



VENDESI

CH-3414 Oberburg, Stöckernfeldstrasse 19

Casa singola spaziosa a Oberburg – posizione tranquilla + giardino da sogno

CHF 1'180'000.-



wymobilien.ch  
Marcel Wyss

# Elenco

Descrizione	3
Dati generali	5
Caratteristiche	6
Immagini	8
Contatto	34



# Descrizione

## **Casa singola spaziosa a Oberburg – posizione tranquilla + giardino da sogno**

Questa casa indipendente di 7,5 locali a **Oberburg** offre molto spazio, un bellissimo giardino e una posizione particolarmente adatta alle famiglie. La proprietà si trova in una tranquilla via di quartiere senza traffico di transito (strada di accesso) – ideale per i bambini, per chi cerca tranquillità e per tutti coloro che apprezzano un'alta qualità abitativa.

Un altro grande vantaggio: la scuola si trova nelle immediate vicinanze e si raggiunge facilmente, un vantaggio prezioso per le famiglie nella vita quotidiana.

## **Vivere con spazio e possibilità**

La casa, costruita nel 1978, si estende su tre piani e offre ampi spazi e molteplici possibilità di utilizzo per famiglie, home office o hobby.

### **piano terra**

Il cuore della casa è la luminosa zona giorno con un'impressionante altezza sotto il soffitto e un accogliente camino. La cucina ristrutturata (2001) è funzionale e si affaccia direttamente sul grande spazio da pranzo con accesso alla terrazza e al magnifico giardino.

Inoltre, su questo piano si trovano:

- grande ingresso
- salotto separato con porta scorrevole che conduce al soggiorno (ideale come camera da letto, sala TV, biblioteca o sala giochi)
- ufficio
- WC per gli ospiti

### **piano superiore**

Qui vi aspetta una galleria aperta con vista sul soggiorno. Inoltre, questo piano offre:

- Stanza per genitori con accesso diretto al bagno
- due ulteriori camere da letto
- cemento
- ridotto

Un vero e proprio highlight è la **terrazza sul tetto di 54 m<sup>2</sup>** con una bella vista panoramica – un luogo perfetto per rilassarsi e godersi il momento.

### **seminterrato**

Anche il piano interrato offre molto valore aggiunto:

- camera riscaldata
- Doccia/WC
- Cantina / rifugio antiaereo
- officina
- lavanderia
- ridotto

- ampio spazio per la tecnica e l'area esterna

Grazie alla scala esterna separata, questa zona è ideale anche per gli ospiti, l'home office o gli spazi per hobby.

## **Paradiso del giardino con molta privacy**

Sulla **proprietà** di 874 m<sup>2</sup> vi aspetta un giardino ben curato con ampie aree erbose, un laghetto e una vegetazione rigogliosa. Che ci sia il sole o l'ombra, qui si trova sempre un posto adatto per rilassarsi.

I bambini hanno molto spazio per giocare, gli amanti del giardinaggio possono sbizzarrirsi e anche gli animali domestici si sentono a loro agio. Una grande parte del terreno è già recintata.

## **parcheggio**

- garage
- parcheggio esterno coperto
- ampio ingresso con parcheggi aggiuntivi per i visitatori

## **Stato + Potenziale**

La proprietà si trova in buone condizioni e offre al contempo interessanti opportunità per ristrutturazioni individuali e idee di design personali.

Il riscaldamento dell'abitazione è a gasolio (serbatoio da 9'000 litri) tramite radiatori, mentre l'acqua calda viene prodotta elettricamente.

## valori

- Assicurazione immobiliare: CHF 989'000
- Valore locativo proprio: CHF 23'000
- Valore ufficiale: CHF 686'200
- Volume: 1'267

**Prezzo di vendita: CHF 1'180'000, nessun processo di offerta. La vendita può essere effettuata in qualsiasi momento.**

## Visita + documenti

Prenotatevi ora per la giornata di visita del **giovedì 21 maggio 2026 dalle 11.00 alle 17.00**. Saremo lieti di fornirvi in anticipo ulteriori informazioni e di offrirvi un tour virtuale degli spazi interni ed esterni.

Siamo lieti di ricevere la sua richiesta e la sua **iscrizione per la visita**.

Wymobilien Marcel Wyss, Kirchberg + Langnau  
Immopartner GmbH, Kirchberg

# Dati generali

Disponibilità	<b>01.10.2026</b>
Tipo	<b>Villetta singola</b>
Riferimento	<b>EFH_Oberburg</b>
Locali	<b>7.5</b>
Camere	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Numero servizi	<b>3</b>
Anno costruzione	<b>1978</b>
Tipo di riscaldamento	<b>Nafta</b>
Impianto di riscaldamento	<b>Radiatore</b>

Sistema sanitario ad acqua calda	<b>Elettrico</b>
Zona edificabile	<b>Wohnzone 2</b>
Stato dell'immobile	<b>Buono</b>
Superficie abitabile	<b>207 m<sup>2</sup></b>
Superficie terreno	<b>874 m<sup>2</sup></b>
Superficie utile lorda	<b>286 m<sup>2</sup></b>
Volume	<b>1'267 m<sup>3</sup></b>
Superficie terrazza	<b>54 m<sup>2</sup></b>
Parcheggi	<b>Sì, obbligatorio</b>

Prezzo dell'oggetto	<b>CHF 1'180'000.-</b>
<b>Numero posti auto</b>	
1x Interno (incl.)	
2x Esterno (incl.)	
1x Copertina (incl.)	
Imposta comunale	<b>188 %</b>
Valore fiscale	<b>CHF 686'200.-</b>

# Comodità

## Dintorni

- > Villaggio
- > Verdeggiante
- > Area residenziale
- > Negozi
- > Strada commerciale
- > Posta
- > Ristorante(i)
- > Farmacia
- > Stazione
- > Fermata Bus
- > Bambini benvenuti
- > Parco giochi
- > Scuola materna
- > Scuola primaria
- > Scuola secondaria
- > Centro sportivo
- > Piscina pubblica
- > Vicino ad un campo da golf
- > Centro tennis
- > Sentieri per escursioni
- > Pista ciclabile
- > Campo da calcio
- > Ospedale / Clinica
- > Dottore
- > Casa di cura

## Esterno

- > Terrazza sul tetto
- > Terrazza/e
- > Giardino
- > Area relax in giardino
- > Calmo/tranquillo
- > Vegetazione
- > Stagno
- > Recinzione
- > Posteggio coperto
- > Parcheggio per visitatori
- > Costruito su un terreno uniforme
- > Robot falciatore

## Interno

- > Senza elevatore
- > Box
- > Cucina aperta
- > WC ospiti

- > WC separati
- > Dispensa
- > Cantina
- > Cantina vino
- > Solaio
- > Rifugio anti-atomico
- > Sgabuzzino
- > Locale bricolage
- > Sala giochi
- > Non ammobiliato
- > Armadio a muro
- > Accesso al riscaldamento
- > Caminetto
- > Lucernaio
- > Luminoso
- > Continuato

## Dotazione

- > Cucina attrezzata
- > Piano cottura
- > Vetroceramica
- > Forno
- > Forno a vapore
- > Forno a micro-onde
- > Frigorifero
- > Congelatore
- > Lavastoviglie
- > Lavatrice
- > Vasca da bagno
- > Doccia
- > Telefono
- > TV via cavo
- > Connessione internet

## Pavimento

- > Piastrelle
- > Parquet
- > Moquette

## Stato

- > Buono
- > A trasformare

## **Esposizione**

- > Nord
- > Sud

- > Est
- > Ovest

## **Luce del sole**

- > Ottimale

- > Tutto il giorno

## **Vista**

- > Rurale

# Vista interiore



Essen/Küche



Lichtdurchfluteter Essbereich/Ausgang Sitzplatz

# Vista esteriore



Gedeckter Gartensitzplatz am Teich

# Vista interiore



Küche





Essen/Küche



Wohnen / Ausgang Sitzplatz



Wohnen / Galerie



Salon





Entrée



Gäste WC



Vorplatz Galerie OG

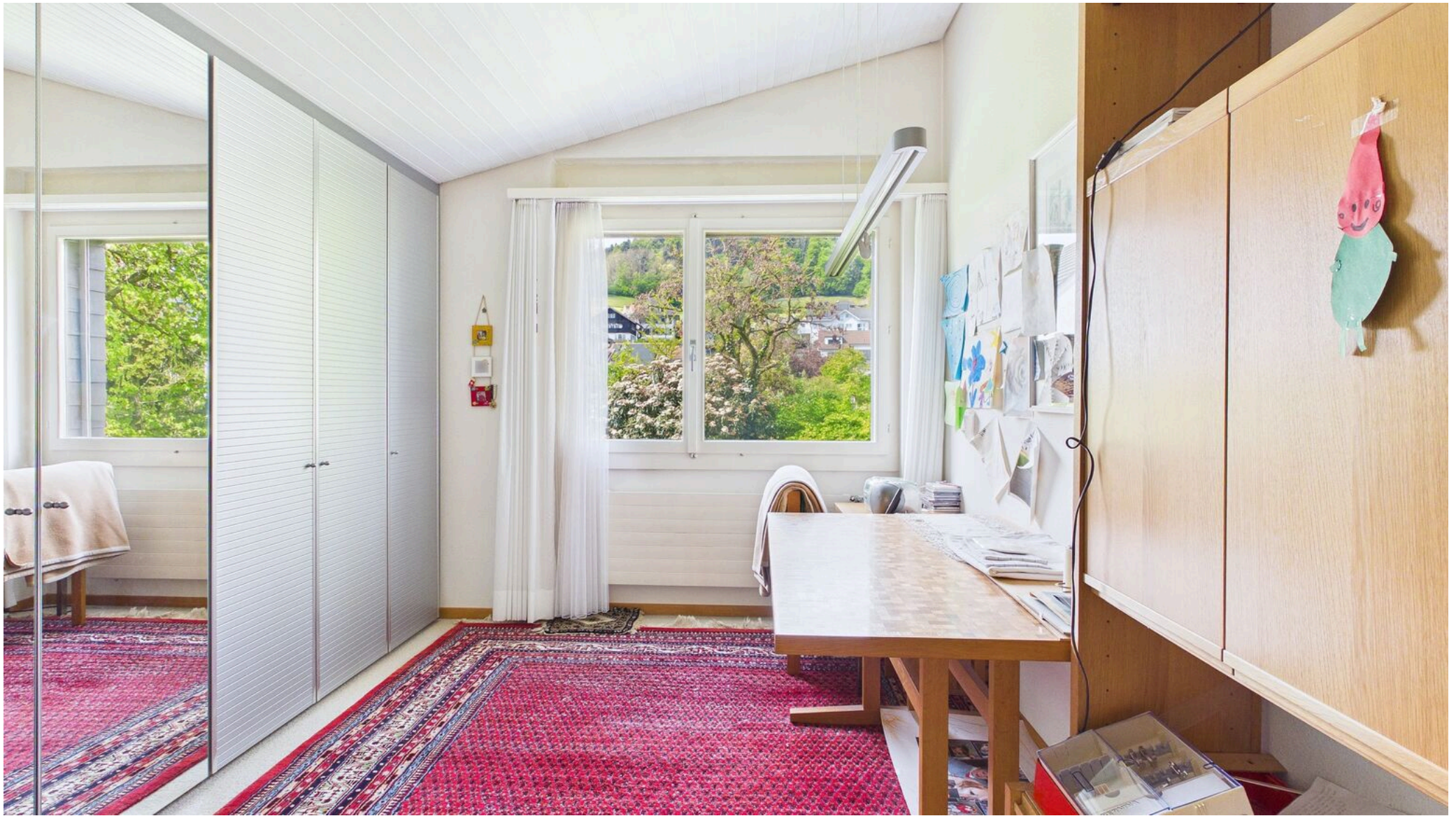




Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Bad mit Dusche/Badwanne

# Vista esteriore



Dachterasse OG



# Piano



Parzelle mit 874m<sup>2</sup>



## Grundrisse Übersicht

# Vista esteriore



Garten



Garten und Aussenzugang UG





Ihr neues Eigenheim!?

# 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

---

---

---

---

---

---

---

---