

VERKAUFSDOKUMENTATION

4½-Zimmer-Eigentumswohnung Eystrasse 72E

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

CHF 525'000.–

inkl. Anteil Erneuerungsfonds / Einstellhallenplatz CHF 25'000

Inhaltsverzeichnis

Eckdaten im Überblick	03
Lage / Gemeinde	04
Liegenschaftsbeschrieb	05
Ausstattung	06
Plan der Wohnung	07
Flächen	08
Impressionen (Fotos)	09
Bemerkungen	16
Kontakt	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
1990

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 eigener Trockenraum mit Secomat 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 Oberaargau. 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.

Liegenschaftsbeschrieb

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. 2024 wurde ein Wasserentkalkungssystem (Evodrop) im ganzen Gebäude installiert. 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 eigener Gartenanteil mit gemauertem Kleintier-Gehege gehört ebenso zur Wohnung.

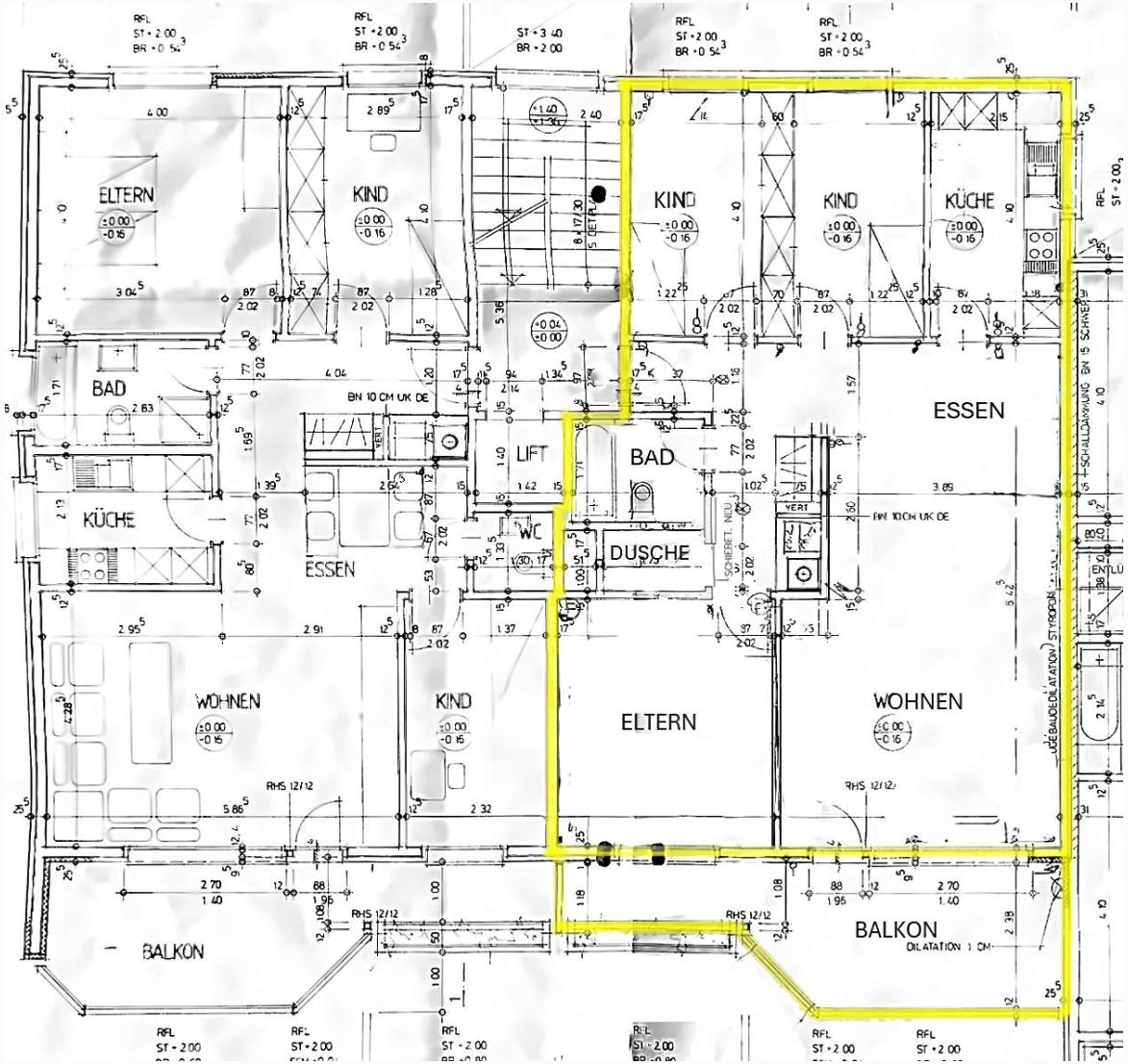
Die Wohnung verfügt neben dem grosszügigen Wohn/Essbereich über drei Zimmer, wovon die zwei Kinderzimmer durch einen Einbauschrank getrennt sind und auch als ein grosses Zimmer genutzt werden könnte. Zudem stehen eine Nasszelle mit WC, Lavabo und Badewanne sowie eine separate, rollstuhlgängige Dusche zur Verfügung. Im Untergeschoss stehen ein grosses, separates Kellerabteil, ein eigener Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein eigener Trockenraum zur Verfügung. Ein optionaler Einstellhallenplatz für CHF 25'000 in der Tiefgarage runden das Angebot ab.

Ausstattung

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

Plan der Wohnung

Ausschnitt aus dem Baueingabeplan (unverbindlich)



Flächen (unverbindliche Angaben)

Entrée	ca. 1.6 m²
Gang / Vorplatz	ca. 5.4 m²
Wohnen / Essen	ca. 35.8 m²
Küche	ca. 8.8 m²
Zimmer 1 (Eltern)	ca. 15.1 m²
Zimmer 2	ca. 8.8 m²
Zimmer 3	ca. 8.8 m²
Nasszelle (Bad)	ca. 3.9 m²
Dusche (separat)	ca. 1.7 m²
Total	**ca. 89.9 m²**
Balkon	ca. 15.1 m²
Kellerabteil	ca. 14.1 m²

Quelle: Flächenaufstellung Nettowohnfläche Eystrasse 72E

Impressionen — Wohnen & Essen / Balkon





Impressionen — Zimmer







Impressionen — Küche

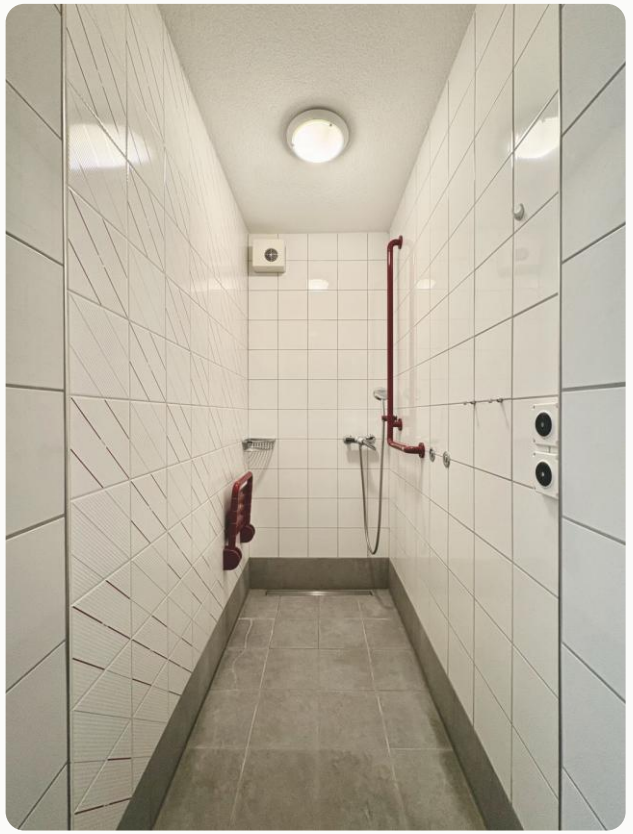


- Separate Küche
- Helle Fronten mit reichlich Stauraum
- Glaskeramik-Kochfeld
- Einbau-Backofen

Impressionen — Entrée / Bad & Dusche



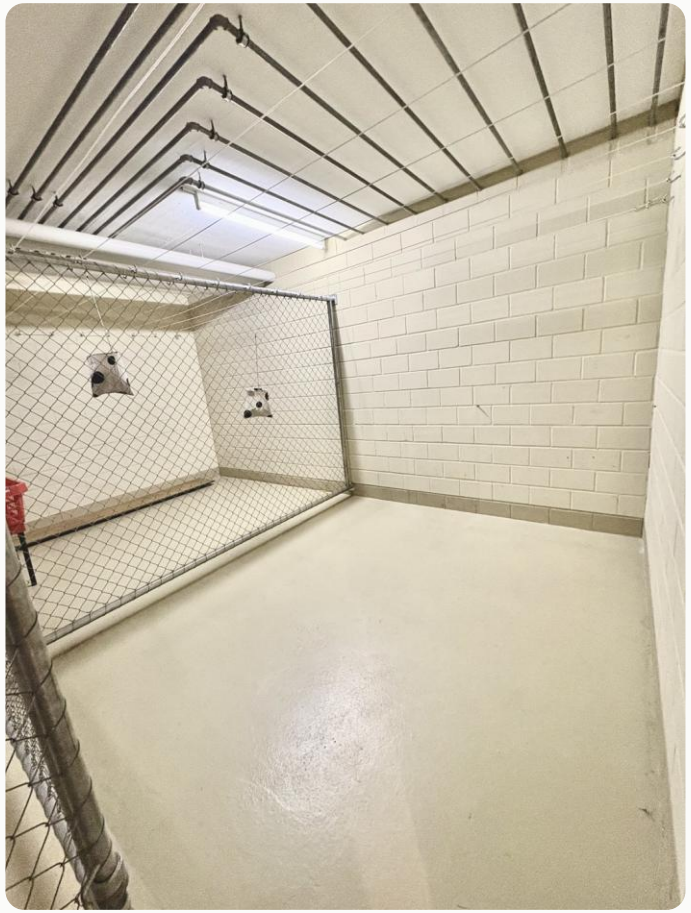




Die separate Dusche ist ebenerdig und mit Haltegriffen ausgestattet — die Wohnung ist rollstuhlgängig.

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 525'000.– inkl. Anteil Erneuerungsfonds · Einstellhallenplatz CHF 25’00 · sofort verfügbar

Eystrasse 72E, 3422 Kirchberg BE · Hochparterre links