



ZU VERKAUFEN

CH-3400 Burgdorf, Oberburgstrasse 46

Grosszügiges 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus in Burgdorf zu verkaufen

CHF 1'150'000.-



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	9
Kontakt	35



Beschreibung

Viel Raum, eine schöne Gartenanlage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 überzeugt mit einem aussergewöhnlich grosszügigen Raumangebot, einer schönen Gartenanlage und viel Gestaltungsspielraum. Auf dem 811 m² grossen Grundstück finden Familien, Paare mit Platzbedarf oder Selbständigerwerbende ideale Voraussetzungen, um Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach zu verbinden.

Besonders bemerkenswert sind die für ein Haus dieses Baujahrs aussergewöhnliche Raumhöhe von 2.50 Metern im Erdgeschoss, die zahlreichen grosszügigen Zimmer sowie das vollständig ausgebaute Raumangebot über drei Etagen. Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und zwischen 2007 und 2009 umfassend renoviert und erneuert.

Die wichtigsten Vorzüge

- Grundstücksfläche von 811 m² in der Wohnzone 2
- Gebäudevolumen von rund 1'045 m³
- Grosszügiges Raumangebot auf Erd-, Ober- und Untergeschoss
- Aussergewöhnliche Raumhöhe von 2.50 Metern im Erdgeschoss
- Mehrere grosse Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei Badezimmer

- Zahlreiche Einbauschränke und mehrere Reduits
- Vollständig unterkellert
- Beheizter Disponibelraum mit separatem Aussenzugang
- Eignung für Wohnen und Arbeiten, Büro oder Atelier
- Terrasse mit 23.6 m², baulich für einen Wintergarten vorbereitet
- Gepflegte Gartenanlage mit Obstbäumen und Aussencheminée
- Massiver Tischtennistisch im Garten
- Anbaugarage und weitere Parkierungsmöglichkeiten
- Bezugsbereiter und gut unterhaltener Zustand

Grosszügiges Wohnen im Erdgeschoss

Bereits beim Betreten des Hauses vermitteln die Raumhöhe von 2.50 Metern und die gut proportionierten Räume ein angenehmes Wohngefühl. Das Entrée führt über den zentralen Korridor in die verschiedenen Bereiche des Erdgeschosses.

Die Küche bietet auf 11.9 m² ausreichend Platz für die tägliche Zubereitung und lässt sich bei Bedarf modernisieren und neu gestalten. Zwei miteinander verbundene Wohn- und Essbereiche mit 21.8 m² und 14.1 m² bilden das Herzstück des Hauses. Die bestehende Trennwand ermöglicht eine flexible Raumgestaltung – von zwei separaten Aufenthaltsbereichen bis hin zu einem grosszügigen, offenen Wohnraum. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die 23.6 m² grosse Terrasse. Diese ist baulich bereits für die spätere Realisierung eines Wintergartens vorbereitet

und eröffnet damit zusätzliches Ausbaupotenzial. Zwei weitere Zimmer mit 16.4 m² und 10.6 m² sowie das Badezimmer ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage. Beide Zimmer verfügen über praktische Einbauschränke und eignen sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Raumangebot Erdgeschoss

- Entrée: 2.6 m²
- Korridor: 9.6 m²
- Küche: 11.9 m²
- Wohnen und Essen: 21.8 m²
- Angrenzender Wohn- und Essbereich: 14.1 m²
- Zimmer mit Wandschränken: 16.4 m²
- Zimmer mit Wandschrank: 10.6 m²
- Badezimmer: 3.8 m²
- Terrasse: 23.6 m²

Viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten im Obergeschoss. Über die charaktervolle Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung. Mit Flächen von bis zu 25.2 m² bieten diese viel Freiheit für individuelle Wohnkonzepte. Die beiden grössten Zimmer verfügen zusätzlich über eigene Reduits. Ein weiteres Zimmer mit Einbauschränk eignet sich ideal als Ankleide, Büro oder Gästezimmer. Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein grosser Estrich mit 32.9 m² vervollständigen diese Etage.

Raumangebot Obergeschoss

- Vorplatz: 6.3 m²
- Zimmer: 25.2 m²
- Reduit: 3.4 m²
- Zimmer oder Ankleide mit Wandschrank: 9.8 m²
- Zimmer: 11.2 m²
- Zimmer: 21.7 m²
- Reduit: 4.0 m²
- Badezimmer mit Dusche: 3.9 m²
- Estrich: 32.9 m²

Untergeschoss mit zusätzlichem Nutzungspotenzial
Auch das vollständig unterkellerte Untergeschoss bietet weit mehr als gewöhnliche Nebenräume. Die beheizte Waschküche misst grosszügige 21.8 m². Hinzu kommen ein Keller, ein Weinkeller, ein Allzweckraum sowie der Technik- und Heizungsraum. Besonders interessant ist der beheizte Disponibelraum mit 15.9 m². Dank seines separaten Aussenzugangs eignet er sich hervorragend als Büro, Atelier, Hobbyraum oder für eine andere Tätigkeit, die sich gut mit dem Wohnen verbinden lässt.

Raumangebot Untergeschoss

- Vorplatz: 11.9 m²
- Technik und Heizung: 11.6 m²
- Beheizte Waschküche: 21.8 m²
- Keller: 13.9 m²
- Beheizter Disponibelraum mit Aussenzugang: 15.9 m²
- Weinkeller: 11.4 m²

- Allzweckraum: 8.2 m²

Garten mit Platz für Genuss und Freizeit

Die gepflegte Gartenanlage bietet verschiedene Möglichkeiten zum Entspannen, Spielen und geselligen Zusammensein. Obstbäume verleihen dem Grundstück eine natürliche Atmosphäre. Das Aussencheminée lädt zu gemütlichen Grillabenden ein, während der massive Tischtennistisch für Bewegung und Unterhaltung sorgt.

Die grosse Terrasse erweitert den Wohnraum während der wärmeren Monate nach draussen. Durch die bereits vorhandene bauliche Vorbereitung lässt sich hier bei Bedarf ein Wintergarten realisieren.

Viel Raum – mit einer offen kommunizierten Lageeigenschaft

Das Haus bietet aussergewöhnlich viel Platz, eine solide Bausubstanz, einen schönen Garten und vielfältige Möglichkeiten für Familien, für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder für individuelle Raumkonzepte.

Zur transparenten Beurteilung gehört jedoch auch die unmittelbare Lage an der Strasse. Im Gegensatz zur gegenüberliegenden Liegenschaft verfügt das Grundstück heute noch über keine Lärmschutzwand. Eine entsprechende bauliche Massnahme könnte die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Garten zusätzlich verbessern.

Der heutige Eigentümer ist als Baufachmann mit den

baulichen Anforderungen, der grundsätzlichen Machbarkeit und den zu erwartenden Kosten bestens vertraut. Dieses Wissen stellt er einer interessierten Käuverschaft bei Bedarf gerne zur Verfügung.

Wer absolute Ruhe sucht, wird die Lage entsprechend abwägen. Wer hingegen ein stattliches Haus mit aussergewöhnlich viel Raum, einer schönen Gartenanlage und vielseitigem Nutzungspotenzial sucht, findet hier eine interessante Liegenschaft mit zusätzlichem Gestaltungsspielraum.

Verkaufspreis CHF 1'150'000.–. Ein Verkauf kann jederzeit erfolgen, kein Bieterverfahren.

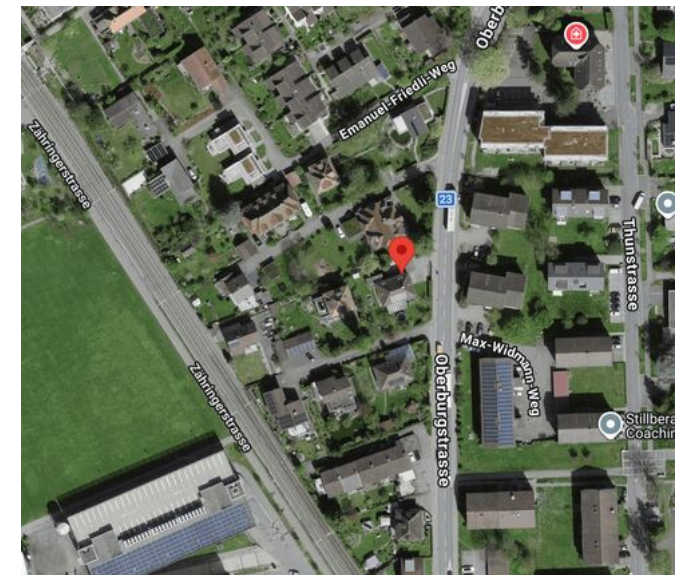
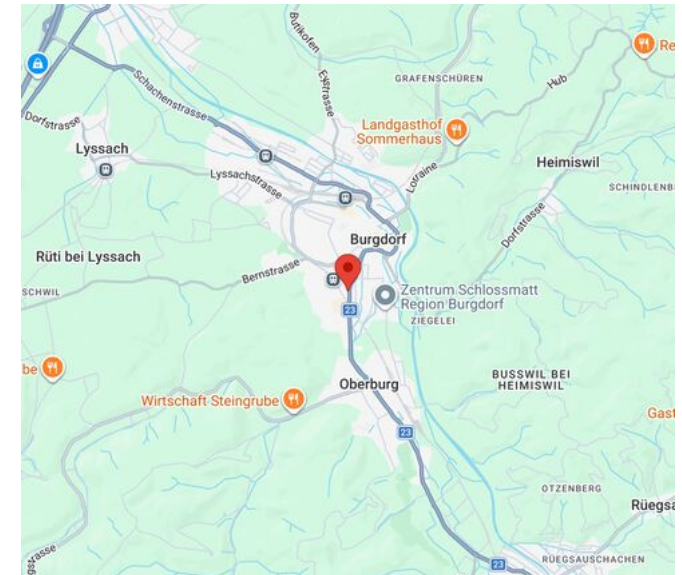
Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage die ausführlichen Verkaufsunterlagen sowie einen virtuellen Rundgang vom Aussen- und Innenbereich zu. Selbstverständlich vereinbaren wir mit Ihnen auch gerne einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wymobilien, Marcel Wyss

Lageplan

		
Bahnhof	248 m	5 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	222 m	3 min.
Geschäfte	380 m	7 min.
Post	422 m	9 min.
Restaurants	300 m	7 min.



Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Bauzone	W2
Typ	Haus	Zustand der Immobilie	Gut
Referenz	BurgdorfEFH	Wohnfläche	~ 171 m²
Zimmer	7.5	Nutzfläche	~ 322 m²
Schlafzimmer	4	Gebäudevolumen	~ 1045 m³
Badezimmer	2	Terrassenfläche	~ 23.6 m²
Anzahl Toiletten	2	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Baujahr	1938		

Preis des Objekts	CHF 1'150'000.-
Anzahl Parkplätze	
1x Innen	
4x Aussen	
Amtlicher Wert	CHF 597'300.-

Eigenschaften

Umgebung

- > Wohnquartier
- > Geschäfte
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Bank
- > Post
- > Restaurant(s)
- > Apotheke
- > Bahnhof
- > Busbahnhof
- > Bushaltestelle
- > Kinderfreundlich
- > Spielplatz
- > Kinderkrippe
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Kantonsschule/Gymnasium
- > Hochschule
- > Sportzentrum
- > Freibad
- > Tennis Zentrum
- > Hallenbad
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Fussballplatz
- > Eislaufbahn
- > Museum
- > Kino
- > Veranstaltungsort
- > Krankenhaus / Klinik
- > Arzt
- > Pflegeheim

Aussenbereich

- > Terrasse(n)
- > Exklusive Gartennutzung
- > Garten
- > Gartensitzplatz
- > Begrünung
- > Zaun
- > Abstellraum
- > Parkplatz
- > Garage
- > Besucherparkplätze
- > Gartencheminée
- > Gebaut auf ebenem Gelände

Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Wohnküche
- > Ankleideraum
- > Keller
- > Weinkeller
- > Estrich
- > Abstellraum
- > Bastelraum
- > Einbauschränk
- > Hell
- > Dachfenster
- > Sichtbalken
- > Traditionelle Massivbauweise

Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Kochherd
- > Glaskeramik
- > Backofen
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Badewanne
- > Dusche
- > Glasfaser
- > Elektrisches Tor

Boden

- > Fliesen
- > Parkett

Zustand

- > Abnahme im Ist-Zustand

Ausrichtung

> Süden

Besonnung

> Optimal

> Westen

Aussenansicht



Gartenbereich Südwest



Gartenbereich West mit Gartencheminée und Tischtennistisch



Innenansicht



Wohnbereich



Wohnbereich mit Zugang zum Essbereich (Schiebetüre)



Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse

Aussenansicht



Terrasse



Terrasse

Innenansicht



Die helle Küche mit Esstisch





Zimmer EG mit Ausgang auf die Terrasse



Zimmer EG

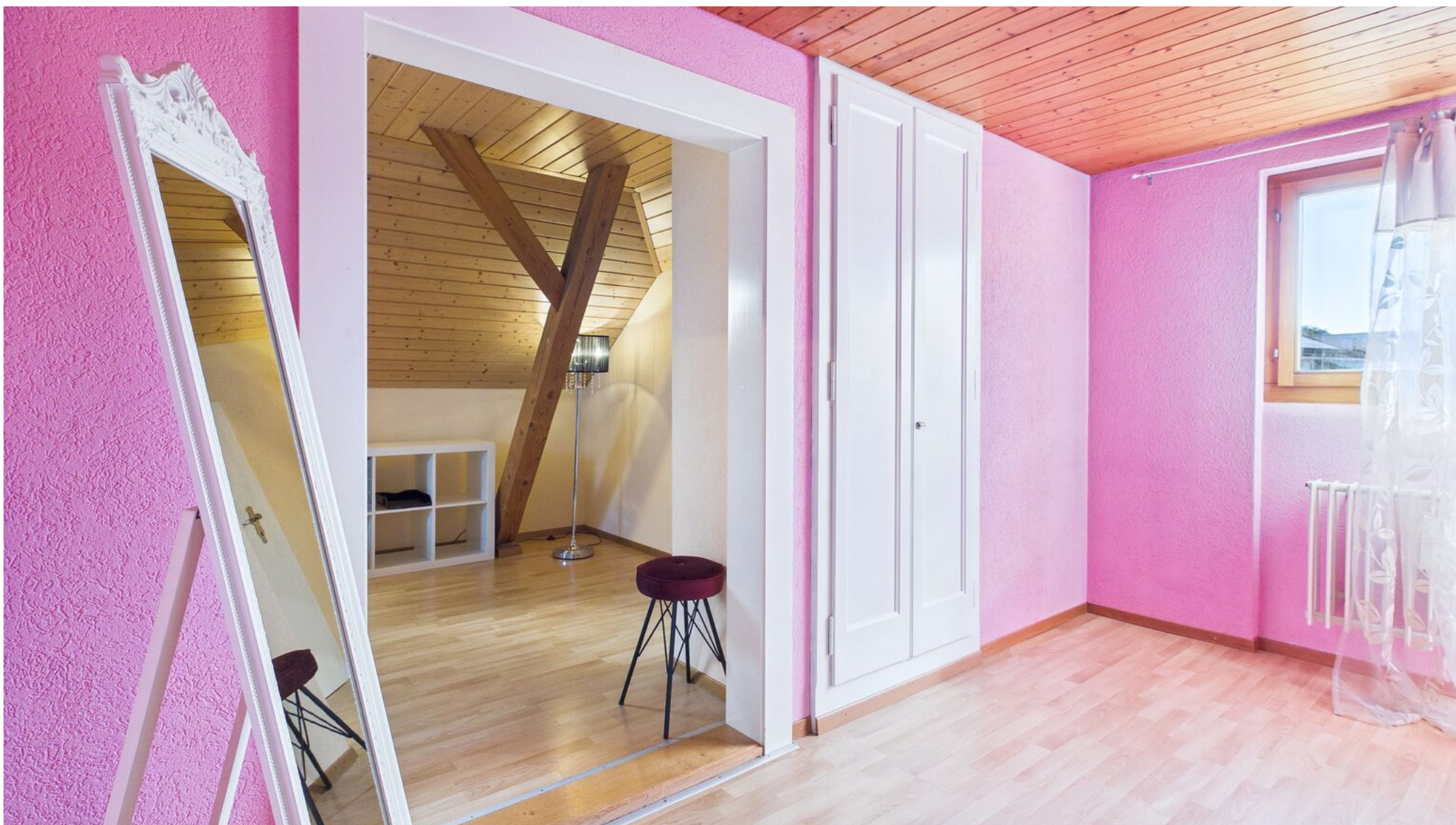


Bad EG



Zimmer OG





Zimmer/Ankleide OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Bad OG



Disponibelraum beheizt mit Aussenzugang UG



Waschküche beheizt UG



Heizung UG



Keller UG



Weinkeller UG

Grundriss



Innenansicht



Spielen Sie bald die Musik in diesem Haus?

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
