



ZU VERKAUFEN

CH-3422 Kirchberg BE, Ersigenstrasse 25d

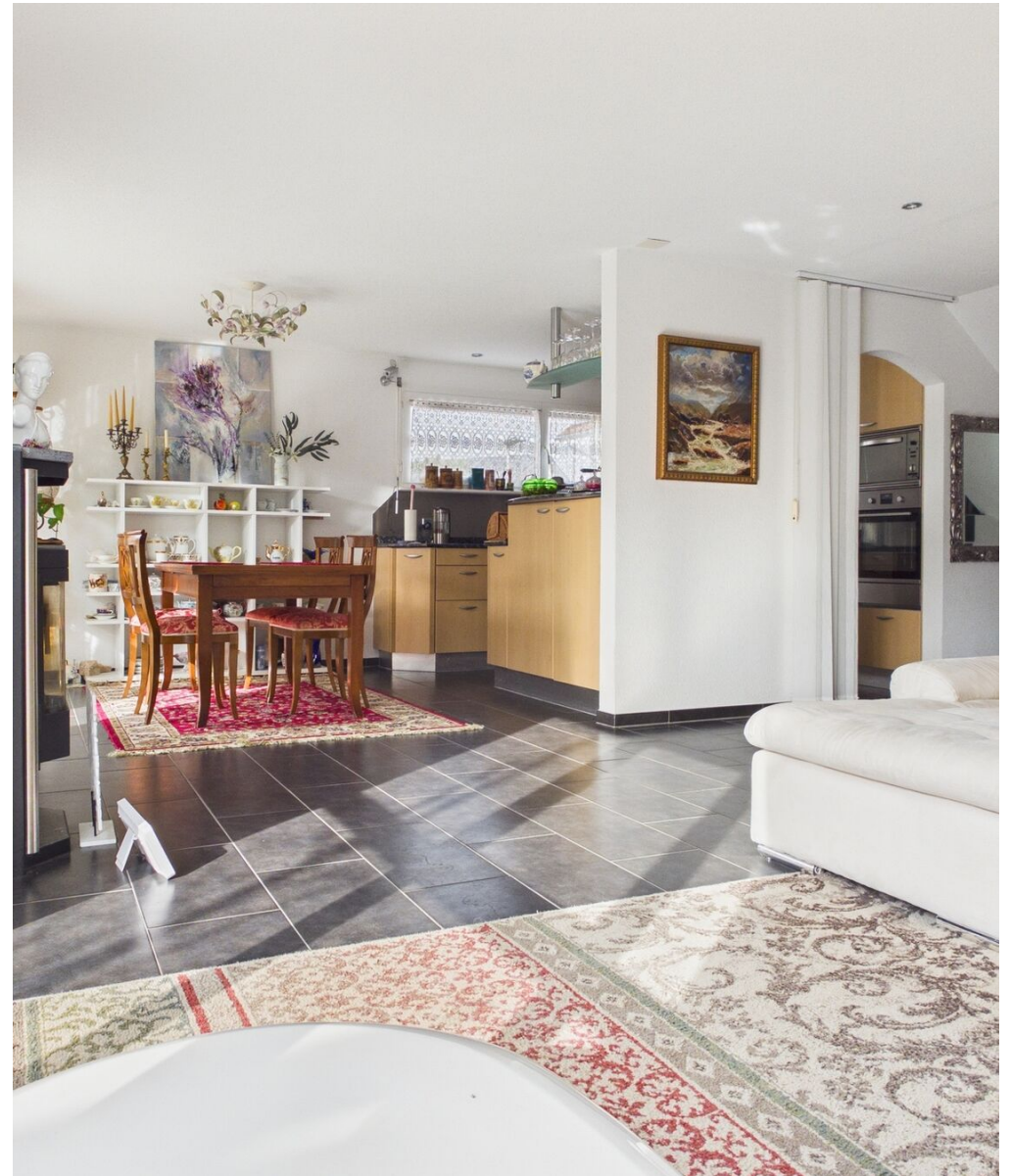
Viel Raum, Ruhe + Nähe zum Zentrum – Doppeleinfamilienhaus mit
Garten
Preis auf Anfrage



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Angaben	4
Eigenschaften	5
Bilder	7
Kontakt	27



Beschreibung

Dieses attraktive Doppel Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001 überzeugt durch seine ausgezeichnete Lage, welche ruhiges Wohnen mit der Nähe zum Zentrum auf ideale Weise verbindet. Dank grosszügiger Dimensionen und einem Raumgefühl wie in einem Einfamilienhaus bietet die Liegenschaft viel Platz für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Grosszügigkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen legen. Das Haus liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Quartier **ohne Durchgangsverkehr**. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Gehdistanz erreichbar.

Raumprogramm Untergeschoss

- Vorplatz: **16.7 m²**
- Waschküche/**Dusche**/Wäscheabwurf: **9.02 m²**
- Beheiztes Zimmer „Disponibel“: **13.6 m²**
- Keller/Weinkeller: **9.1 m²** mit Direktausgang zur Garage und Geräteschopf
- Heizungsraum (Fernwärme) Stauraum: **8.2 m²**
- Bastelraum/Keller: **21.3 m²**

Erdgeschoss

- Garderobe: **5.24 m²**
- WC: **1.9 m²**
- Wohnen/Essen/Kochen: **47 m²**
- Zimmer: **10.3 m²**

- Ausgang auf die Terrasse/Garten

Obergeschoss

- Badezimmer: **11.9 m²** mit Doppellavabo, WC, Dusche, Badewanne und **Wäscheabwurf**
- Schlafzimmer: **16.1 m²** mit Balkonzugang
- Balkon: **8 m²**
- Zimmer: **13.7 m²** mit Einbauschränk
- Zimmer: **12.8 m²** mit Einbauschränk
- Vorplatz/Treppe: **5.8 m²**

Dachgeschoss

- Grosszügige Wohngalerie: **49.8 m²**
- Estrich: **11.6 m²**

Aussenbereich

- Terrasse und Pergola
- Gartencheminée
- Lauschiger Garten mit Bäumen und Trauben

Weitere Highlights

- **Fernwärmeanschluss** seit 2022
- **Garage und Schopf** mit elektrischem Tor + **1 Aussenparkplatz**
- **Schwedenofen** für behagliche Wärme
- **Verbundsicherheitsglas** + Sicherheits-Fenstergriffe

im Keller und EG

- **Direkter Treppenzugang** von der Garage/Schopf in den Keller
- Ganzer Garten mit Zaun gesichert

Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt?
Nehmen Sie mit uns Kontakt auf!

Wymobilien, Marcel Wyss, Kirchberg + Langnau

Angaben

Verfügbarkeit	01.09.2026
Typ	Doppeleinfamilienhaus
Referenz	DEFH
Zweitwohnsitz	Erlaubt
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Anzahl Toiletten	2
Baujahr	2001
Letzte Renovierungen	2022

Heizanlage	Fernheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Bauzone	W2
Zustand der Immobilie	Gut
Wohnfläche	~ 188 m²
Grundstücksfläche	~ 397 m²
Nutzfläche	~ 297 m²
Gebäudevolumen	~ 820 m³
Balkonfläche	~ 8 m²
Parkplätze	Ja, obligatorisch

Preis des Objekts	Preis auf Anfrage
Anzahl Parkplätze	
1x Innen (inkl.)	
1x Aussen (nicht inkl.)	
Gemeindesteuer	1.59 %
Amtlicher Wert	CHF 582'000.-

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Wohnquartier
- > Geschäfte
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Bank
- > Post
- > Restaurant(s)
- > Apotheke
- > Bahnhof
- > Bushaltestelle
- > Autobahnanschluss
- > Kinderfreundlich
- > Spielplatz
- > Kinderkrippe
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Sportzentrum
- > Freibad
- > Tennis Zentrum
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Fussballplatz
- > Pflegeheim
- > Arzt

Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Terrasse(n)
- > Exklusive Gartennutzung
- > Garten
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage
- > Loggia
- > Begrünung
- > Zaun
- > Abstellraum
- > Parkplatz
- > Garage
- > Gartencheminée

Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Offene Küche

- > Gäste-WC
- > Keller
- > Partyraum
- > Estrich
- > Abstellraum
- > Bastelraum
- > Einbauschränk
- > Schwedenofen
- > Doppelverglasung
- > Hell
- > Dachfenster
- > Lichtdurchflutet

Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Kochherd
- > Glaskeramik
- > Backofen
- > Mikrowelle
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine
- > Wäscheabwurf
- > Dusche
- > Badewanne
- > Telefon
- > Kabelfernsehen
- > W-Lan
- > Glasfaser
- > Internetanschluss
- > Elektrisches Garagentor

Boden

- > Fliesen
- > Laminat

Zustand

- > Gut
- > Abnahme im Ist-Zustand

Ausrichtung

> Süden

> Westen

Stil

> Klassisch

Besonnung

> Ganzer Tag besonnt

Innenansicht



Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse/Garten

Aussenansicht



Garten



Blick auf die Terrasse und den Garten





Innenansicht



Küche



lichtdurchfluteter Aufgang ins OG



Zimmer OG mit Einbauschrank



Zimmer OG mit Ausgang auf den Balkon



Zimmer OG mit Einbauschränk



Galeriezimmer DG



Zimmer UG

Aussenansicht

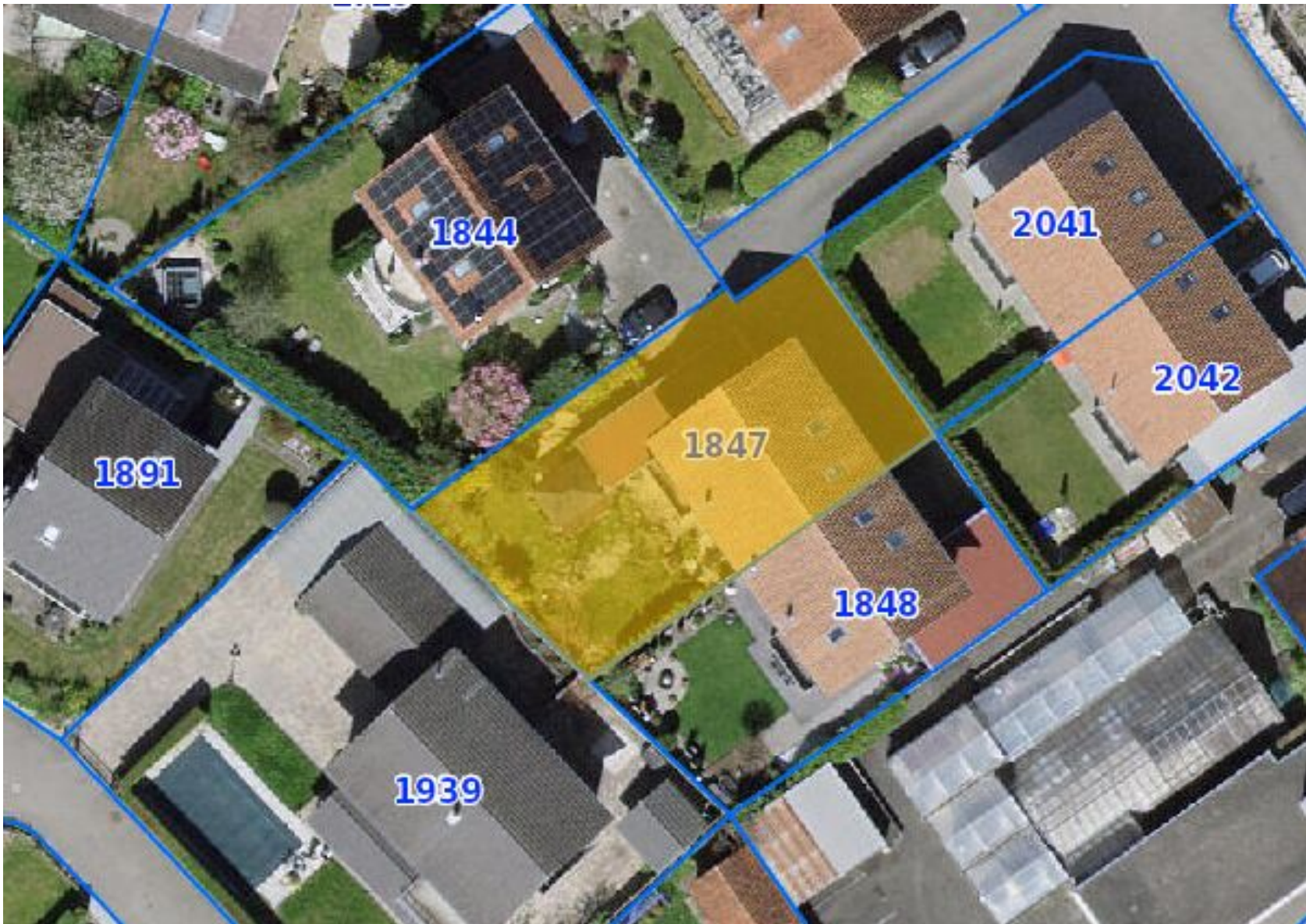


Eingangsbereich Nordost



Fassade Nord mit Garage/Parkplatz und Aussenzugang zum Garten

Grundriss



Die Parzelle mit 397m2



Grundrisse des DEFH



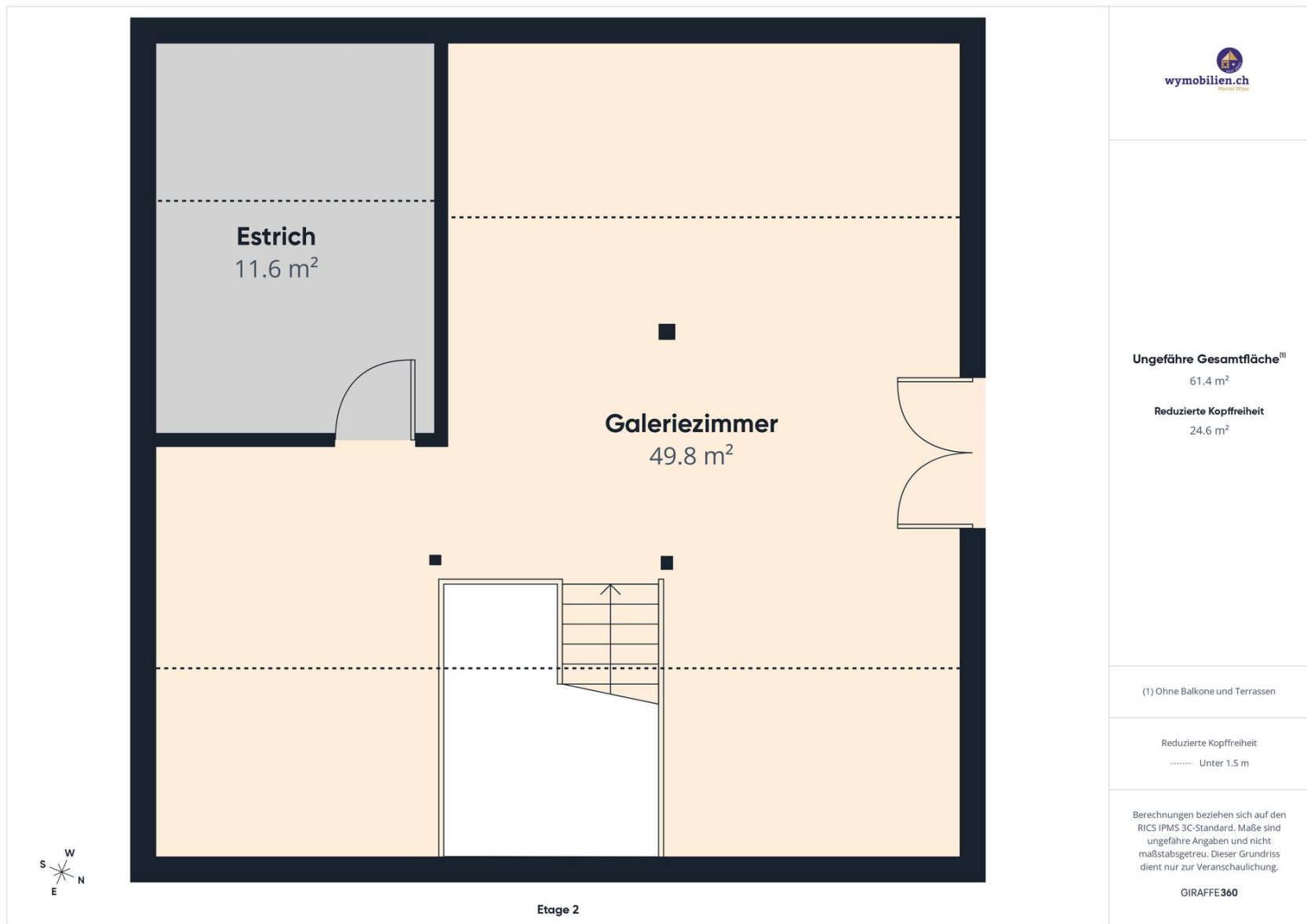
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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
