



ZU VERKAUFEN

CH-3421 Lyssach, Ringsstrasse 36

Doppeleinfamilienhaus mit Garten + 2 Garagen in Lyssach

CHF 895'000.-



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Kontakt	28



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 Eigenheim im 'Steuerparadies Lyssach'.

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 (¼-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

Bemerkungen





Jetzt Ihr Suchprofil auf der Website von Wymobilien.ch erfassen und kein Objekt verpassen!

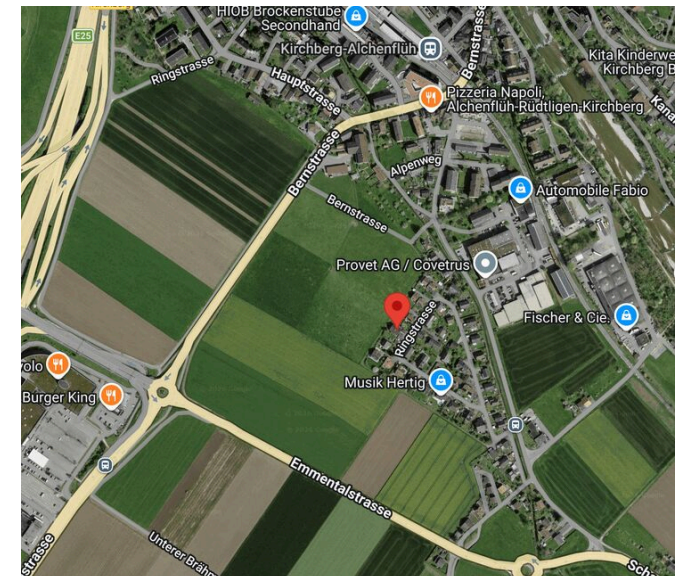
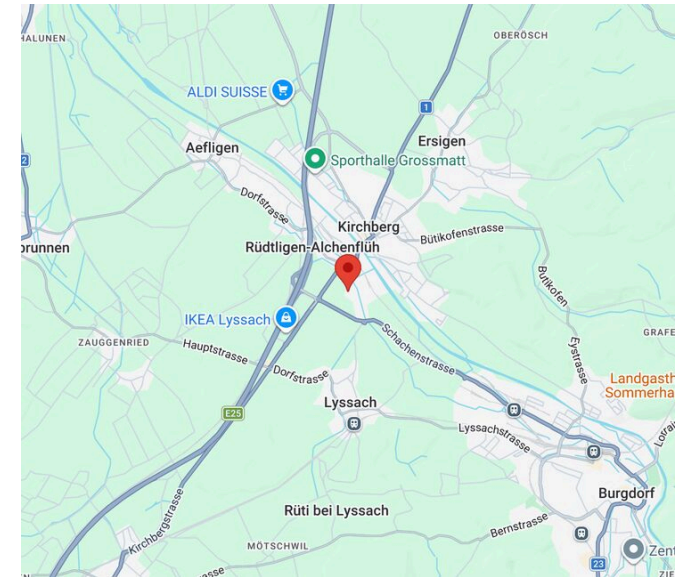
Registrieren Sie sich bei Wymobilien und profitieren Sie von einem entscheidenden Vorsprung bei der Immobiliensuche. Wir halten gezielt Ausschau nach Ihrem Wunschobjekt und informieren Sie frühzeitig über passende Angebote. Je detaillierter Sie Ihre

Suchkriterien erfassen, desto präziser können wir Sie auf dem Weg in Ihr neues Zuhause begleiten.

Das Besondere: Unsere Immobilien-Angebote präsentieren wir zuerst exklusiv auf unserer Website – noch bevor sie auf den grossen Immobilienportalen veröffentlicht werden. Dadurch sichern Sie sich die besten Chancen auf Ihr Traumobjekt. Selbstverständlich ist dieser Service für Sie kostenlos.

Lageplan

				
Bahnhof	451 m	6 min.	8 min.	3 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	241 m	4 min.	-	-
Geschäfte	460 m	6 min.	-	-
Post	620 m	8 min.	-	3 min.
Bank	498 m	6 min.	-	2 min.
Restaurants	351 m	4 min.	-	-



Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Heizanlage	Gasheizung
Typ	Doppeleinfamilienhaus	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Referenz	LyssachDEFH	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 895'000.-**

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

Innenansicht



Küche



Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse



Wohnbereich mit Cheminée



Bad EG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Bad OG



Estrich, ausbaubar zu Wohnzwecken



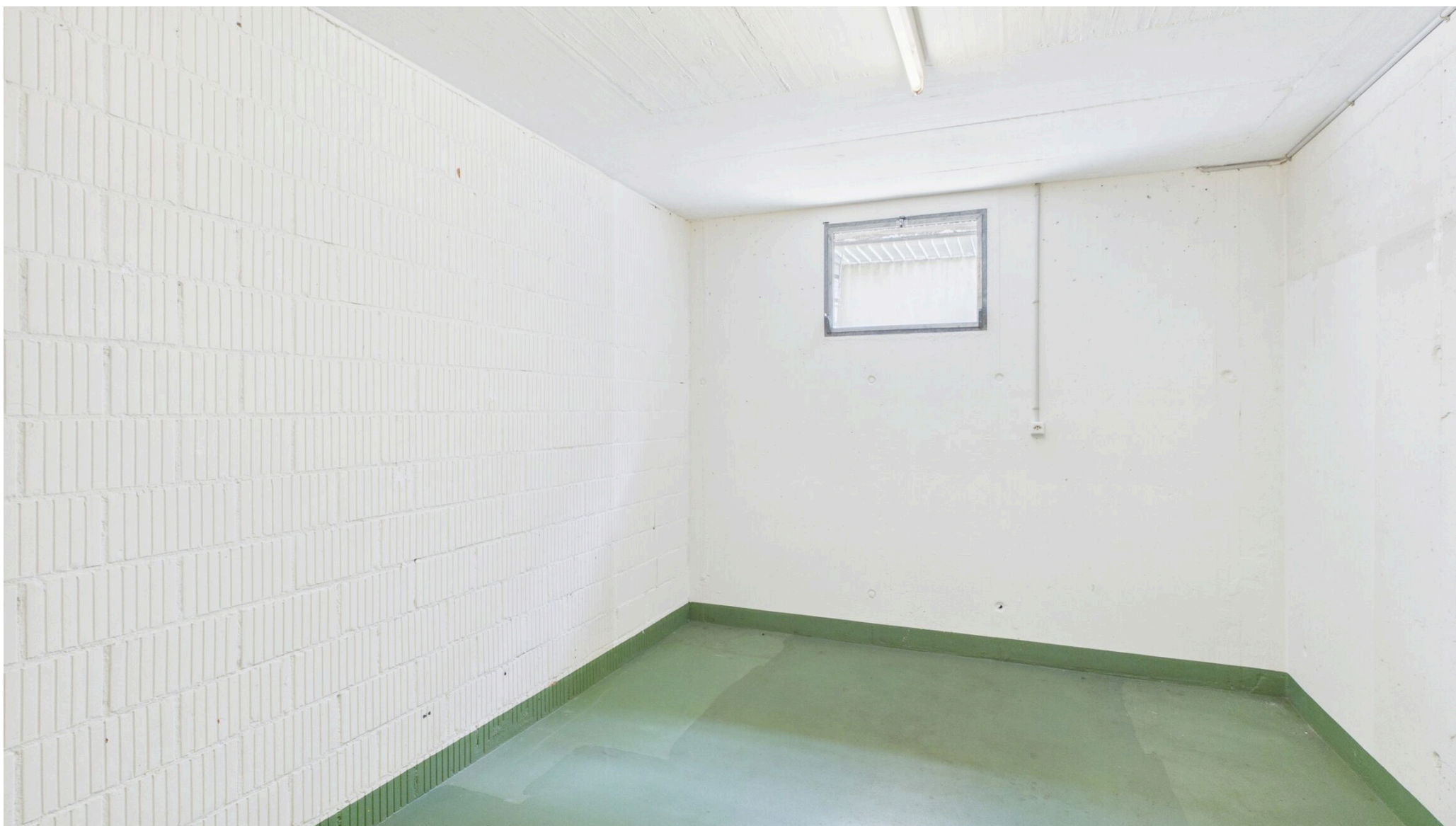
Estrich, ausbaubar zu Wohnzwecken



Werkstatt UG



Keller (Schutzraum) UG



Allzweckraum UG



Allzweckraum UG mit Aussenzugang



Waschküche

Grundriss



Grundrisse Haus und Garagen

Aussenansicht



Vorplatz mit 2 Garagen



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
