



ZU VERKAUFEN

CH-3436 Zollbrück, Riebelberghöhe 443

Traumhaftes Anwesen im Herzen des Emmentals

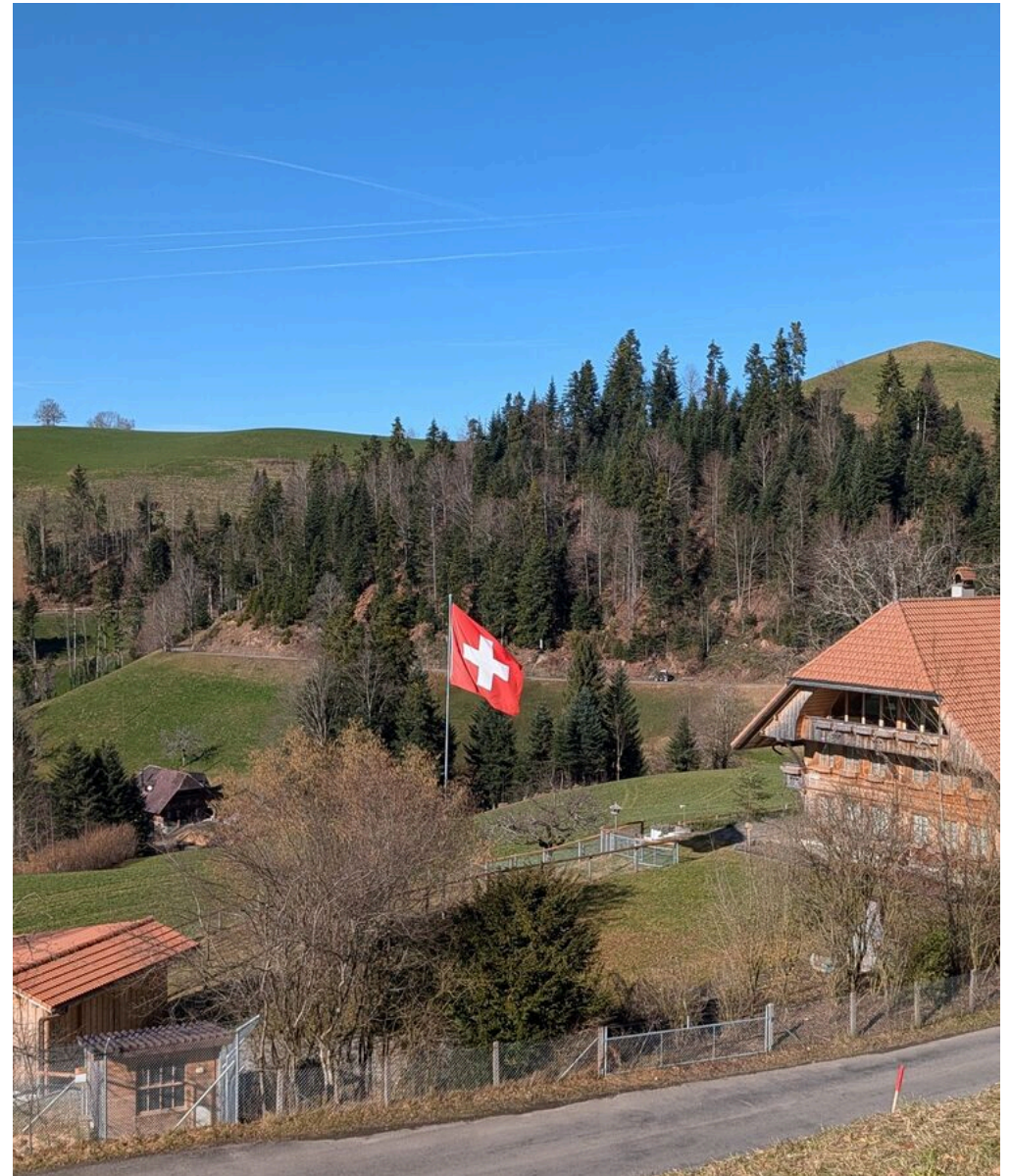
CHF 2'800'000.-



wymobilien.ch  
Marcel Wyss

# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Angaben	5
Eigenschaften	6
Bilder	8
Kontakt	39



# Beschreibung

Suchen Sie ein Paradies inmitten der lieblichen Hügellandschaft des Emmentals?

Lieben Sie grüne Matten, Wälder, Ruhe und Weitblick – kombiniert mit modernem Wohnkomfort und nachhaltigem Minergie-Standard? Vielleicht träumen Sie auch von einer eigenen Quelle, einem Fischteich, Obstbäumen, Hühnern, Schafen und einem Leben im Einklang mit der Natur?

## **Willkommen auf dem Riebelberg – hier beginnt Ihr persönliches Paradies!**

Gestalten Sie Ihr Anwesen ganz nach Ihren Vorstellungen – ob als grosszügiges Familienhaus, Mehrgenerationenprojekt oder Kombination von Wohnen, Arbeiten und kreativem Schaffen. Atelier, Werkstatt oder Therapieraum? Alles ist möglich!

Trotz der idyllischen Lage geniessen Sie beste Erreichbarkeit: In nur 5 Minuten sind Sie in Zollbrück, in 10 Minuten in Langnau.

## **Raumbeschrieb Wohnung Nr. 1 (4 Schlafzimmer) Erdgeschoss**

- Entrée mit Garderobe (18m<sup>2</sup>)
- Offene, moderne Küche und Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse (39.5 m<sup>2</sup>)
- Helles Wohnzimmer mit Cheminée (45 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Dusche, Waschmaschine und Tumbler (8m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (14 m<sup>2</sup>)

- Vorplatz/Abstellraum mit Einbauschränken (13.5 m<sup>2</sup>)
- Werkstatt mit Lift ins Untergeschoss (26.m<sup>2</sup>)
- Terrasse (112.5 m<sup>2</sup>)

## **Obergeschoss**

- Stilvoller Treppenaufgang
- Grosse, helle Galerie mit Ausgang auf die Süd-Laube (47 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 mit Ausgang auf die Laube (22.5 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 3 mit Ausgang auf die Laube (23 m<sup>2</sup>)
- Laube Süd 8 m<sup>2</sup>, Laube Nord 8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 (31.5 m<sup>2</sup>)
- Grosses Bad mit Badewanne und Dusche (21 m<sup>2</sup>)
- Vorplatz mit Aufgang zur Wohnung 2 (10.5 m<sup>2</sup>)

## **Raumbeschrieb Wohnung Nr. 2**

*(Zugang via Tenn oder über Wohnung 1)*

- Vorplatz (6.5 m<sup>2</sup>)
- Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Küche und Ausgang auf die Laube (105 m<sup>2</sup>)
- Laube (9.5 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Dusche (7.5 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 5 (22.5 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 6 (23 m<sup>2</sup>)
- Galerie (17 m<sup>2</sup>)
- Estrich (34.5 m<sup>2</sup>)

## **Untergeschoss**

- Technikraum mit Pelletheizung, Silo und Zentralstaubsauger (40 m<sup>2</sup>)
- Allzweckraum (23 m<sup>2</sup>)
- Allzweckraum mit Wasseraufbereitung (16.5 m<sup>2</sup>)
- Grosser Allzweckraum mit Lift (89 m<sup>2</sup>)

## **Parzellen**

- **Parzelle 631:** 2'000 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone (Wohnhaus) – amtlicher Wert CHF 841'900
- **Parzelle 1637:** 1'822 m<sup>2</sup> Wald – amtlicher Wert CHF 420
- **Parzelle 1888:** 3'589 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone (Acker, Wiese, Weide) – amtlicher Wert CHF 4'880

## **Investitionen der letzten zwei Jahre**

- Neue Einbauschränke in Schlafzimmern und Eingangsbereich
- Waren-/Personenlift bis 500 kg
- Osmose-Wasseraufbereitung mit Zuleitung bis EG-Aquarium
- Fischweiher (90'000 Liter) mit Quellwasser und Belüftung
- Carport für Traktor und Ladewagen
- Zusätzliche Parkplätze an der Strasse (bis zu 20 PP möglich)
- Tiergerechte Ställe:

- Schafstall für 15 Schafe (radongeschützter Boden)
- Frostsichere Tränken
- Hühnerstall für 10 Hühner und 4 Enten
- 20 Kaninchenställe für mittlere Rassen
- 4 Wechselweiden, alle traktortauglich
- Über 20 neu gepflanzte Bäume (Edelkastanie, Apfel, Birne, Zwetschge, Quitte, Pfirsich, Aprikose)
- Tragende Obstbäume: Deutscher Lederapfel (seltene Sorte), Jonathan, Berner Rose, Gravensteiner, Glockenapfel, Williams-Birne
- 2 Nussbäume und 1 Haselnuss

### Ein Ort zum Ankommen – und Bleiben

Dieses Anwesen vereint Natur, Ruhe und Wohnqualität auf höchstem Niveau. Hier finden Sie Raum für Träume, Familie, Tiere und Kreativität – eingebettet in eine der schönsten Landschaften des Emmentals.

Entdecken Sie den tollen Aussenbereich: <https://tour.giraffe360.com/aussenbereichparadiesemmental>

Sind Sie begeistert und möchten mehr erfahren?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme über das Formular oder per E-Mail (bitte mit vollständigen Angaben). Gerne stellen wir Ihnen umfassendes Bildmaterial und einen virtuellen Rundgang vom Innenbereich zur Verfügung.

### Wymobilien – Marcel Wyss, Kirchberg + Langnau

## Bemerkungen

- Besichtigungen und weitere Informationen nur nach Angabe von Name, Vorname, Adresse, Tel, Mailadresse.
- Die Privatsphäre der Eigentümer ist unbedingt zu respektieren! Besichtigung/Betretten der Grundstücke ist nur in Anwesenheit von Wymobilien erlaubt.
- Das Paradies ist kein Ferienhaus, es besteht eine Wohnsitzpflicht für die Eigentümerschaft.

# Angaben

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Typ	<b>Haus</b>	Bauzone	<b>Landw.</b>
Referenz	<b>ParadiesEmmental</b>	Zustand der Immobilie	<b>Neu</b>
Zimmer	<b>9</b>	Standing	<b>Gehoben</b>
Schlafzimmer	<b>6</b>	Wohnfläche	<b>~ 509 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>3</b>	Grundstücksfläche	<b>~ 7411 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>3</b>	Nutzfläche	<b>~ 866 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2006</b>	Gebäudevolumen	<b>~ 2244 m<sup>3</sup></b>
Letzte Renovierungen	<b>2024</b>	Terrassenfläche	<b>~ 112.5 m<sup>2</sup></b>
Wohnungen	<b>2</b>	Balkonfläche	<b>~ 25.5 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Etagen (Total)	<b>3</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>
Heizanlage	<b>Pellets</b>		

Preis des Objekts **CHF 2'800'000.-**

## Anzahl Parkplätze

1x Innen (inkl.)

10x Aussen (inkl.)

Gemeindesteuer **1.85 %**

# Eigenschaften

## Umgebung

- > Ländlich
- > Nebelfrei

## Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Terrasse(n)
- > Garten
- > Exklusive Gartennutzung
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage
- > Begrünung
- > Teich

## Innenbereich

- > Offene Küche
- > Keller
- > Estrich
- > Abstellraum
- > Atelier
- > Bastelraum
- > Hobbyraum
- > Einbauschränk
- > Wasserenthärter

- > Wanderwege
- > Radweg
- > Zaun
- > Nebengebäude
- > Scheune
- > Gedeckter Parkplatz
- > Besucherparkplätze
- > Gartencheminée
- > Ebenerdiger Zugang

- > Dekorativer Kamin
- > Dreifachverglasung
- > Hell
- > Dachfenster
- > Natürliches Licht
- > Galerie
- > Sichtbalken
- > Mit Charme

## Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Kochinsel
- > Glaskeramik
- > Induktionsherd
- > Backofen
- > Steamer
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler

## Boden

- > Fliesen

- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Dusche
- > Badewanne
- > Kamera
- > Zentralstaubsauger
- > Kontrollierte Wohnungslüftung

- > Parkett

## Zustand

- > Sehr gut

- > Abnahme im Ist-Zustand

## Ausrichtung

- > Süden
- > Osten

- > Westen

## Aussicht

- > Unverbaubar
- > Panoramansicht
- > Ohne Visavis

- > Ländlich
- > Felder
- > Wald

## **Stil**

> Charakteristisches Haus

## **Baustandard**

> Minergie®

# Innenansicht



Die traumhafte Küche

# Aussenansicht



Von der Küche direkt auf die Terrasse

# Innenansicht



Lichtdurchflutete 'Stube'



Das Cheminée darf nicht fehlen



Grosse Galerie/Wohnraum mit Ausgang auf die Laube (Süd)



Was für ein Ausblick



Wohnen / Kochen / Essen Whg 2





Laube mit schönem Weitblick

# Aussenansicht





Stall (Schafe, Ziegen,...)

# Innenansicht





# Aussenansicht



Blick vom Schafstall auf den Teich



Hühnerstall

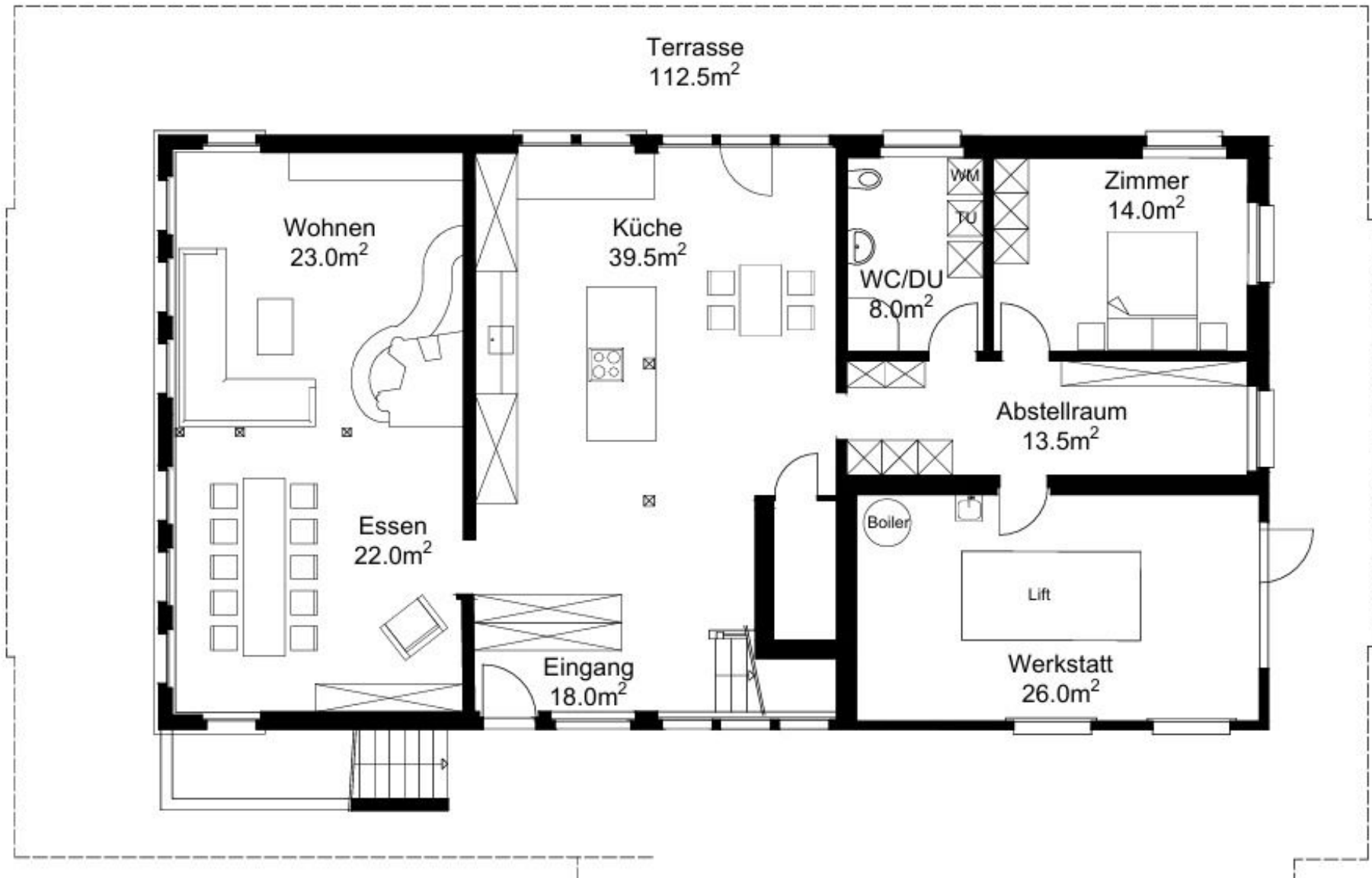


Kaninchenstall

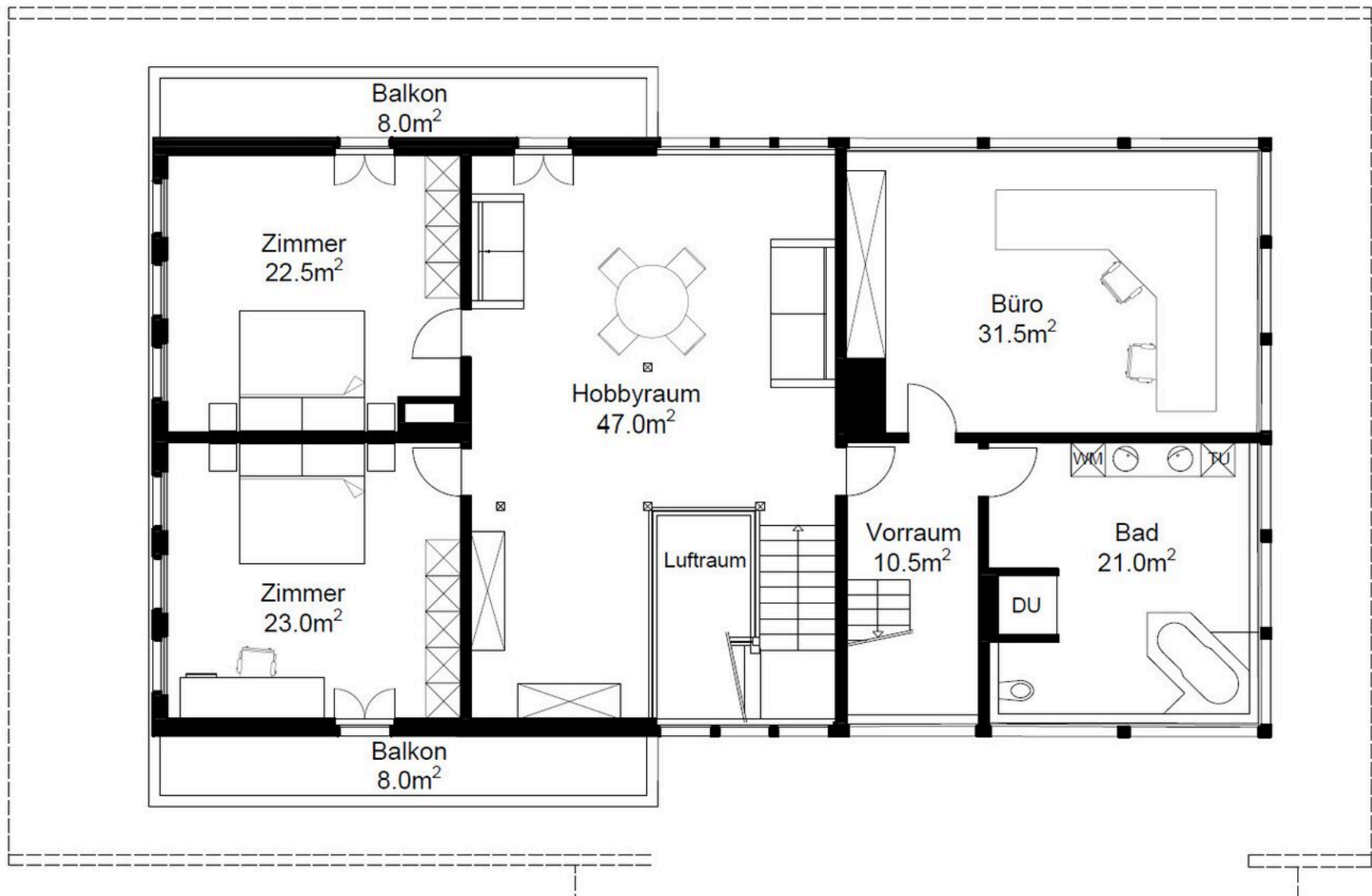


Viele Parkplätze

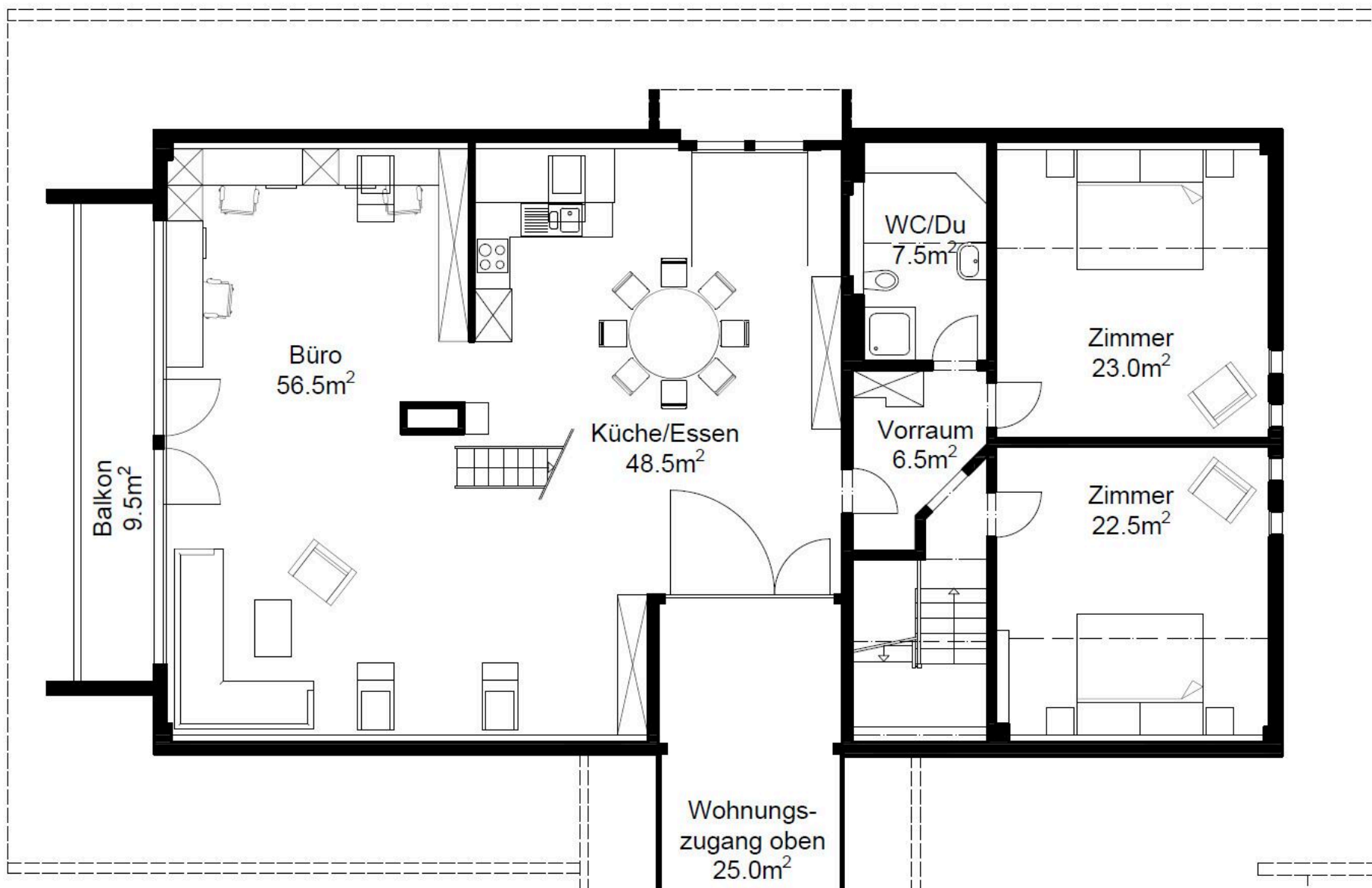
# Grundriss



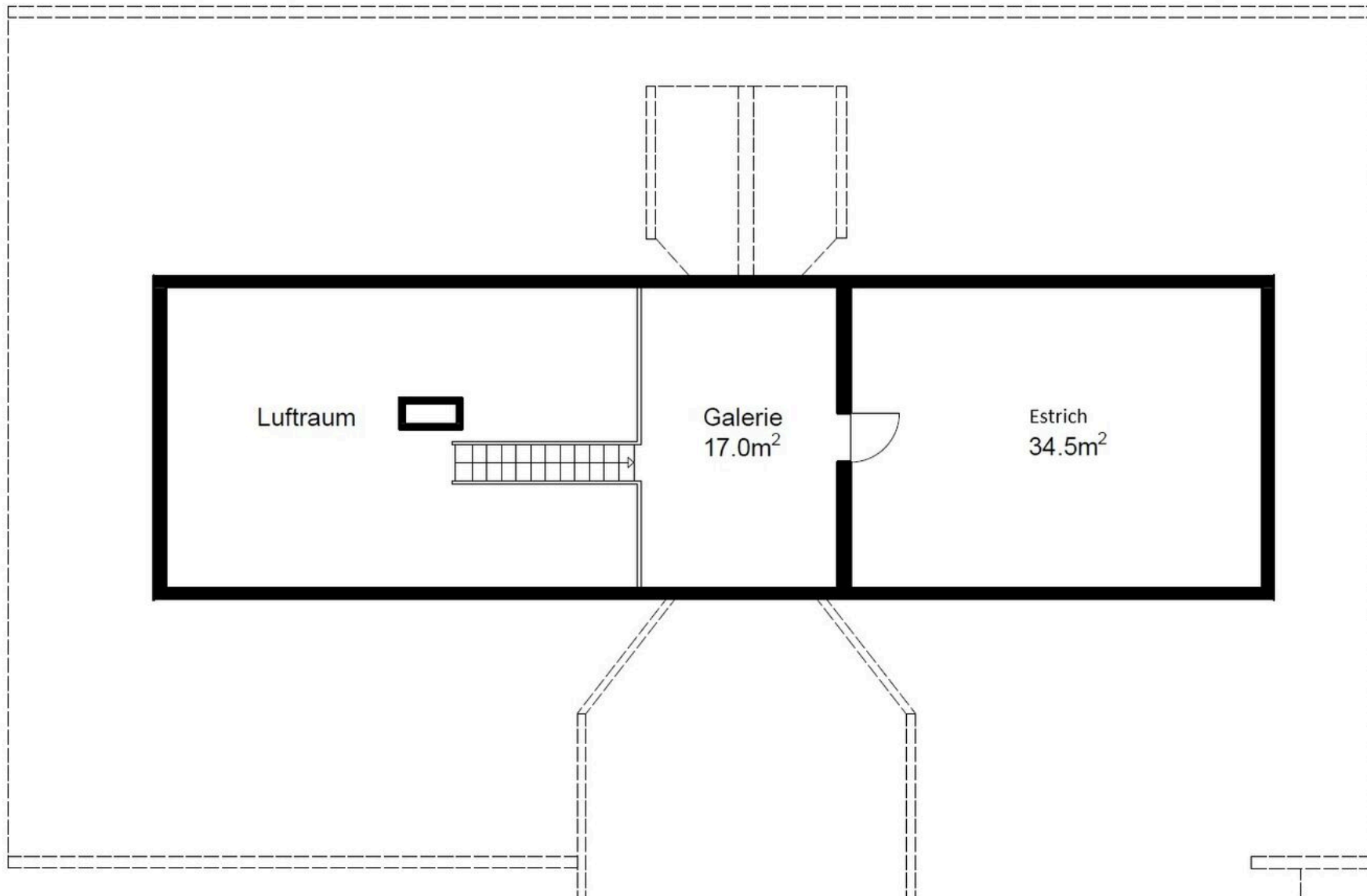
Erdgeschoss Whg 1



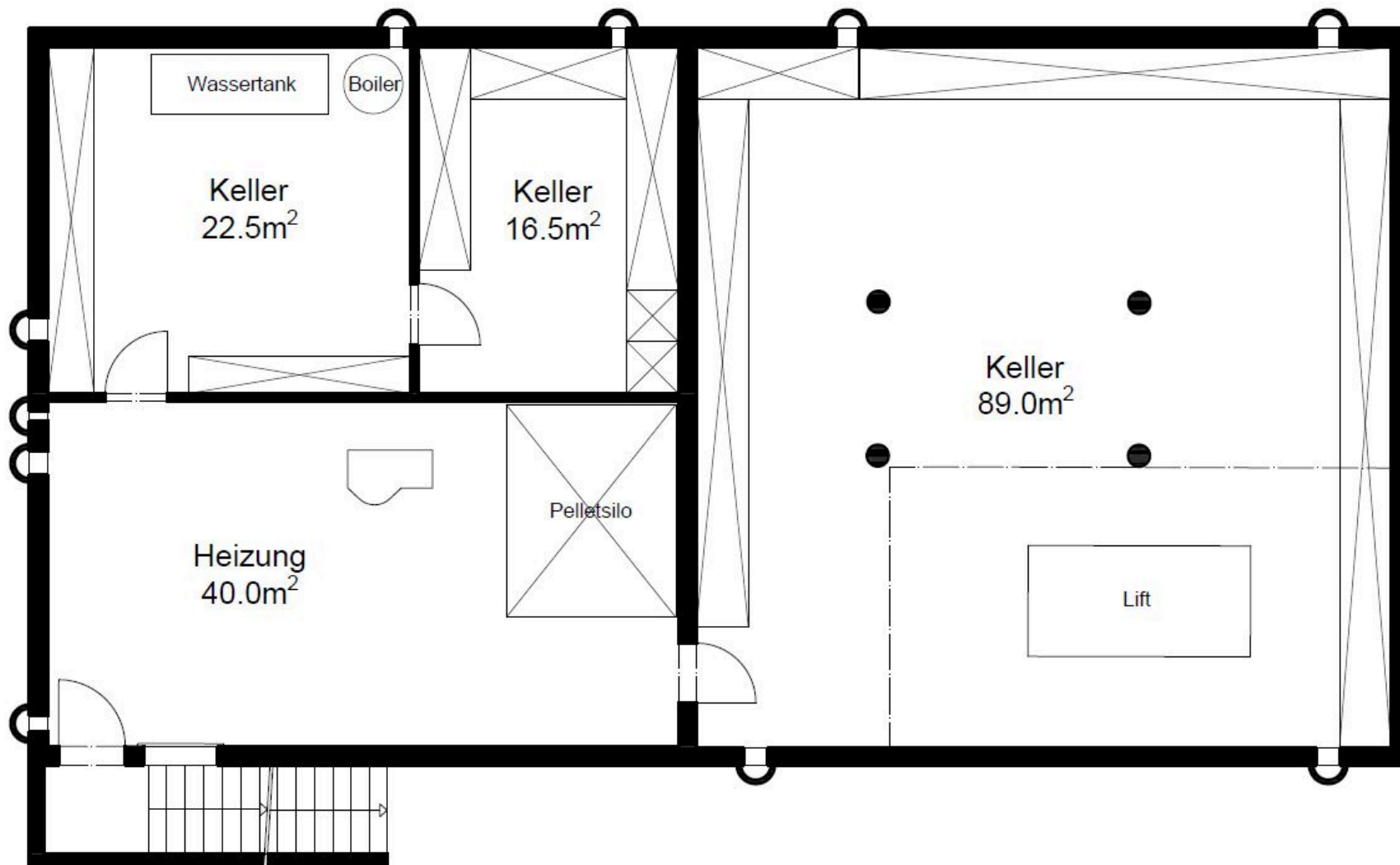
Obergeschoss Whg 1



Wohnen/Essen/Kochen Whg 2

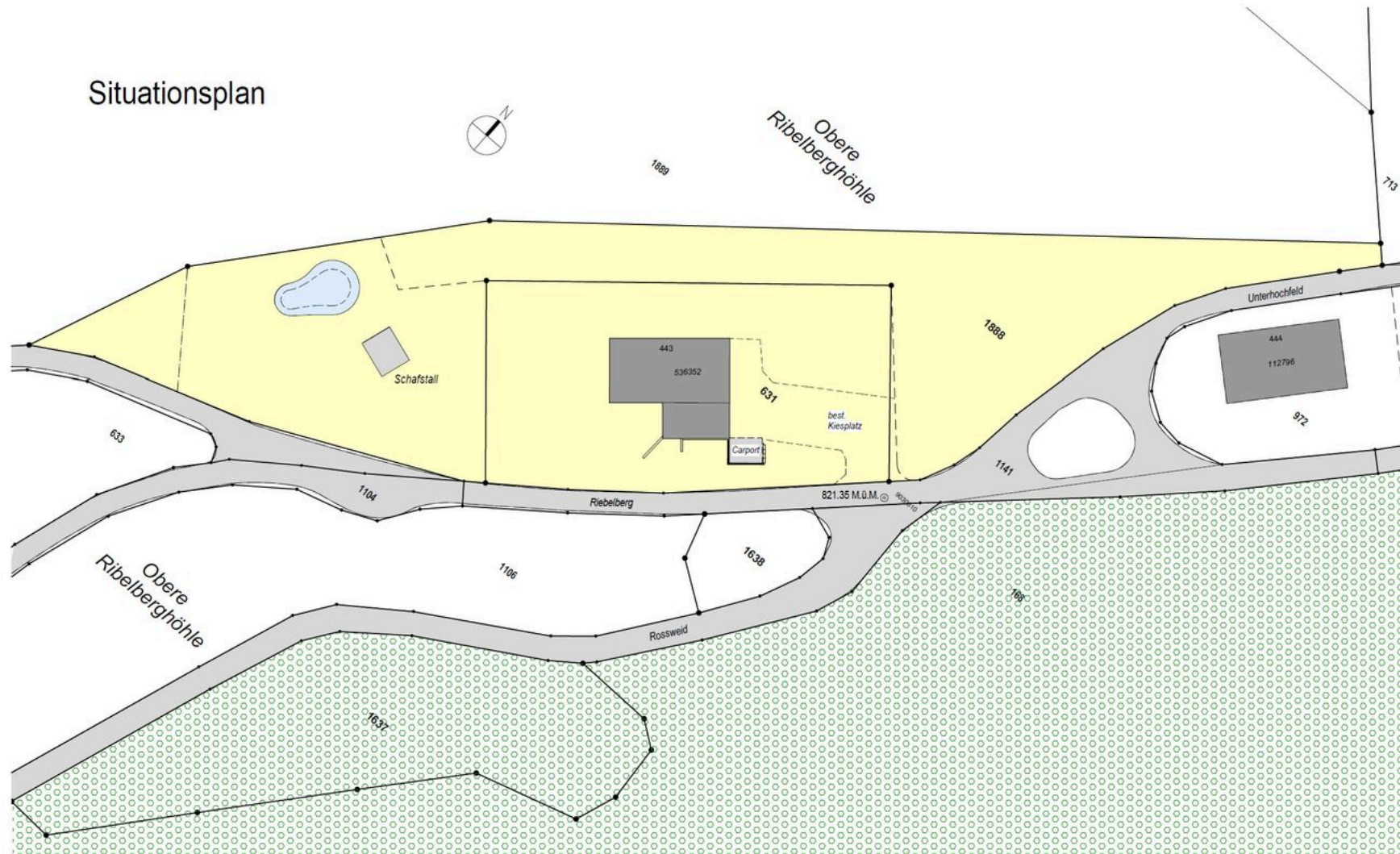


Luftraum/Galerie/Estrich Whg 2



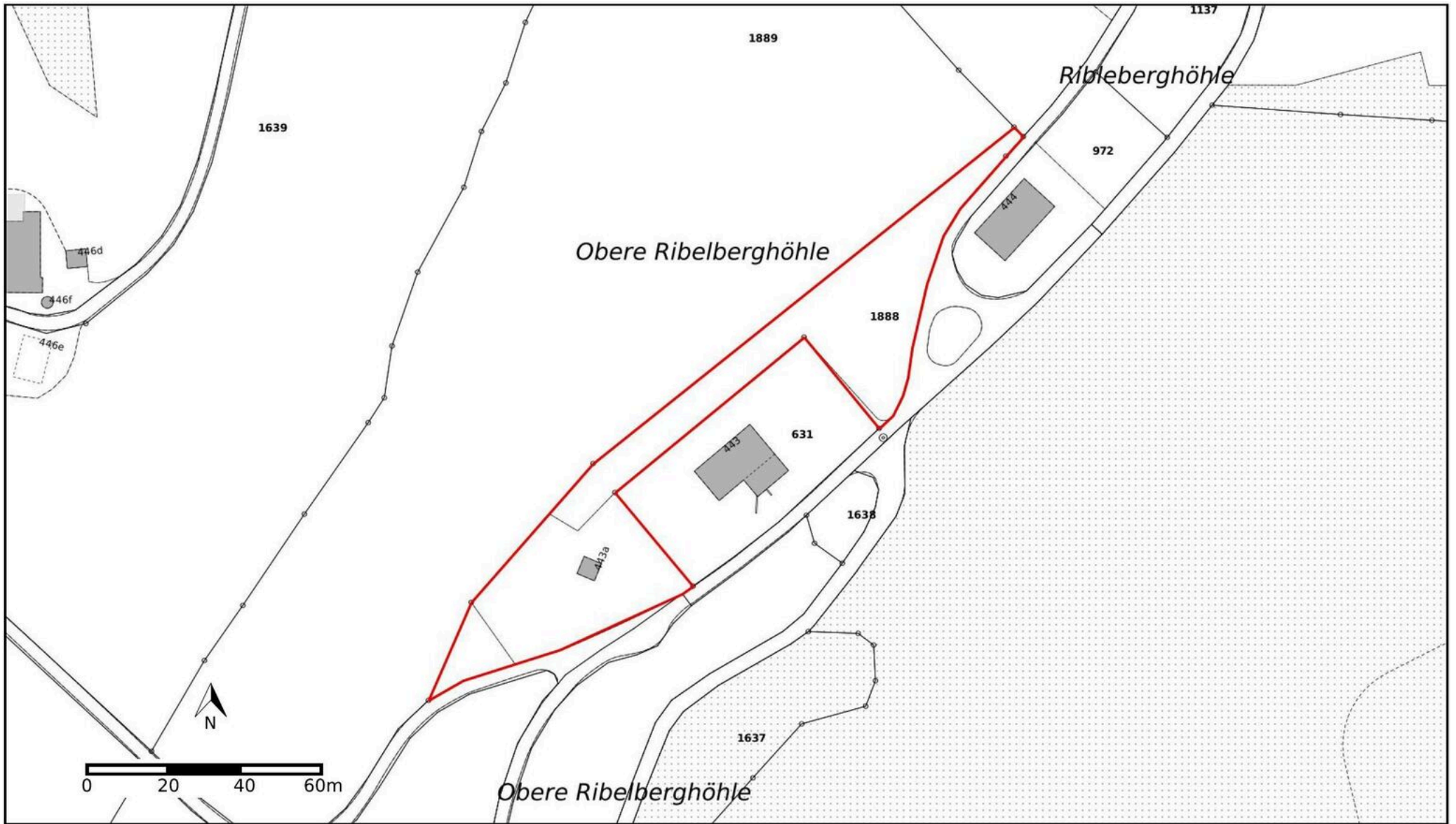
Untergeschoss

# Situationsplan

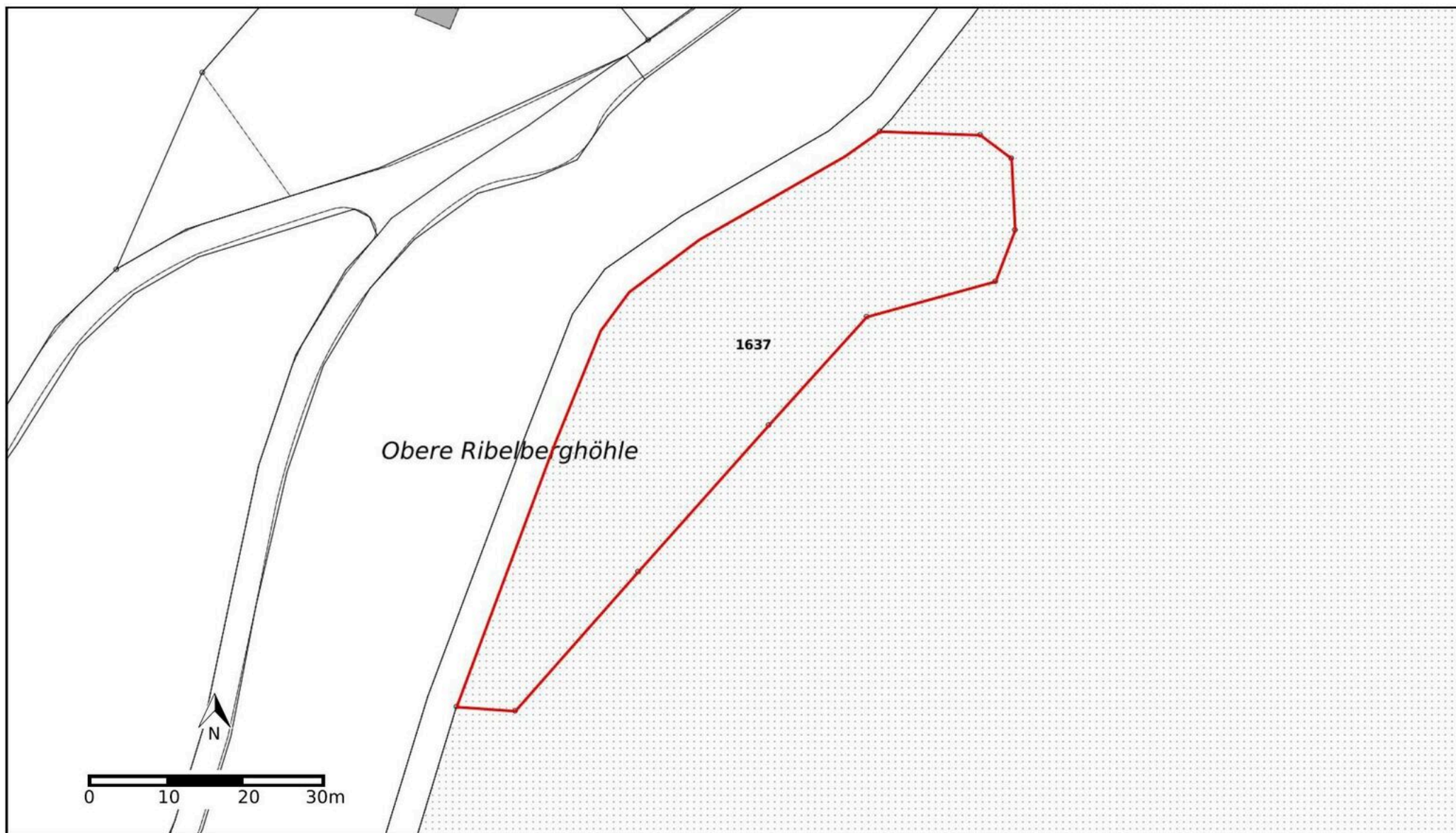




Parzelle 631, 2000m2 mit dem Wohnhaus



Parzelle 1888, 3589m2 Landwirtschaftsland



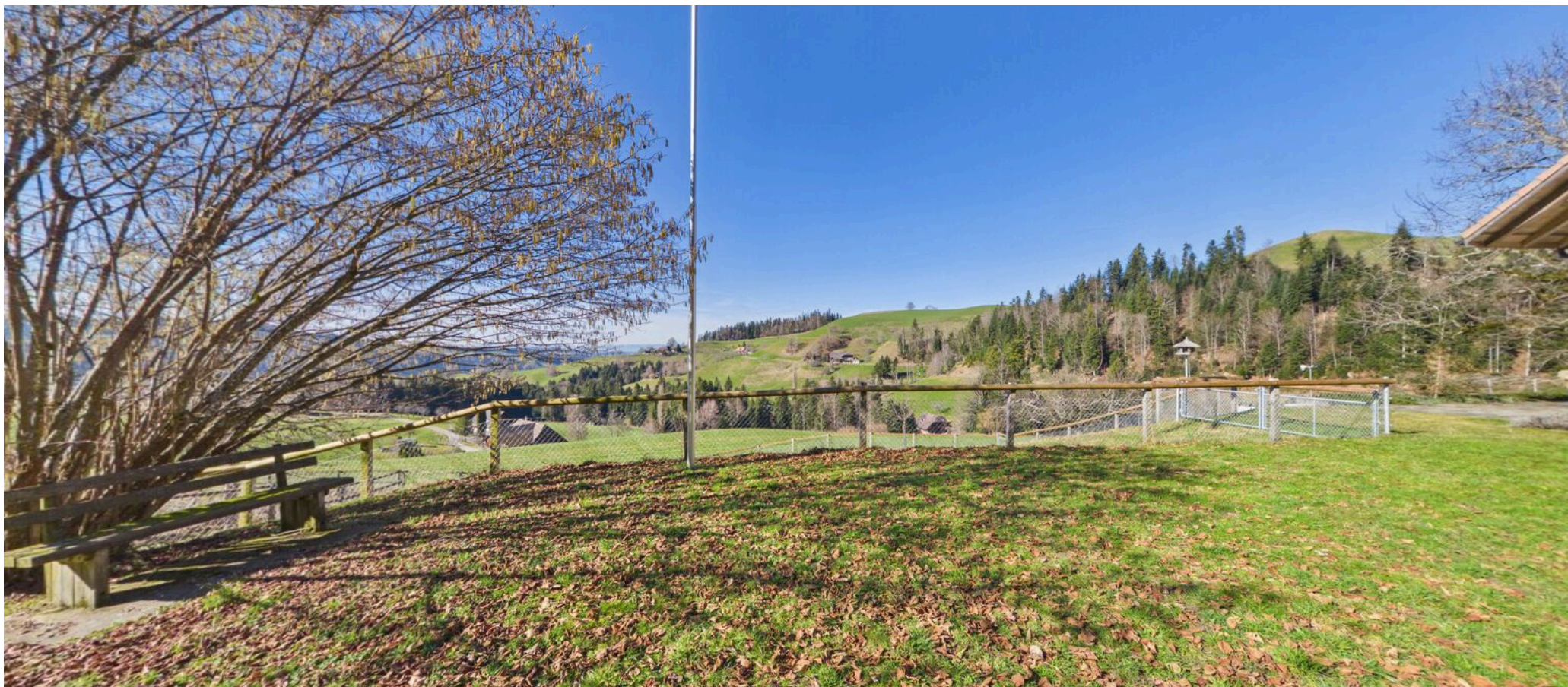
Parzelle 1637, 1837m<sup>2</sup> Wald

# Aussenansicht





Willkommen im Paradies



Geniessen Sie diese Aussicht



Geniessen Sie diese Aussicht



Geniessen Sie diese Aussicht

# 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

---

---

---

---

---

---

---

---