



ZU VERKAUFEN

CH-3073 Gümligen, Bellevuestrasse 19

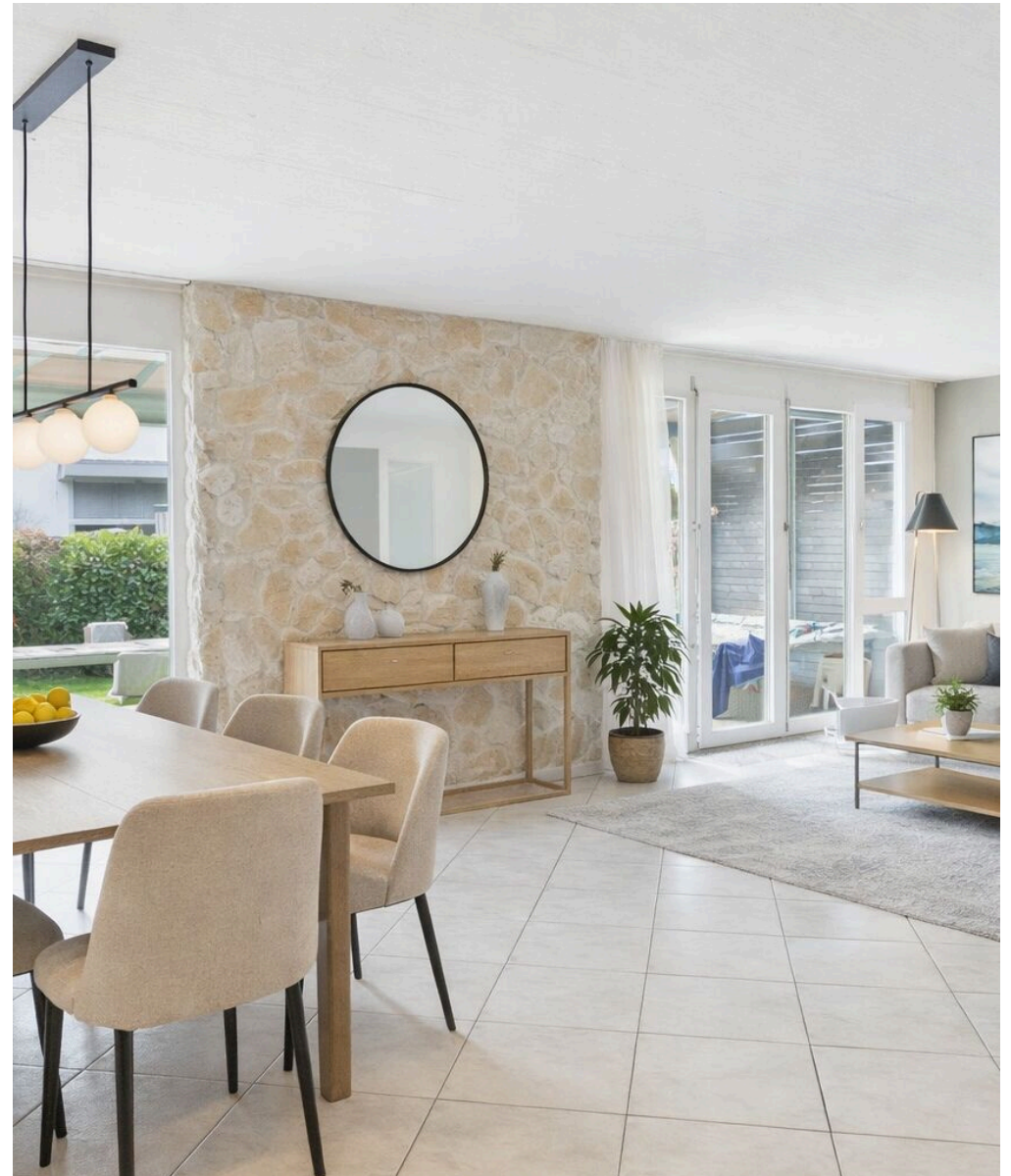
Exklusive Eigentumswohnung in Muri-Gümligen – MFH mit nur 3  
Parteien  
CHF 980'000.-



wymobilien.ch  
Marcel Wyss

# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	4
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Kontakt	21



# Beschreibung

## Attraktive Eigentumswohnung an begehrter Lage nahe Bern

Diese attraktive Eigentumswohnung in **Muri-Gümligen** befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur drei Parteien – eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf **Privatsphäre, Ruhe und eine hervorragende Anbindung an die Stadt Bern** legen.

Die Wohnung überzeugt durch einen **grosszügigen Wohn- und Essbereich**, zwei Badezimmer sowie eine **gedeckte Terrasse - gar mit etwas Bergblick**. Dank der steuerlich attraktiven Lage eignet sich die Wohnung sowohl als **Eigenheim** als auch als **interessante Kapitalanlage**.

### Highlights der Wohnung

- Grosszügiger Wohn- und Essbereich (52 m<sup>2</sup>) mit Kaminanschluss für einen Schwedenofen
- 2 Badezimmer (Badewanne + Dusche)
- Grosse gedeckte Terrasse
- Ruhiges 3-Familienhaus
- Hobbyraum / Keller im Untergeschoss
- Private Waschküche mit WM, Tumbler + Secomat
- Carport
- Laufend gut unterhaltene Liegenschaft
- Attraktive Wohnlage nahe Bern

### Raumaufteilung

- Entrée / Wohnen / Essen: 52 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 26 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 11 m<sup>2</sup>
- Bad mit Doppellavabo + Badewanne: 6.2 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche: 3.1 m<sup>2</sup>
- Gedeckte Terrasse: 30 m<sup>2</sup>
- Keller / Bastelraum: 18 m<sup>2</sup>
- Waschküche: 10 m<sup>2</sup>

Die Wohnung wurde ursprünglich als **4.5-Zimmerwohnung** konzipiert. Durch das Entfernen einer Wand entstand ein besonders grosszügiges Zimmer – eine Rückführung ist **problemlos möglich**.

### Laufend renoviert

Die Wohnung wurde über die Jahre sorgfältig gepflegt und modernisiert:

#### 2024

- Ersatz sämtlicher Lamellenstoren

#### 2021

- Terrassenerweiterung mit Vordach
- Fassadenanstrich
- Badezimmerdecke mit Spotlights + indirekter Beleuchtung
- Kompletter Wohnungsanstrich

#### 2020

- Heizungsersatz
- Bodenheizung in der gesamten Wohnung

### Vermietung / Kapitalanlage

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

### Mietzins inkl. Nebenkosten (pauschal):

CHF 3'200.– / Monat

Damit bietet sich diese Liegenschaft auch als **attraktive Investition** an einer gefragten Lage an.

### Kaufpreis + Eckdaten

- Kaufpreis inkl. Carport + Nebenräume: **CHF 980'000.–**
- Amtlicher Wert: CHF 506'600
- Eigenmietwert: CHF 18'970
- Nebenkosten: CHF 4'290.– / Jahr
- Baurecht bis: 31.12.2058
- Baurechtszins: CHF 4'516.– / Jahr




### Hinweis zu den Bildern

Einige Bilder wurden aus Gründen der Privatsphäre **digital bearbeitet (KI-gestützt)**. Dabei können Details wie Steckdosen, Möblierung oder Farbnuancen leicht vom Original abweichen.

### Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Wymobilien**, Marcel Wyss – Kirchberg + Langnau

# Lageplan

			
Bahnhof	<b>622 m</b>	7 min.	6 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	<b>428 m</b>	5 min.	-
Primarschule	<b>314 m</b>	4 min.	-
Geschäfte	<b>430 m</b>	5 min.	-
Post	<b>419 m</b>	5 min.	-
Bank	<b>379 m</b>	4 min.	-
Restaurants	<b>344 m</b>	4 min.	-

## Gemeinde

*Gemeindeporträt auf der Website [www.muri-guemligen.ch](http://www.muri-guemligen.ch)*

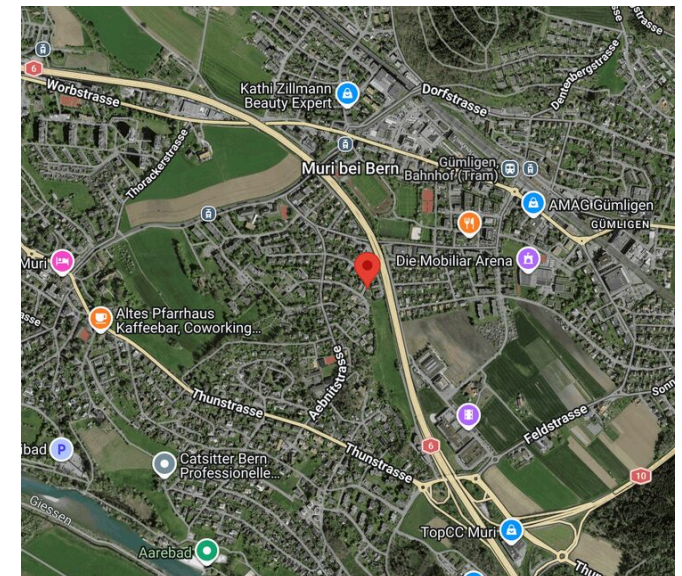
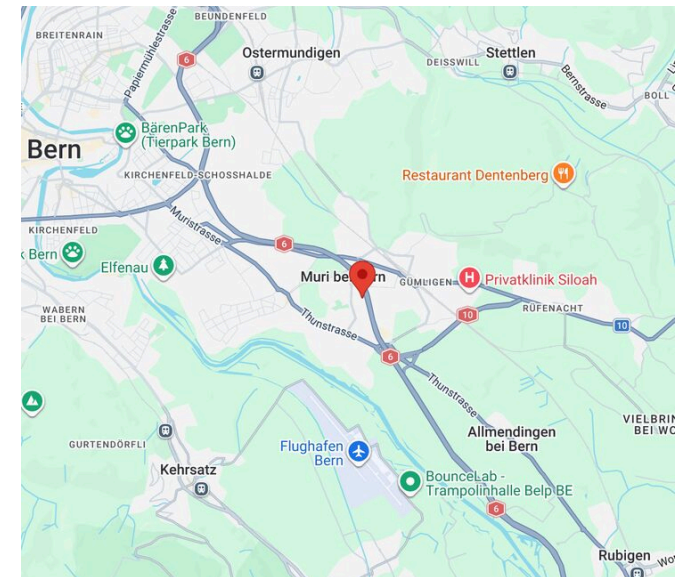
Mit rund 13'500 Einwohnerinnen und Einwohnern und über 9'600 Arbeitsplätzen bilden die beiden Ortsteile Muri und Gümligen eine innovative und weltoffene Gemeinde in Stadtgrösse. Hier wird vieles bewegt und in die Wege geleitet, um den Bedürfnissen aller gerecht zu werden: unserer Bevölkerung, der angesiedelten Unternehmen und Betriebe und auch der Besucherinnen und Besucher.

Unsere Gemeinde – unmittelbar vor den Toren der Bundeshauptstadt – zeichnet sich durch attraktive

Wohnlagen, spannende Arbeitsplätze und qualitativ hochwertige Ausbildungsmöglichkeiten (mit internationaler Schule) aus. Die Gemeinde ist optimal erschlossen, hat eine gut ausgebaute Sport- und Freizeitinfrastruktur, traumhafte Naherholungsgebiete, eine Vielzahl von attraktiven Gesundheits- und Alterseinrichtungen sowie eine tiefe Steuerbelastung. All diese Faktoren führen dazu, dass unsere Gemeinde in den periodisch durchgeführten Gemeindevergleichen regelmässig eine Spitzenposition einnimmt.

Einen wunderbaren Gesamtblick über die Gemeinde bzw. die beiden Ortsteile Muri und Gümligen erhalten Sie vom Gurten oder vom Dentenberg aus.

Sie entdecken nicht nur lockere Siedlungsstrukturen,



Grüngürtel, verschiedene attraktive Naherholungsgebiete, sondern können auch feststellen, dass sich in unserer Gemeinde zahlreiche Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe niedergelassen haben.

Beide Ortsteile bilden zusammen auf kleinem Raum eine geographische, kulturelle und wirtschaftlich sinnvolle Einheit.

Erholungssuchenden bietet die Gemeinde mit dem Dentenberg in Gümligen und dem Naturschutzgebiet an der Aare Gelegenheit, die Alltagssorgen zu vergessen.

# Angaben

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Letzte Renovierungen	<b>2021</b>
Typ	<b>Eigentumswohnung</b>	Heizanlage	<b>Gasheizung</b>
Referenz	<b>EGWohnungGümligen</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Zimmer	<b>3.5</b>	Warmwasseraufbereitung	<b>Gasheizung</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>	Zustand der Immobilie	<b>Sehr gut</b>
Badezimmer	<b>2</b>	Wohnfläche	<b>~ 100 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>2</b>	Terrassenfläche	<b>~ 29.8 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk	<b>Erdgeschoss</b>	Baurecht	<b>Ja</b>
Baujahr	<b>2000</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>

Preis des Objekts	<b>CHF 980'000.-</b>
<b>Anzahl Parkplätze</b>	
1x Innen (inkl.)	
Nebenkosten StWE	<b>CHF 4'293.-/Jahr</b>
Gemeindesteuer	<b>114 %</b>

# Eigenschaften

## Umgebung

- > Villenviertel
- > Ländlich
- > Wohnquartier
- > Geschäfte
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Bank
- > Post
- > Restaurant(s)
- > Apotheke
- > Bahnhof
- > Bushaltestelle
- > Tramhaltestelle
- > Autobahnanschluss
- > Kinderfreundlich
- > Kinderkrippe
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Internationale Schulen
- > Sportzentrum
- > Freibad
- > Tennis Zentrum
- > Hallenbad
- > Radweg
- > Fussballplatz
- > Veranstaltungsort
- > Religiöse Bauten
- > Pflegeheim
- > Arzt

## Aussenbereich

- > Terrasse(n)
- > Garten im Stockwerkeigentum
- > Garten
- > Gartensitzplatz
- > Carport

## Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Offene Küche
- > Gäste-WC
- > Keller
- > Unmöbliert
- > Einbauschränk

- > Kaminanschluss für Schwedenofen
- > Doppelverglasung
- > Hell

## Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Glaskeramik
- > Backofen
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Secomat
- > Private Waschküche
- > Dusche
- > Badewanne

## Boden

- > Fliesen
- > Parkett

## Zustand

- > Neuwertig
- > Gut
- > Abnahme im Ist-Zustand

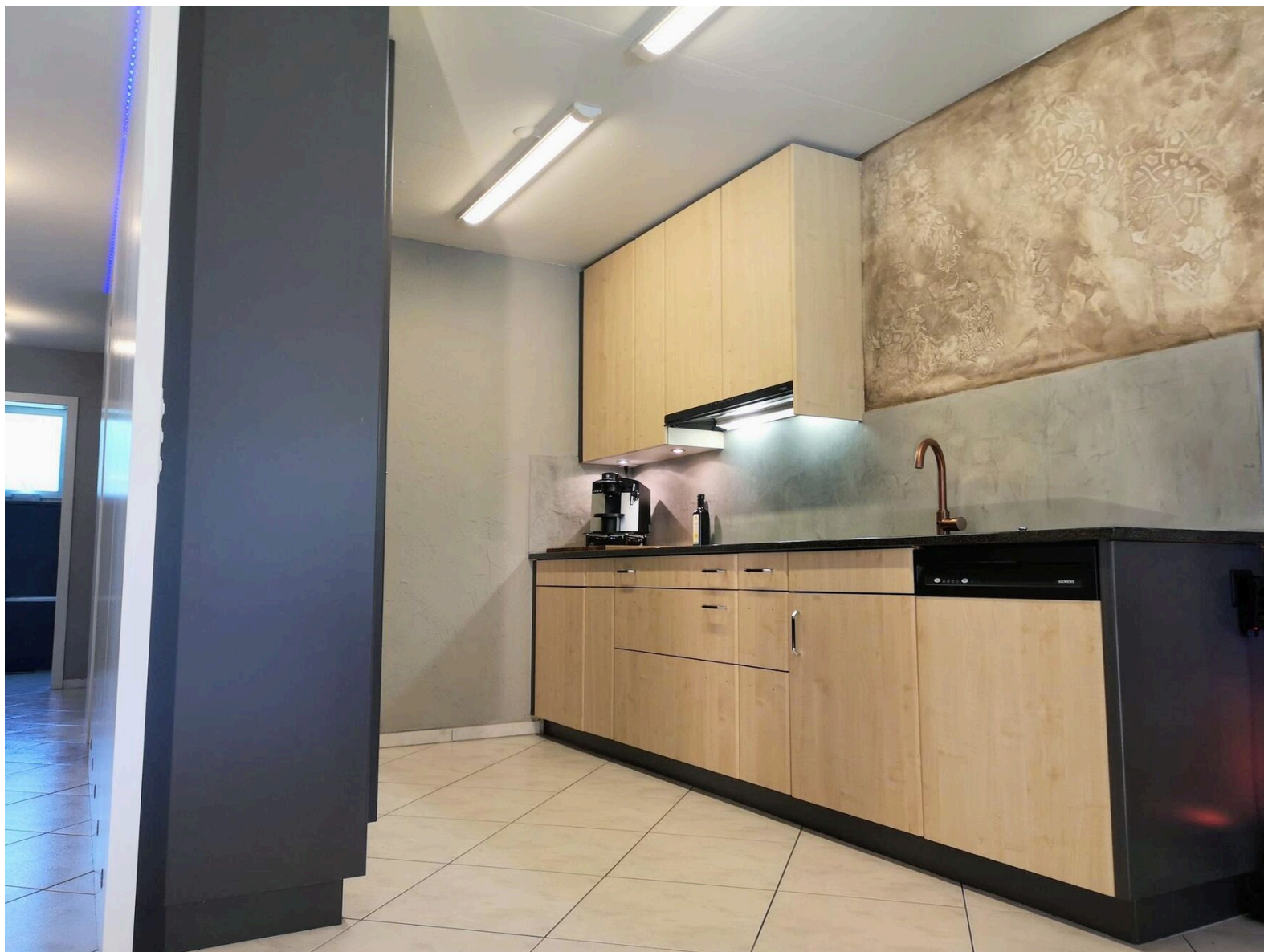
## Besonnung

- > Optimal

# Innenansicht



Essbereich und Küche



Küche



# Aussenansicht



Die grosse, gedeckte Terrasse



Gartenbereich (Südwest)

# Innenansicht



Zimmer 1



Zimmer 2 mit Möblierungsbeispiel



Korridor mit Wandschränken

# Aussenansicht



Eingangsbereich mit Carports (Nord)





Zufahrt

# Grundriss



Grundriss der Wohnung



Grundriss UG mit den beiden priv. Räumen

# Kontakt

## **Wymobilien, Marcel Wyss**

Hauptstrasse 13  
3422 Kirchberg / Langnau

Telefon: 034 511 20 25  
info@wymobilien.ch  
www.wymobilien.ch

## **Besichtigungskontakt**

**Herr Marcel Wyss**  
info@wymobilien.ch  
Telefon: 034 511 20 25  
Mob.: 079 545 62 76



# Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---