



Freistehendes Wohnen an privilegierter
Aussichtslage – ein Zuhause mit
Charme, Potenzial und Bern zu Füßen.

Kieferweg 12, 3095 Spiegel b. Bern

THE
RE/MAX
COLLECTION



Willkommen im Spiegel bei Bern –

Wohnen in bevorzugter Lage vor den Toren der Bundesstadt

Spiegel, ein attraktiver Ortsteil der Gemeinde Köniz, zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Grossraum Bern. Die erhöhte Lage am südlichen Stadtrand der Bundesstadt vereint die Vorzüge einer ruhigen und naturnahen Wohnumgebung mit der unmittelbaren Nähe zum urbanen Zentrum. Gepflegte Wohnquartiere, grosszügige Grünflächen und die Nähe zu weitläufigen Naherholungsgebieten prägen das Ortsbild und schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität für Menschen jeden Alters.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Spazier- und Wanderwege, Waldgebiete sowie attraktive Erholungsräume befinden sich direkt vor der Haustüre und bieten ideale Möglichkeiten für Sport, Erholung und Naturerlebnisse. Gleichzeitig profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés und verschiedene Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe, während das vielfältige Angebot der Stadt Bern in wenigen Minuten erreichbar ist.

Spiegel überzeugt zudem durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Dank regelmässiger Busverbindungen gelangen Pendler schnell und bequem ins Stadtzentrum von Bern sowie zum



Bahnhof Bern. Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Verkehrsachsen der Region rasch erreichbar. Die zentrale Lage macht den Ortsteil besonders attraktiv für Berufstätige, die kurze Wege und eine hohe Wohnqualität schätzen.

Familien profitieren von der ausgezeichneten Schulinfrastruktur der Gemeinde Köniz. Kindergärten, Primar- und Oberstufenschulen sowie verschiedene Betreuungsangebote sorgen für ein umfassendes Bildungsangebot. Ergänzt wird dieses durch ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsleben, das wesentlich zu einer lebendigen und familienfreundlichen Gemeinschaft beiträgt.

Als Teil einer wirtschaftlich starken Region bietet Spiegel zudem attraktive berufliche Perspektiven. Die Nähe zur Bundesstadt Bern eröffnet vielfältige Möglichkeiten in den Bereichen Verwaltung, Bildung, Gesundheitswesen, Dienstleistungen und Wirtschaft. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, hervorragender Infrastruktur und attraktiver Lage macht Spiegel zu einer der gefragtesten und nachhaltigsten Wohnlagen der Region Bern.

















Freistehendes Einfamilienhaus an begehrter Wohnlage im Spiegel bei Bern

An einer der gefragtesten Wohnlagen der Region Bern erwartet Sie dieses charmante freistehende Einfamilienhaus. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung, die südwestliche Ausrichtung sowie die unverbaubare Weitsicht ins Grüne verleihen dieser Liegenschaft eine aussergewöhnliche Wohnqualität.

Hier wohnen Sie naturnah und dennoch hervorragend erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, öffentliche Verkehrsmittel sowie attraktive Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Berner Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, während rund ums Haus Ruhe, Privatsphäre und Erholung den Alltag prägen.

Bereits beim Betreten des Grundstücks empfängt Sie ein schöner, eingewachsener Garten mit grosszügigen Grünflächen und viel Privatsphäre. Die sonnige Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt dazu ein, die ruhige Umgebung und die attraktive Aussicht zu geniessen. Besonders hervorzuheben ist der liebevoll angelegte Aussenbereich mit seinem grossen Rasen, der dank regelmässiger Pflege das ganze Jahr über in sattem Grün erstrahlt. Das Gartenhaus sowie das Gartencheminée schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder gemütliche Familienfeste.

Für Gartenliebhaber eröffnet sich hier zudem die Möglichkeit, bestehende Gartenbereiche und Beete wieder neu zu beleben und den Aussenraum nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Ob Nutzgarten, Blumenparadies oder naturnahe Wohlfühloase – das Potenzial ist vorhanden. Ein wunderbarer Ort für Menschen, die das Leben im Grünen schätzen und ihren persönlichen Gartentraum verwirklichen möchten.

Im Erdgeschoss präsentiert sich das Haus mit einem funktionalen und gut durchdachten Grundriss. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt mit angenehmen Lichtverhältnissen sowie direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Küche ist praktisch angeordnet und bietet alles, was für den täglichen Gebrauch benötigt wird. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, Lavabo und WC sowie ein separates Büro, das sich ideal für Homeoffice, Gäste oder Hobbyzwecke eignet.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss mit zwei hellen Zimmern. Beide Räume verfügen über praktische Einbauschränke und profitieren von einer attraktiven Aussicht über die umliegenden Grünflächen bis in Richtung Bern. Von hier eröffnet sich eine beeindruckende Fernsicht. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden, welcher über eine Ausziehtreppe erschlossen wird.

Im Untergeschoss stehen zahlreiche Nebenräume zur Verfügung. Neben Kellerflächen und Waschküche mit traditionellem Waschtrog verfügt die Liegenschaft über eine aussergewöhnlich grosse Garage mit viel Platz für Fahrzeuge, Werkstatt oder Hobby. Von der Garage besteht ein direkter Zugang zum Haus sowie über eine Treppe in den Gartenbereich.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten und bewohnbaren Zustand. Gleichzeitig eröffnet die Liegenschaft vielfältige Möglichkeiten für eine Modernisierung oder Erweiterung. Die bestehende Bausubstanz bildet eine solide Grundlage für individuelle Wohnideen und zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten.

Diese Liegenschaft vereint eine seltene Kombination aus hervorragender Lage, schöner Aussicht, Privatsphäre und Entwicklungspotenzial. Ob für eine junge Familie, ein Paar mit Platzbedarf oder für Menschen, die sich ihren Wohntraum an einer der begehrtesten Wohnlagen rund um Bern verwirklichen möchten – hier entsteht ein Zuhause mit Charakter und Perspektive.

Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.







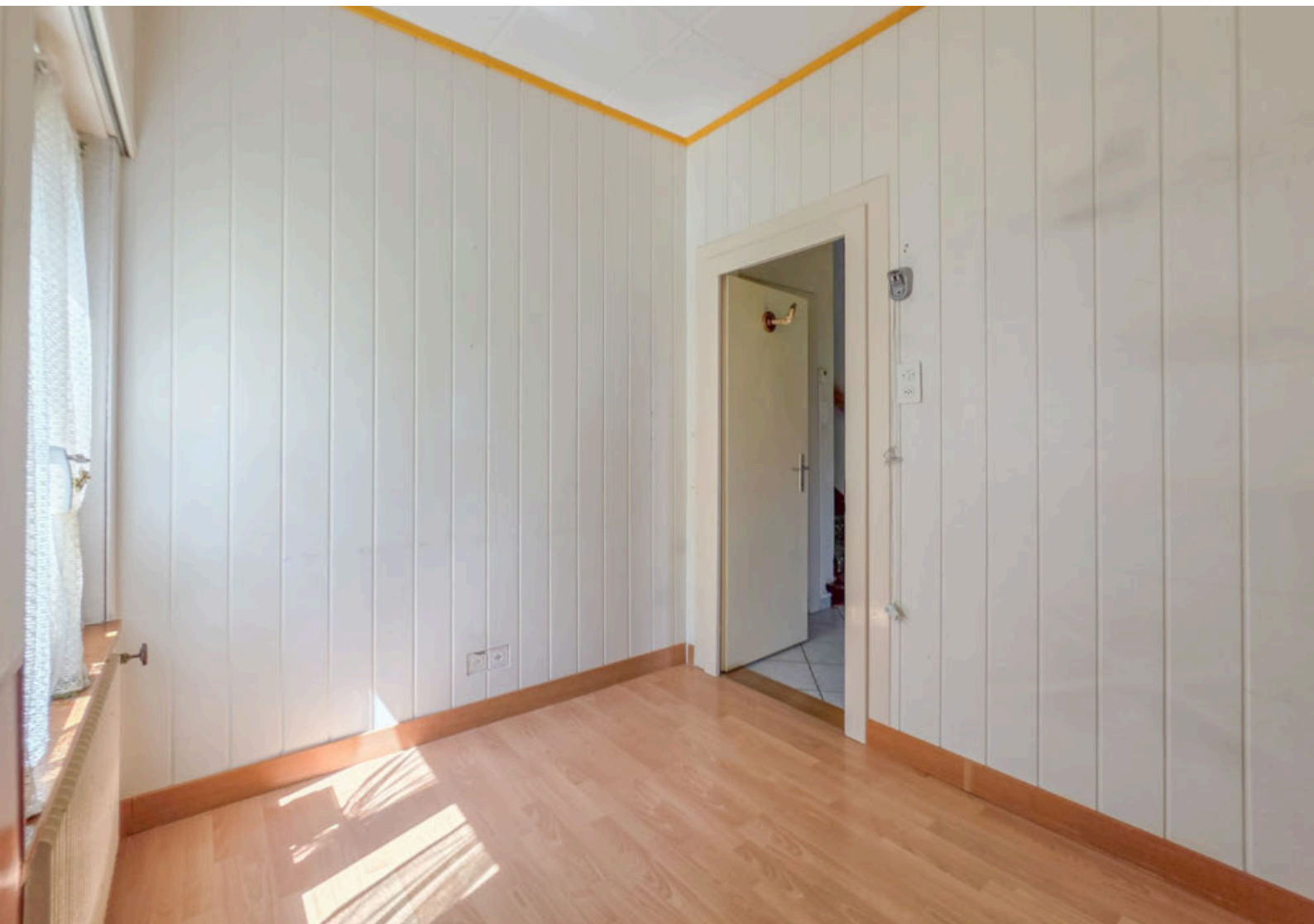












Wichtige Daten auf einen Blick

Objektstandort:

Kieferweg 12, 3095 Spiegel bei Bern

Objekt:

Freistehendes 4½ Zimmer Einfamilienhaus mit Garage

Lage:

Südwestlich ausgerichtete Lage mit Aussicht ins Grüne. Ruhige, familienfreundliche und sehr zentrale Wohneigentumslage. Das Naherholungsgebiet, Einkaufsmöglichkeiten, Schule/Kindergarten & ÖV befinden sich in unmittelbarer Nähe, ja zum Teil direkt vor dem Haus.

Grundstücknummer:

Nr. 3836

Grundstückgrösse:

521 m ²	Wohnhaus	123 m ²
	Gartenhaus	9 m ²
	Gartenanlage	389 m ²

Baujahr:

1930

Kubatur (GVB):

690 m³ Gebäudeversicherungsauskunft

Nettowohnfläche:

88.00 m²

Zusätzlich zur Nettowohnfläche:

Garage/Werkstatt	52.50 m ²
Bastelraum/Keller	25.60 m ²
Waschen/Trocknen	10.40 m ²
Durchgang & Tankraum	12.60 m ²
Estriche	18.20 m ²
Gartenhaus	<u>8.50 m²</u>
Total Nebennutzfläche	127.90 m ²

Heizung und Warmwasser

Ölheizung, Wärmeverteilung mittels Radiatoren, zentraler Warmwasserboiler

Parkplätze:

2-3 Garagenparkplätze

Extras:

Gartenhaus
Gartencheminée

Verfügbar:

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis:

Fr. 1'200'000.-

Liegenschaftsverkauf

N. Regez

Massstab: 1:250

unbeglaubigte Plankopie

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Grundstücke mit unterstrichenen Grundstücksnummern sind im Grundbuch provisorisch eingetragen.



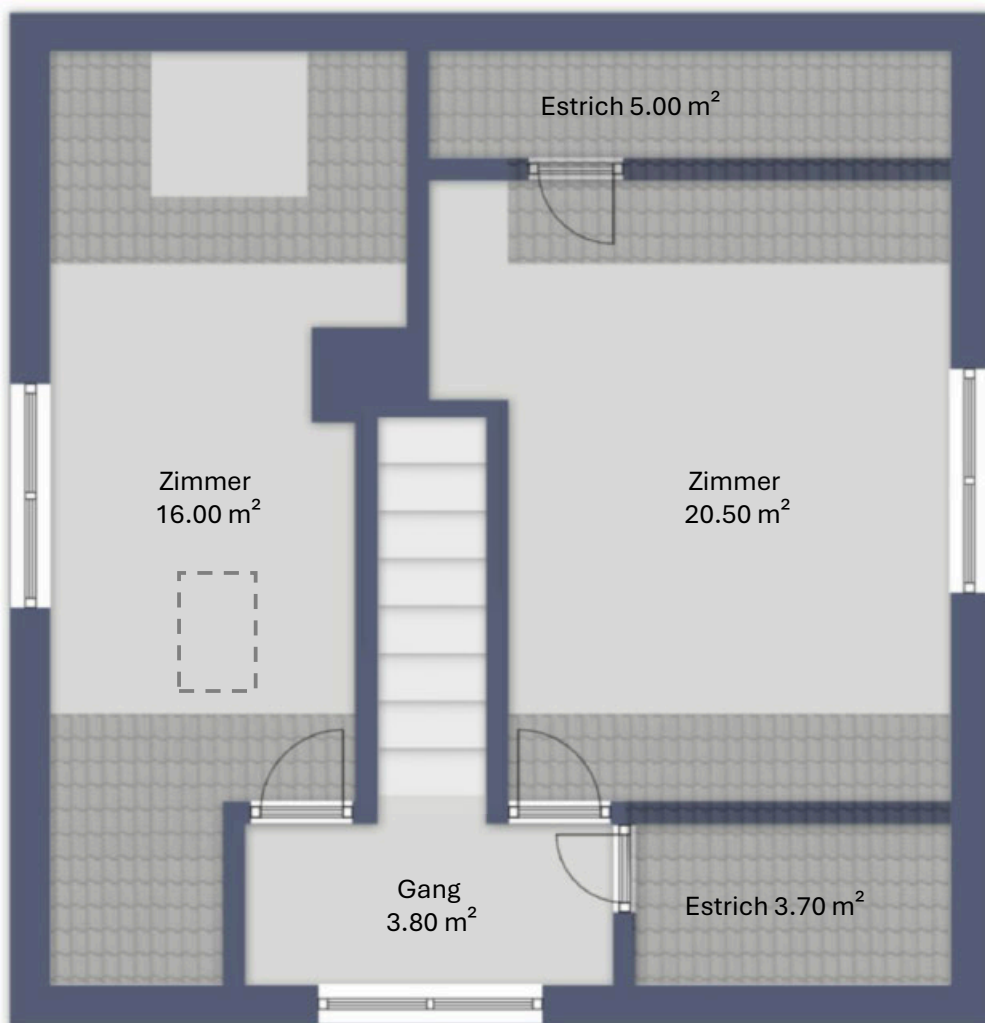
RegioGIS
BERNER OBERLAND



























Zögern Sie nicht...

für Sie nehme ich mir gerne Zeit!

Offertcharakter

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen.

Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktionen) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuellen Mängel oder Schäden, nicht beurteilt werden.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 50'000.- fällig und der Restbetrag bei Eigentumsübertragung.

Kaufvertrag

Die Handänderungskosten (Notar, Grundbuch, Händänderungssteuer) gehen zu Lasten der Käufer.

Nächster Schritt

Geben Sie Ihren Träumen ein neues Zuhause und vereinbaren Sie unter 079 215 57 27 oder n.regez@remax.ch einen Termin.



Haben Sie eine Liegenschaft zu verkaufen?

Stehen bei Ihnen oder bei Menschen die Sie kennen mutige Schritte in Sachen Immobilienverkauf bevor? Dann machen Sie noch heute den ersten Schritt und rufen Sie mich an.

Falls Sie sich mit dem Gedanken befassen, Ihr Zuhause zu verkaufen, helfe ich Ihnen gerne mit einer **KOSTENLOSEN SCHÄTZUNG** weiter.



Nathanael Regez
Immobilienmakler

Mobil: 079 215 57 27
E-Mail: n.regez@remax.ch

RE/MAX Immobilien Belp
Hängelenweg 2
3123 Belp

