



**SUTER *SK* KOCHER**  
Immobilien AG

## Moderne Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne



### Adresse

Brügglimatt 157A, CH-3087  
Niedermuhlern



### Flächen

Nettowohnfläche: 88 m<sup>2</sup>



### Verkaufspreis

CHF 550'000.-

---



# Inhaltsverzeichnis

Gemeinde .....	04
Die Lage .....	05
Infrastruktur .....	07
Objektbeschreibung .....	08
Zahlen und Fakten .....	09
Erleben Sie die Liegenschaft .....	10
Impressionen .....	11
Dokumente .....	26
Sie wollen kaufen .....	29
Unser Engagement für Ihr neues Zuhause .....	30

## Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, Suter & Kocher Immobilien AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



**Oliver Kocher**  
Geschäftsleitung

T: +41 32 625 04 00  
[oliver.kocher@suterkocher.ch](mailto:oliver.kocher@suterkocher.ch)

# Gemeinde



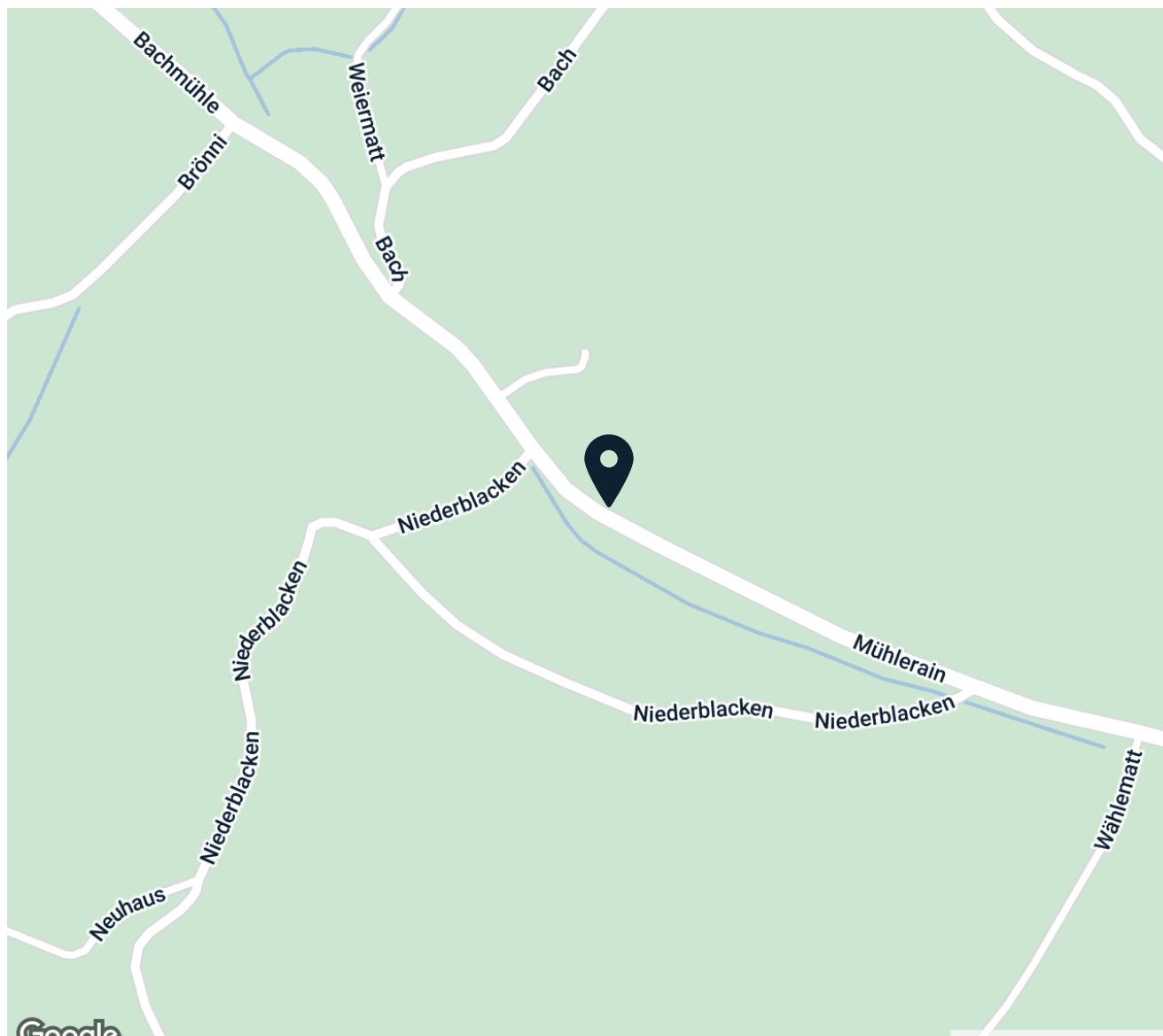
## **Herzlich willkommen in Niedermuhlern!**

Die Gemeinde Niedermuhlern liegt 829 Meter über Meer und erstreckt sich über eine Fläche von 7.2 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungszahl von Niedermuhlern beträgt rund 490 Einwohnerinnen und Einwohner.

Das im regionalen Naturpark Gantrisch gelegene Niedermuhlern bietet neben herrlicher und vielfältiger Natur eine wunderschöne Aussicht auf die Berner Alpen. Als Ausgangspunkt (meist über der Nebelgrenze) für erholsame Wanderungen, Velotouren usw. erreichen Sie Niedermuhlern aufgrund seiner guten Verkehrslage innert kürzester Zeit.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Gemeinde.

# Über die Lage

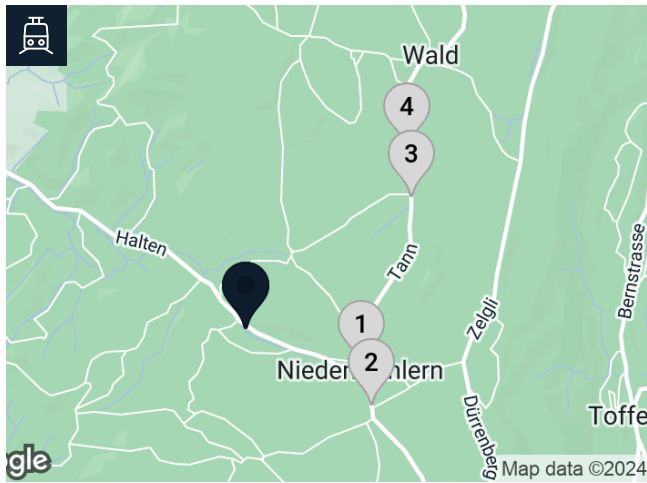


## Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich im schönen und ruhigen Niedermühlern. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie von Ihrem neuen Zuhause aus in 16 Autofahrminuten. Vom Kindergarten bis zur Oberstufe kann alles in der Gemeinde Niedermühlern besucht werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle erreichen Sie in unter 10 Gehminuten. Mit dem Auto benötigen Sie etwa 30 Fahrminuten in die Stadt Bern. Der Autobahnanschluss in Rubigen ist 16 km von Ihrem Zuhause entfernt.

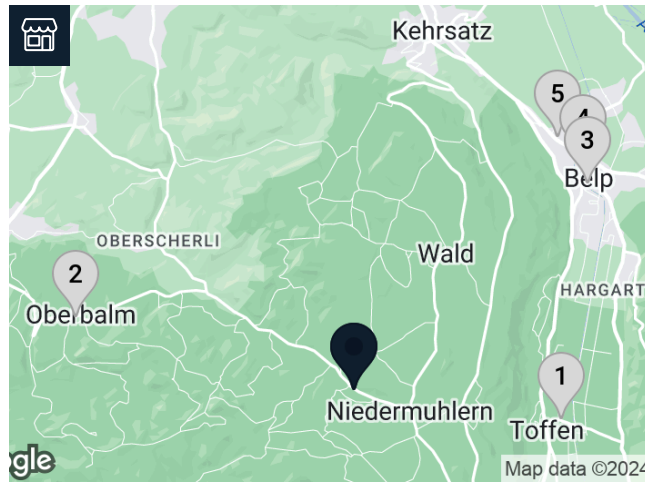


# Infrastruktur



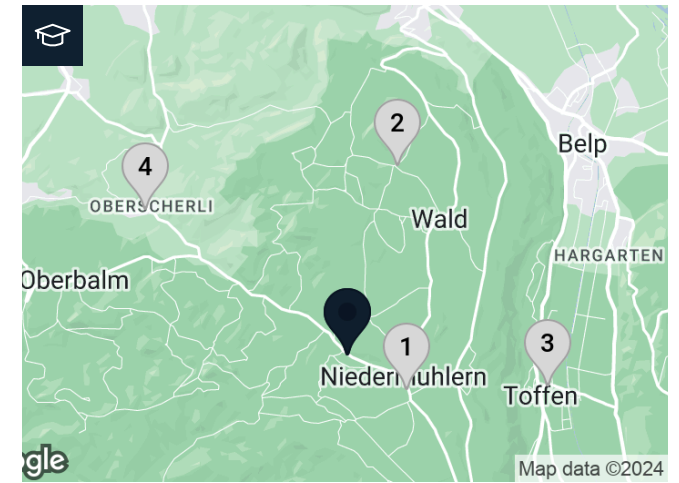
## Öffentlicher Verkehr

1 NIEDERMUHLERN, KÄSEREI	875 m
🚶 13 min   🚲 5 min   🚗 1 min	
2 NIEDERMUHLERN, BAUMGÄRTLI	1.1 km
🚶 16 min   🚲 6 min   🚗 1 min	
3 ZIMMERWALD, BUDELKEHR	1.5 km
🚶 28 min   🚲 12 min   🚗 3 min	
4 ZIMMERWALD, KIRCHE	1.7 km
🚶 32 min   🚲 13 min   🚗 3 min	



## Einkauf

1 COOP	3 km
🚶 90 min   🚲 29 min   🚗 16 min	
2 VOLG OBERBALM	4.1 km
🚶 57 min   🚲 17 min   🚗 6 min	
3 DENNER DISCOUNT	4.5 km
🚶 73 min   🚲 26 min   🚗 14 min	
4 COOP SUPERMARKT BELP	4.6 km
🚶 77 min   🚲 27 min   🚗 14 min	
5 EINKAUFSZENTRUM SCHÖNENBRUNNEN	4.7 km
🚶 82 min   🚲 29 min   🚗 13 min	



## Schulen und Bildung

1 SCHULHAUS	985 m
🚶 15 min   🚲 6 min   🚗 1 min	
2 SCHULE WALD	2.8 km
🚶 47 min   🚲 20 min   🚗 6 min	
3 ANDREJ'S PRIMARSCHULE MARCELLO	2.9 km
🚶 88 min   🚲 28 min   🚗 15 min	
4 SCHULHAUS OBERSCHERLI	3.6 km
🚶 43 min   🚲 10 min   🚗 4 min	

# Objektbeschreibung

## **Hier endet Ihre Suche nach dem passendem Eigenheim!**

Die Wohnung befindet sich an ländlicher Lage in Niedermuhlern, Kanton Bern. Die 4.5-Zimmer-Wohnung ist mit Ihren hohen Räumlichkeiten sehr hell und geräumig. Sie verfügt über einen eigenen Garten mit Sitzplatz, 3 Aussenparkplätzen und mehrere beheizte Kellerräume im Untergeschoss.

Lesen Sie weiter, um mehr über die Einzigartigkeit dieses Hauses zu erfahren:

- 4.5-Zimmer Eigentumswohnung mit 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichem beheiztem Kellerraum von 22 m<sup>2</sup>
- Ideale Grundrissgestaltung mit einer Raumhöhe von von 2.91 Metern
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten dank grossen Fenstern
- An allen Fenstern sind Insektenschutzgitter montiert
- Grosszügiger und offener Wohn- und Essbereich
- Modern ausgestattete Küche mit Electrolux Induktionsherdplatte, Backofen und offenem Grundriss zum Wohn- und Essbereich
- Ein Schlafzimmer mit grossem Einbauschränk sowie zwei weitere Zimmer
- Ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine und Tumbler
- Ein grosser Kellerraum, welcher beheizt ist und optimalen Platz für Ihr Hobby bietet
- Weitere zwei beheizte Kellerräum mit viel Stauraum

- Saubere und emissionsfreie Energiegewinnung dank Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- Auf dem dazugehörigem Garten und dem Sitzplatz profitieren Sie von einer optimalen Besonnung bis in die späten Abendstunden
- Viel Platz für Fahrzeuge: 3 Parkplätze sowie Besucherparkplätze

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!



# Zahlen und Fakten

---

## Objektdetails

Referenz-Nr.: OKO\_Brügglimatt 157A

Nutzung: Wohnen

Objektart: Wohnung

Zimmer: 4½

Raumhöhe: 2.91 m

Badezimmer: 1

Verfügbar ab: Auf Anfrage

---

## Flächen

Nettowohnfläche: 88 m<sup>2</sup>

Wertquote: 425/1000

---

## Grundbuchangaben

Grundbuchgemeinde: 877, Niedermuhlern

Grundstücksnummer: Parzelle 38-1

---

## Energie

Wärmeerzeugung: Wärmepumpe

Wärmeverteilung: Radiatoren

---

---

## Finanzen

Vermarktungsart: Kaufen

Amtlicher Steuerwert: CHF 339'850.-

Eigenmietwert Bund: CHF 11'990.-

Eigenmietwert Kanton: CHF 10'160.-

Nebenkosten: CHF 295.- / Monat

Verkaufspreis: CHF 550'000.-

Reservation/Depotzahlung: CHF 25'000.-

Sicherheitsnachweis Elektroinstl. (SiNa): z. L. Käuferschaft

Handänderung/Notariatskosten: z. L. Käuferschaft

---

# Erleben Sie die Liegenschaft



## Erleben Sie die Liegenschaft virtuell

Möchten Sie die Liegenschaft sowie die nähere Umgebung selbständig und detailliert erkunden?

Klicken Sie hierfür auf den unten aufgeführten QR-Code oder scannen Sie diesen, um Ihr zukünftiges Zuhause zu erleben.



YouTube Video

# Impressionen

































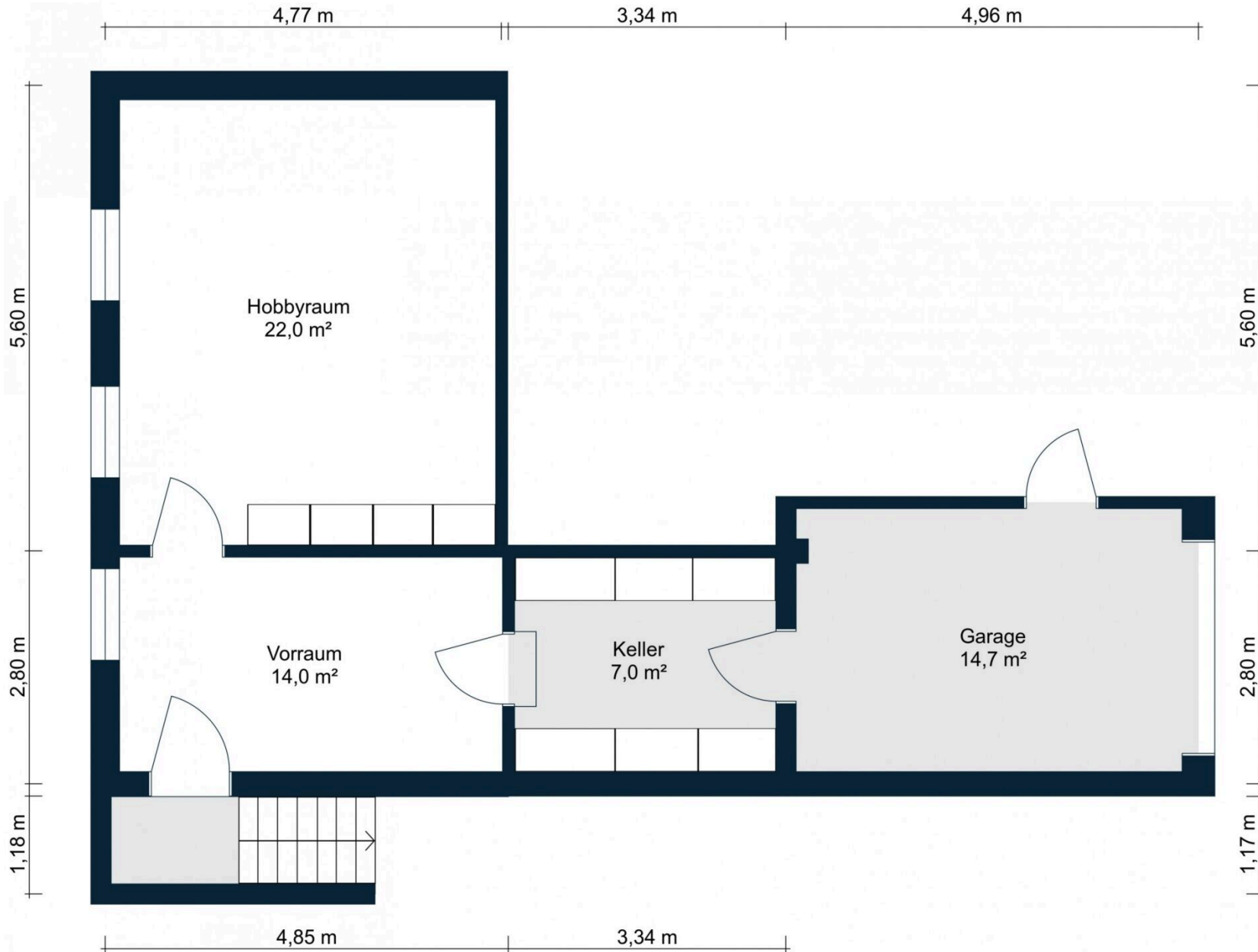


# Dokumente

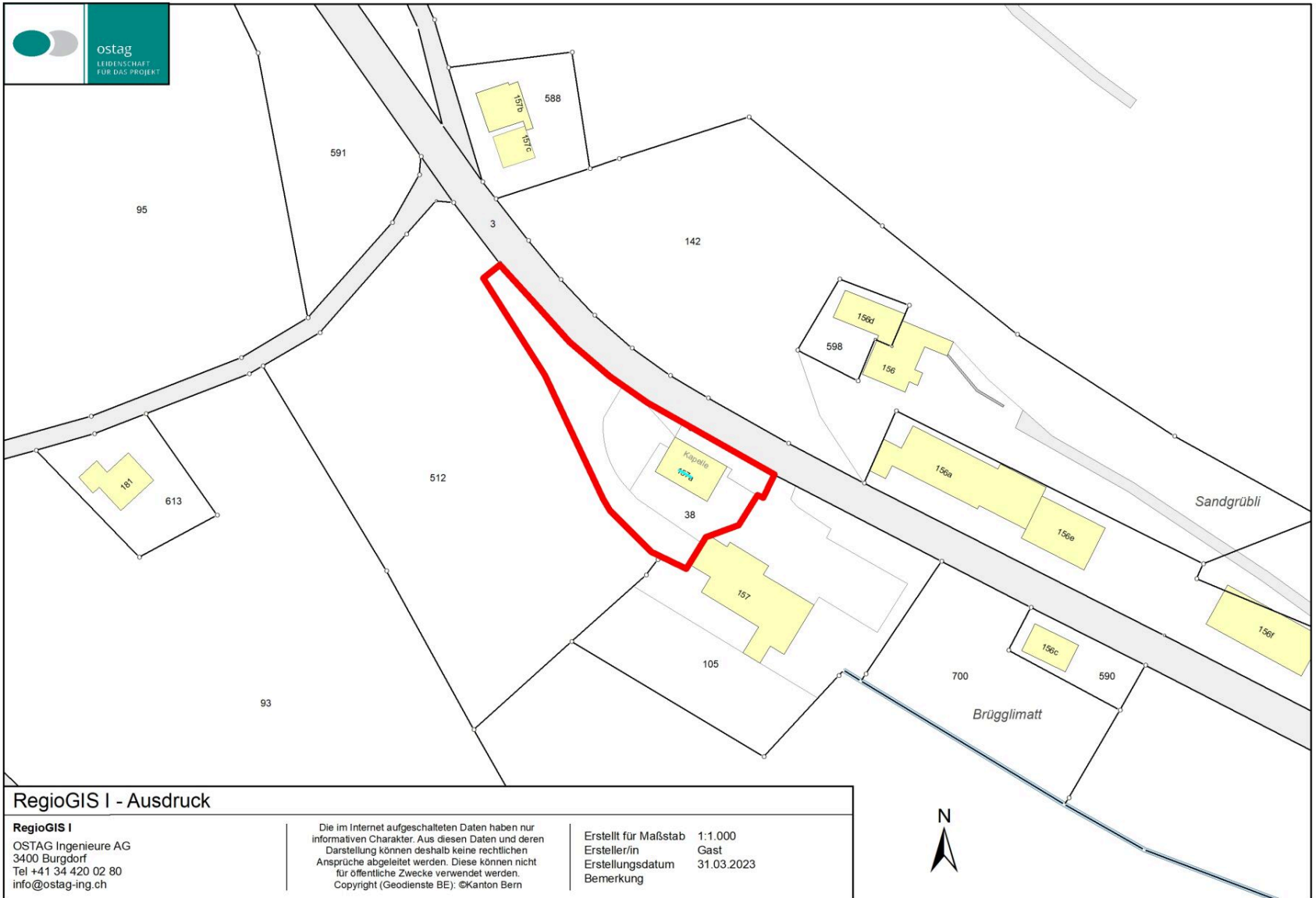
## Grundriss Wohnung



# Grundriss Untergeschoss



# Situationsplan Parzelle 38



# Sie wollen kaufen – die weiteren Schritte



## 1. Kaufabsicht

Bestellen Sie bei uns alle Unterlagen zuhanden des voraussichtlich finanzierenden Kreditinstitutes. Gerne sind wir Ihnen bei der Suche nach einer vorteilhaften Hypothek behilflich.

## 2. Finanzierung

Geschwindigkeit entscheidet: Bestätigen Sie uns kurz schriftlich – begleitet mit der Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Hypothekarinstitutes – dass Sie das Objekt zum ausgeschriebenen Preis erwerben möchten.

## 3. Reservation/Depotzahlung

Sie leisten eine Depotzahlung auf unser Klientengeldkonto. Ab nun stellen wir unsere Verkaufsbemühungen und Verhandlung mit allfälligen weiteren Interessenten für 14 Tage ein.

## 4. Kaufvertrag

Vereinbaren Sie umgehend einen Termin mit uns, damit wir gemeinsam zuhanden des verurkundenden Notariats den «Auftrag zur Ausarbeitung eines Kaufvertragsentwurfes» ausfüllen und unterschreiben können. Spätestens zu diesem Zeitpunkt werden wichtige Details wie Bezugstermin und notarielle Beurkundung geklärt.

## 5. Beurkundung

Das beauftragte Notariat stellt allen beteiligten Parteien einen Kaufvertragsentwurf zu, welcher nun überprüft und überarbeitet werden kann. Der Kauf erfährt anschliessend mit der öffentlichen Beurkundung Rechtskraft – und die Wunschimmobilie gehört Ihnen!

# Unser Engagement für Ihr neues Zuhause

Wir vermitteln als Inhaber geführtes Unternehmen Immobilien mit grossem Erfolg. Mit unserer Erfahrung und unserem umfassenden Fachwissen haben wir nur ein Ziel: Ihnen bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang offen, klug und engagiert zu helfen.

Schon bei der Aufnahme eines Objektes legen wir strenge Qualitätsmassstäbe an Architektur, Ausstattung und Bausubstanz der Immobilie, an ihre Lage und an ein adäquates Preis-/ Leistungsverhältnis. Als sorgfältige und erfahrene Beraterinnen und Berater kennen wir unsere Objekte durch und durch. Im engen Dialog mit Ihnen versuchen wir, die Vorteile und die möglichen Nachteile eines Angebotes im Hinblick auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Erwartungen rasch, sensibel und offen einzuschätzen und entsprechend zu gewichten. Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie zu zeigen. Kontaktieren Sie uns, wir sind gerne für Sie da.



**Suter & Kocher Immobilien AG**

[www.suterkocher.ch](http://www.suterkocher.ch)

**Standort Bern**

Weltpoststrasse 5  
3015 Bern

**Standort Solothurn**

Schmiedengasse 25  
4500 Solothurn

**Standort Spiez**

Thunstrasse 34  
3700 Spiez