

BESICHTIGUNG VOR ORT MÖGLICH



ZU VERKAUFEN

CH-3432 Lützelflüh-Goldbach, Gotthelfstrasse 11 c

Privater Gartenbereich, 2 Bäder, gedeckte Terrasse

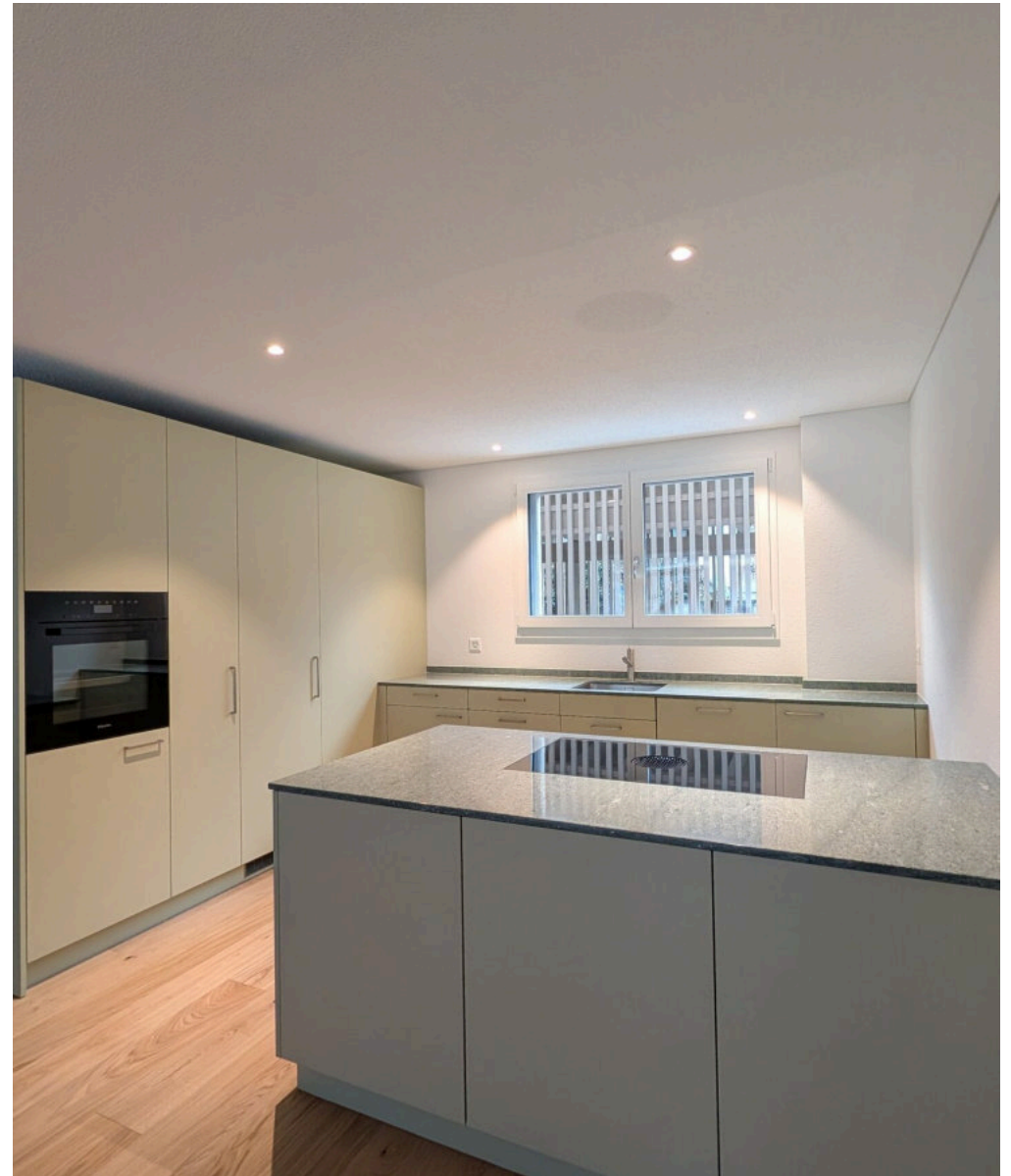
CHF 665'000.-



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	4
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Tabelle der Objekte	24
Kontakt	25



Beschreibung

Wohnpark Ochsen – Ihr neues Zuhause im Oberdorf Lützelflüh

Raumbeschrieb der Wohnung im Erdgeschoss West mit 107.5m² Nutzfläche und 92.5m² Wohnfläche

- Wohnen/Essen/Kochen 44.3m²
- Zimmer 1 mit 14.42m²
- Zimmer 2 mit 14.42m²
- Bad mit Dusche und WM/Tumbler 6.65m²
- Bad mit Badewanne 4.94m²
- Korridor 7.8m²
- Terrasse 12m²
- Reduit auf der Terrasse 3m²
- Keller mit 12m²
- **Priv. Gartenbereich mit 130m²**

Wohnungen, die begeistern

Die Grundrisse überzeugen durch ihre **zeitlose und praktische Aufteilung**.

- Heller, offener Wohn- und Küchenbereich als Mittelpunkt
- Gedeckte Terrasse (teilweise mit Weitblick), mit Reduit
- Zimmer mit überdurchschnittlicher Grösse (14.4 m²)
- Zwei grosszügige Bäder für Komfort und

Privatsphäre

- Waschen/Trocknen bequem in der Wohnung
- Direkter Zugang zu Keller und Einstellhalle via Lift

Die **ökologische Bauweise** unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch:

- Fassade und Terrassendeck zu 100% aus Schweizer Holz
- Moderne Emme-Küche mit Miele-Geräten (GS, Dampfbackofen, Induktionskochfeld u.a.)

Einstellhallenplatz: CHF 38'000

Lage + Umgebung

Der Wohnpark Ochsen verbindet modernes Wohnen mit historischem Charme.

Zusammen mit dem bestehenden Restaurant Ochsen und der Wohnbaugenossenschaft im ehemaligen Hotel entsteht ein **lebendiger Treffpunkt** im Oberdorf.

- Sämtliche wichtigen Infrastrukturen in Gehdistanz
- Naturnahe Umgebung, ideal zum Erholen und Geniessen

Ihre Chance

Noch sind 2 Wohnungen verfügbar – reservieren Sie sich Ihr neues Zuhause rechtzeitig und vereinbaren Sie mit uns einen Termin für eine Besichtigung vor Ort.

Verkauf:

Wymobilien, Marcel Wyss, Kirchberg & Langnau

Bauträger:

BHG Wohnpark Ochsen (Kühni AG Ramsei | Thuner Bau AG Trubschachen | A+W Architekten AG Kirchberg)

Lageplan



Bahnhof	664 m	12 min.	2 min.
Öffentliche Verkehrsmittel	643 m	11 min.	2 min.
Kindergarten	333 m	7 min.	1 min.
Primarschule	320 m	6 min.	1 min.
Sekundarschule	119 m	2 min.	1 min.
Geschäfte	426 m	7 min.	2 min.
Restaurants	56 m	1 min.	-

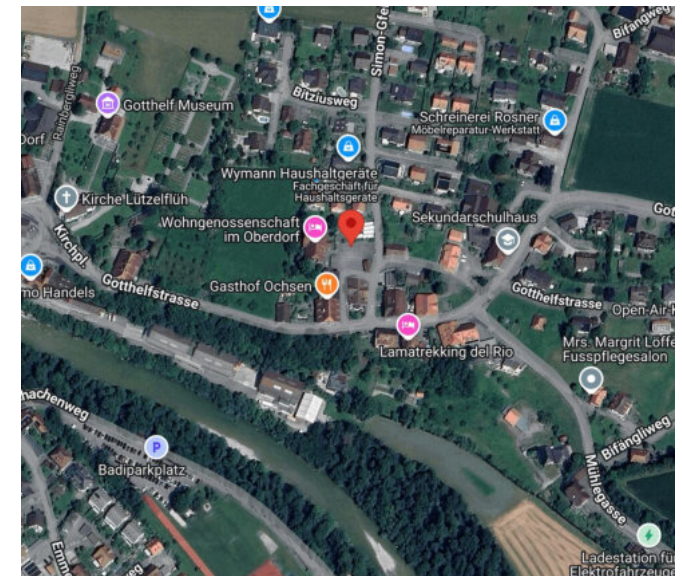
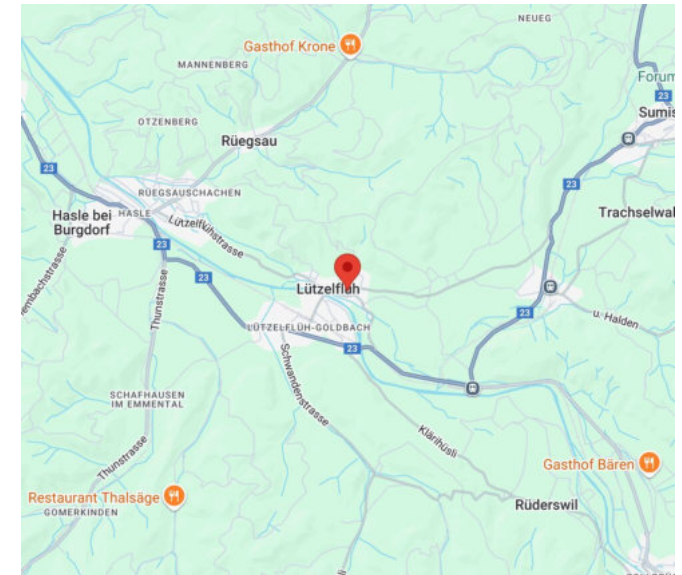
Gemeinde

Lützelflüh ist eine sehr vielfältige, abwechslungsreiche und geschichtsträchtige Gemeinde im Zentrum des Emmentals. Mit rund 4'400 Einwohner:innen und mit 26 km² Fläche gehört Lützelflüh zu den mittleren bis grösseren Gemeinden im Verwaltungskreis Emmental, welcher sich entlang der Emme von Schangnau bis Zielebach erstreckt. In den Dörfern Lützelflüh, Grünenmatt und Ramsei, welche alle drei über einen **eigenen** Bahnhof verfügen, entwickelt sich die Gemeinde modern und vielfältig. Diese Bahnhöfe verbinden die Gemeinde **im Halbstundentakt** mit

den Zentren Langnau / Burgdorf / Bern / Solothurn / Thun.

Schule

Zur Schule im Gotthelf-Dorf im Emmental gehören fünf Standorte. Die Primarschule Dorf mit den beiden Kindergärten Unterdorf und Oberdorf. Der Kindergarten und die Primarschule Grünenmatt. Die Schule Egg und die Gesamtschule Ranflüh. Die Oberstufe in der Sek1 in Lützelflüh. Auf der Primarstufe sind alle Klassen als Mehrjahrgangsklassen mit zwei oder mehr Jahrgängen geführt. Auf der Oberstufe werden Jahrgangsklassen geführt. Die einzelnen Standorte



verstehen sich als eine Schule Lützelflüh. Trotzdem sind die Standorte teilautonom und pflegen ihre eigene Schulhauskultur.

Angaben

Verfügbarkeit	01.08.2026	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Typ	Neubauwohnung	Zustand der Immobilie	Neu
Referenz	2789.01	Standing	Gehoben
Zimmer	3.5	Wohnfläche	~ 92.5 m²
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	~ 107.5 m²
Badezimmer	2	Gartenfläche	~ 131 m²
Anzahl Toiletten	2	Terrassenfläche	~ 12 m²
Stockwerk	Gartengeschoss	Kellerfläche	~ 12.2 m²
Baujahr	2025	Deckenhöhe	~ 2.45 m
Heizanlage	Pellets	Parkplätze	Ja, optional

Preis des Objekts	CHF 665'000.-
Anzahl Parkplätze	
1x Innen (nicht inkl.)	CHF 38'000.-
Gesamtpreis	CHF 703'000.-
Gemeindesteuer	1.74 %

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Wohnquartier
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Bank
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Bushaltestelle
- > Kinderfreundlich
- > Spielplatz
- > Kinderkrippe
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Freibad
- > Hallenbad
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Museum
- > Veranstaltungsort
- > Arzt

Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Garten
- > Garten im Stockwerkeigentum
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage
- > Begrünung
- > Garage
- > Besucherparkplätze
- > Ebenerdiger Zugang

Innenbereich

- > Behindertengerecht
- > Lift
- > Einstellhallenplatz
- > Offene Küche
- > Keller
- > Abstellraum
- > Einbauschränk
- > Dreifachverglasung
- > Hell

Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Kochinsel
- > Induktionsherd
- > Steamer
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Private Waschküche
- > Badewanne
- > Dusche
- > Photovoltaik-Paneele
- > Gegensprechanlage
- > Elektrisches Garagentor

Boden

- > Fliesen
- > Parkett
- > Flach

Zustand

- > Neu

Ausrichtung

- > Süden
- > Westen

Besonnung

- > Optimal

Aussenansicht



Innenansicht



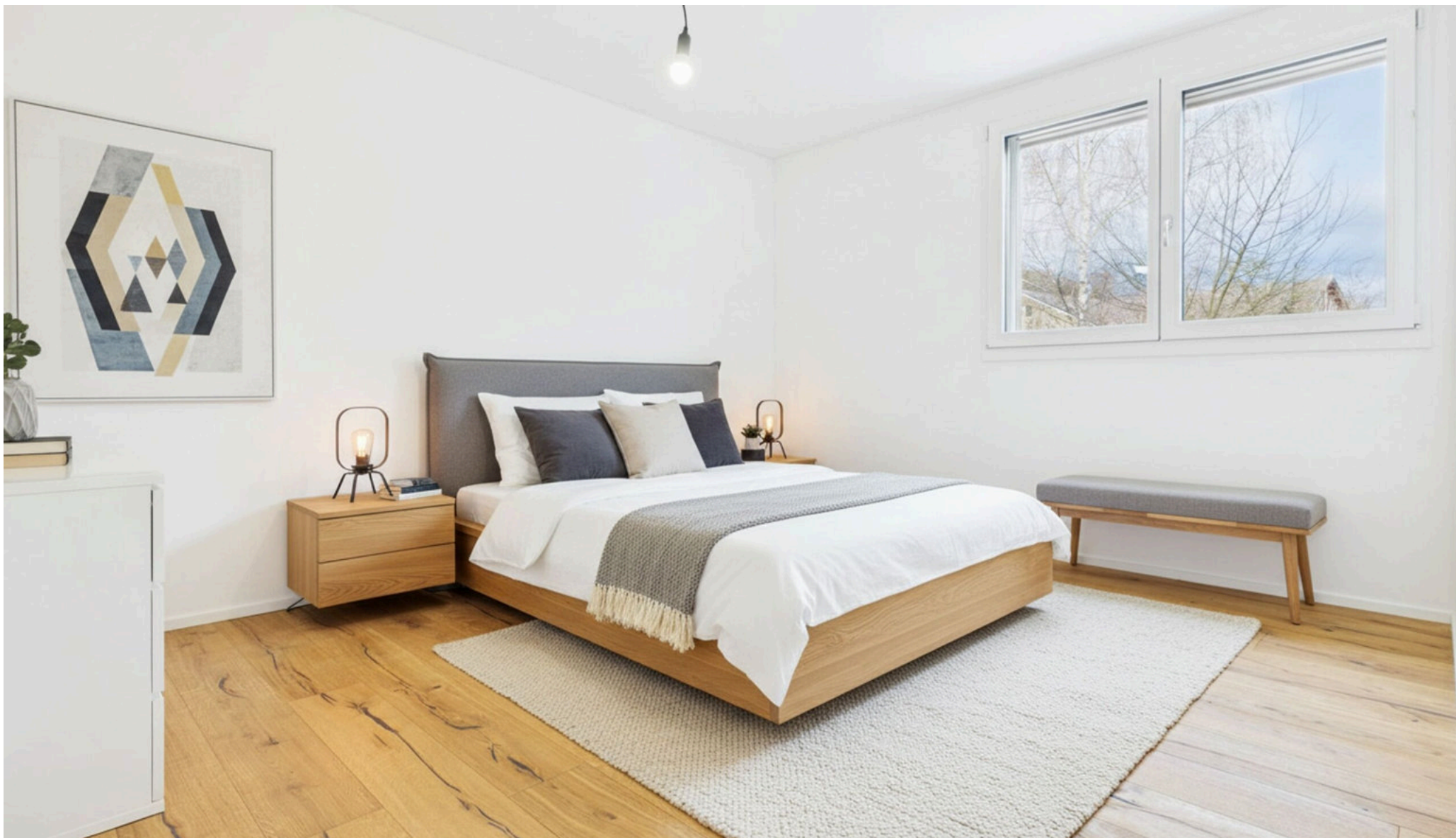
Wohnen/Essen Beispiel OG Wohnung (Feb. 2026)



Möblierungsbeispiel OG Ost



Beispiel Zimmer



Möblierungsbeispiel Zimmer OG Ost



Möblierungsbeispiel EG Ost



Bad EG Wohnung Ost (Feb. 2026)



Terrasse OG mit Reduit (Feb. 2026)



Beispiel Terrasse möbliert

Aussenansicht



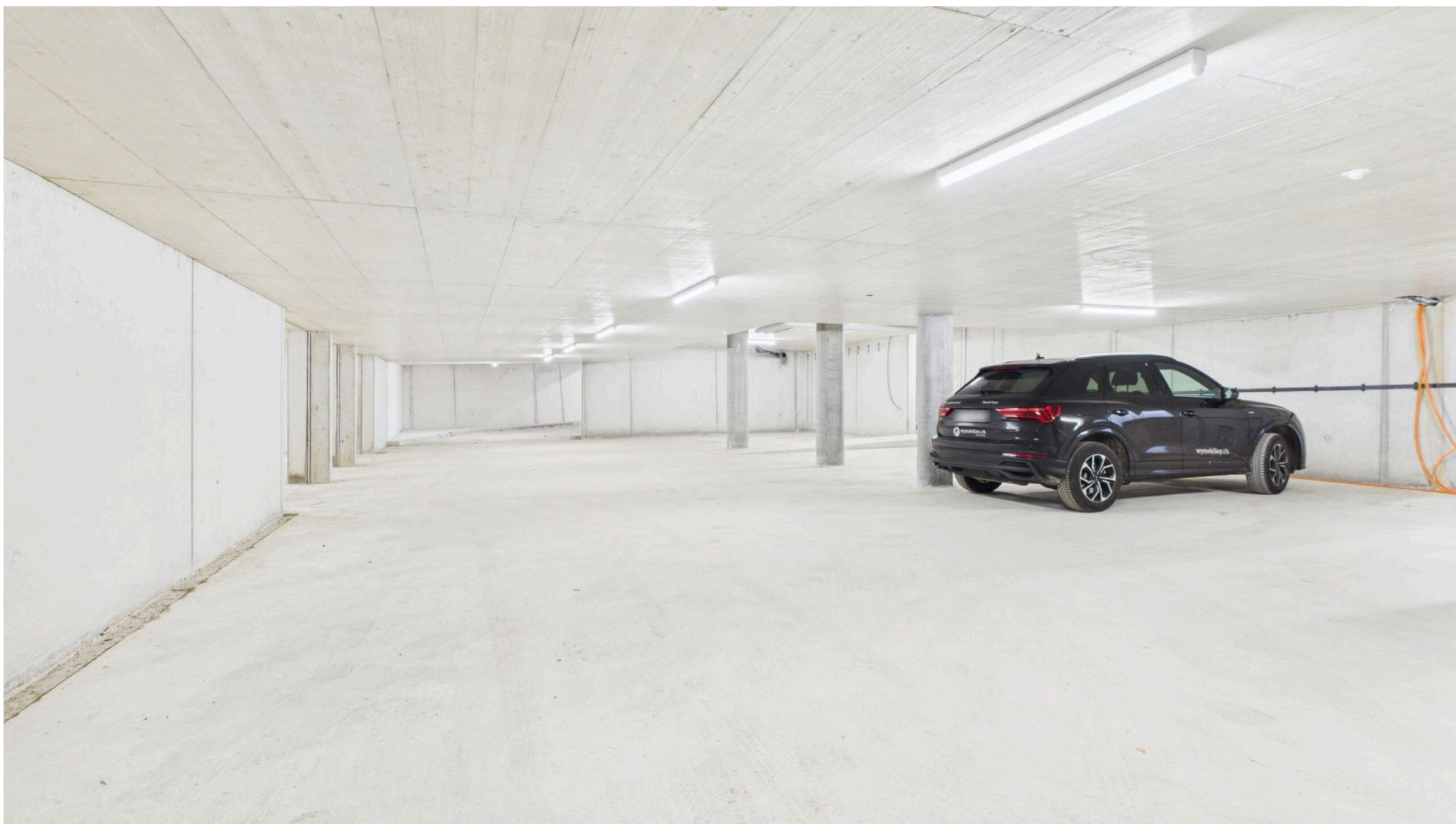
Innenansicht



Beispiel Keller (22.12.2025)



Einstellhalle 22.12.2025

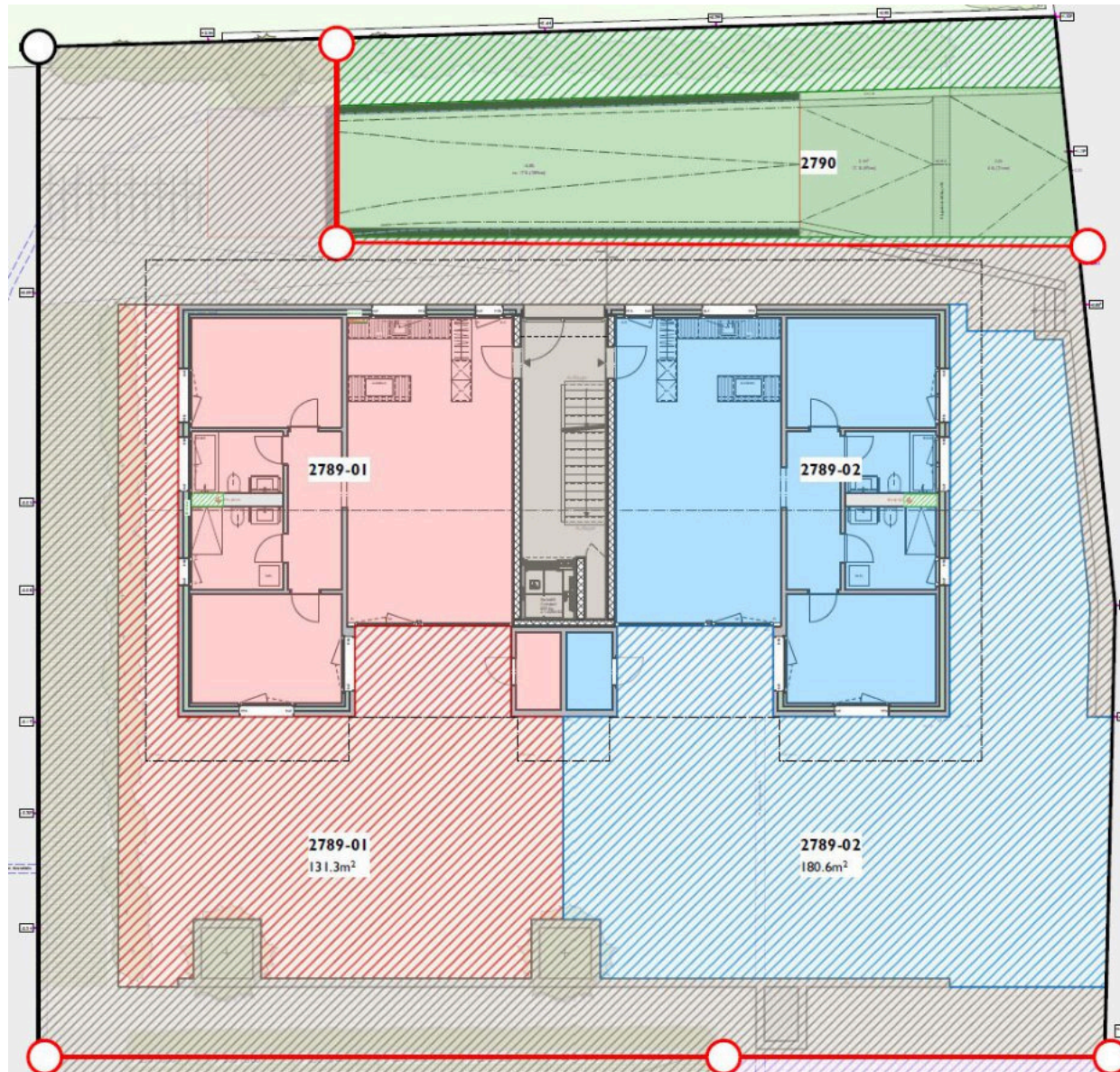


Einstellhalle 22.12.2025

Grundriss



Garten-Wohnung Nr. 1 gelb markiert



Privater Gartenbereich (rot=Wohnung Nr. 1/blau Wohnung Nr. 2)

Aussenansicht



Es stehen nur noch 2 Wohnungen zum Verkauf

Tabelle der Objekte

Referenz	Typ	Zimmer	Anzahl Badezimmer	Etage	Wohnfläche	Gesamtfläche Garten	Terrassen / Gartensitzplatz Fläche	Balkonfläche	Preis	Status
01	Neubauwohnung	3.5	2	Gartengeschoss	~ 92.5 m ²	~ 131 m ²	~ 12 m ²	-	CHF 665'000.-	Zu verkaufen
02	Erdgeschosswoh- nung	3.5	2	Gartengeschoss	~ 92.5 m ²	~ 180 m ²	~ 12 m ²	-	-	Verkauft
03	Neubauwohnung	3.5	2	1. Stock	~ 92.5 m ²	-	-	~ 12 m ²	CHF 630'000.-	Zu verkaufen
04	Neubauwohnung	3.5	2	1. Stock	~ 92.5 m ²	-	-	~ 12 m ²	-	Verkauft
05	Dachwohnung	3.5	2	2. Stock	~ 122.5 m ²	-	-	~ 12 m ²	-	Reserviert
06	Loft	3.5	2	2. Stock	~ 122.5 m ²	-	-	~ 12 m ²	-	Verkauft
Projekte 2786										
2786	Projekte	-	-	-	-	-	-	-	-	Zu verkaufen

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
