

— 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

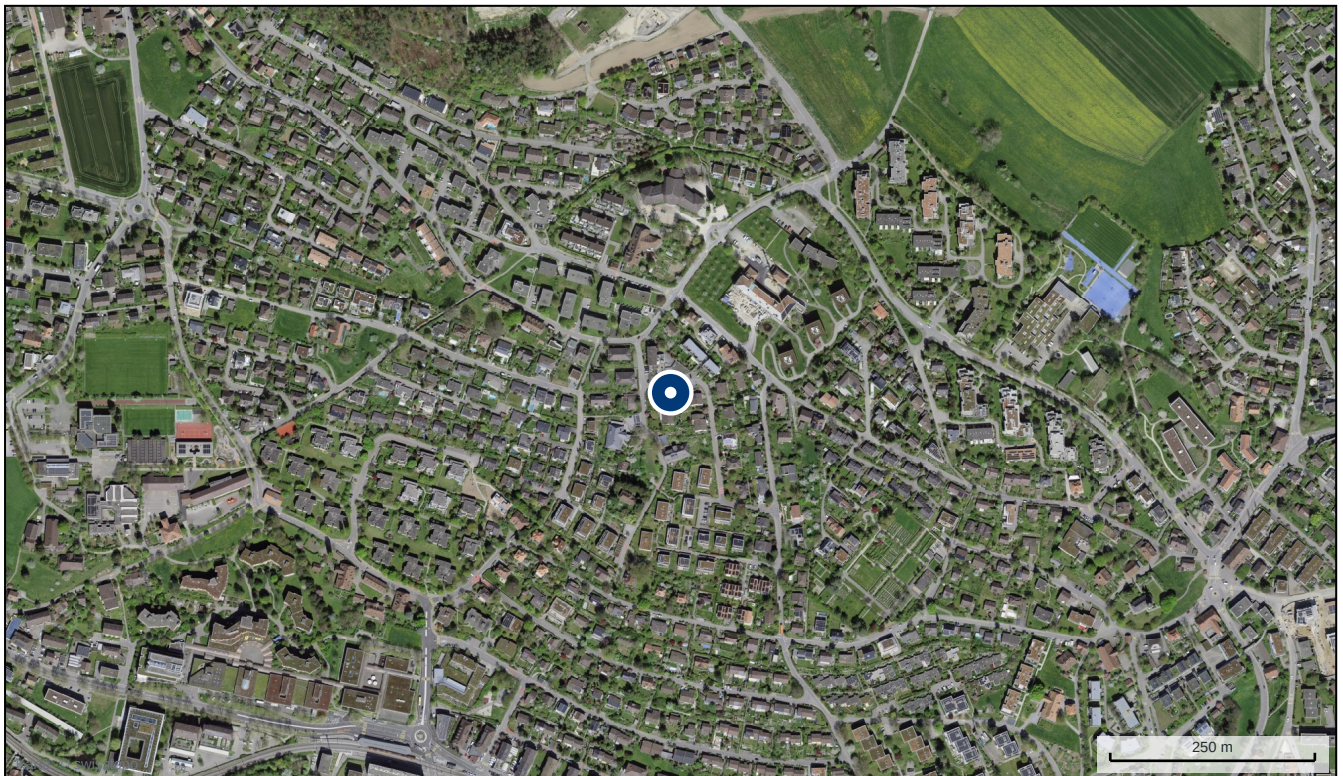
ZUSTAND

Renovationsbedürftig

REFERENZ-NR.

MLG-MH02NC

LAGE DER LIEGENSCHAFT



OBJEKTDESCHEIBUNG

«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-Gütekategorie C.

DETAILBESCHRIEB

5.5

ZIMMER

140.35 m²

NETTOWOHNFLÄCHE

1979

BAUJAHR

CHF 1'250'000

VERKAUFSPREIS

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'250'000
Preis pro m ²	CHF 8'906
Verkaufsverfahren	Festpreis
Verfügbarkeit	Per sofort
MWST	Nicht MWST-optiert

FLÄCHEN

Nettowoohnfläche	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

EIGENSCHAFTEN

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

ANNEHMLICHKEITEN

- ✓ Ruhige Lage
- ✓ Aussicht
- ✓ Privatsphäre

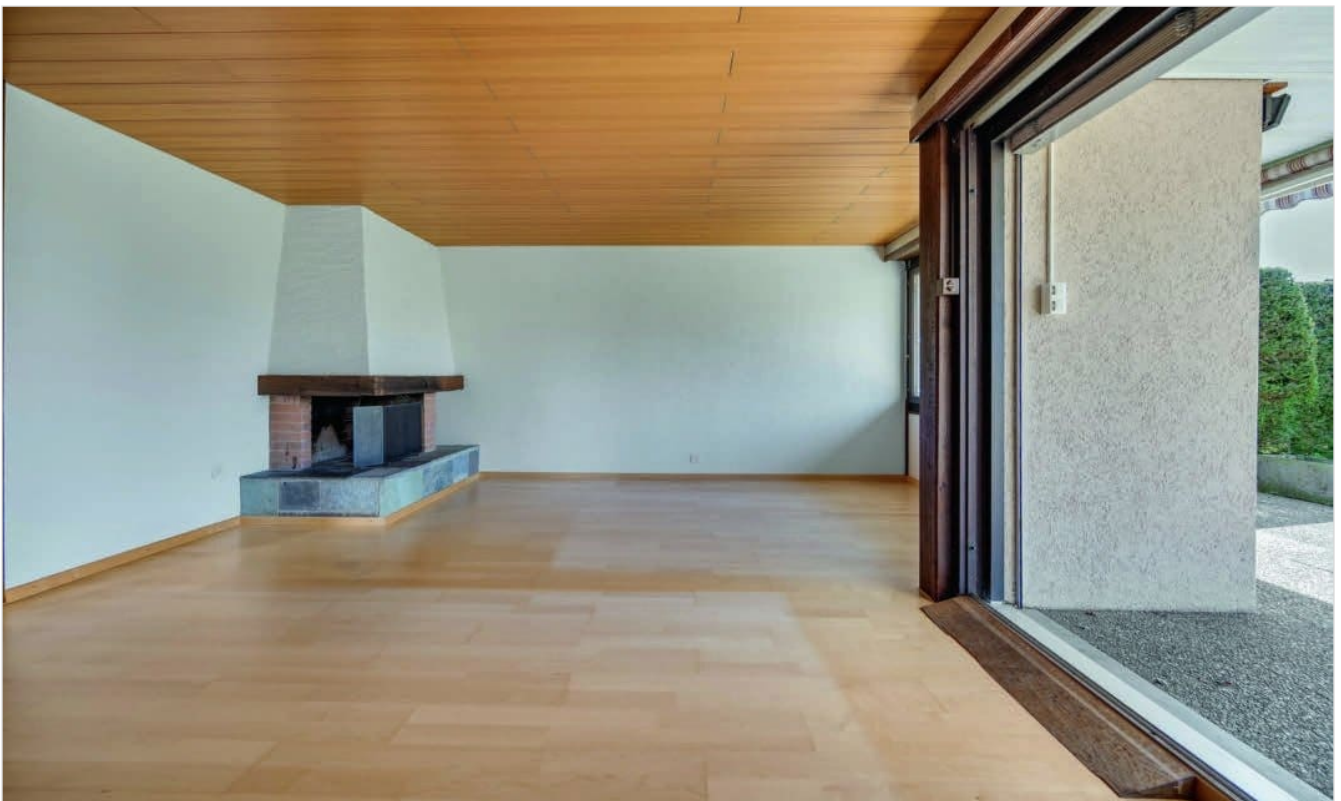
ANSCHLÜSSE

- ✓ DSL
- ✓ 5G

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







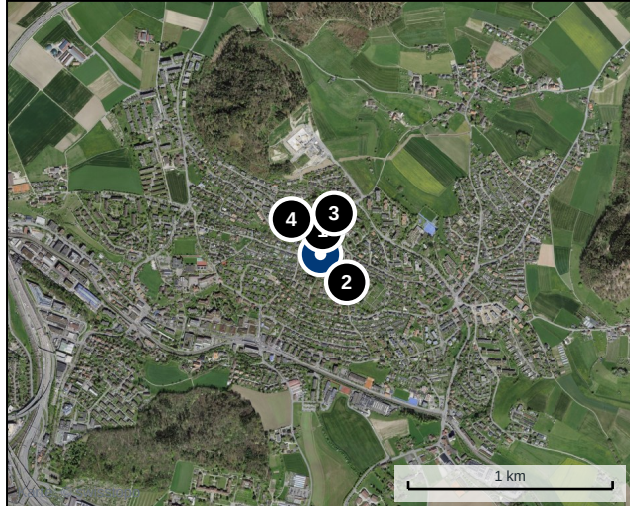




DIE INFRASTRUKTUR

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

ÖFFENTLICHER VERKEHR



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

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

EINWOHNER 2025

-0,6 %

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

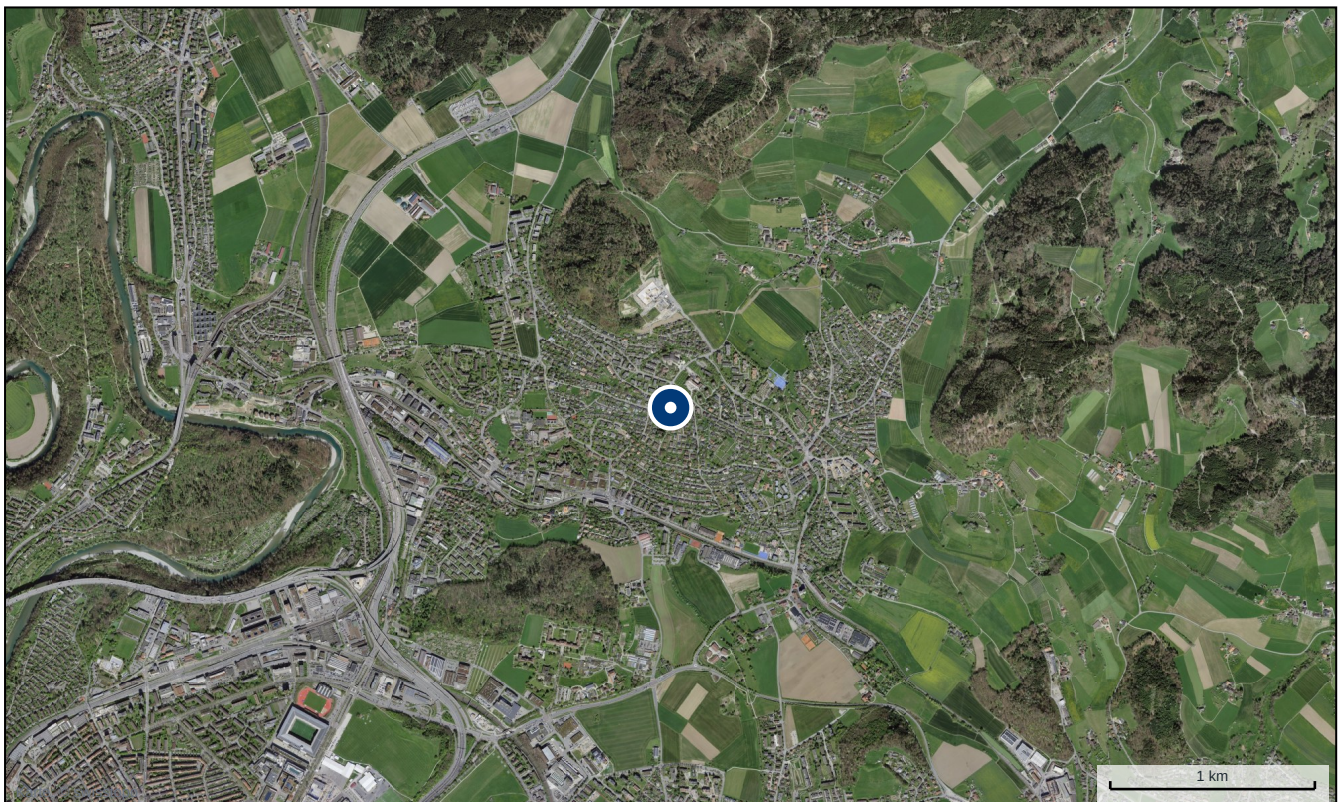
1'076'127 Einwohner

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



Gute Lage



578 m

HÖHE Ü. M.

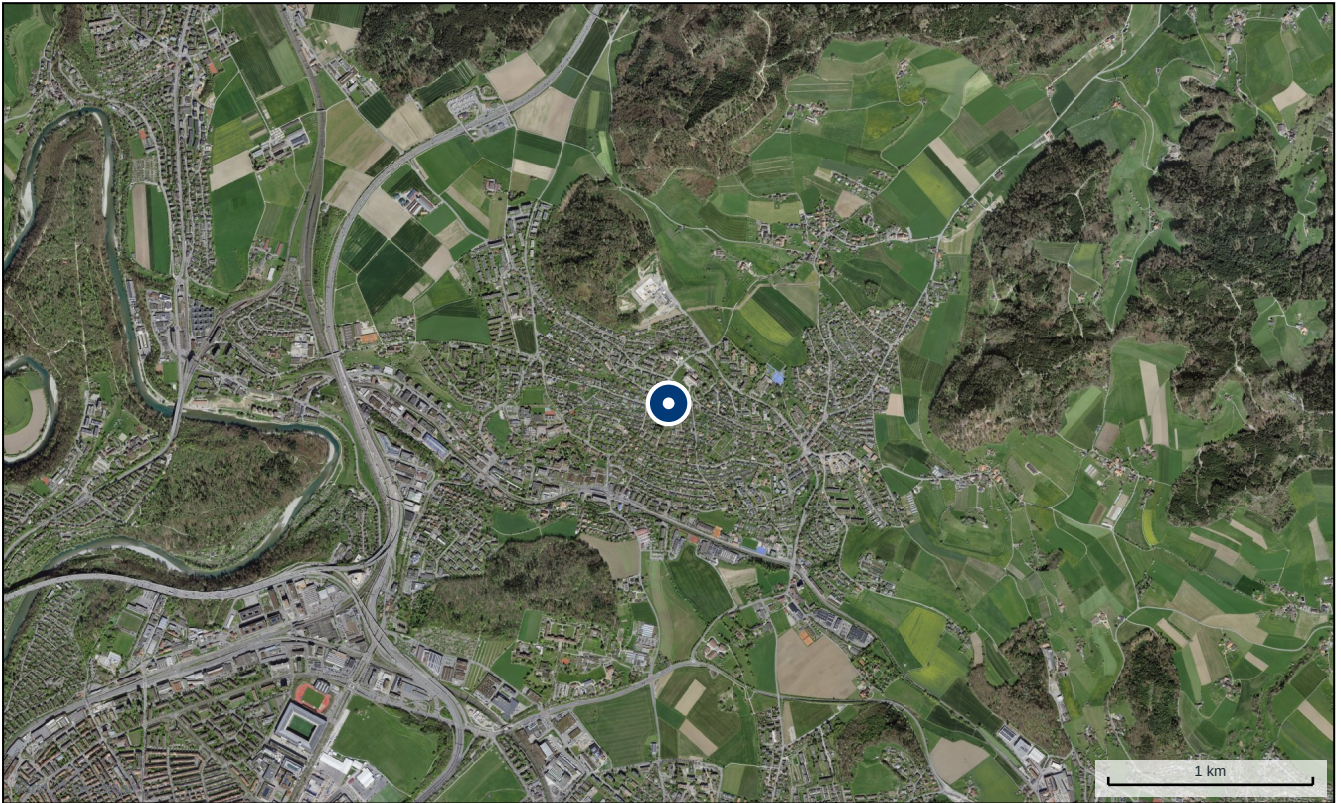
Sehr gut

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

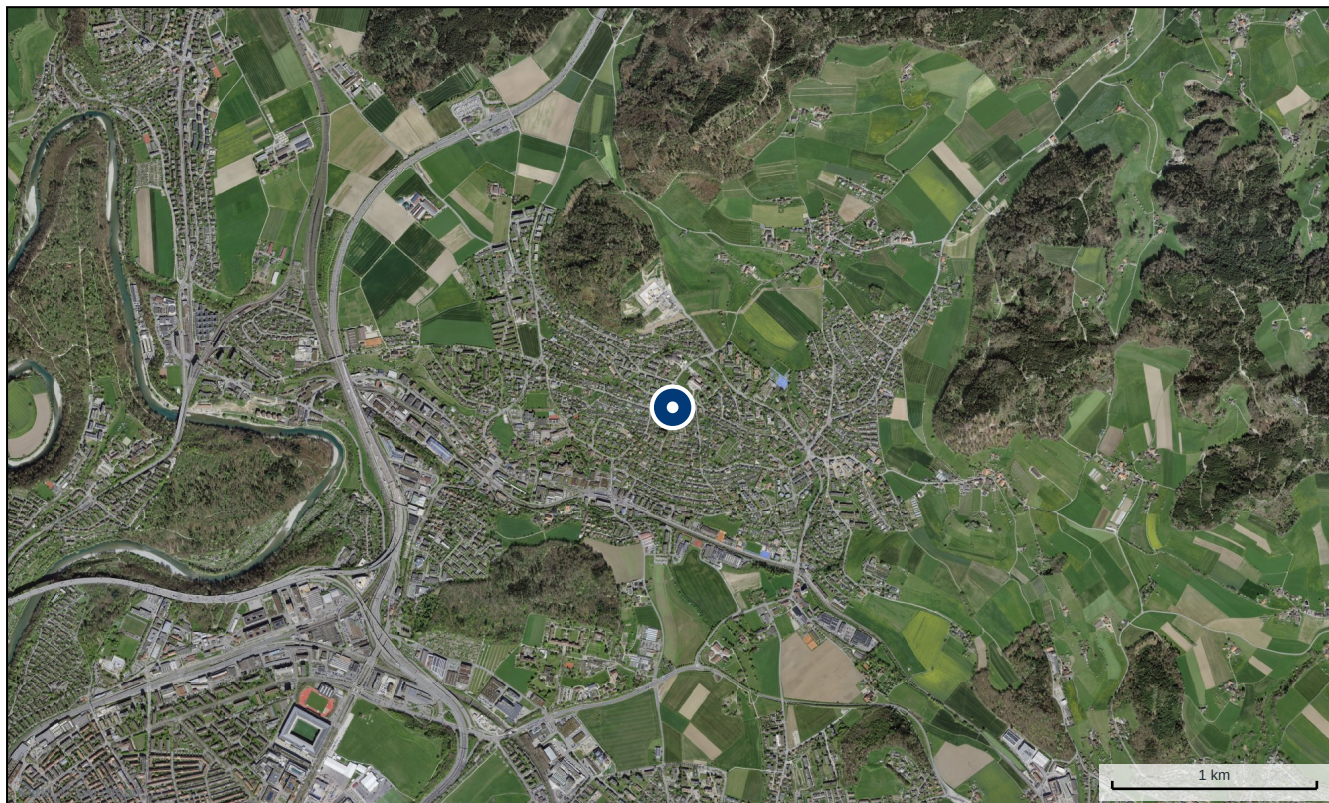
BEWERTUNGSGRUNDLAGE

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

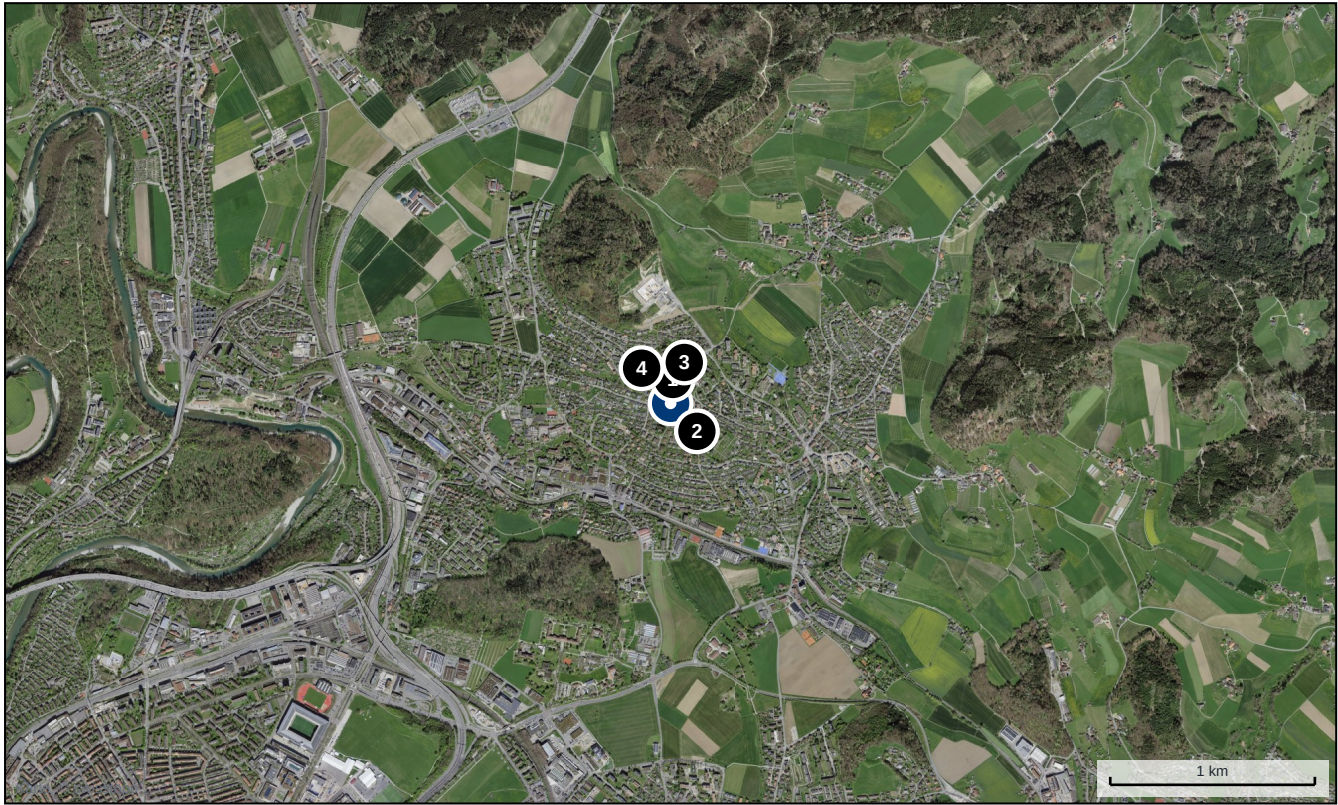
BEWERTUNGSGRUNDLAGE

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'

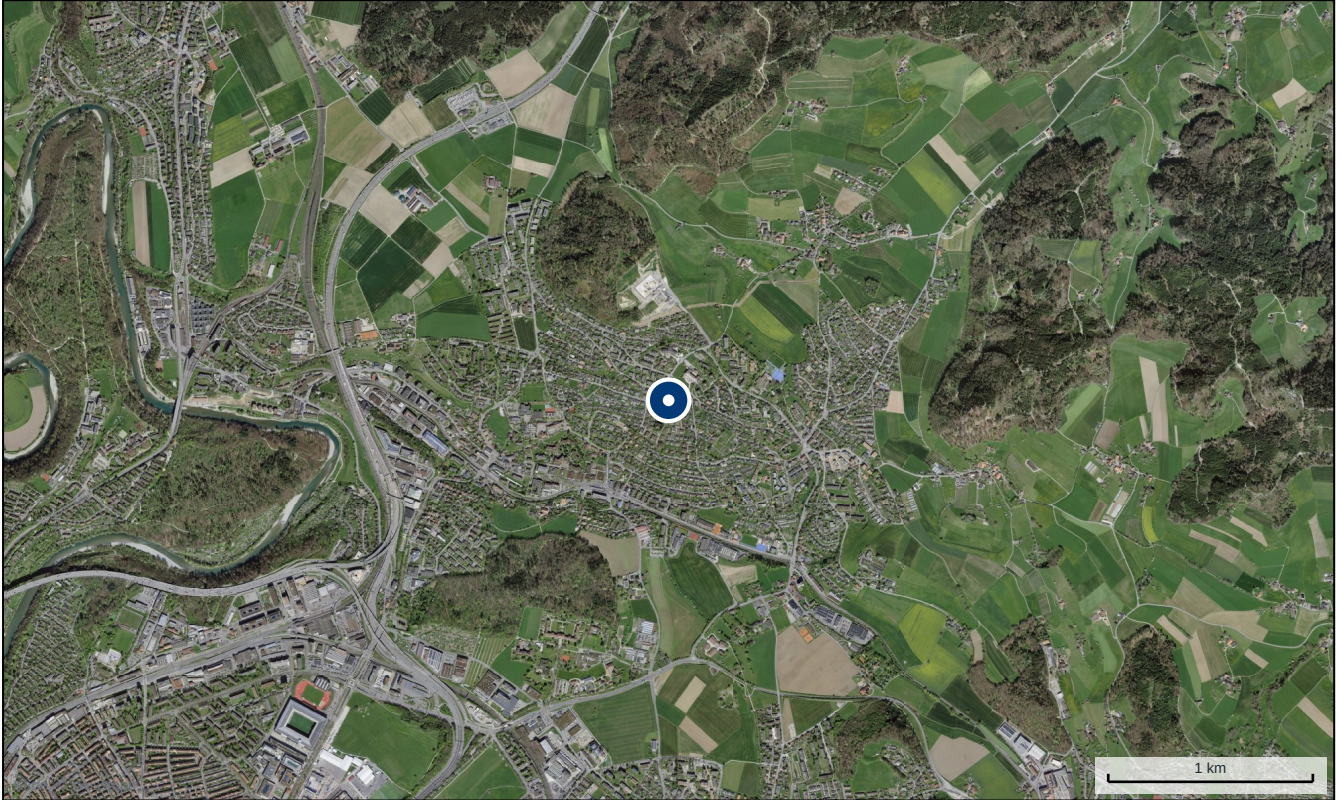
BEWERTUNGSGRUNDLAGE

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

KAUFPREIS

CHF 8'906PREIS PRO M²**2,15 %**

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 | ☒ Besichtigungen & Interessentenmanagement |
| ☒ Professionelle Fotografie & Visualisierung | ☒ Verhandlung bis zur Beurkundung |
| ☒ Exposé & Verkaufsdokumentation | ☒ Begleitung bei der Finanzierung |
| ☒ Publikation auf den relevanten Portalen | ☒ 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