



ZU VERKAUFEN

CH-3421 Lyssach, Ringsstrasse 36

Doppeleinfamilienhaus mit Garten + 2 Garagen in Lyssach

CHF 935'000.-



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Angaben	4
Eigenschaften	5
Bilder	6
Kontakt	26



Beschreibung

Gerne stellen wir Ihnen dieses gepflegte Doppelteinfamilienhaus mit Baujahr 1985 näher vor. Doch das Wichtigste gleich zu Beginn:

Hier erwerben Sie zu einem fairen Preis ein Zuhause mit hoher Lebensqualität!

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- 4 Zimmer + Ausbauoption im Dachgeschoss
- Moderne Wohnküche
- Grosszügiger Wohnbereich mit Cheminée und Terrassenzugang
- Gedeckte, windgeschützte Terrasse
- Grosser Garten mit Grünfläche, Beeten, Hochbeet und Gewächshaus
- Keller, Schutzraum, Werkstatt, Waschküche mit Aussenzugang
- 2 Garagen + 2 Aussenparkplätze vor den Garagen

Attraktive Lage – ideal für Familien + Pendler

- Bushaltestelle wenige Meter entfernt (1/4-Stunden-Takt nach Burgdorf)
- In nur 3 Minuten auf der Autobahn A1 oder in der Shoppingmeile
- Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Post fussläufig erreichbar
- Steuerfuss: **1.39%** – attraktiv für Ihr Familienbudget

Raumprogramm Erdgeschoss:

- Entrée: 9.2 m²
- Wohnzimmer: 35.5 m²
- Küche: 10.6 m²
- Bad: 2.4 m²

Obergeschoss:

- Vorplatz: 4.2 m²
- Zimmer: 15 m²
- Zimmer: 11.8 m²
- Zimmer: 10.5 m²
- Zimmer: 11 m²
- Badezimmer: 5.6 m²

Dachgeschoss:

- Dachboden ausbaubar: 43.8 m²
(Im Nachbarhaus bereits realisiert – Wendeltreppe bis ins DG)

Untergeschoss:

- Vorplatz: 5.4 m²
- Waschküche: 10.3 m²
- Allzweckraum mit Aussenzugang: 9.8 m²
- Allzweckraum: 10.3 m²
- Keller/Schutzraum: 11.8 m²
- Werkraum: 10.7 m²

Aussenbereich

- Gepflegte Gartenanlage mit viel Grünfläche
- Gartenbeete und Gewächshaus
- 2 Garagen
- Zusätzliche Aussenparkplätze

Interesse geweckt?

Möchten Sie mehr über dieses attraktive Angebot erfahren? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen sowie einen **virtuellen Rundgang** zur Verfügung.

Bitte respektieren Sie die Privatsphäre der Eigentümer. Das Betreten der Parzelle ist nur in Anwesenheit von **Wymobilien** gestattet.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wymobilien

Marcel Wyss, Kirchberg + Langnau

Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Heizanlage	Gasheizung
Typ	Doppeleinfamilienhaus	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Referenz	DEFH Lyssach	Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Zimmer	5.5	Bauzone	w2
Schlafzimmer	4	Wohnfläche	~ 120 m²
Badezimmer	2	Grundstücksfläche	~ 385 m²
Anzahl Toiletten	2	Nutzfläche	~ 249 m²
Baujahr	1985	Gebäudevolumen	~ 699 m³
Letzte Renovierungen	2011	Parkplätze	Ja, obligatorisch

Preis des Objekts	CHF 935'000.-
Anzahl Parkplätze	
2x Innen (inkl.)	
2x Aussen (inkl.)	
Gemeindesteuer	1.39 %
Amtlicher Wert	CHF 447'330.-

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Wohnquartier
- > Geschäfte
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Bank
- > Post
- > Restaurant(s)
- > Apotheke
- > Bushaltestelle
- > Autobahnanschluss

Aussenbereich

- > Terrasse(n)
- > Garten
- > Exklusive Gartennutzung
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage

- > Spielplatz
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Freibad
- > Tennis Zentrum
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Fussballplatz
- > Arzt
- > Pflegeheim

- > Begrünung
- > Garage
- > Besucherparkplätze
- > Gebaut auf ebenem Gelände
- > Ebenerdiger Zugang

Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Wohnküche
- > Keller
- > Estrich
- > Schutzraum
- > Abstellraum

Ausstattung

- > Glaskeramik
- > Backofen
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler

Boden

- > Fliesen

Zustand

- > Zu transformieren

- > Bastelraum
- > Cheminée
- > Doppelverglasung
- > Dreifachverglasung
- > Dachfenster

- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Dusche
- > Badewanne

- > Teppichboden

- > Abnahme im Ist-Zustand

Aussenansicht



Grosser Garten mit Grünfläche, Gartenbeete, Hochbeet, Gewächshaus



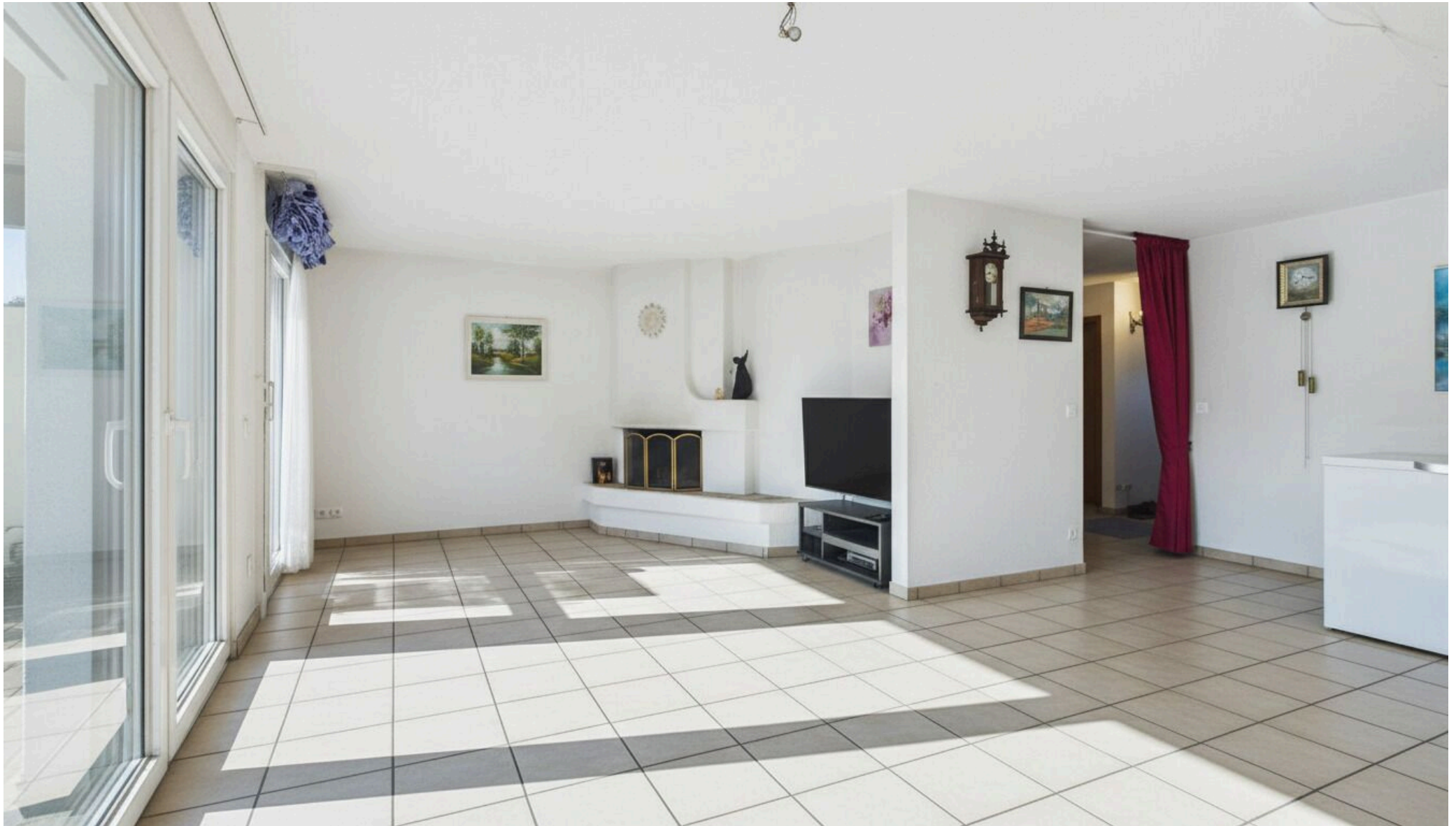


Zugang/Eingang EG sowie Aussentreppe ins UG

Innenansicht



Küche



Wohnbereich mit Cheminée (Möblierung mit KI entfernt)



Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse (Möblierung mit KI entfernt)



Gedekte Terrasse

Aussenansicht





Innenansicht



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Bad OG



Keller (Schutzraum) UG



Allzweckraum UG mit Aussenzugang



Waschküche

Grundriss



Grundrisse Haus und Garagen

Aussenansicht





Herzlich Willkommen an der Ringstrasse in Lyssach

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
