



ZU VERKAUFEN

CH-3073 Gümligen, Bellevuestrasse 19

Exklusive Eigentumswohnung mit grosser Terrasse an begehrter

Lage

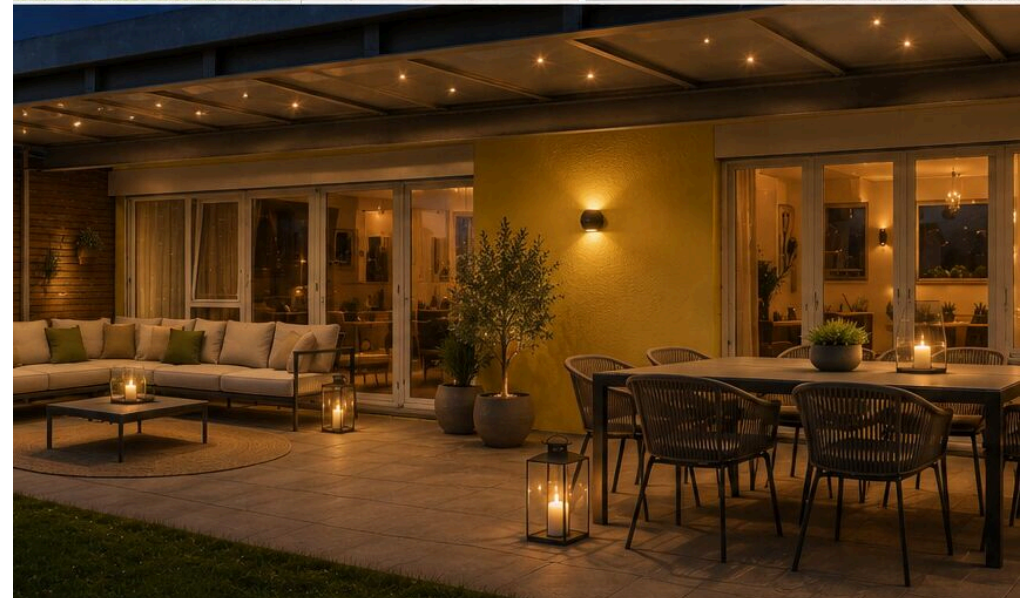
CHF 980'000.-



wymobilien.ch  
Marcel Wyss

# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	7
Eigenschaften	8
Bilder	9
Kontakt	22



# Beschreibung

## **Exklusive Eigentumswohnung mit grosser Terrasse an begehrter Lage in Muri-Gümligen**

Willkommen an der Bellevuestrasse 19 in Gümligen. Diese grosszügige Eigentumswohnung vereint ruhiges Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zur Stadt Bern. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich drei Parteien und bietet ein Wohnumfeld, das Privatsphäre und Wohnqualität auf besondere Weise verbindet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 52 m<sup>2</sup> grosse Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die offene Raumgestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Grosse Fensterflächen sorgen für helle Räume und eine freundliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die grosszügige, gedeckte Terrasse mit knapp 30 m<sup>2</sup> Fläche. Hier geniessen Sie sonnige Stunden, entspannte Sommerabende und einen schönen Blick ins Grüne. Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draussen und wird schnell zum Lieblingsplatz der Wohnung.

Die Wohnung verfügt aktuell über ein grosszügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer und bietet damit viel Komfort für Paare, Singles oder Personen mit Homeoffice-Bedarf. Ursprünglich wurde die Wohnung als 4.5-Zimmer-Wohnung konzipiert, sodass eine Rückführung auf ein zusätzliches Zimmer grundsätzlich möglich ist.

Zwei Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort im

Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Nebenräume, eine eigene Waschküche sowie zusätzliche Keller- und Abstellflächen.

### **Ihre Vorteile auf einen Blick**

- Attraktive Lage in Muri-Gümligen
- Nur wenige Minuten von Bern entfernt
- Mehrfamilienhaus mit lediglich 3 Parteien
- Grosszügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 52 m<sup>2</sup>
- Sonnige Terrasse mit knapp 30 m<sup>2</sup>
- Zwei Badezimmer
- Ursprünglich als 4.5-Zimmer-Wohnung konzipiert
- Praktische Nebenräume und Kellerflächen
- Gute Anbindung an ÖV, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen
- Attraktive Gemeinde mit hoher Wohnqualität

Muri-Gümligen zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohngemeinden der Region Bern. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur, attraktiver Steuerbelastung und der unmittelbaren Nähe zur Bundesstadt macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit.

Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### **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.

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

## **Besonderheiten**

### **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.

*präsentieren wir zuerst exklusiv auf unserer Website – noch bevor sie auf den grossen Immobilienportalen veröffentlicht werden. Dadurch sichern Sie sich die besten Chancen auf Ihr Traumobjekt. Selbstverständlich ist dieser Service für Sie kostenlos.*

## 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




## Bemerkungen

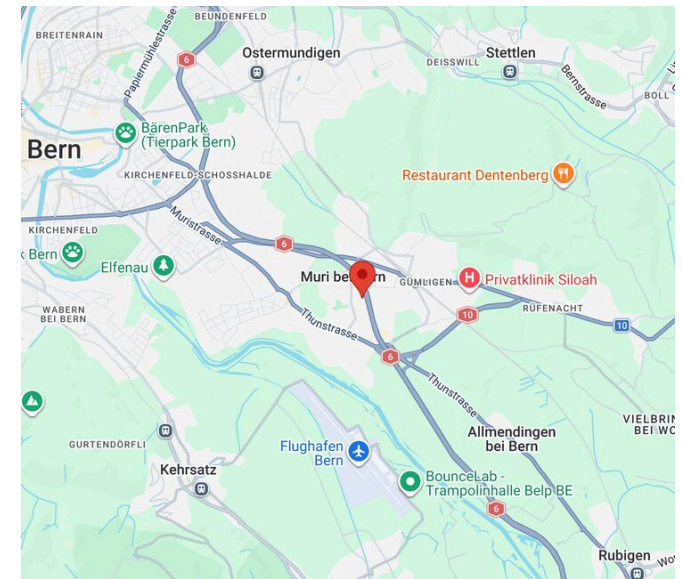
**Jetzt Ihr Suchprofil auf der Website von Wymobilien.ch erfassen und kein Objekt verpassen!**

*Registrieren Sie sich bei Wymobilien und profitieren Sie von einem entscheidenden Vorsprung bei der Immobiliensuche. Wir halten gezielt Ausschau nach Ihrem Wunschobjekt und informieren Sie frühzeitig über passende Angebote. Je detaillierter Sie Ihre Suchkriterien erfassen, desto präziser können wir Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause begleiten.*

*Das Besondere: Unsere Immobilien-Angebote*

# Lageplan

			
Bahnhof	<b>622 m</b>	7 min.	4 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)*

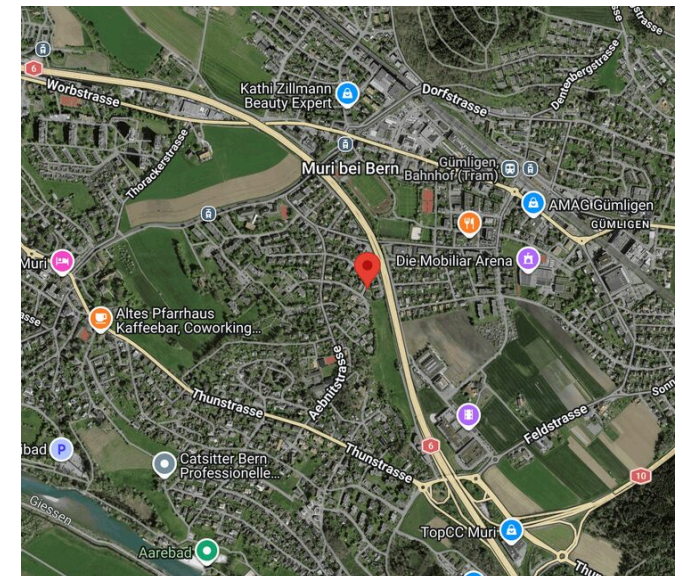
Mit rund 13'500 Einwohnerinnen und Einwohnern und über 9'600 Arbeitsplätzen bilden die beiden Ortsteile Muri und Gümligen eine innovative und weltoffene Gemeinde in Stadtgrösse. Hier wird vieles bewegt und in die Wege geleitet, um den Bedürfnissen aller gerecht zu werden: unserer Bevölkerung, der angesiedelten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



Zimmer 1

# Aussenansicht



Gartenbereich (Südwest)

# Innenansicht



Zimmer 2 mit Möblierungsbeispiel



Korridor mit Wandschränken



Bad mit Doppellavabo und Badewanne



Bad mit Dusche

# 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

---

---

---

---

---

---

---

---