



CHARMANTE 3.5-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON UND BLICK ZUM WEISSENSTEIN

Schulhausstrasse 17 | 4563 Gerlafingen | Referenz : 6167399

CHF 395'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	19

CHARMANTE 3.5-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON UND BLICK ZUM WEISSENSTEIN

CH-4563 Gerlafingen | Schulhausstrasse 17 | **CHF 395'000.-**



Willkommen an der Schulhausstrasse 17 in Gerlafingen

Hier wohnen Sie angenehm zentral und dennoch mit der Natur in Reichweite. Gerlafingen bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und vielseitigen Freizeitangeboten. Schulen, Restaurants, Bank, Post sowie der Bahnhof befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Dank der guten Verkehrsanbindung mit Nähe zur Autobahn A1 sowie attraktiven ÖV-Verbindungen sind **Solothurn, Bern und Thun** bequem erreichbar. Gleichzeitig laden Wald und Naherholungsgebiete zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Auch das Freibad mit Minigolfanlage bietet zusätzlichen Freizeitwert direkt im Ort.

Ich darf mich vorstellen: eine ansprechende und gut geschnittene **3.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss**. Erbaut im Jahr **1985**, biete ich rund **75 m² Netto-Wohnfläche** und begeistere mit viel Licht, einem gemütlichen Cheminée und einem geschützten Balkon mit Privatsphäre.

Mein Eingangsbereich empfängt Sie mit praktischen Einbauschränken und einer beleuchtbaren Vitrine. Die halb offene Küche überzeugt mit Granitabdeckung, hochwertigen Geräten von Siemens und Miele sowie einer neuwertigen Miele Kühl-Gefrierkombination. Ein Dachfenster sorgt zusätzlich für angenehmes Tageslicht. Besonders praktisch ist die **eigene Waschmaschine direkt in der Küche**, wodurch die Wäsche bequem innerhalb der eigenen vier Wände erledigt werden kann.

ANGABEN

Referenz: **6167399**

Typ: **Eigentumswohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **3.5**

Schlafzimmer: **2**

Badezimmer: **1**

Stockwerk: **2. Stock**

Wohnfläche: **75 m²**

Baujahr: **1985**

Letzte Renovierungen: **2024**

Heizanlage: **Ölheizung**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**



Mein heller Wohn- und Essbereich bildet das gemütliche Herzstück der Wohnung. Das **Cheminée** schafft an kühleren Tagen eine behagliche Atmosphäre. Von hier gelangen Sie direkt auf meinen gedeckten Balkon mit Wind- und Wetterschutz. Eine Vorrichtung für eine Hängematte sowie ein Wasserschlauch für die Bepflanzung sind praktische Details. Dazu geniessen Sie einen schönen Ausblick Richtung Wald, Bergwelt und Weissenstein.

Meine beiden Schlafzimmer verfügen über angenehme Raumgrössen und vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Das Badezimmer bietet eine grosszügige Dusche mit hochwertigen Armaturen von **Dornbracht**.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt die Fussbodenheizung. Besonders hervorzuheben ist die **Dreifachverglasung des neueren Fensters im Essbereich**. Aussen beschichtete, hitzereflektierende Plissees bieten zusätzlichen Sonnen- und Wärmeschutz. Auch technisch wurde laufend investiert: Fenster und Küchengeräte wurden 2020 modernisiert und die **Ölheizung im Jahr 2024 erneuert**.

Auch meine Liegenschaft präsentiert sich sehr gepflegt. Sie umfasst lediglich **sechs Wohneinheiten, die aktuell alle von den jeweiligen Eigentümern selbst bewohnt werden**. Das nachbarschaftliche Miteinander wird als sehr angenehm beschrieben. Ein weiterer positiver Aspekt für zukünftige Eigentümer ist der **gut dotierte Erneuerungsfonds** der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Zu mir gehört ein **eigenes Kellerabteil**. Ein **Einstellhallenplatz kann zum Preis von CHF 30'000.– zusätzlich erworben werden**. In der Einstellhalle besteht bereits eine Vorinstallation für das Laden von Elektrofahrzeugen. Ein Velokeller, Fahrradunterstand, zwei Besucherparkplätze sowie weitere Parkmöglichkeiten in der blauen Zone ergänzen das Angebot.

Meine Highlights auf einen Blick

- Gut geschnittene 3.5-Zimmer-Wohnung mit ca. **75 m² Netto-Wohnfläche**
- Heller Wohn- und Essbereich mit Cheminée
- Gedeckter Balkon mit Wind- und Wetterschutz
- Aussicht Richtung Wald, Bergwelt und Weissenstein
- Zwei Schlafzimmer mit angenehmen Raumgrössen
- Halb offene Küche mit Granitabdeckung und hochwertigen Geräten
- **Eigene Waschmaschine in der Wohnung**
- Grosszügige Dusche mit Dornbracht-Armaturen
- Fussbodenheizung
- Dreifachverglasung im Essbereich
- Hitzereflektierende Plissees
- **Neue Ölheizung von 2024**
- Nur sechs Wohneinheiten mit angenehmer Eigentümergeinschaft
- **Gut dotierter Erneuerungsfond**
- Eigenes Kellerabteil
- Einstellhallenplatz optional für **CHF 30'000.–**
- Vorinstallation für E-Mobilität
- Freibad, Minigolf und Naherholung in der Umgebung
- Gute Verkehrsverbindungen Richtung **Solothurn, Bern und Thun**

Ich bin ein Zuhause für Menschen, die eine gut geschnittene und gepflegte Wohnung mit gemütlicher Atmosphäre, durchdachten Details und einem privaten Aussenbereich suchen. Meine zentrale Lage kombiniert kurze Wege im Alltag mit einer guten Anbindung und attraktiven Naherholungsmöglichkeiten.

Lernen Sie mich bei einer persönlichen Besichtigung kennen und entdecken Sie mein besonderes Wohngefühl. Das Team der PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Ihnen diese ansprechende Wohnung persönlich zu zeigen.

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Yannis Simon
E-Mail : info@passio.ch
Tel. : 031 301 19 19
Mobil : 079 132 20 20

ANGABEN

CH-4563 Gerlafingen | Schulhausstrasse 17 | **CHF 395'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Letzte Renovierungen	2024
Typ	Eigentumswohnung	Heizanlage	Ölheizung
Referenz	6167399	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zimmer	3.5	Zustand der Immobilie	Gut
Schlafzimmer	2	Wohnfläche	75 m²
Badezimmer	1	Bruttowohnfläche	84 m²
Stockwerk	2. Stock	Netto Fläche	75 m²
Baujahr	1985	Innenparkplatz	1 nicht inklusive CHF 30'000.-

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Bushaltestelle
- Primarschule
- Wohnquartier
- Kinderfreundlich
- Freibad
- Geschäfte
- Kindergarten
- Radweg
- Bahnhof

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Besucherparkplätze

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Fahrradraum
- Doppelverglasung
- Einstellhallenplatz
- Einbauschränk
- Dreifachverglasung
- Offene Küche
- Cheminée
- Lichtdurchflutet
- Keller

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Gemeinschaftswaschküche
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Laminat

BESONNUNG

- Optimal

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Wald
- Berge

INNENANSICHT













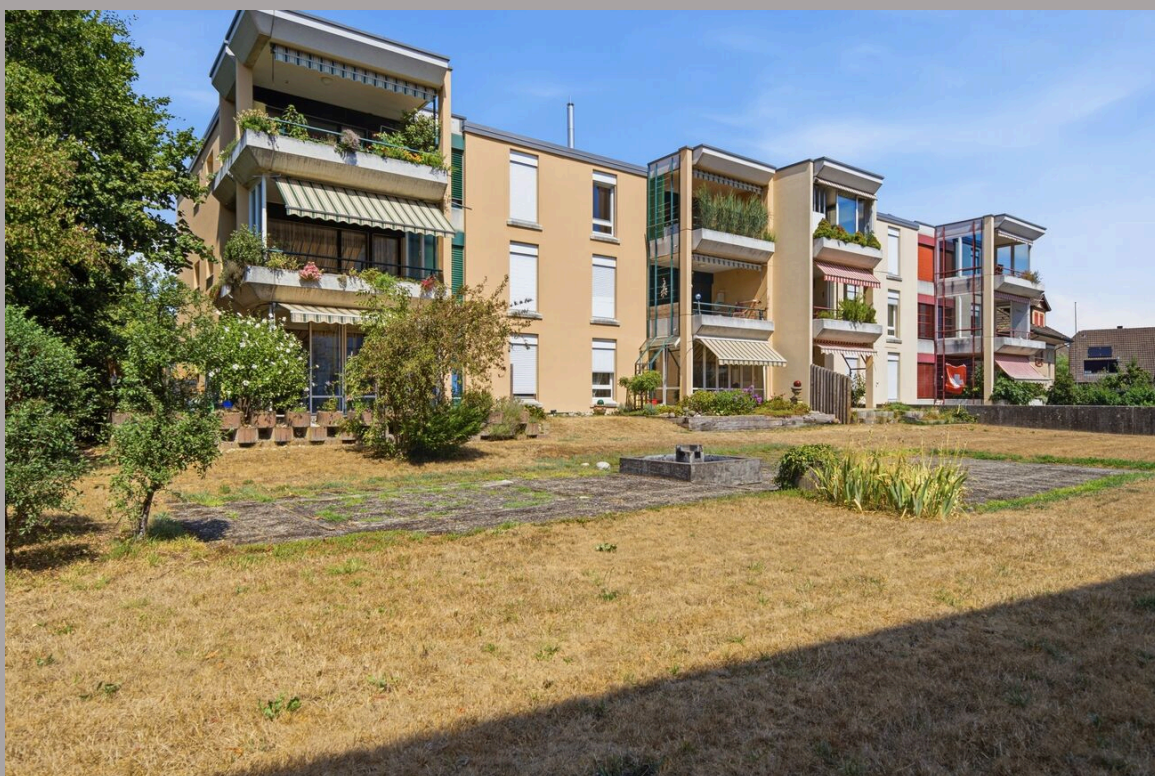




AUSSENANSICHT







Gerlafingen

3.5-Zimmer Wohnung

