FEHR IMMOBILIEN

An der Spahrengasse 15 in 2543 Lengnau BE verkaufen wir an aussichtsreicher, ruhiger Lage eine grosszügige

5½-Zimmer-Wohnung

Grosser Wohn-/Essbereich mit Cheminée und angrenzender Küche

An zentrumsnaher, ruhiger Südhanglage mit Aussicht bis zu den Alpen. Im 1. OG mit Lift, rund 137m2 Wohnfläche + 109m2 Nebenräume. Geräumige Küche, Cheminée, Laminat- und Plattenböden, zwei Nasszellen, 2 Garagen und 2 Aussenparkplätze, 2 Balkone, grosser Estrich, Keller, Mehrzweckraum, private Waschküche, Gasheizung, Baujahr 1991. Gut unterhalten und gepflegt.

Klicke hier für die virtuelle 360° Tour

Verkaufspreis inkl. Garagen	**CHF 695'000.00**
Bezugstermin	**nach Vereinbarung**

Kontakt: Angelika Fehr, 032 323 00 28
Mail: angelika.fehr@fehr-immobilien.ch
Internet: www.fehr-immobilien.ch

Fehr Immobilien AG
Route Principale 38a
2533 Evilard

Zweigstelle Bern
Rehweg 8
3097 Liebefeld

Telefon: 032 323 00 28
Mail: info@fehr-immobilien.ch
Internet: www.fehr-immobilien.ch

FEHR IMMOBILIEN

Verzeichnis

Balkon 1

Standort / Objekt	3 - 6
Gemeinde	7
Lageplan	8
Räume / Pläne	9 - 10
Investitionen	11
Wichtige Daten / Données importantes	12
Finanzierung (Beispiel)	13

Gepflegtes Wohnhaus mit Garagengebäude und Aussen-Parkplätzen

FEHR IMMOBILIEN

Standort / Objekt

Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche

Das 1991 massiv erbaute, 4-Parteien-Haus steht an aussichtsreicher Südhanglage am Ende einer Sackgasse, direkt am Waldrand. Die Lage überzeugt zudem aufgrund der nah gelegenen Einkaufsmöglichkeiten (Coop, VOI, Apotheke, Denner). Ferner sind Post, Bank, Schule, Kita, diverse Restaurants sowie der öffentliche Verkehr in Fussdistanz erreichbar. Ein idealer Wohnort für Menschen, die eine gut ausgebaute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe schätzen.

Die top gepflegte 5½-Zimmer-Wohnung im 1. OG ist via Treppenhaus oder Lift bequem erreichbar. Vom Entrée der Wohnung gelangen Sie über den Flur zum grosszügigen, hellen Wohn-/Essbereich. Dieser verfügt über ein Cheminée, grosse, aussichtsreiche Fenster, Laminatboden und Direktzugang zum teilverglasten Balkon mit herrlicher Panoramasicht bis hin zu den Alpen.

Heller Wohn-/Essbereich mit Cheminée und Zugang auf Balkon

FEHR IMMOBILIEN

Standort / Objekt

Gut ausgestattete Küche

Direkt angrenzend befindet sich die gut ausgestattete Küche im gemütlichen Landhausstil. Zahlreiche Schränke bieten grosszügigen Stauraum. Zur weiteren Ausstattung zählen eine hochwertige Granit-Arbeitsplatte, ein Glaskeramikherd, ein Backofen und eine Mikrowelle in ergonomischer Höhe, ein Geschirrspüler sowie ein grosser Kühlschrank.

Zwei ruhige, grosszügig geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer befinden sich auf der Nordseite der Wohnung. Das Hauptschlafzimmer mit grossem Einbauschrank liegt direkt neben dem Badezimmer, das mit Badewanne, WC, Waschbecken und Badschränken ausgestattet ist.

Küche im Landhausstil mit viel Stauraum

FEHR IMMOBILIEN

Standort / Objekt

Zimmer 2

Auf der Südseite erstreckt sich ein privater Bereich mit zwei weiteren Zimmern, Einbauschränken, einem eigenen Balkon sowie einem weiteren Badezimmer mit Dusche und WC.

Mit zur Wohnung erwerben Sie zwei Garagen mit davorliegenden Aussenparkplätzen, die zur Wohnung gehörende Waschküche, einen Mehrzweckraum, einen Estrich sowie einen Keller.

Es stehen ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum sowie Besucherparkplätze zur Verfügung.

Die Liegenschaft wird über eine zentrale Gasheizung beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Bodenheizung.

Zimmer 3 mit Direktzugang auf Balkon

Standort / Objekt

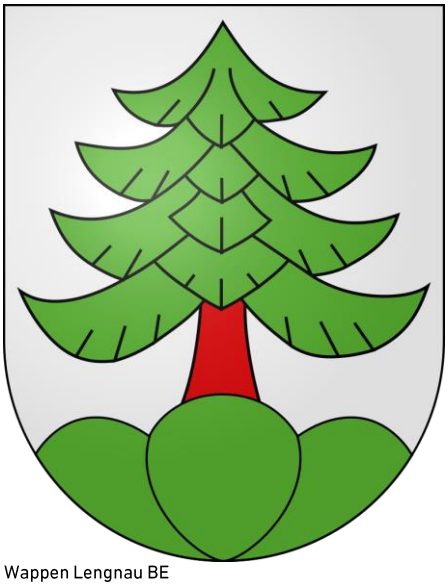
Balkon 2

Die Liegenschaft verfügt über einen gemeinschaftlichen, idyllischen Garten mit Grünfläche und einem aussichtsreichen Sitzplatz.

Diese komfortable Wohnung überzeugt durch ihr grosszügiges, gut durchdachtes Raumkonzept sowie die attraktive, aussichtsreiche Lage nahe dem Dorfzentrum von Lengnau – ein Ort, an dem Sie sich schnell zuhause fühlen werden!

Aussicht bis zu den Alpen

Gemeinde



Wappen Lengnau BE

Attraktive Velo- und Wanderwege

Schiffsfahrt auf dem Bielersee

Einwohner (31.12.2024)	5'866
Fläche (ha)	740
Steuersatz	1.49
Liegenschaftssteuer ‰	1.1
Höhe (m.ü.M.)	444

Herzlich willkommen in Lengnau!

Lengnau ist eines der schönsten Dörfer des Jurasüdfusses und ein beliebter Wohnort. Es bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Dorf und in der unmittelbaren Umgebung, eine ruhige Wohnlage, ländliche Idylle in unmittelbarer Nähe der kulturell einzigartigen zweisprachigen Stadt Biel, ausgezeichnete Schulen (Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe, weiterführende Ausbildungen in den nahen Städten Bern und Biel) sowie einen unschlagbaren Naherholungsraum mit Jura, Witi und Bielersee.

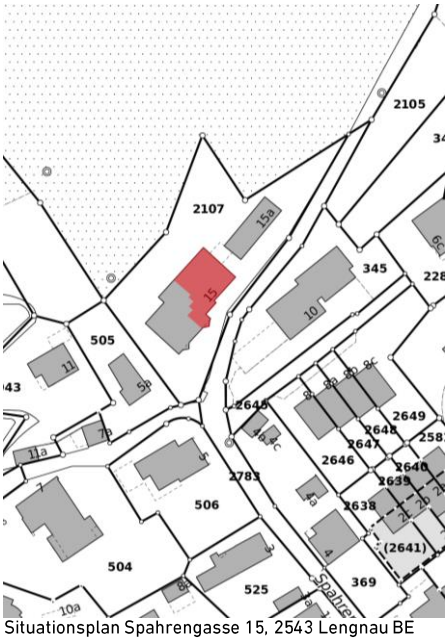
In Lengnau kann man sich an verschiedenen Orten vergnügen und sein Hobby pflegen. Ob Sie schwimmen wollen, ein gutes Buch lesen oder die zahlreichen kulturellen Veranstaltungen besuchen. Lengnau bietet für alle etwas.

Die Einwohnergemeinde Lengnau BE ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort, wo sich zahlreiche Betriebe der Uhrenindustrie, Präzisions- und Elektronikwerkstätten niedergelassen haben. Zu den weltweit bekannten gehört die Uhrenherstellerin Rado und der Biotech-Konzern CSL Behring bzw. Thermo Fisher Scientific.

Lengnau bietet Gewerbebetrieben und Industrieunternehmen viele Vorteile wie der direkte Anschluss an die Autobahn A5, die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftszentrum Biel mit zahlreichen, gut ausgebildeten Arbeitskräften und die neue Industriezone Lengnaumoos.

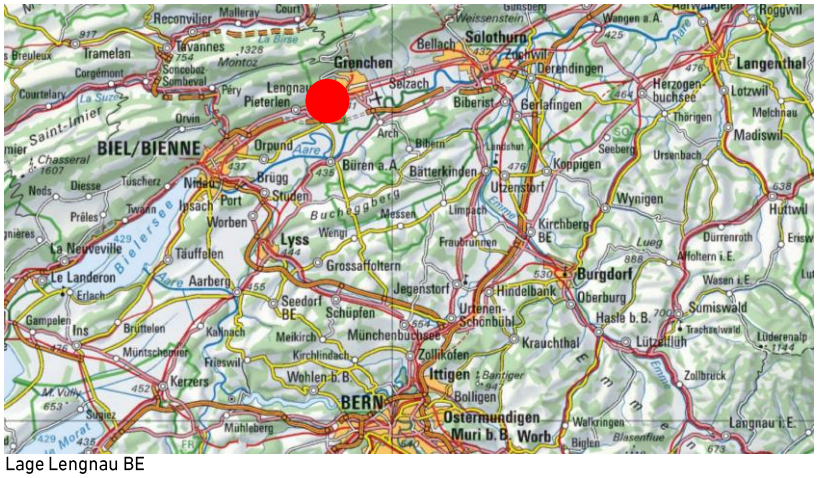
Mehr Infos unter www.lengnau.ch

Lageplan

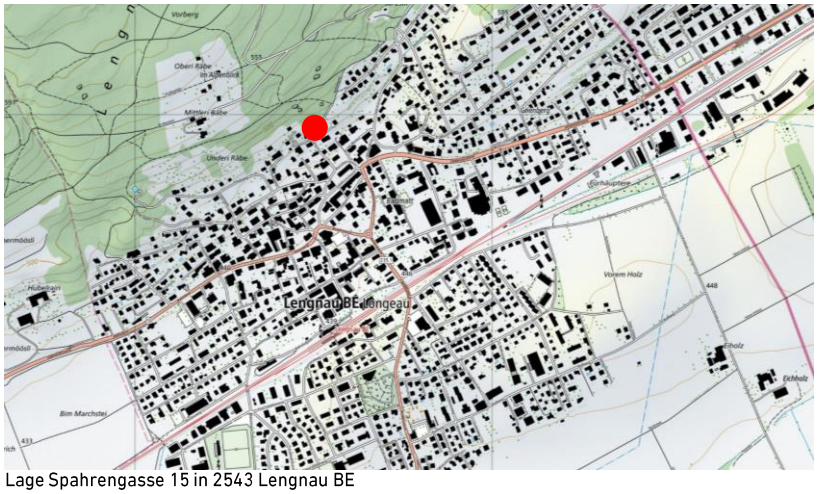


Situationsplan Spahrengasse 15, 2543 Lengnau BE

Wohnhaus mit Garagengebäude



Lage Lengnau BE



Lage Spahrengasse 15 in 2543 Lengnau BE

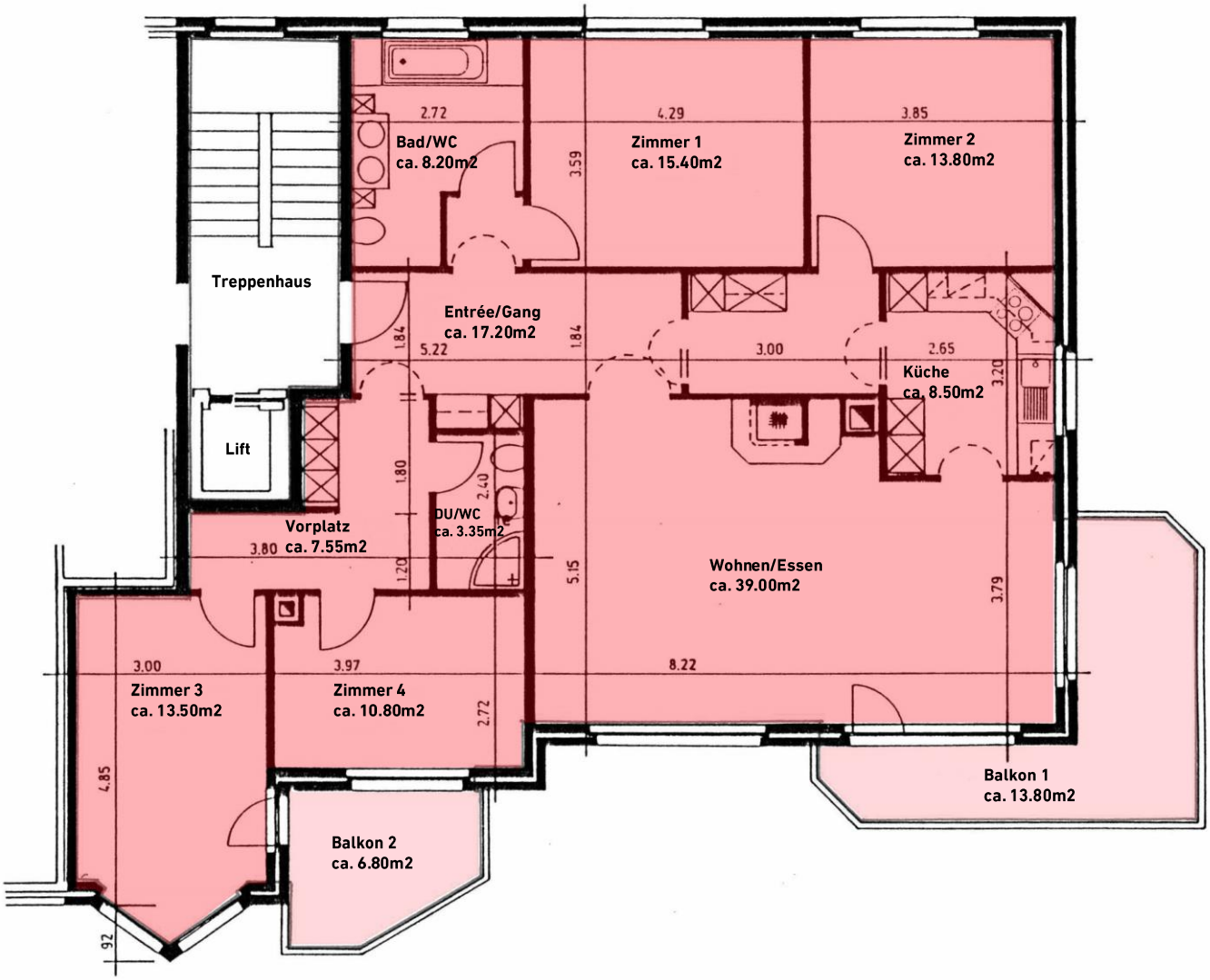
Balkon 1, teilverglast

Räume / Pläne

Zimmer 1

Raumprogramm 5½-Zimmer-Wohnung

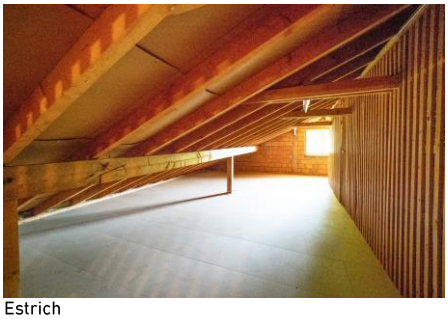
- Wohnen/Essen
- Küche
- Zimmer 1 + 2
- Entrée/Gang
- Bad/WC
- Vorplatz
- Zimmer 3 + 4
- Dusche/WC
- Balkon 1 + 2



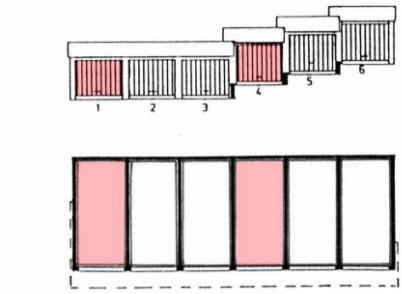
Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

Räume / Pläne

Private Waschküche mit Waschturm



Estrich



2 Garagen mit Aussen-Parkplätzen davor

Raumprogramm Nebenräume

Dachgeschoss

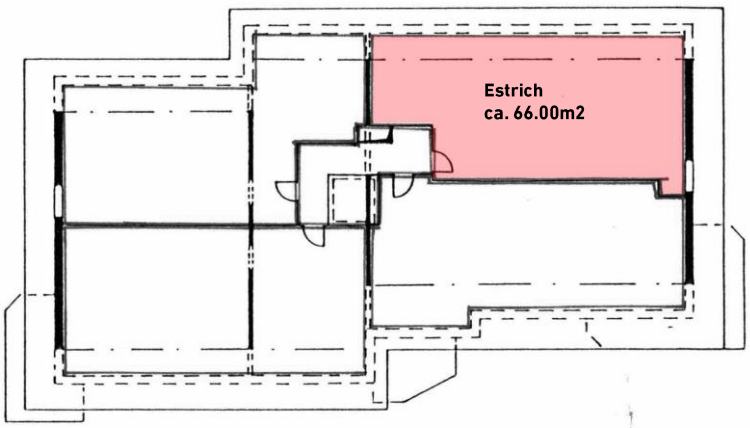
- Estrich

Garage

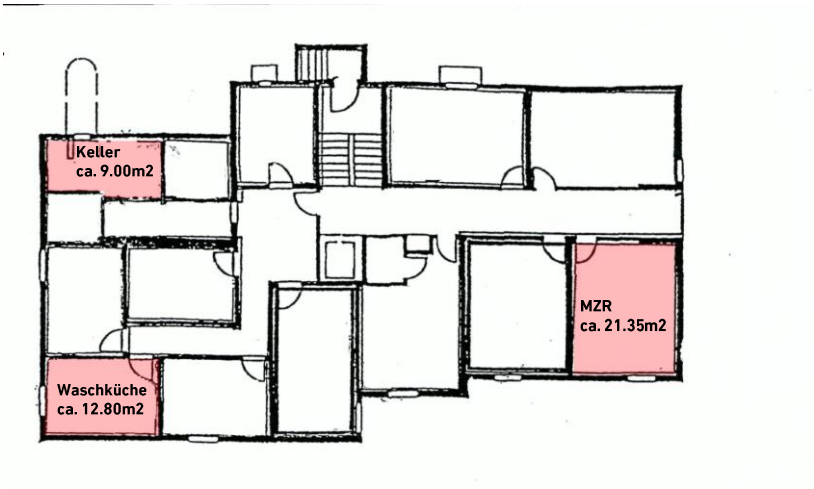
- 2 Garagen mit Aussen-PP

Untergeschoss

- Keller
- Waschküche
- Mehrzweckraum



Estrich



Keller, private Waschküche, Mehrzweckraum

FEHR IMMOBILIEN

Investitionen

Gemütliches Cheminée

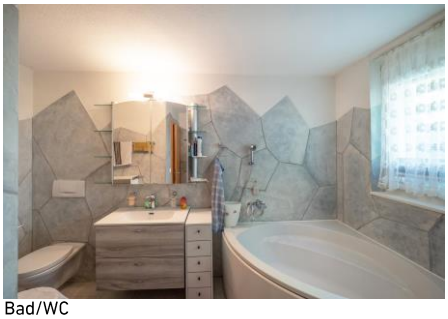
Die Wohnung sowie die Liegenschaft werden laufend gut unterhalten und gepflegt. Unter anderem wurden in den letzten Jahren folgende Investitionen getätigt:

2010 Ersatz Eckbadewanne
Elektrische Store Bad
Elektrisches Garagentor
Malerarbeiten ganze Wohnung (ohne Zimmer 3 + 4)
Einbau Garderobe und Schrank Zimmer 4
2011 Einbauschrank Zimmer 1
Mehrzweckraum: Platten verlegen
Malerarbeiten Waschküche
2012 Balkongeländer neu gespritzt und verzinkt
2013 Ersatz Gasheizung
2017 Balkone 1 + 2: Platten verlegen
2018 Balkonteilverglasung
2019 Teil-Renovation Bad; Badmischer, Badmöbel, Platten
2020 Ersatz Waschmaschine
2021 Ersatz Geschirrspüler
SiNa Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen Garage
2022 Ersatz Regulierventile Bodenheizung
2023 SiNa Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen Wohnung

Wohn-/Essbereich mit Zugang zum sonnigen, teilverglasten Balkon

FEHR IMMOBILIEN

Wichtige Daten


Bad/WC

Dusche/WC

Grundbuchamt / Registre foncier

Lengnau-Gbbl-Nr. /feuillet n°	2107-1

Der Grundbuchauszug kann bei Fehr Immobilien AG angefordert werden. / L'extrait du registre foncier peut être demandée auprès de Fehr Immobilien AG.

Wertquote / Quote-part

Wohnung, Garagen, Nebenräume / appartement, garages, annexes	276/1'000

Baujahr / Année de construction

1991

Flächen / Superficie

Wohnfläche, ca. / surface habitable, env.	137.70m2
Balkone, ca. / balcons, env.	20.60m2
Mehrzweckraum, ca. / local poly., env.	21.35m2
Estrich, ca. / grenier, env.	66.00m2
Keller, ca. / cave, env.	9.00m2
Waschküche, ca. / buanderie, env.	12.80m2

Amtlicher Wert / Valeur officielle (2020)

Wohnung inkl. Garagen und Nebenräume / Appartement incl. garages et annexes	CHF	378'510.--

Eigenmietwert / Valeur locative

Bund/Fédération	CHF	19'240.--
Kanton/Canton	CHF	16'350.--

Nebenkosten pro Monat /Frais accessoires p. mois

HK/NK, ca. / charges, env.	CHF	790.--
Erneuerungsfonds, ca. / fonds rénov., env.	CHF	230.--

Handänderungssteuer / Impôt cantonal sur les mutations

Die Handänderungssteuer von 1.8% auf dem Kaufpreis entfällt seit 01.01.2015 für selbstbewohntes Wohneigentum bis CHF 800'000.--. / L'impôt sur les mutations de 1.8% du prix de vente jusqu'à CHF 800'000.-- est supprimé depuis le 01.01.2015 si ça sert de domicile principal.

Grundbuchgebühren / Kosten Notar – Frais du registre foncier / Frais de notaire

Nach Aufwand, ca. – Facturé en régie, env.	CHF	4'500.--

Faustregel, ca. 0.65% des Kaufpreises / Règle générale, env. 0.65% du prix de vente.

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar usw. sind durch die Käuferpartei zu tragen. / Les frais de mutations comme les impôts, le notaire et le registre foncier sont à payer par l'acquéreur.

FEHR IMMOBILIEN

Finanzierung

Sonnig und aussichtsreich gelegenes Wohnhaus

Finanzierungsmodell

Kaufpreis (Wohnung, 2 Garagen und Nebenräume)	CHF	695'000.--
Kaufpreis Total	CHF	695'000.--
Eigenmittel (Sparguthaben, Vorsorgegelder Sparen 3 und Pensionskassenguthaben von mindestens 20 % des Kaufpreises)	CHF	140'000.--

Bankfinanzierung

1. Hypothek (bis 65 % des Verkehrswertes)	CHF	455'000.--
2. Hypothek (bis 80 % des Verkehrswertes)	CHF	100'000.--
Total Bankfinanzierung	CHF	555'000.--

Tragbarkeitsberechnung

Zinsen pro Jahr 5%*	CHF	27'750.--
Amortisationen pro Jahr 2. Hypothek innert 15 Jahren	CHF	6'665.--
Nebenkosten pro Jahr	CHF	12'000.--
Total Kosten pro Jahr	CHF	46'415.--
Total Kosten pro Monat bei 5.00% Zinsen p.a.	**CHF**	**3'870.--**
Total Kosten pro Monat bei 1.30% Zinsen p.a.	**CHF**	**2'155.--**
Minimales Jahresbruttoeinkommen	CHF	140'000.--
Die totalen Kosten sollten nicht mehr als einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen.		33 %

* Kalkulatorischer Zinssatz von 5 % auf der ganzen Hypothek

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar usw. sind durch den Käufer zu tragen. / Les frais de mutations comme les impôts, le notaire et le registre foncier sont à payer par l'acquéreur.