

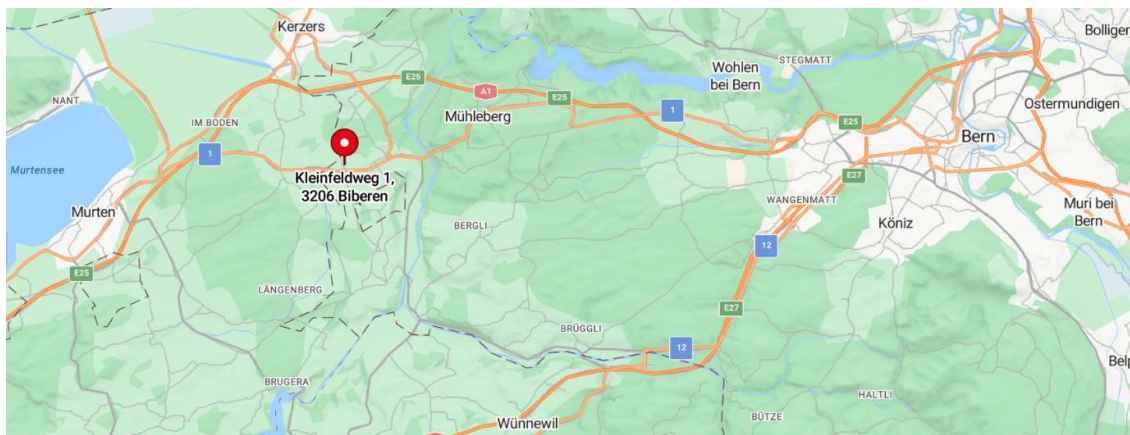
**Grosses, freistehendes Einfamilienhaus
mit 2 Garagen, 4 Parkplätzen und
einer Einliegerwohnung
in 3206 Biberen (Bern)**

Preis CHF 1'080'000	Zimmer 8.5	Wohnfläche 246 m ²
-------------------------------	----------------------	---



Situationsplan

MAKROLAGE: Biberen gehört zur Gemeinde Ferenbalm und liegt an der Westgrenze des Kantons Bern zum Kanton Freiburg und vor den Toren des Seelandes. Biberen liegt rund 20 km westlich von Bern (20 min), 10 km östlich von Murten (10 min), 6 km nördlich von Laupen (5 min) und 5 km südlich von Kerzers (5 min). Die Hauptstrasse Bern-Lausanne sowie deren Verzweigung nach Neuenburg durchqueren das Gemeindegebiet. Die Autobahnauffahrten „Kerzers“ und „Mühleberg“ befinden sich in unmittelbarer Nähe.



MIKROLAGE: Das Einfamilienhaus befindet sich am Kleinfeldweg 1 im Quartier Biberen. Es handelt sich um eine ebene, ruhige Lage mit guter Besonnung und Aussicht ins Grüne. Im Umkreis von 300 m ist ein Detailhändler (Metzgerei) und ein Restaurant angesiedelt. Grössere Geschäfte sind mit Mühleberg, Laupen, Kerzers und Murten in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind in Fussdistanz erreichbar und mit dem Bahnhof Gümmenen steht ein gutes öV-Angebot zur Verfügung. Die Natur beginnt vor Ihrer Haustüre. Ob Sie Feld und Wald durchstreifen, dem reizvollen Bachlauf der Bibere folgen oder die Biberspuren der Saane entlang aufspüren – Sie werden auf Ihre Rechnung kommen!



Objektzusammenfassung

OBJEKT

Typ freistehendes 6 Zimmer Einfamilienhaus mit 2 ½ Zimmer-Anliegerwohnung
Adresse Kleinfeldweg 1, 3206 Biberen, Gemeinde Ferenbalm, BE

DÉTAILS

Baujahr	1984	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Teilrenovation/Neubau	1995	Nebenkosten	ca. CHF 440/Monat
Unterhalt	kontinuierlich	Amtlicher Wert	CHF 511'500
Mikro/Makrolage	gut/gut	Gebäudeversicherung	CHF 828'300 (2008)
Heizung	Wärmespeicher	Mietzins ertrag (2 ½ Zi)	CHF 10'320/Jahr

RÄUME & PARKPLÄTZE

Zimmer	8.5	Innenparkplätze	2
Nasszellen	3	Aussenparkplätze	4

FLÄCHEN & KUBIK

Wohnfläche	246 m ² (NWF)	Anzahl Geschosse	4
Nutzfläche	350 m ²	Gebäudevolumen	1'020 m ³ GVA
Grundstückfläche	879 m ²	Nebengebäudevolumen	250 m ³

IN DER UMGEBUNG

Kindergarten, PrimarS.	1 km (Vogelbuch)	Öffentlicher Verkehr	100 m
Sekundarschule	4 km (Laupen)	Einkaufsmöglichkeiten	100m

VORZÜGE

- | | | |
|---------------------|-------------|----------------------|
| ✓ Wohnen im Grünen | ✓ Bergsicht | ✓ Pizzaofen |
| ✓ Grosser Garten | ✓ Terrasse | ✓ Südausrichtung |
| ✓ Fruchtbaumbestand | ✓ Balkon | ✓ Wintergarten |
| ✓ Ruhig | ✓ Cheminée | ✓ Familienfreundlich |
| ✓ Umzäunt | ✓ Keller | ✓ Nähe Murten/Bern |

Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses grosszügige freistehende Einfamilienhaus mit genügend Parkplätzen im Grünen. Es zeichnet sich aus durch seine perfekt nach Süden ausgerichtete Liegenschaft mit einem grossen Garten mit vielen Obstbäumen und Beerensträuchern. Die Liegenschaft aus dem Jahr 1984 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Einfamilienhaussiedlung. Die Wohnfläche wurde durch einen Anbau im Jahr 1995 vergrössert und bietet mit seinen aktuellen ca. 250 m² sehr viel Platz. Der Neubau inkludierte eine neue grosse offene Küche, einen geheizten Wintergarten, die Nutzung des Dachgeschosses und den Bau einer Anliegerwohnung inkl. Vorplatz. Die Liegenschaft wurde laufend renoviert und stets gut unterhalten (2008 Gartensitzplatz, 2014 Küche, 2015 Wasserenthärtungsanlage, Umzäunung, 2016 Mähroboter, 2018 Pizzeriaofen, 2019 Fassade, Glas-Balkongeländer, Luftschutzkeller, 2020 Fenster, 2021 Schmutzwasserleitung, 2022 Elektrokontrolle, 2023 Kamin).

Die Anliegerwohnung im Untergeschoss (2.5 Zimmer) lässt sich durch einen separaten Eingang erreichen und ist bestückt mit einer Nasszelle (Dusche/WC) und einer kleinen Kochnische. Sie kann ideal genutzt werden für die Vermietung an Private, als Geschäftslokalität oder als Atelierraum.

Das Haus ist in einem guten sehr guten Zustand und kann ohne Weiteres so bezogen und bewohnt werden. Auch bietet es Ihnen nach Wunsch die Möglichkeit, Ihre persönlichen Ideen und Wünsche zu realisieren.

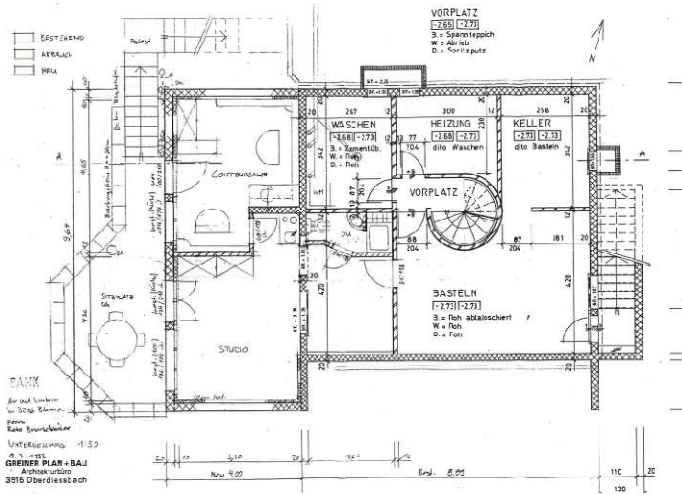
Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlicher Einfamilienhaussiedlung mit angrenzender Landwirtschaftszone und in Waldnähe. Profitieren Sie von viel Sonne, Natur und Ruhe!



Hauspläne

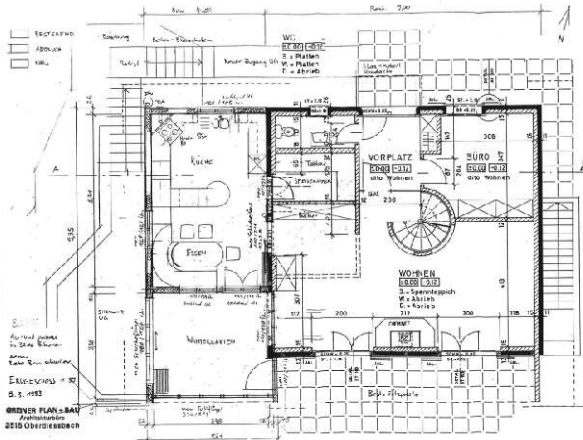
UNTERGESCHOSS

- Raum mit separatem Eingang 18.2 m²
- Raum mit Kochnische 18.6 m²
- Durchgangsraum 7.9 m²
- WC/Dusche 2 m²
- Waschküche 10 m²
- Heizraum 10 m²
- Kellerraum 12 m²
- Kellerraum mit separatem Eingang 22 m²



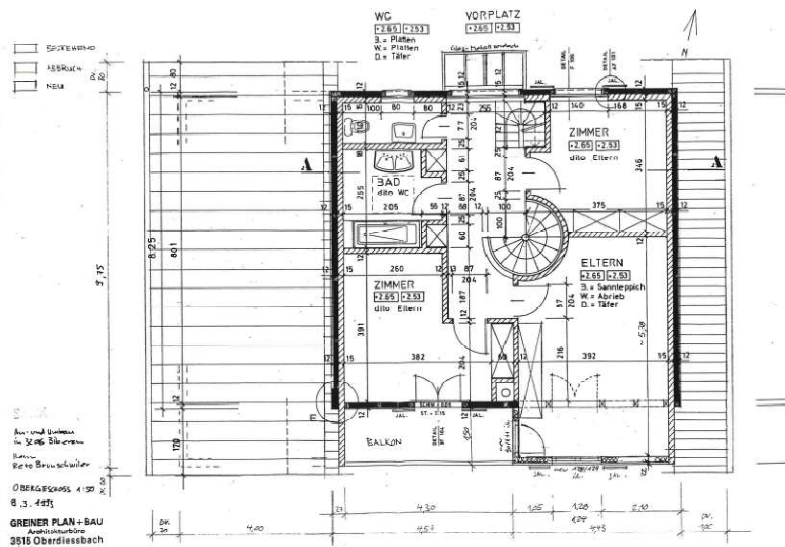
ERDGESCHOSS

- Entrée 5.6 m²
- WC/Dusch 1.8 m²
- Zimmer 9.7 m²
- Wohnraum mit Warmluftcheminée 35.1 m²
- Küche 23.7 m²
- Réduit/Spisekammer 4 m²
- Beheizter Wintergarten 13.5 m²



OBERGESCHOSS

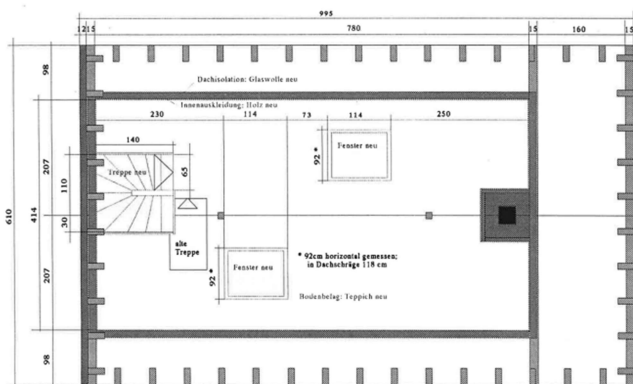
- Gang 6.6 m²
- Zimmer ca. 10.4 m²
- Zimmer ca. 15.3 m²
- Elternschlafzimmer 17.3 m²
- Badezimmer 5.2 m²
- Separates WC 1.6 m²
- Balkon 6.1 m²



Hauspläne Fortsetzung

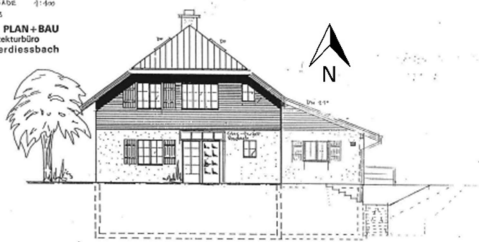
DACHGESCHOSS

Zimmerausbau 1995, Dachschräge, 25 m²



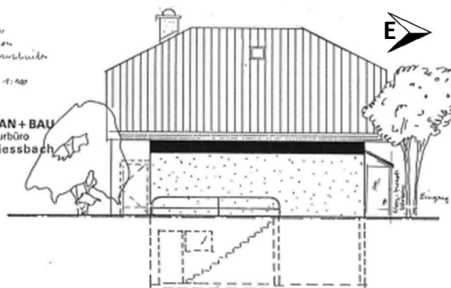
FASSADEN

NORDFASSADE 41-490
8.5.1995
GREINER PLAN+BAU
Architekturbüro
3515 Oberdiessbach

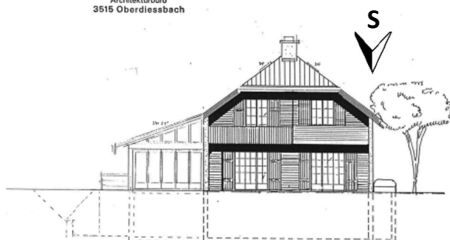


OSTFASSADE
Anzahl Balken
in 200er Ebenen
Korn: 200er Ebenen

OSTFASSADE 41-490
8.5.1995
GREINER PLAN+BAU
Architekturbüro
3515 Oberdiessbach



SÜDFASSADE 41-490
8.5.1995
GREINER PLAN+BAU
Architekturbüro
3515 Oberdiessbach



WESTFASSADE
8.5.1995

GREINER PLAN+BAU
Architekturbüro
3515 Oberdiessbach



GARTEN

grosse überdachte Terrasse mit zwei Sonnenstoren
grosse Rasenfläche mit Husqvarna Rasenroboter
Pizzeriaofen,
Kräuterschnecke,
Feuerstelle
3 Apfelbäume, 3 Zwetschgenbäume, 1 Nektarine, 1 Birne, 1 Aprikose, 1
Quitte, 2 Trauben, diverse Beeren

GARAGE

PW-Garage mit Klapptor
PW-Garage mit Falttor und Gartenzugang
Estrichraum über beiden Garagen 30 m²
Zivilschutzkeller-Anteil 40 m²
4 Aussenparkplätze

Impressionen «Genuss»



Grosszügige
offene
Küche mit ca. 4 m
Raumhöhe



Ausziehbarer Tisch bietet
Platz für 13 Gäste

Impressionen «Sein»

Ein grosses, helles Wohnzimmer

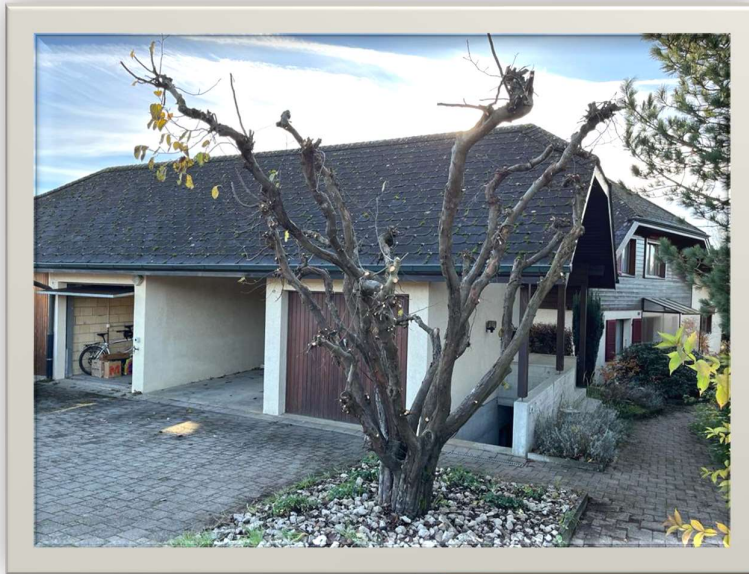


Wintergarten – was für ein Traum!

Grosse Zimmer mit viel Stauraum



Impressionen «frische Luft»



Parkplatznot

–
hier nicht!

Freuen Sie sich auf Äpfel,
Birnen, Zwetschen, Trauben,
Nektarinen, Aprikosen,
Himbeeren, Brombeeren,
Meertrübeli und ...



auf viele
sonnige
Stunden im
grossen
Garten mit
Pizzaofen

Impressionen «Anliegerwohnung»



Konditionen

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Zögern Sie nicht mich zu kontaktieren.

Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch

und stehe Ihnen gerne zur Verfügung!

BEZUGSTERMIN	1. März 2024
HANDÄNDERUNGSKOSTEN	zu Lasten der Käuferschaft
STEUERSATZ (2023)	1.75
DOKUMENTATION	Die Angaben dieser Verkaufsdokumentation sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.
BESICHTIGUNG	Für eine Besichtigung wenden Sie sich an Frau Eva Streit, Tel: 076 364 68 11.
RICHTPREIS	CHF 1'080'000 inkl. 2 Garagen und 4 Autoabstellplätzen.
VERKAUFSABWICKLUNG	Direktverkauf. Notarkontakt liegt vor. Deutsch, französisch, englisch. Angebote sind mit Beilage einer Finanzierungsbestätigung eines Schweizerischen Hypothekarinstituts in schriftlicher Form bis am Mittwoch, 29.02.2024 an Eva Streit zu richten (eva.streit@senselan.ch).