

# GENIESSEN SIE IHRE FERIEEN IN UNMITTELBARER NÄHE DES MURTENSEES

Hausteil mit zwei Wohnungen in Vallamand am Murtensee



Les Chenevières 40, 1586  
Vallamand



Wohnung



CHF 895'000.-



ab sofort



160 m<sup>2</sup>



ZIMMER  
4.5



1982

## Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde .....	03
Lage .....	04
Infrastruktur .....	05
Beschreibung .....	07
Detailbeschreibung .....	08
Impressionen .....	09
Dokumente .....	39
Kontakt .....	43

### ... willkommen bei ImmoBene - Ihrem engagierten Kompetenzzentrum für sämtliche Immobiliengeschäfte

Bei uns soll es Ihnen und Ihrer Immobilie gut gehen - EINFACH BENE. Dafür steht unser gesamtes Team. Mit grosser Erfahrung und viel Fachkompetenz begleiten wir Sie individuell, tatkräftig und zuverlässig bei all Ihren Immobilienangelegenheiten. Unser kompetentes Team vereint vielseitige Fachkenntnisse, ergänzt sich optimal in Fähigkeiten und Talenten und arbeitet mit Freude und Passion. Unsere grosse Leidenschaft gilt den Immobilien und Ihnen, unseren geschätzten Kunden.

Bei ImmoBene erleben Sie Kommunikation auf Augenhöhe, denn Ihr Anliegen ist unser Fokus. Wir hören Ihnen zu und berücksichtigen Ihre individuelle Ausgangslage, Bedürfnisse und Zielsetzungen, um Ihnen Mehrwert durch hochstehende Dienstleistungen in den Bereichen Immobilienverkauf, Immobilienbewirtschaftung, Sanierung, Projektentwicklung sowie Treuhand Consulting.

**ImmoBene** - Ihre Partner für Immobilienerfolg und persönliche Betreuung. Wir freuen uns darauf gemeinsam mit Ihnen Ihre Immobilienziele und -träume zu verwirklichen!

## Die Gemeinde Vallamand

1586 Vallamand ist eines der neun Dörfer der Gemeinde Vully-les-Lacs im District de la Broye-Vully, im Kanton Waadt. Das ursprüngliche Bauerndorf erstreckt sich auf einem Vorsprung am Südhang des Höhenrückens zwischen dem Neuenburgersee und dem Murtensee, an aussichtsreicher Lage rund 80 m über dem Seespiegel des Murtensees, im Schweizer Mittelland.

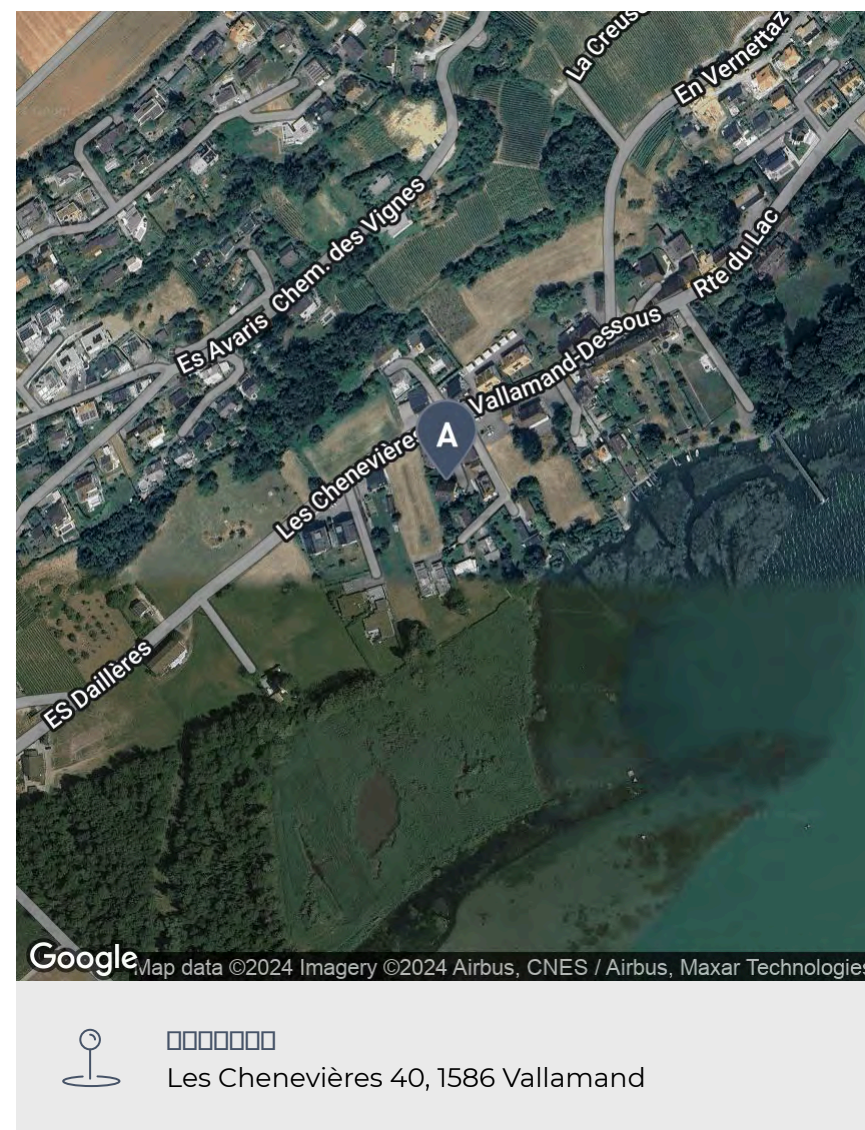
Vallamand ist ein angenehmer Ort sowohl für seine Einwohner, als auch für seine Besucher, die vor allem den 1998 eröffneten Yachthafen nutzen. Umgeben von sanften Hügeln voller Weinreben des Mont Vully am Murtensee ist die Region eines der beliebtesten Ferientzielen der Schweiz. Fernab von Verkehr und Hektik lässt es sich wunderbar leben und Ferien geniessen. Eine Vielzahl von Aktivitäten für die ganze Familie, wie Wandern und Radfahren, Wassersport sowie Schifffahrt auf drei Seen warten auf Sie.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Vully-les-Lacs hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +2.7% pro Jahr auf 3'528 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 14.5% (Kanton: 14.7%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.0% beträgt (Stand 1. Jun. 2023).



## Lage

Dieser attraktive Hausteil mit einer Duplexwohnung und zusätzlicher Einliegerwohnung befindet sich am Eingang des Dorfes in einer ruhigen Sackgasse, nur wenige Gehminuten vom Murtensee entfernt. Das Vierparteienhaus liegt sonnig und eingebettet in grüne Natur, abseits vom Trubel. Verschiedene Geschäfte und öffentliche Einrichtungen sind bequem in der benachbarten Gemeinde Salavaux VD erreichbar.



## Infrastruktur



### Schulen und Ausbildungsstätten

<input type="checkbox"/>	Alita Schildli	5.7 km	128'	33'	13'
<input type="checkbox"/>	Kindergarten Engelhardt	6.2 km	141'	37'	15'
<input type="checkbox"/>	Kindergarten Längmat	6.5 km	145'	39'	15'
<input type="checkbox"/>	Primarschule der Region Murten	6.5 km	145'	39'	15'
<input type="checkbox"/>	Primarschule Ecône	6.6 km	117'	29'	12'



### Einkauf

<input type="checkbox"/>	boucherie Pascal Roch	1.2 km	19'	5'	2'
<input type="checkbox"/>	Dennik Cellit	1.2 km	19'	5'	2'
<input type="checkbox"/>	AR Supermarket Avenches	3 km	57'	13'	6'
<input type="checkbox"/>	Ché du Chablais Conféfin SA	4 km	69'	23'	9'
<input type="checkbox"/>	Supermarché Migros - Avenches	4.3 km	72'	18'	8'



Öffentlich   Mehr

- allamand-Dessous, village**
- allaman**
- allamand-Dessus, pl. village**
- allamand-Dessus, village**
- allamand-Dessus, pl. village**

61 m	1'	1'	1'		
264 m	5'	2'	1'		
814 m	32'	17'	4'		
952 m	20'	11'	2'		
1 km	19'	10'	3'		

## Beschreibung

### Mediterranes Ferienfeeling im eigenen Hausteil in Seenähe

Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses einzigartigen Hausteils mit einer aussergewöhnlichen Duplex- und zusätzlicher Einliegerwohnung in einem gepflegten Vierfamilienhauses, welches 1982 errichtet wurde. Die vermietete Stockwerkeinheit wurde 2019 umfangreich renoviert und ist modern ausgestattet. Aufgrund der Annehmlichkeiten des Hausteils und seiner schönen, ruhigen Lage eignet sich diese Immobilie ideal für diverse Nutzungen (Familie, Einzelperson, Paar) für InteressentInnen, die sich eine einzigartige Ferienimmobilie in Seenähe wünschen.

Hier sind einige der Vorzüge, die Sie begeistern werden:

#### Einliegerwohnung im ersten OG

- Geniessen Sie die Sicht auf den Murtensee vom südwestlich ausgerichteten Balkon und geniessen Sie zahlreiche Sonnenstunden.
- Ein Schlafzimmer mit weiterem angrenzenden Zimmer, welches als Ankleide, Büro oder auch kleines Kinderzimmer genutzt werden kann
- Moderne Küche, offen zum Wohn-Esszimmer mit Zugang zum grosszügigen gedeckten Balkon
- Gemütliches Wohnzimmer mit zahlreichen Wandschränken für optimalen Stauraum
- Grosszügiges Badezimmer mit Doppellavabo, WC und Dusche

### 1.5-Zimmerwohnung im zweiten OG / DG

- Loftartiger, grosszügiger Wohnraum mit Zugang zum Balkon und stilvollem Cheminée.
- Lichtdurchflutetes Wohnambiente dank grossen Fensterfronten sowie zahlreichen Dachflächenfenstern.
- Die top-ausgestattete, moderne Küche verspricht viel Freude und Spass beim Kochen.
- Helles, modernes Badezimmer mit WC und Dusche
- Das grosszügige Galeriezimmer mit Verglasung zum Wohnraum kann durch Storen von der Einsicht von unten abgegrenzt werden und eignet sich somit hervorragend als Schlafzimmer und/oder Arbeitsraum.

#### Zusätzlich inbegriffen:

- Eine Garage mit angrenzendem Abstellraum
- zwei Aussenparkplätze

#### Sie sind interessiert?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

## Detailbeschreibung

### □□□□□□□□

Verfügbar ab ab sofort

Etage 1

Zimmer 4.5

Badezimmer 2

Anzahl Wohneinheiten 2

Etagen 3

Baujahr 1982

Renovationsjahr 2019

Wärmeerzeugung Ölheizung

Wärmeverteilung Bodenheizung

### Angebot

Verkaufspreis CHF 895'000.–

Reservationszahlung CHF 40'000.–

### □□□□□□□□

Nettowoohnfläche ca. 160 m<sup>2</sup>

Balkonfläche 14 m<sup>2</sup>

Wertquote 167/1000

### Eigenschaften

- ☑ Balkon
- ☑ Cheminée
- ☑ Erstwohnsitz
- ☑ Garage
- ☑ Parkplatz
- ☑ Ruhig
- ☑ Seesicht
- ☑ Sonnig
- ☑ Zweitwohnsitz



## Impressionen

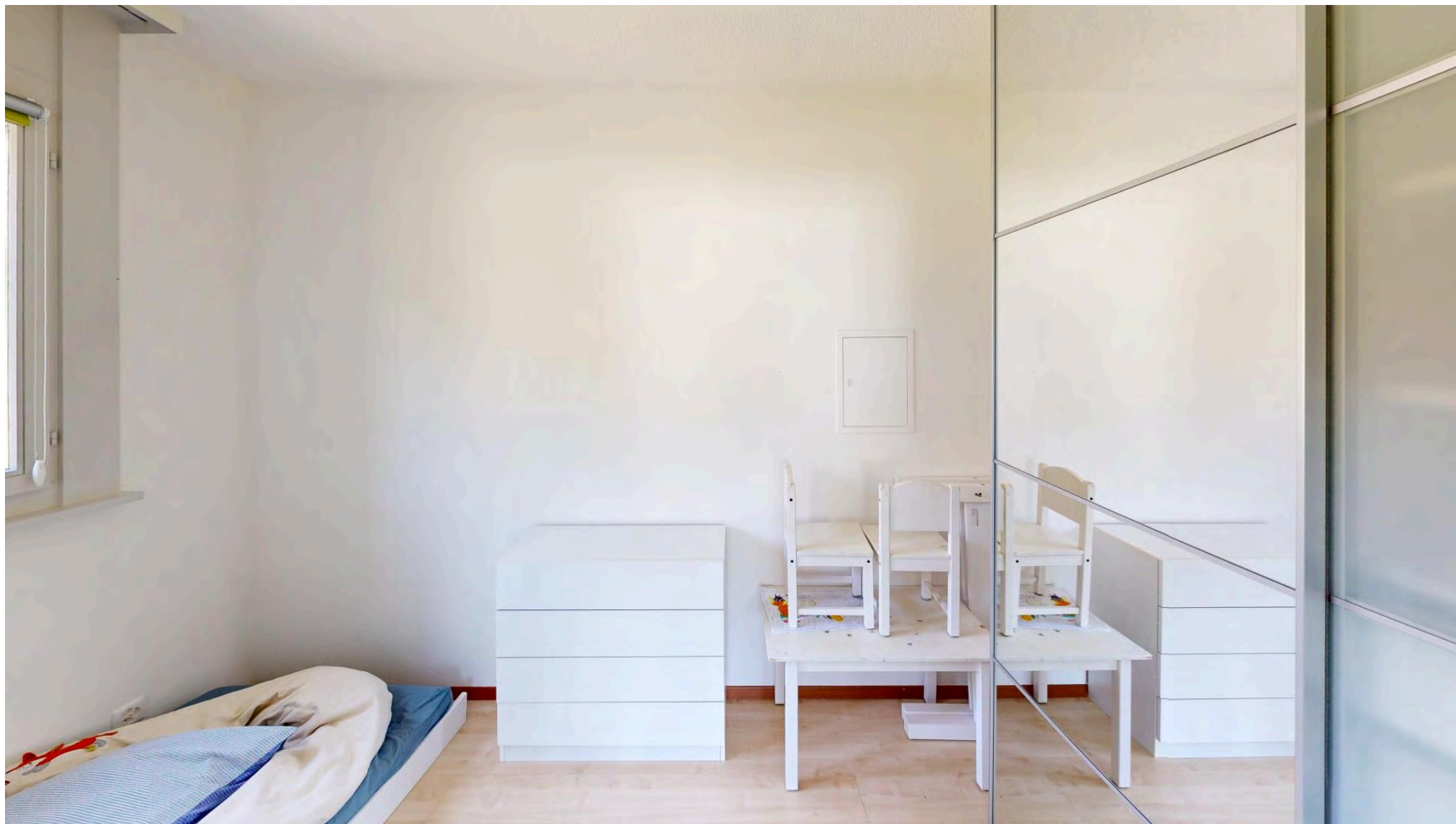


























































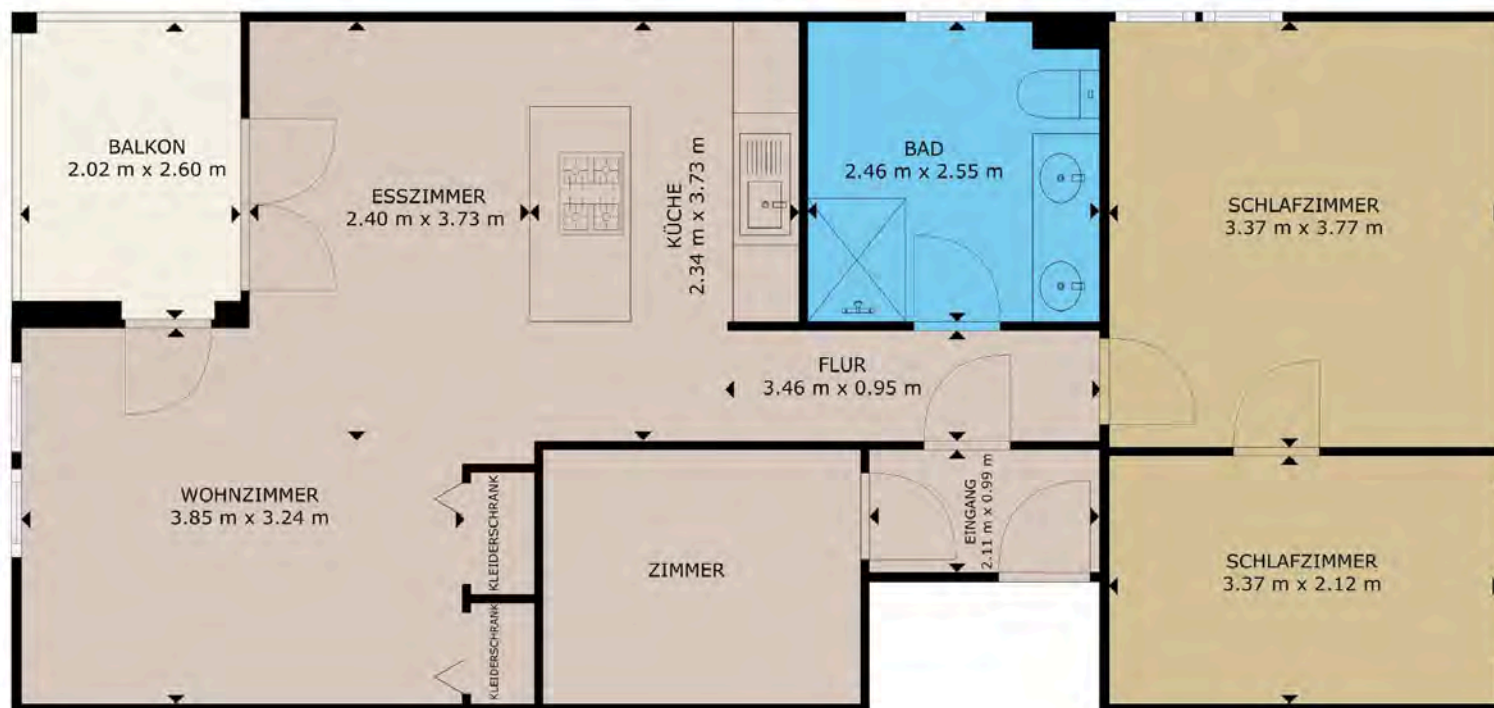








## Grundriss Eigentumswohnung 1. OG



## Grundriss Galeriewohnung 2000





□□geplan



## SIE WOLLEN KAUFEN - WIR BEGLEITEN SIE. IHRE NÄCHSTEN SCHRITTE:

Sie haben die Unterlagen gesichtet und nach einer Besichtigung der Liegenschaft vor Ort kommen Sie zum Entschluss, die Immobilie zu kaufen. Was sind die nächsten Schritte?

Wir begleiten Sie und die Verkäuferschaft zuverlässig während des gesamten Prozesses bis hin zur Beurkundung des Kaufvertrags, welcher anbei skizziert ist. Für weiterführende Fragen oder eine allfällige Unterstützung stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

### 1. **KAUFABSICHT UND FINANZIERUNG**

Ihre Entscheidung für den Kauf der Immobilie ist gefallen. Bitte informieren Sie uns nun umgehend schriftlich, unter Beilage einer Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Finanzinstitutes, dass Sie das Objekt zum ausgeschriebenen Preis kaufen möchten. Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf auf der Suche nach einer vorteilhaften Finanzierung.

### 2. **RESERVATION**

Sie treffen mit uns die Reservationsvereinbarung und leisten eine Depotzahlung über CHF 40'000.00 auf unser Klientengeldkonto. Es werden daraufhin für 14 Tage sämtliche weiteren Verkaufsbemühungen und Verhandlungen mit anderen Kaufinteressenten eingestellt.

### 3. **KAUFVERTRAG**

Gemeinsam mit Ihnen erstellen wir zuhanden der/des beurkundenden Notarin/Notars die Kaufabsichtserklärung sowie den Auftrag zur Ausarbeitung eines Kaufvertragsentwurfes. Dies ist auch der Zeitpunkt, zu welchem wichtige Details (Datum Übergang von Nutzen und Gefahr etc.) definiert werden müssen.

### 4. **NOTARIAT**

Das beauftragte Notariat stellt allen Beteiligten einen Entwurf des vorbereiteten Kaufvertrags zur Prüfung und Überarbeitung zu. Mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufs, wird dieser rechtskräftig und die Immobilie ist nun Ihre Eigentum!

□EDJ□AJ□KD□?C□



**&?H Anspr□:G□HIED**

Elke Dasen  
Leiterin Verkauf Immobilien

T: +41 31 377 00 00  
D: +41 31 377 00 14  
M: +41 79 510 20 97  
e.dasen@immobene.ch



**Anbiet□H**

ImmoBene AG  
Balderstrasse 30  
3000 Bern 14  
T: +41 31 377 00 00  
kontakt@immobene.ch  
www.immobene.ch/



**-□□DK□IP□□□D**

**Montag bis Freitag**  
08:00 – 11:30 Uhr  
14:00 – 16:30 Uhr

**!□:B□□C□H**

Verkaufsverhandlungen und Besichtigungen werden durch die Beauftragte, ImmoBene AG, durchgeführt. Die im vorliegenden Exposé enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.