

**VORTEILHAFTER PREIS**



**ZU VERKAUFEN**

CH-3302 Moosseedorf, Sandstrasse 45

Preiswert, gepflegt an guter Lage!

CHF 495'000.-

# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	4
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Kontakt	23



# Beschreibung

Kaufen statt Mieten!

Diese Wohnung ist bestens geeignet, um preiswert aber ohne Komfortverzicht zu wohnen! Ursprünglich wurde dieses Verkaufsobjekt als 4.5-Zimmer Wohnung konzipiert. Zu Gunsten eines grossen, hellen Wohnbereichs wurde ein Zimmer aufgelöst. Das Resultat ist überzeugend! Die Wohnung besticht durch eine gepflegte, einladende Atmosphäre und befindet sich in einem guten Zustand - Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen.

## Raumbeschrieb

- Entrée
- Sep. WC
- Bad mit Badewanne und Waschmaschine
- Zimmer 1 mit Einbauschränk
- Zimmer 2 mit Einbauschränken
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich **mit Cheminée**
- Küche mit Theke
- Balkon

Zur Wohnung gehören ein priv. Keller sowie ein Einstellhallenplatz.

Weitere, überzeugendes Argumente, welche für den Kauf dieser Wohnung sprechen:

- Sie können eine Festhypothek für CHF 200'000 zu **1.2%** Zins laufend bis 2030 übernehmen!
- Die Stockwerkgemeinschaft hat kürzlich eine umfassende Sanierung (Isolation) der Fassade und

des Flachdaches vorgenommen!

**Verkaufspreis:** Wohnung CHF 495'000 + CHF 30'000 für den Einstellhallenplatz.

Wir haben für Sie einen virtuellen Rundgang erstellt, damit Sie einen umfassenden Eindruck der Wohnung gewinnen können. Selbstverständlich zeigen wir Ihnen die Wohnung gerne vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage via Email/ Kontaktformular mit vollständigen Angaben (Name, Vorname, Adresse, Mail, Tel).

Auf bald in Moosseedorf!  
Ihr Wymobilien Team, Kirchberg + Langnau

# Lageplan



Bahnhof	<b>355 m</b>	6 min.	2 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	<b>355 m</b>	6 min.	2 min.
Geschäfte	<b>305 m</b>	5 min.	1 min.
Restaurants	<b>264 m</b>	5 min.	1 min.

## Lage

Die zentrale Lage lässt keine Wünsche offen! Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem beliebten Wohnquartier in Moosseedorf. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Shoppy, Denner, Obi,...) befinden sich in unmittelbarer Nähe und auf der Autobahn sind Sie in 2 Minuten Fahrzeit.

## Gemeinde

### [www.moosseedorf.ch](http://www.moosseedorf.ch)

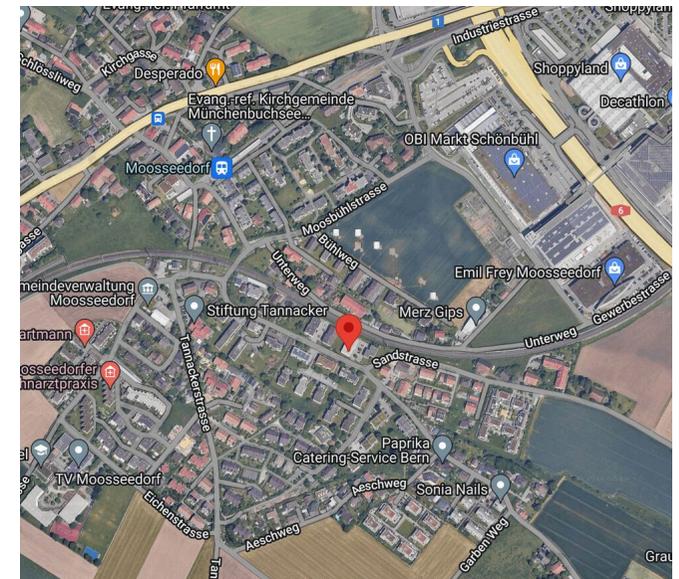
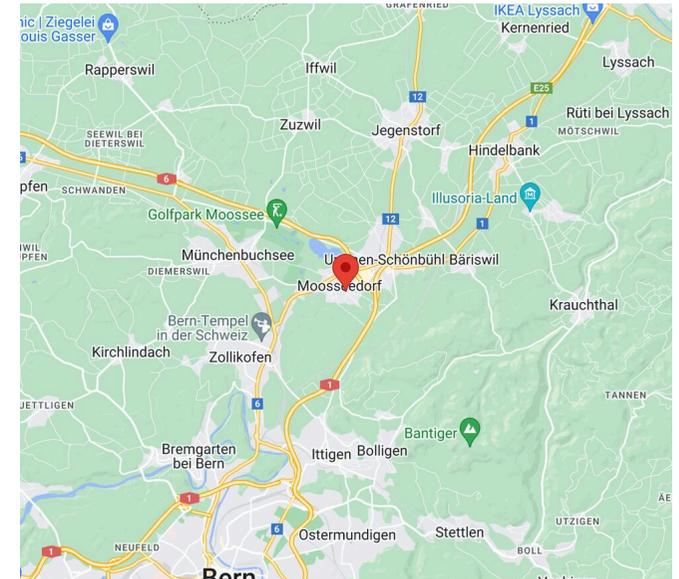
Langeweile kommt in Moosseedorf keine auf. Die Natur lädt direkt vor der Haustür zu Freizeitaktivitäten ein. Die Vereine bieten eine Vielzahl von Betätigungsmöglichkeiten. Der kleine und grosse Moossee sind ein grossartiges Naturschutzgebiet. Das schön gelegene Strandbad ist im Sommer bei Jung und Alt beliebt. Der nah gelegene Golfpark Moossee ist für Golfer ein Paradies und weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt.

Daneben bietet der Verein kultur@moosseedorf ein interessantes Kulturangebot vor Ort. Zu erwähnen sind auch die Veranstaltungen in der näheren Umgebung. Kinos, Theater, Bern Arena und das Stade de Suisse sind nur ein Katzensprung entfernt und schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

### **Moosseedorf ist eine lebenswerte Gemeinde**

Im Norden der Stadt Bern hat sich unsere Gemeinde in den letzten Jahren erfolgreich entwickelt. Bestehender und neuer Wohnraum bieten über 4'100 Menschen ein Zuhause. 3'800 bisherige und neue Arbeitsplätze direkt in der Gemeinde und 200'000 Arbeitsplätze im Wirtschaftsraum Bern geben den Einwohner/innen von Moosseedorf Arbeit, Einkommen und interessante Perspektiven.

### **Moosseedorf ist eine vielfältige Gemeinde**



Stadt und Land zugleich, still und laut, jung und alt. Ein breites Freizeit-, Kultur- und Sportangebot gehört ebenso dazu sowie vielseitige Schul- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

**Moosseedorf ist ein einzigartiger Ort mit historischer Vergangenheit.**

Mit aufgeschlossenen Menschen, einer aktiven Gemeindepolitik und intakter Umwelt. Verweilen Sie in Moosseedorf.

# Angaben

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Letzte Renovierungen	<b>2020</b>
Typ	<b>Eigentumswohnung</b>	Heizanlage	<b>Ölheizung</b>
Referenz	<b>Moossee</b>	Wärmeverteilung	<b>Radiator</b>
Zweitwohnsitz	<b>Erlaubt</b>	Zustand der Immobilie	<b>Gut</b>
Zimmer	<b>3.5</b>	Bruttowohnfläche	<b>~ 77 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>2</b>	Balkonfläche	<b>~ 12 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>1</b>	Einzahlung Erneuerungsfonds	<b>CHF 1'180.-/Jahr</b>
Anzahl Toiletten	<b>1</b>	Erneuerungsfonds	<b>CHF 6'230.- am 31.12.2023</b>
Stockwerk	<b>2. Stock</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>
Baujahr	<b>1971</b>		

<b>Preis des Objekts</b>	<b>CHF 495'000.-</b>
<b>Anzahl Parkplätze</b>	
Innen (nicht inkl.)	<b>1x / CHF 30'000.-</b>
<b>Gesamtpreis</b>	<b>CHF 525'000.-</b>
Nebenkosten StWE	<b>CHF 4'052.-/Jahr</b>
Gemeindesteuer	<b>132 %</b>

# Eigenschaften

## Umgebung

- > Dorf
- > Wohnquartier
- > Geschäfte
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Bushaltestelle
- > Autobahnanschluss
- > Kinderfreundlich
- > Spielplatz

## Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Gartensitzplatz

- > Kinderkrippe
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Golfplatz
- > Tennis Zentrum
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Wasserpark
- > Arzt

- > Parkplatz
- > Besucherparkplätze

## Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Einstellhallenplatz
- > Offene Küche
- > Separate WC's
- > Keller

## Ausstattung

- > Kochherd
- > Backofen
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine

## Boden

- > Fliesen

## Zustand

- > Gut

- > Fahrradraum
- > Einbauschränk
- > Cheminée
- > Dachfenster
- > Hell

- > Private Waschküche
- > Gemeinschaftswaschküche
- > Badewanne

- > Abnahme im Ist-Zustand

# Innenansicht





Balkon





Küche mit Theke





Essbereich Küche





Zimmer 1 mit einem Einbauschränk



Zimmer 2 mit mehreren Schränken

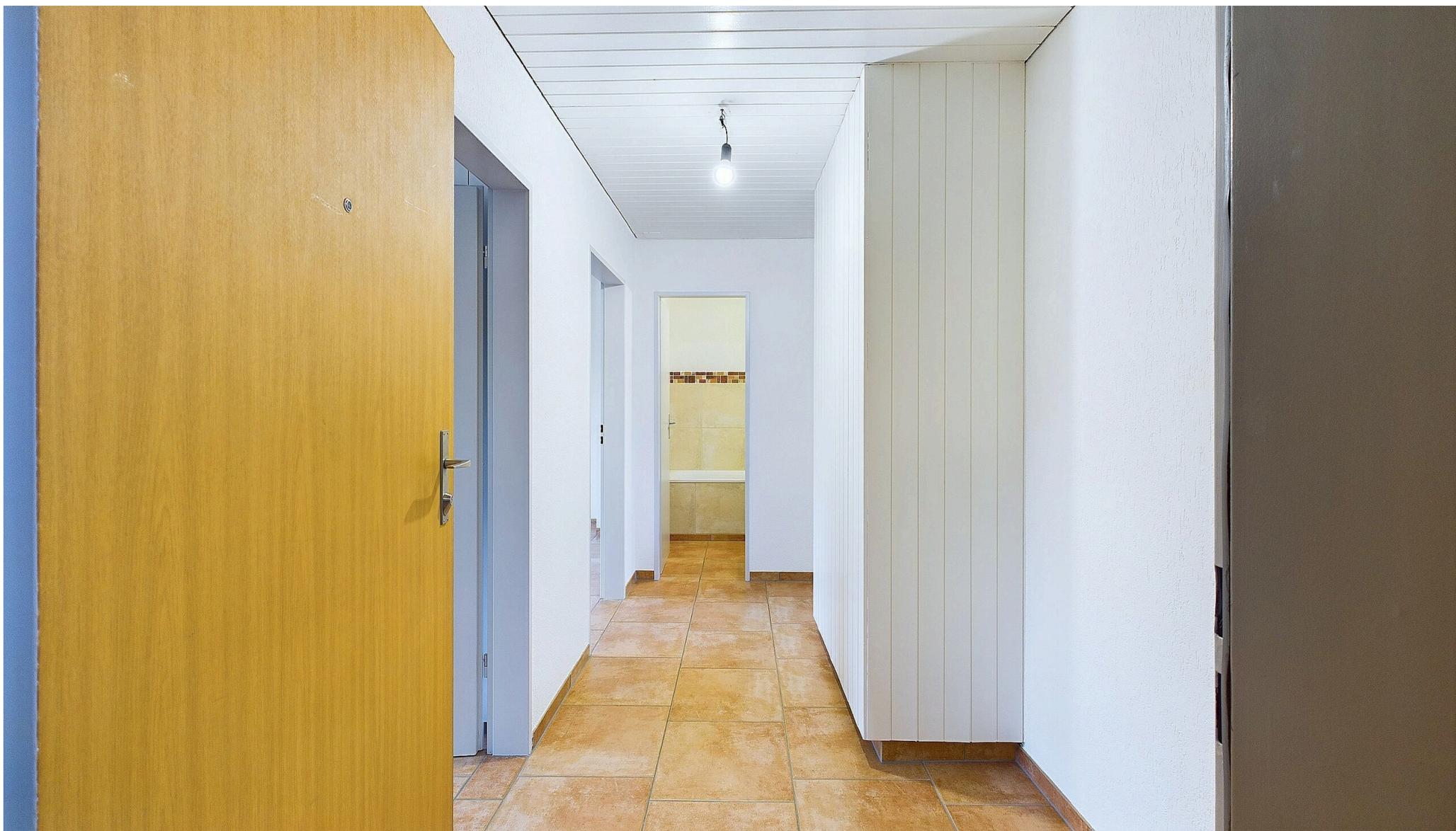




Bad



WC



Eingangsbereich

# Grundriss



# Aussenansicht



Willkommen in Moosseedorf

# Kontakt

## Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13  
3422 Kirchberg / Langnau

Telefon: 034 511 20 25  
info@wymobilien.ch  
www.wymobilien.ch

## Besichtigungskontakt

**WYSS MARCEL**  
info@wymobilien.ch  
Telefon: 034 511 20 25  
Mob.: 079 545 62 76



# Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---