



CH-3532 Zäziwil, Doktorgässli 7

Mehr braucht es nicht – Ihr ideales Einfamilienhaus in Zäziwil

CHF 950'000.-



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	4
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Kontakt	32



Beschreibung

Mehr braucht es nicht – das ideale Einfamilienhaus in Zäziwil!

4 Zimmer | 2 Bäder | Garten | Carport | Wärmepumpe | Zentrale Lage

Willkommen in Ihrem gepflegten Eigenheim in **Zäziwil**. Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch einen durchdachten, lichtdurchfluteten Grundriss und genau das richtige Mass an Raum – kein Schnickschnack, kein Überfluss, dafür alles, was es für ein behagliches Wohnen braucht.

Raumbeschrieb Erdgeschoss

- Entrée: **12.5 m²**
- Wohnen / Essen / Küche: **40.3 m²**
- Zimmer: **11.4 m²**
- Bad mit Dusche: **2.7 m²**

Obergeschoss

- Vorplatz: **9.4 m²**
- Zimmer: **16.9 m²**
- Zimmer: **22.2 m²**
- Zimmer: **15.7 m²**
- Badezimmer mit Badewanne: **5.3 m²**
- Estrich: **8.5 m²**
- Stauraum DG; über Leiter zugänglich: **5.6 m²**

Untergeschoss

(Zugänglich über gedeckte Aussentreppe)

- Waschküche: **21.6 m²**
- Keller / Technik: **10.8 m²**

Fazit

Ein überzeugendes Zuhause für Menschen, die Wert auf Funktionalität, Wohnqualität und eine zentrale Lage legen. Der Garten lädt zum Verweilen ein, die Wärmepumpe sorgt für zeitgemässen Wohnkomfort, und der Carport sowie die Aussenparkplätze runden das Angebot ideal ab.

Verkaufspreis

Ein weiteres überzeugendes Argument für dieses Einfamilienhaus ist der **attraktive Verkaufspreis von CHF 950'000.–**.

Der **Verkauf erfolgt zum Festpreis**, ein Abschluss ist **jederzeit möglich – kein Bieterverfahren**.

Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen **inklusive virtuellem Rundgang** zur Verfügung. Selbstverständlich zeigen wir Ihnen dieses Haus auch persönlich vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wymobilien, Marcel Wyss – Kirchberg + Langnau
Immopartner GmbH, Kirchberg

Lageplan

		
Bahnhof	141 m	2 min.
Geschäfte	249 m	3 min.
Post	250 m	3 min.
Restaurants	252 m	3 min.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt sehr zentral. Bahnhof, Einkauf, Schule,...alles ist in sehr kurzer Gehdistanz erreichbar.

Gemeinde

Auszug aus der Website der Gemeinde Zäziwil

Herzlich willkommen bei Ihrem virtuellen Besuch in Zäziwil

Eingebettet in der sanften Hügellandschaft am westlichen Beginn des Emmentals liegt auf gut 700 M.ü.M. die ländlich anmutende 1600-Seelen-Gemeinde Zäziwil. Durch die gute Anbindung an Hauptverkehrsachsen zu den urbanen Zentren ist Zäziwil ein attraktiver Wohnort, der weiterentwickelt

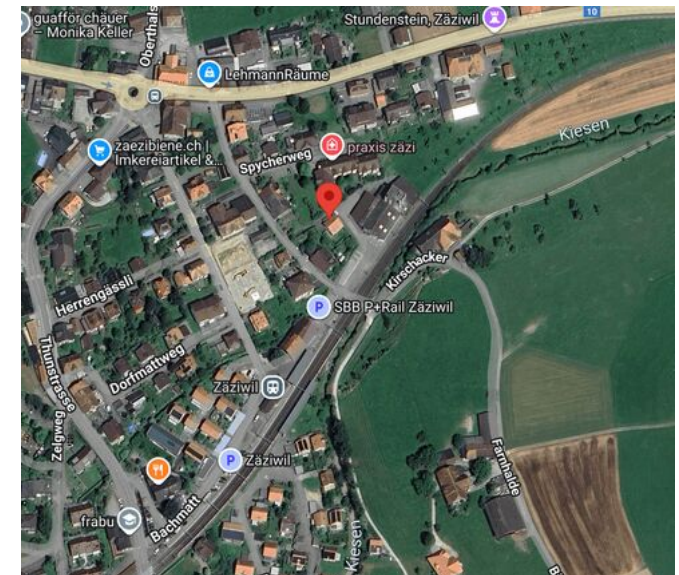
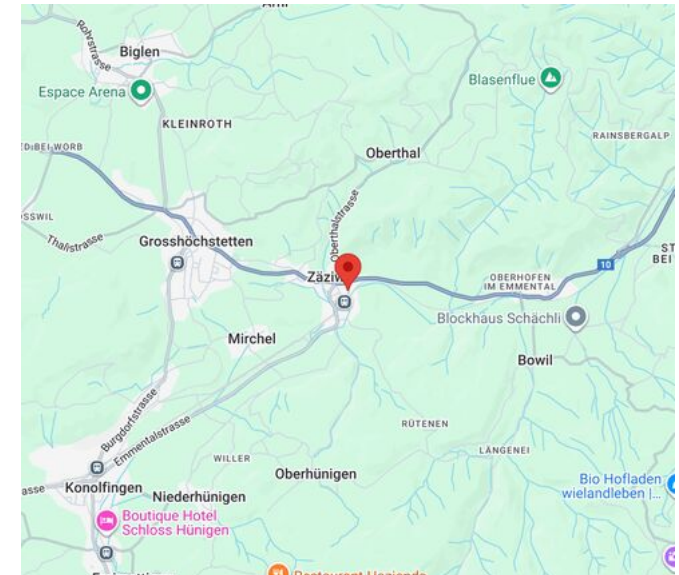
und ausgebaut wird. Das rege Vereinsleben und die natürliche Landschaft als Naherholungsgebiet garantieren ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Dank unseren soliden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben können viele Bedürfnisse im Ort abgedeckt werden.

Nehmen Sie die Gelegenheit wahr, vielleicht sogar an der bekannten „Brächete“, immer am letzten Mittwoch im September, dabei zu sein.

Zäziwil – das Dorf, das Tradition pflegt und Fortschritt lebt.

Schule Region Zäziwil

Im Sinne einer zukunftsgerichteten Weiterentwicklung führt die Schule Zäziwil mit der Gemeinde Oberhünigen eine gemeinsame Schule unter dem Namen **Schule Region Zäziwil**.



Die Schülerinnen und Schüler werden an folgenden Standorten in je zwei Parallelklassen unterrichtet:

- Kindergarten: Mehrzweckgebäude, Zelgweg 2, 3532 Zäziwil
- 1. - 6. Klasse: Schulhaus, Bahnhofstrasse 5, 3532 Zäziwil
- 7. - 9. Klasse (durchlässiges Modell): Schulhaus, Lochmattstrasse 93, 3504 Oberhünigen

Eine gut eingerichtete Infrastruktur und mit neusten Technologien ausgerüstete Schulzimmer stehen den Schülerinnen und Schülern an allen Standorten zur Verfügung.

Ab dem Schuljahr 2025/26 werden alle Schülerinnen und Schüler vom Kindergarten bis zur 9. Klasse in Zäziwil unterrichtet. Zu diesem Zweck wird in Zäziwil die bestehende Schulinfrastruktur saniert und mit einem Neubau erweitert.

Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Typ	Einfamilienhaus	Bauzone	W2
Referenz	EFHZäziwil	Zustand der Immobilie	Gut
Zimmer	5.5	Wohnfläche	~ 137 m²
Schlafzimmer	4	Grundstücksfläche	~ 424 m²
Badezimmer	2	Nutzfläche	~ 183 m²
Anzahl Toiletten	2	Gebäudevolumen	~ 841 m³
Baujahr	2006	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Heizanlage	Wärmepumpe		

Preis des Objekts	CHF 950'000.-
Anzahl Parkplätze	
2x Aussen (inkl.)	
Gemeindesteuer	1.89 %
Amtlicher Wert	CHF 476'200.-

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Wohnquartier
- > Geschäfte
- > Post
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Bushaltestelle
- > Kinderfreundlich

Aussenbereich

- > Terrasse(n)
- > Garten
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage
- > Spielplatz
- > Kinderkrippe
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Arzt
- > Pflegeheim
- > Begrünung
- > Parkplatz
- > Carport
- > Ebenerdiger Zugang

Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Besucherparkplätze
- > Offene Küche
- > Keller
- > Estrich
- > Einbauschränk
- > Schwedenofen

Ausstattung

- > Moderne Küche

Boden

- > Fliesen
- > Parkett

Zustand

- > Abnahme im Ist-Zustand

Aussenansicht



Innenansicht



Wohnbereich





Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse



Terrasse

Aussenansicht



Garten





Innenansicht



Essbereich und Küche

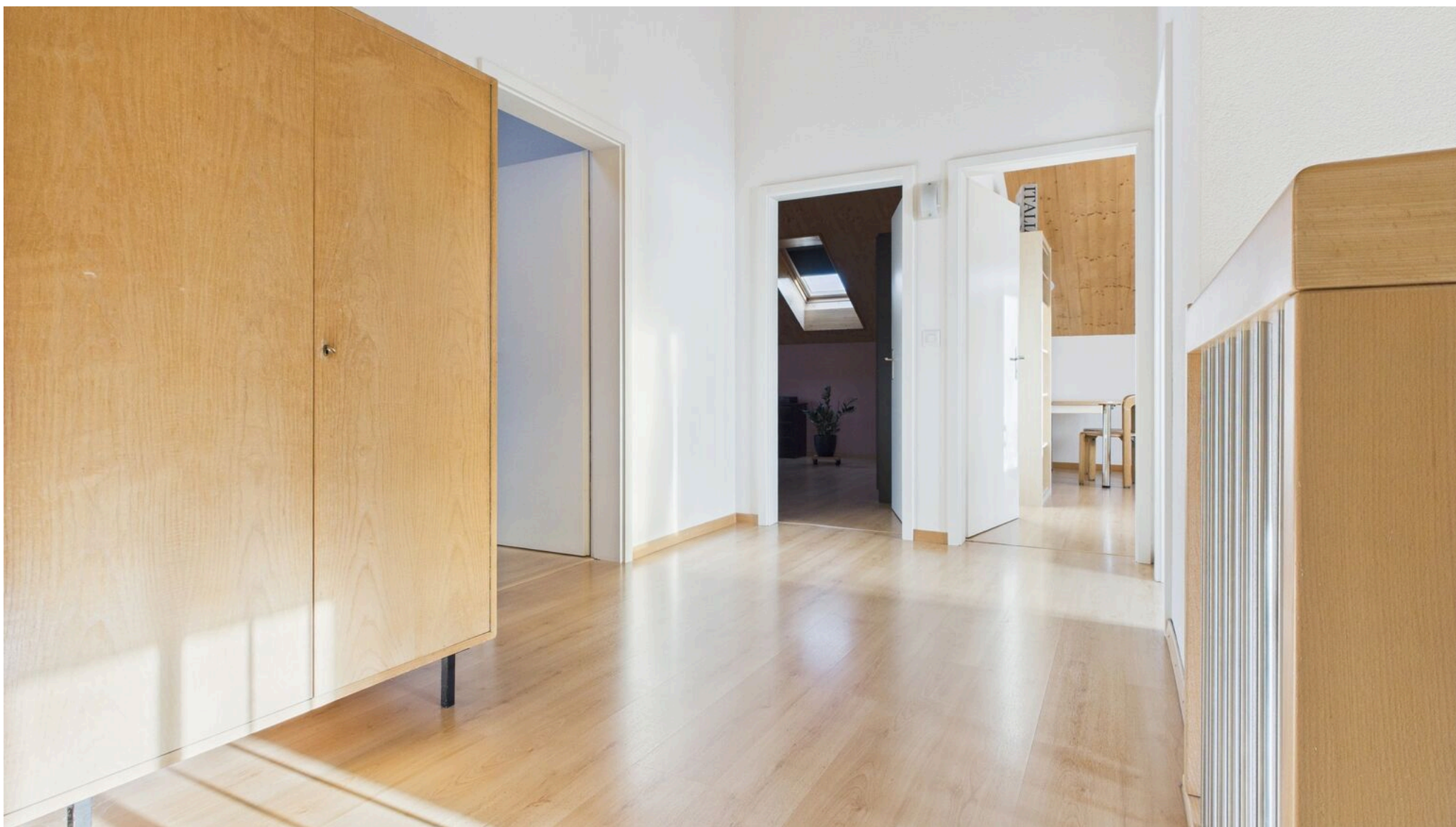




Zimmer EG



Bad mit Dusche EG



Vorplatz OG

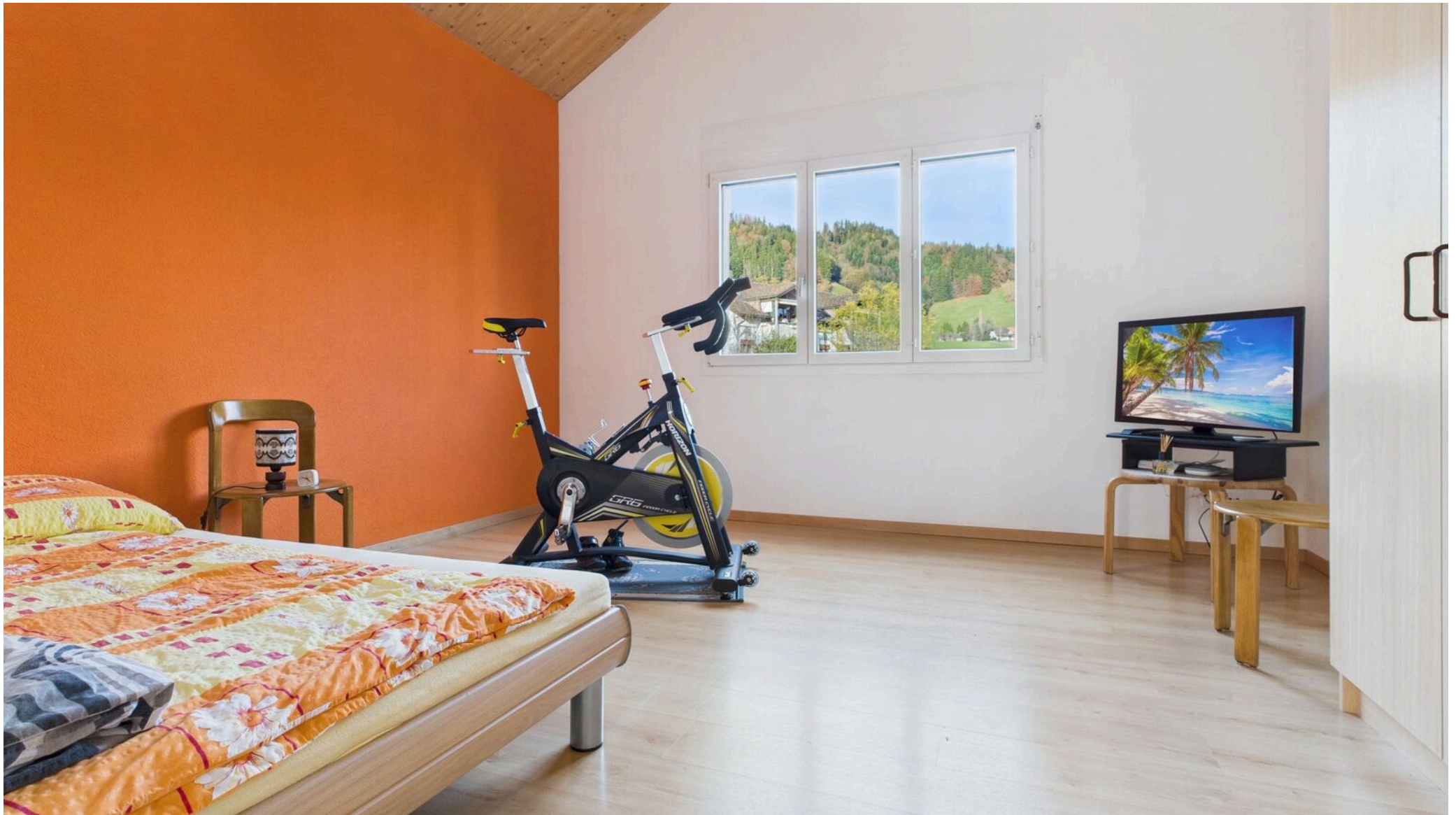


Zimmer OG

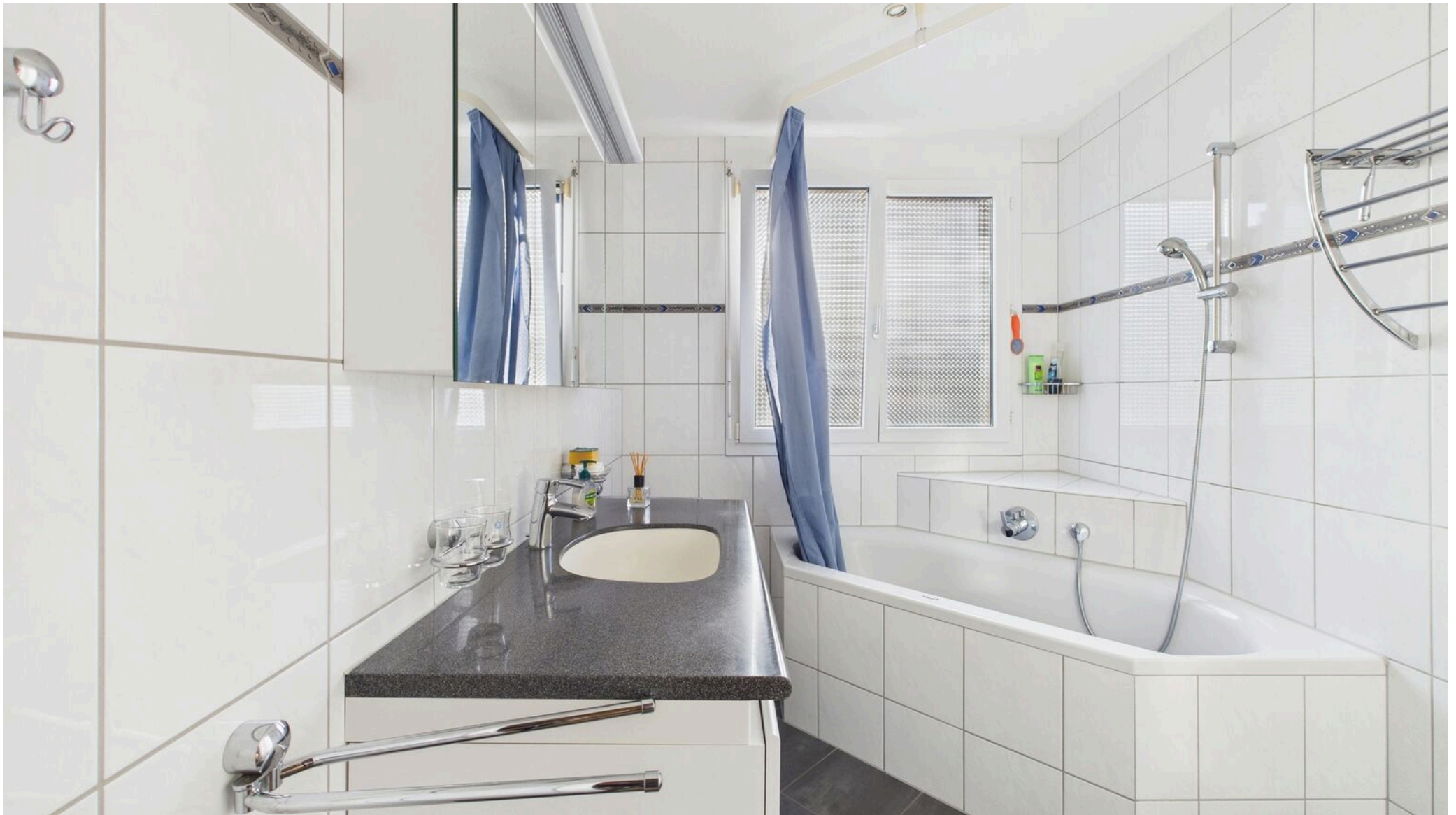




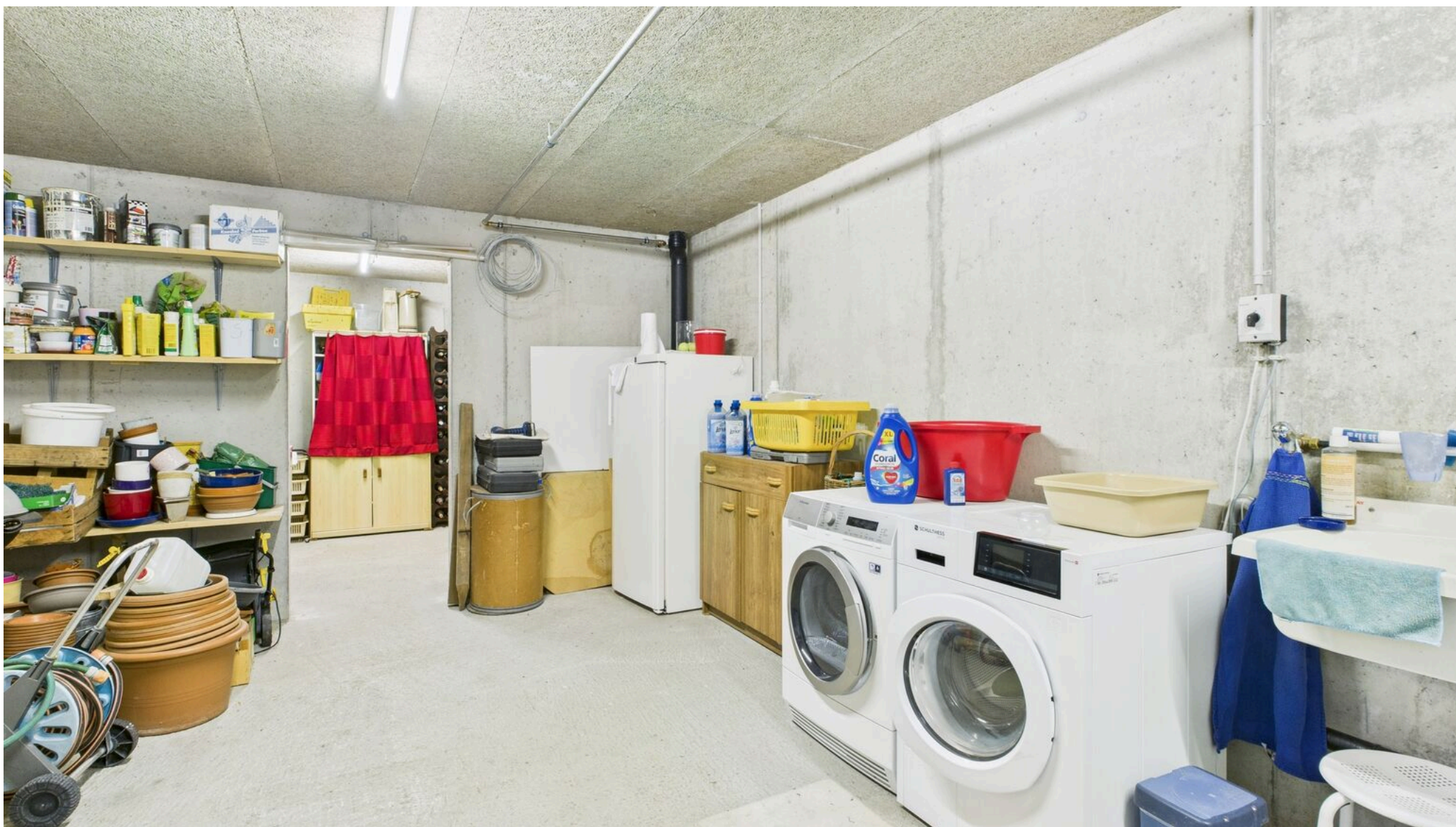
Zimmer OG



Zimmer OG



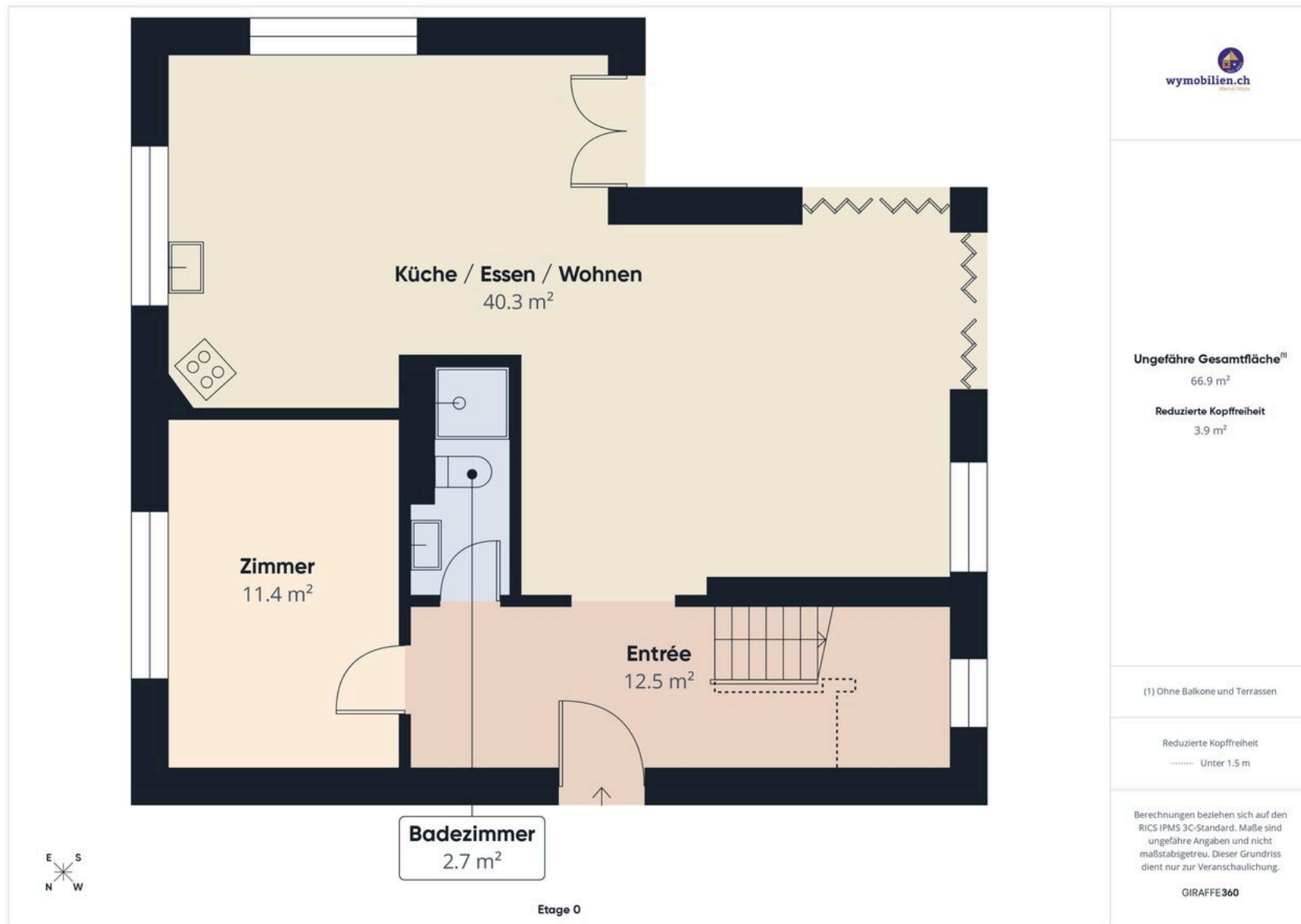
Bad OG



Waschküche/Keller UG



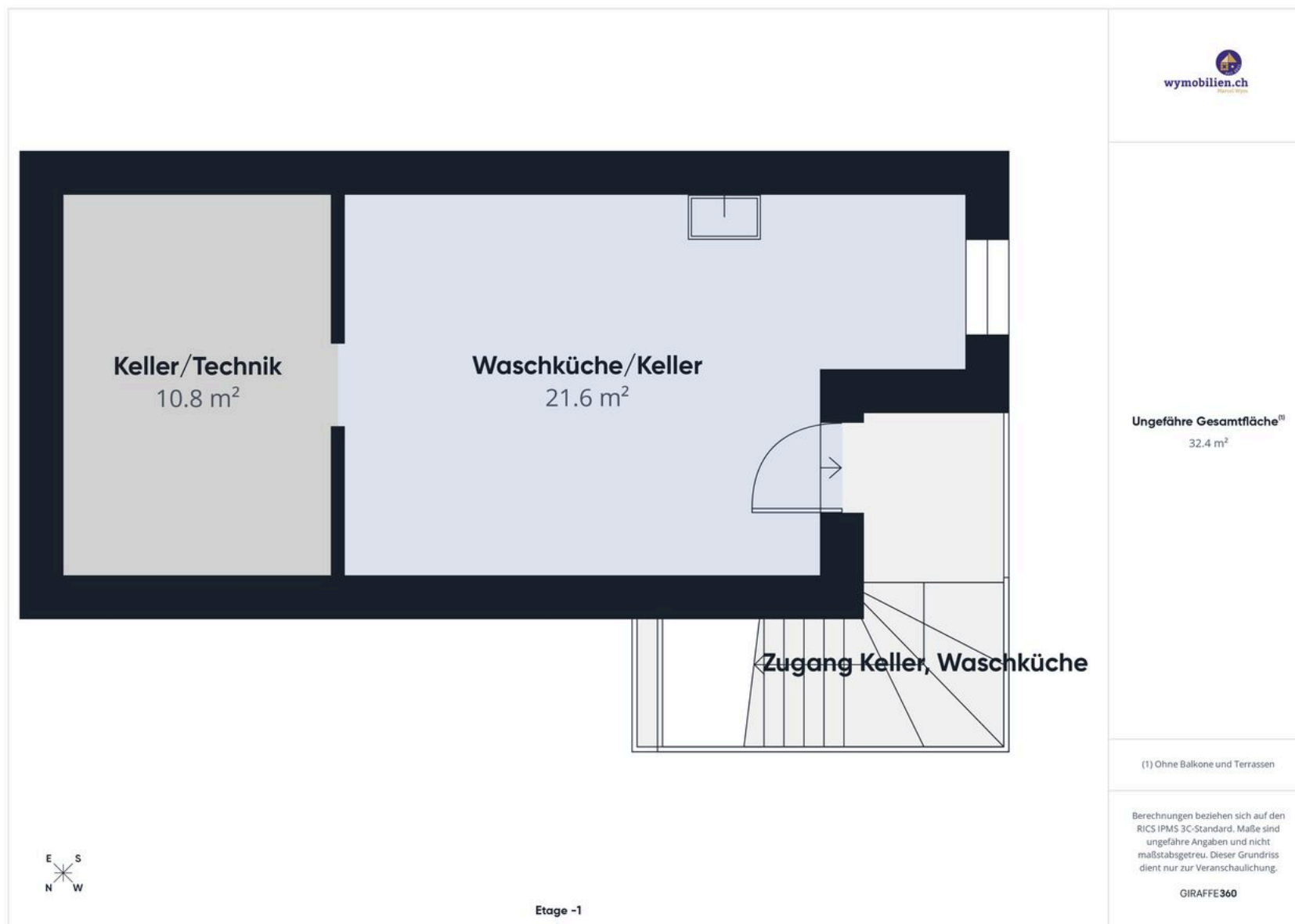
Grundriss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

Aussenansicht



Willkommen in Zäziwil

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
