

Wohnhaus an begehrter Lage mit Potential.

Rötiweg 3

3312 Fraubrunnen

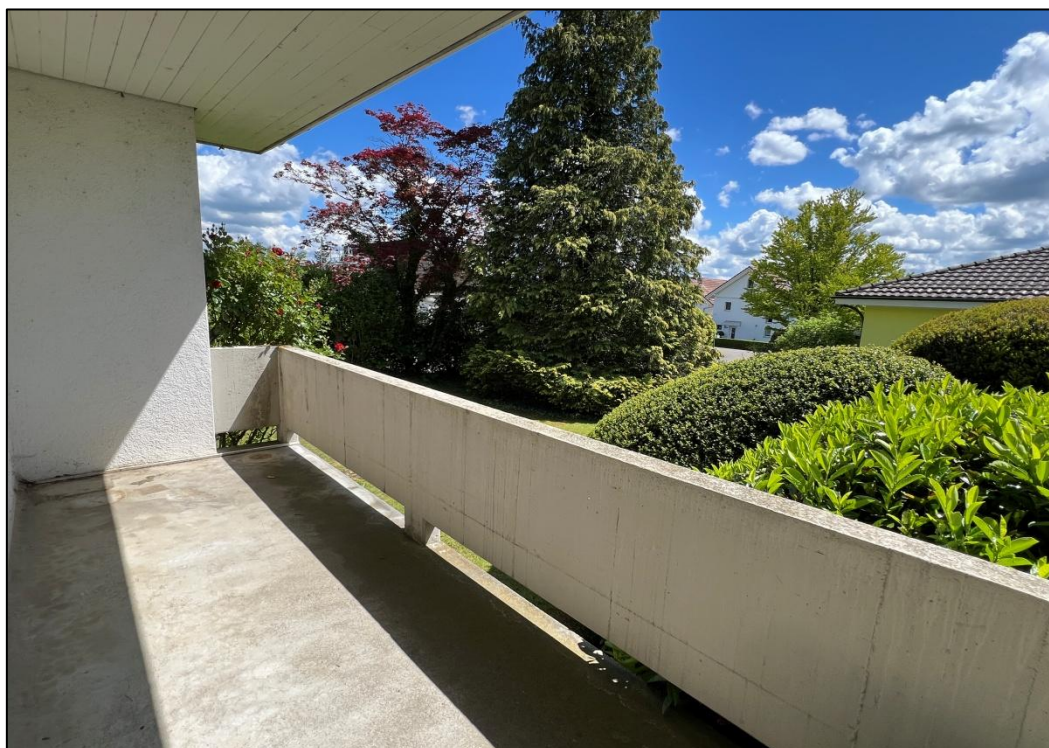


Herzlich willkommen in Ihrem neuen zu Hause

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige, sonnige Lage in einem gepflegten Wohnquartier von Fraubrunnen. Die Liegenschaft bietet viel Platz, einen grosszügigen Umschwung sowie interessantes Ausbaupotenzial. Dank der Nähe zum Bahnhof, zu Einkaufsmöglichkeiten und zur guten Verkehrsanbindung vereint dieses Zuhause Wohnqualität mit Alltagstauglichkeit.



Der tolle Balkon lässt Sie die Abendstunden geniessen.



Edition Real Estate AG, Antonia Brücker, Gölp 2, 6283 Baldegg
Mobile: 076 340 23 89, Mail: ab.immobilienvverkauf@gmail.com

Wohnen mit Licht und Behaglichkeit

Der Rundgang beginnt im Eingangsbereich mit einem praktischen Korridor, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Das helle Wohnzimmer schafft mit seinen grosszügigen Fensterflächen eine freundliche Wohnatmosphäre. Ein Schwedenofen sorgt zusätzlich für Behaglichkeit und verleiht dem Raum besonderen Charme.



Der Essbereich bietet direkten Zugang zum Balkon und bildet das Herzstück des Familienlebens. Von hier aus gelangen Sie sowohl in die Küche als auch in die Schlafräume.

Die funktional gestaltete Küche ist mit den üblichen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Gebrauch. Der helle, grosszügige Wohnbereich ist angrenzend an den Essbereich. Vom Essbereich aus kommt man in 2 Schlafzimmer und die Küche. Die Böden in Essen- Wohnen Korridor sind mit Parkett ausgestattet.



Schlafzimmer

Auf dieser Etage befinden sich drei Schlafzimmer. Die beiden Kinderzimmer sind grosszügig geschnitten und verfügen über pflegeleichte Korkböden. Eines der Zimmer bietet zusätzlich ein praktisches Reduit, das sich ideal als Ankleide oder Stauraum nutzen lässt.



Weiter geht unser Rundgang in die Küche, welche mit allen üblichen Geräten ausgestattet ist.



Den Rundgang setzen wir fort zum Badezimmer. Dieses ist mit Badewanne, Lavabo, WC ausgestattet. Hinter dem Badezimmer befindet sich noch das Elternschlafzimmer, welches auf den Plänen ersichtlich ist.

Somit ist unser Rundgang durch das Erdgeschoss des Hauses abgeschlossen.



Untergeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Das Untergeschoss bietet zahlreiche Nebenräume und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Hier befinden sich:

Grosses Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche, WC, Lavabo und Waschmaschine
- Keller mit Naturboden
- Heizraum
- Reduit
- Abstellraum unter der Treppe

Das zusätzliche Zimmer eignet sich hervorragend als Gästezimmer, Büro, Hobbyraum oder Jugendzimmer. Die vorhandenen Räumlichkeiten bieten viel Potenzial für individuelle Wohn- und Nutzungskonzept.



Edition Real Estate AG, Antonia Brücker, Gölpi 2, 6283 Baldegg
Mobile: 076 340 23 89, Mailab.immobilienvverkauf@gmail.com

Eingangsbereich UG



Badezimmer mit Waschmaschine, Dusche.



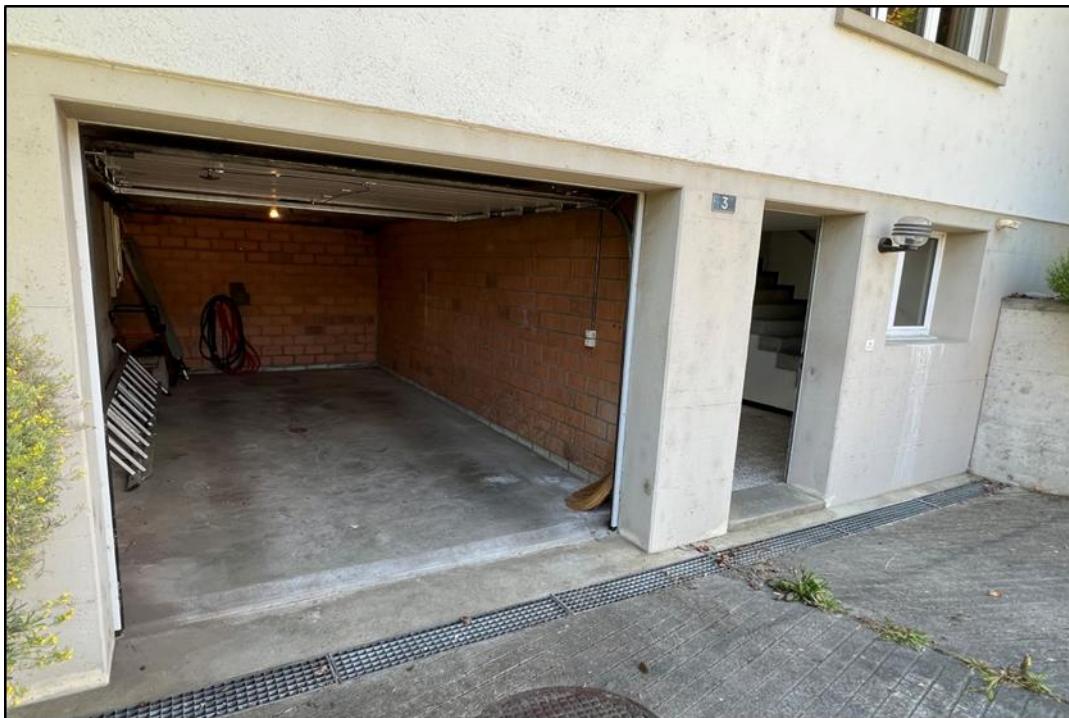
Ölheizung



Keller mit Naturboden



Garage mit Strom- und Wasseranschluss. Das Garagentor ist elektrisch.



Edition Real Estate AG, Antonia Brücker, Gölpi 2, 6283 Baldegg
Mobile: 076 340 23 89, Mail: ab.immobilienvverkauf@gmail.com

Zahlen und Daten

Baujahr: 1971.

Kubatur: 756 m3.

Bauweise: massiv.

Grundstücksfläche: 725 m2.

Dach: Tonziegel.

Zonenzugehörigkeit: W2 (Ausbaupotential!)

Wohfläche: 118m2

Nutzfläche mit allen Nebenräumlichkeiten: 160m2.

Heizsystem: Ölheizung 5000 Litertank, Radiatoren.

Raumprogramm Erdgeschoss: Korridor Eingangsbereich, Wohn- Esszimmer, Küche, Badezimmer, 3 Schlafzimmer, Balkon.

Raumprogramm Untergeschoss: Reduit, Abstellkammer unter der Treppe, Keller mit Naturboden, Heizraum, Bad mit WC Dusche WM, grosses Schlafzimmer.

Renovationen: Es wurden laufend Renovationen getätigt.

- Fenster
- Isolation
- Böden
- Wände gestrichen.

Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen oder für eine Besichtigung zur Verfügung.

Verkaufspreis CHF: 1'295'000.-



Verkauf • Vermietung • Beratung • Kauf

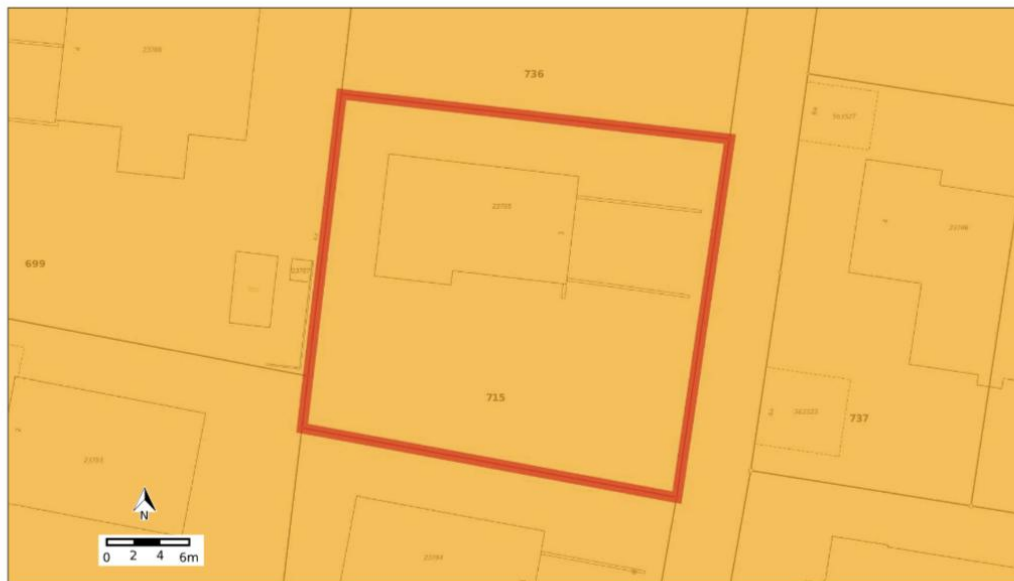
Geschäftsführung
Antonia Brücker
Hauptstrasse 16, 6283 Baldegg

ab.immobilienvverkauf@gmail.com
Tel. +41 55 615 19 94
Mobile +41 76 340 23 89

Katasterplan

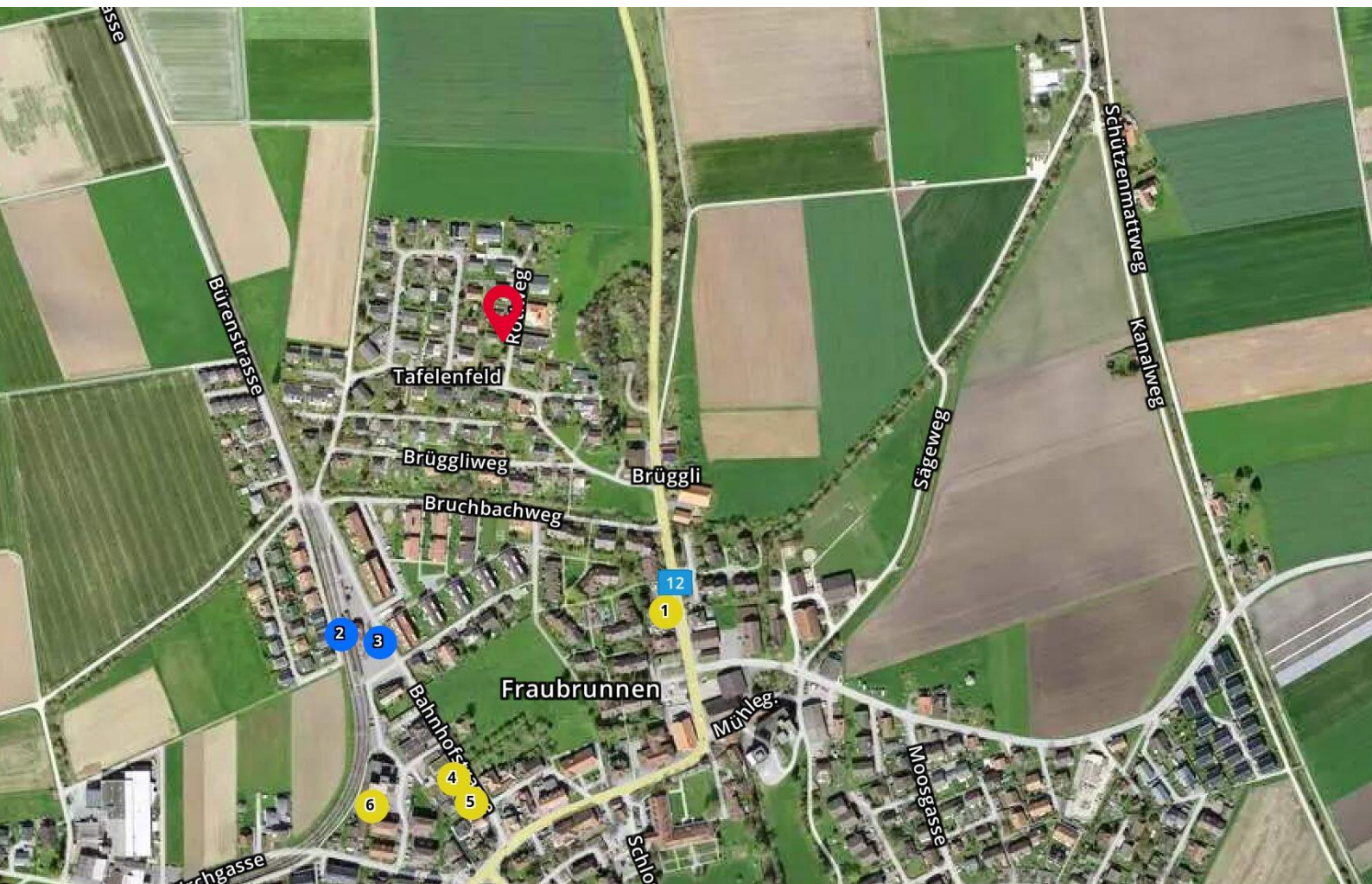
Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Wohnzone 2-geschossig	725 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Baureglement Fraubrunnen https://oerebfiles.apps.be.ch/53801/3635/baureglement_fraubrunnen.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Fraubrunnen http://www.fraubrunnen.ch		

Lageplan



Röttiweg 3

2 Bahnhof 400m

3 Bus 400m

4 Coop 450m

5 Post 450m

1 Tankstelle 600m

Mit dem ÖV ist das Zentrum von Bern vom Bahnhof Fraubrunnen aus innerhalb von 20 min gut zu erreichen.

Der Autobahnanschluss Kilchberg ist 7 km entfernt und in rund 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

