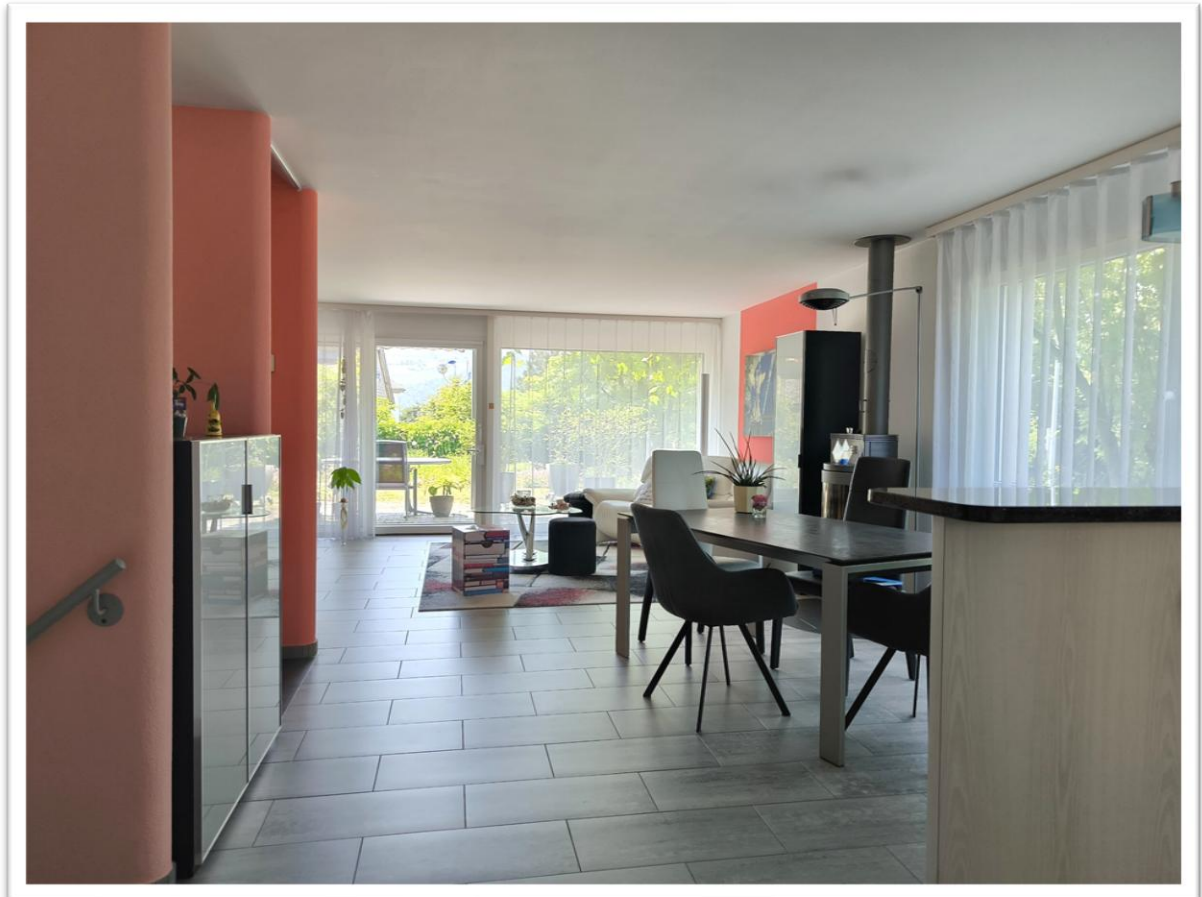


**Gepflegtes Eck-Reiheneinfamilienhaus mit moderner
Ausstattung an zentraler Lage**

Sonneggweg 1, 3110 Münsingen



Auskunft und Besichtigung:

Winzenried Immobilien AG

Kefigässli 8

3123 Belp

T +41 31 530 12 42

kontakt@winzenried-immobilien.ch

www.winzenried-immobilien.ch

Wichtige Informationen

Objekt	<p>Dieses gepflegte Eck-Reiheneinfamilienhaus mit zahlreichen technischen Annehmlichkeiten heisst Sie herzlich willkommen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offenes Raumkonzept. Die Küche mit integrierter Frühstücksbar fügt sich harmonisch in den angrenzenden Ess- und Wohnbereich mit Cheminée ein und gibt den Blick zum Garten frei. Im Obergeschoss befinden sich zwei grosszügige Zimmer, wobei das Zimmer mit Balkon bei Bedarf in zwei separate Räume unterteilt werden kann. Das moderne Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, Toilette und Doppellavabo. Eine zusätzliche Gästetoilette befindet sich im Entrée.</p> <p>Im Dachgeschoss bietet ein helles Zimmer mit hoher Decke und schönem Ausblick ins Grüne vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein geräumiger Estrich mit Dachfenster schafft zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss stehen ein beheizter Hobbyraum, ein grosszügiger Vorraum, eine Waschküche sowie ein Keller mit viel Stauraum zur Verfügung. Die Garage ist direkt vom Haus aus zugänglich. Die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher deckt einen Grossteil des Strombedarfs, und auch ein Elektrofahrzeug kann bequem in der Garage geladen werden.</p> <p>Der Aussenbereich bietet schöne Plätze: einen gedeckten Sitzplatz, einen Balkon mit Aussicht sowie ausreichend Grünflächen zur individuellen Gestaltung. Hier erwartet Sie ein modernes, nachhaltig ausgestattetes Zuhause mit viel Wohnkomfort an zentraler und zugleich ruhiger Lage.</p>
Adresse	Sonneggweg 1, 3110 Münsingen
Verkaufstermin	ab 1. Februar 2027 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 1'250'000.–
Grundstück-Nr.	Münsingen 1, 1330
Grundstücksfläche	319 m ²
Baujahr	1998
Wohnfläche	128 m ² Wohnfläche und zusätzlicher Hobbyraum 17.6 m ²
Kubatur	852 m ³ GVB-Norm
Versicherungswert GVB	CHF 863'800.–
Amtlicher Wert	CHF 606'900.– Reiheneinfamilienhaus
Eigenmietwert	CHF 21'680.– Kanton/Gemeinde; CHF 25'340.– Bund
Heizung	zentrale Holzpellettheizung (2017); Wärmeverteilung: Bodenheizung im EG, OG und DG, Radiatoren im UG
Erneuerungsfonds	Anteil am EF für gemeinschaftliche Teile: CHF 9'212. – per 30.06.2025

Verschreibungskosten	Die Verschreibungskosten sind durch die Käuferschaft zu tragen.
Parkplätze	Die Garage mit elektrischem Garagentor und Elektroladestation bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Vor der Garage stehen zwei weitere Aussenparkplätze zur Verfügung. Zusätzlich kann bei Bedarf seitlich auf dem Grundstück ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden.
Lage	<p>Das Eck-Reiheneinfamilienhaus befindet sich an zentraler und ruhiger Lage in Münsingen. Das Grundstück grenzt seitlich an den verkehrsberuhigten Bärenstutz (Tempo 30) und bietet einen schönen Blick auf die angrenzende Baumschule mit ihrem gepflegten und artenreichen Garten. Die Schule sowie das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und weiteren Geschäften sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn) gelangen Sie in weniger als 15 Minuten nach Bern oder Thun. Auch der Autobahnanschluss A6 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.</p> <p>Diese Lage vereint Ruhe, eine grüne Umgebung und Zentrumsnähe auf ideale Weise – eine begehrte Kombination im Herzen von Münsingen.</p>
Zustand	<p>Die Liegenschaft wurde 1998 in massiver Bauweise als Teil einer Siedlung mit insgesamt sechs Einfamilienhäusern erstellt. Das Eternitdach sowie die Kunststofffenster stammen aus dem Baujahr. Sämtliche Fenster – mit Ausnahme des Badezimmers – verfügen über Lamellenstoren (mehrfach elektrisch betrieben). In jedem Raum ist jeweils ein Fenster mit einem Fliegengitter ausgestattet. Die Velux-Dachfenster mit Sonnenschutz wurden 2020 ersetzt.</p> <p>Die zentrale Holzpellettheizung (2017) wird gemeinsam von den sechs Reiheneinfamilienhäusern genutzt. Der Wärmepumpenboiler (2021) ergänzt die hauseigene Photovoltaikanlage optimal. Diese umfasst 35 Module mit einer Gesamtleistung von 11 kWp. Die PV-Anlage wurde 2020 installiert, der Batteriespeicher mit einer Kapazität von 11 kWh stammt aus dem Jahr 2022. In der Garage befindet sich eine Elektro-Ladestation.</p> <p>Die Küche mit Granitabdeckung stammt aus dem Baujahr und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet: Electrolux Combi-Steamer (2016), V-ZUG-Kühlschrank (2017), Miele-Druckdampfgarer (2017), Induktionskochfeld (2019) sowie Miele-Geschirrspüler (2015). Die Mikrowelle ist defekt und wird nicht ersetzt. Das grosse Badezimmer wurde 2020 sanft renoviert. Dabei wurden das Doppellavabo sowie die Armaturen ersetzt. Die Gästetoilette ist mit einem Dusch-WC (2015) ausgestattet. Der Waschturm mit V-ZUG-Waschmaschine (2016) befindet sich im Untergeschoss.</p> <p>Die Liegenschaft ist im Erdgeschoss mit einheitlichem Plattenboden ausgestattet. Im Büro wurde 2022 ein Vinylboden verlegt. Einzelne Zimmer verfügen über Teppichböden.</p> <p>Der letzte Sicherheitsnachweis (SiNa) der Elektroinstallationen wurde 2019 erstellt.</p>

Raumaufteilung

Erdgeschoss (50.9 m²)

- Entrée 6.5 m²
- Wohn- und Essbereich 34.3 m²
- Küche 8.3 m²
- Toilette 1.8 m²

Obergeschoss (51.0 m²)

- Vorplatz 6.0 m²
- Zimmer 1 17.0 m²
- Zimmer 2 22.0 m²
- Badezimmer 6.0 m²

Dachgeschoss (44.3 m²)

- Zimmer 3 26.1 m²
- Estrich 18.2 m²

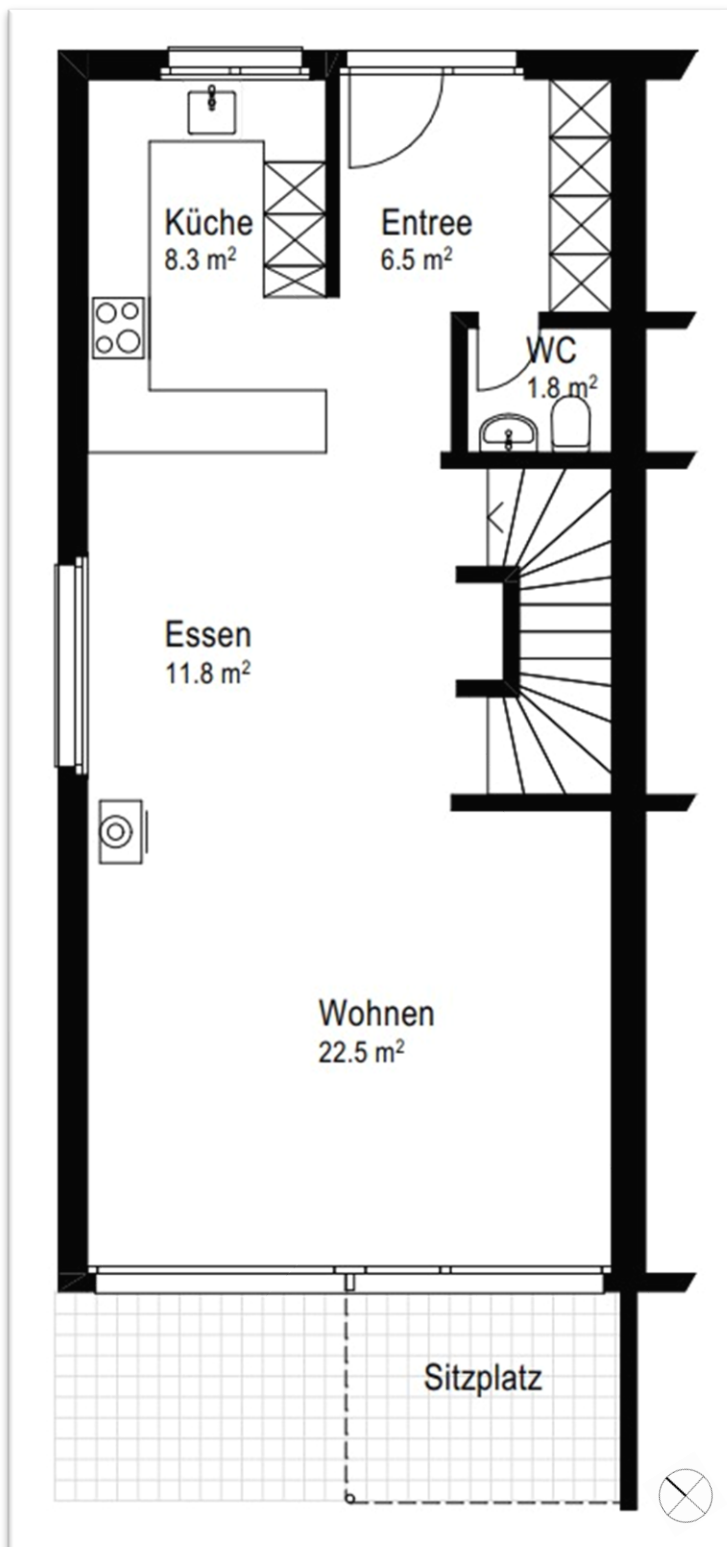
Untergeschoss (79.9 m²)

- Hobbyraum 17.6 m²
- Waschen / Trocknen 10.8 m²
- Keller 10.5 m²
- Vorplatz 11.0 m²
- Garage 30.0 m²

Parkierungsmöglichkeiten

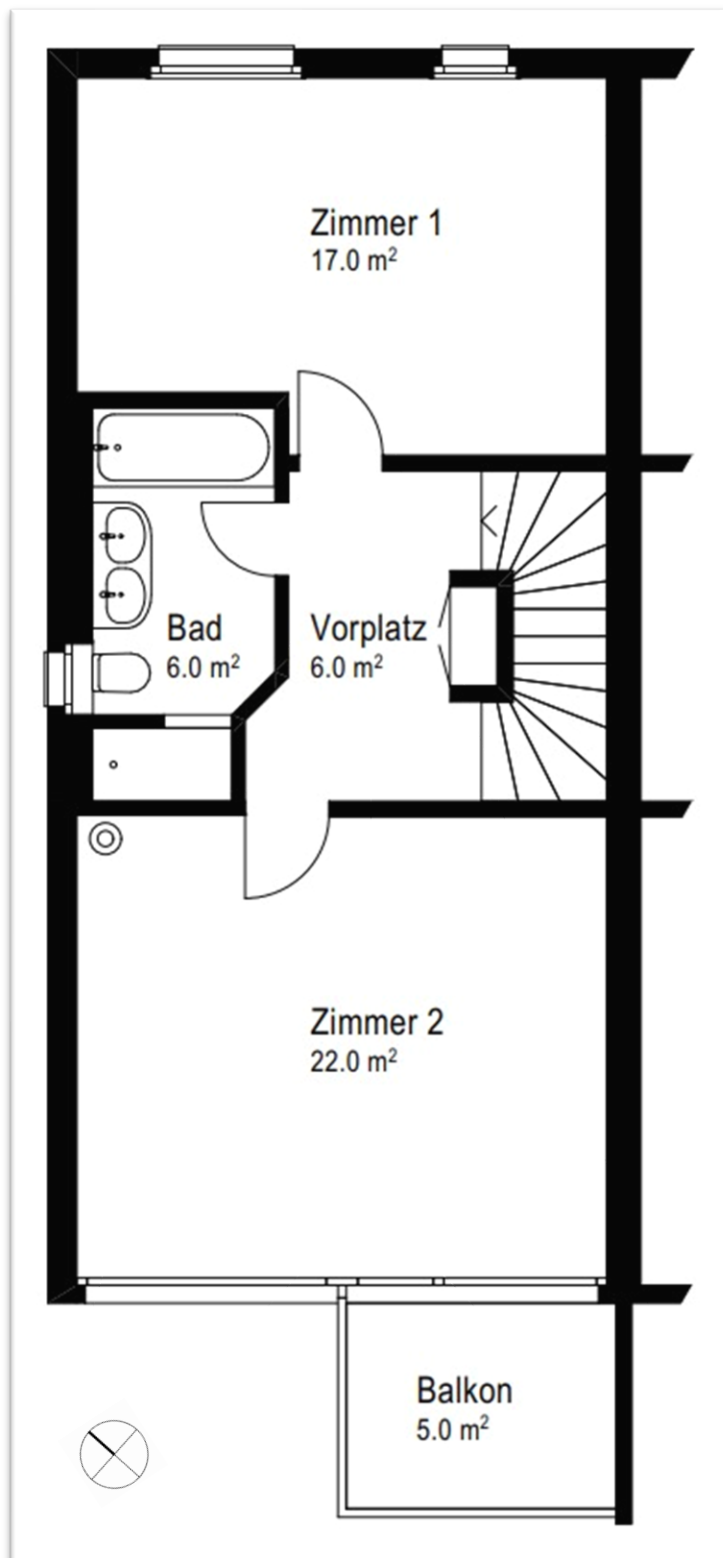
- Garage mit elektrischem Garagentor und Platz für zwei Fahrzeuge.
- Zusätzlich können zwei Autos vor der Garage parkiert werden.

Grundriss Erdgeschoss



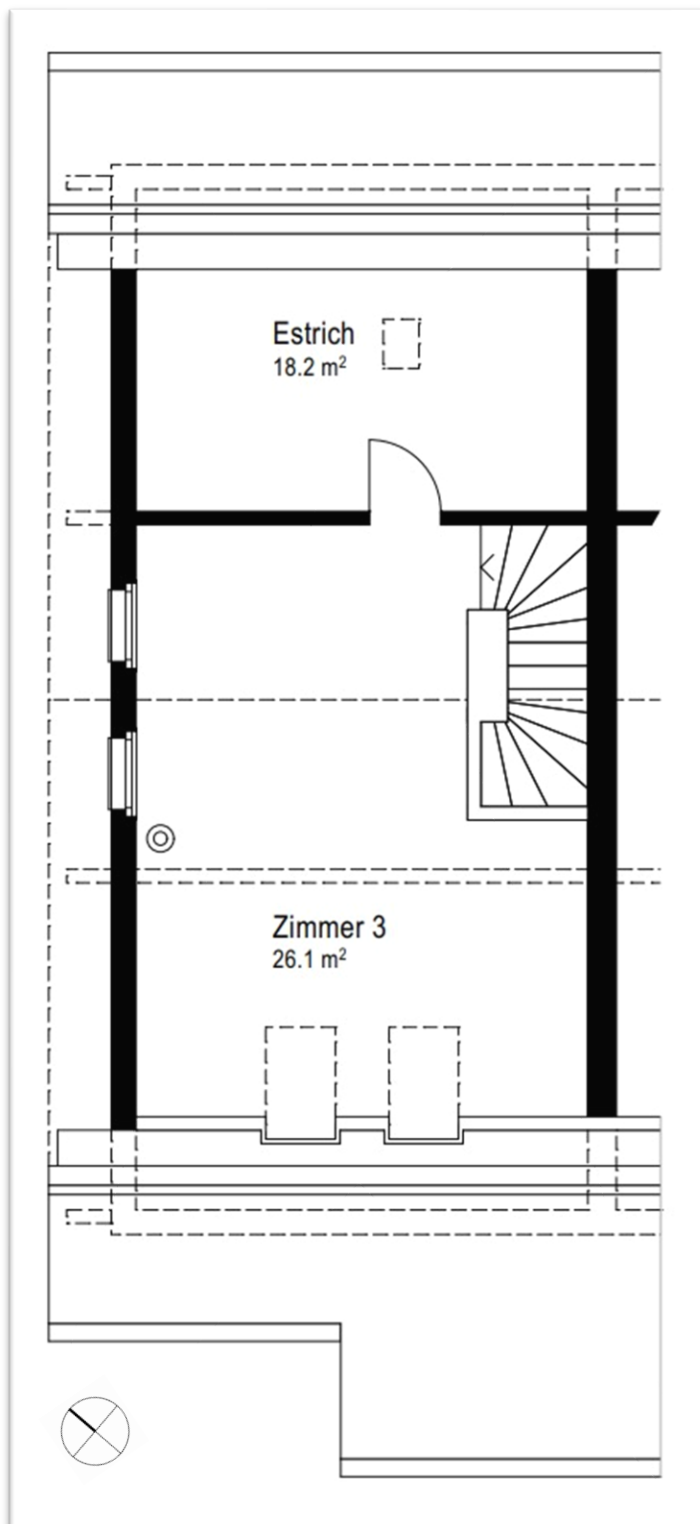
Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Grundriss Obergeschoss



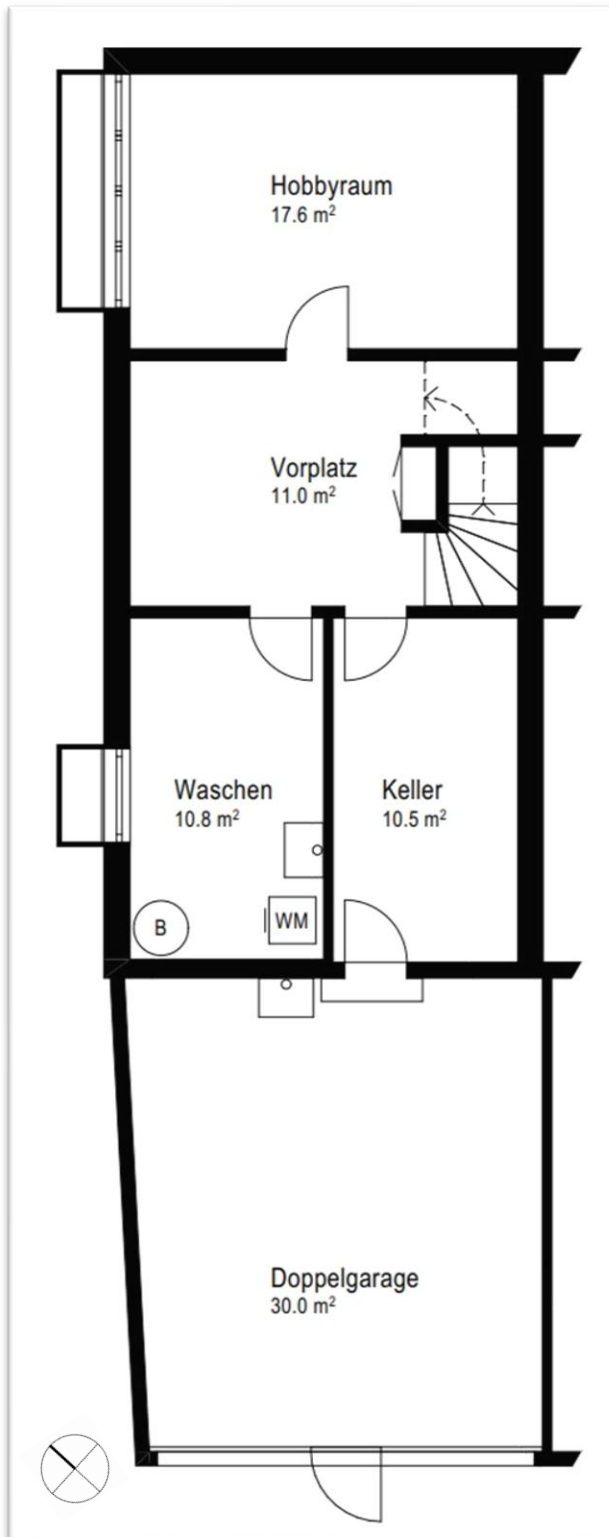
Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Grundriss Dachgeschoss



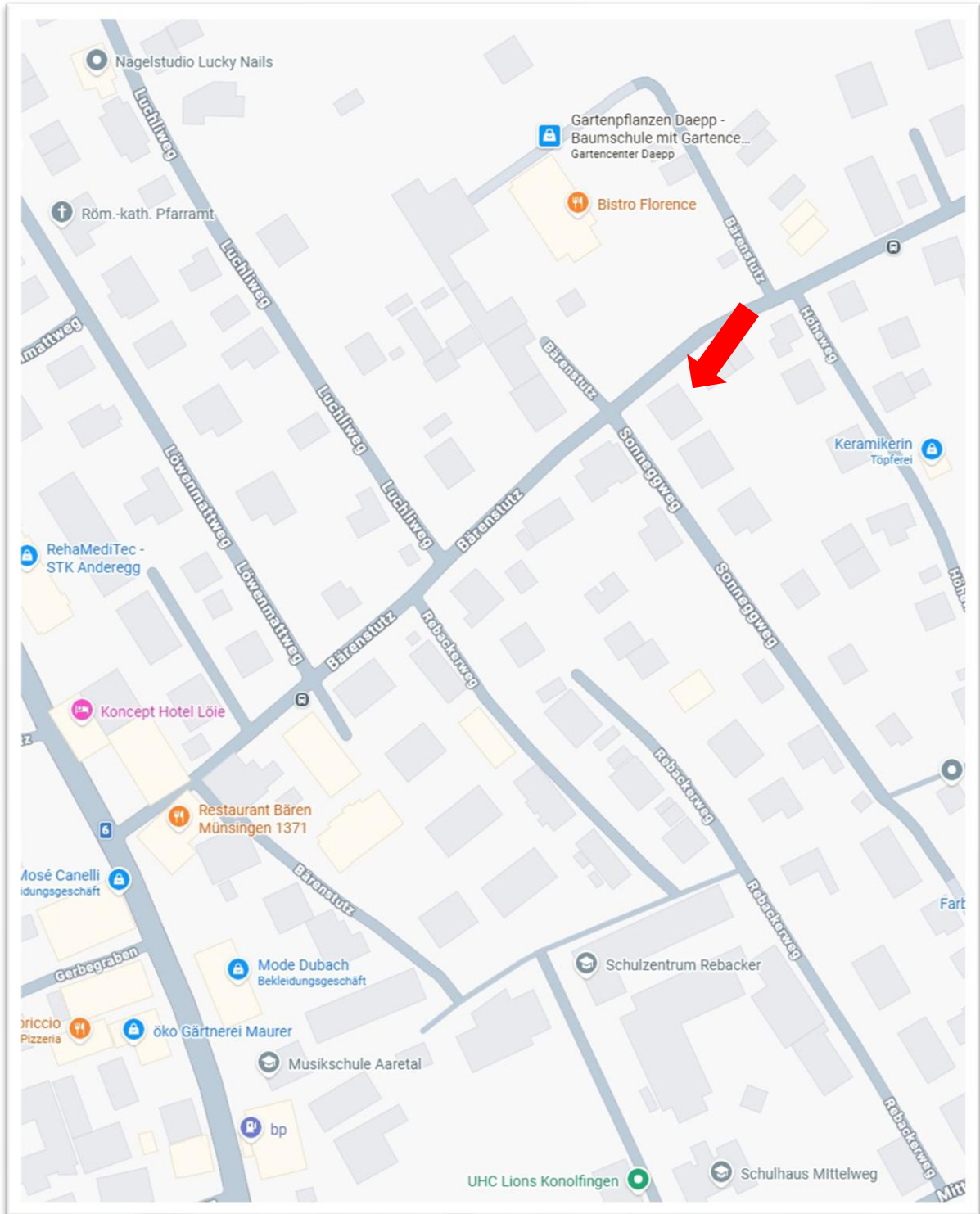
Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Grundriss Untergeschoss



Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Lage



Zentrale und ruhige Wohnlage in Münsingen

Situationsplan



Unbeglaubigte Plankopie

Offener Wohn- und Essbereich

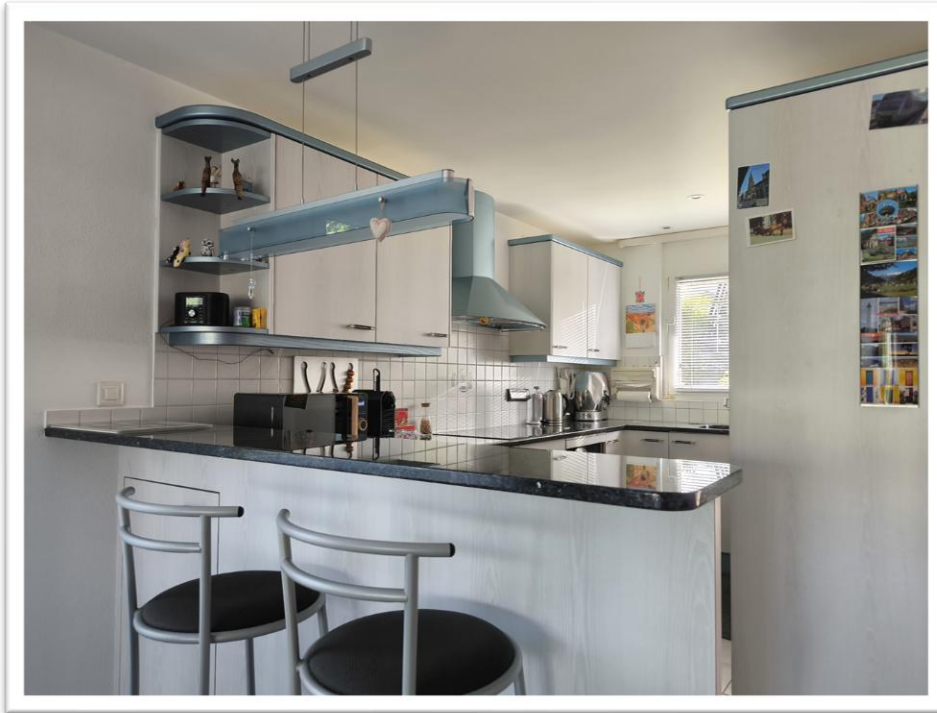


Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten

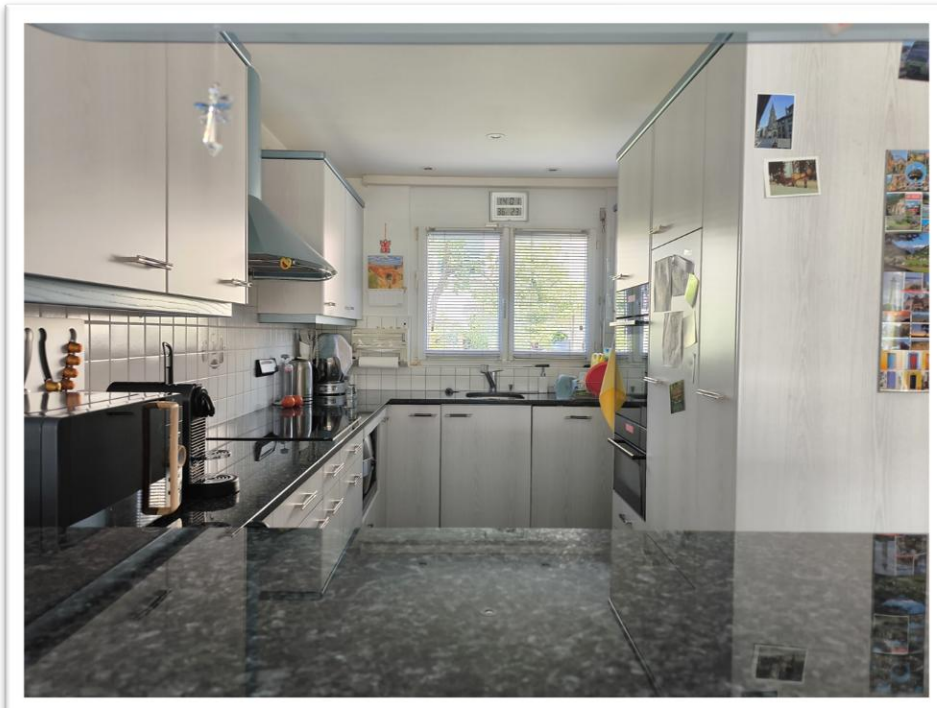


Essbereich mit Cheminée mit Blick Richtung Küche

Offene Küche mit Frühstücksbar

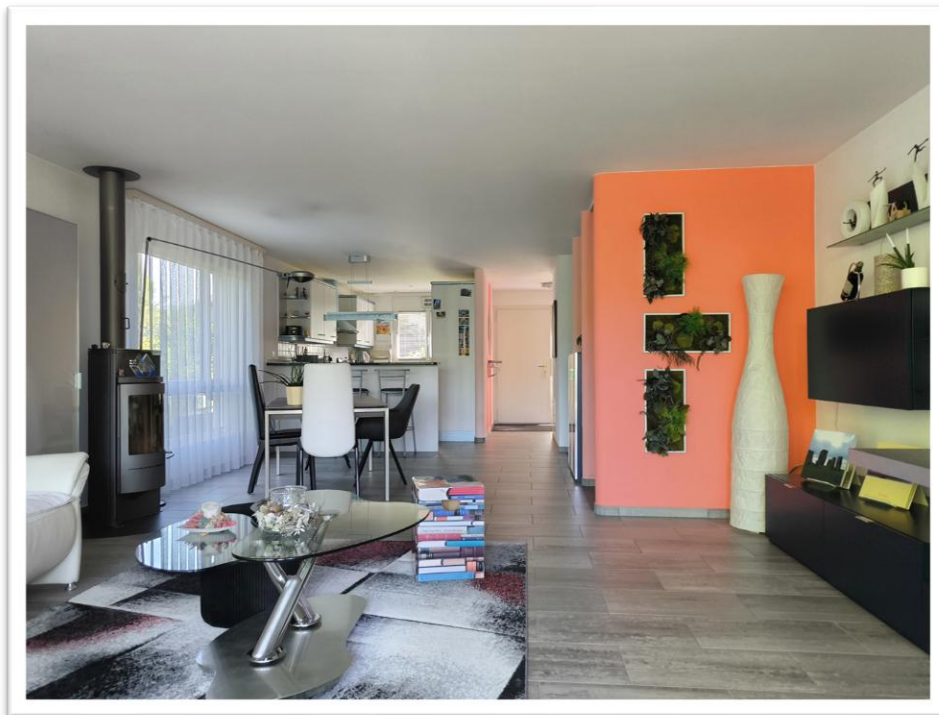


Moderne, stimmig integrierte Frühstücksbar



Küche mit hochwertiger Granitabdeckung und Induktionsherd

Eindrücke vom Erdgeschoss

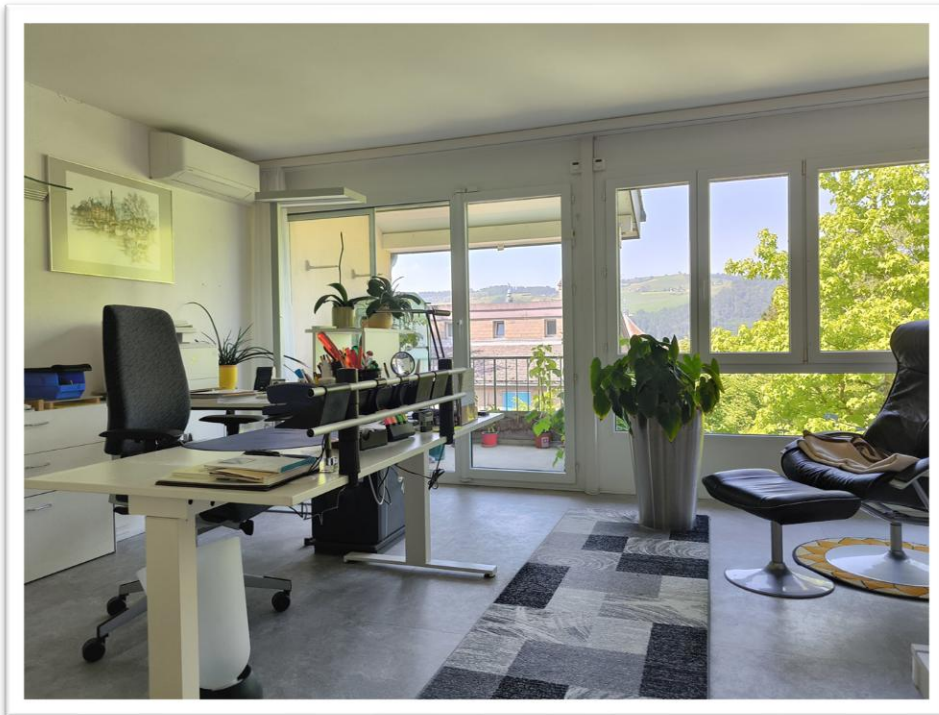


Offene Raumgestaltung mit viel Tageslicht



Auf- bzw. Abgang zum Ober- und Untergeschoss

Grosses Zimmer mit Balkon im 1. OG



Grosses Zimmer 1 mit modernem Vinylboden und Klimaanlage



Schöne Aussicht vom Balkon bis zum Belberg

Zimmer im Ober- und Dachgeschoss



Ruhiges Zimmer 2 im Obergeschoss

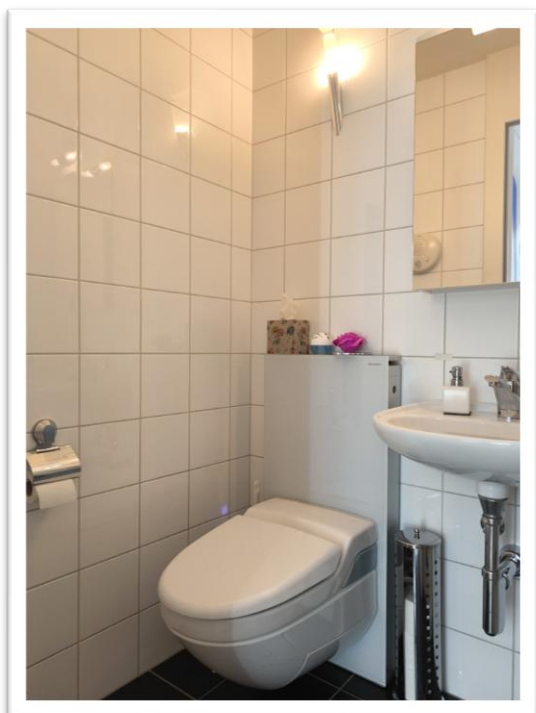


Grosszügiges Dachgeschosszimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Grosses Badezimmer und Gästetoilette

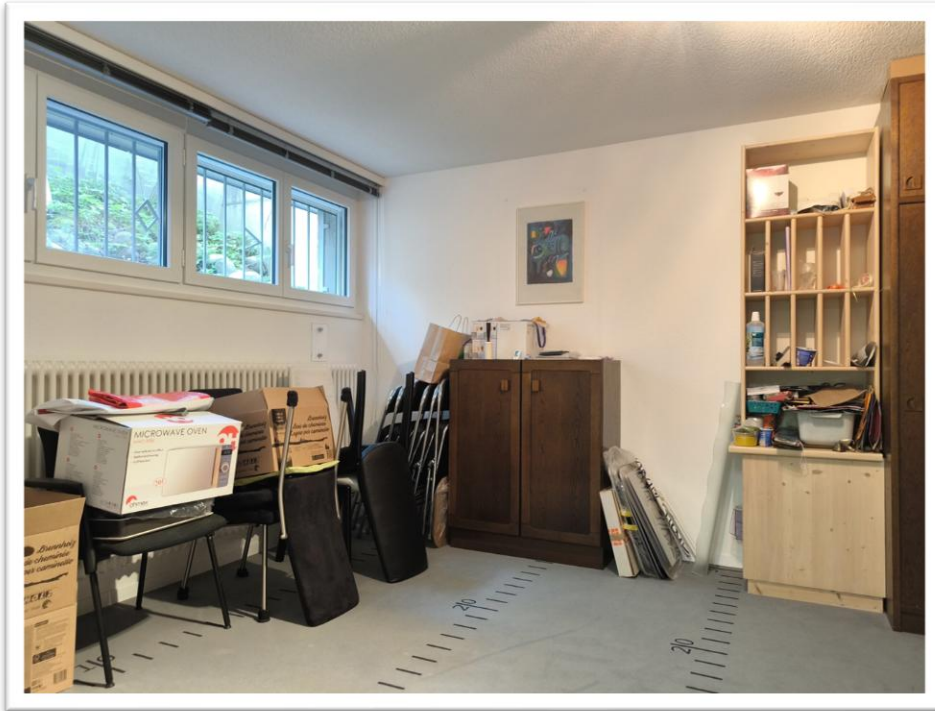


Badezimmer mit Doppellavabo, Dusche, Badewanne und Toilette im 1. OG

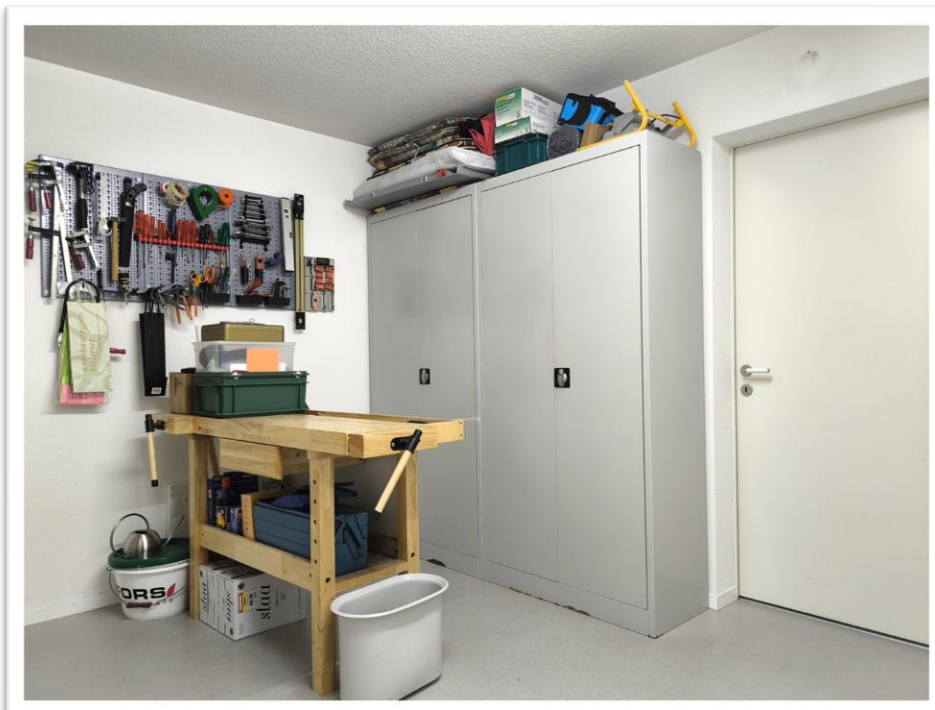


Toilette mit Dusch-WC im EG

Eindrücke vom Untergeschoss

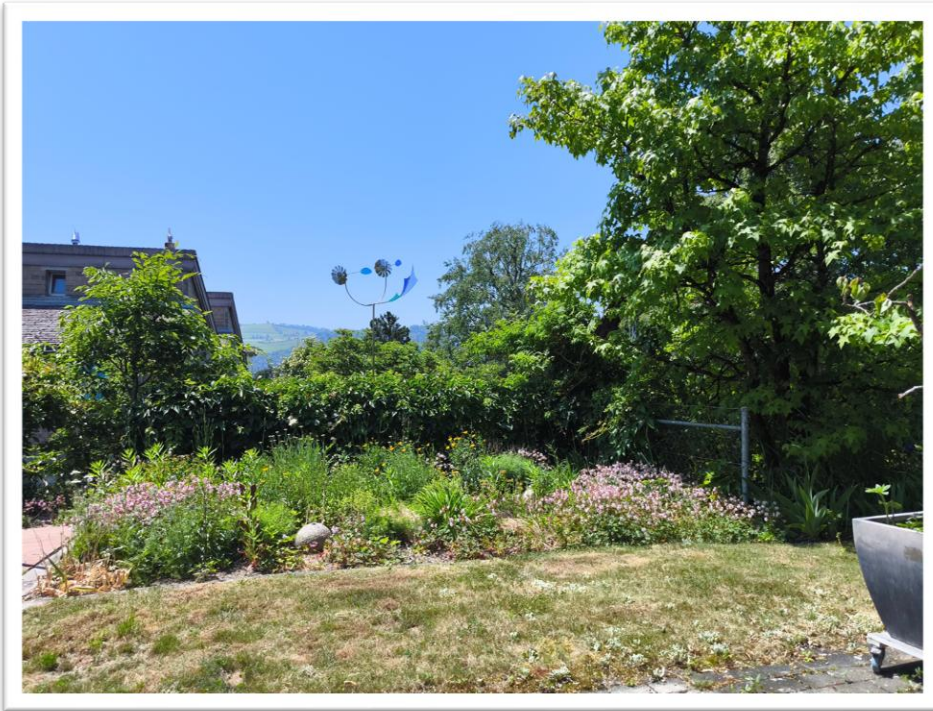


Vielseitig nutzbarer, beheizter Hobbyraum



Praktischer Vorräum mit viel Platz

Schöne Aussenflächen



Aussicht vom gedeckten Terrassensitzplatz zum Belpberg



Liebevoll angelegter Garten mit Biotop und viel Freiraum

Aussenansicht der Liegenschaft



Gepflegtes und sonniges Eck-Reihenhaus



Einladender Hauseingang mit Sitzgelegenheiten

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.

Der Verkaufspreis gilt grundsätzlich als Fixpreis. Liegen mehrere Kaufangebote vor, entscheidet die Verkäuferschaft über die Erteilung des Zuschlags.

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.

