



ZU VERMIETEN

CH-3432 Lützelflüh-Goldbach, Gotthelfstrasse 11c

Erstbezug – Wohnen auf höchstem Niveau - 2 Zimmer + Galerie und Büro!

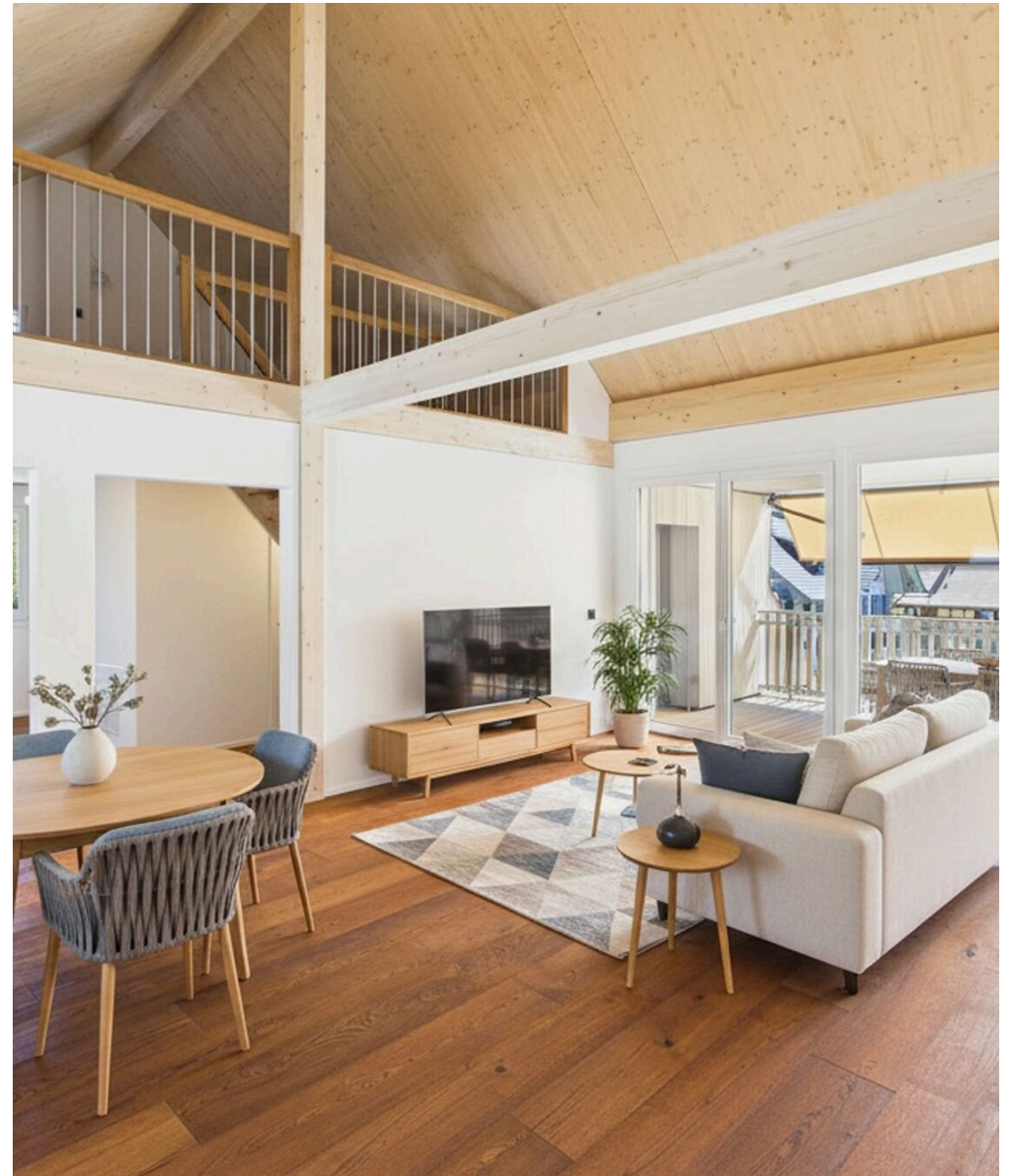
CHF 1'850.-/Monat + NK



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	4
Angaben	5
Eigenschaften	6
Bilder	7
Finanzierungsdaten	27
Kontakt	28



Beschreibung

Erstbezug – Wohnen auf höchstem Niveau im Wohnpark Ochsen in Lützelflüh

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese aussergewöhnliche Neubauwohnung im Eigentumsstandard vereint Grosszügigkeit, Licht und Privatsphäre auf einzigartige Weise.

Bereits beim Eintreten überzeugt der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit rund 43.8 m² – lichtdurchflutet und mit viel Raum für individuelles Wohnen und Geniessen. Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch ein und erfüllt höchste Ansprüche.

Die Wohnung bietet zwei grosszügige Zimmer (14.4 m² und 14.2 m²). Vom Hauptzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon (13.5 m²) mit praktischem Reduit. Ein besonderes Highlight ist die helle Galerie mit 26.7 m², die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als zusätzlicher Wohnbereich, Homeoffice oder Rückzugsort.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine weitere, lichtdurchflutete Nische (12.6 m²), ideal für ein ruhiges Arbeiten von zuhause.

Das moderne Badezimmer mit Walk-In Dusche (6.4 m²) überzeugt durch Funktionalität und stilvolle Ausstattung.

Weitere Vorteile auf einen Blick:

- Privater Keller mit eigener Waschmaschine, Tumbler und Spültrog
- Lift
- Bis zu zwei Einstellhallenplätze verfügbar (je CHF 130.–)
- Optional Garagenhaus/Werkstatt/Atelier (CHF 300.–)
- Erstbezug in hochwertigem Neubau

Entdecken Sie diese aussergewöhnliche Wohnung bequem über unseren virtuellen Rundgang.

Sind Sie die Mieterschaft, die dieses besondere Zuhause mit Sorgfalt und Freude bewohnen möchte (Nichtraucher, keine Haustiere)? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefonnummer, Anzahl Personen).

Ihre Anfrage wird an die Eigentümerschaft weitergeleitet.

Wymobilien – Marcel Wyss
Kirchberg + Langnau

Lageplan

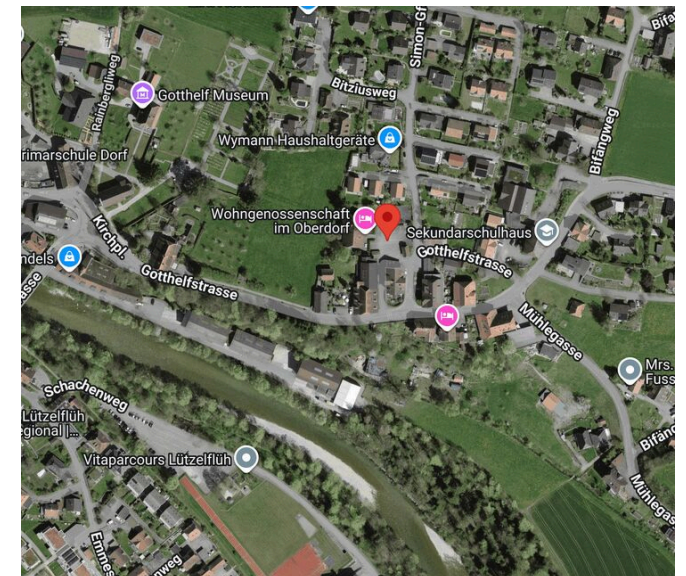
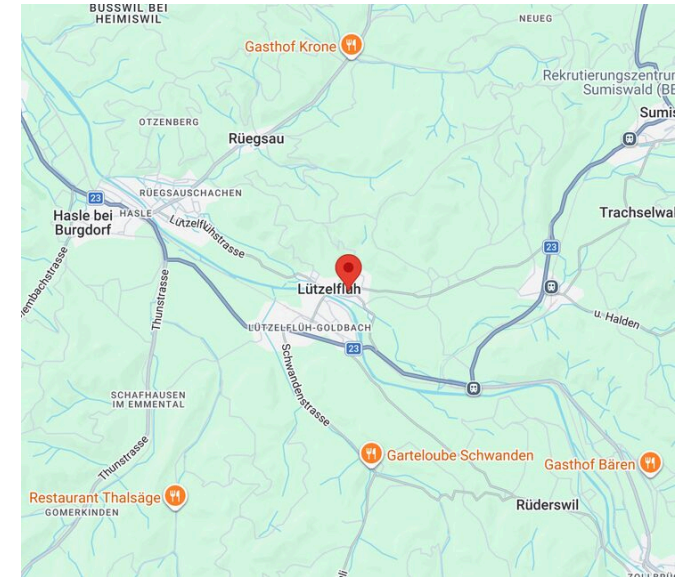
Öffentliche Verkehrsmittel



-



2 min.



Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Heizanlagen	Solarheizung, Fernheizung
Typ	Dachwohnung	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Referenz	DG3.5+Galerie	Zustand der Immobilie	Neu
Zimmer	3.5	Standing	Gehoben
Schlafzimmer	2	Wohnfläche	~ 120 m²
Badezimmer	1	Nutzfläche	~ 145 m²
Anzahl Toiletten	1	Balkonfläche	~ 13.5 m²
Stockwerk	2. Stock	Kellerfläche	~ 12.3 m²
Baujahr	2025	Parkplätze	Ja, optional

Preis des Objekts	CHF 1'850.-/Monat + NK
Anzahl Parkplätze	
2x Innen (nicht inkl.)	CHF 260.-
Gesamtpreis	CHF 2'110.-/Monat
Nebenkosten	CHF 250.-/Monat (Akonto)

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Nebelfrei
- > Wohnquartier
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Bushaltestelle
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Sportzentrum
- > Freibad
- > Tennis Zentrum
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Museum
- > Veranstaltungsort
- > Arzt

Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Ruhige Lage
- > Begrünung
- > Besucherparkplätze

Innenbereich

- > Lift
- > Einstellhallenplatz
- > Offene Küche
- > Privates Badezimmer
- > Keller
- > Abstellraum
- > Unmöbliert
- > Einbauschränk
- > Dreifachverglasung
- > Hell
- > Dachfenster
- > Lichtdurchflutet
- > Galerie
- > Sichtbalken
- > Mit Charme
- > Haustiere nicht gestattet

Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Kochinsel
- > Induktionsherd
- > Backofen
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Private Waschküche
- > Dusche
- > Photovoltaik-Paneele
- > Gegensprechanlage
- > Elektrisches Garagentor

Boden

- > Fliesen
- > Parkett

Zustand

- > Neu

Ausrichtung

- > Süden
- > Osten

Besonnung

- > Optimal

Aussicht

- > Weitsicht
- > Ländlich

Innenansicht



Die hochwertige Küche







Wohnbereich mit Blick auf die Galerie





Zimmer 1



Zimmer 2 mit Ausgang auf den gedeckten Balkon



Gedeckter Balkon mit Reduit





Bad mit Walk-In Dusche





Praktische und helle Nische





Offen, lichtdurchflutet; Zugang in die Galerie



Galerie



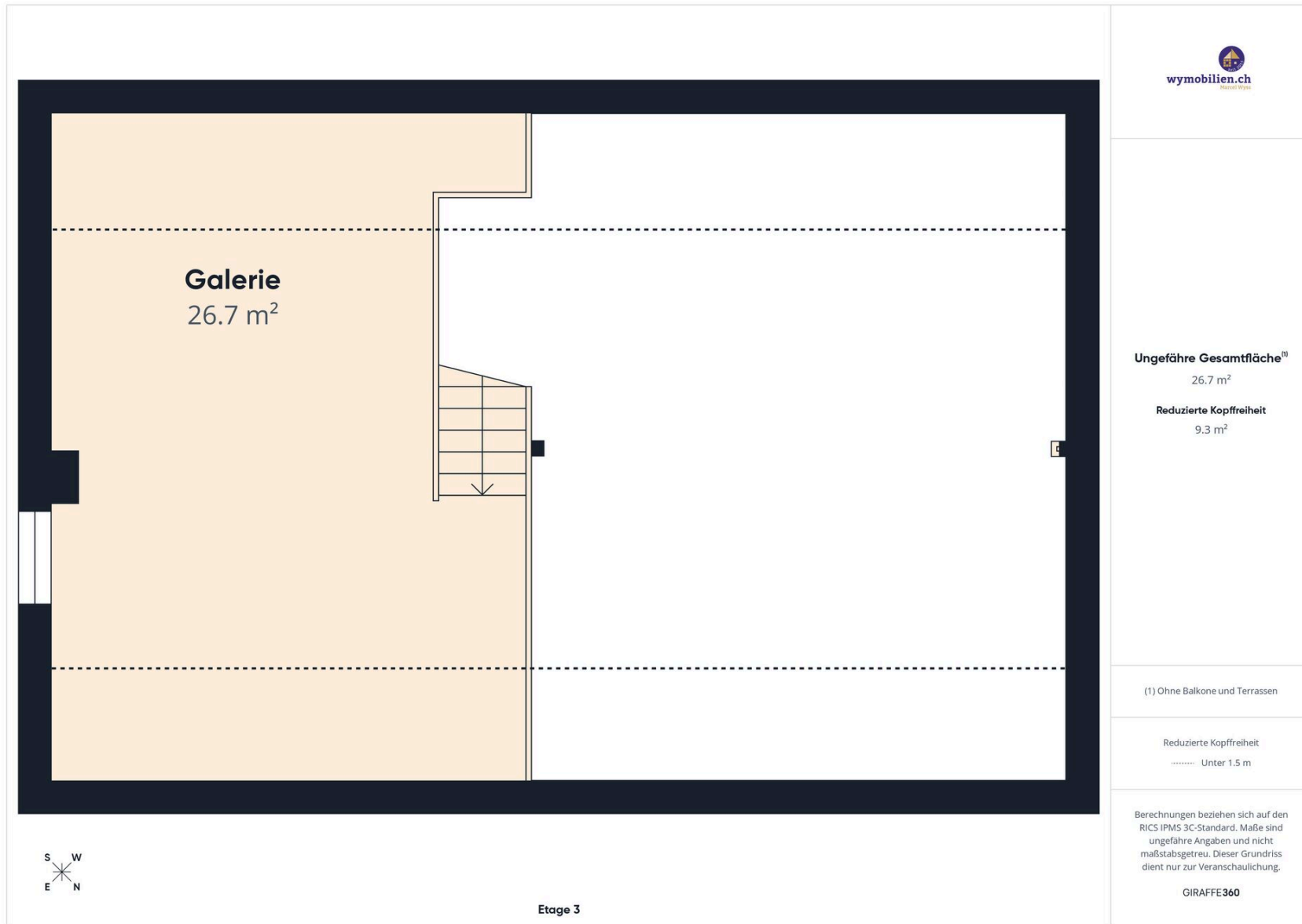
Grundriss



Das MFH mit 6 Wohnungen, DG Ost gelb markiert



Wohnung



Galerie

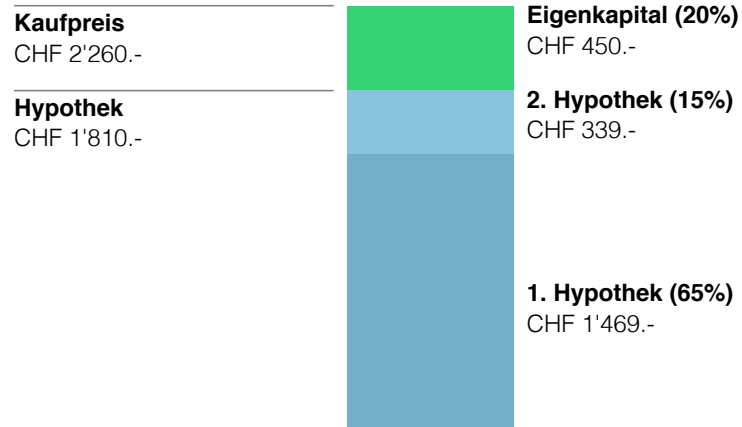
Aussenansicht



Willkommen im Wohnpark Ochsen

Finanzierungsdaten

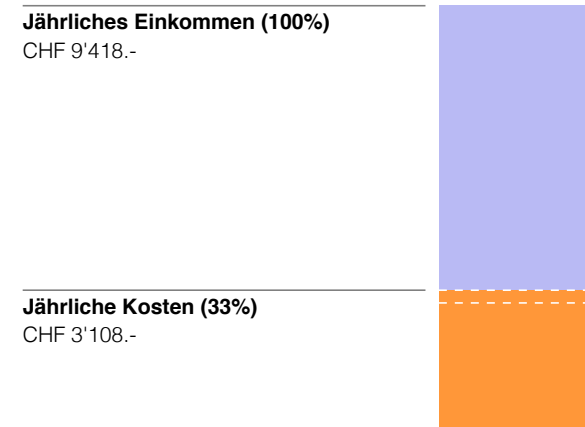
Finanzierung



Preis

Preis des Objekts		CHF 2'000.-
Parkplatz Preis		CHF 260.-
Gesamtkaufpreis		CHF 2'260.-
Notar und Grundgebühr	0.80 %	CHF 18.-
Handänderungssteuer	1.80 %	CHF 41.-
Kosten für hypothekarische Schuldscheinerstellung	0.50 %	CHF 9.-
Gesamtbetrag Anschaffung		CHF 2'328.-

Finanzierung



Nebenkosten

Zinsen 1. Hypothek	1.50 %	CHF 22.-
Zinsen 2. Hypothek	1.80 %	CHF 6.-
Hypothekarzinsen		CHF 28.-
Amortisation 1. Hypothek	1 %	CHF 15.-
Amortisation 2. Hypothek	1 %	CHF 3.-
Total Hypotheken-Amortisation		CHF 18.-
Betriebs- und Instandhaltungskosten		CHF 3'000.-
Gesamte Nebenkosten		CHF 3'000.-
Gesamtbetrag pro Jahr		CHF 3'046.-
Gesamtbetrag pro Monat		CHF 254.-

Kontakt

Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg / Langnau

Telefon: 034 511 20 25
info@wymobilien.ch
www.wymobilien.ch

Besichtigungskontakt

Herr Marcel Wyss
info@wymobilien.ch
Telefon: 034 511 20 25
Mob.: 079 545 62 76

Notizen
