

## Freistehendes 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Charme und grosszügigem Umschwung

Gürbeweg 18, 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	<p>Dieses freistehende 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus empfängt Sie mit viel Herzlichkeit und einer ganz besonderen Ausstrahlung. Im Erdgeschoss begrüsst Sie der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie einem gemütlichen Schwedenofen. Das helle Badezimmer mit Badewanne und Dusche befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.</p> <p>Über die stilvolle Originalholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort erwarten Sie zwei offen gestaltete Zimmer mit Riemenboden, die je nach individuellen Platzansprüchen als Wohn-, Arbeits- oder Schlafbereich genutzt und bei Bedarf in bis zu drei separate Räume unterteilt werden können. Zwei Balkone laden zum Verweilen und Geniessen an der frischen Luft ein. Ein Vorplatz mit Waschbecken sowie eine separate Toilette ergänzen das Raumangebot.</p> <p>Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit direktem Zugang zum grossen Garten. Zudem stehen ein Keller, ein Heizraum mit moderner Wärmepumpe sowie ein Bereich für Waschen und Aufbewahrung zur Verfügung. Zusätzlichen Platz bietet der Estrich.</p> <p>Dieses freistehende Einfamilienhaus ist ein Unikat und besticht durch seinen Charme und seine Gemütlichkeit. Der grosszügige Umschwung mit naturnahem Garten, schönem Baumbestand und hoher Biodiversität ist ein besonderer Höhepunkt. An zentraler Lage direkt an der Gürbe gelegen, finden Sie hier ein besonderes Zuhause mit Seltenheitswert.</p>
Adresse	Gürbeweg 18, 3123 Belp
Verkaufstermin	ab 1. August 2026 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 860'000.–
Grundstück-Nr.	Belp 1, Nr. 1082
Grundstücksfläche	608 m <sup>2</sup>
Baujahr	1932
Wohnfläche	120.4 m <sup>2</sup> Wohnfläche und 18.3 m <sup>2</sup> Nebenräume
Kubatur	560 m <sup>3</sup> GVB-Norm
Versicherungswert GVB	CHF 627'200.–
Amtlicher Wert	CHF 466'200.–
Eigenmietwert	CHF 12'380.– Kanton / Gemeinde; CHF 14'620.– Bund
Heizung	Wärmepumpe (2022); Wärmeverteilung: Radiatoren, Warmwasseraufbereitung mit Solarpanels
Verschreibungskosten	Die Verschreibungskosten sind durch die Käuferschaft zu tragen.

## Parkplätze

Zwei Autoabstellplätze stehen zur Verfügung.

## Lage

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich an zentraler Lage in einer wenig befahrenen Quartierstrasse (Zubringer und Tempo 30). In Gehdistanz erreichen Sie diverse Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, das Dorfzentrum sowie den Kindergarten und das Dorfschulhaus. Viele Besorgungen des Alltags lassen sich bequem zu Fuss oder mit dem Velo erledigen, gleichzeitig profitieren Sie von einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot. Das Naherholungsgebiet mit dem Fluss Gürbe liegt sprichwörtlich vor der Haustüre. Auch die S-Bahn ist nur wenige Schritte entfernt und bietet eine ideale Anbindung für Pendler in Richtung Bern und Thun.

## Zustand

Das in massiver Bauweise erstellte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1932 wurde laufend unterhalten und gezielt erneuert.

Die Liegenschaft verfügt über ein Krüppelwalmdach mit Ziegeldeckung. 1997 wurde das Dach durch ein Unterdach ergänzt und im Wohnbereich gedämmt. Im Jahr 2000 erfolgte die Installation von Solarpanels zur Warmwasseraufbereitung. 2017 wurde zusätzlich die Decke im Obergeschoss gedämmt.

Die Fenster (Fichte keilverzinkt, Doppelverglasung) wurden 2011 ersetzt, die Velux-Dachfenster im Jahr 2018. Die ehemalige Ölheizung wurde 2022 durch eine Wärmepumpe ersetzt. Die Fassade erhielt 2009 einen neuen Anstrich.

Die Treppen zum Hauseingang wurden 2015 saniert. Im Jahr 2000 wurden der Waschbereich im Untergeschoss neugestaltet sowie die beiden Zimmer erneuert und isoliert.

2009 erfolgte eine umfassende Sanierung des Erdgeschosses: Das Badezimmer wurde vollständig renoviert und um eine Dusche ergänzt. Die Küche wurde umgestaltet und mit einem neuen Klinkerboden ausgestattet.

Ein Sicherheitsnachweis der Elektroinstallationen aus dem Jahr 2024 liegt vor.

Ein Zustandsbericht zur Liegenschaft vom Architekturbüro Weber in Belp ist vorhanden und wird bei Interesse auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt.

## Potenzial

Ein seitlicher Anbau an die bestehende Liegenschaft ist möglich und bietet der zukünftigen Eigentümerschaft die Option, das Eigenheim baulich zu erweitern und zu ergänzen.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss (46.6 m<sup>2</sup>)

- Entrée 4.0 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Essbereich 29.8 m<sup>2</sup>
- Küche 8.8 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 4.0 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss (50.8 m<sup>2</sup>)

- Vorplatz 11.0 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 14.5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 24.0 m<sup>2</sup>
- Toilette 1.3 m<sup>2</sup>

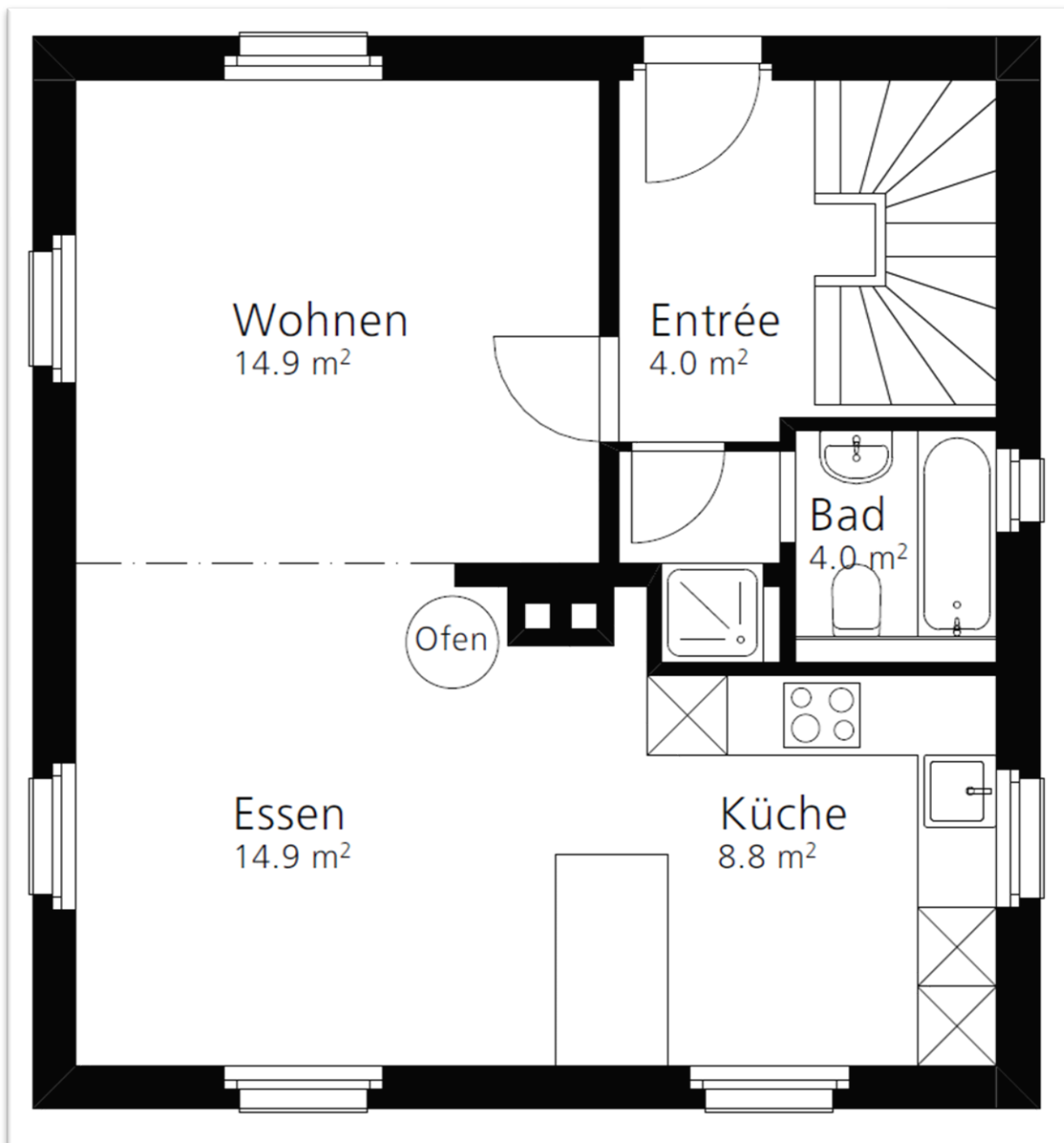
### Untergeschoss (41.3 m<sup>2</sup>)

- Zimmer 3 11.5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 11.5 m<sup>2</sup>
- Waschen 6.5 m<sup>2</sup>
- Keller 5.1 m<sup>2</sup>
- Technik 6.7 m<sup>2</sup>

### Parkierungsmöglichkeiten

- Zwei Aussenabstellplätze befinden sich seitlich entlang des Gürbewegs.

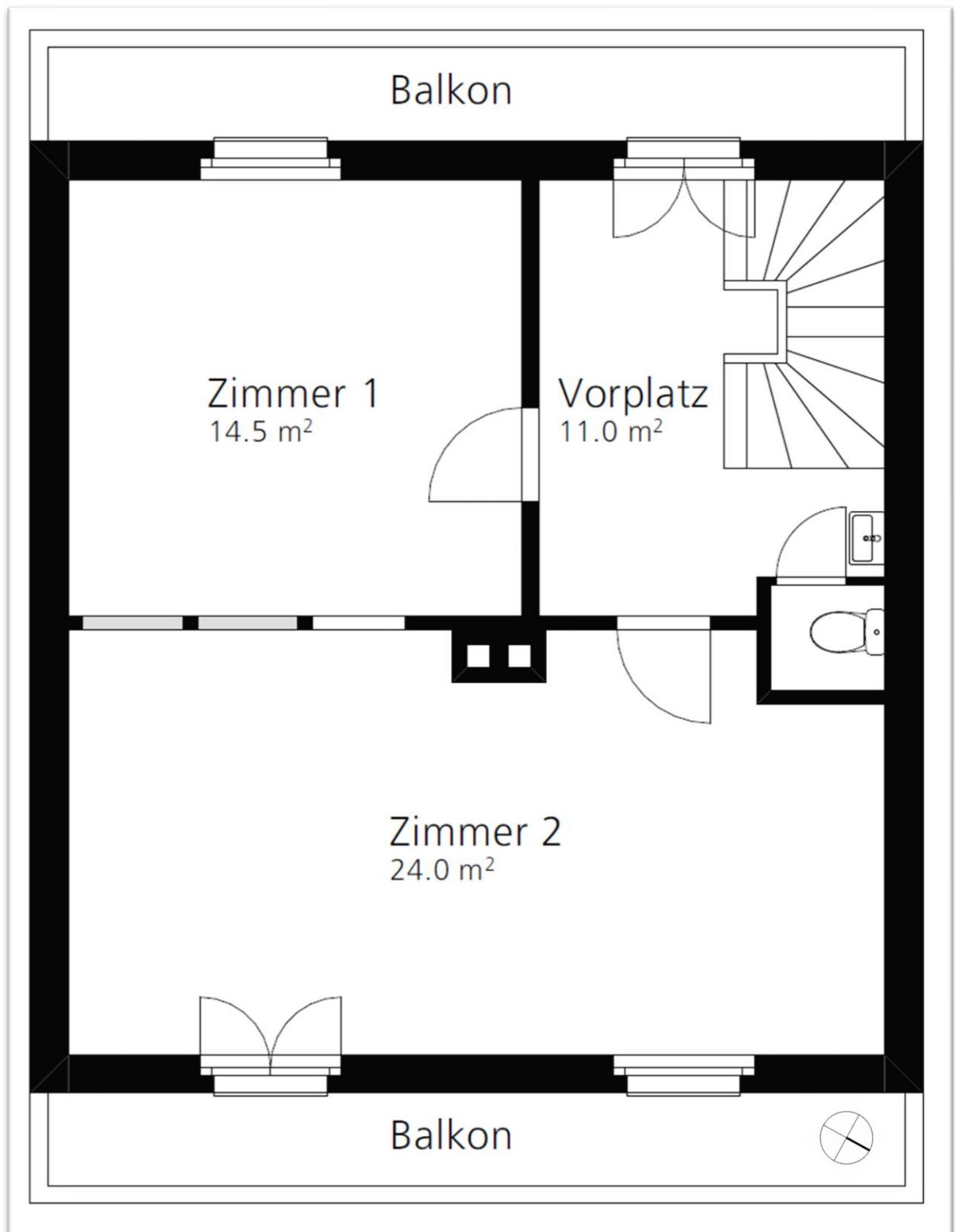
## Grundriss Erdgeschoss



Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

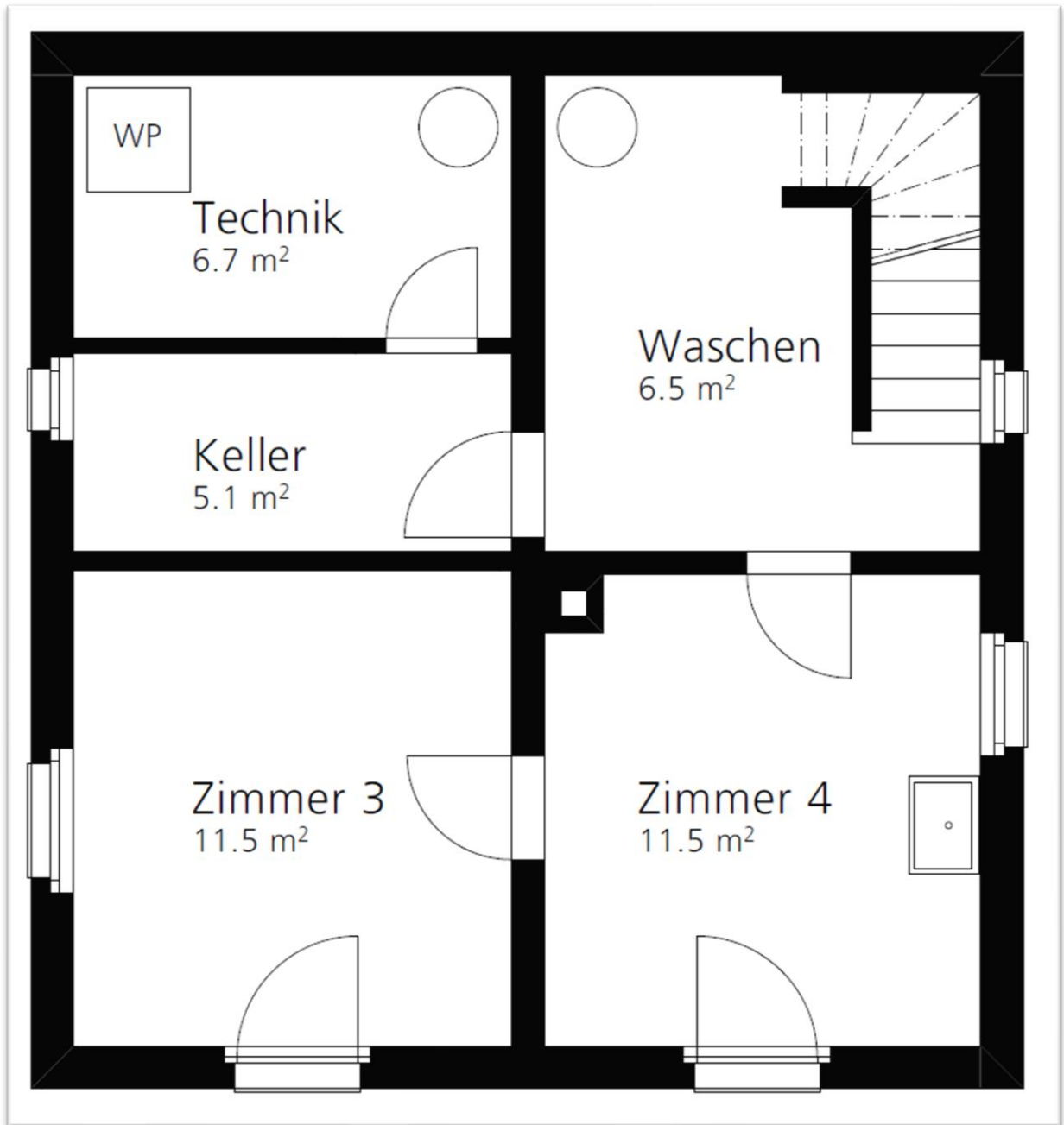


## Grundriss Obergeschoss



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



Zentrale Lage direkt an der Gürbe

Situationsplan



Unbeglaubigte Plankopie

## Offene Raumgestaltung



Offene Küche mit Essbereich und Schwedenofen

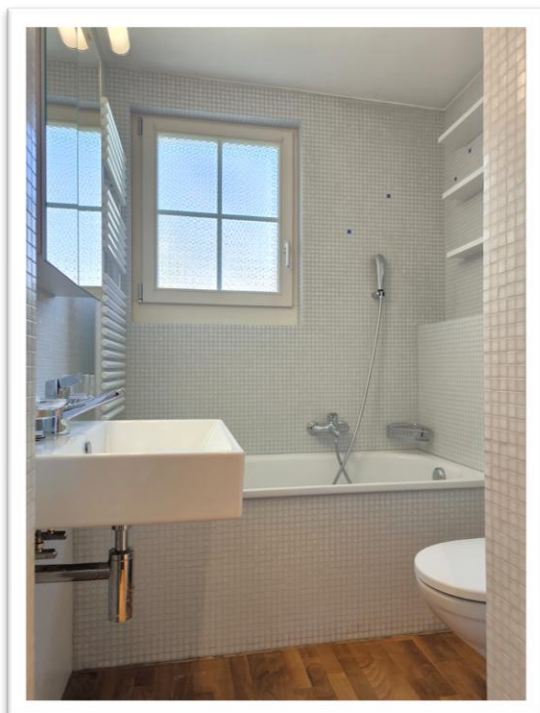


Wohnbereich mit viel Tageslicht und Blick ins Grüne

## Wohnbereich und Badezimmer



Heller Wohnbereich mit viel Platz



Badezimmer mit Badewanne und Dusche

## Grosser Wohn- Arbeits- oder Schlafbereich



Zwei grosse, miteinander verbundene Zimmer (Zimmer 1 und 2)...



... mit Riemenboden und Sichtbalken

## Ein Zuhause zum Wohlfühlen



Zimmer 2 mit direktem Zugang zum Balkon

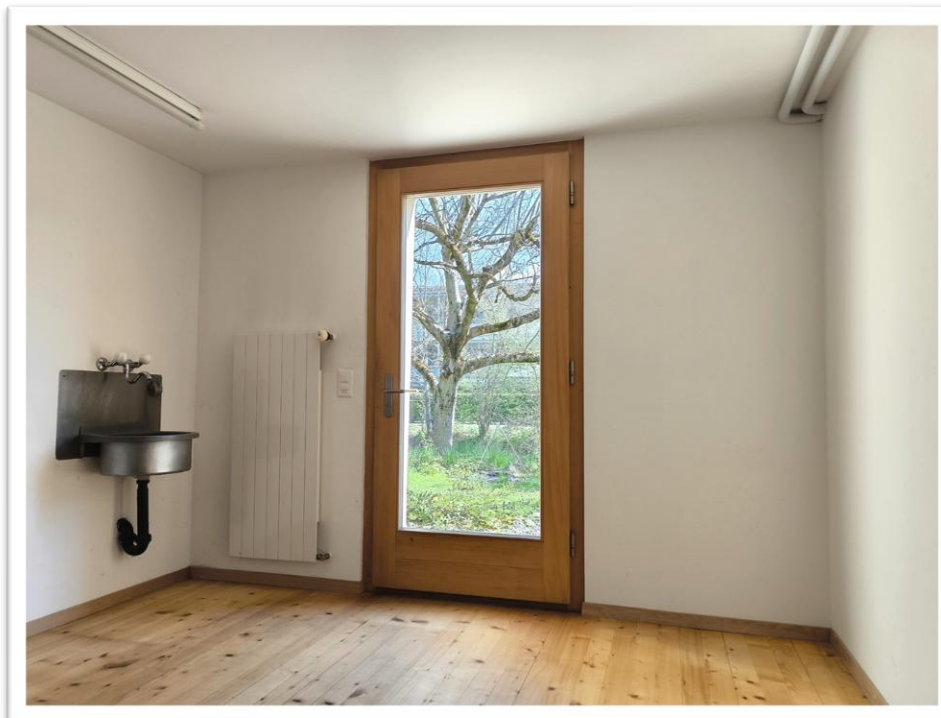


Charmante Originalholztreppe

## Zimmer im Untergeschoss



Zimmer 3 mit direktem Zugang zum grosszügigen Garten



Zimmer 4 mit Waschbecken und direktem Zugang in den Aussenbereich

## Weitere Eindrücke



«Favorite» - Herzlich Willkommen

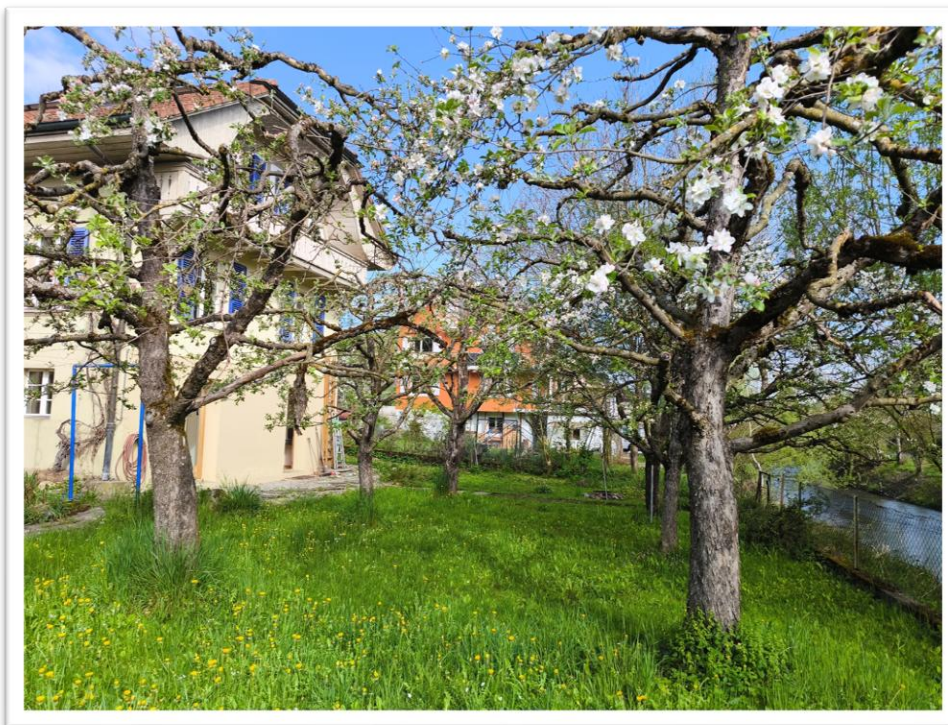


Grosszügiger, naturbelassener Garten

## Weitere Eindrücke



Freistehende Liegenschaft mit viel Charme



Grosszügiger Umschwung mit schönem Baumbestand direkt an der Gürbe

## 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.

