



VENDESI

CH-3422 Kirchberg BE, Ersigenstrasse 25d

Molta spazio, tranquillità + vicinanza al centro – Casa bifamiliare con giardino

Prezzo su richiesta



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Elenco

Descrizione	3
Dati generali	4
Caratteristiche	5
Immagini	7
Contatto	28



Descrizione

Questo attraente duplex per due famiglie, costruito nel 2001, si distingue per la sua posizione eccellente, che unisce in modo ideale la tranquillità della vita residenziale alla vicinanza al centro. Grazie alle sue dimensioni generose e a un senso di spaziosità simile a quello di una casa unifamiliare, la proprietà offre molto spazio per famiglie o coppie che apprezzano il comfort, la generosità e la flessibilità di utilizzo in diverse fasi della vita.

La casa si trova in un quartiere tranquillo e adatto alle famiglie, **senza traffico di passaggio**. Scuole, negozi e mezzi di trasporto pubblico sono raggiungibili a breve distanza a piedi.

Programma spaziale Piano interrato

- Piazzale: **16.7 m²**
- Lavanderia/**doccia**/scarico biancheria: **9.02 m²**
- Camera riscaldata «Disponibile»: **13.6 m²**
- Cantina/cantina vini: **9,1 m²** con uscita diretta alla garage e al capanno degli attrezzi
- Sala caldaia (riscaldamento centralizzato) Spazio di stoccaggio: **8.2 m²**
- Stanza di lavoro/cantina: **21.3 m²**

piano terra

- Vestibolo: **5.24 m²**
- WC: **1.9 m²**
- Abitare/Mangiare/Cucinare: **47 m²**

- Camere: **10.3 m²**
- Uscita sulla terrazza/giardino

piano superiore

- Bagno: **11,9 m²** con doppio lavabo, WC, doccia, vasca e **scarico** per la biancheria
- Camera da letto: **16.1m²** con accesso al balcone
- Balcone: **8 m²**
- Camere: **13.7 m²** con armadio a muro
- Camere: **12.8 m²** con armadio a muro
- Soggiorno/camera da letto: **18,0 m²**

attico

- Grande galleria abitabile: **49,8 m²**
- Solaio: **11.6 m²**

Esterno

- Terrazza e pergola
- Caminetto da giardino
- Giardino accogliente con alberi e viti

Altri punti salienti

- **Collegamento alla rete di teleriscaldamento** dal 2022
- **Garage e capanno** con cancello elettrico + **1 posto auto esterno**

- **Stufa svedese** per un calore accogliente
- **Vetro di sicurezza** stratificato + maniglie di sicurezza per finestre al piano interrato e al piano terra
- **Accesso** diretto alla scala dalla cantina/garage
- Tutto il giardino è recintato

Qui si va alla scoperta all'aperto

Questa casa ha suscitato il vostro interesse?
Contatti con noi!

Wymobilien, Marcel Wyss, Kirchberg + Langnau

Dati generali

Disponibilità	01.09.2026
Tipo	Casa bifamiliare
Riferimento	DEFH
Residenza secondaria	Autorizzato
Locali	7.5
Camere	4
Bagno	1
Numero servizi	2
Anno costruzione	2001
Ultime ristrutturazioni	2022
Tipo di riscaldamento	A distanza

Impianto di riscaldamento	Pavimento
Sistema sanitario ad acqua calda	Termo-pompa
Zona edificabile	W2
Stato dell'immobile	Buono
Superficie abitabile	~ 188 m²
Superficie terreno	~ 397 m²
Superficie utile lorda	~ 297 m²
Volume	~ 820 m³
Superficie balcone	~ 8 m²
Parcheggi	Sì, obbligatorio

Prezzo dell'oggetto	Prezzo su richiesta
Numero posti auto	
1x Interno (incl.)	
1x Esterno (non incl.)	
Imposta comunale	1.59 %
Valore fiscale	CHF 582'000.-

Comodità

Dintorni

- > Villaggio
- > Area residenziale
- > Negozi
- > Strada commerciale
- > Banca
- > Posta
- > Ristorante(i)
- > Farmacia
- > Stazione
- > Fermata Bus
- > Entrata/uscita autostrada
- > Bambini benvenuti
- > Parco giochi
- > Asilo/nido
- > Scuola materna
- > Scuola primaria
- > Scuola secondaria
- > Centro sportivo
- > Piscina pubblica
- > Centro tennis
- > Sentieri per escursioni
- > Pista ciclabile
- > Campo da calcio
- > Casa di cura
- > Dottore

Esterno

- > Balcone/i
- > Terrazza/e
- > Uso esclusivo del giardino
- > Giardino
- > Area relax in giardino
- > Calmo/tranquillo
- > Loggia
- > Vegetazione
- > Recinzione
- > Sgabuzzino
- > Parcheggio
- > Garage
- > Caminetto per grigliate

Interno

- > Senza elevatore
- > Cucina aperta

- > WC ospiti
- > Cantina
- > Taverna
- > Solaio
- > Sgabuzzino
- > Locale bricolage
- > Armadio a muro
- > Stufa
- > Doppi vetri
- > Luminoso
- > Lucernaio
- > Continuato

Dotazione

- > Cucina attrezzata
- > Piano cottura
- > Vetroceramica
- > Forno
- > Forno a micro-onde
- > Frigorifero
- > Lavastoviglie
- > Lavatrice
- > Lavanderia Drop
- > Doccia
- > Vasca da bagno
- > Telefono
- > TV via cavo
- > WiFi
- > Fibra ottica
- > Connessione internet
- > Porta del garage elettrica

Pavimento

- > Piastrelle
- > Laminato

Stato

- > Buono
- > Ripresa in condizione attuale

Esposizione

> Sud

> Ovest

Luce del sole

> Tutto il giorno

Stile

> Classico

Vista interiore



Wohnbereich



Wohnbereich ohne Möbel und Schwedenofen



Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse/Garten



Vista esteriore





Blick auf die Terrasse und den Garten

Vista interiore



Küche



lichtdurchfluteter Aufgang ins OG



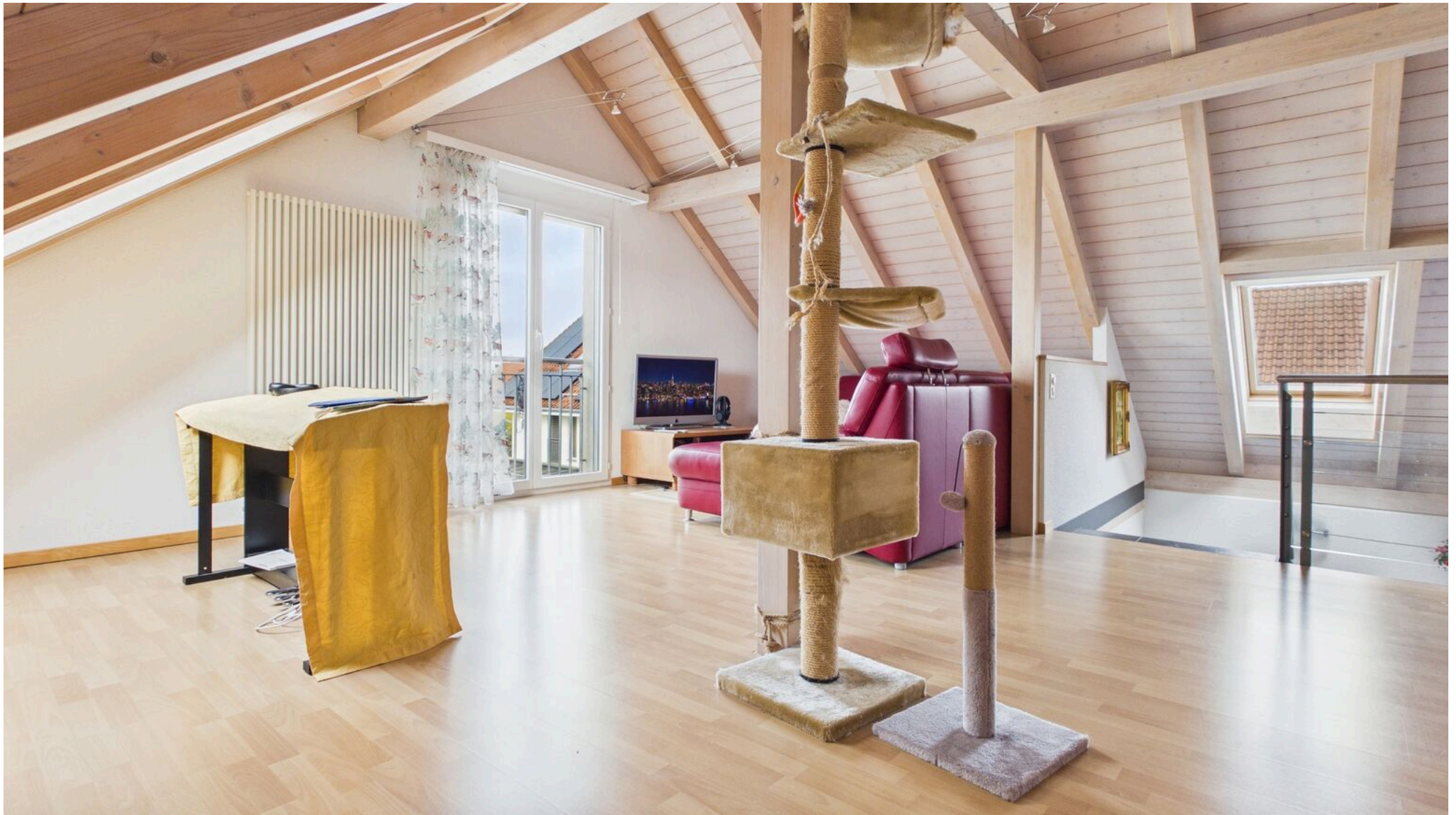
Zimmer OG mit Einbauschränk



Zimmer OG mit Ausgang auf den Balkon



Zimmer OG mit Einbauschränk



Galeriezimmer DG



Zimmer UG

Vista esteriore



Eingangsbereich Nordost



Fassade Nord mit Garage/Parkplatz und Aussenzugang zum Garten

Piano



Die Parzelle mit 397m²



Grundrisse des DEFH



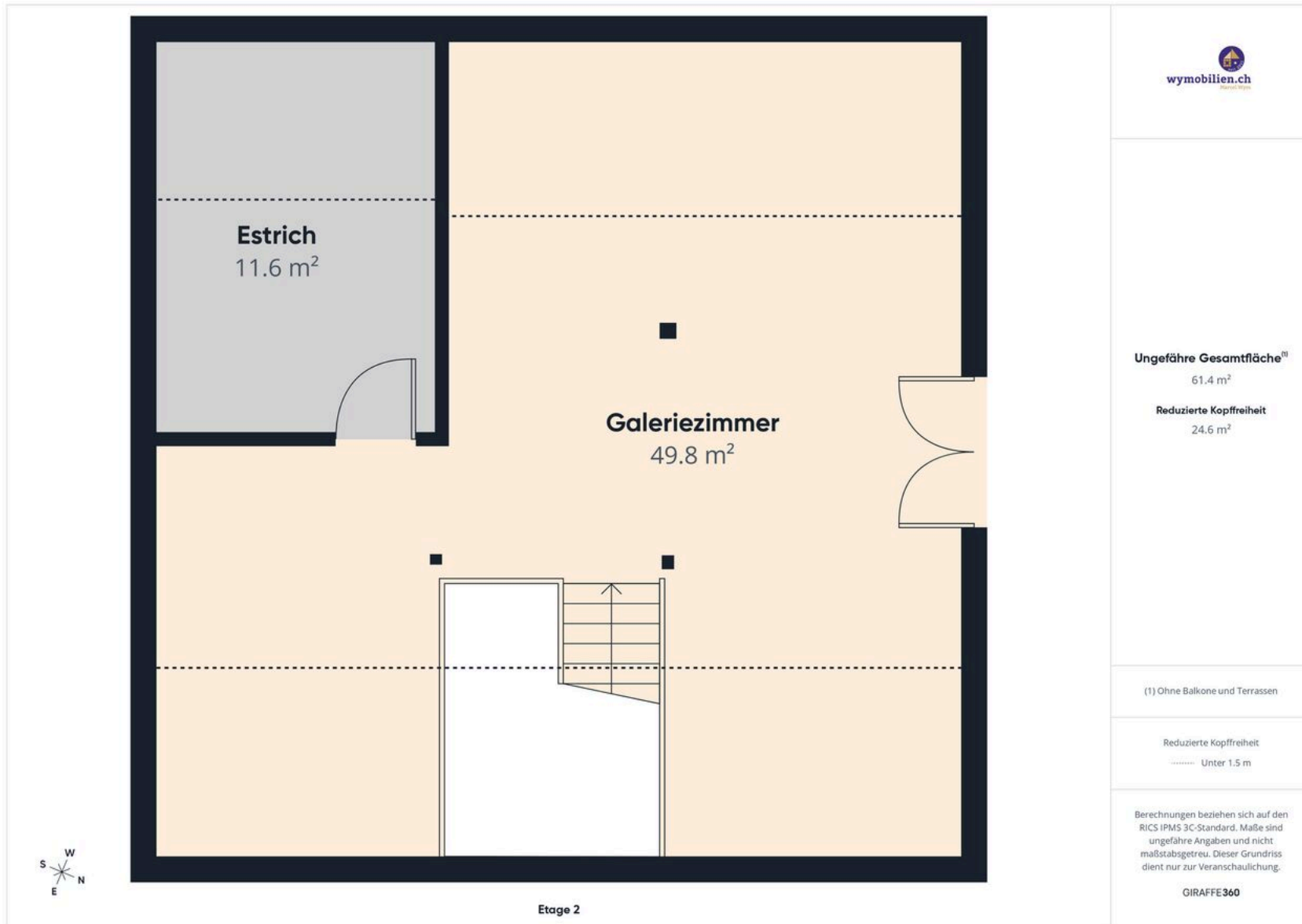
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Contatto

Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg / Langnau

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

Contatto visita

Signor Marcel Wyss

info@wymobilien.ch
Tel.: 034 511 20 25
Cel.: 079 545 62 76



Note
