



LICHTDURCHFLUTETES 4.5-ZIMMER- REIHENECKHAUS MIT GARTEN & WINTERGARTEN

Juchstrasse 40, 3172 Niederwangen b. Bern | 3098 Köniz | Referenz : 5965049

CHF 895'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	22

LICHTDURCHFLUTETES 4.5-ZIMMER-REIHENECKHAUS MIT GARTEN & WINTERGARTEN

CH-3098 Köniz | Juchstrasse 40, 3172 Niederwangen b. Bern | **CHF 895'000.-**



Dieses gepflegte 4.5-Zimmer-Reiheneckhaus überzeugt durch seine hervorragende Lage in einem autofreien, familienfreundlichen Quartier in Niederwangen bei Bern. Die Nähe zur Stadt Bern sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Zug, Bahnhof und Bus in unmittelbarer Nähe) machen diese Liegenschaft besonders attraktiv.

Das Haus präsentiert sich hell, freundlich und wurde laufend unterhalten. Der grosszügige Aussenbereich mit Garten, Wintergarten und zusätzlichen Highlights bietet ideale Voraussetzungen für Familien.

Raumaufteilung

Untergeschoss

- Grosszügiger, vielseitig nutzbarer Abstell- / Hobbyraum
- Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler inklusive
- Kellerraum

Erdgeschoss

- Gäste-WC
- Moderne, gut ausgestattete Küche offen zum Wohnbereich gestaltet (mit Bar)
- Grosses und lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer
- Heimeliges Cheminée als zentrales Element
- Direkter Zugang zum Wintergarten sowie in den Garten

ANGABEN

Referenz: **5965049**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **1**

Wohnfläche: **101 m²**

Nutzfläche: **150 m²**

Grundstücksfläche: **263 m²**

Gebäudevolumen: **563 m³**

Baujahr: **1980**

Letzte Renovierungen: **2023**



Aussenbereich

- Grosszügiger Garten mit viel Grünfläche
- Wintergarten für zusätzliche Wohnqualität
- Gartenhaus für praktischen Stauraum
- Aussencheminée für gemütliche Stunden im Freien
- Ideal für Familien und Kinder

Obergeschoss

- Grosses Hauptschlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Zwei weitere Schlafzimmer (aktuell mittels Trennwand und Schiebetüre getrennt)
- Möglichkeit, die beiden Zimmer zu einem grossen Raum zusammenzulegen
- Treppenlift vorhanden (komfortabel und altersgerecht)

Parkierung

- **2 Einstellhallenparkplätze können für je CHF 30'000.– dazugekauft werden**

Zustand & Auffrischungen

- Laufend gepflegte Liegenschaft
- 2018: Neue Fenster (dreifachverglast)
- 2019: Neue Küche
- 2023: Neue Wärmepumpe

Highlights der Lage

- Autofreies, ruhiges und familienfreundliches Quartier
- Nähe zur Stadt Bern
- Sehr gute Anbindung an ÖV (Zug, Bahnhof und Bus in kurzer Distanz)
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Infrastruktur in der Nähe
- Ideale Kombination aus Stadtnähe und ruhigem Wohnen

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!





KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-3098 Köniz | Juchstrasse 40, 3172 Niederwangen b. Bern | **CHF 895'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	93 m	6 min.	6 min.	10 min.
Primarschule	1.24 km	26 min.	20 min.	6 min.
Geschäfte	203 m	8 min.	5 min.	3 min.
Restaurants	184 m	9 min.	5 min.	3 min.

ANGABEN

CH-3098 Köniz | Juchstrasse 40, 3172 Niederwangen b. Bern | **CHF 895'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Heizanlage	Wärmepumpe
Typ	Einfamilienhaus	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Referenz	5965049	Zustand der Immobilie	Gut
Zimmer	4.5	Wohnfläche	101 m²
Schlafzimmer	3	Bruttowohnfläche	101 m²
Badezimmer	1	Grundstücksfläche	263 m²
Anzahl Toiletten	2	Netto Fläche	87 m²
Baujahr	1980	Nutzfläche	150 m²
Letzte Renovierungen	2023	Gebäudevolumen	563 m³
Anzahl Etagen (Total)	3	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Untergeschoss	1	Innenparkplatz	2 nicht inklusive CHF 60'000.-

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Autofrei
- Geschäfte
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Mit Gartenhaus

INNENBEREICH

- Einstellhallenplatz
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Vorratskammer
- Keller
- Abstellraum
- Cheminée
- Dreifachverglasung
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Gut

BESONNUNG

- Optimal

STIL

- Klassisch

INNENANSICHT

























PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT









PASSIO
IMMOBILIEN AG

Niederwangen b. Bern

Untergeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Niederwangen b. Bern

Erdgeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Niederwangen b. Bern

Obergeschoss

