VERKAUFSDOKUMENTATION

Eymattstrasse 4, 3455 Grünen

Attraktive 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung

mit Bastelraum und Einstellhallenplatz

Ruhiges Wohnen im Herzen des Emmentals

Eystrasse 4, 3455 Grünen, Gemeinde Sumiswald BE

Verfügbar ab sofort oder nach Vereinbarung

Verkaufspreis **CHF 470'000.–**

Marktschätzung IAZI: CHF 493'000.–

Inhaltsverzeichnis

1 Objekt-Highlights 3
2 Verkaufsbeschreibung 4
3 Objektinformationen 5
4 Wohnungsrundgang 6
5 Sumiswald und Grünen 13
6 Grundriss 17
7 Renovationen und Investitionen 18
8 Finanzierung und Marktwert 19
9 Bildergalerie 20
10 Verkaufsbedingungen 23
Kontakt & Besichtigung 24

1 Objekt-Highlights

Auf einen Blick: die wichtigsten Vorzüge dieser Eigentumswohnung.

Blick aus der Wohnung auf Wald und Wiesen – Wohnen im Grünen

- ✓ 119 m² grosszügige Wohnfläche
- ✓ Einstellhallenplatz inklusive
- ✓ Grosszügiger, heller Wohnbereich
- ✓ Eigener Waschturm in der Wohnung
- ✓ Verkaufspreis unter Marktwert (IAZI: CHF 493'000.–)
- ✓ 20.5 m² Bastelraum als Zusatzfläche
- ✓ Sonnige Lage mit ganztägiger Besonnung
- ✓ Balkon mit schöner Aussicht ins Grüne
- ✓ Übernahme Festhypothek zu 1.1 % möglich
- ✓ Kellerabteil als weiterer Nebenraum

2 Verkaufsbeschreibung

Ein Zuhause zum Ankommen – hell, grosszügig und mit Blick ins Grüne.

Diese gepflegte 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss überzeugt bereits auf den ersten Blick durch ihre Helligkeit und die grosszügige Raumaufteilung. Grosse Fenster holen das Tageslicht tief in die Wohnung und geben den Blick auf die grünen Hügel und Wälder des Emmentals frei.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohnbereich, der zum Verweilen einlädt und dank der ganztägigen Besonnung stets freundlich und warm wirkt. Vom Wohnraum tritt man direkt auf den Balkon hinaus – der ideale Ort, um den Morgenkaffee in der Sonne oder den Feierabend mit Aussicht ins Grüne zu geniessen.

Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Sicht auf den Wald

Die klare, durchdachte Raumaufteilung mit separaten Zimmern, grosser Küche und eigenem Waschturm macht die Wohnung besonders familienfreundlich und alltagstauglich. Ein zusätzlicher Bastelraum von 20.5 m² bietet wertvollen Freiraum für Hobby, Werken oder Stauraum – ein Komfort, den man im Alltag rasch zu schätzen weiss.

Ruhige Lage, hohe Wohnqualität und ein Verkaufspreis unter dem geschätzten Marktwert: Diese Wohnung verbindet Geborgenheit, Natur und Werthaltigkeit zu einem stimmigen Ganzen – ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

3 Objektinformationen

Alle wichtigen Eckdaten übersichtlich zusammengefasst.

Adresse	Eystrasse 4, 3455 Grünen (Gemeinde Sumiswald BE)
Objektart	4.5-Zimmer-Eigentumswohnung (Stockwerkeigentum)
Etage	2. Obergeschoss
Wohnfläche	119 m²
Bastelraum	20.5 m²
Balkon	15 m²
Wertquote	110/1000
Baujahr	1985
Parkierung	1 Einstellhallenplatz inklusive
Nebenräume	Bastelraum, Kellerabteil
Heizung	Ölheizung (Ersatz durch Pelletheizung 2026/2027 geplant)
Waschen	Eigener Waschturm in der Wohnung
Verkaufspreis	CHF 470'000.–
Marktschätzung IAZI	CHF 493'000.–

4 Wohnungsrundgang

Ein Rundgang durch die Räume – Zimmer für Zimmer.

Wohnzimmer

Das Herzstück der Wohnung ist ein grosszügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich. Durch die grossen Fenster und die raumhohe Balkontür strömt den ganzen Tag Tageslicht herein und gibt den Blick auf die grünen Hügel und den angrenzenden Wald frei. Der gepflegte Laminatboden und die hellen Wände schaffen eine warme, einladende Atmosphäre – Raum für gemütliche Abende ebenso wie für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Grosser Wohnbereich mit Laminatboden und viel Tageslicht

Balkon

Vom Wohnbereich gelangt man auf den Balkon. Hier lässt sich die ganztägige Besonnung geniessen – der ideale Ort für den Morgenkaffee, ein Buch in der Nachmittagssonne oder ein entspanntes Abendessen im Freien. Der weite Blick über die Dächer des Dorfes bis zu den bewaldeten Emmentaler Hügeln macht den Aussenraum zu einem kleinen Rückzugsort.

Balkon mit Blick auf Wiesen und Wald

Küche

Die praktische Küche bietet viel Stauraum und grosszügige Arbeitsflächen. Der 2010 ersetzte Geschirrspüler, der Kühlschrank (2016) sowie der neue Kochherd (2022) sorgen für zeitgemässen Komfort im Alltag. Dank der offenen Anordnung wird das Kochen zum geselligen Erlebnis – mittendrin statt nur daneben.

Küche mit viel Stauraum

Badezimmer

Das Badezimmer ist zweckmässig eingerichtet. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Tageslicht – ein Detail, das im Alltag für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der praktische Grundriss bietet ausreichend Platz für die tägliche Routine.

Badezimmer mit Fenster

Schlafzimmer

Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit ruhiger Lage und angenehmen Proportionen. Das grosse Fenster den Blick ins Grüne öffnet – für erholsame Nächte und einen entspannten Start in den Tag.

Ruhiges Schlafzimmer mit grossem Fenster

Kinderzimmer rechts

Das helle Kinder- oder Gästezimmer ist vielseitig nutzbar. Ob als Rückzugsort für die Kleinen, als Gäste- oder Arbeitszimmer im Homeoffice – der freundliche Raum mit Sicht auf die Umgebung lässt viel Gestaltungsspielraum.

Helles, vielseitig nutzbares Zimmer

Kinderzimmer links

Das helle Kinder- oder Gästezimmer ist vielseitig nutzbar. Ob als Rückzugsort für die Kleinen, als Gäste- oder Arbeitszimmer im Homeoffice – der freundliche Raum mit Sicht auf die Umgebung lässt viel Gestaltungsspielraum.

Helles, vielseitig nutzbares Zimmer

Gang / Korridor

Der grosszügige Korridor verbindet die Räume klar und funktional. Eingebaute Schränke bieten zusätzlichen Stauraum und sorgen für Ordnung – ein durchdachtes Detail, das den Wohnkomfort im Alltag spürbar erhöht.

Grosszügiger Korridor mit Einbauschränken

Reduit

Das zusätzliche Reduit schafft wertvollen Raum für Vorräte, Haushalt oder Hobby. Solche Nebenräume sind im Alltag Gold wert und unterstreichen die Grosszügigkeit dieser Wohnung.

Praktischer Nebenraum / Reduit

Waschturm

Ein besonderer Pluspunkt: der eigene Waschturm direkt in der Wohnung. Die moderne Waschmaschine (2020) und der Wäschetrockner (2022) ermöglichen das Waschen bequem und unabhängig – ohne gemeinschaftliche Waschküche und feste Waschtage.

Eigener Waschturm mit Waschmaschine (2020) und Trockner (2022)

5 Sumiswald und Grünen

Leben, wo andere Ferien machen – im Herzen des Emmentals.

Die sanften Hügel des Emmentals – Impression aus der Region

Wer in Grünen bei Sumiswald zuhause ist, lebt mitten in einer der schönsten Kulturlandschaften der Schweiz – dem Emmental. Sanfte, sattgrüne Hügel, dunkle Wälder, weite Wiesen und die charakteristischen Bauernhäuser mit ihren weit heruntergezogenen Dächern prägen das Bild einer Region, die für Beständigkeit, Handwerk und eine tief verwurzelte Verbundenheit mit der Natur steht.

Landschaft & Natur

Das Emmental ist ein Ort zum Durchatmen. Die abwechslungsreiche Hügellandschaft lädt zu jeder Jahreszeit dazu ein, die Natur zu entdecken: im Frühling die blühenden Obstbäume, im Sommer die goldenen Felder, im Herbst das farbige Laub und im Winter die verschneiten Höhenzüge. Hier ist Ruhe kein Versprechen, sondern gelebter Alltag.

Weite Ausblicke über die Wälder und Hügel des Emmentals

Naherholung, Wandern & Velo

Direkt vor der Haustür beginnt ein dichtes Netz an Wander- und Spazierwegen. Ob gemütliche Rundgänge, ausgedehnte Wanderungen über die Höhen oder Velotouren durch stille Seitentäler – Naherholung wird hier grossgeschrieben. Wälder und Wiesen laden zum Spazieren, Joggen, Biken und Verweilen ein. Wer die Natur liebt, findet hier ein unerschöpfliches Revier direkt vor dem eigenen Fenster.

Familien, Schulen & Dorfleben

Sumiswald ist eine familienfreundliche Gemeinde mit einer soliden Infrastruktur. Kindergarten und Schulen sind vor Ort vorhanden, Vereine und ein aktives Dorfleben sorgen für ein Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen und sich Neuzuzüger rasch heimisch fühlen. Das historische Zentrum von Sumiswald mit seinen gepflegten Emmentaler Häusern verleiht dem Ort einen besonderen Charme.

Typische Emmentaler Baukultur inmitten von Wiesen und Gärten

Einkaufen & Versorgung

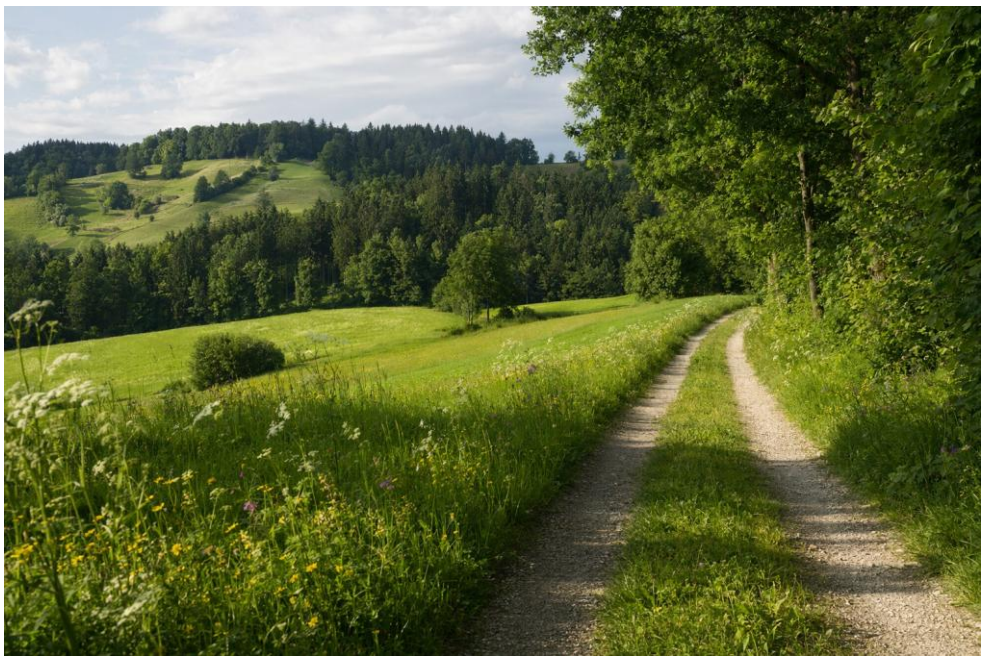
Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Post, Banken und Gastronomie sind im Dorf vorhanden. Man erledigt die Einkäufe unkompliziert vor Ort und muss für das alltägliche Leben nicht weit fahren – ländliche Ruhe und praktische Nähe schliessen sich hier nicht aus.

ÖV-Anbindung & Erreichbarkeit

Trotz der ländlichen, ruhigen Lage ist man gut angebunden. Über Strasse und öffentlichen Verkehr erreicht man Burgdorf, Langnau und Huttwil in kurzer Zeit. So lassen sich das Leben auf dem Land und die Nähe zu den Zentren ideal verbinden.

Lebensqualität & Homeoffice

Gerade für Menschen, die im Homeoffice arbeiten, bietet diese Region das Beste aus beiden Welten: die Konzentration und Erholung der ländlichen Umgebung und zugleich die Erreichbarkeit der Stadt, wenn es sie braucht. Wer Ruhe, Natur und Lebensqualität sucht, findet in Grünen bei Sumiswald ein Zuhause, das erdet.



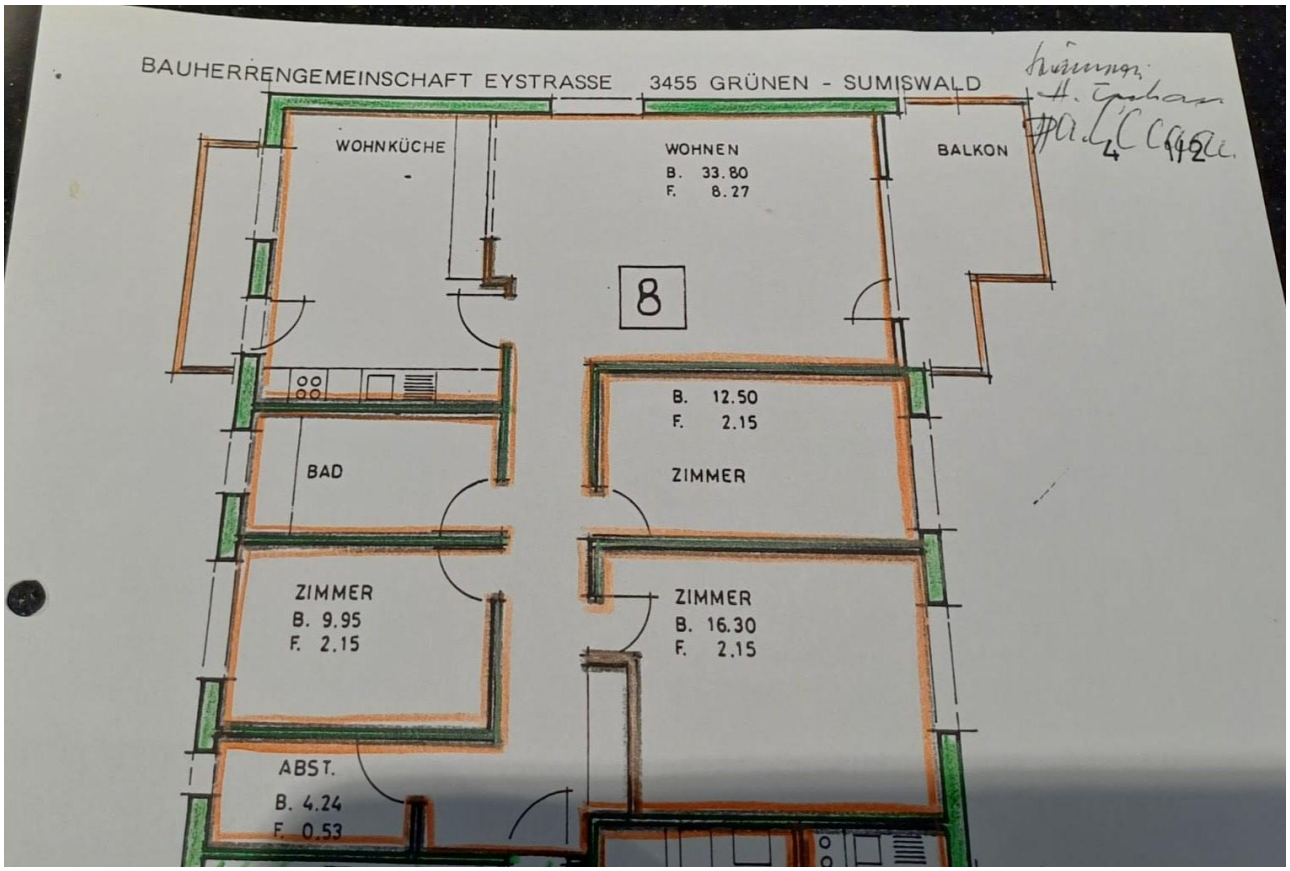
Naherholung beginnt direkt vor der Haustür

Grünen bei Sumiswald ist damit der ideale Ort für alle, die naturverbunden, familienfreundlich und dennoch gut vernetzt wohnen möchten – ein Ort zum Ankommen, Aufatmen und Bleiben.

6 Grundriss

Durchdacht und effizient – die Raumaufteilung im Überblick.

Der Grundriss zeigt die durchdachte und effiziente Raumaufteilung der Wohnung. Vom grosszügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon gelangt man über den zentralen Korridor zu den drei Zimmern sowie zum Badezimmer und zur Küche. Eingebaute Schränke, ein Abstellraum und das Reduit sorgen für zusätzlichen Stauraum. Die Anordnung der Räume ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen – ideal für Familien wie auch für Paare.



Grundrissplan der Wohnung, Eystrasse 4, 3455 Grünen

7 Renovationen und Investitionen

Laufend erneuert – die wichtigsten Massnahmen im Überblick.

Die Wohnung wurde über die Jahre kontinuierlich unterhalten und modernisiert. Die folgende Übersicht fasst die wichtigsten Erneuerungen zusammen:

Jahr	Massnahme
2007	Laminatboden (ganze Wohnung ausser Bad und Küche)
2010	Geschirrspüler
2014	Fenster (ganze Wohnung)
2016	Kühlschrank
2020	Waschmaschine
2022	Kochherd
2022	Wäschetrockner
2026/2027	Geplant: Ersatz Ölheizung durch Pelletheizung

Hinweis: Zwei Zimmertüren müssen bei Gelegenheit ersetzt werden, diese haben Schäden. Wir kommunizieren dies offen, damit Sie ein vollständiges Bild des Objekts erhalten.

8 Finanzierung und Marktwert

Ein attraktiver Preis – mit spürbaren Vorteilen für die Käuferschaft.

Der Verkaufspreis von CHF 470'000.– liegt bewusst unter der aktuellen Marktschätzung des unabhängigen Immobilienbewerters IAZI von CHF 493'000.–. Für die Käuferschaft bedeutet dies einen Mehrwert von rund CHF 23'000.– (rund 4,7 %) gegenüber dem geschätzten Marktwert.

Verkaufspreis	CHF 470'000.–
Marktschätzung IAZI	CHF 493'000.–
Differenz zum Marktwert	CHF 23'000.– günstiger (rund 4,7 %)
Wertquote	110/1000

Übernahme der Hypothek

Zusätzlich besteht die Möglichkeit (wird bevorzugt), die bestehende Fest- bzw. Teilhypothek zum günstigen Zinssatz von 1.1 % zu übernehmen – ein spürbarer Vorteil im aktuellen Zinsumfeld, der die laufenden Wohnkosten planbar und attraktiv hält.

Geplante Pelletheizung

Für die Zukunft ist der Ersatz der bestehenden Ölheizung durch eine umweltfreundliche Pelletheizung in den Jahren 2026/2027 geplant. Die Finanzierung dieser Massnahme erfolgt über den Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergemeinschaft – ein zukunftsgerichteter Schritt hin zu nachhaltigem, kosteneffizientem Heizen.

Die Verschreibungs- bzw. Handänderungskosten gehen zulasten der Käuferschaft.

9 Bildergalerie

Impressionen der Wohnung auf einen Blick.

Wohnzimmer

Wohnbereich

Balkon

Aussicht

Küche

Küche mit Balkon

Badezimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer rechts

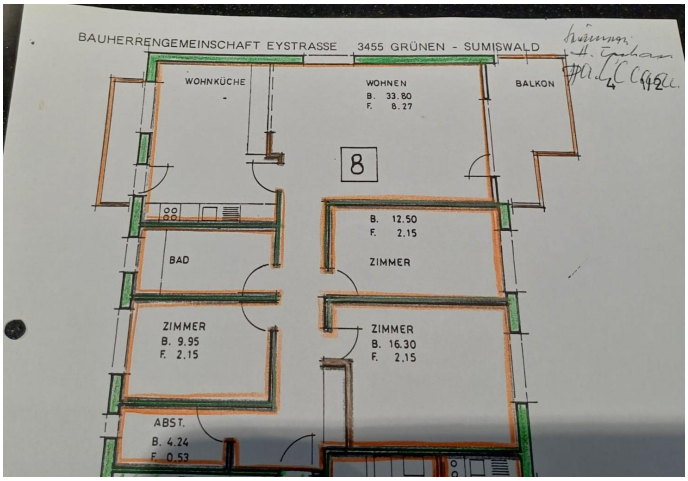
Reduit

Kinderzimmer links

Gang

Balkon / Aussicht

Waschturm



Grundriss

10 Verkaufsbedingungen

Transparent und fair – die wichtigsten Konditionen im Überblick.

- Einstellhallenplatz inklusive
- Bastelraum (20.5 m²) inklusive
- Kellerabteil inklusive
- Übernahme der Festhypothek zu 1.1 % möglich
- Ersatz der Ölheizung durch eine Pelletheizung 2026/2027 geplant – Finanzierung über den Erneuerungsfonds
- Verschreibungs- bzw. Handänderungskosten zulasten der Käuferschaft
- Zwei Zimmertüren sollten ersetzt werden

Hinweise

Alle Angaben in dieser Dokumentation basieren auf Informationen der Verkäuferschaft und wurden mit Sorgfalt zusammengestellt, erfolgen jedoch ohne Gewähr. Massgebend sind ausschliesslich die öffentlich beurkundeten Verträge.

Die abgebildeten Regionsaufnahmen (Hügellandschaft, Bauernhaus, Panorama, Wanderweg) sind stimmungsvolle Impressionen aus dem Emmental und zeigen nicht zwingend Originalschauplätze am Standort. Alle Innen- und Aussenaufnahmen der Wohnung sind Originalfotos des Objekts.