



CH-3428 Wiler b. Utzenstorf, Hauptstrasse 30

Grosszügige 4½-Zimmer-Dachwohnung mit Galerie + zwei Balkonen

CHF 465'000.-



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Angaben	4
Eigenschaften	5
Bilder	6
Kontakt	20



Beschreibung

Die im Jahr **1989** erbaute **Liegenschaft** umfasst heute **drei Wohnungen, Büroräumlichkeiten der Gemeindeverwaltung** sowie einen **Restaurationsbetrieb**. Die **4½-Zimmer-Eigentumswohnung mit Galerie und Estrich** befindet sich im **2. Obergeschoss** sowie im **Dachgeschoss** im **süd-westlichen Teil** des Gebäudekomplexes. Sie ist **komfortabel per Lift oder Treppe** erreichbar.

Das Herzstück der Wohnung bildet das **helle Wohn- und Esszimmer** mit **offener Küche** und direktem Zugang zu **zwei grosszügigen Balkonen**. Ein **grosses Schlafzimmer**, **zwei weitere Zimmer** sowie die **weitläufige Galerie** bieten viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder Wohnen mit Homeoffice.

Eine **Nasszelle mit Badewanne, Dusche, WC und Lavabo** sowie ein **separates Gäste-WC** runden das attraktive Wohnangebot ab.

Raumprogramm (ca.-Angaben)

- Entrée / Gang: **13.6 m²**
- Zimmer 1: **9.0 m²**
- Zimmer 2: **17.3 m²**
- Zimmer 3: **10.8 m²**
- Bad (Dusche/Badewanne/WC/Lavabo): **5.75 m²**
- Gäste-WC: **2.12 m²**
- Wohnen / Essen / Küche: **36.8 m²**
- Galerie: **27.0 m²**
- Balkone (2): **24.0 m²**

Total Wohnfläche: ca. 122.4 m²

Weitere Vorteile

- Lichtdurchflutete Dachwohnung
- Praktischer Grundriss
- Zwei grosszügige Balkone
- Lift vorhanden
- Abschliessbares Kellerabteil
- Einstellhallenplatz nicht inklusive: **CHF 30'000.–**

Entdecken Sie diese preiswerte Wohnung auf unserem virtuellen Rundgang!

Verkaufspreis Wohnung: CHF 465'000

Einstellhallenplatz: CHF 30'000

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen die Vorzüge dieser Wohnung selbstverständlich auch gerne vor Ort.

Immopartner GmbH Kirchberg / Wymobilien, Marcel Wyss, Kirchberg

Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Stockwerk	2. Stock
Typ	Wohnung	Baujahr	1989
Referenz	4.5+Galerie	Heizanlage	Wärmepumpe
Zweitwohnsitz	Erlaubt	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zimmer	4.5	Zustand der Immobilie	Gut
Schlafzimmer	3	Standing	Standard
Badezimmer	1	Wohnfläche	~ 122 m²
Anzahl Toiletten	2	Parkplätze	Ja, obligatorisch

Preis des Objekts	CHF 465'000.-
Anzahl Parkplätze	
1x Innen (nicht inkl.)	CHF 30'000.-
Gesamtpreis	CHF 495'000.-
Amtlicher Wert	CHF 326'740.-

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Geschäfte
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Freibad
- > Wanderwege
- > Radweg

Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Garage
- > Besucherparkplätze

Innenbereich

- > Lift
- > Einstellhallenplatz
- > Offene Küche
- > Gäste-WC
- > Keller
- > Estrich
- > Einbauschränk
- > Hell
- > Sichtbalken
- > Mit Charme

Ausstattung

- > Gemeinschaftswaschküche
- > Badewanne
- > Dusche

Boden

- > Fliesen
- > Parkett
- > Laminat

Zustand

- > Zu transformieren
- > Abnahme im Ist-Zustand

Ausrichtung

- > Süden
- > Westen

Innenansicht



Balkon



Ausblick Balkon





Küche/Essbereich



Zimmer mit Ausgang auf den Balkon



Zimmer 2 mit Ausgang auf den Balkon



Zimmer 3



Bad mit Dusche und Badewanne



Gäste-WC



Galerie



Grundriss



Grundriss Wohnung



Grundriss Galerie

Aussenansicht



Balkon West

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
