

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 **direkt am Waldrand mit Aussicht bis zu den Alpen**. Im 1. OG mit Lift, rund 137m<sup>2</sup> Wohnfläche + 109m<sup>2</sup> Nebenräume. Geräumige Küche, Cheminée, Laminat- und Plattenböden, zwei Nasszellen, Garage und Aussenparkplatz, 2 Balkone, grosser Estrich, Keller, Mehrzweckraum, private Waschküche, Gasheizung, Baujahr 1991. Gut unterhalten und gepflegt.



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

### Verkaufspreise

|                                           |                          |
|-------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Wohnung inkl. 1 Garage + Aussen-PP</b> | <b>CHF 660'000.00</b>    |
| <b>Optional 1 Garage + Aussen-PP</b>      | <b>CHF 35'000.00</b>     |
| <b>Bezugstermin</b>                       | <b>nach Vereinbarung</b> |

Kontakt: Angelika Fehr, 032 323 00 28  
 Mail: [angelika.fehr@fehr-immobilien.ch](mailto:angelika.fehr@fehr-immobilien.ch)  
 Internet: [www.fehr-immobilien.ch](http://www.fehr-immobilien.ch)

# 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

## 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 ideal für naturliebende Personen und/oder Hundehalter\*-innen. 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 Panoramansicht bis hin zu den Alpen.



Heller Wohn-/Essbereich mit Cheminée und Zugang auf Balkon

## 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 Einbauschränk liegt direkt neben dem Badezimmer, das mit Badewanne, WC, Waschbecken und Badschränken ausgestattet ist.



Küche im Landhausstil mit viel Stauraum

## 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 eine Garage mit davorliegendem Aussenparkplatz, die zur Wohnung gehörende Waschküche, einen Mehrzweckraum, einen Estrich sowie einen Keller. Eine zweite Garage mit davorliegendem Aussenparkplatz kann zusätzlich zu CHF 35'000.-- erworben werden.

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

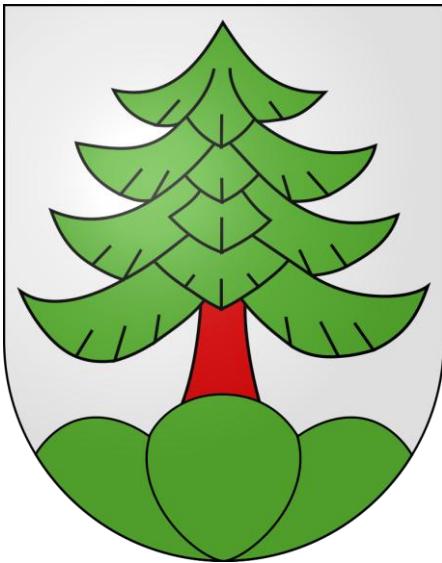
Die Liegenschaft verfügt über einen gemeinschaftlichen, idyllischen Garten mit Grünfläche und einem aussichtsreichen Sitzplatz.

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. Besonders hervorzuheben ist die einmalige Fernsicht in Kombination mit direktem Waldanstoß, die der Wohnung eine besondere Wohnqualität verleiht.



Aussicht bis zu den Alpen

# Gemeinde



Wappen Lengnau BE



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.

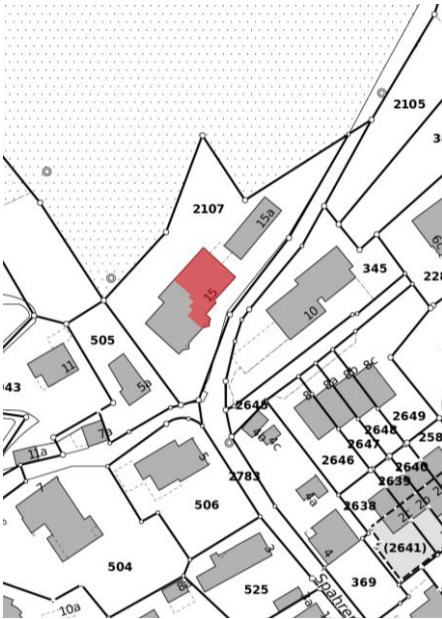
Die Einwohnergemeinde Lengnau BE ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort, wo sich zahlreiche Betriebe der Uhrenindustrie, Präzisions- und Elektronikwerkstätten niedergelassen haben. Zu den weltweit bekannten gehört die Uhrenherstellerin Rado und der Biotech-Konzern CSL Behring bzw. Thermo Fisher Scientific.

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

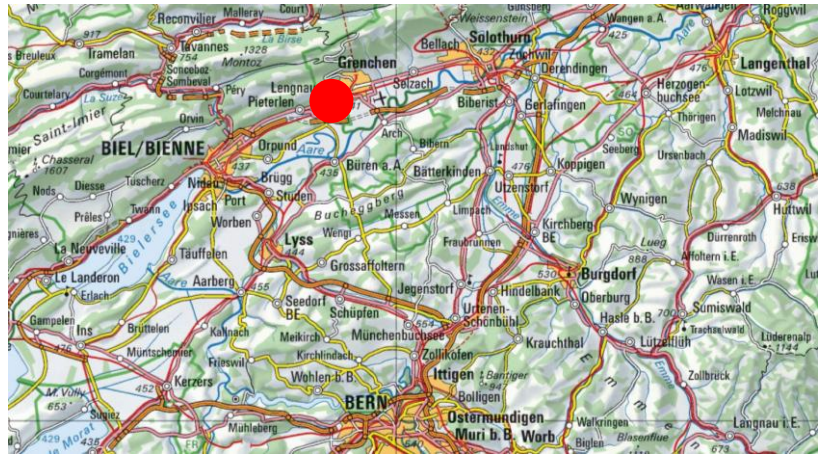
# Lageplan



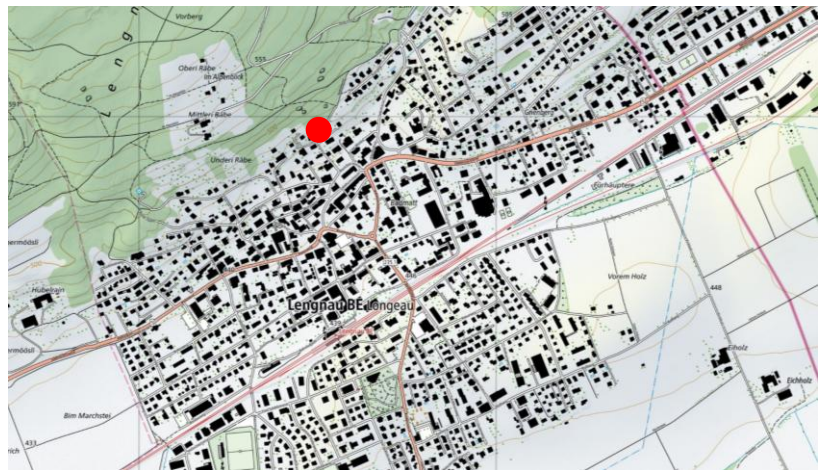
Situationsplan Spahrengasse 15, 2543 Lengnau BE



Wohnhaus mit Garagengebäude



Lage Lengnau BE



Lage Spahrengasse 15 in 2543 Lengnau BE



Balkon 1, teilverglast

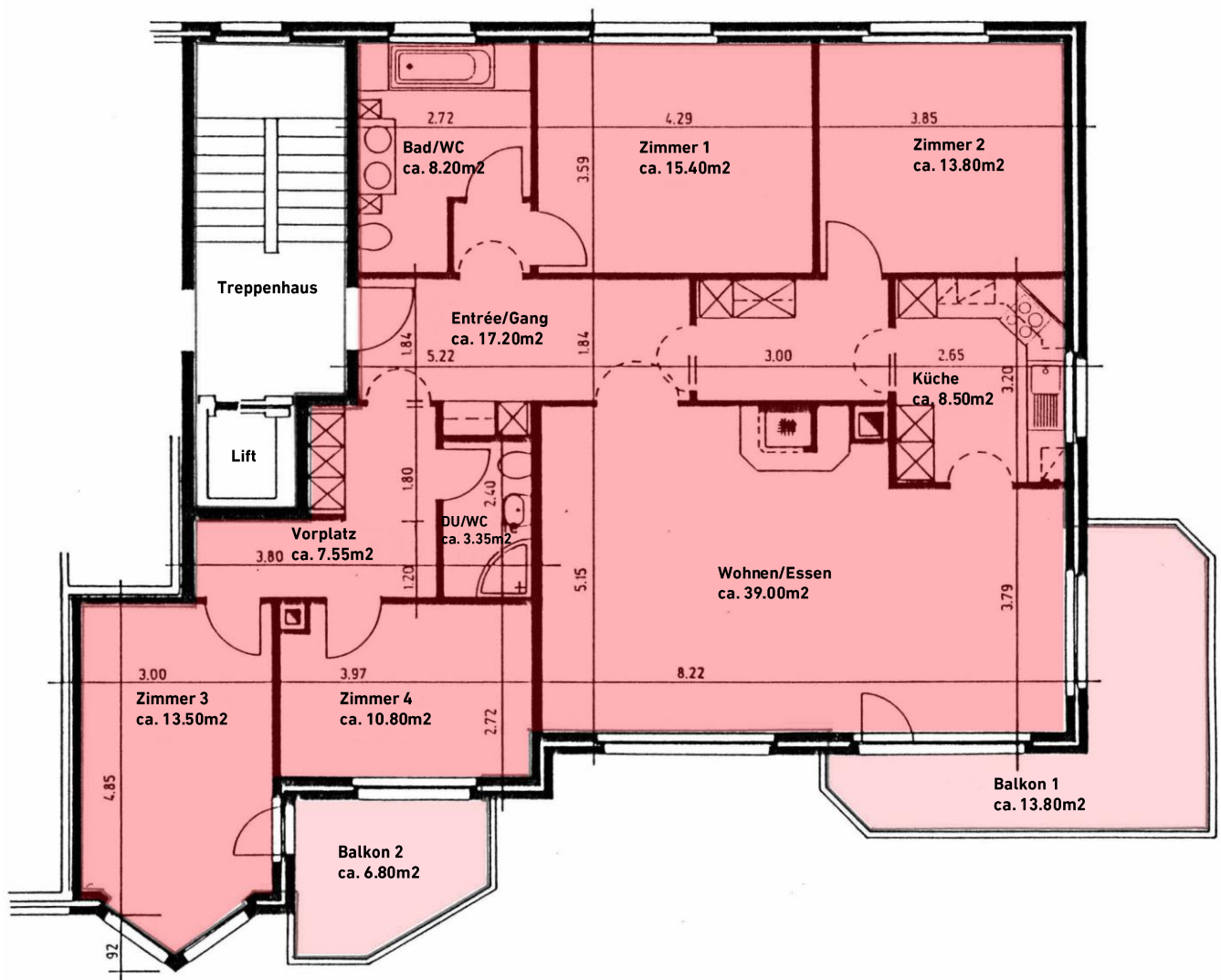
# Räume / Pläne



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

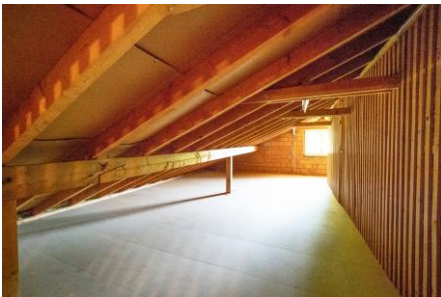


Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

# Räume / Pläne



Private Waschküche mit Waschturm



Estrich

## Raumprogramm Nebenräume

### Dachgeschoss

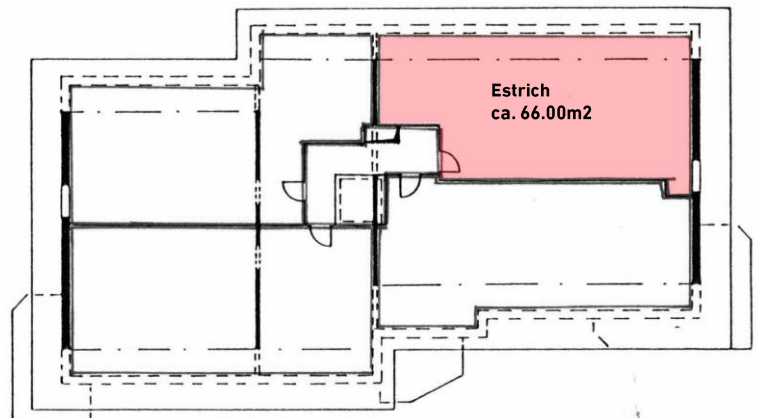
- Estrich

### Untergeschoss

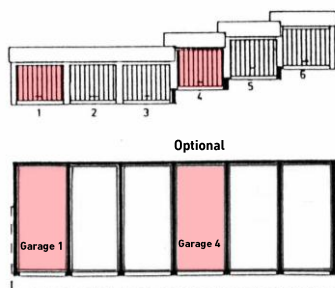
- Keller
- Waschküche
- Mehrzweckraum

### Garage

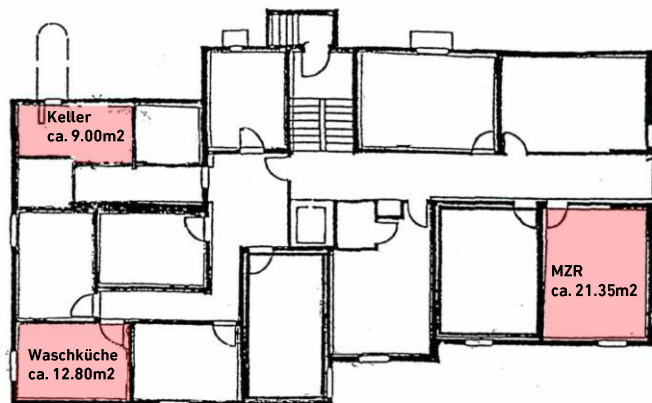
- Garage mit Aussen-PP Nr.1
- Optional Garage Nr. 4



Estrich inkl.



Garage Nr. 1 mit Aussen-Parkplatz davor inkl.  
Garage Nr. 4 mit Aussen-Parkplatz davor - Optional



Keller, private Waschküche, Mehrzweckraum inkl.

# 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** Einbauschränk 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

# 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. 137.70m<sup>2</sup>

Balkone, ca. / balcons, env. 20.60m<sup>2</sup>

Mehrzweckraum, ca. / local poly., env. 21.35m<sup>2</sup>

Estrich, ca. / grenier, env. 66.00m<sup>2</sup>

Keller, ca. / cave, env. 9.00m<sup>2</sup>

Waschküche, ca. / buanderie, env. 12.80m<sup>2</sup>

## 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 4'300.--

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.

# Finanzierung



Sonnig und aussichtsreich gelegenes Wohnhaus

## Finanzierungsmodell

|                                            |     |            |
|--------------------------------------------|-----|------------|
| Kaufpreis (Wohnung, Garage und Nebenräume) | CHF | 660'000.-- |
| Kaufpreis Total                            | CHF | 660'000.-- |
| (Optional Garage zzgl. CHF 35'000.--)      |     |            |

|                                                                                                                          |     |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Eigenmittel (Sparguthaben, Vorsorgegelder<br>Sparen 3 und Pensionskassenguthaben von<br>mindestens 20 % des Kaufpreises) | CHF | 135'000.-- |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|

## Bankfinanzierung

|                                           |     |            |
|-------------------------------------------|-----|------------|
| 1. Hypothek (bis 65 % des Verkehrswertes) | CHF | 430'000.-- |
| 2. Hypothek (bis 80 % des Verkehrswertes) | CHF | 95'000.--  |
| Total Bankfinanzierung                    | CHF | 525'000.-- |

## Tragbarkeitsberechnung

|                     |     |           |
|---------------------|-----|-----------|
| Zinsen pro Jahr 5%* | CHF | 26'250.-- |
|---------------------|-----|-----------|

## Amortisationen pro Jahr

|                              |     |          |
|------------------------------|-----|----------|
| 2. Hypothek innert 15 Jahren | CHF | 6'335.-- |
|------------------------------|-----|----------|

|                      |     |           |
|----------------------|-----|-----------|
| Nebenkosten pro Jahr | CHF | 12'000.-- |
|----------------------|-----|-----------|

|                       |     |           |
|-----------------------|-----|-----------|
| Total Kosten pro Jahr | CHF | 44'585.-- |
|-----------------------|-----|-----------|

## Total Kosten pro Monat

|                       |     |          |
|-----------------------|-----|----------|
| bei 5.00% Zinsen p.a. | CHF | 3'715.-- |
|-----------------------|-----|----------|

## Total Kosten pro Monat bei 1.30% Zinsen p.a.

|     |          |
|-----|----------|
| CHF | 2'100.-- |
|-----|----------|

|                                 |     |            |
|---------------------------------|-----|------------|
| Minimales Jahresbruttoeinkommen | CHF | 135'000.-- |
|---------------------------------|-----|------------|

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.