

**Stilvolles 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus an ruhiger Lage  
mit gepflegtem Umschwung**

Holzackerstrasse 8, 3123 Belp



**Auskunft und Besichtigung:**

Winzenried Immobilien AG

Kefigässli 8

3123 Belp

T +41 31 530 12 42

[kontakt@winzenried-immobilien.ch](mailto:kontakt@winzenried-immobilien.ch)

[www.winzenried-immobilien.ch](http://www.winzenried-immobilien.ch)

## Wichtige Informationen

**Objekt** Dieses gepflegte 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus überzeugt mit einer modernen, offenen Raumgestaltung und viel Charme. Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Zimmer mit hohen Decken. Das grosse Zimmer verfügt zudem über praktische Einbauschränke, eine integrierte Dusche sowie einen sonnigen Balkon. Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit Cheminée und gemütlicher Leseecke schafft eine ruhige, behagliche Atmosphäre. Die elegante, klassische Bühler-Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und verbindet den Essbereich direkt mit der Terrasse und dem Garten. Der liebevoll gestaltete, gepflegte Umschwung bietet verschiedene Rückzugsorte zum Entspannen. Ein Biotop mit schattigem Plätzchen sowie eine Aussendusche sorgen an warmen Tagen für angenehme Erfrischung.

Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres beheiztes Zimmer, das auch direkt von aussen zugänglich ist. Ein zusätzlicher Hobbyraum mit Dusche und Toilette – ideal als Freizeit-, Gäste- oder Arbeitsbereich – ist ebenfalls vorhanden. Auf allen drei Geschossen steht Ihnen mindestens eine Nasszelle zur Verfügung, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Aussenparkplatz vor der Garage runden das Angebot ab. Die Liegenschaft ist direkt von der Garage aus erschlossen.

Zuhause ankommen, sich wohlfühlen und vom Alltag abschalten – genau das ist hier möglich.

<b>Adresse</b>	Holzackerstrasse 8, 3123 Belp
<b>Verkaufstermin</b>	nach Vereinbarung
<b>Verkaufspreis</b>	CHF 1'280'000.–
<b>Grundstück-Nr.</b>	Belp 1, 1808
<b>Grundstücksfläche</b>	460 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1973
<b>Wohnfläche</b>	138 m <sup>2</sup> und zusätzlicher Hobbyraum mit Toilette 20.7 m <sup>2</sup>
<b>Kubatur</b>	888 m <sup>3</sup> GVB-Norm
<b>Versicherungswert GVB</b>	CHF 748'400.–
<b>Amtlicher Wert</b>	CHF 637'600.–
<b>Eigenmietwert</b>	CHF 19'360.– Kanton/Gemeinde; CHF 22'850.– Bund
<b>Heizung</b>	Erdsonden-Wärmepumpe (2019); Wärmeverteilung: Radiatoren
<b>Verschreibungskosten</b>	Die Verschreibungskosten sind durch die Käuferschaft zu tragen.

## Parkplätze

Die Doppelgarage ist innen durch ein Gitter getrennt und wird gemeinsam mit der Eigentümerschaft des angebauten Doppeleinfamilienhauses (Hausnummer 8A) genutzt (gemäss selbstständigem und dauerndem Recht Belp 1, Nr. 1817). Die linke Garage, welche über einen direkten Zugang zum Haus verfügt, ist mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet und steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Auf der Zufahrt vor der Garage bietet sich zudem Platz für ein weiteres Fahrzeug.

## Lage

Das Doppeleinfamilienhaus befindet sich im «Riedli», einer attraktiven Einfamilienhaussiedlung am Dorfrand von Belp. Die ruhige Lage und die unmittelbare Nähe zum Wald werden sehr geschätzt und bieten ideale Voraussetzungen für Erholung sowie für schöne Spaziergänge in der Natur. Der Dorfkern von Belp mit vielfältigen Einkaufs- und Freizeitangeboten ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Anschluss an die Autobahn A6 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und gewährleistet eine optimale Verbindung zur Region und zu den Städten Bern und Thun. Das «Riedli» wird regelmässig vom Bus bedient. Mit dem öffentlichen Verkehr (Bus und S-Bahn) erreichen Sie den Bahnhof Bern in 20 Minuten.

## Zustand

Die Liegenschaft aus dem Baujahr 1973 wurde von der Eigentümerschaft laufend unterhalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Dach wurde 2010 umfassend saniert (Wärmedämmung des Unterdachs, neue Schieferdacheindeckung). Die Holzfenster stammen aus dem Jahr 2006; auch die grosse Aluminium-Schiebetür zur Terrasse wurde 2006 eingebaut. Die Haustür aus Holz/Aluminium wurde 2018 ersetzt. Die Erdsonden-Wärmepumpe wurde 2019 installiert. Die grossen Fenster im Erdgeschoss verfügen über elektrische Lamellenstoren, und im Aussenbereich sind zusätzlich vier elektrische Sonnenstoren vorhanden.

Im Jahr 2006 erhielt das gesamte Erdgeschoss einen einheitlichen Zementgussboden; zudem wurde eine neue Innentreppe ins Obergeschoss eingebaut. Im Obergeschoss ist seit 2008 ein CELENIO-Holzboden in Schieferoptik verlegt. Die moderne Küche von Bühler (2017) mit Granitabdeckung (Goa Black original) und Spiegel-Glasrückwand präsentiert sich in neuwertigem Zustand und ist mit hochwertigen Miele-Geräten (Combi-Gerät, Backofen, Geschirrspüler) sowie einem Flächeninduktionskochfeld ausgestattet.

Auch die Nasszellen befinden sich in einem gepflegten Zustand: Eine Dusche (2020) liegt direkt angrenzend an das grosse Zimmer im Obergeschoss. Ein zusätzliches Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusch-WC (2019) befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Im Erdgeschoss gibt es eine weitere Toilette mit Dusch-WC (2017). Im grossen Hobbyraum im Untergeschoss stehen zudem eine Toilette und eine Dusche zur Verfügung. Im Zimmer im UG ist ebenfalls ein Wasseranschluss vorhanden.

Im Untergeschoss befindet sich ausserdem eine Enthärtungsanlage (2020). Ein elektrisches Garagentor (2020) erleichtert den Zugang zur Garage.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss (77.5 m<sup>2</sup>)

- Entrée 8.6 m<sup>2</sup>
- Wohnbereich 42.6 m<sup>2</sup>
- Essbereich 15.9 m<sup>2</sup>
- Küche 8.8 m<sup>2</sup>
- WC 1.6 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss (48.6 m<sup>2</sup>)

- Vorplatz 5.6 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 10.9 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 9.7 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 18.0 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 4.4 m<sup>2</sup>

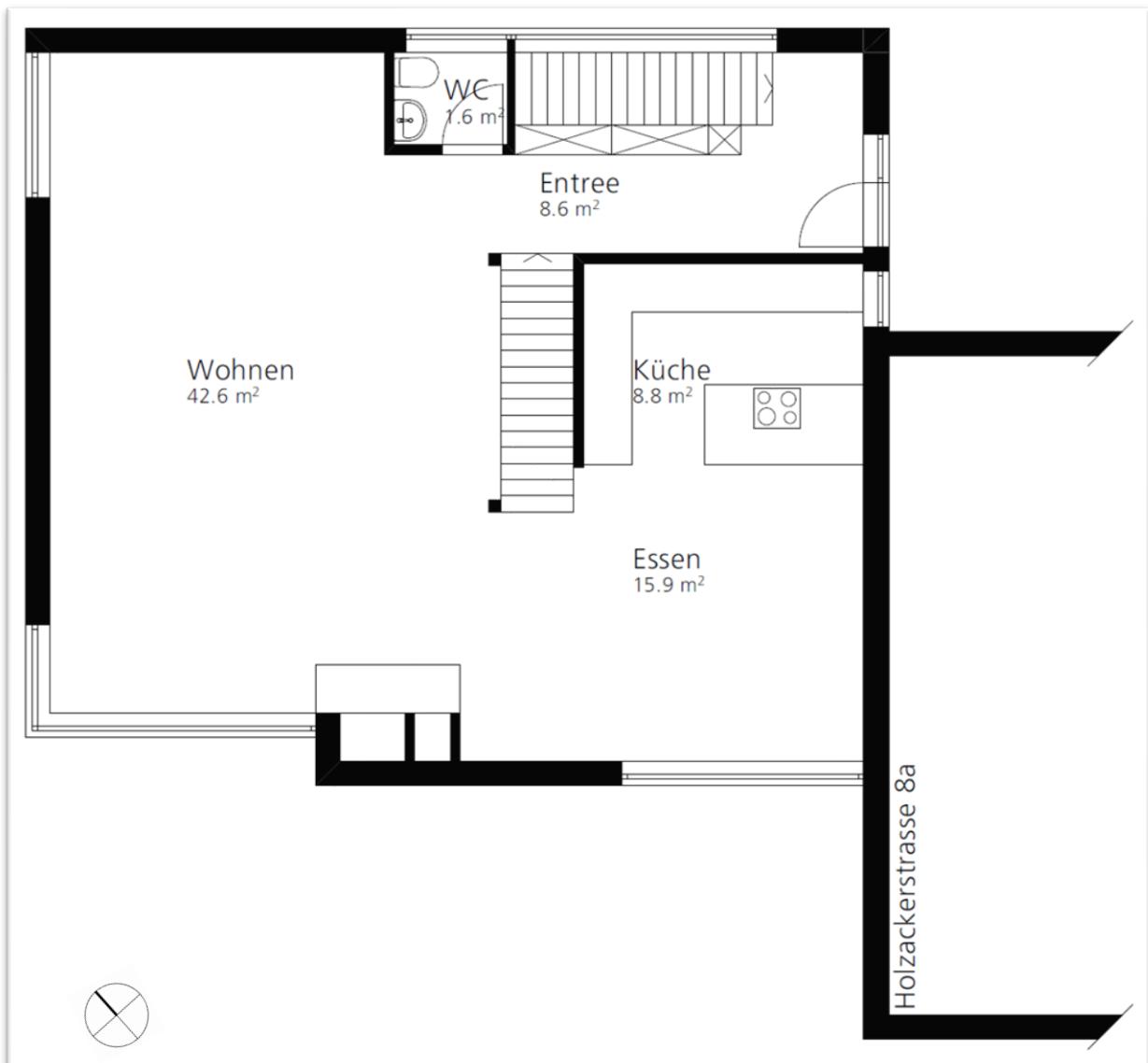
### Untergeschoss (78.9 m<sup>2</sup>)

- Zimmer 4 11.9 m<sup>2</sup>
- Hobbyraum 18.9 m<sup>2</sup>
- WC 1.8 m<sup>2</sup>
- Waschen 13.4 m<sup>2</sup>
- Heizung 16.0 m<sup>2</sup>
- Luftschutzraum 6.4 m<sup>2</sup>
- Vorplatz 10.5 m<sup>2</sup>

### Parkierungsmöglichkeiten

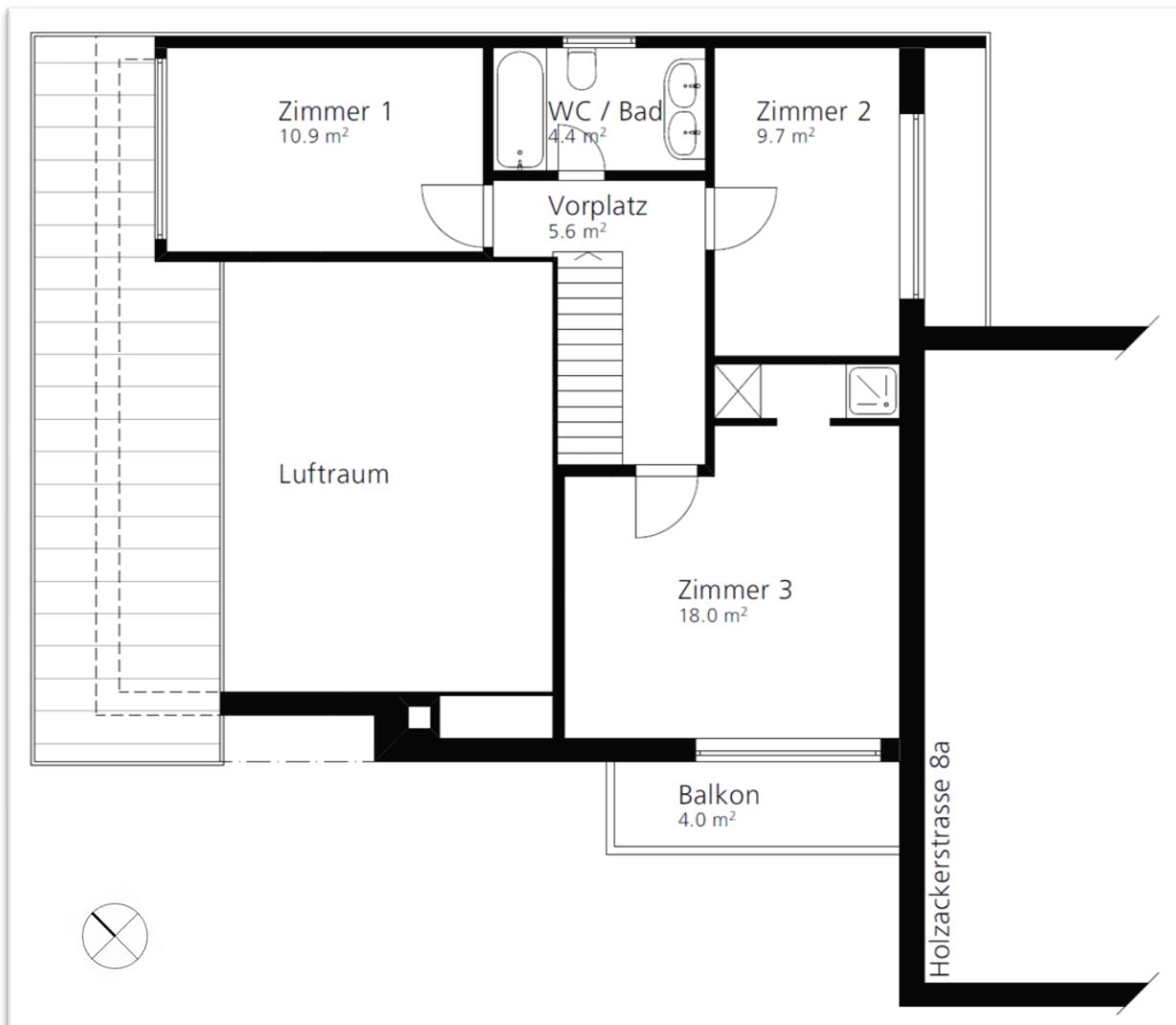
- Eine Garage (17.4 m<sup>2</sup>) innerhalb der seitlich angebauten Doppelgarage.
- Zusätzlich kann ein weiteres Fahrzeug auf der Zufahrt zur Garage abgestellt werden.

## Grundriss Erdgeschoss



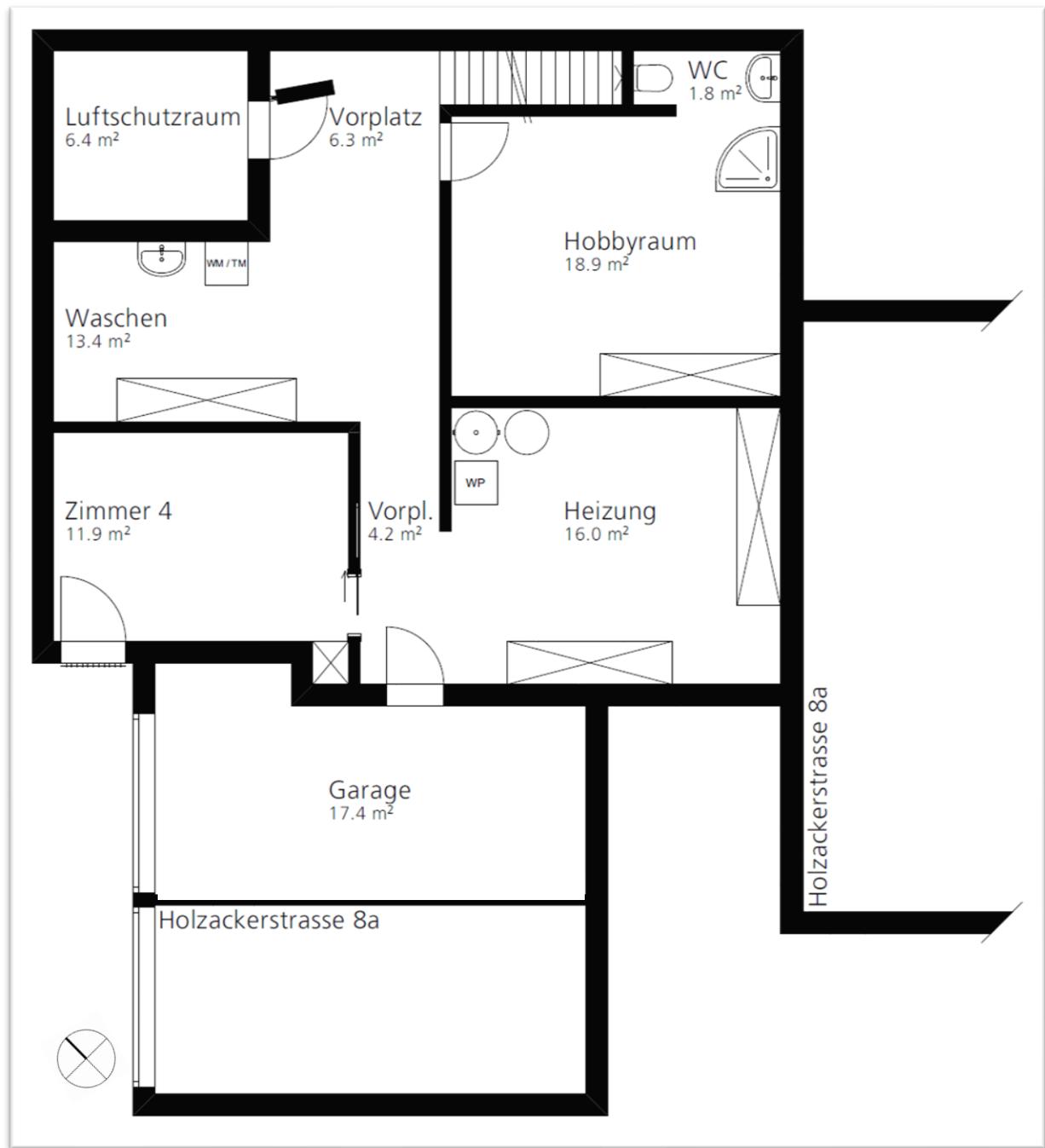
Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

## Grundriss Obergeschoss



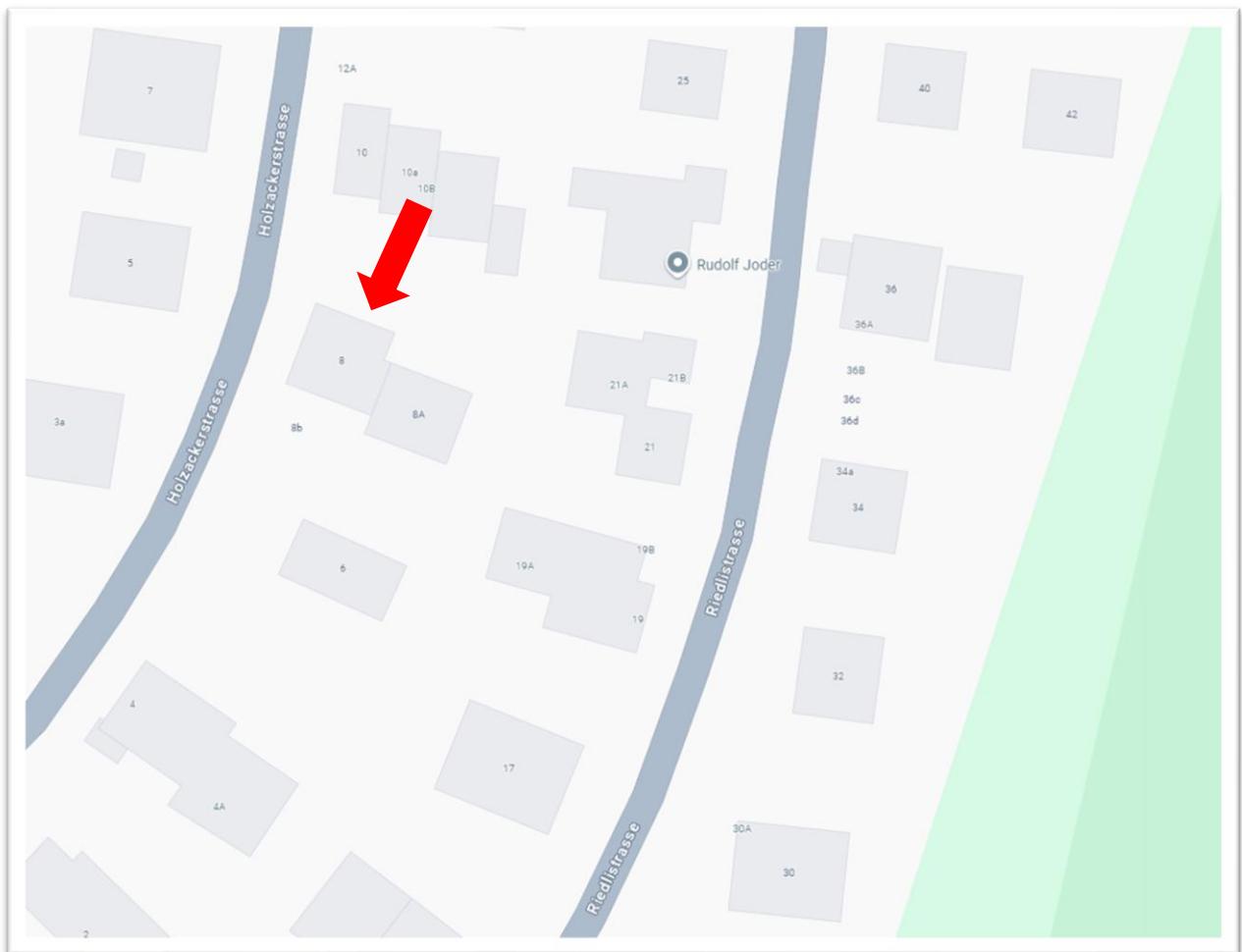
Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

## Grundriss Untergeschoß



Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

## Lage



Ruhige Wohnlage mit gepflegtem Umschwung

## Situationsplan



Unbeglaubigte Plankopie

## Offene Raumgestaltung mit viel Tageslicht



Moderne, offene Raumgestaltung

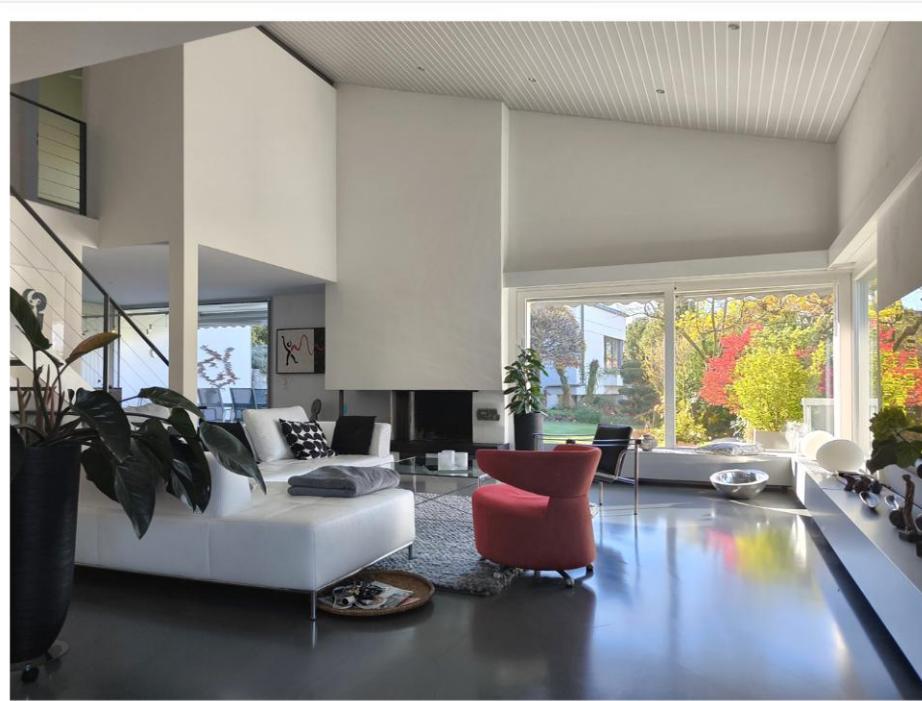


Grosszügiger Wohnbereich mit Cheminée und grossen Fensterflächen

## Offene Raumgestaltung



Schöne Leseecke gekonnt integriert im offenen Wohnbereich

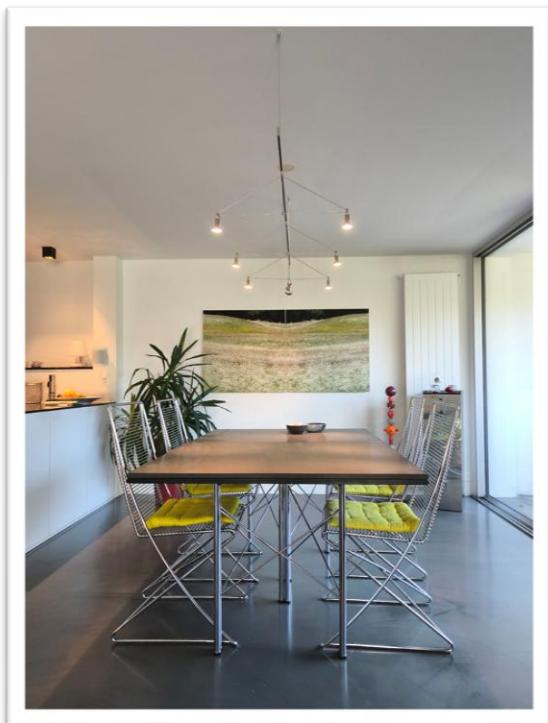


Viel Platz und direktes Tageslicht

## **Essbereich mit Übergang zum Gartensitzplatz**



Angenehmer Blick vom Essbereich auf den geschützten Gartensitzplatz



Offener Essbereich

## Moderne Küche

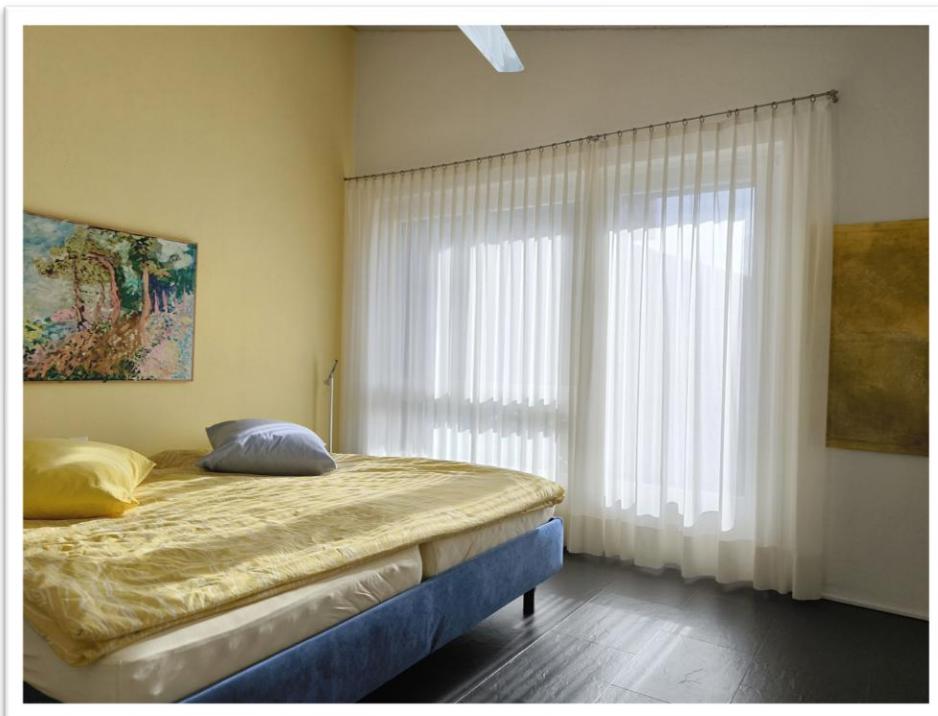


Edle Bühler-Küche mit viel Stauraum



Klassisches Design mit Spiegelrückwand

## Helle Zimmer im Obergeschoss



Grosszügiges Zimmer mit integrierter Dusche und Zugang zum Balkon

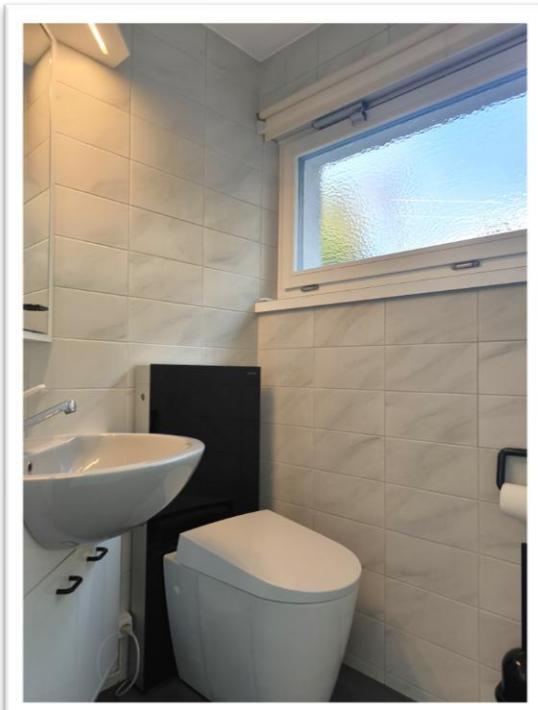


Büro mit stilvollem Parkettboden in Schieferoptik

## Moderne Nasszellen mit Fenster



Bad mit Doppellavabo, Dusche und Dusch-WC im Obergeschoss

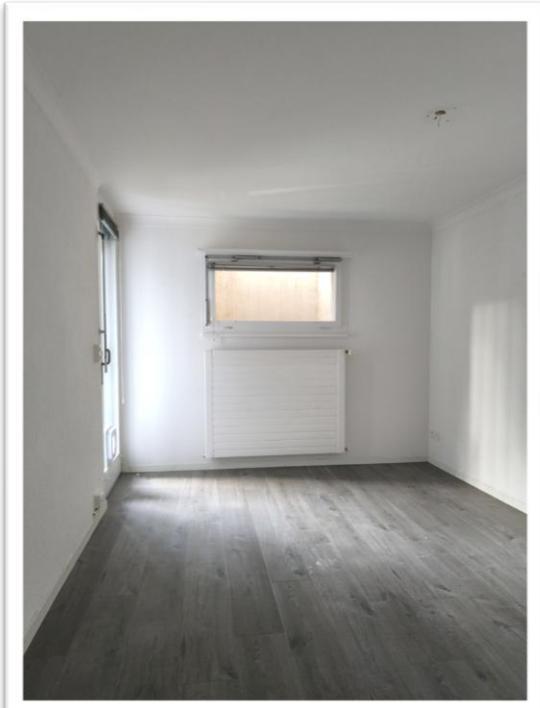


Weiteres Dusch-WC im Erdgeschoss

## Eindrücke vom Untergeschoß



Vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit Toilette und Dusche

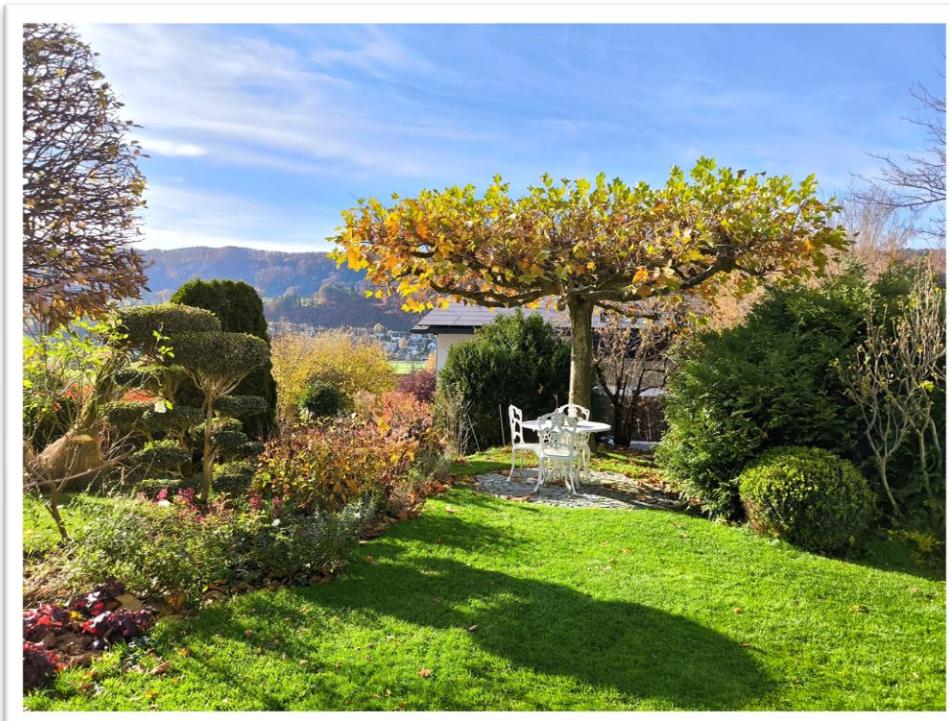


Zusätzliches Zimmer mit Wasseranschluss

## Einladender, gepflegter Aussenbereich



Gepflegte Gartenanlage



Wohlfühl-Aussenbereich für erholsame Stunden im Freien

## Aussenansicht der Liegenschaft



Hausansicht mit vier Aussenstoren für zusätzlichen Schatten



Teilweise gedeckter Gartensitzplatz

## Weitere Eindrücke



Seitlich zur Liegenschaft gelegenes Biotop mit plätscherndem Wasser



Aussendusche und ein schattiges Plätzchen für schöne Sommertage

## Weitere Eindrücke



Garage und direkter Seiteneingang zur Liegenschaft



Garage mit elektrischem Garagentor und direktem Zugang zum Haus

## Verkaufsbestimmungen

### Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde mit Sorgfalt ausgearbeitet, basierend auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Dokumentation darf ohne unsere Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert oder weiterverwendet werden.

### Verbindlichkeit der Verkaufsdokumentation

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Diese Verkaufsdokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.

Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis. Liegen mehrere Kaufangebote vor, kann durch die Verkäuferschaft entschieden werden, ob zu einem Nachangebot eingeladen wird.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die Winzenried Immobilien AG.

## Immobilienberatung – persönlich und professionell

Immobilien sind einzigartig und haben eine eigene Geschichte – genau wie Sie. Auf diese Individualität gehen wir mit viel Menschlichkeit, Professionalität und Feingefühl ein und bieten Ihnen eine ganzheitliche Immobilienberatung aus einer Hand.

Mit unserem Fachwissen, unserer langjährigen Erfahrung und unserem Gespür für Menschen und Immobilien sind wir Ihr vertrauensvoller Ansprechpartner in allen Fragen rund um den Verkauf, Kauf und der Erst- und Wiedervermietung Ihrer Immobilie.

Im Jahr 1998 gegründet wird das Familienunternehmen heute in zweiter Generation in die Zukunft geführt.

Treten Sie mit uns in Kontakt. In einem ersten unverbindlichen Gespräch stellen wir uns persönlich vor und klären mit Ihnen, in welchen Bereichen wir Sie beraten und entlasten können.

Wir freuen uns auf Sie.

Wir sind Mitglied des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft.

