

CH-3421 Lyssach, Ringsstrasse 36

Lyssach – Familienhaus mit grossem Garten und zwei Garagen

CHF 895'000.-

wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Kontakt	35



Beschreibung

Gerne stellen wir Ihnen dieses gepflegte Doppeleinfamilienhaus aus dem Jahr 1985 näher vor. Doch das Wichtigste gleich zu Beginn:
Hier wohnen Sie im Steuerparadies Lyssach – und profitieren gleichzeitig von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sowie kurzen Wegen im Alltag.

Während Sie von den attraktiven Steuerbedingungen der Gemeinde Lyssach profitieren, erreichen Sie sämtliche wichtigen Infrastrukturen innert weniger Minuten. Der Bahnhof Kirchberg-Alchenflüh ist bequem zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar und bietet optimale Zugverbindungen. Ebenfalls in kurzer Distanz befinden sich eine Bäckerei, Bank und weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie die Post.
Familien schätzen besonders den sicheren Schulweg: Kinder gelangen ohne Querung einer Hauptstrasse zur Schule. Die Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte vom Haus entfernt und verbindet Kirchberg und Burgdorf im Viertelstundentakt. Auch Pendler profitieren von der hervorragenden Lage – die Autobahn A1 sowie die Einkaufsmeile Lyssach erreichen Sie bereits nach rund drei Fahrminuten.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Wohnen im **Steuerparadies Lyssach**
- 4 Zimmer + Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Moderne Wohnküche
- Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Cheminée
- Gedeckte, windgeschützte Terrasse
- Grosser Garten mit Rasenfläche, Gartenbeeten, Hochbeet und Gewächshaus
- Keller, Schutzraum, Werkstatt sowie Waschküche mit Aussenzugang
- 2 Garagen und 2 Aussenparkplätze direkt vor den Garagen

Attraktive Lage – ideal für Familien und Pendler

- Steuerfuss von nur **1.39 %**
- Bushaltestelle nur wenige Meter entfernt (Viertelstundentakt Richtung Kirchberg und Burgdorf)
- Bahnhof Kirchberg-Alchenflüh bequem zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei und Post in kurzer Gehdistanz
- Sicherer Schulweg ohne Querung einer Hauptstrasse
- Autobahn A1 sowie die Shoppingmeile Lyssach in nur ca. 3 Minuten erreichbar

Raumprogramm Erdgeschoss

- Entrée: 9.2 m²
- Wohnzimmer: 35.5 m²
- Küche: 10.6 m²
- Gäste-WC: 2.4 m²

Obergeschoss

- Vorplatz: 4.2 m²
- Zimmer: 15.0 m²
- Zimmer: 11.8 m²
- Zimmer: 10.5 m²
- Zimmer: 11.0 m²
- Badezimmer: 5.6 m²

Dachgeschoss

- Ausbaubarer Dachboden: 43.8 m²

Das Ausbaupotenzial wurde im Nachbarhaus bereits erfolgreich umgesetzt. Eine Wendeltreppe ins Dachgeschoss ist problemlos realisierbar.

Untergeschoss

- Vorplatz: 5.4 m²
- Waschküche: 10.3 m²
- Allzweckraum mit Aussenzugang: 9.8 m²
- Allzweckraum: 10.3 m²
- Keller / Schutzraum: 11.8 m²
- Werkraum: 10.7 m²

Aussenbereich

- Gepflegte Gartenanlage mit grosszügiger Grünfläche
- Gartenbeete und Gewächshaus

- 2 Garagen
- Zusätzliche Aussenparkplätze

Interesse geweckt?
Gerne stellen wir Ihnen die Verkaufsdokumentation sowie einen virtuellen Rundgang zu. So können Sie das Haus bequem von zu Hause aus entdecken.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

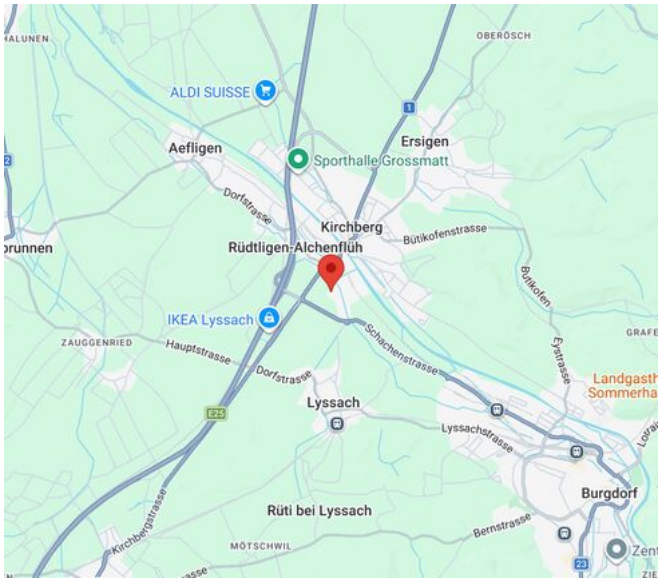
Wymobilien, Marcel Wyss
Immopartner GmbH, Kirchberg

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

Bahnhof	**451 m**	6 min.	8 min.	3 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	**241 m**	4 min.	-	-
Geschäfte	**460 m**	6 min.	-	-
Post	**620 m**	8 min.	-	3 min.
Bank	**498 m**	6 min.	-	2 min.
Restaurants	**351 m**	4 min.	-	-





wymobilien.ch

Angaben

Verfügbarkeit	**Nach Absprache**
Typ	**Doppeleinfamilienhaus**
Referenz	**HausLyssach**
Zimmer	**5.5**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**2**
Anzahl Toiletten	**2**
Baujahr	**1985**
Letzte Renovierungen	**2011**
Heizanlage	**Gasheizung**

Wärmeverteilung	**Bodenheizung**
Warmwasseraufbereitung	**Wärmepumpe**
Bauzone	**W2**
Zustand der Immobilie	**Gut**
Wohnfläche	**~ 120 m²**
Grundstücksfläche	**~ 385 m²**
Nutzfläche	**~ 249 m²**
Gebäudevolumen	**~ 699 m³**
Parkplätze	**Ja, obligatorisch**

Preis des Objekts	**CHF 895'000.-**

Anzahl Parkplätze

2x Innen (inkl.)

2x Aussen (inkl.)

Gemeindesteuer	**1.39 %**
Amtlicher Wert	**CHF 447'330.-**

Eigenschaften

Umgebung

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

Aussenbereich

> Terrasse(n)
> Garten
> Exklusive Gartennutzung
> Gartensitzplatz
> Ruhige Lage
> Begrünung
> Garage
> Besucherparkplätze
> Gebaut auf ebenem Gelände
> Ebenerdiger Zugang

Innenbereich

> Ohne Lift
> Wohnküche
> Keller
> Estrich
> Schutzraum
> Abstellraum
> Bastelraum
> Cheminée
> Doppelverglasung
> Dreifachverglasung
> Dachfenster

Ausstattung

> Glaskeramik
> Backofen
> Kühlschrank
> Geschirrspüler
> Waschmaschine
> Wäschetrockner
> Dusche
> Badewanne

Boden

> Fliesen
> Teppichboden

Zustand

> Zu transformieren
> Abnahme im Ist-Zustand

Angaben ohne Gewähr : 24.11.2026

Innenansicht



Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse unmöbliert



sonnige, gedeckte Terrasse, Windschutz/Glas auf der Seite (links)



Möblierungsbeispiel Essen/Wohnen



Wohnbereich mit Cheminée unmöbliert



Küche



Bad EG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Möblierungsbeispiel



Zimmer OG



Bad OG



Estrich, ausbaubar zu Wohnzwecken



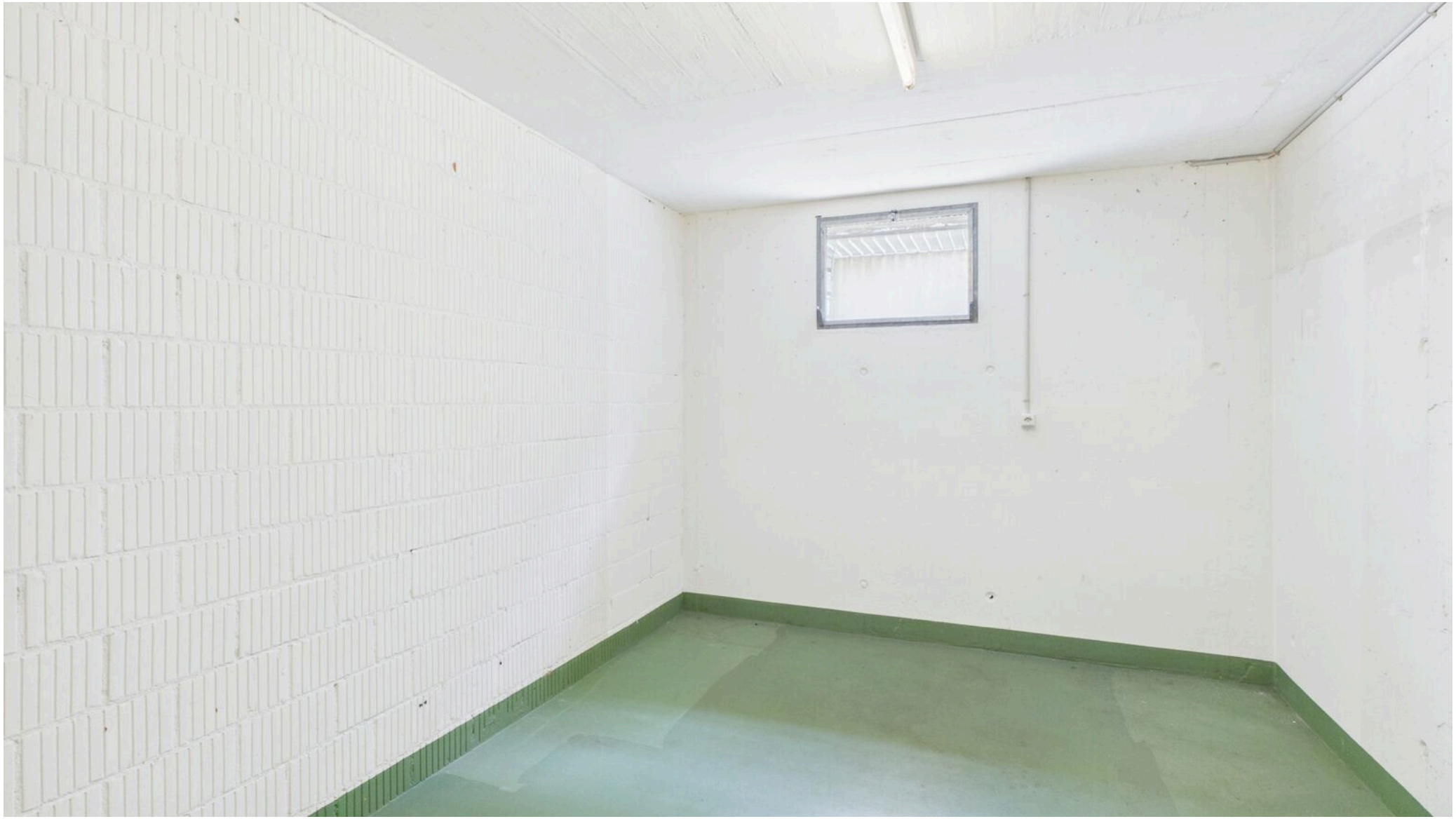
Estrich, ausbaubar zu Wohnzwecken



Werkstatt UG



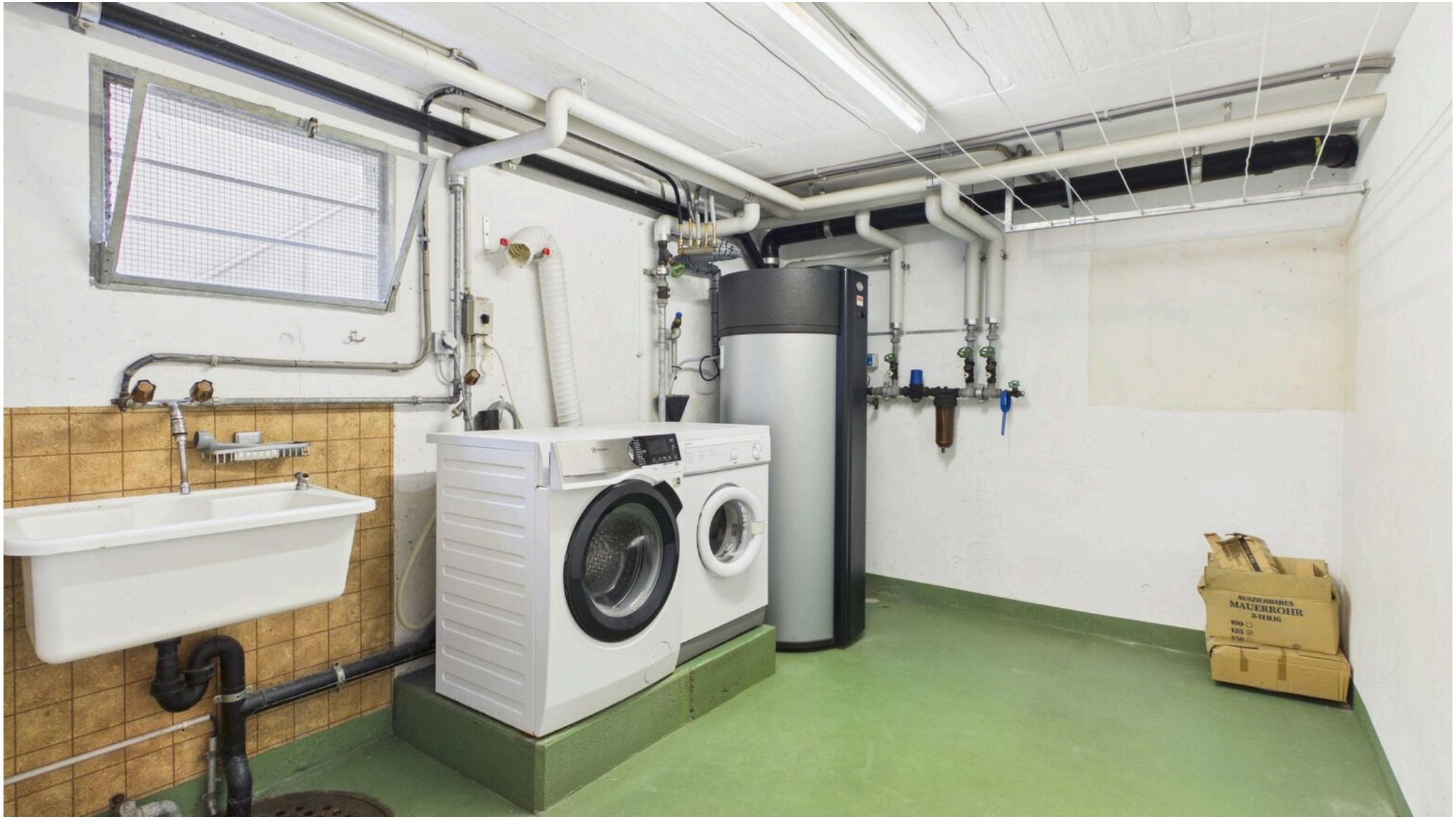
Keller (Schutzraum) UG



Allzweckraum UG

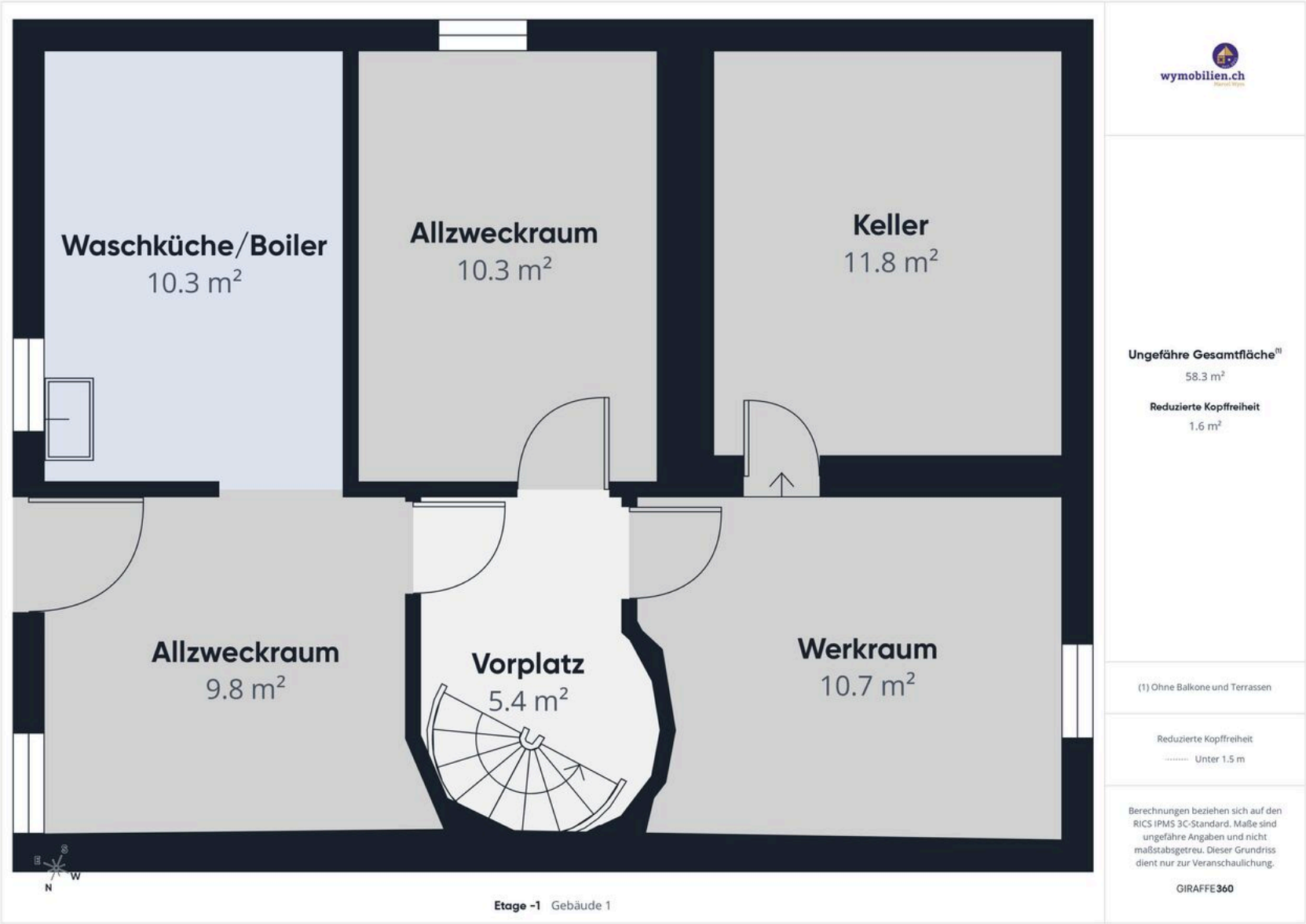


Allzweckraum UG mit Aussenzugang

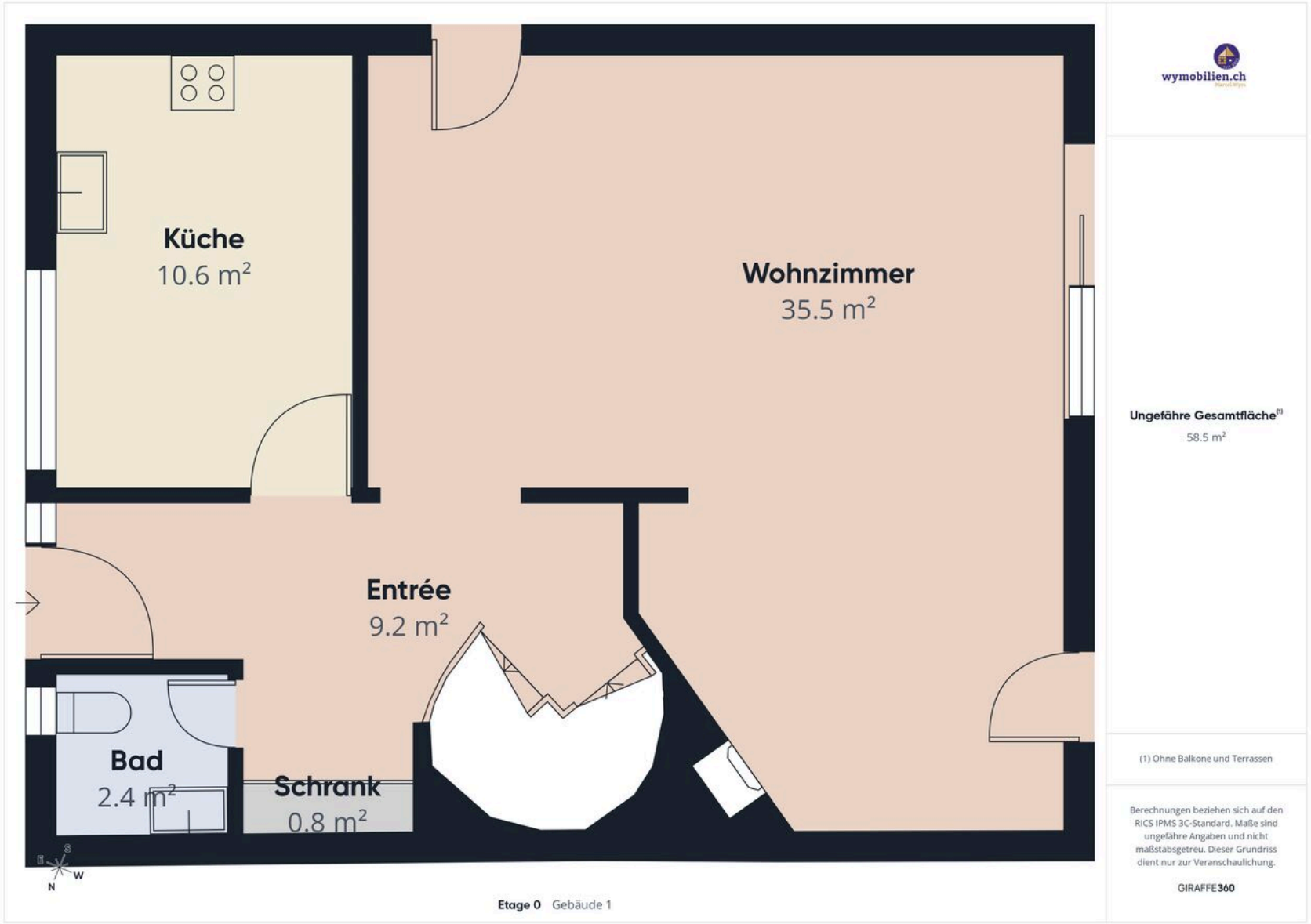


Waschküche

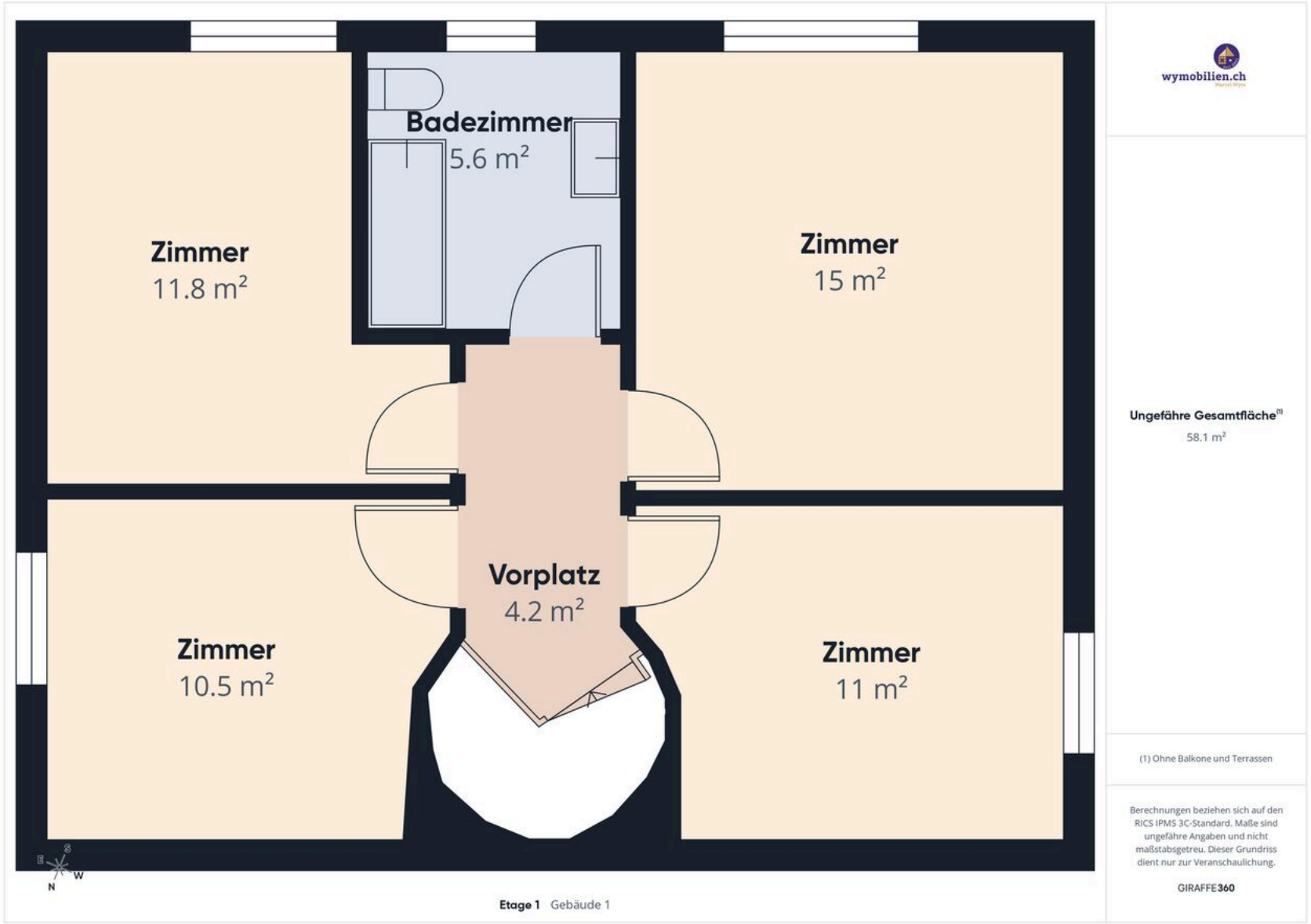
Grundriss



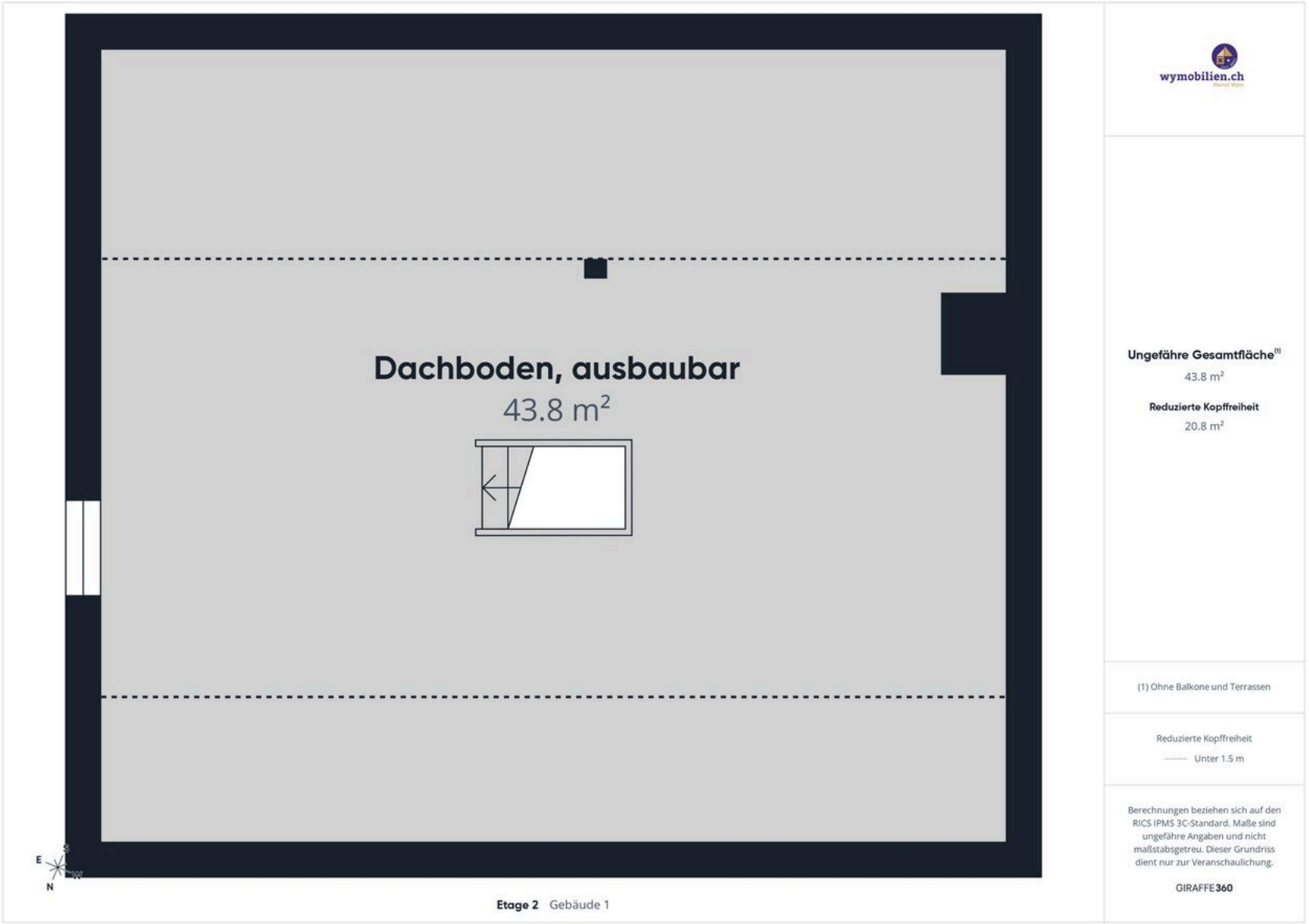
Untergeschoss mit Aussenzugang



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss, ausbaubar für zusätzl. Wohnfläche



Die beiden Garagen

Aussenansicht



Grosser Garten mit Grünfläche, Gartenbeete, Hochbeet, Gewächshaus

Angaben ohne Gewähr : 24.11.2026



Vorplatz mit 2 Garagen



Herzlich Willkommen an der Ringstrasse in Lyssach

Kontakt

Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg BE

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

Besichtigungskontakt

wymobilien
Herr Marcel Wyss
info@wymobilien.ch
Telefon: 034 511 20 25
Mob.: 079 545 62 76

Notizen