EINFAMILIENHAUS · ITTIGEN BE

5.5-ZIMMER-REIHENECKHAUS MIT GARTEN IN ITTIGEN

Hausmattstrasse 2 + 6b, 3063 Ittigen

VERKAUFSPREIS

CHF 1'250'000

VERFÜGBAR: PER SOFORT

INHALTSVERZEICHNIS

01 Objektübersicht 3

02 Objektbeschreibung 4

03 Detailbeschrieb 5

04 Fotogalerie 6

05 Die Infrastruktur 11

06 Die Gemeinde 12

07 Standortübersicht 13

08 Energie & Nachhaltigkeit 18

09 Preis & Investition 19

10 Steuern & Abgaben 20

11 Demografie 21

12 Über uns 22

13 Kaufprozess 23

14 Disclaimer 24

OBJEKTÜBERSICHT

ADRESSE
Hausmattstrasse 2 + 6b, 3063 Ittigen

OBJEKTART
Einfamilienhaus

VERKAUFSPREIS
CHF 1'250'000

VERFÜGBAR
Per sofort

NETTOWOHNFLÄCHE
140.35 m²

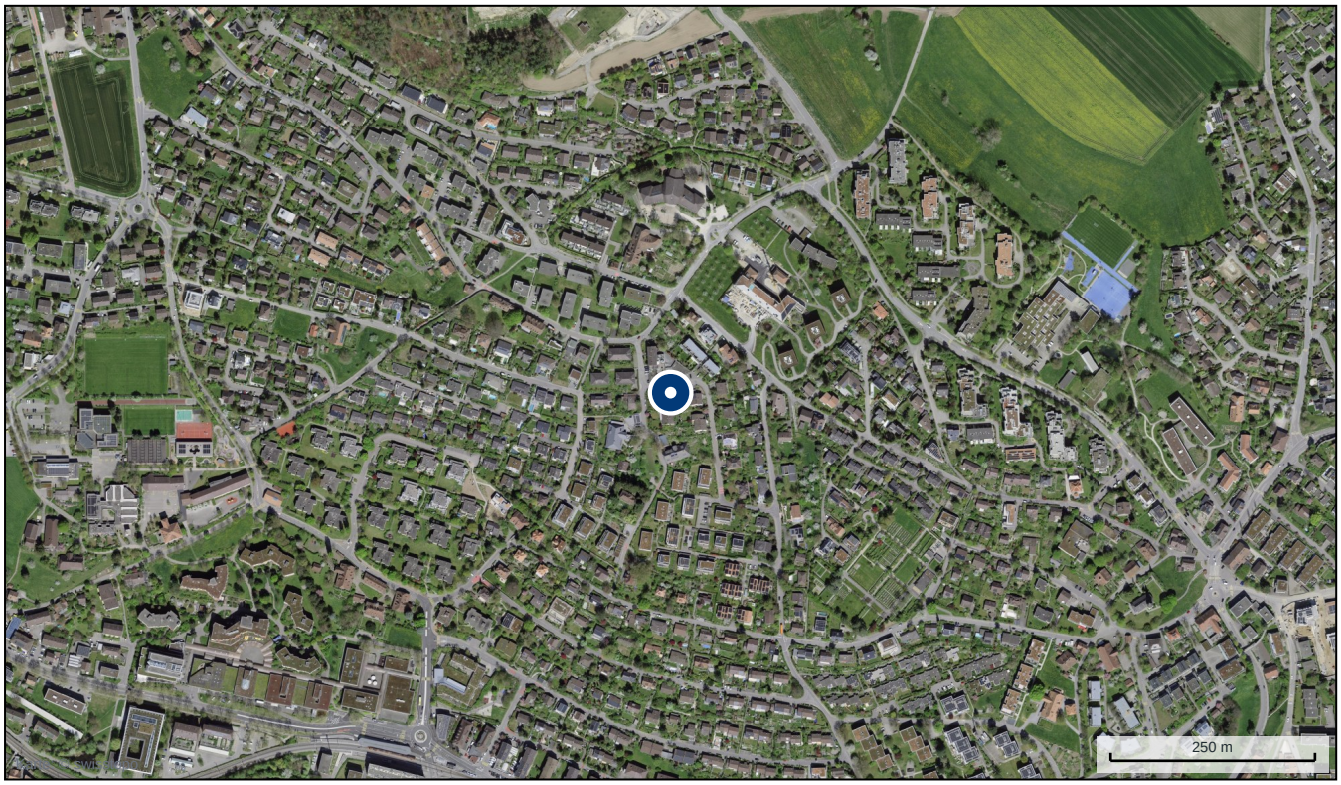
ZIMMER
5.5

BAUJAHR
1979

ZUSTAND
Renovationsbedürftig

REFERENZ-NR.
MLG-MH02NC

LAGE DER LIEGENSCHAFT



OBJEKTBESCHREIBUNG

«Ein Reiheneckhaus mit Garten auf drei Seiten – bereit für Ihre eigene Handschrift.»

Dieses 5.5-Zimmer-Reiheneckhaus in Ittigen wurde 1979 erbaut und bietet auf drei Ebenen rund 140.35 m² Nettowohnfläche. Das Grundstück misst 399 m², die Terrassen- und Gartenfläche umfasst 321 m². Zum Haus gehören eine Autogarage und drei Abstellplätze.

Das Haus präsentiert sich weitgehend im Originalzustand. Küche, Bad und Bodenbeläge sind in mittlerer Qualität und renovationsbedürftig, ebenso die Haustechnik. Beheizt wird mit einer Ölheizung über Radiatoren, ergänzt durch ein Cheminée im Wohnbereich. Dies eröffnet Spielraum für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die Liegenschaft ist per sofort verfügbar und befindet sich im Alleineigentum.

HIGHLIGHTS

Der Wohnbereich mit Cheminée misst rund 30 m², ein Zimmer im Obergeschoss rund 25 m². Das Bad verfügt über Badewanne und Doppellavabo, dazu ein separates Gäste-WC. Im Untergeschoss erwarten Sie ein beheiztes Büro sowie einen grossen Bastel- und Hobbyraum.

INVESTITIONEN & HIGHLIGHTS

- Küche: mittlere Qualität, renovationsbedürftig
- Bad: mittlere Qualität, renovationsbedürftig
- Bodenbeläge in mittlerem Zustand
- Fenster in mittlerem Zustand
- Ölheizung mit Radiatoren

AUSSTATTUNG

Zur Ausstattung gehören Balkon, Büro/Homeoffice, Cheminée, Garten, Keller, Parkplatz, Terrasse und Garage. Das ruhig gelegene Eckhaus verfügt zudem über drei Aussenabstellplätze und eine Autogarage.

LAGE & UMGEBUNG

Das Haus liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohnquartier von Ittigen, wenige Minuten von der Stadt Bern entfernt. Die Bushaltestelle Ittigen, Ittigenstrasse befindet sich 117 m, die Haltestelle Hausmattstrasse 187 m entfernt. Die Lage überzeugt durch Ruhe und Privatsphäre, bei einer ÖV-Güteklasse C.

DETAILBESCHRIEB

5.5	140.35 m²	1979	CHF 1'250'000
ZIMMER	NETTOWOHNFLÄCHE	BAUJAHR	VERKAUFSPREIS

ANGEBOT

Verkaufspreis	**CHF 1'250'000**
Preis pro m²	**CHF 8'906**
Verkaufsverfahren	**Festpreis**
Verfügbarkeit	**Per sofort**
MWST	**Nicht MWST-optiert**

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	**140.35 m²**
Nutzfläche	**206.5 m²**
Grundstücksfläche	**399 m²**
Balkonfläche	**8.2 m²**
Terrasse / Garten	**321 m²**
Gebäudevolumen (GVA)	**819 m³**
Garagenparkplätze	**1**
Aussenparkplätze	**3**

ECKDATEN

Referenz-Nr.	**MLG-MH02NC**
Objekttyp	**Einfamilienhaus**
Nutzung	**Wohnen**
Zimmer	**5.5**
Badezimmer	**1**
Separate WC	**1**
Nasszellen total	**2**
Etagen	**3**
Raumhöhe	**2.4 m**
Wohneinheiten	**1**
Baujahr	**1979**
Zustand	**Renovationsbedürftig**
Eigentumsform	**Alleineigentum**

EIGENSCHAFTEN

- ✓ Balkon
- ✓ Büro / Homeoffice
- ✓ Cheminée
- ✓ Eckhaus
- ✓ Garten
- ✓ Keller
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Terrasse
- ✓ Garage

ANNEHMLICHKEITEN

- ✓ Ruhige Lage
- ✓ Aussicht
- ✓ Privatsphäre

ANSCHLÜSSE

- ✓ DSL
- ✓ 5G

DIE INFRASTRUKTUR

Distanzen Luftlinie · Zeiten: zu Fuss · Velo · Auto (berechnet)

ÖFFENTLICHER VERKEHR

1	**Ittigen, Ittigenstrasse (B…** 117 m	2'	1'	1'
2	**Ittigen, Hausmattstrass…** 187 m	4'	1'	1'
3	**Ittigen, Mannenberg (Bus)** 211 m	4'	2'	1'
4	**Ittigen, Brunnenhof (Bus)** 223 m	4'	2'	1'

Standort-Daten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, BAFU, BAG, BAKOM, BFE, ARE, BAV (geo.admin.ch) · POI-Daten: © OpenStreetMap contributors (ODbL)

DIE GEMEINDE ITTIGEN

11'482	-0,6 %
EINWOHNER 2025	WACHSTUM P. A.

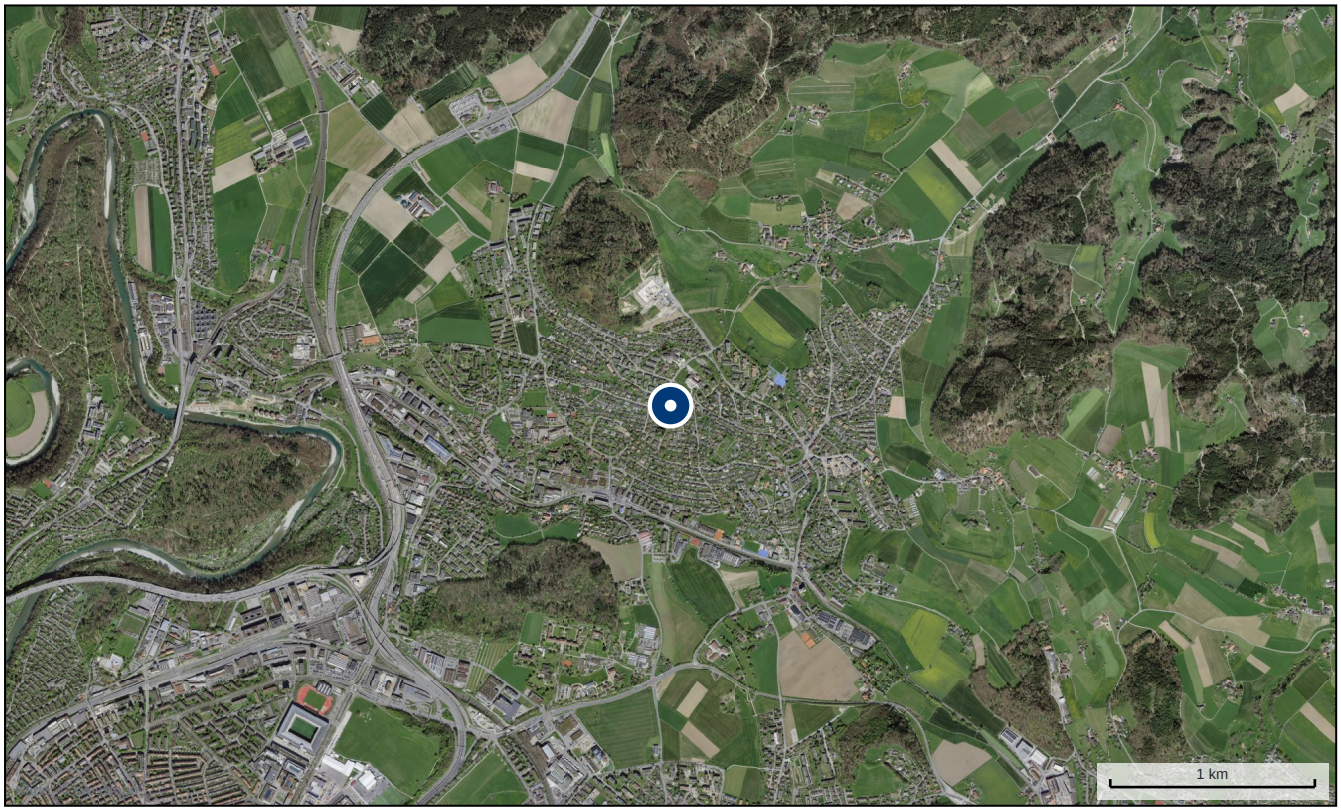
Ittigen zählt 2025 rund 11'482 Einwohnerinnen und Einwohner, der Ausländeranteil liegt bei 29.1 %. Die Gemeinde verzeichnete zuletzt ein Bevölkerungswachstum von -0.6 %. Der Steuerfuss der Gemeinde liegt bei 133 %, jener des Kantons bei 297.5 % (Steuerjahr 2026).

IM VERGLEICH

Kanton BE	**1'076'127 Einwohner**
Schweiz	**9'127'125 Einwohner**

DISTANZEN

ÖV-Haltestelle · Ittigen, Ittigenstrasse (Bus)	**117 m**



Standort-Daten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, BAFU, BAG, BAKOM, BFE, ARE, BAV (geo.admin.ch) · POI-Daten: © OpenStreetMap contributors (ODbL)
Bevölkerungsdaten: BFS – STATPOP (ständige Wohnbevölkerung), Stand jeweils 31.12.

STANDORTÜBERSICHT

4.4

Gute Lage

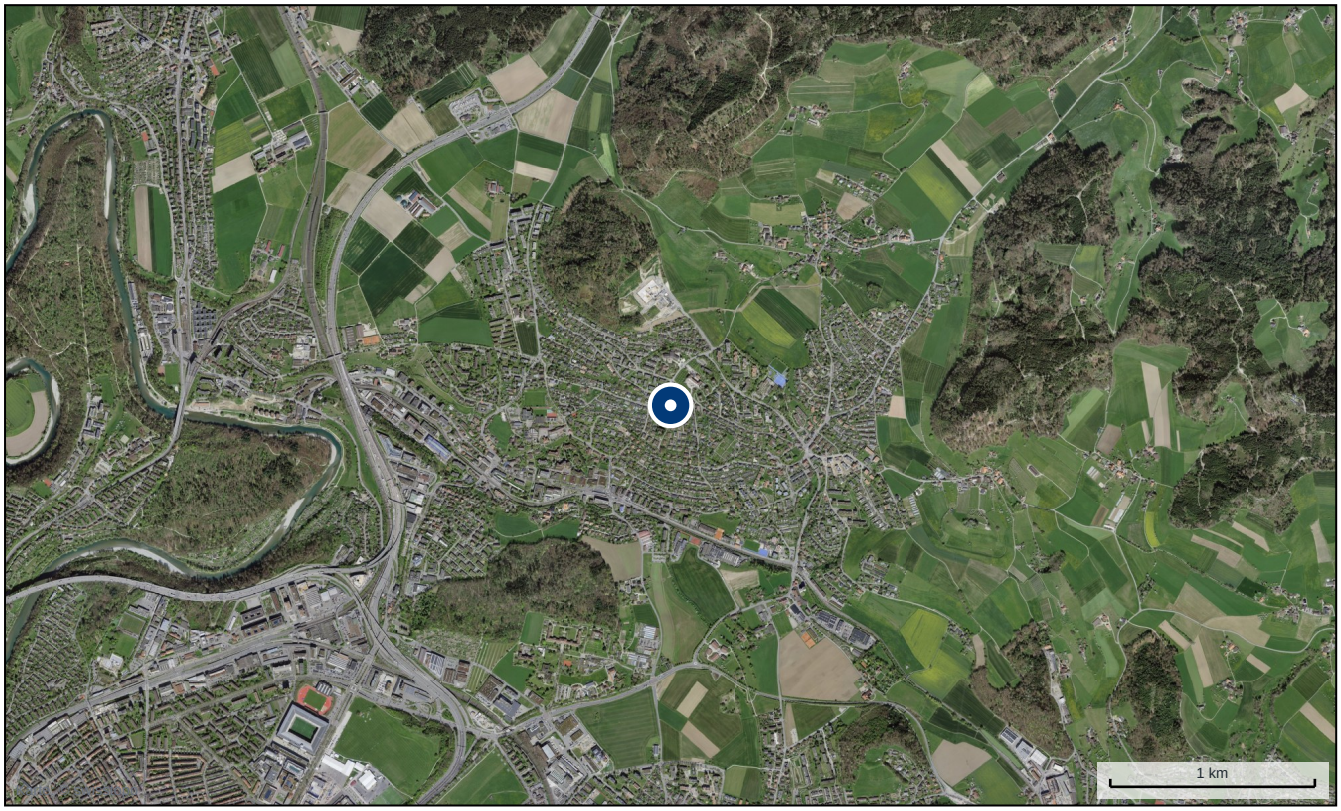
Konnektivität	3.9 / 5
Stille	5.0 / 5
Aussicht	4.2 / 5
Immissionen	4.5 / 5

578 m	**Sehr gut**
HÖHE Ü. M.	SOLARPOTENZIAL (DACH)

Standort-Daten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, BAFU, BAG, BAKOM, BFE, ARE, BAV (geo.admin.ch) · POI-Daten: © OpenStreetMap contributors (ODbL)

STANDORT: STILLE

●●●●● **5.0 / 5**



Strassenlärm (Tag) **37.2 dB**

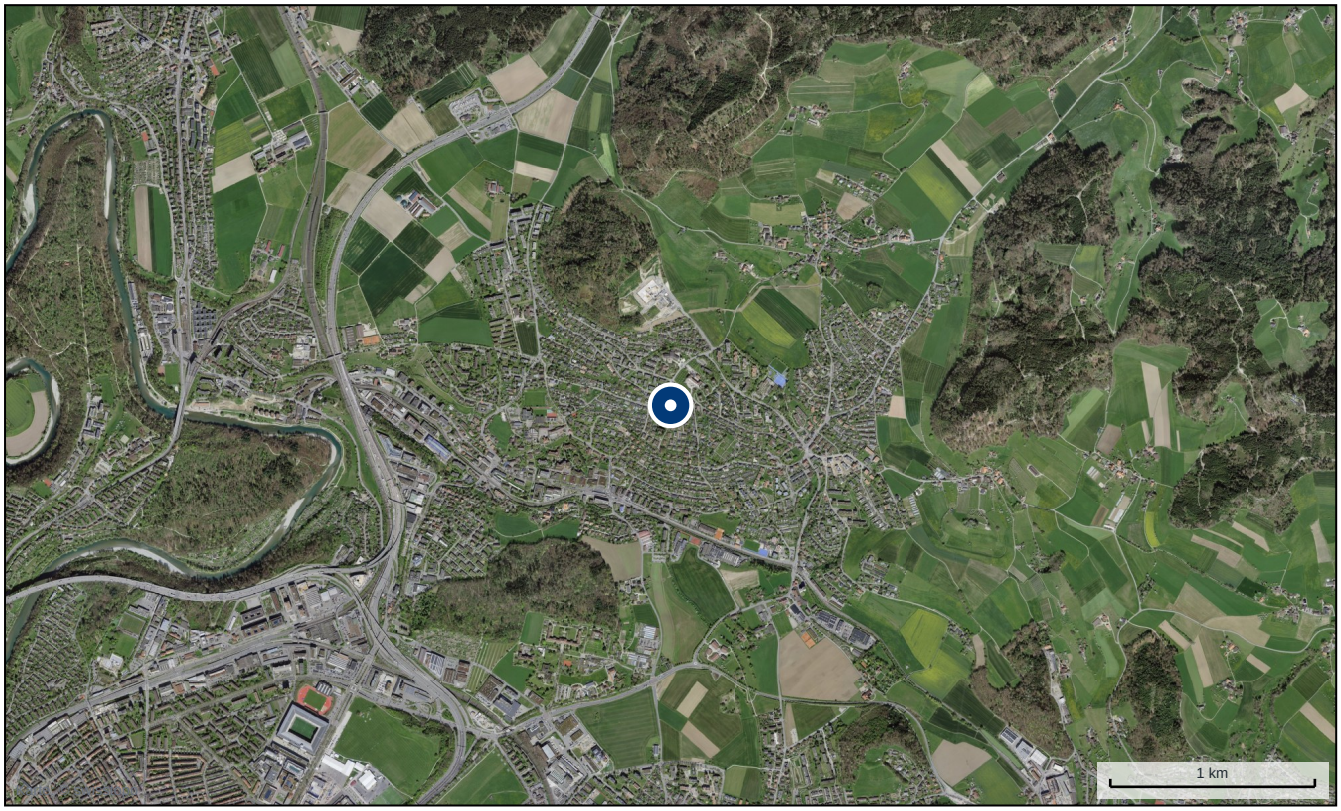
BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Die Lärmwerte stammen aus der Lärmdatenbank sonBASE des Bundesamts für Umwelt (BAFU) und werden punktgenau am Objektstandort abgefragt (10-Meter-Raster, Strassen- und Bahnlärm, Tag und Nacht). In die Bewertung fliessen Nachtwerte stärker ein, da Lärm in der Nacht als störender empfunden wird. Werte unter 45 dB gelten als sehr ruhig; die Immissionsgrenzwerte für Wohnzonen liegen bei 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht.

Standort-Daten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, BAFU, BAG, BAKOM, BFE, ARE, BAV (geo.admin.ch) · POI-Daten: © OpenStreetMap contributors (ODbL)

STANDORT: AUSSICHT

●●●●○ **4.2 / 5**



Geländehorizont (Ø 4 Richtungen)	**2,5°**
Offenste Richtung	**Westen**
Höhenlage	**578 m ü. M.**
Besonnung (Dach, BFE)	**Sehr gut**
Solare Einstrahlung (Dach)	**1268 kWh/m² pro Jahr**

BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Der Geländehorizont wird aus dem Höhenmodell swissALTI3D der Landestopografie berechnet: In vier Himmelsrichtungen wird auf je zwei Kilometern bestimmt, wie stark das Gelände über dem Objekt aufragt. Werte um null Grad bedeuten eine offene Sicht, hohe Werte einen vorgelagerten Hang. Gebäude und Bewuchs sind im Geländemodell nicht enthalten; Besonnung und Einstrahlung stammen aus dem Sonnendach-Datensatz des Bundesamts für Energie.

Standort-Daten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, BAFU, BAG, BAKOM, BFE, ARE, BAV (geo.admin.ch) · POI-Daten: © OpenStreetMap contributors (ODbL)

STANDORT: KONNEKTIVITÄT

●●●●○ **3.9 / 5**

ÖV-Güteklasse (ARE)	**C**
Nächste Haltestelle	**Ittigen, Ittigenstrasse (Bus) · 117 m**

ÖFFENTLICHER VERKEHR

1	**Ittigen, Ittigenstrasse (Bus)**	117 m	2'	1'	1'
2	**Ittigen, Hausmattstrasse (Bus)**	187 m	4'	1'	1'
3	**Ittigen, Mannenberg (Bus)**	211 m	4'	2'	1'
4	**Ittigen, Brunnenhof (Bus)**	223 m	4'	2'	1'

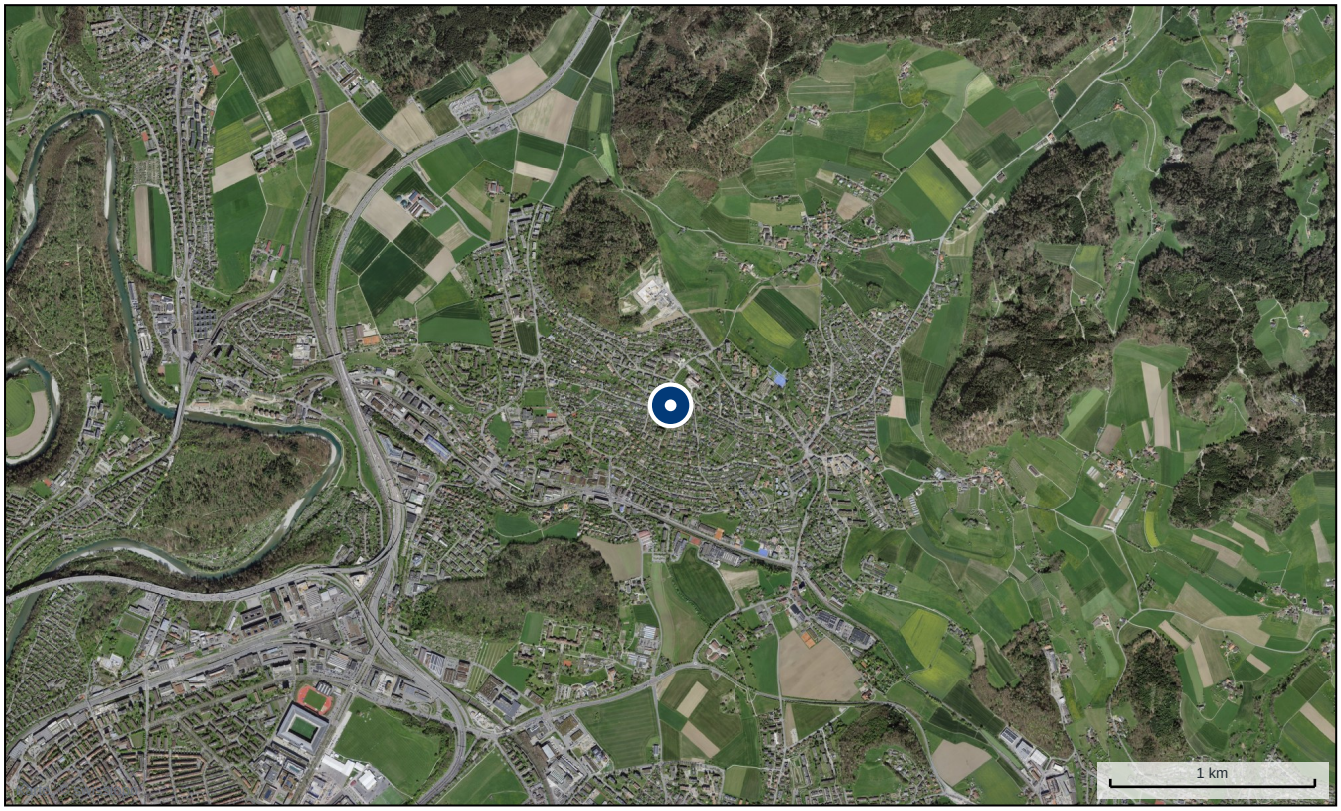
BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Die ÖV-Güteklasse (A bis D) stammt vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und bewertet die Erschliessungsqualität aus Verkehrsmittel, Bedienhäufigkeit und Distanz zur Haltestelle. Die Haltestellen stammen aus dem amtlichen Verzeichnis des Bundesamts für Verkehr (BAV); Haltestellen unter 500 Metern Distanz verbessern die Bewertung zusätzlich.

Standort-Daten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, BAFU, BAG, BAKOM, BFE, ARE, BAV (geo.admin.ch) · POI-Daten: © OpenStreetMap contributors (ODbL)

STANDORT: IMMISSIONEN

●●●●○ **4.5 / 5**



Mobilfunkantennen (500 m)	**6 (4G, 5G) · nächste 132 m**
Radon (Wahrscheinlichkeit > Referenzwert)	**1 %**
Baugrundklasse (SIA 261)	**C**

BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Mobilfunkstandorte stammen vom Bundesamt für Kommunikation (BAKOM) und werden im Umkreis von 500 Metern gezählt. Die Luftqualität wird über die BAFU-Jahresmittelkarten für Stickstoffdioxid und Feinstaub am Objektpunkt abgefragt (Immissionsgrenzwerte: 30 bzw. 20 µg/m³); das Radonrisiko stammt aus der Radonkarte des Bundesamts für Gesundheit.

Standort-Daten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, BAFU, BAG, BAKOM, BFE, ARE, BAV (geo.admin.ch) · POI-Daten: © OpenStreetMap contributors (ODbL)

ENERGIE & NACHHALTIGKEIT

HEIZUNG & WÄRMEVERTEILUNG

Heizungstyp	**Ölheizung**
Wärmeverteilung	**Radiatoren**

GEAK EFFIZIENZKLASSE (ORIENTIERUNG)

Für dieses Objekt liegt derzeit kein GEAK vor — die Skala zeigt die schweizweit einheitlichen Effizienzklassen A (sehr effizient) bis G.

WAS IST DER GEAK?

Der GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) bewertet die Energieeffizienz der Gebäudehülle und der Gesamtenergie in den Klassen A bis G und schafft damit eine schweizweit vergleichbare Grundlage. Er wird durch zertifizierte GEAK-Expertinnen und -Experten erstellt; auf Wunsch vermitteln wir gerne einen Kontakt.

ENERGETISCHE EINORDNUNG

Massgeblich für die Energiekosten sind Baujahr, Dämmstandard und Heizsystem. Bei Objekten mit Renovationspotenzial lohnt sich eine Beratung zu Fördermitteln: Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen unterstützt Sanierungen wie Wärmedämmung oder den Ersatz fossiler Heizungen durch erneuerbare Systeme.

PREIS & INVESTITION

CHF 1'250'000	CHF 8'906	2,15 %
KAUFPREIS	PREIS PRO M²	ZINSSATZ (10 J. FEST, MARKT)

HYPOTHEKENRECHNUNG (BEISPIEL)

Kaufpreis	**CHF 1'250'000**
Eigenkapital (20 %)	**CHF 250'000**
Hypothek (80 %)	**CHF 1'000'000**
Zinskosten (2,15 %)	**CHF 21'500 / Jahr**
Amortisation 2. Hypothek (15 J.)	**CHF 12'500 / Jahr**
Unterhalt & Nebenkosten (1 %)	**CHF 12'500 / Jahr**
Total Wohnkosten	**CHF 46'500 / Jahr**
Total pro Monat	**CHF 3'875**

KAUFNEBENKOSTEN

Handänderungssteuer (1,8 %)	**CHF 22'500**
Notariat & Grundbuch (ca. 0,5 %)	**CHF 6'250**
Total Kaufnebenkosten (Richtwert, Kanton BE)	**CHF 28'750**

Richtwert, keine Offerte. Die Handänderungssteuer folgt dem kantonalen Ansatz; Notariats- und Grundbuchgebühren sind wertabhängige Tarife und hier geschätzt. Die genauen Beträge bestimmt die zuständige Urkundsperson.

FINANZIERUNG AUS EINER HAND

Die Finavest AG ist auf Hypotheken spezialisiert und vergleicht für Sie die Konditionen mehrerer Banken und Versicherungen — unabhängig, transparent und kostenlos. Fragen Sie uns für eine unverbindliche Finanzierungsberatung zu dieser Liegenschaft.

finavest.ch · Zikadenweg 27a, 3006 Bern

Berechnungsbeispiel, keine Offerte. Zinssatz: Marktrichtsatz vom 16.10.2026 — Zinssätze ändern sich laufend, tagesaktuelle Konditionen auf Anfrage. Tragbarkeit und Konditionen sind individuell zu prüfen.

STEUERN & ABGABEN

STEUERFÜSSE (STEUERJAHR 2026)

Kanton (BE)	**297,5 %**
Gemeinde Ittigen	**133 %**
Kirchensteuer (ref.)	**18,4 %**
Kirchensteuer (röm.-kath.)	**19 %**
Kirchensteuer (christkath.)	**27,6 %**

In der vom Kanton verwendeten Skala (in % der einfachen Steuer).

STEUERBELASTUNG (BEISPIELE)

Ledig Einkommen CHF 80'000	**CHF 16'050**
Verheiratet Einkommen CHF 120'000	**CHF 23'635**
Verheiratet, 2 Kinder Einkommen CHF 150'000	**CHF 32'517**

Beispielrechnung ESTV-Steuerrechner: Einkommenssteuer pro Jahr inkl. direkte Bundessteuer; steuerbares Einkommen (Bund = Kanton), konfessionslos, ohne Vermögen.

KRANKENKASSENPRÄMIEN (2026, PRO MONAT)

Grundversicherung Erwachsene	**CHF 609.30**
Grundversicherung Kind	**CHF 145.90**
Kanton BE (Median)	**CHF 556.15**
Schweiz (Median)	**CHF 522.80**

Median aller Grundversicherungsangebote der Prämienregion, inkl. Unfalldeckung; Erwachsene mit Franchise CHF 300, Kinder mit Franchise CHF 0.

Steuern: ESTV-Steuerrechner (Steuerfüsse und Beispielrechnungen) · Prämien: BAG-Prämiendaten (opendata.swiss).

DEMOGRAFIE

BEVÖLKERUNG

Einwohner (2025)	**11'482**
Bevölkerungswachstum	**-0,6 %**
Männer	**48,9 %**
Frauen	**51,1 %**

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM PRO JAHR

2021	**-0,5 %**
2022	**+2 %**
2023	**+0,3 %**
2024	**-0,7 %**
2025	**-0,6 %**

AUSLÄNDERANTEIL

2020	**26,7 %**
2021	**27 %**
2022	**27,1 %**
2023	**28,1 %**
2024	**28,5 %**
2025	**29,1 %**
Kanton BE	**18,6 %**
Schweiz	**27,7 %**

Bevölkerungsdaten: BFS – STATPOP (ständige Wohnbevölkerung), Stand jeweils 31.12.

ÜBER MLG IMMOBILIEN

MLG Immobilien steht für persönliche, transparente Immobilienvermarktung in der Schweiz. Wir verbinden regionale Marktkenntnis mit professioneller Aufbereitung: fundierte Bewertung, hochwertige Fotografie und Visualisierung, klare Dokumentation und eine zielgerichtete Publikation auf den relevanten Portalen.

Hinter der Marke MLG Immobilien steht die MLG Holding AG — Ihre Ansprechpartnerin von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe, auf Wunsch inklusive Begleitung bei der Finanzierung. Ehrliche Beratung, kurze Wege und ein persönlicher Ansprechpartner sind unser Versprechen.

UNSERE LEISTUNGEN

- ☑ Marktwerteinschätzung & Preisstrategie
- ☑ Professionelle Fotografie & Visualisierung
- ☑ Exposé & Verkaufsdokumentation
- ☑ Publikation auf den relevanten Portalen
- ☑ Besichtigungen & Interessentenmanagement
- ☑ Verhandlung bis zur Beurkundung
- ☑ Begleitung bei der Finanzierung
- ☑ Übergabe & Nachbetreuung

KONTAKT

MLG Immobilien AG

TELEFON	**031 330 12 30**
E-MAIL	**info@mlg-immo.ch**
ADRESSE	**Zikadenweg 27a, 3006 Bern**
WEB	**mlg-ag.ch**

IN 6 SCHRITTEN ZU IHRER IMMOBILIE

1. **Interesse**
   Dieses Objekt spricht Sie an? Melden Sie sich bei uns — wir beantworten Ihre Fragen und vereinbaren eine Besichtigung.

2. **Besichtigung**
   Sie lernen die Liegenschaft vor Ort kennen. Offene Punkte klären wir direkt oder liefern die Unterlagen zeitnah nach.

3. **Finanzierung**
   Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei der Finanzierung und vermitteln passende Angebote — die Finavest AG ist auf Hypotheken spezialisiert.

4. **Reservation**
   Bei einer Kaufabsicht halten wir die Eckpunkte in einer Reservationsvereinbarung fest.

5. **Kaufvertrag**
   Gemeinsam mit dem zuständigen Notariat wird der Kaufvertragsentwurf erstellt und der Beurkundungstermin vereinbart.

6. **Eigentumsübertragung**
   Mit der öffentlichen Beurkundung und dem Grundbucheintrag geht die Liegenschaft in Ihr Eigentum über — wir begleiten Sie bis zur Schlüsselübergabe.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger ausschliesslich als Entscheidungsgrundlage, ob er einen möglichen Erwerb der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Sie stellt weder eine Offerte noch eine Einladung zur Offertstellung dar.

Die Dokumentation wurde auf Basis der von der Eigentümerschaft zur Verfügung gestellten Informationen sowie öffentlich zugänglicher Quellen mit angemessener Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Angaben wird jedoch weder von der Eigentümerschaft noch von der Vermarktungsdienstleisterin (Finavest AG, handelnd unter der Marke MLG Immobilien AG) eine Gewähr oder Garantie übernommen.

Angaben zu Flächen und Massen stammen von der Eigentümerschaft oder aus als verlässlich eingestuften Quellen; eigene Vermessungen wurden nicht vorgenommen. Rechtlich bindend sind ausschliesslich Zusicherungen, die in den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag aufgenommen werden.

Der Empfänger nimmt zur Kenntnis, dass keine Finanz-, Rechts- oder Steuerberatung erteilt wird und er für die Beurteilung sämtlicher Risiken eigene Fachberater beiziehen sollte. Diese Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen ohne Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Stand: 16.10.2026

MLG Immobilien AG

Eine Marke der MLG Holding AG

Zikadenweg 27a, 3006 Bern

031 330 12 30 · info@mlg-immo.ch

mlg-ag.ch

Referenz-Nr. MLG-MH02NC

Profil & Kontakt