

Top zentral – gleichzeitig eine ruhige Oase  
in 3250 Lyss am Mattenweg

Dies zum Preis von  
CHF



Kernsanierte Liegenschaft:  
Fernwärmeheizung -  
sehr gelungener Umbau –  
Moderne & Baustil aus 1910  
verschmolzen

Zum Verkauf steht diese topsanierte Perle mitten in Lyss, an ruhiger, kinderfreundlicher Lage, sehr nahe des Bahnhofes mit weiterem Ausbaupotenzial. Das angebaute 5 Zimmer Doppel-Einfamilienhaus befindet sich in dem Siedlungsschutzgebiet, schön in das Quartier eingebettet. Das Grundstück umfasst 235 m<sup>2</sup> und lässt viele Entfaltungsmöglichkeiten zu.

Die Liegenschaft liegt nahe am Dorfkern, welche sich besonders durch die schöne wie ruhige Lage, geringen Immissionen und der gehobenen Wohnqualität auszeichnet. Das Hochparterre verfügt über eine moderne Küche, einen Wohnraum, einen Essraum, über welchen der direkte Zugang zum gemütlichen Garten mit Pergola erfolgt sowie eine Gästetoilette im Retro Look. Im Obergeschoss befinden sich ein Büro, ein Schlafzimmer, ein Gäste-/Ankleidezimmer mit hellen Holzriemenböden sowie die Nasszelle mit Toilette, Lavabo, Dusche, ebenfalls aus dem Sanierungsjahr 2020.

Das Doppel-Einfamilienhaus wird über die Fernwärme Forst Lyss beheizt, der Anschluss wurde im Jahr 2019 realisiert. Viel Stauraum finden Sie im Untergeschoss, es gibt zwei helle Keller-räume, die Waschküche und den Technikraum. Die Parkierungsmöglichkeiten um das Haus runden das attraktive Liegenschaftsangebot ab. Zwei Parkplätze in der angrenzenden Einstell-halle könnten in Miete übernommen werden.

In wenigen Fussminuten sind Sie im Dorfzentrum. Auch Kindergarten und Schulen sind innert weniger Gehminuten bequem zu Fuss erreichbar. Die Auffahrt zum Autobahnanschluss liegt unweit der Liegenschaft.

Haben Sie Interesse an der Liegenschaft? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen individuellen Besuchstermin.





Das Spülbecken erinnert an die Zeit des Ursprungs

Impressionen der modernen Küche



Der Wohnbereich mit viel Charme, ausgestattet mit Riemenboden welcher ein angenehmes Ambiente verleiht.



Top gepflegter Original-Terrazzoboden



Das Esszimmer in schlichter Eleganz



Gästetoilette im 1910er Look



Renoviert mit viel Liebe zum Detail



Schön restaurierte Holztreppe zum OG



Moderne Nasszelle im Obergeschoss mit Dusche, Toilette und Lavabo



Im Obergeschoss das Gäste-/Ankleidezimmer



Das Schlafzimmer im OG





## Büro im OG

Im Obergeschoss sind alle Zimmer mit hellen Riemenböden ausgestattet.

Die Fenster sind bereits in Isolierverglasung und mit einem Stilgerechten Fensterknauf in T-Form.



Viel Stauraum finden Sie im Untergeschoss





Im geschützten südseitigen Garten finden Sie Ruhe zum Ausspannen





In der Pergola geniessen Sie schöne Sommerabende und verweilen mit Freunden.

## Die Gemeinde Lyss

Lyss liegt am Rand der breiten Ebene am Jurasüdfuss, die sich von Südwesten nach Nordosten vom Murtensee über das Grosse Moos und die Alte Aare bis in die Nähe von Grenchen hinzieht. Im Nordwesten erhebt sich das Joramassiv mit dem 1606 m ü. M. hohen Chasseral, der von Lyss aus zu sehen ist.<sup>1</sup> Der Ort Lyss im bernischen Seeland auf 444 m ü. M. liegt zwischen dem 820 m ü. M. hohen Frienisberg mit einer Fernsicht auf den Jura. Die Alte Aare fliesst durch Lyss und das Naherholungsgebiet bietet viele Freizeitmöglichkeiten.

Nebst Landwirtschaft, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie vielen Einkaufsmöglichkeiten, sorgen zahlreiche Vereine für das vielfältige Ortsbild und das kulturelle Angebot<sup>2</sup>. Der ländliche Lebensraum gepaart mit den Qualitäten der Stadt bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten.

## Nützliche Informationen

**Einkauf**                      Viele Einkaufsmöglichkeiten in der Bahnhofstrasse, im Lyssbachpark und Hirschenmarkt, sowie in der Industrie Süd und Nord

**ÖV**                              Ortsbus, Postauto, SBB Bahnhof

**Ausbildung**                Kindergarten, Primarschule 1. – 6. Klasse  
 Realschüler 7. – 9. Klasse die Oberstufe  
 die Sekundarschüler 7. – 9. Klasse  
 Berufsschulen in Lyss und Biel sowie Stadt Bern

**Arzt**                            Diverse Arztpraxen, Medizentrum im Hirschenmarkt

**Spital**                         Aarberg, Biel und Bern

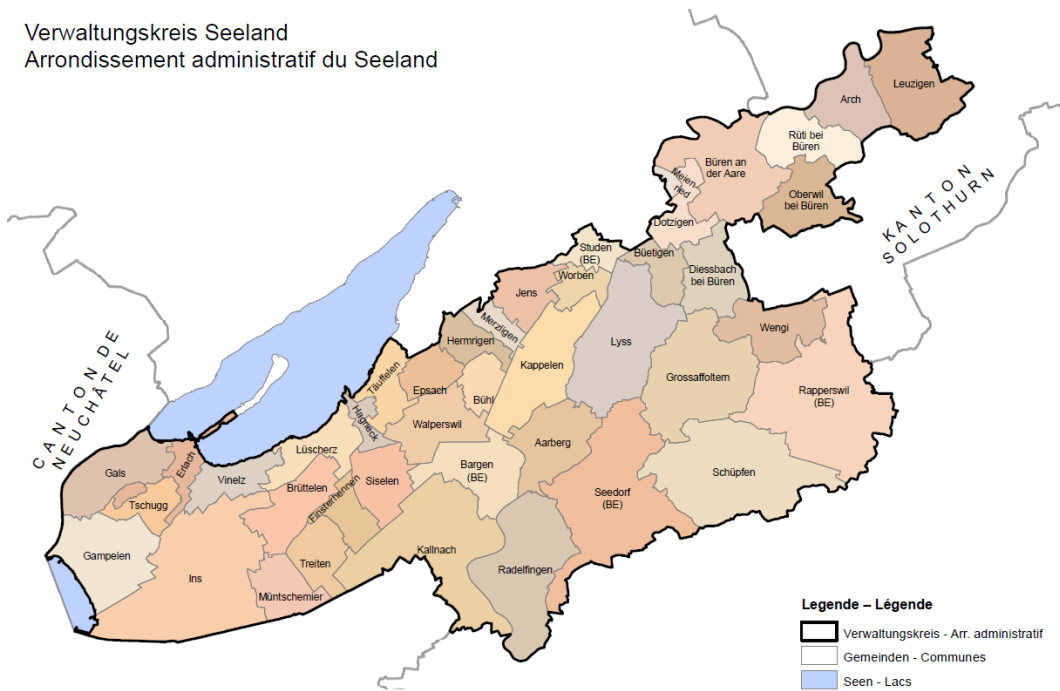
Gemeindesteuer	1.60
Staatssteuer	3.025
Liegenschaftssteuer	1.00 ‰

<sup>1</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/Lyss\\_Geographie](https://de.wikipedia.org/wiki/Lyss_Geographie)

<sup>2</sup> <https://www.lyss.ch/de/wirtschaft-freizeit/Wirtschaft-Freizeit.php>

## Region

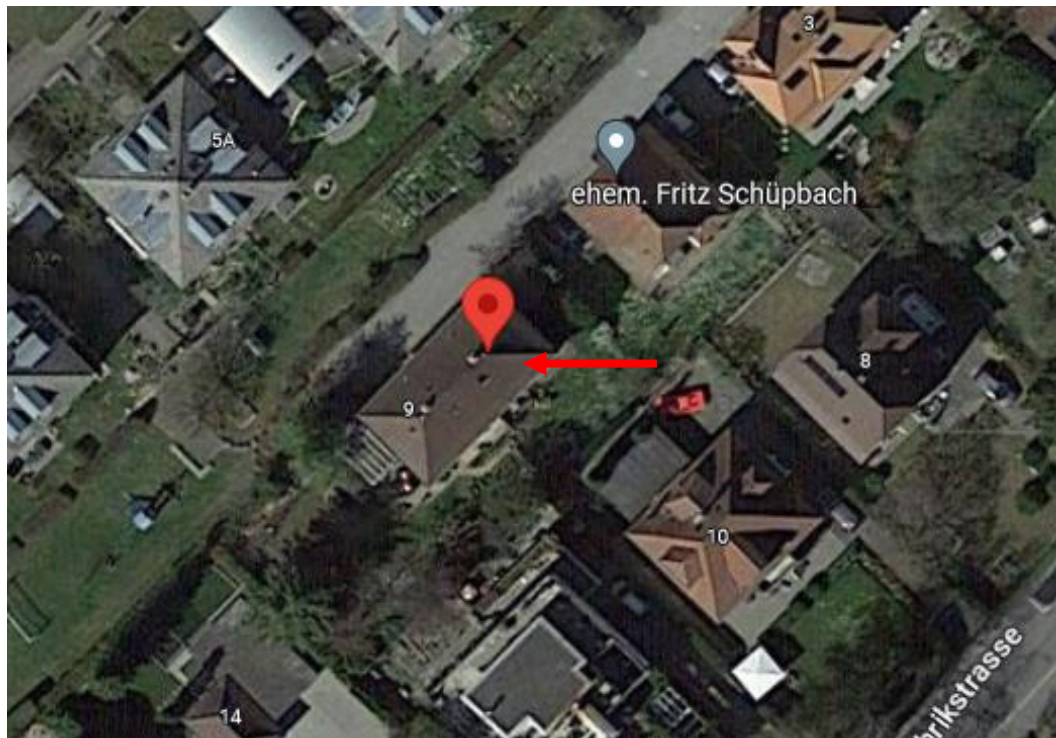
Verwaltungskreis Seeland  
 Arrondissement administratif du Seeland



Generalisierte politische Grenzen des Kantons Bern 1:5'000, © Amt für Geoinformation des Kantons Bern  
 Limites politiques généralisées du canton de Berne 1:5'000, © Office de l'information géographique du canton de Berne  
 Verwaltungsregionen und Ämter des Kantons Bern © Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern  
 Régions administratives et arrondissements administratifs du canton de Berne © Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du canton de Berne

AGI/OIG, Sp. 1,2019

## Ortsplan



## Fläche, Daten



Kanton Bern

Gemeinde Lyss

Fläche Parzelle Nr. 1216

235 m<sup>2</sup> Gesamtparzelle  
157 m<sup>2</sup> Gartenanlage  
61 m<sup>2</sup> Wohnhaus  
17 m<sup>2</sup> Strasse, Weg

## Einfamilienhaus

Strasse / PLZ / Ort

Mattenweg 7, 3250 Lyss

Gebäudeversicherungswert

Fr. 573'600.00

Erstellungsjahr

1918

Kubatur

GVB 576 m<sup>3</sup>

Netto Wohnfläche Hochparterre  
Netto Wohnfläche Obergeschoss  
Nutzfläche im Untergeschoss  
Nutzfläche im Dachgeschoss

49.00 m<sup>2</sup>  
49.00 m<sup>2</sup>  
28.00 m<sup>2</sup>  
30.00 m<sup>2</sup>

## Raumangebot

Hochparterre

Geräumiger Wohnbereich, Esszimmer, Küche, Gästetoilette

1. Obergeschoss

Schlafzimmer, Gäste-/Ankleidezimmer, Nasszelle mit Dusche, Toilette, Lavabo

Untergeschoss

Keller mit zwei grossen Räumen  
Waschküche mit WM, Technikraum, Reduit

Parkierungsmöglichkeiten

Abstellplätze

## Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Steuersatz Gemeinde

1.600 %

Steuersatz Kanton

3.025 %

Liegenschaftssteuer

1.00 ‰

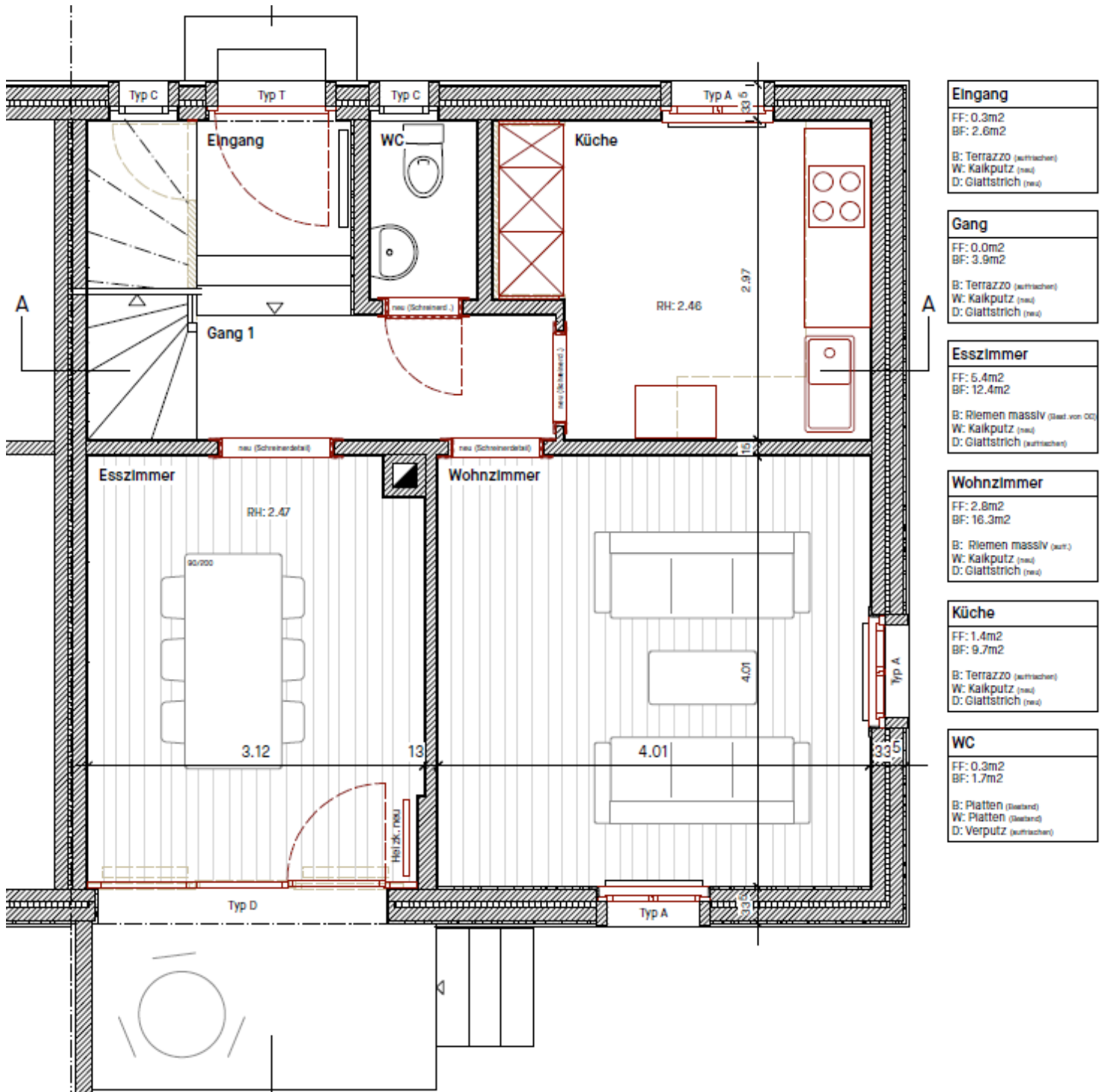
Verkaufsrichtpreis

auf Anfrage / wird an Meistbietenden verkauft

Notar / Handänderung z. L.

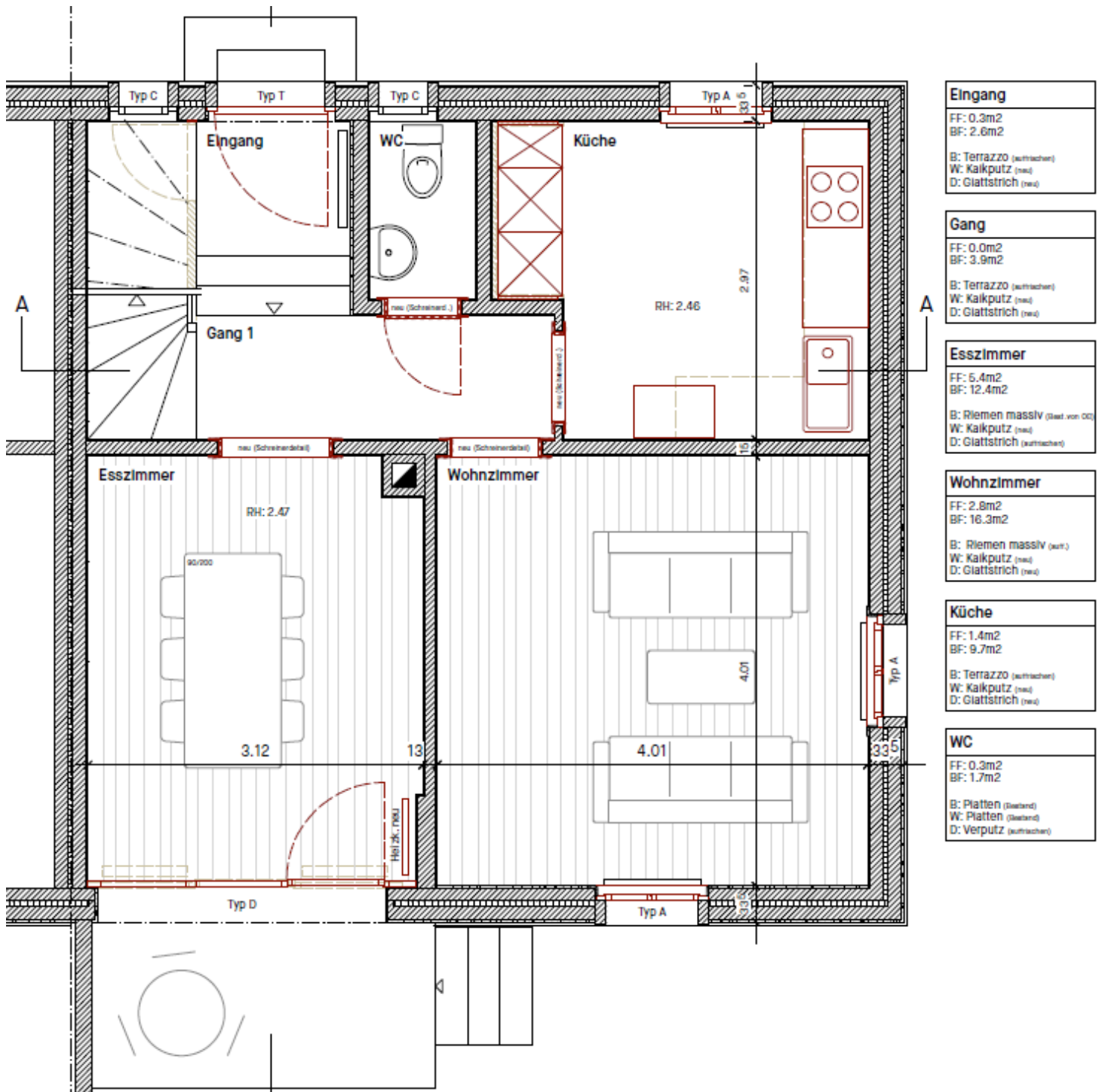
Käuferschaft

## Erdgeschoss

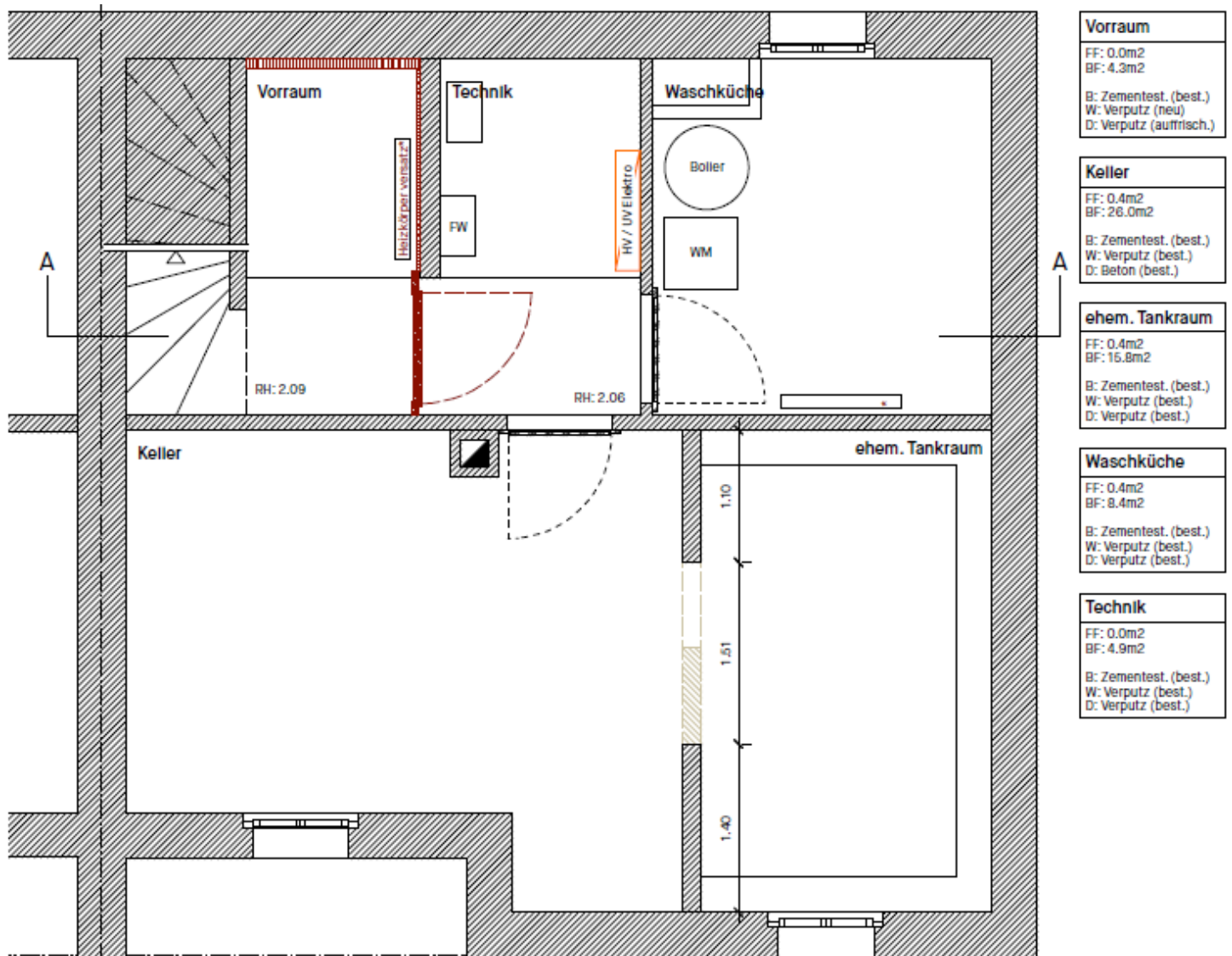




## Obergeschoss



## Untergeschoss



Vorraum
FF: 0.0m <sup>2</sup> BF: 4.3m <sup>2</sup>
B: Zementest. (best.) W: Verputz (neu) D: Verputz (auftrisch.)

Keller
FF: 0.4m <sup>2</sup> BF: 26.0m <sup>2</sup>
B: Zementest. (best.) W: Verputz (best.) D: Beton (best.)

ehem. Tankraum
FF: 0.4m <sup>2</sup> BF: 15.8m <sup>2</sup>
B: Zementest. (best.) W: Verputz (best.) D: Verputz (best.)

Waschküche
FF: 0.4m <sup>2</sup> BF: 8.4m <sup>2</sup>
B: Zementest. (best.) W: Verputz (best.) D: Verputz (best.)

Technik
FF: 0.0m <sup>2</sup> BF: 4.9m <sup>2</sup>
B: Zementest. (best.) W: Verputz (best.) D: Verputz (best.)

Haben Sie Interesse an der Liegenschaft? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen individuellen Besuchstermin.

### Verkaufsbestimmungen

Ihr schriftliches Angebot reichen Sie uns mit einer Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzinstitutes ein. Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit der Eigentümerschaft an den Meistbietenden.

Immobilien & Finanzberatung Biedermann GmbH  
Bahnhofstrasse 15  
3250 Lyss  
+41 78 600 36 39

CHE-465.402.699 MWST  
info@immo-fina.ch  
www.immo-fina.ch



## Sorglos die Immobilie verkaufen?



Gerne übernehme ich diese vertrauensvolle Aufgabe für Sie! Sie erhalten eine seriöse Bewertung Ihres Objekts und werden während dem ganzen Verkaufsprozess persönlich von mir begleitet.

### Mein Angebot

- Bewertung Ihrer Immobilien
- Persönliche Begleitung zu Finanzierungsgesprächen
- Verkaufsabwicklungen
- Finanzdienstleistungen



### Beatrice Biedermann

Immobilienbewerterin mit eidg. FA  
Finanzplanerin mit eidg. FA

Bahnhofstrasse 15, 3250 Lyss  
Tel. 078 600 36 39  
info@immo-fina.ch