DOSSIER DE VENTE • FRANÇAIS

Prix de vente : CHF 280'000.–

CHARME & SÉRÉNITÉ

Bel appartement en duplex avec vue imprenable sur les Alpes

3225 Müntschemier | Au cœur du village

Prix de vente :	**CHF 280'000.–** (place de parc incluse)
Type de bien :	Appartement en duplex (2ème étage)
Feuillet / Quote-part :	PPE 494/9 (Part de PPE : 61/1000)
Espace extérieur :	Balcon de 11 m² avec vue panoramique sur les Alpes

Avantage exclusif inclus : Une grande place de parc extérieure privée (n° 1), d'une valeur de **CHF 15'000.–**, est intégralement comprise dans le prix de vente de CHF 280'000.– !

LE BIEN : L'ALLIANCE DU CONFORT MODERNE ET DE LA VUE

Situé au 2ème étage d'un immeuble calme et parfaitement entretenu, ce magnifique appartement en duplex séduit par sa luminosité, son cachet et sa modernité énergétique. Rare sur le marché, il s'adapte aussi bien à une résidence principale qu'à un pied-à-terre de vacances ou un investissement locatif clé en main.

AGENCEMENT & POINTS FORTS

- **Pièce de vie lumineuse :** Une cuisine ouverte s'ouvrant sur un salon convivial, offrant un accès direct à un balcon de 11 m².
- **Espace polyvalent :** Un coin bureau ou de jeux astucieusement intégré à l'espace séjour.
- **Panorama d'exception :** Profitez d'une vue dégagée et imprenable sur les Alpes depuis le salon, le balcon et la chambre.
- **Salle d'eau fonctionnelle :** Équipée d'une douche, avec l'emplacement prévu pour installer votre propre colonne de lavage.
- **Espace nuit cosy à l'étage :** Une belle chambre complétée par un dressing, des rangements optimisés ainsi qu'une pièce bureau dédiée.

ÉNERGIE & ÉCONOMIES

- **Chauffage d'avenir (PAC) :** Pompes à chaleur performantes garantissant un confort optimal et des charges maîtrisées.
- **Énergie verte :** Panneaux solaires réduisant l'empreinte carbone et optimisant les coûts d'électricité.

ANNEXES INCLUSES

- **Place de parc extérieure (n° 1) :** Grande place privée intégralement incluse dans le prix.
- **Cave privative :** Un espace de rangement pratique au sous-sol.

SITUATION : DOUCEUR DE VIVRE ET MOBILITÉ IDÉALE

- **Commodités immédiates :** Niché au centre de Müntschemier où tout se fait à pied : école, petits commerces locaux et restaurants à deux pas.
- **Carrefour régional :** À quelques minutes seulement du lac, à proximité directe de **Bienne** et **Morat**, et très proche de **Berne, Fribourg et Neuchâtel**.

MAGICimmo SA
Votre conseiller : Philippe Henzelin
Tél. : **076 822 42 82**
E-mail : **info@magic-immo.ch**

VERKAUFSDOKUMENTATION • DEUTSCH

Verkaufspreis : CHF 280'000.–

CHARME & GELASSENHEIT

Exklusive Duplex-Wohnung mit unverbaubarer Alpensicht

3225 Müntschemier | Im Herzen des Dorfes

Verkaufspreis :	**CHF 280'000.–** (inklusive Aussenparkplatz)
Objektart :	Duplex-Wohnung (2. Obergeschoss)
Grundbuch / Quote :	PPE 494/9 (STWEG-Anteil: 61/1000)
Aussenbereich :	Balkon (11 m²) mit Panoramablick auf die Alpen

Exklusiver Vorteil inbegriffen : Ein grosser privater Aussenparkplatz (№ 1) im Wert von **CHF 15'000.–** ist voll im Verkaufspreis von CHF 280'000.– enthalten!

DAS OBJEKT: WOHNKOMFORT TRIFFT AUF WEITBLICK

Im 2. Obergeschoss eines ruhigen und bestens gepflegten Mehrfamilienhauses erwartet Sie diese lichtdurchflutete Duplex-Wohnung. Sie vereint gemütlichen Charme mit moderner Haustechnik – ideal als stilvoller Hauptwohnsitz, erholsame Ferienwohnung oder als schlüsselfertige Kapitalanlage.

RAUMPROGRAMM & HIGHLIGHTS

- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich :** Eine offene Küche fliesst harmonisch in das einladende Wohnzimmer über, mit direktem Zugang zum 11 m² grossen Balkon.
- **Flexibler Lebensraum :** Eine geschickt in den Wohnbereich integrierte Büro- oder Spielecke.
- **Atemberaubende Kulisse :** Geniessen Sie vom Wohnzimmer, vom Balkon und vom Schlafzimmer aus eine freie, unverbaubare Sicht auf die Alpen.
- **Funktionales Badezimmer :** Ausgestattet mit Dusche sowie eigenem Anschluss und Platz für Ihre eigene Waschmaschine.
- **Gemütlicher Schlafbereich im Obergeschoss :** Ein schönes Schlafzimmer, ergänzt durch einen Ankleidebereich, optimierten Stauraum und ein separates Arbeitszimmer.

NACHHALTIGKEIT & WIRTSCHAFTLICHKEIT

- **Zukunftsorientierte Heizung (WP) :** Leistungsstarkes Wärmepumpensystem für optimalen Komfort und tiefe Nebenkosten.
- **Grüne Energie :** Solaranlage zur Reduzierung des CO_2-Fussabdrucks und zur Optimierung der Stromkosten.

INBEGRIFFENE NEBENRÄUME

- **Aussenparkplatz (№ 1) :** Grosser privater Stellplatz voll im Kaufpreis inbegriffen.
- **Kellerabteil :** Ein praktischer Kellerraum im Untergeschoss.

LAGE: DORFLEBEN MIT PERFEKTER ANBINDUNG

- **Alles vor der Haustür :** Eingebettet im Zentrum von Müntschemier lässt sich alles bequem zu Fuss erledigen: Schule, lokale Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind nur wenige Schritte entfernt.
- **Regionale Anbindung :** Nur wenige Minuten vom See entfernt, in unmittelbarer Nähe zu **Biel** und **Murten** sowie sehr nah an **Bern, Freiburg und Neuenburg**.

MAGICimmo SA
Ihr Ansprechpartner : Philippe Henzelin

Tel. : **076 822 42 82**
E-Mail : **info@magic-immo.ch**

SALES BROCHURE · ENGLISH

Selling Price : CHF 280,000.–

CHARM & SERENITY

Exclusive Duplex Apartment with Unobstructed Alpine Views

3225 Müntschemier | Heart of the Village

Selling Price :	**CHF 280,000.–** (including outdoor parking space)
Property Type :	Duplex Apartment (2nd Floor)
Land Registry / Share :	PPE 494/9 (Condominium share: 61/1000)
Outdoor Space :	11 m² Balcony with panoramic views of the Alps

Exclusive Benefit Included : A large private outdoor parking space (No. 1), valued at **CHF 15,000.–**, is fully included in the selling price of CHF 280,000.–!

THE PROPERTY: MODERN COMFORT MEETS BREATHTAKING SCENERY

Situated on the 2nd floor of a quiet, impeccably maintained building, this magnificent duplex apartment stands out for its natural light, character, and modern energy efficiency. Rare on the market, it is equally suited as a primary residence, a holiday pied-à-terre, or a turnkey rental investment.

LAYOUT & SIGNATURE FEATURES

- **Bright Living Area :** An open-plan kitchen leading into a welcoming living room with direct access to a cozy 11 m² balcony.
- **Versatile Space :** An office or play area cleverly integrated into the living room.
- **Breathtaking Views :** Admire a magnificent, unobstructed view of the Alps from the living room, balcony, and bedroom.
- **Functional Bathroom :** Equipped with a shower and dedicated space to install your own washing machine.
- **Cozy Upstairs Sleeping Area :** A lovely bedroom complemented by a walk-in dressing area, optimized built-in storage, and a dedicated office room.

ECO-FRIENDLY & ECONOMICAL

- **Future-Proof Heating (HP) :** High-performance heat pump system ensuring optimal comfort and controlled fees.
- **Green Energy :** Solar panels reducing the building's carbon footprint and optimizing electricity costs.

INCLUDED ANNEXES

- **Outdoor Parking Space (No. 1) :** Large private space fully included in the sale price.
- **Private Cellar :** A practical storage cellar in the basement.

LOCATION: CONVENIENT VILLAGE LIFE & IDEAL CONNECTIVITY

- **Walkable Amenities :** Nestled in the center of Müntschemier where everything is within walking distance: the school, local shops, and restaurants are just steps away.
- **Regional Hub :** Just minutes from the lake, right next to **Biel/Bienne** and **Murten/Morat**, and very close to **Bern, Fribourg, and Neuchâtel**.

MAGICimmo SA
Your Advisor : Philippe Henzelin
Phone : **076 822 42 82**
Email : **info@magic-immo.ch**