



VENDESI

CH-3421 Lyssach, Ringsstrasse 36

Sogno di famiglia a Lyssach: casa bifamiliare con giardino + 2 garage

CHF 935'000.-



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Elenco

Descrizione	3
Dati generali	4
Caratteristiche	5
Immagini	6
Contatto	26



Descrizione

Siamo lieti di presentarvi questo curato bifamiliare costruito nel 1985. Ma ecco subito i punti salienti:

Qui potrete acquistare una casa di qualità a un prezzo equo!

I vostri vantaggi in breve:

- 4 locali + possibilità di ampliamento al piano mansarda
- Cucina abitabile
- Ampio soggiorno con camino e accesso alla terrazza
- Terrazza coperta e riparata dal vento
- Grande giardino con prato, aiuole, orto rialzato e serra
- Cantina, rifugio antiaereo, officina, lavanderia con accesso esterno
- 2 garage + 2 posti auto esterni davanti alle garage

Posizione ideale per famiglie e pendolari

- Distacco dalla fermata dell'autobus in pochi metri (servizio ogni 15 minuti per Burgdorf)
- In soli 3 minuti sulla A1 o nel centro commerciale
- Negozi, stazione e ufficio postale raggiungibili a piedi
- Imposta fiscale: **1,39 %** – ideale per il budget familiare

Piano terra:

- Entrée: 9,2 m²
- Soggiorno: 35,5 m²
- Cucina: 10,6 m²
- Bagno: 2,4 m²
- Soppalco: 4,2 m²
- Camera: 15 m²
- Camera: 11,8 m²
- Camera: 10,5 m²
- Camera: 11 m²
- Bagno: 5,6 m²

Piano mansarda:

- Piano mansarda con possibilità di ampliamento: 43,8 m²
(realizzato già nel vicino edificio, scala a chiocciola fino al piano mansarda)

Piano interrato:

- Piano interrato con accesso esterno: 5,4 m²
- Lavanderia: 10,3 m²
- Sala multifunzionale con accesso esterno: 9,8 m²
- Sala multifunzionale: 10,3 m²
- Cantina/rifugio antiaereo: 11,8 m²
- Officina: 10,7 m²

Area esterna

- Giardino curato con molto spazio verde

- Aiuole e serra per orto
- 2 garage
- Ulteriori posti auto esterni

Siete interessati?

Desiderate maggiori informazioni su questa interessante offerta? Saremo lieti di mettervi a disposizione ulteriori informazioni e un **tour**.
L'accesso al terreno è consentito solo in presenza di Wymobilien.

Siamo lieti di ricevere la vostra richiesta!

Wymobilien

Marcel Wyss, Kirchberg + Langnau

Dati generali

Disponibilità	Da convenire
Tipo	Casa bifamiliare
Riferimento	DEFH Lyssach
Locali	5.5
Camere	4
Bagni	2
Numero servizi	2
Anno costruzione	1985
Ultime ristrutturazioni	2011

Tipo di riscaldamento	Gas
Impianto di riscaldamento	Pavimento
Sistema sanitario ad acqua calda	Termo-pompa
Zona edificabile	w2
Superficie abitabile	~ 120 m²
Superficie terreno	~ 385 m²
Superficie utile lorda	~ 249 m²
Volume	~ 699 m³
Parcheggi	Sì, obbligatorio

Prezzo dell'oggetto	CHF 935'000.-
Numero posti auto	
2x Interno (incl.)	
2x Esterno (incl.)	
Imposta comunale	1.39 %
Valore fiscale	CHF 447'330.-

Comodità

Dintorni

- > Villaggio
- > Verdeggiante
- > Area residenziale
- > Negozi
- > Strada commerciale
- > Banca
- > Posta
- > Ristorante(i)
- > Farmacia
- > Fermata Bus
- > Entrata/uscita autostrada
- > Parco giochi
- > Scuola materna
- > Scuola primaria
- > Scuola secondaria
- > Piscina pubblica
- > Centro tennis
- > Sentieri per escursioni
- > Pista ciclabile
- > Campo da calcio
- > Dottore
- > Casa di cura

Esterno

- > Terrazza/e
- > Giardino
- > Uso esclusivo del giardino
- > Area relax in giardino
- > Calmo/tranquillo
- > Vegetazione
- > Garage
- > Parcheggio per visitatori
- > Costruito su un terreno uniforme
- > Accesso al livello

Interno

- > Senza elevatore
- > Cucina abitabile
- > Cantina
- > Solaio
- > Rifugio anti-atomico
- > Sgabuzzino
- > Locale bricolage
- > Caminetto
- > Doppi vetri
- > Invetriatura tripla
- > Lucernaio

Dotazione

- > Vetrocera mica
- > Forno
- > Frigorifero
- > Lavastoviglie
- > Lavatrice
- > Asciugatrice
- > Doccia
- > Vasca da bagno

Pavimento

- > Piastrelle
- > Moquette

Stato

- > A trasformare
- > Ripresa in condizione attuale

Vista esteriore







Vista interiore









Vista esteriore





Vista interiore









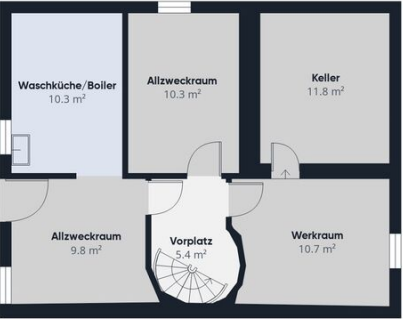
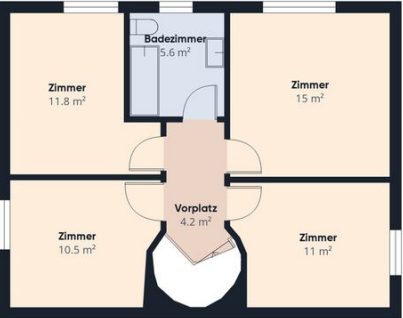








Piano

		
Etage -1 Gebäude 1	Etage 0 Gebäude 1	
		Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾ 249.2 m² Reduzierte Kopffreiheit 22.4 m²
Etage 1 Gebäude 1	Etage 2 Gebäude 1	
		(1) Ohne Balkone und Terrassen
Etage 0 Gebäude 2		Reduzierte Kopffreiheit Unter 1.5 m
		Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung. GIRAFFE360

Vista esteriore





Contatto

Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg / Langnau

Tel.: 034 511 20 25
info@wymobilien.ch
www.wymobilien.ch

Contatto visita

Signor Marcel Wyss

info@wymobilien.ch
Tel.: 034 511 20 25
Cel.: 079 545 62 76



Note
