



HELLE 5.5-ZIMMER WOHNUNG MIT SICHT INS GRÜNE, MÜNCHENBUCHSEE





1 HIGHLIGHTS

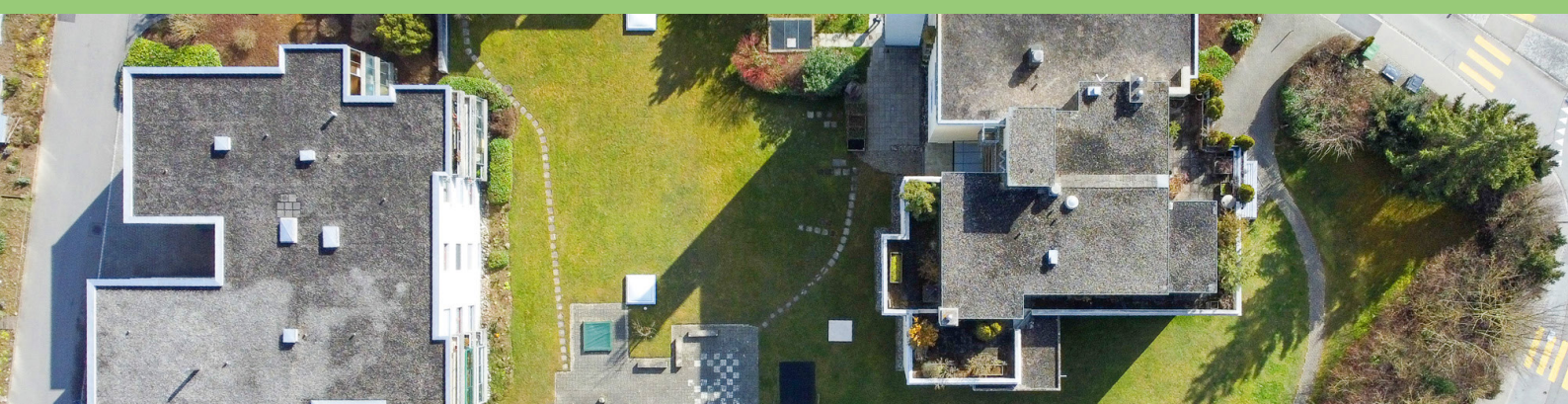
107 m² Wohnfläche
12 m² Gedeckter Balkon

Wohnung Die stilvolle 5.5-Zimmer Eigentumswohnung liegt im 1.OG an der Hofwilstrasse 138 in der beliebten Wohngemeinde Münchenbuchsee. Sie verfügt über einen praktischen Grundriss mit einem grossen offenen Wohn- und Essbereich (43 m²) und halboffener Küche (11.5 m²) Richtung Südwest, drei Einzelzimmer (9.5, 13 und 18.5 m²), zwei Nasszellen (ein sep. WC und ein Badezimmer mit Badewanne) sowie einem grosszügigen Eingangsbereich. Die Wohnung verfügt über einen grossen gedeckten Balkon (12 m²) mit wunderbarem Blick in die Landschaft und Richtung Alpen. Zur Wohnung gehört ein Keller sowie ein Gemeinschaftsraum zur Mitbenutzung. Zusätzlich zur Wohnung kann bei Bedarf ein Einstellhallenplatz gekauft werden (GS Nr. 1370-7 sind aktuell zwei Einstellhallenplätze welche in einem Vorgangsgeschäft geteilt würden; die Nr. 13 steht zum Verkauf). Der gesamte Ausbau ist hell, modern und freundlich.

Zustand Die Liegenschaft wurde 1973 erbaut und seither gut instandgehalten. In der Wohnung selber wurde in den letzten Jahren die Küche saniert inkl. Einbau eines Waschturmes und die Böden wurden ersetzt. Zudem wurde die Wohnung kürzlich neu gestrichen, die Spiegelschränke wurden ersetzt, die Radiator-Ventileinsätze u. Thermostatköpfe gewechselt. Teilweise ersetzt wurden die Fenster, die Storen sowie eine der Balkontüren. Das Gebäude selber ist ebenfalls in einem sehr guten Zustand; in den letzten Jahren erfolgte eine Sanierung des Flachdachs und der äusseren Fassade (Eternitplatten und Terrassen wurden neu gestrichen). 2023 wurde die Heizungsanlage der gesamten Siedlung erneuert und von Öl- auf Pelletheizung umgestellt (Erneuerungsfonds). Die Wohnung sowie die gesamte Liegenschaft präsentieren sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

**STWEG
MEG** Die Stockwerkeigentümergeinschaft Hofwilstrasse 138 wurde 1973 begründet und besteht aus 16 Wohneinheiten und einem grossen Gemeinschaftsraum. Zudem besteht eine Miteigentümergeinschaft mit zwei Einstellhallen, der gemeinsamen Siedlung mit Wegen, Spielplätzen, Containerplätzen, Besucherparkplätzen und der gemeinsamen Heizanlage. Die STWEG Hofwilstrasse 138 eröffnet einen Erneuerungsfonds; Total CHF 116'064.- / Anteil Wohnung CHF 7'109.-. Der Stand des EF der MEG-Siedlung beträgt CHF 16'000.- / Anteil Wohnung CHF 191.-. Der EF der MEG-Heizung beträgt CHF 138'198.- / Anteil Wohnung CHF 1'780.-. Und der Stand des EF der Einstellhalle ist mit CHF 64'006.- geöffnet / Anteil Parkplatz (1/87) CHF 736.-. Stand aller EF-Konten per 31. Dezember 2024.

- 2 -



2 FACTS

Adresse

Hofwilstrasse 138
3053 Münchenbuchsee

Richtpreis

Wohnung: CHF 670'000.-
Einstellhallenplatz: CHF 35'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 1353 (Stammgrundstück STWEG)
GS Nr. 1353-5 (Eigentumswohnung)
Wertquote: 6125 / 100'000
Amtlicher Wert: CHF 289'050.-

GS Nr. 1370 (Stammgrundstück EH)
GS Nr. 1370-7 (nur Einstellhallenplatz Nr.13)
Wertquote: 1 / 87
Amtlicher Wert: CHF 9'935.-

Eigenmietwerte

Die Wohnung war in den letzten Jahren vermietet.
Bei Selbstnutzung wird ein Eigenmietwert durch die
Steuerverwaltung festgesetzt.

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 2'200.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 3'500.- pro Jahr
Einlage Erneuerungsfonds: CHF 1'250.- pro Jahr

Heizsystem

Geheizt wird mittels Pelettheizung welche die ge-
samte Siedlung mit Wärme versorgt. Die Verteilung
erfolgt mittels Raumradiatoren.

Erneuerungsfonds (31.12.2024)

- Stand STWEG: CHF 116'064.-
Anteil Wohnung: CHF 7'109.-
- Stand MEG Siedlung: CHF 16'000.-
Anteil Wohnung: CHF 191.-
- Stand MEG Heizung: CHF 138'198.-
Anteil Wohnung: CHF 1780.-
- Stand MEG Einstellhalle: CHF 64'006.-
Anteil Parkplatz: CHF 736.-

Unterhaltsarbeiten

2015-2025 MEG Siedlung / Einstellhalle: Ersatz der
Ölheizung durch Pelletheizung inkl. Warmwasse-
raufbereitung, diverse Umgebungsarbeiten inkl.
Grünanlage, Leitungsspülungen, Vorbereitung
E-Mobility in der Einstellhalle

2015-2025 STWEG / Gebäude: Fassaden- und Flach-
dachsanieierung, Erneuerungsarbeiten Treppenhaus,
Ersatz Liftanlage, ein zusätzlicher Fahrradunterstand
2015-2025 Eigentumswohnung: Sanierung Küche,
Installation Waschturm, Ersatz gesamter Bodenbelä-
ge, neuer Anstrich ganze Wohnung, Ersatz Spie-
gelschränke, Ersatz Radiator-Ventileinsätze u.Ther-
mostatköpfe, teilweiser Fenster- & Storenersatz,
Erneuerung einer Balkontüre
1985: Baujahr Einstellhalle
1975: Baujahr Haus

Grundpfandrechte

Es existieren zwei Namen-Papier-Schuldbriefe und
ein Register-Schuldbrief im Gesamtwert von CHF
310'000.-. Es läuft noch eine Hypothek bei der
Valiant Bank; über CHF 250'000.- zu einem Zinssatz
von 2.25% bis zum 31.06.2026. Die Übernahme ist
keine Pflicht.

Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge



3 LAGE

Münchenbuchsee

Münchenbuchsee, eine attraktive Gemeinde mit rund 10.000 Einwohnern, liegt etwa 10 Km nordwestlich von Bern. Der Ort zeichnet sich durch seinen charmanten Dorfcharakter und eine hohe Lebensqualität aus. Dazu tragen die guten Verkehrsanbindung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot bei. Der Bahnhof Münchenbuchsee, mit S-Bahn-Verbindungen (S3 und S31), ist etwa 950 m entfernt. Die Bushaltestelle „Hofwilstrasse“ (Buslinie 36) ist in 200 m erreichbar und bietet alle 15 Minuten Verbindungen zum Bahnhof Zollikofen und ins Oberdorf. Von Münchenbuchsee aus sind die Bahnhöfe Bern und Biel im Viertelstundentakt erreichbar. Die Fahrzeit nach Bern beträgt 11 Minuten, nach Biel 25 Minuten. Das Sportzentrum Hirzenfeld, das Naherholungsgebiet Moossee, der Golfpark und der Buchsiwald liegen in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Schulen / Einkauf

In Münchenbuchsee gibt es mehrere Schulstandorte; der Kindergarten „Ursprung“ liegt in 100 m, das Primarschulhaus „Waldegg“ in 1 km und das Oberstufenschulhaus „Bodenacker“ in 1.2 km Entfernung. Das Gymnasium Hofwil liegt in 850 m Distanz. In Münchenbuchsee befinden sich vielseitige Einkaufsmöglichkeiten im Dorf in ca. 500 m Entfernung. In rund 3 km Entfernung befindet sich das Schönbühl-Center sowie das Shoppyländ.





6 PLAN





7 IMPRESSIONEN

































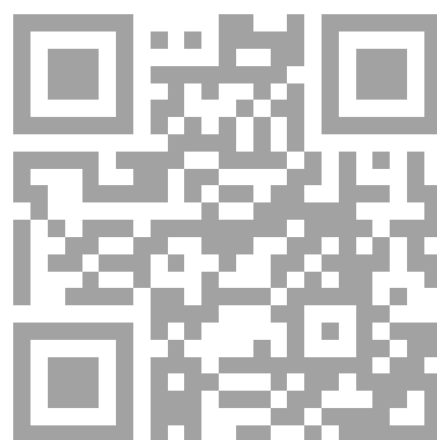




8

KONTAKT

Richtpreis	CHF 670'000.- Eigentumswohnung CHF 35'000.- Einstellhallenplatz Nr.13
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern team@wyssliegenschaften.ch
E-mail	
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs