

NEU



ZU VERKAUFEN

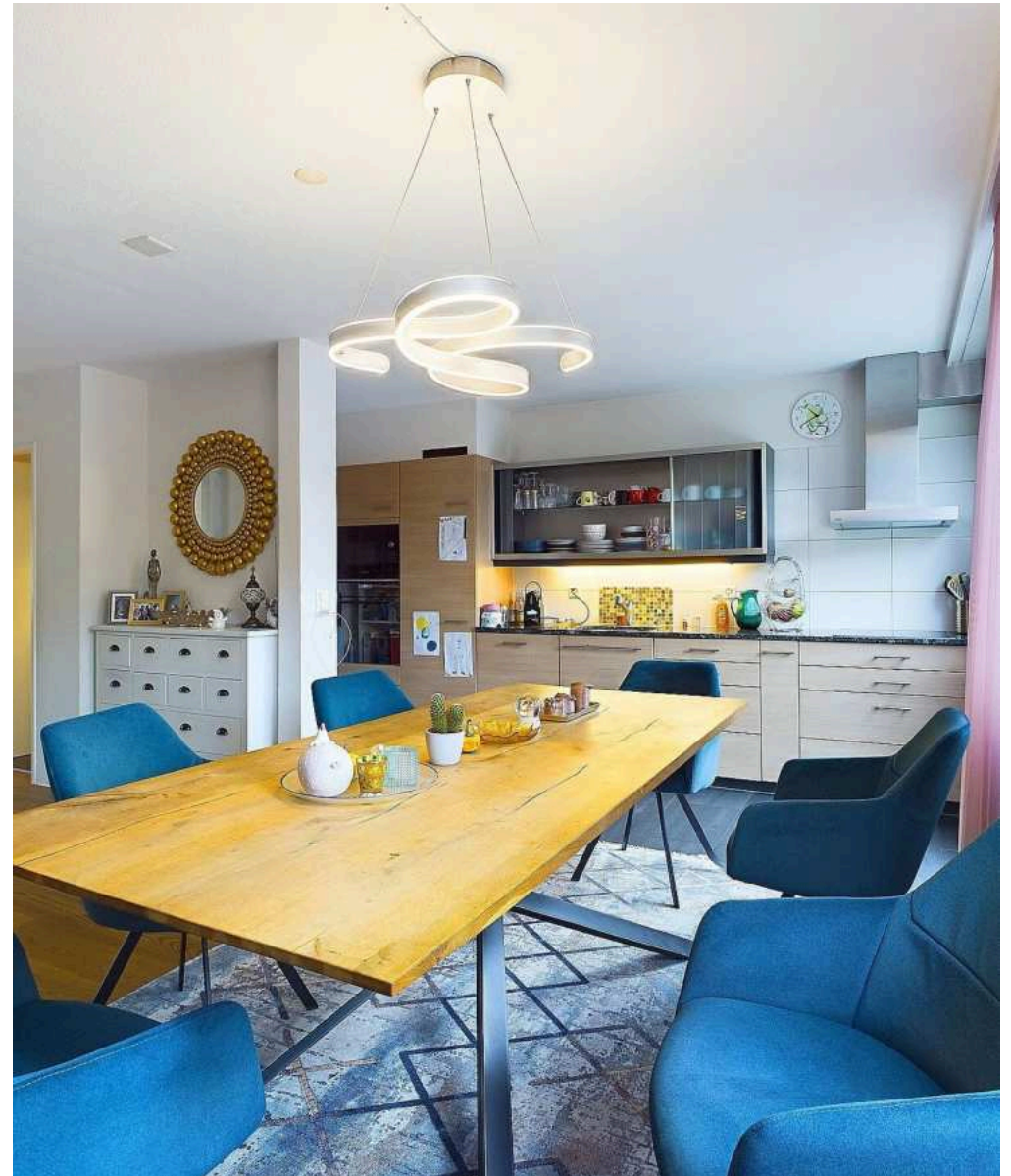
CH-3323 Bärswil BE, Neumatt 7

Gepflegtes Reihenhaus mit schönem Aussenbereich!

CHF 950'000.-

# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Kontakt	28



# Beschreibung

Das im Jahr 1976 erstellte Eckfamilienhaus bietet alles was Sie sich wünschen und ist dank mehrmaligen Sanierungen in einem hervorragenden Zustand. Die kinderfreundliche, zentrale Wohnlage sorgt für eine angenehme Atmosphäre und ermöglicht es, alle Annehmlichkeiten (Schule, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel) des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe zu geniessen.

## Raumprogramm

### Erdgeschoss

- Entrée mit Treppenaufgang zu Wohnbereich ca. 11.30 m<sup>2</sup>
- Keller/Waschen ca. 05.50 m<sup>2</sup>
- Heizung ca. 04.00 m<sup>2</sup>
- Tankraum ca. 06.00 m<sup>2</sup>/bei einem Anschluss an die Fernwärme, wird dieser Raum zum Keller
- Garage ca. 31.90 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss

- Vorplatz mit Treppenaufgang ca. 12.00 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 26.50 m<sup>2</sup>
- Essen / Küche ca. 21.30 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC ca. 02.20 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss

- Vorplatz ca. 11.00 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13.00 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13.00 m<sup>2</sup>

- Zimmer ca. 18.20 m<sup>2</sup>
- Nasszelle (Badewanne/WC) ca. 05.80 m<sup>2</sup>

Total Wohnfläche (beheizte Fläche) ca. 134 m<sup>2</sup>

Ausbau und Renovationspotenzial:

- Es besteht kein dringender Renovationsbedarf
- Die Ölheizung können Sie jederzeit mit einem Anschluss an den Wärmeverbund Bärswil ersetzen
- Für eine allfällige Erweiterung der Terrasse liegt bereits eine Baubewilligung vor. Die Terrasse wäre dann gleichzeitig ein Autounterstand für 2 Autos. Praktisch!

Der Aussenbereich bietet viel Abwechslung mit Pflanzbeeten, diversen Sitzplätzen, Feuerstelle, Spielfläche und einem kleinen Schopf, ideal für die Gartenwerkzeuge. Ein besonderes Highlight ist der überdeckte, grosszügige Sitzplatz mit elektrischer Sonnenstore und automatischer Beleuchtung.

Melden Sie sich für eine Besichtigung an! Wir freuen uns, Ihnen die Vorzüge dieses Hauses vor Ort zu erläutern.

Auf bald in Bärswil!

Wymobilien, Marcel Wyss, Kirchberg und Langnau  
Immopartner GmbH, Kirchberg

## Bemerkungen

**In den Jahren 2006/2007 wurde im Innenbereich der Liegenschaft eine Totalrenovation vorgenommen:**

### Erdgeschoss

Entrée / Treppe ins OG: neuer Bodenbelag, Neuanstrich

### Obergeschoss

Küche: neue Küche, neuer Plattenboden, Neuanstrich  
WC: neue Sanitärapparate, neuer Plattenboden, Neuanstrich

Esszimmer: neuer Parkettboden

Wohnzimmer: neuer Parkettboden

Treppe in DG: neuer Bodenbelag, Neuanstrich

Vorplatz: neuer Bodenbelag, Neuanstrich

### Dachgeschoss

Zimmer: neuer Parkettboden, Neuanstrich

Nasszelle: neue Sanitärapparate, neuer Plattenboden, Neuanstrich

Vorplatz: neuer Bodenbelag, Neuanstrich

**Zusätzlich:** Neue Fenster und Lamellenstoren im ganzen Haus

**Seit 2011 getätigte Investitionen/Renovationen:**

- 2011: Ersetzen der bestehenden Wärmeerzeugung (neuer Heizkessel) CHF 25'500.00

- 2013/14: Erneuerung Eingangfront, Parkett, Maurerarbeiten, Maler- und Gipserarbeiten, Boden Aussenbereich, Elektroanlagen, Isolierung Garage, CHF 75'000.00
- 2016: neues Terrassendeck CHF 8'800.00
- 2017: Neuerstellung Glasdach auf Terrasse/ Sitzplatz CHF 27'200.00
- 2017: Neugestaltung Garten CHF 15'000.00
- 2019: Neues Garagentor (elektrisch) CHF 4'000.00
- 2019: Ersatz Einbauschränk CHF 4'800.00
- 2020: Ersatz Mikrowellenofen/Geschirrspüler CHF 2'500.00
- 2021: Sanierung Abwasserleitungen, Reparatur Bodenbeläge, Auffrischen Zimmertüren, Ersatz Kanalisationsschacht, CHF 13'500.00
- 2022: Ersatz Kühlschränk/Tiefkühlschränk/Backofen CHF 5'000.00
- 2022: Sanierung Sitzplatz CHF 5'500.00
- 2022: Ersatz Schiebetüre Wohn-/Essbereich (Abtrennung) CHF 4'500.00
- 2023: Ersatz Geländer/Absturzsicherung (Aussenbereich) CHF 2'600.00

# Lageplan



Öffentliche Verkehrsmittel	<b>55 m</b>	1 min.	-
Kindergarten	<b>263 m</b>	4 min.	1 min.
Primarschule	<b>263 m</b>	4 min.	1 min.
Restaurants	<b>95 m</b>	1 min.	-

## Gemeinde

### WILLKOMMEN IN BÄRISWIL

Bäriswil liegt auf 546 m.ü.M., ca. 10 km nordöstlich (Luftlinie) von der Kantonshauptstadt Bern entfernt, in einer ländlichen Umgebung. Die Lage bringt alle Voraussetzungen für ein attraktives, ruhiges Wohnen mit.

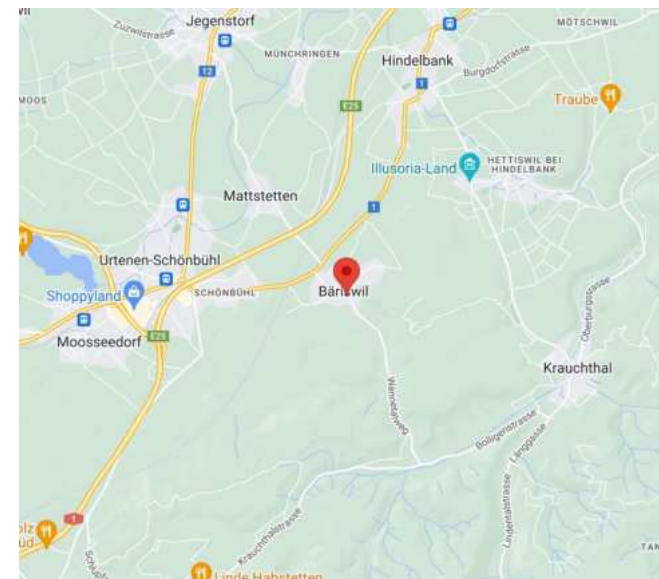
Bäriswil war bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts ein vorwiegend durch die Landwirtschaft geprägtes Dorf. Noch heute haben der Ackerbau, der Obstbau sowie die Viehzucht und die Forstwirtschaft einen gewissen Stellenwert in der Erwerbsstruktur der Bevölkerung. Weitere Arbeitsplätze sind im lokalen Kleingewerbe und im Dienstleistungssektor vorhanden. In Bäriswil sind heute Betriebe des Bau- und Transportgewerbes, der Informatik, der Telekommunikation, Schreinereien und eine Druckerei vertreten. In den letzten Jahrzehnten hat sich das Dorf zu einer

Wohngemeinde entwickelt. Viele Erwerbstätige sind deshalb Wegpendler, die hauptsächlich in der Region Burgdorf und in der Agglomeration Bern arbeiten.

Mit seinen heute rund 1'120 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Bäriswil heute als attraktive Wohngemeinde sehr beliebt. Durch die Waldnähe liegt die Gemeinde unmittelbar in einem der weitläufigsten Naherholungsgebiete der Agglomeration Bern.

### Kindergarten / Schule

Die Dorfinfrastruktur umfasst ein Grundangebot mit Kindergarten und Primarschule bis zur 6. Klasse. Ab der 7. Klasse (Oberstufe) werden Schülerinnen und Schüler in der Schulanlage „Lee“ in Urtenen-Schönbühl unterrichtet.



# Angaben

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Wohnung	<b>1</b>
Typ	<b>Reihenfamilienhaus</b>	Heizanlage	<b>Ölheizung</b>
Referenz	<b>REFHBäriswil</b>	Wärmeverteilung	<b>Radiator</b>
Zimmer	<b>4.5</b>	Zustand der Immobilie	<b>Sehr gut</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>	Grundstücksfläche	<b>~ 351 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>1</b>	Netto Fläche	<b>~ 134 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>2</b>	Gebäudevolumen	<b>~ 660 m<sup>3</sup></b>
Baujahr	<b>1975</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>

<b>Preis des Objekts</b>	<b>CHF 950'000.-</b>
<b>Anzahl Parkplätze</b>	
Innen (inkl.)	<b>1x</b>
Aussen (inkl.)	<b>2x</b>
<b>Amtlicher Wert</b>	<b>CHF 443'460.-</b>

# Eigenschaften

## Umgebung

- > Dorf
- > Restaurant(s)
- > Bushaltestelle
- > Kinderfreundlich
- > Wanderwege
- > Radweg

## Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Terrasse(n)
- > Exklusive Gartennutzung
- > Garten
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage
- > Begrünung
- > Mit Gartenhaus
- > Parkplatz
- > Garage
- > Eckhaus

## Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Offene Küche
- > Gäste-WC
- > Keller
- > Einbauschränk
- > Schwedenofen

## Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Badewanne

## Boden

- > Fliesen
- > Parkett

## Zustand

- > Gut
- > Abnahme im Ist-Zustand

# Innenansicht

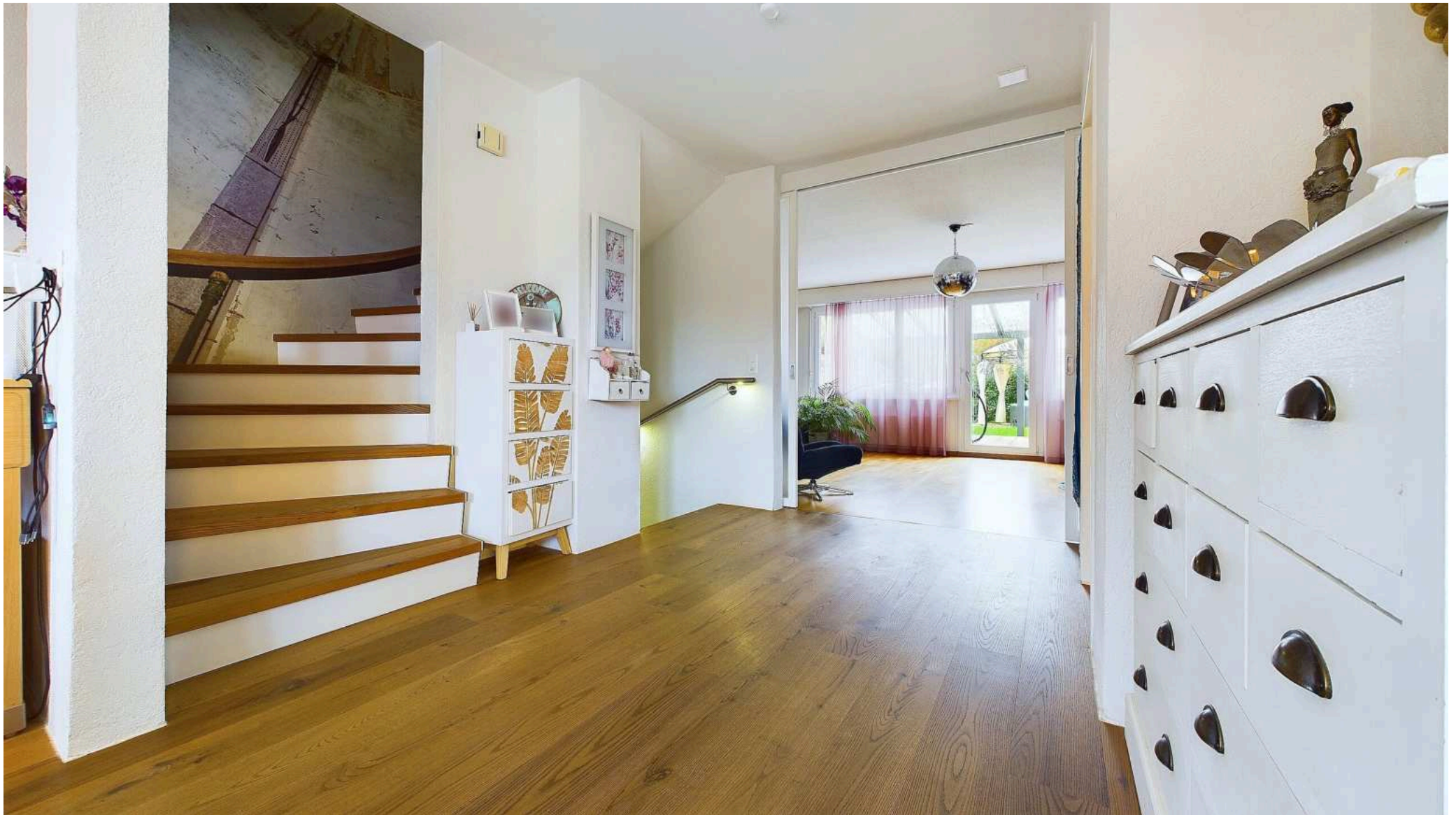


Küche mit Ausgang auf den Balkon





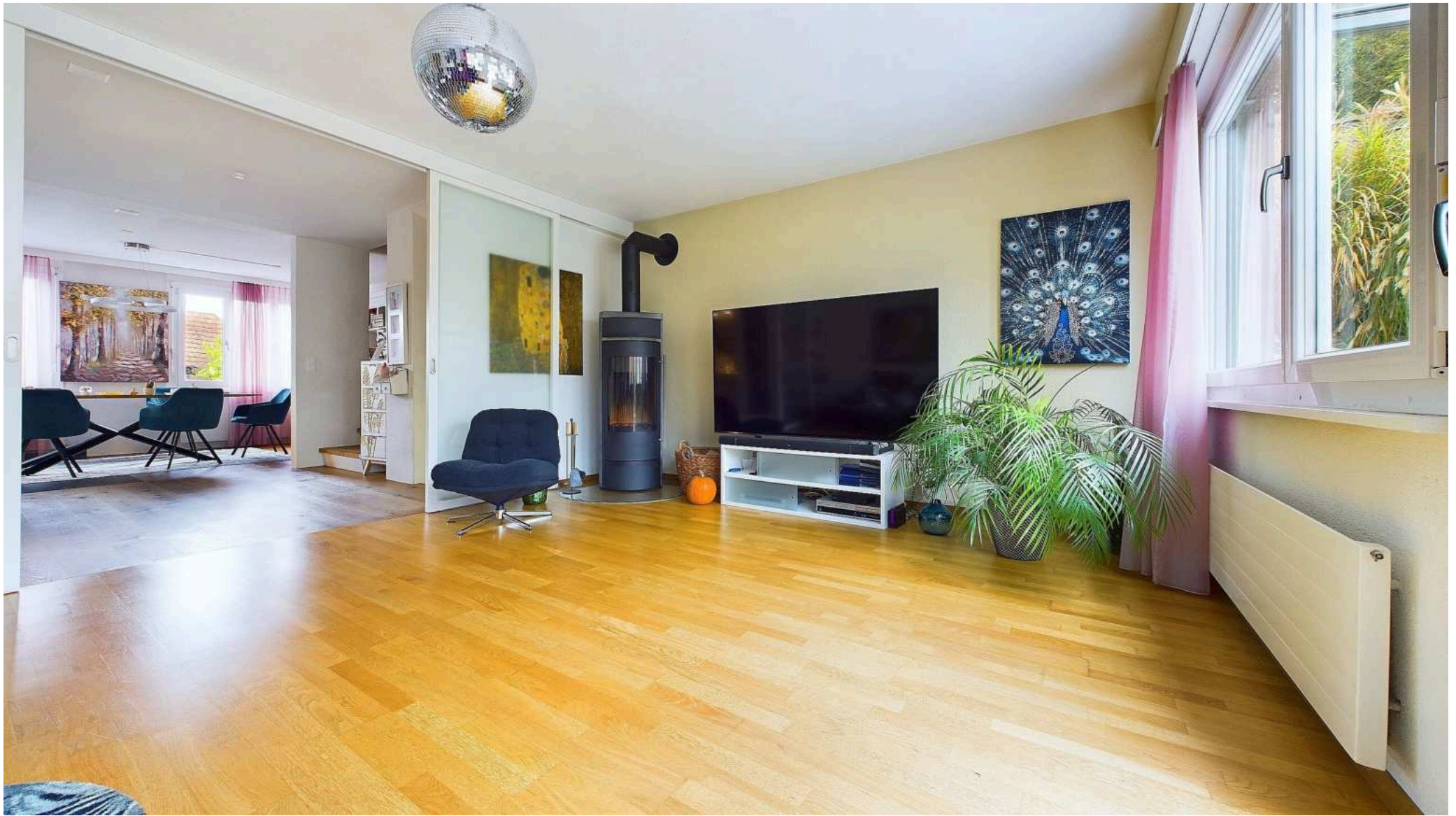
Heller Vorplatz, Durchgang in den Wohnbereich

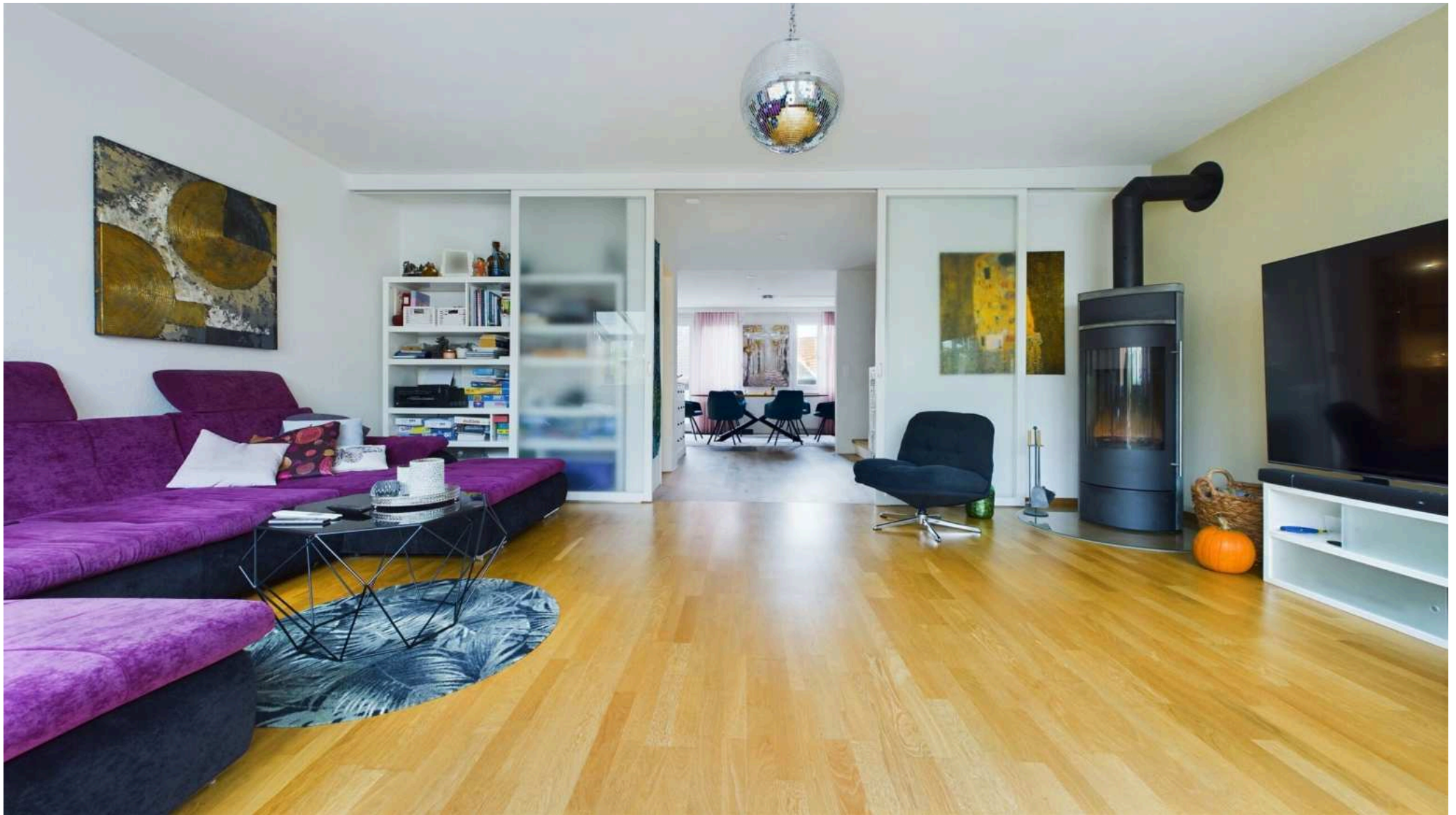


Aufgang ins DG

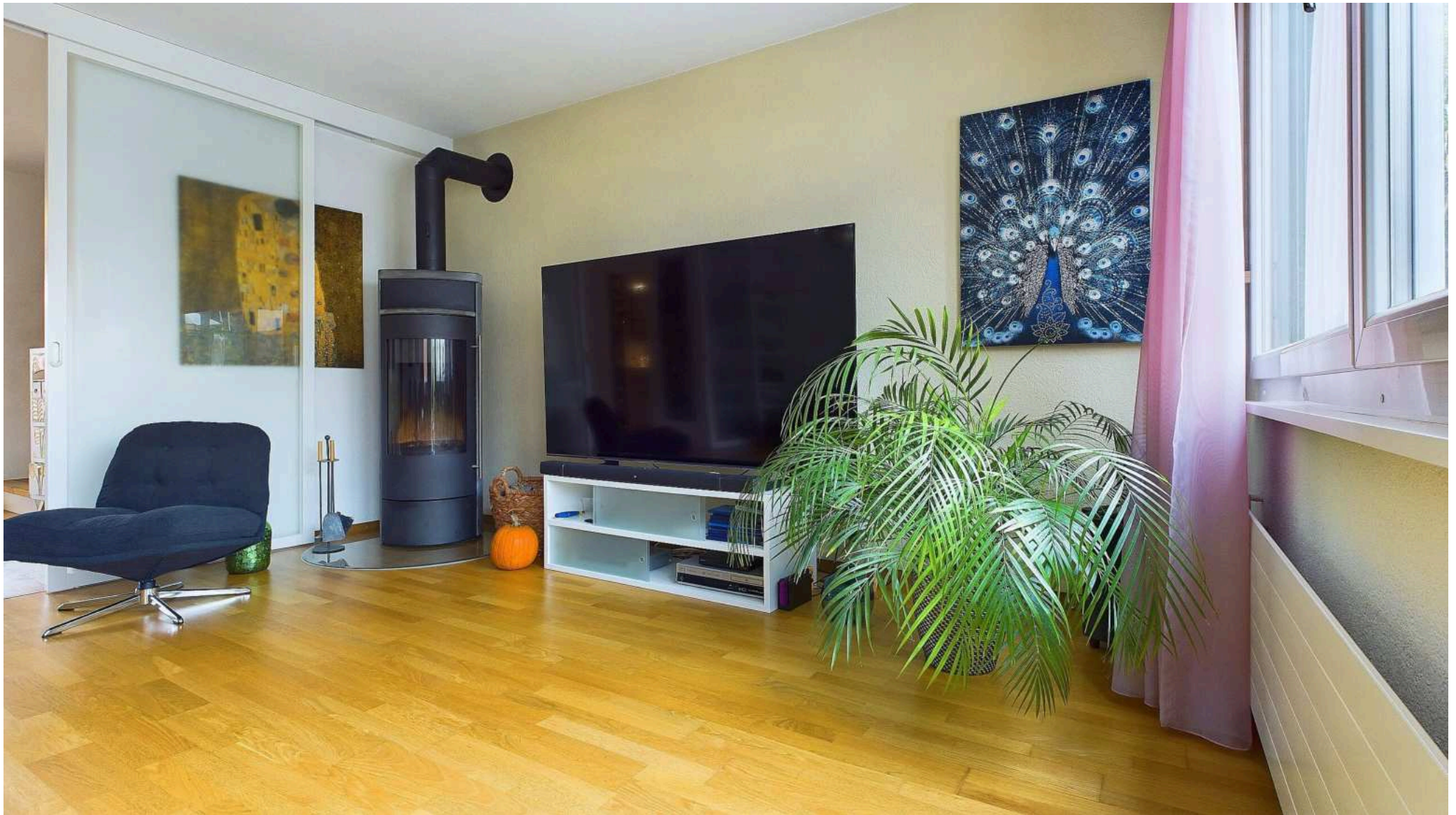


Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse





Blick vom Wohnbereich in Richtung Essbereich



Gemütliche Stunden am Cheminéeofen



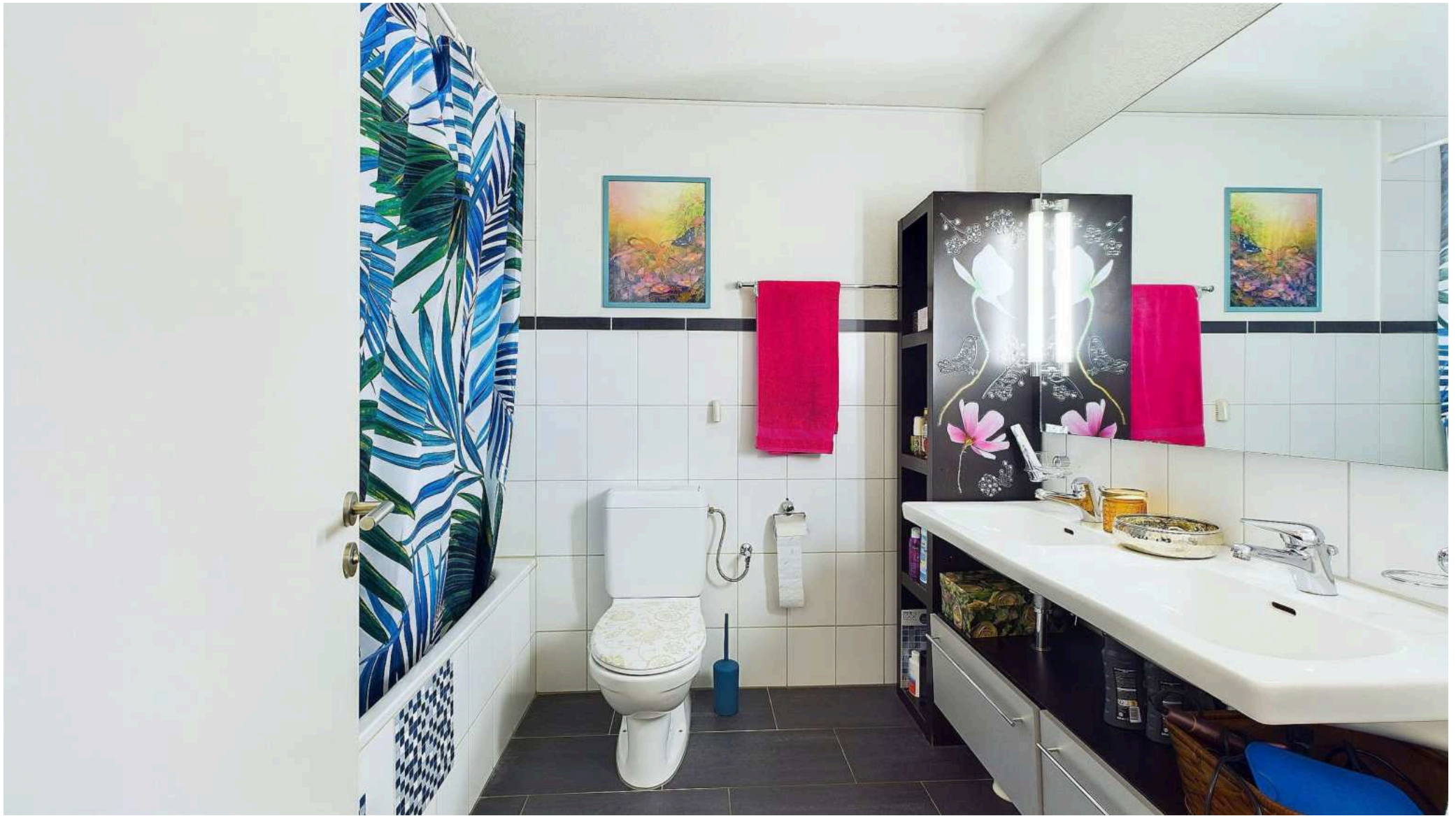
Zimmer DG



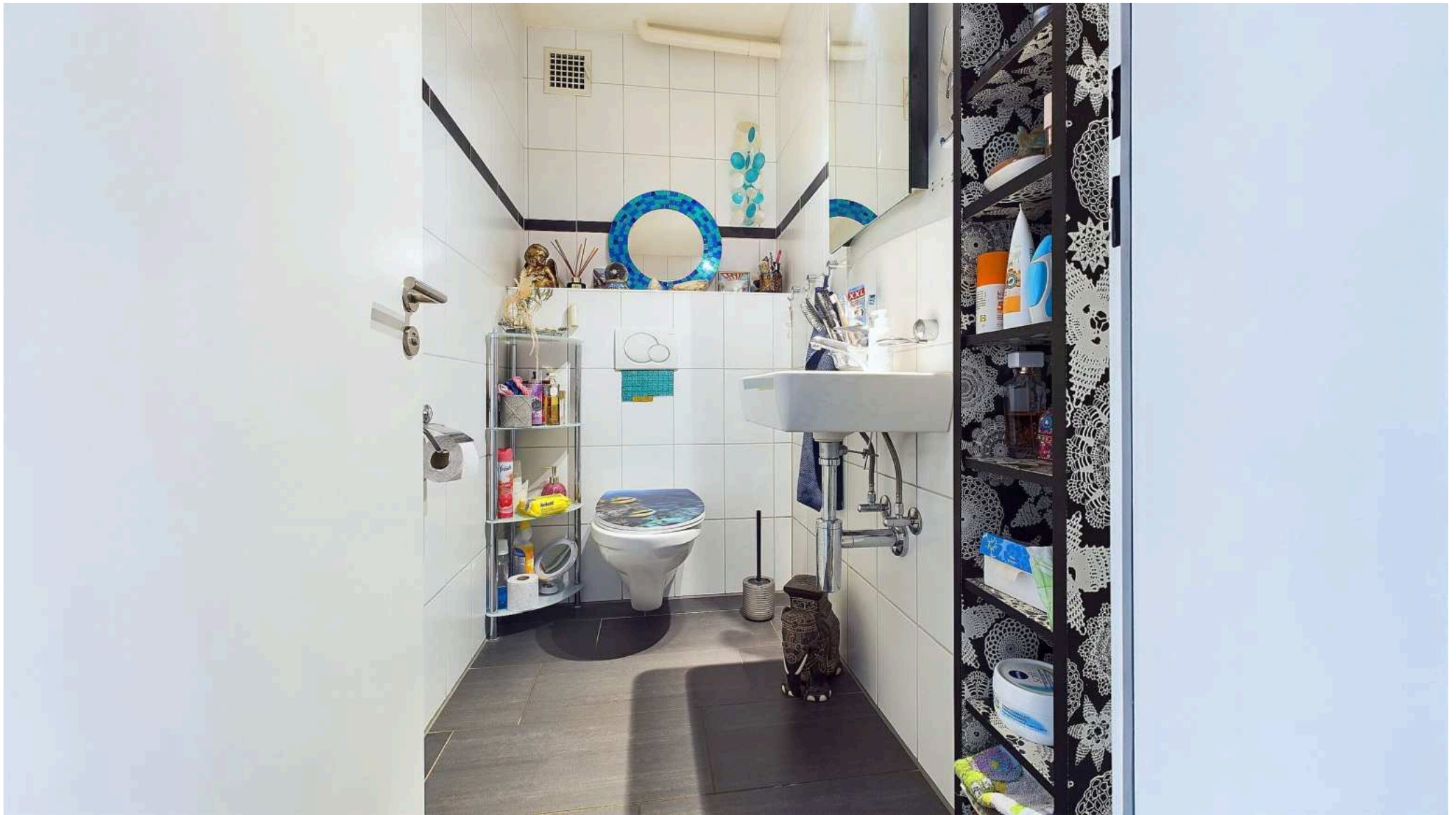




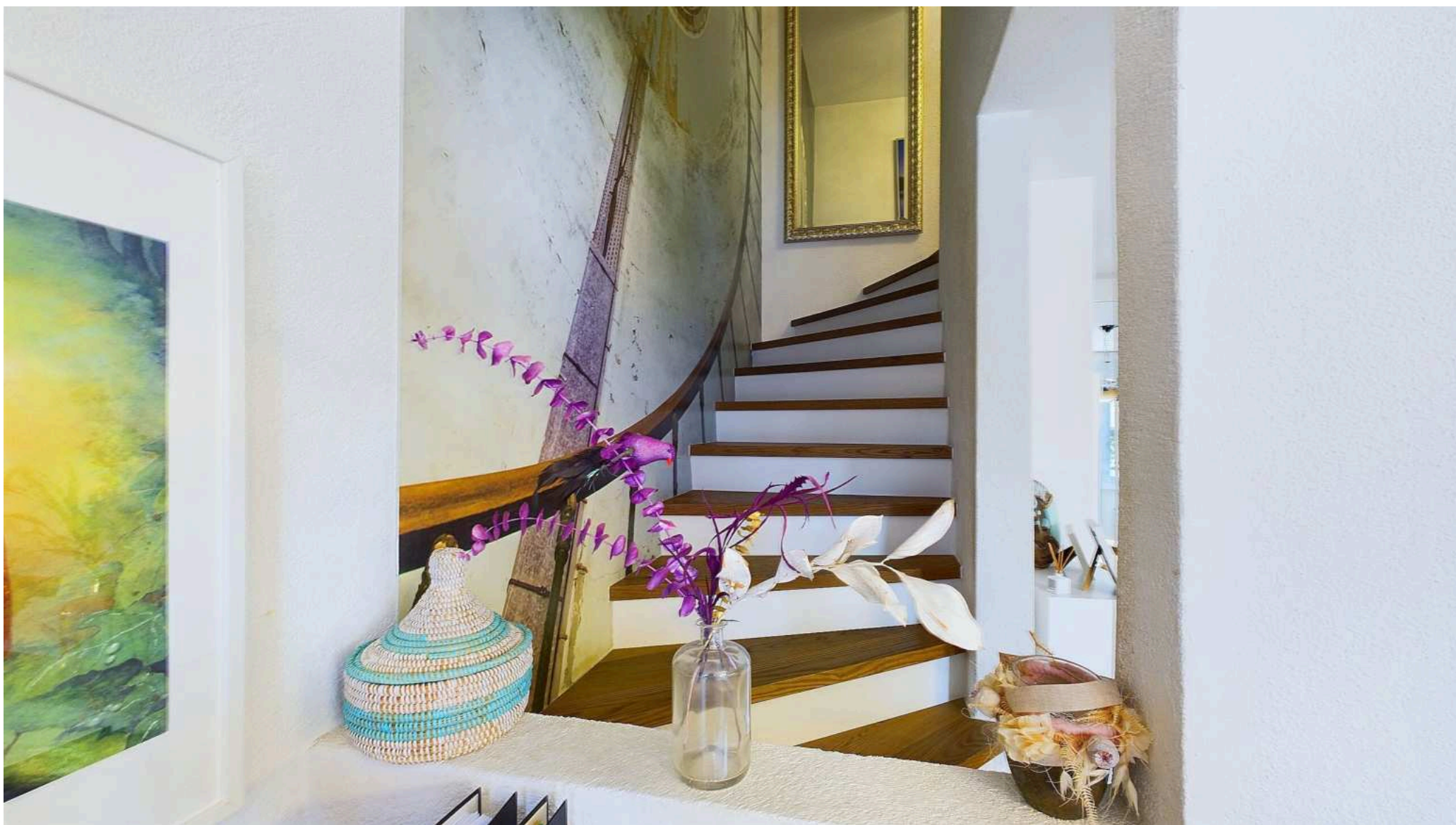
Zimmer DG



Bad DG



Sep WC, OG



Wohnen mit Stil

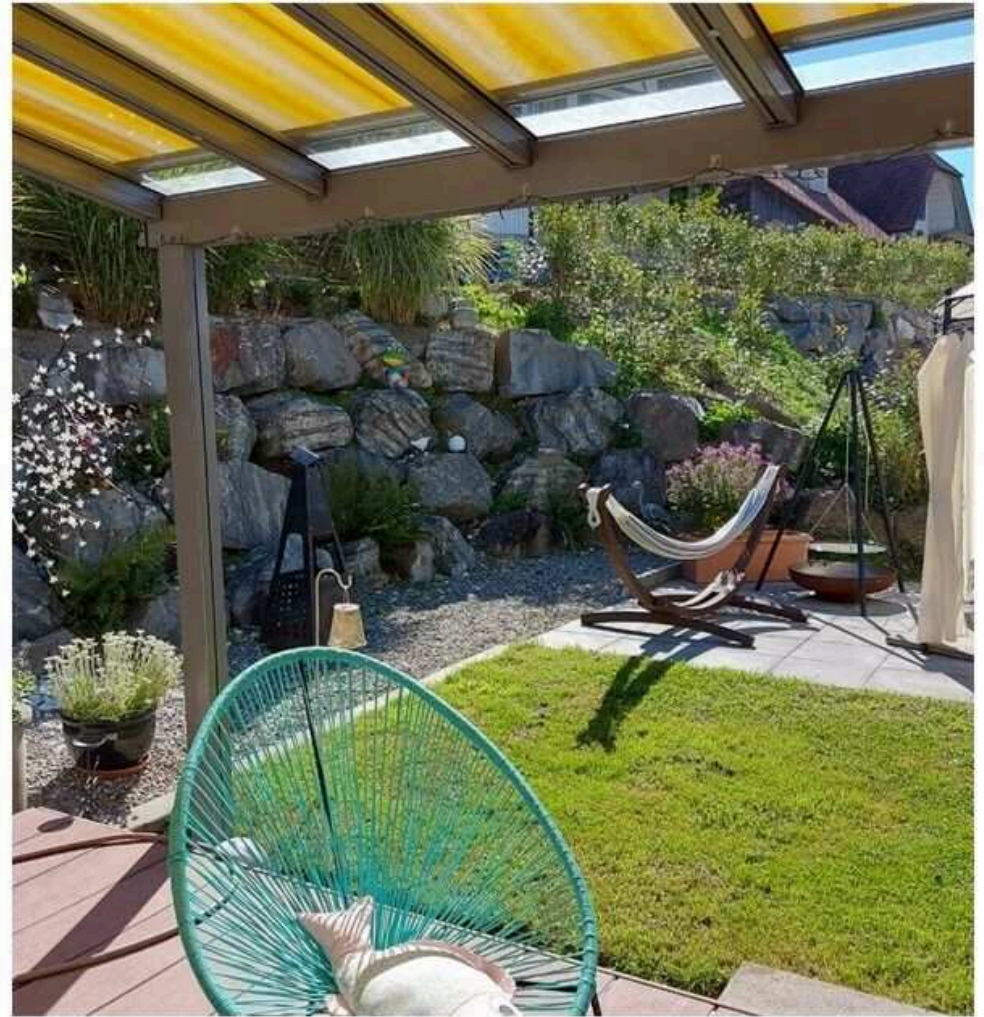
# Aussenansicht



Die Parzelle, welche viel Privatsphäre bietet

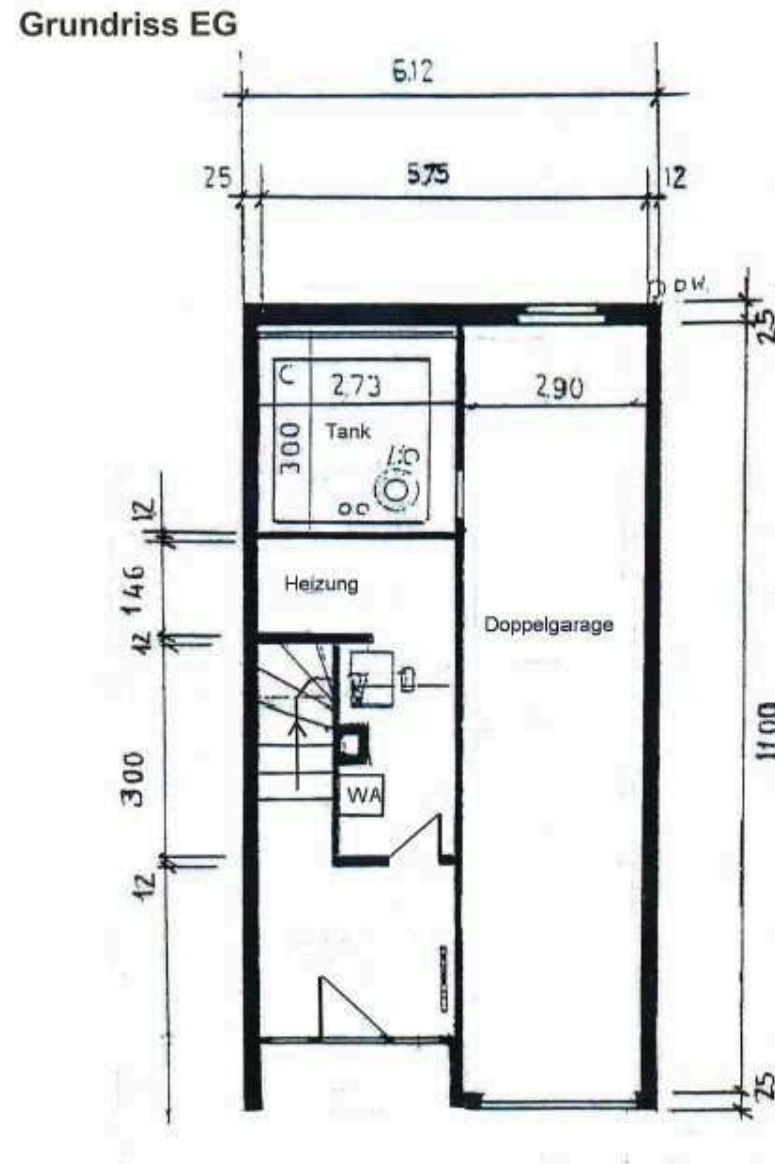






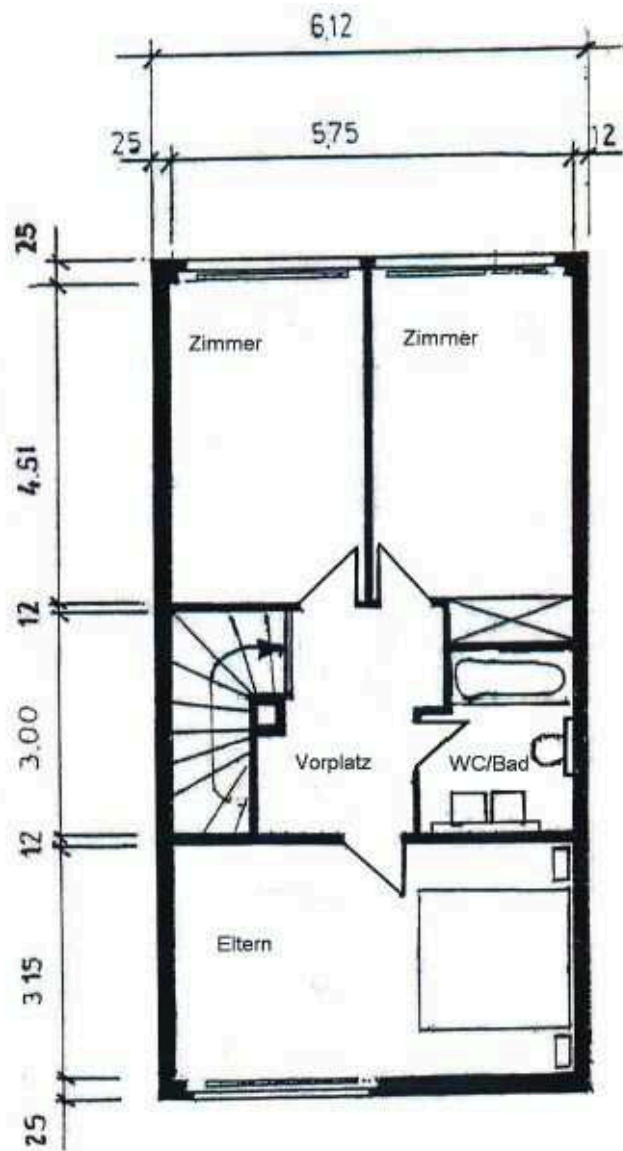


# Grundriss



Grundriss EG





Grundriss DG

# Kontakt

## Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13  
3422 Kirchberg / Langnau

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

## Besichtigungskontakt

info@wymobilien.ch  
Telefon: 034 511 20 25  
Mob.: 0795456276



# Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---