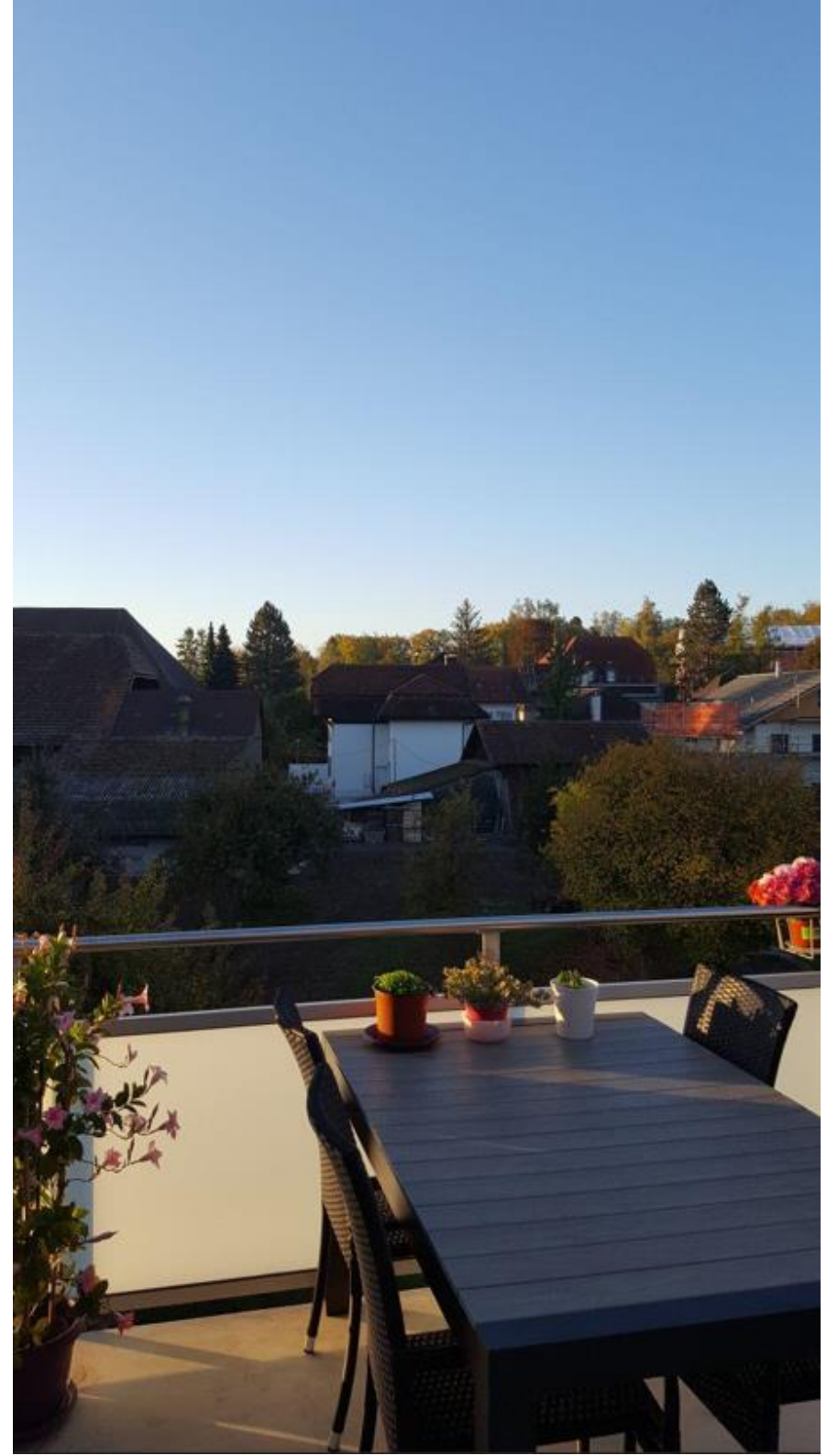


LÖWENSTRASSE 4 3053 MÜNCHENBUCHSEE

Luxuriöse Eigentumswohnung mit Komfort und Stil



GEHOBENES WOHNEN IM ZENTRUM VON MÜNCHENBUCHSEE...



5
LAGE

7
BESCHRIEB

9
AUSSTATTUNG

11
OBJEKTANGABEN

12
KONDITIONEN

13
IMPRESSIONEN

21
GRUNDRISSPLÄNE

23
GALERIE

LAGE

LÖWENSTRASSE 4, 3052 MÜNCHENBUCHSEE

3053 Münchenbuchsee. Die attraktive und dynamische Gemeinde vor den Toren der Bundeshauptstadt.

Hier in Münchenbuchsee passt das Wort «flanieren»: auf Leute treffen, kurz inne halten und sich über die neuesten Ereignisse austauschen, an der Ecke einen Schuhladen entdecken, den man weder in der Innenstadt noch woanders sieht.

Auch die Spezialgeschäfte sind liebevoll dekoriert und erfreuen neben dem Gaumen auch die Augen. Einladende und hübsche Cafés locken zum Verweilen.

Dies alles macht Münchenbuchsee besonders reizvoll und auf gewisse Weise unverwechselbar.

Einkaufen – alles nah beieinander

Dank der optimalen Lage kann man sich zwischen einem Einkaufstripp nach Bern oder Biel entscheiden. Ein kurzer Abstecher nach Biel wirkt Wunder und fühlt sich an wie ein Kurzurlaub am See.

Es ist ein Paradies für alle, die Erlebniseinkäufe tätigen und nicht nur Besorgungen für den Tagesbedarf erledigen möchten.

Dank der riesigen Auswahl an Shoppingmöglichkeiten, wie dem nahen Shopyland, Denner, Migros und Coop Center wird das Einkaufen dabei nie zur langweiligen Routine, sondern macht Spass und bringt Abwechslung in den Einkaufsalltag.

Schulen

Die Volksschule Münchenbuchsee ist in zwei Organisationseinheiten aufgeteilt:

Kindergarten-Primarstufe und Sekundarstufe I.

Die Gemeinde verfügt über fünf Kindergärten und fünf Schulhäuser.

Tagesschulen und Spielgruppen stehen ebenfalls zur Verfügung.

Alle Infos zu den Schulen unter: www.muenchenbuchsee-schulen.ch

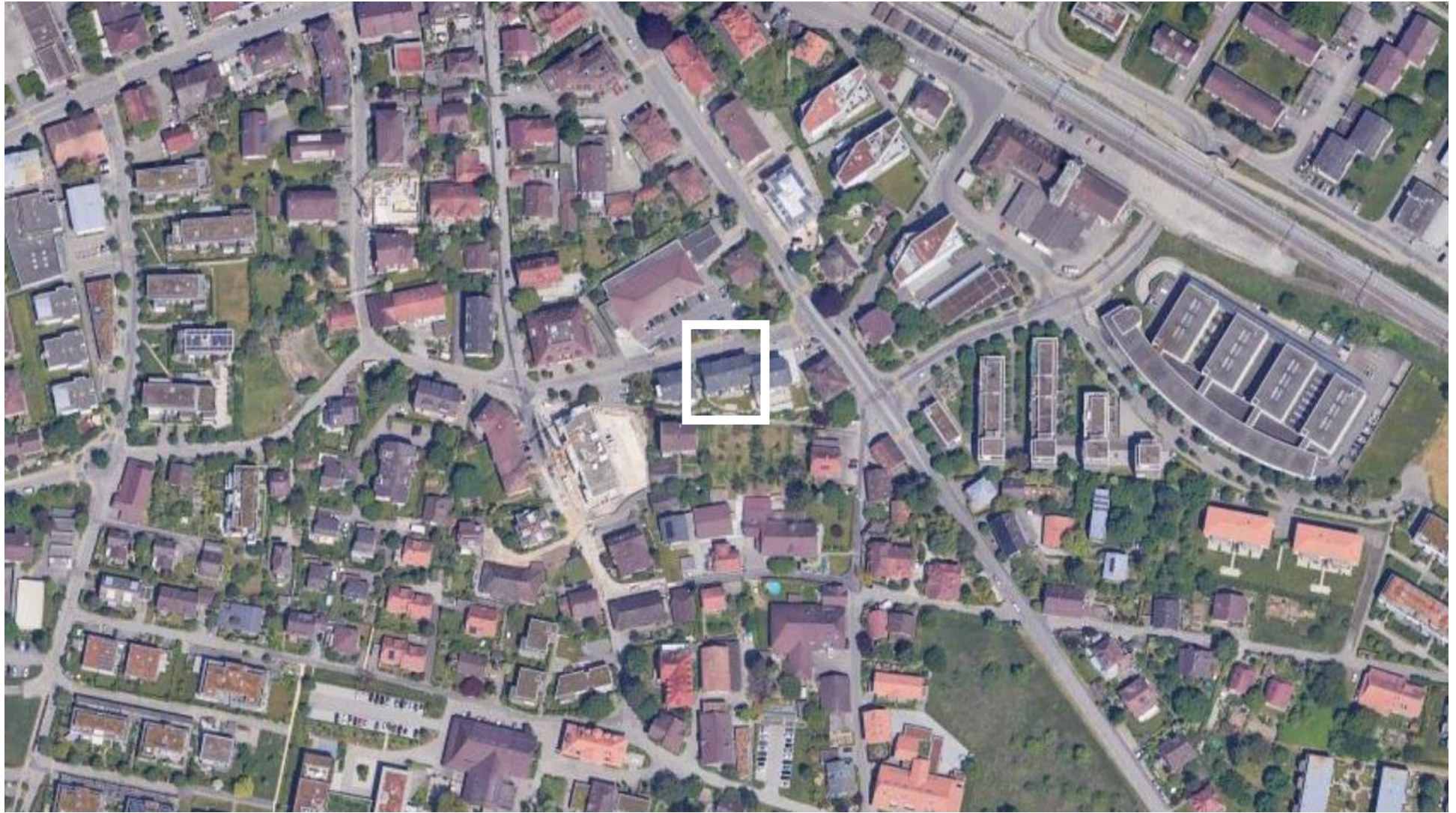
Erreichbarkeit mit...

... öffentlichen Verkehrsmitteln. Zum Bahnhof Münchenbuchsee verkehren stündlich je zwei Regional- und Schnellzüge. Die Fahrt im Schnellzug dauert von Bern neun Minuten und von Biel 20 Minuten. Zudem ist Münchenbuchsee mit der RBS und Postautos erschlossen.

... mit dem Auto. Die Nähe zur Autobahn A1 Bern-Zürich oder zur A6 Richtung Biel oder Berner Oberland macht das Dorf noch attraktiver.

Freizeit und Kultur

Münchenbuchsee bietet sowohl Sportfanatikern als auch Kunstliebhabenden eine breite Palette an Angeboten, wie beispielweise eine Theatergruppe, ein Freibad mit 88-Meter Wasserrutschbahn, eine Eisbahn oder der Golfplatz Moossee.



BESCHRIEB

DER DACHWOHNUNG MIT GROSSER GALERIE

Die angebotene Dachwohnung mit grosser Galerie im dritten Obergeschoss präsentiert sich als ein modernes und einladendes Zuhause. Das Gebäude wurde im Jahre 2017 errichtet, dadurch befindet sich alles in neuwertigem Zustand, was ein Gefühl von Frische und Qualität vermittelt. Die Siedlung selbst umfasst insgesamt 3 Mehrfamilienhäuser und ist an einer begehrten Lage in Münchenbuchsee angesiedelt, was eine gute Infrastruktur und eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe gewährleistet. Diese geräumige Einheit hat eine Fläche von 170m² und verfügt über 5 Zimmer, die den Bewohner und Bewohnerinnen viel Raum für Komfort und Flexibilität ermöglicht.

Über die Quartierstrasse erreichen Sie den Haupteingang. Beim Betreten der Wohnung durch den Treppenaufgang oder bequem mit dem Lift werden Sie von einem einladenden Entrée und Garderobe begrüsst. Der Grundriss ist sehr gut durchdacht und bietet Ihnen 3 Schlafzimmer, davon ein Elternschlafzimmer mit Ankleide und Direktzugang zu Bad/Dusche, was ideal ist für Familien oder Personen, die zusätzlichen Raum für Gäste oder Arbeitsbereiche benötigen.

Grosse Fenster in allen Zimmern tragen zu einer lichtdurchfluteten Atmosphäre bei.

Das Badezimmer mit einer Badewanne gestattet Ihnen entspannende Momente der Erholung, während die moderne, bodenebene Dusche schnelle und erfrischende Duschmöglichkeiten bietet.

Die Verwendung von hellen, neutralen Fliesen und Materialien schafft ein harmonisches Wohngefühl. Zusätzlich ist im separaten WC ein eigener Waschturm vorhanden, was den Wohnkomfort weiter steigert.

Das Herzstück der Wohnung bildet das Wohn- und Esszimmer mit Vorbau für ein Cheminée, das viel Platz für gemeinsame Aktivitäten und geselliges Beisammensein erlaubt. Die Fensterfront schafft ein helles und freundliches Ambiente und bietet gleichzeitig einen angenehmen Ausblick.

Die offene Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Sie verfügt über hochwertige Geräte von Miele wie ein Kombigerät für Backofen und Steamer, zusätzlichen Backofen und Induktionsherd, die das Zubereiten von köstlichen Mahlzeiten zum Vergnügen machen.

Vom Esszimmer aus haben Sie direkte Verbindung zum Balkon, von dem aus Sie die Sonne geniessen und gesellige Abende im Freien verbringen können.

Zur Einheit gehört ausserdem ein Einstellhallenplatz. Ein praktischer Keller sowie ein zusätzlicher, gemeinsamer Wasch- und Trocknungsraum runden das Angebot ab.

Insgesamt präsentiert sich diese Eigentumswohnung als ein attraktives Angebot für all jene, die auf der Suche nach einem gehobenen und komfortablen Zuhause an einer zentralen Lage sind.



AUSSTATTUNG

BÖDEN

Wohnräume	Keramikplatten in Holzoptik
Zimmer	Keramikplatten in Holzoptik
Nasszellen	Keramikplatten

DIVERSES

Fenster	Kunststoff-Fenster 3-fach Verglasung
Beschattung	Elektrische Lamellenstoren
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Spezielles	Spots Waschturm Keller

WÄNDE

Wohnräume	Fertigabrieb
Zimmer	Fertigabrieb
Nasszellen	Fertigabrieb / Platten

KÜCHE

Kochfeld	Induktion
Dampfabzug	Muldenlüfter
Arbeitsfläche	Neolith (Keramik)



OBJEKTANGABEN

Objektart	Dachwohnung mit Galerie
Anzahl Zimmer	5
Geschossbezeichnung	3. Obergeschoss
Aussicht	Weitsicht
Baujahr	2017
Objektzustand	Neuwertig
Parkplatz	1x Einstellhallenparkplatz

Nutzfläche	185 m ²
Nettowohnfläche	170 m ²
Anzahl Wohneinheiten	8
Wertquote	147 / 1'000
Heizung	Wärmepumpe
Konstruktion	Massivbauweise
Aussenbereich	1x Balkon mit Redit Elektrische Store Windfang

KONDITIONEN

Antritt	Nach Vereinbarung
Kaufpreis Wohnung	CHF 1'350'000
Kaufpreis EHP	CHF 35'000
Handänderungskosten	Zu Lasten der Käuferschaft
Steuersatz (Stand 2024)	1.64
Eigenmietwert Kanton	CHF 21'760
Bund	CHF 25'530
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 593'700
EHP	CHF 16'100
Objekt-Nr.	2905-008

NEBENKOSTEN

JÄHRLICH

Nebenkosten Wohnung	CHF 6'100
Nebenkosten EHP	CHF 400
Total Nebenkosten	CHF 6'500
Davon Anteil Erneuerungsfond	CHF 1'176

ERNEUERUNGSFONDS (PER 31.12.2023)

Gesamtliegenschaft	CHF 56'300
Wohnung	CHF 8'254

IMPRESSIONEN





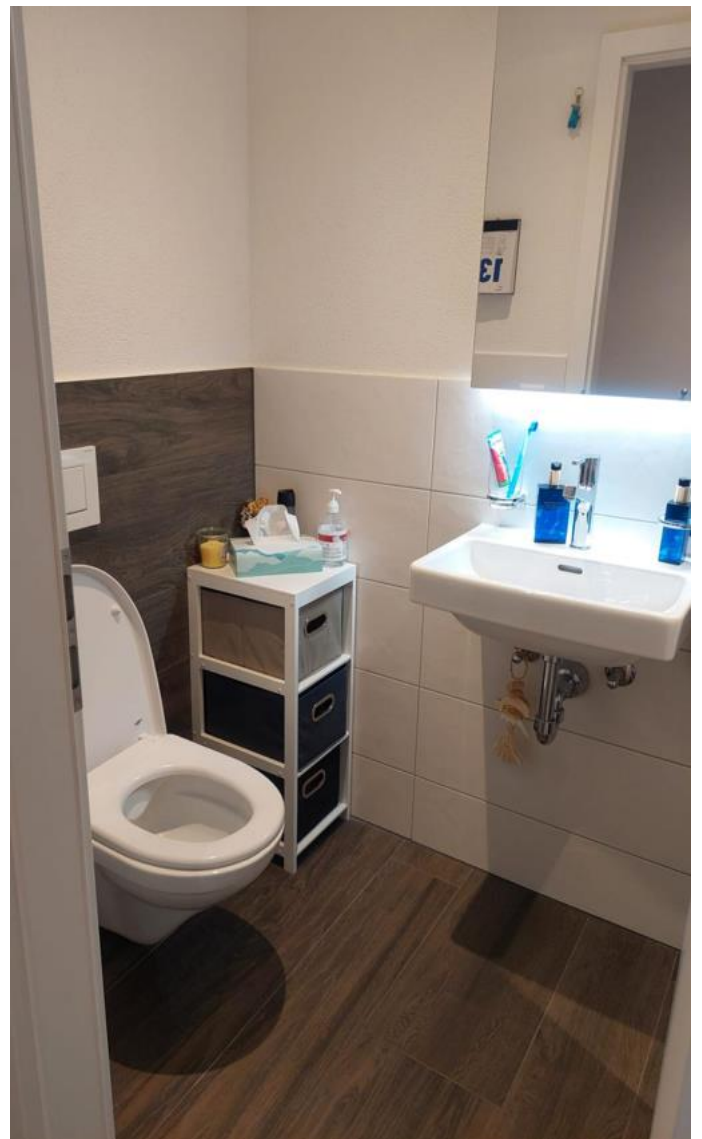






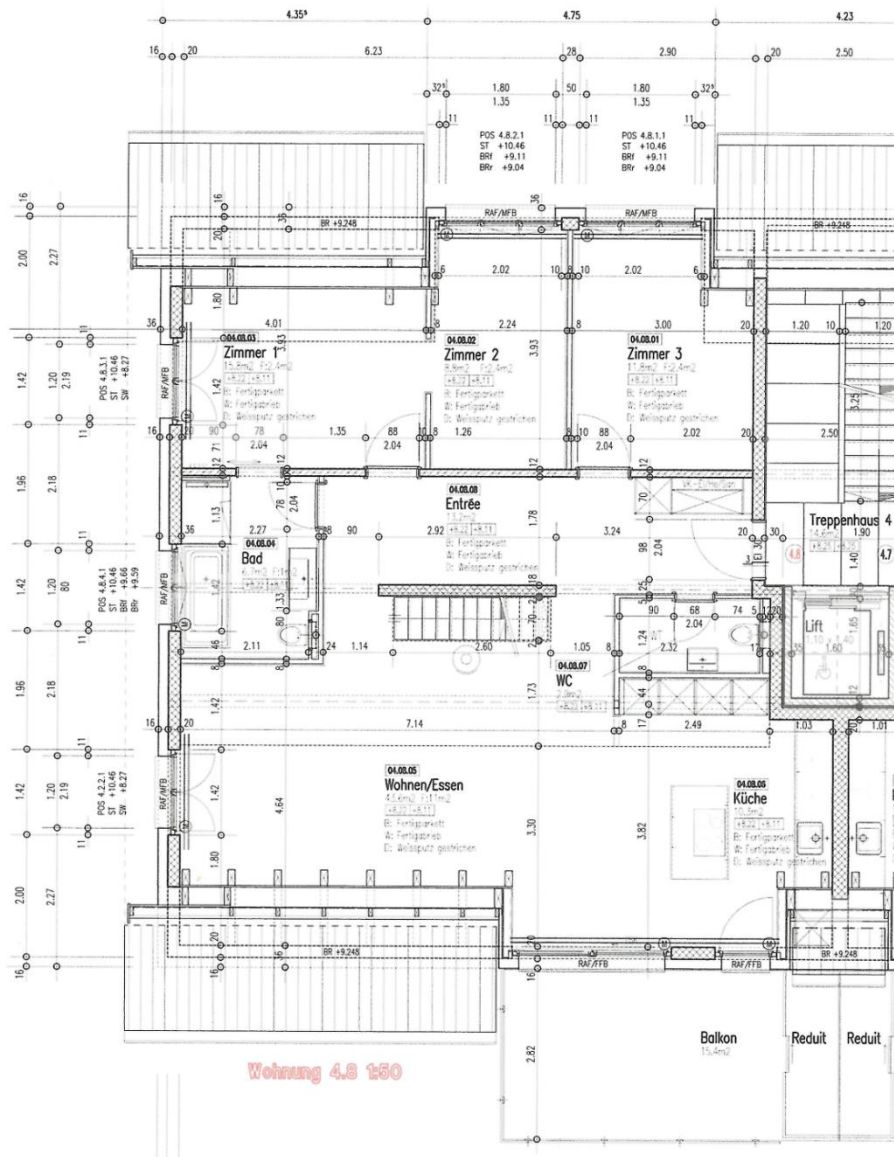






GRUNDRISSPLÄNE

UNTERES STOCKWERK



Zimmer 1 (mit Ankleide)
Ankleide (Zimmer 2)

15.8 m²
8.8 m²

Zimmer 3

11.8 m²

Entrée

13.2 m²

Bad

6.7 m²

WC

2.9 m²

Wohnen / Essen

43.6 m²

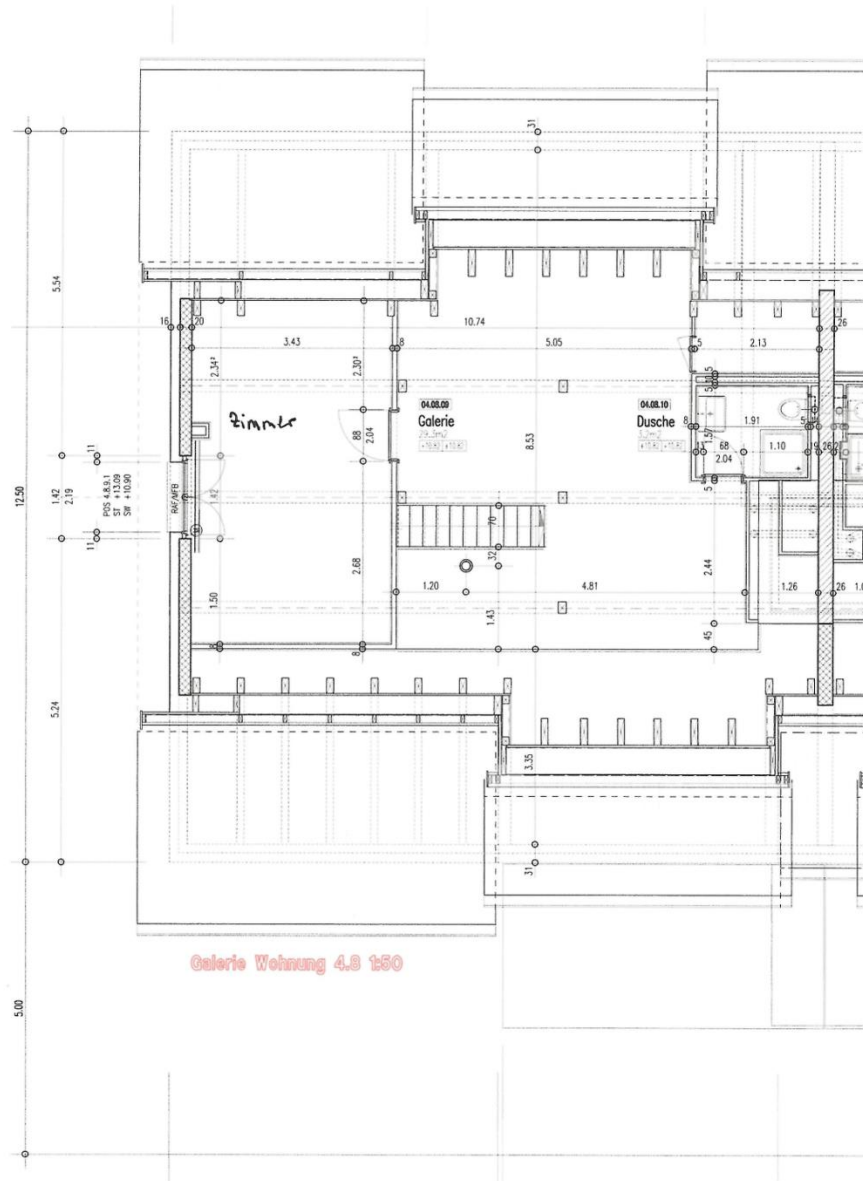
Küche

10.3 m²

Balkon mit Reduit

15.4 m²

GALERIE



Zimmer

18.09 m²

Galerie

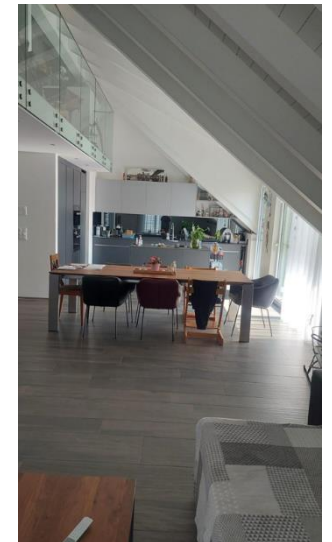
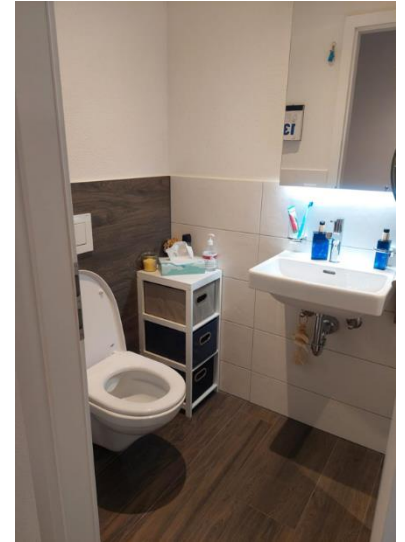
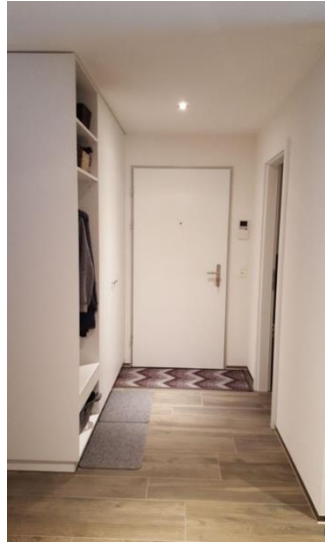
29.3 m²

Dusche

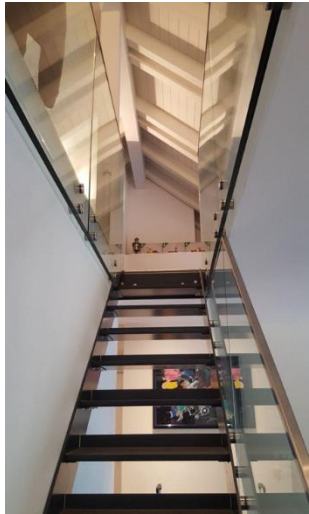
3.2 m²

GALERIE

UNTERES STOCKWERK



OBERES STOCKWERK - GALERIE



KELLER / WASCHRAUM / EINSTELLHALLE

