

NEUBAU



ZU VERKAUFEN

CH-3426 Aeffligen, Bahnhofstrasse 13

Wohnraum mit privatem Garten - Einzug Sommer 2026!

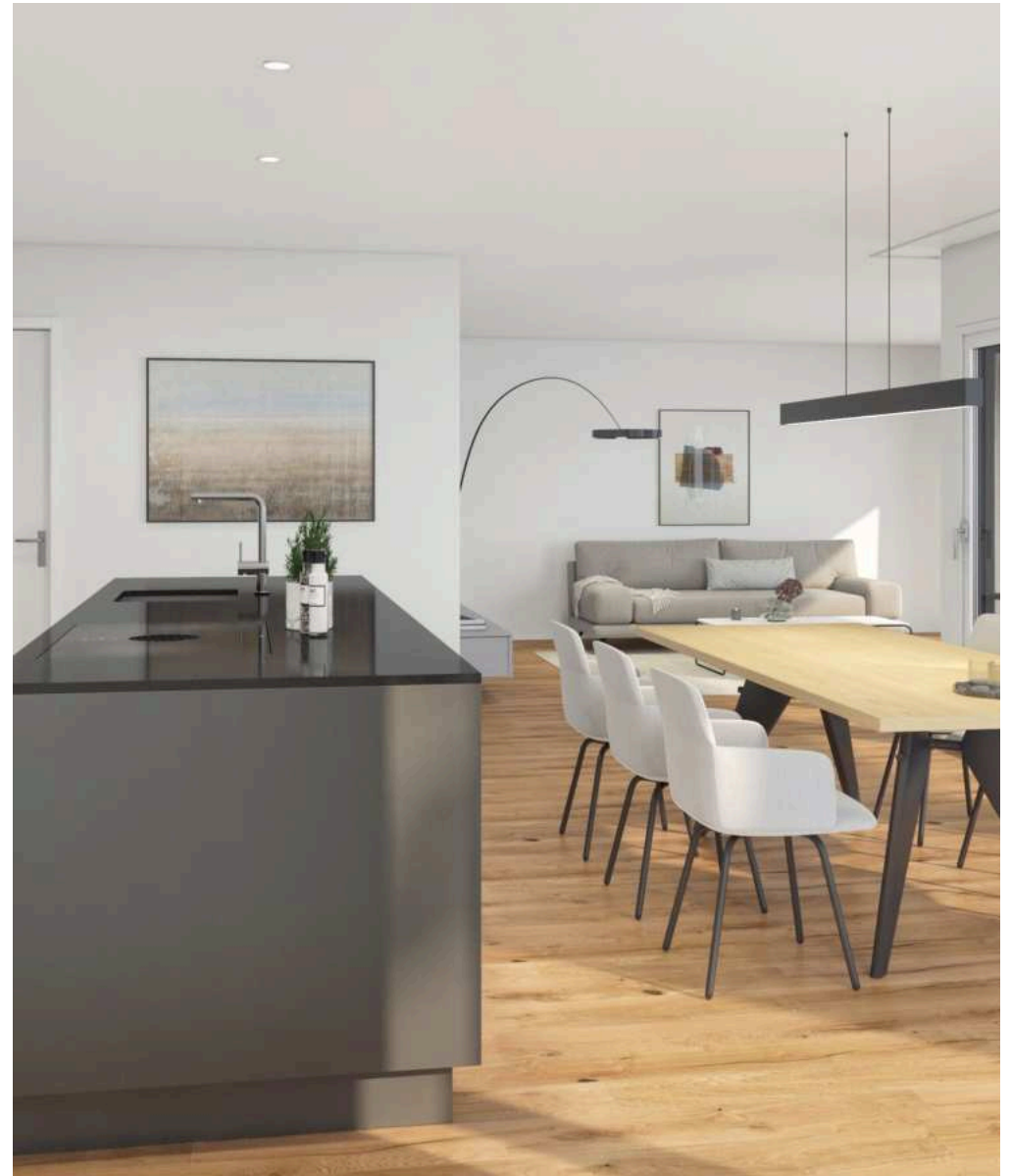
CHF 1'110'000.-



wymobilien.ch  
Marcel Wyss

# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	7
Eigenschaften	8
Bilder	10
Tabelle der Objekte	24
Kontakt	25



# Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus **Effilo** mit 6 überzeugenden Wohnungen gliedert sich ohne zu dominieren in das bestehende Quartier ein. Strassenseitig erinnert ein moderner, hölzerner Staketenzaun an den früheren Bauerngarten. Die Fassade wird filigran mit einer Lamellenkonstruktion unterbrochen, das Treppenhaus wird dank dieser Konstruktion hell und freundlich. Die zwei Hauptkörper (West und Ost) mit je 3 Wohnungen unterscheiden sich bewusst in der Konstruktion und Fassadengestaltung. So entsteht ein ästhetischer Mix aus verschiedenen Materialien, welche einen Teil der Geschichte an der Bahnhofstrasse aufnehmen und dennoch Moderne zelebrieren. Ganz so, wie es sich für ein Mehrfamilienhaus mit dem Namen **Effilo** gehört. Effilo? Laut Dorfchronik entstand die Bezeichnung 'Aefligen' aus einer Ableitung des Namens Effilo.

Aussen fix und innen nix - geht natürlich bei uns nicht. Was Aussen glänzt muss Innen überzeugen! Die 6 Wohnungen bestechen durch eine zeitgemäße Architektur, aber immer mit dem Augenmerk auf Praktikabilität und Wohlfühlfaktor. Modern ja, aber nicht seelenlos und kalt.

Sämtliche Wohnungen verfügen über eine schöne, gedeckte Terrasse, eine offene Küche, 2 Nasszonen sowie ein Reduit mit Waschmaschine und Tumbler. Waschen/Trocknen in der Wohnung ist heute sehr gefragt. Aber nicht von allen gewünscht. Wir

überlassen Ihnen die Entscheidung, ob Sie das Reduit als Stauraum nutzen und das Waschen/Trocknen lieber in Ihrem priv. Keller vornehmen möchten.

Smart Home, eine dimmbare LED-Beleuchtung, Enthärtungsanlage, elektrische Storen, hochwertige Bodenbeläge und eine traumhafte Küche mit Steamer, Backofen, Induktionsherd und Geschirrspüler sind im Kaufpreis inbegriffen! Zudem ist jeder Wohnung in der Einstellhalle ein Parkplatz für 2 Velos zugeteilt, selbstverständlich mit Steckdose, damit Sie Ihr Elektrovelo bequem laden können (im Verkaufspreis inkludiert). Die Einstellhalle verfügt über 10 Parkplätze, welche Sie als Option kaufen können.

Nun haben Sie die Wahl! Eine der beiden Erdgeschosswohnungen mit privatem Gartenbereich und somit Einfamilienhauscharakter oder lieber eine Wohnung im ersten Stock, welche die oft erwünschte Anforderungen an ein neues Eigenheim 'Schlüssu drähie u wäg' geradezu ideal erfüllt. Falls Sie viel Wohnfläche, Luftraum und Weitblick wünschen, sind die beiden Dachwohnungen mit Galerie Ihr Favorit - Wohlfühlen über den Dächern von Aefligen - besser als jede Attika (leider schon zu spät - beide Dachwohnungen sind verkauft)!

Wohnungsmix des MFH Effilo:

- **522-1: Erdgeschosswohnung mit 4,5 Zimmern, 130,5m<sup>2</sup> Wohnfläche, privater Garten mit 112m<sup>2</sup>**
  - Zimmer 1, 17.08.m<sup>2</sup>
  - Zimmer 2, 15.75m<sup>2</sup>
  - Zimmer 3, 13.51m<sup>2</sup>
  - Wohnen/Essen 52.16m<sup>2</sup>
  - Bad mit Badewanne, 7.31m<sup>2</sup>
  - Bad mit Walk-In Dusche, 8.01m<sup>2</sup>
  - Reduit mit WM/Tumbler 4.65m<sup>2</sup>
  - Terrasse gedeckt 16.76m<sup>2</sup>
  - Privater Gartenbereich 112m<sup>2</sup>
  - **Total Nutzfläche: 162.3m<sup>2</sup>**
- **522-2: Erdgeschosswohnung mit 4,5 Zimmern, 119m<sup>2</sup> Wohnfläche, privater Garten von 176m<sup>2</sup>**
  - Zimmer 1, 12.99m<sup>2</sup>
  - Zimmer 2, 13.43m<sup>2</sup>
  - Suite mit Bad 23.50m<sup>2</sup>
  - Wohnen/Essen 49.32m<sup>2</sup>
  - Bad mit Walk-In Dusche 5.63m<sup>2</sup>
  - Reduit mit WM/Tumbler 2.40m<sup>2</sup>
  - Terrasse gedeckt 16.35m<sup>2</sup>
  - Privater Gartenbereich 176m<sup>2</sup>
  - **Total Nutzfläche: 150m<sup>2</sup>**
- **522-3: 4,5 Zimmer im 1. Stock mit gedeckter**

**Terrasse und 130.49m2 Wohnfläche** ■ Zimmer 1, 17.08.m2

- Zimmer 2, 15.75m2
- Zimmer 3, 13.51m2
- Wohnen/Essen 52.16m2
- Bad mit Badewanne, 7.31m2
- Bad mit Walk-In Dusche, 8.01m2
- Reduit mit WM/Tumbler 4.65m2
- Terrasse gedeckt 16.19m2
- **Total Nutzfläche: 161m2**

• **522-4: 4,5 Zimmer im 1. Stock mit gedeckter Terrasse und 118.69m2 Wohnfläche**

- Zimmer 1, 12.99m2
- Zimmer 2, 13.43m2
- Suite mit Bad 23.50m2
- Wohnen/Essen 49.32m2
- Bad mit Walk-In Dusche 5.63m2
- Reduit mit WM/Tumbler 2.40m2
- Terrasse gedeckt 15.47m2
- **Total Nutzfläche: 149m2**

• **522-5: Dachwohnung mit 3,5 Zimmern + Galerie mit 170.37m2 Wohnfläche und großer, gedeckter Terrasse / Bereits verkauft!**

- Zimmer 1, 17.08.m2
- Zimmer 2, 15.75m2
- Wohnen/Essen 52.11m2

- Bad mit Badewanne, 7.31m2
- Bad mit Walk-In Dusche, 8.01m2
- Reduit mit WM/Tumbler 4.65m2
- Terrasse gedeckt 31.37m2
- Galerie 54.2m2
- Estrich 11.26m2
- **Total Nutzfläche: 211.7m2**

• **522-6: Dachwohnung mit 4,5 Zimmern + Galerie mit 191.26m2 Wohnfläche und gedeckter Terrasse / Bereits verkauft!**

- Zimmer 1, 12.99m2
- Zimmer 2, 13.43m2
- Suite mit Bad 23.50m2
- Wohnen/Essen 49.32m2
- Bad mit Walk-In Dusche, 5.63m2
- Reduit mit WM/Tumbler 2.40m2
- Galerie 62.97m2
- Estrich 9.60m2
- Terrasse gedeckt 15.21m2
- **Total Nutzfläche: 216m2**

## Untergeschoss

Das Untergeschoss des Mehrfamilienhauses Effilo ist wie folgt ausgestaltet:

- Einstellhalle mit 10 Plätzen für Autos

- 1 Motorradparkplatz
- 6 fest zugeteilte Plätze für je 2 Elektrovelos (mit Steckdose)
- Pro Wohnung ein Keller (nach Wahl mit Lavabo und WM/Tumbler)
- Technikraum (Fernwärme, Enthärtungsanlage, Energie)
- Treppenhaus/Lift

## Aussenbereich

- Die beiden Erdgeschosswohnungen geniessen einen privaten Gartenbereich
- Gehweg (behindertengerecht) zum Aufenthaltsplatz/Spielplatz

## Bemerkungen




**Sind Sie begeistert von den Wohnträumen im Zentrum?** Vereinbaren Sie mit uns einen Termin, damit wir Sie umfassend über das Projekt und die verschiedenen Wohnungen informieren können.

**Baubeginn:** Februar 2025 / Einzugstermine Juni 2026

**Verkauf:** Wymobilien, Marcel Wyss, Kirchberg/Langnau

**Bauherrschaft:** A+G Beteiligungen AG, Etzelkofen  
**Architektur und Bauleitung:** BW Architekten AG, Kirchberg

# Lageplan

			
Bahnhof	<b>57 m</b>	1 min.	-
Öffentliche Verkehrsmittel	<b>42 m</b>	1 min.	-
Kindergarten	<b>410 m</b>	8 min.	2 min.
Primarschule	<b>407 m</b>	7 min.	2 min.
Geschäfte	<b>140 m</b>	2 min.	1 min.
Post	<b>140 m</b>	2 min.	1 min.
Restaurants	<b>88 m</b>	2 min.	1 min.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus Effilo liegt zentral in einem attraktiven Wohnquartier, das gerade mit mehreren Neubauten aufgewertet wird. Hier finden Sie eine seltene Kombination aus ruhiger Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit von Annehmlichkeiten.

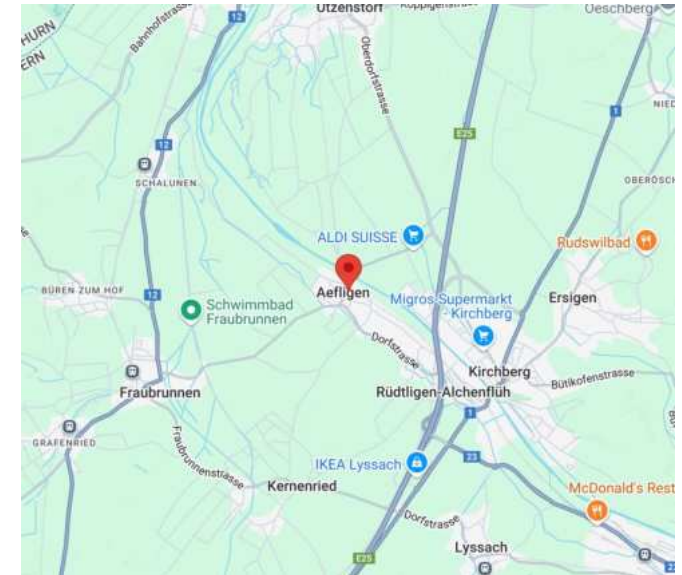
Gleich in der Nähe und zu Fuss erreichbar sind:

- Kindergarten/Schule
- Einkaufsmöglichkeit (Volg)
- Restaurant

- das Naherholungsgebiet mit Wald und Emme
- und natürlich der Bahnhof (S-Bahn und BLS Buslinie)
- In wenigen Fahrminuten (1,4 km) und gut mit dem Velo erreichbar sind Otto's und Aldi in Kirchberg. Die beliebte Einkaufsmeile in Lyssach mit IKEA, Media Markt, Ochsner, Coop,...sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt

## Gemeinde

Alle Informationen über die attraktive Wohngemeinde Aefligen finden Sie unter [www.aefligen.ch](http://www.aefligen.ch).



Auszug aus der Website:

In der auf 497 m über Meer gelegenen Gemeinde Aefligen leben 1'120 Personen (31.12.2021). Die 204 ha große Gemeinde gehört zur Kirchgemeinde und zum Gemeindeverband Kirchberg und zum Verwaltungskreis Emmental.

### **Geografische Lage**

Aefligen liegt am Unterlauf der Emme, an der Bahnlinie Burgdorf – Solothurn, rund 20 km nördlich von Bern. Die Gemeinde grenzt an die Ortschaften Rüttligen-Alchenflüh, Fraubrunnen, Bätterkinden und Utzenstorf.

### **Wohnen und Leben**

Es mag viele Gründe geben, einen Ort als Wohngemeinde zu wählen. Aefligen kann Ihnen einiges bieten: Bahnanschluss (S-Bahn BLS) mit Verbindungen nach Solothurn, Burgdorf, Bern und Thun, die ländliche, ruhige Gegend mit seinen 15 Bauernbetrieben, das ideale Naherholungsgebiet an der Emme oder auch der 3 Minuten entfernte Autobahnanschluss Kirchberg/Alchenflüh. Unsere Schule, die Vereine, die Einkaufsmöglichkeit im Volg-Laden mit integrierter Postagentur, das Restaurant Dachchäneli und die Aefliger Pizzeria tragen ebenfalls zur Attraktivität unserer Gemeinde bei.

### **Schule**

Haben Sie Kinder? In unserer Gemeinde können Ihre Kinder den Kindergarten und die Primarschule besuchen. Im Jahr 2009 konnten wir unsere Turnhalle sanieren und ausbauen. Die Real- und Sekundarschule ist im Gemeindeverband zusammengeschlossen und befindet sich in Kirchberg.

### **Vereine**

Wer seine Freizeit gerne mit Gleichgesinnten verbringt, findet in unserem Dorf eine Anzahl Vereine. Dort kommen neben dem Hobby auch die Geselligkeit und die Zusammengehörigkeit nicht zu kurz.

### **Gewerbe**

Es ist ein großes und wichtiges Anliegen der Behörde, Arbeitsplätze im Dorf zu erhalten und neue zu schaffen. Damit wird ein wertvoller Beitrag zur gesunden Entwicklung der Gemeinde geleistet. Neben den Bauernbetrieben sind in Aefligen verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt.

## **Verkehrsanbindung**

**Verkehrsanbindung - Aefligen ist sehr gut erschlossen!**

**ÖV - das neue MFH liegt direkt beim Bahnhof:**

- Bahnanschluss (S-Bahn BLS) Halbstundentakt mit

Verbindungen nach Solothurn (15min), Burgdorf (10min), Bern und Thun

- BLS Buslinie 467 Aefligen/Kirchberg (Einkauf)/Burgdorf/Spital

**PW:**

- 4 Minuten Autobahn A1
- 23 Minuten Bern
- 22 Minuten Solothurn

# Angaben

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Heizanlage	<b>Fernheizung</b>
Typ	<b>Neubauwohnung</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Referenz	<b>522.1</b>	Zustand der Immobilie	<b>Neu</b>
Zweitwohnsitz	<b>Erlaubt</b>	Standing	<b>Gehoben</b>
Zimmer	<b>4.5</b>	Wohnfläche	<b>~ 130.5 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>3</b>	Nutzfläche	<b>~ 162.3 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Gartenfläche	<b>~ 112 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>2</b>	Terrassenfläche	<b>~ 16.8 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk	<b>Gartengeschoss</b>	Kellerfläche	<b>~ 15.1 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2025</b>	Parkplätze	<b>Ja, optional</b>

Preis des Objekts	<b>CHF 1'110'000.-</b>
<b>Anzahl Parkplätze</b>	
Innen (nicht inkl.)	<b>2x / CHF 75'000.-</b>
Gesamtpreis	<b>CHF 1'185'000.-</b>

# Eigenschaften

## Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Fluss
- > Wohnquartier
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Busbahnhof
- > Kinderfreundlich
- > Spielplatz
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Wanderwege
- > Radweg

## Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Dachterrasse
- > Garten
- > Exklusive Gartennutzung
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage
- > Begrünung
- > Zaun

## Innenbereich

- > Behindertengerecht
- > Lift
- > Einstellhallenplatz
- > Offene Küche
- > Keller
- > Fahrradraum
- > Einbauschränk
- > Wasserenthärter
- > Dreifachverglasung
- > Lichtdurchflutet

## Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Glaskeramik
- > Induktionsherd
- > Backofen

- > Steamer
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Private Waschküche
- > Badewanne
- > Dusche
- > Photovoltaik-Paneele
- > Internetanschluss
- > Elektrische Rollläden
- > Gegensprechanlage
- > Elektrisches Tor
- > Aussenbeleuchtung
- > Gebäudeautomation

## Boden

- > Nach Wahl
- > Fliesen
- > Parkett
- > Flach

## Zustand

- > Neu

## Ausrichtung

- > Süden
- > Osten
- > Westen

## Besonnung

- > Optimal

## **Aussicht**

> Ländlich

# Aussenansicht



Baustelle Sept. 2025

# Innenansicht



Die moderne Küche



Wohnbereich (Whg 1,3)



Küche und Essbereich (Whg 1,3)



Beispiel Schlafzimmer (Whg 2,4)



# Grundriss



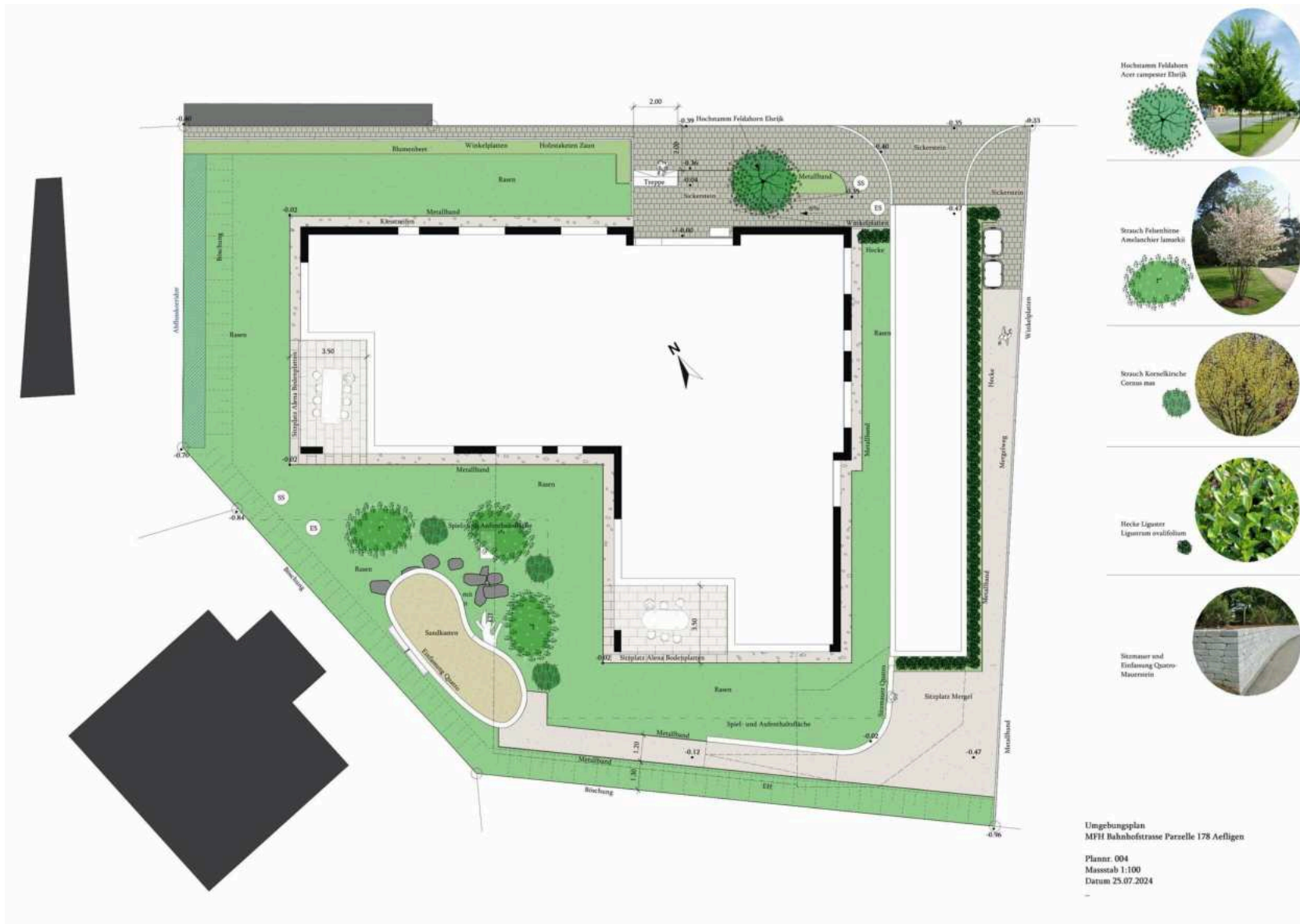
Wohnung Nr. 522-1 blau/priv Garten blau schraffiert



522-1 (blau)



522-1 (blau)



Umgebungsplan



Untergeschoss mit der Zuteilung der Keller, Veloparkplätze und Parkplätze

# Aussenansicht



Ansicht Nordost mit der Einfahrt in die Einstellhalle



Ansicht Nordwest



Willkommen im MFH Effilo mit nur 6 Wohnungen

# Tabelle der Objekte

Gebäude	Referenz	Typ	Zimmer	Etage	Wohnfläche	Nutzfläche	Estrichfläche	Gesamtfläche Garten	Terrassen / Gartensitz- platz Fläche	Ausrichtung	Preis	Status
522	1	Neubauwoh- nung	4.5	Gartengesch- hoss	~ 130.5 m <sup>2</sup>	~ 162.3 m <sup>2</sup>	-	~ 112 m <sup>2</sup>	~ 16.8 m <sup>2</sup>	Süden, Osten, Westen	CHF 1'110'000.-	Zu verkaufen
522	2	Eigentumswoh- nung	4.5	Gartengesch- oss	-	~ 150 m <sup>2</sup>	-	~ 176 m <sup>2</sup>	~ 16.4 m <sup>2</sup>	Süden, Osten, Westen	CHF 1'120'000.-	Zu verkaufen
522	3	Neubauwoh- nung	4.5	1. Stock	~ 131 m <sup>2</sup>	~ 161 m <sup>2</sup>	-	-	~ 15 m <sup>2</sup>	Süden, Osten, Westen	CHF 918'000.-	Zu verkaufen
522	4	Neubauwoh- nung	4.5	1. Stock	~ 119 m <sup>2</sup>	~ 149 m <sup>2</sup>	-	-	~ 15 m <sup>2</sup>	Süden, Osten, Westen	-	Zu verkaufen
522	5	Neubauwoh- nung	3.5	Dachgeschoss	~ 170.4 m <sup>2</sup>	~ 211.7 m <sup>2</sup>	~ 11.3 m <sup>2</sup>	-	~ 31.4 m <sup>2</sup>	Süden, Osten, Westen	-	Verkauft
522	6	Neubauwoh- nung	4.5	Dachgeschoss	~ 191.3 m <sup>2</sup>	~ 216 m <sup>2</sup>	~ 9.6 m <sup>2</sup>	-	~ 15 m <sup>2</sup>	Süden, Osten, Westen	-	Verkauft

# 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

---

---

---

---

---

---

---

---