



VERKAUFSDOKUMENTATION:
4 1/2 Zimmer - Eigentumswohnung mit Autoeinstellhallenplatz in Köniz



stadt- und landnah / zentrale Lage: Die Liegenschaft liegt an der Köniztalstrasse 12 , 3098 Köniz

Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Köniz

Wohnlage

Beschrieb und Raumangebot

Grundriss der Wohnung

Impressionen

Verkaufsrichtpreis

Finanzierungsbeispiel

Was bietet Wohneigentum

Besichtigung / Objektbetreuer / Kaufabwicklung

Kontaktinformation

Ihr Ansprechpartner:

Business Treuhand Schild GmbH
Könizstr. 253
Postfach 441
3098 Köniz

Tel.: 031 972 59 81
Fax: 031 972 59 21

Kontakt: Peter Schild

email: p.schild@business-treuhand.ch
Web: www.business-treuhand.ch

Die Gemeinde Köniz

Köniz liegt im Süden der Stadt Bern, ist mit 40'000 Einwohnern die viertgrösste Gemeinde im Kanton Bern und die Zwölftgrösste in der gesamten Schweiz und gilt mit einer Fläche vom 51 km² zugleich als grösste Agglomerationsgemeinde der Schweiz.

Die Liegenschaft befindet sich am Eingang zu einem einmaligen Naherholungsgebiet, dem Köniztal, einem idealen Standort an zentraler Lage. Die Wohnlage ist als gut zu bezeichnen. Die Überbauung mit dem Mehrfamilienhaus befindet sich gleich unterhalb dem „grünen“ Blinzernplato und in unmittelbarer Nähe vom Gurten und ist durch die städtischen Verkehrsbetriebe der Stadt Bern (Bernmobil) sehr gut an die Berner Innenstadt und die anderen Vororte Berns angeschlossen. Auch der Anschluss ans Bahnnetz ist gewährleistet. Der Könizer Bahnhof (BLS-Linie Bern-Schwarzenburg) ist in wenigen Minuten erreichbar.

Steuerfüsse:

Kanton Bern	3.06 %
Gemeinde Köniz	1.54 %



Wohnlage

In nächster Nähe der Liegenschaft befinden sich die öffentlichen Kindergärten und Schulen sowie grössere Einkaufszentren. Wie bereits erwähnt, bieten die öffentlichen Verkehrsmittel, d.h. Bus und Bahn, eine optimale Ausgangslage! Der Autobahnanschluss Bern-Bümpliz ist in wenigen Minuten erreichbar. Natürlich ist auch erwähnenswert, dass der Flughafen Bern-Belpmoos für Geschäfts- u. Ferienreisen in wenigen Fahrminuten (15) zu erreichen ist. Sie sehen, eine ausgezeichnete Infrastruktur steht Ihnen in Köniz zur Verfügung!



Beschrieb mit Raumangebot

Die Wohnung (1. OG Lift) wurde im Jahr 2011 vollumfänglich renoviert und ist neuwertig und für die neuen Bewohner in einem sehr guten Zustand. Die Wohnung wurde mit einer neuen Küche im heutigen Standart ausgestattet.

Das gemütliche Wohnzimmer mit dem Zugang auf den Balkon lädt zum Verweilen ein. Den Feierabend kann man so richtig geniessen.

Waschmaschine mit Tumbler sind im Keller für den Allgemeingebrauch vorhanden, nutzbar von 3 Wohnungen. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Kellerabteil sowie ein gemeinsamer Veloraum.

Entrée/Garderobe	11.28 m ²
WC/Dusche	2.52 m ²
WC/Bad	3.19 m ²
Zimmer 1	8.62 m ²
Zimmer 2	8.62 m ²
Zimmer 3	17.46 m ²
Wohnen + Essen	27.18 m ²
Küche (geschlossen)	<u>6.51 m²</u>
TOTAL	85,38 m ²
Balkon	<u>12.32 m²</u>
 TOTAL inkl. Aussenbalkon	 <u>97.70 m²</u>

Ihr Ansprechpartner:

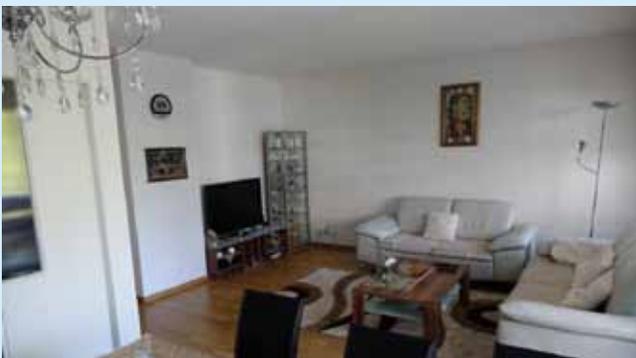
Business Treuhand Schild GmbH
Könizstr. 253
Postfach 441
3098 Köniz

Tel.: 031 972 59 81
Fax: 031 972 59 21

Kontakt: Peter Schild

email: p.schild@business-treuhand.ch
Web: www.business-treuhand.ch

Impressionen



Ihr Ansprechpartner:

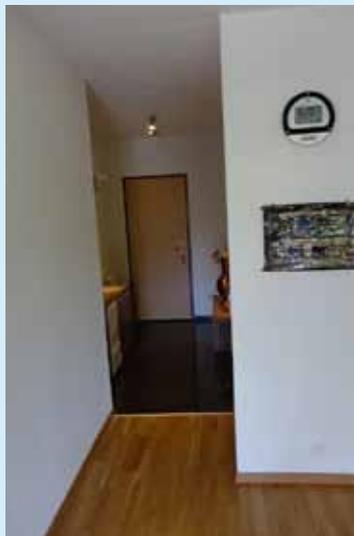
Business Treuhand Schild GmbH
Könizstr. 253
Postfach 441
3098 Köniz

Tel.: 031 972 59 81
Fax: 031 972 59 21

Kontakt: Peter Schild

email: p.schild@business-treuhand.ch
Web: www.business-treuhand.ch

Impressionen



Ihr Ansprechpartner:

Business Treuhand Schild GmbH
Könizstr. 253
Postfach 441
3098 Köniz

Tel.: 031 972 59 81
Fax: 031 972 59 21

Kontakt: Peter Schild

email: p.schild@business-treuhand.ch
Web: www.business-treuhand.ch

Verkaufsrichtpreis

4 ½ Zimmer - Eigentumswohnung

CHF 540'000.00

(inkl. Autoeinstellhallenplatz Nr. 04)

Ihr Ansprechpartner:

Business Treuhand Schild GmbH
Könizstr. 253
Postfach 441
3098 Köniz

Tel.: 031 972 59 81
Fax: 031 972 59 21

Kontakt: Peter Schild

email: p.schild@business-treuhand.ch
Web: www.business-treuhand.ch

Finanzierungsbeispiel

		<u>Unsere Berechnung</u>		<u>Berechnung Bank</u>
Kaufpreis Objekt		540'000		540'000
Total Anlagekosten		540'000		540'000
Pensionskasse nur 10% möglich		0		0
Darlehen Dritter		0		0
Eigenkapital	20%	108'000	20%	108'000
Total Eigenmittel		108'000		108'000
Benötigte Hypothek		432'000		432'000
1. Hypothek	65%	280'800	65%	280'800
2. Hypothek	15%	151'200	15%	151'200
Total Finanzierung	100%	540'000	100%	540'000
Zins-Belastung 1. Jahr (Festhypothek von 10 Jahren)				
1. Hypothek	2%	6'037	5%	14'040
2. Hypothek	3%	4'536	5%	7'560
Total Zinsbelastung		10'000		21'600
Heiz- und Nebenkosten	1%	5'400	1%	5'400
Amortisation 2. Hypothek				
Anzahl Jahre	15	10'080		10'080
Jährliche Belastung		26'053		37'080
Monatliche Belastung		2'171		3'090
+ Handänderungskosten	1.80%		1.80%	
+ Notar/Grundbuchamt ca.	0.70%	3'780	0.70%	3'780
+ ev. Schuldbrieferrichtung				
Zusätzliche Kosten		3'780		3'780

Gemäss Tragbarkeitsberechnung der Bank darf die Belastung nicht mehr als 1/3 des Brutto-Lohneinkommens betragen, d. h. in unserem Beispiel beträgt das monatliche Brutto-Lohneinkommen mindestens CHF 9'270.00.

Für die Aufteilung der 1. und 2. Hypothek gilt die Faustregel von 65 % und 15 % des Kaufpreises. Bei der Amortisation handelt es um die Abzahlungspflicht der 2. Hypothek, welche im Normalfall innerhalb von 15 Jahren erfolgen muss.

Selbstgenutztes Wohneigentum kann durch Vorbezug bzw. Verpfändung von 2. und 3. Säule-Geldern finanziert werden und gelten als Eigenmittel. Dies ist jedoch maximal mit 10% aus dem BVG möglich. Ebenfalls mitzubedenken ist die Voraussicht der Bank, wie hoch die Rente bei der Pensionierung ist, weil die Tragbarkeitsberechnung nun auch nach der Pensionierung berechnet wird.

Was bietet Wohneigentum

Sorgenfreies Wohnen

Als Besitzer ihrer Eigentumswohnung haben Sie die alleinige Verfügungsgewalt über Ihr Eigenheim. Zudem werden Sie Miteigentümer der Gemeinschaftsanlagen (Abstellraum, Kinderspielplatz, Tiefgarage, Besucherparkplätze).

Sicherheit

Ihr Eigenheim ist eine sichere Kapitalanlage. Sie wird im Grundbuch auf Ihren Namen eingetragen. Ihre Eigentumswohnung können Sie selber bewohnen, vermieten, verkaufen, verschenken und belehnen.

Vermögensbildung

Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist eine Vermögensbildung. Für Sie und Ihre Familie bedeutet dies eine sicher Altersvorsorge, gemäss unserem Drei-Säulen-Prinzip (AHV/Pensionskasse/Selbstvorsorge).

Werterhaltung

Vieles spricht unter Beachtung der steuerlichen Vorteile (Fremdkapitalzinsen können steuerlich vom Einkommen abgesetzt werden) dafür, dass der Wert von Wohneigentum stabil bleiben wird.

Kapitalanlage

Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist eine gute Kapitalanlage. Die Geldentwertung wird damit abgefangen. Das investierte Kapital behält nicht nur seinen vollen Realwert, sondern Sie profitieren auch von einer nachhaltigen Sachwertsteigerung. Durch eine mögliche direkte oder indirekte Amortisation der Hypotheken, reduziert sich entweder der zu bezahlende Kapitalzins und die monatliche Belastung oder aber die Steuerbelastung.

Unabhängigkeit

Jeder Eigenheimbesitzer ist sein eigener Herr ! Er ist unabhängig von Mietverhältnissen, sicher vor Mieterhöhungen und Kündigungen. Er kann seine Eigentumswohnung gestalten und einrichten, abgestimmt auf seinen persönlichen Geschmack und seine Bedürfnisse.

Ihr Ansprechpartner:

Business Treuhand Schild GmbH
Könizstr. 253
Postfach 441
3098 Köniz

Tel.: 031 972 59 81
Fax: 031 972 59 21

Kontakt: Peter Schild

email: p.schild@business-treuhand.ch
Web: www.business-treuhand.ch

Besichtigung / Objektbetreuung / Kaufabwicklung

Gerne zeigen wir Ihnen nach telefonischer Voranmeldung das Objekt im Detail. Für die Besichtigung steht Ihnen Herr Peter Schild zur Verfügung:

Mail-Adresse: p.schild@business-treuhand.ch
Tel. Nr.: 031 972 59 81

In der Dokumentation finden Sie ein Finanzierungsbeispiel. Sehr gerne unterstützen wir Sie sowohl in Finanzierungsfragen als auch in steuerlichen Angelegenheiten. Auf Wunsch begleiten wir Sie zur Bank, um mit Ihnen eine optimale Lösung zu finden. Sollten Sie für die Finanzierungsabklärungen mit Ihrer Bank weitere Dokumentationen benötigen, stellen wir Ihnen diese gerne zu.

Die vorhandenen Schuldbriefe stehen der Käuferschaft unentgeltlich zur Verfügung. Zusätzlich zu erstellende Schuldbriefe gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die Grundbuch- u. Notariatskosten betragen im Kanton Bern ca. 0,7% und sind durch die Käuferschaft zu tragen. Die Handänderungskosten von 1.8% entfallen bei Selbstnutzung der Immobilie bis zu einem Kaufpreis von CHF 800'000.00.

Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Reservation sowie Ihrer persönlichen Daten und die Unterzeichnung eines Vorvertrages ist die Reservation gegenseitig verbindlich. Für die Anmeldung zur Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages ist eine Anzahlung von CHF 20'000.00 sowie eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizerischen Bankinstitutes Voraussetzung. Die Übernahmezeitpunkt, d.h. Nutzen/Schaden, wird mit gegenseitigem Einverständnis vereinbart. Die Übergabe der Eigentumswohnung erfolgt mit einem entsprechenden Protokoll durch uns.

Verbindlichkeit der Verkaufsdokumentation / Copyright

Die Angaben der Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Geringfügige Abweichungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Im Falle eines Verkaufes gelten die Bestimmungen des Kaufvertrages. Ein Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Das Überarbeiten und Kopieren dieser Dokumentation ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Schild Business Treuhand in Köniz, nicht erlaubt und darf auch nicht an Drittpersonen abgegeben werden.

Ihr Ansprechpartner:

Business Treuhand Schild GmbH
Könizstr. 253
Postfach 441
3098 Köniz

Tel.: 031 972 59 81
Fax: 031 972 59 21

Kontakt: Peter Schild

email: p.schild@business-treuhand.ch
Web: www.business-treuhand.ch

Kontakt

Verkauf, Beratung, Besichtigung

Business Treuhand Schild GmbH
Könizstr. 253
Postfach 441
3098 Köniz

Tel.: 031 972 59 81
Fax: 031 972 59 21

Ansprechpartner: Peter Schild

email: p.schild@business-treuhand.ch
Web: www.business-treuhand.ch

Ihr Ansprechpartner

Peter Schild





Schild Business Treuhand

Immobilien · Steuern · Buchhaltung



Vielen Dank!

