



ZU VERKAUFEN

CH-3073 Gümligen, Bellevuestrasse 19

Grosszügige 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit 30 m² Terrasse in

Gümligen

Preis auf Anfrage



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	7
Eigenschaften	8
Bilder	9
Kontakt	28



Beschreibung

Willkommen an der Bellevuestrasse 19 in Gümligen. Diese aussergewöhnlich grosszügige 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt mit viel Wohnraum, einer gedeckten Terrasse, einem flexiblen Raumkonzept und einer begehrten Lage nahe der Stadt Bern.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit **lediglich drei Parteien**. Das überschaubare Wohnumfeld bietet viel Privatsphäre und schafft ideale Voraussetzungen für Paare, Singles oder Personen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Wohnen mit viel Raum und Licht

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 52 m² grosse Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die offene Gestaltung vermittelt ein besonders grosszügiges Wohngefühl und bietet viel Platz für unterschiedliche Wohn- und Einrichtungskonzepte.

Grosse Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die markante Natursteinwand verleiht dem Raum zusätzlichen Charakter und bildet einen attraktiven Kontrast zur modernen Möblierung.

Gedeckte Terrasse als erweiterter Wohnraum

Ein besonderes Highlight ist die knapp 30 m² grosse, gedeckte Terrasse. Sie erweitert den Wohnbereich nach draussen und bietet viel Platz für einen grosszügigen Esstisch, eine Lounge oder eine individuelle Bepflanzung.

Hier geniessen Sie entspannte Stunden, gemütliche Sommerabende und den Blick ins Grüne – wettergeschützt und mit einem hohen Mass an Privatsphäre.

Flexibles Raumkonzept mit Ausbaupotenzial

Neben dem grosszügigen Wohnbereich verfügt die Wohnung über zwei Zimmer. Diese eignen sich ideal als Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer oder kombinierter Arbeits- und Rückzugsbereich.

Ursprünglich wurde die Wohnung als 4.5-Zimmer-Wohnung konzipiert. Durch eine Anpassung des heutigen Grundrisses kann grundsätzlich wieder ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden. Damit lässt sich die Wohnung flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen und Bedürfnisse anpassen.

Zwei Badezimmer sorgen für angenehmen Komfort im Alltag. Praktische Nebenräume, eine eigene Waschküche sowie zusätzliche Keller- und Abstellflächen ergänzen das grosszügige Raumangebot.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Begehrte Wohnlage in Muri-Gümligen
- Nur wenige Minuten von der Stadt Bern entfernt
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit lediglich drei Parteien
- Grosszügige 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung
- Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit rund 52 m²
- Gedeckte Terrasse mit knapp 30 m²

- Zwei Badezimmer
- Eigene Waschküche
- Praktische Neben-, Keller- und Abstellflächen
- Ursprünglich als 4.5-Zimmer-Wohnung konzipiert
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Homeoffice
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe

Wohneigentum im Baurecht

Die Wohnung wird im Baurecht verkauft. Das Grundstück bleibt somit im Eigentum der Baurechtsgeberin. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein vertraglich festgelegter Baurechtszins entrichtet.

Gerne stellen wir Ihnen sämtliche Informationen zum Baurechtsvertrag, zur verbleibenden Vertragsdauer und zu den finanziellen Rahmenbedingungen transparent zur Verfügung.

Gefragte Wohngemeinde nahe Bern

Muri bei Bern zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohngemeinden der Region. Die Verbindung aus ruhiger Wohnlage, ausgezeichneter Infrastruktur, **attraktiver Steuerbelastung** und unmittelbarer Nähe zur Bundesstadt bietet eine hohe Lebensqualität. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den grosszügigen Platzverhältnissen und den vielseitigen Möglichkeiten dieser besonderen Wohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweis zu den Bildern

Einige Aufnahmen wurden zum Schutz der Privatsphäre der Mieterschaft KI-gestützt bearbeitet und virtuell neu möbliert. Die Darstellungen dienen als Einrichtungsbeispiele. Einzelne Details, Möblierungen und Farbnuancen können vom tatsächlichen Zustand leicht abweichen. Massgebend sind die Gegebenheiten vor Ort.

Wymobilien, Marcel Wyss – Kirchberg

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.

Kaufpreis + Eckdaten

- Kaufpreis: Verhandlungssache
- 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

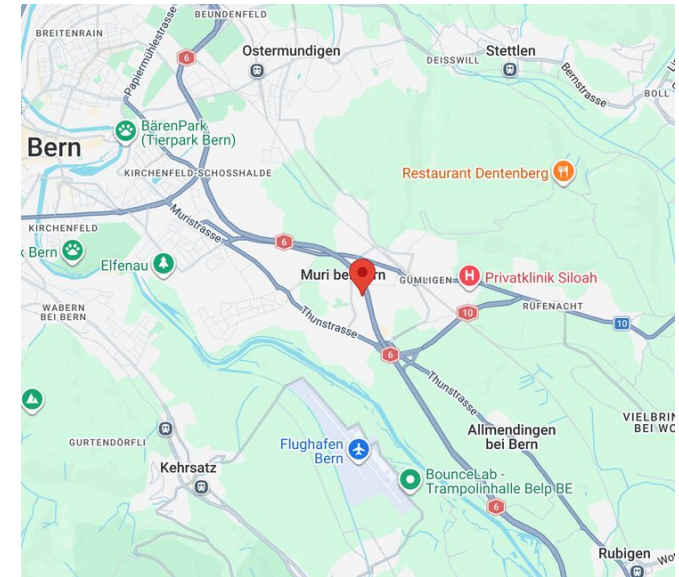
Jetzt Ihr Suchprofil auf der Website von Wymobilien.ch erfassen und kein Objekt verpassen!

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 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.

Lageplan

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



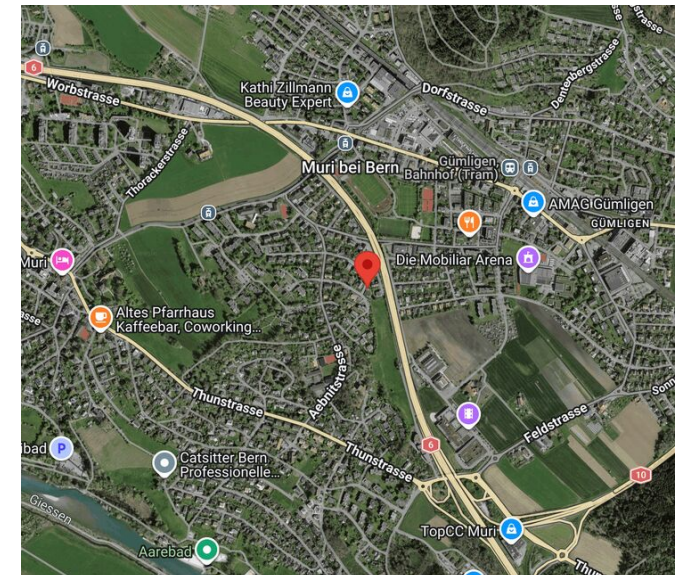
Gemeinde

Gemeindeporträt auf der Website 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	Nach Absprache	Letzte Renovierungen	2021
Typ	Eigentumswohnung	Heizanlage	Gasheizung
Referenz	MuriG3.5	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zweitwohnsitz	Erlaubt	Zustand der Immobilie	Sehr gut
Zimmer	3.5	Wohnfläche	~ 100 m²
Schlafzimmer	2	Terrassenfläche	~ 29.8 m²
Badezimmer	2	Erneuerungsfonds	CHF 5'043.- am 31.12.2025
Anzahl Toiletten	2	Baurecht	Ja
Stockwerk	Erdgeschoss	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Baujahr	2000		

Preis des Objekts	Preis auf Anfrage
Anzahl Parkplätze	
1x Innen (inkl.)	
Nebenkosten StWE	CHF 4'293.-/Jahr inkl. Erneuerungsfonds
Gemeindesteuer	114 %
Amtlicher Wert	CHF 506'600.-

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



Wohnbereich (Möblierungsbeispiel)



Essbereich (Möblierungsbeispiel) und Küche

Aussenansicht



Grosse, gedeckte Terrasse





Die grosse, gedeckte Terrasse unmöbliert



Gartenbereich West

Innenansicht



Das grosse Schlafzimmer (Möbliierungsbeispiel)



Das grosse Schlafzimmer (Möbliierungsbeispiel)



Vorplatz



Blick auf das Entrée



Zimmer 2 mit Möblierungsbeispiel als Büro



Bad 1 mit Badewanne



Bad 2 mit Dusche

Aussenansicht



Eingangsbereich mit Carports (Nord)





Zufahrt

Grundriss



Grundriss der Wohnung



Grundriss UG mit den beiden priv. Räumen

Innenansicht



Willkommen in der 3.5-Zimmerwohnung!

Kontakt

Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg BE

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

Besichtigungskontakt

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



Notizen
