4.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus—

Eckhaus mit Gartenanlage

Riedliweg 29, 3053 Münchenbuchsee

IMMOTRA
IMMOBILIEN

IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch

INHALT UND ÜBERSICHT

Haus mit grossem Nutzungspotenzial

IN KÜRZE

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Am Riedliweg 29 in Münchenbuchsee befindet sich dieses charmante 4.5-Zimmer-Eckhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage. Die 1979 in Massivbauweise erstellte Liegenschaft überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht sowie einen grosszügigen Umschwung mit Garten.

Der helle Wohn- und Essbereich mit Cheminée bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit direktem Bezug zum Aussenbereich. Die Innenräume befinden sich grösstenteils im Originalzustand und bieten Ihnen die ideale Grundlage, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen.

Im Obergeschoss stehen drei separate Zimmer sowie ein Badezimmer und eine Dusche zur Verfügung. Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot mit praktischen Nebenräumen, die teilweise beheizt sind, und vielseitig nutzbaren Flächen.

Wichtige Investitionen wurden bereits getätigt: 3-fach verglaste Holzfenster (4B-Fenster) (2010) sowie die Sanierung des Flachdachs (2015) tragen wesentlich zum Werterhalt bei.

Ein Einstellhallenplatz sowie die gute Anbindung an Einkauf, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel runden dieses attraktive Angebot ab.

Dieses Eckhaus vereint Lage, Substanz und Potenzial – ideal für Menschen, die ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

2 Inhalt und Übersicht

3 Standort

4 Grundbuch

5 Beschreibung

7 Grundriss

10 Bilder

16 Verkaufsbedingungen

17 Kennzahlen

18 Besichtigung, Kontakt und Copyright

19 ImmoTra GmbH

STANDORT

3053 Münchenbuchsee

GEMEINDE

Münchenbuchsee zählt heute rund 10’500 Einwohnerinnen und Einwohner und gehört zu den wichtigen, ländlich geprägten Gemeinden der Region Bern-Mittelland. Die Gemeinde liegt etwa sieben Kilometer nordwestlich von Bern und profitiert von ihrer attraktiven Lage im Einzugsgebiet der Hauptstadt.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Strassennetz ist Münchenbuchsee besonders bei Pendlerinnen und Pendlern beliebt. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Erreichbarkeit von Bern macht die Gemeinde zu einem gefragten Wohnort. Gleichzeitig präsentiert sich Münchenbuchsee modern und lebendig, mit einer vielfältigen Bevölkerung und einem aktiven Vereins- und Gemeinschaftsleben.

Auch wirtschaftlich ist die Gemeinde gut aufgestellt: Zahlreiche Klein- und Mittelunternehmen, Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsanbieter sichern lokale Arbeitsplätze und stärken die regionale Wirtschaft.

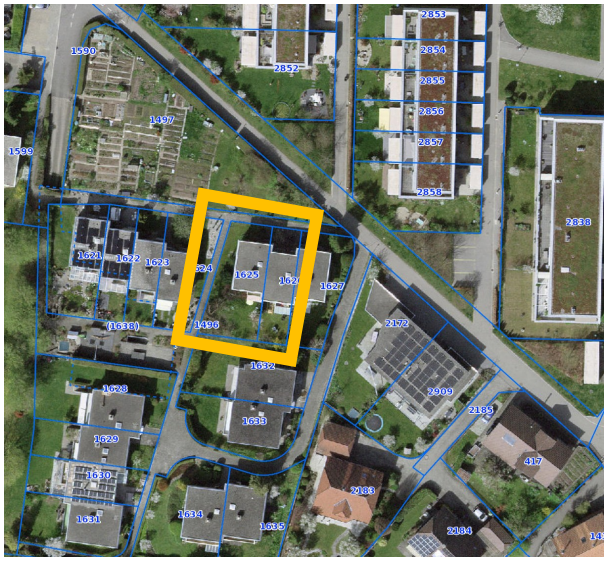
NATUR UND UMWELT

Die Gemeinde bietet ein breites Spektrum an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Parks, Spielplätze und Sportanlagen stehen der Bevölkerung zur Verfügung und fördern eine hohe Lebensqualität. Der nahegelegene Moossee ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt ganzjährig zum Spazieren, Joggen, Velofahren oder Baden ein. Ebenfalls in kurzer Gehdistanz erreichbar ist der Golfpark Moossee, der zusätzliche Freizeitmöglichkeiten bietet.

BILDUNG

Münchenbuchsee verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot von der frühen Kindheit bis zur Erwachsenenbildung. Kindergarten, Primar- und Oberstufe sind direkt vor Ort angesiedelt.

Das Gymnasium Hofwil geniesst einen ausgezeichneten Ruf und ergänzt das schulische Angebot innerhalb der Gemeinde. Weiterführende Schulen sowie Hochschulen in Bern und Freiburg sind mit dem öffentlichen Verkehr schnell und bequem erreichbar.



GRUNDBUCH

Riedliweg 29, Münchenbuchsee

Münchenbuchsee, GBBL-NR. 1625

271 m^2 Gesamtfläche Parzelle

60 m^2 Gebäudefläche

211 m^2 Gartenanlage

Dienstbarkeiten:

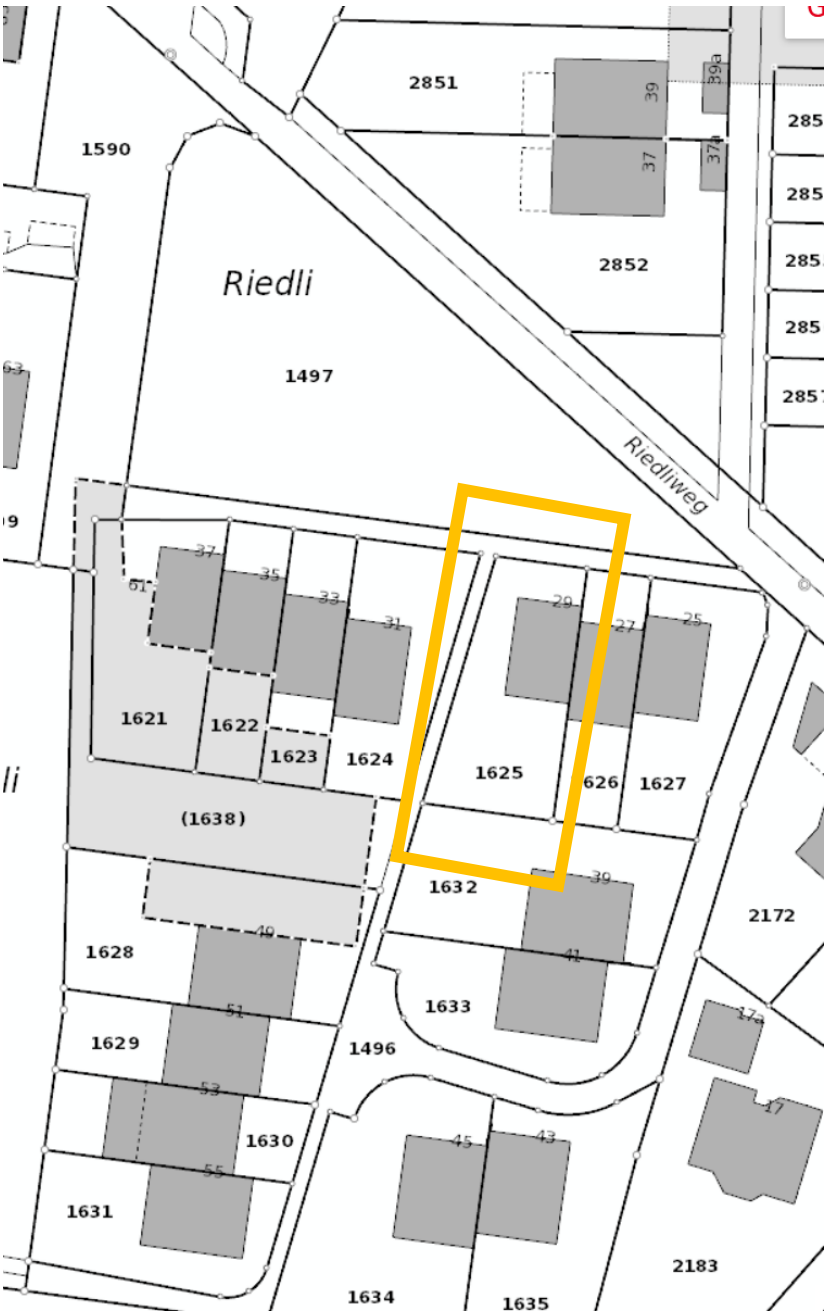
Diverse, siehe Grundbuchauszug

Amtlicher Wert:

CHF 412'130 (Steuerjahr 2020)

Dominierte Grundstücke:

GBBL-Nr. 1496	1/15 Anteil
GBBL-Nr. 1590	1/27 Anteil
GBBL-Nr. 1638	1/15 Anteil



BESCHREIBUNG

Haus mit grossem Nutzungspotenzial

Ein eigenes Haus mit Garten in ruhiger, familienfreundlicher Umgebung? Ein Ort, an dem Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und Ihren ganz persönlichen Rückzugsort gestalten können? Ein Zuhause mit viel Potenzial, das Ihnen alle Möglichkeiten offenlässt?

Am Riedliweg 29 in Münchenbuchsee erwartet Sie dieses charmante 4.5-Zimmer-Eckhaus, das im Jahr 1979 in solider Massivbauweise erstellt wurde. Eingebettet in eine gepflegte Wohnsiedlung überzeugt die Liegenschaft durch ihre ruhige Lage, eine angenehme Nachbarschaft sowie durch ihre interessante Raumstruktur und den grosszügigen Umschwung, der viel Platz für Erholung, Spiel und individuelle Gartengestaltung bietet.

Das Haus erstreckt sich über drei Geschosse und bietet vielseitigen Raum für individuelles Wohnen – ideal für Familien, Paare oder eine Käuferschaft mit dem Wunsch, ein Eigenheim nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein funktionaler Eingangsbereich mit Zugang zu einem Gäste-WC sowie zur separaten Küche. Diese präsentiert sich im Originalzustand und bietet Potenzial für eine moderne Neugestaltung. Der angrenzende Essbereich verbindet die Küche mit dem grosszügigen Wohnraum und schafft eine angenehme Wohnstruktur.

Der helle Wohnbereich mit Cheminée bildet das Herzstück des Hauses. Die grosszügige Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eröffnet den Blick in den Garten. Der direkte Zugang zum Aussenbereich schafft eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, eines davon mit Balkon, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer sowie eine separate Dusche – eine praktische Lösung für den Alltag.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem grosszügigen Disponibelraum stehen Ihnen ein Keller, eine Waschküche sowie weitere Nebenräume zur Verfügung. Diese Flächen bieten viel Stauraum und eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Hobby, Fitness oder Arbeiten.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Investitionen in die Liegenschaft getätigt. So wurden im Jahr 2010 sämtliche Fenster durch hochwertige 3-fach verglaste Holzfenster ersetzt, was sich positiv auf Energieeffizienz und Wohnkomfort auswirkt. Zudem wurde das Flachdach im Jahr 2015 saniert – ein weiterer wesentlicher Beitrag zum Werterhalt der Immobilie.

BESCHREIBUNG

Haus mit grossem Nutzungspotenzial

Die Liegenschaft befindet sich im Innenausbau grösstenteils im Originalzustand, wodurch sich Ihnen die ideale Gelegenheit bietet, das Haus ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten. Die solide Bauweise sowie die bereits erfolgten Erneuerungen bilden dabei eine hervorragende Grundlage für eine nachhaltige Investition in die Zukunft.

Ein Einstellhallenplatz gehört ebenfalls zur Liegenschaft und rundet dieses attraktive Angebot ab. Weiter gibt es im Luftschutzraum eine zusätzliche Abstellmöglichkeit.

Das Haus liegt in einem ruhigen und beliebten Wohnquartier von Münchenbuchsee. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Freizeitangebote sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Nähe zur Natur sowie die gute Anbindung an die Stadt Bern machen diesen Standort besonders attraktiv.

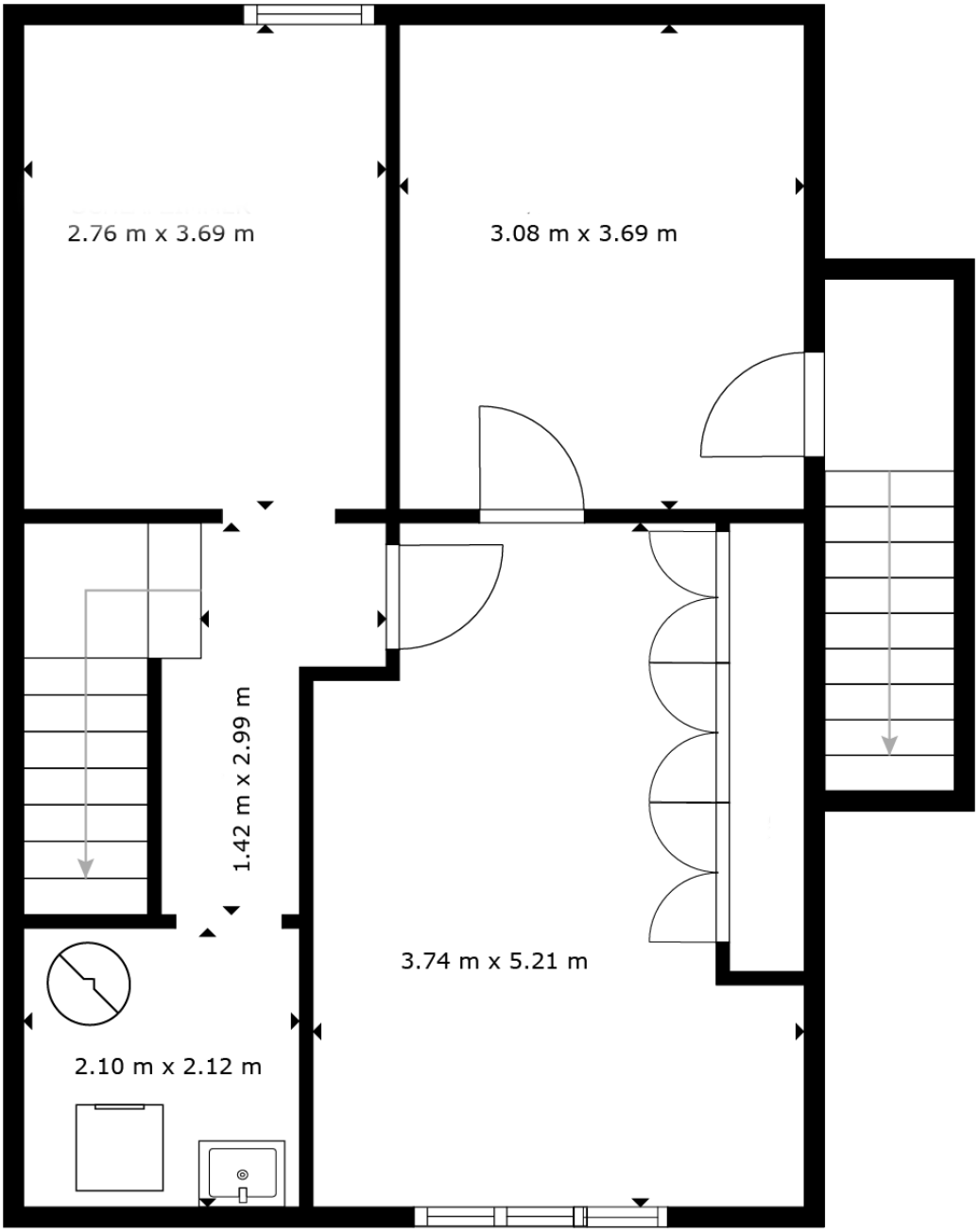
Dieses Eckhaus überzeugt durch Lage, Substanz und Potenzial – ein ideales Zuhause für Menschen, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen und dieses nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Gerne laden wir Sie ein, die Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen und sich selbst von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

GRUNDRISS

Riedliweg 29, Münchenbuchsee

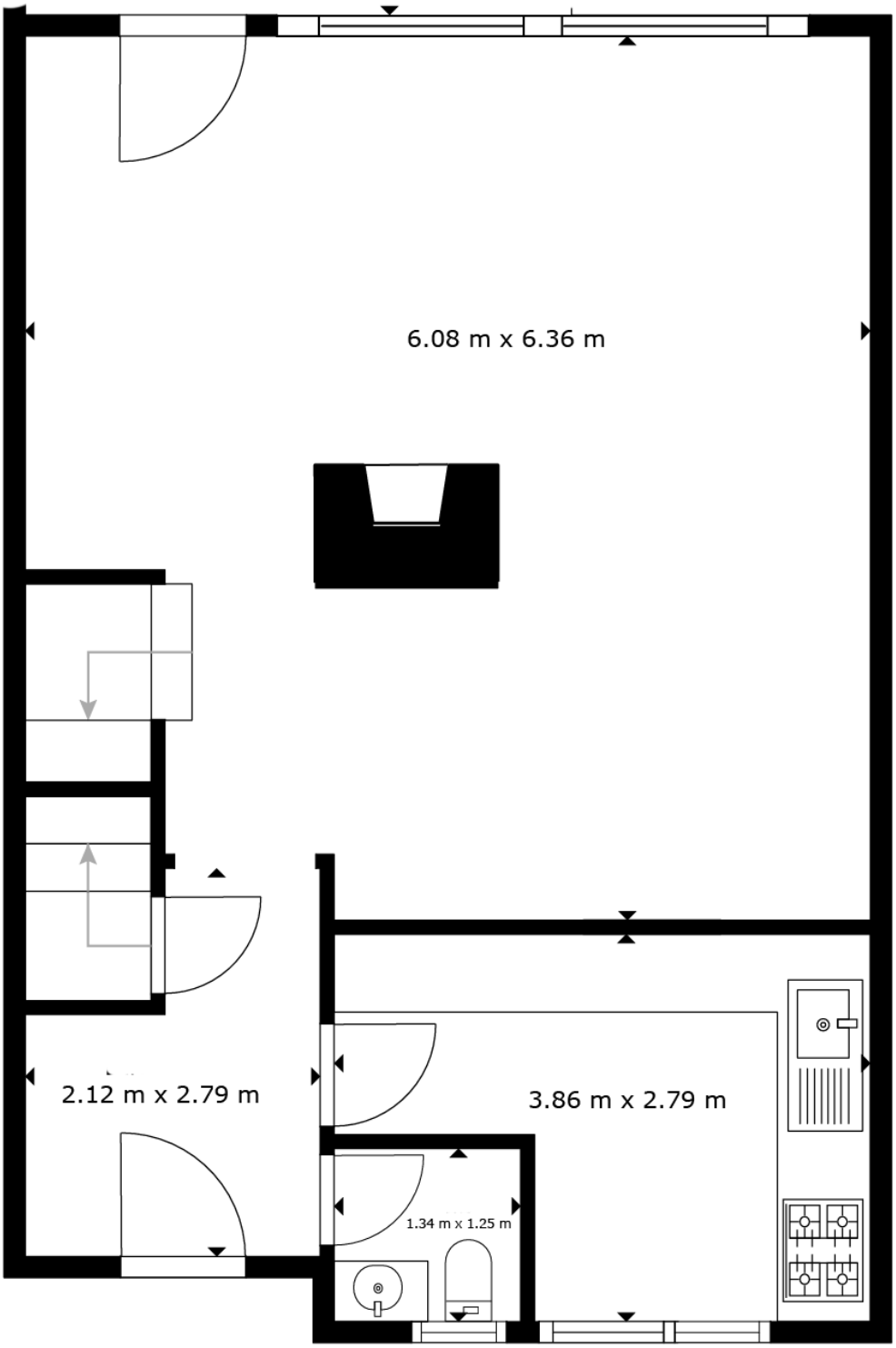
Grundriss Untergeschoss (Keller, Wasch-/Hobbyraum)



GRUNDRISS

Riedliweg 29, Münchenbuchsee

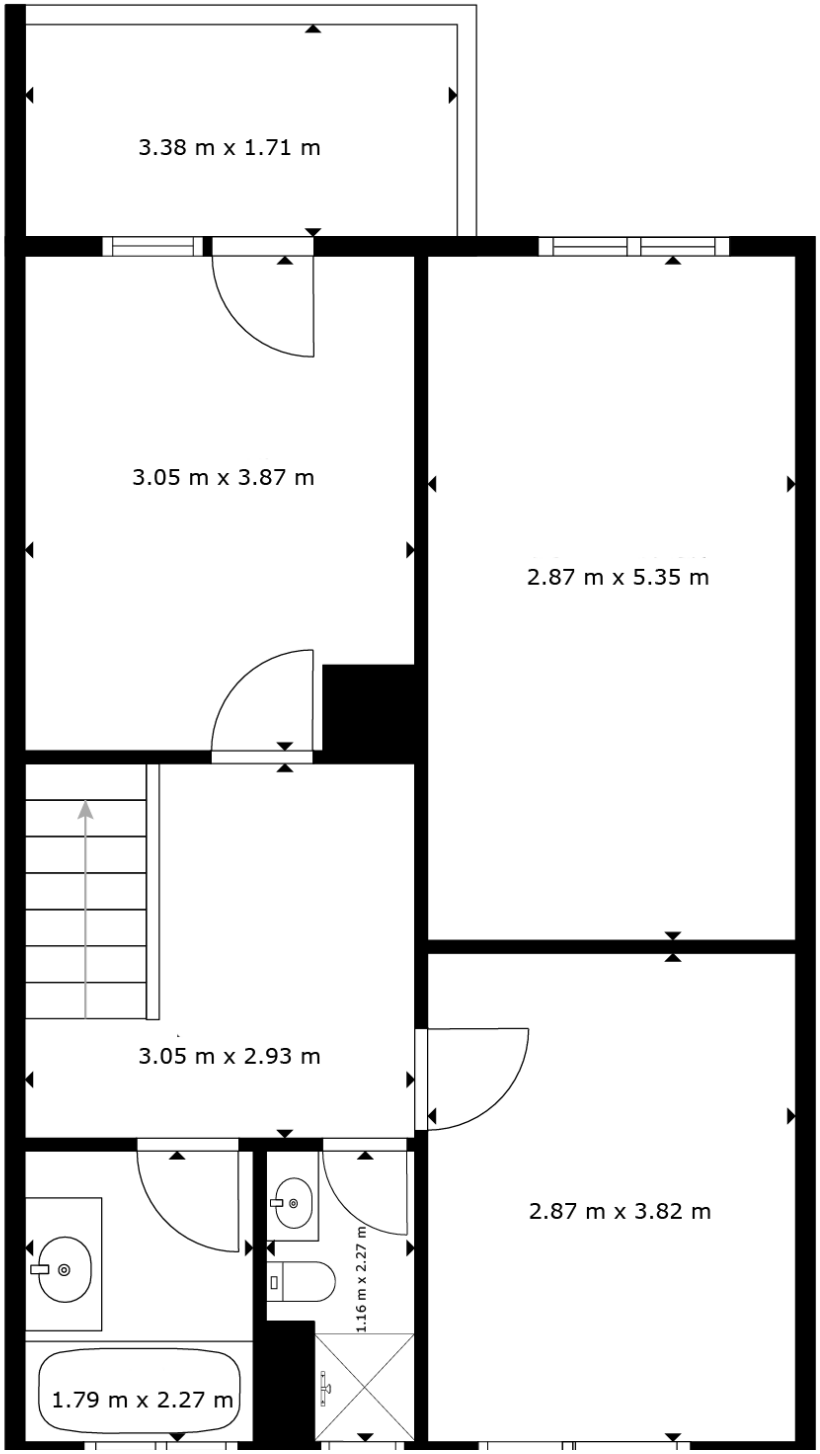
Grundriss Erdgeschoss



GRUNDRISS

Riedliweg 29, Münchenbuchsee

Grundriss Obergeschoss



BILDER

Riedliweg 29, Münchenbuchsee

Reiheneinfamilienhaus — Innenaufnahmen

BILDER

Riedliweg 29, Münchenbuchsee

Reiheneinfamilienhaus — Innenaufnahmen

IMMOTRA
IMMOBILIEN

IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch

BILDER

Riedliweg 29, Münchenbuchsee

Reiheneinfamilienhaus — Innenaufnahmen

BILDER

Riedliweg 29, Münchenbuchsee

Reiheneinfamilienhaus — mögliche Möblierung

BILDER

Riedliweg 29, Münchenbuchsee

Reiheneinfamilienhaus — Aussenaufnahmen

BILDER

Riedliweg 29, Münchenbuchsee

Reiheneinfamilienhaus — Aussenaufnahmen

VERKAUFSBEDINGUNGEN

Haus mit grossem Nutzungspotenzial

VERKAUFSRICHTPREIS

CHF 880‘000.00

Beim Verkaufspreis handelt es sich um einen Verkaufsrichtpreis. Sämtliche Kaufangebote, inkl. Finanzierungsbestätigung sind willkommen und schriftlich einzureichen. Die Eigentümerschaft behält sich vor, den Zuschlag an eine von ihr gewählte Partei zu erteilen.

ZUSÄTZLICHE KOSTEN

Die Verschreibungskosten wie Handänderungssteuer, Grundbucheintrag sowie die Notariatskosten gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Muss aufgrund der Handänderung bei den Elektroinstallationen ein Sicherheitsnachweis SiNa erstellt werden, gehen die Kosten ebenfalls zu Lasten der Käuferschaft. Das Honorar für den Verkauf der Liegenschaft geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

KENNZAHLEN

Riedliweg 29, Münchenbuchsee

Objekt	Reiheneinfamilienhaus; Eckhaus
Adresse	Riedliweg 29, 3053 Münchenbuchsee
Grundstück Nr.	Gbbl.-Nr. 1625, Münchenbuchsee
Grundstück-Fläche	271 m^2
Gartenanlage-Fläche	211 m^2
Gebäudefläche gem. Grundbuch	60 m^2 (nur ein Geschoss)
Dominierte Grundstücke	1496 (Anteil 1/15) / 1590 (Anteil 1/27) / 1638 (Anteil 1/15)
Grundlasten	Kein Eintrag
Dienstbarkeiten	Diverse Wegrechte als Last und als Recht
Zone	Bestehende Überbauungsordnung „Riedli“
Baujahr	1979
Glasfaseranschluss	Ja, in Realisierung (2026)
Wärmeerzeugung	Zentrale Heizung der Siedlung (Holzenergie), erneuert im 2023
Wärmeverteilung	Radiatore
Nutzen und Schaden	nach Vereinbarung
MEG-Kosten	CHF 3‘173.00 pro Jahr (2025)
Erneuerungsfonds	CHF 153‘109.65 per 31.12.2025
GVB-Summe	CHF 579‘000.00 (Index 234) Haus / GVB-Summe ESH-Platz CHF 67‘000.00
Amtlicher-Wert	CHF 412‘130.00 (Gültig ab Steuerjahr 2020)
Kubatur	528 m^3 (GVB-Norm)
Virtueller-Rundgang	Direkter Link zum virtuellen-Rundgang

IMMOTRA
IMMOBILIEN

IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch

BESICHTIGUNG, KONTAKT UND COPYRIGHT

Haus mit grossem Nutzungspotenzial

BESICHTIGUNG

Gerne zeigen wir Ihnen die Liegenschaft in Münchenbuchsee. Besichtigungen sind nur in Begleitung einer Vertreterin oder eines Vertreters der Firma ImmoTra GmbH nach vorgängiger Terminvereinbarung möglich.

KONTAKT

ImmoTra GmbH
Sonnenbodenstrasse 8
3076 Worb
www.immotra.ch

Herr Beat Trachsel
Telefon: 031 512 25 22
E-Mail: beat.trachsel@immotra.ch

COPYRIGHT UND VERBINDLICHKEIT

Diese Verkaufsdokumentation wurde von der ImmoTra GmbH als beauftragte Verkäuferin ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder teilweise noch vollständig kopiert werden. Eine Überarbeitung oder eine Abgabe an Drittpersonen darf nicht ohne ausdrückliche Zustimmung der ImmoTra GmbH erfolgen. Geringfügige Abweichungen dieser Dokumentation gegenüber den tatsächlichen Verhältnissen bleiben vorbehalten. Sie ist für den Abschluss von allfälligen Verträgen nicht verbindlich.

ImmoTra unterstützt auch Sie beim Verkauf Ihrer Liegenschaft und berät Sie mit viel Know-How und langjähriger Erfahrung. Mit Empathie auf die Bedürfnisse der Kunden eingehen steht dabei im Fokus.

ImmoTra bringt neuen Schwung in die Immobilienbranche und verändert mit massgeschneiderten Lösungen den Verkaufsprozess von Liegenschaften nachhaltig.

ImmoTra bietet echten Mehrwert, weil Immobilien individuell sind — so individuell wie Sie!

IMMOTRA
IMMOBILIEN

IMMOTRA GMBH | Sonnenbodenstrasse 8 | 3076 Worb | www.immotra.ch

T 031 512 25 22 | info@immotra.ch