



VENDESI

CH-3421 Lyssach, Ringsstrasse 36

Casa bifamiliare con giardino + 2 garage a Lyssach

CHF 895'000.-



**wymobilien.ch**  
Marcel Wyss

# Elenco

Descrizione	3
Piantina	4
Dati generali	5
Caratteristiche	6
Immagini	7
Contatto	27



# Descrizione

Siamo lieti di presentarvi questo curato bifamiliare costruito nel 1985. Ma la cosa più importante subito all'inizio:

**Qui potrete acquistare una casa di proprietà nel 'paradiso fiscale di Lyssach' a un prezzo equo.**

I suoi vantaggi in sintesi:

- 4 camere + possibilità di ampliamento al piano superiore
- Cucina abitabile moderna
- Ampio soggiorno con camino e accesso alla terrazza
- Terrazza coperta e riparata dal vento
- Grande giardino con prato, aiuole, orto rialzato e serra
- Cantina, riparo, officina, lavanderia con accesso esterno
- 2 Garage + 2 posti auto esterni davanti ai garage

Posizione attraente – ideale per famiglie e pendolari

- Ferrovia a pochi metri (treno ogni ¼ d'ora per Burgdorf)
- In soli 3 minuti sull'autostrada A1 o nel centro commerciale
- Possibilità di acquisto, stazione e ufficio postale raggiungibili a piedi
- Aliquota fiscale: **1,39%** – attraente per il vostro

budget familiare

Programma spaziale Piano terra:

- Ingresso: 9.2 m<sup>2</sup>
- Soggiorno: 35.5 m<sup>2</sup>
- Cucina: 10.6 m<sup>2</sup>
- Bagno: 2.4 m<sup>2</sup>

Piano superiore:

- Piazzale: 4.2 m<sup>2</sup>
- Camere: 15 m<sup>2</sup>
- Camere: 11.8 m<sup>2</sup>
- Camere: 10.5 m<sup>2</sup>
- Camere: 11 m<sup>2</sup>
- Bagno: 5.6 m<sup>2</sup>

Attico:

- Sottotetto abitabile: 43.8 m<sup>2</sup>  
*(già realizzato nel vicino edificio – scala a chiocciola fino al piano superiore)*

Sotterraneo:

- Piazzale: 5.4 m<sup>2</sup>
- Lavanderia: 10.3 m<sup>2</sup>
- Spazio multifunzionale con accesso esterno: 9.8 m<sup>2</sup>
- Spazio multifunzionale: 10.3 m<sup>2</sup>

- Cantina/rifugio: 11.8 m<sup>2</sup>
- Spazio di lavoro: 10,7 m<sup>2</sup>

Esterno

- Giardino curato con molta superficie verde
- Giardino e serra
- 2 Garage
- Parcheggi esterni aggiuntivi

Ha suscitato il suo interesse?

Desidera maggiori informazioni su questa interessante offerta? Siamo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e di mostrarvi un **tour virtuale**.





Si prega di rispettare la privacy dei proprietari. L'accesso alla proprietà è consentito solo in presenza di **Wymobilien**.

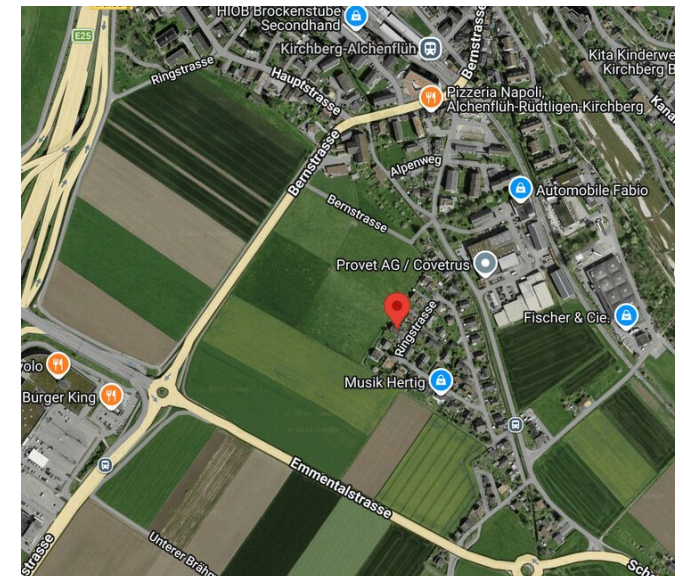
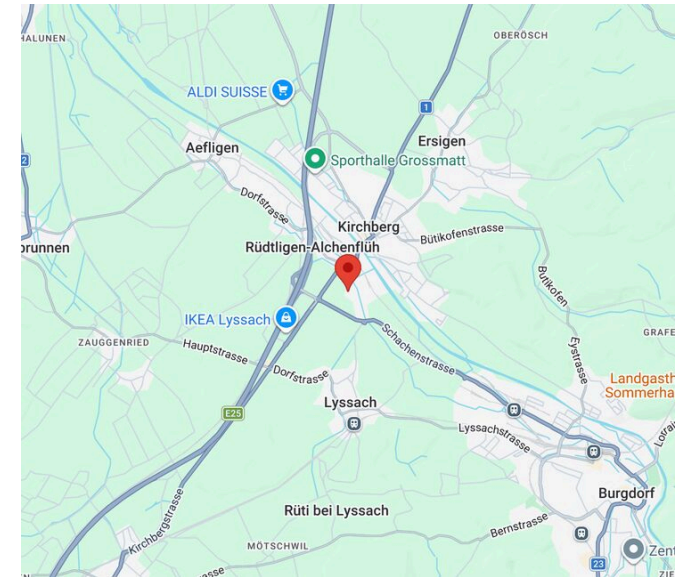
Ci auguriamo di potervi contattare!

**Wymobilien**

Marcel Wyss, Kirchberg + Langnau

# Piantina

				
Stazione	<b>451 m</b>	6 min.	8 min.	3 min.
Trasporti pubblici	<b>241 m</b>	4 min.	-	-
Negozi	<b>460 m</b>	6 min.	-	-
Posta	<b>620 m</b>	8 min.	-	3 min.
Banca	<b>498 m</b>	6 min.	-	2 min.
Ristoranti	<b>351 m</b>	4 min.	-	-



# Dati generali

Disponibilità	<b>Da convenire</b>
Tipo	<b>Casa bifamiliare</b>
Riferimento	<b>LyssachDEFH</b>
Locali	<b>5.5</b>
Camere	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Numero servizi	<b>2</b>
Anno costruzione	<b>1985</b>
Ultime ristrutturazioni	<b>2011</b>

Tipo di riscaldamento	<b>Gas</b>
Impianto di riscaldamento	<b>Pavimento</b>
Sistema sanitario ad acqua calda	<b>Termo-pompa</b>
Zona edificabile	<b>w2</b>
Superficie abitabile	<b>~ 120 m<sup>2</sup></b>
Superficie terreno	<b>~ 385 m<sup>2</sup></b>
Superficie utile lorda	<b>~ 249 m<sup>2</sup></b>
Volume	<b>~ 699 m<sup>3</sup></b>
Parcheggi	<b>Sì, obbligatorio</b>

Prezzo dell'oggetto	<b>CHF 895'000.-</b>
<b>Numero posti auto</b>	
2x Interno (incl.)	
2x Esterno (incl.)	
Imposta comunale	<b>1.39 %</b>
Valore fiscale	<b>CHF 447'330.-</b>

# Comodità

## Dintorni

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

## Esterno

- > Terrazza/e
- > Giardino
- > Uso esclusivo del giardino
- > Area relax in giardino
- > Calmo/tranquillo
- > Vegetazione
- > Garage
- > Parcheggio per visitatori
- > Costruito su un terreno uniforme
- > Accesso al livello

## Interno

- > Senza elevatore
- > Cucina abitabile
- > Cantina
- > Solaio
- > Rifugio anti-atomico
- > Sgabuzzino
- > Locale bricolage
- > Caminetto
- > Doppi vetri
- > Invetriatura tripla
- > Lucernaio

## Dotazione

- > Vetrocera mica
- > Forno
- > Frigorifero
- > Lavastoviglie
- > Lavatrice
- > Asciugatrice
- > Doccia
- > Vasca da bagno

## Pavimento

- > Piastrelle
- > Moquette

## Stato

- > A trasformare
- > Ripresa in condizione attuale

# Vista esteriore



Grosser Garten mit Grünfläche, Gartenbeete, Hochbeet, Gewächshaus

# Vista interiore



Küche



Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse



Wohnbereich mit Cheminée



Bad EG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Bad OG



Estrich, ausbaubar zu Wohnzwecken



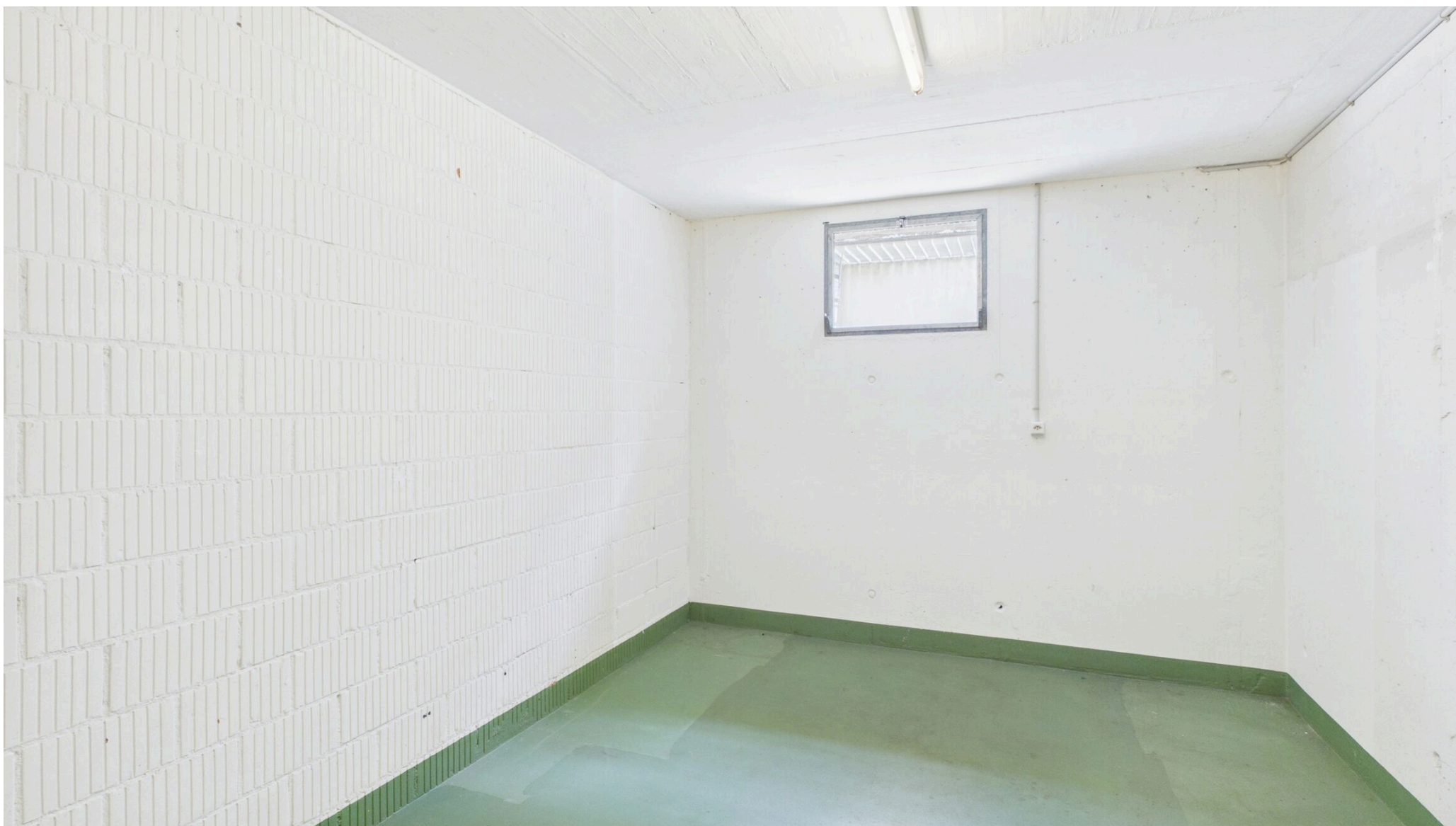
Estrich, ausbaubar zu Wohnzwecken



Werkstatt UG



Keller (Schutzraum) UG



Allzweckraum UG



Allzweckraum UG mit Aussenzugang



Waschküche

# Piano



Grundrisse Haus und Garagen

# Vista esteriore



Vorplatz mit 2 Garagen



Herzlich Willkommen an der Ringstrasse in Lyssach

# 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

---

---

---

---

---

---

---

---