

Am Chemin du Coteau 36 in 2533 Evilard verkaufen wir ein grosszügiges, aussichtsreiches **6½-Zimmer-**

## Einfamilienhaus



Einfamilienhaus mit unverbaubarer Panoramansicht

**An gefragter, traumhafter Lage mit unverbaubarer Panoramansicht bis hin zu den Alpen!** Rund 163m<sup>2</sup> WF + 81m<sup>2</sup> Nebenräume. Offene Küche mit Kochinsel, Wohn-/Essbereich mit Schwedenofen, Büro mit integrierter Küche, 2 Nasszellen + sep. WC, Ankleide, Terrassen, Lauben, Garten, Doppelgarage, Keller, Waschküche und Hobbyraum, Parzelle 792m<sup>2</sup>, davon 177m<sup>2</sup> im Nutzungsrecht zG Nachbarparzelle 1296, Baujahr 2004, die Liegenschaft freut sich insgesamt über eine Auffrischung und gewisse Renovation.

**Verkaufspreis**  
**Bezugstermin**

**CHF 1'320'000.--**  
**nach Vereinbarung**

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

# Verzeichnis



Traumhafte Aussicht bis hin zu den Alpen

Standort / Objekt	3 - 6
Gemeinde	7
Lageplan	8
Räume / Pläne	9 - 11
Wichtige Daten	12



Grosszügiges Haus in gefragtem Wohnquartier mit spektakulärer Panoramasicht!

## Standort / Objekt



Offene Küche mit Kochinsel

Das 2004 in massiver Bauweise erstellte Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohnquartier am gefragten Südhang von Evilard. Die Lage am Ende einer Sackgasse und angrenzenden Wald ist äusserst idyllisch, ruhig und verkehrsfrei. Der sonnige und ruhige Standort in unmittelbarer Nähe zu Wald- und Spazierwegen ist geradezu ideal für aktive Familien oder Personen, welche einerseits die zentrums- und andererseits die naturnahe Wohnlage schätzen. Über eine Abkürzung sind das Dorfzentrum, das Funiculaire welches Sie in 6 Minuten nach Biel bringt und die Schulen in kurzer Fussdistanz erreichbar.

Am Haupteingang des Wohngeschosses betreten Sie das Entrée mit Garderobe. Das gesamte Wohngeschoss ist offen gestaltet und bietet dank den grossen Fenstern viel Licht und eine traumhafte Aussicht über Biel bis hin zum Alpenpanorama.



Helle und offene Wohnküche mit Kochinsel/Frühstücksbar

## Standort / Objekt



Wohnzimmer mit Schwedenofen

Die offene Küche ist mit Induktionsherd, Backofen und Steamer ausgestattet und bietet eine grosse Kochinsel, welche gleichzeitig als einladende Frühstücksbar dient.

Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich gelangen Sie zur ausichtsreichen Süd-West-Laube mit spektakulärem Panorama wie auch zu den herrlichen Terrassen im Garten, welche Sie zum Gärtnern, Spielen und Entspannen in der Abendsonne einlädt.

In der kühleren Jahreszeit geniessen Sie das besondere Ambiente vor dem Schwedenofen im Wohnzimmer.

Ein separates WC vervollständigt das Raumprogramm im Wohngeschoss.



Wohngeschoss - Spektakuläre Aussicht über die Stadt Biel bis hin zu den Alpen!

## Standort / Objekt



Zimmer 2

Eine offene Treppe führt hinunter ins Mittelgeschoss, wo sich die Schlaf- und Arbeitsträume befinden.

Hier erwarten Sie drei grosszügige Zimmer mit Zugang zur Veranda oder West-Terrasse. Eines der Zimmer bietet Ihnen ausserdem eine Ankleide und direkten Zugang zum Bad.

Eine Glaswand und -Tür trennt den Flur vom Arbeitszimmer, welches mit einer Küche ausgestattet ist. Zusammen mit Zimmer 2 wurde dieses bisher als Büroräumlichkeit genutzt.

Zwei Badezimmer, eines davon mit Dusche, WC und Lavabo, das andere mit Badewanne, WC und Lavabo sowie ein Reduit lassen keine Wünsche offen.



Büro mit integrierter Küche

## Standort / Objekt



Zimmer 1 mit Terrasse West und Gartenzugang

Im geräumigen Untergeschoss sind diverse Räumlichkeiten wie Waschküche, Haustechnik, Keller sowie Hobbyraum untergebracht. Ferner befindet sich hier eine hausinterne Doppelgarage. Weitere Fahrzeuge können auf dem Vorplatz abgestellt werden.

Das Haus wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe (Bodenheizung) beheizt. Das Kaltdach aus Holz verfügt entgegen normalen Flachdächern über eine Lüftungsebene gegen die sommerliche Hitze sowie eine Unterdachbahn (zweite Dachschicht für den Notfall). Die extensive Begrünung schützt zudem vor Sonneneinstrahlung. Das gut gedämmte Haus hat eine gute Bausubstanz, freut sich aber insgesamt über eine Auffrischung und gewisse Renovation.

Insgesamt besticht die einzigartige Liegenschaft aufgrund des umfangreichen Raumangebotes und der beliebten, aussichtsreichen Wohnlage. Hier werden Sie sich schnell zu Hause fühlen.



Mittelgeschoss - Terrasse West – zugänglich von Zimmer 1

# Gemeinde



Wappen Evilard



Funiculaire-Station Evilard

## Grüessech – Bonjour!

Einwohner (31.12.2022)	2'750
Fläche (km <sup>2</sup> )	3.70
Steuersatz	1.52
Liegenschaftssteuer ‰	1.0
Höhe (m.ü.M.)	620 – 1070

## Herzlich willkommen in Evilard!

Die Gemeinde Evilard mit 2'750 Einwohnern (Ende 2022) besteht aus dem Dorf Leubringen und dem "Sportdorf" Magglingen. Der idyllische Ort liegt auf einem ausgedehnten Höhenzug oberhalb der Stadt Biel - den Berner Jura im Rücken und das Seeland zu Füssen. Es ist eine äusserst attraktive Wohngemeinde, deren Ortsbild sich durch schöne Einfamilienhäuser, stilvolle Villen und geschützte historische Gebäude auszeichnet. Die Bevölkerung genießt das ruhige Wohnen im Grünen in unmittelbarer Nähe zur Stadt Biel. Die Hauptstadt Bern ist in ca. 40 Minuten erreichbar. Die wichtigsten Verkehrsanschlüsse in alle Richtungen sind nur etwa 5 km entfernt (Autobahnauffahrt aktuell 2km). Die Drahtseilbahn führt Sie in regelmässigen Abständen in die Stadt Biel. Ein Ortsbus verkehrt zwischen Leubringen und Magglingen.

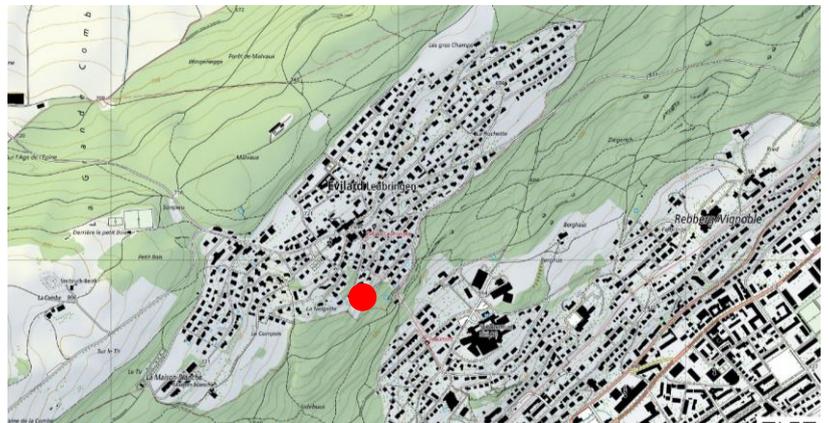
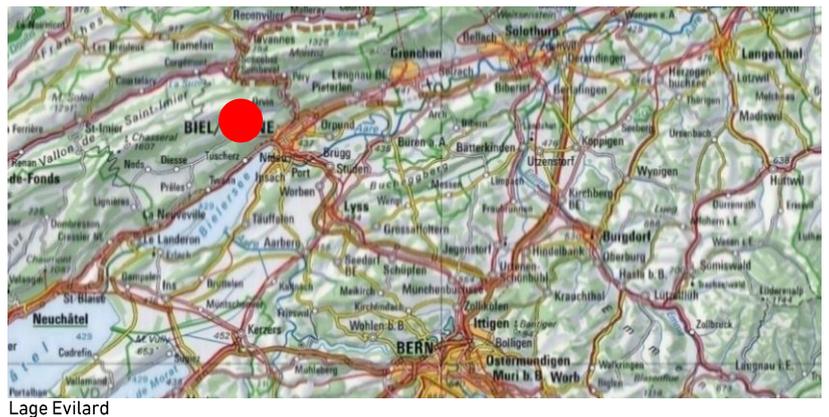
Von den Bewohnern sind 60% deutschsprachig, 40% französischsprachig. Die Gleichbehandlung von Deutsch und Französisch hat einen wichtigen Stellenwert, und beide Sprachen werden schon von klein auf in der Kindertagesstätte, im Kindergarten, der Tagesschule und in der Schule gesprochen. Die Kinder besuchen die Schule bis zur 6. Klasse im Ort. Das 7. bis 9. Schuljahr findet in Biel statt. Evilard verfügt über eine intakte Infrastruktur. So finden Sie im Ort alles für den täglichen Bedarf: Dorfladen, Metzgerei, Restaurant und diverse weitere Dienstleistungsbetriebe.

Erfahren Sie mehr unter [www.evilard.ch](http://www.evilard.ch).



Lage Evilard

# Lageplan



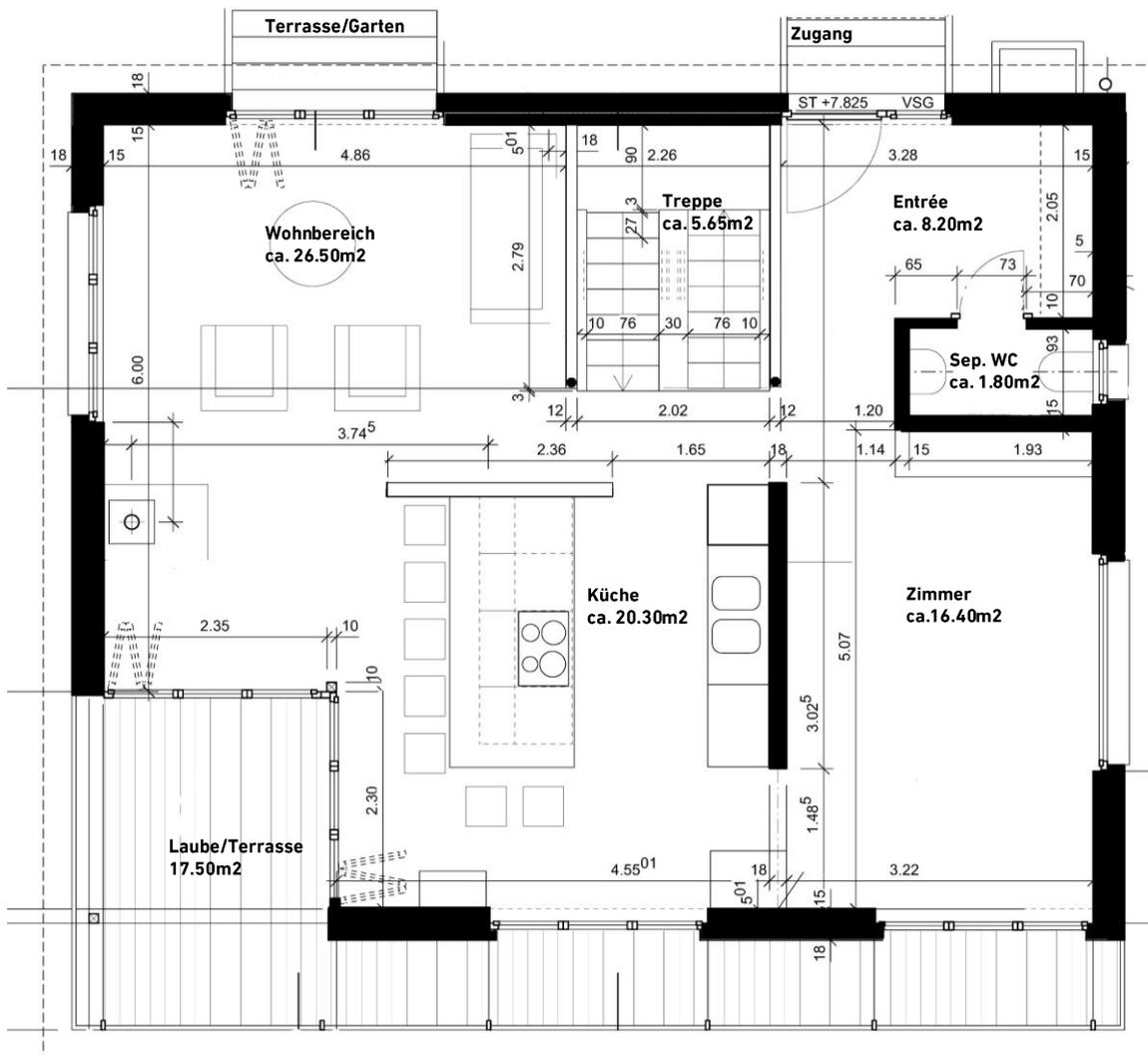
# Räume / Pläne



Moderne Küche mit Kochinsel/Frühstücksbar

## Wohngeschoss

- Wohnbereich
- Küche
- Zimmer
- Sep. WC
- Entrée
- Treppe
- Garten
- Lauben
- Terrassen



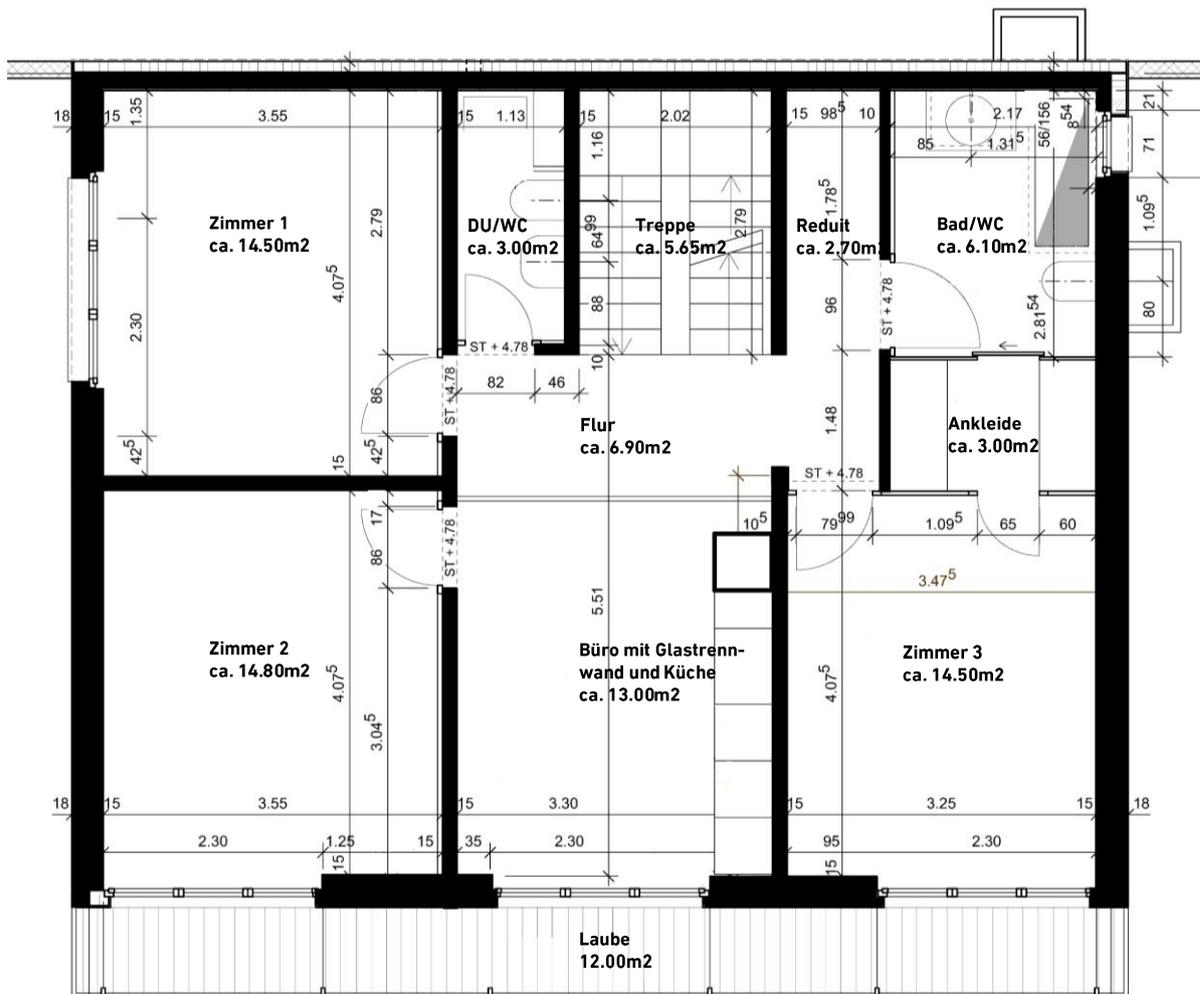
Grundriss nicht maßstäblich. Angaben ohne Gewähr.

# Räume / Pläne



## Mittelgeschoss

- Zimmer 1 - 3
- Büro mit Küche
- Ankleide
- Bad/WC
- DU/WC
- Reduit
- Flur
- Treppe
- Laube



Grundriss nicht maßstäblich. Angaben ohne Gewähr.

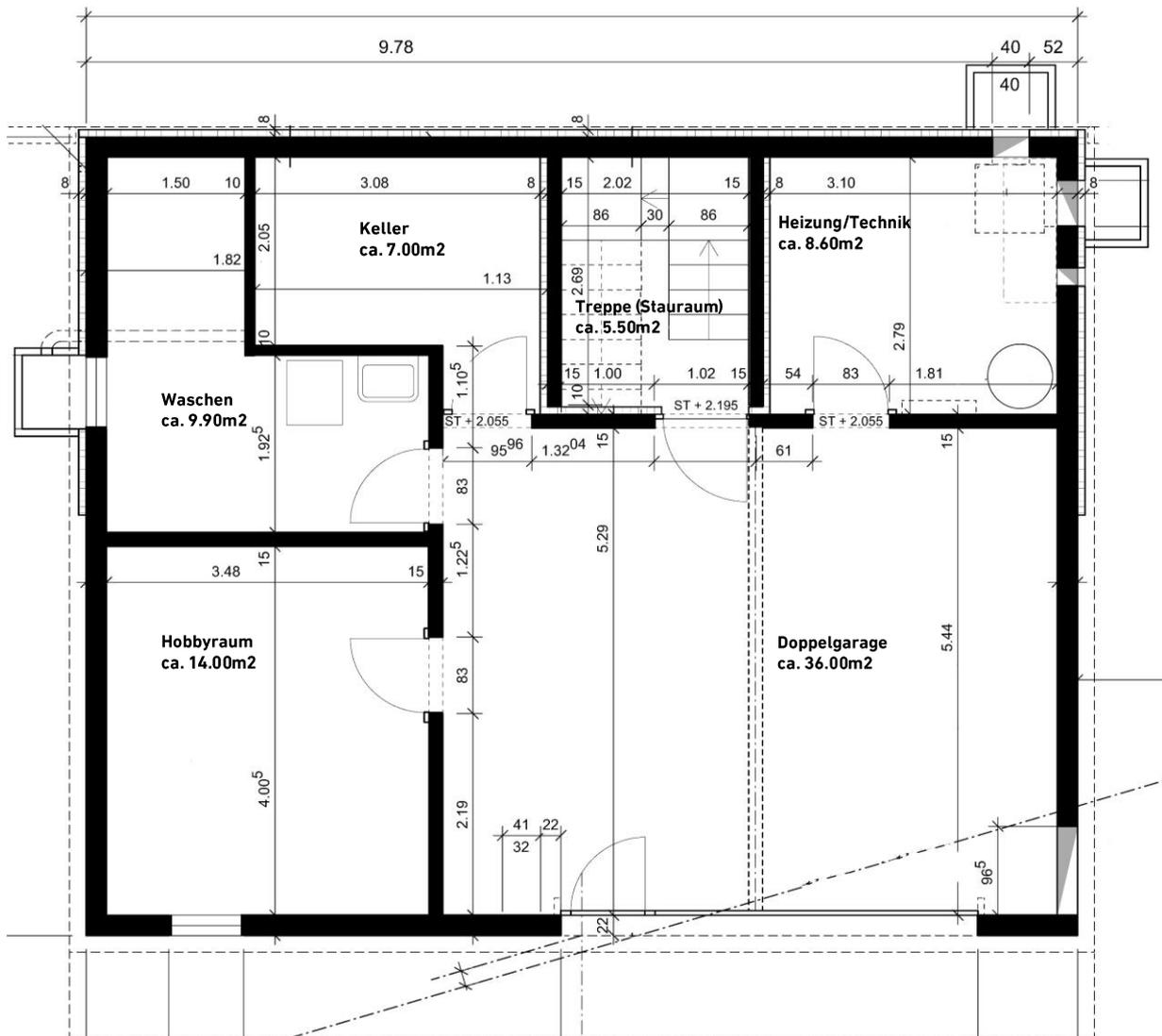
# Räume / Pläne



Doppelgarage

## Untergeschoss

- Doppelgarage
- Hobbyraum
- Waschen
- Keller
- Heizung/Technik
- Treppe (Stauraum)



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

# Wichtige Daten



Bad mit tiefelegter Badewanne im Mittelgeschoss



Dusche/WC im Mittelgeschoss



Helles Treppenhaus



Veranda mit fantastischer Aussicht

## Grundbuchamt / Registre foncier

Evilard-Grundbuchblatt-Nr. / feuillet no (Châlet) 1089

Die Grundbuchauszüge können bei FEHR IMMOBILIEN AG angefordert werden.  
/ Les extraits du registre foncier peuvent être demandés chez FEHR IMMOBILIEN AG.

**Land / Parcelle** 792m<sup>2</sup>

davon 177m<sup>2</sup> im Nutzungsrecht zG Nachbarparzelle 1296

**Kubatur nach GVB-Norm / Cubage selon AIB** 862m<sup>3</sup>

**Baujahr / Année de construction** 2004

## Flächen / Superficie

Wohnfläche, ca. / surface habitable, env. 163.00m<sup>2</sup>

Laube, Terrasse ca / pergola, terrasse env. 29.50m<sup>2</sup>

Nebenträume, ca. / locaux annexes, env. 45.00m<sup>2</sup>

Garage, ca. / garage, env. 36.00m<sup>2</sup>

**Amtlicher Wert / Valeur officielle** CHF 840'000.--

## Eigenmietwert (2020)

Bund CHF 31'750.--

Kanton CHF 27'030.--

**GVB-Wert / Valeur AIB** CHF 694'100.--

## Handänderungssteuer / Impôt cantonal sur les mutations

1.8% auf CHF 520'000.-- CHF 9'360.--

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 5'900.--

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.