

Verkaufsdokumentation – 5 ½ Zimmerwohnung im Erli, 3250 Lyss

Bild: LOSYS.GmbH



Lyss

Lyss liegt im Verwaltungskreis Seeland, zentral zwischen Bern und Biel sowie in der Nähe des Südufers des Bielersees. Auch Solothurn und Murten sind gut erreichbar. Dank dieser vorteilhaften Lage zählt Lyss zu den attraktiven mittelgrossen Wohnorten im Kanton Bern und bildet ein bedeutendes Regionalzentrum.

Die Gemeinde verfügt über eine moderne und umfassend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Dienstleistungen sowie Angebote für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im Ort. Gleichzeitig ist Lyss ausgezeichnet an die umliegenden Städte und die vielfältige Region angebunden.

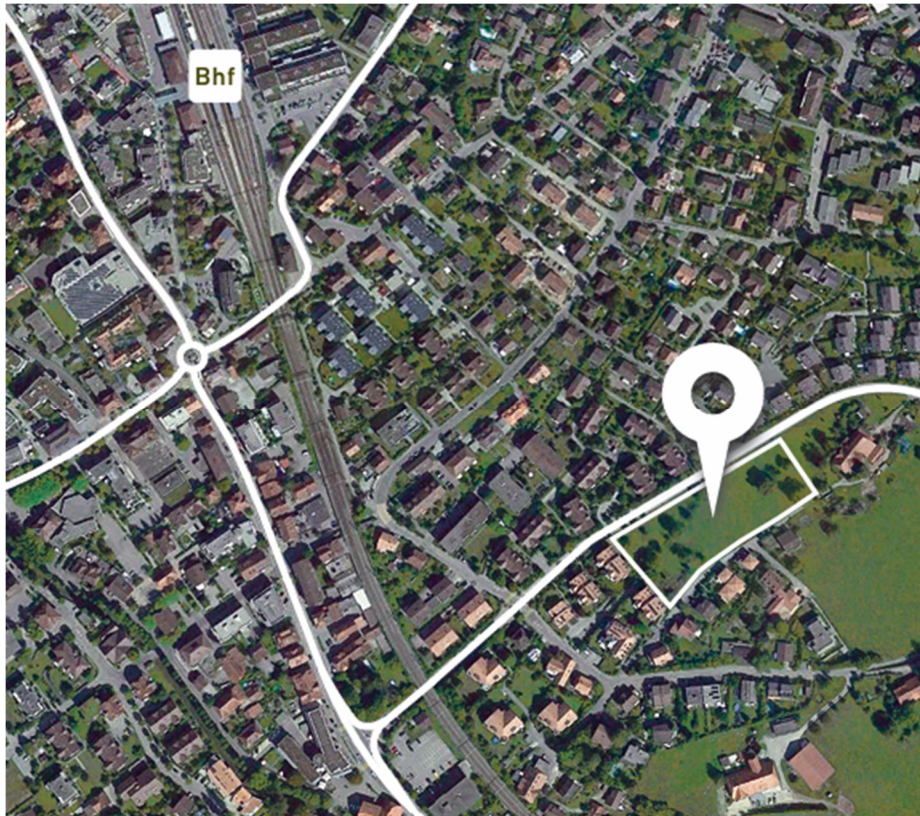
Mit dem motorisierten Individualverkehr sind Biel/Bienne in 14 Minuten, Grenchen in 23 Minuten und Bern in 25 Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die Fahrzeit nach Biel/Bienne beträgt 8 Minuten und nach Bern 17 Minuten.

Ein vielseitiges Freizeitangebot erhöht die Wohn- und Lebensqualität zusätzlich. Dazu gehören unter anderem das Parkschwimmbad, das Sportzentrum Grien und die Seelandhalle. Die Gemeinde zählt rund 16'000 Einwohner und wird aufgrund ihrer Grösse und regionalen Bedeutung teilweise auch als Stadt bezeichnet.

Weitere Informationen zur Gemeinde Lyss sind unter www.lyss.ch abrufbar.



Situationsplan und Grunddaten



Grundbuchamt	Seeland
Grundstücknummer	4133-6
Baujahr	2019
Art	4 ½ - 5 ½ Zimmer Wohnung
Geschoss	1. Stock
Grundstückfläche	711 Quadratmeter
Wohnungsfläche	126 Quadratmeter
Zustand	neu
Heizung	Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung und Komfortlüftung
Lift	vorhanden
Zertifikate	Minergie-P
Wertquote	104/1000

Objektbeschreibung

Diese grosszügig konzipierte 4 ½ bis 5 ½ -Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 126 m², die mit wunderschönem Eichenparkett ausgestattet wurde. Die klar gegliederte Raumaufteilung, der offen gestaltete Wohnbereich und der aussergewöhnlich grosse Balkon bieten vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Das Zentrum der Wohnung bildet der rund 41 m² grosse Wohn- und Essbereich. Die angrenzende, offene Küche umfasst etwa 8 m² und ist mit einer zentralen Kücheninsel ausgestattet. Dadurch entsteht ein zusammenhängender Wohnraum, der Kochen, Essen und Wohnen funktional miteinander verbindet. Grosszügige Fensterflächen und der direkte Zugang zum Balkon erzeugen eine tolle Wohnatmosphäre.

Der private Rückzugsbereich umfasst zwei Zimmer mit jeweils rund 13 m² sowie einen grossen Raum von rund 34 m². Dieser bietet ausreichend Platz für ein grosszügiges Schlafzimmer, einen kombinierten Schlaf- und Arbeitsbereich oder eine individuelle Nutzung als Büro, Atelier, Ankleide oder Hobbyraum. Aufgrund der bestehenden Wände kann aus diesem Grossraum ohne grossen Aufwand ein weiterer Raum abgetrennt werden (daher 5 ½ Zimmerwohnung). Der grosse Raum verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Aussenbereich. Zudem sind alle Zimmertüren raumhoch (ohne Blende), was die Räume zusätzlich öffnet.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Badezimmer mit Badewanne (aktuell offen gestaltet - könnte geschlossen werden) sowie ein separates Duschbad. Das Entrée und der zentral angeordnete Korridor erschliessen die einzelnen Räume auf kurzen Wegen und trennen den Wohnbereich funktional von den Zimmern. Im Gang befinden sich zudem in einem Schrank versteckt der Wäscheturm, was zusätzlichen Wohnkomfort generiert. Im zweiräumigen Keller befinden sich ein Waschbecken und ein Seccomat.

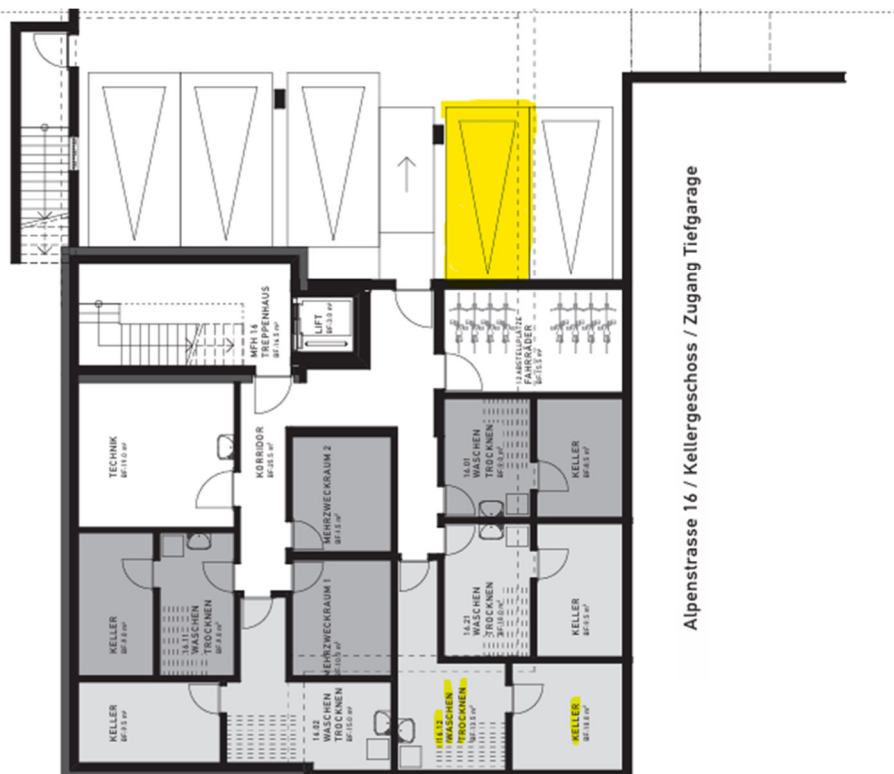
Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist der rund 54.5 m² grosse Balkon, der sich über zwei Seiten der Wohnung erstreckt. Dieser ist mit Accoya-Holzboden belegt und verfügt über mehrere Hochbeete, die idealerweise übernommen werden können (ohne Olivenbäume). Der Balkon bietet grosszügige Flächen für einen Essbereich, eine Lounge und weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein separates Reduit mit rund 2.5 m² schafft zusätzlichen Stauraum direkt im Aussenbereich.

Die Erschliessung der Wohnung erfolgt über das Treppenhaus und einen Lift. Insgesamt verbindet der Grundriss grosszügige Wohnflächen, separate Rückzugsräume, zwei Nasszellen und einen weitläufigen Aussenbereich zu einem vielseitig nutzbaren Wohnkonzept. Der anliegende Parkplatz in der Tiefgarage mit direktem Zugang zu Keller und Lift runden das Objekt ideal ab.

Wohnungsplan



MFH D / Alpenstrasse 16+18 / Ebene -1 / 1:200



Bilder

Küche und Wohnzimmer



Balkon



Zimmer



Offener & grosser Raum



Allgemeine Hinweise

Für den Verkauf der Liegenschaft bevorzugen wir den direkten Kontakt zur Käuferschaft und wünschen keine Kontaktaufnahme durch Makler. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns geführt. Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten sind möglich. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen. Die Handänderungskosten, Staatsabgaben, Notariatskosten etc. sind durch die Käuferschaft zu tragen.