



CH-3426 Aeffligen, Bahnhofstrasse 13

MFH Effilo - 6 Wohnräume im Zentrum - Bezug Sommer 2026



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	7
Eigenschaften	8
Bilder	9
Tabelle der Objekte	39
Kontakt	40



Beschreibung

Willkommen im MFH Effilo – einem stilvollen Mehrfamilienhaus mit sechs hochwertigen Eigentumswohnungen an bester Lage in Aeßlingen. Der Name Effilo ist nicht nur ein stilvoller Begriff, sondern trägt Geschichte in sich: Er leitet sich laut Dorfchronik vom Ursprung des Ortsnamens Aeßlingen ab. Das Haus schafft damit eine Brücke zwischen Vergangenheit und Zukunft – ganz im Sinne einer Architektur, die Tradition aufgreift, ohne nostalgisch zu wirken.

Die **vier noch nicht verkauften Wohnungen werden fixfertig ausgebaut** und stehen ihren zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümern **ab dem 1. August 2026 bezugsbereit** zur Verfügung. Einziehen ohne Baustress!

Architektur und Gestaltung

Das Gebäude fügt sich harmonisch in das bestehende Quartier ein. Ein moderner, hölzerner Staketenzaun an der Strassenseite erinnert charmant an den einstigen Bauerngarten. Eine filigrane Lamellenkonstruktion lockert die Fassade auf und bringt natürliches Licht ins Treppenhaus. Die beiden Baukörper – Ost und West – unterscheiden sich bewusst in Konstruktion und Fassadengestaltung. Der Materialmix sorgt für ein lebendiges und dennoch elegantes Erscheinungsbild.

Wohnungen mit Charakter

Alle sechs Wohnungen bieten durchdachte Grundrisse mit Fokus auf Alltagstauglichkeit, Komfort und Stil. Ob als Familie, Paar oder Individualist – im *Effilo* findet jeder seinen Raum zum Wohlfühlen.

Highlights aller Wohnungen:

- Zeitgemässe, offene Grundrisse mit 4.5 oder 3.5 Zimmern
- Zwei Badezimmer pro Wohnung (davon ein Bad mit Walk-In-Dusche)
- Reduit mit Waschmaschine/Tumbler in jeder Wohnung/Optional auch im Keller möglich
- Gedeckte Terrasse mit viel Privatsphäre
- Hochwertige Küche mit Kochinsel (Induktionsherd, Steamer, Backofen, Geschirrspüler)
- Elektrische Storen, Smart Home Lichtsystem (LED dimmbar)
- Enthärtungsanlage für weiches Wasser
- Zwei Veloabstellplätze mit Stromanschluss pro Wohnung (inklusive)
- Optionale Autoeinstellplätze in der Tiefgarage

Wohnungsmix des MFH Effilo:

- **522-1: Erdgeschosswohnung mit 4,5 Zimmern, 130,5m² Wohnfläche, privater Garten mit 112m²**
 - Zimmer 1, 17.08.m²
 - Zimmer 2, 15.75m²
 - Zimmer 3, 13.51m²

- Wohnen/Essen 52.16m²
- Bad mit Badewanne, 7.31m²
- Bad mit Walk-In Dusche, 8.01m²
- Reduit mit WM/Tumbler 4.65m²
- Terrasse gedeckt 16.76m²
- Privater Gartenbereich 112m²
- **Total Nutzfläche: 162.3m²**

- **522-2: Erdgeschosswohnung mit 4,5 Zimmern, 119m² Wohnfläche, privater Garten von 176m²**

- Zimmer 1, 12.99m²
- Zimmer 2, 13.43m²
- Suite mit Bad 23.50m²
- Wohnen/Essen 49.32m²
- Bad mit Walk-In Dusche 5.63m²
- Reduit mit WM/Tumbler 2.40m²
- Terrasse gedeckt 16.35m²
- Privater Gartenbereich 176m²
- **Total Nutzfläche: 150m²**

- **522-3: 4,5 Zimmer im 1. Stock mit gedeckter Terrasse und 130.49m² Wohnfläche**

- Zimmer 1, 17.08.m²
- Zimmer 2, 15.75m²
- Zimmer 3, 13.51m²
- Wohnen/Essen 52.16m²
- Bad mit Badewanne, 7.31m²
- Bad mit Walk-In Dusche, 8.01m²

- Reduit mit WM/Tumbler 4.65m2
- Terrasse gedeckt 16.19m2
- **Total Nutzfläche: 161m2**

• **522-4: 4,5 Zimmer im 1. Stock mit gedeckter Terrasse und 118.69m2 Wohnfläche**

- Zimmer 1, 12.99m2
- Zimmer 2, 13.43m2
- Suite mit Bad 23.50m2
- Wohnen/Essen 49.32m2
- Bad mit Walk-In Dusche 5.63m2
- Reduit mit WM/Tumbler 2.40m2
- Terrasse gedeckt 15.47m2
- **Total Nutzfläche: 149m2**

• **522-5: Dachwohnung mit 3,5 Zimmern + Galerie mit 170.37m2 Wohnfläche und großer, gedeckter Terrasse / Bereits verkauft!**

- Zimmer 1, 17.08m2
- Zimmer 2, 15.75m2
- Wohnen/Essen 52.11m2
- Bad mit Badewanne, 7.31m2
- Bad mit Walk-In Dusche, 8.01m2
- Reduit mit WM/Tumbler 4.65m2
- Terrasse gedeckt 31.37m2
- Galerie 54.2m2
- Estrich 11.26m2
- **Total Nutzfläche: 211.7m2**

• **522-6: Dachwohnung mit 4,5 Zimmern + Galerie mit 191.26m2 Wohnfläche und gedeckter Terrasse / Bereits verkauft!**

- Zimmer 1, 12.99m2
- Zimmer 2, 13.43m2
- Suite mit Bad 23.50m2
- Wohnen/Essen 49.32m2
- Bad mit Walk-In Dusche, 5.63m2
- Reduit mit WM/Tumbler 2.40m2
- Galerie 62.97m2
- Estrich 9.60m2
- Terrasse gedeckt 15.21m2
- **Total Nutzfläche: 216m2**

Untergeschoss

Das Untergeschoss des Mehrfamilienhauses Effilo ist wie folgt ausgestaltet:

- Einstellhalle mit 10 Plätzen für Autos
- 1 Motorradparkplatz
- 6 fest zugeteilte Plätze für je 2 Elektrovelos (mit Steckdose)
- Pro Wohnung ein Keller (nach Wahl mit Lavabo und WM/Tumbler)
- Technikraum (Fernwärme, Enthärtungsanlage, Energie)
- Treppenhaus/Lift

Aussenbereich

- Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen über einen privaten Gartenbereich
- Gehweg (behindertengerecht) zum Aufenthaltsplatz/Spielplatz

Bemerkungen

- **Gartenliebhaber?** Die Erdgeschosswohnungen mit grosszügigen Privatgärten bieten Einfamilienhaus-Feeling mit der Sicherheit eines Mehrfamilienhauses.
- **Flexibel unterwegs?** Die Wohnungen im 1. Obergeschoss stehen für das Prinzip „Schlüssu drähie u wäg“
- **Wohnluxus mit Weitblick?** Die Dachwohnungen mit Galerie und Sicht über Aefligen sind ein Statement für modernes Wohnen – beide bereits verkauft!

Vereinbaren Sie mit uns einen Termin, damit wir Sie umfassend über das Projekt und die verschiedenen Wohnungen informieren können.

Baubeginn: Februar 2025 / Einzugstermine Juni 2026

Verkauf: Wymobilien, Marcel Wyss, Kirchberg/Langnau

Bauherrschaft: A+G Beteiligungen AG, Etzelkofen
Architektur und Bauleitung: BW Architekten AG, Kirchberg

Lageplan

			
Bahnhof	57 m	1 min.	-
Öffentliche Verkehrsmittel	42 m	1 min.	-
Kindergarten	410 m	8 min.	2 min.
Primarschule	407 m	7 min.	2 min.
Geschäfte	140 m	2 min.	1 min.
Post	140 m	2 min.	1 min.
Restaurants	88 m	2 min.	1 min.

Lage

Das Mehrfamilienhaus Effilo liegt zentral in einem attraktiven Wohnquartier, das gerade mit mehreren Neubauten aufgewertet wird. Hier finden Sie eine seltene Kombination aus ruhiger Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit von Annehmlichkeiten.

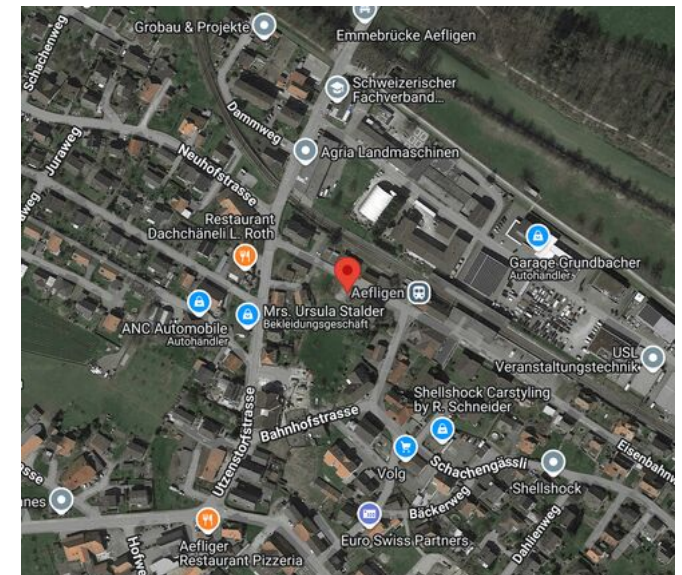
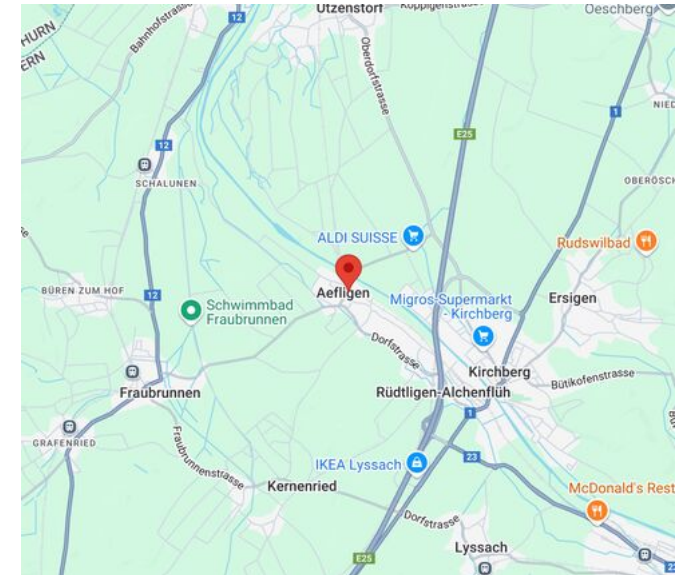
Gleich in der Nähe und zu Fuß erreichbar sind:

- Kindergarten/Schule
- Einkaufsmöglichkeit (Volg)
- Restaurant

- das Naherholungsgebiet mit Wald und Emme
- und natürlich der Bahnhof (S-Bahn und BLS Buslinie)
- In wenigen Fahrminuten (1,4 km) und gut mit dem Velo erreichbar sind Otto's und Aldi in Kirchberg. Die beliebte Einkaufsmeile in Lyssach mit IKEA, Media Markt, Ochsner, Coop,...sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt

Gemeinde

Alle Informationen über die attraktive Wohngemeinde Aefligen finden Sie unter www.aefligen.ch.



Auszug aus der Website:

In der auf 497 m über Meer gelegenen Gemeinde Aeßlingen leben 1'120 Personen (31.12.2021). Die 204 ha große Gemeinde gehört zur Kirchgemeinde und zum Gemeindeverband Kirchberg und zum Verwaltungskreis Emmental.

Geografische Lage

Aeßlingen liegt am Unterlauf der Emme, an der Bahnlinie Burgdorf – Solothurn, rund 20 km nördlich von Bern. Die Gemeinde grenzt an die Ortschaften Rüttligen-Alchenflüh, Fraubrunnen, Bätterkinden und Utzenstorf.

Wohnen und Leben

Es mag viele Gründe geben, einen Ort als Wohngemeinde zu wählen. Aeßlingen kann Ihnen einiges bieten: Bahnanschluss (S-Bahn BLS) mit Verbindungen nach Solothurn, Burgdorf, Bern und Thun, die ländliche, ruhige Gegend mit seinen 15 Bauernbetrieben, das ideale Naherholungsgebiet an der Emme oder auch der 3 Minuten entfernte Autobahnanschluss Kirchberg/Alchenflüh. Unsere Schule, die Vereine, die Einkaufsmöglichkeit im Volg-Laden mit integrierter Postagentur, das Restaurant Dachchäneli und die Aeßlinger Pizzeria tragen ebenfalls zur Attraktivität unserer Gemeinde bei.

Schule

Haben Sie Kinder? In unserer Gemeinde können Ihre Kinder den Kindergarten und die Primarschule besuchen. Im Jahr 2009 konnten wir unsere Turnhalle sanieren und ausbauen. Die Real- und Sekundarschule ist im Gemeindeverband zusammengeschlossen und befindet sich in Kirchberg.

Vereine

Wer seine Freizeit gerne mit Gleichgesinnten verbringt, findet in unserem Dorf eine Anzahl Vereine. Dort kommen neben dem Hobby auch die Geselligkeit und die Zusammengehörigkeit nicht zu kurz.

Gewerbe

Es ist ein großes und wichtiges Anliegen der Behörde, Arbeitsplätze im Dorf zu erhalten und neue zu schaffen. Damit wird ein wertvoller Beitrag zur gesunden Entwicklung der Gemeinde geleistet. Neben den Bauernbetrieben sind in Aeßlingen verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt.

Verkehrsanbindung

Verkehrsanbindung - Aeßlingen ist sehr gut erschlossen!

ÖV - das neue MFH liegt direkt beim Bahnhof:

- Bahnanschluss (S-Bahn BLS) Halbstundentakt mit

Verbindungen nach Solothurn (15min), Burgdorf (10min), Bern und Thun

- BLS Buslinie 467 Aeßlingen/Kirchberg (Einkauf)/Burgdorf/Spital

PW:

- 4 Minuten Autobahn A1
- 23 Minuten Bern
- 22 Minuten Solothurn

Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Baujahr	2025
Typ	Wohnprojekte	Wohnungen	6
Referenz	522		

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Wohnquartier
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Busbahnhof
- > Kinderfreundlich
- > Spielplatz
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Wanderwege
- > Radweg

Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Dachterrasse
- > Garten
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage
- > Begrünung
- > Zaun

Innenbereich

- > Behindertengerecht
- > Lift
- > Einstellhallenplatz
- > Offene Küche
- > Keller
- > Einbauschränk
- > Wasserenthärter
- > Dreifachverglasung

Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Glaskeramik
- > Backofen
- > Steamer
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Private Waschküche
- > Dusche
- > Badewanne
- > Photovoltaik-Paneele
- > Internetanschluss
- > Elektrische Rollläden
- > Gegensprechanlage
- > Elektrisches Tor
- > Aussenbeleuchtung
- > Gebäudeautomation

Boden

- > Fliesen
- > Parkett
- > Flach

Zustand

- > Neu

Ausrichtung

- > Süden
- > Osten
- > Westen

Aussenansicht



Baustelle 25.02.26







Ansicht Nordost mit der Einfahrt in die Einstellhalle



Ansicht Nordwest



Stilvoll und schön!

Innenansicht



Beispiel Schlafzimmer mit direktem Zugang ins Bad (Whg 2,4,6)





Lichtdurchfluteter Wohnbereich (Whg 2,4)



Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse (Whg 2,4)



Die moderne, offene Küche (Whg 2,4)



Küch und Essbereich (Whg 1,3)



Wohnbereich (Whg 2,4)



Beispiel Terrasse OG Wohnung



Küche; Essbereich und Aufgang in die Galerie (Whg 5)



Wohnbereich und Aufgang in die Galerie (Whg 5)



Traumhafte Galerie (Whg 5)



Terrasse Dachwohnung (Whg 5)

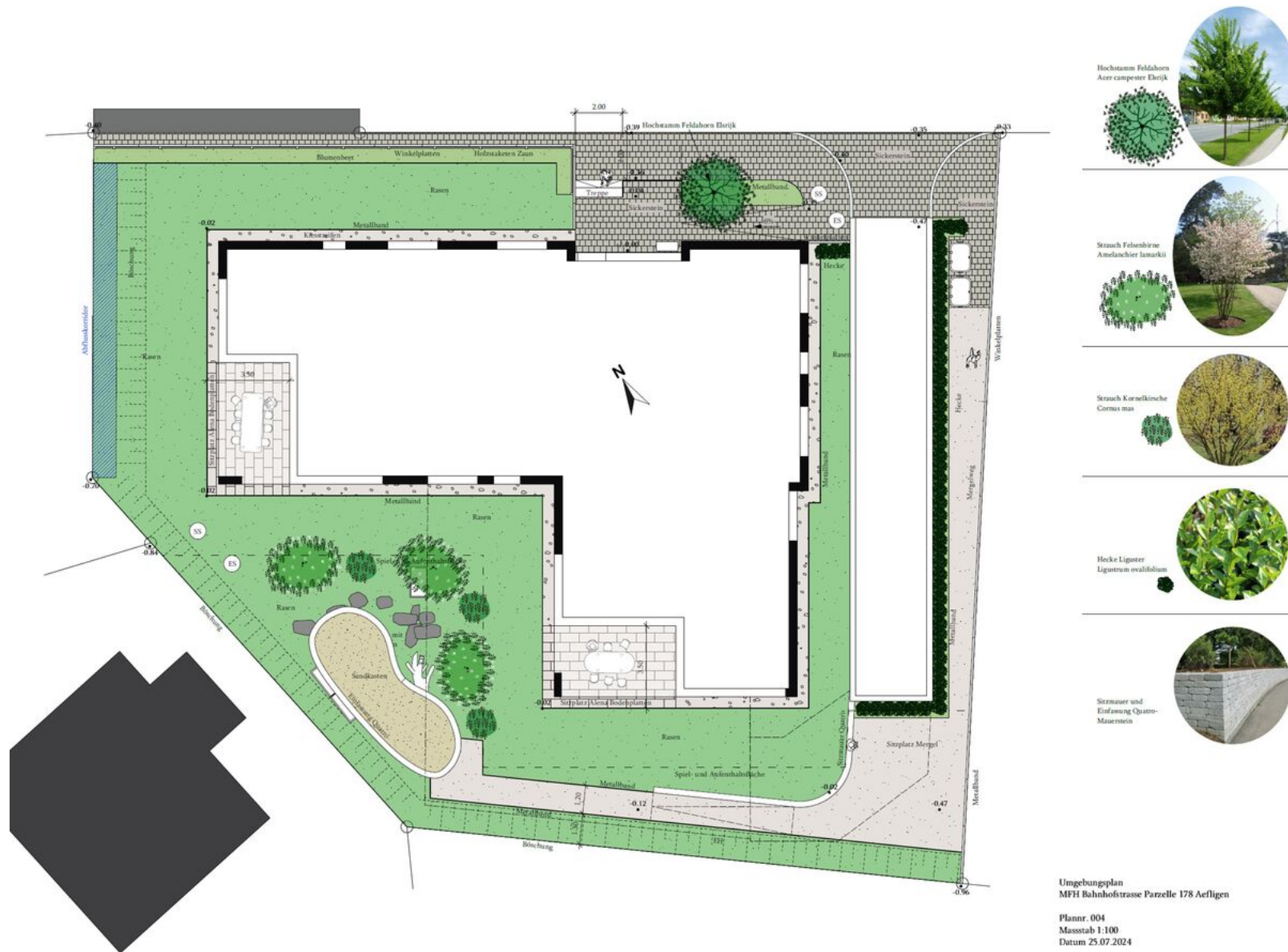


Essen/Küche und Aufgang in die Galerie (Whg 6)



Traumhafte Galerie (Whg 6)

Aussenansicht



Grundriss



Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss mit priv. Garten (schraffierte Flächen)



Die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss



Die beiden Wohnungen im 2. Obergeschoss



Mst. 1:150
0 1 2 3 4 5

Galerie mit Estrich



Fassade



Fassade



Untergeschoss mit der Zuteilung der Keller, Veloparkplätze und Parkplätze

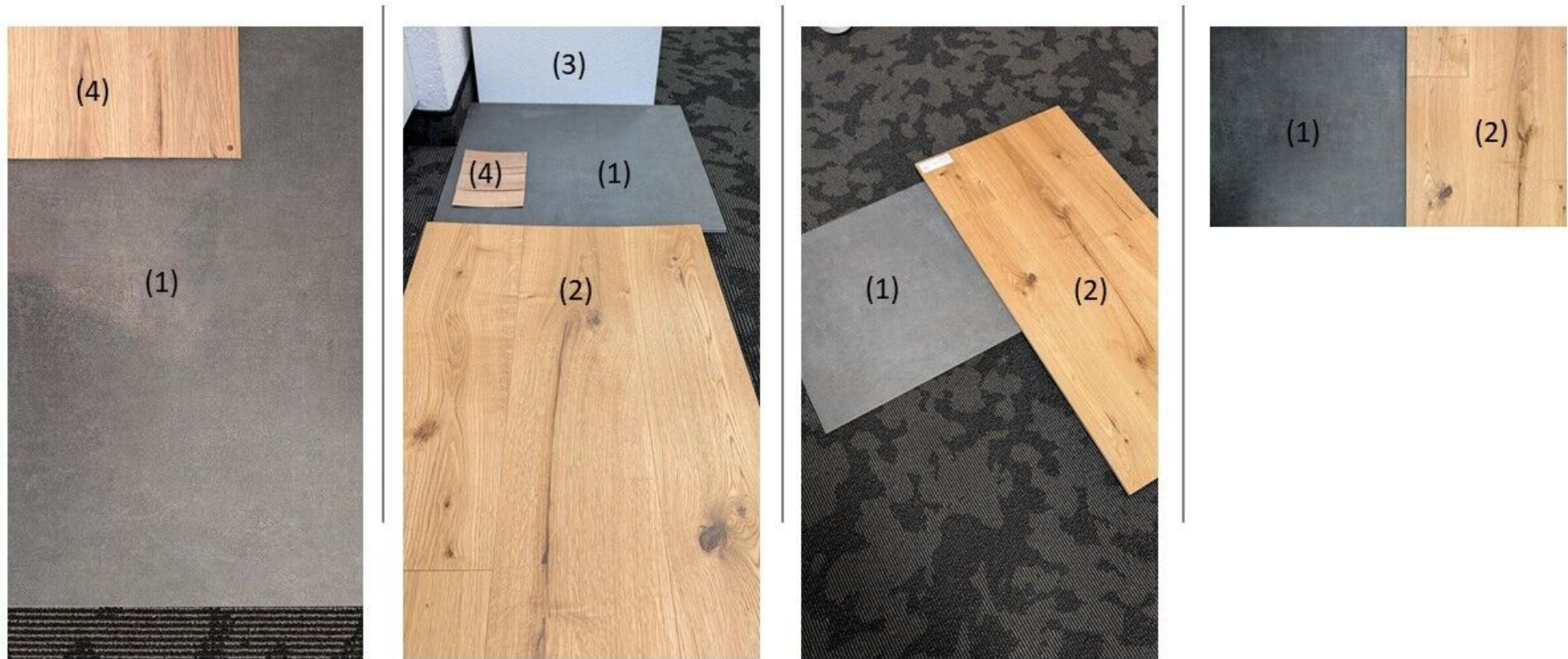
Innenansicht

Keramikplatte 60x60cm Nova Bell Pro Nero (1)

Parkett Alpinflor Eiche Arnisee (2)

Abrieb weiss, 1mm (3)

Unterschrank Badezimmer (4)



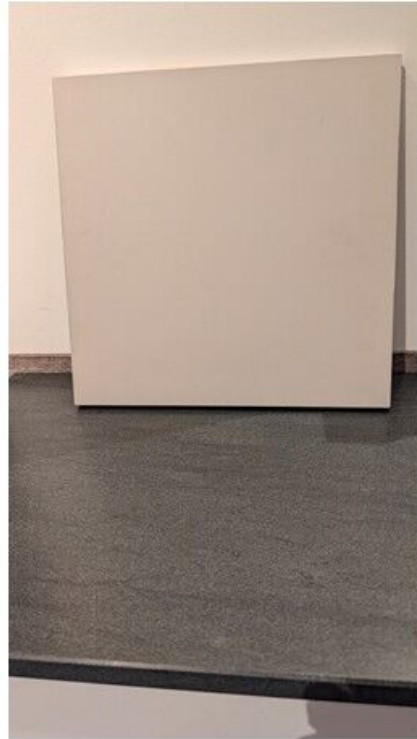
Innenausbau Wohnungen 1-4

Aussenansicht

Küche EG links / OG rechts



Küche EG rechts / OG links



Küchenfronten und Abdeckung Wohnungen 1-4

Tabelle der Objekte

Referenz	Typ	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Terrassen / Gartensitzplatz Fläche	Preis	Status
1	Neubauwohnung	Gartengeschoss	4.5	~ 130.5 m ²	~ 16.8 m ²	CHF 1'112'000.-	Zu verkaufen
2	Eigentumswohnung	Gartengeschoss	4.5	~ 119 m ²	~ 16.4 m ²	CHF 1'122'000.-	Zu verkaufen
3	Neubauwohnung	1. Stock	4.5	~ 131 m ²	~ 15 m ²	CHF 920'000.-	Zu verkaufen
4	Neubauwohnung	1. Stock	4.5	~ 119 m ²	~ 15 m ²	CHF 852'000.-	Zu verkaufen
5	Neubauwohnung	Dachgeschoss	3.5	~ 170.4 m ²	~ 31.4 m ²	-	Verkauft
6	Neubauwohnung	Dachgeschoss	4.5	~ 191.3 m ²	~ 15 m ²	-	Verkauft

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
