



TRÜLLERNRAIN 5, 3205 GÜMMENEN



BY ANGIE WUFFLI

W-REALESTATE.SWISS

MODERN LIVING

—

EXKLUSIVE ATTIKA MIT  
WEITSICHT



## Modern living

Ein tolles Wohndesign mit diversen Möglichkeiten erwartet Sie hier in Gümmenen.

Diese exklusive 4.5-Zimmer Eigentumswohnung verteilt sich auf zwei Ebenen. Auf der Attikaebene befinden sich auf 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer grosszügigen Terrassenfläche von 100 m<sup>2</sup> ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Cheminée und das Reich der Eltern. Im Elternschlafbereich mit En Suite Bad finden sie ihren Rückzugsort.

Das Erdgeschoss mit rund 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche - mit der Möglichkeit aus einem grossen Zimmer zwei zu machen und einem praktischen Badezimmer - ist für die Bedürfnisse der Kinder reserviert. Das Tüpfelchen auf dem i stellt nicht nur der separate Eingang dar sondern auch der tolle Terrassenplatz. Zurzeit wird diese Etage als Einliegerwohnung genutzt, kann aber mittels einer Verbindungstreppe an die Attika angeschlossen werden.



# Die Fakten und Daten



## OBJEKT

4.5 Zimmer Attikawohnung inkl. Einliegerwohnung (2 Zimmer)



## ADRESSE

Trüllernrain 5, 3205 Gümmenen



## BAU

Baujahr: 2017



## FLÄCHEN

Wohnflächen: 130 und 30 m<sup>2</sup>

Terrassenflächen: 100 und 14 m<sup>2</sup>



## VOLUMEN

Gebäudevolumen: -



## RAUMKONZEPT

Anzahl Zimmer: 2.5 und 2

Davon Anzahl Schlafzimmer: 3



## NASSZONEN

Anzahl Nasszellen: Attika: 1, EG: 1



## HEIZUNGSART

Erdsonde, Wärmepumpe



## WÄRMEVERTEILUNG

Bodenheizung



## FUSSBODENART

Landhausdielen (Nussbaum)



## GARAGEN/CARPORTS

2 Einstellhallenplätze



## AUSSENPAKPLÄTZE

-



## ÜBERNAHMETERMIN

Nach Vereinbarung



## VERKAUFSPREIS

CHF 1'345'000.- exkl. zwei EHPP



## BESONDERES

- Privatsphäre an abfallender Südwesthanglage
- Lichtdurchflutetes Wohnkonzept
- Exklusiver und stilvoller Ausbau
- Cozy Cheminée
- Grosszügige Terrassen
- Masterbedroom mit Ankleide und En Suite Bad
- Einliegerwohnung im EG mit separatem Zugang.\*
- Ländliche Lage in bequemer Stadtnähe

\*Mit einer Verbindungstreppe können beide Etagen im Nu zu einer 4.5 Zimmer Wohnung umfunktioniert werden.



# Die Gemeinde



## GEMEINDE

Gümmenen ist ein Dorf in der attraktiven Wohngemeinde Mühleberg zwischen Bern und Murten. Gümmenen liegt 1,7 km südwestlich von Mühleberg am rechten Saaneufer. Als flächenmässig grosse Gemeinde liegt Mühleberg auf einem bewaldeten und gewellten Hochplateau. Online: [muehleberg.ch](http://muehleberg.ch)



## EINWOHNERZAHLEN

Stand 01. Januar 2022: 3'052



## STEUERSATZ

Kanton: 3.06 / Gemeinde:1.45



## EINKAUFEN

Eine kleine Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten können Sie in Mühleberg finden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Landi etc. befinden sich im Zentrum Kerzers, Laupen oder Murten.



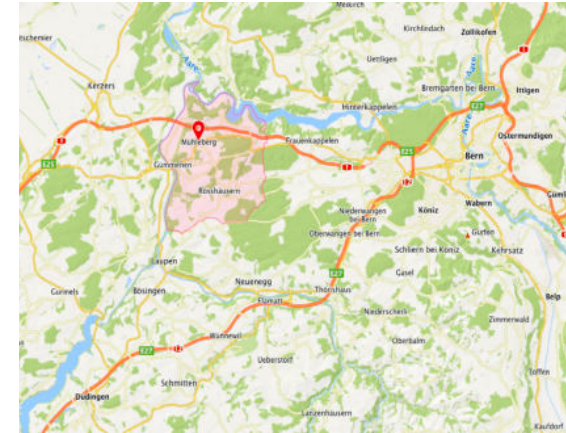
## NAHERHOLUNGSGEBIET & FREIZEIT

Die Gemeinde bietet durch seine Lage eine grosse Auswahl an Freizeitaktivitäten wie Themenwege, Kulturorte, Sehenswürdigkeiten und Sportmöglichkeiten. Schülerinnen und Schüler vom Kindergarten bis zur 9. Klasse werden zentral in Allenlütten in Gümmenen unterrichtet. Der Schultransport wird durch Schulbusse geregelt.



## MIT DEM PRIVATFAHRZEUG

Die Gemeinde erreicht man entweder über die Strasse Bern - Murten, sowie über die Bahnlinie Bern-Neuenburg oder über die Autobahn Bern - Murten - Neuenburg. Die Bahnhaltstellen befinden sich in Rosshäusern und Gümmenen und werden im Halbstundentakt bedient. In rund 20 Autominuten erreichen Sie die Stadt Bern oder innert 10 Minuten das Einkaufszentrum Bern Westside. Das Zentrum von Kerzers erreichen Sie ebenfalls innerhalb 10 Autominuten. Auch eine Postautolinie verbindet über Gümmenen Mühleberg mit dem Bahnhof Rosshäusern.







## Exklusive Attika mit Weitsicht

Der Innenausbau dieser Immobilie wurde sorgfältig und individuell gestaltet. Sie überzeugt durch ein absolut modernes und stilvolles Wohnkonzept mit klaren Linien, viel Licht und einer angenehmen Atmosphäre.

Ein geräumiges Entrée mit einer Garderobe erwartet Sie eingangs der Wohnung. Ein grosszügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zur geräumigen Terrasse mit Weitsicht bildet das Herzstück dieses Attikaraums. Das Masterbedroom glänzt durch eine Ankleide und einem en Suite Bad. Alles gestaltet mit ansprechenden, ausgewählten Materialien wie beispielsweise einem tollen Nussbaumdielenboden oder einem gemütlichen Cheminée. Auf der überdachten Terrasse geniessen Sie eine fabelhafte Sicht ins Grüne und profitieren von der fabelhaft ruhigen Lage.

Diese Wohnung bietet Ihnen diverse Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich perfekt für Einzelpersonen, Paare oder eine kleine Familie mit zeitgemässen Wohnansprüchen.

Realisieren Sie Ihren individuellen Wohnraum: Im Erdgeschoss können zwei Zimmer realisiert werden. Optional kann das Erdgeschoss mit einer Verbindungstreppe mit der Attikawohnung verbunden werden. (siehe Grundrissplan auf S.19 als Variante)

Sie können die Einliegerwohnung aber auch vermietet lassen oder nutzen Sie für Ihre eigenen Wohnbedürfnisse – sei dies als Kinder- oder Jugendzimmer, Homeoffice, Gym oder als Gewerbemöglichkeit (stilles Gewerbe).

Nicht nur die Aussicht, auch die Lage ist grandios: Bei besten Anbindungen an urbane Zentren erhalten Sie die Vorzüge einer ländlichen Umgebung. Schulen, ÖV und Kindergarten befinden sich









TRÜLLERNRAIN 5, 3205 GÜMMENEN



W-REALESTATE.SWISS





TRÜLLERNRAIN 5, 3205 GÜMMENEN



W-REALESTATE.SWISS





TRÜLLERNRAIN 5, 3205 GÜMMENEN



W-REALESTATE.SWISS



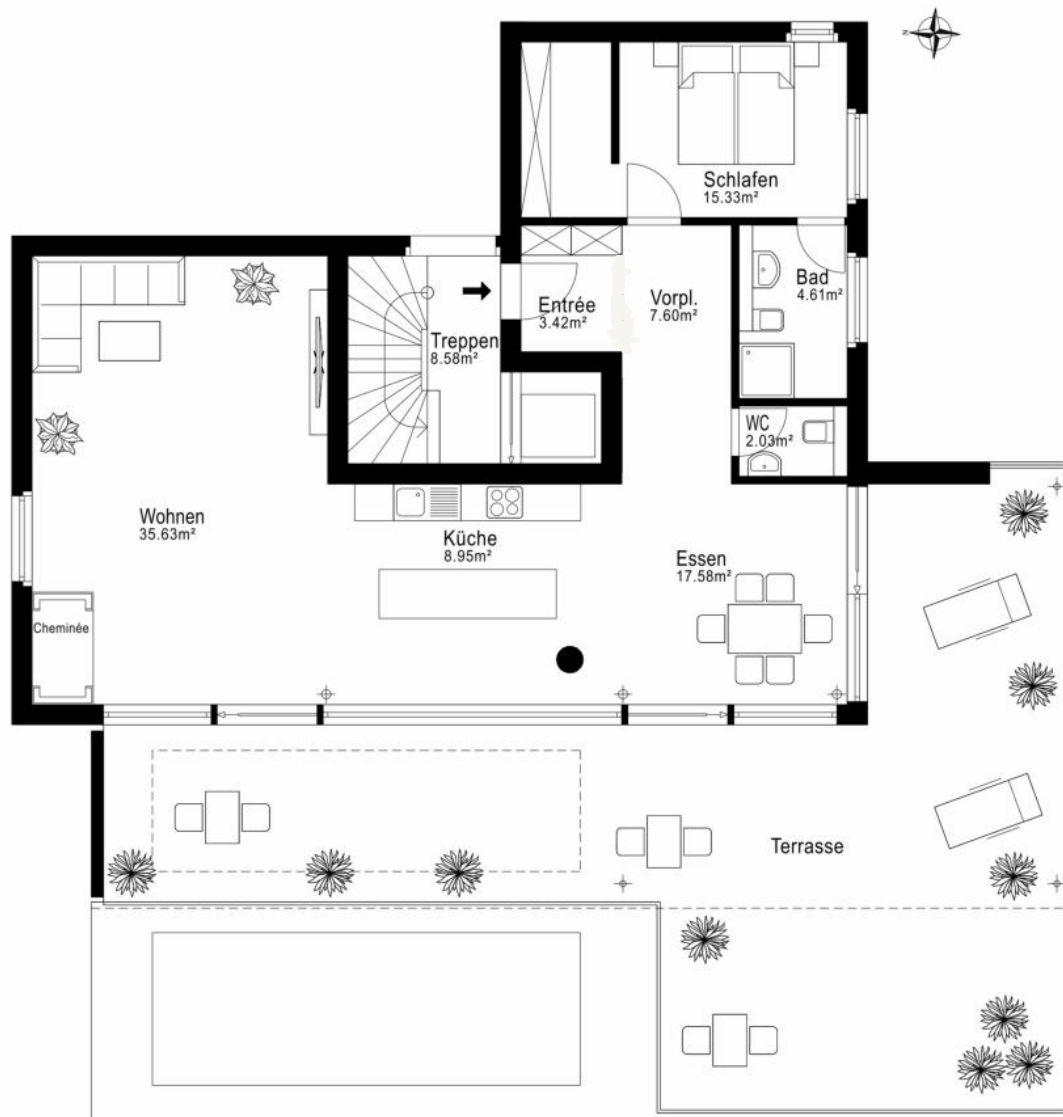


TRÜLLERNRAIN 5, 3205 GÜMMENEN



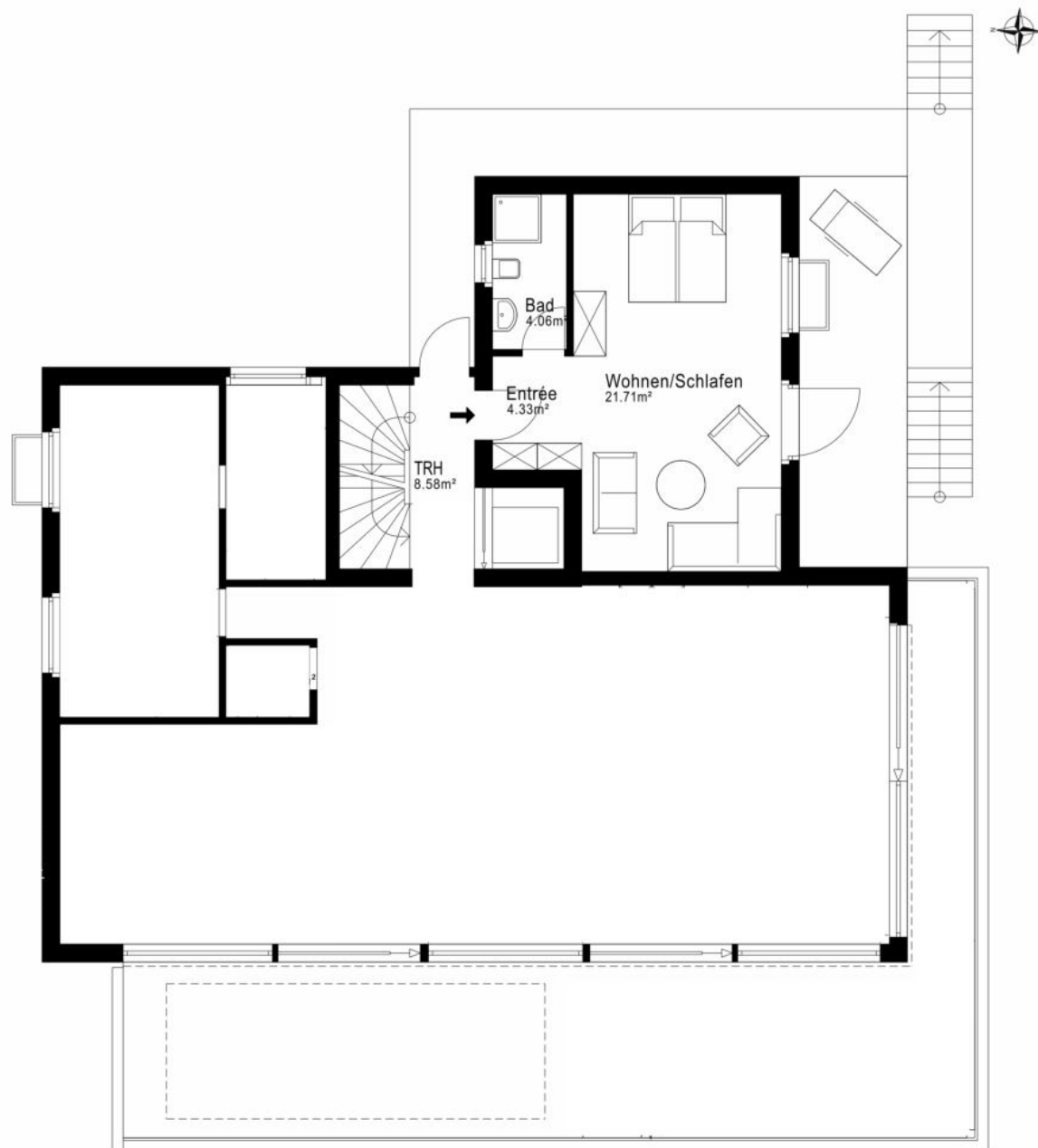
W-REALESTATE.SWISS

# Grundriss Attikageschoss





# Grundriss Erdgeschoss (Einliegerwohnung)

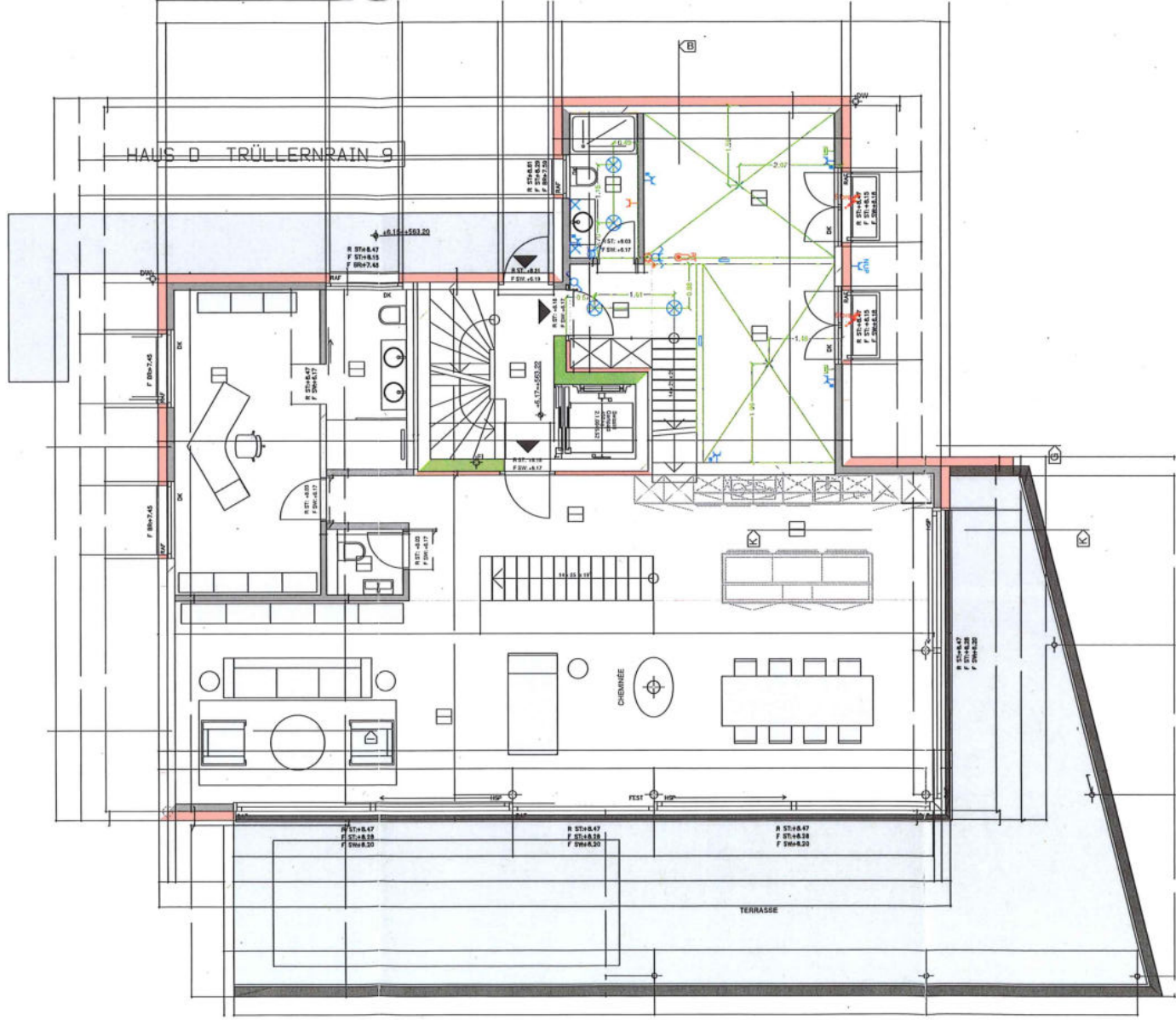


TRÜLLERNRAIN 5, 3205 GÜMMENEN



W-REALESTATE.SWISS

# Grundriss Erdgeschoss (2 Zimmer Einliegerwohnung als Variante)



# Grundriss Untergeschoss



W REAL ESTATE GmbH // +41 31 350 50 30 // [hallo@w-realestate.swiss](mailto:hallo@w-realestate.swiss)



W-REALESTATE.SWISS



BY ANGIE WUFFLI