



ROBERT PFISTER AG

VERKAUFS DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS

PFAFFENHOLZSTRASSE 4, 3184 WÜNNEWIL

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage
2. Beschrieb Liegenschaft
3. Kennzahlen / Objektdaten
4. Visuelle Übersicht
 - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
 - Fotos
 - Situationsplan
 - Grundrisspläne
5. Grundbuchblätter

BESCHRIEB GEMEINDE / LAGE

Die attraktive Gemeinde Wünnewil-Flamatt liegt in einer idyllisch-ländlichen Gegend im deutschsprachigen Teil des Kantons Freiburg und an der Grenze zum Kanton Bern. Durch diese ideale geographische Lage, eingebettet zwischen Sense und Saane, bietet Wünnewil-Flamatt mit seinen ca. 5'560 Einwohnern eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Dank einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit bietet Wünnewil ein gleichermassen gutes Angebot an Schulen, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten. Im Dorfkern Wünnewil gibt es einen Volg, eine Bäckerei, einen Käseladen und ein Restaurant.

Junge Familien fühlen sich in der Gemeinde, mit Spielgruppenverein, Kindertagesstätte, Tageselternverein sowie Kindergarten und Primarschule rundum wohl. Für Bildungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung sorgen ebenfalls die Universitätsstädte Freiburg und Bern. Senioren stehen durch die Stiftung für das Alter - Auriéd Flamatt, Alterswohnungen sowie ein Pflegeheim zur Verfügung.

Das Freizeitangebot hat ebenfalls einiges zu bieten. Ein reiches Vereinsleben, wie zum Beispiel der Schützenverein, die 3-fach Sporthalle Wünnewil, der Golf und Country Club Blumisberg, die Badi Laupen (Regio Badi Sense), sowie die Spazier- und Wanderwege an der Sense und zum Dietisberg, runden das Angebot ab.

Die Verkehrsanbindung von Wünnewil-Flamatt ist bestens erschlossen. Die Gemeinde befindet sich auf halben Weg zwischen Bern und Freiburg. Sowohl in Wünnewil als auch in Flamatt gibt es eine Bahnhofhaltestelle. Mit der regelmässig verkehrenden S-Bahn, erreicht man den Hauptbahnhof Bern und ebenfalls den Bahnhof Freiburg in rund 18 Minuten. Der Autobahnanschluss an die A12 (Richtung Bern-Freiburg-Lausanne) in Flamatt ist für den Privatverkehr in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das Einfamilienhaus Pfaffenholstrasse 4 befindet sich nur knapp zehn Gehminuten vom Dorfkern entfernt. Die Liegenschaft verfügt ganztags über eine gute Besonnung. Freizeitangebote, Kindergärten, Schulen und Sportanlagen sind in ebenfalls zu Fuss erreichbar, was die Liegenschaft besonders attraktiv macht.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1958 in Massivbauweise erstellt. Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und wird ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt. Der umbaute Raum beträgt gemäss Angaben der kantonalen Gebäudeversicherung Freiburg 707 m³.

Die Liegenschaft umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie einen Estrich und wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohnungen konzipiert. Eine Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss, die andere über das Obergeschoss.

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Aussentreppe zum Erdgeschoss. Der Eingang wird von beiden Wohnungen gemeinsam genutzt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Zusätzlich steht ein separates WC mit Lavabo zur Verfügung. Eine Dusche oder Badewanne ist auf dieser Etage nicht vorhanden; die Badewanne befindet sich im Kellergeschoss in der Waschküche.

Die Küche im Erdgeschoss ist aus dunklem Holz gefertigt, stammt weitgehend aus dem Baujahr und ist mit Gusskochplatten ausgestattet. Ein Teil der Geräte wurde im Laufe der Jahre ersetzt. Auch das separate WC ist älteren Datums.

Über eine Treppe gelangt man in die Wohnung im Obergeschoss, deren Grundriss weitgehend demjenigen des Erdgeschosses entspricht. Der wesentliche Unterschied liegt im Badezimmer, welches grösser ist, über eine Badewanne verfügt und vor ca. 10 Jahren, gemeinsam mit dem Plattenboden im Flur, erneuert wurde. Die Küche ist ebenfalls abgeschlossen, aus dunklem Holz und vergleichbar mit derjenigen im Erdgeschoss.

Der darüberliegende Estrich ist über eine Luke mit ausziehbarer Holztreppe erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Kellergeschoss ist über die Erdgeschosswohnung zugänglich und umfasst eine Waschküche mit Waschmaschine, elektrischem Boiler (300 Liter) und Badewanne, mehrere Kellerräume, eine Garage sowie die Öl-Heizung (Jg. 1987), welche sich im Flurbereich befindet.

Der sehr grosszügige Garten ist über den Haupteingang zugänglich und verfügt zusätzlich über ein Garten- bzw. Gerätehaus welchen weiteren Stauraum bietet, sowie über eine separate Garage mit überdachtem Sitzplatz. Der Garten wurde stets gepflegt und präsentiert sich in ansprechendem Zustand.

Im Jahr 1999 wurden die Fenster (2-fach verglast) ersetzt. Vor ca. 16 Jahren wurde die Fassade neu gestrichen und alle Storen ausgetauscht.

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1958
Grundstück	GB-Nr. 2115 (Fläche Parzelle 896 m ²)
Amtlicher Wert	Fr. 228'000.00
Schuldbriefe	Fr. 190'000.00
Gebäudeversicherungswert	Fr. 501'000.00 707 m ³ Haus
	Fr. 18'000.00 78 m ³ Garage
	Fr. 11'000.00 39 m ³ Gartenhaus
Verkaufsrichtpreis	Fr. 710'000.00 Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden
Kauftermin	nach Vereinbarung
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 31
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden
Weitere Kosten	Kosten für Notar, Handänderung, Grundbucheintrag, GEAK und Niederspannungsverordnung gehen zu Lasten der/s Erwerber/s.
Allgemein	Die Angaben sowie Grundrisspläne in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherung. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



FOTOS ERDGESCHOSS



FOTOS OBERGESCHOSS



FOTOS UNTERGESCHOSS



FOTOS UMGEBUNG



SITUATIONSPLAN



[illegible]

[illegible]

Hand-drawn floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- Schl. Zimmer (Sleeping Room):** 3.63 x 2.75
- Wohnzimmer (Living Room):** 4.00 x 2.75
- K. Zimmer (Kitchen):** 3.00 x 2.75
- Bad/WC (Bathroom/Toilet):** 2.16 x 1.14
- Staircase:** 2.62 x 2.10
- Hallway/Entrance:** 1.20 x 1.20

The plan also shows various door swings, window placements, and a central heating unit. Dimensions are provided for all walls, openings, and room areas.

GRUNDBUCHBLÄTTER



ÉTAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Grundbuchamt des Sensebezirks GBSense
Registre foncier de la Singine RFSi

Schwarzeestrasse 16, PF 100, 1712 Tafers

T +41 26 305 74 84
E-Mail: gbsense@fr.ch
www.fr.ch/gba

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Wünnewil-Flamatt / 2115

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch

Vermessung: Eidgenössisch

Grundstückbeschreibung:

Die Angaben zur Grundstückbeschreibung, mit Ausnahme der Bemerkungen, stammen direkt aus der amtlichen Vermessung und wurden unter der Voranbrütung des Amts für Geoinformation erstellt.

Gemeinde: 2309.FR230911 Wünnewil-Flamatt

Grundstück-Nr.: 2115

E-GRID: CH749410842525

Abhängige Grundstücke:

Lokalname: Pfaffenholz

Plan-Nr.: 7

Fläche: 896 m2

Mutation: 27.09.2024 012-2024/2819/0 Flächenkorrekturverbal

Bezeichnung: Gartenanlage, 798 m2

Gebäude: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 4, 64 m2
Pfaffenholzstrasse 4, 3184 Wünnewil
Garage, Vers.-Nr. 4a, 17 m2
Pfaffenholzstrasse 4a, 3184 Wünnewil
Pavillon, Vers.-Nr. 4b, 17 m2
Pfaffenholzstrasse 4b, 3184 Wünnewil

Anm. aus amtl. Vermessung: Gemäss Grundbuch

Amtl. Wert:

Ertragswert:

Bemerkungen:

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

21.01.1954 012-1673S (L) Abwasserleitung ID.012-2001/001780

z.G. LIG Wünnewil-Flamatt/2116

z.G. LIG Wünnewil-Flamatt/2117

z.G. LIG Wünnewil-Flamatt/2118

z.G. LIG Wünnewil-Flamatt/2120

z.G. LIG Wünnewil-Flamatt/2121

z.G. LIG Wünnewil-Flamatt/2122

z.G. LIG Wünnewil-Flamatt/2123

z.G. LIG Wünnewil-Flamatt/2124

z.G. LIG Wünnewil-Flamatt/2125

21.01.1954 012-1673S (R) Abwasserleitung ID.012-2001/001780

z.L. LIG Wünnewil-Flamatt/2561

z.L. LIG Wünnewil-Flamatt/2825

24.07.1989 012-19957V

19.10.2000 012-

Finanzdirektion FIND

Direction des finances DFIN

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Wünnewil-Flamatt / 2115

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch

Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Dienstbarkeiten:

26.04.1974 012-66661 (R) Weg laut Plan ID.012-2001/001793

z.L. LIG Wünnewil-Flamatt/2825

2000/2959V

28.06.1974 012-67067 (R) Abweichung von gesetzlichen Abstandsvorschriften

Näherbaurecht ID.012-2001/001797

z.L. LIG Wünnewil-Flamatt/2825

19.10.2000 012-2000/2959V

19.10.2000 012-2000/2959V

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

20.05.1959 012-43030 1. Pfandstelle, Namen-Pfandobligation, CHF 40'000.-, Max. 3 3/4%, ID.012-2001/003572, Nachrückungsrecht, Einzelfpfandrecht, Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Wünnewil-Flamatt, Wünnewil-Flamatt

17.06.1996 012-136103 2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 150'000.-, Max. 10%, ID.012-2001/003573, Nachrückungsrecht, Einzelfpfandrecht, * Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Wünnewil-Flamatt, Wünnewil-Flamatt

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 23. April 2026: keine

1712 Tafers, 24. April 2026, 09:43

Die Grundbuchverwaltern



ROBERT PFISTER AG