ZU VERKAUFEN

CH-3436 Zollbrück, Knubelacker 17

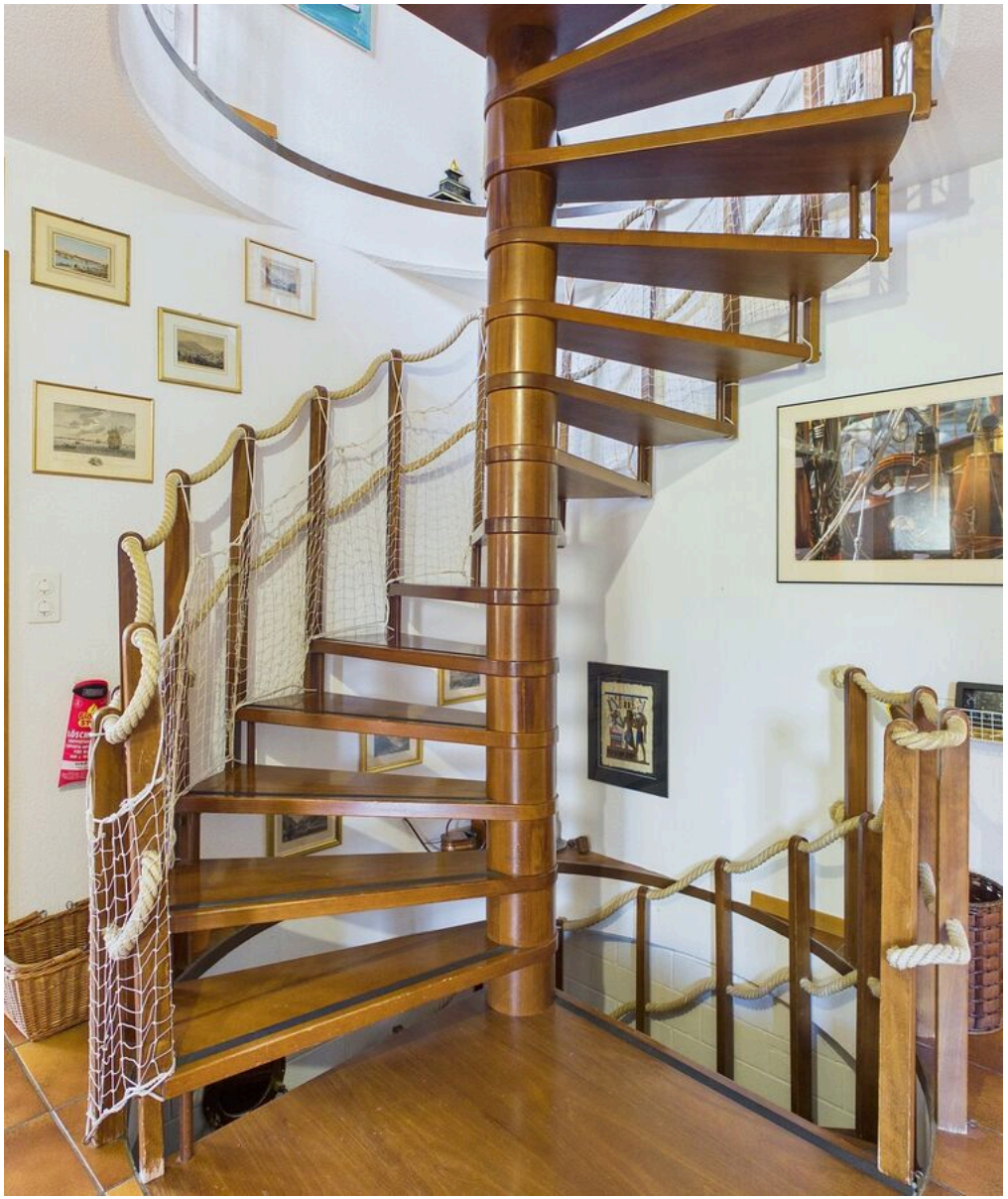
Viel Raum. Viel Privatsphäre. Viel Aussicht

CHF 1'100'000.-

wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Kontakt	40



Beschreibung

An **sehr ruhiger und aussichtsreicher Wohnlage im Knubelacker in Zollbrück** verkaufen wir dieses aussergewöhnlich grosszügige Einfamilienhaus. Die Liegenschaft bietet viel Platz für eine Familie, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder ganz einfach für Menschen, die grosszügige Räume und einen weitläufigen Aussenbereich schätzen.

Das Haus präsentiert sich in einem **gepflegten und grundsätzlich sofort bewohnbaren Zustand**. Es stehen keine dringenden Sanierungsarbeiten an. Wer den Innenausbau heutigen Designvorstellungen anpassen möchte, kann dies mit gezielten und überschaubaren Eingriffen tun – beispielsweise bei den Nasszellen. Die zeitgemässe Küche und die Wärmepumpe bilden eine solide Basis zusammen mit dem bemerkenswerten Raumangebot und der äusserst attraktiven Lage.

Ein besonderes Plus ist das **grosszügige Grundstück**. Hier gibt es Raum zum Spielen, Geniessen und Gestalten: verschiedene Terrassen- und Aufenthaltsbereiche, Grün- und Spielflächen, ein Teich, Gartenbeete und genügend Platz, um bei Bedarf beispielsweise einen Pool zu realisieren. Ein Garten, der unterschiedlichste Bedürfnisse erfüllt und gleichzeitig viel Privatsphäre bietet.

Grosszügiges Wohnen auf vier Ebenen

Bereits das Wohngeschoss überzeugt mit einem schönen Raumangebot. Das **Wohnzimmer mit 30,5 m²** bildet den Mittelpunkt des Hauses - gemütliche Stunden am Cheminée sind garantiert. Die helle separate **Küche mit 19,0 m²** bietet viel Platz zum Kochen und Essen. Ergänzt wird dieses Geschoss durch ein **Zimmer mit 12,1 m²**, das sich beispielsweise als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, ein **Entrée mit 13,6 m²** sowie ein **Bad mit 2,9 m²**.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer mit **16,6 m², 13,8 m² und 13,6 m²** zur Verfügung. Dazu kommen ein **Badezimmer mit 10,8 m²**, eine **Ankleide mit 6,4 m²** sowie ein grosszügiger **Büro-/ Vorplatzbereich mit 14,6 m²**. Der **Balkon mit 19,1 m²** erweitert den Wohnraum nach draussen und lädt dazu ein, die ruhige Lage und die Aussicht zu geniessen.

Noch mehr Platz bietet das Dachgeschoss. Das **Zimmer/Atelier mit 31,2 m²** eröffnet vielfältige Möglichkeiten – vom grosszügigen Homeoffice über einen Hobby- oder Kreativraum bis zum Rückzugsort für Jugendliche. Hinzu kommt ein **Vorplatz/Stauraum mit 23,5 m²**.

Auch das Untergeschoss ist weit mehr als reine Nebenfläche. Ein **Bastelraum/Atelier mit 32,1 m²**, eine **Waschküche mit 18,4 m²**, ein **Kellervorplatz mit 15,2 m²** und ein **Keller mit 12,0 m²** sorgen für aussergewöhnlich viel Nutz- und Stauraum.

Ein Aussenbereich mit Möglichkeiten

Die Grösse des Grundstücks ist bei dieser Liegenschaft ein entscheidender Mehrwert. Kinder finden Platz zum Spielen, Gartenliebhaber können sich verwirklichen und verschiedene Sitz- und Terrassenbereiche schaffen Rückzugsorte rund ums Haus. Der bestehende Teich verleiht dem Garten zusätzlichen Charakter. Gleichzeitig bestehen genügend Flächen für Gartenbeete oder - sofern gewünscht - für die Realisierung eines Pools.

Auch die Parkierung ist komfortabel gelöst: Ein **Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge**, zwei weitere Autos können davor abgestellt werden. Entlang der ruhigen Strasse ohne Durchgangsverkehr steht eine zusätzliche Parkmöglichkeit zur Verfügung.

Ruhig wohnen – und trotzdem alles in der Nähe

Die Wohnlage im Knubelacker verbindet auf ideale Weise **Ruhe, Aussicht und kurze Wege**. Trotz des privaten Wohnumfelds verfügt Zollbrück über eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenso vorhanden wie verschiedene Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote. **Bäckereien, VOI, Drogerie, Metzgerei, LANDI und der Jakob-Markt – das Einkaufscenter im Emmental –** sind bequem erreichbar. Auch verschiedene Restaurants befinden sich in Gehdistanz.

Damit eignet sich die Liegenschaft hervorragend für Menschen, die **ruhig und grosszügig wohnen möchten, ohne im Alltag auf eine gute Infrastruktur**

Angaben ohne Gewähr : 23.10.2026

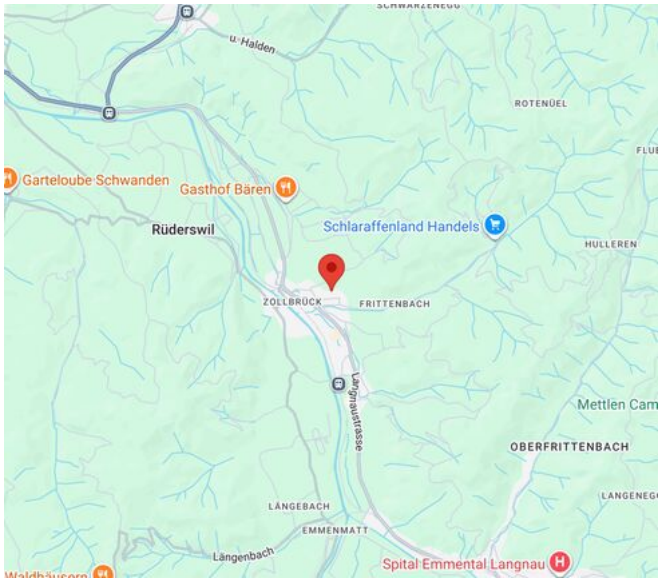
verzichten zu müssen.

Sie wünschen sich genau so ein Eigenheim? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stellen Ihnen gerne weitere Informationen inkl. virtuellem Rundgang zu. Selbstverständlich können wir auch eine Besichtigung vor Ort zusammen vereinbaren.

Wymobilien, Marcel Wyss

Lageplan

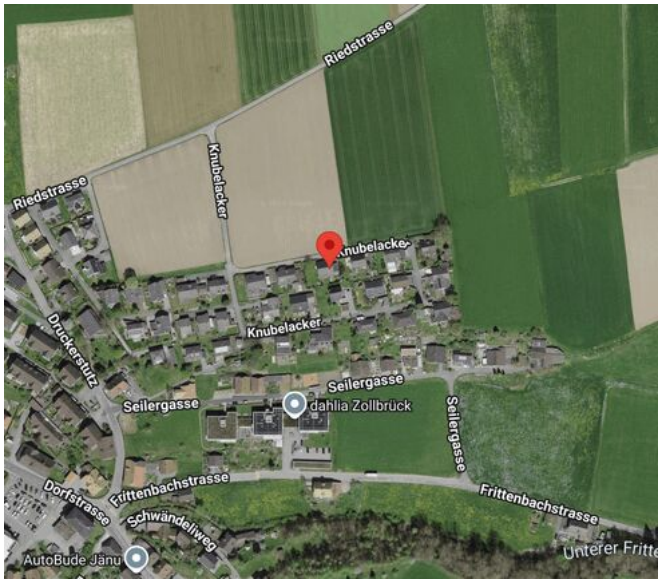
Bahnhof	**532 m**	8 min.	4 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	**281 m**	4 min.	-
Primarschule	**352 m**	5 min.	2 min.
Geschäfte	**332 m**	5 min.	-
Restaurants	**521 m**	7 min.	-



Gemeinde

Zollbrück ist auf **zwei politische Gemeinden aufgeteilt: Rüderswil und Lauperswil**. Der nördliche Teil gehört zu Rüderswil, der südliche zu Lauperswil. Der Knubelacker liegt in der politischen Gemeinde Rüederswil. Die Gemeinden habe sich zu einer fortschrittlichen Schule bekannt und auch entsprechende Investitionen getätigt. Das Schulhaus Than mit der Primarschule wurde vollumfänglich saniert und liegt auf der selben Anhöhe wie der Knubelacker und ist innert 5min zu Fuss erreichbar. Das neue Oberstufenzentrum ist in 15min erreichbar.

Alle Informationen zur Schule Zollbrück: schule-zollbrueck.ch



Angaben

Verfügbarkeit	**Nach Absprache**
Typ	**Einfamilienhaus**
Referenz	**EFHZollbrück**
Zweitwohnsitz	**Erlaubt**
Zimmer	**8**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**2**
Anzahl Toiletten	**2**
Baujahr	**1982**
Heizanlage	**Wärmepumpe**
Wärmeverteilung	**Bodenheizung**

Warmwasseraufbereitung	**Elektrische Heizung**
Bauzone	**Wohnzone A**
Zustand der Immobilie	**Gut**
Wohnfläche	**~ 183 m²**
Bruttowohnfläche	**~ 342 m²**
Grundstücksfläche	**~ 651 m²**
Bruttogeschossfläche	**~ 342 m²**
Gebäudevolumen	**~ 917 m³**
Balkonfläche	**~ 19.1 m²**
Parkplätze	**Ja, obligatorisch**

Preis des Objekts	**CHF 1'100'000.-**
Anzahl Parkplätze	
2x Innen (inkl.)	
3x Aussen (inkl.)	
Amtlicher Wert	**CHF 542'600.-**

Eigenschaften

Umgebung

> Dorf
> Ländlich
> Wohnquartier
> Geschäfte
> Einkaufsmöglichkeiten
> Post
> Restaurant(s)
> Bahnhof
> Bushaltestelle
> Kinderfreundlich
> Kindergarten
> Primarschule
> Sekundarschule
> Wanderwege
> Radweg
> Fussballplatz
> Arzt
> Pflegeheim

Aussenbereich

> Balkon(e)
> Terrasse(n)
> Garten
> Gartensitzplatz
> Ruhige Lage
> Begrünung
> Teich
> Parkplatz
> Carport
> Gebaut auf ebenem Gelände

Innenbereich

> Ohne Lift
> Besucherparkplätze
> Wohnküche
> Gäste-WC
> Keller
> Schutzraum
> Atelier
> Hobbyraum
> Einbauschrank
> Cheminée
> Doppelverglasung
> Dachfenster
> Hell
> Mit Charme

Ausstattung

> Moderne Küche
> Waschmaschine
> Wäschetrockner
> Dusche
> Badewanne

Boden

> Fliesen
> Parkett
> Teppichboden

Zustand

> Gut
> Zu transformieren

Ausrichtung

> Süden
> Westen

Besonnung

> Optimal
> Ganzer Tag besonnt

Aussicht

> Schöne Aussicht
> Freie Aussicht
> Weitsicht
> Ländlich
> Garten
> Wald
> Alpen
> Jura

Angaben ohne Gewähr : 23.10.2026

Innenansicht

Die helle, moderne Küche mit Ausgang auf die Terrasse

Aussenansicht

Innenansicht

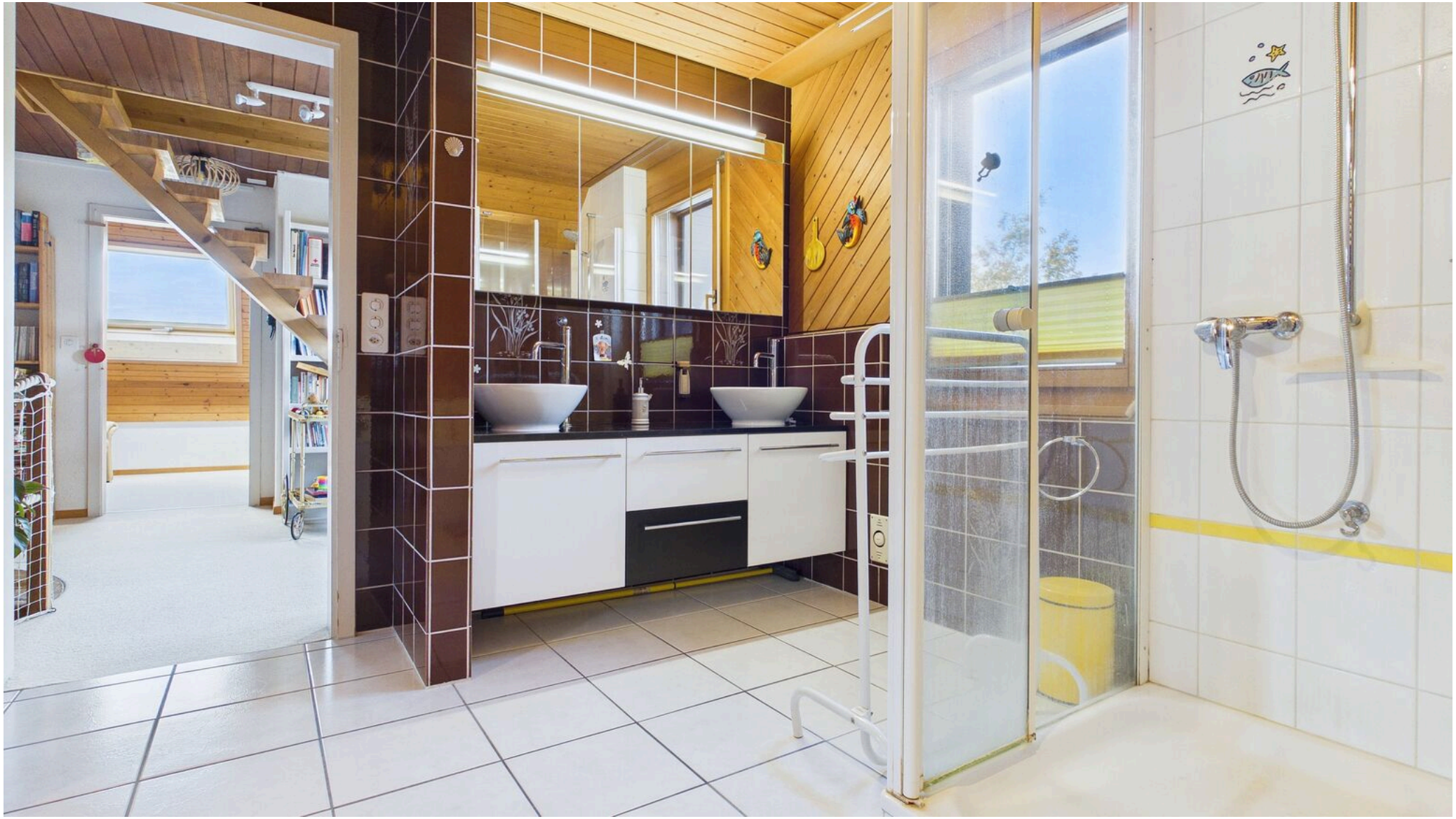
Wohnbereich mit Cheminée

Zimmer EG

Bad EG

Vorplatz OG

Bad mit Badewanne und Dusche OG



Balkon mit Weitblick

Aussenansicht

Innenansicht

Zimmer OG

Zimmer OG

Zimmer OG

Atelier DG

Stauraum DG

Aussenansicht

Impressionen Garten

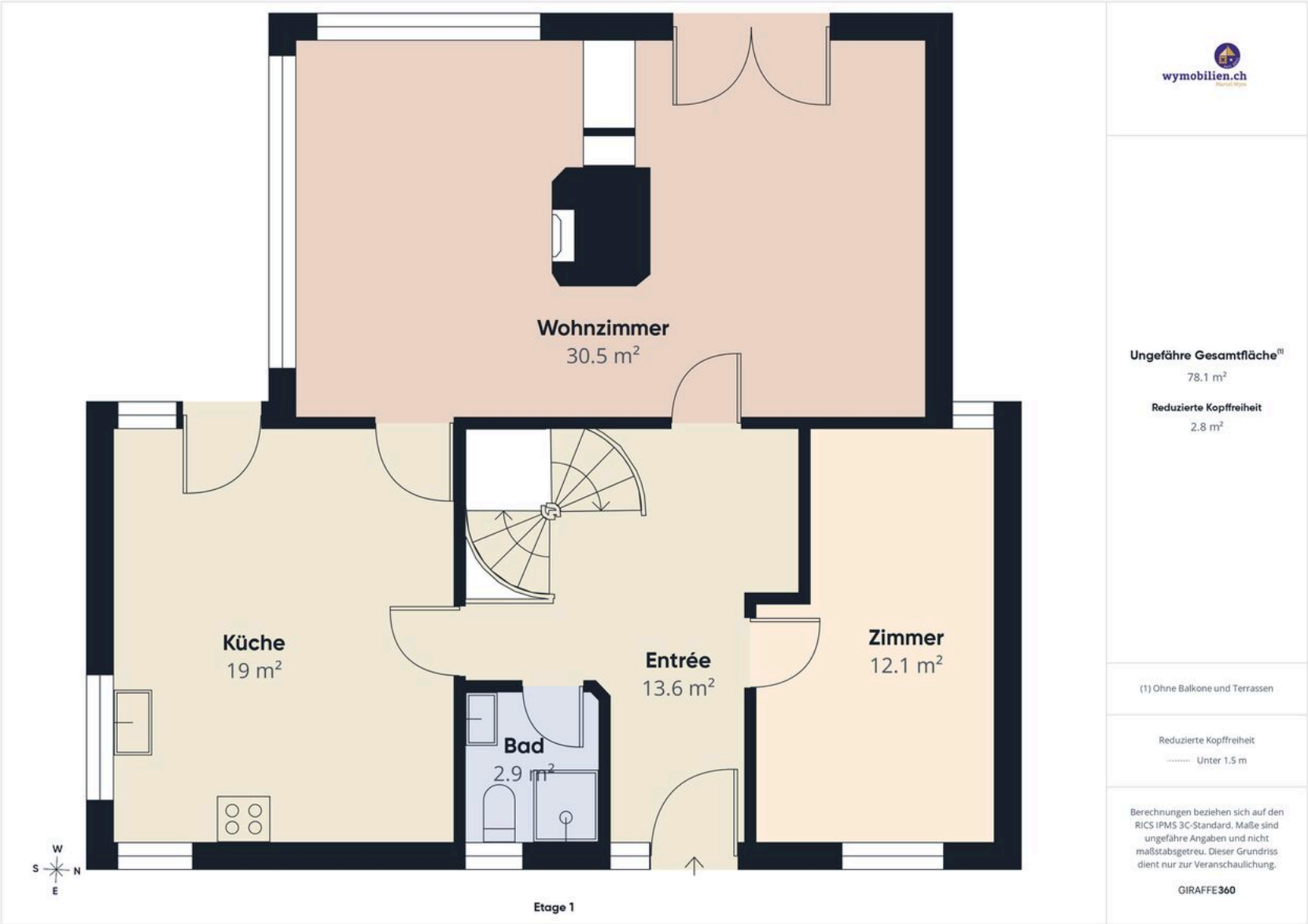
INTEX

Grundriss

Parzelle Nr. 1275, 651m2

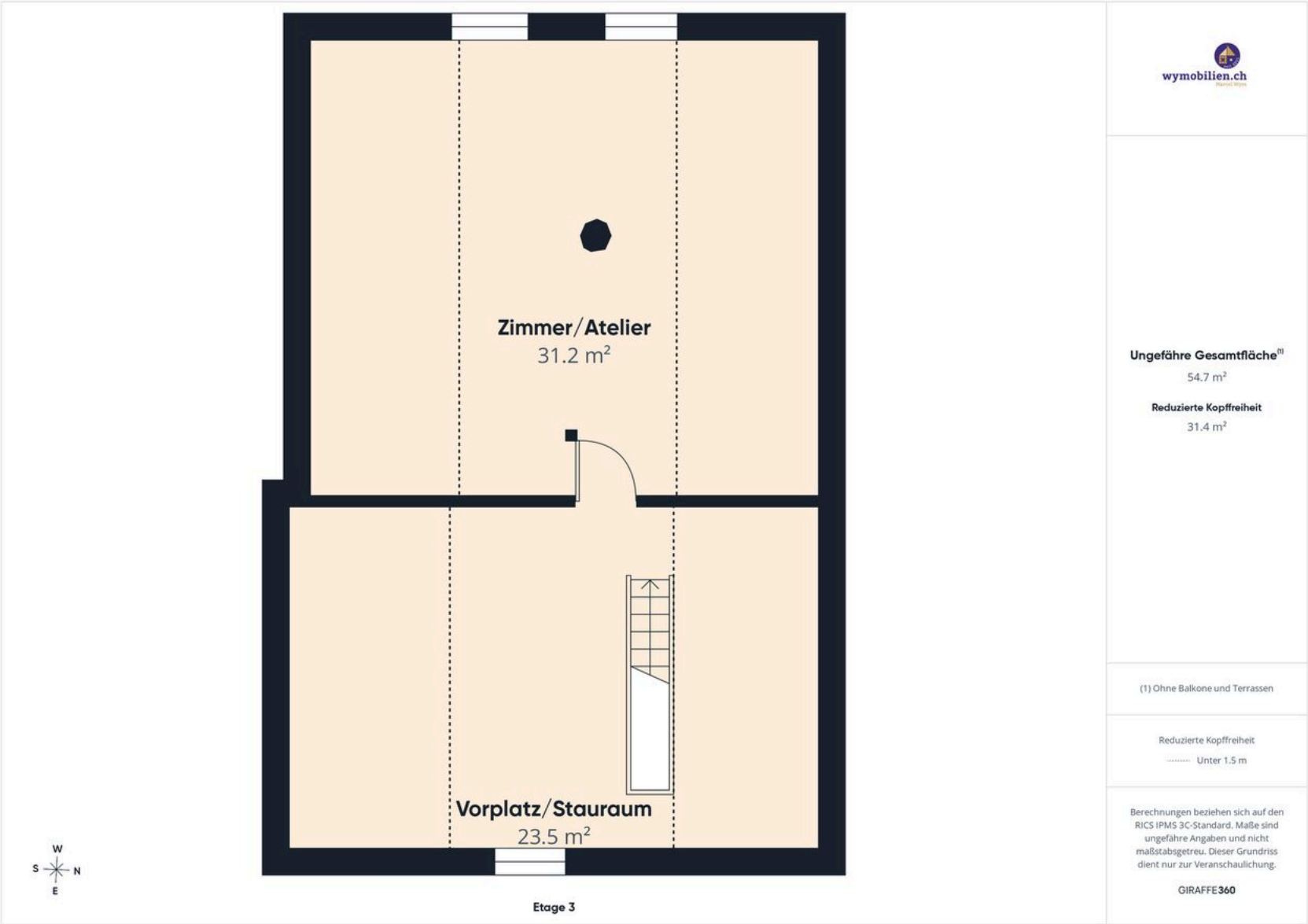
Grundrisse UG, EG, OG, DG

Untergeschoss



Erdgeschoss

Obergeschoss



Dachgeschoss

Aussenansicht

Zufahrt, Carport

Landwirtschaftszone angrenzend

Willkommen auf dem Knubelacker!

Kontakt

Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg BE

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

Besichtigungskontakt

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

Notizen