

Verkaufsdokumentation

Aebnistrasse 12, 3074 Muri b. Bern

**inkl. Gäste-/
Hobby-/Bürraum,
eigene Waschküche,
Keller, Einstell-
hallenplatz und
Gartenanteil**



Sonnige 3.5-Zimmer-Terrassenwohnung

mit separatem Zimmer, Keller, Waschküche und Parkplatz in Einstellhalle

Die Gemeinde Muri bei Bern gehört mit seinen rund 13'500 Einwohnern zu den beliebtesten Wohnorten rund um die Stadt Bern.

Das Gemeindegebiet setzt sich aus den zwei klar gegliederten Ortschaften Muri und Gümligen zusammen. Aufgrund ihrer hohen Finanzkraft zählt Muri zu den steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Bern (Steueranlage 1.14/Liegenschaftsteuer 0.7% des amtl. Wertes). Muri bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Attraktive Naherholungsgebiete, eine moderne Infrastruktur, vielfältige Arbeitsmöglichkeiten sowie ein breites Einkaufsangebot machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohn- und Lebensort. Weitere Informationen finden Sie auf der Website der Gemeinde Muri bei Bern: muri-guemligen.ch.

Das Haus ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Individualverkehr bestens erschlossen. Die Bushaltestelle «Waldried» der Linie 40 liegt rund fünf Gehminuten entfernt. Von dort gelangen Sie bequem zur Haltestelle Muri, wo Anschlüsse an die Tramlinie 6 von BernMobil in Richtung Bern und Worb bestehen. Der Bahnhof Gümligen ist ebenso mit der Tramlinie 6 Richtung Worb in fünfzehn Minuten erreichbar. Auch mit dem

Auto ist die Liegenschaft optimal angebunden: Der Autobahnanschluss an die A6 liegt nur etwa fünf Fahrminuten entfernt.

Einkauf & Schulen

In Muri (Marktplatz) befinden sich Coop, Post, Bank und weitere Geschäfte, in Gümligen (Zentrum Moos) Coop, Migros und Denner, Augenoptiker, Bibliothek etc.. Weitere Angebote wie Fitness, Physio, Apotheke und Kita liegen in kurzer Distanz.

Die Gemeinde bietet ein umfassendes Bildungsangebot mit mehreren Schul- und Kindergartenstandorten. Das Schulhaus Aebnit befindet sich unmittelbar gegenüber der Wohnung.

Das Gebäude

Die Liegenschaft an der Aebnitstrasse 12 liegt ruhig, umgeben von viel Baumbestand und mit Blick auf den Belpberg und Gurten. Das dreigeschossige Gebäude mit Einstellhalle wurde 2001 fertiggestellt und umfasst vier Stockwerkeigentumswoh-

nungen. Die Etagen sowie der dazugehörige Parkplatz in der Einstellhalle mit E-Ladestation sind bequem mit dem Lift erreichbar und bieten damit auch Menschen, die auf einen Lift angewiesen sind, zusätzlichen Komfort. Zudem stehen Besuchenden mehrere Aussenparkplätze zur Verfügung.

Die Terrassenwohnung im 1. Obergeschoss

Die rund 100m² grosse Wohnung – ergänzt durch 28,5m² an separaten Räumen wie Gäste-/Bürozimmer, Keller und Waschküche – überzeugt mit einer grosszügigen Terrasse von 38m² und einer lichtdurchfluteten Fensterfront. Das geräumige, kombinierte Wohn- und Esszimmer sowie zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer schaffen ein angenehmes und behagliches Wohnambiente – auch dank der Bodenheizung in allen Räumen. Die Wohnung eignet sich ideal für ein Ehepaar ohne Kinder oder eine Familie mit einem Kind. Ebenso spricht sie Menschen an, die sich beispielsweise vom grossen Garten lösen möchten, aber weiterhin Freude an Pflanzen haben und auf der grosszügigen Terrasse der Natur Raum geben möchten.



**Eingangsbereich und
Zufahrt zu den Gästeparkplätzen**



Lage der Wohnung

Wohnung und Gäste-/Bürozimmer (gelbe Markierung auf Fassade)



Aussicht Terrasse
Richtung Gurten (Süden)

Terrasse Südwest

Ganze Terrasse wurde neu abgedichtet und mit grauen Feinsteinplatten neu verlegt (2025).



Eingangsbereich
Blick Richtung Wohnzimmer.

Eingangsbereich
mit Gegensprechanlage und Einbauschränken.



Wohnzimmer
mit keramischen Feinsteinplatten und
elektrischen Jalousinen.

Auf dem Bild sind noch die alten Terrassenplatten ersichtlich.

Wohnzimmer

**Diverse Anschlüsse TV/Internet/Strom
Neuanstrich ganze Wohnung Ende 2024**

Auf dem Bild sind noch die alten Terrassenplatten ersichtlich.



Küche mit angrenzender Essecke

Küche wurde 2024/25 mit neusten Elektrogeräten ausgestattet

Auf den Bildern sind noch die alten Elektrogeräte ersichtlich.

Küche

Auf dem Bild sind noch die alten Elektrogeräte ersichtlich.



Flur

zu den Bädern und Schlafzimmern resp. zum Eingangsbereich



Kleines Badezimmer
mit Lavabo, WC und Dusche



Grosses Badezimmer
mit Doppellavabo, WC und Badewanne



Kleines Zimmer
mit aufgefrischem Parkettboden und Einbauschränken

The image shows a small, empty room with light-colored walls and a light wood floor. On the left side, there is a built-in wardrobe system with light green doors. One of the doors is open, revealing a doorway that leads to another room. The room beyond the doorway has a white wall and a tiled floor. The lighting is bright, casting shadows on the floor.

**Kleines Zimmer
mit Einbauschränken**



Grosses Zimmer
mit aufgefrischem Parkettboden



Grosses Zimmer

Lift und Wohnungseingang





Gäste-, Hobby- oder Bürozimmer



Gäste-, Hobby- oder Büroraum

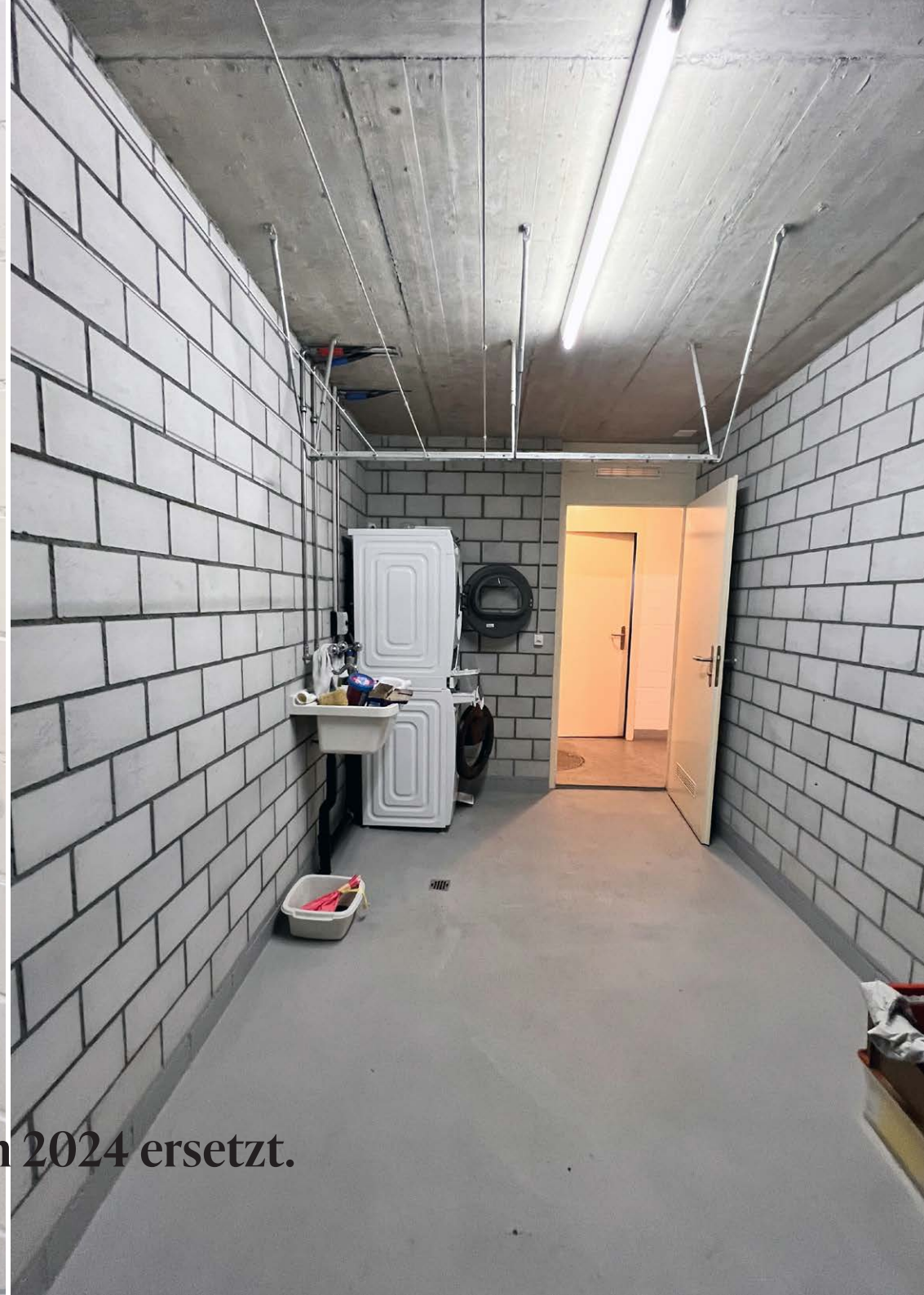
mit diversen Einbauschränken, Lavabo, TV- und Internet-Anschluss und Gegensprechanlage mit Wohnung und Türklingel.





Keller und Waschküche

Waschmaschine und Tumbler wurden 2024 ersetzt.

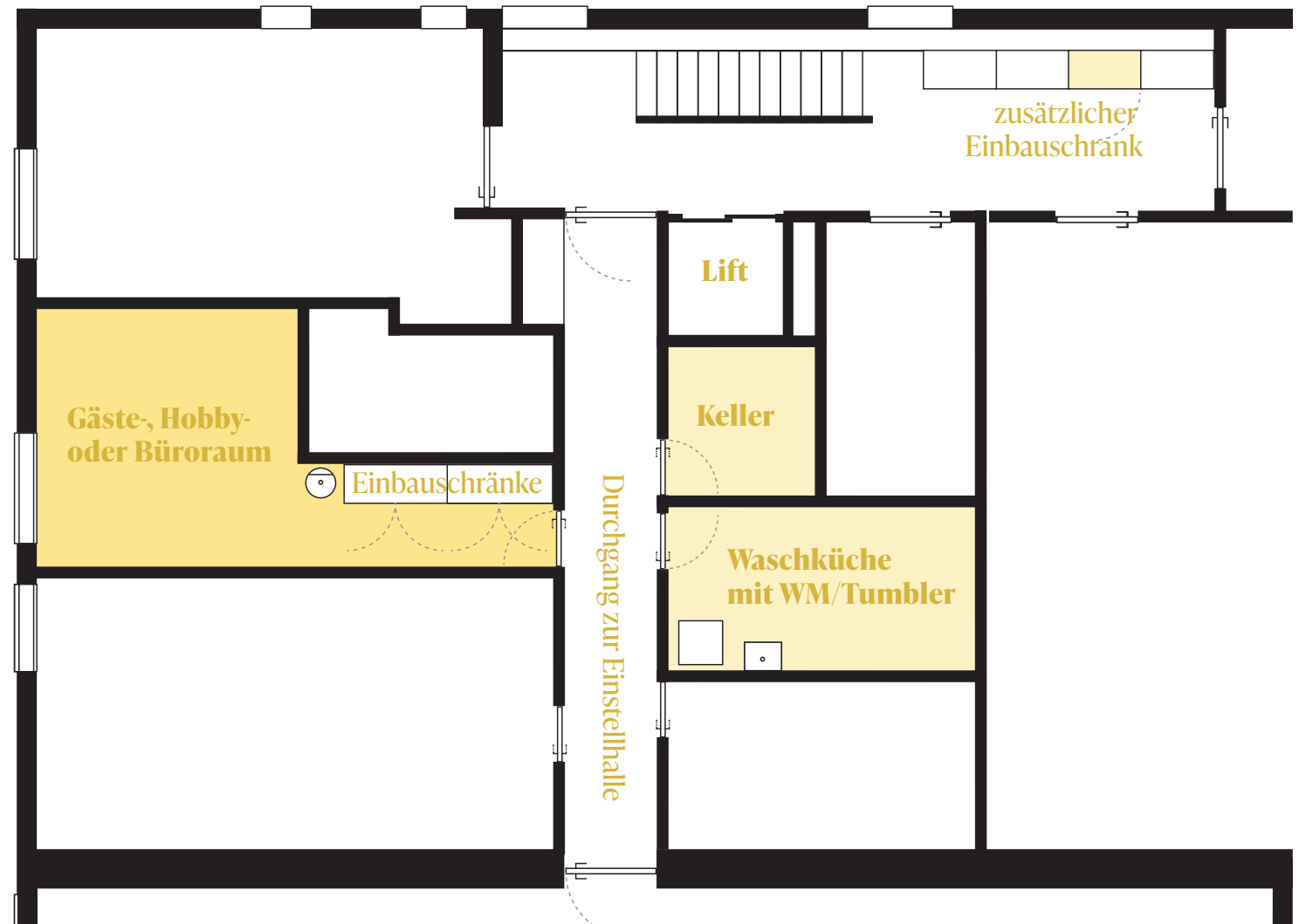


Wohnungsplan

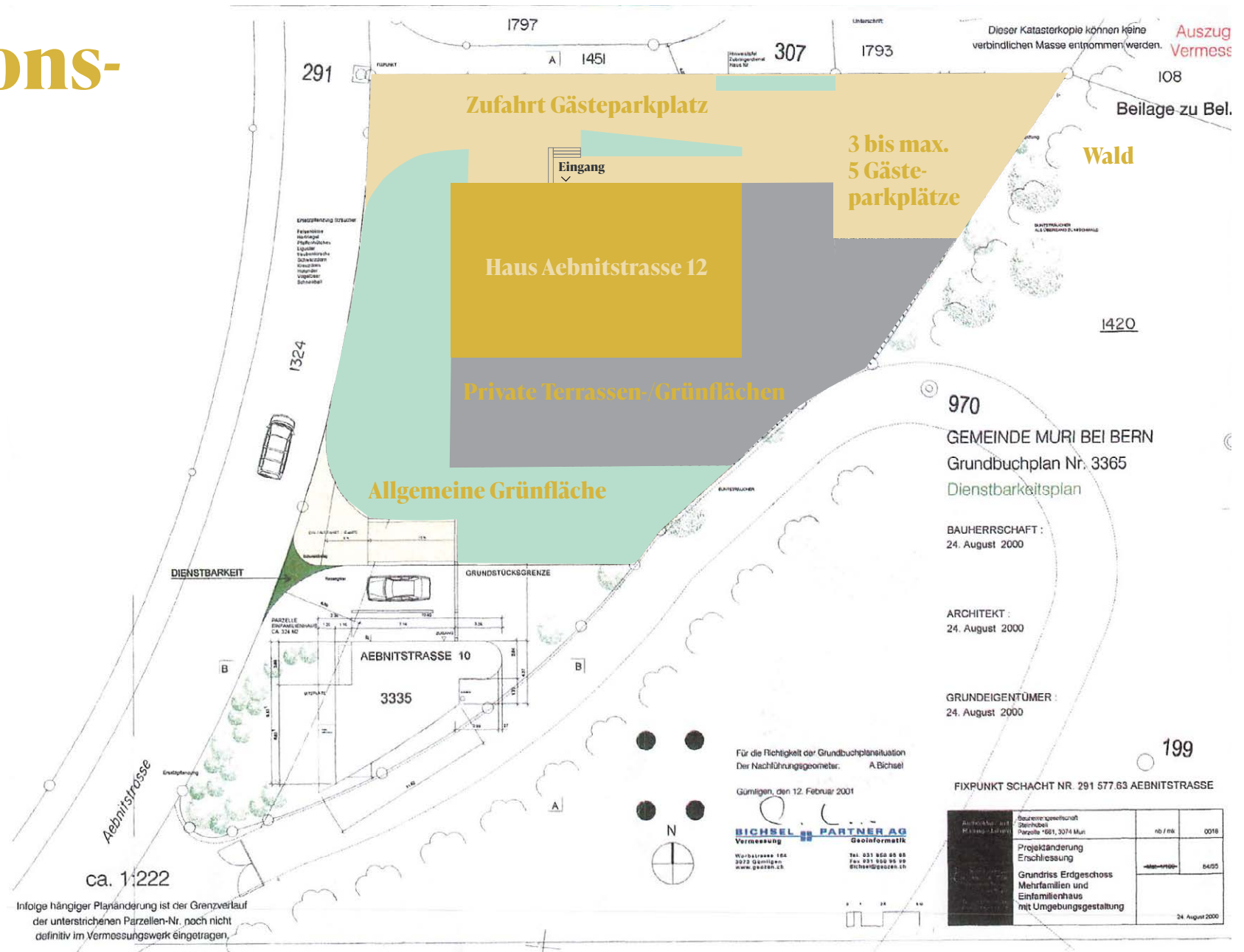
1. Stock



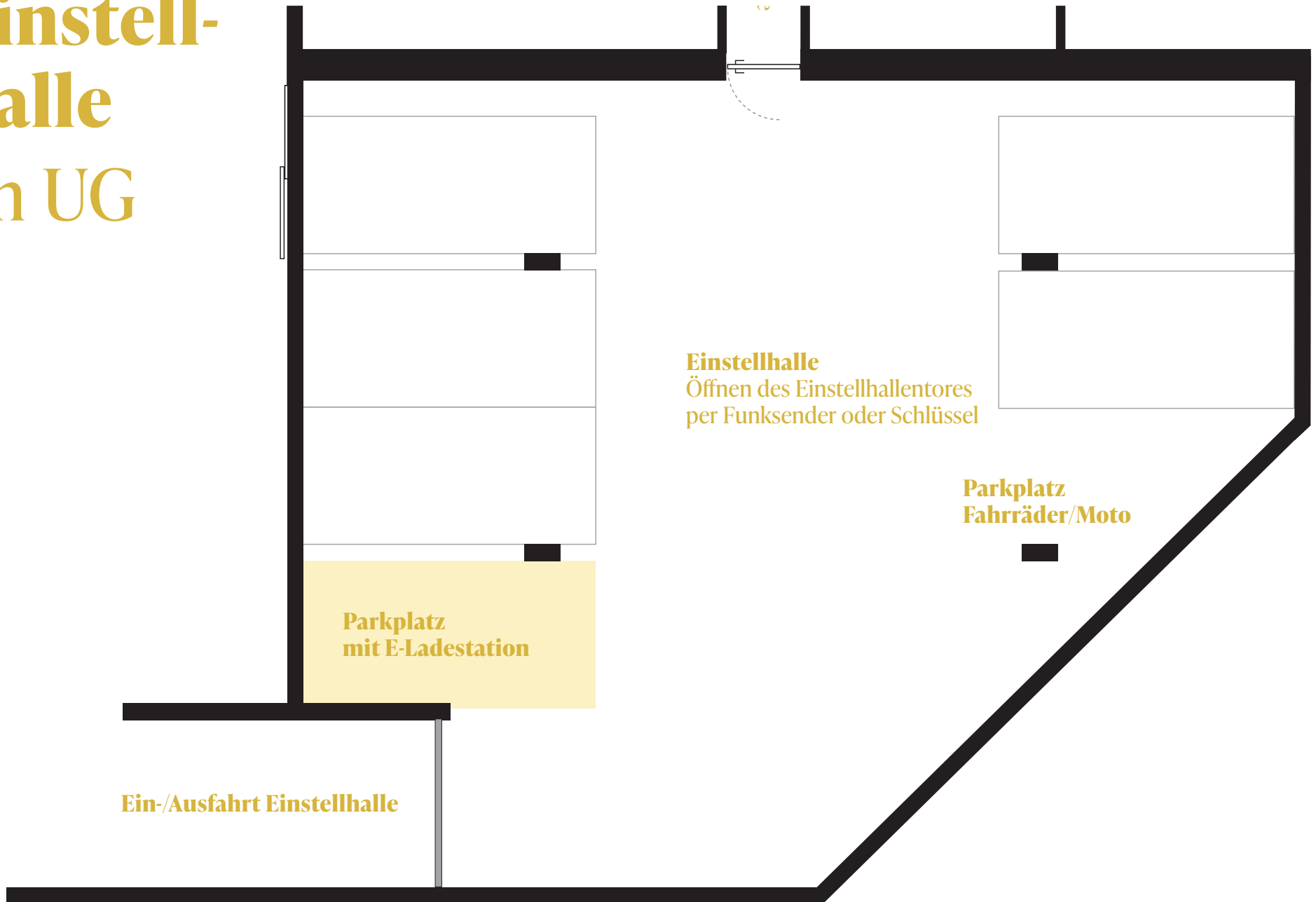
Nebenräume im UG



Situations- plan



Einstell- halle im UG



Haben Sie Interesse?

Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Die Wohnung ist derzeit an eine Familie mit einem dreijährigen Kind vermietet. Die Familie fühlt sich in der Wohnung sehr wohl und wäre daran interessiert, auch künftig dort zu wohnen. Die Kündigungsfrist des Mietvertrags beträgt drei Monate.

Eine Wohnung mit Perspektive

Diese Ausgangslage bietet insbesondere für Käuferinnen und Käufer interessante Möglichkeiten: Wer sich bereits heute Gedanken über das Wohnen im Alter macht, kann die Wohnung zunächst vermieten und damit von einem laufenden Mietvertrag profitieren. So lässt sie sich heute vermieten und zu einem späteren Zeitpunkt selbst bewohnen – ganz nach den persönlichen Lebensumständen.

Gleichzeitig bietet die Wohnung dank ihrer durchdachten Ausstattung auch einer kleinen Familie oder einem Ehepaar ein attraktives und lebenswertes Zuhause.



Allgemeine Verkaufsbestimmungen

Für den Verkauf der Liegenschaft ist Herr Marcel Steinmann, Alleinbeauftragter. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch den Besitzer der Wohnung geführt. Kaufangebote inkl. Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank sind an Herrn Steinmann schriftlich einzureichen (marcel.steinmann@kbs68.ch).

Verkaufspreis

Kaufpreis auf Anfrage. Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden.

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen und Gefahr sowie der Rechte und Pflichten erfolgt nach Vereinbarung.

Verbindlichkeit der Dokumentation (Copyright)

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie dient der allgemeinen Information und ist weder für den Kaufvertrag noch für den Eintrag im Grundbuch verbindlich.

Änderungen und Abweichungen gegenüber den effektiven Gegebenheiten bleiben vorbehalten. Insbesondere kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Planunterlagen keine Gewähr übernommen werden.

Die Verkaufsdokumentation darf ohne vorgängige Zustimmung der Verkäuferschaft bzw. der mit dem Verkauf beauftragten Stelle weder vollständig noch auszugsweise vervielfältigt, bearbeitet oder weiterverwendet werden.

Kosten

Die mit dem Kauf verbundenen Kosten und Abgaben gehen zulasten der Käuferschaft. Dazu gehören insbesondere die Notariats- und Grundbuchkosten sowie allfällige Finanzierungskosten und die Handänderungssteuer. Die Handänderungssteuer beträgt im Kanton Bern grundsätzlich 1,8 % der steuerlich massgebenden Gegenleistung (z. B. des Kaufpreises). Bei selbstgenutztem Wohneigentum kann die Handänderungssteuer auf den ersten CHF 800'000.- der Gegenleistung unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen nachträglich entfallen. Voraussetzung ist insbesondere, dass die erworbene Liegenschaft als Hauptwohnsitz dient und während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt wird. Der Hauptwohnsitz muss grundsätzlich innerhalb eines Jahres nach dem Grundstückserwerb begründet werden. Die Voraussetzungen werden durch das zuständige Grundbuchamt geprüft.

Dienstbarkeiten: Keine wertrelevanten

Grundlasten: Keine wertrelevanten

Übernahme: ab 3 Monaten oder nach Vereinbarung

Kontakt

Bei Interesse oder für Besichtigungen
steht Ihnen Herr Marcel Steinmann
(Eigentümer) gerne zur Verfügung.

M +41 79 456 46 40 oder
marcel.steinmann@kbs68.ch