



ZU VERKAUFEN

CH-3422 Kirchberg BE, Ersigenstrasse 25d

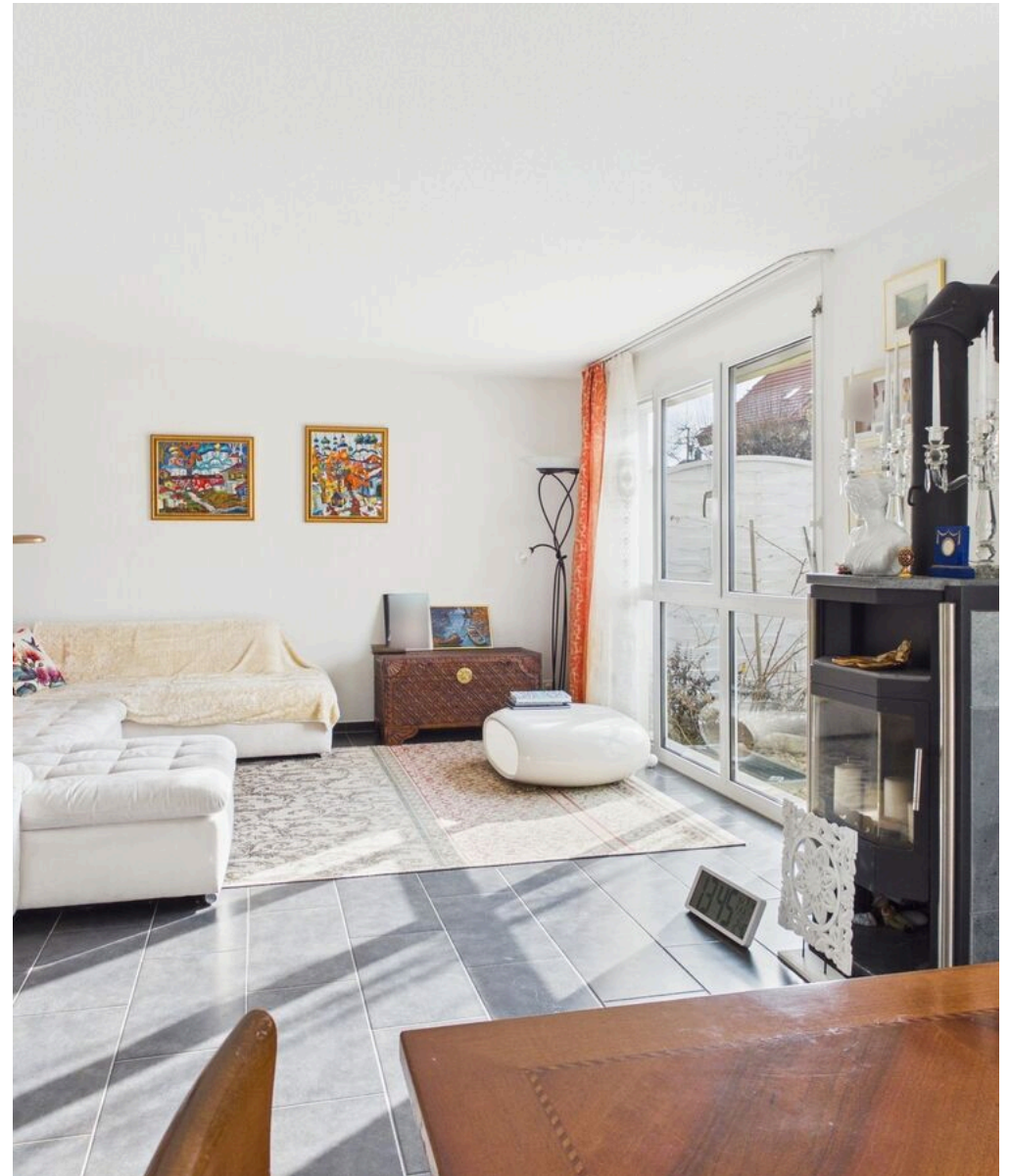
Viel Raum, Ruhe + Nähe zum Zentrum – Doppeleinfamilienhaus mit
Garten
Preis auf Anfrage



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Angaben	4
Eigenschaften	5
Bilder	7
Kontakt	28



Beschreibung

Dieses attraktive Doppelfamilienhaus aus dem Jahr 2001 überzeugt durch seine ausgezeichnete Lage, welche ruhiges Wohnen mit der Nähe zum Zentrum auf ideale Weise verbindet. Dank grosszügiger Dimensionen und einem Raumgefühl wie in einem Einfamilienhaus bietet die Liegenschaft viel Platz für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Grosszügigkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen legen. Das Haus liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Quartier **ohne Durchgangsverkehr**. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Gehdistanz erreichbar.

Raumprogramm Untergeschoss

- Vorplatz: **16.7 m²**
- Waschküche/**Dusche**/Wäscheabwurf: **9.02 m²**
- Beheiztes Zimmer „Disponibel“: **13.6 m²**
- Keller/Weinkeller: **9.1 m²** mit Direktausgang zur Garage und Geräteschopf
- Heizungsraum (Fernwärme) Stauraum: **8.2 m²**
- Bastelraum/Keller: **21.3 m²**

Erdgeschoss

- Garderobe: **5.24 m²**
- WC: **1.9 m²**
- Wohnen/Essen/Kochen: **47 m²**
- Zimmer: **10.3 m²**

- Ausgang auf die Terrasse/Garten

Obergeschoss

- Badezimmer: **11.9 m²** mit Doppellavabo, WC, Dusche, Badewanne und **Wäscheabwurf**
- Schlafzimmer: **16.1m²** mit Balkonzugang
- Balkon: **8 m²**
- Zimmer: **13.7 m²** mit Einbauschränk
- Zimmer: **12.8 m²** mit Einbauschränk
- Vorplatz/Treppe: **5.8 m²**

Dachgeschoss

- Grosszügige Wohngalerie: **49.8 m²**
- Estrich: **11.6 m²**

Aussenbereich

- Terrasse und Pergola
- Gartencheminée
- Lauschiger Garten mit Bäumen und Trauben

Weitere Highlights

- **Fernwärmeanschluss** seit 2022
- **Garage und Schopf** mit elektrischem Tor + **1 Aussenparkplatz**
- **Schwedenofen** für behagliche Wärme
- **Verbund Sicherheitsglas** + Sicherheits-Fenstergriffe

im Keller und EG

- **Direkter Treppenzugang** von der Garage/Schopf in den Keller
- Ganzer Garten mit Zaun gesichert

Hier geht es auf die Entdeckungstour im Aussenbereich

Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt?

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf!

Wymobilien, Marcel Wyss, Kirchberg + Langnau

Angaben

Verfügbarkeit	01.09.2026	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Typ	Doppeleinfamilienhaus	Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Referenz	DEFH	Bauzone	W2
Zweitwohnsitz	Erlaubt	Zustand der Immobilie	Gut
Zimmer	7.5	Wohnfläche	~ 188 m²
Schlafzimmer	4	Grundstücksfläche	~ 397 m²
Badezimmer	1	Nutzfläche	~ 297 m²
Anzahl Toiletten	2	Gebäudevolumen	~ 820 m³
Baujahr	2001	Balkonfläche	~ 8 m²
Letzte Renovierungen	2022	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Heizanlage	Fernheizung		

Preis des Objekts	Preis auf Anfrage
Anzahl Parkplätze	
1x Innen (inkl.)	
1x Aussen (nicht inkl.)	
Gemeindesteuer	1.59 %
Amtlicher Wert	CHF 582'000.-

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Wohnquartier
- > Geschäfte
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Bank
- > Post
- > Restaurant(s)
- > Apotheke
- > Bahnhof
- > Bushaltestelle
- > Autobahnanschluss
- > Kinderfreundlich
- > Spielplatz
- > Kinderkrippe
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Sportzentrum
- > Freibad
- > Tennis Zentrum
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Fussballplatz
- > Pflegeheim
- > Arzt

Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Terrasse(n)
- > Exklusive Gartennutzung
- > Garten
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage
- > Loggia
- > Begrünung
- > Zaun
- > Abstellraum
- > Parkplatz
- > Garage
- > Gartencheminée

Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Offene Küche

- > Gäste-WC
- > Keller
- > Partyraum
- > Estrich
- > Abstellraum
- > Bastelraum
- > Einbauschränk
- > Schwedenofen
- > Doppelverglasung
- > Hell
- > Dachfenster
- > Lichtdurchflutet

Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Kochherd
- > Glaskeramik
- > Backofen
- > Mikrowelle
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine
- > Wäscheabwurf
- > Dusche
- > Badewanne
- > Telefon
- > Kabelfernsehen
- > W-Lan
- > Glasfaser
- > Internetanschluss
- > Elektrisches Garagentor

Boden

- > Fliesen
- > Laminat

Zustand

- > Gut
- > Abnahme im Ist-Zustand

Ausrichtung

> Süden

> Westen

Stil

> Klassisch

Besonnung

> Ganzer Tag besonnt

Innenansicht



Wohnbereich



Wohnbereich ohne Möbel und Schwedenofen



Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse/Garten



Aussenansicht





Blick auf die Terrasse und den Garten

Innenansicht



Küche



lichtdurchfluteter Aufgang ins OG



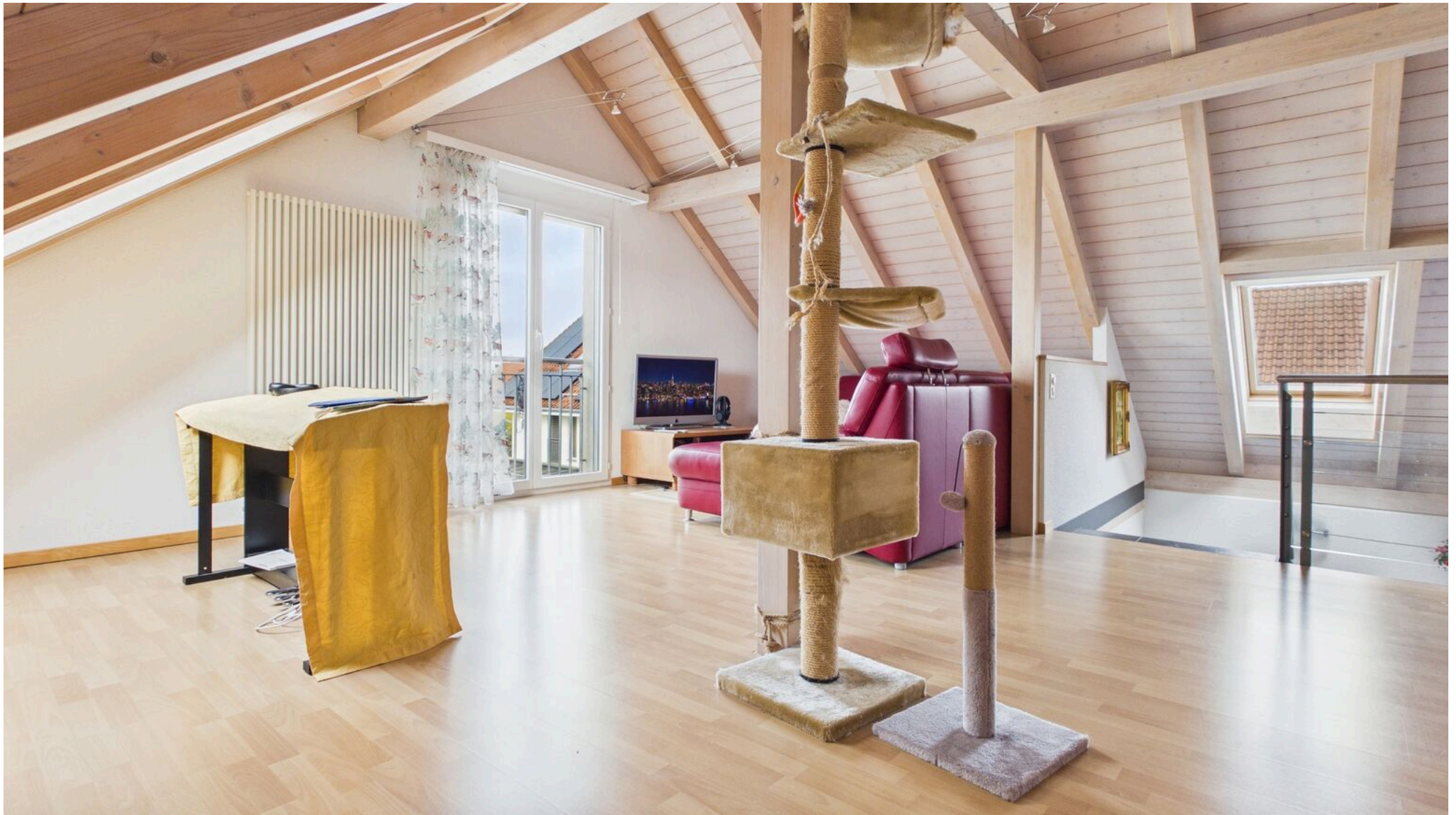
Zimmer OG mit Einbauschränk



Zimmer OG mit Ausgang auf den Balkon



Zimmer OG mit Einbauschränk



Galeriezimmer DG



Zimmer UG

Aussenansicht



Eingangsbereich Nordost



Fassade Nord mit Garage/Parkplatz und Aussenzugang zum Garten

Grundriss



Die Parzelle mit 397m²



Grundrisse des DEFH



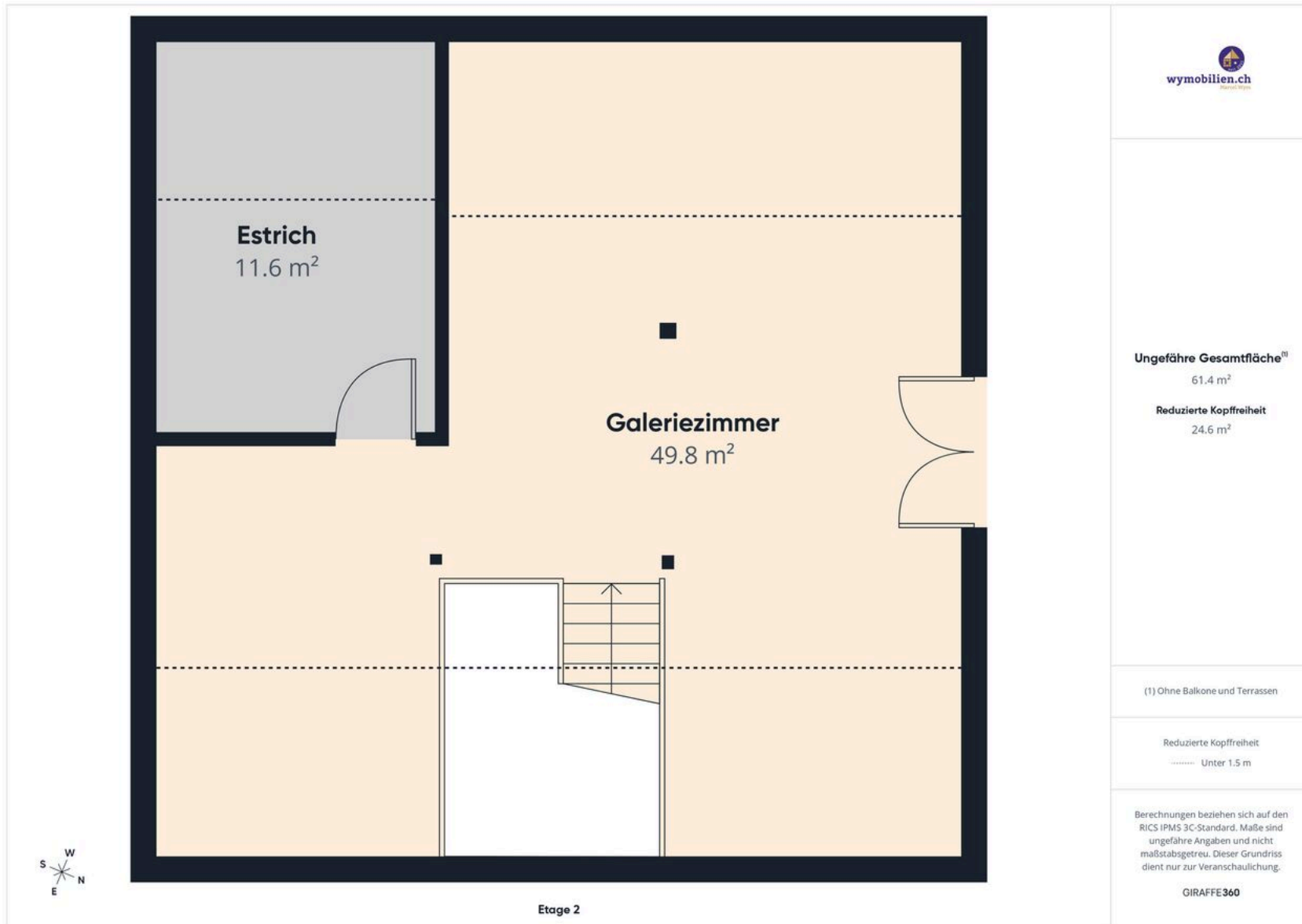
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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
