



Familienparadies im beliebten Melchenbühl-Quartier

Dammweg 32, 3073 Gümligen



Das Wichtigste in Kürze

Verkaufsrichtspreis CHF 1'190'000.-

Was diese Immobilie sonst noch bietet



6.5
Zimmer



5
Schlafzimmer



751 m²
Grundstücksfläche



130 m²
Bruttogeschossfläche

Ausstattung



Nasszellen 2 und 1 sep. WC



Wärmeverteilung Radiatoren



Fussboden Keramische Platten, Laminat, Parkett



Heizung Gasheizung



Parkplätze 2 Aussenparkplätze, 1 Garagenparkplatz



Sauna



Balkon



Separates WC



Schwedenofen



Gedeckte Terrasse



Grosser Garten



Helle Räumlichkeiten



Familienfreundliches Wohnquartier



Badezimmer mit Dusche und WC



Badezimmer mit Badewanne



Gebäude

1938
Baujahr

Einfamilienhaus
Typ

3
Etagen

Massiv/Holzbau
Bauart





Lagebeschreibung

Dammweg 32 3073 Gümligen

Gümligen ist ein charmanter Vorort von Bern, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Mittellandes. Das Einfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Wohnquartier unweit des Zentrums von Gümligen, mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem Bahnhof.

Historische Bauten wie das barocke "Schloss Gümligen" verleihen dem Ort eine besondere kulturelle Tiefe, während die hervorragende Verkehrsanbindung den schnellen Zugang nach Bern ermöglicht. Die Lage zeichnet sich zudem durch eine hohe Wohnqualität aus, die Ruhe und Stadtnähe in idealer Weise vereint.

Lifestyle



Gastronomie

In der Nähe begeistert das "Vennerstöckli" mit knuspriger Pizza, hausgemachter Pasta und einer gemütlicher Terrasse. Ideal für entspannte Abende und gesellige Runden.



Freizeit & Kultur

In unmittelbarer Nähe lädt das "Muricenter" zu abwechslungsreicher Freizeit ein. Das "blue Cinema Cinedome" bietet Bowling, Lasertag und IMAX-Kino für unvergessliche Momente.



Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Gümligen ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen nach Bern, Thun und Langnau. Zudem halten in der Nähe Tram- und Buslinien.



Einkaufen

In Gümligen sind die Einkaufsmöglichkeiten gut ausgestattet. Von Coop über Migros bis zu Denner ist für den täglichen Bedarf alles vorhanden.



Kinder

Nur wenige Gehminuten vom Dammweg 32 entfernt liegt der Kindergarten "Moos" und die Primarschule "Melchenbühl," die ein vielseitiges Bildungsangebot für Kinder bieten.



Auto

In wenigen Minuten erreicht man die Autobahn A1, die eine schnelle Verbindung nach Bern, Zürich und Biel bietet. Auch die Autobahn A12 ist über kurze Strecken erreichbar.



3 min mit Auto
Einkauf



10 min mit ÖV
Zentrum Bern



10 min zu Fuss
ÖV



2 min mit Auto
Autobahn





Objektbeschreibung

Dieses grosszügige 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus am Dammweg 32 in Gümligen besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, viel Charme und eine Fülle an Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits der Zugang über die Treppe hinauf zum Hauseingang vermittelt ein einladendes Gefühl. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine charmante Küche, die mit ihrem natürlichen Charakter Wärme ausstrahlt und sich zum hellen Wohnzimmer mit gemütlichem Schwedenofen öffnet. Angrenzend befindet sich ein vielseitig nutzbares Arbeits- und Spielzimmer, welches Raum für individuelle Bedürfnisse bietet. Zudem steht auf dieser Ebene ein Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung, das über einen direkten Zugang ins Büro ergänzt wird.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer mit eigenem Balkon und direktem Zugang zum Dachboden, der sich ideal als Spielfläche nutzen lässt. Die weiteren Schlafzimmer grenzen an einen unbeheizten Estrich, der zwar keine volle Stehhöhe bietet, sich jedoch hervorragend als zusätzlicher Stauraum eignet oder die Möglichkeit eröffnet, die Zimmer bei Bedarf zu erweitern. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Das Untergeschoss der Liegenschaft ist ein wahres Raumwunder. Hier stehen neben einem Keller auch ein Abstellraum, ein Werkraum sowie eine Waschküche zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Sauna, die für Wellness und Erholung im eigenen Zuhause sorgt.

Auch im Aussenbereich hat das Einfamilienhaus viel zu bieten. Der gepflegte und grosszügige Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Geniessen. Eine gedeckte Gartenterrasse schafft einen geschützten Bereich, welcher zum Verweilen einlädt.

Für Fahrzeuge stehen verschiedene Parkmöglichkeiten bereit: eine Garage fürs Auto mit zusätzlichem Platz für Motorräder oder kleinere Fahrzeuge, zwei Aussenparkplätze sowie ein praktischer Schopf, der sich ideal zum Abstellen von Fahrrädern eignet.

Dieses 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus vereint Wohnqualität, Funktionalität und ein hohes Mass an Lebenskomfort. Somit eignet sich die Liegenschaft hervorragend für Familien, die viel Platz für Kinder, Arbeiten im Homeoffice und gemeinsames Wohnen schätzen. Ebenso bietet es Paaren mit dem Wunsch nach grosszügigem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ein ideales Zuhause.



6.5
Zimmer



1
Terrasse



5
Schlafzimmer



2
Nasszellen



1
Garten



3
Parkplätze



1
Sauna



130 m²
Bruttogeschossfläche

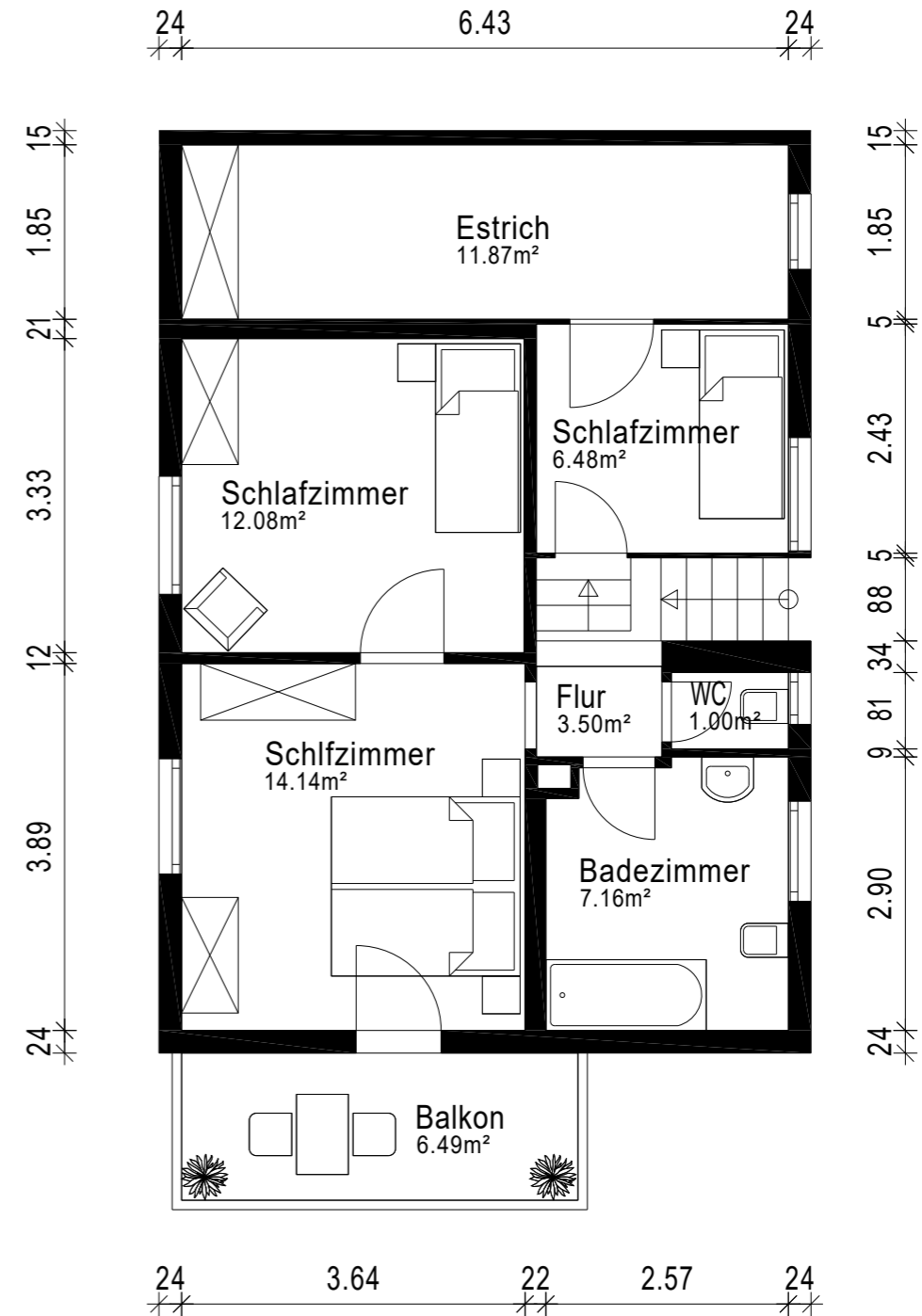
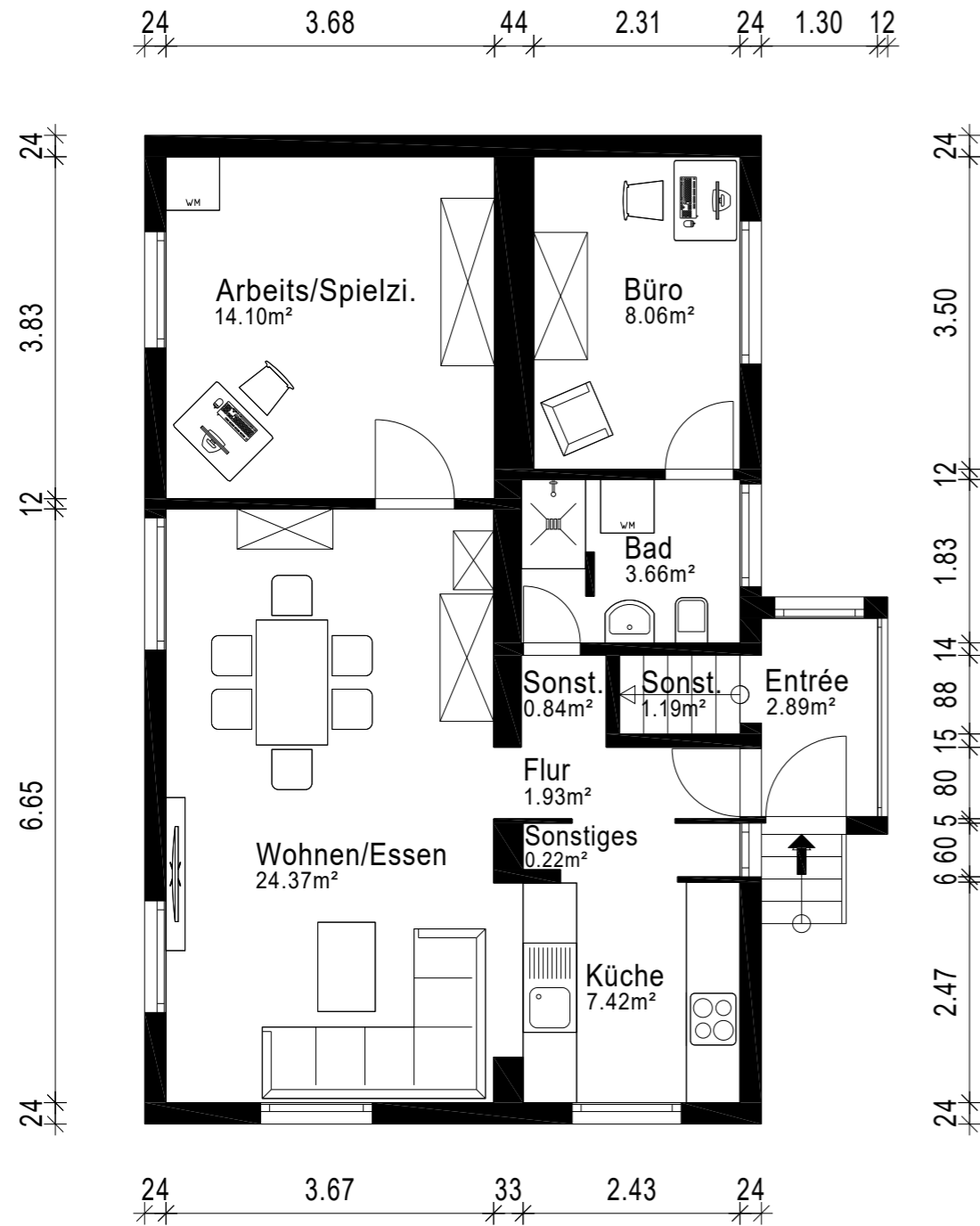




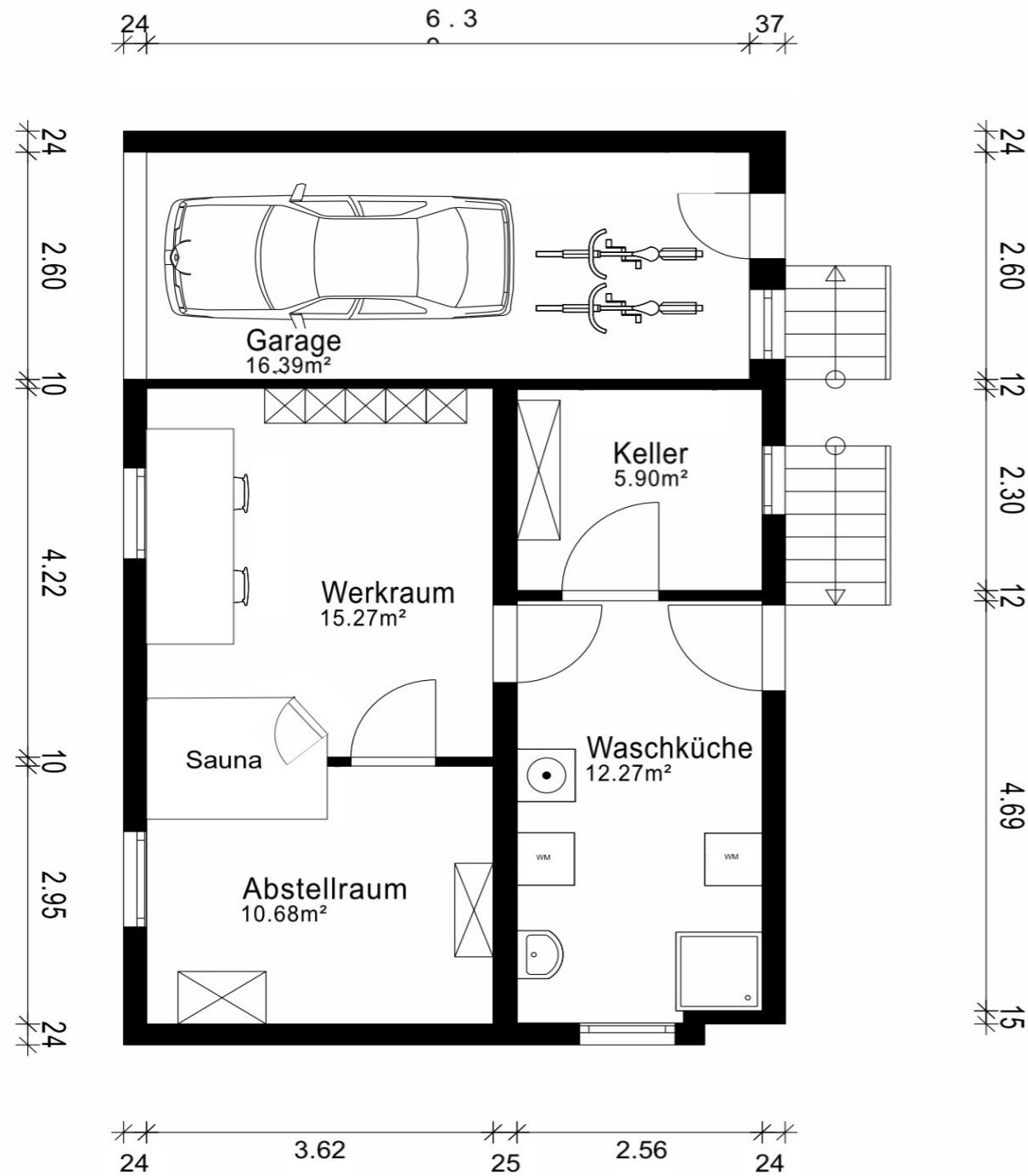


Grundrissplan Erdgeschoss

Grundrissplan Obergeschoss



Grundrissplan Untergeschoss



Kaufpreis 1'190'000.-

Eigenkapital ab 238'000.-

Aktuelle Hypothekarzinsen (Stand Mai 2026)

| | |
|---|---|
| <p>Saron Festhypothek ab* 0.55 %*</p> | <p>5 Jahre Festhypothek ab* 1.35 %*</p> |
| <p>10 Jahre Festhypothek ab* 1.65 %*</p> | <p>15 Jahre Festhypothek ab* 1.85 %*</p> |

* Zinssätze für beste Bonität (digitaler Abschluss). Diese Angaben haben rein informativen Charakter und sind unverbindlich. Quelle: tophypo.ch



Wohnen/Essen
BF:24.30m²

Eingang
BF:12.70m²

Küche
BF:7.94m²

Umbaukonzept Varianten

Die Liegenschaft am Dammweg in Gümligen bietet nach der Sanierung auf drei Etagen zeitgemässen Wohnkomfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die beiden auf den kommenden Seiten aufgezeigten Varianten zeigen Möglichkeiten zur Erweiterung und Anpassung der Liegenschaft auf und schaffen damit die Voraussetzungen, um die Immobilie optimal auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse auszurichten und langfristig attraktiv zu nutzen.

Im Erdgeschoss entstehen durch den seitlichen Anbau sowie den grosszügig gestalteten Eingangsbereich ein einladender und funktionaler Zugang mit zusätzlichem Raumangebot. Die neue Innentreppe verbessert die interne Erschliessung und verbindet die Geschosse effizient miteinander. Im Obergeschoss ermöglicht die Neuorganisation der Nasszelle eine zeitgemässe Raumnutzung.

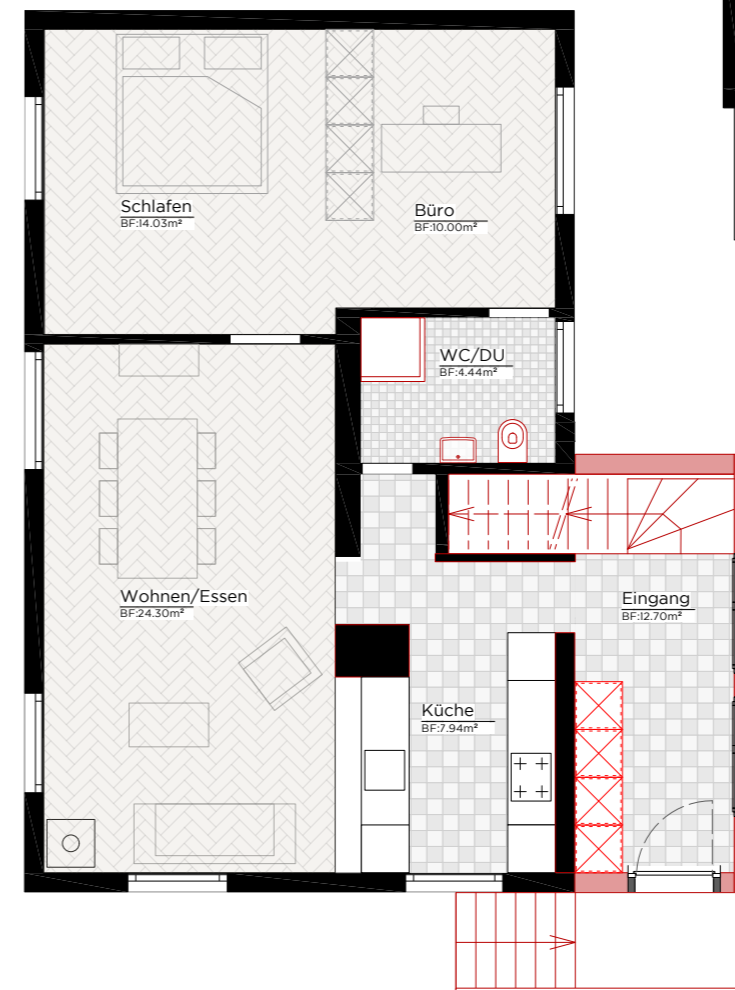
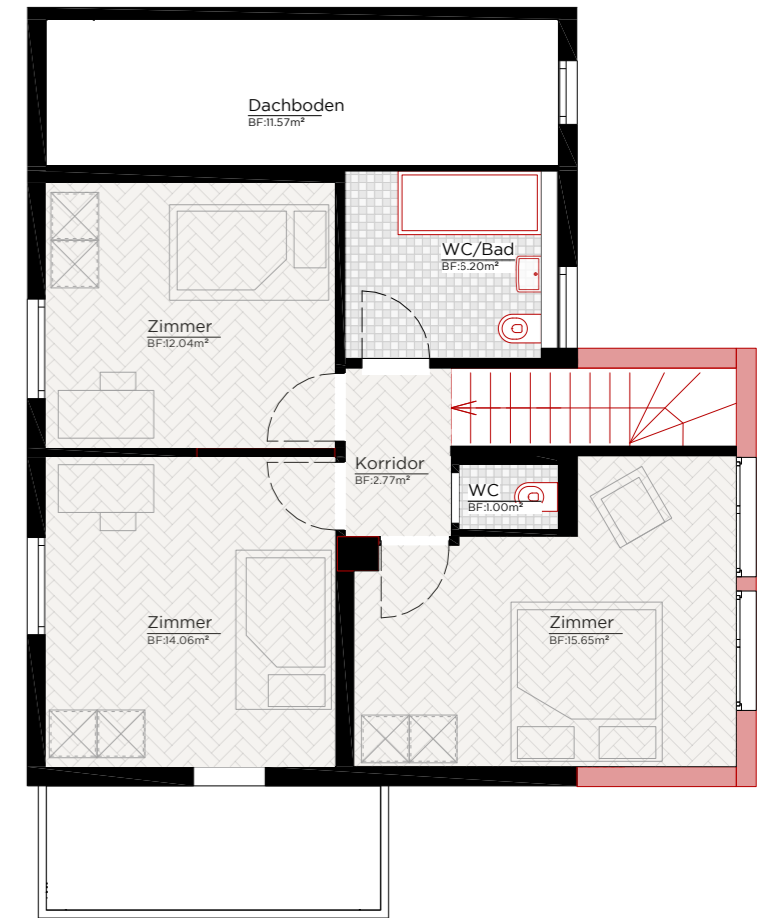
Ergänzt wird diese Etage durch ein grosszügiges Zimmer, das beispielsweise als Schlaf-, Arbeits- oder Aufenthaltsraum genutzt werden kann.

Durch die partielle Erweiterung sowie die gestalterisch abgestimmte Anpassung der Gebäudehülle präsentiert sich die Liegenschaft künftig in einem modernen Erscheinungsbild, das sich harmonisch in die Gesamtsituation einfügt.

Die Baukosten sind als Richtwerte zu verstehen und hängen von den geplanten Massnahmen ab. Sie sind in einem weiteren Schritt zu konkretisieren.

Grundrissideen Variante A

Obergeschoss



Erdgeschoss



Schlafen
BF:14.03m²

Büro
BF:10.00m²

WC/DU
BF:4.44m²

Schlafen
BF:14.03m²

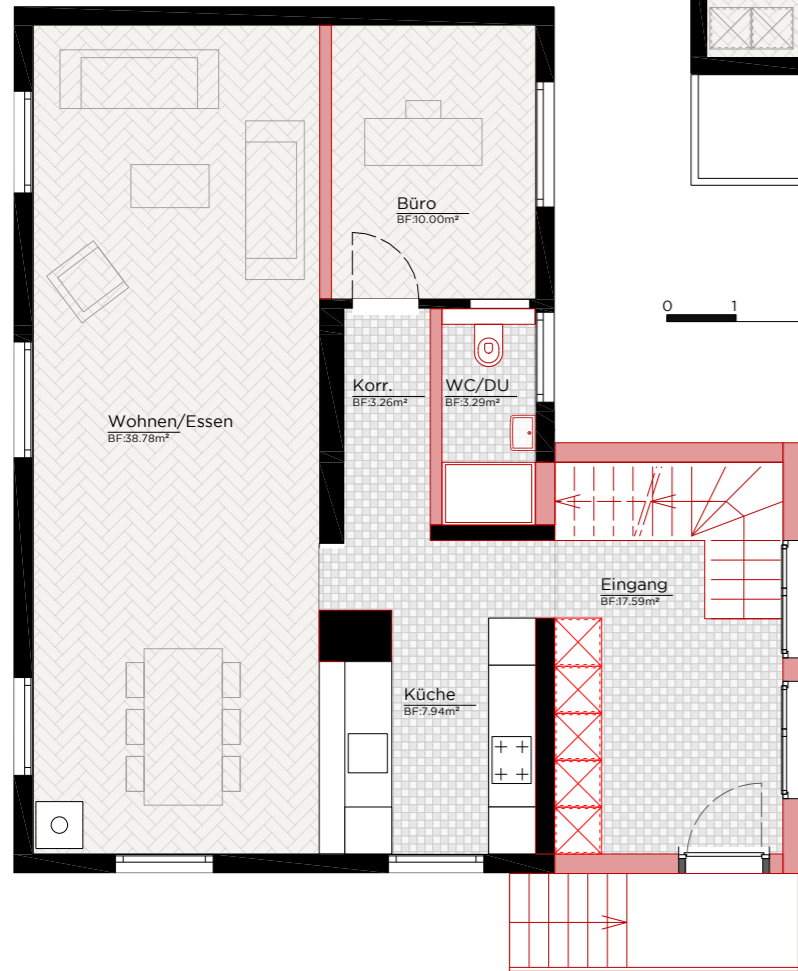
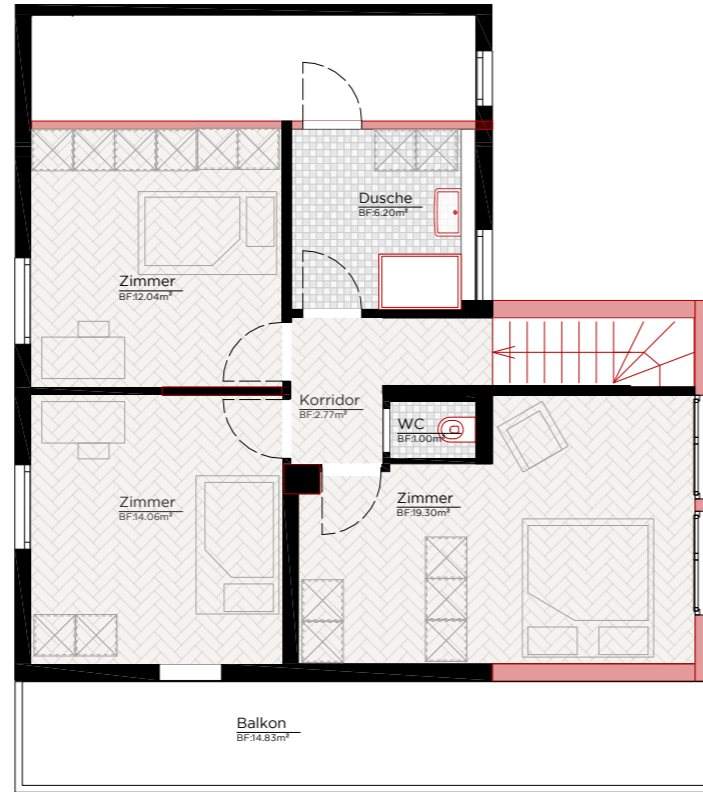
Büro
BF:10.00m²

WC/DU
BF:4.44m²

Grundrissideen Variante B

Kostenkalkulation

Obergeschoss



Erdgeschoss

| BKP | Arbeit/Gewerk | |
|------------------------|---|--|
| 101 | Bestandesaufnahmen | 10'000 CHF |
| 138 | Schadstoffsanierung Prüfung | 2'000 CHF |
| 211 | Gerüst | 10'000 CHF |
| 211 | Baumeister Allg. Baumeisterarbeiten Abbruch/Neubau Statische massnahmen Umgebungsarbeiten | 15'000 CHF 5'000 CHF 10'000 CHF |
| 214 | Holzbau Erweiterung Dach und anpassungen Anbau Erweiterung und anpassung Fassade | 20'000 CHF 35'000 CHF |
| 221 | Fenster/Türen Holzfenster neu Dachfenster NEU inkl Innenverkleidung Wohnungstüren Neu | 6'000 CHF 10'000 CHF 4'000 CHF |
| 224 | Bedachungen Spengler anpassungen Dach Bedachungen anpassungen Dach | 5'000 CHF 15'000 CHF |
| 225 | Spez Dichtungen und Dämmungen | 1'000 CHF |
| 230 | Elektroinstallationen und anpassungen | 10'000 CHF |
| 240 | Heizungsinstallationen anpassungen | 8'000 CHF |
| 250 | Sanitärinstallationen Anpassung Sanitärinstallationen EG/og | 25'000 CHF |
| 271 | Gipserarbeiten Allg. Gipserarbeiten | 10'000 CHF |
| 272 | Metallbau Metallbau Absturzsicherung und Aussentreppe | 8'000 CHF |
| 273 | Schreinerarbeiten Allgemeine Anpassungen Innenausbau neue Innentreppe neue Küche | 10'000 CHF 15'000 CHF 25'000 CHF |
| 281 | Bodenbeläge Neuer Parkettboden Neuer Plattenbelag inkl. Nasszellen Nebenarbeiten Plattenarbeiten | 12'000 CHF 9'000 CHF 5'000 CHF |
| 285 | allgemeine Malerarbeiten | 10'000 CHF |
| 287 | Baureinigung | 2'000 CHF |
| Baukosten | | 297'000 CHF |
| 291 | Panung/Ausführung (abhängig Gesamtbaukosten) | - |
| 292 | Bauingenieur (abhängig Gesamtbaukosten) | - |
| 511 | Baubewilligungen (abhängig Ausführung) | - |
| 584 | Projektrisiken 20% | 59'000 CHF |
| Gesamtbaukosten | | 356'000 CHF |

Sie sind interessiert? Wie geht es weiter.



Das Lifestyle Team

- 1. Kontaktaufnahme & Besichtigung**
Melden Sie sich direkt bei uns per E-Mail oder Telefon (siehe Kontakt auf letzter Seite) und wir vereinbaren mit Ihnen einen passenden Besichtigungstermin vor Ort.
- 2. Kaufangebot & Kennenlernen**
Sie sind begeistert von der Immobilie? Mit einem schriftlichen Kaufangebot bewerben Sie sich für den Erwerb und lernen nach deren Zusage die Eigentümer kennen.
- 3. Notarielle Kaufabwicklung & Verschreibung**
Sind sämtliche Kauf- und Übergabe-Details geklärt, wird die Eigentumsübertragung notariell und behördlich abgewickelt und der Immobilienkauf rechtlich vollzogen.
- 4. Schlüsselübergabe & Bezug**
Zum vereinbarten Zeitpunkt erfolgt die offizielle Immobilien- und Schlüsselübergabe der ehemaligen Eigentümer an Sie und ihr neues Daheim ist einzugsbereit.



Christian Andres
Inhaber und
Geschäftsführer



Livia Andres
Finanz- und
Rechnungswesen



Nicola Pauli
Leiter Bewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung



Gian von Felten
Immobilienvermarkter



Fabian Streit
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. FA



Fabian Hofmann
Multimedia Producer



Raffael Rumpf
Architekt BA FH
Immobilienvermarkter



Pia Rohrer
Leiterin Backoffice



Lifestyle Company AG

Hallwylstrasse 48, 3005 Bern

+41 31 351 30 31

info@lifestyle-company.ch

