²
Volumen GVB	Wohnhaus 712 m ³ , Garage 140 m ³
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Baujahr	ca. 1938
Heizung / Warmwasser	Luftwärmepumpe mit Radiatoren / Thermosolaranlage
Gebäudeversicherungswert GVB	Wohnhaus CHF 622'100, Garage CHF 74'600
Amtlicher Wert / Steuerwert	CHF 590'900
Eigenmietwert	Kanton CHF 17'390, Bund CHF 20'480
vorhandene Pfandrechte	CHF 480'000
Dienstbarkeiten	Wegrechte
Übernahme	Nach Vereinbarung Herbst 2026

Gut zu wissen

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind zulasten der Käuferschaft.

Für selbstbewohntes Wohneigentum kann die Handänderungssteuer von 1.8% auf den ersten CHF 800'000 vom Kaufpreis gestundet und mit dem Nachweis einer Wohnsitzbescheinigung nach zwei Jahren Selbstbewohnens erlassen werden. Auf dem restlichen Kaufpreis ist die Handänderungssteuer geschuldet.

Aufgrund der verschiedenen Renovations-etappen des Hauses kann ein Vorkommen von Asbest in gewissen Bauteilen nicht ausgeschlossen werden.

Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auch 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.



