



EIGENHEIM MIT GROSSEM GARTEN MURI - GÜMLIGEN





1 HIGHLIGHTS

510 m² Grundstücksfläche

132 m² Wohnfläche

Eigenheim

Das charmante Doppelfamilienhaus mit Baujahr 1933 liegt im schönen Wohnquartier Vorderer Füllerich der Gemeinde Muri bei Bern. Das Gebäude verfügt über ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss und ist ganzflächig unterkellert. Der Grundriss ist sehr ansprechend; im Erdgeschoss befindet sich ein grosses Wohn-/Esszimmer (45 m²) mit grossen Fensterfronten und direktem Gartenzugang in den idyllischen Garten. Das Erdgeschoss beherbergt zudem den Eingangsbereich mit einem separaten WC, die Küche (11 m²) sowie ein Einzelzimmer (11 m²). Das Obergeschoss verfügt über eine grosse Lukarne Richtung Südosten und beherbergt das Badezimmer mit Badewanne und abgetrenntem WC (total 7 m²), drei Schlafzimmer (9, 12 und 19 m²) sowie Staufläche in der Dachschräge. Das Obergeschoss verfügt zudem über eine grosse Terrasse (10 m²) Richtung Südost. Die Wohnfläche beläuft sich auf total 132 m². Geheizt wird mit einer Ölheizung (2011). Im Kellergeschoss befindet sich neben dem Heizungsraum/Tankraum die Waschküche mit direktem Gartenausgang sowie ein grosser Kellerraum / Werkstatt (29 m²).

In den letzten Jahren wurden punktuelle Erneuerungsarbeiten vorgenommen, insgesamt ist das Haus jedoch sanierungsbedürftig, was die Möglichkeit einer Gestaltung nach den eigenen Bedürfnissen eröffnet. Was im gleichen Schritt geprüft werden kann, sind allfällige Erweiterungsmöglichkeiten dito den Nachbarliegenschaften (Terrassen- oder Wohnraumerweiterungen, Erstellung eines Nebengebäudes / Garage auf dem südlichen Grundstücksteil).

Grundstück

Das Grundstück ist 510 m² gross. Da das Gebäude ganz auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze liegt, ist der Garten mit rund 420 m² Fläche wunderbar grosszügig und umrundet das Gebäude auf drei Seiten. Der Garten ist idyllisch gestaltet mit vielen Sträuchern, schönem alten Baumbestand und einer grossen Grünfläche im Süden des Gebäudes. Zudem bietet der Garten und die Liegenschaft ein hohes Mass an Privatsphäre aufgrund der zurückversetzten Lage des Gebäudes und der üppigen grünen Einfriedung.

Lage

Die Liegenschaft liegt im Quartier „Vorderer Füllerich“ von Gümligen. Das Quartier verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Tramlinie 6 mit Verbindungen in die Stadt Bern alle 10 Minuten) sowie beherbergt den Schulstandort Seidenberg (150 m Distanz) mit Kindergarten, Primar- und Oberstufe. Aber auch das Zentrum von Gümligen liegt lediglich in 800 m Distanz und bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie den Bahnhof Gümligen mit den S-Bahnlinien 1 und 2 mit direkten Verbindungen nach Bern, Thun, Langnau im Emmental, Fribourg und Laupen.



2

FACTS

Adresse

Jungfraustrasse 22
3073 Gümligen

Richtpreis

CHF 1'150'000.-

Übernahmetermin

Nach Vereinbarung

Grundbuch

Grundstücksnummer: 1192
Grundstücksfläche: 510 m²
Amtlicher Wert: CHF 416'800.-

Grundpfandrechte

4 Namen-Papier-Schuldbriefe *
im Wert von CHF 307'000.-
1 Inhaber-Papier-Schuldbrief *
im Wert von CHF 7'000.-
* Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte

Bund: CHF 13'120.-
Kanton / Gemeinde: CHF 11'220.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 531'500.-
letzte Schätzung: 1977
Kubatur: 760 m³

Liegenschaftskosten

Heiz- und Nebenkosten: CHF 4'500.- *
Betriebs- & Unterhaltskosten: CHF 5'000.- *
Liegenschaftssteuer: CHF 292.-
* Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt

Haustechnik

Raumwärme: Ölheizung (2011), Verteilung mittels Radiatoren
Warmwasser: Zentraler Boiler (2022), Standort UG

Unterhaltsarbeiten

2027: *Anstehend: Sanierung Entwässerung (Offerte vorhanden)*
2026: Dachwartung und Heizungswartung
2022: Ersatz Boiler
2021: Ersatz zwei WC's und ein Lavabo
2020: Teilersatz Rollläden und Fensterläden
2018: Anpassung Hausanschluss Wasser
2016: Ersatz Kochherd + Waschmaschine
2013: Sanierung Blechdach Lukarne
2011: Heizungssanierung
1984: Teilerneuerung Dachkännel und Ablaufrohre
1983: Sanierung Fassade
1933: Baujahr

Altlastenkataster, Bauinventar

Keine Einträge

Anbaumöglichkeiten

Das Grundstück befindet in der Wohnzone 2. An- oder Erweiterungsbauten sind im Rahmen der geltenden baurechtlichen Bestimmungen – insbesondere dem grossen Grenzabstand von 8 Metern bzw. dem kleinen Grenzabstand von 4 Metern – zulässig. Entsprechende Projektideen (bsp. Nebengebäude/ Garage oder Terrassen-/Wohnraumerweiterung dito Nachbarliegenschaften) können zur Vorprüfung direkt bei der Bauverwaltung Muri bei Bern eingereicht werden.



3 LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Muri bei Bern. Die Gemeinde Muri-Gümligen mit ca. 13'500 Einwohnern und insgesamt über 7'500 Arbeitsplätzen. Gümligen wuchs seit dem Bau der Bahnlinie Bern - Thun zu einem modernen Industrie- und Gewerbeort - bei einer Untersuchung der wirtschaftlichen Standortqualitäten des Handels- und Industrievereins erreichte Gümligen den dritten Platz unter den 48 grössten Gemeinden der Agglomeration Bern und Biel. Heute ist Gümligen auch aufgrund des niedrigsten Steuersatzes im Kanton Bern ein begehrter Wohnort. Die Gemeinde zeichnet sich zudem aus durch weitläufige Naherholungsgebiete rund um die Aare zwischen Auguetbrücke und Elfenau inkl. dem beliebten Flussbad „Muribad“. Das Dorf Gümligen wird von der Autobahn durchtrennt - die Liegenschaft liegt auf der westlichen Seite Richtung Muri im Wohnquartier „Vorderer Füllerich“. In 150 m Distanz liegt der Schulstandort Seidenberg mit Kindergarten, Primarschul- und Oberstufenklassen sowie die Sportanlage Füllerich. Das Zentrum sowie der Bahnhof von Gümligen liegen in ca. 800 m Distanz. In Gümligen befinden sich gute Infrastrukturangebote wie Einkauf, Restaurants, Spielplätze, Bank- und Postfilialen und eine Bibliothek. Die Innenstadt Bern kann mit den S-Bahnlinien S1 und S2 (ab Gümligen Bahnhof) oder mit der Tramlinie 6 (Haltestellen Seidenberg oder Melchenbühl in je rund 350 m Entfernung) erreicht werden. Der Flughafen Bern-Belp befindet sich in 2.5 km und die Auffahrt auf die Autobahn A 6 in 1.5 km Entfernung.





4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern GS Nr. 1192

Dom. Grundstücke Keine

Grundlasten Keine

Vormerkungen Keine

Anmerkungen Keine

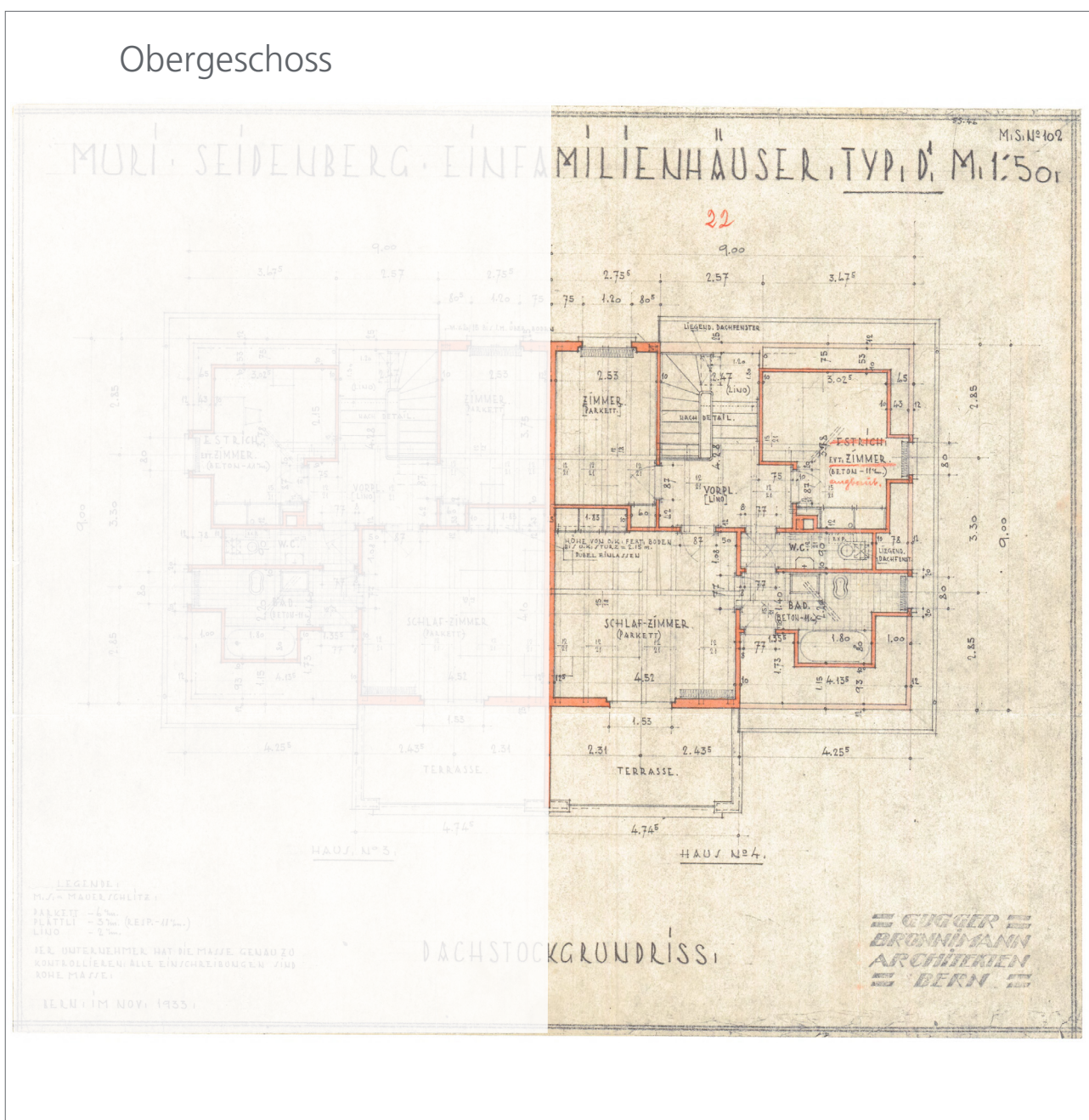
Dienstbarkeiten Keine





5 PLÄNE

Obergeschoss





5 PLÄNE

Untergeschoss





6 IMPRESSIONEN

































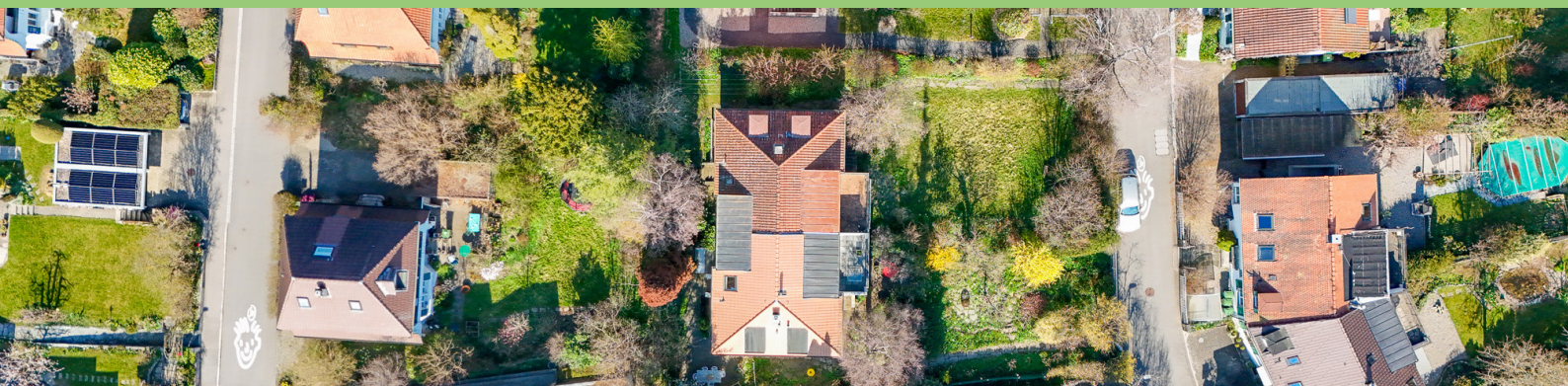




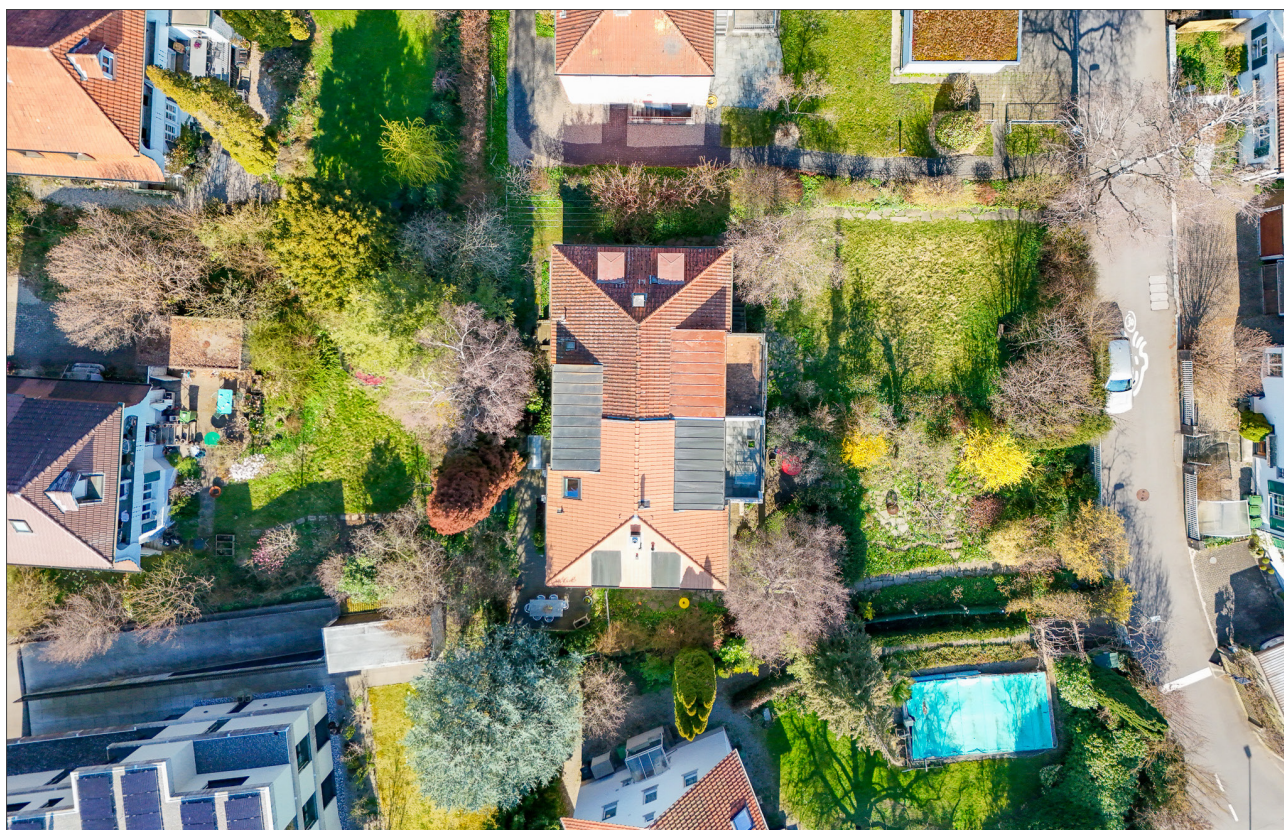










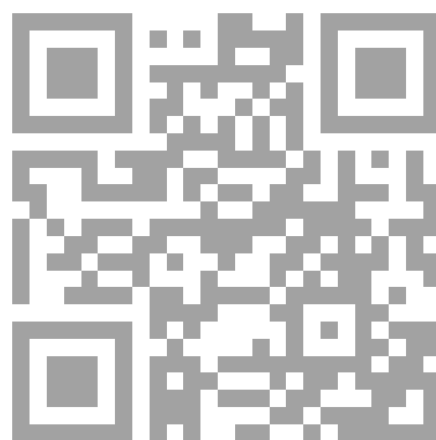




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'150'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	+41 31 534 00 14
Besichtigung	wie kommuniziert



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs