



ZU VERKAUFEN

CH-3472 Rumendingen, Dorf 22

5.5 Zimmer + ausgebautes Dachzimmer für Atelier, Fitness...

CHF 895'000.-



**wymobilien.ch**  
Marcel Wyss

# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Kontakt	39



# Beschreibung

## **Charmantes 5.5-Zimmer-Dorfhaus mit Gartenidylle, priv. Schopf und Carport für 2 Fahrzeuge**

Inmitten der beliebten, neuen Überbauung «Cholimatte» in Rumendingen erwartet Sie dieses aussergewöhnliche 5.5-Zimmer-Dorfhaus mit viel Platz, durchdachtem Raumkonzept und einem Wohnumfeld, das Gemeinschaft und Privatsphäre harmonisch verbindet. Die Überbauung wurde nach dem Vorbild eines traditionellen Dorfkerns gestaltet und bietet einen grosszügigen Begegnungsplatz sowie attraktive Gemeinschaftsflächen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt das helle Erdgeschoss mit einem grosszügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich von rund 52 m<sup>2</sup>. Die offene Raumgestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet direkten Zugang zu den beiden Terrassen. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss ideal.

Im Obergeschoss befinden sich drei komfortable Schlafzimmer. Das Elternzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer en suite. Zwei weitere Zimmer eignen sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight bildet das ausgebaute Dachgeschoss mit einer Fläche von über 60 m<sup>2</sup>. Dieser vielseitig nutzbare Raum bietet zahlreiche Möglichkeiten – sei es als Atelier, Homeoffice, Spielbereich oder zusätzlicher Wohnraum. Die Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer sind bereits vorbereitet.

Auch im Untergeschoss steht viel Nutzfläche zur Verfügung. Neben der grosszügigen Waschküche finden Sie einen Keller/Allzweckraum sowie einen zusätzlichen Technik/Allzweckraum.

Die Umgebung überzeugt durch ihren ländlichen Charakter, viel Grün und eine unverbaubare Aussicht auf die angrenzende Landwirtschaftszone. Jeder Einheit ist ein eigener Gartenbereich zugeteilt. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Nebengebäude mit privatem Schopf, einen grossen Gemeinschaftsraum für Feste, Hobbys oder Treffen sowie einen zentralen Dorfplatz als Begegnungszone.

Raumprogramm

### **Erdgeschoss**

- Entrée
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich 51.9 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC
- Direkter Zugang zu den Terrassen

### **Obergeschoss**

- Elternschlafzimmer ca. 15.0 m<sup>2</sup> mit Bad en suite 5.9 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 15.0 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 12.4 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss**

- Ausgebautes Dachzimmer 61.3 m<sup>2</sup>
- Anschlüsse für zusätzliches Badezimmer vorhanden

### **Untergeschoss**

- Waschküche 14.3 m<sup>2</sup>
- Keller-/Allzweckraum 25.8 m<sup>2</sup>
- Technik-/Allzweckraum 13.2 m<sup>2</sup>

### **Highlights auf einen Blick**

- Grosszügiges 5.5-Zimmer-Dorfhaus
- Wohnbereich mit rund 52 m<sup>2</sup>
- Zwei Terrassen
- Unverbaubarer Blick ins Grüne
- Ausgebautes Dachgeschoss mit über 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Vorbereitung für zusätzliches Bad im Dachgeschoss
- Privater Schopf im Nebengebäude
- Grosser Gemeinschaftsraum zur Mitbenutzung
- Attraktiver Dorfplatz als Begegnungszone
- Carport mit Parklift für 2 Fahrzeuge
- Ruhige Lage mit Weitsicht ins Grüne
- Familienfreundliches Wohnumfeld

### **Werte**

Gebäudeversicherungswert: CHF 720'000

Eigenmietwert: CHF 17'530

Amtlicher Wert Haus: CHF 432'000

Amtlicher Wert Carport: CHF 12'110

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einem besonderen Siedlungskonzept profitieren möchten. Die Kombination aus grosszügigen Wohnflächen, eigenem Garten und attraktiven Gemeinschaftseinrichtungen macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit im steuergünstigen Rumendingen.

**Am Montag, 22. Juni 2026, kann das Haus zwischen 11.00 und 16.00 Uhr erstmals besichtigt werden – nur auf Voranmeldung.**

Gerne stellen wir Ihnen in der Zwischenzeit weitere Informationen sowie einen virtuellen Rundgang zu. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und Anmeldung zur Besichtigung.

Wymobilien, Marcel Wyss  
Kirchberg und 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

## Gemeinde

### **Rumendingen ist mit einer Steueranlage von 1.0 eine der steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Bern!**

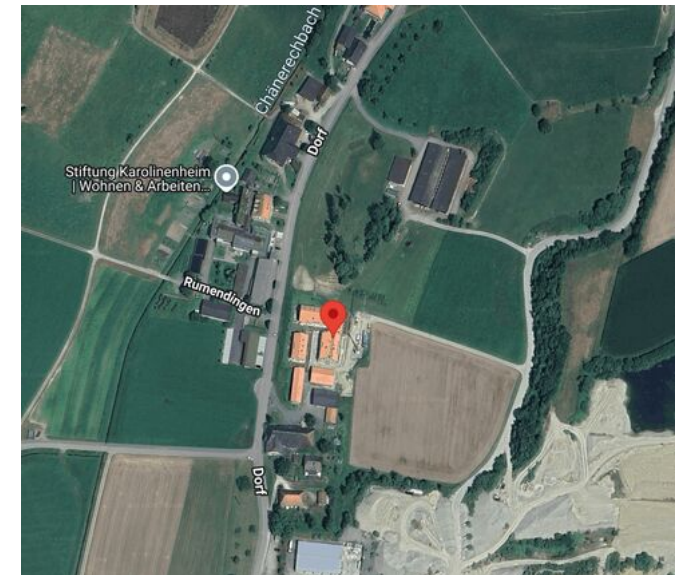
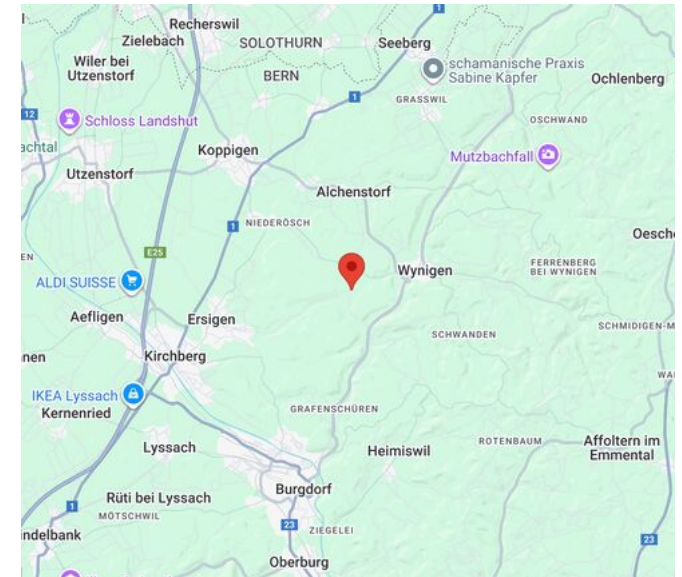
Rumendingen liegt östlich von Burgdorf und grenzt an die Gemeinden Alchenstorf, Ersigen, Kirchberg und Wynigen. Die Gemeinde gehört zum Verwaltungskreis Emmental. Mit rund 80 Einwohner/innen gehört Rumendingen zu den kleinsten Gemeinden im Kanton Bern.

Die Gemeinde liegt abseits der grösseren Durchgangachsen an einer Verbindungsstrasse von Niederösch nach Wynigen und Burgdorf. Mit dem Auto ist man von Rumendingen sehr schnell auf der Autobahn Richtung Bern oder Zürich. Rumendingen besitzt keinen Anschluss an das Netz des öffentlichen Verkehrs. Der nächste Bahnhof befindet sich in Wynigen, rund 1,5 km vom Ortskern entfernt. Mit dem Fahrrad oder Auto ist man in wenigen Minuten in Wynigen. Durch den Schnellzughalt verfügen die Pendler über eine direkte und schnelle Verbindung zu den Zentren, insbesondere nach Bern.

Rumendingen liegt abseits der grossen Strassen im Bogen des Chänerechtales, offen durch die sanften Formen des Reliefs und doch abgeschirmt durch die waldbestandenen Hügel des Birchliwaldes, Tannwaldes, Neuholzes und Reiteneggwaldes.

Rumendingen ist noch heute ein vorwiegend durch die Landwirtschaft geprägtes Dorf. Im benachbarten

Wynigen hat es verschiedene Lebensmittelgeschäfte. Die Kinder von Rumendingen besuchen die Schule in Wynigen. Wynigen verfügt über zwei Kindergarten- und zwei Primarstufenstandorte (Kappelen und Dorf Wynigen); im Dorf wird zusätzlich die Sekundarstufe 1 (7. – 9. Schuljahr) mit Sekundar- und Realklassen unterrichtet. Ab dem Schuljahr 2014/2015 wurden die Schulen Wynigen und Seeberg zusammengeführt. In Rumendingen ist die Hornussergesellschaft Wynigen-Rumendingen aktiv. Aufgrund der tiefen Einwohneranzahl gibt es keine weiteren Vereine. Die Rumendinger sind Mitglieder in den zahlreichen Vereinen von Wynigen, wie z.B. Musikgesellschaft, Kirchenchor, Männerchor, Trachtengruppe, Jodlerklub, Sport- und Schiessvereine, Samariterverein, Turnverein, etc.



# Angaben

Verfügbarkeit	<b>01.02.2027</b>	Heizanlage	<b>Fernheizung</b>
Typ	<b>Reihenfamilienhaus</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Referenz	<b>Cholimatte5.5+</b>	Zustand der Immobilie	<b>Sehr gut</b>
Zimmer	<b>5.5</b>	Wohnfläche	<b>~ 189 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>3</b>	Grundstücksfläche	<b>~ 158 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Nutzfläche	<b>~ 236 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>3</b>	Gebäudevolumen	<b>~ 778 m<sup>3</sup></b>
Baujahr	<b>2025</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>

Preis des Objekts	<b>CHF 895'000.-</b>
<b>Anzahl Parkplätze</b>	
2x Innen (inkl.)	
Gemeindesteuer	<b>100 %</b>
Amtlicher Wert	<b>CHF 444'110.-</b>

# Eigenschaften

## Umgebung

> Ländlich

> Wohnquartier

## Aussenbereich

> Terrasse(n)

> Garten

> Exklusive Gartennutzung

> Gartensitzplatz

> Ruhige Lage

> Begrünung

> Nebengebäude

> Abstellraum

> Carport

> Besucherparkplätze

> Eckhaus

## Innenbereich

> Ohne Lift

> Offene Küche

> Gäste-WC

> Keller

> Abstellraum

> Atelier

## Ausstattung

> Moderne Küche

> Glaskeramik

> Backofen

> Kühlschrank

> Geschirrspüler

> Waschmaschine

> Badewanne

> Dusche

## Boden

> Fliesen

> Parkett

## Zustand

> Neuwertig

> Abnahme im Ist-Zustand

## Aussicht

> Freie Aussicht

> Ländlich

## Stil

> Charakteristisches Haus

# Innenansicht





Ess- Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse und den Blumengarten



Ess- und Wohnbereich

# Aussenansicht



Terrasse angrenzend an die Landwirtschaftszone







Einfach nur schön dieser Ausblick (Landwirtschaftsland)

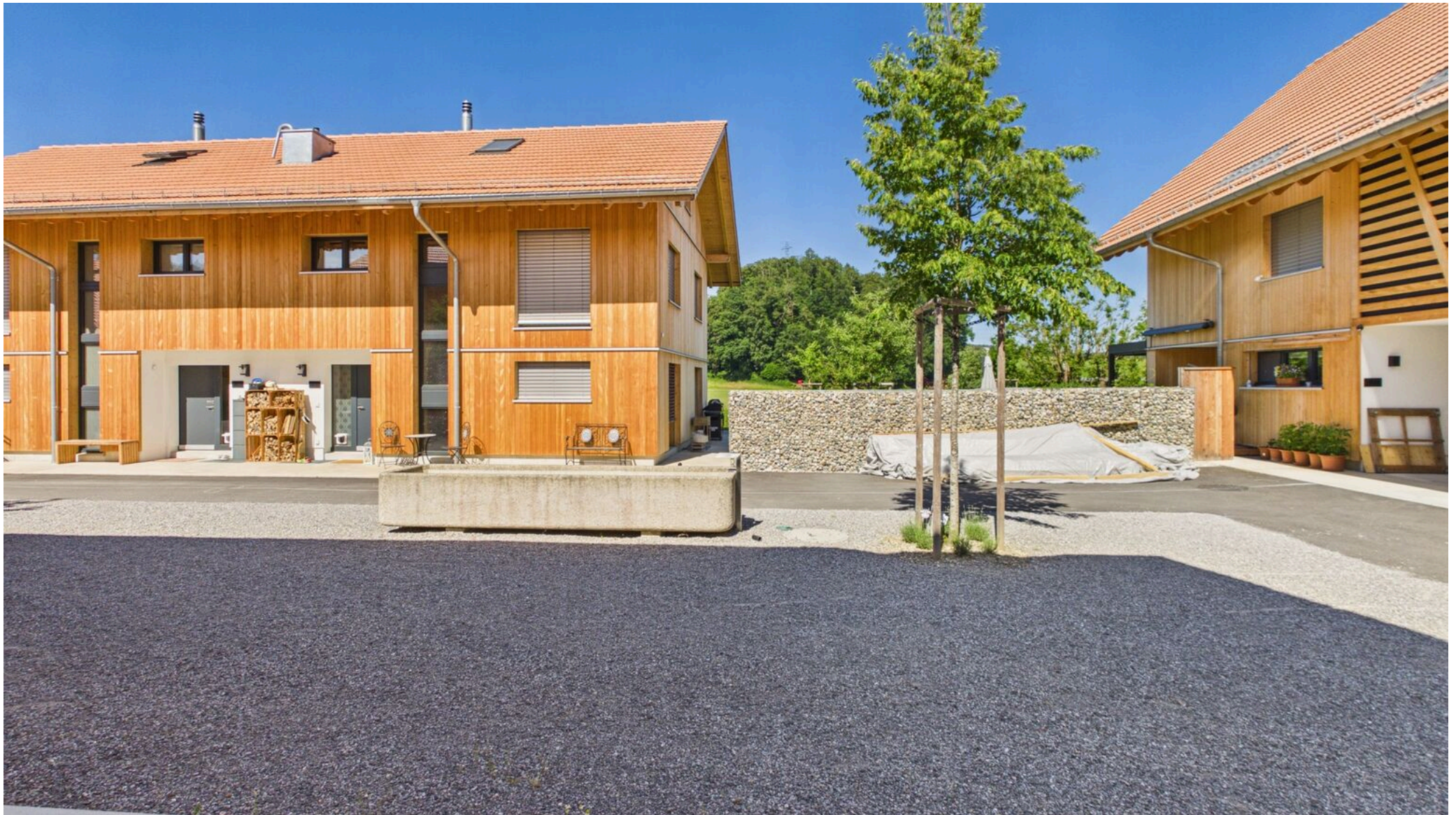


2. Sitzplatz 'Dorfplatz'





Dorfplatz



# Innenansicht



Garderobe



Gäste-WC EG



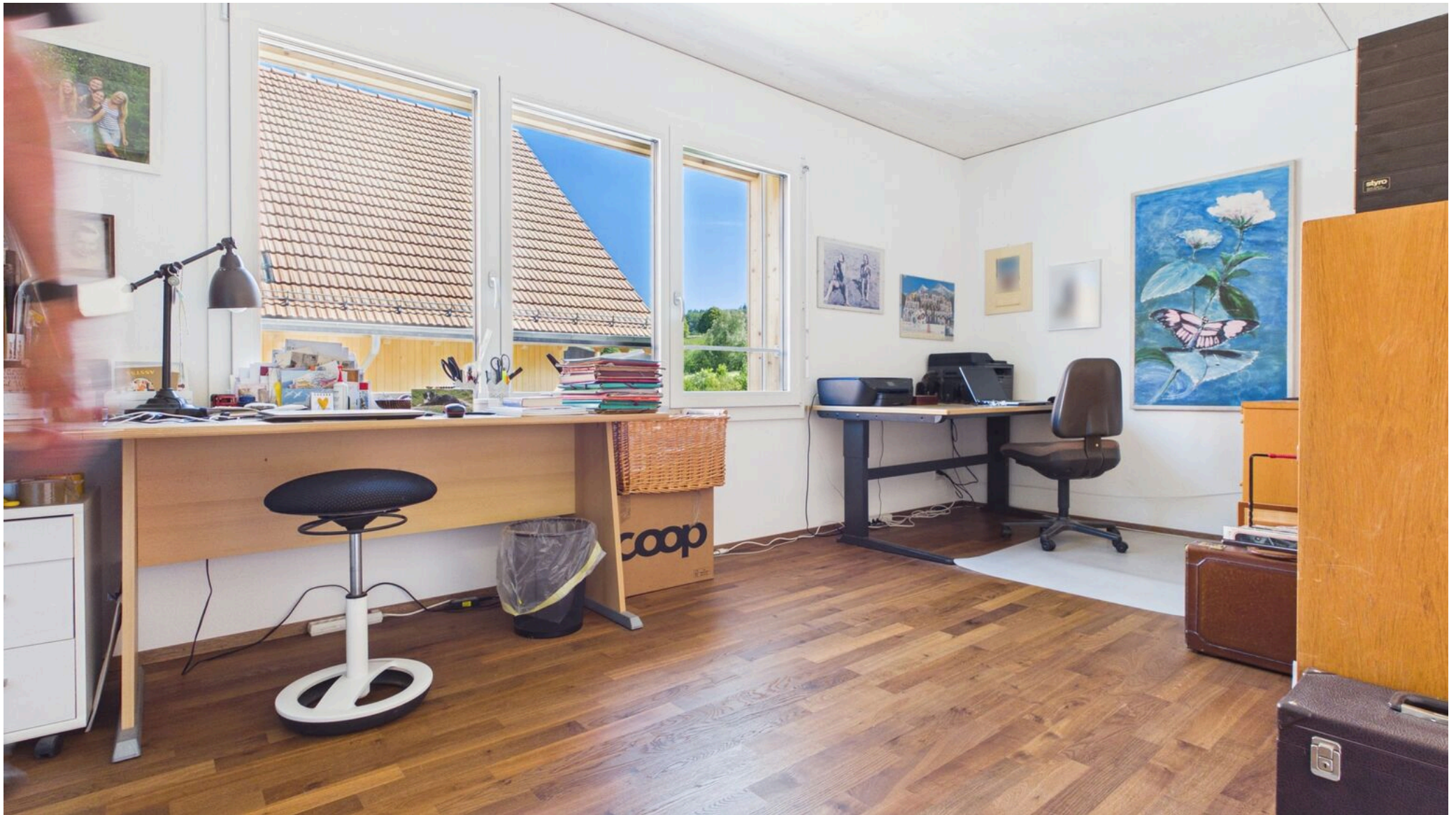
Zimmer mit Bad



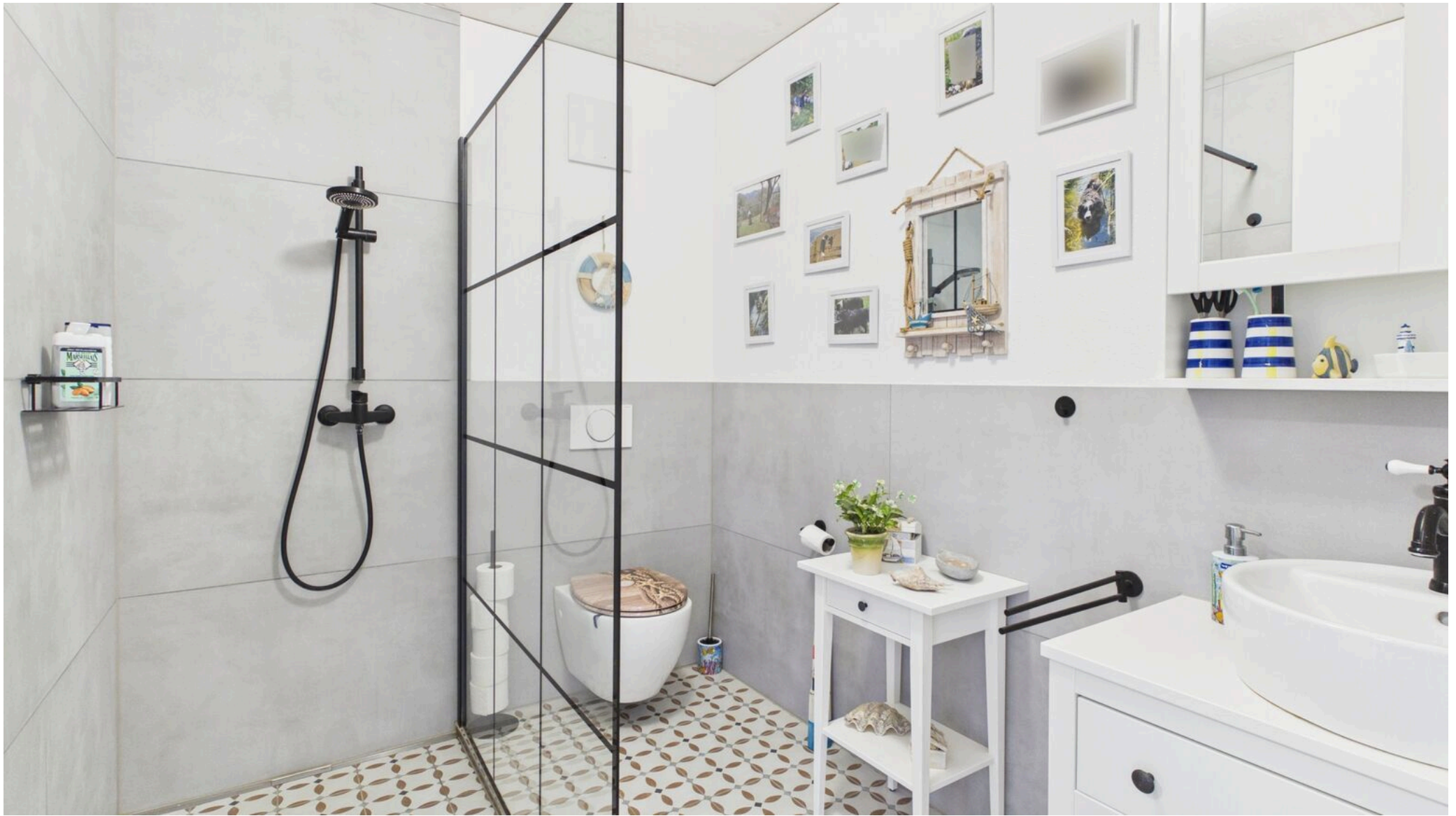
Bad mit Badewanne



Zimmer



Zimmer



Sep. Bad mit Walk-In Dusche



Dachzimmer ideal für Büro, Atelier, Wellness



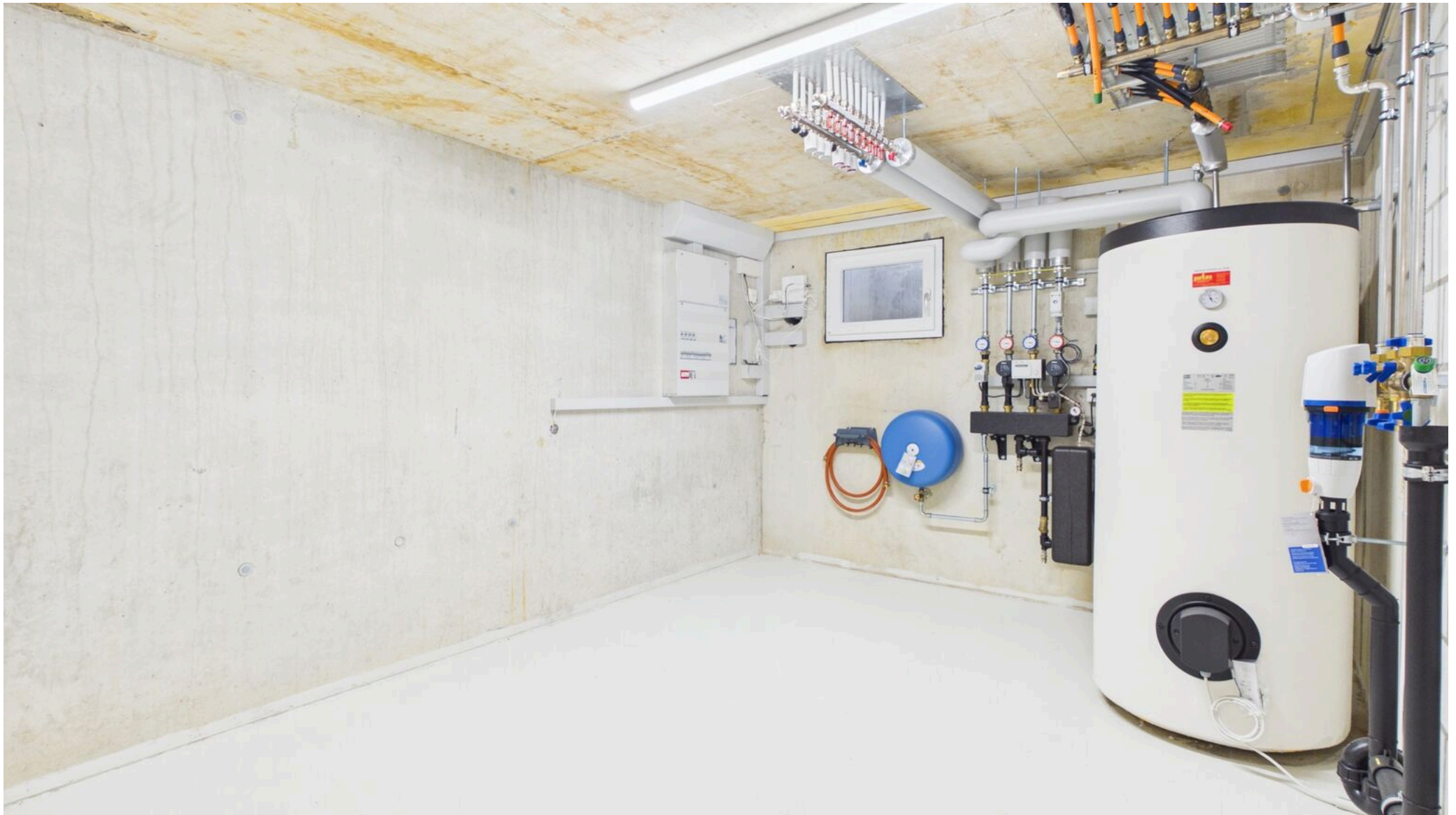
Wasseranschluss für ein weiteres Bad vorhanden



Keller UG



Waschküche UG



Technik UG

# Aussenansicht



Dorfplatz



Gebäude rechts mit Allgemeinraum OG und priv. Schopf

# Innenansicht



Priv. Schopf



Allgemeinraum

# Aussenansicht



Parkierung

# Innenansicht



2 Parkplätze (Lift)

# Grundriss



Grundrisse UG, EG, OG, DG

# Aussenansicht



Ihr neues Zuhause in der Cholimatte

# 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

---

---

---

---

---

---

---

---