

Am Eichholzweg 38 in 2543 Lengnau BE verkaufen wir eine renovierte und sonnig gelegene

4½-Zimmer-Wohnung



Gemütlicher Wohnbereich mit Cheminée



Wohnbereich mit davorliegendem Balkon

Rund 100m² Wohnfläche, im 2. Obergeschoss (Attikageschoss). Offene, moderne Küche, Bad/WC + Dusche/WC, grosszügiger, windgeschützter Balkon mit Abendsonne, Einbauschränke, Cheminée, Bastelraum, Keller, 1 Aussen-PP + 1 Einstellhallenplatz, Baujahr 1987. Renoviert (2007) und gut unterhalten. Kein Lift.

Verkaufspreis Wohnung inkl. PP	CHF 450'000.00
Verkaufspreis Einstellhallenplatz	CHF 25'000.00
Verkaufspreis Bastelraum	CHF 20'000.00

Bezugstermin

nach Vereinbarung

Kontakt: Tobias Fehr
 Telefon: 032 323 00 28
 Mail: tobias.fehr@fehr-immobilien.ch
 Internet: www.fehr-immobilien.ch

Verzeichnis



Sonniger Balkon

Standort / Objekt	3 – 5
Gemeinde	6
Lageplan	7
Räume / Pläne	8
Wichtige Daten	10 - 11
Finanzierung	12



Essbereich mit Blick zum Wohnbereich

Standort / Objekt



Eingangsbereich

Das gut unterhaltene und gepflegte 6-Familienhaus liegt an sonniger Wohnlage am Rande der attraktiven Gemeinde Lengnau. Sie geniessen einerseits eine ländliche, ruhige Lage und erreichen andererseits Grenchen in nur 5, Biel in rund 15 Autominuten. Lengnau bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine sehr gute Infrastruktur und nahegelegene Anbindungen ans Verkehrsnetz.

Die komfortable 4½-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift) und ist via Treppenhaus erreichbar. Vom geräumigen Eingangsbereich mit zahlreichen Einbauschränken gelangen Sie in den hellen Wohnbereich. Dieser wird dank grosszügigen Fensterflächen von viel Licht und Helligkeit erfüllt. Ein verglastes Cheminée sorgt für ein behagliches Ambiente. Der davorliegende Balkon profitiert von einer guten Besonnung und bietet eine schöne Aussicht.

Die offene moderne Küche ist komfortabel eingerichtet und verfügt u.a. über Granitsteinarbeitsfläche, Glaskeramikherd, Geschirrspüler, Backofen auf Arbeitshöhe, Mikrowelle u.v.m.



Grosszügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich

Standort / Objekt



Offene Küche

Vor der Küche lässt sich ein gemütlicher Essbereich einrichten. Der gesamte Wohn-/Essbereich sowie die Küche sind mit weissen Keramikplatten ausgestattet. Drei freundliche helle Zimmer, davon eines mit Zugang zum Balkon, sind mit einem pflegeleichten Laminatboden belegt und verfügen über gute Raumgrössen. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Doppellavabo mit Möbelunterbau und WC ausgestattet. Eine weitere Nasszelle verfügt über Dusche, Lavabo sowie ebenfalls WC.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Ihnen im Untergeschoss eine Waschküche mit Waschmaschine/Tumbler (3 Parteien), ein Trockenraum sowie ein Veloraum und im Aussenbereich ein Kinderspielplatz und Besucherparkplätze zur Verfügung.

Mit zur Wohnung gehört ein Keller und ein Aussenparkplatz. Zusätzlich steht ein Bastelraum zu CHF 20'000.-- sowie ein Einstellhallenplatz zu CHF 25'000.-- zur Verfügung.



Essbereich mit offener, komfortabler Küche

Standort / Objekt



Zimmer 2

Die Liegenschaft wird über eine zentrale Öl-Heizung 2003 (Fußbodenheizung) beheizt.

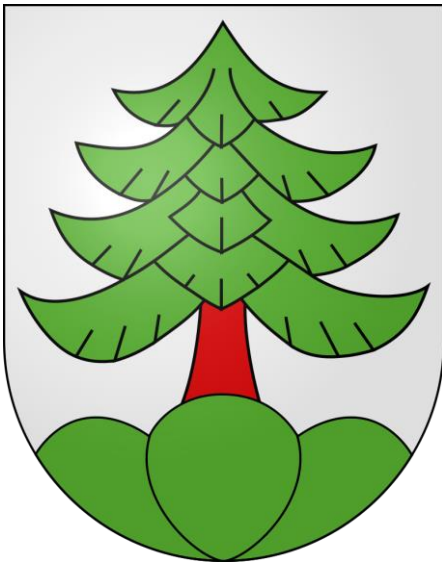
Das Wohnhaus wie auch die Umgebung werden laufend gut unterhalten. So wurde die Liegenschaft 2008 einer umfassenden Fassadenrenovation und 2010 einer Flachdachsanierung unterzogen. In der 2019 komplett frisch gestrichenen Wohnung wurden 2012 sämtliche Fenster ersetzt. Das Haus verfügt seit 2021/2022 über eine neue Haupteingangstüre und Gegensprechanlage.

Insgesamt überzeugt die komfortable Wohnung aufgrund der sonnigen, ruhigen Lage, des komfortablen Raumangebotes und des renovierten und gepflegten Zustandes. Hier werden Sie sich schnell zu Hause fühlen.



Zimmer 3

Gemeinde



Wappen Lengnau



Attraktive Velo- und Wanderwege



Schiffsfahrt auf dem Bielersee

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

Einwohner (31.12.2023)	5'777
Höhenlage	444 M.ü.M.
Fläche	7.4 km ²

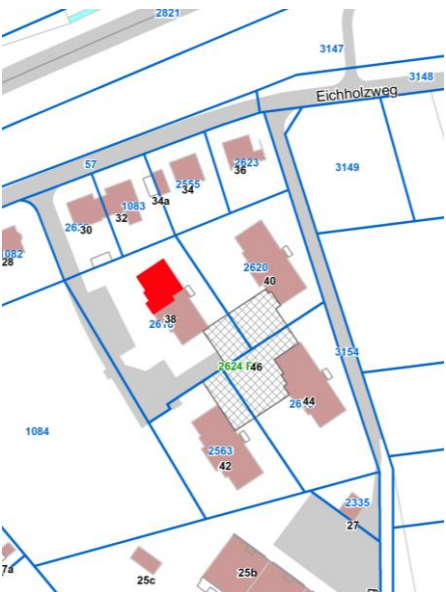
Lageplan



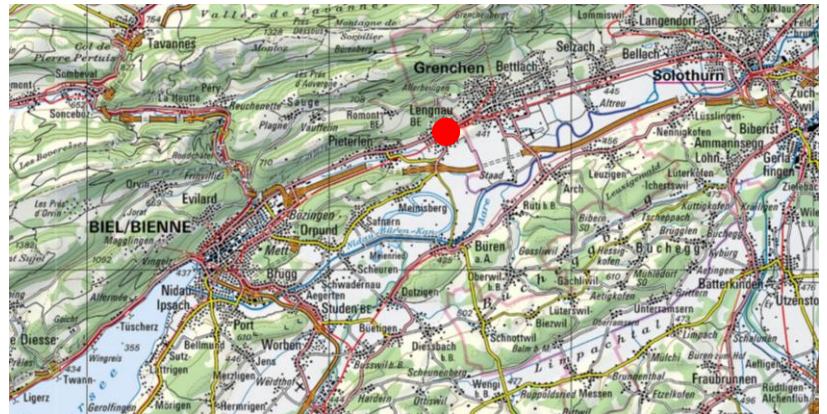
Sonnig gelegenes 6-Parteien-Haus



Gemeinschaftlicher Spielplatz



Situation Eichholzweg 38, Lengnau



Lage Lengnau



Lage Eichholzweg 38, 2543 Lengnau



Ausblick von grosszügigem Balkon

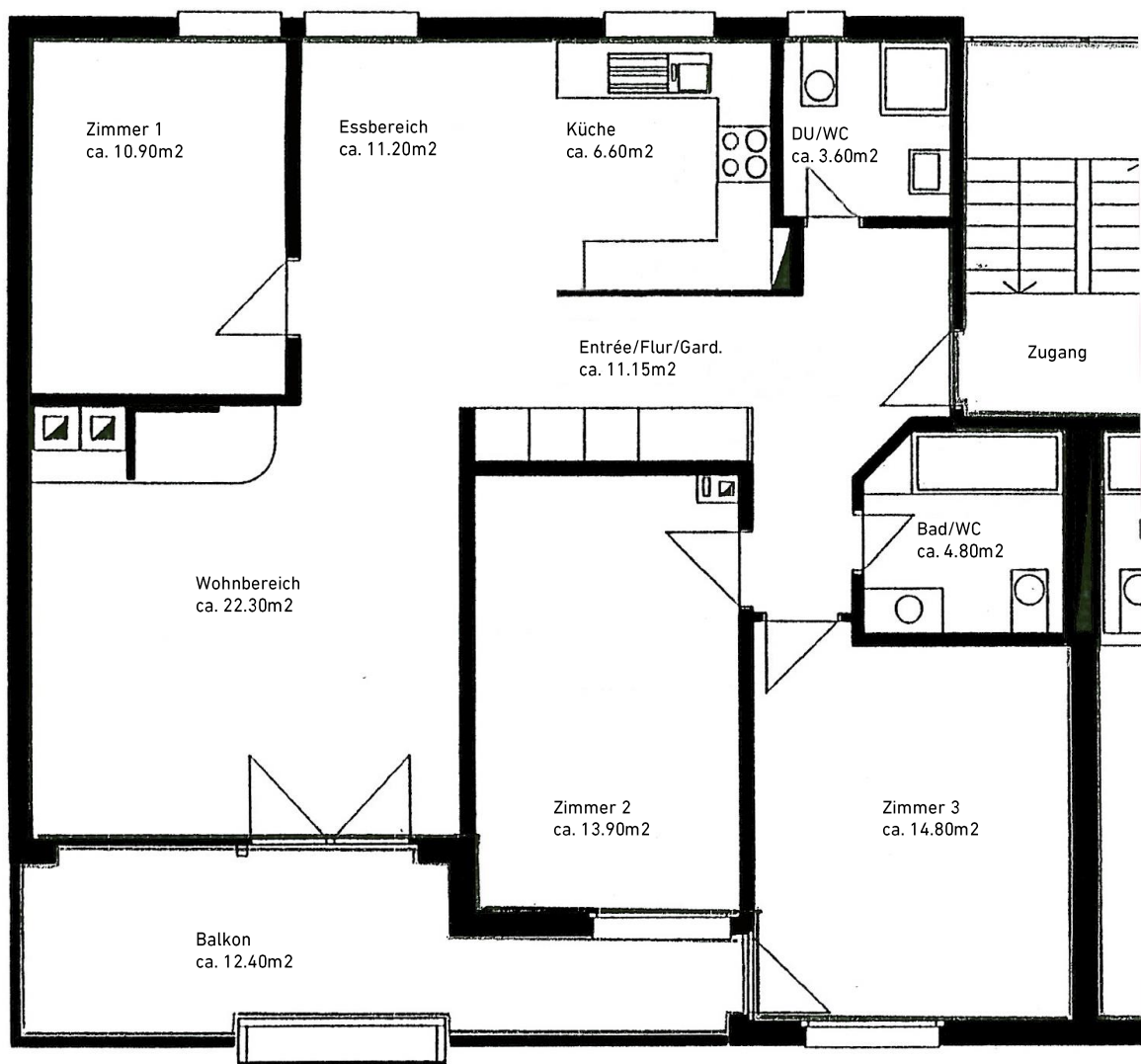
Räume / Pläne



Gemütlicher Essbereich

1. Obergeschoss

- Wohn-/Essbereich
- Küche
- 3 Zimmer
- Bad/WC
- Dusche/WC
- Entrée/Flur/Garderobe
- Balkon
- Bastelraum
- Keller



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

Investitionen



Eingangsbereich mit Einbauschränken

Die Wohnung wurde laufend sehr gut unterhalten und gepflegt. Unter anderem wurden folgende grössere Investitionen getätigt:

- 2008** Fassadenrenovation
- 2010** Flachdachsanieierung
- 2012** neue Fenster (Kunststoff 3-fach Verglasung)
- 2015** neuer Backofen Comhair
Ganze Wohnung neu gestrichen
- 2016** Cheminéeeverglasung
neuer Kühlschrank
- 2017** neuer Geschirrspüler
neuer Wäschetrockner (Gemeinschaft)
- 2018** neuer Sonnenstorenstoff
- 2019** Malerarbeiten in der Wohnung, komplett neu gestrichen
- 2021** Einbau Gegensprechanlage
- 2022** Einbau neue Eingangstüre beim Hauseingang



Essbereich mit Blick zur Küche

Wichtige Daten



Dusche/WC



Bad/WC

Grundbuchamt Seeland

Lengnau-Grundbuchblatt-Nr. (Wohnung inkl. PP)	2618-6
Lengnau-Grundbuchblatt-Nr. (Bastelraum)	2618-10
Lengnau-Grundbuchblatt-Nr. (EHP Nr. 2)*	2624-2
*1/24 Miteigentumsanteil	

Die Grundbuchauszüge können bei FEHR IMMOBILIEN AG angefordert werden.

Wertquoten

Wohnung	1640/10'000
Bastelraum	65/10'000
Einstellhallenplatz Nr. 2	1/24

Baujahr

1987

Flächen

Wohnfläche, ca.	99.25m ²
Bastelraum, ca.	20.30m ²
Keller, ca.	6.00m ²
Balkon, ca.	12.40m ²

Amtlicher Wert

Wohnung inkl. PP Nr. 5	CHF 240'250.--
Bastelraum	CHF 11'500.--
Einstellhallenplatz Nr. 2	CHF 10'000.--

Nebenkosten pro Monat

HK/NK, ca.	CHF 450.--
Erneuerungsfonds	CHF 80.--

Kantonale Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer von 1.8 % entfällt ab 01.01.2015 für selbstbewohntes Wohneigentum bis CHF 800'000.--.

Wichtige Daten



Gemütlicher Wohnbereich mit Cheminée

Grundbuchgebühren / Notariatskosten

Nach Aufwand

Faustregel, ca. 0.8% des Kaufpreises CHF 3'160.—

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar usw. sind durch den Käufer zu tragen.



Essbereich mit Blick zur Küche

Finanzierung



Wohnhaus an sonniger Lage

Finanzierungsmodell

Kaufpreis Wohnung inkl. PP	CHF	450'000.--
Kaufpreis Bastelraum	CHF	20'000.--
Kaufpreis Einstellhallenplatz	<u>CHF</u>	<u>25'000.--</u>
Kaufpreis Total	CHF	495'000.--

Eigenmittel (Sparguthaben, Vorsorgegelder Sparen 3 und Pensionskassenguthaben von mindestens 20 % des Kaufpreises)	CHF	100'000.--
--	-----	------------

Bankfinanzierung

1. Hypothek (bis 65 % des Verkehrswertes)	CHF	320'000.--
2. Hypothek (bis 80 % des Verkehrswertes)	<u>CHF</u>	<u>75'000.--</u>
Total Bankfinanzierung	CHF	395'000.--

Tragbarkeitsberechnung

Zinsen pro Jahr 5%*	CHF	19'750.--
---------------------	-----	-----------

Amortisationen pro Jahr

2. Hypothek innert 15 Jahren	CHF	5'000.--
------------------------------	-----	----------

Nebenkosten pro Jahr

1 %**des Verkehrswertes	<u>CHF</u>	<u>4'950.--</u>
-------------------------	------------	-----------------

Total Kosten pro Jahr	CHF	29'700.--
-----------------------	-----	-----------

Total Kosten pro Monat bei 5.00% Zinsen p.a.	CHF	2'475.--
---	-----	-----------------

Total Kosten pro Monat bei 2.0% Zinsen p.a.

CHF	1'490.--
------------	-----------------

Minimales Jahresbruttoeinkommen	CHF	90'000.--
---------------------------------	-----	-----------

Die totalen Kosten sollten nicht mehr als einen
Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen. 33 %

* Kalkulatorischer Zinssatz von 5% auf der ganzen Hypothek

** Faustregel

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar usw. sind durch den Käufer zu tragen.