



CH-3309 Kernenried, Dorfstrasse 28

RESERVIERT Mehrfamilienhaus mit 2 Wohnungen

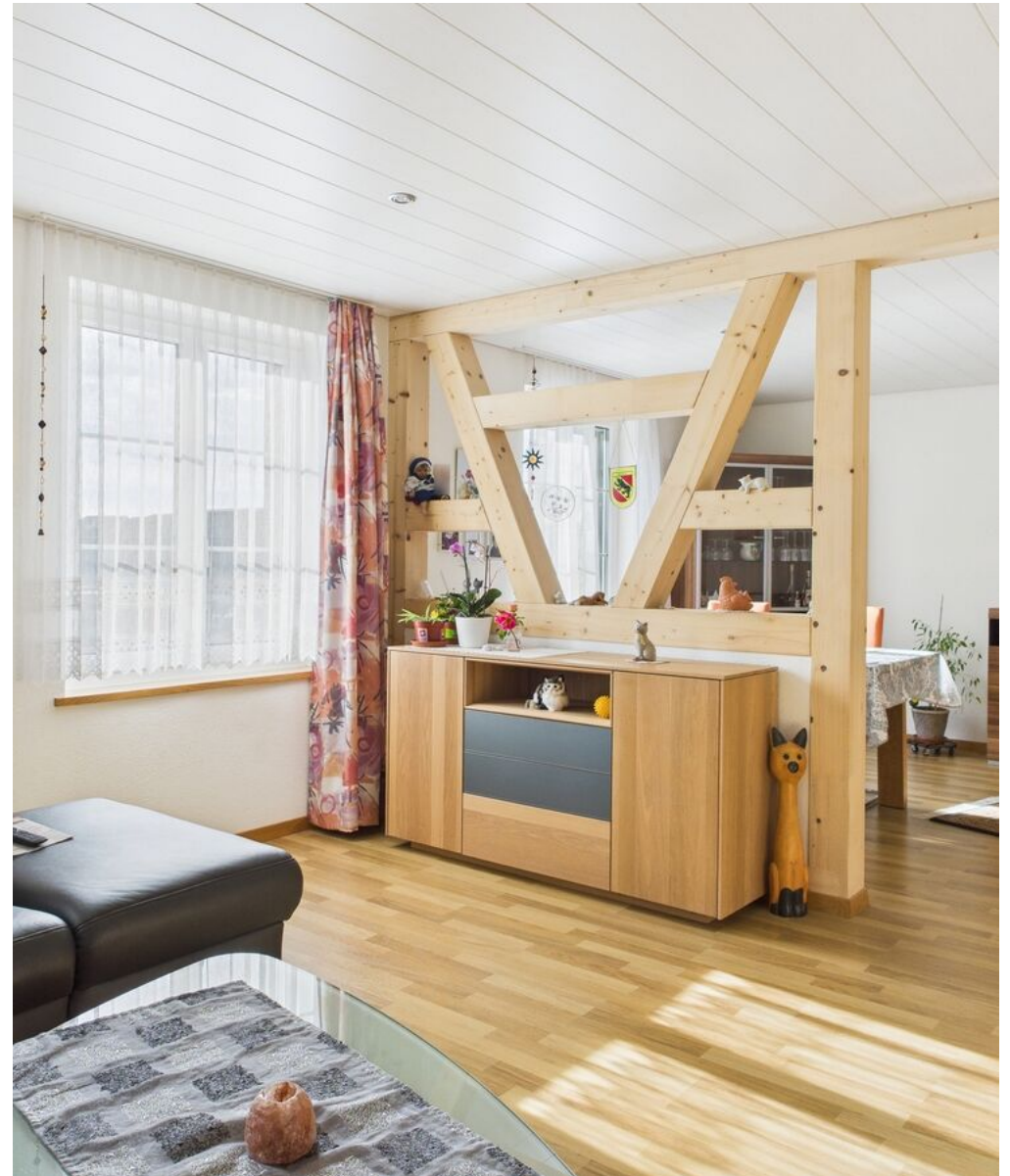
CHF 950'000.-



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Kontakt	46



Beschreibung

Charmantes 2-Familienhaus mit grossem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Kernenried

Adresse: Dorfstrasse 28, 3309 Kernenried

Verkaufspreis: CHF 950'000.–

Grundstücksfläche: 833 m²

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

An zentraler Lage in Kernenried wartet dieses gepflegte, angebaute **2-Familienhaus** auf neue Eigentümer. Das Haus überzeugt durch lichtdurchflutete **Wohnräume, ein grosszügiges Grundstück** und **viel Potenzial für individuelle Nutzungsideen** – ideal als **Anlageobjekt, Mehrgenerationenhaus** oder zur **Teil-Eigennutzung**.

Hier verbinden Sie **Wohnen, Hobby, Arbeiten und Investieren** auf harmonische Weise.

Erdgeschosswohnung (94 m², saniert 2009, Bodenheizung)

Die Wohnung im Erdgeschoss begeistert mit einer **offenen, modernen Raumaufteilung** und viel Tageslicht.

Dank einer cleveren Umgestaltung (Zusammenlegung Zimmer mit Wohnbereich) entstand ein grosszügiger Wohn- und Essbereich.

Raumaufteilung:

- Zimmer 1: 16 m²
- Zimmer 2: 11.7 m²
- Wohnbereich: 17.5 m²
- Essen: 16.1 m²
- Küche + Vorplatz: 15.9 m²
- Bad: 4 m²
- Reduit / Waschen / Einbauschränk: 6 m²
- **Balkon Süd- und Westfassade:** 31.7 m²

Obergeschosswohnung (analog, saniert 1997, Radiatoren)

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen **vergleichbaren Grundriss**, ist jedoch weiterhin als **4.5-Zimmer-Wohnung** konzipiert.

Der Zugang erfolgt über eine **Aussentreppe mit Laube**. Die **Küche mit Essplatz** bietet direkten Zugang auf einen **grossen Balkon mit Weitblick** – perfekt zum Entspannen.

Dachgeschoss (113 m², vielseitig nutzbar)

Das bereits **erschlossene Dachgeschoss** bietet weiteres Potenzial – ideal für zusätzlichen Wohnraum, ein Atelier oder Stauraum.

Hier können Sie Ihre Ideen frei entfalten.

Untergeschoss und Aussenbereich

Das Untergeschoss beherbergt:

- Gewölbekeller

- Technikraum mit **neuer Fernwärme-Heizung**
- Garage / Allzweckraum

Der **Aussenbereich** ist ein echtes Highlight:

- Grosszügige **Grünfläche** (auch für Kleintierhaltung geeignet)
- **Gartenpavillon mit Cheminéeofen** (18 m²)
- **Brunnen** und liebevoll gestalteter Garten
- **Überdachter Bereich für 4 Autos** plus integrierte **Werkstatt**

Besonderheiten auf einen Blick

- Zwei getrennte Wohnungen (ideal für Eigennutzung + Vermietung)
- Grosse Parzelle mit 833 m²
- Laufend gepflegt und teils saniert
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Viel Platz für Hobbys, Tiere und Fahrzeuge
- Ruhige, ländliche Lage mit guter Anbindung

Ihr neues Zuhause in Kernenried

Dieses Haus bietet **viel Raum für individuelle Wohnideen** und vereint **ländliche Idylle mit solider Renditechance**.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die **Natur, Platz und Vielseitigkeit** schätzen.

Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen einen **virtuellen Rundgang**
oder präsentieren Ihnen die Liegenschaft **persönlich**
vor Ort.

Kontakt:**Wymobilien – Marcel Wyss**

Kirchberg + Langnau

Immopartner GmbH, Kirchberg

Lageplan

			
Öffentliche Verkehrsmittel	442 m	6 min.	1 min.
Primarschule	282 m	4 min.	-
Geschäfte	480 m	7 min.	1 min.
Restaurants	461 m	6 min.	1 min.

Lage

Das MFH liegt an der Dorfstrasse (Veloweg), welche kaum einen Durchgangsverkehr aufweist. In der Nachbarschaft hat es umgebaute, schöne Bauernhäuser sowie Einfamilienhäuser. Ins Zentrum von Kernenried mit einem bekannten Gasthof und einer hervorragenden Metzgerei (Fleisch, Käse, Milchprodukte) sind es nur 400 Meter.

Gemeinde

Kernenried liegt auf 506 m ü. M., 6 km westlich von Burgdorf und nur 15 km nordnordöstlich von Bern (Luftlinie). Kirchberg, Lyssach, Fraubrunnen sind in wenigen Minuten mit dem PW oder Velo erreichbar.

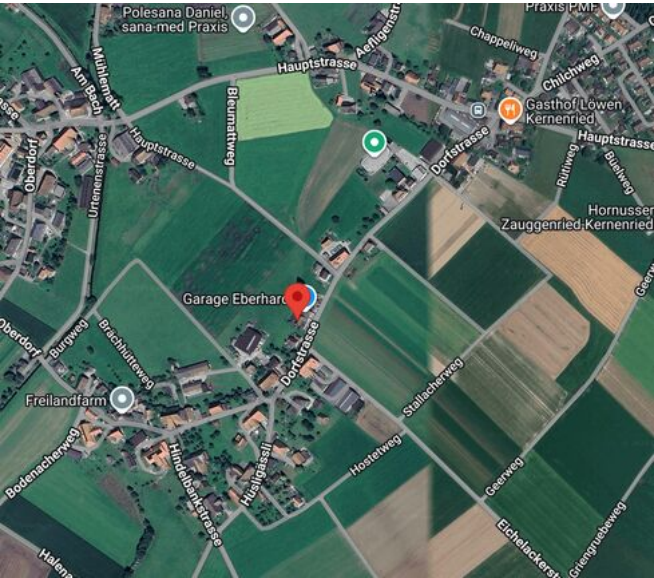
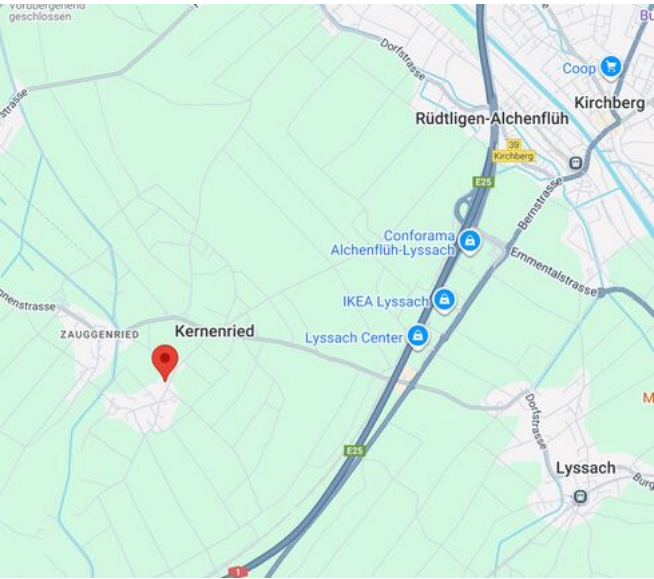
Mit 534 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024) gehört Kernenried zu den kleinen - aber

steuergünstigsten - Gemeinden des Kantons Bern.

Schule: www.schulekernenried.ch

Verkehrsanbindung

Die Gemeinde liegt abseits der grösseren Durchgangsstrassen an einer Verbindungsstrasse von Burgdorf nach Fraubrunnen. Der nächste Anschluss an die Autobahn A1 (Bern–Zürich) befindet sich nur 3 km vom Ortskern entfernt. Durch eine Buslinie, welche die Strecke von Burgdorf nach Fraubrunnen bedient, ist Kernenried an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden.



Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache
Typ	Haus
Referenz	MFHKernenried
Baujahr	1930
Letzte Renovierungen	2019
Heizanlage	Fernheizung
Wärmeverteilungen	Radiator, Bodenheizung

Bauzone	Mischzone Kern
Zustand der Immobilie	Sehr gut
Wohnfläche	~ 321 m²
Grundstücksfläche	~ 833 m²
Nutzfläche	~ 403 m²
Parkplätze	Ja, obligatorisch

Preis des Objekts	CHF 950'000.-
Anzahl Parkplätze	
4x Innen (inkl.)	
2x Aussen (inkl.)	
Gemeindesteuer	150 %

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Wohnquartier
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Restaurant(s)
- > Bushaltestelle
- > Kinderfreundlich
- > Spielplatz
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Wanderwege
- > Radweg

Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Terrasse(n)
- > Garten
- > Gartensitzplatz
- > Gedeckter Parkplatz
- > Parkplatz
- > Von der Straße

Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Wintergarten
- > Keller
- > Weinkeller
- > Estrich
- > Abstellraum
- > Hell
- > Lichtdurchflutet
- > Natürliches Licht
- > Mit Charme

Ausstattung

- > Wäschetrockner

Boden

- > Fliesen
- > Parkett

Zustand

- > Abnahme im Ist-Zustand
- > Erweiterung möglich

Ausrichtung

- > Süden
- > Westen

Besonnung

- > Optimal
- > Ganzer Tag besonnt

Aussicht

- > Freie Aussicht
- > Unverbaubar
- > Ländlich

Innenansicht



Küche mit Platz für einen Esstisch



Ausgang auf den Balkon

Aussenansicht





Balkon EG Wohnung



Innenansicht



Zimmer 1



Zimmer 2



Bad



Waschküche mit Einbauschränk

Aussenansicht



Gartenpavillon

Innenansicht





Aussenansicht



Vorplatz mit Zugang Gewölbekeller/Technik/Garage

Innenansicht



Gewölbekeller



Gewölbekeller





Heizung/Technik



Allzewckraum/Garage

Aussenansicht



Blick vom Vorplatz auf die gedeckten Autounterstände

Innenansicht



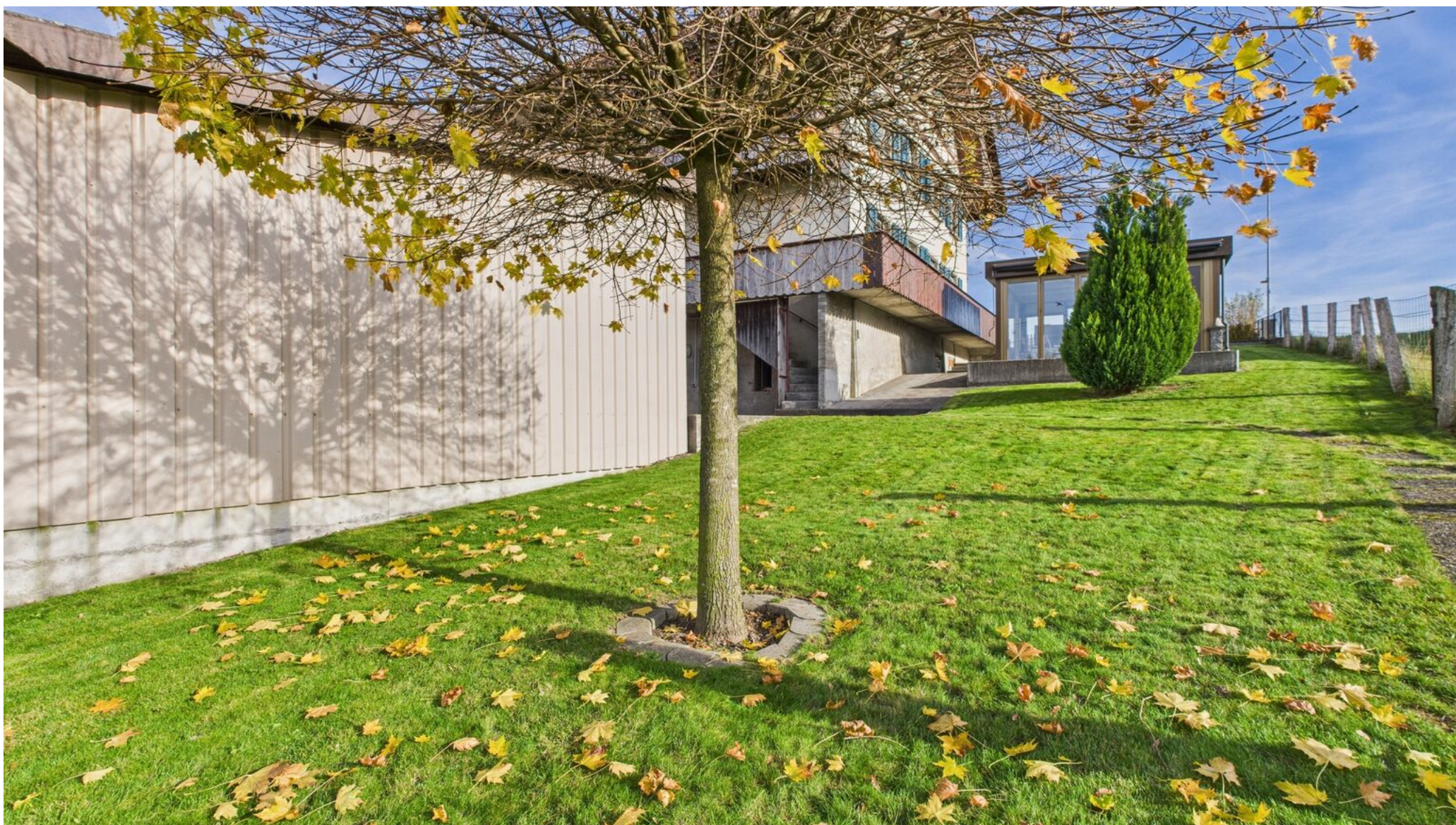
Werkstatt (integriert in den Autounterständen)



Aussenansicht



Platz für Kleintiere





Mehrere Sitzplätze



Eingang Wohnung EG



Laube Zugang Wohnung OG und DG



Ausblick Laube

Innenansicht



Dachgeschoss



Mansardenzimmer



Mansardenzimmer



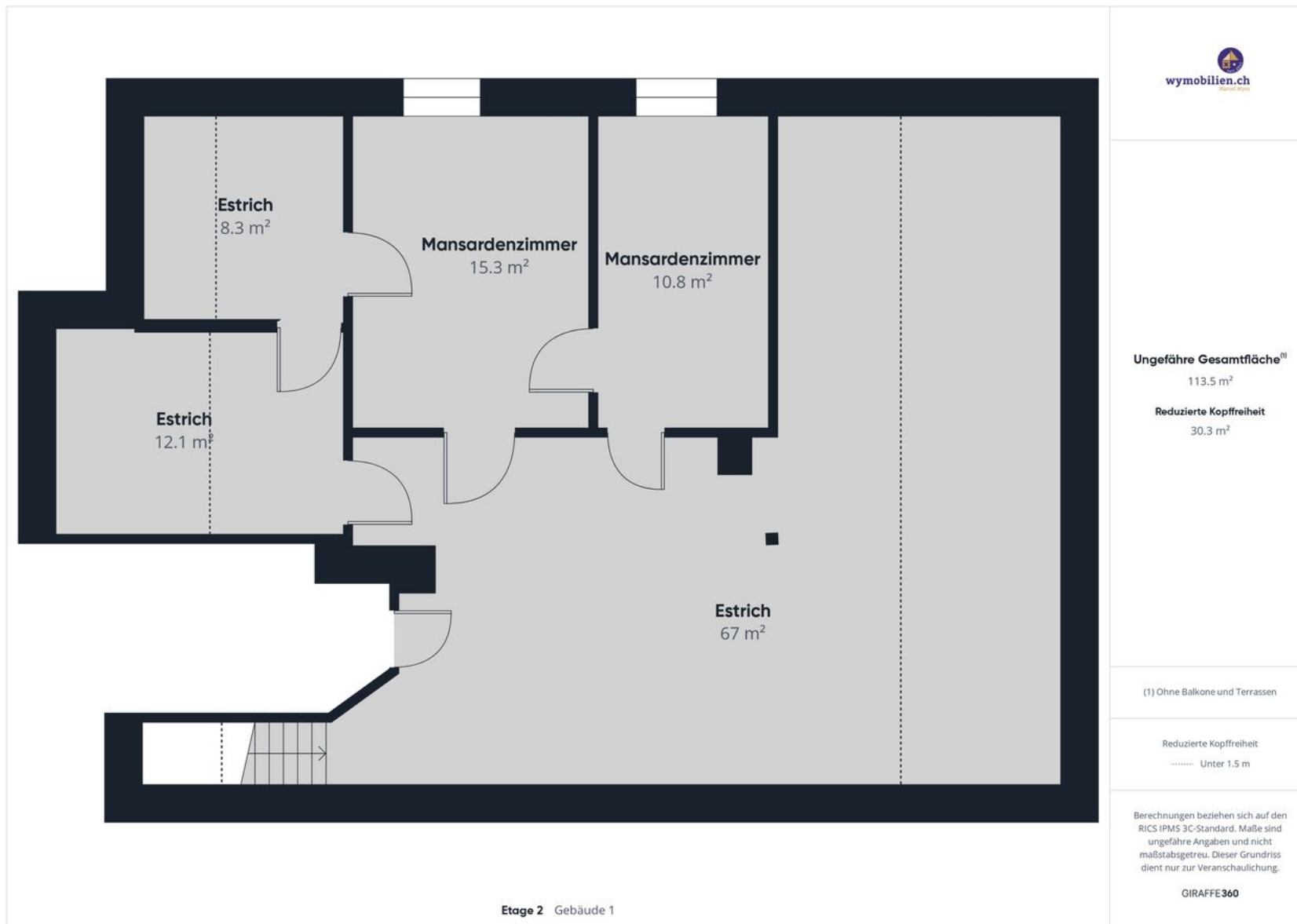
Grundriss



Parzelle Nr. 1 mit 833m²



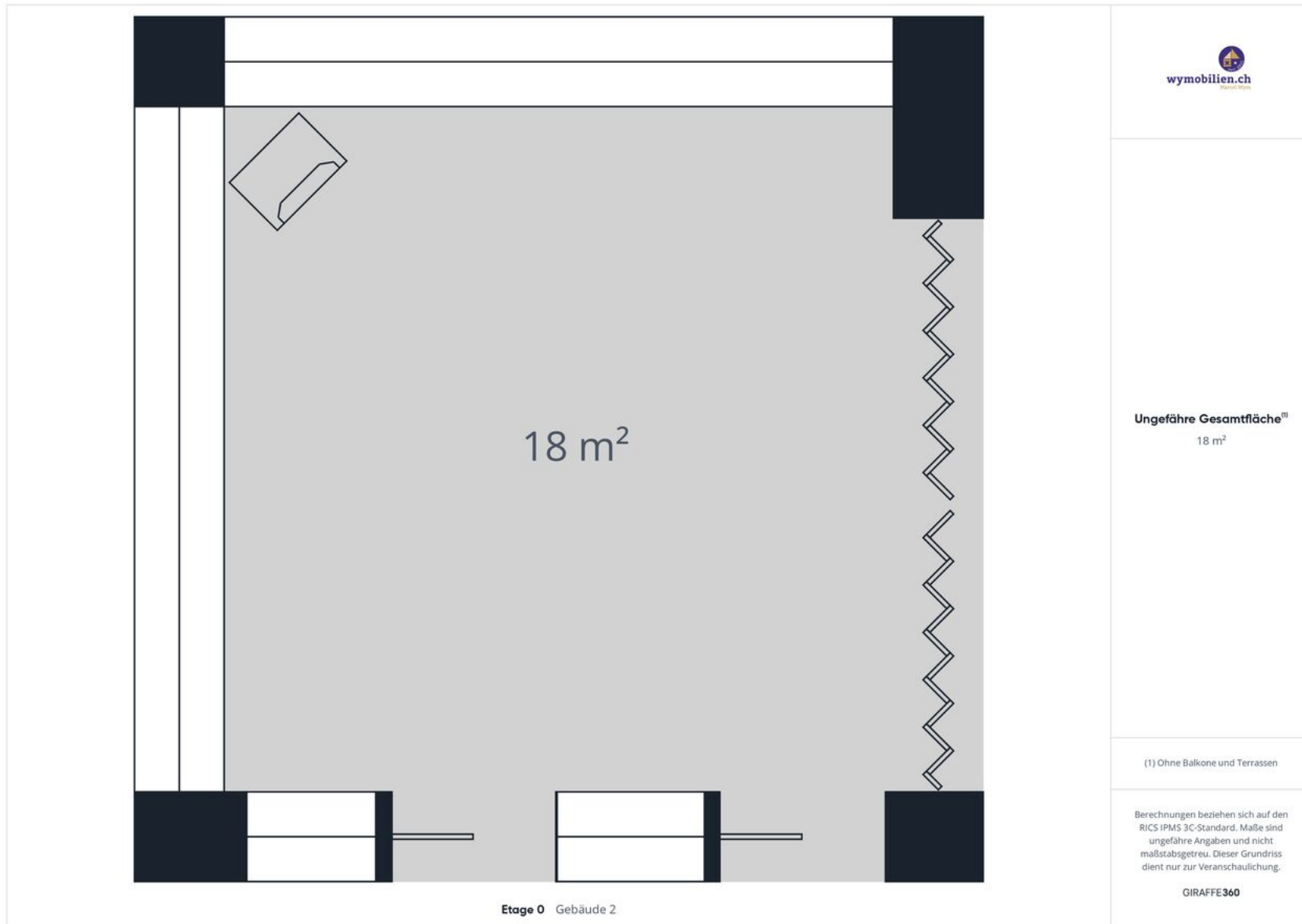
Wohnung EG



Dachgeschoss



Untergeschoss



Gartenpavillon

Aussenansicht





Willkommen in der Idylle von Kernenried

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
