



MAISONETTE-DACHWOHNUNG MIT EIGENEM GARTEN DORFKERN MÜNCHENBUCHSEE





1 HIGHLIGHTS

234 m² Wohnfläche
140 m² eigener Garten

Maisonette- wohnung

Die stilvolle 6.5-Zimmer-Maisonettewohnung liegt im Dorfkern von Münchenbuchsee in einem historischen Riegholzbau aus 1850. Das gesamte Gebäude wurde 2007 mit viel Liebe zum Detail saniert und in zwei grosszügige Einheiten aufgeteilt, beide Einheiten mit eigenem Gartenbereich. Die Wohnung im OG/DG verfügt über einen ansprechenden Grundriss mit wunderbar heimeligem Wohnambiente durch die offene Galerie, die Dachschrägen und die schön erhaltenen Sichtbalken. Das Obergeschoss beherbergt einen grosszügigen Wohnbereich mit Zugang zur West-Terrasse (16 m²) mit bodenebenen Fensterfronten, das offene Esszimmer / Küche (total 60 m²), ein separates WC beim Eingangsbereich sowie zwei Zimmer, eines davon (21 m²) mit eigenem Badezimmer und das andere (36 m²) mit Zugang zur verglasten Laube Süd und zum Balkon Nord. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein praktisches Reduit (2 m²) sowie die eigene Waschküche (7 m²). Beim Eingangsbereich gelangt man über eine halboffene Treppe ins Dachgeschoss. Hier befindet sich ein grosser offener Galeriebereich (25 m²), zwei Badezimmer (einmal mit Badewanne und Dusche und einmal mit Dusche) sowie drei Einzelzimmer (25, 16, 16 m²), eines davon mit begehbarem Schrank / Ankleide in der Dachschräge (8 m²). Das gesamte Dachgeschoss ist durch die hohen Räume und die Dachflächenfenster wunderbar hell und sonnig. Die Wohnfläche beläuft sich auf 234 m² (130 m² Obergeschoss, 104 m² Dachgeschoss). Zur Wohnung gehört ein Kellerraum (10 m²) im Gewölbekeller, ein eigener Gartenbereich (140 m²) sowie zwei gedeckte Aussenabstellplätze.

Neben dem grosszügigen Innenbereich verfügt dieser Wohnung zudem über vielfältige Aussenbereiche; die grossen Westterrasse, die verglasten Loggia und der Balkons beim Eingangsbereich. Zudem steht ein grosszügiger eigener Gartenbereich von rund 140 m² Fläche zur Verfügung. Der Gartenbereich ist von einem Gartenzaun umgeben und wunderbar eingegrünt mit einer Hecke aus einheimischen Sträuchern, einem schönen Magnolienbaum, einem roten Zierahorn und einem Kugelahorn beim Hauszugang. Im hinteren Teil befindet sich zudem ein praktisches Gartenhaus mit anschliessendem Sitzplatz, der von einem Traubenstock schön eingewachsen ist.

Stockwerk- eigentümer- gemeinschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Seedorfstrasse 1 wurde 2007 begründet und besteht aus zwei Wohneinheiten. Die Liegenschaft wurde 2007 teilerneuert (Gebäudehülle Süd, Gebäudetechnik, Innenausbau). Die Gemeinschaft eröffnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 31.12.2024 ist CHF 24'650.-.

Lage

Die Wohnung ist wunderbar zentral im Dorfkern von Münchenbuchsee gelegen. Der Bahnhof sowie das Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zudem liegen rund Münchenbuchsee vielseitige Naherholungs- und Freizeitangebote wie der Buchsiwald, der nahe Golfplatz, das Gebiet um den Moossee oder das Freibad / Sportzentrum Hirzenfeld.

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Seedorfweg 1
3053 Münchenbuchsee

Richtpreis

CHF 990'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 495 (Stammgrundstück)
GS Nr. 495-2 (Eigentumswohnung OG/DG)
Wertquote: 65 / 100
Amtlicher Wert: CHF 790'860.-

Eigenmietwerte

Bund: CHF 30'460.-
Kanton/Gemeinde: CHF 25'970.-

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 1'380'000.-
letzte Schätzung: 2008
Kubatur: 1'725 m³

Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 3'000.- pro Jahr
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 4'000.- pro Jahr
Einlage Erneuerungsfonds: CHF 1'300.- pro Jahr
Liegenschaftssteuern: CHF 949.- pro Jahr

Heizsystem

Geheizt wird mittels einer Ölheizung. Die Verteilung erfolgt mittels Bodenheizung und Radiatoren.

Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge

Denkmalpflege

Kein Eintrag im Bauinventar des Kantons

Erneuerungsfonds

Stand Erneuerungsfonds STWEG: CHF 24'650.-
Anteil Wohnung: CHF 16'022.-

Unterhaltsarbeiten

- **2020:** Überprüfung Elektroverteilung inkl. SINA
- **2019:** Ersatz Geschirrspüler und Waschmaschine
- **2017:** Ersatz Dachflächenfenster inkl. Sonnenschutzrollos
- **2015:** Sanierung Kanalisation und Dachentwässerung Nordseite
- **2014:** Isolation Reduit bei Elternschlafzimmer DG, Installation Sonnenstore für Terrasse
- **2013:** Ersatz Bodengeläge DG (Parkett), Sanierung Heizung (Öl)
- **2007:** Teilsanierung Gebäude inkl. Aufteilung in zwei Einheiten
- **1850:** Baujahr

Grundpfandrechte

Es existieren drei Namen-Papier und ein Inhaber-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 600'000.-. Es läuft noch eine Hypothek über CHF 516'000.- bei der Valiant Bank AG. Die Hypothek kann übernommen werden.

Gemischte Zone

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Kernzone 3. Die Kernzone ist bestimmt für Gebiete im Dorfkern, in denen die Erhaltung des Orts- oder Quartierbildes Priorität hat und ist der gemischten Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung vorbehalten. Es gilt eine dreigeschossige Bauweise.



3 LAGE

Münchenbuchsee, eine attraktive Gemeinde mit rund 10'000 EinwohnerInnen, liegt etwa 10 km nordwestlich der Stadt 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 (A), mit guten S-Bahn-Verbindungen (S3 und S31), liegt etwa 400 m entfernt. Die Bushaltestelle „Münchenbuchsee, Kipfgasse“ (B) (Buslinie 36) ist in 100 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 / Schwimmbad Hirzenfeld (C), das Naherholungsgebiet Moossee (D), der Golfpark (E) und der Buchsiwald (F) liegen in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

In Münchenbuchsee gibt es mehrere Schulstandorte; der Kindergarten „Ursprung“ (G) liegt in 400 m, das Primarschulhaus „Paul Klee“ (H) in 700 m und das Oberstufenschulhaus „Bodenacker“ (J) in 600 m Entfernung. Das Gymnasium Hofwil (K) liegt in 850 m Distanz. In Münchenbuchsee befinden sich vielseitige Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum (M) in ca. 500 m Entfernung. In rund 3 km Entfernung befindet sich das Schönbühl-Center sowie das Shoppypyland.





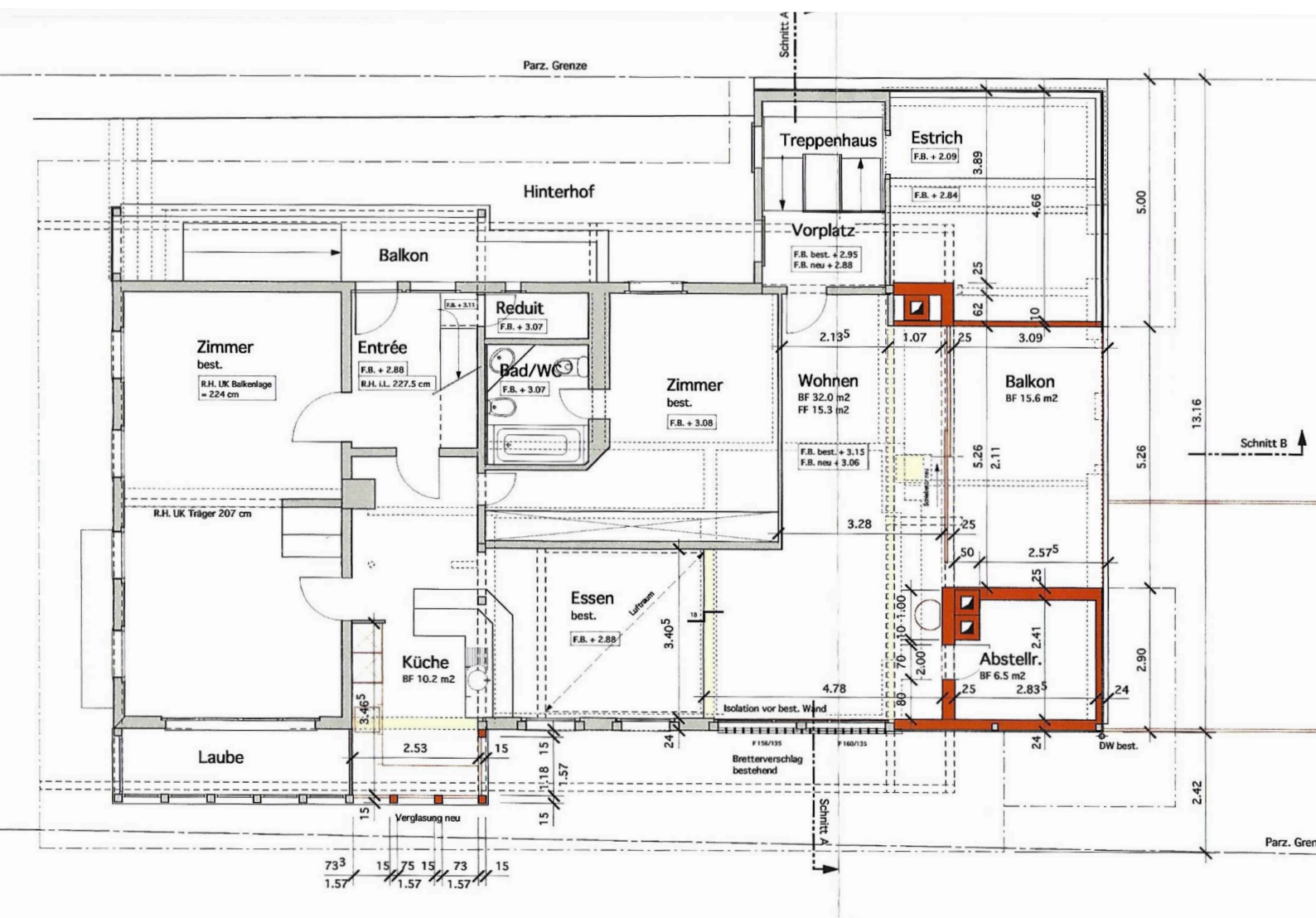
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern	Stammgrundstück GS Nr. 495 Eigentumswohnung GS Nr. 495-2
Dom. Grundstücke	keine
Anmerkungen	Stammgrundstück Stockwerkanteile verpfändet (2007) Eigentumswohnung Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (2007)
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	keine
Vormerkungen	keine

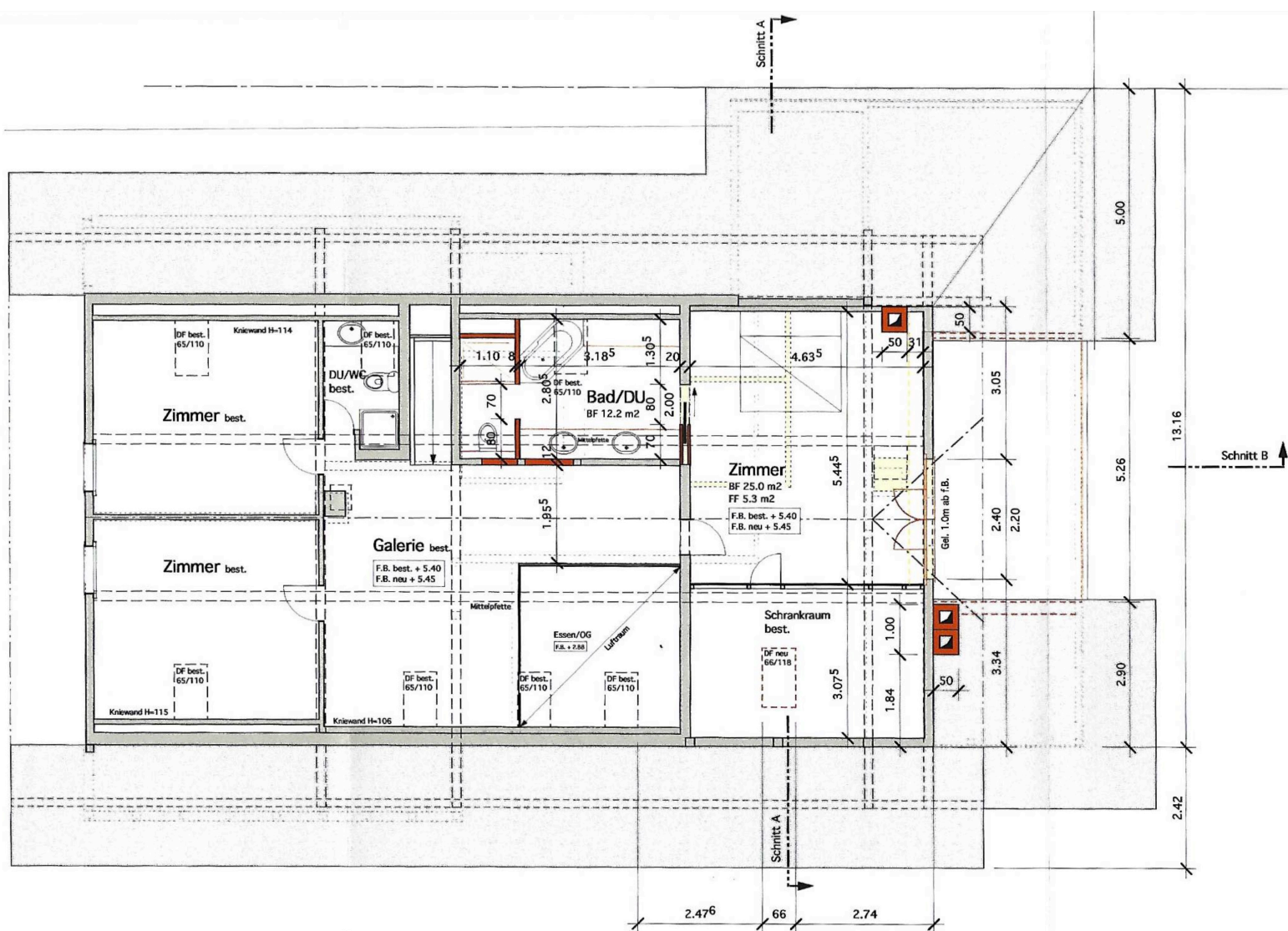




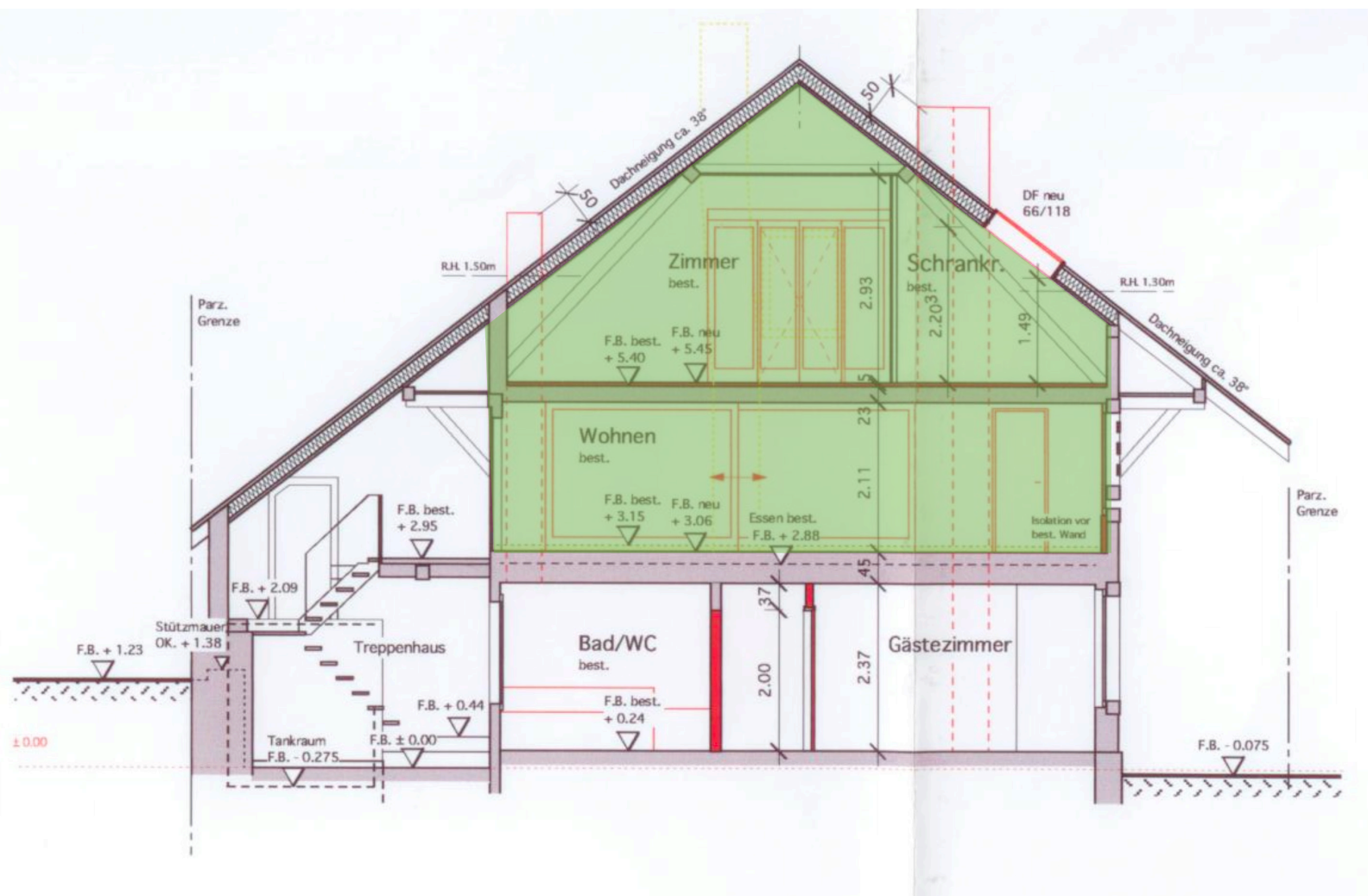
5 PLÄNE



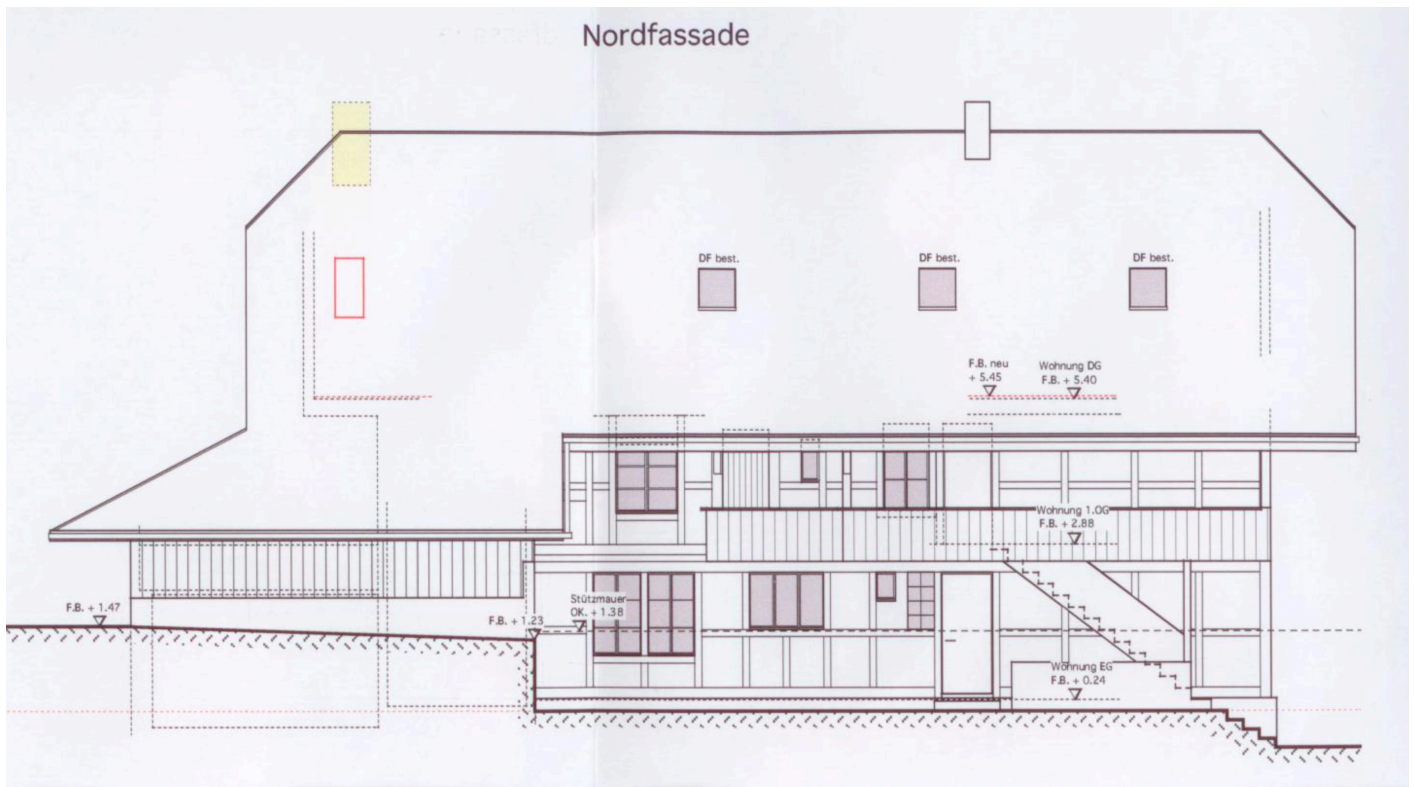
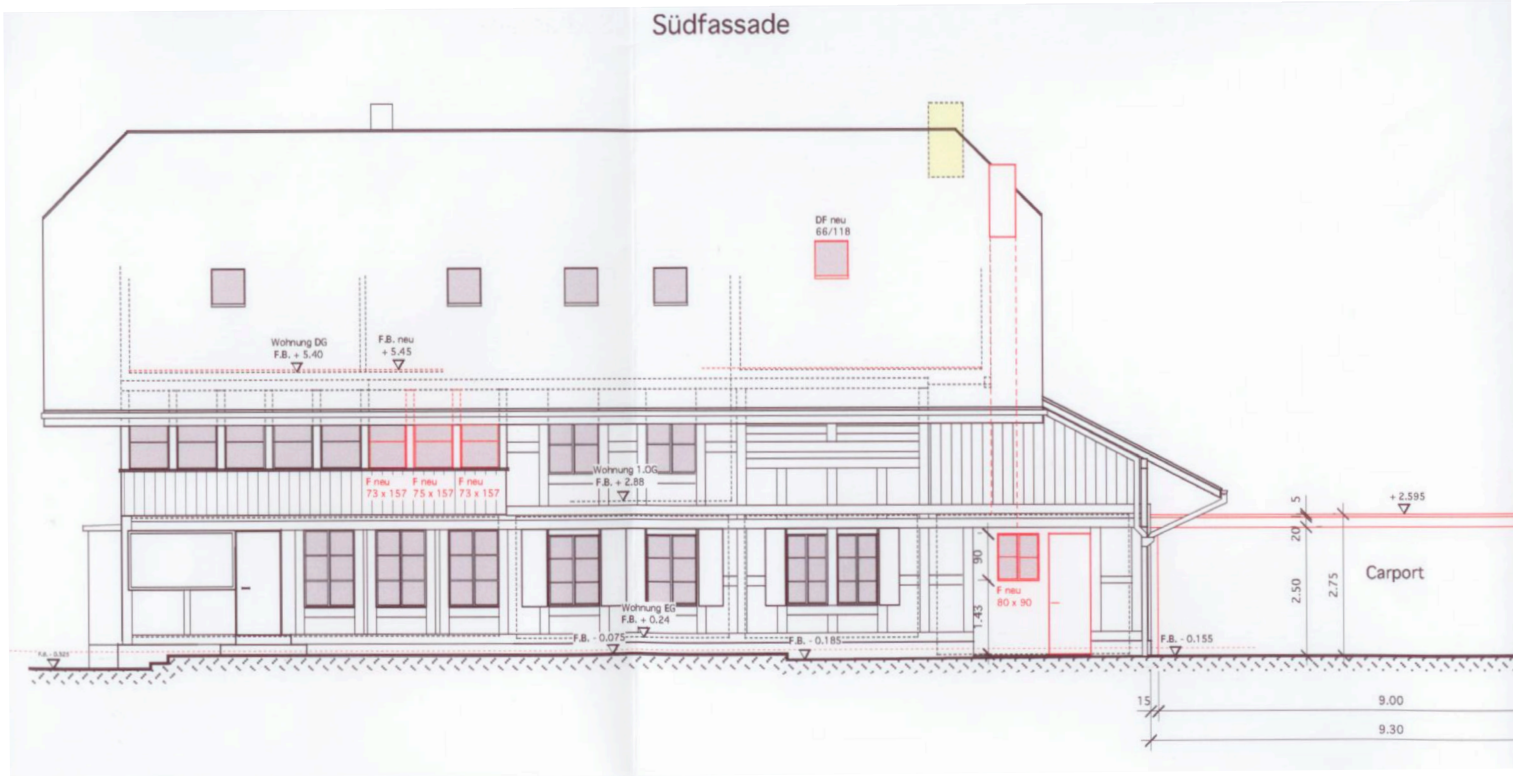
Grundriss Obergeschoss

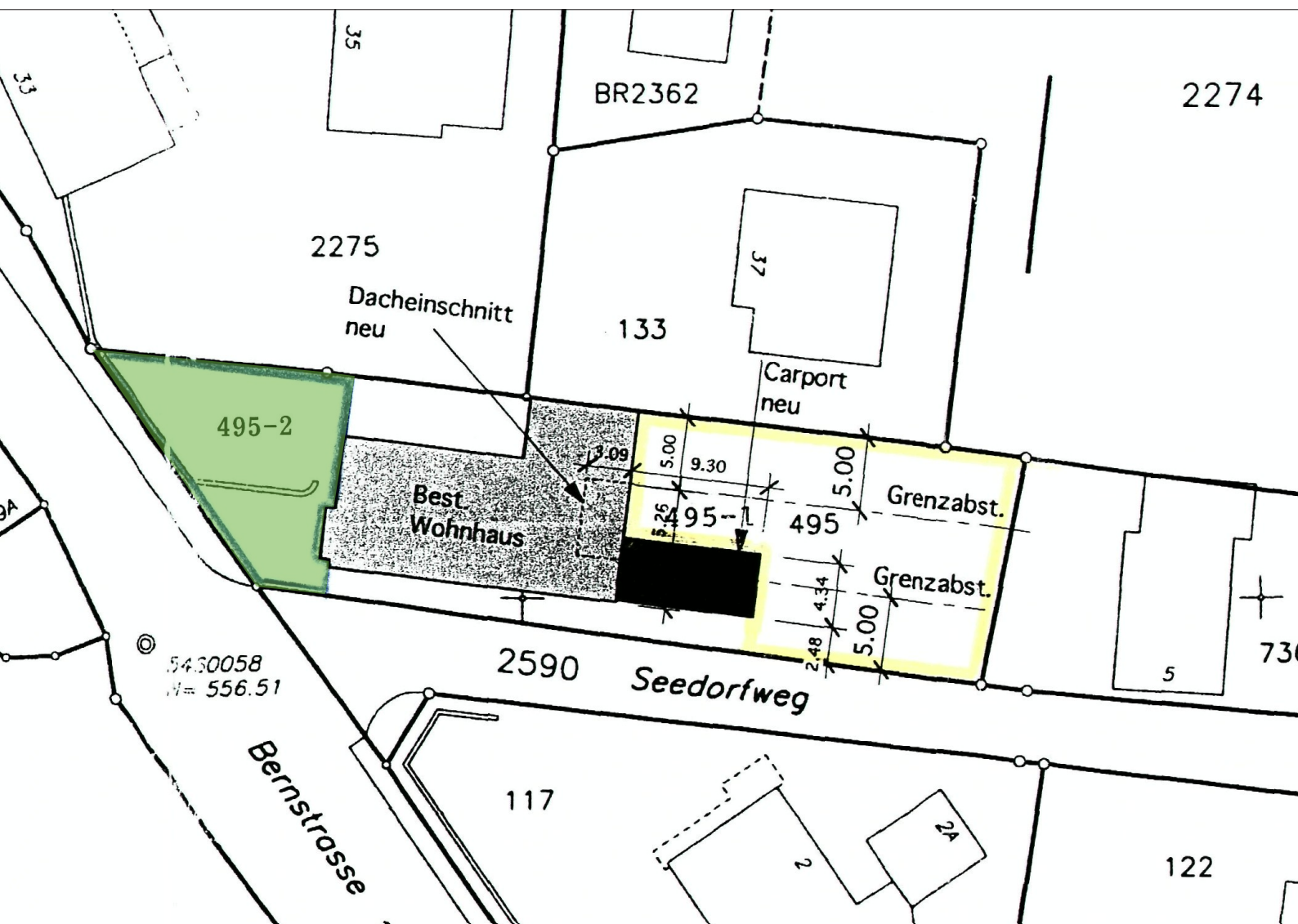


Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt





Zuteilung Umgebung (Zuteilung Garten)



6 IMPRESSIONEN

















































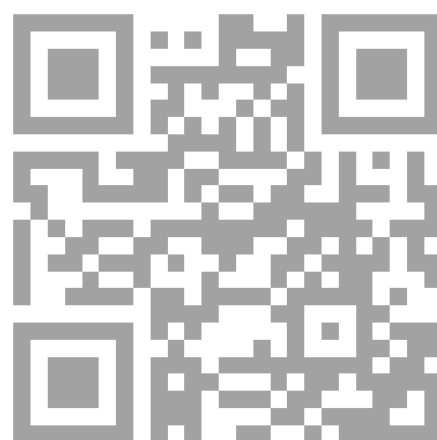




7

KONTAKT

Richtpreis	CHF 990'000.-
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