



ZU VERKAUFEN

CH-3363 Oberönz, Sandackerweg 10

4.5-Zimmer-Maisonette in Oberönz – Kaufen ist günstiger als Mieten!

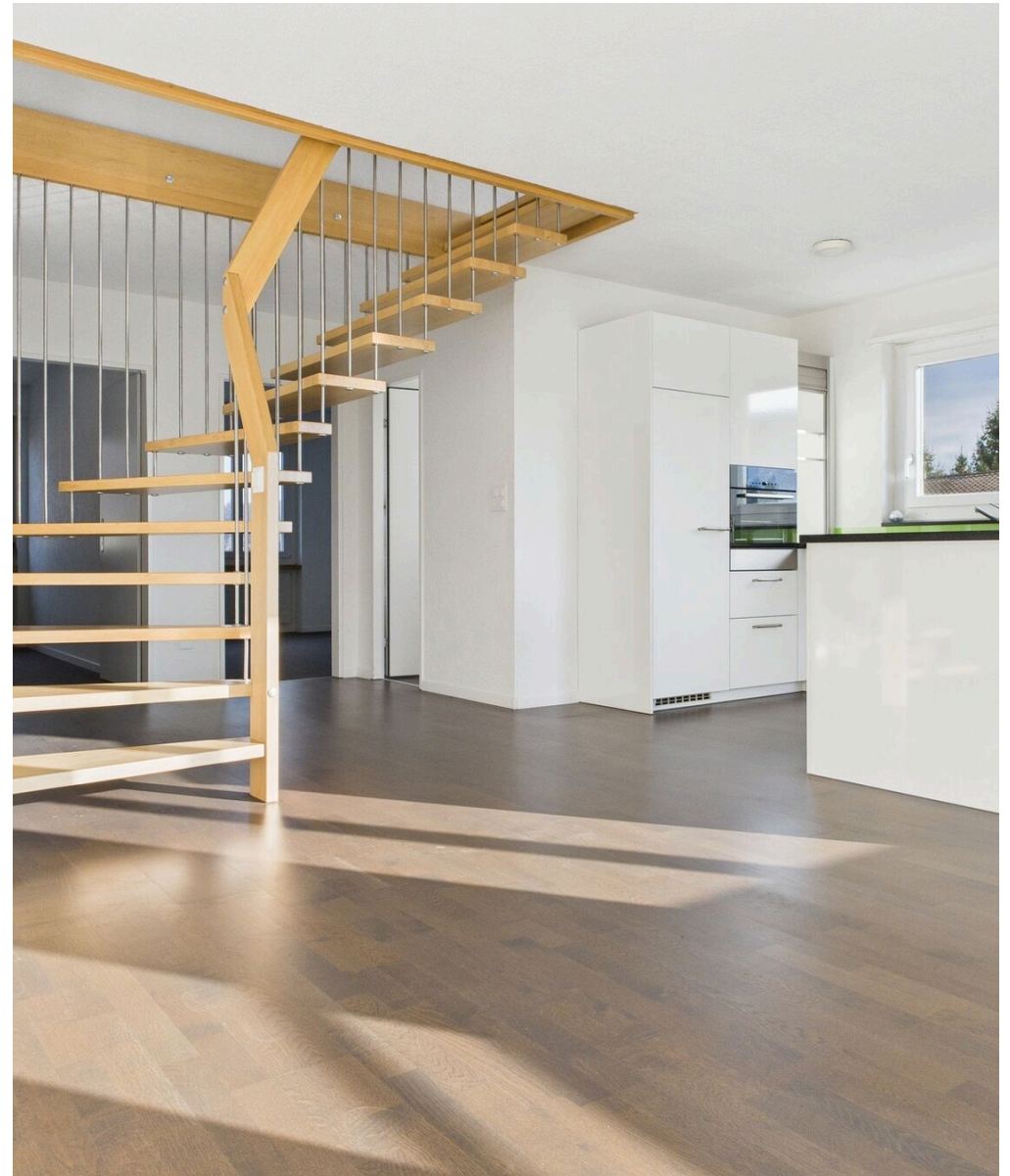
CHF 475'000.-



wymobilien.ch  
Marcel Wyss

# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	4
Angaben	5
Eigenschaften	6
Bilder	7
Kontakt	28



# Beschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einer **lichtdurchfluteten, praktischen Wohnung**, die mit viel Platz, Charme und einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugt? Dann lohnt sich ein Blick auf diese **4.5-Zimmer-Maisonettewohnung in Oberönz** – ideal für Paare, Familien oder alle, die grosszügiges Wohnen schätzen.

Überzeugen Sie sich bequem von Zuhause aus: **Unser virtueller Rundgang** zeigt Ihnen alle Highlights dieser spannenden Wohnung.

## Raumprogramm 2. Obergeschoss

- Grosszügiger **Wohnen/Essen-Bereich** mit 39 m<sup>2</sup>
- **Balkon mit Abendsonne**, 11 m<sup>2</sup>
- 2 helle Zimmer
- Badezimmer mit **Badewanne**
- Zugang ins 3. Obergeschoss

## 3. Obergeschoss

- Offene **Wohn-Galerie** mit 25.4 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 13.1 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit **Dusche und eigener Waschmaschine**, 3.7 m<sup>2</sup>
- Praktischer Estrich

## Untergeschoss

- Privater Keller

- Allgemeine Waschküche
- **Eigene Garage** plus 2 Aussenparkplätze (vor der Garage) / nicht inklusive (CHF 35'000)

## Besonderes

Im Jahr **2015** wurde die Wohnung umfassend renoviert und zu einer **stilvollen Maisonette-Wohnung** umgebaut – inklusive Zusammenlegung mit der früheren Stüdiowohnung im 3. Stock.

Durch diesen Ausbau bietet die Wohnung heute **aussergewöhnlich viel Gestaltungs- und Nutzungsspielraum**.

**Jedes Geschoss verfügt zusätzlich über einen eigenen Aussenzugang via Treppenhaus.** Dies ermöglicht flexible Wohnformen – ideal für **Homeoffice, Teenager, Gäste** oder andere **individuelle Wohnlösungen**.

## Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und präsentieren Ihnen die Wohnung gerne persönlich vor Ort.

Auf bald in Oberönz!

Wymobilien – Marcel Wyss, Kirchberg + Langnau  
Immopartner GmbH, Kirchberg

# Lageplan

## Lage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus im Ortsteil Oberrönz mit 6 Einheiten überzeugt durch die ruhige, sonnige Lage ohne Durchgangsverkehr. Sowohl Einkauf wie auch das Naherholungsgebiet sind rasch erreichbar.

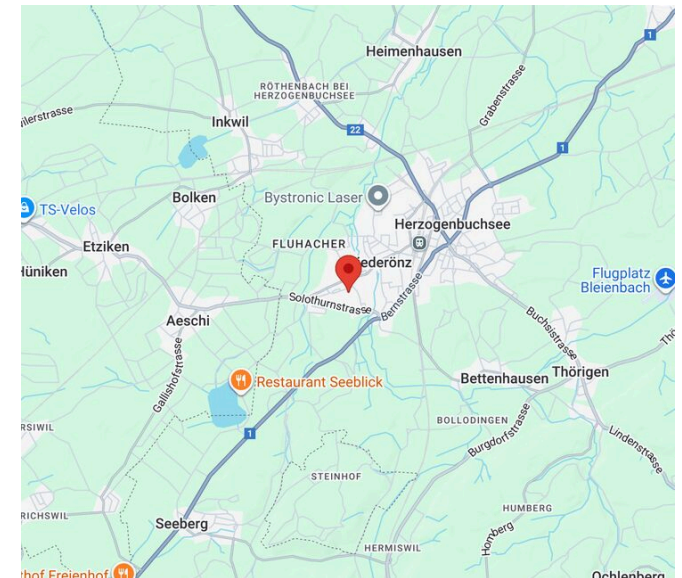
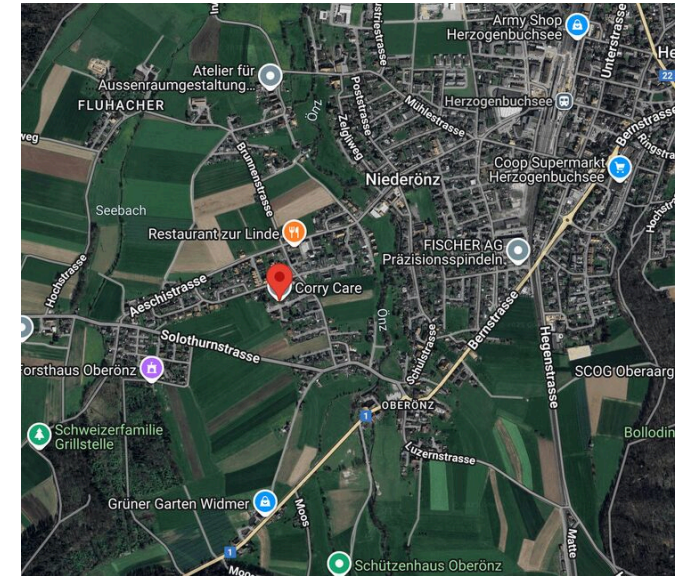
## Gemeinde

Seit 1. Januar 2008 gehört der Ortsteil Oberrönz zur Gemeinde Herzogenbuchsee. Eine Anzahl Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sowie ein grösseres Industrieunternehmen prägen den Ortsteil, ebenso der neu erstellte Dorfplatz.

Herzogenbuchsee liegt im Oberaargau, gehört zum Verwaltungskreis Oberaargau und zählt rund 7'350 EinwohnerInnen. Die Gemeinde umfasst ein Gebiet von 985 ha, davon 345 ha Wald. Herzogenbuchsee liegt auf einer Höhe von 465 Meter über Meer an der Bahnlinie, die es mit Bern-Olten-Basel-Zürich verbindet. Die alte Bern-Zürich-Strasse durchquert das Dorf. Als Fernverbindung hat diese Strasse seit dem Bau der acht Kilometer nordwestlich gelegenen Autobahn A1 (Ausfahrt in Wangen a. A.) an Bedeutung verloren. Auf dem Sonnenplatz kreuzen sich die Strassen, die Herzogenbuchsee mit der Umgebung verbinden. Der Sonnenplatz mit dem Dorfbrunnen und der Kirchgasse, die den Blick auf die Kirche freigibt, bilden den Kern des Dorfes. Hier

stehen das Gemeindehaus mit dem Fresko von Cuno Amiet, das Kornhaus mit der Sonnenuhr, das vornehm welsch bezeichnete "Hotel du Soleil" und das Gästehaus zum Kreuz. Von hier aus breitet sich das Dorf bis zu den Grenzen der Nachbardörfer Graben, Heimenhausen, Niederrönz, Bettenhausen, Thörigen, Seeberg, Aeschi bis an das Gemeindegebiet von Thunstetten aus. Das Dorfbild ist geprägt von Bauernhäusern, von denen nur noch wenige ihrem eigentlichen Zwecke dienen, von vielen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von Geschäftshäusern und Industriebauten.

Schule: [www.schule-herzogenbuchsee.ch](http://www.schule-herzogenbuchsee.ch)



# Angaben

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Baujahr	<b>1973</b>
Typ	<b>Maisonette-Wohnung</b>	Letzte Renovierungen	<b>2015</b>
Referenz	<b>5871915</b>	Zustand der Immobilie	<b>Sehr gut</b>
Zweitwohnsitz	<b>Erlaubt</b>	Wohnfläche	<b>~ 110 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>4.5</b>	Balkonfläche	<b>~ 11 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>3</b>	Estrichfläche	<b>~ 12 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>
Anzahl Toiletten	<b>2</b>		

Preis des Objekts	<b>CHF 475'000.-</b>
<b>Anzahl Parkplätze</b>	
1x Innen (nicht inkl.)	<b>CHF 35'000.-</b>
1x Aussen	
Gesamtpreis	<b>CHF 510'000.-</b>

# Eigenschaften

## Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Geschäfte
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Bank
- > Post
- > Restaurant(s)
- > Apotheke
- > Bushaltestelle
- > Kinderfreundlich
- > Spielplatz
- > Kinderkrippe

## Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Ruhige Lage

## Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Einstellhallenplatz
- > Offene Küche
- > Keller

- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Freibad
- > Tennis Zentrum
- > Hallenbad
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Fussballplatz
- > Wasserpark
- > Arzt

- > Parkplatz
- > Besucherparkplätze

- > Estrich
- > Hell
- > Dachfenster

## Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Glaskeramik
- > Backofen
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler

## Boden

- > Fliesen
- > Laminat

## Zustand

- > Gut

## Ausrichtung

- > Süden

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

- > Teppichboden

- > Abnahme im Ist-Zustand

- > Westen

# Innenansicht





Die moderne, grosszügige Küche



# Aussenansicht



Vom Wohnbereich direkt auf den Balkon mit Abendsonne





Ausblick

# Innenansicht



Zimmer



Zimmer



Bad mit Badewanne



Treppenaufgang



Wohn-Galerie





Zimmer



Bad mit Dusche und Waschmaschine



Estrich



Garage

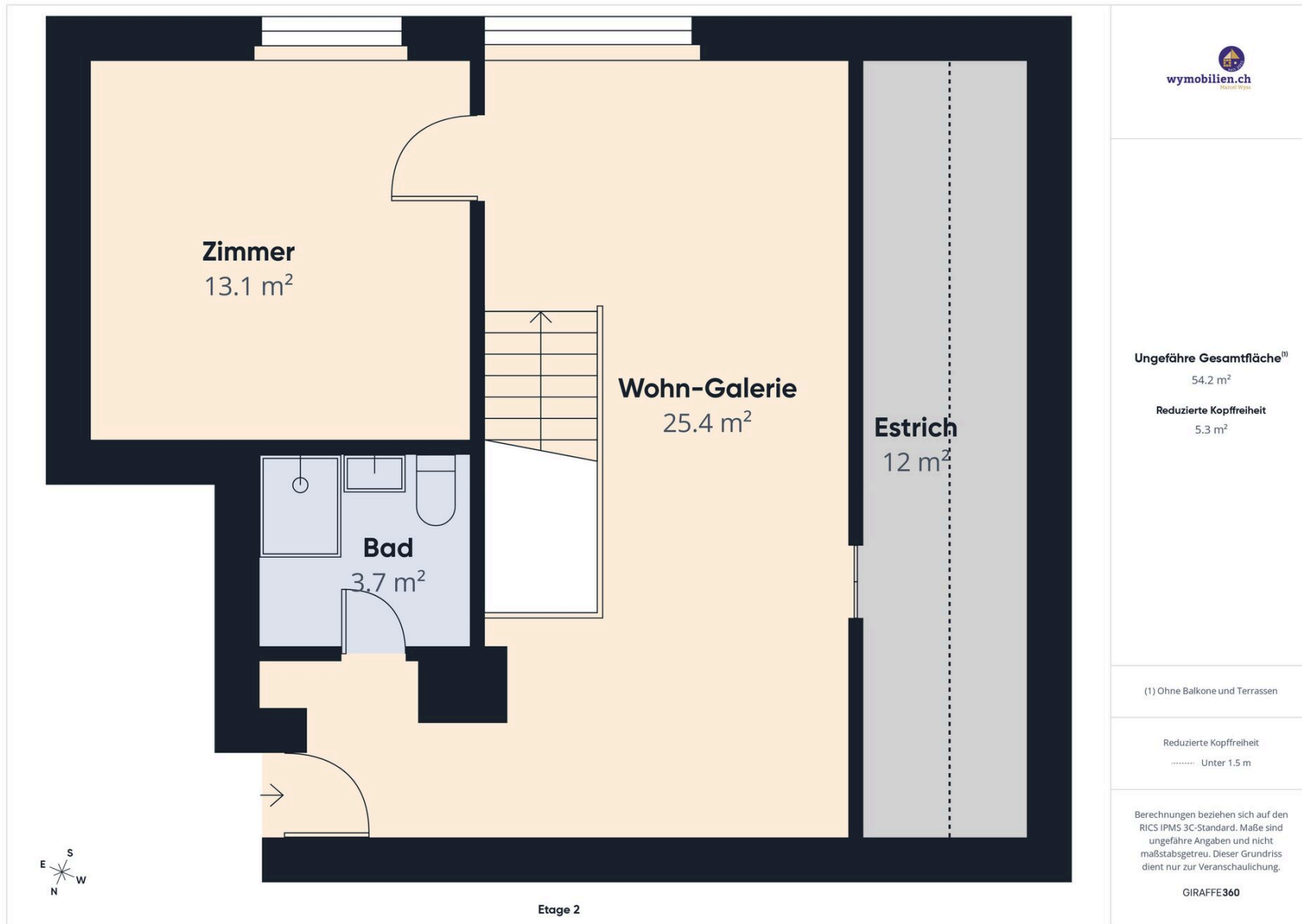


Waschküche Allgemein

# Grundriss



## 2. Obergeschoss



### 3. Obergeschoss



Garage

# Aussenansicht



Willkommen in der Maisonette-Wohnung!

# 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

---

---

---

---

---

---

---

---