

NEU



ZU VERKAUFEN

CH-3426 Aeffligen, Bahnhofstrasse 13

161 m<sup>2</sup> Nutzfläche | Bezugsbereit | 52 m<sup>2</sup> Wohnen/Essen | Terrasse

CHF 920'000.-



wymobilien.ch  
Marcel Wyss

# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	5
Angaben	7
Eigenschaften	8
Bilder	9
Tabelle der Objekte	37
Kontakt	38



# Beschreibung

## Bezugsbereit – ohne Baustress

Die noch verfügbaren Eigentumswohnungen sind fertig erstellt, hochwertig ausgebaut und bezugsbereit. Sie kaufen nicht ab Plan, sondern können Ihr neues Zuhause bereits heute im fertigen Zustand erleben. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der hochwertigen Ausführung, den durchdachten Grundrissen und dem besonderen Wohngefühl. Kein Baustress, keine Überraschungen – einziehen und geniessen!

## Wohnen an bester Lage mit idealer Anbindung

Die Lage vereint Ruhe, Natur und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Bahnhof und Bushaltestelle befinden sich in kurzer Gehdistanz und ermöglichen schnelle Verbindungen nach Burgdorf, Bern oder Solothurn. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und Restaurant sind bequem zu Fuss erreichbar.

Ob Spaziergänge entlang der Emme, Joggingrunden durch die Wälder oder Velotouren in die abwechslungsreiche Umgebung – die vielfältigen Naherholungsgebiete beginnen praktisch vor Ihrer Haustüre.

## Architektur mit Charakter

Der moderne, hölzerne Staketenzaun erinnert an die früheren Bauerngärten und verbindet Tradition mit zeitgemässer Architektur. Die filigrane Lamellenfassade sorgt für viel Tageslicht im Treppenhaus und verleiht

dem Gebäude eine besondere Leichtigkeit. Die beiden Baukörper West und Ost unterscheiden sich bewusst in Konstruktion und Materialisierung und schaffen so ein harmonisches und eigenständiges Erscheinungsbild.

Der Name «Effilo» ist dabei mehr als nur eine Bezeichnung. Gemäss Dorfchronik soll sich daraus der heutige Ortsname «Aefligen» entwickelt haben.

## Aussen schön – innen erst recht

Die sechs Wohnungen überzeugen nicht nur architektonisch, sondern auch im Alltag. Grosszügige Wohnbereiche, gedeckte Terrassen und eine hochwertige Materialisierung sorgen für ein Wohngefühl, das begeistert.

Alle Wohnungen verfügen über:

- offene Küche mit modernem Wohn- und Essbereich
- grosszügige, gedeckte Terrasse
- zwei Nasszonen
- Reduit mit eigener Waschmaschine und Tumbler
- privaten Kellerraum
- Lift und hindernisfreien Zugang
- Photovoltaikanlage und Fernwärme
- Veloparkplatz mit Steckdose für E-Bikes

## Hochwertige Ausstattung inklusive

Bei Effilo ist Qualität bereits im Kaufpreis enthalten:

- Smart Home

- dimmbare LED-Beleuchtung
- Enthärtungsanlage
- elektrische Storen
- hochwertige Bodenbeläge
- exklusive Küche mit Steamer, Backofen, Induktionskochfeld und Geschirrspüler

Zusätzliche Einstellhallenplätze können optional erworben werden.

Beschrieb 4.5-Zimmerwohnung 1. Obergeschoss (Wohnung 522-3)

## Grosszügigkeit neu definiert – 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Wohlfühlen.

Diese hochwertige 4.5-Zimmerwohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, viel Tageslicht und aussergewöhnlich grosszügigen Raumverhältnissen. Mit über 52 m<sup>2</sup> Wohn- und Essbereich, drei geräumigen Schlafzimmern, zwei komfortablen Nasszellen und einer grossen, gedeckten Terrasse bietet sie Wohnqualität auf hohem Niveau.

Die stilvolle Küche in **PerfectSense matt Kaschmir** bildet zusammen mit dem offenen Wohn- und Essbereich das Herzstück der Wohnung. Hochwertige Materialien, moderne Technik und eine zeitlose Gestaltung schaffen ein Zuhause, das auch in vielen Jahren noch begeistert.

## Ausstattung

- Edle Küche in PerfectSense matt Kaschmir
- Steamer, Backofen, Induktionskochfeld und Geschirrspüler
- Parkett Eiche Arnisee im Wohnbereich und in allen Zimmern
- Keramikplatten NovaBellPro 60 × 60 cm, Farbe Nero, in beiden Nasszonen und im Reduit
- Reduit mit eigener Waschmaschine und Tumbler

## Flächen

- Wohnen / Essen / Küche: 52.16 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 17.08 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 15.75 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 13.51 m<sup>2</sup>
- Bad mit Badewanne: 7.31 m<sup>2</sup>
- Bad mit Walk-in-Dusche: 8.01 m<sup>2</sup>
- Reduit mit WM/Tumbler: 4.65 m<sup>2</sup>
- Gedeckte Terrasse: 16.19 m<sup>2</sup>
- Keller: 13 m<sup>2</sup>
- Privater Veloparkplatz

## Gesamte Nutzfläche: 161 m<sup>2</sup>

Eine Wohnung für Menschen, die Raum schätzen, Komfort lieben und Wert auf eine hochwertige Wohnqualität legen. Fertig erstellt, sofort bezugsbereit und bereits heute vor Ort erlebbar – einziehen und geniessen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wymobilien, Marcel Wyss

## Untergeschoss

Das Untergeschoss des Mehrfamilienhauses Effilo ist wie folgt ausgestaltet:

- Einstellhalle mit 10 Plätzen für Autos
- 1 Motorradparkplatz
- 6 fest zugeteilte Plätze für je 2 Elektrovelos (mit Steckdose)
- Pro Wohnung ein Keller (nach Wahl mit Lavabo und WM/Tumbler)
- Technikraum (Fernwärme, Enthärtungsanlage, Energie)
- Treppenhaus/Lift

## Aussenbereich

- Die beiden Erdgeschosswohnungen geniessen einen privaten Gartenbereich
- Gehweg (behindertengerecht) zum Aufenthaltsplatz/Spielplatz

## Bemerkungen

**Sind Sie begeistert von den Wohnräumen im Zentrum? Überzeugen Sie sich vor Ort und**




**vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.**

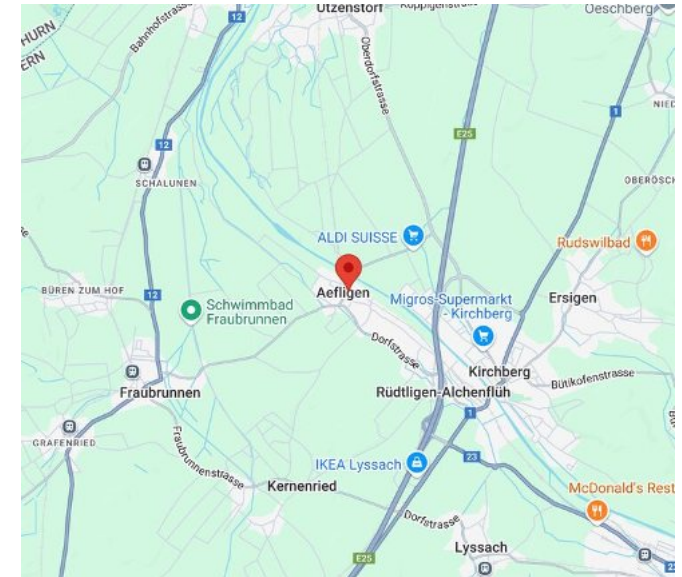
**Verkauf:** Wymobilien, Marcel Wyss, Kirchberg

**Bauherrschaft:** A+G Beteiligungen AG, Etzelkofen

**Architektur und Bauleitung:** BW Architekten AG, Kirchberg

# Lageplan

			
Bahnhof	<b>57 m</b>	1 min.	-
Öffentliche Verkehrsmittel	<b>42 m</b>	1 min.	-
Kindergarten	<b>410 m</b>	8 min.	2 min.
Primarschule	<b>407 m</b>	7 min.	2 min.
Geschäfte	<b>140 m</b>	2 min.	1 min.
Post	<b>140 m</b>	2 min.	1 min.
Restaurants	<b>88 m</b>	2 min.	1 min.



## Lage

Das Mehrfamilienhaus Effilo liegt zentral in einem attraktiven Wohnquartier, das gerade mit mehreren Neubauten aufgewertet wird. Hier finden Sie eine seltene Kombination aus ruhiger Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit von Annehmlichkeiten.

Gleich in der Nähe und zu Fuß erreichbar sind:

- Kindergarten/Schule
- Einkaufsmöglichkeit (Volg)
- Restaurant
- das Naherholungsgebiet mit Wald und Emme

- und natürlich der Bahnhof (S-Bahn und BLS Buslinie)
- In wenigen Fahrminuten (1,4 km) und gut mit dem Velo erreichbar sind Otto's und Aldi in Kirchberg. Die beliebte Einkaufsmeile in Lyssach mit IKEA, Media Markt, Ochsner, Coop,...sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt

## Gemeinde

Alle Informationen über die attraktive Wohngemeinde Aefligen finden Sie unter [www.aefligen.ch](http://www.aefligen.ch).

Auszug aus der Website:



In der auf 497 m über Meer gelegenen Gemeinde Aefligen leben 1'120 Personen (31.12.2021). Die 204 ha große Gemeinde gehört zur Kirchgemeinde und zum Gemeindeverband Kirchberg und zum Verwaltungskreis Emmental.

### **Geografische Lage**

Aefligen liegt am Unterlauf der Emme, an der Bahnlinie Burgdorf – Solothurn, rund 20 km nördlich von Bern. Die Gemeinde grenzt an die Ortschaften Rüdtligen-Alchenflüh, Fraubrunnen, Bätterkinden und Utzenstorf.

### **Wohnen und Leben**

Es mag viele Gründe geben, einen Ort als Wohngemeinde zu wählen. Aefligen kann Ihnen einiges bieten: Bahnanschluss (S-Bahn BLS) mit Verbindungen nach Solothurn, Burgdorf, Bern und Thun, die ländliche, ruhige Gegend mit seinen 15 Bauernbetrieben, das ideale Naherholungsgebiet an der Emme oder auch der 3 Minuten entfernte Autobahnanschluss Kirchberg/Alchenflüh. Unsere Schule, die Vereine, die Einkaufsmöglichkeit im Volg-Laden mit integrierter Postagentur, das Restaurant Dachchäneli und die Aefliger Pizzeria tragen ebenfalls zur Attraktivität unserer Gemeinde bei.

### **Schule**

Haben Sie Kinder? In unserer Gemeinde können Ihre Kinder den Kindergarten und die Primarschule

besuchen. Im Jahr 2009 konnten wir unsere Turnhalle sanieren und ausbauen. Die Real- und Sekundarschule ist im Gemeindeverband zusammengeschlossen und befindet sich in Kirchberg.

### **Vereine**

Wer seine Freizeit gerne mit Gleichgesinnten verbringt, findet in unserem Dorf eine Anzahl Vereine. Dort kommen neben dem Hobby auch die Geselligkeit und die Zusammengehörigkeit nicht zu kurz.

### **Gewerbe**

Es ist ein großes und wichtiges Anliegen der Behörde, Arbeitsplätze im Dorf zu erhalten und neue zu schaffen. Damit wird ein wertvoller Beitrag zur gesunden Entwicklung der Gemeinde geleistet. Neben den Bauernbetrieben sind in Aefligen verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt.

## **Verkehrsanbindung**

**Verkehrsanbindung - Aefligen ist sehr gut erschlossen!**

### **ÖV:**

- Bahnanschluss (S-Bahn BLS) Halbstundentakt mit Verbindungen nach Solothurn (15min), Burgdorf (10min), Bern und Thun

- BLS Buslinie 467 Aefligen/Kirchberg (Einkauf)/Burgdorf/Spital

### **PW:**

- 4 Minuten Autobahn A1
- 23 Minuten Bern
- 22 Minuten Solothurn

# Angaben

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Heizanlage	<b>Fernheizung</b>
Typ	<b>Neubauwohnung</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Referenz	<b>522.3</b>	Zustand der Immobilie	<b>Neu</b>
Zimmer	<b>4.5</b>	Standing	<b>Gehoben</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>	Wohnfläche	<b>~ 131 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Nutzfläche	<b>~ 161 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>2</b>	Terrassenfläche	<b>~ 15 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk	<b>1. Stock</b>	Kellerfläche	<b>~ 15 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2025</b>		

Preis des Objekts	<b>CHF 920'000.-</b>
<b>Anzahl Parkplätze</b>	
2x Innen (nicht inkl.)	<b>CHF 75'000.-</b>
Gesamtpreis	<b>CHF 995'000.-</b>

# Eigenschaften

## Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Fluss
- > Wohnquartier
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Busbahnhof
- > Kinderfreundlich
- > Spielplatz
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Wanderwege
- > Radweg

## Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Dachterrasse
- > Garten
- > Exklusive Gartennutzung
- > Gartensitzplatz
- > Ruhige Lage
- > Begrünung
- > Zaun

## Innenbereich

- > Behindertengerecht
- > Lift
- > Einstellhallenplatz
- > Offene Küche
- > Keller
- > Fahrradraum
- > Einbauschränk
- > Wasserenthärter
- > Dreifachverglasung

## Ausstattung

- > Moderne Küche
- > Glaskeramik
- > Induktionsherd
- > Backofen

- > Steamer
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine
- > Wäschetrockner
- > Private Waschküche
- > Badewanne
- > Dusche
- > Photovoltaik-Paneele
- > Internetanschluss
- > Elektrische Rollläden
- > Gegensprechanlage
- > Elektrisches Tor
- > Aussenbeleuchtung
- > Gebäudeautomation

## Boden

- > Fliesen
- > Parkett
- > Flach

## Zustand

- > Neu

## Ausrichtung

- > Süden
- > Osten
- > Westen

## Aussicht

- > Ländlich

# Innenansicht



Hochwertige Küche mit vielen Auszügen









Vom Essbereich direkt auf die Terrasse





Die grosse, gedeckte Terrasse als Wohnraumerweiterung



Terrasse als Wohnraumerweiterung



Bad mit grosser Walk-In Dusche





Weiteres Bad mit Badewanne



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Garderobe, rechts Reduit



Grosses Reduit für WM/Tumbler

# Aussenansicht



Baustelle 28.5.26



Baustelle am 28.5.2026



Baustelle 21.5.2026



Grosszügig, lichtdurchflutete OG Wohnung



Geniessen Sie die Terrasse im 1. OG



Ansicht Nordost mit der Einfahrt in die Einstellhalle

# Grundriss



Wohnung 522-3 = braun

# Innenansicht



Möblierungsbeispiele



Möblierungsbeispiele



Möblierungsbeispiele



Möblierungsbeispiele

# Aussenansicht



Herzliche Willkommen im MFH Effilo mit nur 6 Wohnungen

# Tabelle der Objekte

Referenz	Typ	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Terrassen / Gartensitzplatz Fläche	Preis	Status
1	Erdgeschosswohnung	Gartengeschoss	4.5	~ 130.5 m <sup>2</sup>	~ 16.8 m <sup>2</sup>	CHF 1'112'000.-	Zu verkaufen
2	Eigentumswohnung	Gartengeschoss	4.5	~ 119 m <sup>2</sup>	~ 16.4 m <sup>2</sup>	CHF 1'122'000.-	Zu verkaufen
<b>3</b>	<b>Neubauwohnung</b>	<b>1. Stock</b>	<b>4.5</b>	<b>~ 131 m<sup>2</sup></b>	<b>~ 15 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF 920'000.-</b>	<b>Zu verkaufen</b>
4	Neubauwohnung	1. Stock	4.5	~ 119 m <sup>2</sup>	~ 15 m <sup>2</sup>	CHF 852'000.-	Zu verkaufen
5	Neubauwohnung	Dachgeschoss	3.5	~ 170.4 m <sup>2</sup>	~ 31.4 m <sup>2</sup>	-	Verkauft
6	Neubauwohnung	Dachgeschoss	4.5	~ 191.3 m <sup>2</sup>	~ 15 m <sup>2</sup>	-	Verkauft

# Kontakt

## **Wymobilien, Marcel Wyss**

Hauptstrasse 13  
3422 Kirchberg / Langnau

Telefon: 034 511 20 25  
info@wymobilien.ch  
www.wymobilien.ch

## **Besichtigungskontakt**

**Herr Marcel Wyss**  
info@wymobilien.ch  
Telefon: 034 511 20 25  
Mob.: 079 545 62 76



# Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---