

An der Eigerstrasse 4 in 2554 Meinisberg verkaufen wir ein grosszügiges, freistehendes

4½-Zi.-Einfamilienhaus



Freistehendes Einfamilienhaus mit sonnigem Sitzplatz und gepflegtem Garten

An familienfreundlicher, ruhiger Lage in Einfamilienhausquartier. Rund 120m² Wohnfläche + 105m² Keller-/Nebenträume/Garage/Estrich. Moderne Küche, Garderobe mit Einbauschränken, Dusche/WC + Sep.-WC, Waschküche mit Dusche, Hobbyraum mit Tageslicht, Balkon, Aussen-PP, umzäunter Garten, Gartenhaus mit Veranda, Parzelle 619m², Baujahr 1978. Teilrenoviert + top gepflegt!



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

Verkaufspreis
Bezugstermin

CHF 940'000.00
nach Vereinbarung

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

Fehr Immobilien AG
Route Principale 38a
2533 Evilard

Zweigstelle Bern
Rehweg 8
3097 Liebefeld

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

Verzeichnis



Top gepflegter Garten

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Standort / Objekt | 3 - 6 |
| Gemeinde | 7 |
| Lageplan | 8 |
| Räume / Pläne | 9 - 11 |
| Investitionen | 12 |
| Wichtige Daten / Données importantes | 13 |
| Finanzierung (Beispiel/exemple) | 14 |



Wohnhaus mit Vorplatz und Garage

Standort / Objekt



Eingangsbereich mit Einbauschränken

Das 1978 in massiver Bauweise (Doppelschalenmauerwerk) erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nachbargemeinde Safnern; auch der öffentliche Verkehr (Bus Biel–Meinisberg) sowie der Autobahnanschluss sind gut erreichbar. Das nahegelegene Naherholungsgebiet entlang der alten Aare mit vielfältigen Feld- und Wanderwegen lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Vor dem Haus führt die Einfahrt zur grossen hausinternen Garage. Der Haupteingang ist über wenige Treppenstufen erreichbar. Im Erdgeschoss empfängt Sie das grosszügige Entrée mit Garderobe und Einbauschränken und führt in den offen gestalteten, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich. Eine Terrassentür führt auf den teilüberdachten Sitzplatz und weiter in den gepflegten, sonnigen Garten – wo Sie sonnige Tage und laue Abende in Ihrem privaten Gartenparadies geniessen!



Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang und Garten

Standort / Objekt



Wohn-/Essbereich

Zeitlos elegante Solnhofener-Bodenplatten sorgen im Wohn-/Essbereich, im Bad im Obergeschoss sowie in den Fluren für eine hochwertige Ästhetik und kompromisslose Qualität.

Die angrenzende, modern renovierte Küche ist mit anthrazitfarbenen Bodenplatten ausgestattet und überzeugt mit einer Granit-Arbeitsfläche, Glaskeramikkochfeld, Backofen in ergonomischer Höhe, Geschirrspüler sowie grosszügigem Stauraum. Auch ein kleiner Frühstückstisch findet hier bequem Platz – ideal für den Start in den Tag.

Ein separates, modern renoviertes Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.



Zeitlos elegante Küche

Standort / Objekt



Zimmer 1

Im Obergeschoss befinden sich drei helle, grosse Zimmer mit Laminatböden – zwei davon mit direktem Zugang zum Balkon und schöner Weitsicht. Ebenfalls auf dieser Etage: ein Bad mit Dusche, WC, Lavabo sowie ein praktischer Estrich. Am Ende des Flurs, der durch ein Dachfenster zusätzlich belichtet wird, lässt sich bspw. eine kleine Leseecke oder ein Arbeitsbereich einrichten. Eine Ausziehtreppe führt hinauf zum geräumigen Dachboden.

Das Untergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ein grosszügiger Vorplatz, eine Waschküche mit Waschmaschine/Tumbler, Duschkabine und Wasserenthärtungsanlage, ein heller Hobbyraum (auch als Büro nutzbar) sowie die grosse hausinterne Garage und ein separater Abstellraum. Die Elektrobodenheizung lässt sich zentral steuern. Zu beachten ist, dass diese bis Ende 2031 zu ersetzen ist – unterstützt durch Förderbeiträge.



Zimmer 3 mit Balkonzugang

Standort / Objekt



Aussicht vom Balkon im Obergeschoss

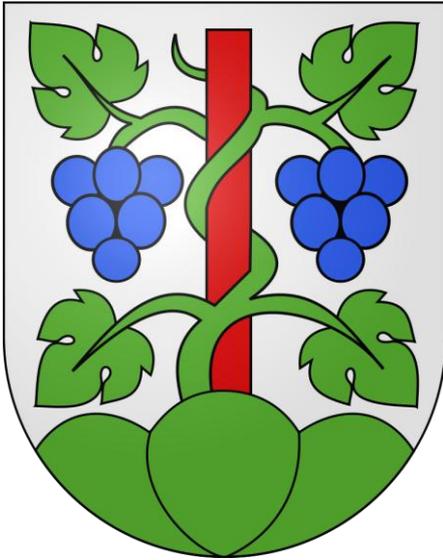
Der top gepflegte, umzäunte Garten mit teilüberdachtem Sitzplatz bietet sowohl sonnige als auch schattige Rückzugsorte. Eine hochwertige, formschöne OFYR-Feuerschale mit Grillring lädt an warmen Sommerabenden zum geselligen BBQ ein. Das charmante Gartenhaus mit Veranda vereint Funktion und Gemütlichkeit: Gartengeräte finden ordentlich Platz, während die Veranda zum Verweilen und Genießen einlädt.

Diese charmante, lichtdurchflutete Liegenschaft begeistert mit viel Platz zum Leben und Wohlfühlen, einer harmonischen Raumaufteilung und einer traumhaft ruhigen Lage nahe dem Naherholungsgebiet der alten Aare.



Sonnig gelegenes Einfamilienhaus mit gepflegtem, vollständig eingezäuntem Umschwung

Gemeinde



Wappen Meinisberg

Herzlich willkommen in Meinisberg!

Meinisberg liegt eingebettet zwischen dem 565m hohen Büttenberg und der Alten Aare, dem sogenannten Häftli und geniesst ein hohes Mass an Licht und Besonnung. Diese Schlaufe der alten Aare, das „Häftli“, wurde zum Naturschutzgebiet erklärt, nachdem die Aare, im Zuge der Juragewässerkorrekturen begradigt wurde. Vom Waschbären über Biber bis hin zu einer prächtigen Vielfalt an Land- und Wasservogelarten entzückt dieser Fleck die Naturliebhaber. Ein unweit des Dorfes errichteter Hochsitz ermöglicht die Beobachtung dieses wundervollen, reichen Biotops.

Obwohl Meinisberg in Mitten dieser schönen Natur liegt sind die grossen Verkehrsachsen nicht weit. Man gelangt von der Dorfmitte innerhalb von fünf Autominuten zum - im Dorf selbst nicht wahrzunehmenden – Autobahnanschluss (A5). 10 Autominuten fährt man bis zum Bahnhof Grenchen (nach Basel und Zürich) 25 Autominuten bis Bern. Der SBB-Bahnhof Biel erreicht man mit dem öffentlichen Autobus in 25 Minuten.

Kinder besuchen den Kindergarten, die Primarschule sowie die Tagesschule bis zur 6. Klasse direkt im Dorf. Das Oberstufenzentrum befindet sich in der Nachbargemeinde Orpund.

Freizeitaktivitäten bieten die ortseigenen Reitanlagen, ein Campingplatz und der nahe gelegene Golfplatz Pieterlen.

In Meinisberg lässt es sich gut wohnen – machen Sie sich selber ein Bild!

Mehr Infos unter www.meinisberg.ch

| | |
|------------------------|-------|
| Einwohner (31.12.2024) | 1'456 |
| Liegenschaftssteuer ‰ | 1.2‰ |
| Fläche (ha) | 438 |
| Höhe (m.ü.M) | 445 |

Lageplan



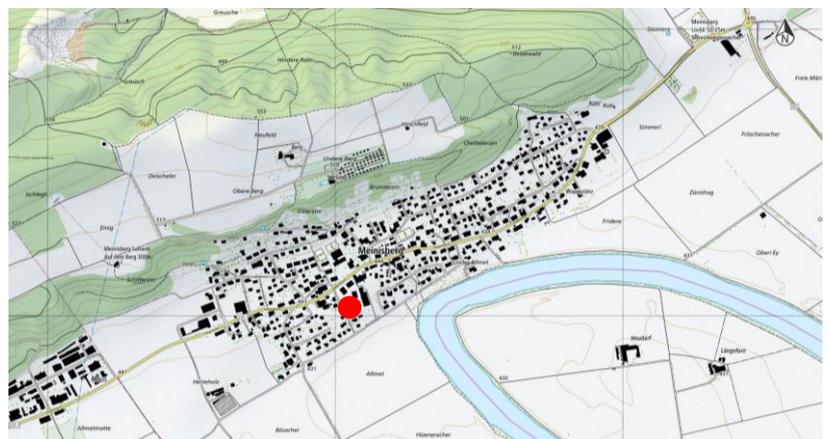
Situationsplan Eigerstrasse 4, 2554 Meinsberg



Lage Meinsberg



Balkon im Obergeschoss



Lage Eigerstrasse 4 in 2554 Meinsberg



Grosses Gartenhaus mit gemütlicher Veranda

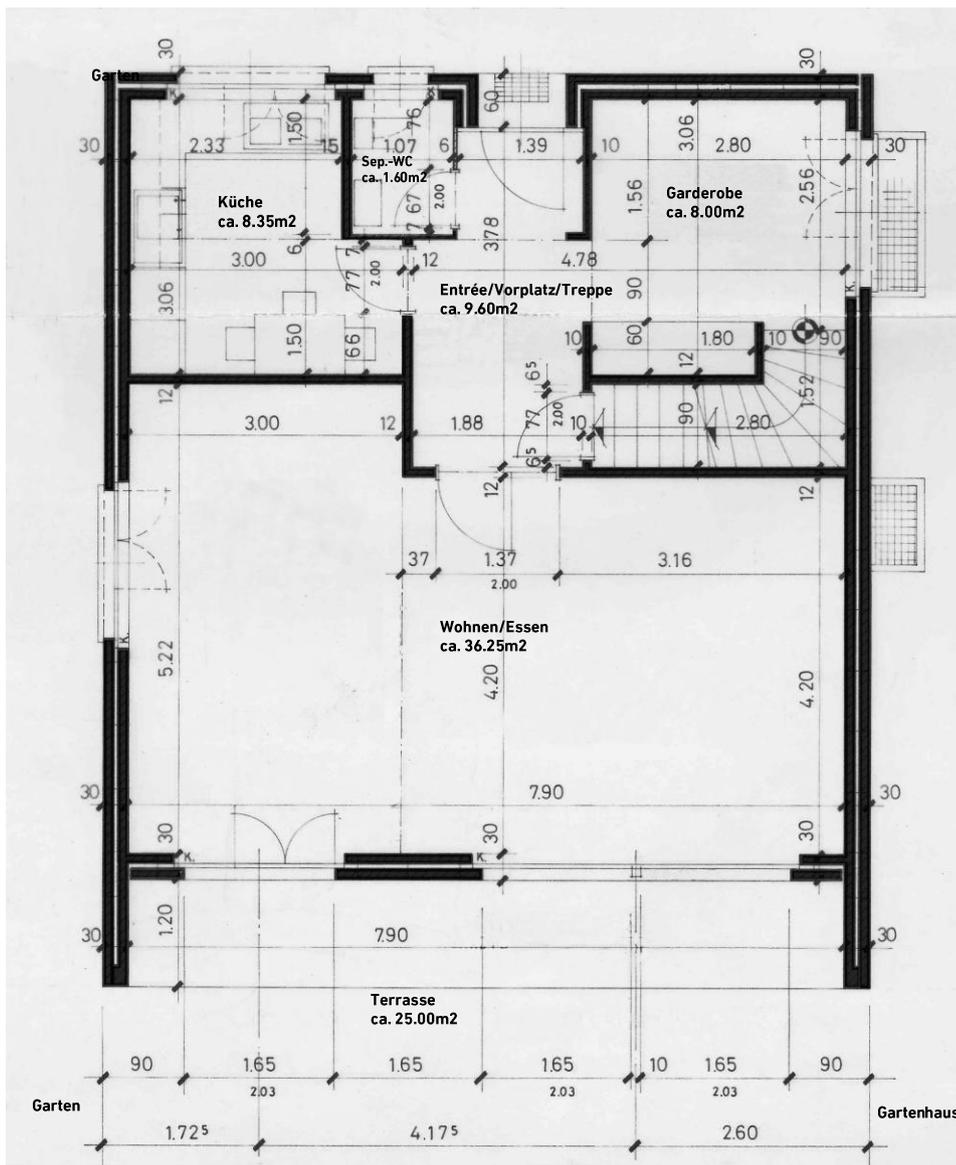
Räume / Pläne



Offener Wohn-/Essbereich

Raumprogramm Erdgeschoss

- Entrée/Vorplatz/Treppe
- Garderobe
- Wohnen/Essen
- Küche
- Sep.-WC
- Terrasse
- Umzäunter Garten
- Gartenhaus mit Veranda



Grundriss nicht masstäblich. Angaben ohne Gewähr.

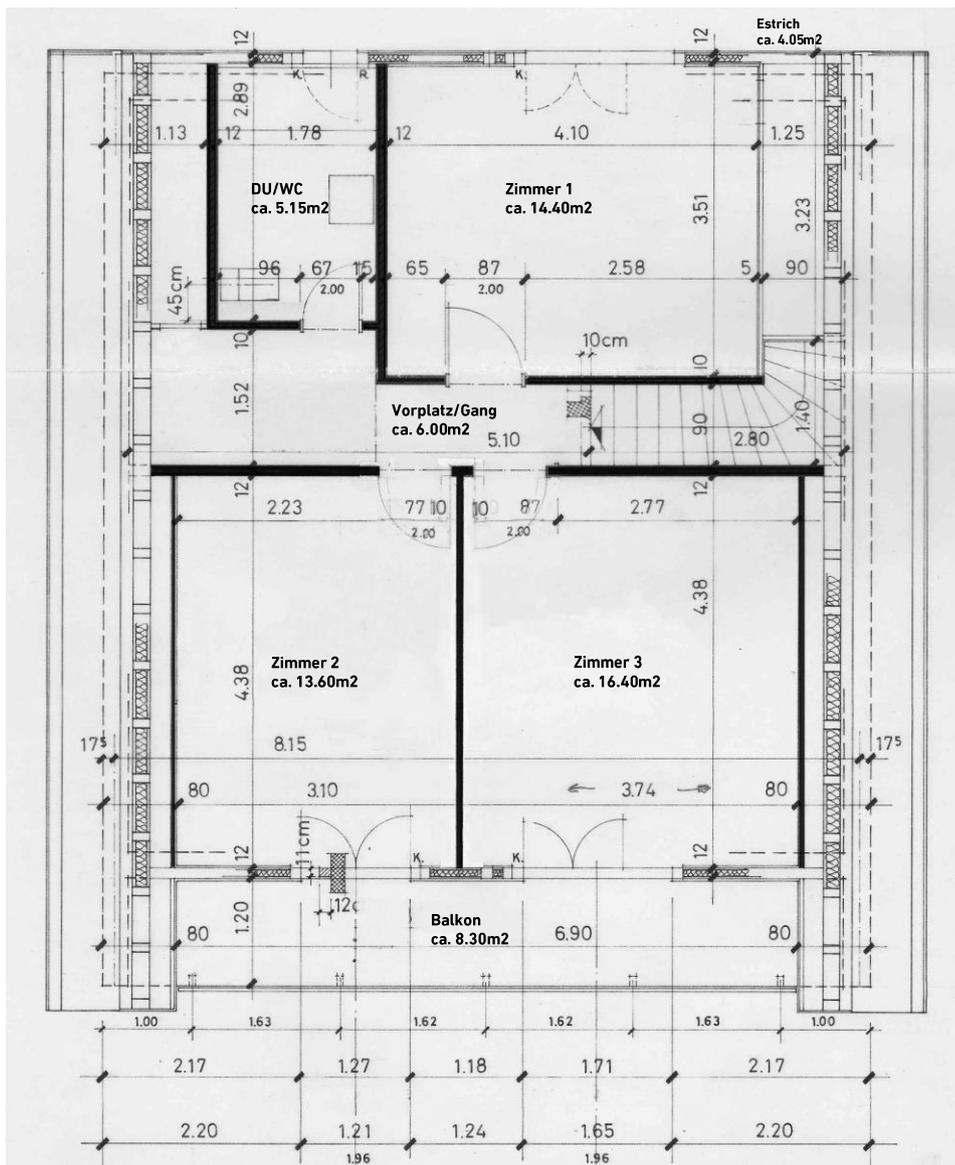
Räume / Pläne



Zimmer 2

Raumprogramm Obergeschoss

- Vorplatz/Gang
- Zimmer 1 - 3
- Dusche/WC
- Estrich
- Balkon
- Estrich im DG



Grundriss nicht masstäblich. Angaben ohne Gewähr.

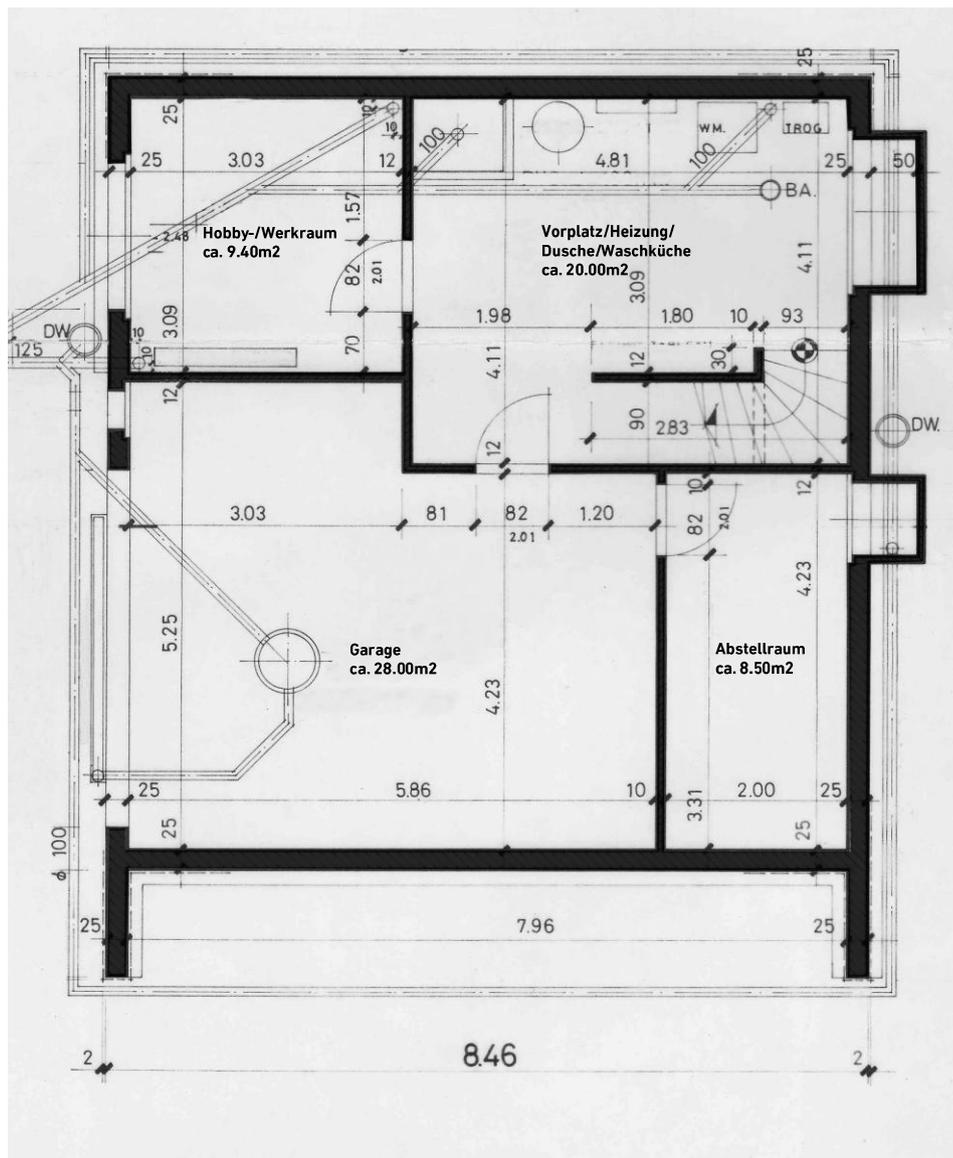
Räume / Pläne



Waschküche, Dusche, Wasserenthärtungsanlage

Raumprogramm Untergeschoss

- Vorplatz / Heizung / Dusche/ Waschküche
- Hobby-/Werkraum
- Garage
- Abstellraum



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

Investitionen



Sonniger Garten mit Gartenhaus

Die Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten und gepflegt. Nebst ständigen Gartenunterhaltsarbeiten wurden in den letzten Jahren u. a. folgende Investitionen/Renovationen für rund CHF 140'000.-- getätigt:

- 2015** Ersatz Fenster (Kunststoff 2-fach)
Zimmer 1 – 3, Küche, WC
Laminatboden OG
Ersatz Innentüren
Malerarbeiten Innenbereich
Erweiterung Garagenvorplatz + Anlegen Steingarten
Ersatz Waschmaschine + Tumbler
- 2016** Ersatz Fenster (Kunststoff 2-fach) z.T. Sicherheitsglas
Treppe, Terrasse, Hobby, Garage
Ersatz Haustüre
- 2017** Renovation Küche
Neuanstrich; Kellerräume, Fassade und Untersicht
Installation elektrisches Garagentor
- 2018** Renovation Sep.-WC EG
- 2020** Ersatz Insektenschutz
- 2022** Sanierung Pflanzenböschung
Installation OFYR-Feuerschale
- 2025** Boilerentkalkung
Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen



Aussicht von Balkon im Obergeschoss

Wichtige Daten



Sep.-WC im Erdgeschoss



Dusche/WC im Obergeschoss



Dusche/WC im Obergeschoss



Garage

Grundbuchamt / Registre foncier

Meinisberg-Grundbuchblatt-Nr. / feuillet n° 1532

Der Grundbuchauszug kann bei Fehr Immobilien AG angefordert werden. / L'extrait du registre foncier peut être demandé auprès de Fehr Immobilien AG.

Land / Parcelle 619m²

Kubatur nach GVB-Norm / Cubage selon AIB 648m³

Baujahr / Année de construction

Wohnhaus / maison 1978

Flächen / Superficie

Wohnfläche, ca. / surface habitable, env. 119.35m²

Keller-/Nebenräume, ca. / pcs annexes, env. 37.90m²

Estriche, total, ca. / greniers, totale, env. 37.00m²

Balkon, ca. / balcon, env. 8.30m²

Sitzplatz, ca. / place assise, env. 25.00m²

Garage, ca. / garage, env. 28.00m²

Amtlicher Wert (2020) /

Valeur officielle (2020) CHF 407'900.--

Eigenmietwert (2020) / Valeur locative (2020)

Bund / fédération CHF 14'181.--

Kanton / canton CHF 12'120.--

GVB-Wert / Valeur AIB CHF 615'200.--

Nebenkosten pro Monat / Frais accessoires par mois

HK/NK, ca. / frais accessoires, env. CHF 530.--

Handänderungssteuer/Impôt cantonal sur les mutations

1.8% auf / sur CHF 140'000.-- CHF 2'520.--

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 5'170.--

Faustregel, ca. 0.55% des Kaufpreises / Règle générale, env. 0.55 % du prix d'achat.

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar usw. sind durch den Käufer zu tragen. / Les frais de mutations tels que les impôts, les honoraires du notaire et du registre foncier sont à la charge de l'acquéreur.

Finanzierung



Einfamilienhaus mit Garage und Vorplatz

Finanzierungsmodell

| | | |
|---------------------------|-----|-------------------|
| Kaufpreis Einfamilienhaus | CHF | <u>940'000.--</u> |
| Kaufpreis Total | CHF | 940'000.-- |

| | | |
|--|-----|------------|
| Eigenmittel (Sparguthaben, Vorsorgegelder Sparen 3 und Pensionskassenguthaben von mindestens 20 % des Kaufpreises) | CHF | 190'000.-- |
|--|-----|------------|

Bankfinanzierung

| | | |
|---|-----|-------------------|
| 1. Hypothek (bis 65 % des Verkehrswertes) | CHF | 610'000.-- |
| 2. Hypothek (bis 80 % des Verkehrswertes) | CHF | <u>140'000.--</u> |
| Total Bankfinanzierung | CHF | 750'000.-- |

Tragbarkeitsberechnung

| | | |
|---------------------|-----|-----------|
| Zinsen pro Jahr 5%* | CHF | 37'500.-- |
|---------------------|-----|-----------|

Amortisationen pro Jahr

| | | |
|------------------------------|-----|----------|
| 2. Hypothek innert 15 Jahren | CHF | 9'335.-- |
|------------------------------|-----|----------|

Nebenkosten pro Jahr

| | | |
|------------------------|-----|-----------------|
| 1%**des Verkehrswertes | CHF | <u>9'400.--</u> |
|------------------------|-----|-----------------|

Total Kosten pro Jahr

| | |
|-----|-----------|
| CHF | 56'235.-- |
|-----|-----------|

Total Kosten pro Monat

| | | |
|-----------------------|-----|----------|
| bei 5.00% Zinsen p.a. | CHF | 4'490.-- |
|-----------------------|-----|----------|

Total Kosten pro Monat

| | | |
|-----------------------|-----|-----------------|
| bei 1.30% Zinsen p.a. | CHF | 2'375.-- |
|-----------------------|-----|-----------------|

Minimales Jahresbruttoeinkommen

| | |
|-----|------------|
| CHF | 170'000.-- |
|-----|------------|

Die totalen Kosten sollten nicht mehr als einen
Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen.

33%

* Kalkulatorischer Zinssatz von 5 % auf der ganzen Hypothek

** Faustregel

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.