



VERKAUFS DOKUMENTATION

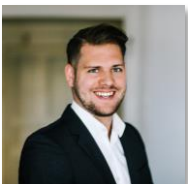
Villa

Elfenau

3074 Muri bei Bern



KONTAKTPERSONEN



DANIEL SCHMID
Inhaber Helios Treuhand
Verkauf und Vermarktung

schmid@adlatusag.ch
079 777 26 46



MARCO WÖLFLI
Mitinhaber
Verkauf und Vermarktung

woelfli@adlatusag.ch
079 564 06 95





ECKDATEN

Lage	Muri b. Bern
Objekt	Villa
Gebäudefläche	213 m ²
Nettowohnfläche	309 m ²
Sitzplatz EG	35 m ²
Garten/Grünfläche	500 m ²
Terrasse OG	18 m ²
Balkon OG	10 m ²
Baujahr	1936
Zimmer	8
Garage	2x für 3 Personenwagen
Parkplätze	4-5
Richtpreis	Auf Anfrage



2

VERKAUFSANGEBOT

Das Verkaufsangebot beinhaltet die exklusive 8-Zimmer-Villa mit grosszügigem Umschwung. Dazu gehören drei Autoeinstellplätze in der privaten Garage.

VERKAUFSPROZESS

In einem ersten Schritt werden persönliche Besichtigungen angeboten.

Anschliessend kann ein unverbindliches Angebot eingereicht werden. Die Frist wird Ihnen bei der Besichtigung mitgeteilt.

Im zweiten Schritt, sofern nicht beim ersten Angebot enthalten, muss ein definitives Angebot mit Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Finanzinstitutes eingereicht werden.

Der Makler bespricht die eingegangenen Angebote mit der Eigentümerschaft und erteilt danach den Zuschlag.

Nutzen/Gefahr kann nach Vereinbarung übergehen.



DIE GEMEINDE

Einen wunderbaren Gesamtblick über die Gemeinde bzw. die beiden Ortsteile Muri und Gümligen erhalten Sie vom Gurten oder vom Dentenberg aus.

Sie entdecken nicht nur lockere Siedlungsstrukturen, Grüngürtel, verschiedene attraktive Naherholungsgebiete, sondern können auch feststellen, dass sich in der Gemeinde zahlreiche Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe niedergelassen haben.

Beide Ortsteile bilden zusammen auf kleinem Raum eine geographische, kulturelle und wirtschaftlich sinnvolle Einheit.

Wohnen & Arbeiten

In Muri lässt es sich angenehm wohnen und erfolgreich arbeiten.

Schöne Erholungsgebiete, zeitgemässe Infrastrukturanlagen und eine grosse Vielfalt an Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten erfreuen die Bürgerinnen und Bürger.

Zukünftiges Zuhause?

Suchen Sie ein neues Zuhause? Wir sind überzeugt: Sie werden sich in der Gemeinde wohl fühlen!

Mit einem sehr attraktiven Steuerfuss, einem traumhaften Naherholungsgebiet, ausgezeichnetem Bildungsangebot (auch englischer oder französischer Sprache) und vielem mehr bietet Muri Ihnen alles, was Sie sich wünschen.

Der Gemeinderat lädt einmal jährlich die Neuzugezogenen zu einem "Neuzuzüger-Anlass" ein. Bei dieser Gelegenheit erfahren sie Wichtiges und Nützliches über die Gemeinde und lernen die Mitglieder des Gemeinderats persönlich kennen.

Quelle: Home :: Muri bei Bern (muri-guemligen.ch)



DIE LIEGENSCHAFT

Diese exklusive Villa spricht für sich...

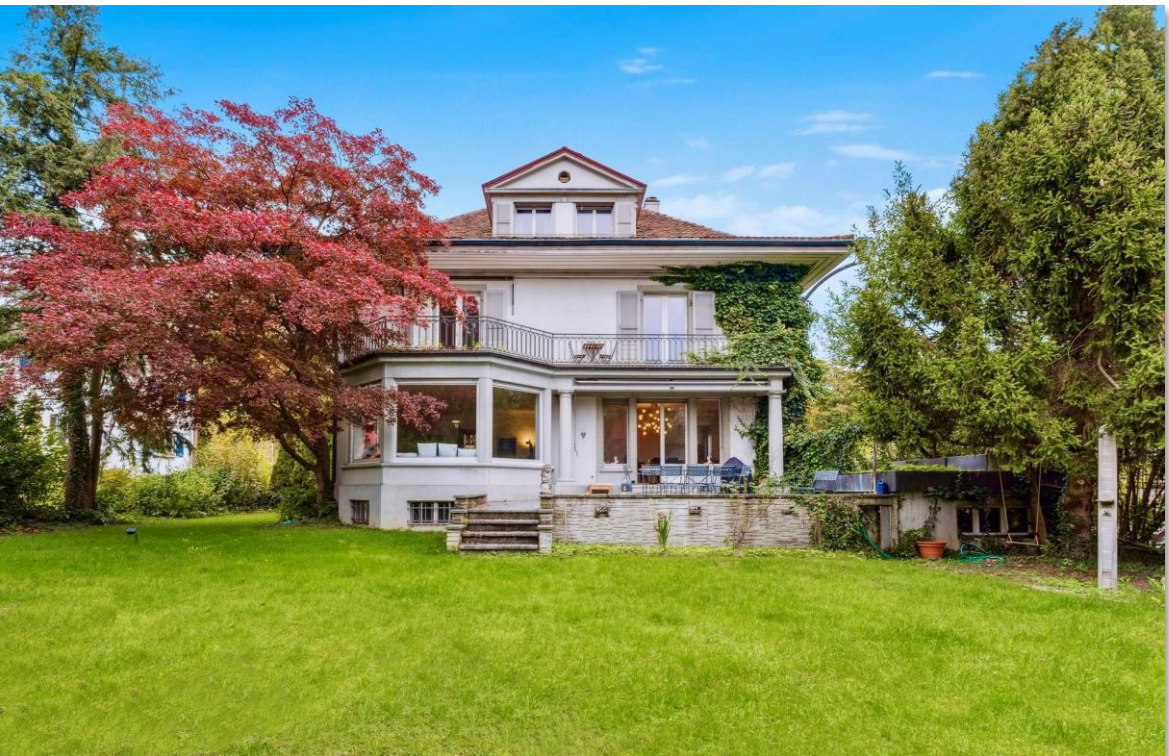
An erstklassiger Wohnlage befindet sich die freistehende Villa in einem ruhigen und sonnigen Quartier. Die mehrheitlich durch Einfamilienhäuser / Villen geprägte Umgebung gilt als eine der beliebtesten Lagen in Bern.

Alle wichtigen Infrastruktur Einrichtungen sind problemlos in kurzer Zeit erreichbar.

Das Gebäude erstreckt sich über vier Etagen, bestehend aus Keller (unterirdisch), Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Es befinden sich acht beheizte Zimmer mit diversen Nebenräumen und Nasszonen auf allen Etagen im Gebäude.

Die Villa liegt am Fusse einer Sackgasse und wird somit nur von den Bewohnern und Gästen angefahren.

Durch die südliche Ausrichtung profitieren alle Zimmer von viel Tageslicht. Der grosse Gartenbereich lädt ausserdem zum Verweilen und Geniessen ein.



Ansicht Garten | Südseite



DAS ERDGESCHOSS

Den Hauptaufenthaltort im Erdgeschoss bilden das südlich ausgerichtete Ess- und Wohnzimmer. Die halb-offene Küche bietet einen schönen Ausblick ins Esszimmer und den davor liegenden Gartenbereich.

Der edle Fischgrät-Parkettboden und die hohen Decken verleihen den Räumen einen einzigartigen Charme. Durch die Möglichkeit die drei Fenster im Wohnzimmer (Bild unten) komplett zu versenken, kann im Sommer eine ganz besondere Atmosphäre geschaffen werden.

Ein weiteres Highlight bildet der Sitzplatz, welcher direkt aus dem Esszimmer erreichbar ist. Gemütliche Abendstunden mit Blick ins Grüne sind garantiert.

Über wenige Stufen gelangen Sie auf die vielseitig nutzbare Rasenfläche. Aufgrund der Bepflanzung geniessen Sie uneingeschränkte Privatsphäre im eigenen Gartenparadies.

Komplettiert wird diese Etage mit dem repräsentativen Eingangs- und Korridorbereich und einer Gästetoilette.



Wohnzimmer | Erdgeschoss



Esszimmer | Erdgeschoss



Wohnzimmer | Erdgeschoss



7

Esszimmer | Erdgeschoss



Korridor | Erdgeschoss



Sitzplatz und Gartenanlage | Erdgeschoss



Ansicht Garten | Südseite



DAS OBERGESCHOSS

Auf dieser Etage befinden sich auf rund 100m² drei abschliessbare Zimmer mit Badezimmer und WC.

Die sehr grosszügigen südlich ausgerichteten Schlafräume sind wie das Erdgeschoss mit einem stilvollen Fischgrät-Parkettboden versehen und bieten direkten Zutritt zum Balkon mit Sicht auf die Berge.

Das etwas kleinere dritte Zimmer kann als Büro oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden.

Ein nördlich ausgerichteter Balkon bietet zusätzlichen Platz im Aussenbereich.

Wie im ganzen Haus werden die Räumlichkeiten mittels Radiatoren beheizt.

Die Wärmeerzeugung wird durch die gut unterhaltene Gasheizung und einer zusätzlichen Wärmepumpe sicher gestellt.

9



Schlafzimmer | Obergeschoss



10

Schlafzimmer | Obergeschoss



Schlafzimmer | Obergeschoss



Schlafzimmer | Obergeschoss



Schlafzimmer | Obergeschoss



Korridor | Obergeschoss



Bad | Obergeschoss



Balkon | Obergeschoss



Balkon | Obergeschoss



DAS DACHGESCHOSS

Der sorgfältig ausgebaute Dachstock ist mittels Holztreppe aus dem Korridor des Obergeschosses zu erreichen.

Zwei abtrennbare Zimmer werden aktuell als Schlaf- und Spielzimmer genutzt.

Ein vollausgestattetes Badezimmer und etlicher Stauraum in mehreren Estrichen komplettieren diese oberste Etage.

Dank gut gedämmtem Dach lässt sich auch dieser Stock sowohl im Winter wie auch im Sommer uneingeschränkt und angenehm nutzen.

Die nachfolgenden Bilder zeigen den aktuellen Ausbaustandard und Zustand des Dachgeschosses.



Korridor | Dachgeschoss



Korridor | Dachgeschoss



Schlafzimmer | Dachgeschoss



DAS UNTERGESCHOSS

Neben Haustechnik, Heizung, Wasch- und Kellerräumen befindet sich ein weiteres beheiztes Zimmer im Kellergeschoss.

Dieses kann optimal als Spiel- und Hobbyraum genutzt werden (Bild unten).

Der Kamin, welcher im Erdgeschoss funktionsfähig vorhanden ist, findet sich ebenfalls in diesem Zimmer wieder.

Eine Sauna und Garagenplätze für drei Autos vervollständigen das Kellergeschoss.

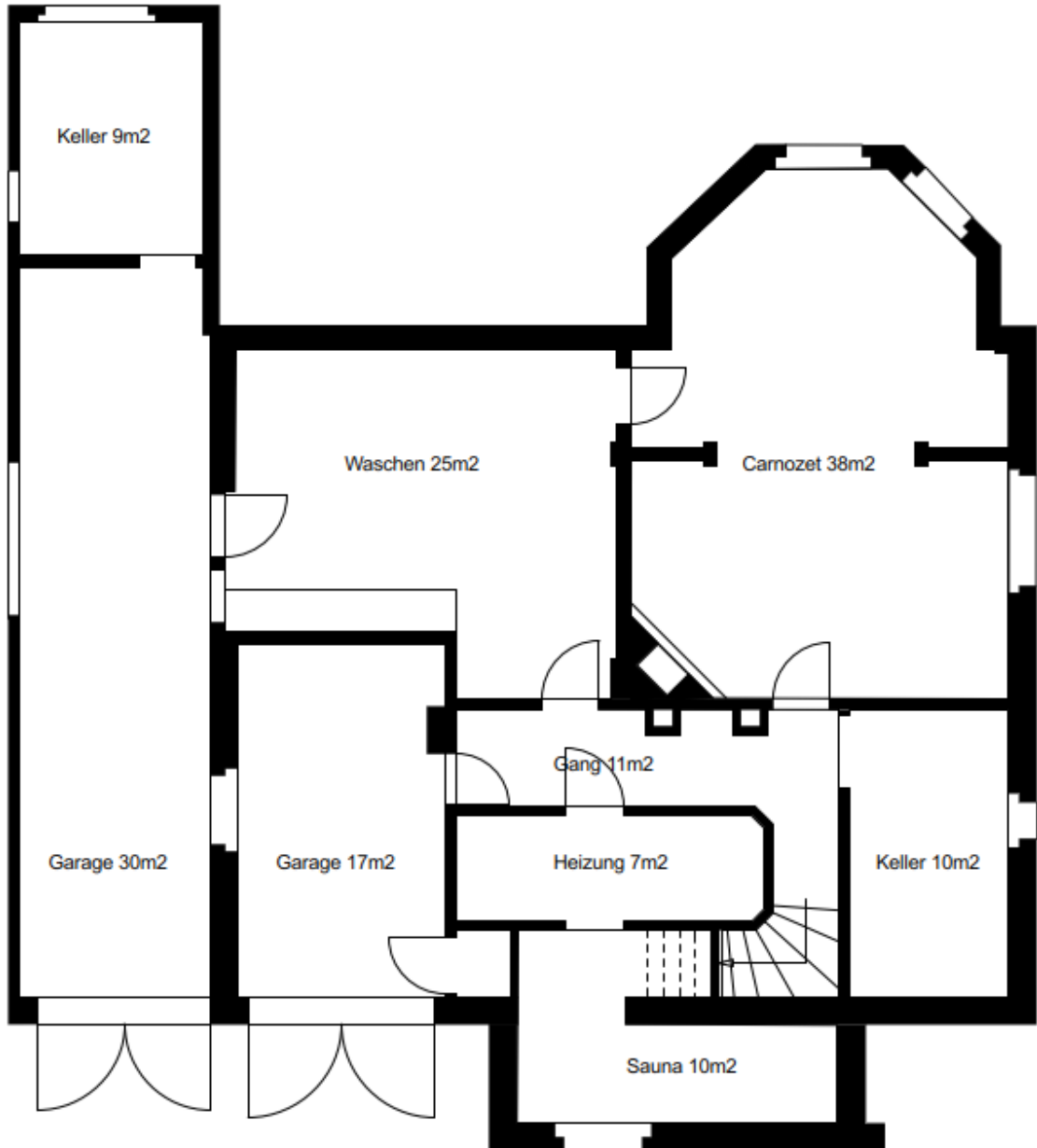
Es besteht ausserdem die Möglichkeit diese Räumlichkeiten zu einer Einliegerwohnung mit separatem Eingang auszubauen.



Spielzimmer | Untergeschoss

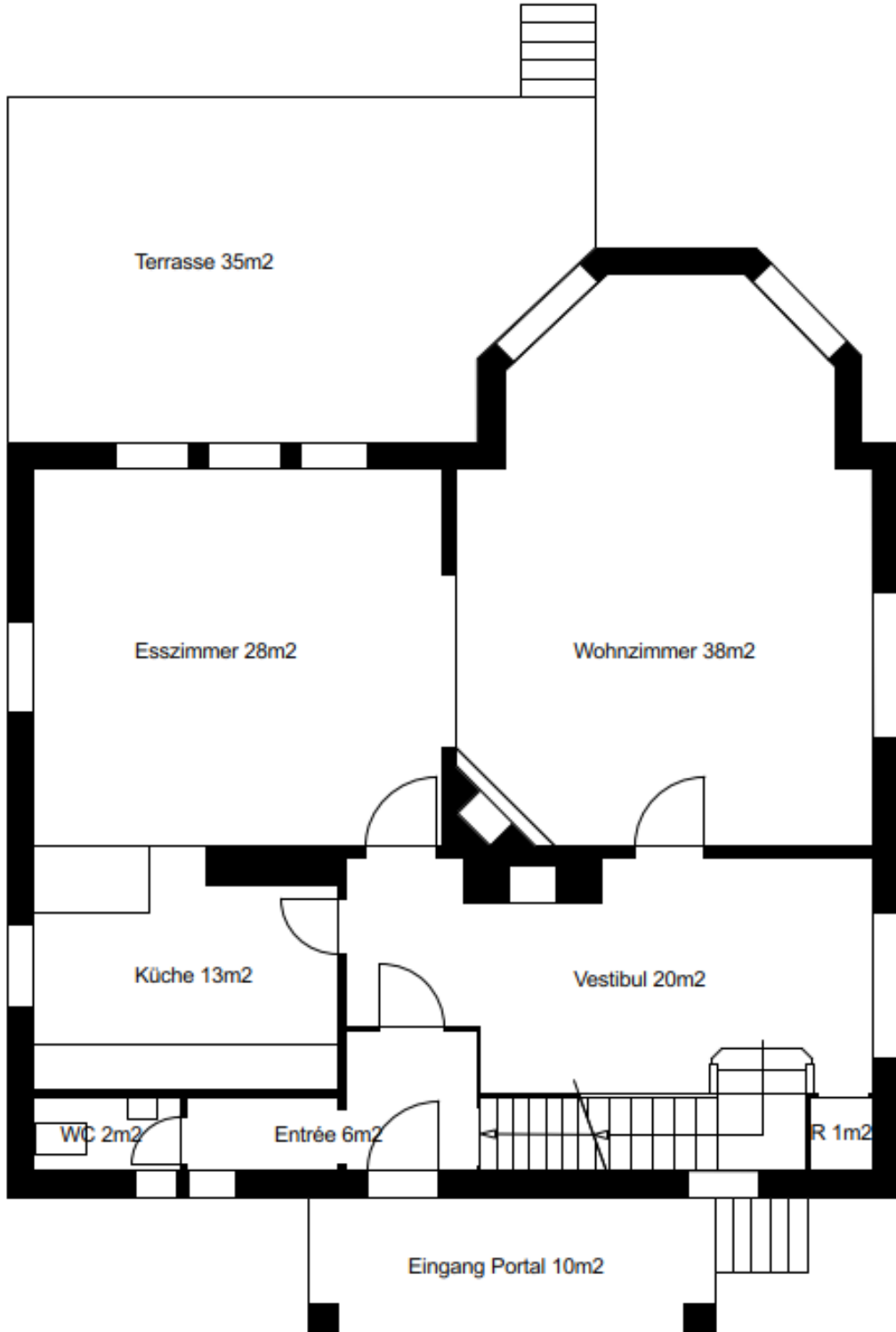


GRUNDRISSPLAN UNTERGESCHOSS



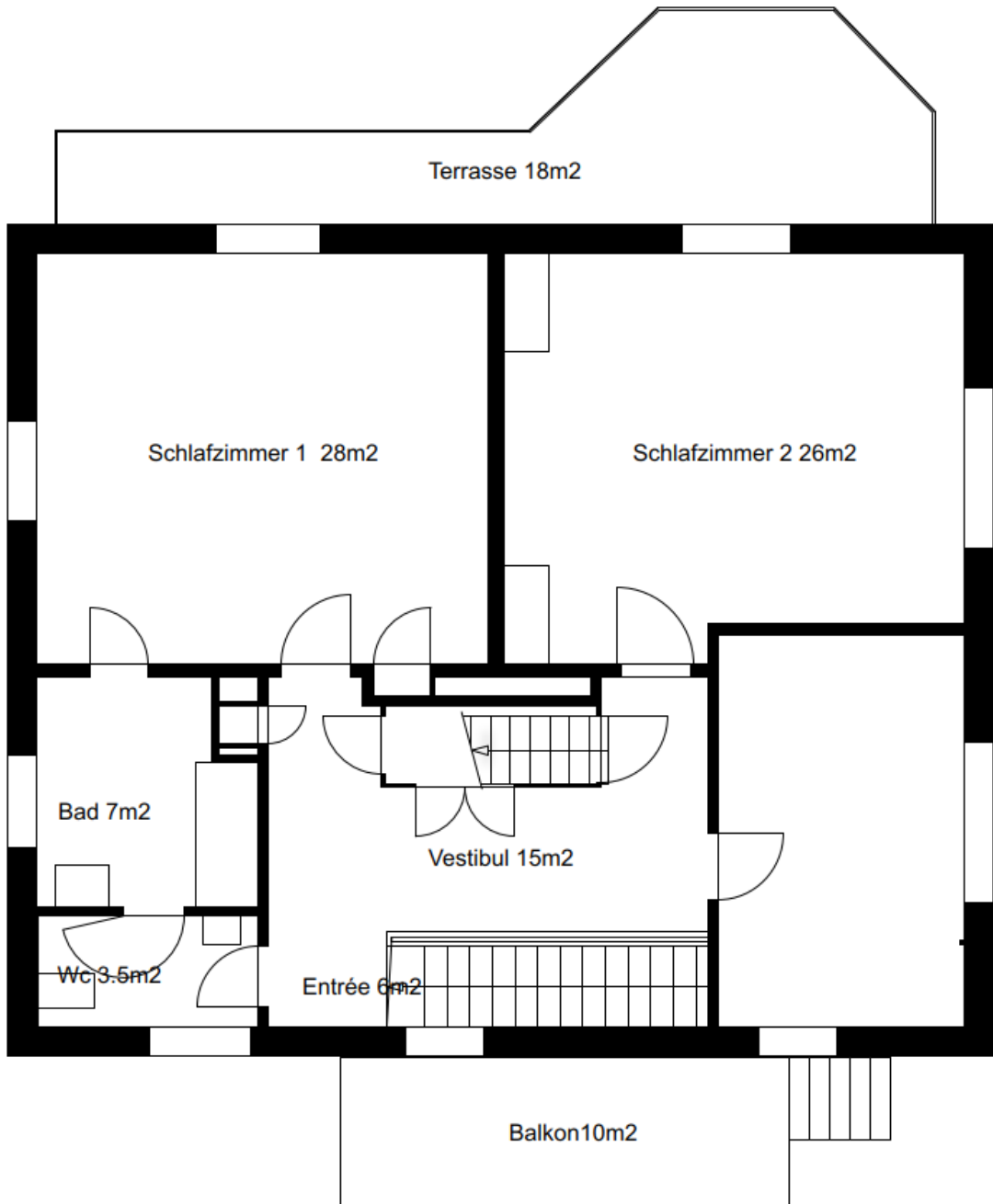


GRUNDRISSPLAN ERDGESCHOSS



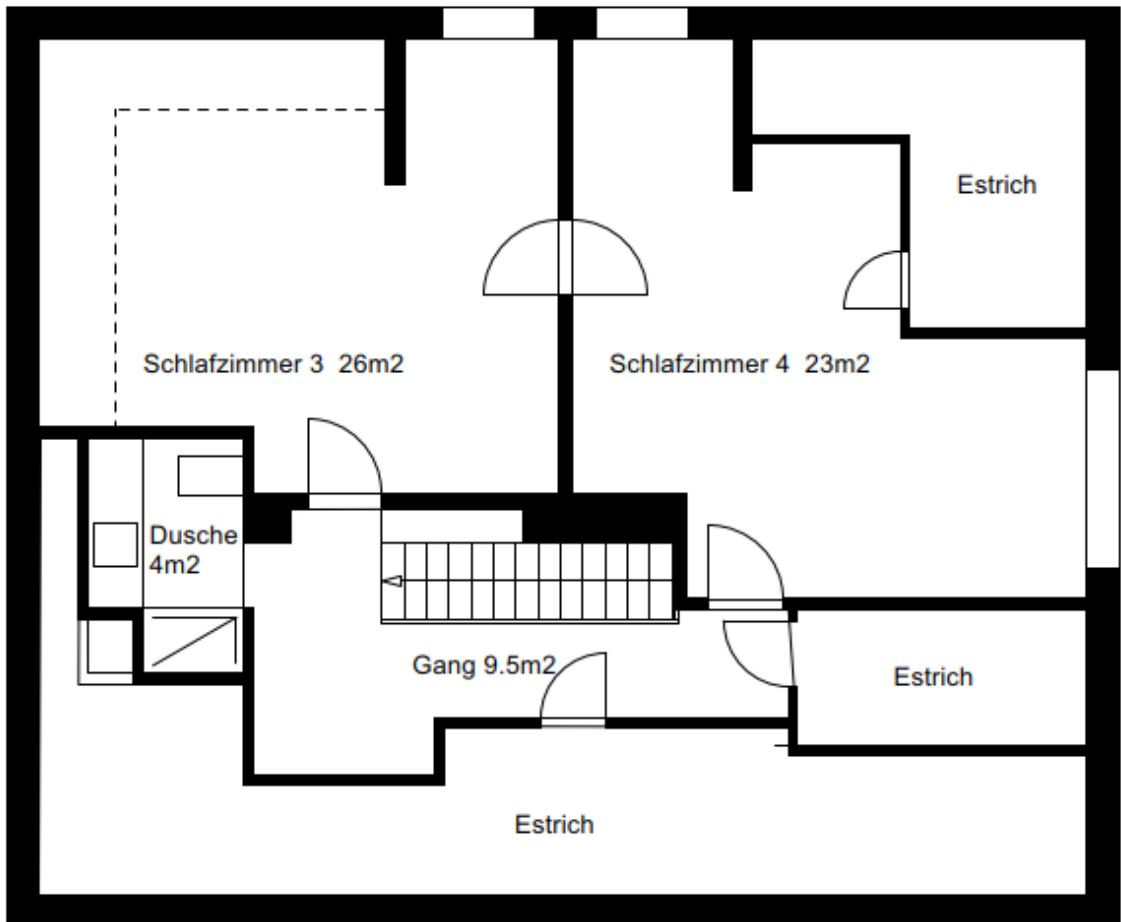


GRUNDRISSPLAN OBERGESCHOSS



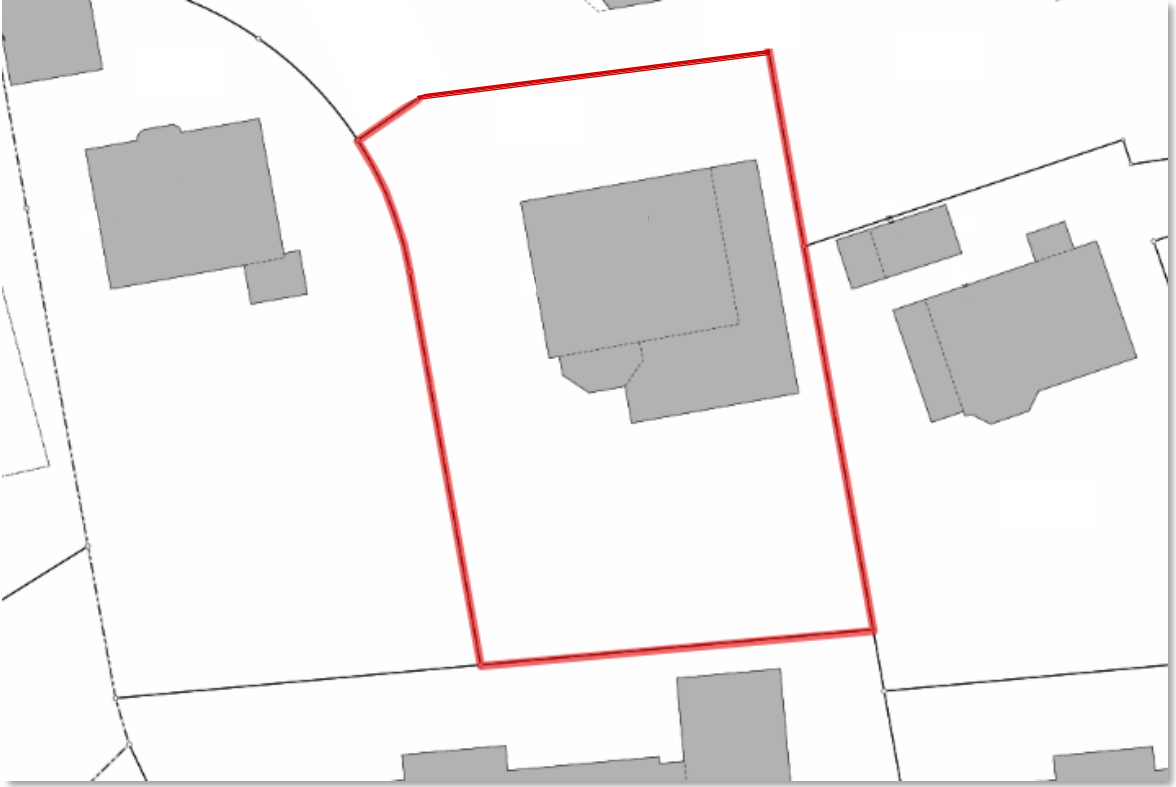


GRUNDRISSPLAN DACHGESCHOSS

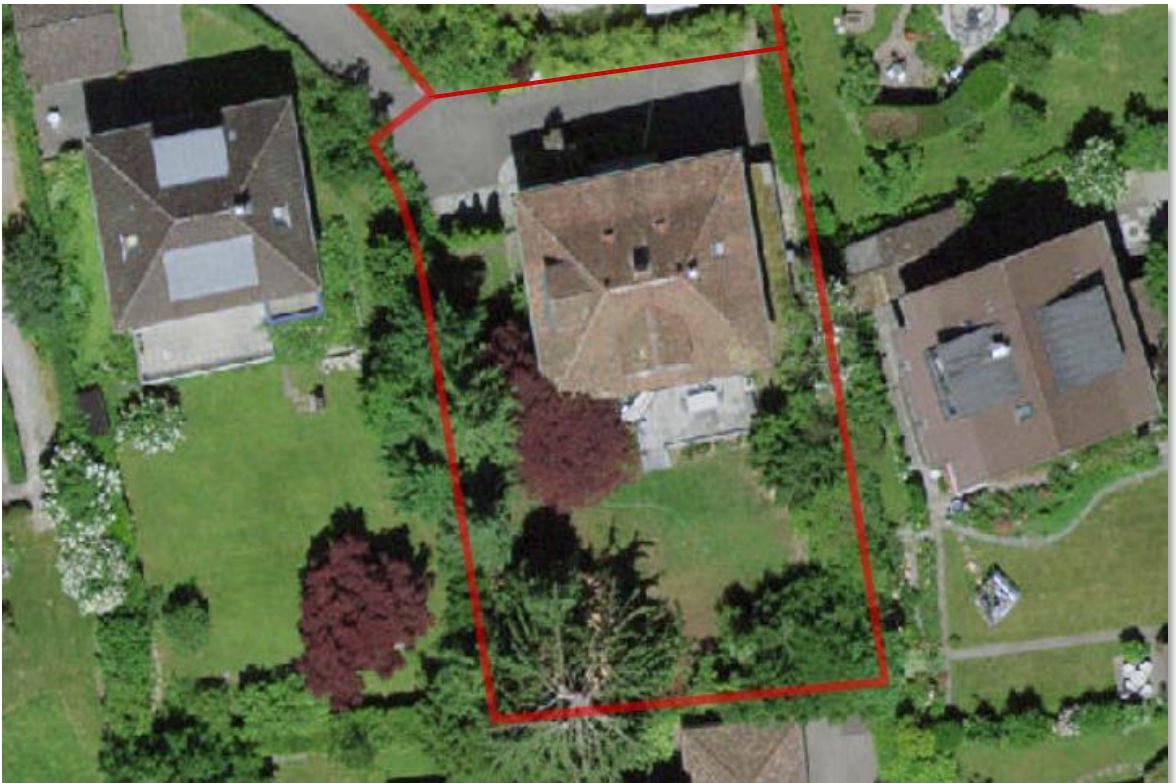




PARZELLE



21





DATENBLATT



Baujahr

1936



Heizung

Gas und Wärmepumpe



Parzelle

Wird neu parzelliert



Nettowohnfläche

309 m²



Parkierung

Garage (3x PW's)



Liegenschaftssteuersatz

0.7 ‰



Richtpreis

Auf Anfrage



Nutzen/Gefahr

Nach Vereinbarung

Copyright©

Diese Dokumentation wurde durch die Adlatus AG ausgearbeitet und darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Ohne ausdrückliche Zustimmung der Adlatus AG darf diese nicht an Drittpersonen weitergegeben werden. Verbindlichkeit / Abweichungen bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.