

# ERSTVERMIETUNG KROSENRAIN 17, KALLNACH



m3 Immobilien GmbH  
Münzrain 4 | 3005 Bern  
031 357 26 26  
info@m3immobilien.ch

Bern, Juni 2026

# Inhalt

1.	PROJEKT .....	3
2.	WOHNUNGSÜBERSICHT .....	5
3.	BAUBESCHRIEB .....	6
4.	4.5-Zimmerwohnungen, West, EG-DG .....	10
5.	4.5-Zimmerwohnungen, Ost, EG + 1.OG .....	13
6.	2.5-Zimmerwohnung, Ost, DG .....	15
7.	KONTAKT / DETAILS .....	17

# 1. PROJEKT

## **Exklusive Erstvermietung im Berner Seeland zwischen Bielersee und Frienisberg**

Zentral in Kallnach vermieten wir ab dem 1. Juni 2026 sechs Wohnungen in der alten Landi. Das Haus bietet 2.5- und 4.5-Zimmerwohnungen, die sich ideal für Paare, Einzelpersonen und Familien eignen.

Das Gebäude der alten Landi Kallnach wurde respektvoll saniert und zu Wohnungen umgenutzt. Dabei blieben Teile der ursprünglichen Lagerhausstruktur bewusst sichtbar und verleihen den Wohnungen einen einzigartigen Loft-Charakter. Ergänzt wird der Altbau durch einen hochwertigen Neubau in massiver Bauweise.

### **Ausstattung:**

Alle Wohnungen verfügen über einen modernen Innenausbau und einen hohen Ausbaustandard mit zeitgemäßem Komfort. Es werden hochwertige Materialien und Geräte verbaut.

In den Dachwohnungen sorgt ein grosszügiger Dachausbau mit sichtbarem Dachstuhl für eine besondere Wohnatmosphäre.

Die attraktiven Grundrisse mit offenem Wohn- und Küchenbereich sowie teilweise gedeckten Balkonen verleiht den Wohnungen eine angenehme Wohnqualität.

Jede Wohnung verfügt über ein grosszügiges Badezimmer mit Doppellavabo, WC sowie Dusche oder Badewanne. Drei Wohnungen verfügen zusätzlich über ein Gäste-WC.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen eine Fussbodenheizung, robuste Vinylböden in den Wohnbereichen sowie Plattenbeläge in den Nasszellen.

Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Reduit oder eine Reduitzone sowie ein Kellerabteil und ist mit einer eigenen Waschmaschine und einem Tumbler ausgestattet.

Die gesamte Liegenschaft wurde nachhaltig und energieoptimiert saniert. Beheizt wird sie mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Strom für die Heizung, die Wohnungen und eventuell zukünftige E-Ladestationen stammt direkt von der hauseigenen Solaranlage auf dem Dach.

Alle Geschosse der Liegenschaft sind mit einem Lift erreichbar. Durch die grösstenteils schwellenlose Bauweise gilt das Gebäude als rollstuhlgängig. Weiter sind alle Wohnungen mit dem Glasfasernetz erschlossen.

**Lage:**


Kallnach ist eine Gemeinde im Berner Seeland zwischen dem Bielersee und dem Frienisberg. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Besonders das nahe gelegene Naturschutzgebiet Niederried, der Bielersee und das Seeland laden zu Spaziergängen, Naturerlebnissen und Aktivitäten im Freien ein.

Kallnach bietet gute lokale Einkaufsmöglichkeiten, ein breites Schul- und Betreuungsangebot, ein lebendiges Dorfleben sowie einen attraktiven Steuerfuss von 1.45. Dank zwei S-Bahn-Verbindungen jeweils halbstündlich in Richtung Kerzers oder Lyss ist auch die regionale Anbindung sehr gut gewährleistet.

## 2. WOHNUNGSÜBERSICHT

Wohnung		Wohnfläche				Nettomietzinse		
		Wohnung		Loggia / Balkon		Netto pro Monat	Nebenkosten Akonto	Brutto Mietzins pro Monat
<b>4.5-ZWG</b>	EG West	120	m <sup>2</sup>	11.5	m <sup>2</sup>	1'880.00	220.00	<b>2'100.00</b>
<b>4.5-ZWG</b>	EG Ost	117	m <sup>2</sup>	13.6	m <sup>2</sup>	1'770.00	220.00	<b>1'990.00</b>
<b>4.5 ZWG</b>	OG West	125	m <sup>2</sup>	11.5	m <sup>2</sup>	1'830.00	220.00	<b>2'050.00</b>
<b>4.5-ZWG</b>	OG Ost	117	m <sup>2</sup>	13.6	m <sup>2</sup>	1'770.00	220.00	<b>1'990.00</b>
<b>4.5-ZWG</b>	DG West	121	m <sup>2</sup>	11.5	m <sup>2</sup>	2'080.00	220.00	<b>2'300.00</b>
<b>2.5-ZWG</b>	DG Ost	85	m <sup>2</sup>	3.0	m <sup>2</sup>	1'430.00	170.00	<b>1'600.00</b>

### 3. BAUBESCHREIB

		EG West	OG West	DG West	EG Ost	OG Ost	DG Ost
<b>Bodenbeläge</b>	<p><b>Wohnen / Schlafzimmer / Entrée / Küche / Korridor:</b> Vinylboden Kährs Roan</p>  <p><a href="https://www.kahrs.com/de-AT/vinylboden/roan-clw-228">https://www.kahrs.com/de-AT/vinylboden/roan-clw-228</a></p>	X	X	X	X	X	X
<b>Wände / Decken</b>	<p><b>Wände:</b> weiss - verputzt Beton texturiert – weiss lasiert</p> <p><b>Decken:</b> Weiss – Spritzputz Beton schalungsglatt – weiss lasiert</p> <p><b>Dachgeschoss:</b> Balkenlage und Holzschalung sichtbar und Giebel- resp. Kniewand verputzt</p> <p><b>Decke Bad OG Ost:</b> Vollholzdecke</p>	X	X	X	X	X	X
					X	X	X
				X			X
							X



		EG West	OG West	DG West	EG Ost	OG Ost	DG Ost
<b>Waschmaschine + Tumbler</b>	Marke Electrolux, in Badezimmer aufgestellt	x	x	x	x	x	x
<b>Gäste WC</b>	Wandklosett, Kleinlavabo	x	x	x			
<b>Separates Réduit</b>	Zugänglich vom Entrée her	x	x	x			
<b>Réduit/Abstellraum in Entrée</b>	Kann mit Hochschränken abgetrennt werden (durch MieterIn)				x	x	x
<b>Türen</b>	Zimmertüren, Wohnungstüren weiss lackiert	x	x	x	x	x	x
<b>Fenster Sonnenschutz</b>	Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung, Absturzsicherung (Gitter), Rafflamellenstoren elektrisch bedienbar, Vorhangschiene an Decke, Fensterbrett  Dachflächenfenster mit Aussenrollo Funkgesteuert	x	x	x	x	x	x
<b>Balkon / Sitzplatz</b>	Teils überdacht, Steckdose Überdacht, Steckdose Überdacht ohne Steckdose  Bodenbelag: Beton Mineralit  Staketengeländer in Holz (80% blickdicht) Staketengeländer in Metall	x	x	x	x	x	(x)
<b>Kellerabteil</b>	Abschliessbares Kellerabteil, Deckenbeleuchtung mit zentralem Schalter	x	x	x	x	x	x

## ALLGEMEINE MERKMALE

<b>Fassade / Tragstruktur</b>	Verputzt, gemalt
<b>Wärmeerzeugung</b>	Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasserwärmepumpe für Heiz- und Warmwasser
<b>Wärmeverteilung</b>	Fussbodenheizung
<b>Wärmedämmung</b>	Energieeffiziente mineralische Fassadendämmung (18cm - 22cm), dadurch niedrige Heizkosten
<b>Photovoltaikanlage</b>	Photovoltaikanlage 30 kW auf Dach: Strom für Heizung, Wohnungen sowie Elektroladestationen (=möglich)
<b>6 Aussen- parkplätze</b>	1 Anschluss Elektroladestation vorhanden, weitere möglich
<b>Veloraum</b>	Im Keller (sep. Eingang, ebenerdig und diebstahlsicher)
<b>Kinderwagen</b>	Im Keller-Korridor beschränkte Platzanzahl vorhanden
<b>Lüftungsanlage</b>	Badezimmer Abluft / Nachströmung via Decke Korridor
<b>Lift</b>	Grosser Lift (1480x1390 für 12 Personen - 900kg) erschliesst jedes Stockwerk
<b>Hindernisfreies Bauen</b>	Für das Umbauprojekt wurde durch ProCap (Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern) ein Mitbericht erstellt. Ein Aussenparkplatz wurde als RPP geplant. Das Haus ist weitgehendst schwellenfrei



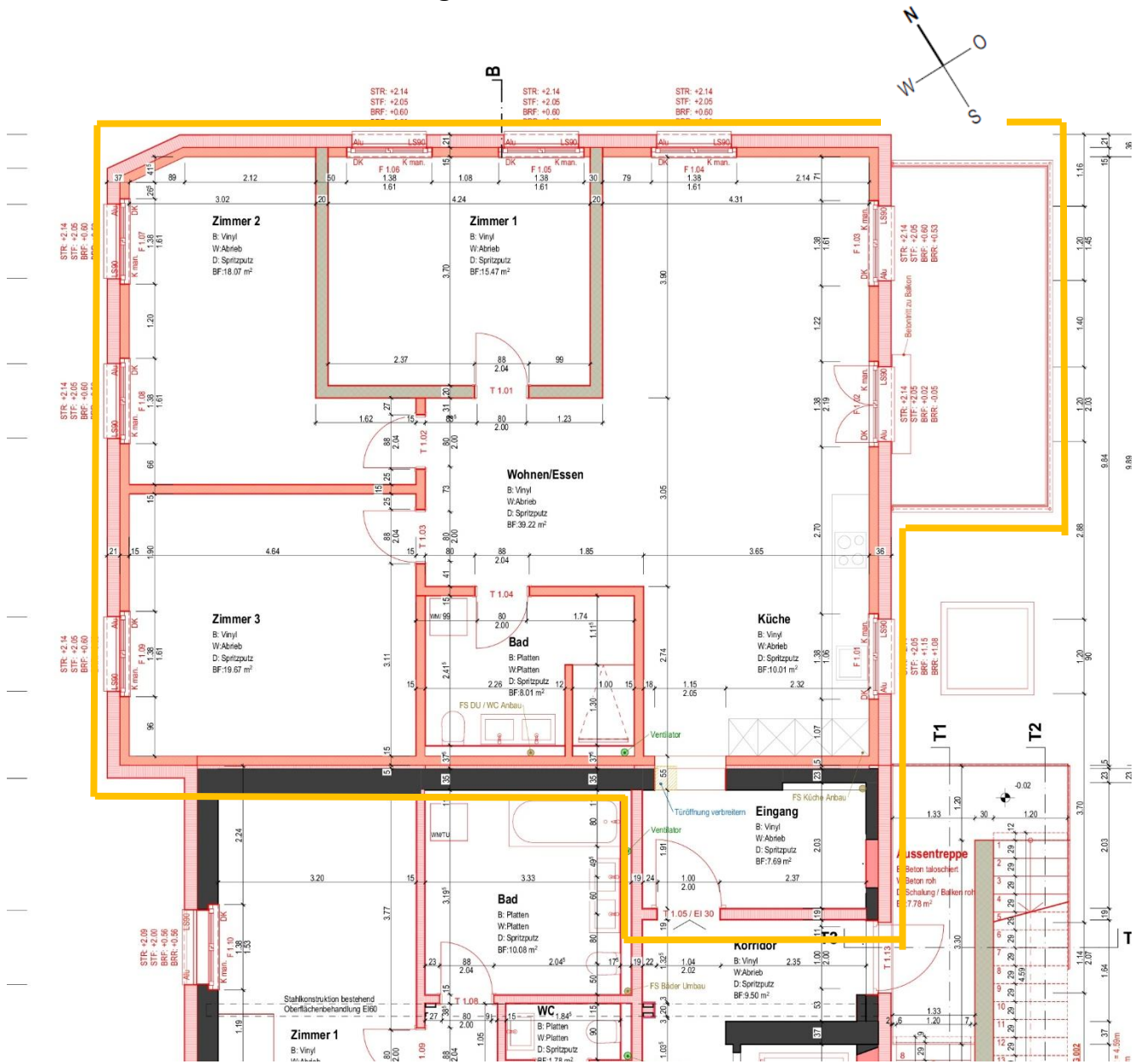
## 4.5-Zimmerwohnungen, West, EG + 1. OG



## 4.5-Zimmerwohnung, West, Dachgeschoss



# 5. 4.5-Zimmerwohnungen, Ost, EG + 1.OG



4.5-Zimmerwohnung, Ost, EG + 1. OG





## 2.5-Zimmerwohnung, Ost, Dachgeschoss



## 7. KONTAKT / DETAILS

Bezug ab 1. Juni 2026

Bewerbung Wenn Sie sich definitiv für eine Wohnung bewerben möchten, füllen Sie das Bewerbungsformular aus und stellen Sie uns dieses zusammen mit einem aktuellen Betreibungsregisterauszug zu.

Kontakt m3 Immobilien GmbH  
Marianne Aeberhard / Céline Julier  
Münzrain 4  
3005 Bern

031 357 26 26  
[info@m3immobilien.ch](mailto:info@m3immobilien.ch)