

Am Simon-Gfellerweg 7, 2543 Lengnau BE verkaufen wir eine gut gelegene

## 4½-Zimmer-Wohnung



Wohnzimmer mit Chiminée und Balkonzugang

**mit Alpensicht!** In Fussdistanz zum Dorfzentrum, Bahnhof und Schulen. Grundriss auf rund 101m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Lift. Offene Küche, Chiminée, Bad/WC + Dusche/WC, gedeckter Balkon, Bastelraum, Keller, Estrich, Garagenplatz und Parkplatz davor, Öl-Zentralheizung (2014), Baujahr 1973, Renovationsbedarf.



[Klicke hier für die virtuelle 360° Tour](#)

**Verkaufspreis Wohnung inkl. Bastelr. CHF 360'000.--**  
**Verkaufspreis Garagenplatz CHF 25'000.--**  
**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 im 1. OG

Standort / Objekt	3 – 5
Gemeinde	6
Lageplan	7
Räume / Pläne	8
Wichtige Daten	9
Finanzierung	10



Sonnige Balkon mit Bergsicht

## Standort / Objekt



Heller Wohnbereich mit Cheminée

Das 1973 erstellte 4-Parteien-Haus befindet sich an gefragter Lage in einem gepflegten Wohnquartier. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten, Schule sowie öffentlicher Verkehr sind bequem zu Fuss erreichbar. Es ist ein idealer Wohnort für Personen, die eine gut ausgebaute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe schätzen.

Vom Hauseingang erreichen Sie über das Treppenhaus die Wohnung. Diese befindet sich im 1. Obergeschoss und ist gegen Süd-Westen hin ausgerichtet. Sie profitieren von einer optimalen Besonnung von früh bis spät. Die Wohnung verfügt über einen praktischen Grundriss und viele Nebenräume.



Offene Küche mit Essbereich

## Standort / Objekt



Zimmer 2

Am Entrée empfängt Sie ein Garderobenbereich und führt Sie direkt weiter zur offenen Küche mit davorliegendem Essbereich. Der anschliessende Wohnbereich ist hell und grosszügig. Von hier erreichen Sie den gedeckten Südbalkon wo Sie eine hübsche Aussicht bis hin zu den Alpen geniessen.

Die drei gemütlichen Zimmer haben alle gute Raumgrößen. Gegenüber bzw. angrenzend befinden sich zwei Nasszellen; eine Dusche/WC sowie ein Bad/WC mit Doppellavabo.

Das 4-Parteienhaus wurden laufend unterhalten. So wurde 2009 das Dach saniert und 2014 die Heizung ersetzt (Öl), Gleichzeitig wurden die Wasserleitungen gespült. Im 2007 wurde im Garten das West-Bord saniert.



Zimmer 1

## Standort / Objekt



Zimmer 3

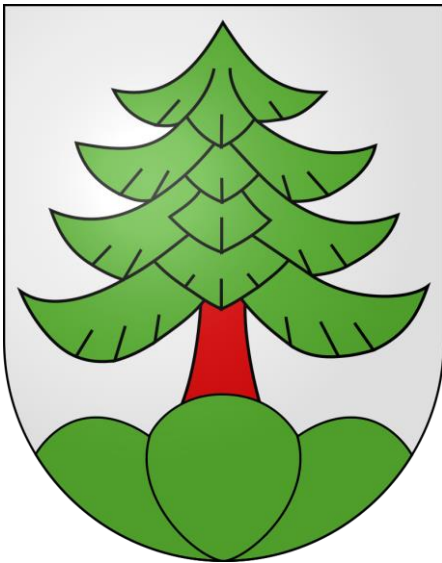
Im Gesamtkaufpreis inbegriffen sind ein Kellerabteil, ½-Anteil am Bastelraum sowie ein Garagenplatz samt Parkplatz davor. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Estrich, ein Abstell- und Veloraum sowie die Waschküche zur Verfügung.

Die Wohnung mit Renovationsbedarf überzeugt aufgrund der guten Lage und dem komfortablen Raumangebot. Freuen Sie sich auf Ihre Chance, die Wohnung nach Ihren persönlichen Wünschen zu gestalten und renovieren.



Gefragte Lage mit Bergsicht

# 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](http://www.lengnau.ch)**

Einwohner (31.12.2022)	5'670
Höhenlage	444 M.ü.M.
Fläche	7.4 km <sup>2</sup>

# Lageplan



Wohnhaus mit Garagen



Situation Simon-Gfellerweg 7, 2543 Lengnau



Lage Lengnau



Lage Simon-Gfellerweg 7, 2543 Lengnau



Gut gelegenes 4-Parteienhaus

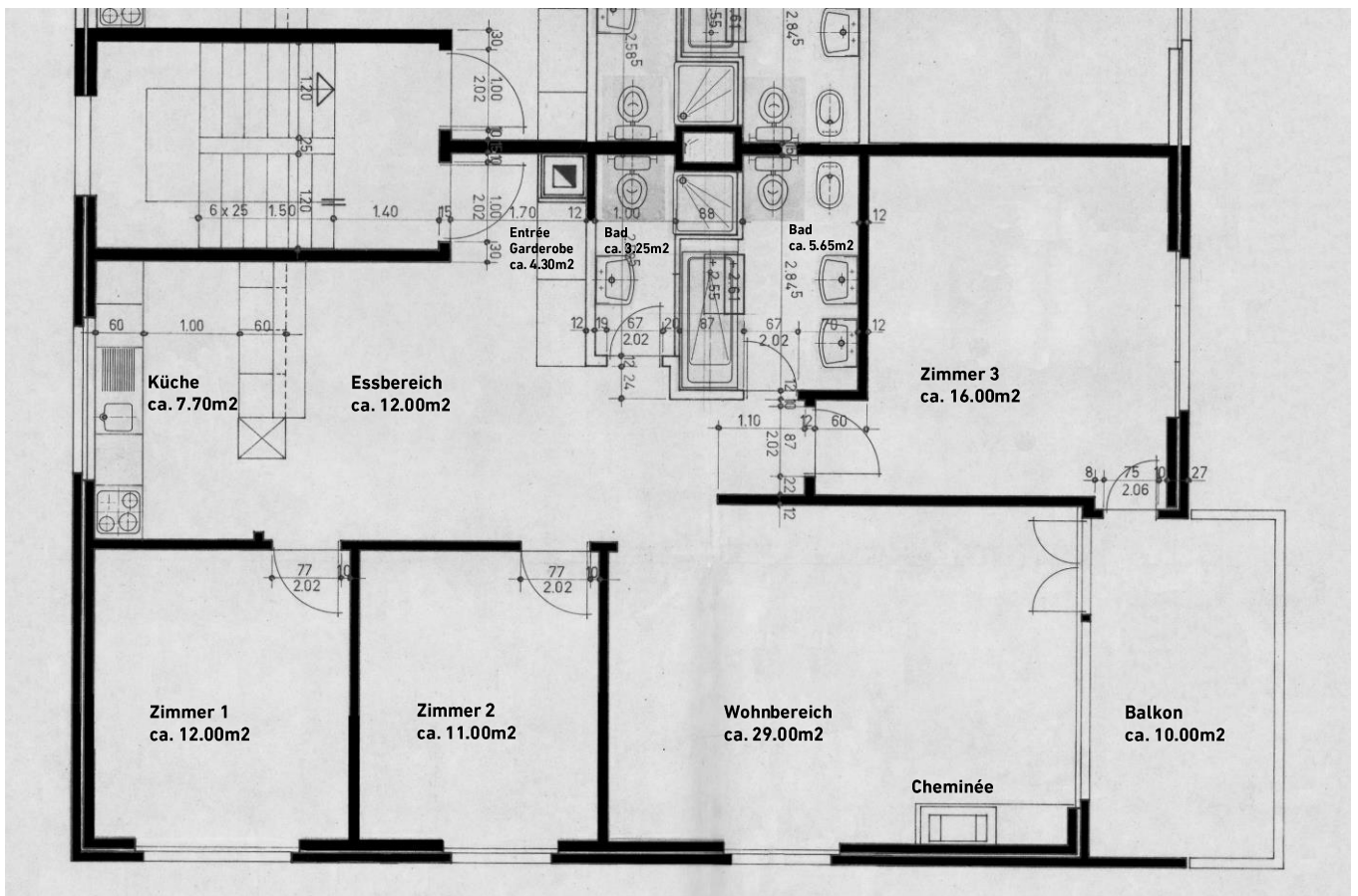
# Räume / Pläne



Offene Küche mit Essbereich

## 1. Obergeschoss

- Wohnbereich
- Küche
- Essbereich
- Zimmer 1 - 4
- Dusche/WC/Lavabo
- Bad/WC/Doppellavabo
- Balkon



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.



# Wichtige Daten



Dusche/WC



Bad/WC

## Grundbuchamt

Lengnau-Grundbuchblatt-Nr. (Wohnung)	904-6
Lengnau-Grundbuchblatt-Nr. (Garagenplatz)	904-7-3
Lengnau-Grundbuchblatt-Nr. (½Bastelraum)	904-9-2

Die Grundbuchauszüge können bei FEHR IMMOBILIEN angefordert werden.

## Wertquoten

Wohnung	234/1000
Garagenplatz	1/3
Bastelraum	1/2

## Baujahr

1973

## Fläche

Wohnfläche	ca. 100.90m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 10.00m <sup>2</sup>
Anteil ½Bastelraum	ca. 22.00m <sup>2</sup>
Keller	ca. 4.00m <sup>2</sup>

## Amtlicher Wert (2020)

Wohnung	CHF	201'070.--
Garagenplatz	CHF	11'970.--
½Bastelraum	CHF	16'310.--

## Eigenmietwert (2020)

Bund (Wohnung)	CHF	10'680.--
Kanton (Wohnung)	CHF	9'070.--
Bund (Garagenplatz)	CHF	730.--
Kanton (Garagenplatz)	CHF	620.--
Bund (½Bastelraum)	CHF	1'000.--
Kanton (½Bastelraum)	CHF	850.--

## Nebenkosten pro Monat

HK/NK, ca.	CHF	580.--
Erneuerungsfonds, ca.	CHF	170.--

## Kantonale Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer von 1.8 % entfällt ab 1.1.2015 für selbstbewohntes Wohneigentum bis CHF 800'000.--.

## Grundbuchgebühren / Notariatskosten

Nach Aufwand, ca.	CHF	3'500.--
-------------------	-----	----------

# Finanzierung



Sonniger Balkon mit Alpensicht

## Finanzierungsmodell

Kaufpreis Wohnung inkl. ½Bastelraum	CHF	360'000.--
Kaufpreis Garagenplatz	CHF	<u>25'000.--</u>
Kaufpreis Total	CHF	385'000.--

Eigenmittel (Sparguthaben, Vorsorgegelder Sparen 3 und Pensionskassenguthaben von mindestens 20 % des Kaufpreises)	CHF	80'000.--
--	-----	-----------

## Bankfinanzierung

1. Hypothek (bis 65 % des Verkehrswertes)	CHF	250'000.--
2. Hypothek (bis 80 % des Verkehrswertes)	CHF	<u>55'000.--</u>
Total Bankfinanzierung	CHF	305'000.--

## Tragbarkeitsberechnung

Zinsen pro Jahr 5%*	CHF	15'250.--
---------------------	-----	-----------

## Amortisationen pro Jahr

2. Hypothek innert 15 Jahren	CHF	3'665.--
------------------------------	-----	----------

## Nebenkosten pro Jahr

Effektiv	CHF	<u>9'000.--</u>
----------	-----	-----------------

Total Kosten pro Jahr	CHF	27'915.--
-----------------------	-----	-----------

## Total Kosten pro Monat bei 5.00% Zinsen p.a.

	CHF	2'325.--
--	-----	----------

## Total Kosten pro Monat bei 2% Zinsen p.a.

	CHF	<b>1'565.--</b>
--	-----	-----------------

Minimales Jahresbruttoeinkommen	CHF	85'000.--
---------------------------------	-----	-----------

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, Amtschreiberei usw. sind durch den Käufer zu tragen.