Winzenried
IMMOBILIEN

Doppeleinfamilienhaus mit moderner Architektur und Weitsicht an ruhiger Lage

Wyhaldeweg 11, 3629 Oppligen

Auskunft und Besichtigung:

Winzenried Immobilien AG
Kefigässli 8
3123 Belp

T +41 31 530 12 42
kontakt@winzenried-immobilien.ch
www.winzenried-immobilien.ch

Winzenried
IMMOBILIEN

Wichtige Informationen

Objekt	Dieses Doppeleinfamilienhaus ist ein besonderes Schmuckstück und überzeugt mit seiner modernen, offenen Architektur, einer durchdachten Raumaufteilung und einer schönen Aussicht bis zur Bergkette. Der helle, offene Wohnbereich mit Cheminée und hochwertiger Granitabdeckung fügt sich harmonisch in das elegante Wohngeschoss ein. Der lichtdurchflutete Essbereich mit angrenzender Küche sowie der offen gestaltete Raum, der sich ideal als Bibliothek, Spiel- oder Multimedia-Ecke eignet, bieten viel Tageslicht und direkten Zugang zu den Aussenbereichen. Ein besonderes Highlight ist der gedeckte Balkon mit seiner schönen Weitsicht. Fünf individuell gestaltbare Zimmer verteilen sich auf das Wohn- und Obergeschoss. Der derzeit als Wellnessbereich genutzte Raum im Eingangsbereich lässt sich bei Bedarf in einen Hobbyraum umwandeln oder flexibel für andere persönliche Bedürfnisse nutzen. Im Aussenbereich laden sowohl sonnige als auch schattige und lauschige Plätze zum Verweilen, Geniessen und Bepflanzen ein. Hier können Sie Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen und die Liegenschaft ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen modernisieren, individuell gestalten und mit Leben füllen.
Adresse	Wyhaldeweg 11, 3629 Oppligen
Verkaufstermin	nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 1'200'000.–
Grundstück-Nr.	Oppligen 622, 369
Grundstücksfläche	482 m²
Baujahr	1980
Wohnfläche	~147 m² Wohnfläche sowie 19 m² Wellness- und Hobbyraum
Kubatur	928 m³ GVB-Norm
Versicherungswert GVB	CHF 784'000.–
Amtlicher Wert	CHF 513'900.–
Eigenmietwert	CHF 16'990.– Kanton / Gemeinde; CHF 19'820.– Bund
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe (2021); Wärmeverteilung: Bodenheizung im Wohnbereich, Radiatoren in der restlichen Liegenschaft
Verschreibungskosten	Die Verschreibungskosten sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Parkplätze

Eine Garage mit direktem Zugang zum Haus sowie ein zusätzlicher Abstellplatz vor der Garage stehen zur Verfügung.

Lage

Das Doppeleinfamilienhaus befindet sich an schöner, ruhiger und gut besonnter Hanglage mit Aussicht am Oppligebärgli. Der Kindergarten und die Primarschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der nächste Bahnhof liegt in der Nachbargemeinde Brenzikofen und ist ebenfalls in weniger als 15 Minuten zu Fuss erreichbar. Die umliegende Natur mit zahlreichen Spazier- und Wanderwegen liegt direkt vor der Haustüre.

Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die Autobahn A6 und gelangen rasch in die Städte Thun (ca. 10 Minuten) und Bern (ca. 20 Minuten).

Hier finden Sie ein Zuhause in einer familiären, ländlich geprägten Gemeinde, die mit Ruhe, Natur und kurzen Wegen zu den Zentren von Thun und Bern überzeugt.

Zustand

Das Doppeleinfamilienhaus wurde 1980 in massiver Bauweise (Doppelschalenmauerwerk) erstellt. Das Ziegeldach stammt aus dem Baujahr. Die Fassade wurde letztmals 2009 im Rahmen der Erweiterung und Überdachung des Balkons renoviert. Die Holz-Metall-Fenster an der Ostseite sowie im Ess- und Wellnessbereich stammen aus dem Jahr 2007. Die Dachfenster wurden 1999 eingebaut, die restlichen Holzfenster stammen aus dem Baujahr. Alle Fenster – mit Ausnahme der Fensterfront zum Balkon – sind mit Storen, mehrheitlich elektrisch, ausgestattet. Die Haustür wurde 2011 ersetzt.

Die aussen aufgestellte Wärmepumpe (Luft-Wasser) wurde 2021 ersetzt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung im Wohnbereich (Wohnen 1) sowie über Radiatoren in der übrigen Liegenschaft.

In der Waschküche befinden sich eine Miele-Waschmaschine (2005) sowie ein Secomat (2003). Eine Wasserbelebung nach GRANDER ist vorhanden.

Die Küche stammt aus dem Jahr 1989. Die Küchengeräte wurden laufend unterhalten und bei Bedarf ersetzt: Miele-Geschirrspüler (2008), V-ZUG-Kombi-Steamer und Glaskeramikkochfeld (2020), Wesco-Dampfabzug (2020), Miele Kühlschrank (2007).

Die Badezimmer und die Gästetoilette stammen aus dem Baujahr und wurden laufend gepflegt und unterhalten. Die beiden Toiletten in den Badezimmern wurden 2023 ersetzt.

Die gesamte Liegenschaft ist mit Marmorboden (Botticino Classico, poliert 1999 und 2003) und Parkett (1999 und 2004) ausgestattet.

Ein aktueller Sicherheitsnachweis (SiNa) der Elektroinstallationen aus dem Jahr 2026 liegt vor.

Aufgrund der sonnigen Hanglage und der idealen Ausrichtung eignet sich die Liegenschaft sehr gut für die Installation einer hauseigenen PV-Anlage. Diese könnte die Wärmepumpe künftig ideal ergänzen.

Raumaufteilung

Eingang / Kellergeschoss (~77.1 m²)

- Entrée 7.1 m²
- Wellness / Hobbyraum 19.0 m²
- Gästetoilette 1.6 m²
- Vorplatz 2.3 m²
- Keller / Waschen 17.4 m²
- Schutzraum 10.8 m²
- Garage 18.9 m²

Wohngeschoss (~82.9 m²) mit Balkon (~14.7 m²)

- Wohnen 1 27.5 m²
- Wohnen 2 15.2 m²
- Essbereich 12.5 m²
- Küche 6.9 m²
- Vorplatz 2.0 m²
- Zimmer 1 13.6 m²
- Bad 1 5.2 m²
- Balkon 14.7 m²

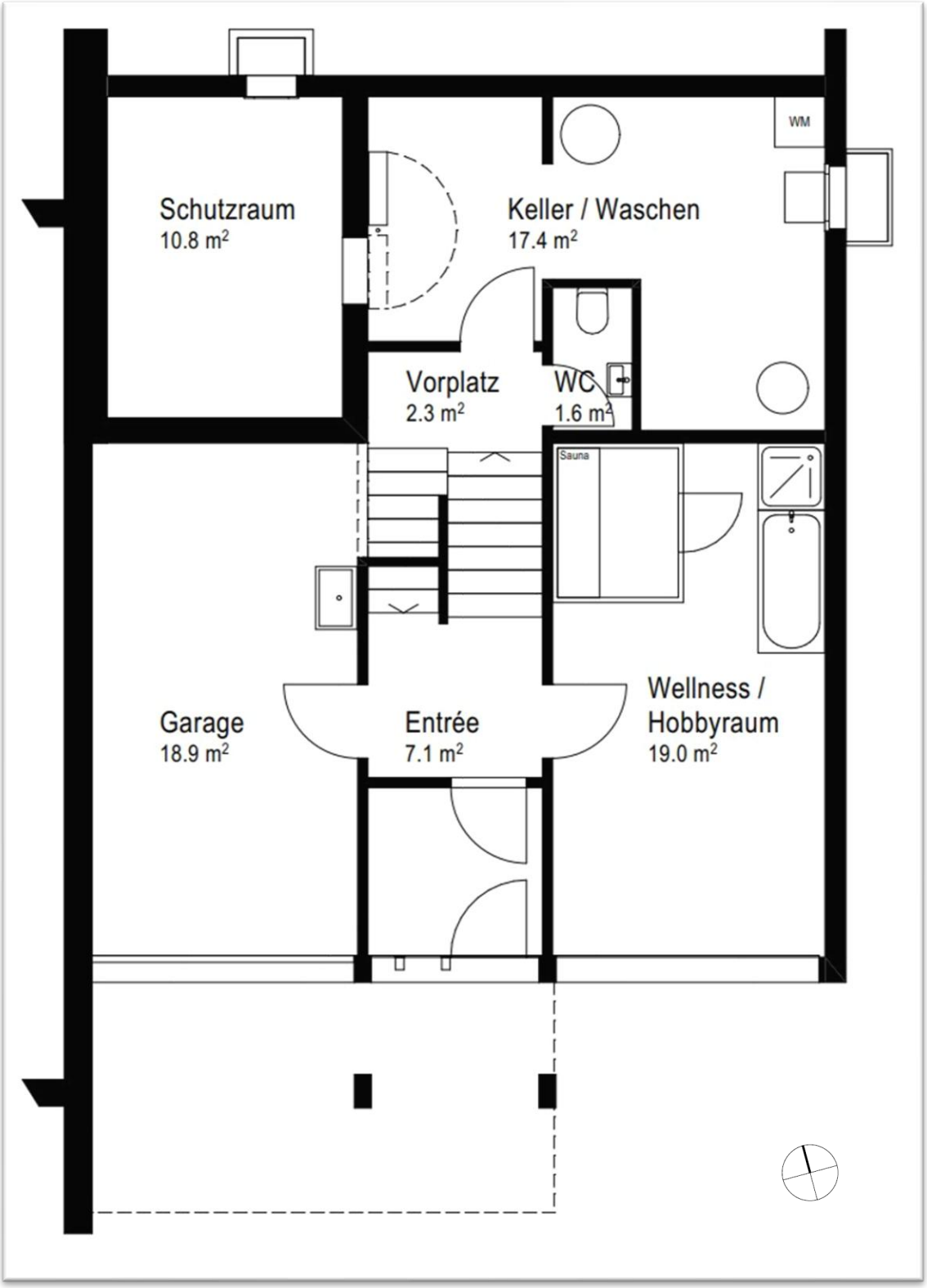
Obergeschoss (~53.4 m²)

- Vorplatz 4.0 m²
- Zimmer 2 7.2 m²
- Zimmer 3 9.8 m²
- Zimmer 4 9.1 m²
- Zimmer 5 19.4 m²
- Bad 2 3.9 m²

Parkierungsmöglichkeiten

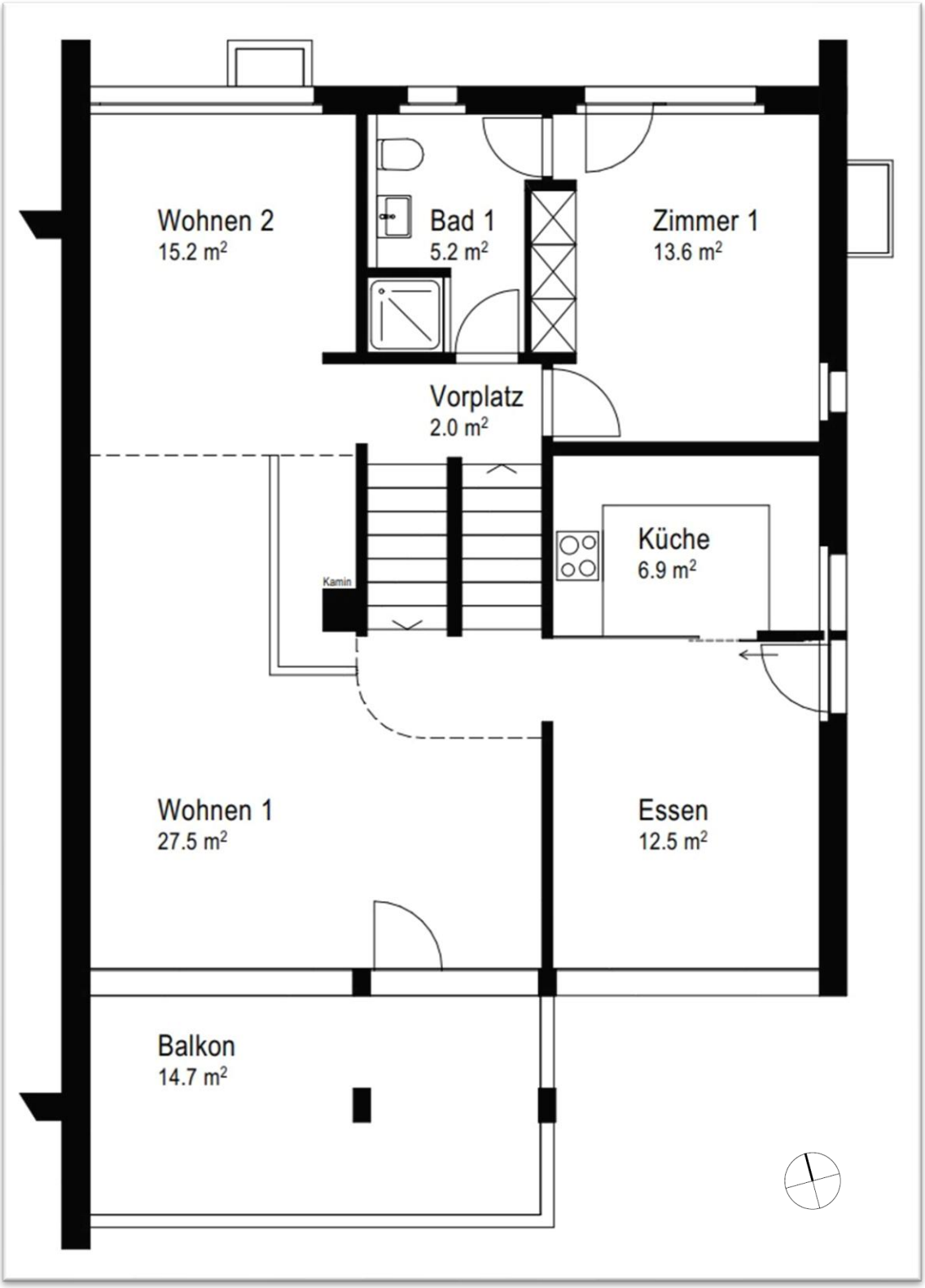
- Eine Garage mit direktem Zugang zur Liegenschaft.
- Zusätzlich kann ein Auto vor der Garage parkiert werden.

Grundriss Eingang / Kellergeschoss



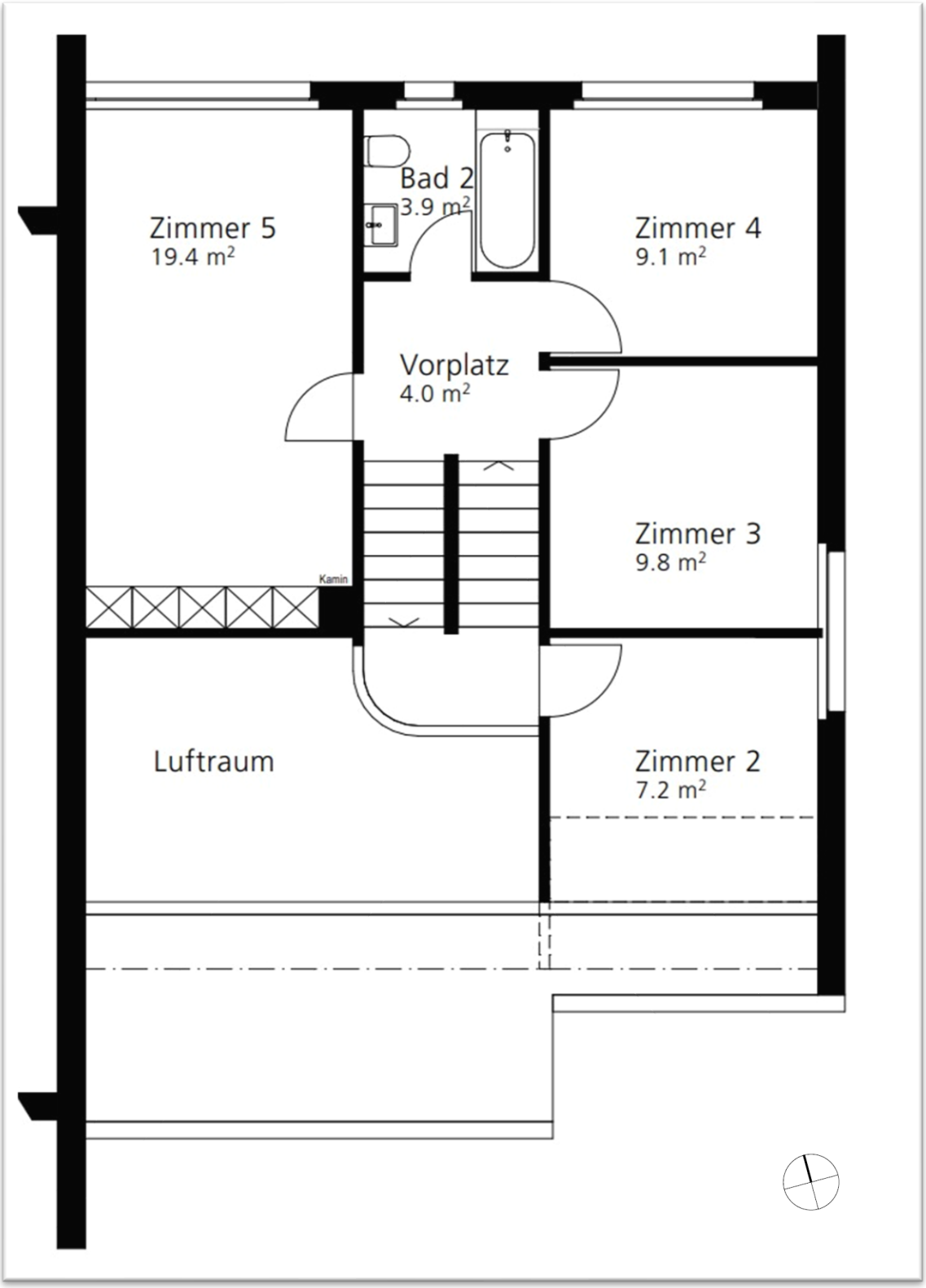
Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Grundriss Wohngeschoss



Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Grundriss Obergeschoss



Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Lage

Ruhige Wohnlage mit Aussicht am Oppligebärgli

Situationsplan

Unbeglaubigte Plankopie

Lichtdurchfluteter Wohnbereich

Heller, offener Wohnbereich mit Cheminée…

…und direktem Zugang zum überdachten Balkon

Schöne Weitsicht

Grosszügiger Balkon mit Aussicht auf die Bergkette

Weitsicht aus dem Wohnbereich (Wohnen 1) – täglich ein schöner Anblick

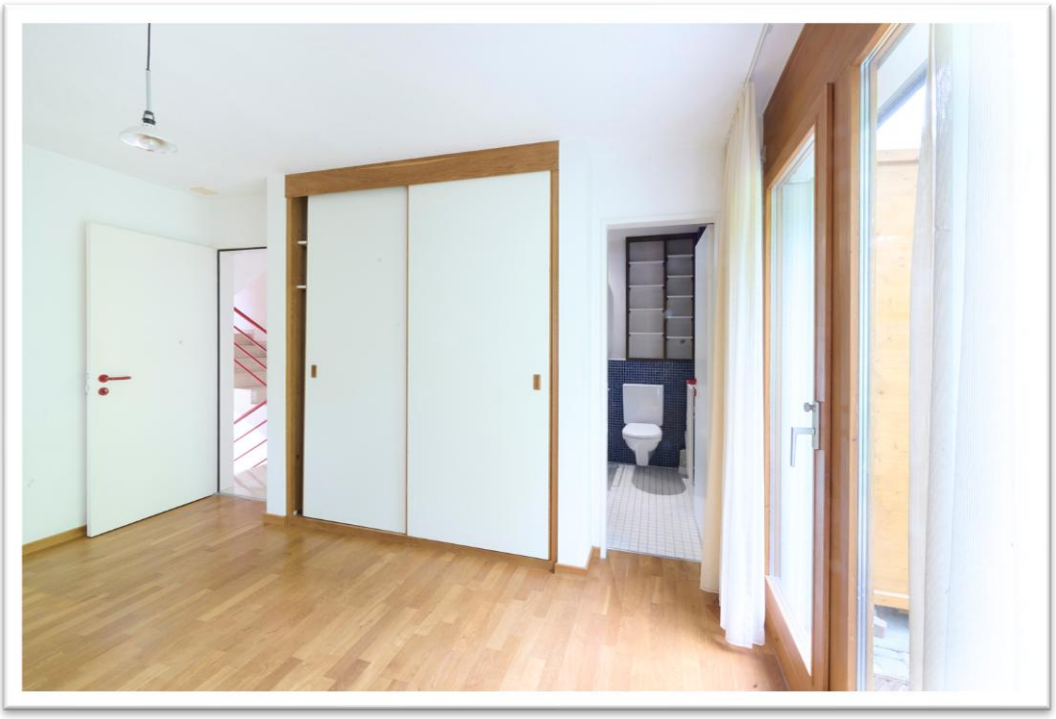
Küche und angrenzender Essbereich

Küche mit Granitabdeckung

Essbereich mit Zugang zum Garten, angrenzend an Küche und Wohnbereich

Grosses Zimmer im Wohngeschoss

Zimmer (Nr. 1) mit direktem Zugang zum Garten



Praktischer Einbauschrank und Zugang zum Bad mit Dusche / WC

Zimmer zum Arbeiten, Spielen und Schlafen

Zimmer (Nr. 2) mit Dachschräge

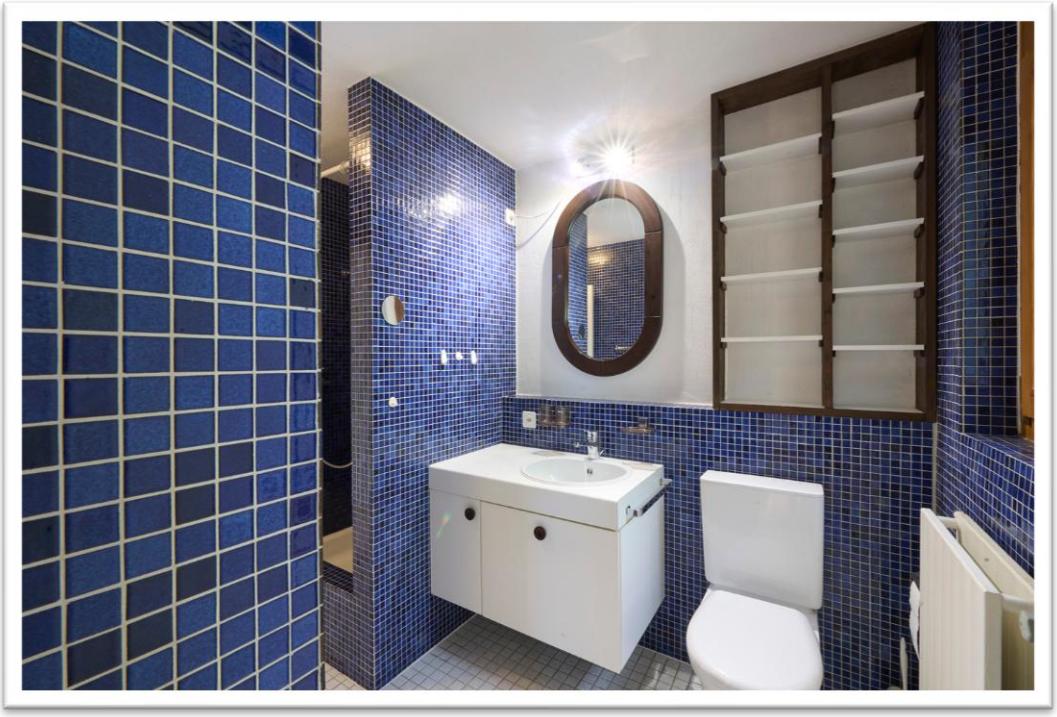
Zimmer (Nr. 3) mit eingebautem Holzpodest

Zimmer mit hohen Decken und Charme im OG

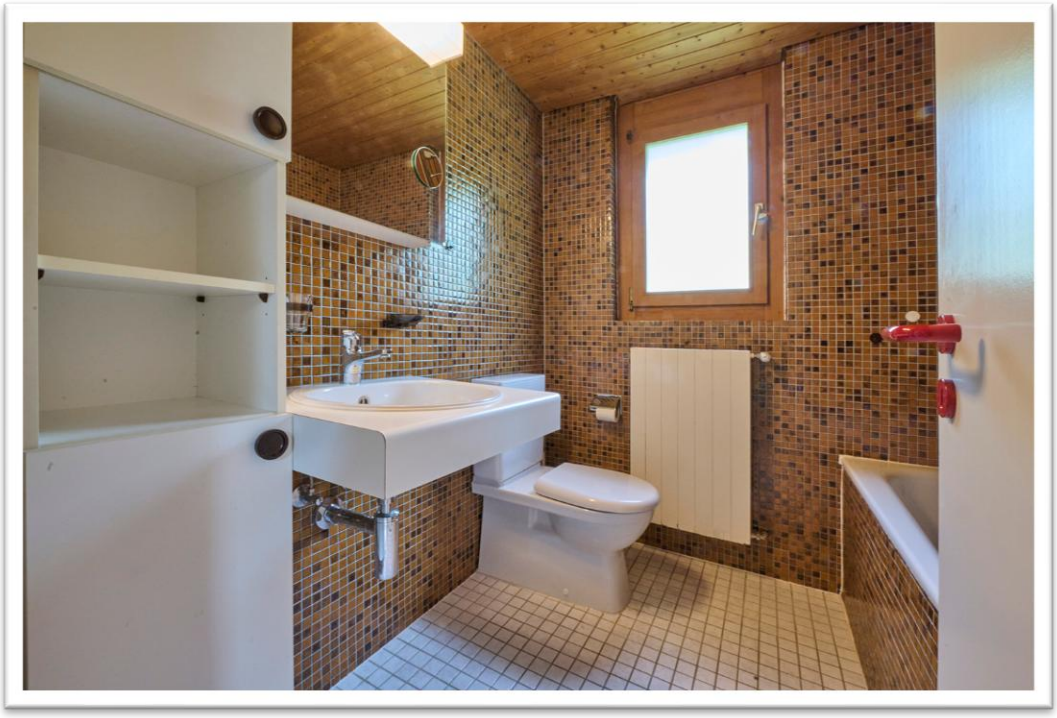
Zimmer (Nr. 4) mit integriertem Holzpodest

Grosses, helles Zimmer (Nr. 5) mit hoher Decke und Einbauschrank

Zwei Badezimmer mit Fenster

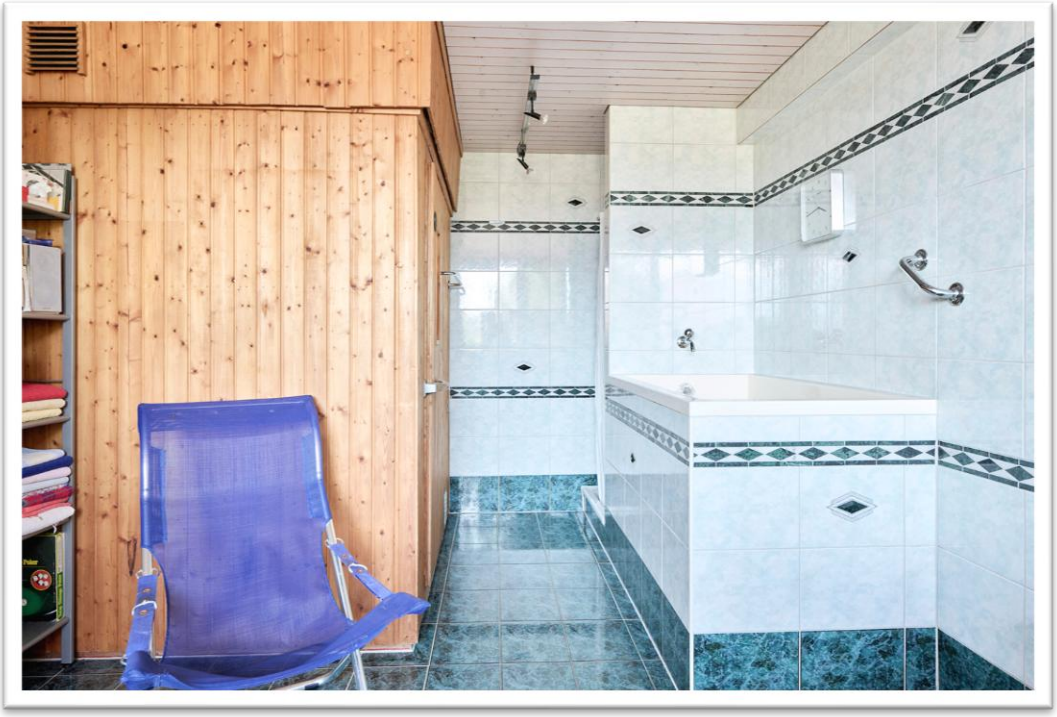


Badezimmer (Nr. 1) mit Dusche und Toilette

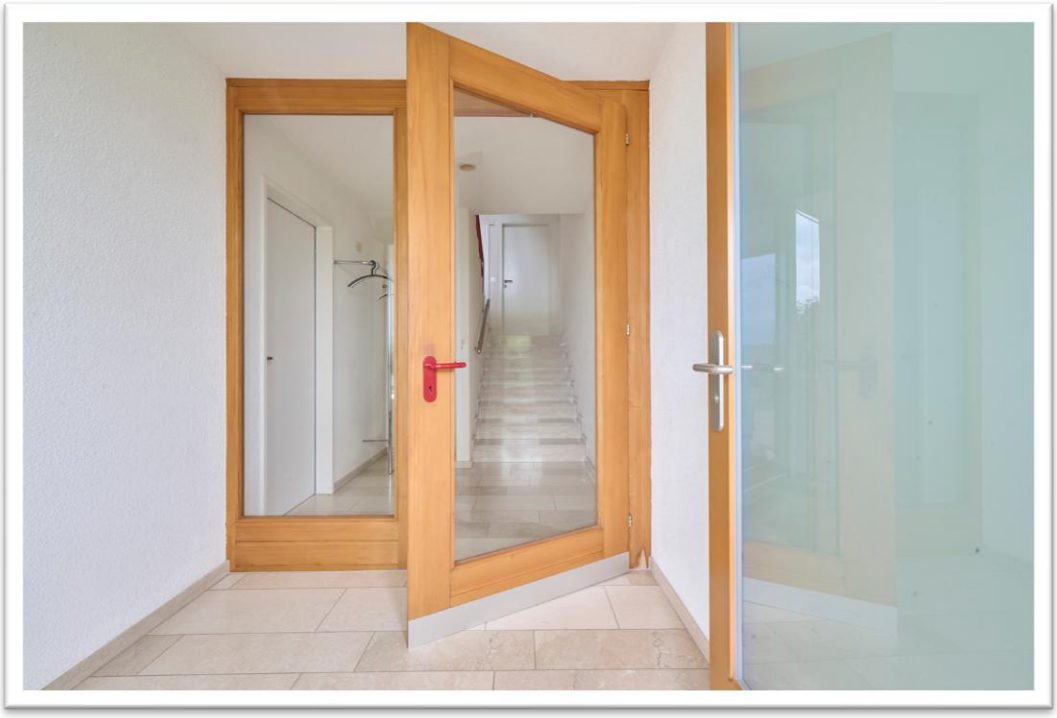


Badezimmer (Nr. 2) mit Badewanne und Toilette

Wellness- und Eingangsbereich

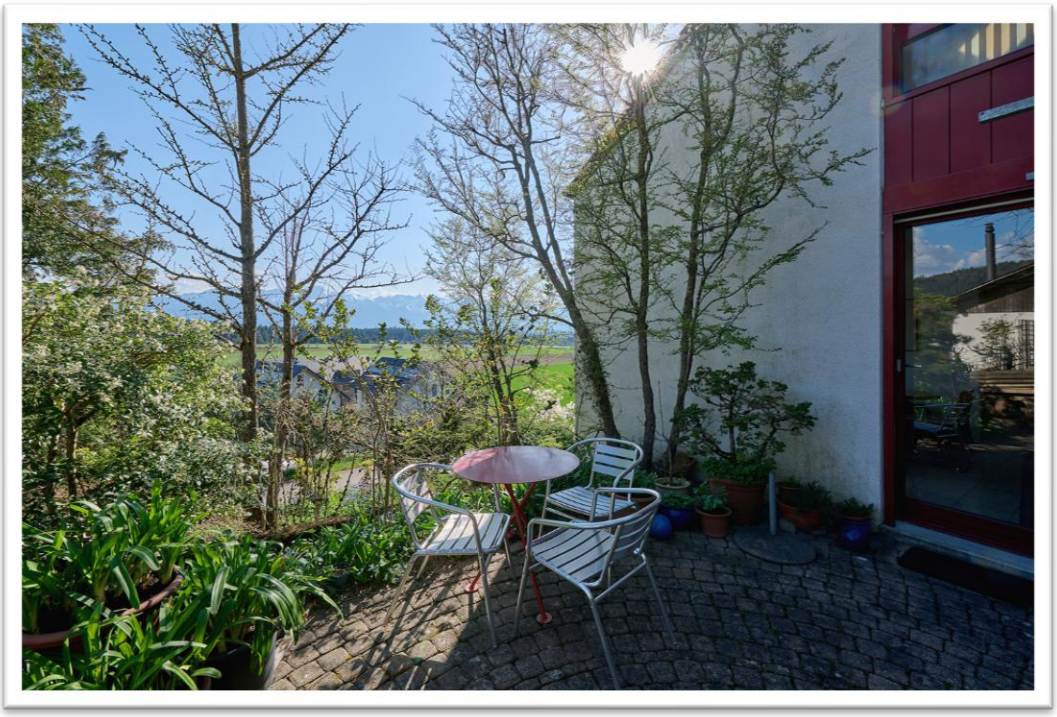


Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Tauchbecken

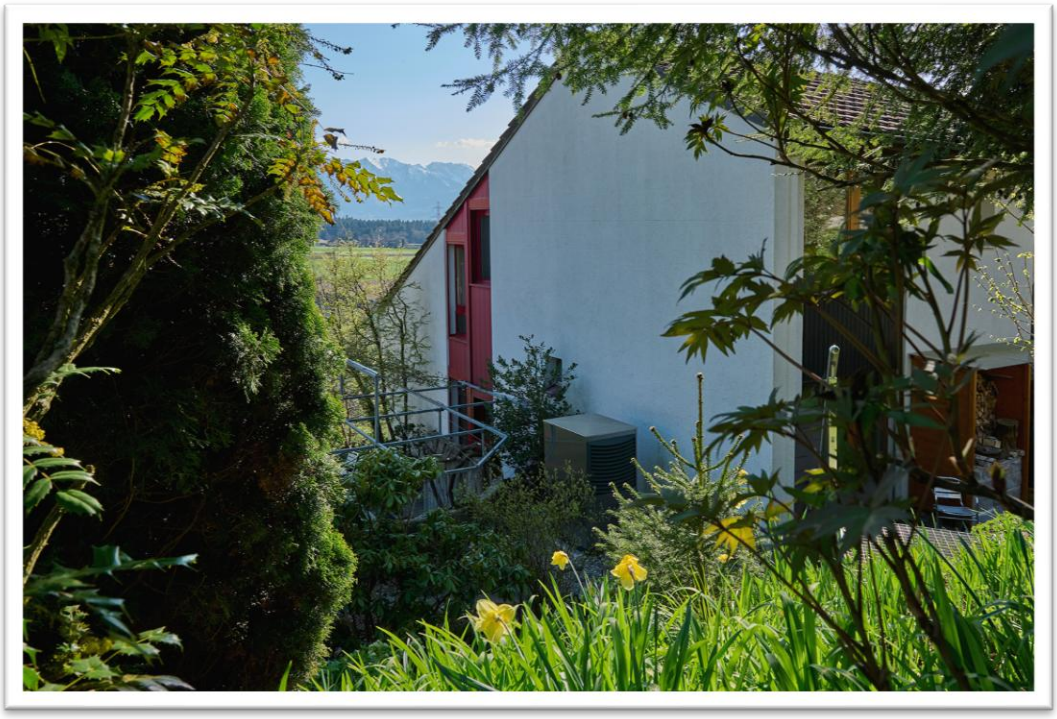


Heller und freundlicher Eingangsbereich

Eindrücke der Liegenschaft

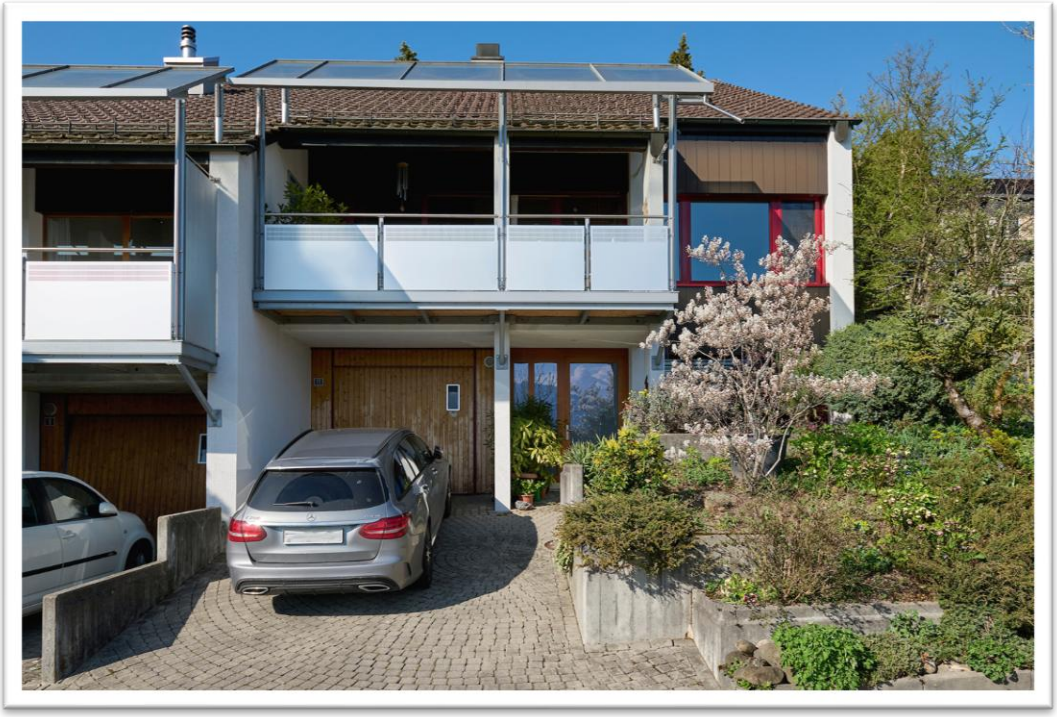


Sitzplatz mit Aussicht – direkt vom Essbereich erreichbar

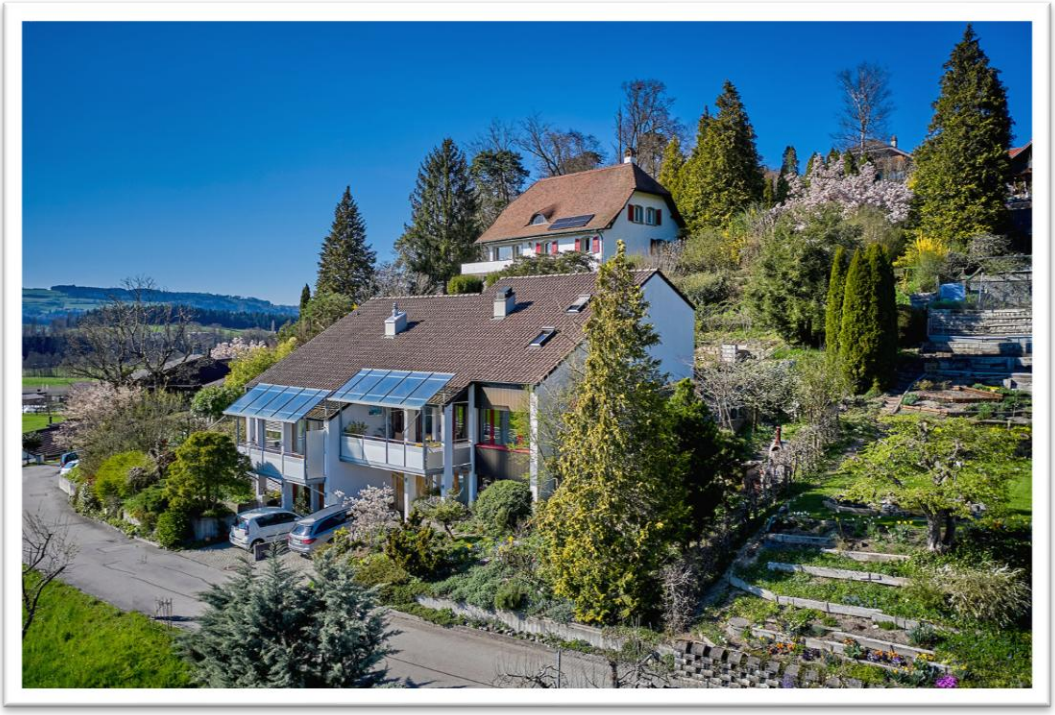


Sonnige Hanglage mit schönem, grünem Umschwung

Eindrücke der Liegenschaft



Garage mit direktem Zugang ins Haus



Ruhige Lage am «Bärgli» an wenig befahrener Quartierstrasse

Eindrücke der Liegenschaft

Aussenansicht der Liegenschaft (Nordfassade)

Aussenansicht der Liegenschaft (Südfassade)

Winzenried
IMMOBILIEN

Verkaufsbestimmungen

Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde mit Sorgfalt ausgearbeitet, basierend auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Dokumentation darf ohne unsere Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert oder weiterverwendet werden.

Verbindlichkeit der Verkaufsdokumentation

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Diese Verkaufsdokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.

Der Verkaufspreis gilt grundsätzlich als Fixpreis. Liegen mehrere Kaufangebote vor, entscheidet die Verkäuferschaft über die Erteilung des Zuschlags.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die Winzenried Immobilien AG.

Copyright Bildmaterial der Liegenschaft

Alexandra Jäggi photography

Immobilienberatung – persönlich und professionell

Immobilien sind einzigartig und haben eine eigene Geschichte – genau wie Sie. Auf diese Individualität gehen wir mit viel Menschlichkeit, Professionalität und Feingefühl ein und bieten Ihnen eine ganzheitliche Immobilienberatung aus einer Hand.

Mit unserem Fachwissen, unserer langjährigen Erfahrung und unserem Gespür für Menschen und Immobilien sind wir Ihr vertrauensvoller Ansprechpartner in allen Fragen rund um den Verkauf, Kauf und der Erst- und Wiedervermietung Ihrer Immobilie.

Im Jahr 1998 gegründet wird das Familienunternehmen heute in zweiter Generation in die Zukunft geführt.

Treten Sie mit uns in Kontakt. In einem ersten unverbindlichen Gespräch stellen wir uns persönlich vor und klären mit Ihnen, in welchen Bereichen wir Sie beraten und entlasten können.

Wir freuen uns auf Sie.

Wir sind Mitglied des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft.

svit BERN