



EINFAMILIENHAUS AUF DEM BERG VON BRÜNISRIED



wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH



1 HIGHLIGHTS

127 m² Wohnfläche

606 m² Grundstücksfläche

Einfamilienhaus Das moderne freistehende Einfamilienhaus mit Baujahr 2002 liegt in Brünisried inmitten wunderbarer Landschaft. Das Gebäude ist modern und verfügt über eine freundliche helle Putzfassade sowie ein geneigtes Pultdach, das auf der Südseite dem grossen Balkon im Obergeschoss Wetterschutz bietet. Die Liegenschaft weist einen praktischen Grundriss auf; im Erdgeschoss befindet sich der grosszügige Eingangsbereich mit Garderobe, ein wunderbar heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche (44 m²) und bodenebenen Fensterfronten Richtung Süden sowie Zugang zur schönen Holzterrasse, ein separates WC sowie der Technikraum / Waschküche. Im Obergeschoss befindet sich das grosse Badezimmer mit Dusche und Badewanne (8 m²), ein offener Vorplatz (16 m²), der auch ideal als Büroecke genutzt werden kann und drei Zimmer (12, 13 und 16 m²), alle mit Zugang zum Südbalkon, der sich über die gesamte Gebäudeseite erstreckt. Die Wohnfläche beläuft sich auf total 127 m² (Erdgeschoss 63 m², Obergeschoss 64 m²).

Im UG befinden sich drei Kellerräume sowie ein grosser Luftschutzkeller mit Sanitäreinrichtungen. Zudem verfügt die Liegenschaft über einen gedeckten Auto- unterstand. Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren gut unterhalten und befindet sich in einem top Zustand. Grössere Erneuerungsarbeiten sind nicht nötig. Geheizt wird mit einer Wärmepumpenheizung, die Verteilung erfolgt mittels Bodenheizung.

Grundstück Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist zudem der schöne Garten, der sich rund ums Haus sowie vor allem auf der Süd- und Westseite des Gebäudes erstreckt. Der südliche und westliche Gartenbereich ist rund 250 m² gross und besteht aus einer grossen Grünfläche, Pflanzbeeten, einem schönen Biotop sowie Sträuchern und Bäumen. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Treppe vom Berghölzliweg her; hier befindet sich auch der gedeckte Autounterstand.

Berghölzli Die kleine Ortschaft Berghölzli in der Gemeinde Brünisried befindet sich zwischen den Dörfern Brünisried, Zumholz und Oberschrot (je ca. 1 km Distanz). Die Ortschaft ist wunderbar ruhig und sonnig auf einem Hochplateau mit Blick Richtung Süden gelegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitläufige Naherholungsgebiete wie auch das kleine Waldgebiet Berghölzli aber auch das gesamte Gebiet um die Sense in rund 2 km Distanz.



2 FACTS

Adresse

Berghözli 26, 1719 Brünisried

Grundbuch

Grundstücksnummer: 377
Grundstücksfläche: 606 m²
Amtlicher Wert: CHF 258'000.-
(Steuerjahr 2020)

Denkmalpflege / Gefahrenkarte / Altlastenkataster

Keine Einträge

Gebäudeversicherung / Kubatur

Versicherungswert: CHF 731'000.-
letzte Schätzung: 2021
Kubatur: 1'302 m³

Grundpfandrechte

6 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 325'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwerte

- Gemeinde / Kanton: CHF 11'827.-
- Bund: CHF 11'827.- (Steuerjahr 2020)

Heizsystem

- Raumwärme: Wärmepumpenheizung, Verteilung mittels Bodenheizung
- Warmwasser: zentraler Boiler (250 L), Standort Technikraum EG

Wohnzone

Die Liegenschaft liegt in der Wohnzone 1 mit schwacher Dichte. Diese Zone ist bestimmt für freistehende und zusammengebaute Einzelwohnhäuser. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.35 für freistehende Häuser und 0.50 für zusammengebaute Häuser. Die Grenzabstände müssen mindestens 4.25 m betragen, die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.5 m. Andere immissionsarme Nutzungen können gestattet werden, ebenso kleine Dienstleistungsbetriebe wie Praxen, Büros etc.

Jährliche Kosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'000.-*
 - Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 4'000.-*
 - Liegenschaftssteuer: CHF .-
- * Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt



3 LAGE

Brünisried Brünisried ist eine Gemeinde mit rund 670 Einwohnern und liegt im Sensebezirk des Kantons Freiburg. Die Gemeinde erstreckt sich über ein Hochplateau und ist von Feldern, Wäldern und landwirtschaftlichen Siedlungen geprägt. Die Gemeinde liegt abseits der grösseren Durchgangsstrassen an einer Verbindungsstrasse von Rechthalten nach Zumholz. Durch die Buslinie der Transports publics fribourgeois, die von Freiburg nach Plaffeien führt, ist Brünisried an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Vom Wiler Berg, in welchem sich die Liegenschaft befindet, sind es ca. 1.2 km bis zur Busstation „Brünisried, Dorf“, von wo aus Freiburg in 25 und Plaffeien in lediglich 4 Fahrminuten erreicht werden können. Das 2 km entfernte Plaffeien bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. ein Coop, ein Migros, eine Landi, eine Poststelle, eine Apotheke, eine Bankfiliale, mehrere Coiffeursalons sowie mehrere Restaurants.

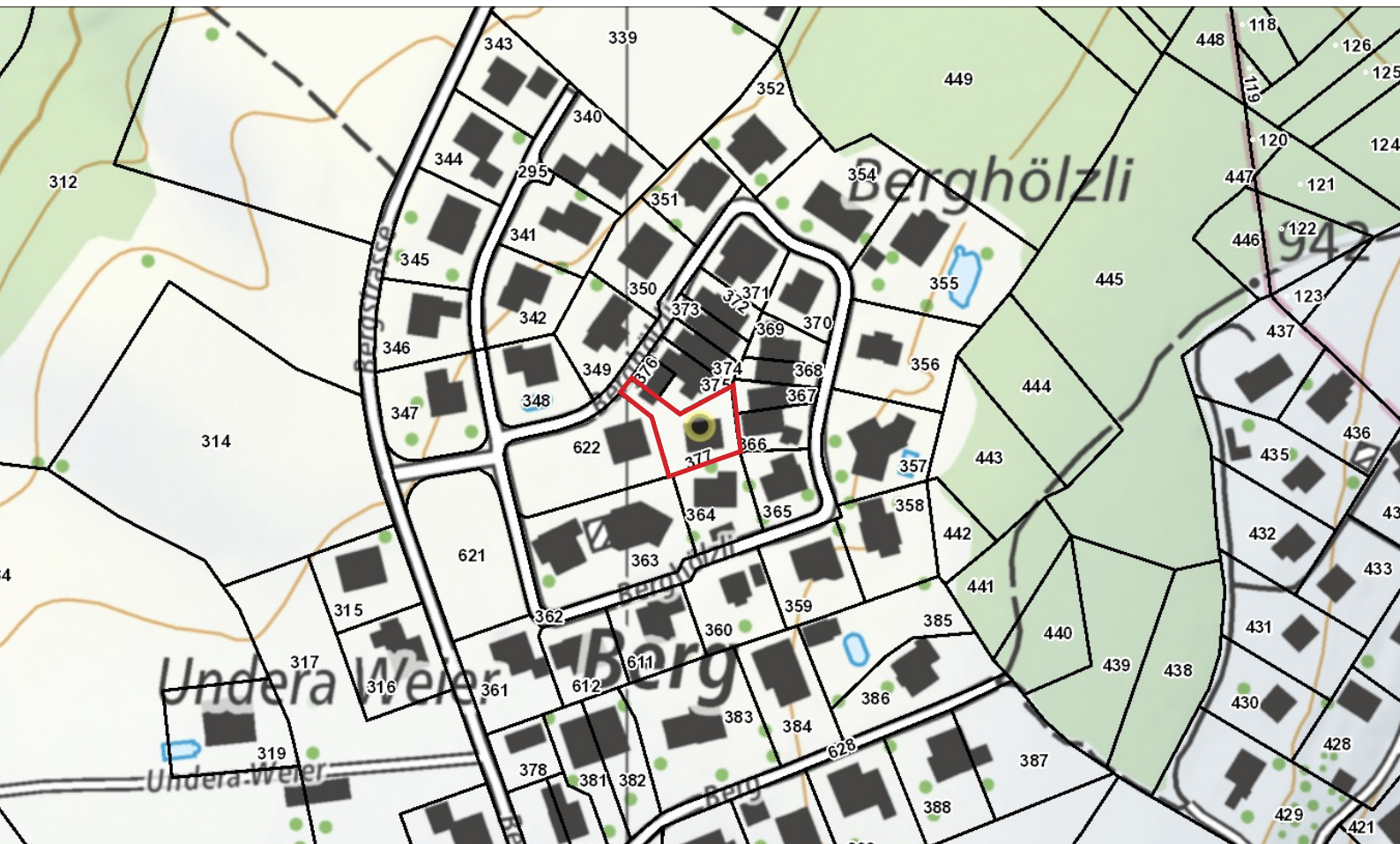
Schulen Die nächstgelegenen Standorte der „Primarschule Plaffeien-Brünisried-Plasselb“ liegen in Brünisried (1.4 km, Kindergarten bis 4. Klasse) oder in Plaffeien (1.6 km, Kindergarten bis 6. Klasse). Die Oberstufenschule Plaffeien liegt in 1.7 km Distanz zur Liegenschaft.





4 GRUNDBUCH

Grundstücknummer	Nr. 377
Grundstückfläche	606 m ²
Dominierte Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Restriction du droit d'aliéner LPP (auf Miteigentumsanteil 1/2 des Von Niederhäusern Peter) (2011))
Dienstbarkeiten	keine
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine





5 IMPRESSIONEN





























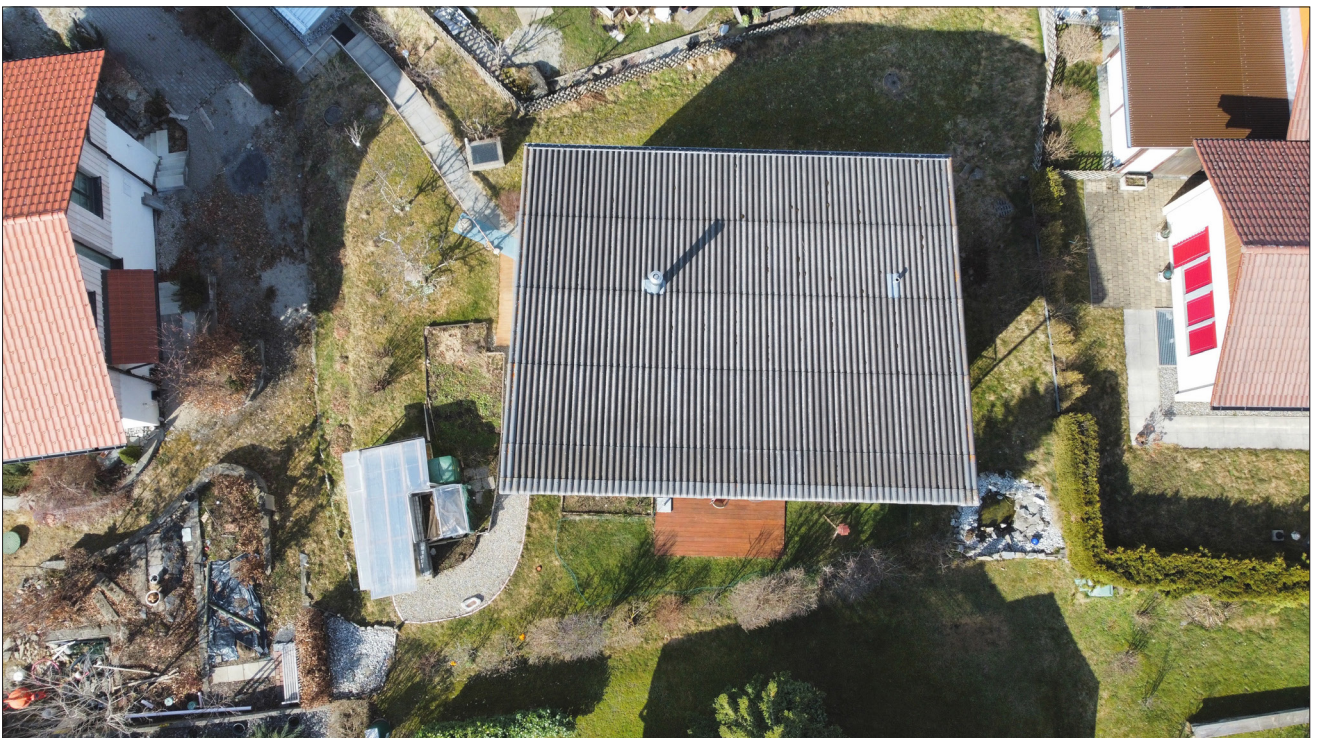










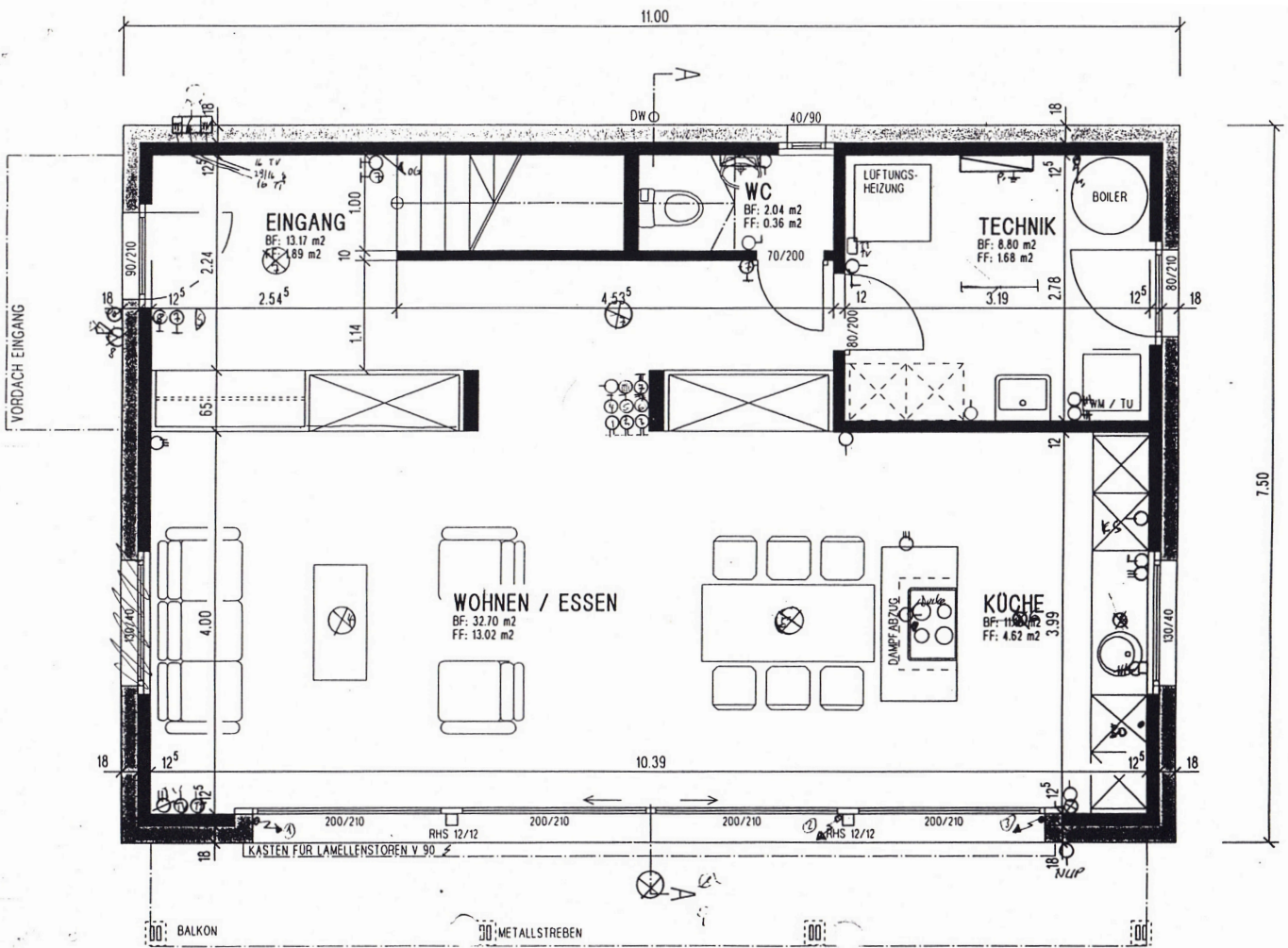




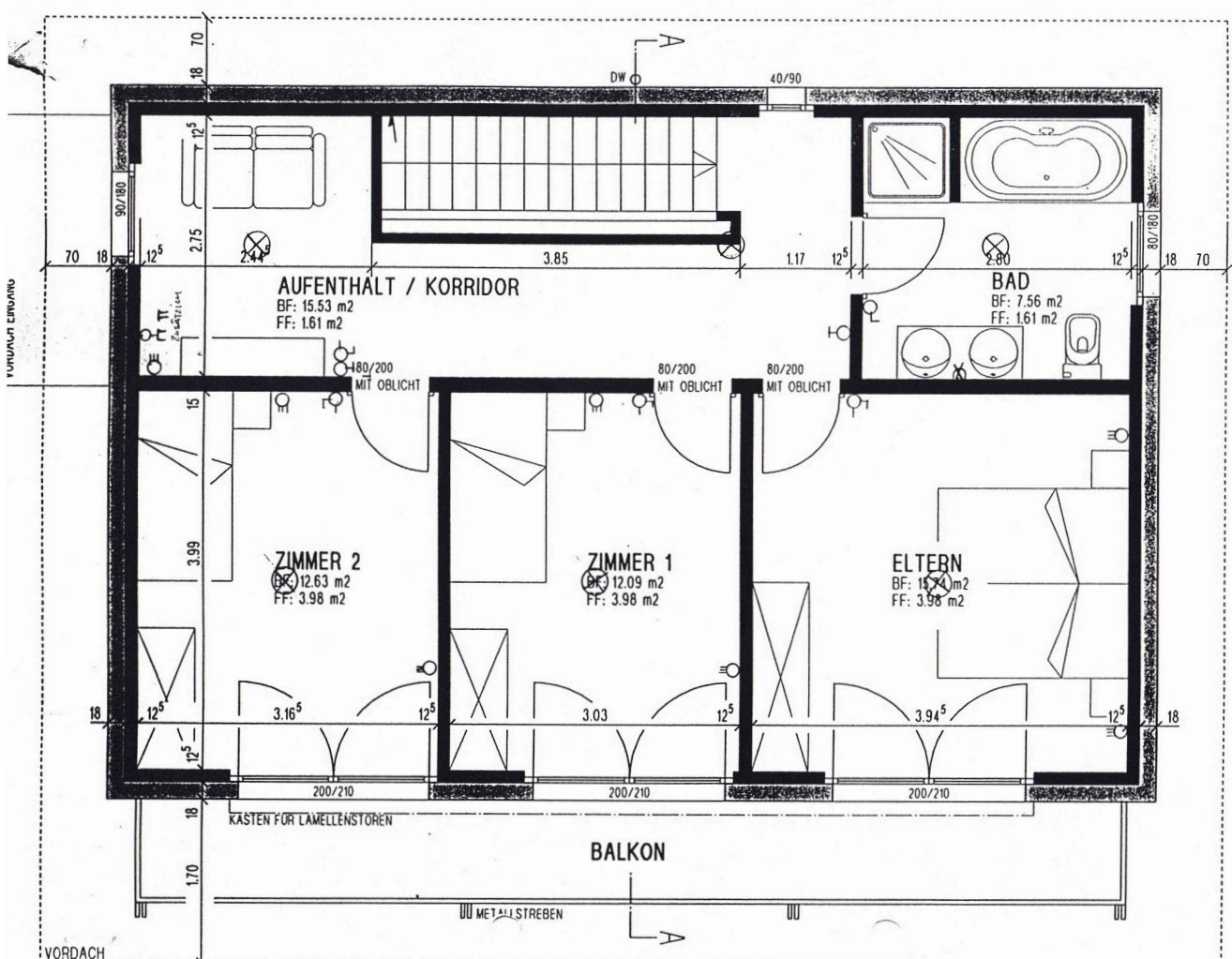




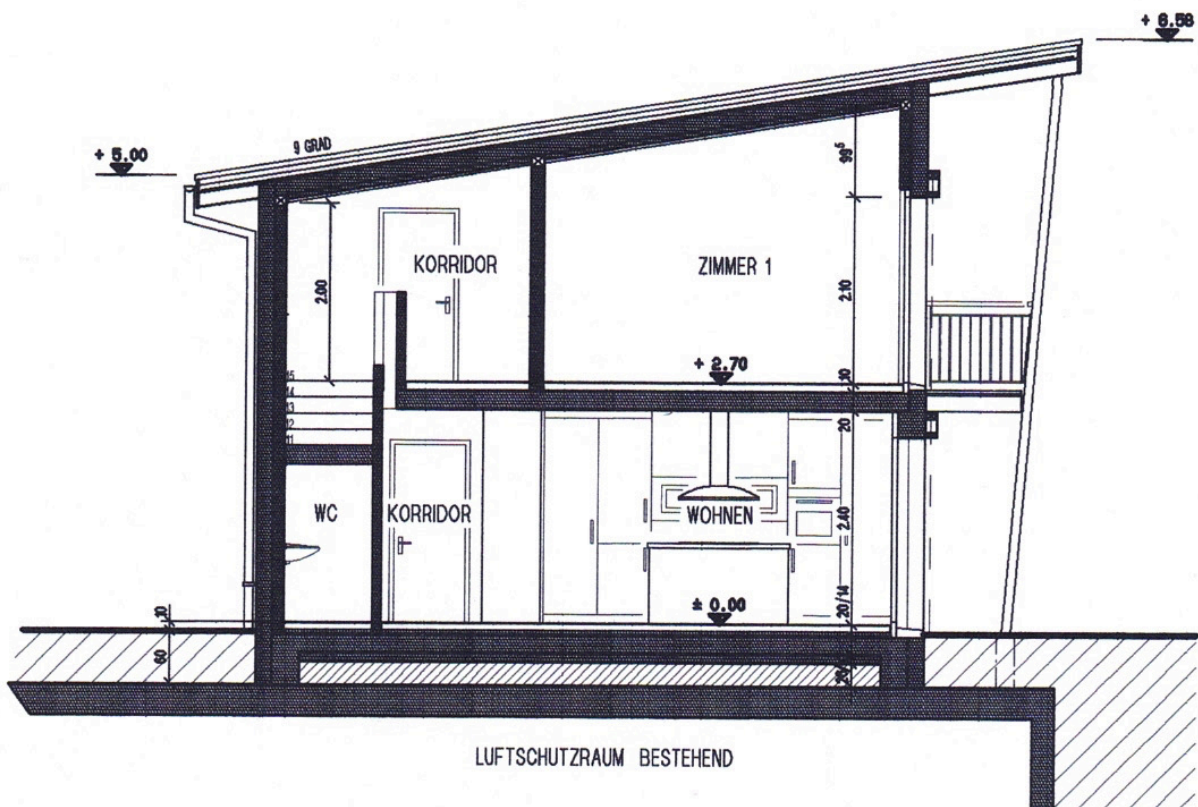
6 PLÄNE



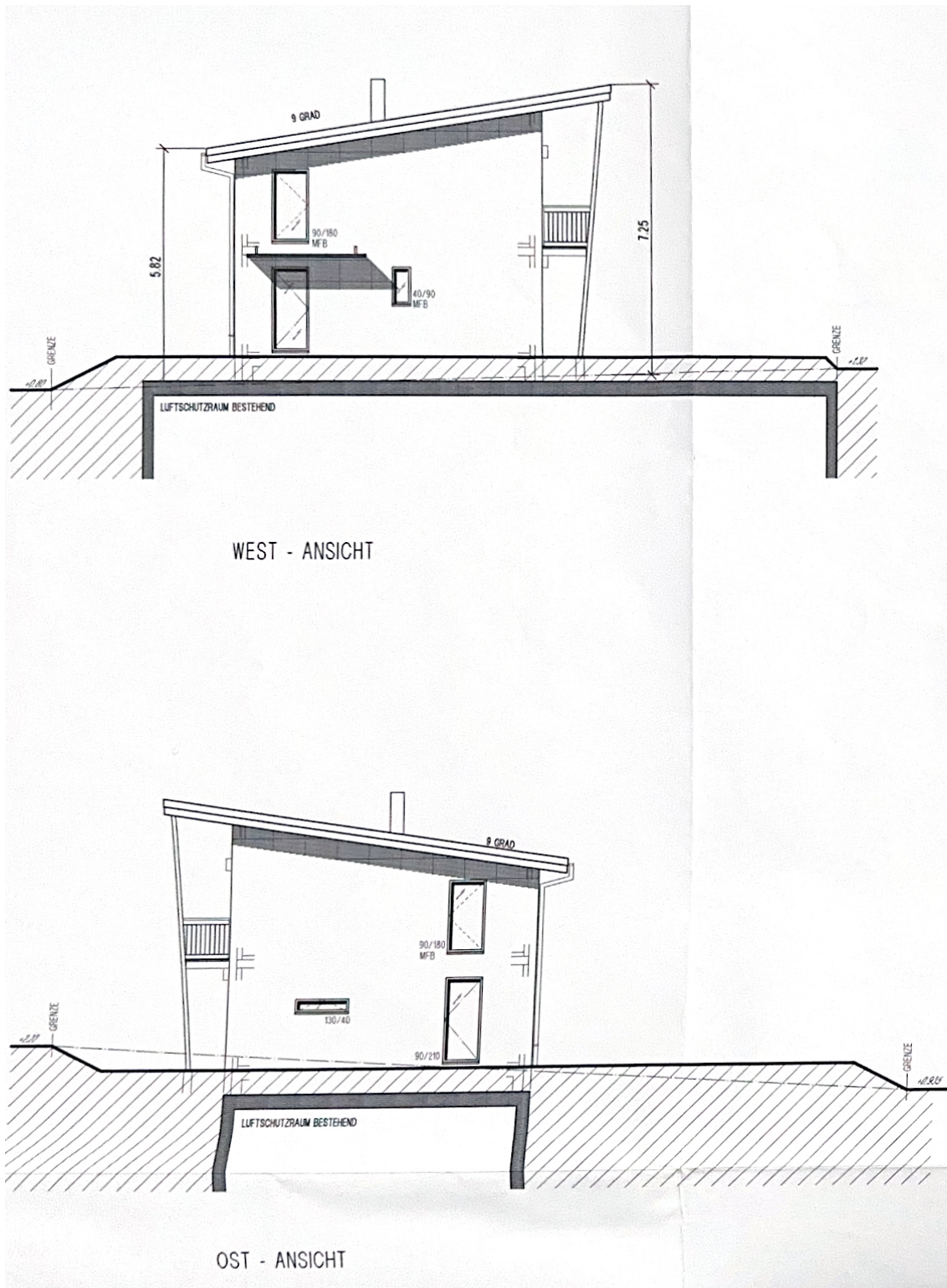
Erdgeschoss

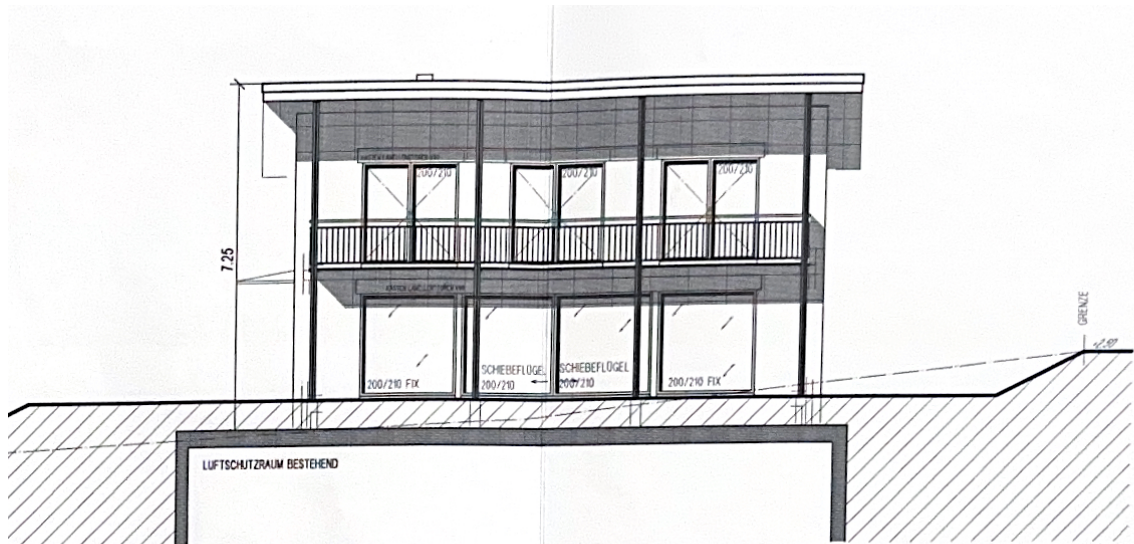


Obergeschoss

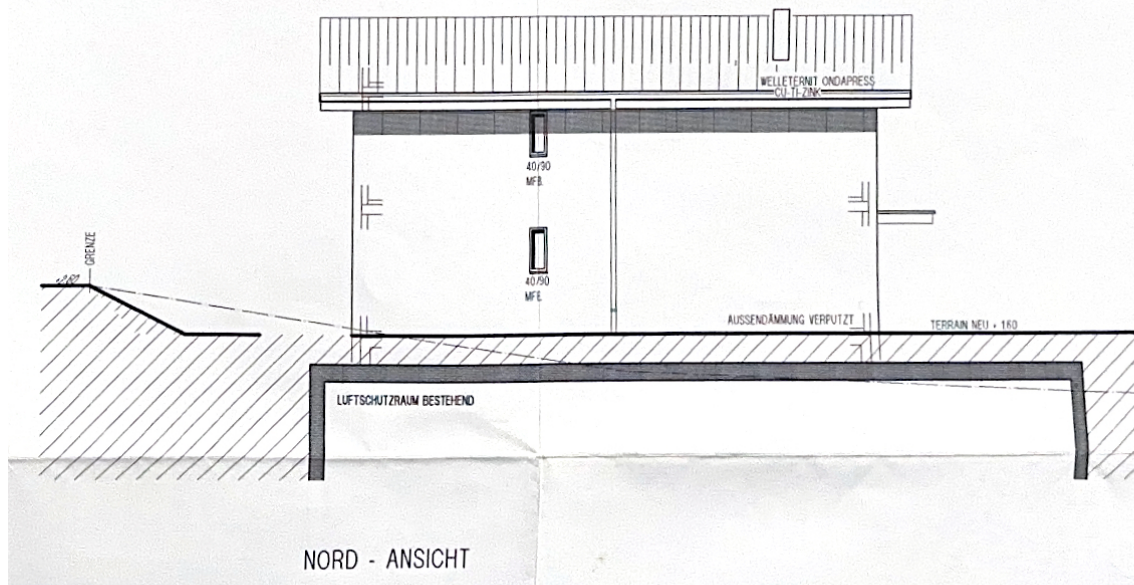


Querschnitt





SÜD - ANSICHT



NORD - ANSICHT



7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 690'000.00
Kontakt	Michel Wyss Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Michel Wyss Andrea Walther Christoph Krebs Nadia Wyss