

Verkaufsdokumentation



Ihre Traumvilla an bester Lage –
Viel Platz, viel Charme!
10 Zimmer Villa
3074 Muri b. Bern

Auskunft und Besichtigung: Herr Bernard Rellstab
Immobilienbewerter & Immobilienvermarkter eidg. FA

rellstab immobilien & vermögensberatung

Postfach
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Die Situation/Lage



Die Lage

Die Villa befindet sich im begehrten Villenquartier der «unteren Mettle» in Muri. Dank der exzellenten Lage und der besten Anbindung, sind die Bern Mobil-Haltestellen Elfenau und Muri in wenigen Gehminuten erreichbar. Sie erreichen das Zentrum von Bern in ca. 25 Minuten per Bus oder Tram. Die Lage vereint die Vorteile urbaner Infrastruktur mit einer aussergewöhnlichen Nähe zur Natur. Sämtliche wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öV sind in der Gemeinde vorhanden und bequem erreichbar. Die Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten wie die Aare, der idyllische Elfenau Park sowie das Muribad bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden in der Natur – und das alles fussläufig vom Haus entfernt. Diese Lage verbindet exklusives Wohnen mit höchster Lebensqualität.

Das Wichtigste in Kürze

Grundbuchblatt-Nr.:	a. A. (untere Mettle)
Grundstück Fläche:	1062m ² (Gebäude 134 m ² , Gartenanlage 928 m ²)
Nutzfläche:	Hauptnutzfläche: 228 m ² Nebennutzfläche: 120 m ² davon 55 m ² ausbaubarem DG
Baujahr:	1950
Bauzone:	WL (Landhauszone, 2 Vollgeschosse + ½ Attikageschoss, mögliche Maximale GF 795 m ² zzgl. UG, bzw. maximale Gebäudegrundfläche 300 m ²)
Kubatur:	1'283 m ³ GVB
Dienstbarkeiten:	Keine wertrelevanten
Grundlasten:	Keine wertrelevanten
Übernahme:	sofort oder nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis: a. A.

Das Haus

Das Objekt ist eine charmante Villa aus dem Jahr 1950 mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Zimmer sind überwiegend nach Süden ausgerichtet und bieten einen schönen Blick in den weitläufigen Garten.

Untergeschoss

Da befinden sich ein Abstellraum, ein Technikraum mit der Heizung, die Waschküche und ein Trockenraum sowie 2 Vorratsräume und der Tankraum. In einem der Abstellräume ist eine Dusche eingerichtet

Erdgeschoss:

Hier befinden sich 3 großzügige Wohnräume, eine Küche, ein Büro oder Gästezimmer sowie eine beeindruckende Eingangshalle mit Garderobe und Gäste-WC. Alle Räume sind von der Eingangshalle aus zugänglich.

Obergeschoss:

Die 5 Schlafräume sind optimal verteilt, sodass Eltern und Kinder jeweils ausreichend Platz haben. Dank der zwei Nasszellen gibt es keine Platzprobleme.

Ausbaumöglichkeit:

Das Dachgeschoss (aktuell Estrich) kann zu zusätzlichen 55 m² Wohnfläche umgebaut werden, was die Wohnfläche von derzeit 228 m² erweitert.

Ausstattung & Zustand:

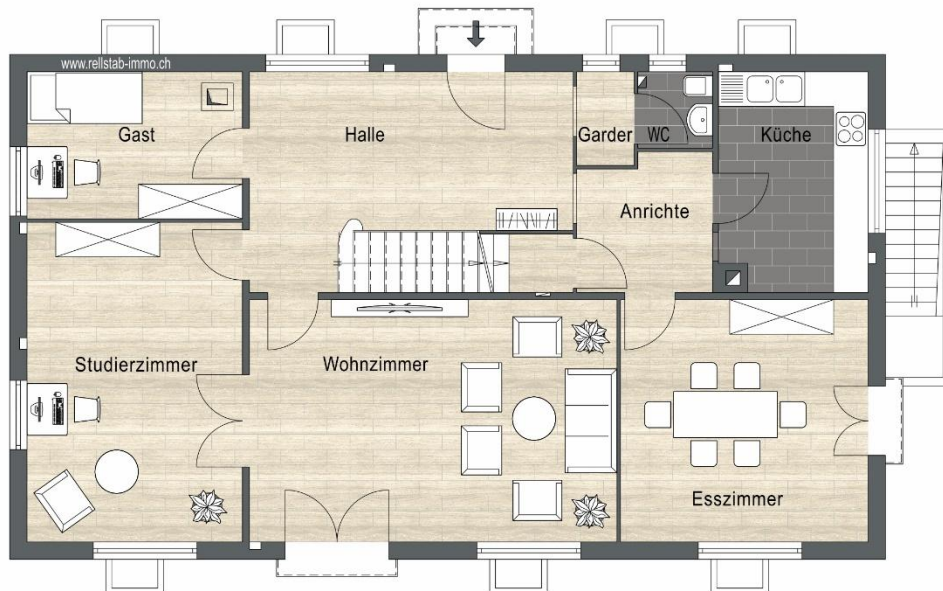
- Beheizung erfolgt über eine Ölheizung mit Radiatoren.
- Das Haus ist nach kleineren Renovierungsarbeiten sofort bewohnbar.
- Mittelfristig sind ein Fensteraustausch und eine Modernisierung der Heizung zu berücksichtigen.

Außenbereich:

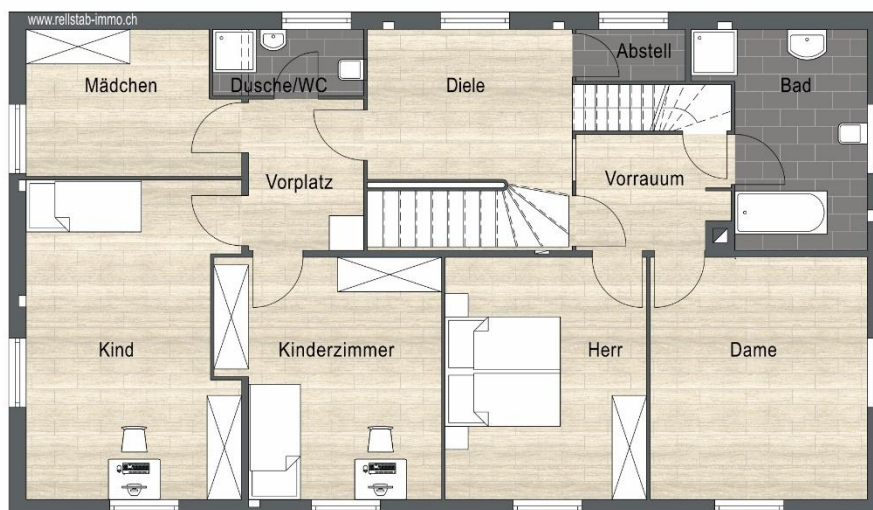
Der großzügige Garten bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Gartenfeste.

Eine Villa für Familien oder Paare, die den Charme eines klassischen Hauses mit Gestaltungsspielraum schätzen.

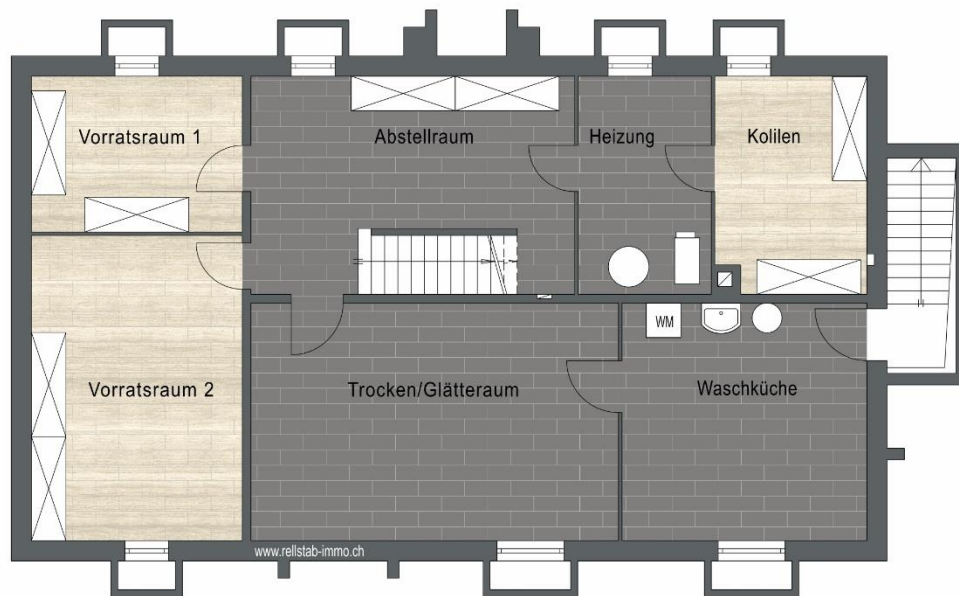
Der Grundriss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

Die Bilder















Die Virtuelle Besichtigung

Gefällt Ihnen die Liegenschaft?

Herzlich willkommen – treten Sie doch ein!



Der Vermarkter gewährt Ihnen den Zugang zur virtuellen Besichtigung nach einer erfolgreichen Bonitätsprüfung. Sollte eine Prüfung aufgrund unzureichender oder fehlerhafter persönlicher Angaben nicht möglich sein, kann kein Zugang zur virtuellen Besichtigung erteilt werden.

Für eine Besichtigung vor Ort stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Falls Sie trotz vollständiger Angaben kein Log-in erhalten, setzen Sie sich bitte telefonisch mit dem Vermarkter in Verbindung.

Verpassen Sie keine neuen Objekte!



Neue Immobilien erscheinen stets zwei Wochen vor der Veröffentlichung auf anderen Immobilienportalen – exklusiv auf www.newhome.ch. Oder erstellen Sie ein Such-Abo auf Comparis, um als Erste über neue Verkaufsobjekte informiert zu werden.

Allgemeine Verkaufsbestimmungen

Beratung und Verkauf

Für den Verkauf der Liegenschaft ist die Firma Rellstab Immobilien & Vermögensberatung, Herr Bernard Rellstab, Alleinbeauftragte. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns geführt. Kaufangebote inkl. Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank sind an den Immobilienvermarkter schriftlich einzureichen.

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

Verbindlichkeit der Dokumentation / Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie darf ohne Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert werden. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten bleiben vorbehalten. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Die Verkaufsdokumentation ist auch weder für den Kaufvertrag noch für den Eintrag im Grundbuch verbindlich.

Kosten

Die Handänderungskosten (Staatsabgabe, Notariatskosten, Finanzierungskosten, etc.) sind durch den/die Käufer/in zu tragen. Seit dem 1. Januar 2015 entfallen die Handänderungssteuern (1.8 % des Kaufpreises auf den ersten CHF 800'000.- des Kaufpreises), sofern die Liegenschaft durch die Käufer während mindestens 2 Jahren selbstbewohnt wird.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit bleibt vorbehalten.

Herr Bernard Rellstab
rellstab immobilien & vermögensberatung
Postfach
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Gümligen, im August 2025