

# Rooftop-Wohnen mit fantastischer Weitsicht

3.5-Zimmer-Terrassenwohnung, Sonnhaldenstrasse 48 , 3210 Kerzers





## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	16
Lage	20
Weiteres Vorgehen	26







### Ein perfektes Wohngefühl

Im schönen Kerzers bieten wir an sonniger und ruhiger Lage eine gepflegte 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung zum Verkauf an. Hier geniessen Sie entspanntes Wohnen mit herrlicher Weitsicht an attraktiver Lage.

### Diese Eigentumswohnung überzeugt durch:

- ruhige, herrlich besonnte Wohnlage
- grosszügige Terrasse mit wunderbarem Weitblick
- Infrastrukturen (ÖV, Einkauf und Schulen) in Gehdistanz
- gute Verkehrsanbindung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zu dieser Immobilie und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

## Überblick Immobilie

Immobilie	Terrassenwohnung
Adresse	Sonnhaldenstrasse 48, 3210 Kerzers
Parzellennummer	1422-1
Baujahr	2003
Anzahl Zimmer	3.5 (ursprünglich als 5.5-Zimmerwohnung konzipiert)
Anzahl Nasszellen	1 x Badezimmer mit Doppellavabo, Badewanne, WC und 1 x Dusche mit Lavabo und WC
Nebenräume	2 Kellerräume (ca. 11 m <sup>2</sup> und 15.5 m <sup>2</sup> )
Aussenraum	Terrasse (ca. 117 m <sup>2</sup> )
Stockwerk	im obersten Stockwerk des Gebäudes
Nettowohnfläche	123 m <sup>2</sup>
Wertquote	Wohnung: 272 / 1'000
Nebenkosten (Ø der Jahre 2021 – 2023)	ca. 510 CHF/Monat
Erneuerungsfonds (Stand 31.12.2022)	59'457 CHF
Heizung	Öl-Heizung, Wärmeverteilung über Bodenheizung

Lift	nicht vorhanden	
Renovationen/Investitionen	Ersatz Kochherd (Siemens)	800 CHF
	Ersatz Geschirrspüler (Electrolux)	2'000 CHF
	Ersatz Duschwanne	4'000 CHF
	Ersatz Terrassengeländer	1'800 CHF
	Ersatz Haustür	2'500 CHF
	Ersatz Küchenmöbel	10'000 CHF
	Ersatz Tumbler	3'000 CHF
	<b>Total Renovationen/Investitionen rund</b>	<b>21'100 CHF</b>

CECB-Klasse in Bearbeitung

Parkieren 1 Doppelgarage und 2 Abstellplätze vor der Garage sind im Verkaufspreis inkludiert

Bezugstermin 1 Juni 2024 oder nach Vereinbarung

Verkaufspreis 990'000 CHF

Verkaufsbedingungen Anzahlung von 30'000 CHF bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10% Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen zu Lasten des Käufers. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Eine Kontrolle der Niederspannungsinstallationen wurde durchgeführt und wird an die Käuferpartei weitergeleitet.

## Materialisierung

Fenster	Kunststoff-Fenster mit doppelter Isolierverglasung
Bodenbeläge	Wohnbereich: schwarze Schieferfliesen Zimmer: Parkett Küche: schwarze Schieferfliesen Nasszellen: schwarze Schieferfliesen
Wände	Wohnbereich: Lehmziegel + Wärmedämmung Zimmer: Lehmziegel + Kalksandstein Nasszellen: Stahlbeton + Kalksandstein
Küche/Geräte	Fronten: Marmor Arbeitsplatte: Marmor Geräte: Siemens und Electrolux
Besonderes	Cheminée im Wohnbereich eigener Waschraum in der Wohnung





### Sonnige Lage mit Aussicht

Die schöne 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der obersten Etage eines Mehrfamilienhauses mit 4 Terrassenwohnungen. Das Gebäude liegt im östlichen Teil von Kerzers an der wenig befahrenen Sonnhaldenstrasse, unweit der Grenze zum Kanton Bern.

Das Zentrum von Kerzers, den Bahnhof und auch die Grundschule erreichen Sie in weniger als 20 Gehminuten. An dieser attraktiven Wohnlage geniessen Sie sowohl Natur und Ruhe als auch die Nähe zur Stadt Bern.

Die Wohnung ist über eine Aussentreppe des Gebäudes erreichbar. Parkieren können Sie Ihr Fahrzeug in der Doppelgarage unter der Wohnung, von hier gelangen Sie über eine Innentreppe zu den zwei Kellerräumen, welche zum Verkaufsobjekt gehören.





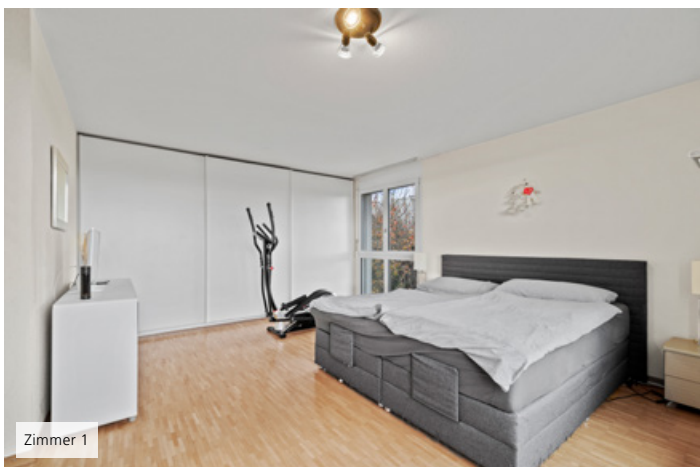


## Willkommen Zuhause!

Die Terrassenwohnung mit Baujahr 2003 profitiert von einer südöstlichen Ausrichtung, welche für optimale Besonnung sorgt. Von der äusserst grosszügigen, 117 m<sup>2</sup> grossen Terrasse geniessen Sie bei schönem Wetter eine wunderbare Weitsicht bis in die Berge.

Bereits beim Betreten der Wohnung stellt sich ein Gefühl des Wohlbefindens ein. Die zahlreichen Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume und die fantastische Terrasse erweitert den Wohnraum nach aussen. Im Winter sorgt das Cheminée im Wohnraum für Wärme und Gemütlichkeit.

Die Ausstattung ist gepflegt und modern. Hier finden ruhesuchende Menschen ein ideales Zuhause, um das Leben nah an der Natur zu geniessen und dennoch schnell in der Stadt zu sein.









Waschraum



Badezimmer 1



Küche



Badezimmer 2





Zimmer 1













Terrasse

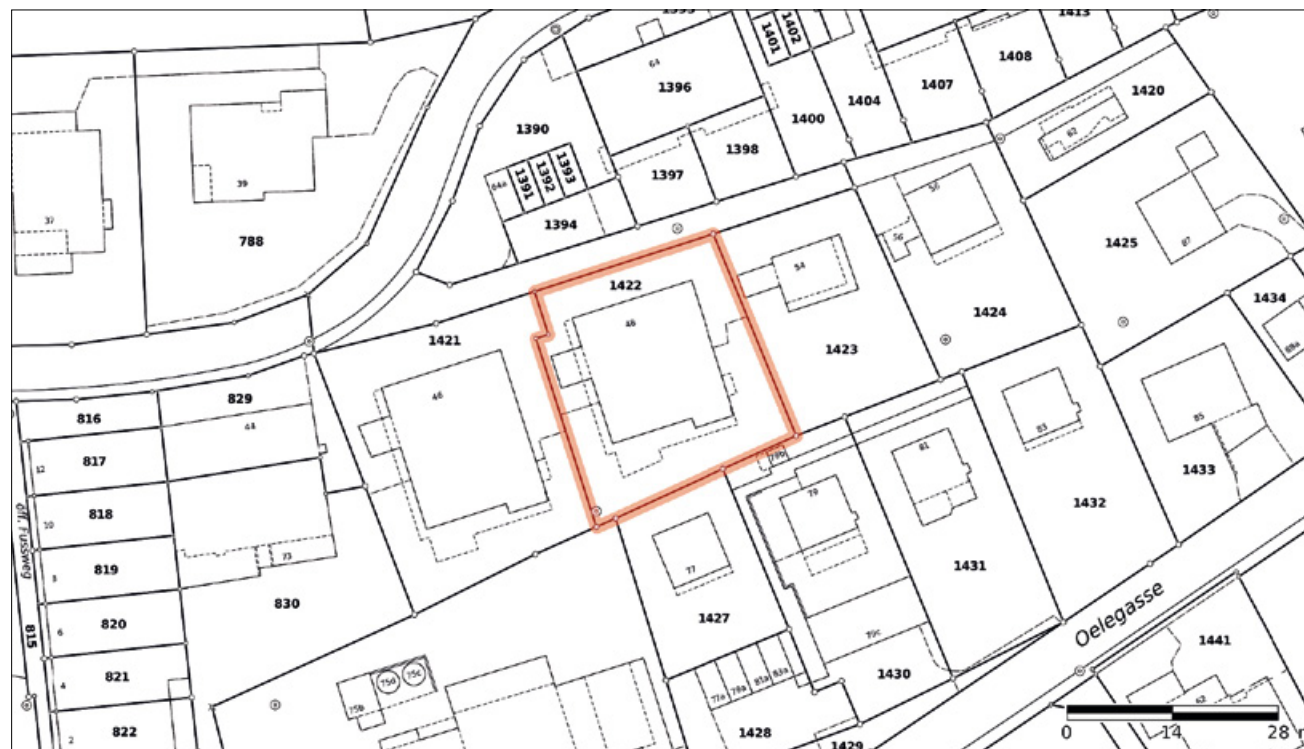




Terrasse



# Katasterplan

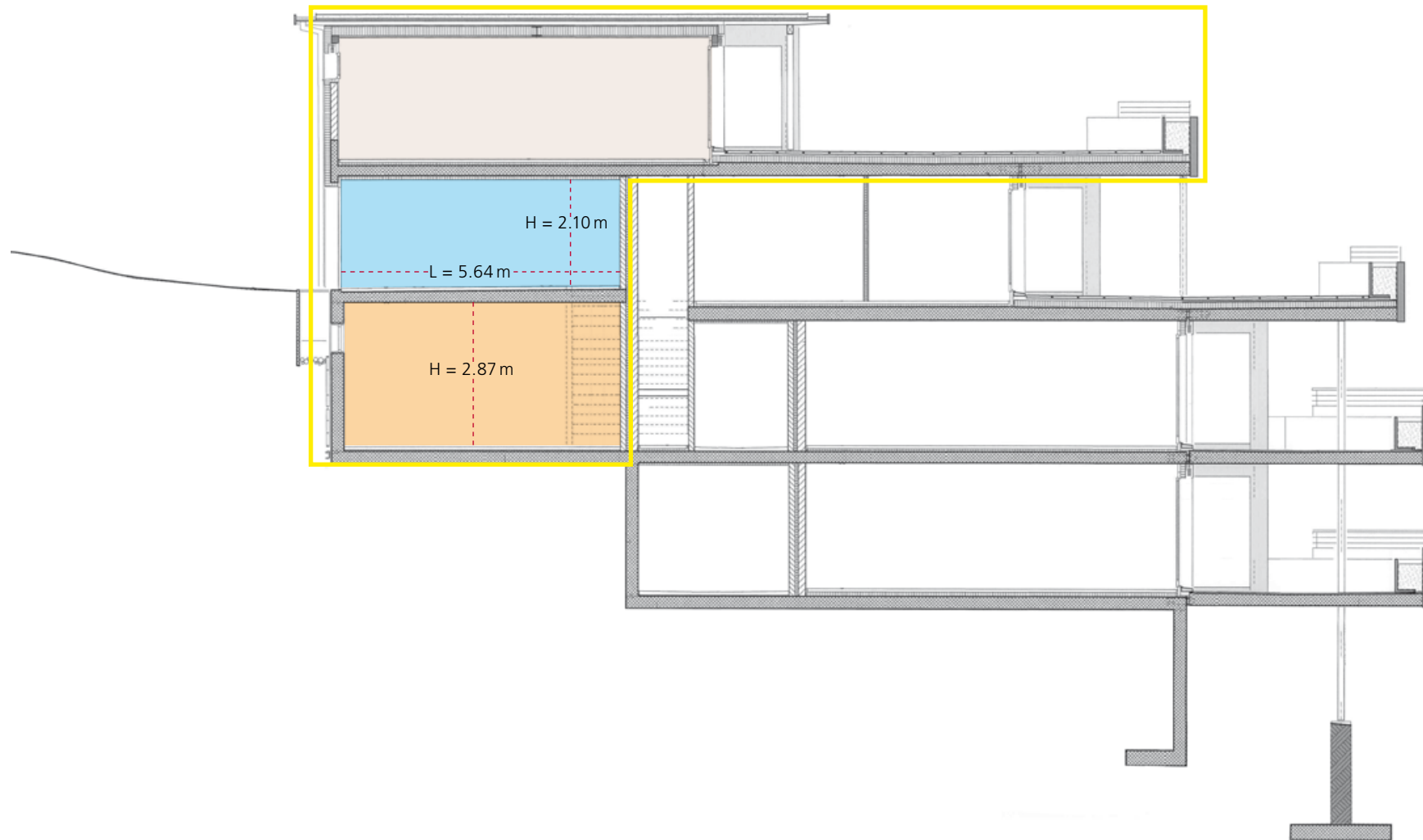


Quelle: Cadastre Etat De Fribourg



## Querschnitt

- Wohnung
- Dopplegarage
- Kellerraum

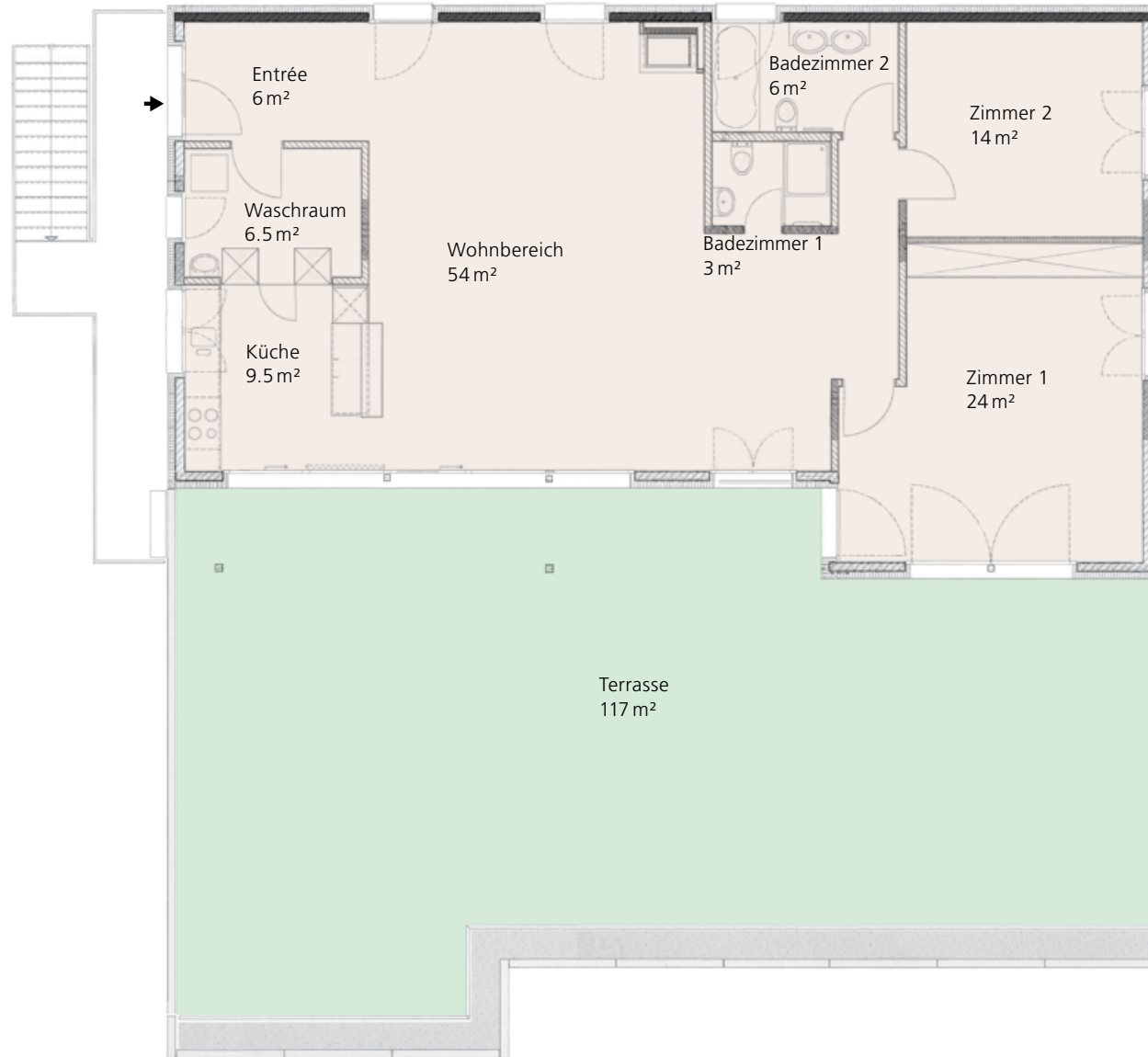






## Grundriss

- Wohnfläche
- Terrasse



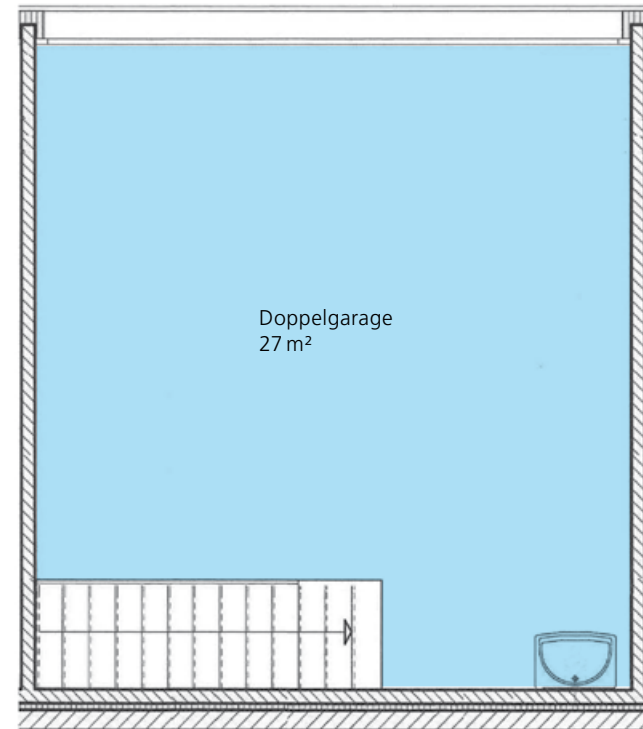
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.





## Grundriss Untergeschoss und Doppelgarage

- Kellerräume
- Doppelgarage
- Heizraum (gemeinschaftliche Nutzung)



**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

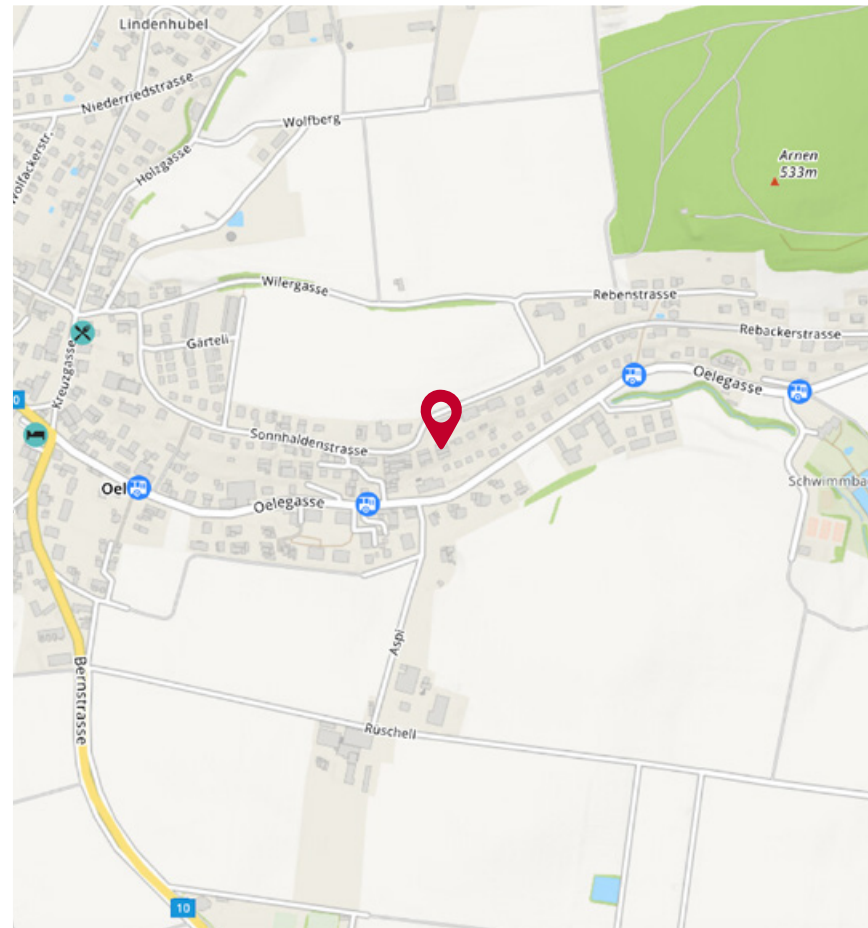


# Übersicht Lage

## Makrolage



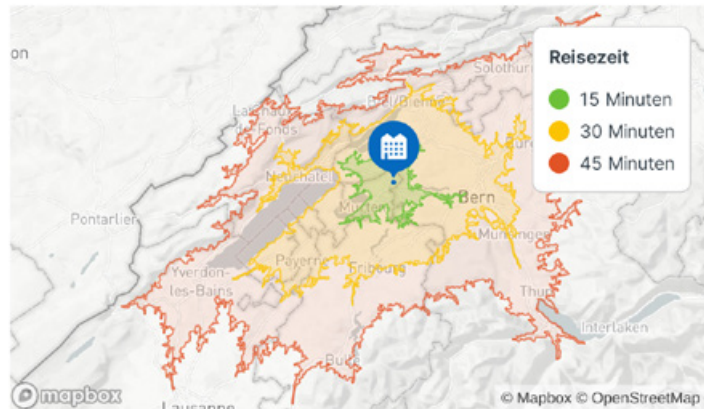
## Mikrolage






## Erreichbarkeit

### Auto

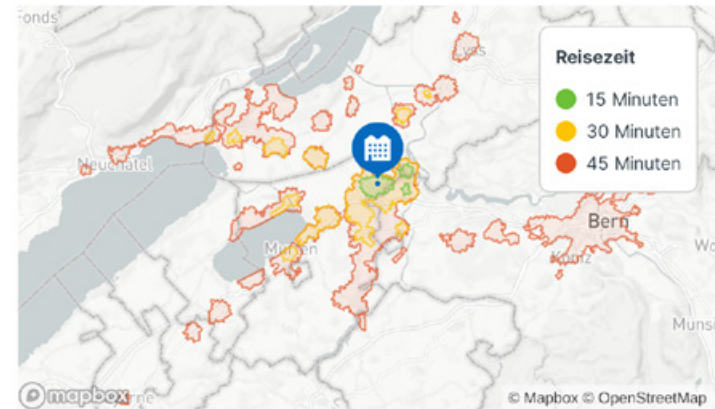


 Autobahnauffahrt 1.7 km

#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  64 Einkaufen
-  50 Bildung
-  140 Gastronomie
-  24 Gesundheit
-  270 Freizeit

### Öffentlicher Verkehr



 Bahnhof Kerzers 1.2 km

 Bus Alte Oele 151 m

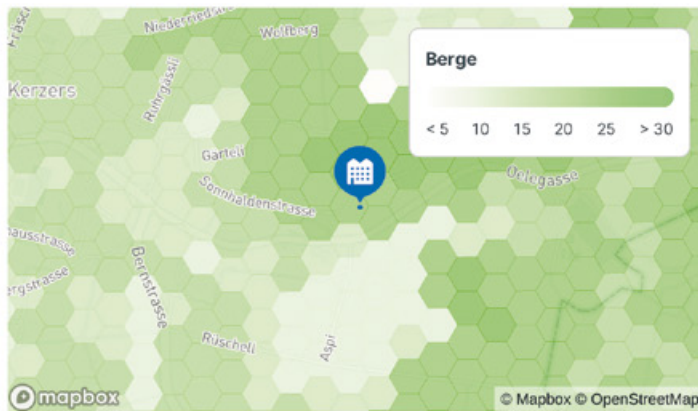
#### Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  4 Einkaufen
-  5 Bildung
-  7 Gastronomie
-  1 Gesundheit
-  20 Freizeit



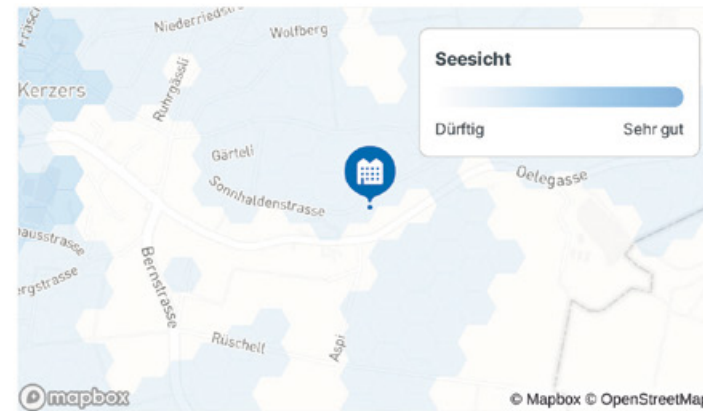
## Umgebung – Ausblick

### Berge



Berge 27

### Seesicht



### Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

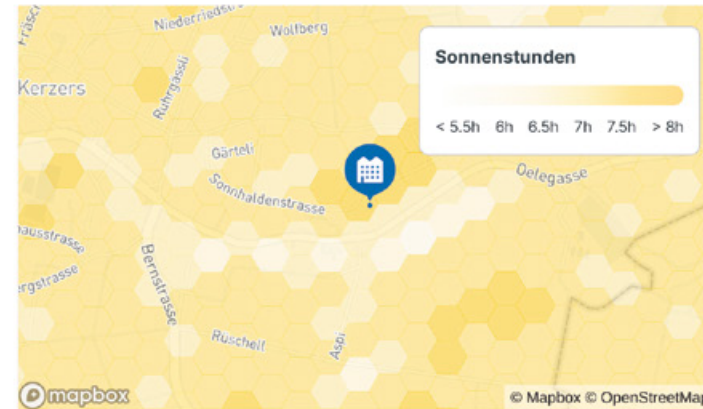
 Hangneigung: 14°

# Sonnenstunden

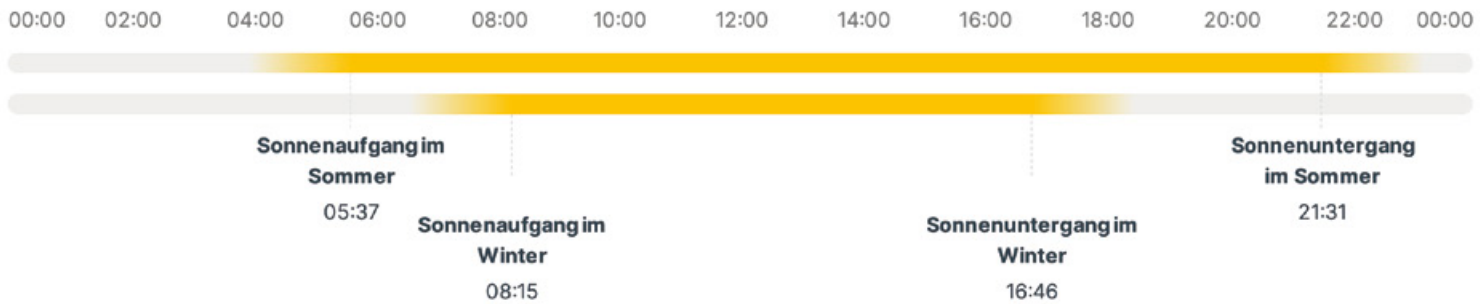
## ☀ Besonnung



Sonnenstunden im Sommer 14h



Sonnenstunden im Winter 8h













## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
  - Beurkundung und Eigentumsübertragung

## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Jean-Baptiste Schiele  
Key Account Manager  
Vente immobilière Suisse romande



Alain Dupont  
Responsable conseil  
immobilier Suisse romande

Telefon: 021 341 30 81

E-Mail: [venteimmo@vzch.com](mailto:venteimmo@vzch.com)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Vente immobilière · Avenue de la gare 50 · 1003 Lausanne · Tél. 021 341 30 81 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

**Haftungshinweis:** Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.