

EIGENHEIM MIT SCHÖNEM GARTEN MÜNSINGEN



wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | [Immobilienverkauf](#) | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



1 HIGHLIGHTS

170 m² Wohnfläche
315 m² Grundstücksfläche

-
- Eigenheim** Das charmante Eigenheim mit Baujahr 1972 liegt in einem ruhigen Wohnquartier in Münsingen in Gehdistanz zur Aare. Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss; wobei das Dachgeschoss inkl. Satteldach erst 1992 aufgebaut wurde. Der grosszügige Eingangsbereich (12 m²) mit Garderobe und sep. WC befindet sich auf Seite Aarweg, der Rest des Sockelgeschosses auf der Gebäudesüdseite liegt unter Terrain und beherbergt die Waschküche, den Haustechnikraum mit dem Boiler, einen grossen Kellerraum mit direktem Gartenausgang via Treppenanlage sowie einen Schutzraum mit zusätzlichem Stauraum. Das Erdgeschoss ist vom Eingangsbereich via eine schöne offene Treppe abgegrenzt. Hier befindet sich ein grosser offener Wohn-/Essraum (32 m²) mit Cheminée und grossflächigen Fensterscheiben Richtung Garten sowie die ebenfalls offene und moderne Küche (8 m²). Das Cheminée ist momentan nicht in Betrieb, kann jedoch wieder aktiviert werden. Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer (9 m², 9 m², 11 m² und 14 m²), zwei davon mit Zugang zum grosszügigen Südbalkon (10 m²) sowie das Badezimmer mit Dusche (5 m²). Das Dachgeschoss beherbergt nochmals ein Badezimmer (4 m²) mit angrenzendem Dachzimmer (15 m²) sowie einem grossen offenen Raum (40 m²) mit geschickt eingebautem Galeriebereich über dem Treppenaufgang. Die Wohnfläche beläuft sich auf total 170 m². Geheizt wird seit 2025 mit einer Luft-Wärmepumpe. Zur Liegenschaft gehört zudem eine Garage inkl. Garagenvorplatz.
- Grundstück** Das Grundstück ist 315 m² gross. Auf der nördlichen Gebäudeseite liegt die Garage inkl. Garagenvorplatz sowie der Gebäudezugang. Auf der südlichen Gebäudeseite befindet sich der grosse idyllische Garten à 180 m² Fläche mit schönen Sträuchern und Bäumen sowie einer grosszügigen Grünfläche. Das Garagendach liegt ebenerdig zur Gartenfläche, ist begrünt und kann als Gartenfläche genutzt werden. Vor dem Wohnzimmer befindet sich ein geschützter/gedeckter Sitzplatz. Durch die leicht versetzte Bauweise des Nachbarhauses bietet der Sitzplatz wie auch der Garten viel Privatsphäre.
- Zustand** Die Liegenschaft präsentiert sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Die Dachsanierung datiert aus 1992. Eine ganzheitliche Sanierung des Innenbereiches erfolgte 2015/2016; erneuert wurden die Küche (inkl. Apparaten), die beiden Badezimmer, die Fenster in Küche und im Badezimmer OG, sämtliche Bodenbeläge (hochwertiger Eichenparkett), die Dämmung des Dachstockes sowie den Einbau einer Bodenheizung im Dachgeschoss. 2025 wurde die Elektroverteilung saniert sowie die Ölheizung durch eine Luft-Wärmepumpe ersetzt. Auch die Umgebung ist gut in Schuss, 2017 wurde ein Gartentor eingebaut und 2020 wurde das Garagendach mit einer Magerwiese begrünt.



2

FACTS

Adresse

Aarweg 5e
3110 Münsingen

Richtpreis

CHF 1'190'000.-

Grundbuch

- Grundstücksnummer: 2622
- Grundstücksfläche: 315 m²
- Amtlicher Wert: CHF 480'300.-

Eigenmietwerte

- Bund: CHF 19'710.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 16'860.-

Grundpfandrechte

Vier Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 755'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

GVB / Kubatur

- Versicherungswert: CHF 868'400.-
- letzte Schätzung: 2016
- Kubatur: 887 m³

Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 4'000.- *
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 5'000.-*
- Liegenschaftssteuer: CHF 480.-

**Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

Heizsystem

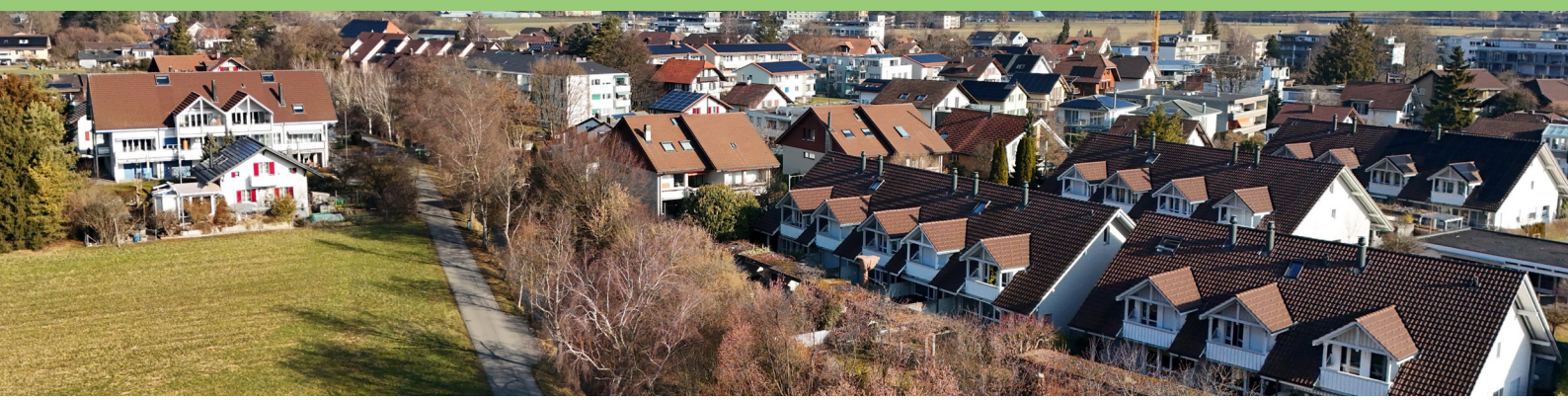
- Raumwärme: Luft-Wärmepumpe, Verteilung mittels Radiatoren im EG und OG, mittels Bodenheizung im DG
- Warmwasser: zentraler Boiler (Standort UG)

Unterhaltsarbeiten

- bis 2030: kleine Mängelbehebung im Schutzraum, auszuführen im Kostenrahmen von CHF 2'000.- (Offerte liegt vor)
- 2025: Ersatz Ölheizung durch individuelle Luft-Wärmepumpe und Warmwasserboiler, Sanierung Elektroverteilung
- 2020: Anpflanzen einer Magerwiese über der Garage (Wiesenplatz kann genutzt werden)
- 2017: Einbau Gartentor
- 2016: Einbau Bodenheizung im Dachgeschoss, Dämmung Dach, Sanierung Badezimmer Obergeschosse, Sanierung Küche inkl. Ersatz der Apparate (V-Zug), Ersatz Fenster in Küche und Bad Obergeschoss, Ersatz alle Bodenbeläge (hochwertiger Eichenparkett)
- 1992: Aufbau Dachgeschoss inkl. Satteldach
- 1972: Baujahr

Altlasten Kataster / Bauinventar

Keine Einträge

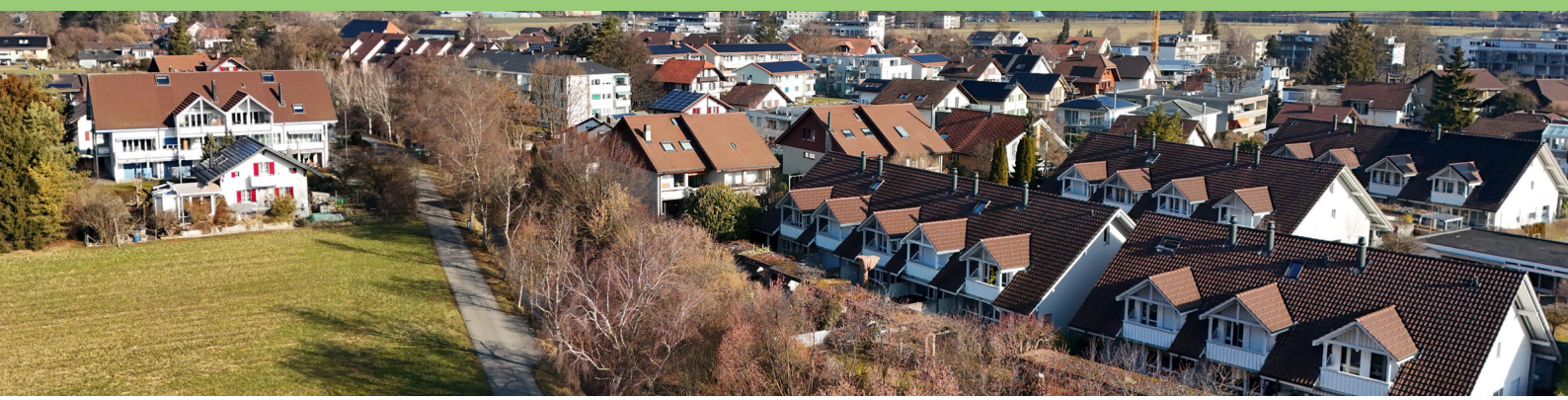


3 LAGE

Münsingen Münsingen ist eine attraktive Gemeinde im Zentrum des Aaretals zwischen den Städten Bern und Thun und zählt rund 12'000 EinwohnerInnen. Die Gemeinde weist eine städtische Infrastruktur auf und zeichnet sich trotzdem durch viele ruhige Wohnlagen mit hoher Qualität aus. Die Naherholungsgebiete entlang der Aare mit dem Parkbad, die umliegenden Wälder sowie diverse Sportanlagen liegen in unmittelbarer Umgebung. Die Bushaltestelle **(A)** „Münsingen, Aarweg“ (Linie 163) mit direkten Verbindungen zum Bahnhof Münsingen ist in 100 m erreichbar. Der Bahnhof Münsingen **(B)** liegt in rund 900 m Distanz zur Liegenschaft (10 Gehminuten). Ab dem Bahnhof Münsingen (S-Bahn S1) ist der Bahnhof Thun in rund 15 Fahrminuten und der Bahnhof Bern in 17 Fahrminuten erreichbar.

Schulen / Einkauf In Gehdistanz zur Liegenschaft liegt das Schulzentrum Schlossmatt **(C)** (Kindertagesstätte, Kindergarten, Primarschule und Oberstufe). Auch das Zentrum **(D)** von Münsingen mit allen wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und den beiden alten Gasthäusern Bären und Löwen ist in rund 15 Gehminuten erreichbar.

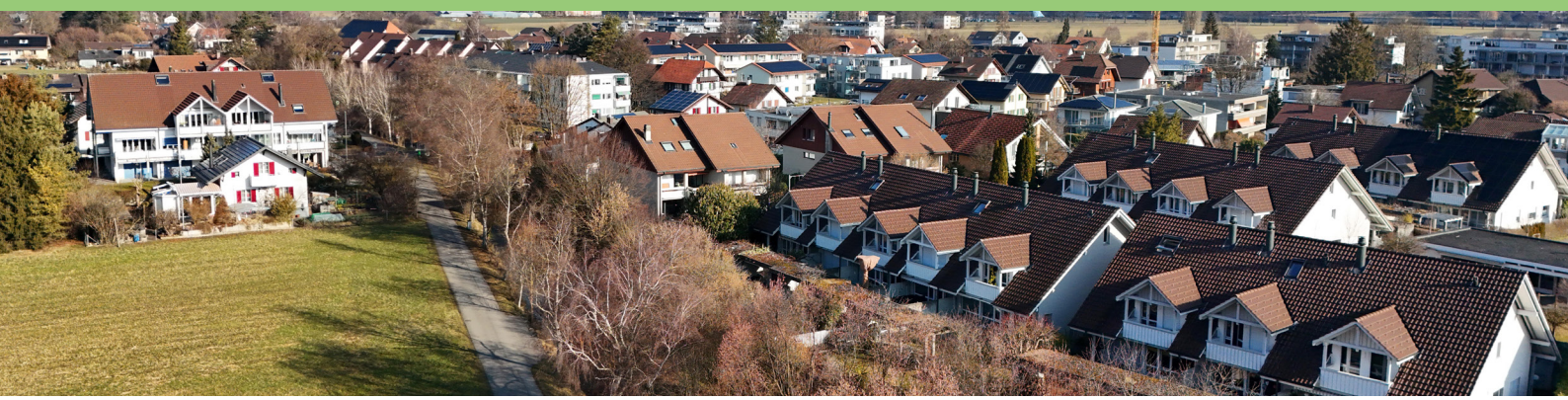




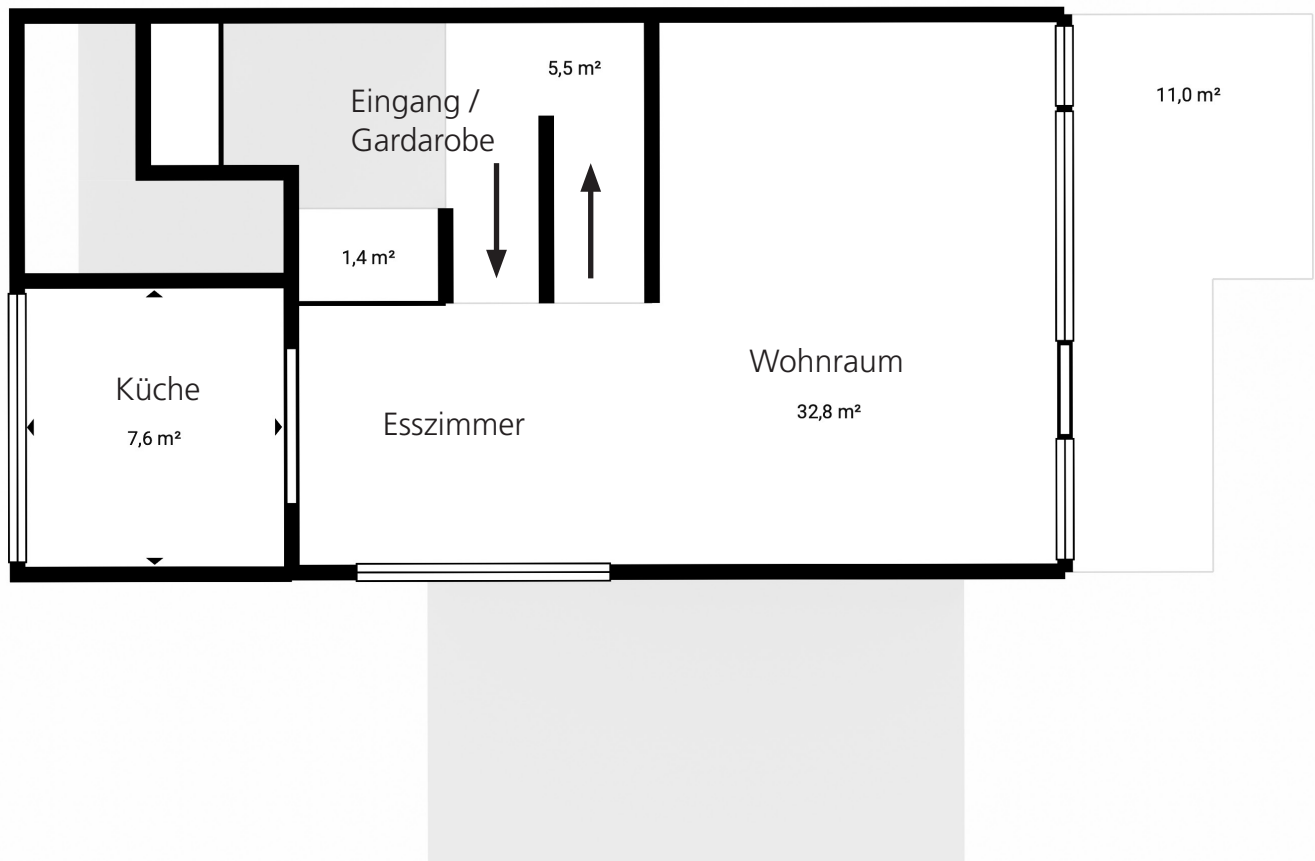
5 PLÄNE

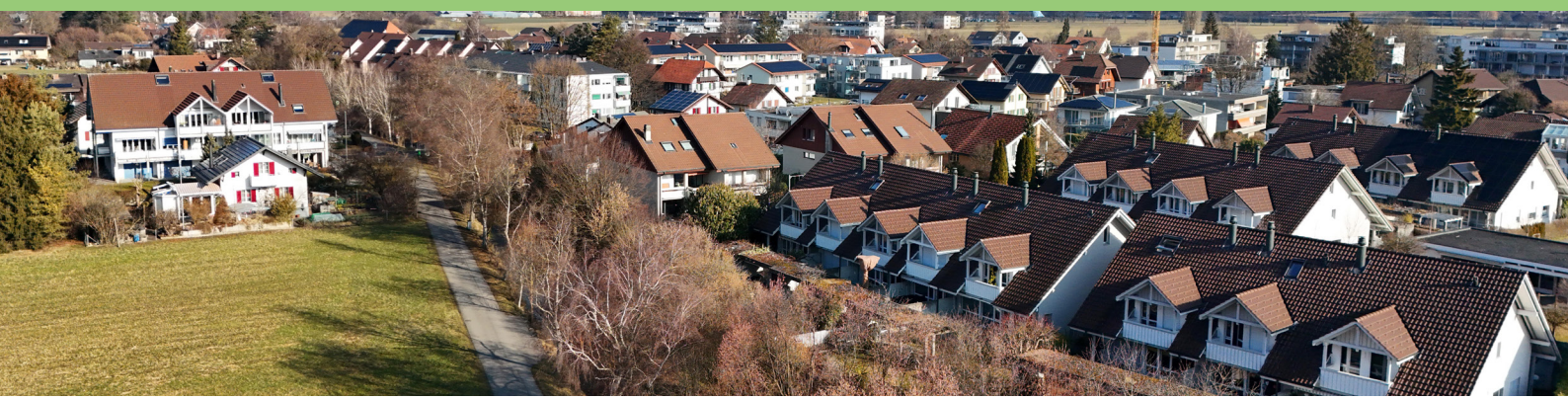
Grundriss Untergeschoss / Eingang / Garage



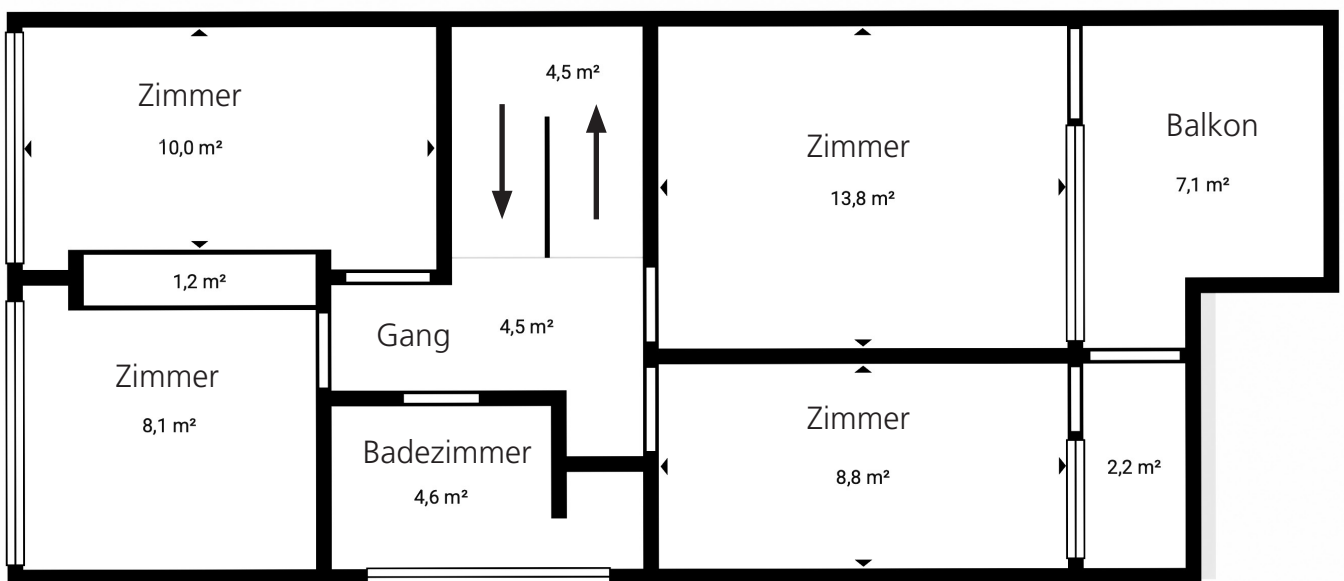


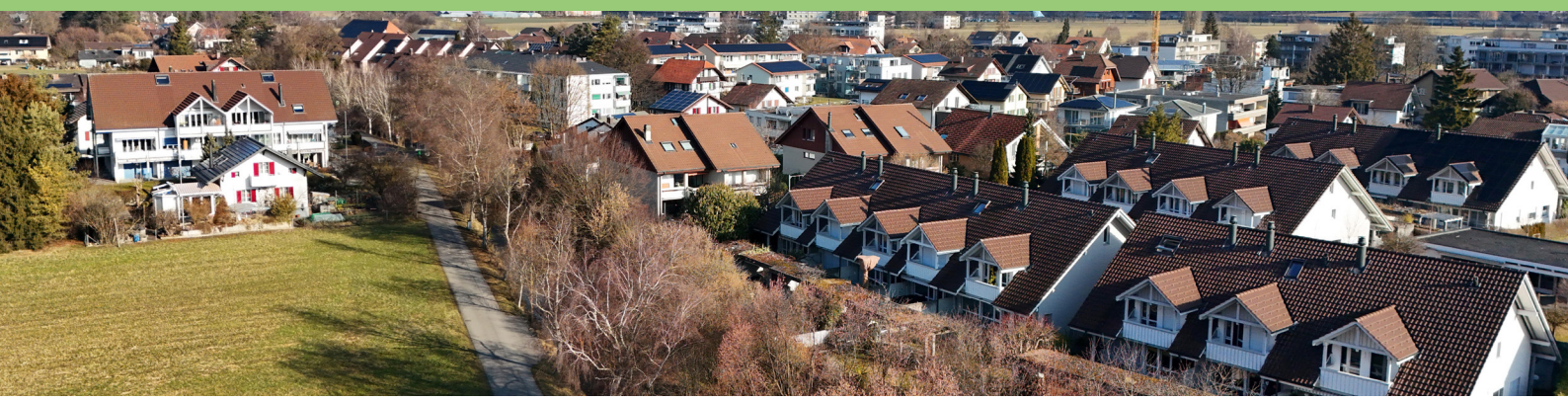
Grundriss Erdgeschoss



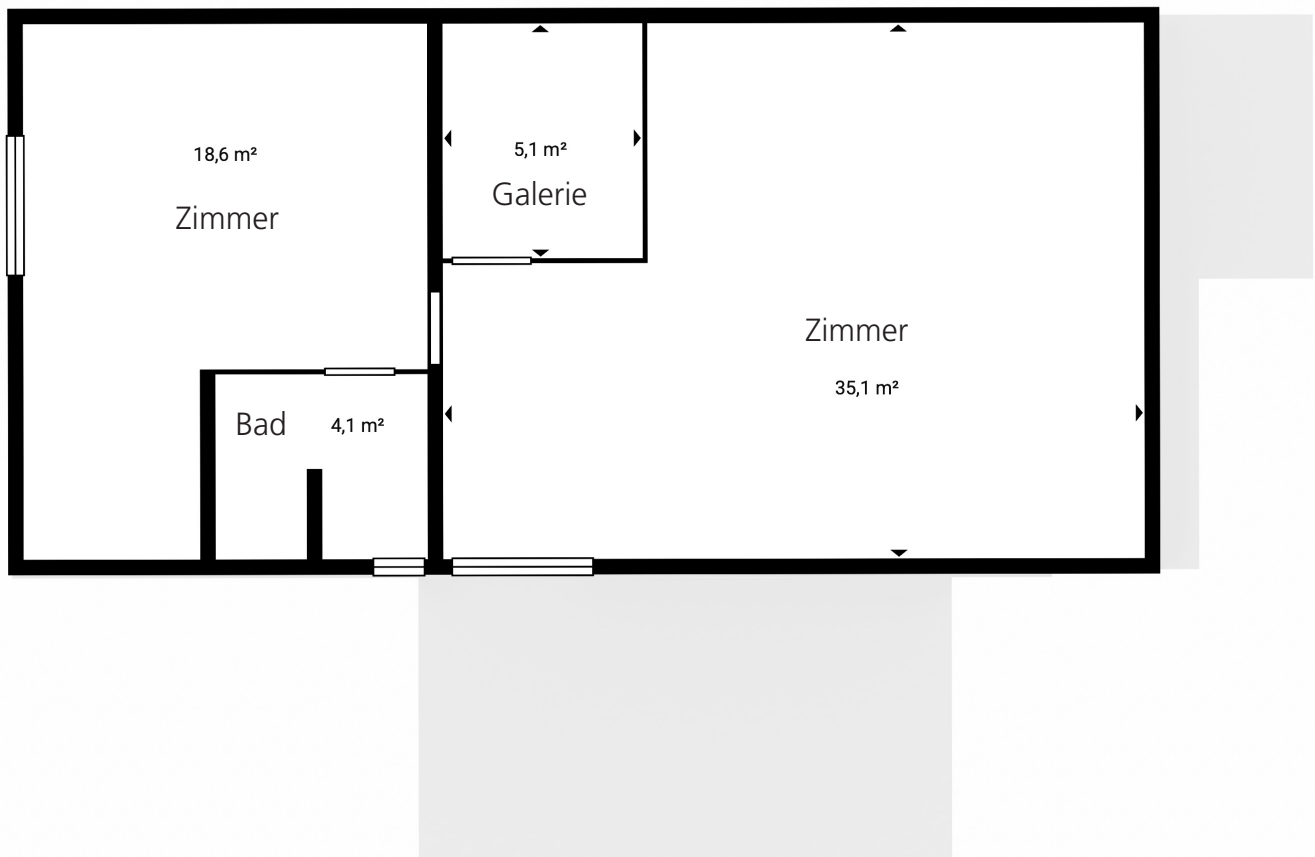


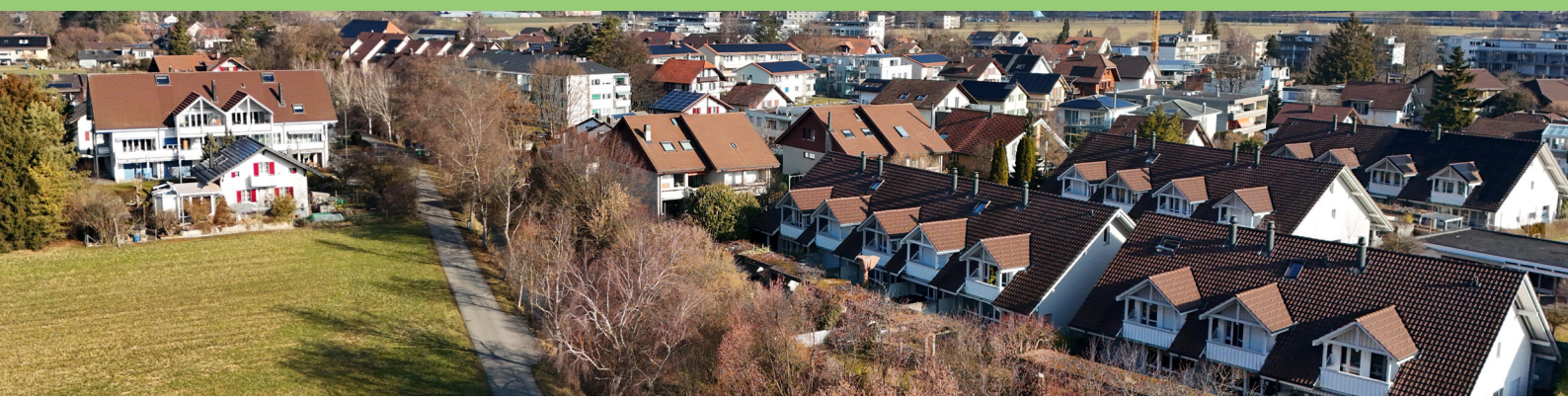
Grundriss Obergeschoss



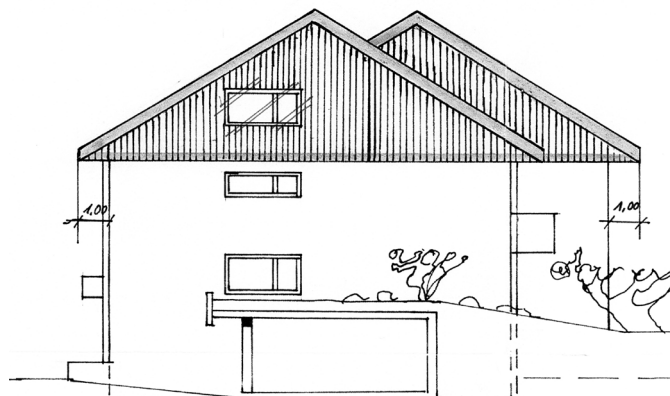
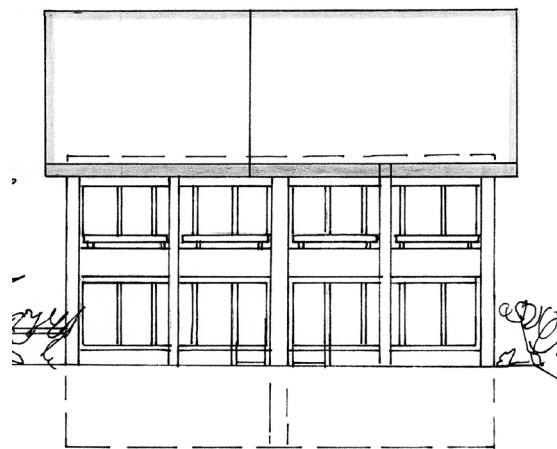
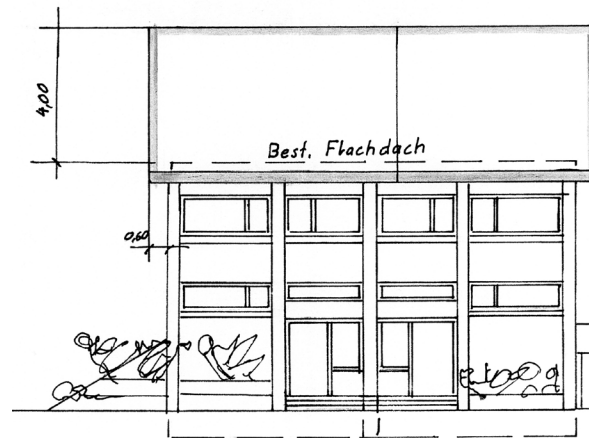


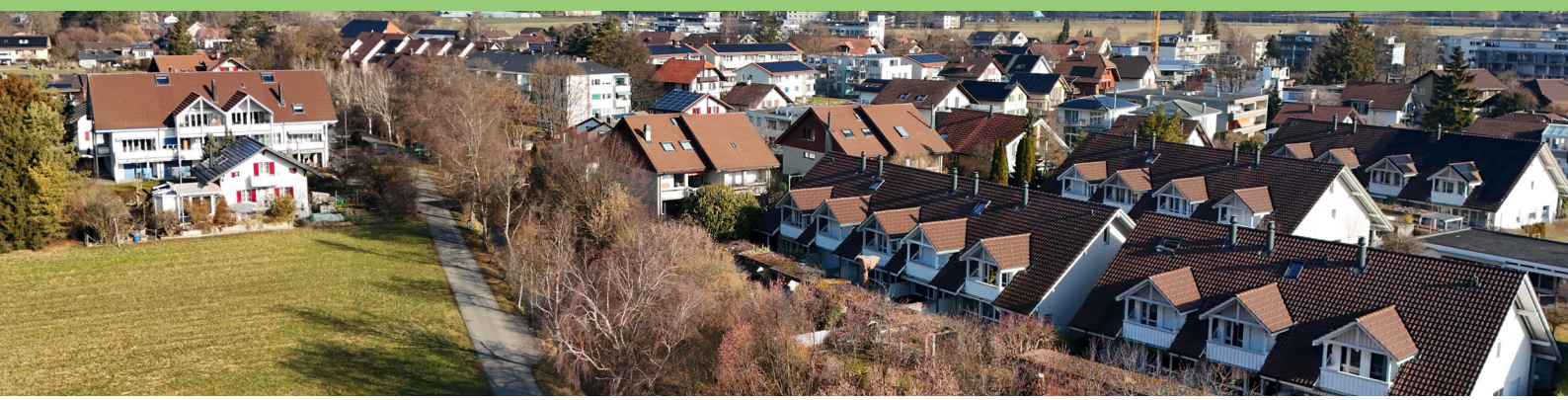
Grundriss Dachgeschoss





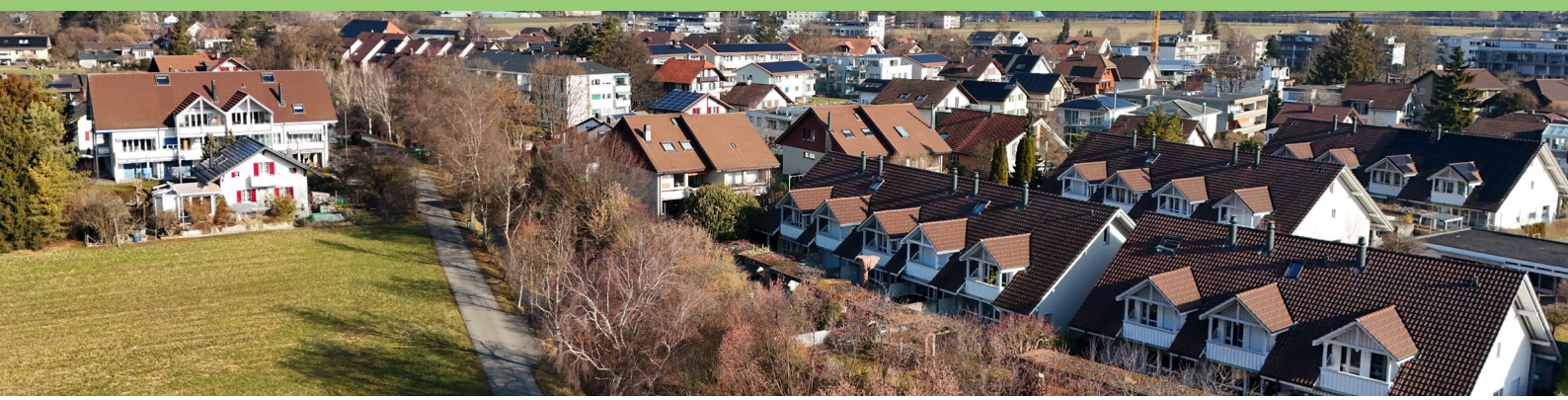
Fassadenansichten

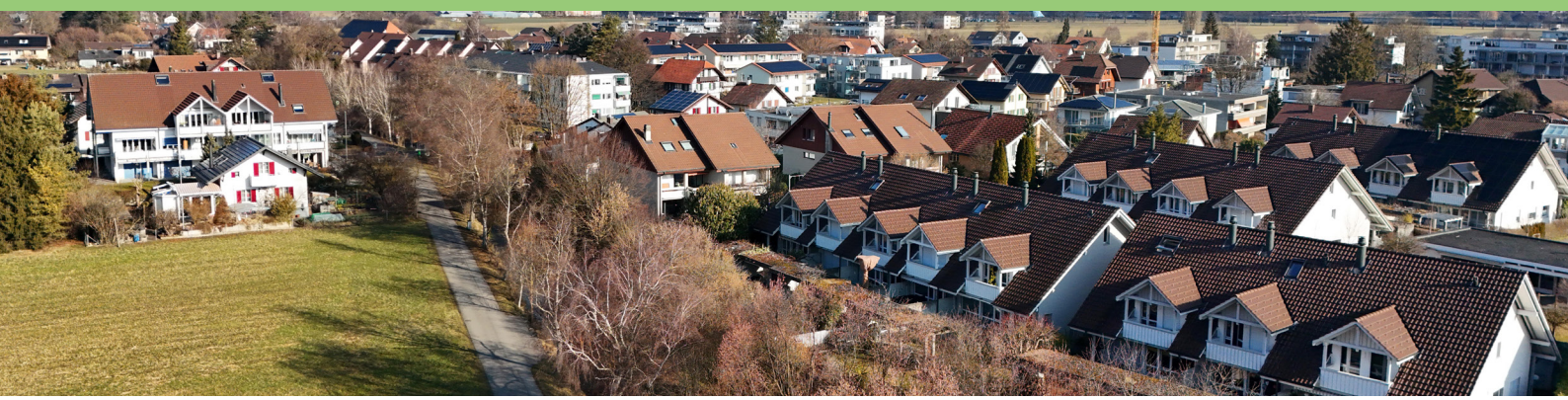


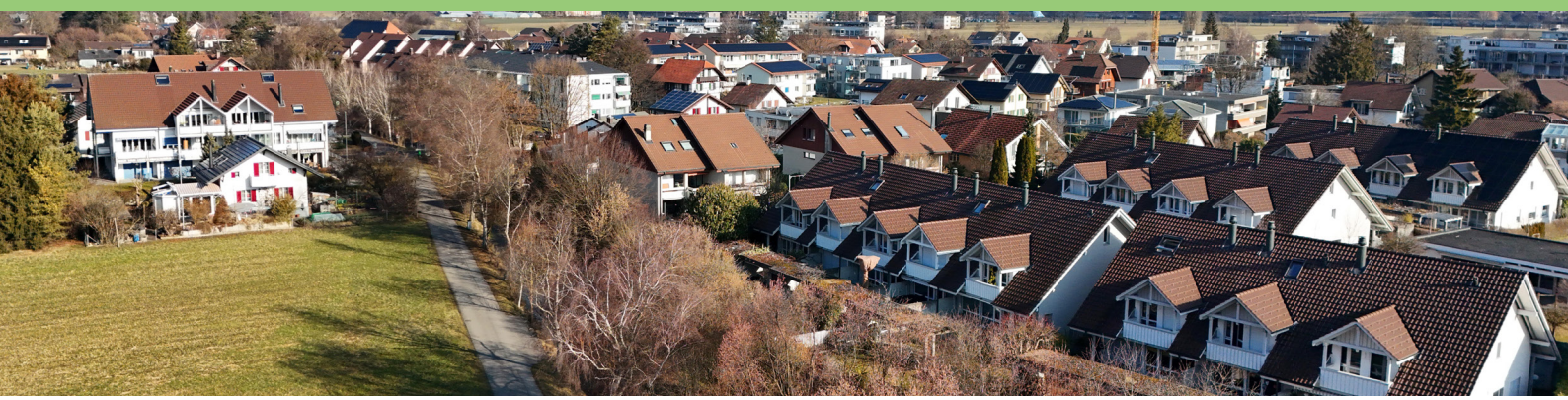


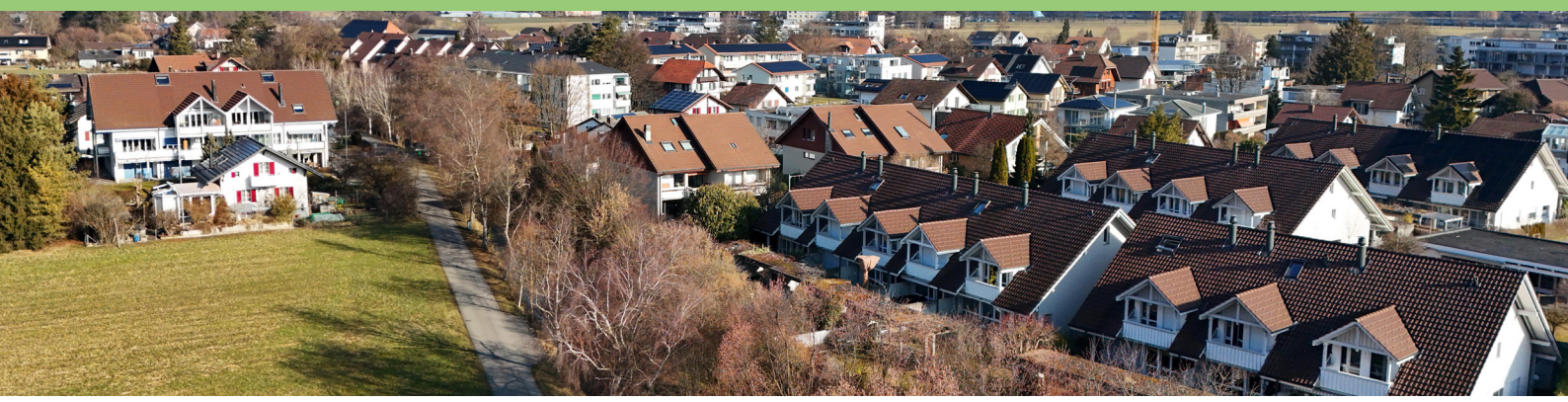
6 IMPRESSIONEN

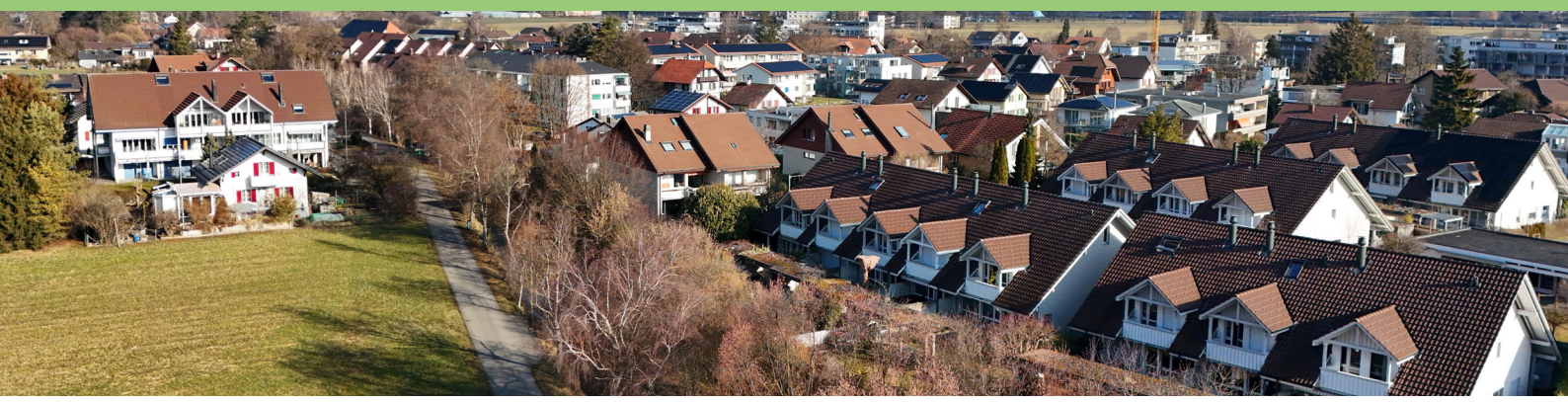








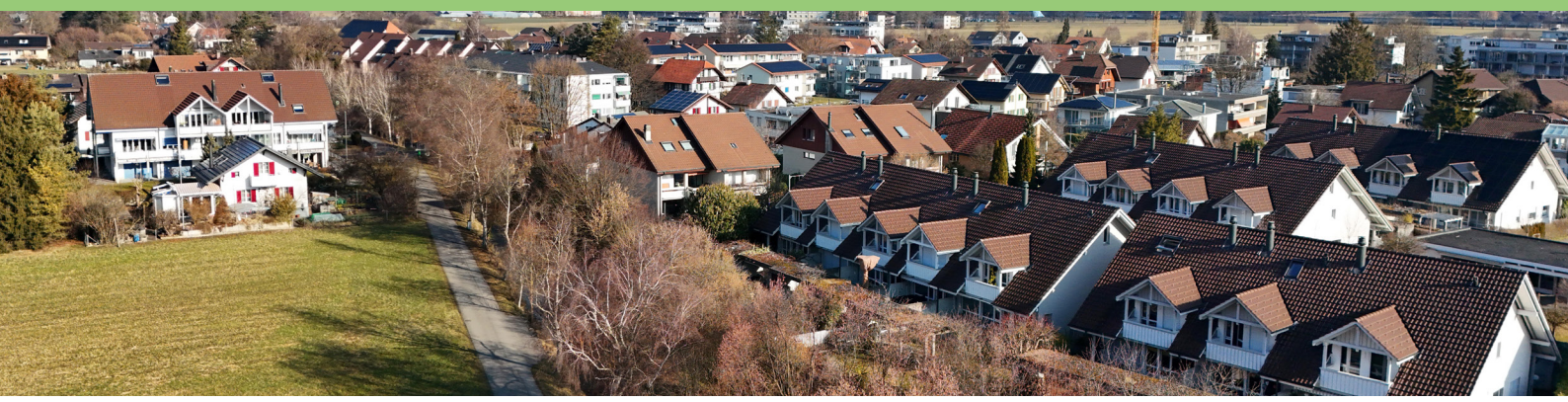




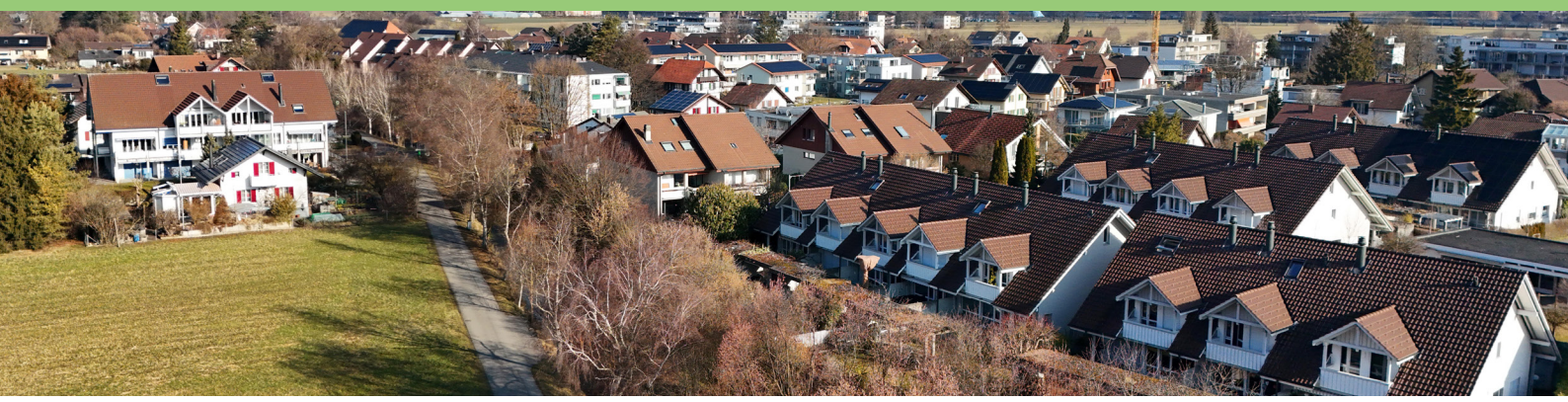
Treppenaufgang zum Erdgeschoss



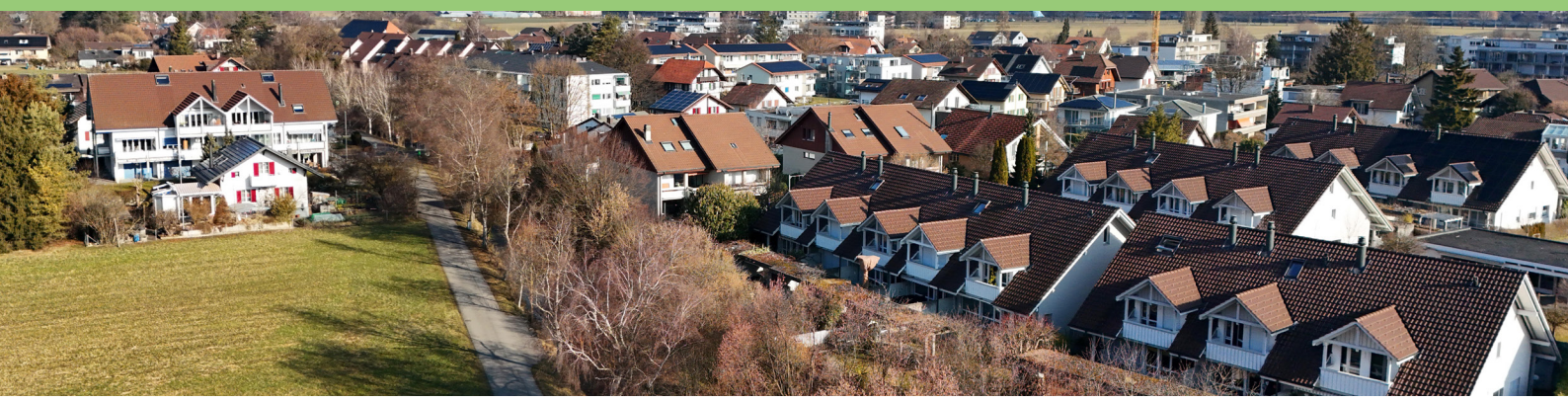
Eingangsbereich mit Gardarobe und sep. WC

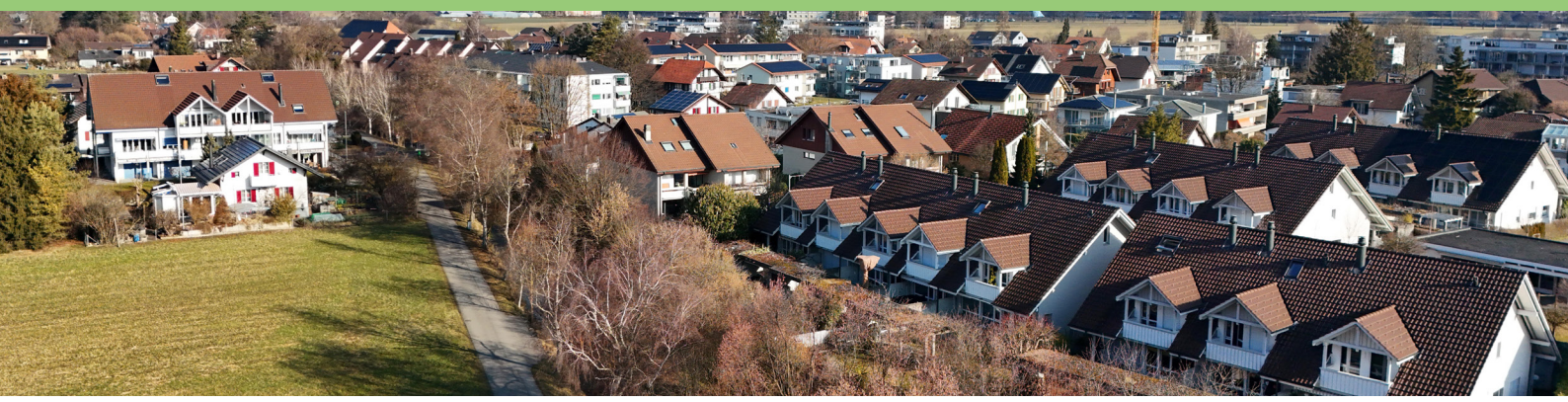


grosser offener Wohnraum mit Cheminée



helle moderne Küche / Essraum

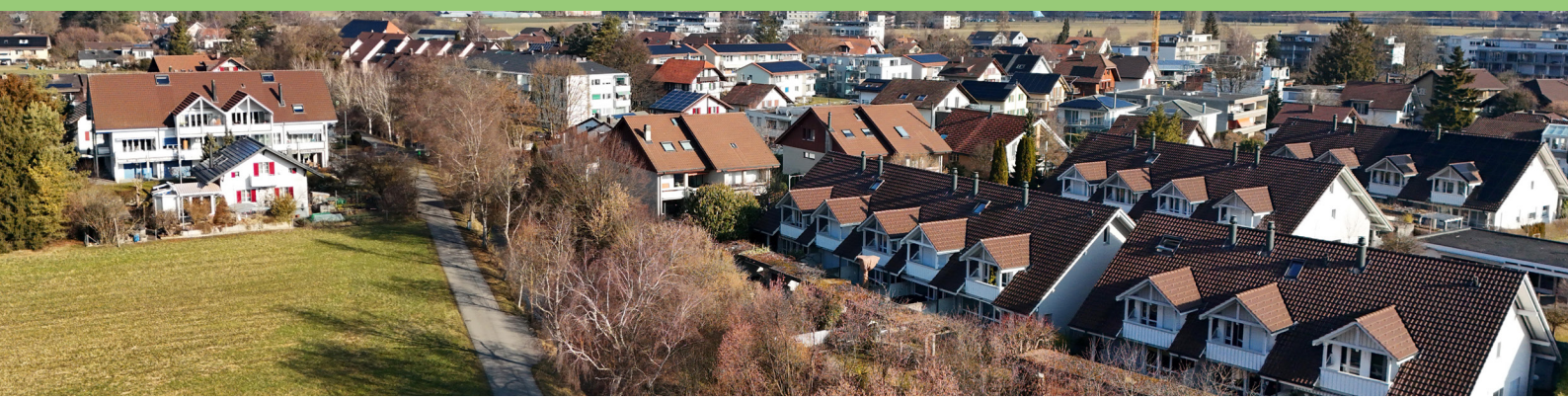




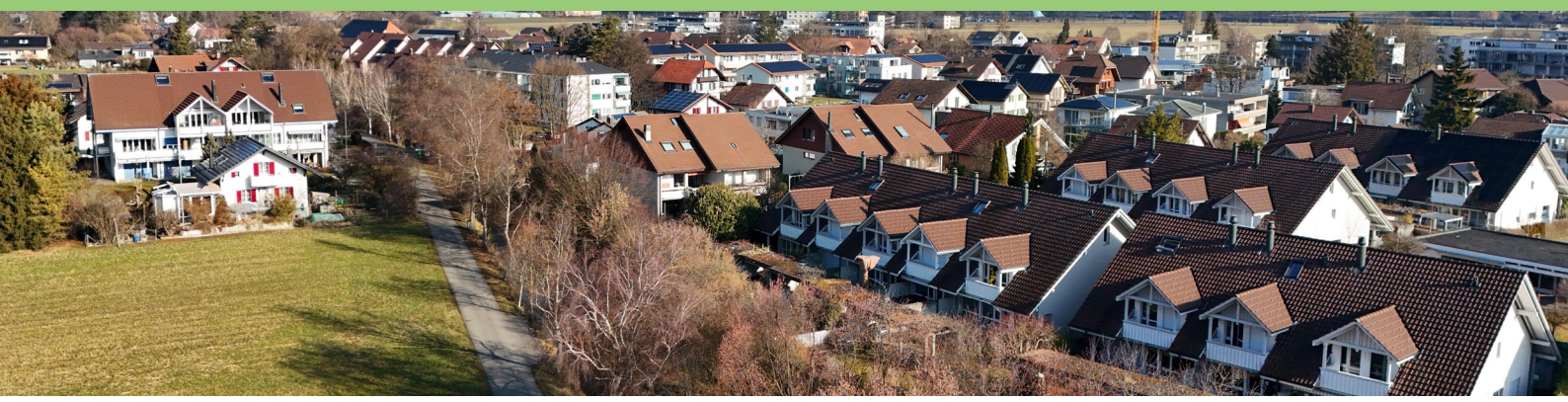
Treppenaufgang zum Obergeschoss

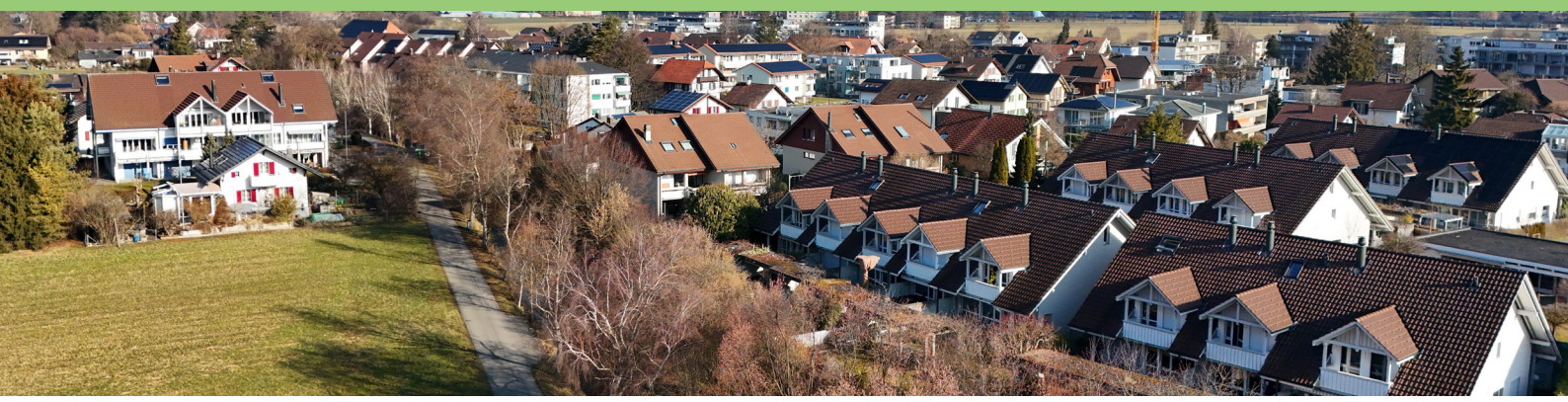


Vorplatz Bad / Zimmer im Obergeschoss

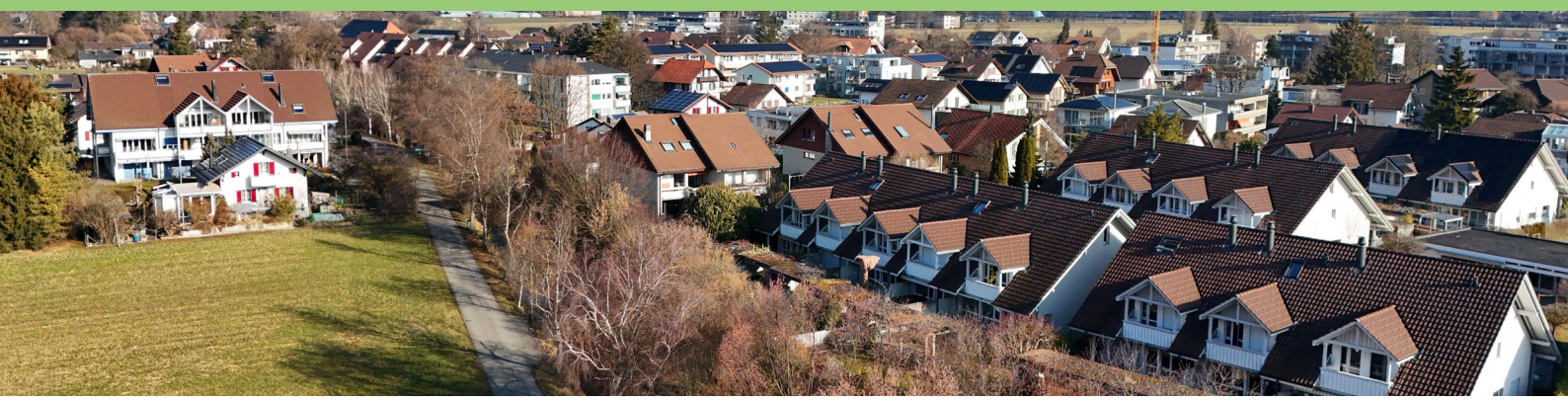


Schlafzimmer Süd im Obergeschoss mit Balkon

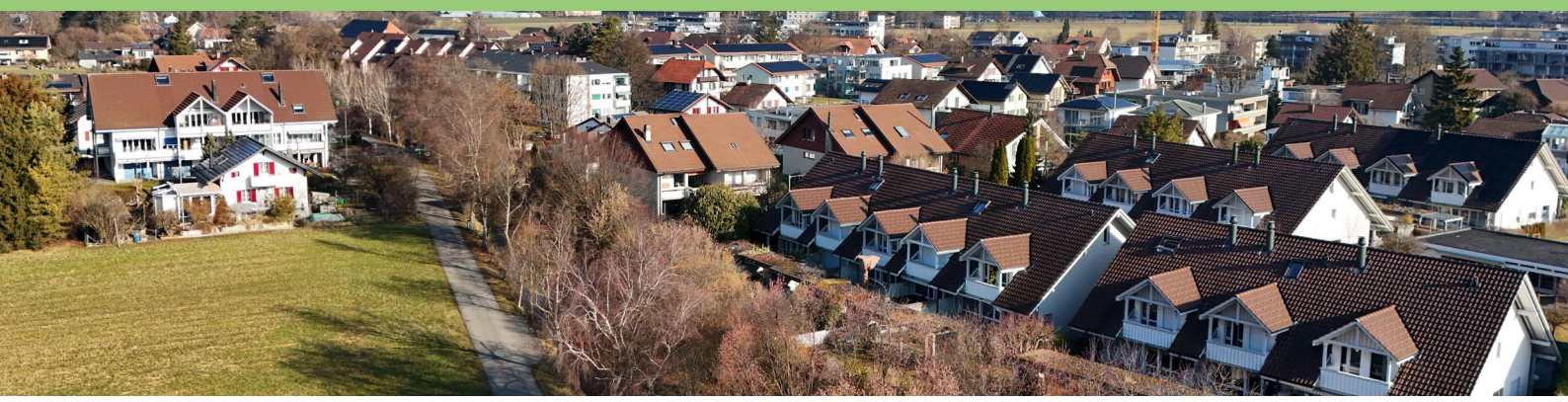




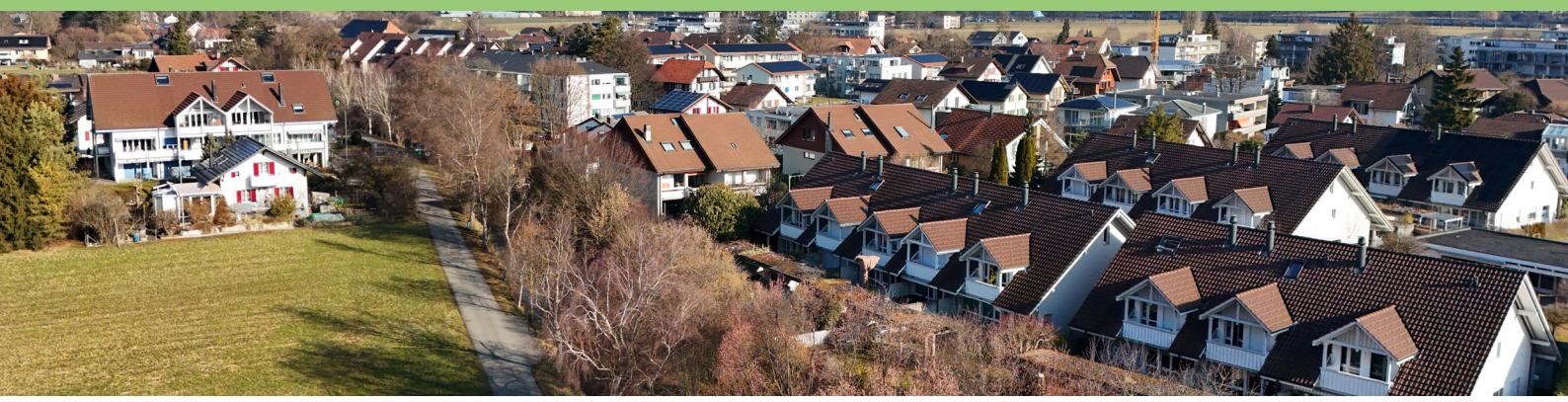
Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



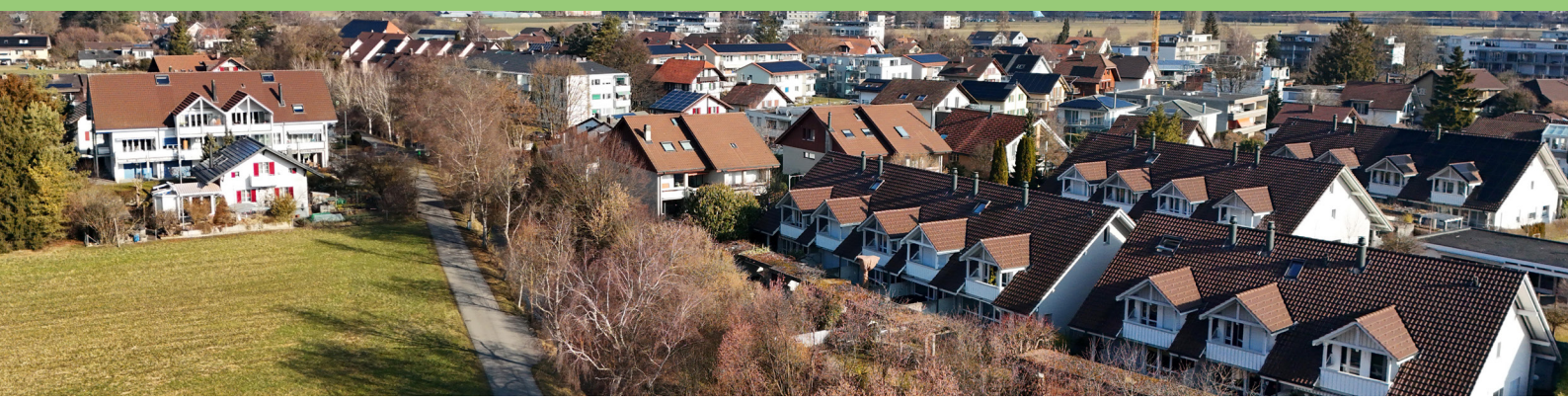
Badezimmer mit begehbare Dusche im Obergeschoss



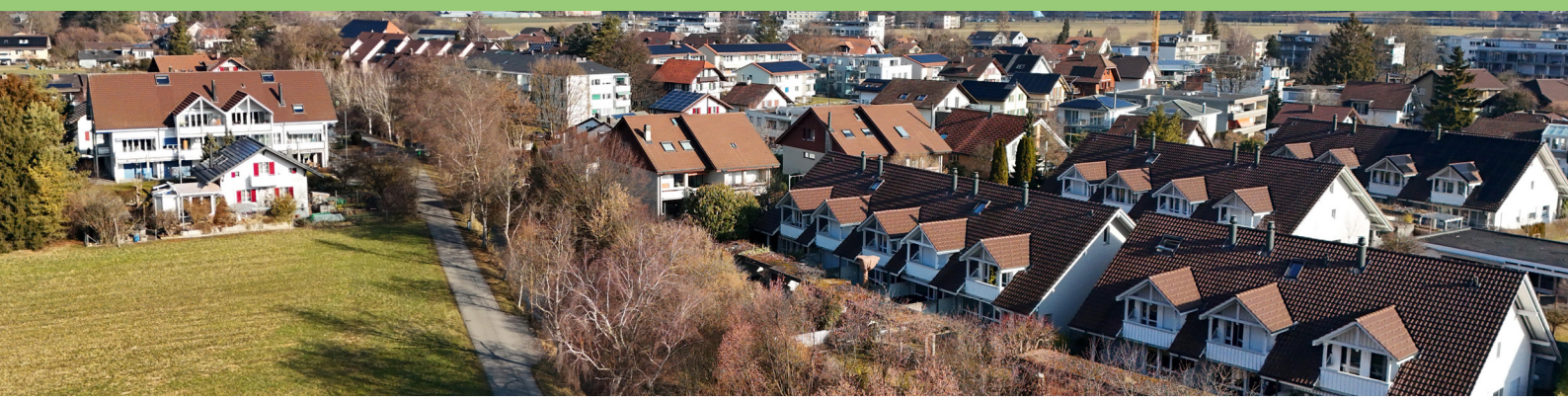
Treppenaufgang zum Dachgeschoss

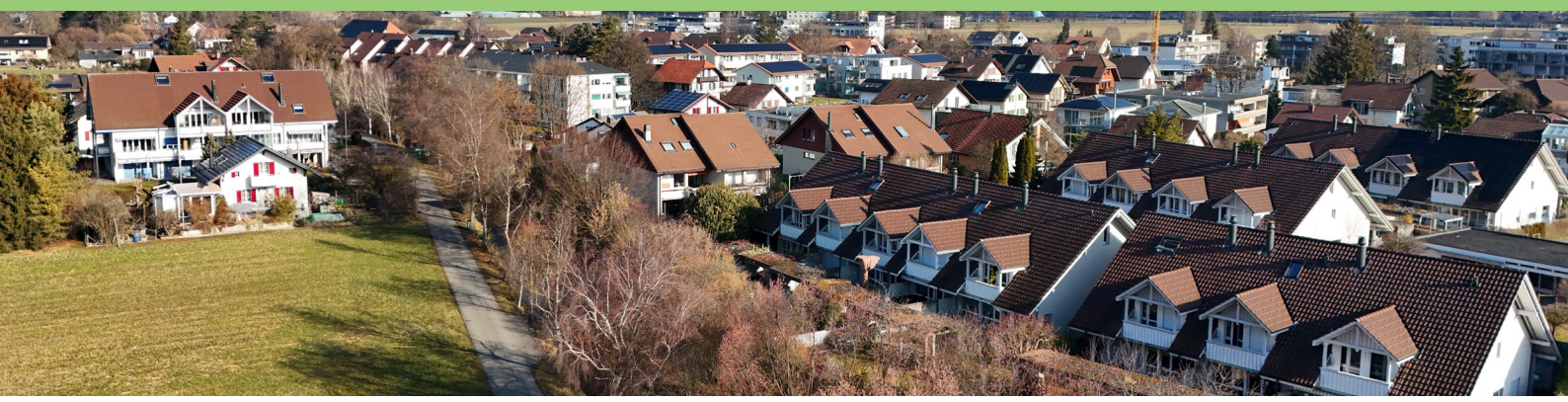


grosser offener Raum im Dachgeschoss

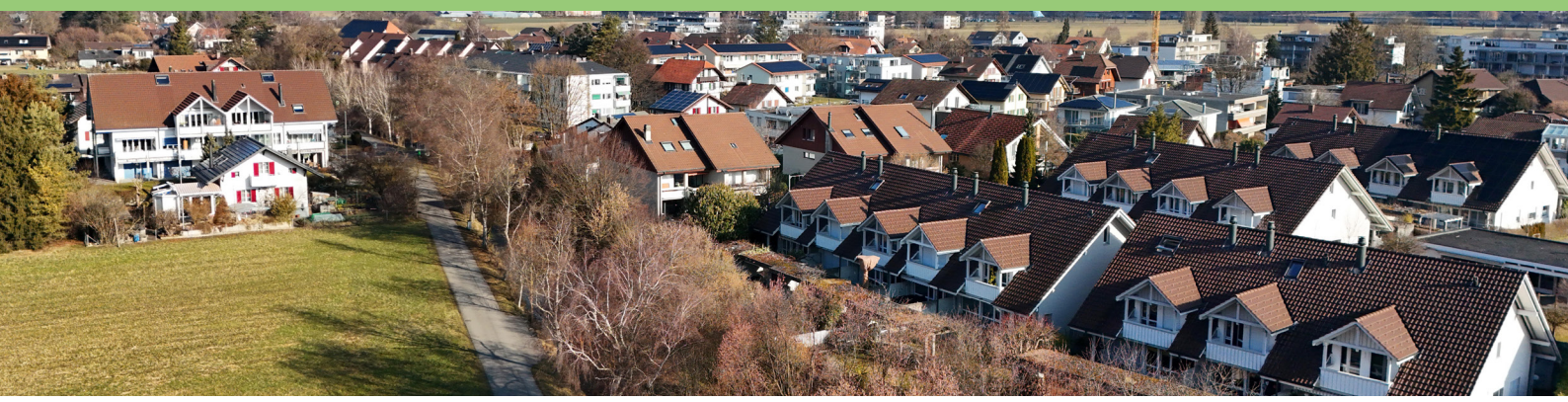


grosser offener Raum mit Galerieaufbau über Treppenaufgang im Dachgeschoss

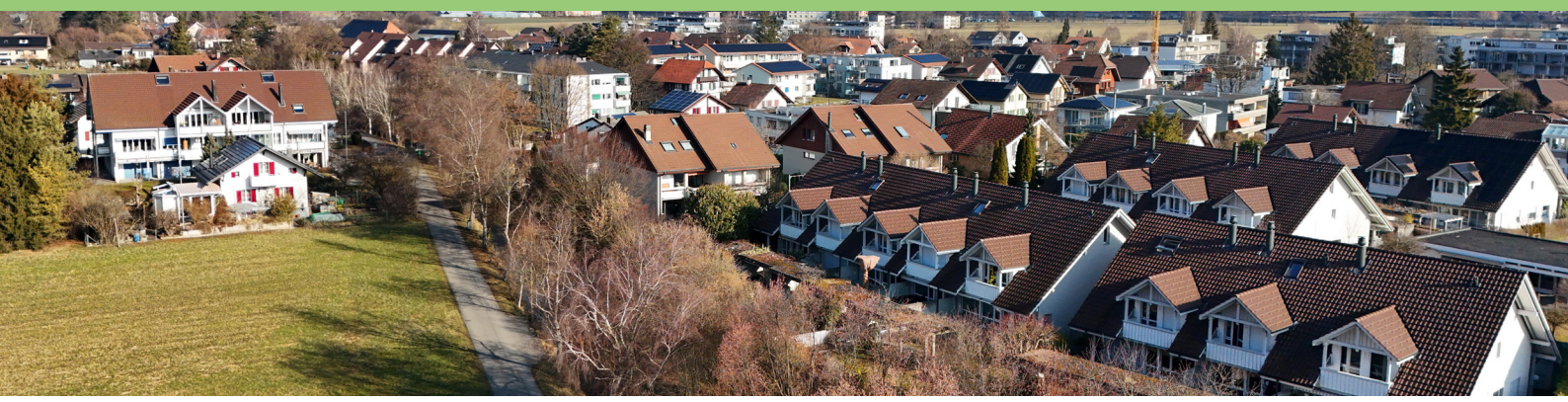




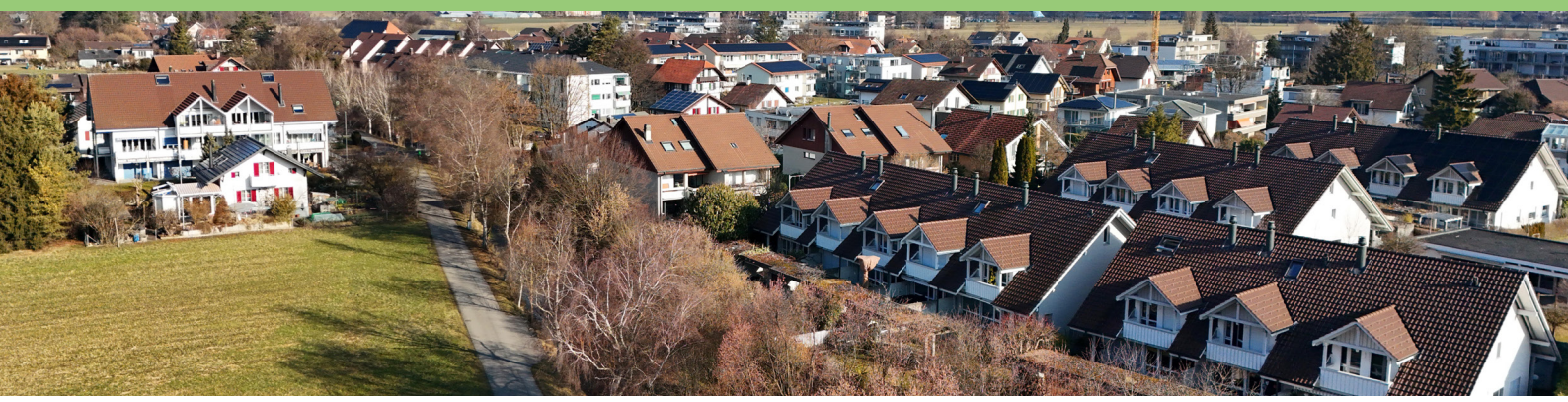
Galerieaufbau über Treppenaufgang im Dachgeschoss



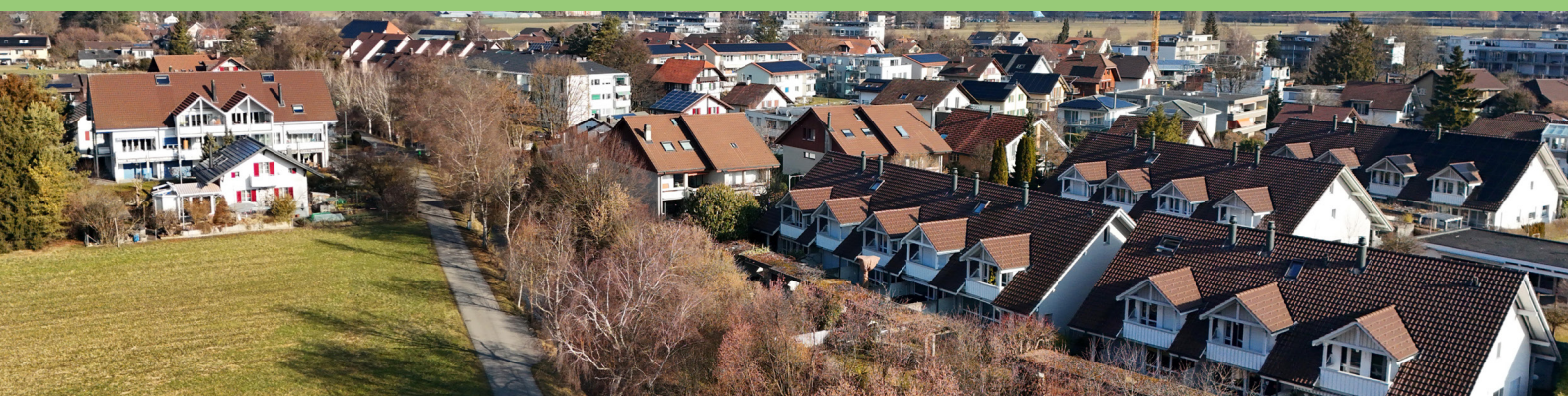
Badezimmer mit begehbare Dusche im Dachgeschoss



Dachzimmer mit Verbindung zum Badezimmer



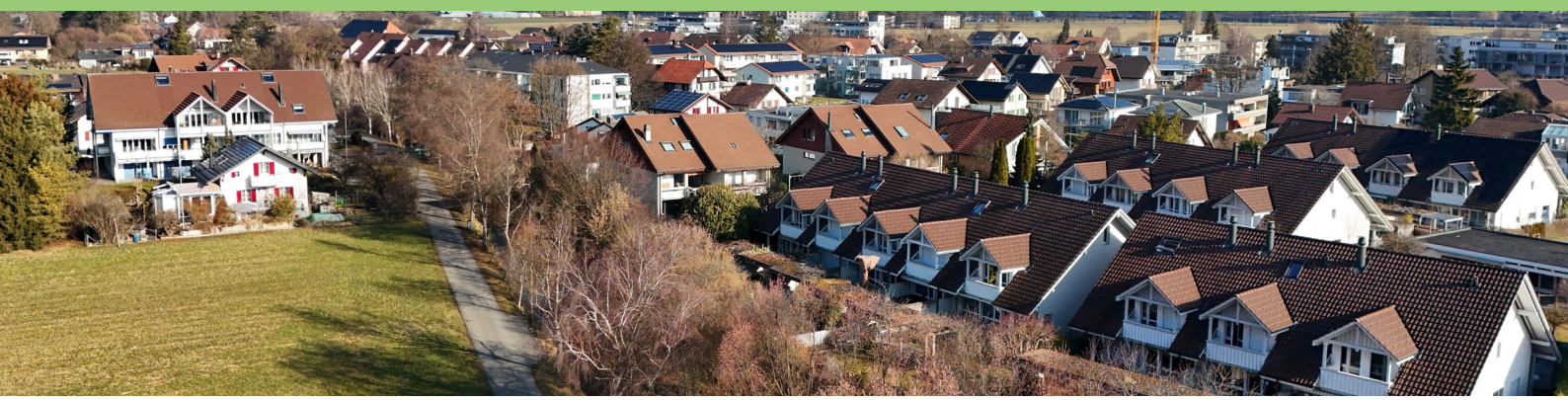
Haustechnikraum / Boiler

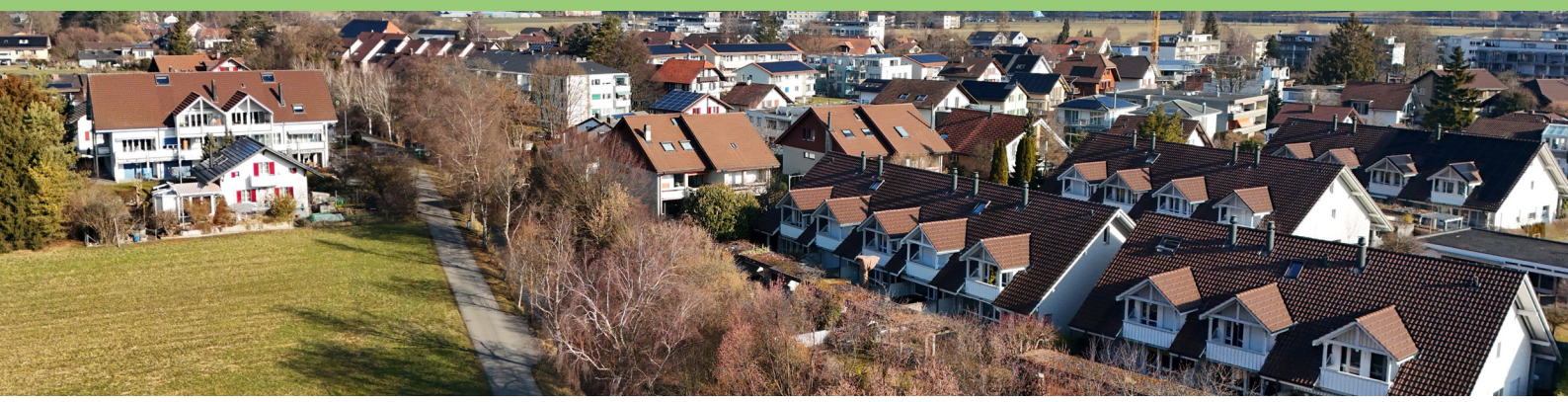


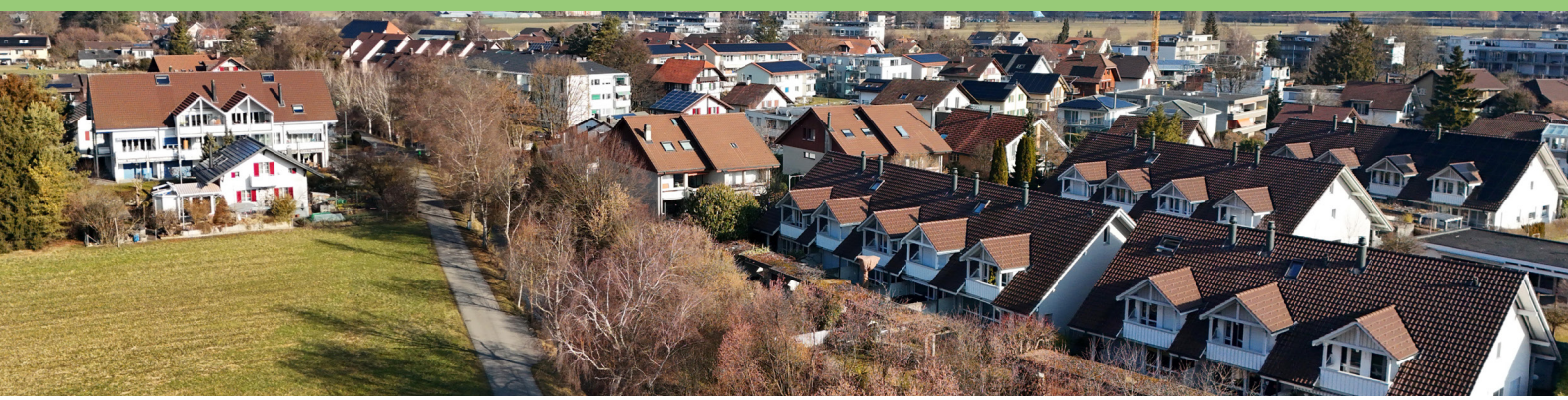
Kellerraum / Waschküche



Kellerraum / Schutzraum



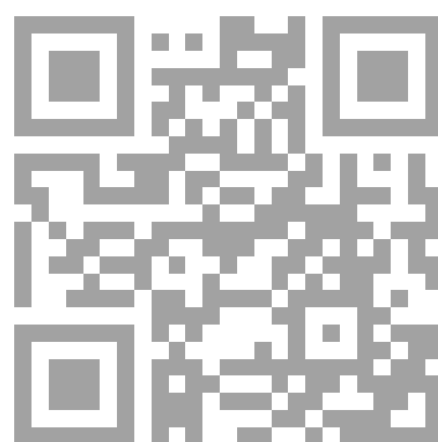






7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'190'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs