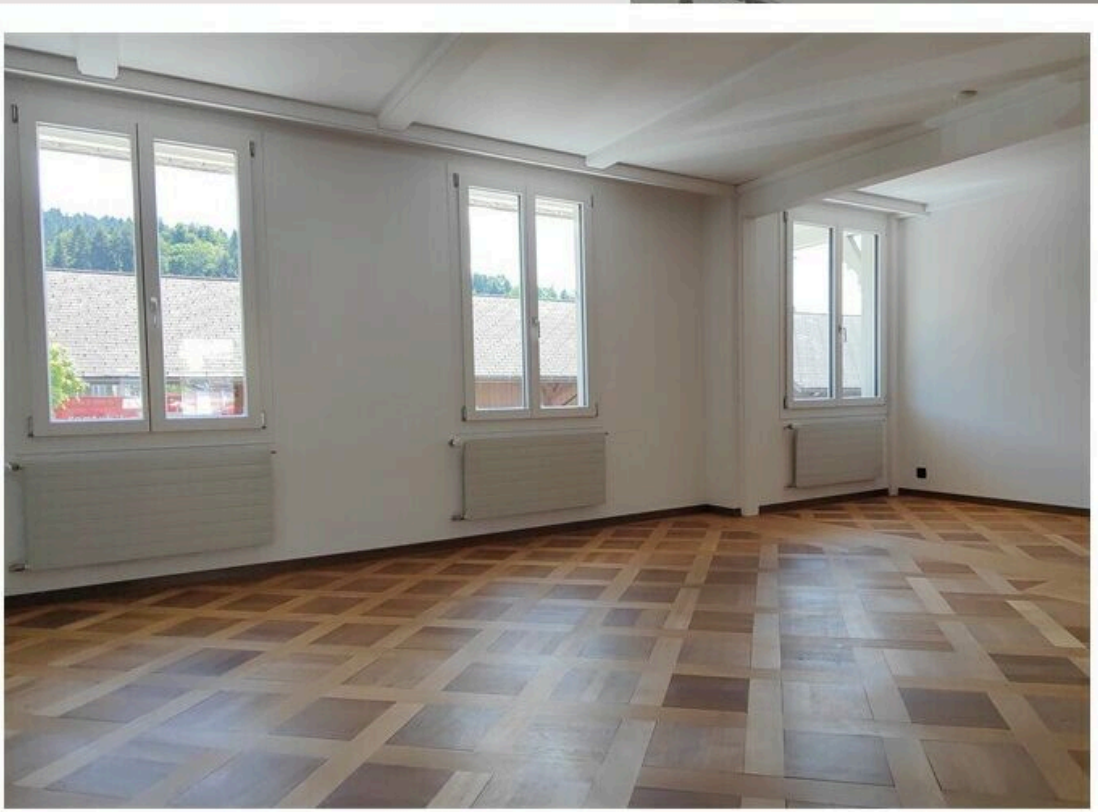




# ZU VERMIETEN

CH-3550 Langnau im Emmental, Bahnhofstrasse 23

## Zentrale, sanierte 2.5-Zimmer Wohnung in Langnau

## CHF 1'300.-/Monat + NK

wymobilien.ch
Marcel Wyss

# Inhaltsverzeichnis


| | |
|---|---|
| Beschreibung | 3 |
| Lageplan | 4 |
| Angaben | 5 |
| Eigenschaften | 6 |
| Bilder | 7 |
| Finanzierungsdaten | 19 |
| Kontakt | 20 |




# Beschreibung

**Wohlfühlen im Zentrum von Langnau!**

Diese totalsanierte Wohnung überzeugt mit grosszügigen Räumlichkeiten, modernem Ausbaustandard und einer einladenden Wohnatmosphäre.

**Das erwartet Sie:**

- Grosszügige, neue Küche mit Essbereich (34 m²)
- Modernes Badezimmer mit Dusche sowie Waschmaschine und Tumbler (6.35 m²)
- Heller Wohnbereich (26.9 m²)
- Geräumiges Zimmer (14.6 m²)

**Das Herzstück der Wohnung bildet die grosszügige Küche mit Essbereich.** Hier treffen Genuss, Gemütlichkeit und Geselligkeit aufeinander. Lassen Sie Ihrer Kreativität beim Einrichten und Dekorieren freien Lauf und verwandeln Sie diese Wohnung in Ihr ganz persönliches Wohlfühlzuhause. Vielleicht finden Sie bereits beim Betreten der Liegenschaft erste Inspirationen im angrenzenden Blumencafé!

**Mietkonditionen:**

- Nettomiete: CHF 1'300.– / Monat
- Nebenkosten: CHF 150.– / Monat
- Kein Parkplatz vorhanden

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail oder Kontaktformular. Bitte geben Sie dabei Ihren Namen, Vornamen, Ihre aktuelle Adresse sowie Ihre Telefonnummer an.
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören. Auf bald in Langnau!

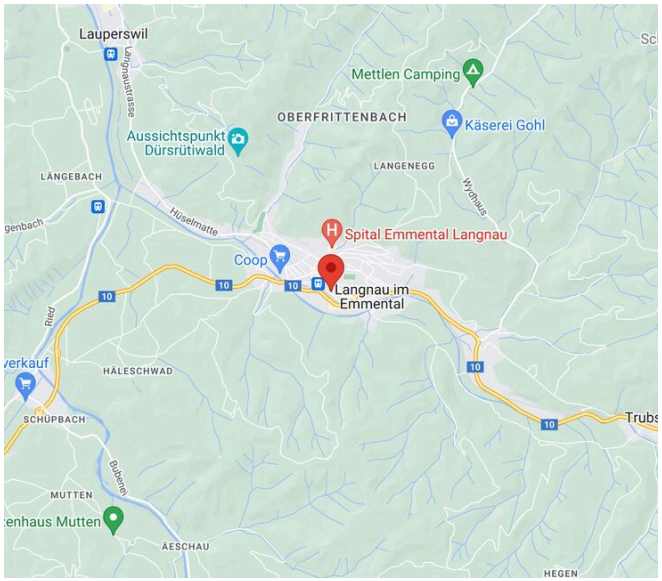
**Wymobilien**
Marcel Wyss
Kirchberg



Angaben ohne Gewähr : 04.11.2026

# Lageplan

| | | |
|---|---|---|
| Bahnhof | **100 m** | 2 min. |
| Geschäfte | **182 m** | 4 min. |
| Post | **128 m** | 2 min. |
| Bank | **108 m** | 2 min. |
| Restaurants | **10 m** | - |

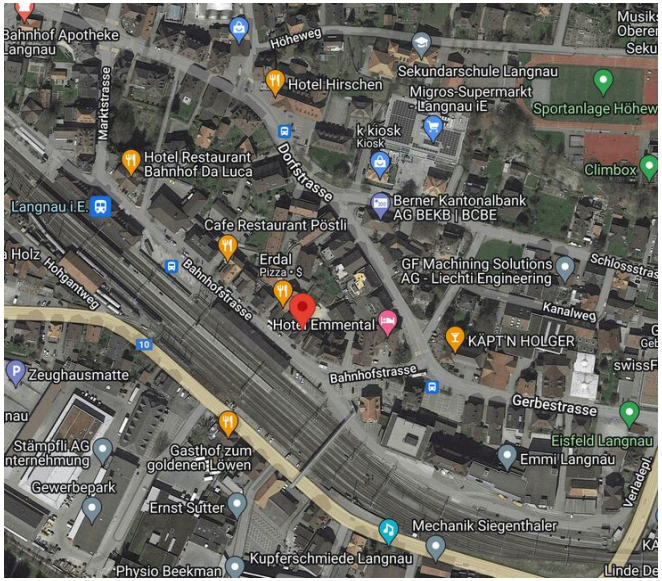



## Gemeinde

**Langnau – Das Zentrum im oberen Emmental**
Inmitten der typischen hügeligen Landschaft des oberen Emmentals liegt die Gemeinde Langnau im Emmental. Umgeben von kleineren Dörfern und Gemeinden wirkt Langnau i. E. als Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum für eine Region von knapp 50'000 Einwohnenden. Das vielfältige einheimische Gewerbe der Gemeinde Langnau i. E. bietet eine Vielzahl von Arbeitsplätzen. Daneben schaffen der Dorfcharakter, das vielseitige Freizeitangebot, die gut ausgebaute öffentliche Infrastruktur und das schöne Naherholungsgebiet einen idealen Lebensraum.
Familien können auf ein umfassendes und breit abgestütztes öffentliches Schulwesen und ergänzende Aus- und Weiterbildungsstätten zählen. Auch kulturell hat Langnau i. E. einiges zu bieten – die zahlreichen Veranstaltungen und Vereine schaffen ein breites Angebot, bei welchem für alle etwas dabei ist.

## Verkehrsanbindung

Langnau i. E. ist mit dem Öffentlichen Verkehr aus allen Richtungen bestens erschlossen. Die Erschliessung wird – je nach Linie – durch S-Bahn-Züge, Regio-Express, und Busbetrieb sichergestellt. Burgdorf und Bern sind in rund 30 Minuten zu erreichen. Nach Luzern dauert die Fahrt ca. eine Stunde. Das Ortsbusnetz ergänzt das Angebot auf dem Gemeindegebiet und erschliesst auch die Aussenbezirke Gohl und Oberfrittenbach.
Die Fahrpläne sind aus den gängigen Fahrplan-Portalen ersichtlich.





Angaben ohne Gewähr : 04.11.2026
wymobilien.ch

# Angaben

| | |
|---|---|
| Verfügbarkeit | **01.02.2027** |
| Typ | **Wohnung** |
| Referenz | **ZentralLangnau** |
| Zimmer | **2.5** |
| Schlafzimmer | **1** |
| Badezimmer | **1** |
| Anzahl Toiletten | **1** |

| | |
|---|---|
| Stockwerk | **1. Stock** |
| Heizanlage | **Ölheizung** |
| Wärmeverteilung | **Radiator** |
| Zustand der Immobilie | **Sehr gut** |
| Wohnfläche | **~ 82 m²** |
| Parkplätze | **Nicht verfügbar** |

| | |
|---|---|
| Preis des Objekts | **CHF 1'300.-/Monat + NK** |
| Nebenkosten | **CHF 150.-/Monat (Pauschal)** |
| Gemeindesteuer | **1.94 %** |

# Eigenschaften

**Umgebung**

> Dorf
> Geschäfte
> Einkaufsmöglichkeiten
> Bank
> Post
> Restaurant(s)
> Apotheke
> Bahnhof
> Busbahnhof
> Kinderfreundlich
> Spielplatz
> Kinderkrippe
> Kindergarten
> Primarschule
> Sekundarschule
> Freibad
> Sportzentrum
> Hallenbad
> Wanderwege
> Radweg
> Kino
> Veranstaltungsort
> Krankenhaus / Klinik
> Arzt

**Aussenbereich**

> Parkplatz

**Innenbereich**

> Ohne Lift
> Offene Küche
> Privates Badezimmer
> Keller
> Einbauschrank
> Sichtbalken
> Mit Charme
> Haustiere gestattet

**Ausstattung**

> Moderne Küche
> Glaskeramik
> Backofen
> Kühlschrank
> Geschirrspüler
> Waschmaschine
> Wäschetrockner
> Private Waschküche
> Dusche

**Boden**

> Parkett

**Zustand**

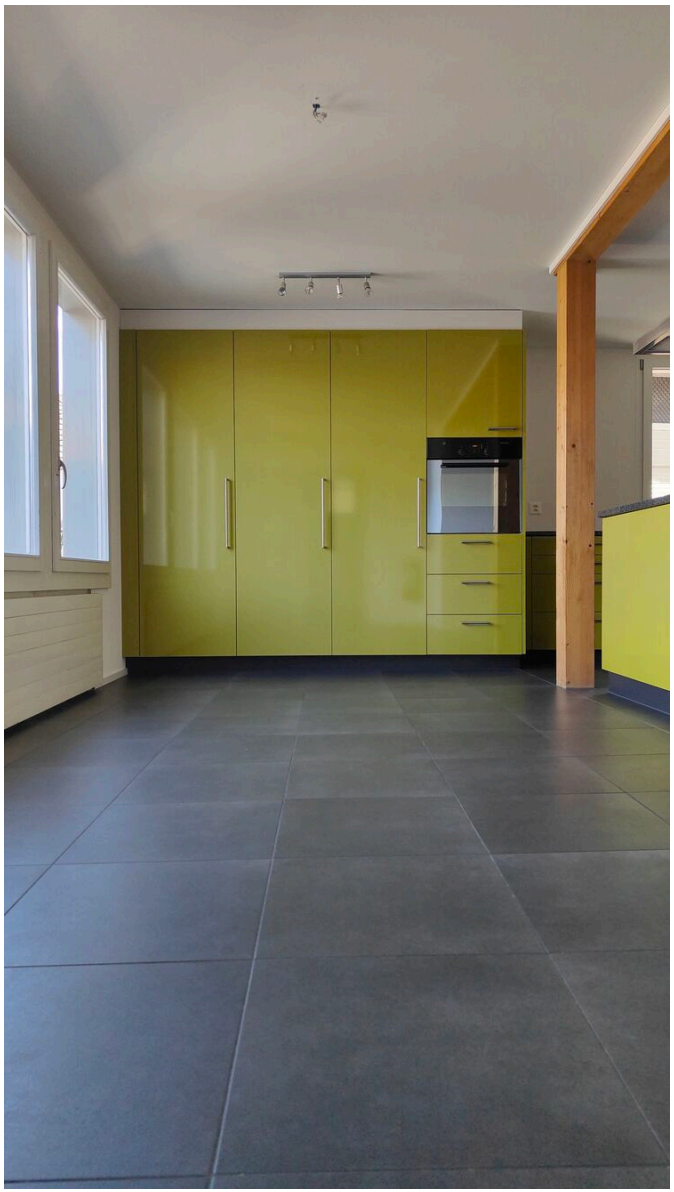
> Sehr gut


Angaben ohne Gewähr : 04.11.2026

# Innenansicht

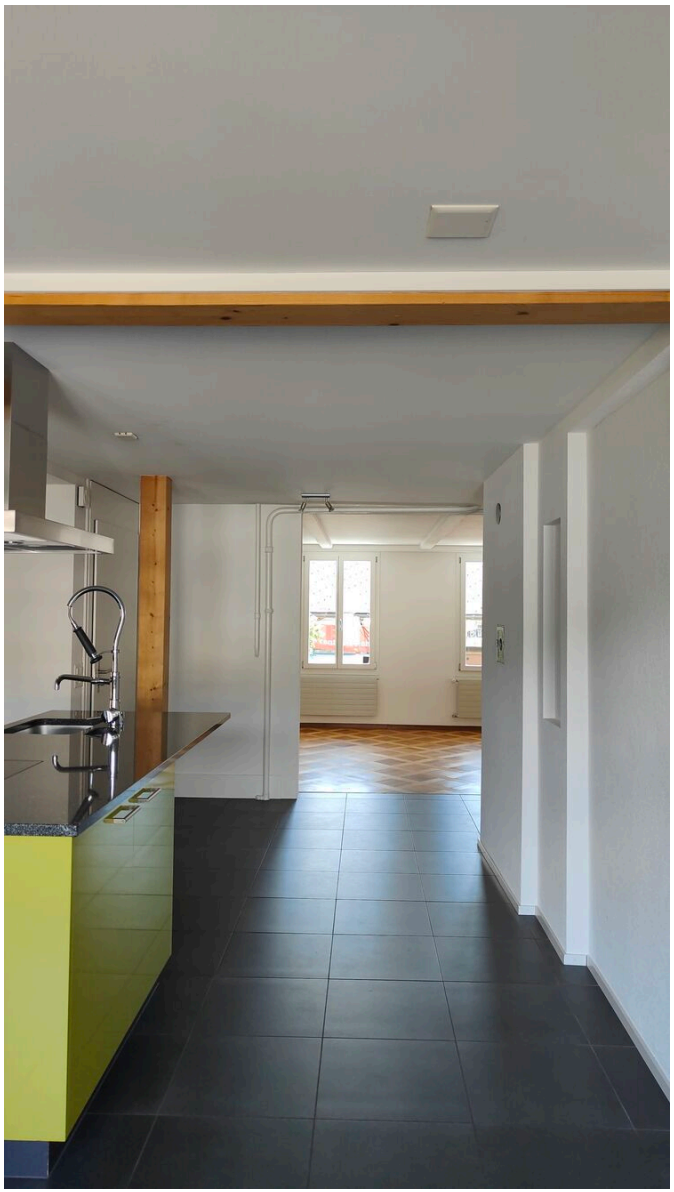


Die grosse Küche als zentraler Mittelpunkt der Wohnung



Viel Stauraum





Blick ins grosse Zimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Foto(s)



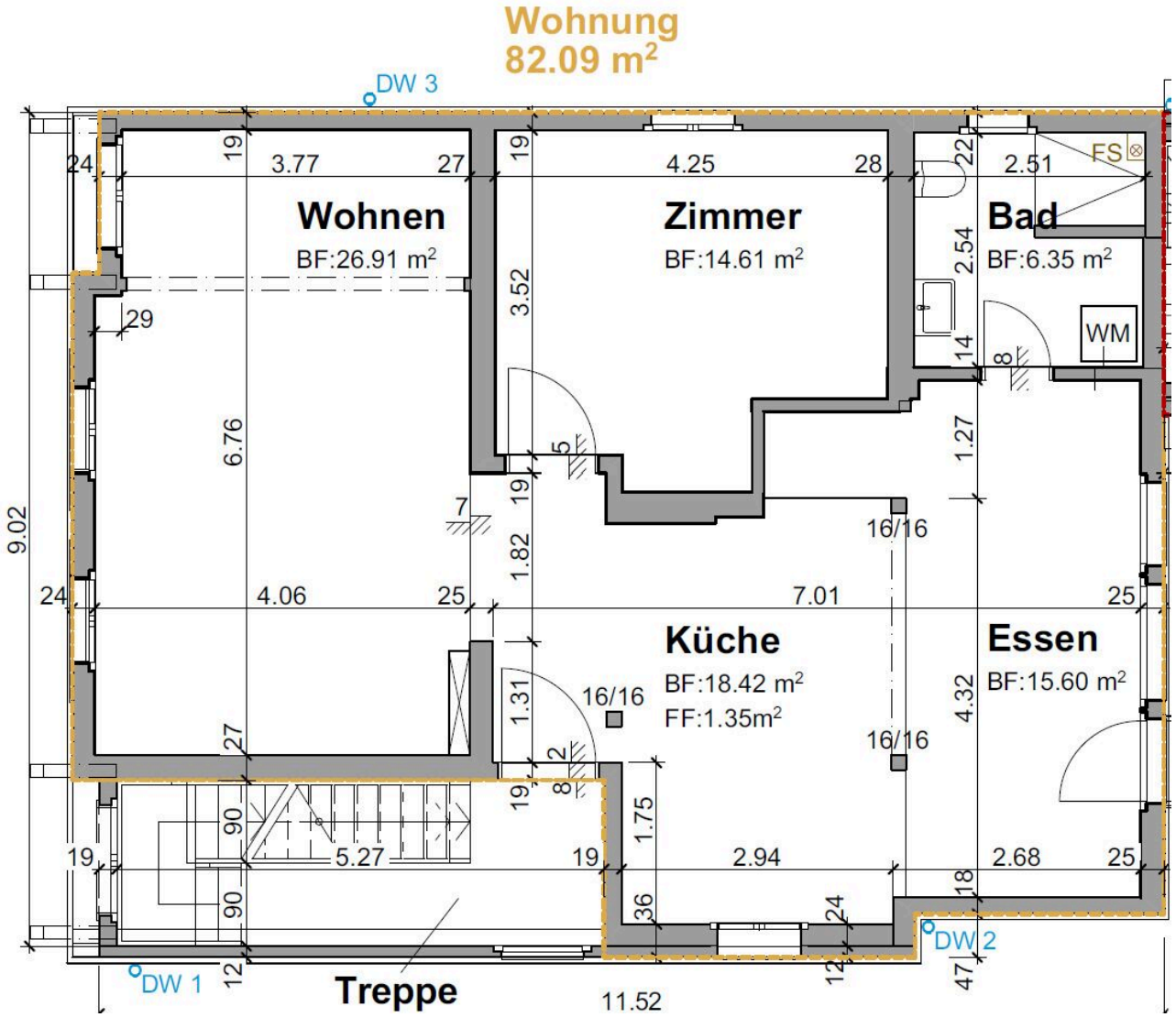
# Innenansicht




Bad mit Dusche, WM/Tumbler



# Grundriss




Grundriss der sehr grossen Wohnung



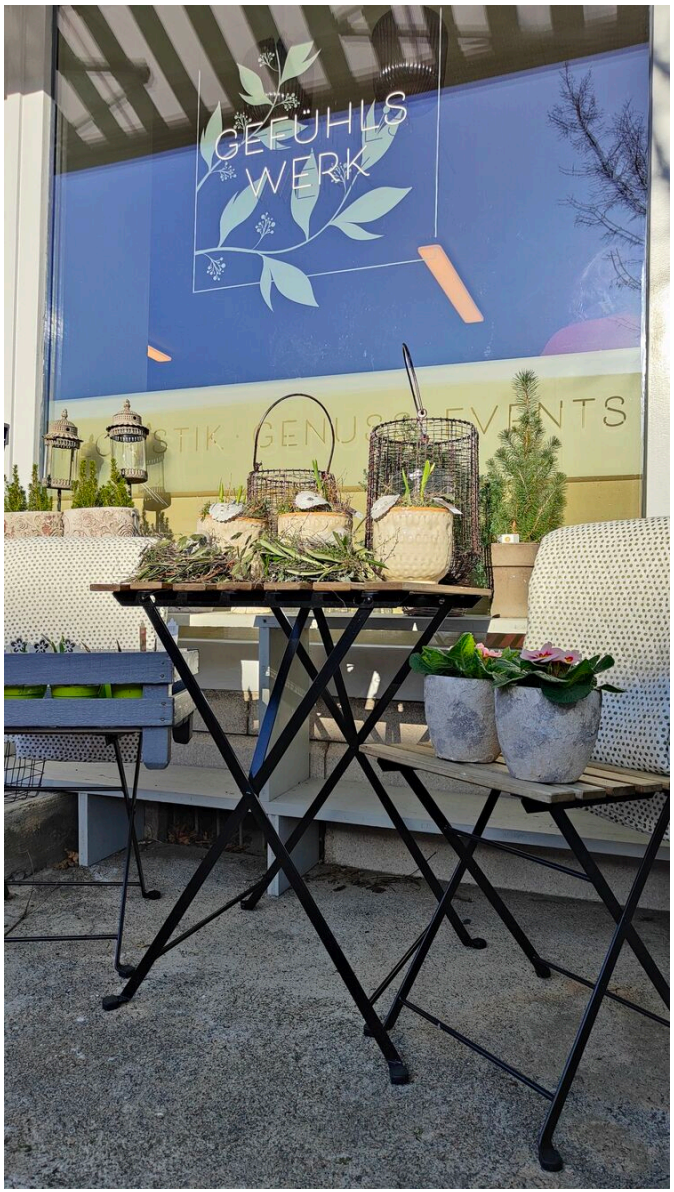


wymobilien.ch
Marcel Wyss

# Aussenansicht




Eingang direkt beim Blumencafé 'Gefühls Werk'




Willkommen an der Bahnhofstrasse 23

# Finanzierungsdaten

## Finanzierung

**Kaufpreis**
CHF 1'000.-

**Hypothek**
CHF 800.-



**Eigenkapital (20%)**
CHF 200.-

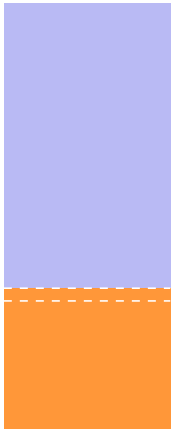
**2. Hypothek (15%)**
CHF 150.-

**1. Hypothek (65%)**
CHF 650.-

## Finanzierung

**Jährliches Einkommen (100%)**
CHF 5'606.-

**Jährliche Kosten (33%)**
CHF 1'850.-



## Preis

| | | |
|---|---|---|
| Preis des Objekts | | CHF 1'000.- |
| Notar und Grundgebühr | 0.80 % | CHF 8.- |
| Handänderungssteuer | 1.80 % | CHF 18.- |
| Kosten für hypothekarische Schuldscheinerstellung | 0.50 % | CHF 4.- |
| Gesamtbetrag Anschaffung | | CHF 1'030.- |

## Nebenkosten

| | | |
|---|---|---|
| Zinsen 1. Hypothek | 1.50 % | CHF 10.- |
| Zinsen 2. Hypothek | 1.80 % | CHF 3.- |
| **Hypothekarzinsen** | | **CHF 13.-** |
| Amortisation 1. Hypothek | 1 % | CHF 7.- |
| Amortisation 2. Hypothek | 1 % | CHF 2.- |
| **Total Hypotheken-Amortisation** | | **CHF 9.-** |
| Betriebs- und Instandhaltungskosten | | CHF 1'800.- |
| **Gesamte Nebenkosten** | | **CHF 1'800.-** |
| **Gesamtbetrag pro Jahr** | | **CHF 1'822.-** |
| **Gesamtbetrag pro Monat** | | **CHF 152.-** |



Angaben ohne Gewähr : 04.11.2026

# Kontakt

**Wymobilien, Marcel Wyss**

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg BE

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

# Notizen