

An der Scheuermattstrasse 8 in 2575 Gerolfingen-Täuffelen verkaufen wir eine luxuriöse **5½-Zimmer-Duplex-**

Attika-Wohnung



Grosse Terrasse mit Seesicht

Mit Seesicht! An aussichtsreicher, ruhiger Top-Lage in gepflegtem Wohnquartier. Im Attikageschoss auf 2 Etagen, rund 269m² Wohnfläche inkl. Galerie. Terrasse von rund 75m² mit Seesicht! Wohn-/Essbereich mit Cheminée, luxuriöse, moderne Küche, 3 Nasszellen, grosser Mehrzweckraum/Waschküche von rund 36m² mit Sauna und Dusche. Garage und 2 EHP, Baujahr 1992. Top gepflegt! Ein exklusiver Wohnraum!



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

 **Video**

Verkaufspreis Attikawohnung

CHF 1'590'000.--

Verkaufspreis 2 EHP, je

CHF 35'000.--

Verkaufspreis Garage

CHF 40'000.--

Bezugstermin

nach Vereinbarung

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

Fehr Immobilien AG
Route Principale 38a
2533 Evilard

Zweigstelle Bern
Rehweg 8
3097 Liebfeld

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

Verzeichnis



Terrasse mit Seesicht

Standort / Objekt	3 - 7
Gemeinde	8
Lageplan	9
Räume / Pläne	10 - 12
Investitionen	13 - 14
Wichtige Daten / Données importantes	15 - 16



Exklusive Attikawohnung mit Cheminée, offener Küche und Terrassenzugang

Standort / Objekt



Entrée mit Garderobe und Einbauschränken



Treppenaufgang ins DG

Das äusserst gepflegte und schön gelegene 3-Familienhaus steht in einem ruhigen und bevorzugten Wohnquartier am Südufer des Bielersees. Die top Lage bietet nebst der herrlichen Aussicht auf den See und den Jura eine optimale Besonnung. Aufgrund der gut ausgebauten Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, Schule und ÖV bequem erreichbar. Zur Strandwiese am Hafen von Täuffelen-Geroltingen gelangen Sie nach einem kurzen Spaziergang.

Die repräsentative Duplex-Attika-Wohnung befindet sich im 1. und 2. OG und ist über die private Aussentreppe (kein Lift) erreichbar. Die luxuriöse, überaus ansprechende Wohnung mit komfortablem Grundriss ist stilvoll und hochwertig ausgebaut.

Im Eingangsbereich empfängt Sie eine Garderobe mit Einbauschränken und führt Sie weiter in den lichterfüllten Wohn-/Essbereich mit offener Küche.



Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Cheminée

Standort / Objekt



Offene Küche



Essbereich in Küche

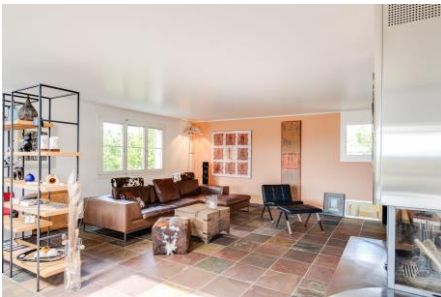
Einzigartige Buntschiefer-Fliesen (jedes einzelne Stück ein Unikat!) ziehen sich mehrheitlich durch den Wohn-/Essbereich, die Küche sowie Flur und verleihen der Wohnung einen mediterranen Touch.

Die exklusive, elegante Küche (2020) ist mit hochwertigen Küchengeräten der Marke Miele ausgestattet und bietet Zugang zur Terrasse. Sie verfügt u.a. über einen Side by Side Kühlschrank Liebherr (Foodcenter), Induktionsherd Bora, Teppanyaki, Bora-Dampfabzug, Backofen, Steamer und Wärmeschublade auf Arbeitshöhe sowie einen Weinschrank. Die stilvolle, hochwertige Sitzbank an der Kochinsel mit dekorativen Massivholzelementen lädt dazu ein, dem Kochgeschehen zuzusehen und zu entspannen. Grossflächige Fensterfronten erfüllen den Wohn-/Essbereich mit viel Licht und Helligkeit. Ein modernes, verglastes Cheminée lädt im Wohnbereich zum gemütlichen Beisammensitzen ein und unterstreicht den stilvollen Luxus und die Behaglichkeit dieser einzigartigen Wohnung.



Exklusive Küche

Standort / Objekt



Grosszügiger Wohnbereich



Offener Wohn-/Essbereich

Vom Essbereich gelangen Sie auf die grosszügige, rund 75m² grosse Sonnenterrasse mit schönem Ausblick auf den Bielersee und Jura/Chasseral. Unvergessliche Momente mit wunderbaren Sonnenuntergängen und die herrliche Aussicht werden Sie begeistern.

Im privaten Bereich dieser Etage befinden sich zwei Zimmer, welche über Einbauschränke verfügen und mit Bambus-Parkett versehen sind. Eines der Zimmer profitiert von einem Ensuite-Bad mit Tageslicht, Badewanne, Waschtischschränken und WC. Im Flur gegenüber befindet sich ein weiteres Tageslicht-Bad, welches mit einer Dusche, WC und Waschtischschrank ausgestattet ist. Beide Nasszellen sind mit edlen Marmorfliesen ausgebaut.

Über die puristische Zeitform-Faltwerktreppe beim Wohn-/Essbereich gelangen Sie ins Dach-/Galeriegeschoss.



Charmanter Wohn-/Essbereich mit schönem Ausblick

Standort / Objekt



Zimmer 1 im OG

Hier befinden sich die offene Galerie, welche wiederum über Buntschiefer-Fliesen verfügt sowie ein Dressing-Room mit eingebauten Regalen, zahlreichen Einbauschränken und einer grossen Spiegelfront, welche Sie begeistern wird. Auch von dieser Etage geniessen Sie eine herrliche Seesicht. Hohe Decken sorgen für ein luftiges Raumgefühl und verleihen offene Großzügigkeit.



Zimmer 2 im OG

Von der Galerie erreichen Sie ein weiteres Zimmer, welches über ein exklusives Highlight, einem Ensuite-Bad, eingebaut in einem goldenen Kubus, verfügt. Darin sind eine grosse italienische Dusche mit Flussteinboden, ein Doppellavabo, ein WC und Einbauschränke enthalten. Der Kubus dient gleichzeitig als Raumtrenner von Schlaf- und Ankleideraum. Der geräumige Ankleideraum wiederum begeistert mit zahlreichen Tablaren und viel Stauraum.



Zimmer 3 mit Ensuite-Bad; italienische Dusche/Doppellavabo/WC

Standort / Objekt



Grosse sonnenverwöhnte Terrasse

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein äusserst grosszügiger privater Mehrzweckraum (36.80m²) mit Sauna, Dusche und Waschküchenbereich (WM/TU), ein (Wein-)Keller sowie die beiden Einstellhallenplätze zur Verfügung. Die Garage ist von aussen zugänglich. Für Gäste sind mehrere Besucherparkplätze vor der Liegenschaft vorhanden.

Die Liegenschaft verfügt über eine zentrale Ölheizung (Bodenheizung).

Die luxuriöse Wohnung mitsamt den tollen Nebenräumen bietet Besitzern mit hohen Ansprüchen ein absolut komfortables Lebensgefühl. Es ist ein exklusiver Wohnraum auf rund 269m² Wohnfläche mit herrlicher See- und Jurasicht und vorzüglichem Raumkonzept. Hier werden Sie sich schnell zu Hause fühlen.



Sonnig gelegenes Wohnhaus

Gemeinde



Wappen Gerolfingen



Bootshafen in Täuffelen



Idyllisches Seeufer in Täuffelen

Herzlich willkommen in Täuffelen-Gerolfingen

Täuffelen-Gerolfingen ist 500 m.ü.M landschaftlich schön am Südufer des Bielersees gelegen. Mit seinen rund 3'000 Einwohnern/innen nimmt es auf einer Gesamtfläche von 4.434 km² die Aufgaben eines Subzentrums in der Region wahr.

Die zahlreichen See-, Wald- und Feldwege bieten ein wunderbares Naherholungsgebiet mit Sportmöglichkeiten zum Velofahren und Joggen. Nebst dem Bootshafen bietet der Strandboden eine Bademöglichkeit im See, eine Grillstelle mit Tischen, Dusche/WC und ein Beachvolleyballfeld.

Die zum Verwaltungskreis Seeland gehörende Gemeinde ist charakterisiert durch eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Coop, Denner, Bäckerei, Metzgerei, Drogerie). Ein Ärztezentrum gewährleistet die medizinische Versorgung. Verkehrstechnisch ist Täuffelen-Gerolfingen durch ein gutes Strassennetz und einen ausgezeichnet funktionierenden Bahn- und Busbetrieb erschlossen.

Die Schulkinder können den Kindergarten, die Primarschule und die Oberstufe in Täuffelen-Gerolfingen besuchen. Zudem bietet die Gemeinde ein grosses Freizeitangebot und eine rege Vereinstätigkeit. Zweimal wöchentlich steht das Hallenbad im Oberstufenzentrum mit dem Schwimmbecken 16 2/3 x 8 m der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Mehr Infos unter: www.taeuffelen.ch

Einwohner	3'094 (2023)
Fläche	4.434 km ²
Steuersatz	1.59
Liegenschaftssteuer	1.25‰
Höhe	500 m.ü.M.

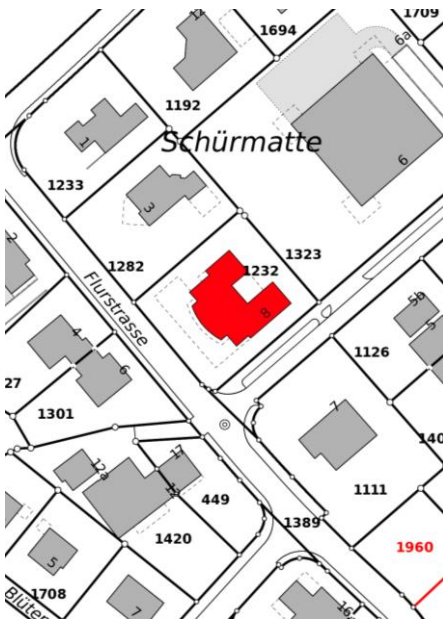
Lageplan



Wohnhaus an ruhiger Lage



Lage Geroltingen-Täuffelen



Situationsplan Scheuermattstr. 8, 2575 Geroltingen



Lage Scheuermattstrasse 8, 2575 Geroltingen-Täuffelen



Ruhig und schön gelegenes Wohnhaus

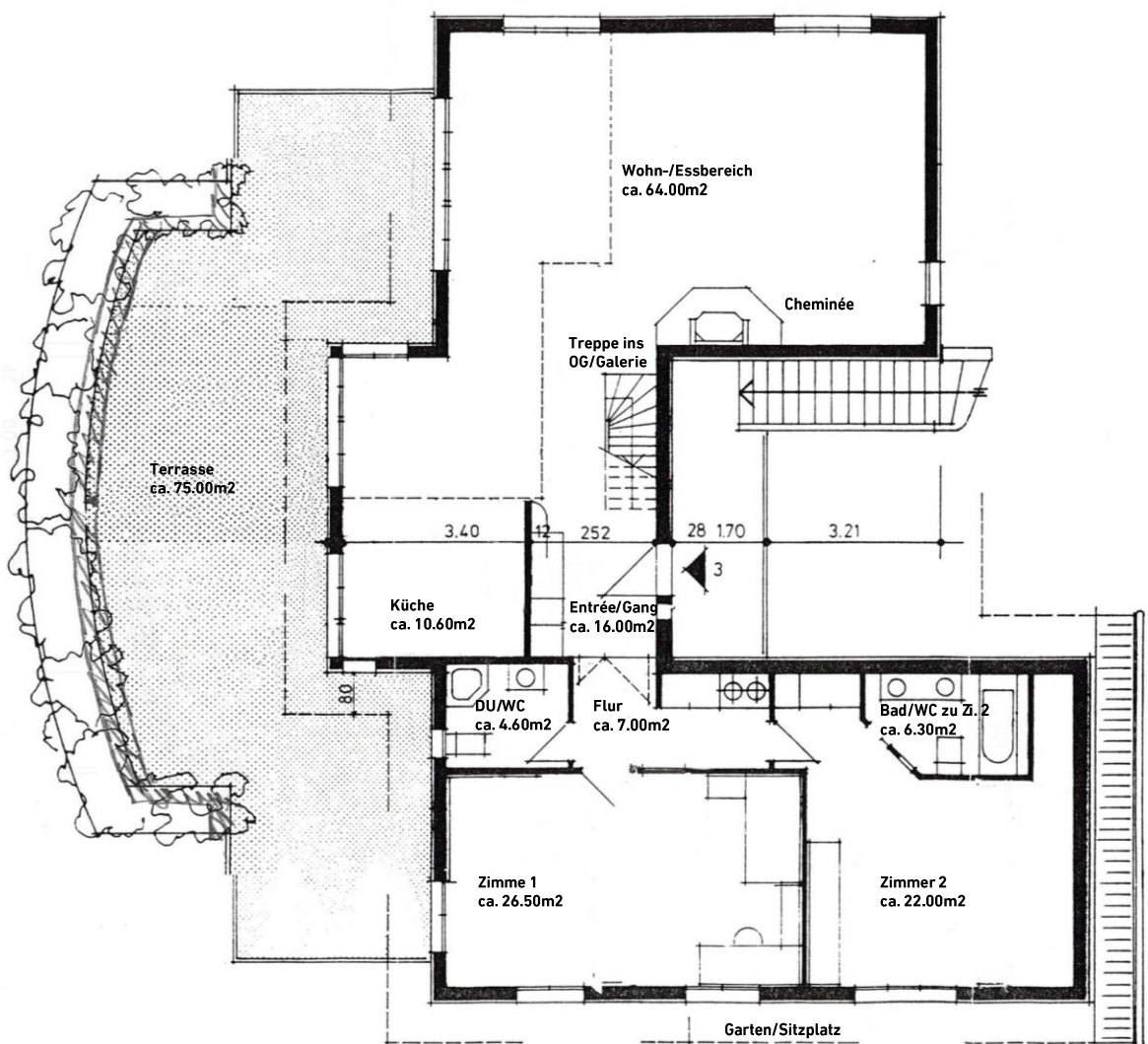
Räume / Pläne



Essbereich mit offener Küche

Raumprogramm Obergeschoss

- Wohn-/Essbereich
- Küche
- Entrée/Gang
- Terrasse
- Zimmer 1
- Zimmer 2 mit
Ensuite-Bad; DU/WC
- Sep. Dusche/WC
- Flur



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

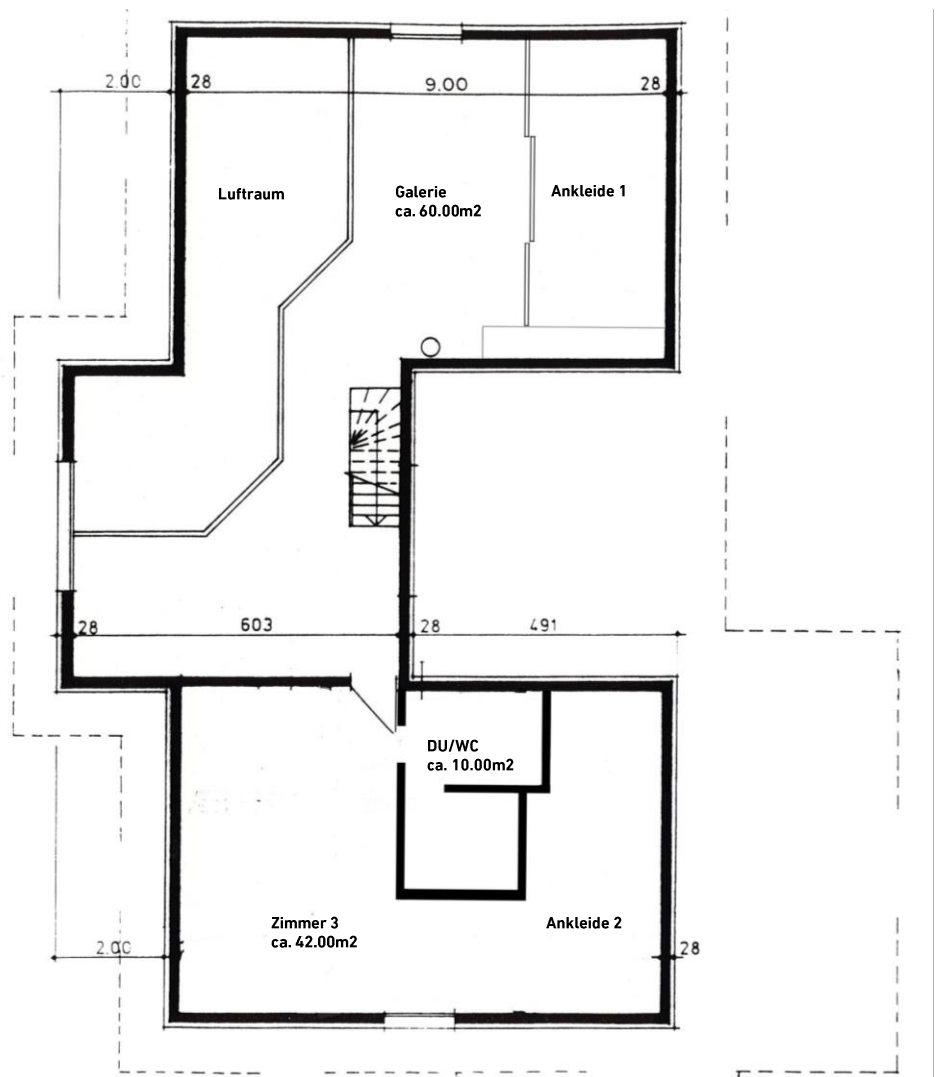
Räume / Pläne



Ankleideraum mit Spiegelfront - Galerie

Raumprogramm Dachgeschoss

- Galerie / Ankleide 1
- Zimmer 3 mit
Ensuite-Bad; DU/WC
- Ankleide 2



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

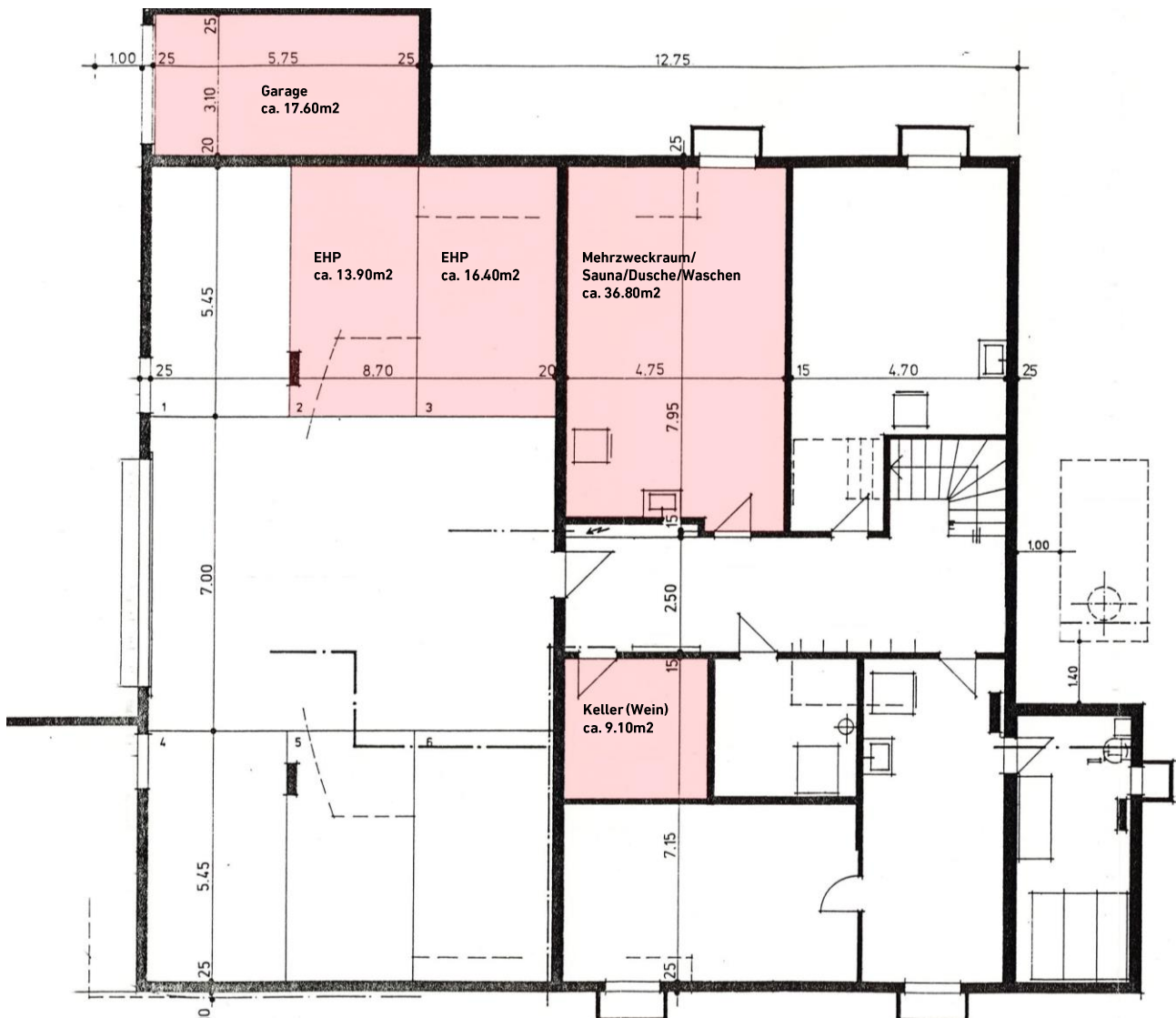
Räume / Pläne



Keller (Wein)

Raumprogramm Untergeschoss

- Mehrzweckraum/
Sauna/Dusche/Waschen
- Keller (Wein)
- 2 EHP
- Garage



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

Investitionen



Galerie im DG

Die Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten und gepflegt. Unter anderem wurden in den letzten Jahren folgende Investitionen/Renovationen getätigt:

- 2000** Ersatz Heizkessel
- 2009** Ersatz Garagentor-Antrieb
- 2011** Fassadensanierung inkl. Vogelschutz
- 2012** Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen (SiNa)
- 2013** Ersatz Brenner
- 2014** Ersatz Garagentor
Outdoor-Beleuchtung
Abgas-Anlage Einstellhalle
Heizungsraum-Sanierung / Malerarbeiten
- 2015** Einbau Wasserdosieranlage BWT, Kalkschutz
Neuer Honda Rasenmäher
- 2016** Malerarbeiten Wände Einstellhalle
Steuerungsumbau Brenner
Ersatz Magnetflussfilter Heizung
- 2020** Sanierung Vorplatz / Eingangsbereich
- 2021** Sanierung Schachtdeckel zu Tank
Tankrevision und Einbau Füllstandmesser
Montage Bewegungsmelder bei Kelleraufgang
- 2022** Malerarbeiten Dachuntersicht/
Täferschalung Westseite



Goldener Kubus mit Ensuite-Bad; italienische Dusche/WC in Zimmer 3 im Dachgeschoss

Investitionen



Terrasse mit Seesicht

Auch die Wohnung wurde laufend top unterhalten, erneuert und gepflegt. Unter anderem wurden in den letzten Jahren folgende Investitionen/Renovationen getätigt:

- 2004** Kleine Sonnenstore Terrasse
- 2005** Ländrath Sauna in Waschküche
- 2010** Neue Möbel im EG; Bad/WC und Dusche/WC
- 2011** Fingerprint Eingangstür
 Umbau Schlafzimmer im EG
 Neue Lamellenstoren elektrisch
 Neue Terrassen-/Panorama-Fenster Wohnbereich
 Indischer Buntschiefer-Boden EG und OG
 ZEITFORM-Faltwerktreppe schwarz von EG zu OG
- 2012** Raumteiler / Schiebetüren in Grauspiegel im OG
- 2014** Boiler in Waschküche ersetzt
 Umbau Schlafzimmer im OG
- 2017** Markise Terrasse
 Neues Dachfenster im OG
- 2018** Trog Sanierung Terrasse inkl. Spez. Dichtung und
 Dämmung
 Zendo Garten inkl. Bewässerung
 Neue Terrassen Platten
 Glaswand mit Türe Eingangsbereich zu Schlafzimmer
- 2019** Sanierung Parkett Böden
 Ersatz Platten im Hauseingang
- 2020** Neue, exklusive Küche
 Neue Garderobe
 Eingang Sicherheits-Gittertor



Terrasse mit Seesicht

Wichtige Daten



Dusche/WC im OG



Ensuite-Bad/WC zu Zimmer 2 im OG



Ensuite-Bad mit italienischer Dusche/WC zu Zi. 3 im DG

Grundbuchamt / Registre foncier

Täuffelen-Gbbl-Nr. (WHG) / ft. n° (app.)	1232-3
Täuffelen-Gbbl-Nr. (EHP) / ft. n° (PPS)	1232-4-2
Täuffelen-Gbbl-Nr. (EHP) / ft. n° (PPS)	1232-4-3
Täuffelen-Gbbl-Nr. (Garage) / ft. n° (garage)	1232-5

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

Wertquote / Quote-part

Wohnung / appartement	437/1'000
EHP, je / place de parc souterrain, chq	1/6
Garage	14/1'000

Baujahr / Année de construction	1992
--	-------------

Flächen / Superficie

Wohnfläche, ca. / surface habitable, env.	269.00m ²
Terrasse, ca. / env.	75.00m ²
MZR/Waschküche, ca. / local/buanderie, env.	36.80m ²
Keller, ca. / cave, env.	9.10m ²
Garage, ca. / env.	17.60m ²

Amtlicher Wert / Valeur officielle

Wohnung / appartement	CHF	523'820.--
EHP, je / PPS, chq.	CHF	12'710.--
Garage	CHF	19'880.--

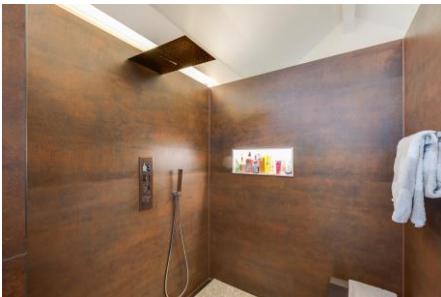
Eigenmietwert Wohnung / Valeur locative appartement

Wohnung Bund / app. Fédération	CHF	20'740.--
Wohnung Kanton / app. Canton	CHF	17'590.--

EHP Bund / PPS Fédération	CHF	580.--
EHP Kanton / PPS Canton	CHF	490.--

Garage Bund / Fédération	CHF	910.--
Garage Kanton / Canton	CHF	770.--

Wichtige Daten



Ensuite-Bad mit italienischer Dusche

Nebenkosten pro Monat / Frais accessoires p. mois

HK/NK, ca. / charges, env.	CHF	425.--
Erneuerungsfonds / fonds de rénov.	CHF	377.--

Handänderungssteuer / Impôt cantonal sur les mutations

1.8% auf / sur CHF 900'000.--	CHF	16'200.--
-------------------------------	-----	-----------

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 – Facturé en régie	CHF	8'500.--
---------------------------------	-----	----------

Faustregel, ca. 0.5% des Kaufpreises / Règle générale, env. 0.5% du prix de vente



Blick über die Dächer von Gerolfingen