



VERKAUFSDOSSIER

PRIVATSPHÄRE MIT WEITBLICK.

Exklusive 3.5-Zimmer-Attikawohnung
mit rund 100 m² Terrasse und beeindruckender Weitsicht

3205 Gümmenen

CHF 1'270'000



Ein Zuhause für zwei, die mehr suchen.

Grosszügigkeit, Ruhe und Weitsicht prägen dieses Zuhause. Die Attikawohnung verbindet einen offenen Wohn- und Essbereich mit einer aussergewöhnlichen Terrassenfläche und einem flexibel nutzbaren Studio-Bereich.



158 m²
BGF



ca. 100 m²
TERRASSE



Studio
SEPARAT NUTZBAR



Weitsicht
RUHIGE LAGE

DAS OBJEKT

Auf einen Blick



3.5

ZIMMER



158 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE



ca. 100 m²

TERRASSE



18 m²

NEBENRAUMFLÄCHE



2018

BAUJAHR



8

WOHNEINHEITEN



01.12.2026

EINZUGSBEREIT



Typ D2

WOHNUNGSTYP

KAUFPREIS

CHF 1'270'000

2 Einstellhallenplätze separat à CHF 30'000

CHARAKTER

Attikawohnung mit grosszügiger Hauptwohnebene und separat nutzbarem Studio-Bereich im Erdgeschoss.

Flächenangaben gemäss ursprünglicher Typ-D2-Projektdokumentation.





WOHNEN

Wohnen mit Weitsicht.

Grosszügig, offen und lichtdurchflutet – mit warmem Parkett, Kaminofen und direktem Bezug zur Terrasse.



TERRASSE

Ihr zweites Wohnzimmer.

Rund 100 m² Aussenraum für Ruhe, Genuss und lange Abende mit Aussicht.

Raum für die schönen Seiten des Lebens



LIFESTYLE

Die teilweise gedeckte Terrasse erweitert den Wohnraum nach draussen. Lounge, Esstisch, Pflanzen und Weitsicht finden hier selbstverständlich ihren Platz.

- ca. 100 m² Terrassenfläche
- teilweise gedeckt
- Sonnenstoren über die gesamte Terrasse (Investition 2018)
- offene Sicht über die Landschaft

Privat. Ruhig. Klar.



Die Hauptwohnebene verfügt über ein separates Zimmer, das heute Schlafen und Arbeiten selbstverständlich miteinander verbindet. Das Badezimmer ergänzt den privaten Bereich mit einer grosszügigen Dusche und zeitloser Gestaltung.

DETAILS



separates Zimmer



Bad/WC



Parkett



Einbauschränke

FLEXIBILITÄT

Freiheit, die mit dem Leben mitgeht.

OBERGESCHOSS

Hauptwohnebene

- Wohnen & Essen
- Küche
- separates Zimmer
- Terrasse

HEUTE GETRENNT

ERDGESCHOSS

Studio-Bereich

- eigener Eingang
- eigene Küche / Kochnische
- eigenes Bad/WC
- separat nutzbar

Die ursprüngliche interne Treppenverbindung wurde aufgehoben. Dadurch entstand ein separat nutzbarer Studio-Bereich mit eigenem Eingang, Küche und Bad/WC.

Bei Bedarf kann die ursprüngliche Verbindung grundsätzlich wiederhergestellt werden. Allfällige Bewilligungen oder Zustimmungen bleiben vorbehalten.

MÖGLICHE NUTZUNG

● Gäste

● Homeoffice

● Rückzugsraum

● separate Nutzung

Mehr als nur schöne Räume



Wärmepumpe mit Erdsonde
effiziente Wärmeversorgung



Bodenheizung
gleichmässiger Wohnkomfort



Lift
bequemer Zugang



Fitnessraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
Training direkt in der Überbauung



8 Wohneinheiten
überschaubare Eigentümergemeinschaft



Erneuerungsfonds vorhanden
gemäss aktueller Abrechnung



Alle Fenster mit Blick ins Grüne
naturnahe Aussicht aus jedem Fenster

LAGE

Ruhe geniessen. Bern geniessen.
in Reichweite. Bern in Reichweite.

0.9 km



Dorfzentrum Gümmenen

ca. 200 m



PostAuto Trüllern

1.8 km



Bahnhof Gümmenen

ca. 10 km



Westside Bern-Brünnen

ca. 6 km



A1-Anschluss Mühleberg

ca. 18 km



Bern Hauptbahnhof

Richtwerte gemäss Projektdokumentation; Fahrzeiten und Distanzen können je nach Route und Verkehr variieren.



LEBEN

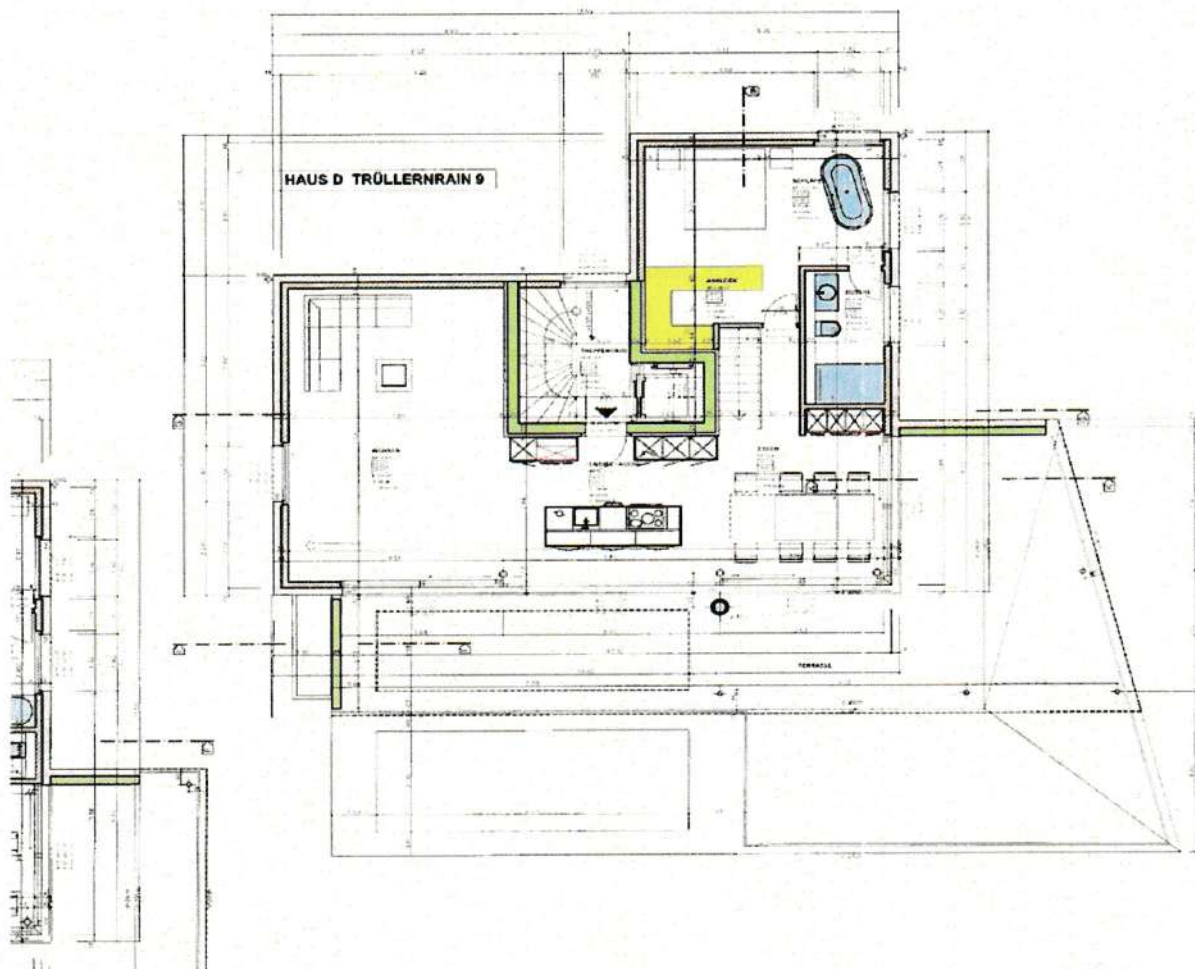
Alles nah genug. Und weit genug weg.

Die erhöhte Wohnlage verbindet Natur, Privatsphäre und Weitsicht mit einer guten Anbindung an die Region Bern. Das Westside bietet Shopping, Gastronomie, Kino, Wellness und Fitness – während die Umgebung rund um Gümmenen Raum für Spaziergänge, Veloausfahrten und ruhige Momente schafft.

Für Menschen, die nach Hause kommen wollen – nicht nur an eine Adresse.

Obergeschoss - heutige Hauptwohnebene

Originalplan - unverändert übernommen.

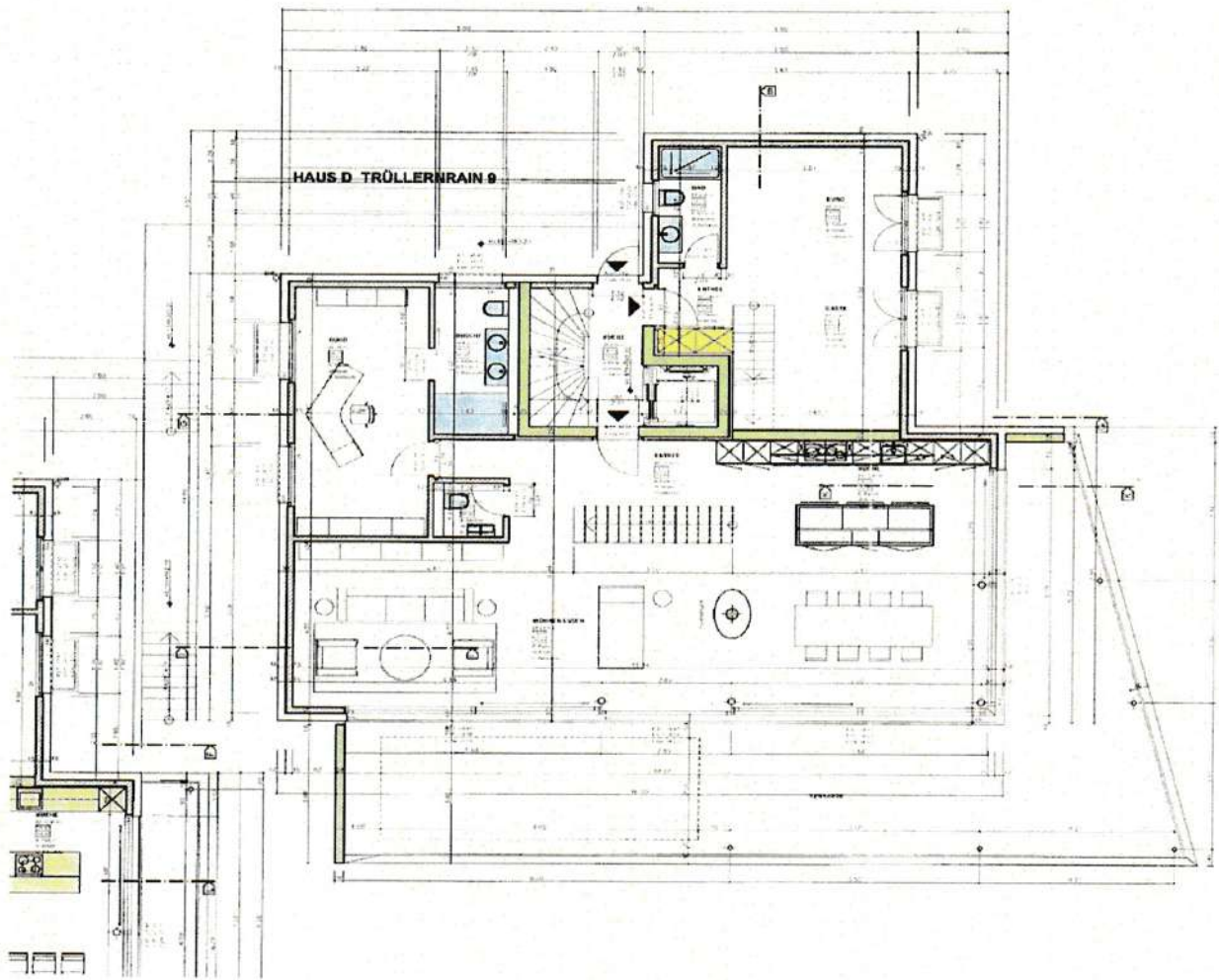


WICHTIGER HINWEIS

Der Originalplan zeigt die frühere interne Treppenverbindung. Heute sind Ober- und Erdgeschoss getrennt nutzbar; die interne Treppe ist nicht mehr vorhanden.

Erdgeschoss - Studio-Bereich

Originalplan - unverändert übernommen.

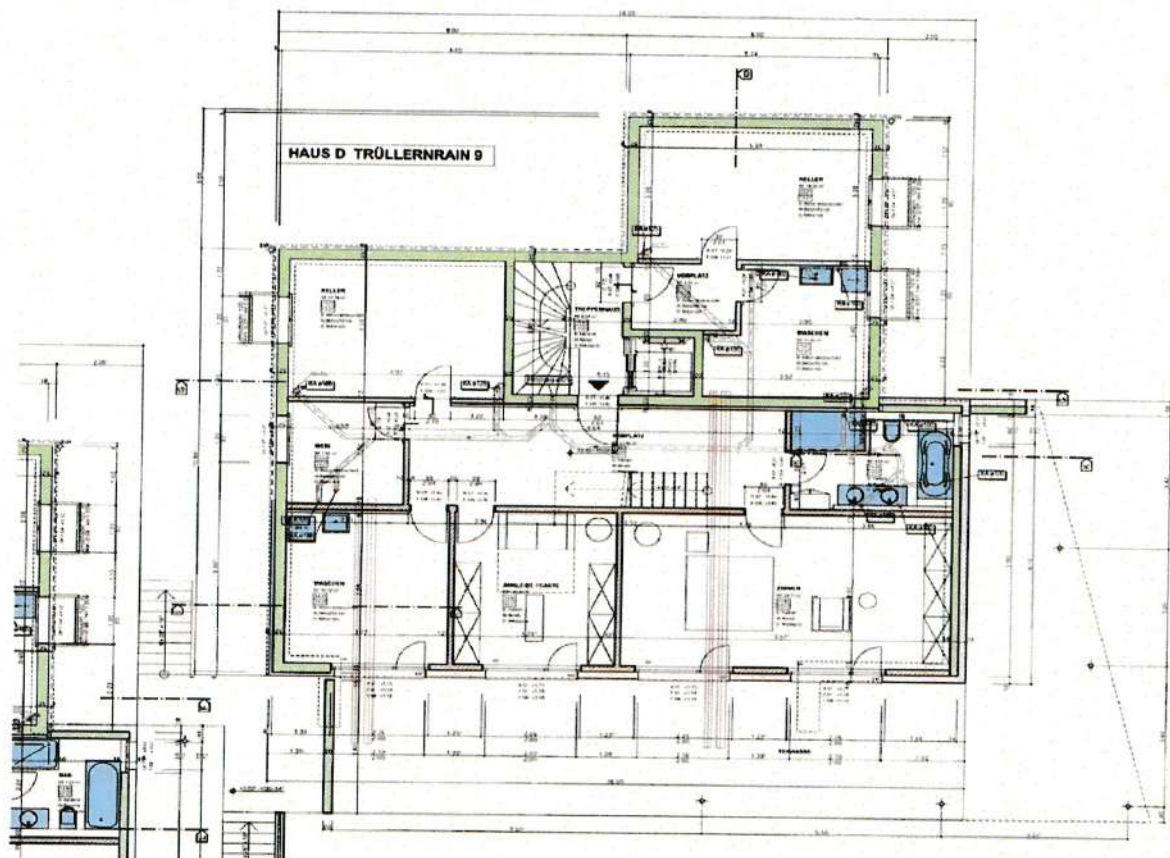


WICHTIGER HINWEIS

Der Originalplan zeigt die frühere interne Treppenverbindung. Heute sind Ober- und Erdgeschoss getrennt nutzbar; der Studio-Bereich verfügt über einen eigenen Zugang.

Untergeschoss - Nebenräume

Originalplan - unverändert übernommen.



ORIGINALPLAN

Der Untergeschossplan wurde unverändert übernommen und lediglich richtig ausgerichtet. Die definitive Zuordnung der Nebenräume richtet sich nach den Grundbuch- und Aufteilungsunterlagen.

Rechte. Struktur. Klarheit.

Die zentralen Punkte aus Begründungsakt und Reglement - transparent zusammengefasst.

EINHEIT & WERTQUOTE

140 / 1'000

Grundbuch-Nr. 1236-8. Im Begründungsakt von 2016 als 4½-Zimmer-Attikawohnung über Erd- und Obergeschoss geführt. Die heutige Beschreibung berücksichtigt den aktuellen Grundriss: 3½ Zimmer mit separat nutzbarem Studio-Bereich.

ÜBERSCHAUBARE GEMEINSCHAFT

2 Wohnungen im Haus 9

Haus 9 bildet mit den Einheiten 1236-7 und 1236-8 eine eigene Untergemeinschaft. Die Gesamtüberbauung umfasst vier Häuser mit acht Wohnungen; die Einstellhalle bildet die neunte STWE-Einheit.

TERRASSE

Exklusive Nutzung

Die zugewiesene Terrasse steht der Wohnung zur ausschliesslichen Benutzung zu. Pflege und Ersatz der Bepflanzung gehen zulasten der berechtigten Eigentümerschaft. Änderungen am Erscheinungsbild benötigen die vorgesehenen Zustimmungen.

STUDIO & NUTZUNG

Eine STWE-Einheit

Der separat nutzbare Studio-Bereich ist keine eigenständige Wohnung im Grundbuch. Wohnnutzung sowie ruhiges Büro, Praxis oder stilles Gewerbe sind zulässig; hotelähnliche Vermietung ist ausgeschlossen.

EINSTELLHALLENPLÄTZE

2 Plätze · je 1/16

Die Einstellhalle umfasst 16 zugeteilte Plätze. Jeder angebotene Platz wird als eigener Miteigentumsanteil mit ausschliesslichem Benutzungsrecht übertragen. Der Zugang zu Haus und Lift über die Halle ist dienstbarkeitsrechtlich gesichert.

KOSTEN & ERNEUERUNGSFONDS

Hausbezogen & separat

Gemeinschaftskosten werden grundsätzlich nach Wertquoten verteilt. Für Haus 9 und die Einstellhalle bestehen separate Erneuerungsfonds. Aktuelle Beiträge und Saldi ergeben sich aus den Verwaltungsunterlagen.

WOHNEN IM ALLTAG

Haustiere sind grundsätzlich erlaubt. Handelsübliche, abdeckbare Elektro- und Gasgrills sind zulässig, sofern keine übermässige Belästigung entsteht.

Bauliche Anpassungen - insbesondere an Statik, gemeinschaftlichen Teilen oder Aussenbild - bleiben den erforderlichen STWE- und Behördenzustimmungen vorbehalten. Dies gilt auch für die Wiederherstellung der ursprünglichen internen Treppenverbindung.

Grundlagen: Begründungsurkunde vom 01.06.2016, STWE-Reglement sowie Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Einstellhalle. Massgebend sind die gültigen Grundbuch- und Verwaltungsunterlagen.

Klar. Transparent. Bereit.

WOHNUNG

CHF 1'270'000

2 Einstellhallenplätze separat à CHF 30'000



BESTEHENDE BLKB-FESTZINSHYPOTHEK

CHF 500'000.- · 0.70 % · bis 31.10.2030

ÜBERNAHMEOPTION*

EINZUGSBEREIT

01.12.2026

NEBENKOSTEN / STWE

gemäss aktueller Abrechnung

ERNEUERUNGSFONDS

vorhanden

VERKAUFSART

Stockwerkeigentum

* Vorbehaltlich Prüfung und Zustimmung der BLKB, persönlicher Kreditfähigkeit sowie der konkreten Übernahmebedingungen.

Die Angaben in diesem Dossier basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Eigentümerangaben. Flächen, Kosten und bauliche Möglichkeiten sind durch die Käuferschaft im Rahmen der Prüfung zu verifizieren. Angaben ohne Gewähr.



Ihr nächster Blick könnte dieser sein.

— PERSÖNLICH FÜR SIE DA —

JJ

Jathagan Jegathees

Ihre Ansprechperson · VEEDU Immobilien GmbH

079 777 30 18 · jjegathees@veeduhome.ch · veeduhome.ch

[VEEDUHOME.CH](https://veeduhome.ch)

