



Ihr Zuhause. Ihr Garten. Ihr nächstes Kapitel.

Doppeleinfamilienhaushälfte
mit Garten und ausgebautem Dachstock

Eggen 13 / 3326 Krauchthal

CHF 850'000.-



Inhaltsverzeichnis



Liegenschaftsbescrieb	3
Angaben	3
Sanierungen und Unterhalt	4
Lage und Umgebung	4
Besonderheiten	4
Verkaufsmodalitäten	4
Distanzen Städte und Zentren	5
Distanzen Krauchthal	6
Auf einen Blick	7
Impressionen von Aussen	8
Impressionen Erdgeschoss	9
Impressionen Obergeschoss	10
Impressionen Dachgeschoss	11
Impressionen Untergeschoss	12
Impressionen Küche und Nasszellen	13
Grundrissplan UG	14
Grundrissplan EG	15
Grundrissplan OG	16
Grundrissplan DG	17
Schnittplan	18
Fassadenplan Haus 1	19
Katasterplan	20
Urheberrecht und Haftungsausschluss	21
Hinweis zu den Bildern	21

Weitere Unterlagen zur Liegenschaft
liegen vor und werden bei Kaufinteresse
auf Anfrage zur Verfügung gestellt.



Liegenschaftsbeschreibung

Ein Zuhause für gemeinsame Momente und eigene Freiräume.

An der Eggen 13 in Krauchthal erwartet Sie eine Doppel Einfamilienhaushälfte mit Garten und ausgebautem Dachstock, ideal für Familien mit Kindern.

Der **Wohn- und Essbereich** bildet den Mittelpunkt des Hauses. **Gebürsteter Mooreichenparkett** und ein **individuell gefertigter Cheminéeofen** sorgen für Charakter und Wärme. Die angrenzende Küche und der direkte Zugang zum Gartensitzplatz verbinden das Leben drinnen und draussen.

Der eigene Garten bietet Platz für gesellige Sommerabende, spielende Kinder oder eine ruhige Auszeit.

Drei separate Zimmer im Obergeschoss lassen sich als Schlaf-, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. **Ein grosses Badezimmer** mit begehbare Dusche, ein Balkon sowie das **Gäste-WC** im Erdgeschoss ergänzen das Angebot.

Der ausgebauter Dachstock schafft Freiraum für Ihre Ideen – für Hobbys, kreative Stunden oder einen persönlichen Rückzugsort.

Massgefertigte Einbauschränke, eine zentrale Staubsaugeranlage, die eigene Waschküche und zusätzliche Kellerflächen erleichtern den Alltag.



Luftaufnahme Krauchthal



Angaben

Objektart :	Einfamilienhaus
Typ :	5,5-Zimmer Doppel Einfamilienhaushälfte
Adresse :	Eggen 13, 3326 Krauchthal
Geschosse	Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Innenfläche EG-DG:	ca. 164 m ² *
UG:	ca. 47 m ² *, ohne Heizungsraum
Grundstücksfläche:	342 m ²
Grundstück Nr.:	3105
Miteigentumsanteile:	Je 1/6 an Grundstück Nr. 3156 und 3157
Baujahr:	2002
Gebäudevolumen:	639 m ³
Parkierung:	Autounterstand und Aussenparkplatz
Heizsystem:	Ölheizung
Wärmeverteilung:	Bodenheizung
Nasszellen:	Bad mit begehbare Dusche; separates Gäste-WC
Amtlicher Wert:	CHF 468'960.– inkl. Parkierung und Miteigentumsanteilen
Verfügbarkeit:	1. März 2027

*
Flächenberechnung
anhand der
Grundrisspläne



NIEDERER

mobil in immobilien

Sanierungen und Unterhalt

2013:

- Gebürstetes Mooreichenparkett im Erdgeschoss
- Wände im Erdgeschoss und Schlafzimmer gestrichen
- Badezimmer erneuert, ohne WC und Spiegelschrank

2024:

- Neue Bodenbeläge im Obergeschoss
- Türen im Obergeschoss gestrichen
- Elektrokontrolle durchgeführt

2026:

- Küchengeräte ersetzt
- Neue Waschmaschine und neuer Tumbler



Lage und Umgebung

In Krauchthal wohnen Sie naturnah zwischen Bern und Burgdorf. Wälder, Wiesen und die hügelige Landschaft prägen die Umgebung und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Ausflügen ein.

Der Standort verbindet das Wohnen im eigenen Haus mit einem familienfreundlichen Dorfumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten befinden sich in kurzer Gehdistanz.

Die regionalen Busverbindungen ermöglichen den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Bern und Burgdorf ergänzen das Angebot mit vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Besonderheiten

- 5,5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaushälfte mit ausgebautem Dachstock
- Wohn- und Essbereich mit gebürstetem Mooreichenparkett
- Individuell gefertigter Cheminéeofen im Wohnbereich
- Direkter Zugang von der Küche zum Gartensitzplatz
- Drei separate Zimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit begehbare Dusche sowie separates Gäste-WC
- Balkon, Terrasse und eigener Garten
- LED-Spots im Erdgeschoss und im Obergeschoss
- Massgefertigte Einbauschränke und zentrale Staubsaugeranlage
- Eigene Waschküche mit separatem Zugang von aussen

Verkaufsmodalitäten

Die Liegenschaft wird im Direktverkauf angeboten.

Der Verkaufspreis beträgt CHF 850'000.-.

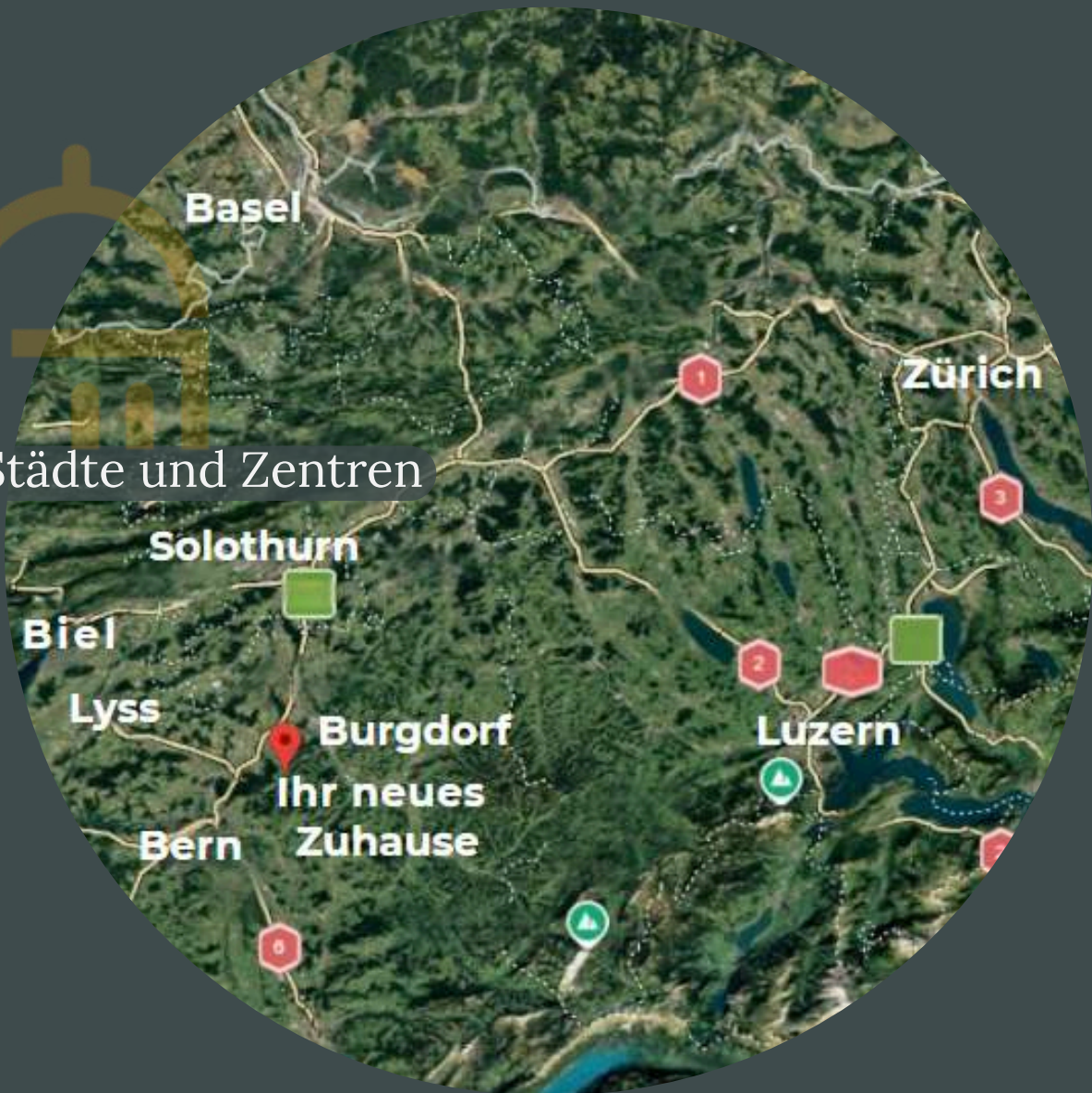
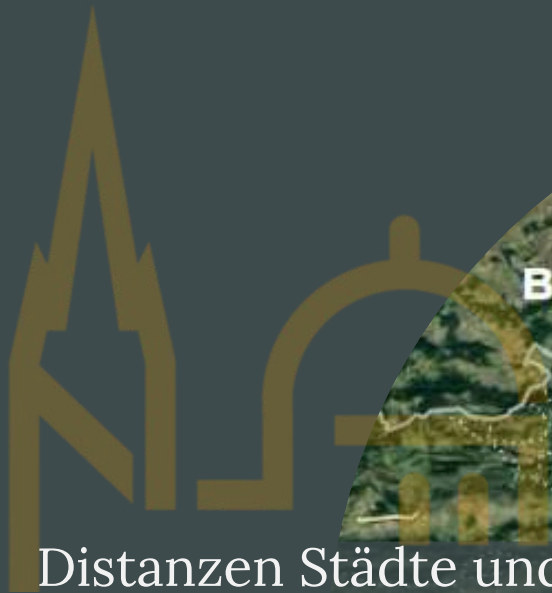
Die Liegenschaft ist ab dem 1. März 2027 bzw. nach Absprache verfügbar.

Bei mehreren Kaufinteressenten behält sich die Verkäuferschaft vor, das wirtschaftlich attraktivste Gesamtangebot zu berücksichtigen.



NIEDERER

mobil in immobilien



Nahe Zentren



Burgdorf	19 Min.	41 Min.
Bern	28 Min.	45 Min.
Biel	41 Min.	95 Min.
Lyss	38 Min.	75 Min.
Solothurn	35 Min.	68 Min.
Basel	80 Min.	110 Min.
Zürich	80 Min.	98 Min.
Luzern	70 Min.	100 Min.

Alle Reisezeiten sind ungefähre Richtwerte und können je nach Ausgangs- und Zielpunkt, Verbindung sowie Verkehrslage variieren.

Beim ÖV sind die Fusswege zur und von der Haltestelle eingerechnet.



NIEDERER

mobil in immobilien

Distanzen Krauchthal



	↔			
Haltestelle Post Krauchthal	115 m	2 Min.	-	1 Min.
Haltestelle Länggasse	149 m	3 Min.	-	1 Min.
Kindergarten	33 m	1 Min.	-	1 Min.
Primarschule	135 m	2 Min.	-	1 Min.
Volg	87 m	2 Min.	-	1 Min.
Post	89 m	2 Min.	-	1 Min.
Restaurant Hirschen	418 m	7 Min.	-	1 Min.

Entfernungen in Metern entsprechen der Luftlinie.
Wegzeiten sind ungefähre Richtwerte und können je nach
Gehgeschwindigkeit, Verbindung und Verkehrslage variieren.



Auf einen Blick



Wappen
Krauchthal

Immobilienpreise Niveau



Steuern Einkommensteuer



Wohnungsmarkt Leerwohnungsziffer



Naturgefahren

Sturm
Hagel
Erdbeben
Radon
Hochwasser
Lawine
Rutschung
Sturz
Hangmure
Murgang
Oberflächenabfluss

gross
erheblich
gering
gering
keine
keine
keine
keine
keine
keine
keine

Charakter

Ländlich
Familienfreundlich
Gut angebunden

Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten
Post
Restaurants
Bushaltestelle

Mobilität Erreichbarkeit



Bevölkerung Entwicklung



Bau Aktivität



NIEDERER

mobil in immobilien



Impressionen von Aussen



NIEDERER
mobil in immobilien



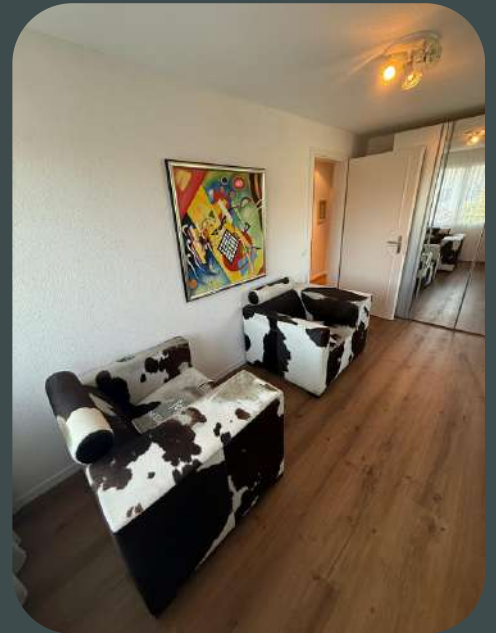
Impressionen Erdgeschoss



NIEDERER
mobil in immobilien



Impressionen Obergeschoss



NIEDERER
mobil in immobilien



Impressionen Dachgeschoss



NIEDERER
mobil in immobilien



Impressionen Untergeschoss





Impressionen Küche und Nasszellen

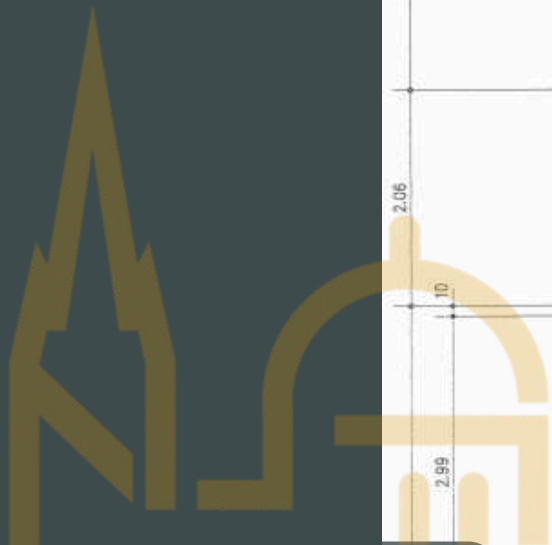


NIEDERER
mobil in immobilien

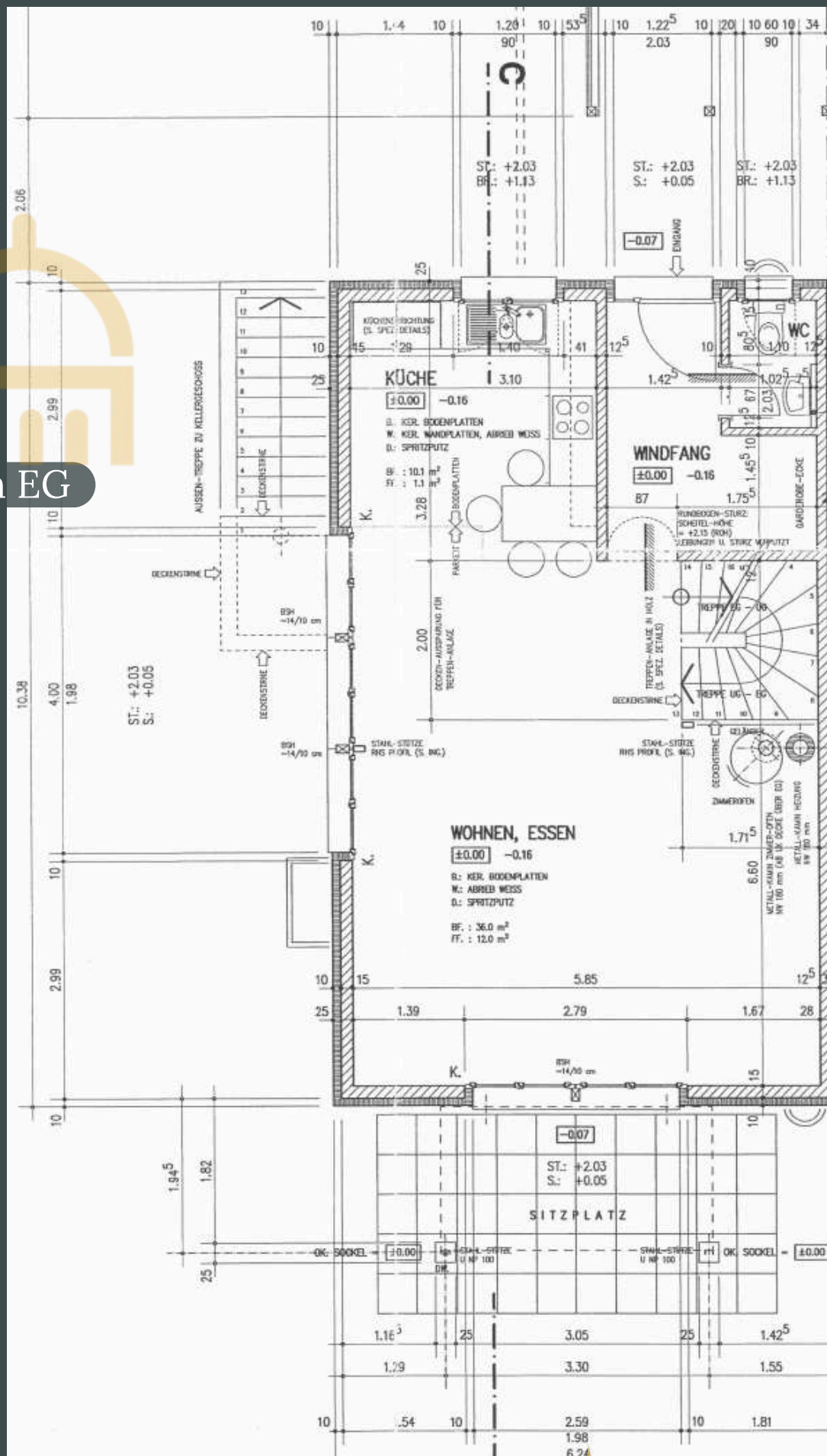


NIEDERER

mobil in immobilien



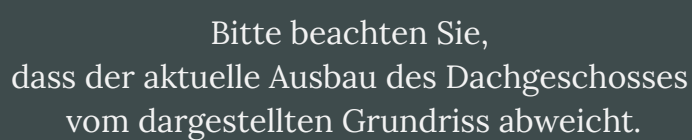
Grundrissplan EG



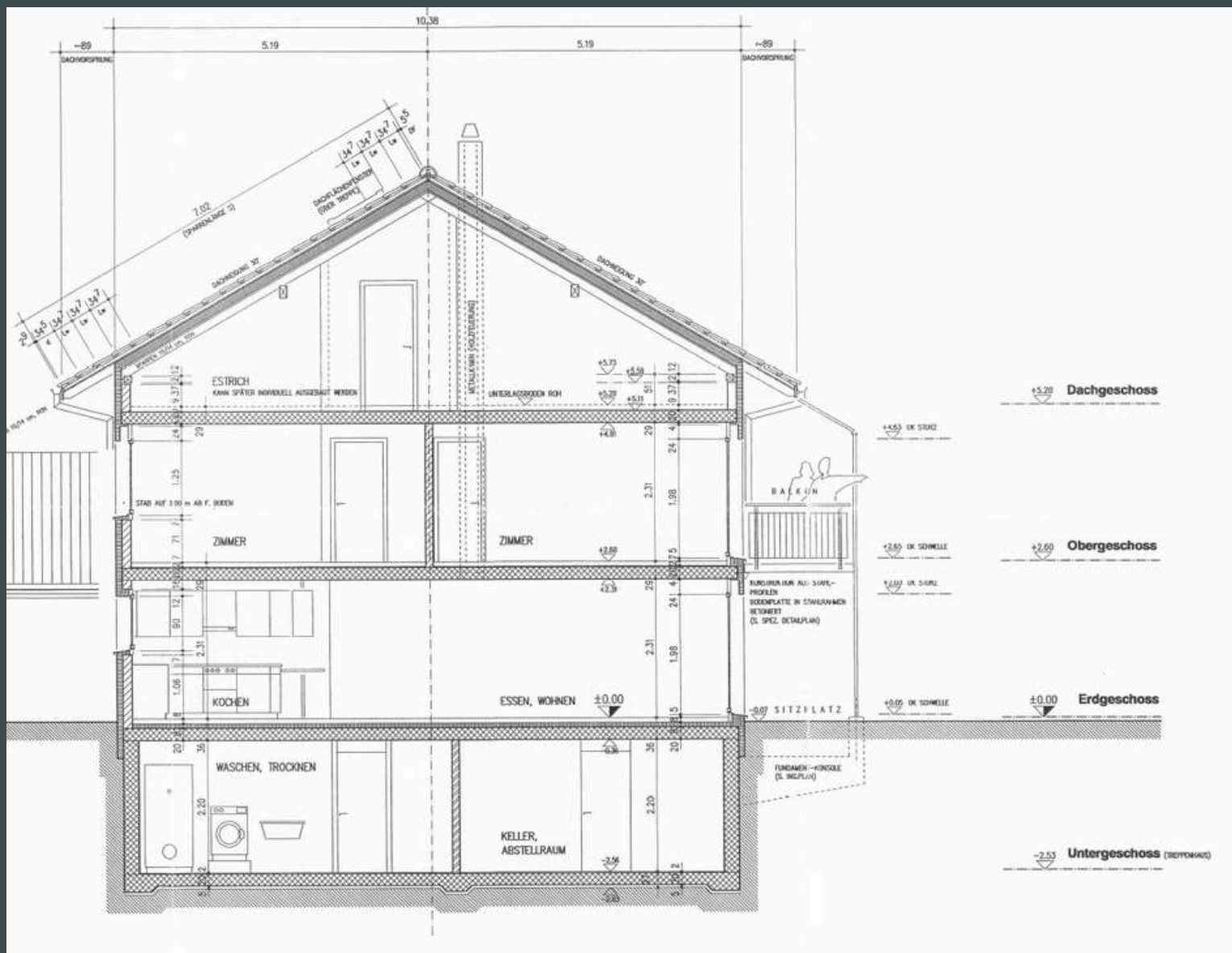


NIEDERER

mobil in immobilien



Schnittplan



Fassadenplan Haus 1





Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



Kanton Bern
Canton de Berne



Krauchthal



ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen
Eigentumsbeschränkungen

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	3105
Grundstückort	Liegenschaft
E-GRID	CH813570469768
Gemeinde (BFS-Nr.)	Krauchthal (414)
Grundbuchkreis	-
Fläche	342 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	11.08.2026
Auszugsnummer	ccb3e71e-962e-4eff-848d-dd8c02c3b93c
Erstellungsdatum des Auszugs	20.08.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk



NIEDERER

mobil in immobilien



URHEBERRECHT UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Unterlagen wurden durch die
Niederer AG mobil in immobilien
erstellt und sind urheberrechtlich geschützt.

Jegliche Veränderung, Vervielfältigung – ob auszugsweise
oder vollständig – sowie die Weitergabe an Dritte ist ohne
ausdrückliche, schriftliche Zustimmung der
Niederer AG mobil in immobilien untersagt.

Die enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich der
allgemeinen Orientierung und erfolgen ohne Gewähr. Dieses
Dokument entfaltet im Rahmen eines Kaufvertrags oder bei
der Eintragung im Grundbuchamt keinerlei rechtliche
Wirkung. Bei einem Verkauf durch private
Vermittlungspersonen werden weder vom Verkäufer noch
von der **Niederer AG mobil in immobilien**
Maklerprovisionen oder sonstige Kosten übernommen.

Hinweis zu den Bildern

Einzelne Bilder wurden für die Präsentation digital
aufbereitet. Dabei wurden Licht und Farben optimiert sowie
bewegliche Gegenstände teilweise entfernt.

Einen persönlichen Eindruck der Liegenschaft gewinnen Sie
bei einer Besichtigung.



NIEDERER

mobil in immobilien

Niederer mobil in immobilien
Unterdorfstrasse 5
3072 Ostermundigen
www.niederer.com

Fachverantwortung:



Roger Niederer
CEO

Tel. +41 31 340 55 91
roger.niederer@niederer.com



Andreas Ramseier
CMO

Tel. +41 31 340 55 19
andreas.ramseier@niederer.com

Kontakt für Rückfragen und Besichtigungen



Tristan Morhardt
Vermarkter

Tel. +41 31 340 55 79
tristan.morhardt@niederer.com

