

VIRTUELLE BESICHTIGUNG



ZU VERKAUFEN

CH-3309 Zauggenried, Oberdorf 14

Einfamilienhaus mitten in der Dorfidylle (Gemeinde Fraubrunnen)

CHF 920'000.-

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	4
Angaben	5
Eigenschaften	6
Bilder	7
Kontakt	50



Beschreibung

Willkommen in der Dorfidylle in Zauggried (Gemeinde Fraubrunnen)

Fast ein wenig unscheinbar steht das Einfamilienhaus neben einem stattlichen Bauernhaus. Doch bereits vor dem Eingang überrascht das Haus ein erstes Mal: Wow, eine praktische, kleine Werkstatt! Im Erdgeschoss mit Entree/Garderobe, Bad mit Dusche, grosser Küche und dem kreativ leicht abgetrennten Wohn-Essbereich fühlen Sie sich sofort 'daheim'. Und wenn Sie dann noch den Cheminéeofen einfeuern, sind Sie definitiv angekommen. Zieht es Sie nach draussen? Hier wartet ein Bereich mit viel Privatsphäre inkl. Whirlpool auf Sie! Toll!

Drei Zimmer sowie ein Bad mit Badewanne bieten im Obergeschoss viel Raum für eine Familie. Das Dachgeschoss können Sie als Stauraum oder 'Spielzimmer' nutzen.

Im UG geht es weiter mit positiven Überraschungen:

- Grosses Gästezimmer (vormals Wellnessbereich) mit Tageslicht
- Hobbyraum (vormals Kleinbrauerei)
- Diese beiden Räume sind mit einer Leichtbauwand getrennt, welche mit geringem Aufwand wieder entfernt werden könnte
- Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler
- Keller

Das Haus wurde laufend unterhalten (bspw. Fassade Unterdach 2012, neue Küche, neues Bad OG,...).

Melden Sie sich für die Besichtigung an und überzeugen Sie sich vor Ort. In der Zwischenzeit können Sie die Vorzüge des Hauses schon auf unserem virtuellen Rundgang besichtigen.

Wymobilien, Marcel Wyss
Kirchberg und Langnau

Lageplan

				
Öffentliche Verkehrsmittel	300 m	5 min.	5 min.	1 min.
Geschäfte	725 m	12 min.	12 min.	2 min.

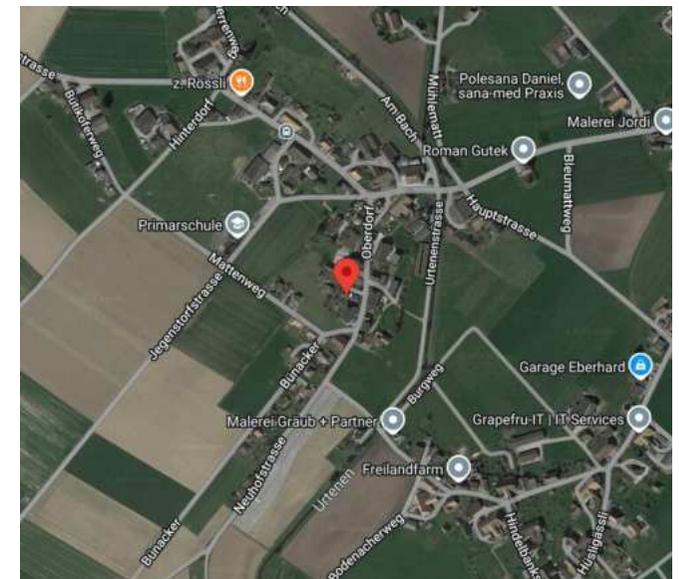
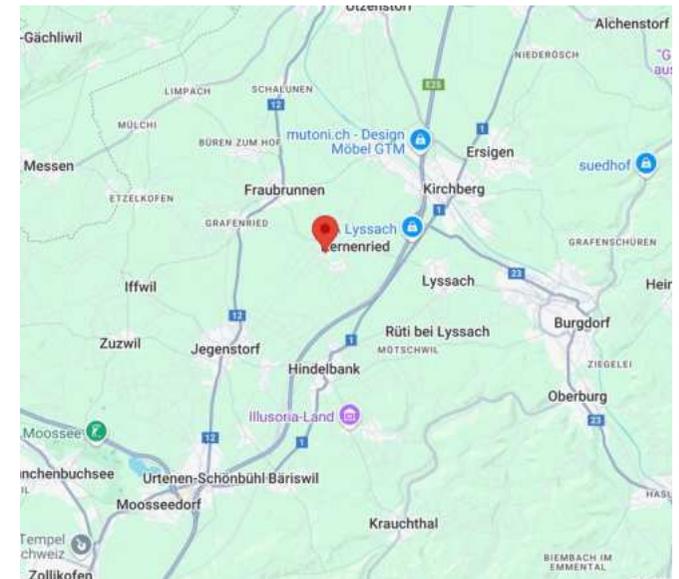
Lage

Umgeben von Landwirtschaftsbetrieben befindet sich das Einfamilienhaus mitten in Zauggenried. In der Nähe wird ein modernes, grosses Mehrfamilienhaus erstellt. Das zeugt von der Attraktivität von Zauggenried als Wohngemeinde.

Werktags verkehrt ein Bus mit je 7 Halten zwischen dem SBB Bahnhof Burgdorf und der RBS Station Fraubrunnen. Dank der RBS Anbindung in Fraubrunnen, ist auch die Hauptstadt gut erreichbar. Für den täglichen Bedarf steht Ihnen in 2 Fahrminuten eine Metzgerei mit einem breiten Angebot (nebst Fleisch auch Milchprodukte, Lebensmittel) zur Verfügung. Die bekannte Einkaufsmeile an der A1 ist nur 5 Min entfernt.

Gemeinde

Zauggenried (Gemeinde Fraubrunnen) ist ein kleines, ruhiges Dorf im Kanton Bern mit rund 400 Einwohnern. Umgeben von Feldern und Wäldern bietet die Gemeinde eine idyllische, naturnahe Umgebung.



Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Letzte Renovierungen	2023
Typ	Einfamilienhaus	Wohnung	1
Referenz	EFHZgried	Heizanlage	Wärmepumpe
Zimmer	6	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	Gut
Badezimmer	2	Grundstücksfläche	~ 301 m²
Anzahl Toiletten	2	Nutzfläche	~ 203 m²
Baujahr	1990	Parkplätze	Ja, obligatorisch

Preis des Objekts	CHF 920'000.-
Anzahl Parkplätze	
Aussen (inkl.)	3x
Gemeindesteuer	175 %
Amtlicher Wert	CHF 491'800.-

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Bank
- > Post
- > Restaurant(s)
- > Bushaltestelle
- > Kinderfreundlich
- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Wanderwege
- > Radweg

Aussenbereich

- > Garten
- > Exklusive Gartennutzung
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage
- > Parkplatz
- > Besucherparkplätze
- > Jacuzzi
- > Gartencheminée
- > Ebenerdiger Zugang

Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Besucherparkplätze
- > Wohnküche
- > Keller
- > Partyraum
- > Schutzraum
- > Hobbyraum
- > Bastelraum
- > Schwedenofen

Ausstattung

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

Boden

- > Fliesen
- > Laminat

Zustand

- > Gut
- > Abnahme im Ist-Zustand

Besonnung

- > Optimal

Aussicht

- > Ländlich

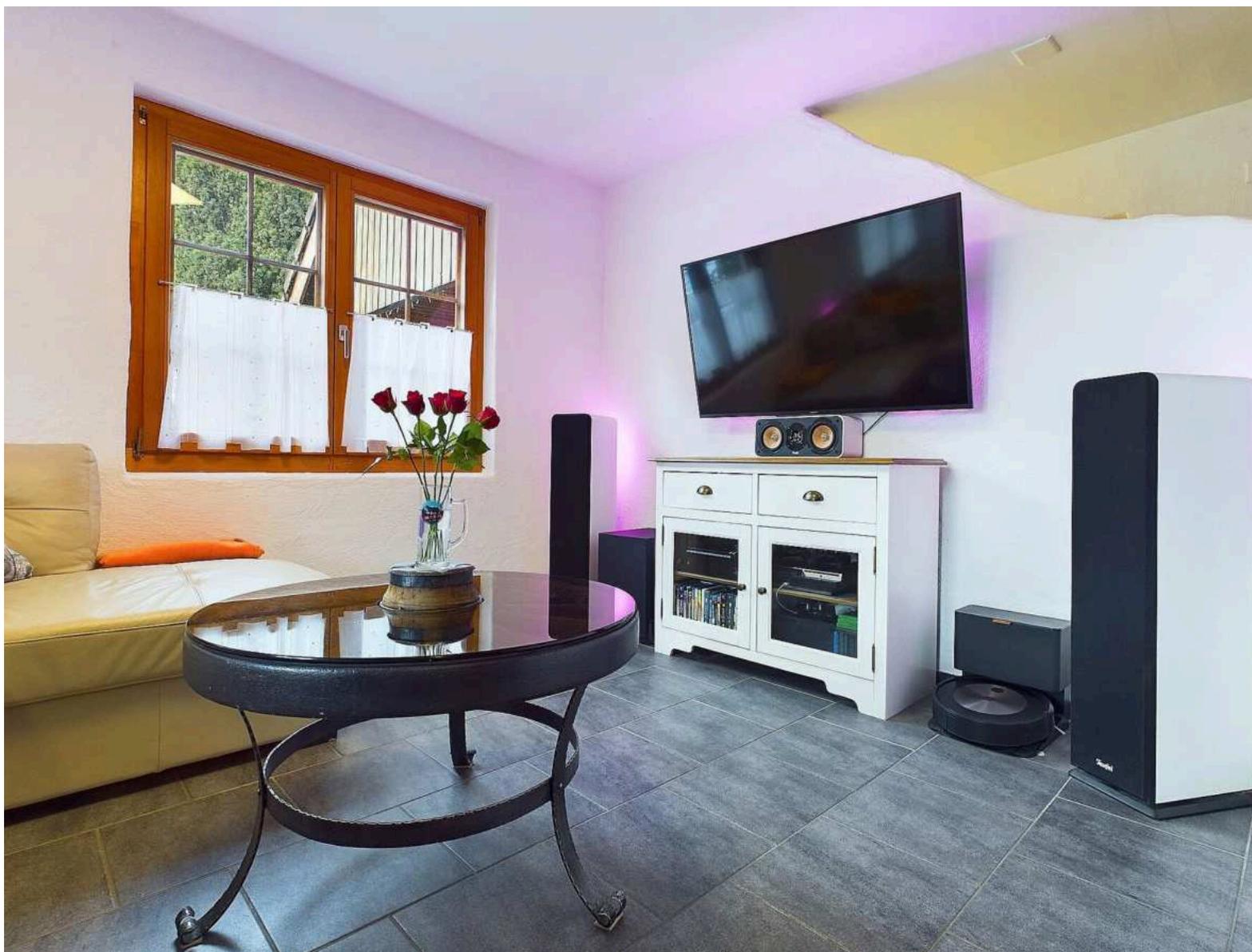
Aussenansicht



Innenansicht



Garderobe Entrée

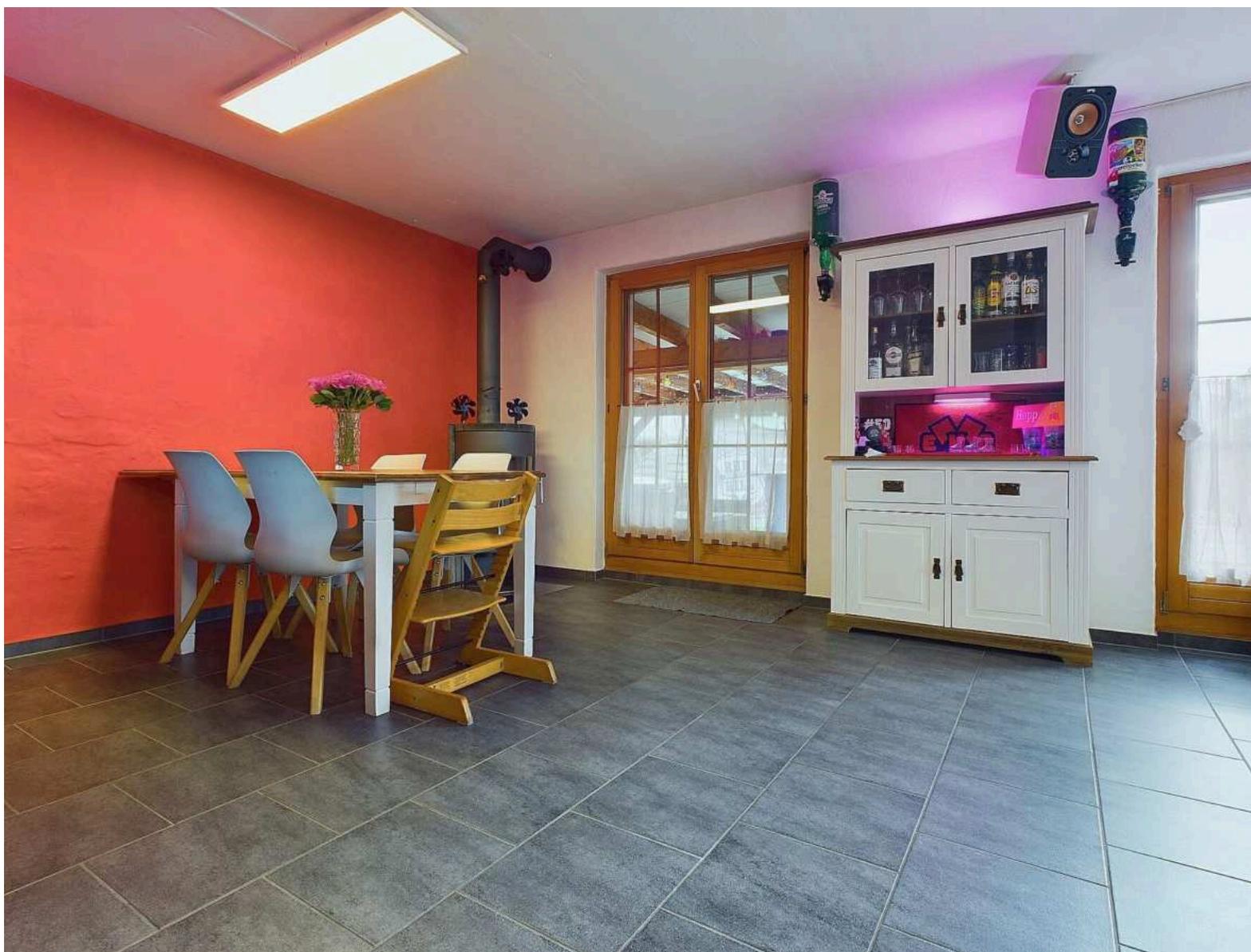


Wohnbereich



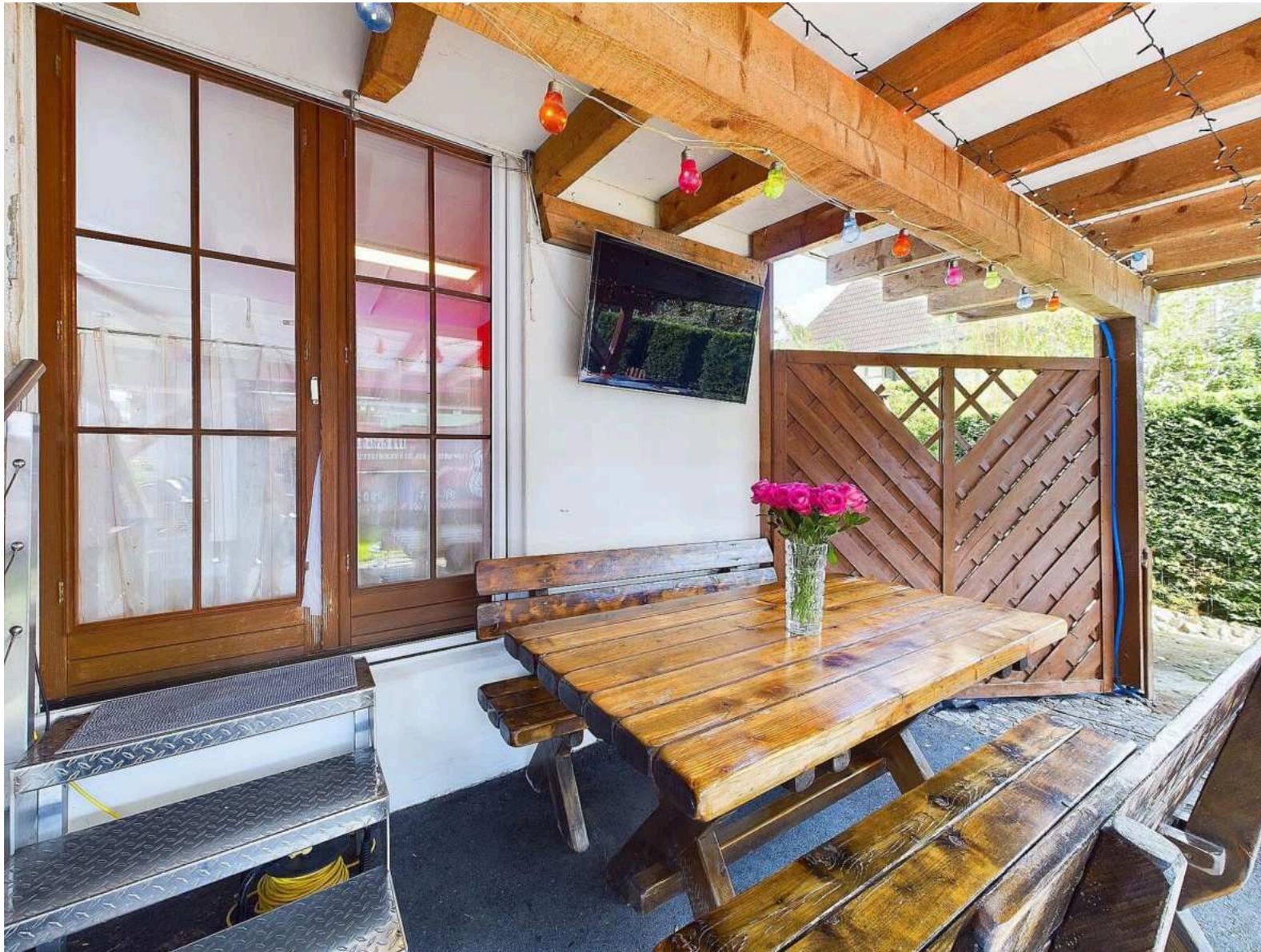
Pink ist übrigens nur Licht (Philips HUE System)



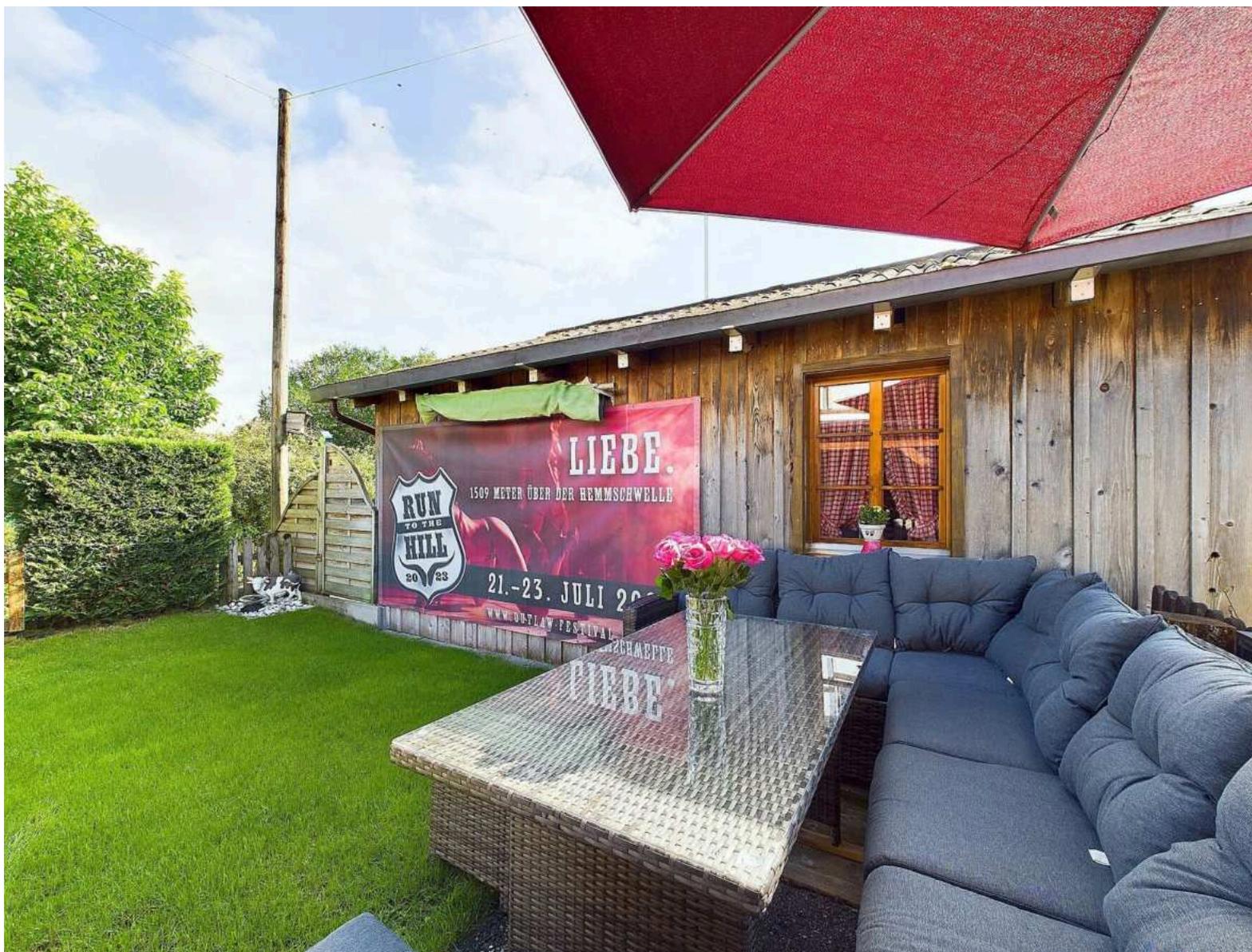


Essbereich mit Ausgang auf die gedeckte Terrasse

Aussenansicht



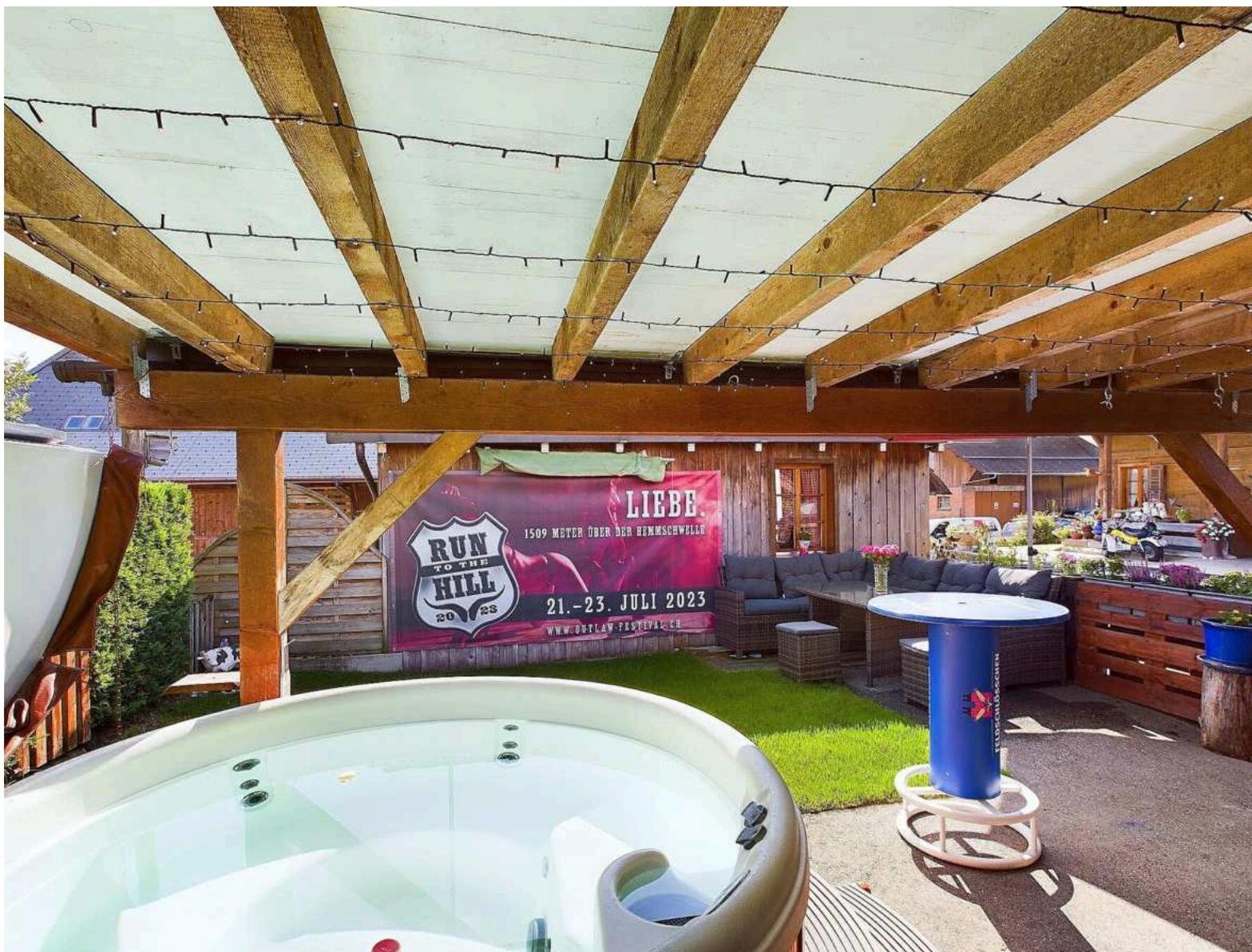
Gedekte Terrasse

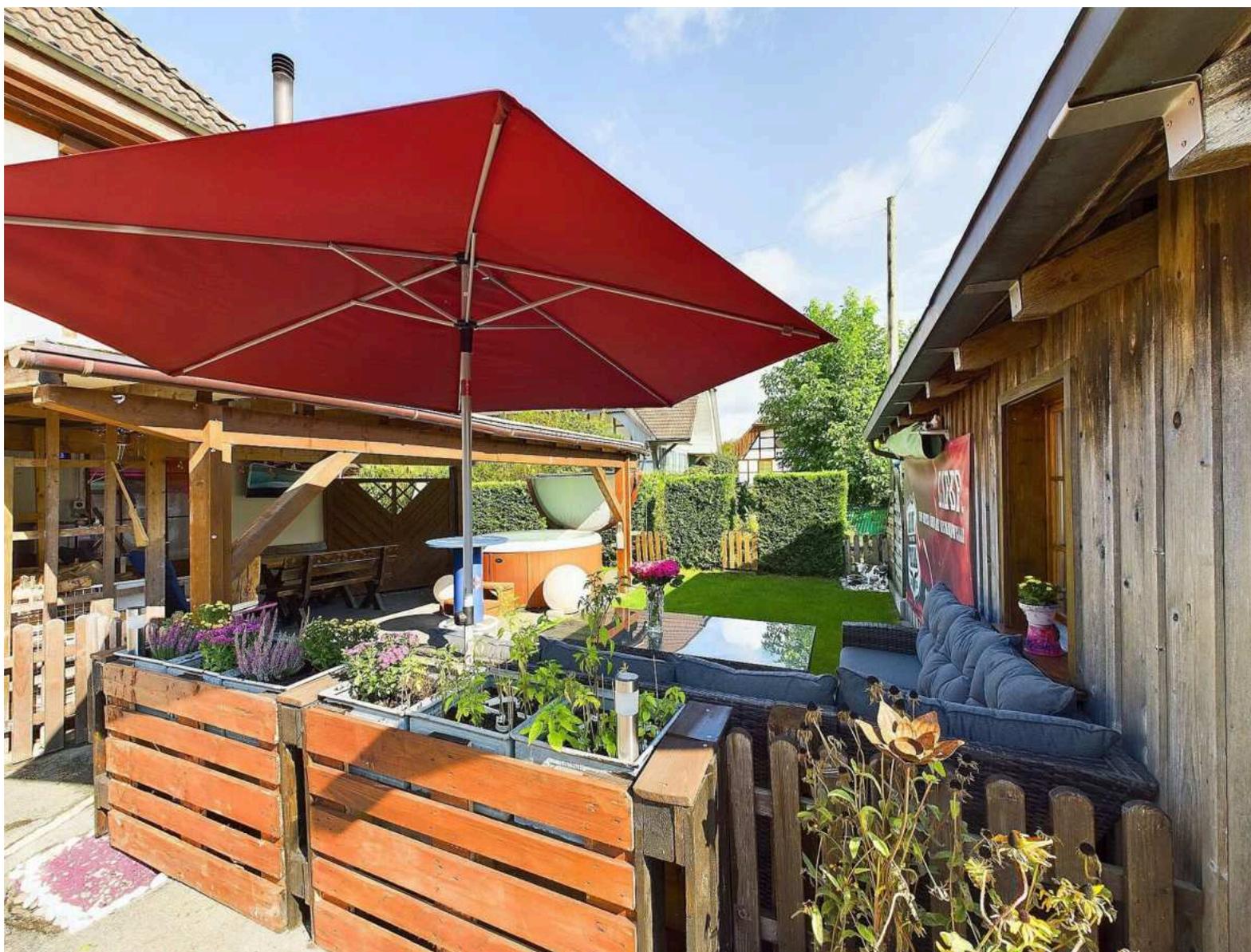


Gartenbereich



Whirlpool auf gedeckter Terrasse

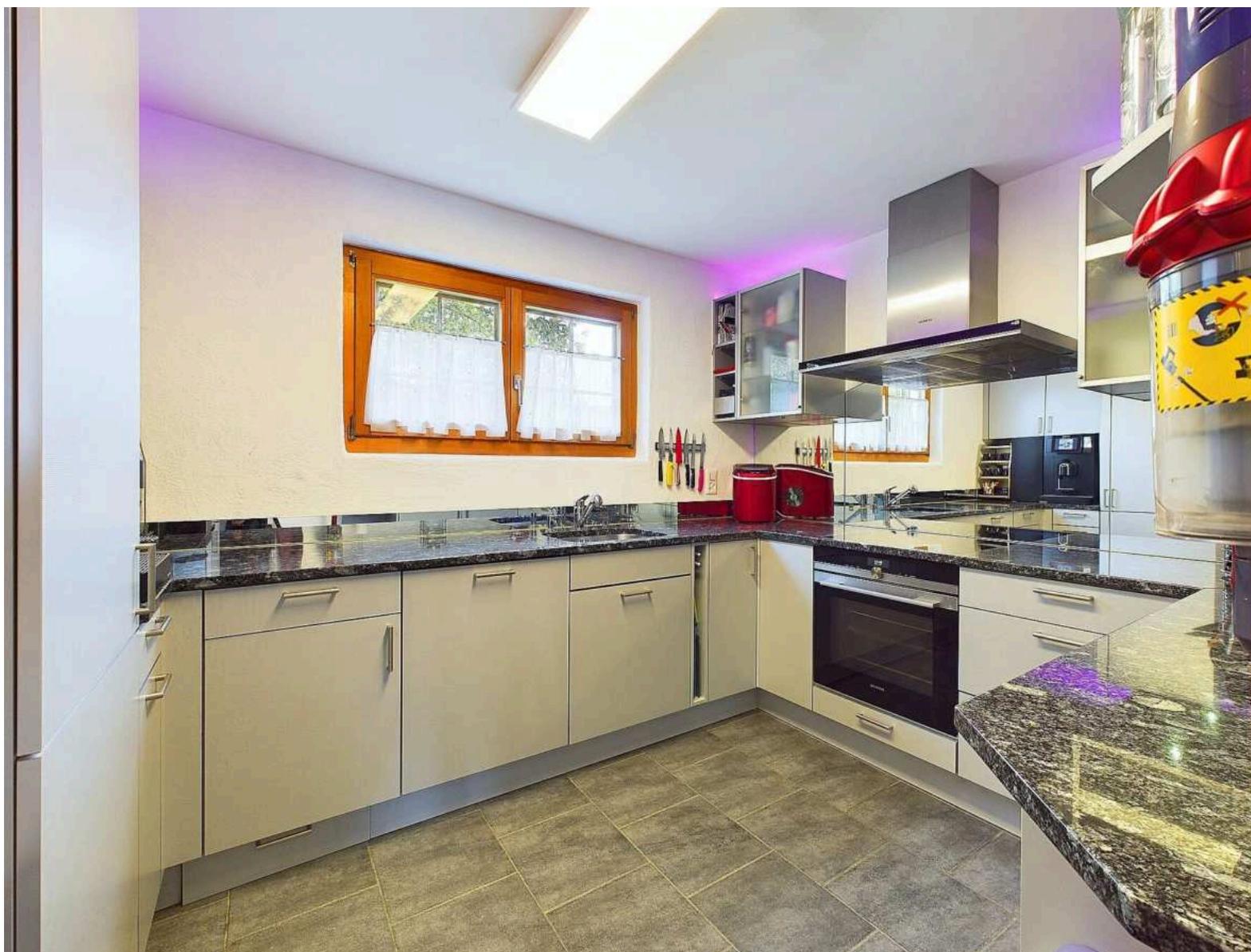




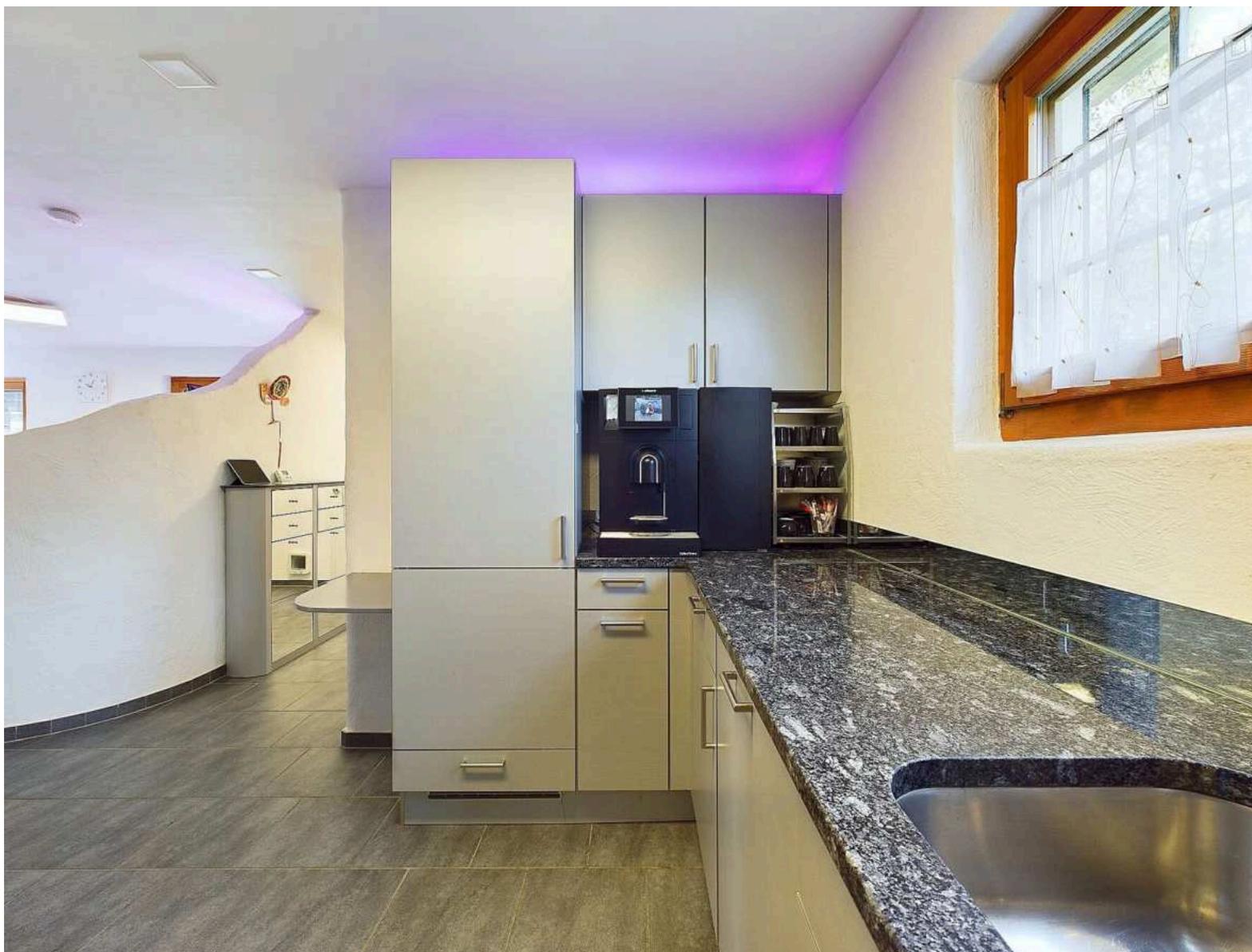
Innenansicht

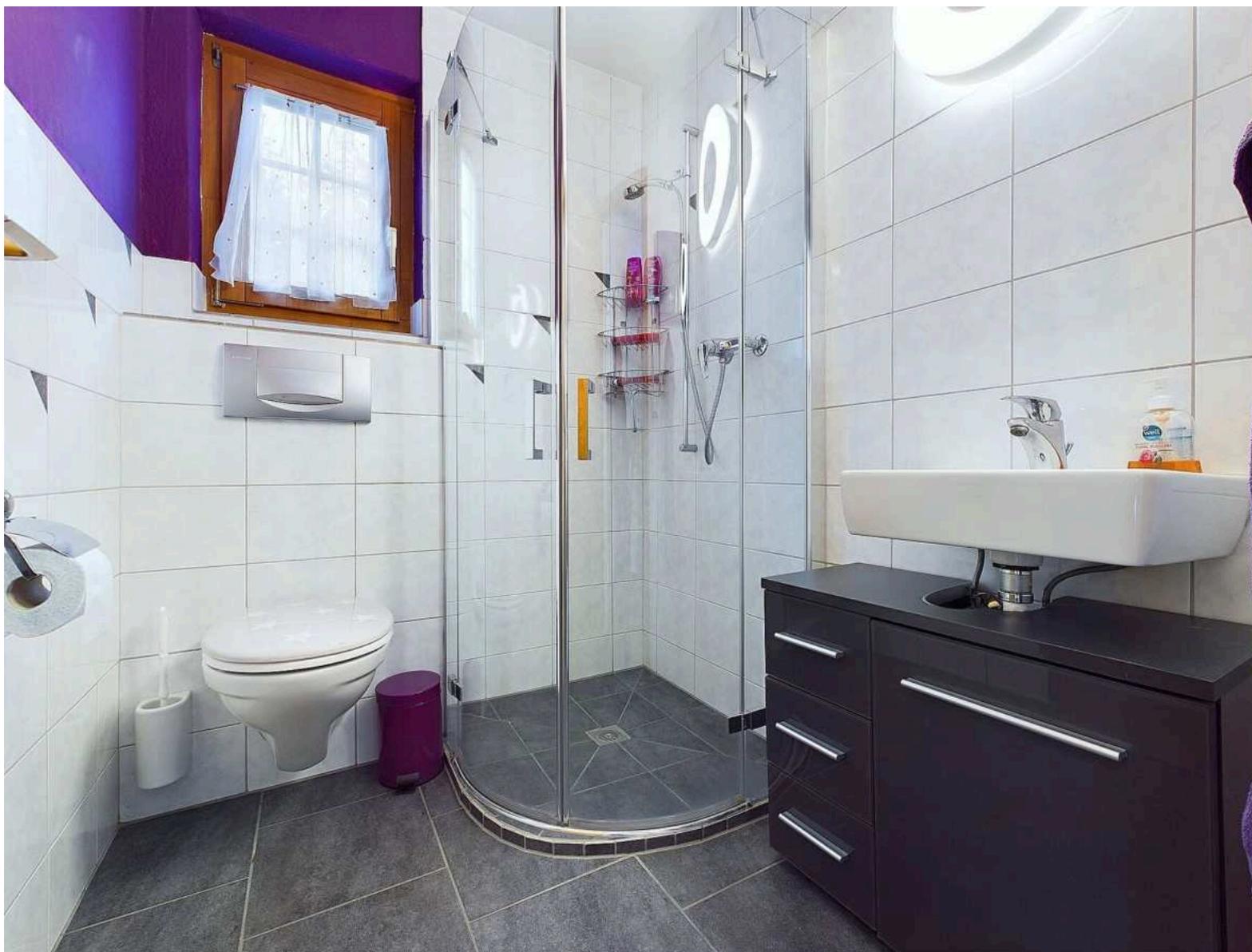


Cheminéeofen

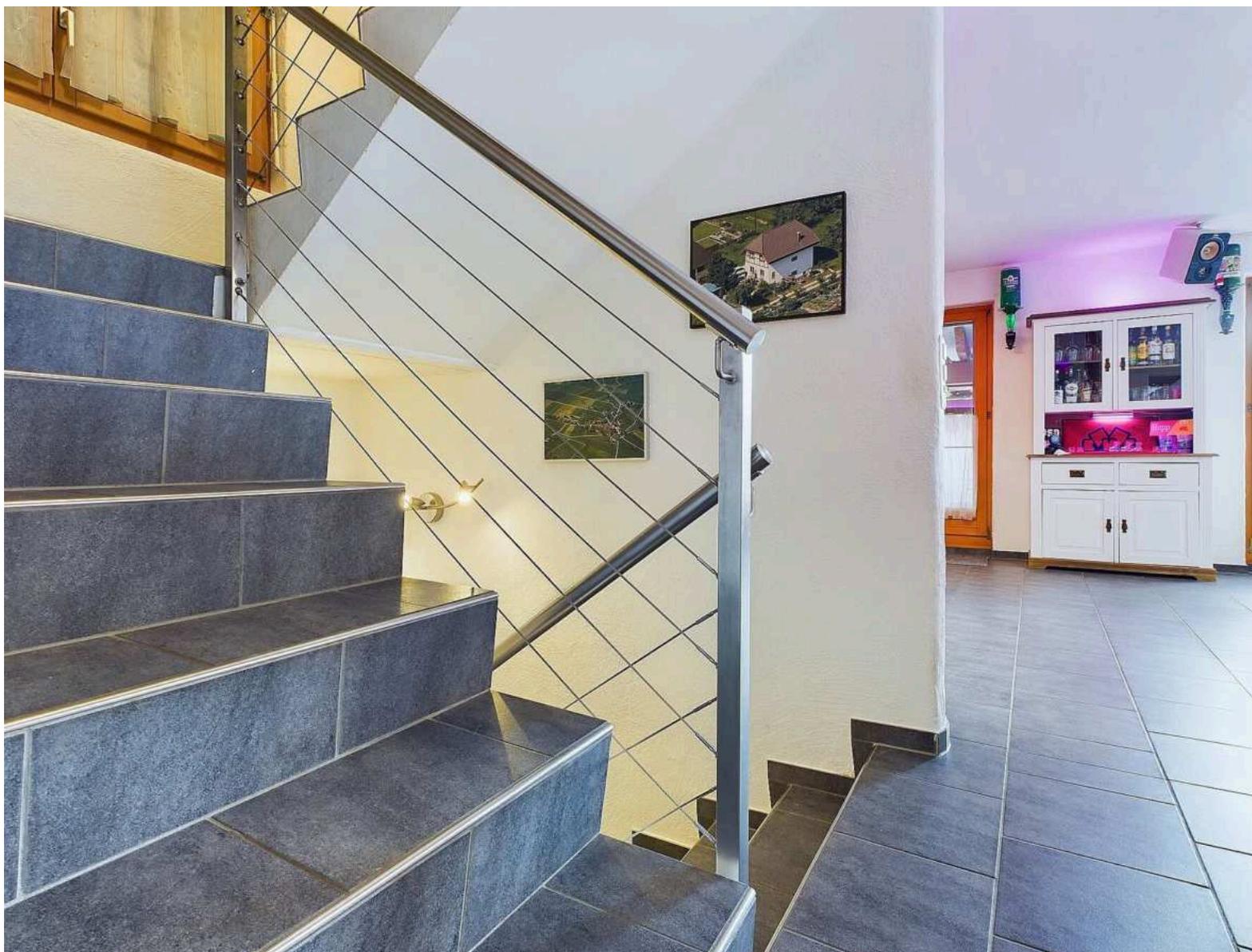


Die grosse Küche





Bad EG



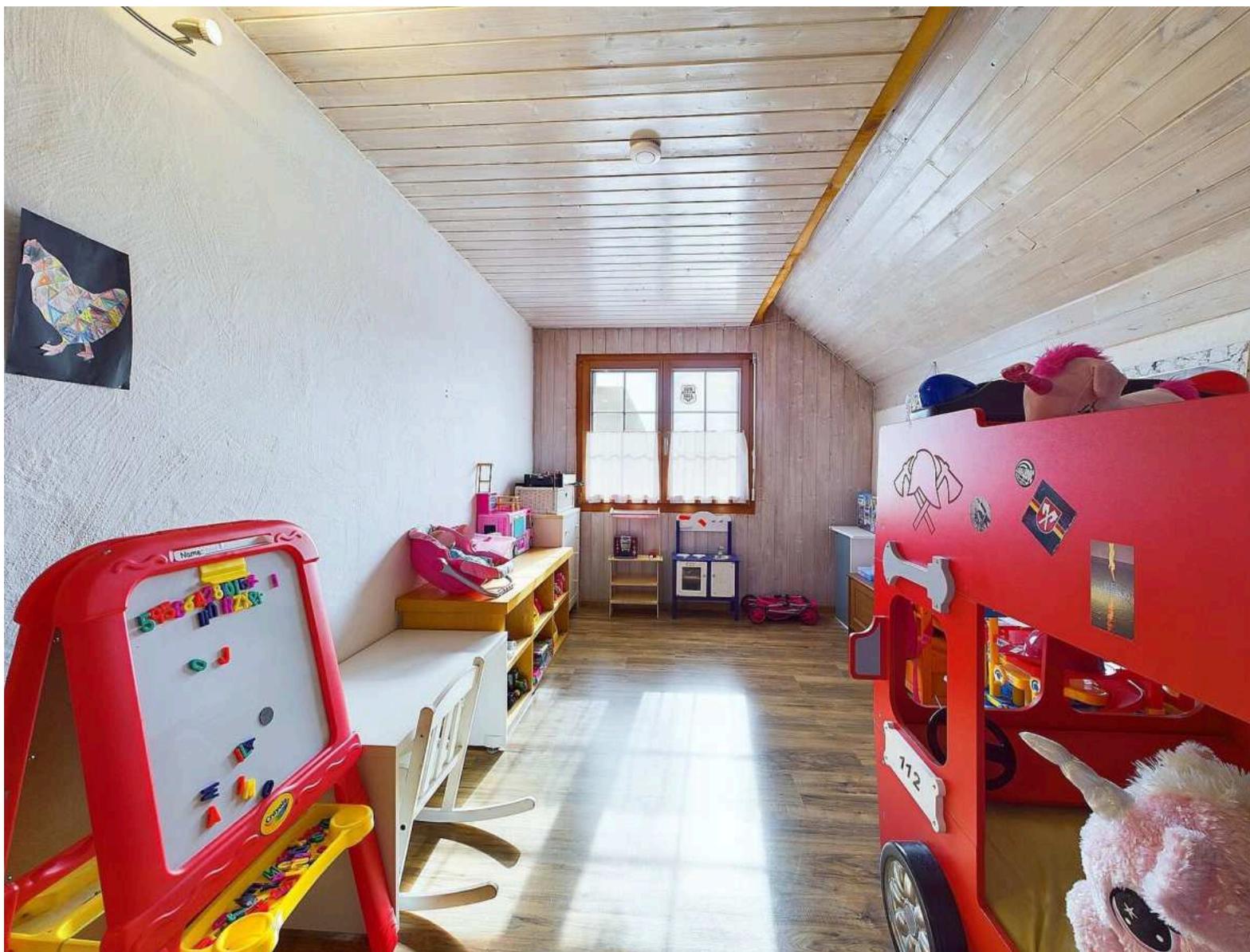
Aufgang ins OG



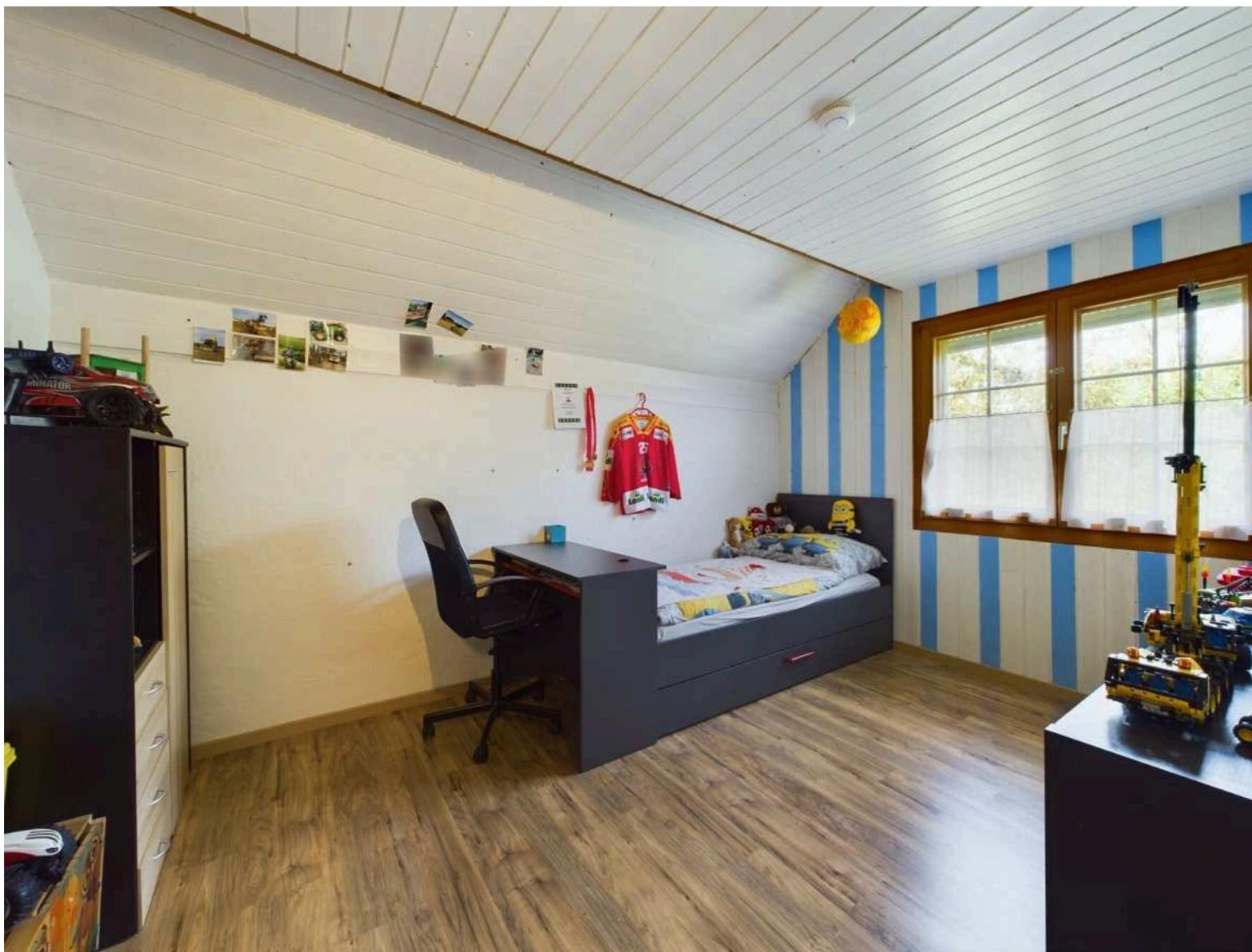


Zimmer OG

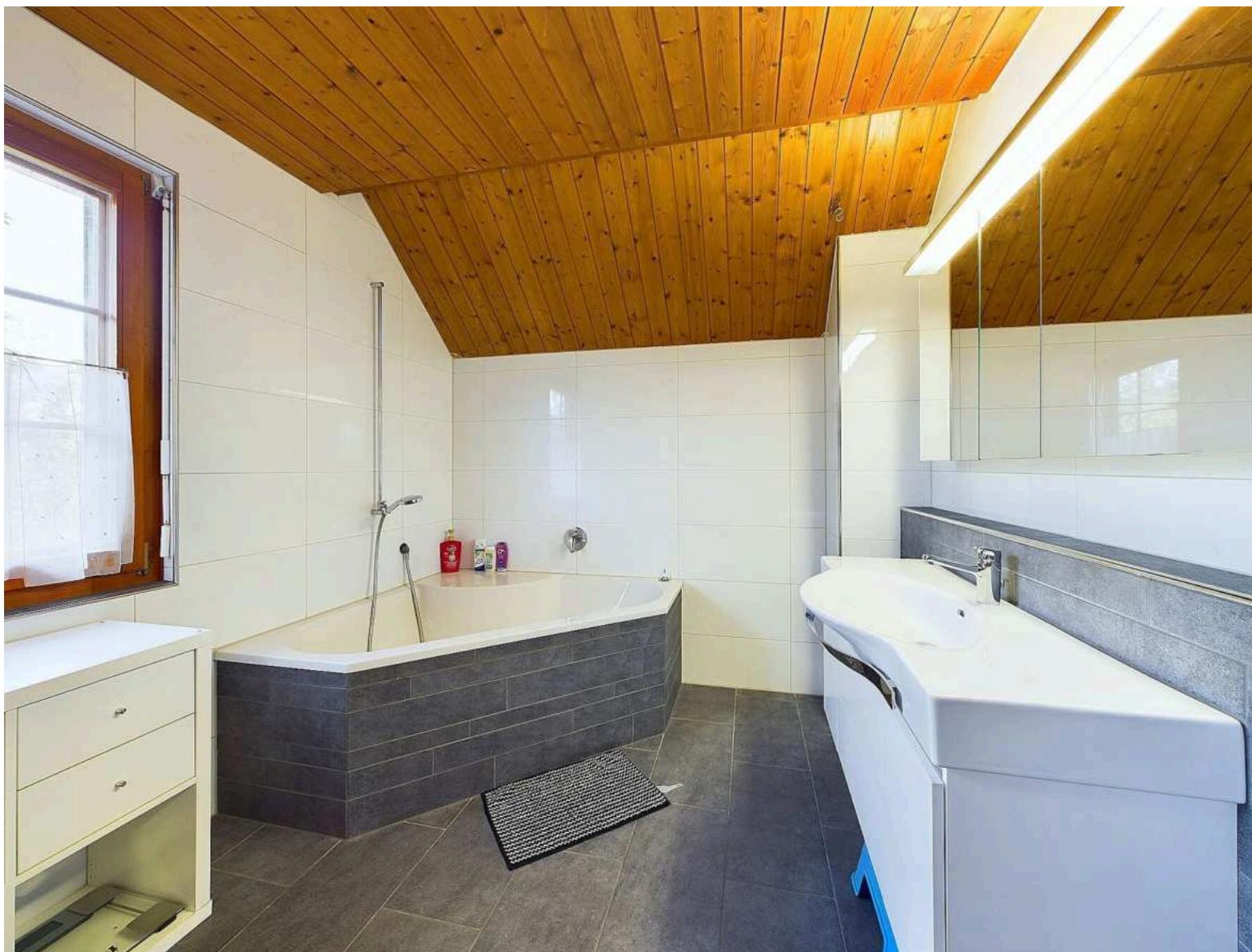




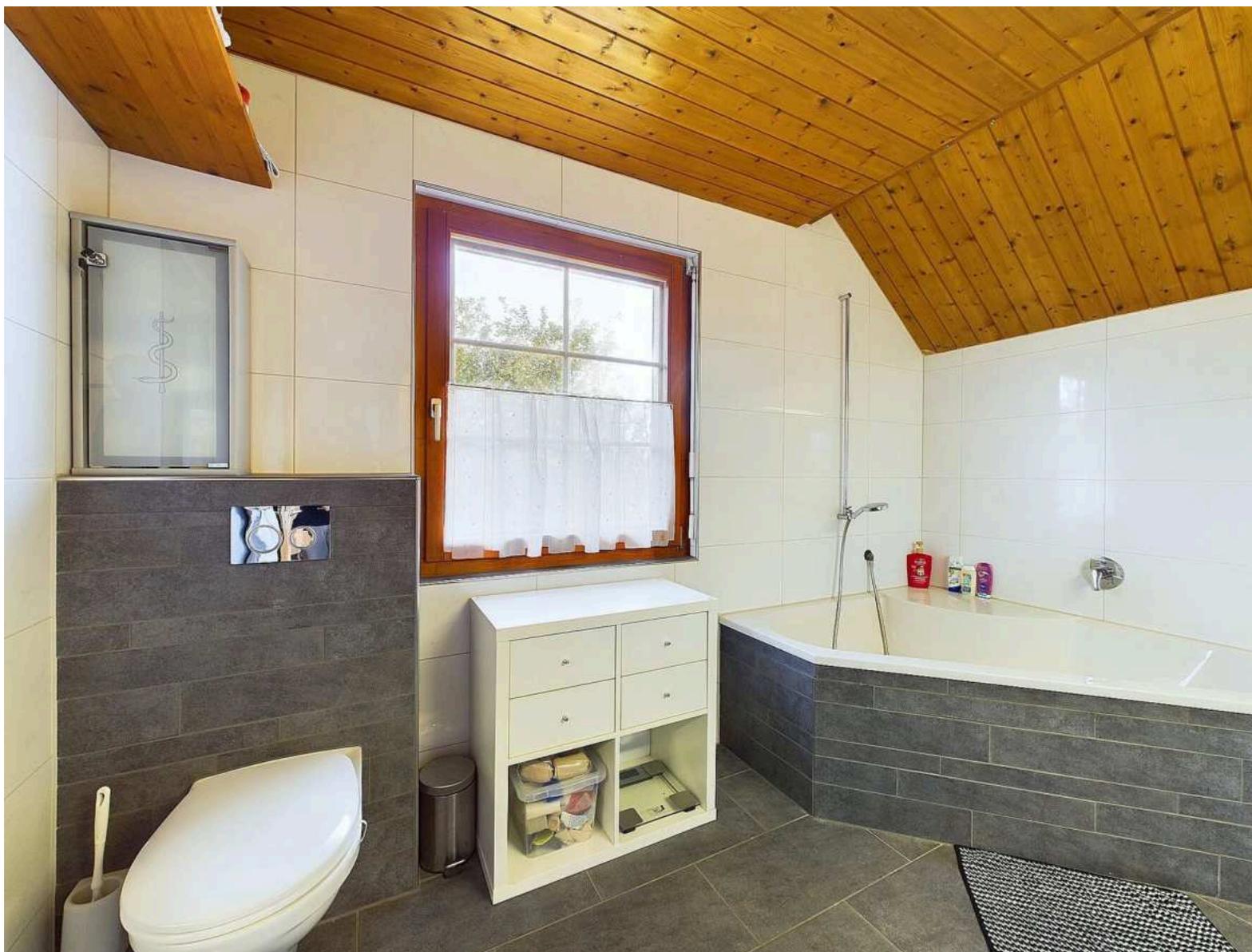
Zimmer OG

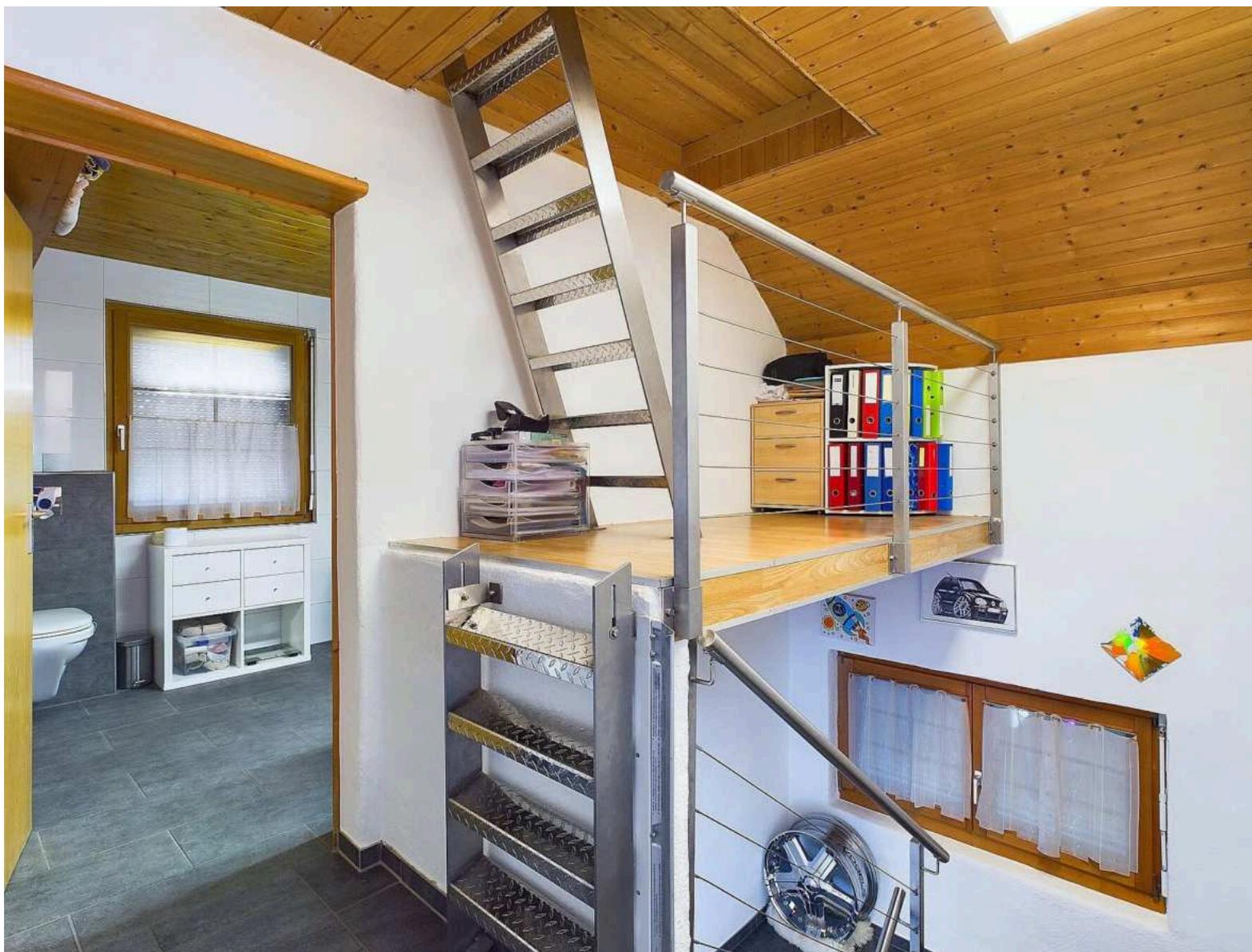


Zimmer OG

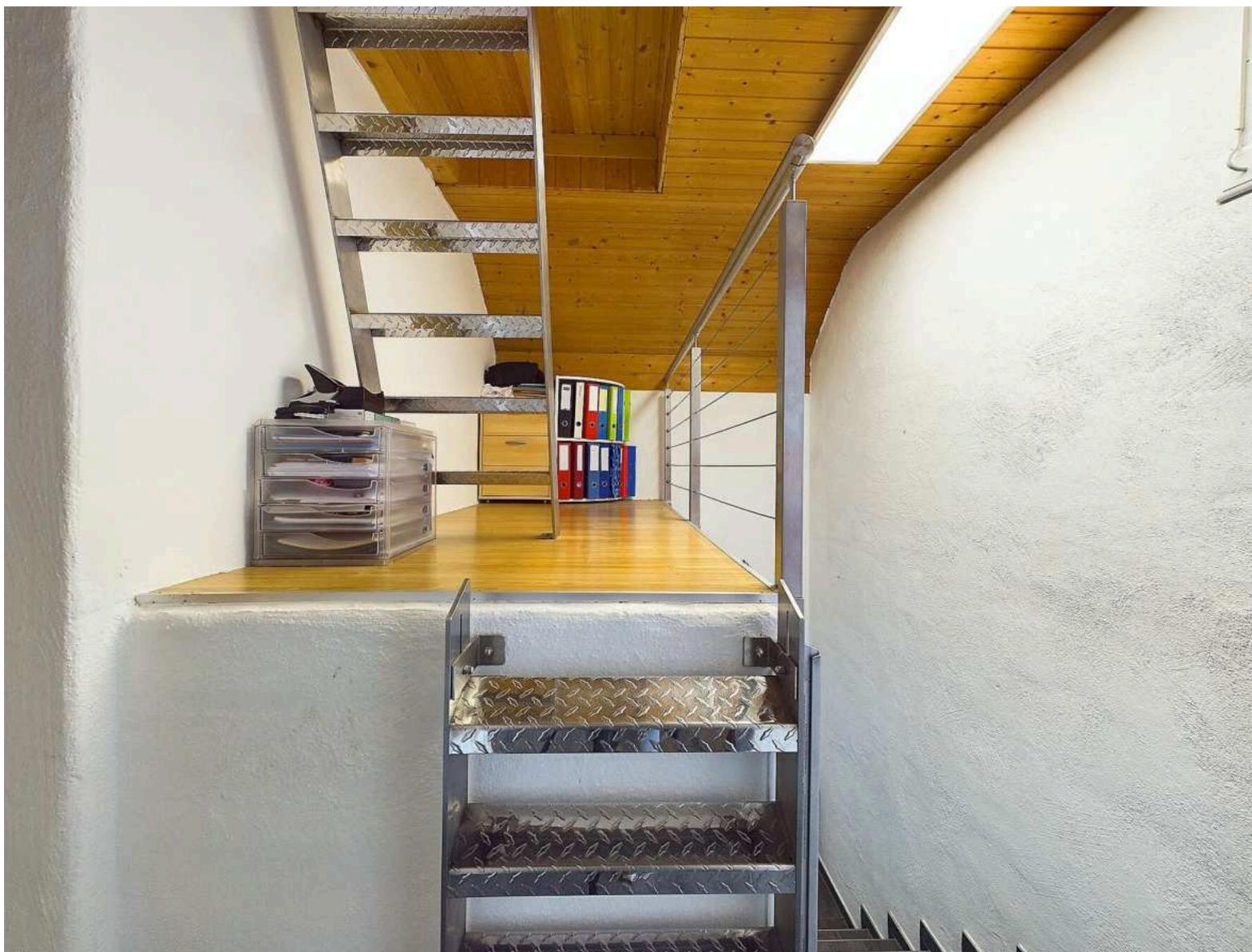


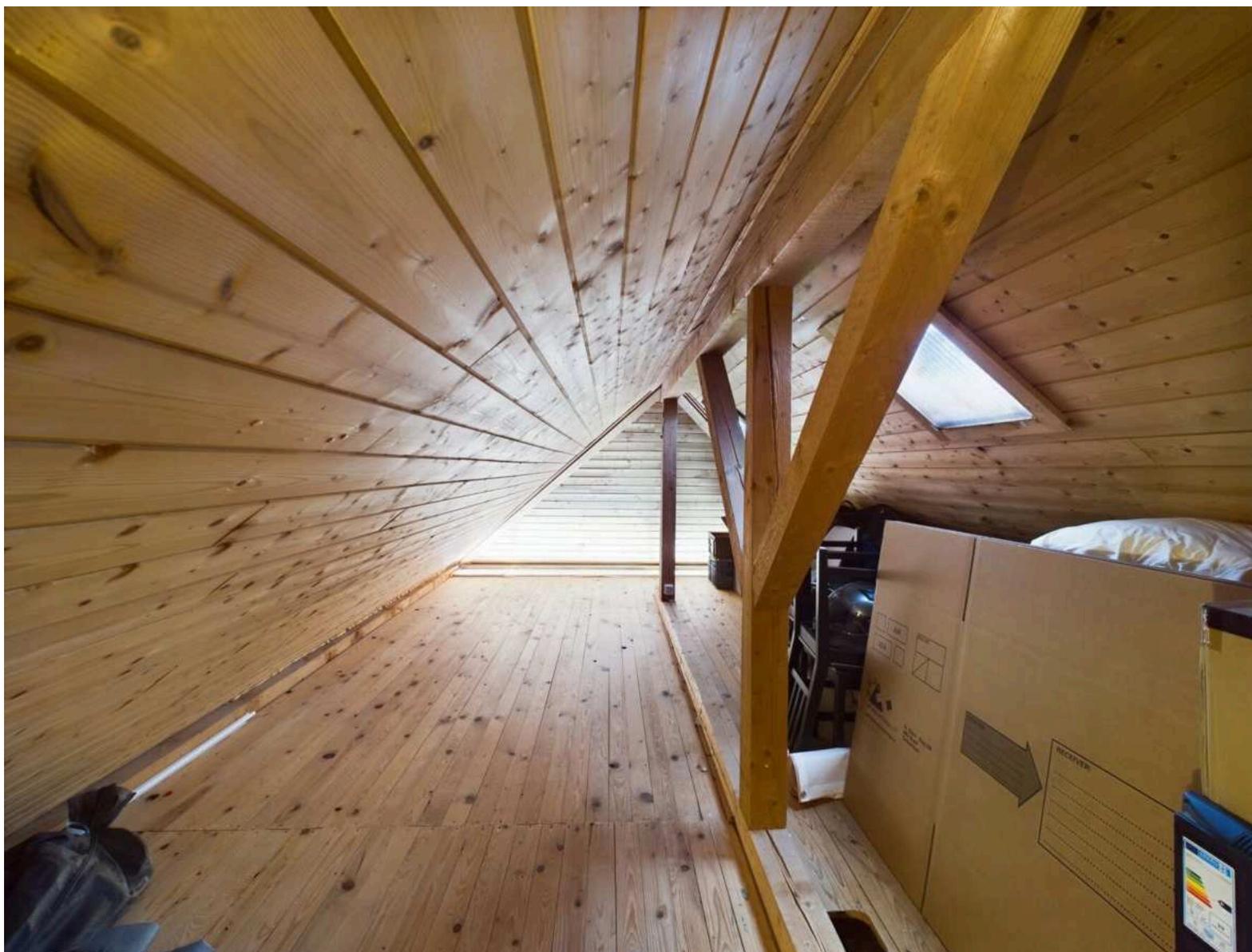
Bad OG



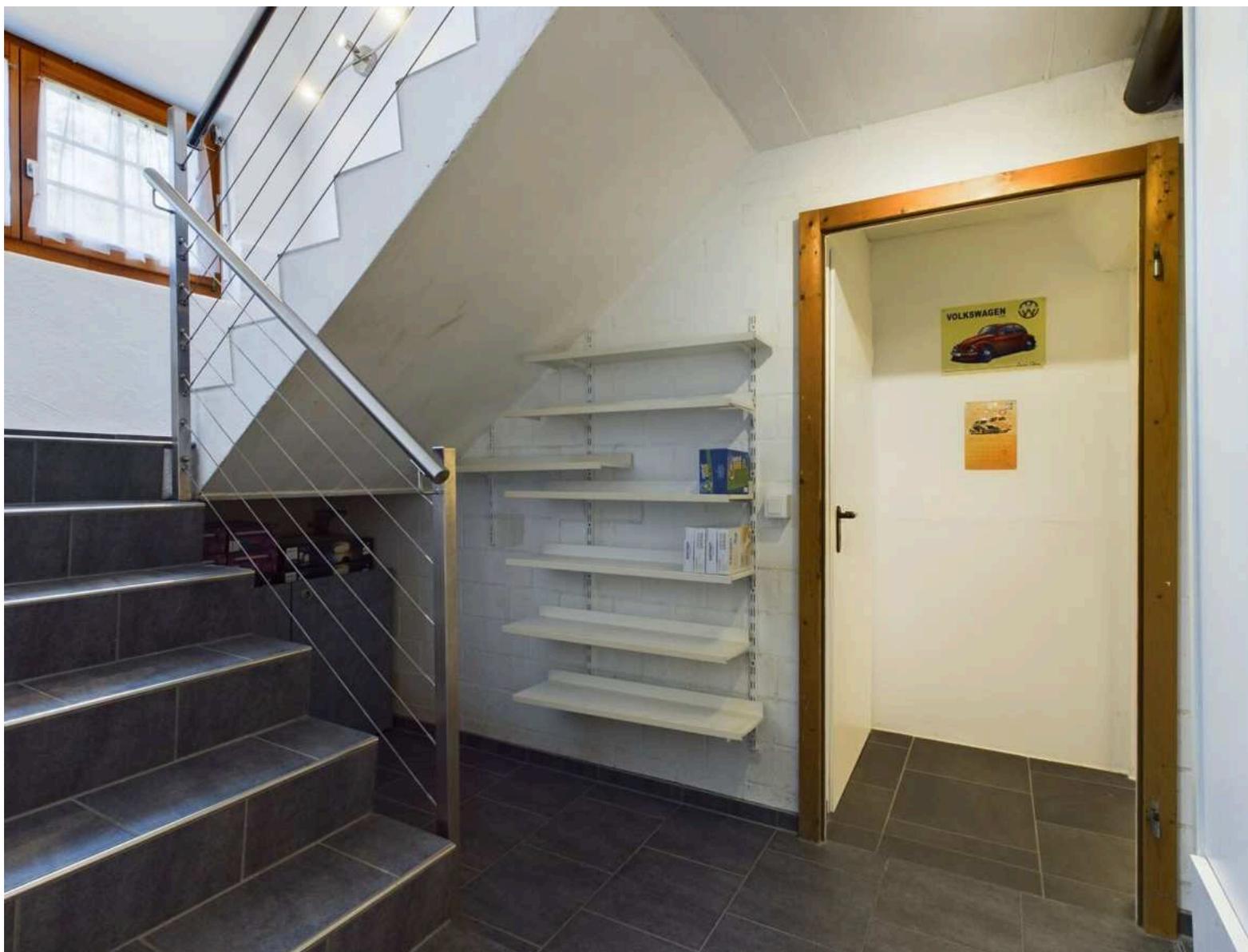


Podest und Aufgang ins DG

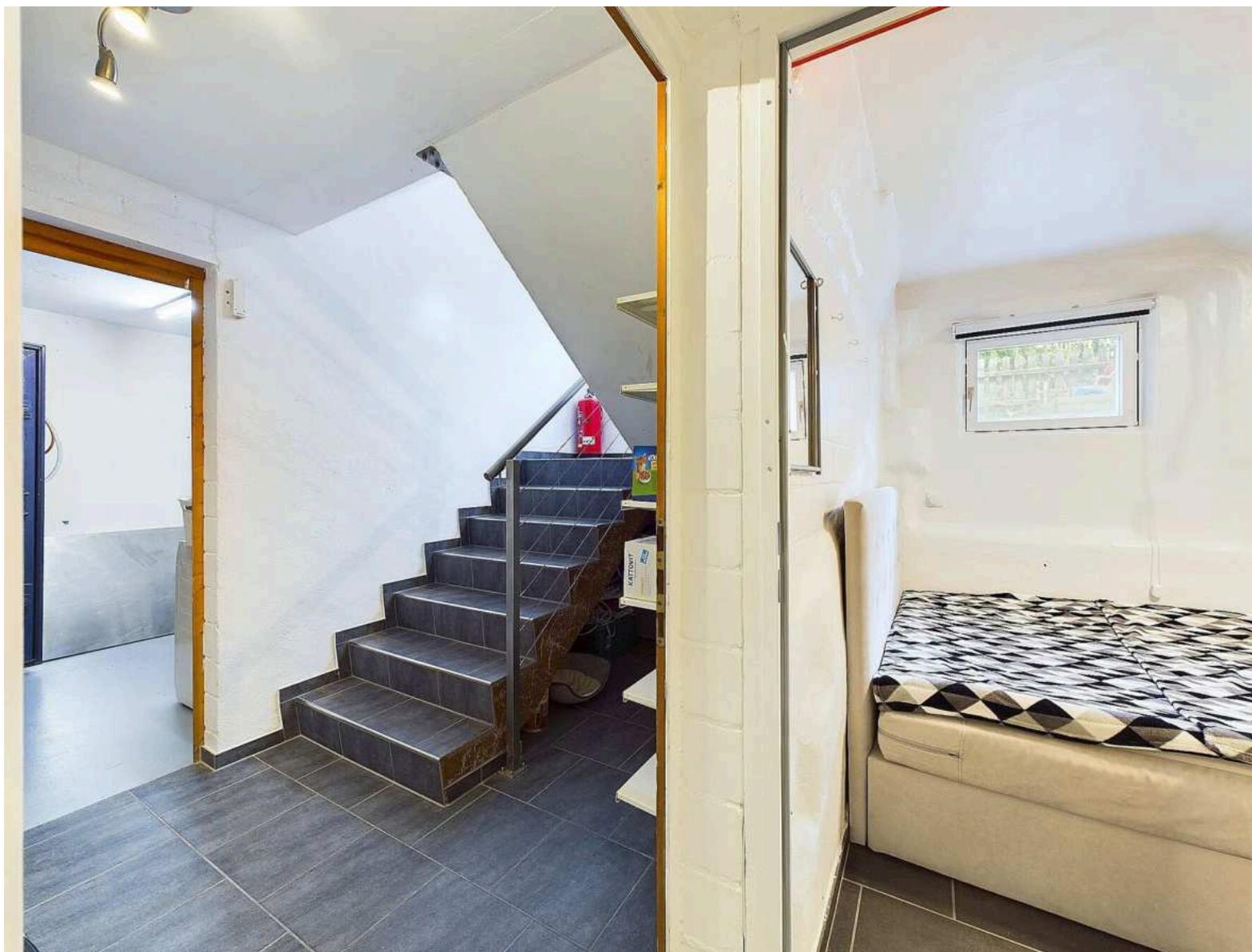




DG Estrich

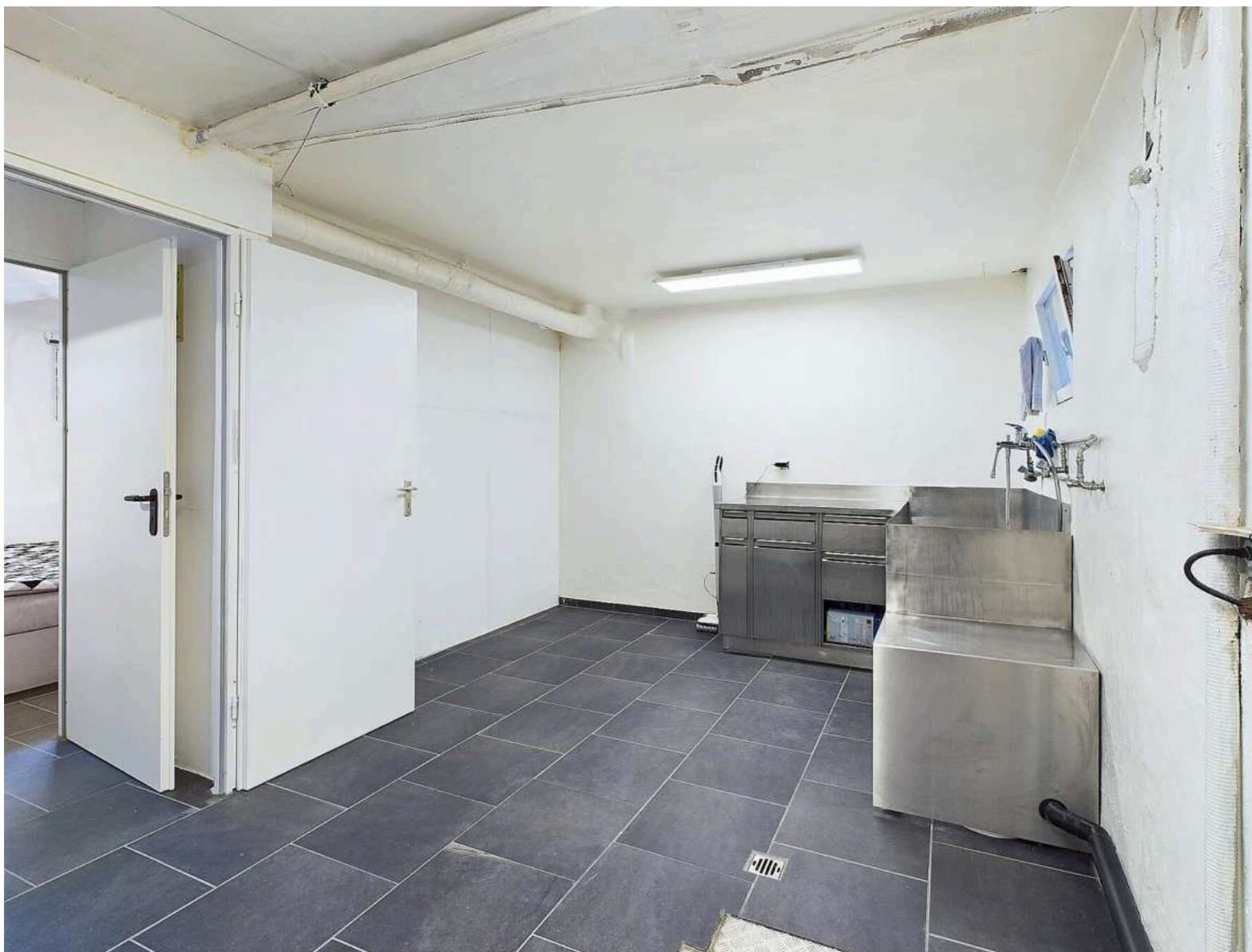


Vorplatz UG

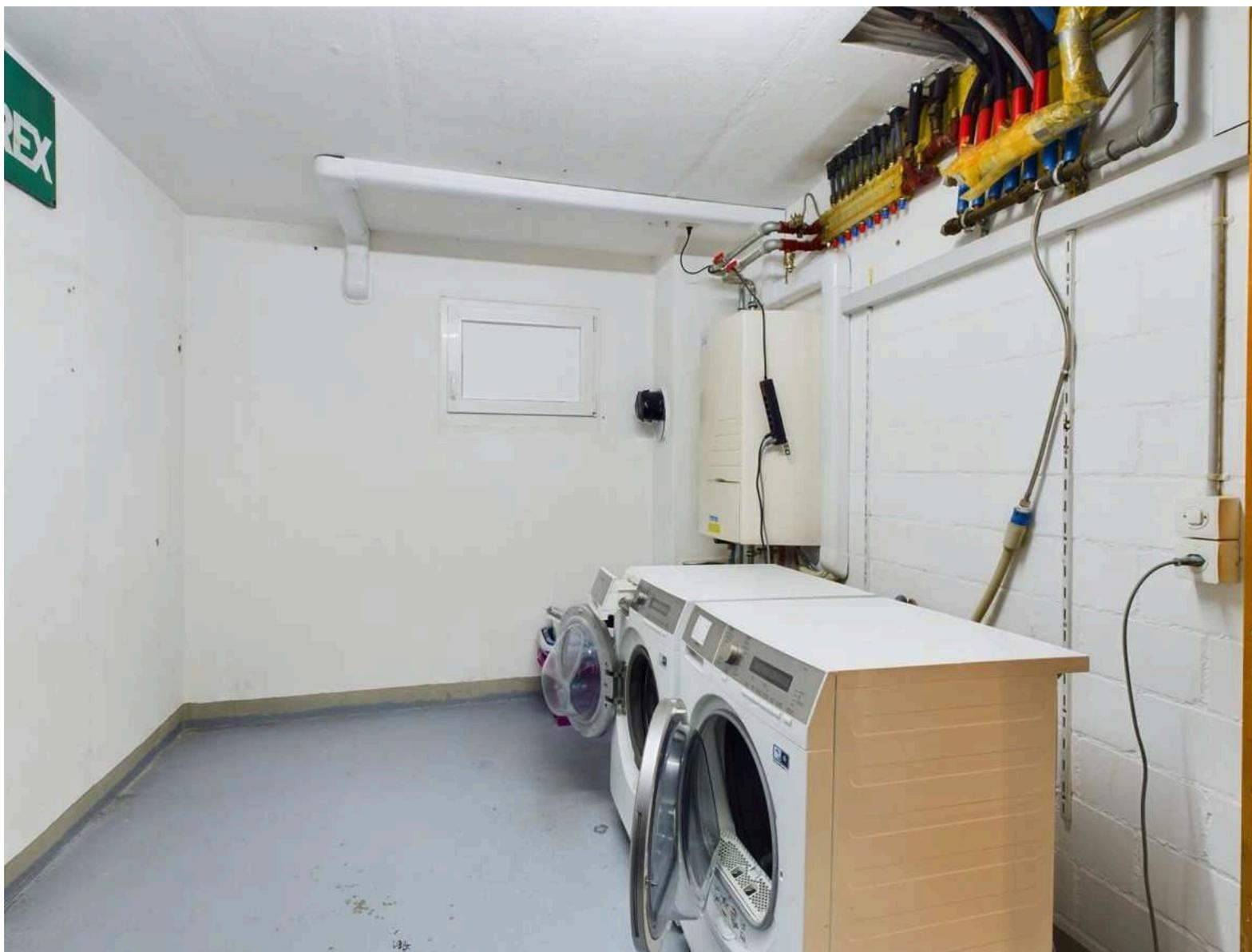




Gästezimmer UG mit Tageslicht



Hobbyraum UG



Waschküche UG



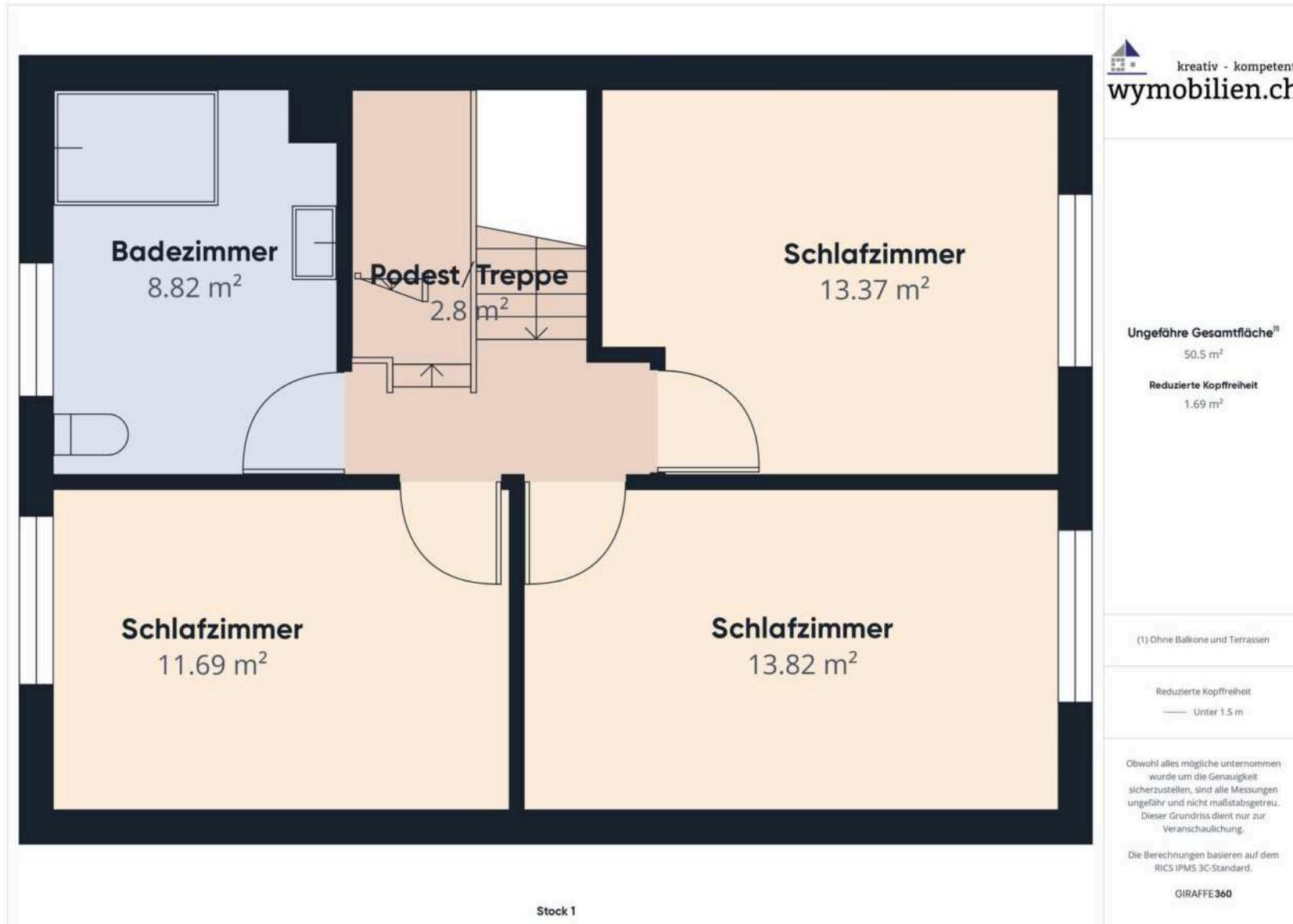
Keller UG

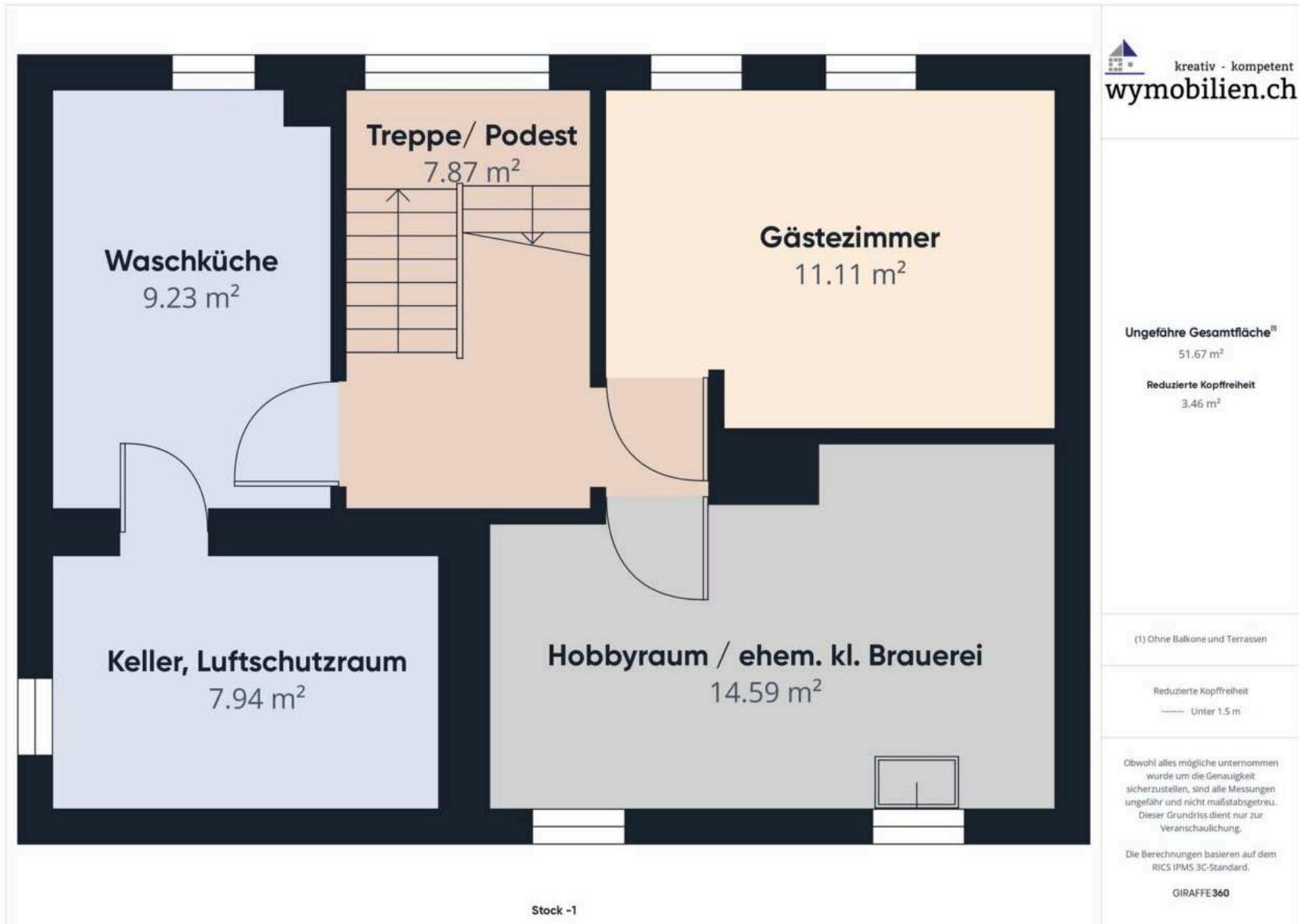
Grundriss



Parzelle 413 mit 301m²







UG



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

39.34 m²

Reduzierte Kopffreiheit

30.81 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360

Stock 2

DG Estrich

Aussenansicht



Vorplatz, Werkstatt

Innenansicht

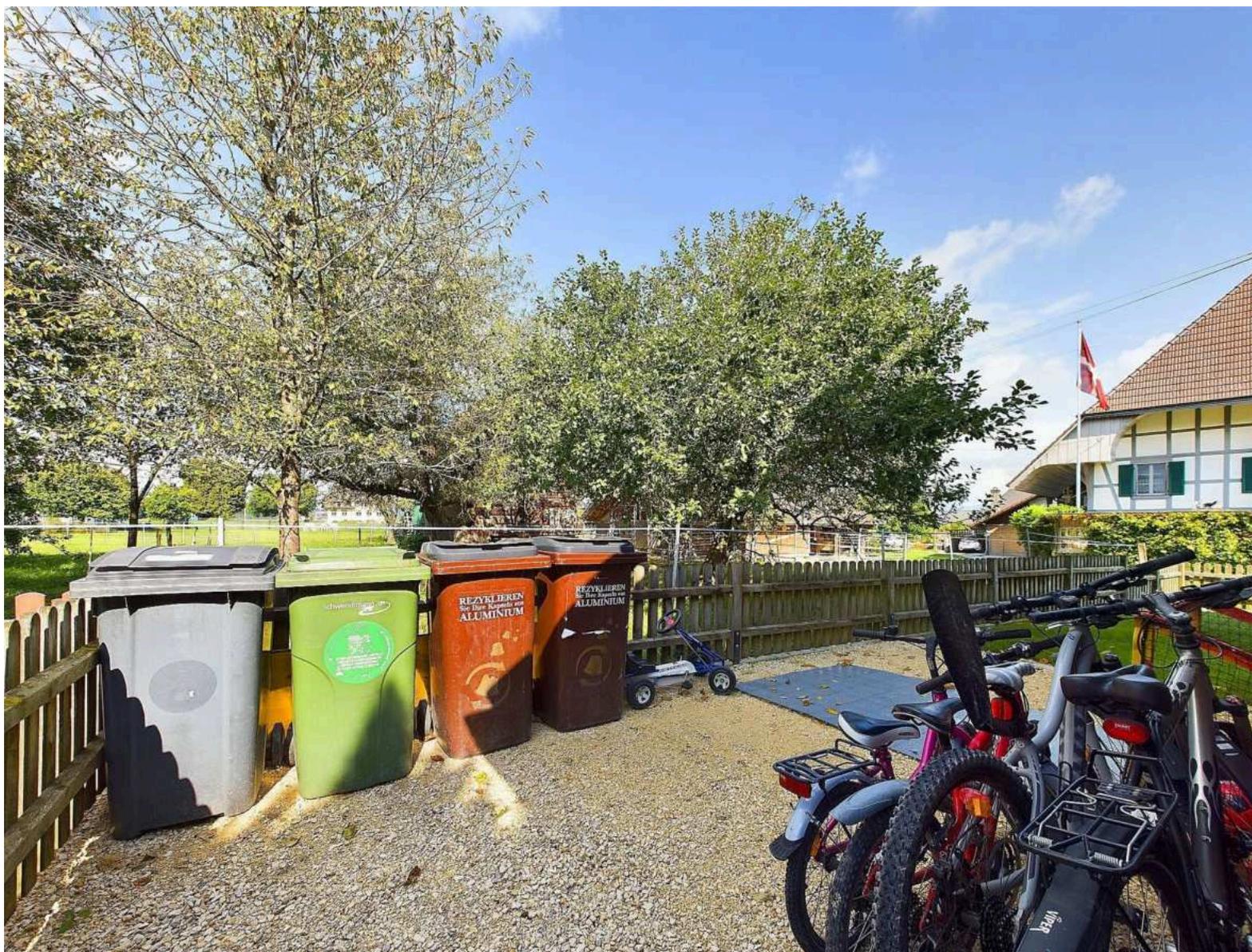


Werkstatt vor dem Eingang

Aussenansicht









Spielbereich

Kontakt

Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg / Langnau

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

Besichtigungskontakt

WYSS MARCEL
info@wymobilien.ch
Telefon: 034 511 20 25
Mob.: 079 545 62 76



Notizen
