

VERKAUFSdokumentation



## 4½-Zimmer-Eigentumswohnung Eystrasse 72E

3422 Kirchberg BE · Hochparterre links · ca. 90 m² Wohnfläche · ab sofort verfügbar

**CHF 550'000.–**

inkl. Einstellhallenplatz und Anteil Erneuerungsfonds

# Inhaltsverzeichnis

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| <b>Eckdaten im Überblick</b>  | 03 |
| <b>Lage / Gemeinde</b>        | 04 |
| <b>Liegenschaftsbeschrieb</b> | 05 |
| <b>Ausstattung</b>            | 06 |
| <b>Plan der Wohnung</b>       | 07 |
| <b>Flächen</b>                | 08 |
| <b>Impressionen (Fotos)</b>   | 09 |
| <b>Bemerkungen</b>            | 16 |
| <b>Kontakt</b>                | 17 |

# Eckdaten im Überblick

## ADRESSE

Eystrasse 72E, 3422 Kirchberg BE

## ZIMMER / WOHNFLÄCHE

4,5 Zimmer · ca. 90 m² Nettowohnfläche

## NASSZELLEN

1 Nasszelle (WC, Lavabo, Badewanne) sowie 1 separate, ebenerdige Dusche

## STOCKWERK

Hochparterre links

## BAUJAHR

1989/90

## EINSTELLHALLENPLATZ

Nr. 44, Tiefgarage

## GRUNDBUCH

GBB 1570-2 (Wohnung) · GBB 1434-18 (Einstellhallenplatz)

## WERTQUOTEN

69/1'000 (Wohnung) · 1/99 (Einstellhallenplatz)

## ERNEUERUNGSFONDS (31.12.2025)

CHF 16'120.10 (Wohnung)

## AMTLICHE WERTE

CHF 276'230.– (Wohnung) · CHF 12'540.– (Einstellhallenplatz)

## EIGENMIETWERT

CHF 9'970.– (Wohnung) · CHF 570.– (Einstellhallenplatz)

## NEBENKOSTEN IM JAHR

ca. CHF 6'369.– total inkl. Einstellhallenplatz (davon CHF 4'952.– Einlage Erneuerungsfonds)

## WASCHEN / TROCKNEN

Eigener Waschturm sowie Trockenraum im UG

**Verkaufspreis: CHF 550'000.00**

inkl. Einstellhallenplatz und Anteil Erneuerungsfonds · Besitzantritt sofort

# Lage / Gemeinde

Kirchberg liegt am rechten Emmeufer im Emmental, rund 20 Kilometer von Bern entfernt, und zählt zu den wirtschaftsfreundlichsten Gemeinden im Emmental und Oberraargau. Die Liegenschaft liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnquartier ohne Durchgangsstrasse.

## Verkehr

Bushaltestelle ca. 200 m entfernt (Linien BLS 466/467, Viertelstundentakt nach Burgdorf). Autobahnanschluss Kirchberg (A1) in wenigen Fahrminuten. Bahnhof Kirchberg-Alchenflüh ebenfalls in der Nähe.

## Einkaufen

Migros, Coop, Denner, Aldi, Apotheke, Drogerie und weitere Geschäfte im Dorf. Grosse Einkaufsmeile mit IKEA, Conforama, Möbel Pfister, Jumbo, Ochsner Sport und Media Markt in der Nachbargemeinde Lyssach.

## Bildung

Kita, Spielgruppen und Kindergärten sowie Primar- und Sekundarschule vor Ort. Gymnasium und höhere Fachschulen bequem mit Bahn oder Bus im benachbarten Burgdorf erreichbar.

## Freizeit

Spaziergänge entlang der Emme, im Naherholungsgebiet Höchfeld und in den umliegenden Wäldern. Schwimmbad an der Emme Gleich nebenan und Sporthalle Grossmatt in der Nähe.

# Liegenschaftsbescrieb

Die gepflegte 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Jahr 1990 liegt im Hochparterre links eines gut unterhaltenen Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen, in ruhiger, familienfreundlicher Lage ohne Durchgangsstrasse. Die Gasheizung wurde 2013 erneuert. Der Wohn / Essbereich wurde 2018 mit Plattenboden ausgestattet. Die Fenster wurden 2025 komplett saniert.

Die Wohnung ist **rollstuhlgängig** und verfügt seit 2018 über eine, bodenebene Dusche mit Haltegriffen. Diese Dusche kann wieder in ein separates WC umgebaut werden. Der Zugang zum Hochparterre ist über einen Treppenlift und Lift sichergestellt. Vom Wohn-/Essbereich gelangt man barrierefrei auf den sonnigen Balkon. Bei Bedarf kann ein Balkonelement entfernt und ein direkter Zugang zur grosszügigen Grünfläche und dem allgemeinen Gartenpavillon geschaffen werden. Ein Gartenanteil mit gemauertem Kleintier-Gehege gehört ebenso zur Wohnung.

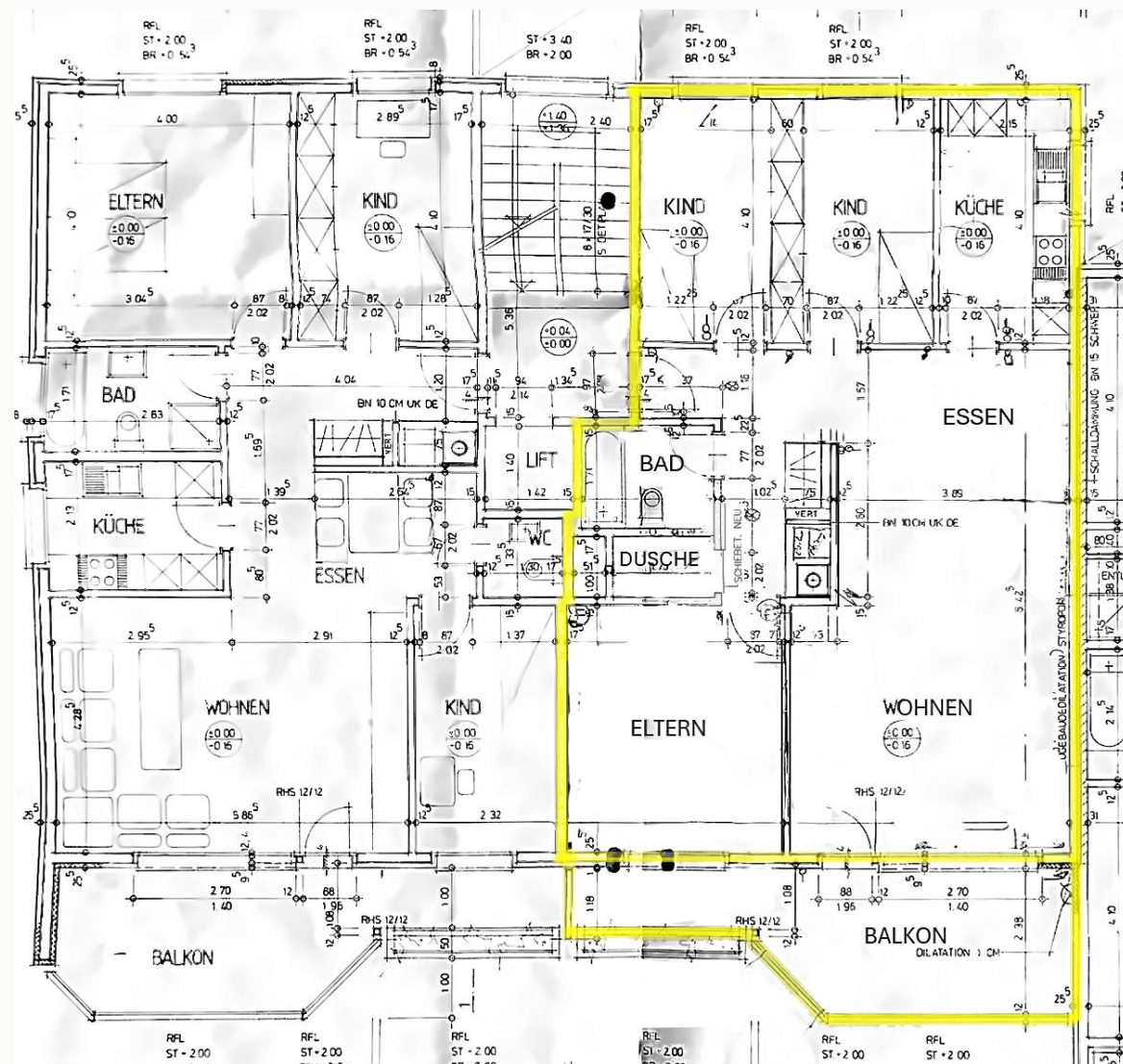
Die Wohnung verfügt neben dem grosszügigen Wohn/Essbereich über drei Zimmer, wovon die zwei Kinderzimmer durch einen Einbauschränk getrennt sind und auch als ein grosses Zimmer genutzt werden könnte. Zudem stehen eine Nasszelle mit WC, Lavabo und Badewanne sowie eine separate, rollstuhlgängige Dusche zur Verfügung. Im Untergeschoss stehen ein eigener Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein eigener Trockenraum zur Verfügung. Ein separates Kellerabteil und ein Einstellhallenplatz in der Tiefgarage runden das Angebot ab.

# Ausstattung

|                           |                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Küche</b>              | Helle Fronten, Glaskeramik-Kochfeld, Einbau-Backofen, Kühlschrank und diverse Schränke.                                                                                                              |
| <b>Wohnzimmer</b>         | Wohn-/Esszimmer mit Zugang auf den Balkon.                                                                                                                                                           |
| <b>Nasszellen</b>         | Bad mit WC, Lavabo und Badewanne; separate ebenerdige Dusche mit Haltegriffen (rollstuhlgängig).                                                                                                     |
| <b>Balkon</b>             | Grosszügiger nach Westen ausgerichteter Balkon, bei Bedarf kann ein Balkonelement entfernt und ein direkter Zugang zur grosszügigen Grünfläche und dem allgemeinen Gartenpavillon geschaffen werden. |
| <b>Waschen / Trocknen</b> | Eigener Waschturm (Waschmaschine/Tumbler) sowie eigener Trockenraum im UG.                                                                                                                           |
| <b>Heizung</b>            | Gasheizung, Wärmeverteilung via Fussbodenheizung. Ein Anschluss an den Fernwärmeverbund Oberdorf ist bis ins Gebäude bereits vorbereitet.                                                            |
| <b>Autoabstellplätze</b>  | Einstellhallenplatz Nr. 44 in der Tiefgarage.                                                                                                                                                        |
| <b>Keller</b>             | Eigener, separater Keller.                                                                                                                                                                           |
| <b>Localnet</b>           | Glasfaseranschluss                                                                                                                                                                                   |

# Plan der Wohnung

Ausschnitt aus dem Baueingabeplan (unverbindlich)



# Flächen (unverbindliche Angaben)

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Entrée            | ca. 1.6 m <sup>2</sup>  |
| Gang / Vorplatz   | ca. 5.4 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen / Essen    | ca. 35.8 m <sup>2</sup> |
| Küche             | ca. 8.8 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1 (Eltern) | ca. 15.1 m <sup>2</sup> |
| Balkon            | ca. 15.1 m <sup>2</sup> |

Quelle: Flächenaufstellung Nettowohnfläche Eystrasse 72E

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Zimmer 2         | ca. 8.8 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 3         | ca. 8.8 m <sup>2</sup>        |
| Nasszelle (Bad)  | ca. 3.9 m <sup>2</sup>        |
| Dusche (separat) | ca. 1.7 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b>     | <b>ca. 89.9 m<sup>2</sup></b> |
| Kellerabteil     | ca. 14.1 m <sup>2</sup>       |

# Impressionen — Wohnen & Essen / Balkon



# Impressionen – Zimmer

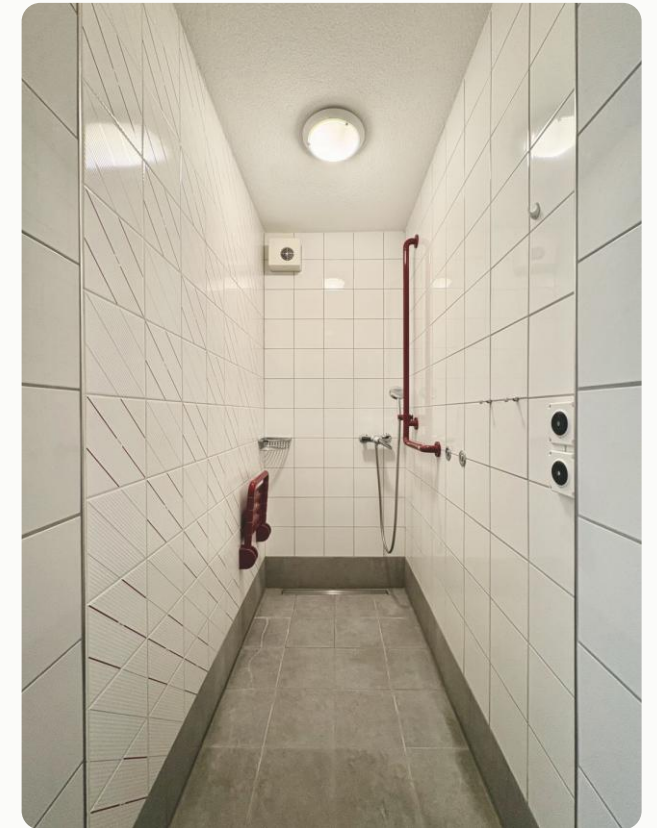


# Impressionen — Küche



- Separate Küche
- Helle Fronten mit reichlich Stauraum
- Glaskeramik-Kochfeld
- Einbau-Backofen

# Impressionen — Entrée / Bad & Dusche

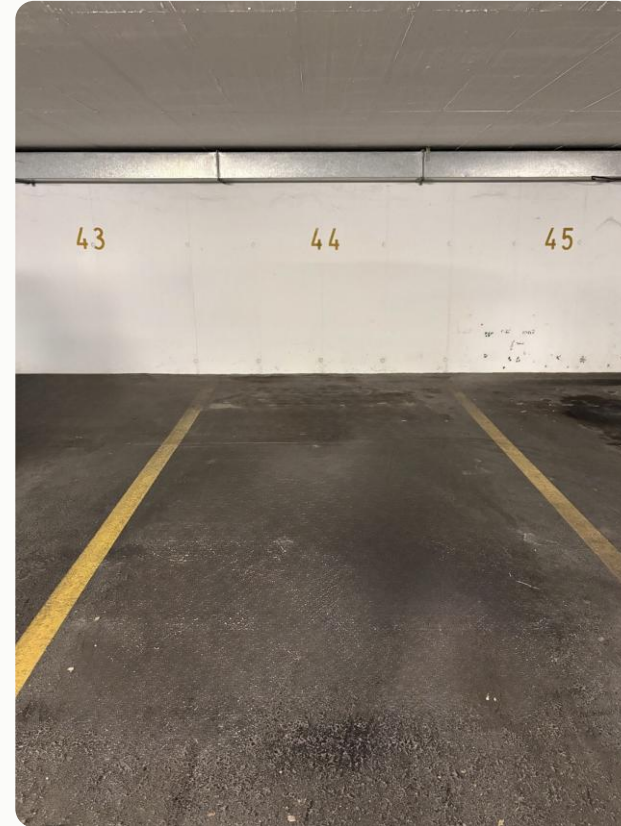


Die separate Dusche ist ebenerdig und mit Haltegriffen ausgestattet — die Wohnung ist rollstuhlgängig.

# Impressionen — Keller & Trocknungsraum



# Impressionen — Waschturm & Einstellhallenplatz



Einstellhallenplatz Nr. 44

# Impressionen — Garten & Aussenansicht



# Bemerkungen

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten bzw. Nutzen und Gefahr erfolgt per sofort bzw. nach Vereinbarung.

Aus Rücksichtnahme auf die Mitbewohnerschaft sind Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch- und Notariatsgebühren usw.) gehen zu Lasten der Käuferschaft, sofern nicht anders vereinbart.

Diese Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Obwohl alle Sorgfalt verwendet wurde, kann keine Gewährleistung hinsichtlich Genauigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Sie bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage. Jede Haftung wird ausgeschlossen.

AUSKUNFT UND BESICHTIGUNG

# Michael Wyss

mike@rdx.ch

+41 77 419 57 87

**CHF 550'000.–**

inkl. Einstellhallenplatz und Anteil Erneuerungsfonds · sofort verfügbar

Eystrasse 72E, 3422 Kirchberg BE · Hochparterre links