



ZU VERMIETEN

CH-3432 Lützelflüh-Goldbach, Gotthelfstrasse 11c

Erstbezug – Wohnen auf höchstem Niveau - 2 Zimmer + Galerie und Büro!

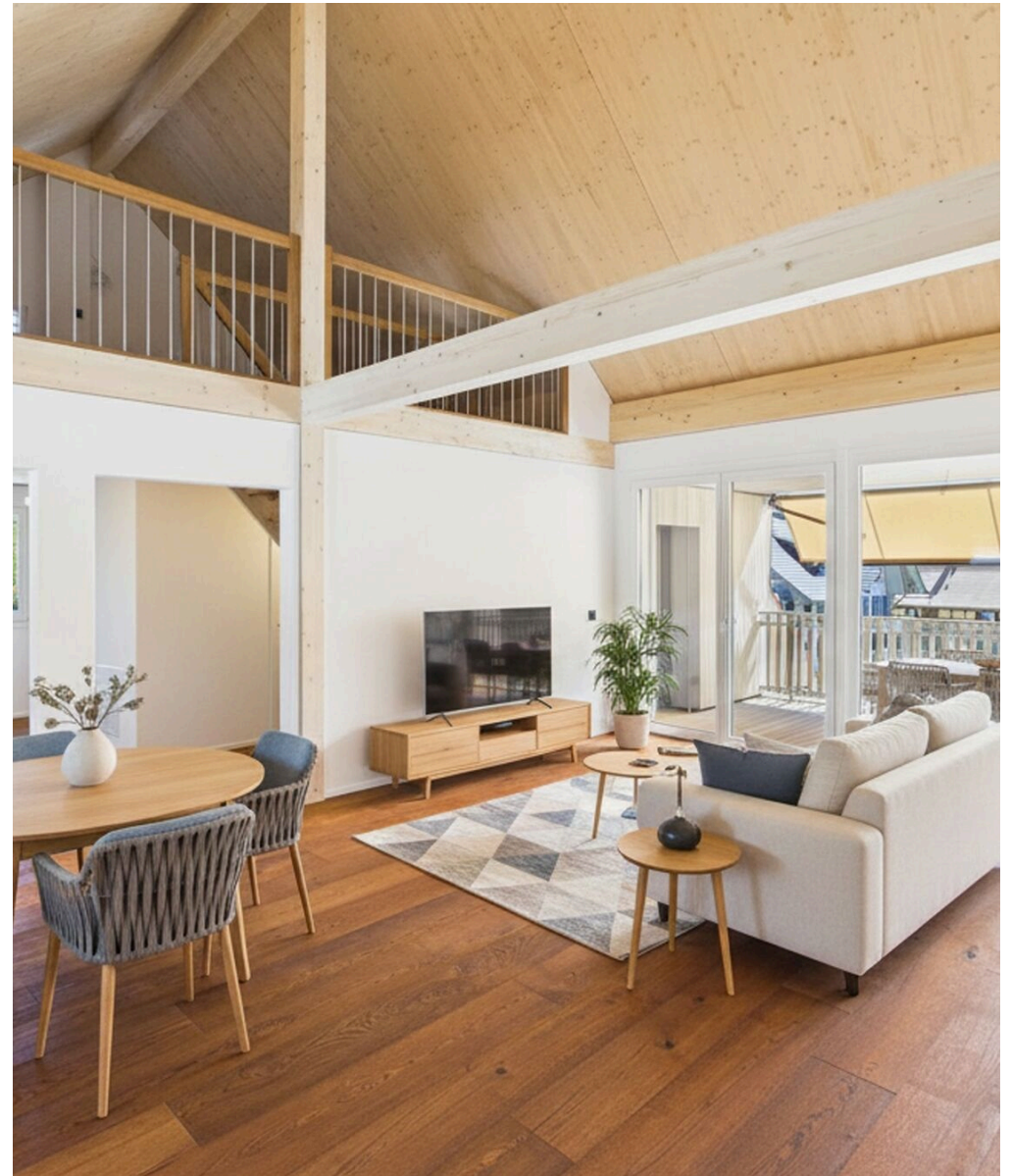
CHF 1'850.-/Monat + NK



wymobilien.ch  
Marcel Wyss

# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	4
Angaben	5
Eigenschaften	6
Bilder	7
Finanzierungsdaten	27
Kontakt	28



# Beschreibung

## **Erstbezug – Wohnen auf höchstem Niveau im Wohnpark Ochsen in Lützelflüh**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese aussergewöhnliche Neubauwohnung im Eigentumsstandard vereint Grosszügigkeit, Licht und Privatsphäre auf einzigartige Weise.

Bereits beim Eintreten überzeugt der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 43.8 m<sup>2</sup> – lichtdurchflutet und mit viel Raum für individuelles Wohnen und Geniessen. Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch ein und erfüllt höchste Ansprüche.

Die Wohnung bietet zwei grosszügige Zimmer (14.4 m<sup>2</sup> und 14.2 m<sup>2</sup>). Vom Hauptzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon (13.5 m<sup>2</sup>) mit praktischem Reduit. Ein besonderes Highlight ist die helle Galerie mit 26.7 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als zusätzlicher Wohnbereich, Homeoffice oder Rückzugsort.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine weitere, lichtdurchflutete Nische (12.6 m<sup>2</sup>), ideal für ein ruhiges Arbeiten von zuhause.

Das moderne Badezimmer mit Walk-In Dusche (6.4 m<sup>2</sup>) überzeugt durch Funktionalität und stilvolle Ausstattung.

Weitere Vorteile auf einen Blick:

- Privater Keller mit eigener Waschmaschine, Tumbler und Spültrog
- Lift
- Bis zu zwei Einstellhallenplätze verfügbar (je CHF 130.–)
- Optional Garagenhaus/Werkstatt/Atelier (CHF 300.–)
- Erstbezug in hochwertigem Neubau

Entdecken Sie diese aussergewöhnliche Wohnung bequem über unseren virtuellen Rundgang.

Sind Sie die Mieterschaft, die dieses besondere Zuhause mit Sorgfalt und Freude bewohnen möchte (Nichtraucher, keine Haustiere)? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefonnummer, Anzahl Personen).

Ihre Anfrage wird an die Eigentümerschaft weitergeleitet.

Wymobilien – Marcel Wyss  
Kirchberg + Langnau

# Lageplan

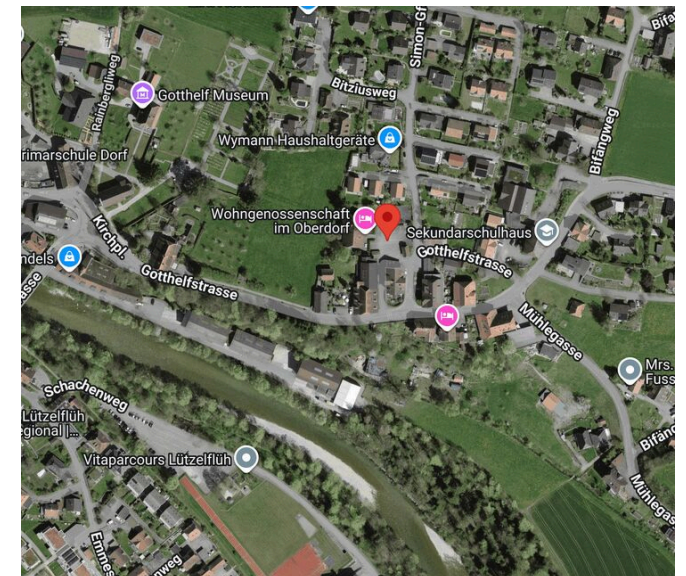
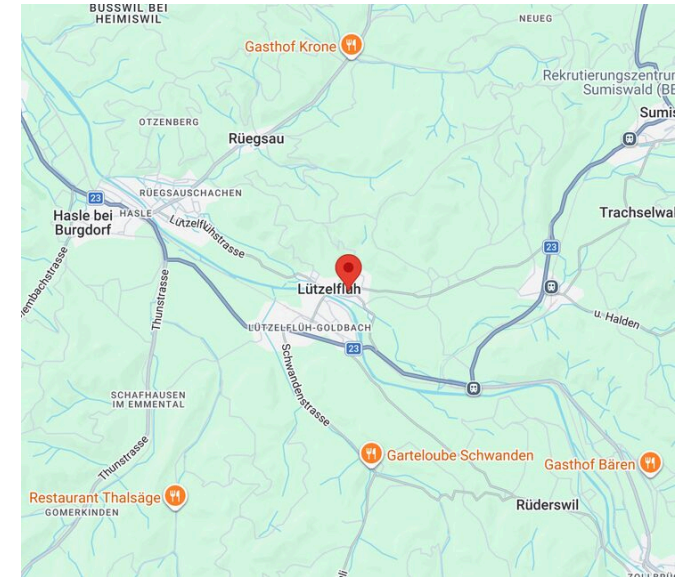
Öffentliche Verkehrsmittel



-



2 min.



# Angaben

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Heizanlagen	<b>Solarheizung, Fernheizung</b>
Typ	<b>Dachwohnung</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Referenz	<b>DG3.5+Galerie</b>	Zustand der Immobilie	<b>Neu</b>
Zimmer	<b>3.5</b>	Standing	<b>Gehoben</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>	Wohnfläche	<b>~ 120 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>1</b>	Nutzfläche	<b>~ 145 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>1</b>	Balkonfläche	<b>~ 13.5 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk	<b>2. Stock</b>	Kellerfläche	<b>~ 12.3 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2025</b>	Parkplätze	<b>Ja, optional</b>

Preis des Objekts	<b>CHF 1'850.-/Monat + NK</b>
<b>Anzahl Parkplätze</b>	
2x Innen (nicht inkl.)	<b>CHF 260.-</b>
Gesamtpreis	<b>CHF 2'110.-/Monat</b>
Nebenkosten	<b>CHF 250.-/Monat (Akonto)</b>

# Eigenschaften

## Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Nebelfrei
- > Wohnquartier
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Bushaltestelle
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Sportzentrum
- > Freibad
- > Tennis Zentrum
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Museum
- > Veranstaltungsort
- > Arzt

## Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Ruhige Lage
- > Begrünung
- > Besucherparkplätze

## Innenbereich

- > Lift
- > Einstellhallenplatz
- > Offene Küche
- > Privates Badezimmer
- > Keller
- > Abstellraum
- > Unmöbliert
- > Einbauschränk
- > Dreifachverglasung
- > Hell
- > Dachfenster
- > Lichtdurchflutet
- > Galerie
- > Sichtbalken
- > Mit Charme
- > Haustiere nicht gestattet

## Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Kochinsel
- > Induktionsherd
- > Backofen
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Private Waschküche
- > Dusche
- > Photovoltaik-Paneele
- > Gegensprechanlage
- > Elektrisches Garagentor

## Boden

- > Fliesen
- > Parkett

## Zustand

- > Neu

## Ausrichtung

- > Süden
- > Osten

## Besonnung

- > Optimal

## Aussicht

- > Weitsicht
- > Ländlich

# Innenansicht



Die hochwertige Küche







Wohnbereich mit Blick auf die Galerie





Zimmer 1



Zimmer 2 mit Ausgang auf den gedeckten Balkon



Gedeckter Balkon mit Reduit





Bad mit Walk-In Dusche





Praktische und helle Nische





Offen, lichtdurchflutet; Zugang in die Galerie



Galerie



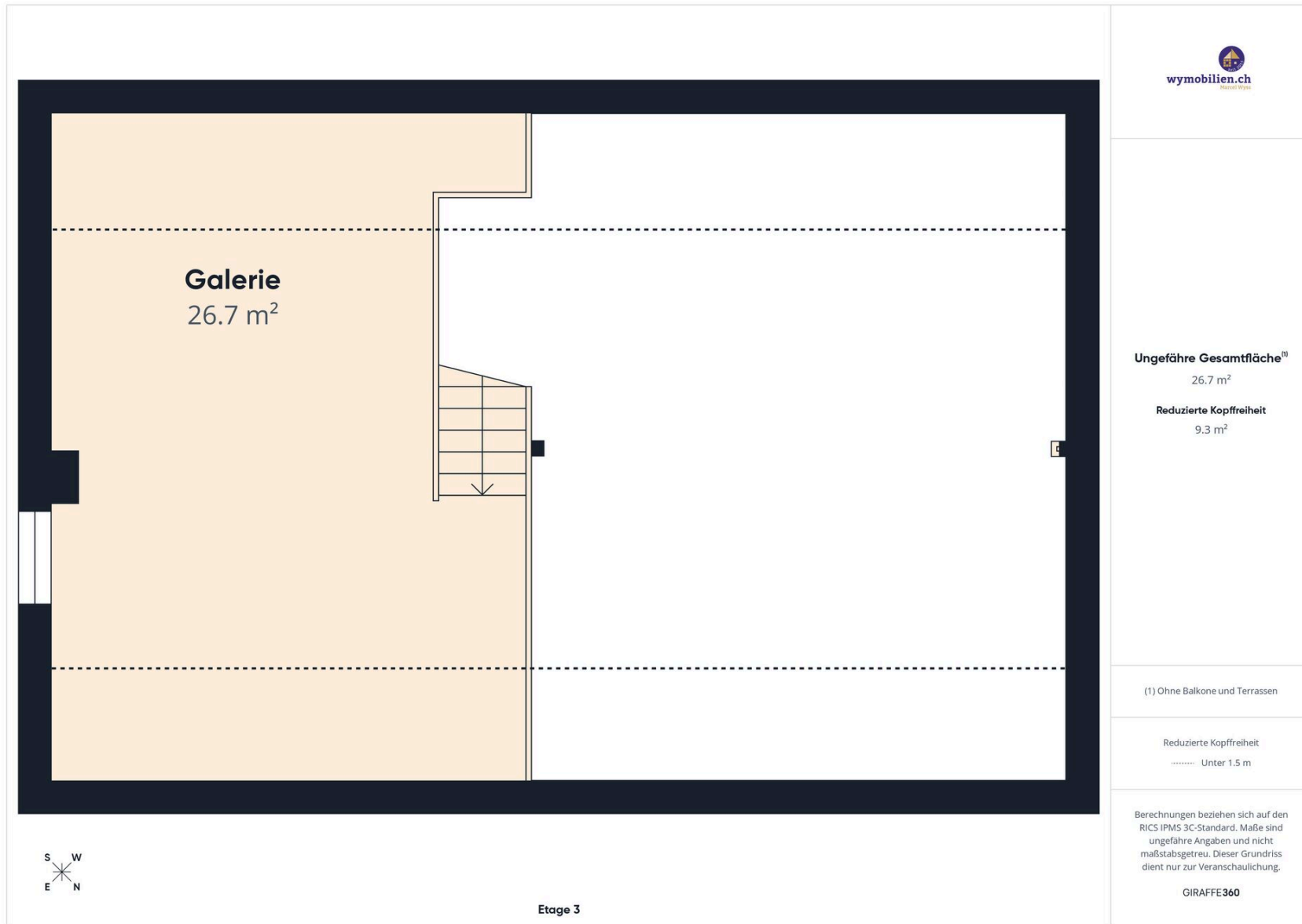
# Grundriss



Das MFH mit 6 Wohnungen, DG Ost gelb markiert



Wohnung



Galerie

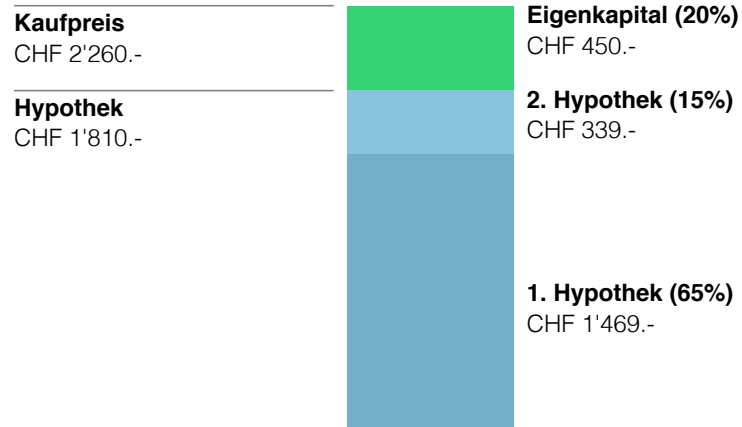
# Aussenansicht



Willkommen im Wohnpark Ochsen

# Finanzierungsdaten

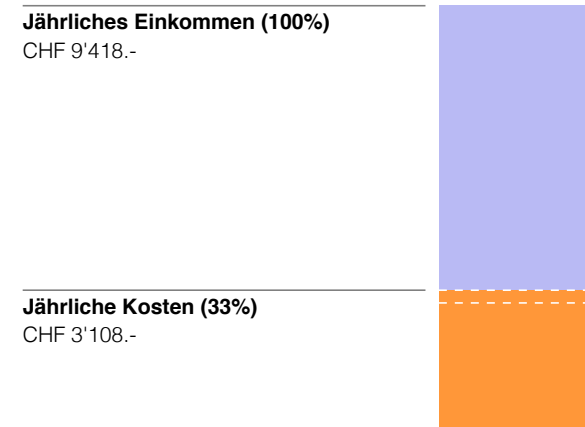
## Finanzierung



## Preis

Preis des Objekts		CHF 2'000.-
Parkplatz Preis		CHF 260.-
Gesamtkaufpreis		CHF 2'260.-
Notar und Grundgebühr	0.80 %	CHF 18.-
Handänderungssteuer	1.80 %	CHF 41.-
Kosten für hypothekarische Schuldscheinerstellung	0.50 %	CHF 9.-
<b>Gesamtbetrag Anschaffung</b>		<b>CHF 2'328.-</b>

## Finanzierung



## Nebenkosten

Zinsen 1. Hypothek	1.50 %	CHF 22.-
Zinsen 2. Hypothek	1.80 %	CHF 6.-
<b>Hypothekarzinsen</b>		<b>CHF 28.-</b>
Amortisation 1. Hypothek	1 %	CHF 15.-
Amortisation 2. Hypothek	1 %	CHF 3.-
<b>Total Hypotheken-Amortisation</b>		<b>CHF 18.-</b>
Betriebs- und Instandhaltungskosten		CHF 3'000.-
<b>Gesamte Nebenkosten</b>		<b>CHF 3'000.-</b>
<b>Gesamtbetrag pro Jahr</b>		<b>CHF 3'046.-</b>
<b>Gesamtbetrag pro Monat</b>		<b>CHF 254.-</b>

# 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

---

---

---

---

---

---

---

---