



## **MODERNES 6.5-ZIMMER- DOPPELEINFAMILIENHAUS MIT DACHTERRASSE UND GARTEN**

Hirsriedmatte 40 | 3177 Laupen BE | Referenz : 5980591

**CHF 995'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	7
Grundrissplan	28

## MODERNES 6.5-ZIMMER-DOPPELEINFAMILIENHAUS MIT DACHTERRASSE UND GARTEN

CH-3177 Laupen BE | Hirsriedmatte 40 | **CHF 995'000.-**



Willkommen an der Hirsriedmatte 40 in Laupen – einer charmanten und lebenswerten Gemeinde mit historischem Flair und gleichzeitig hervorragender Anbindung an Bern. Hier geniessen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und Nähe zur Stadt – eingebettet in ein gepflegtes und familienfreundliches Wohnquartier.

Ich darf mich vorstellen: ein **exklusives 6.5-Zimmer-Doppelfamilienhaus**, das modernes Wohnen auf höchstem Niveau bietet. Seit meinem Baujahr 2020 stehe ich für zeitgemässe Architektur, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept. Auf grosszügigen **203 m<sup>2</sup> Wohnfläche** biete ich Ihnen Raum für Komfort, Individualität und Lebensqualität.

Schon beim Eintreten spüren Sie meine klare, moderne Linie. Mein grosszügiger **Wohn- und Essbereich mit offener, stilvoller Küche** bildet das Herzstück – lichtdurchflutet, einladend und perfekt für das tägliche Leben sowie gesellige Momente. Ein **Schwedenofen im Wohnbereich** sorgt zusätzlich für wohlige Wärme und eine besonders gemütliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf meine **sonnige Terrasse mit Garten**, die dank vorhandener Pergola bei Bedarf elegant beschattet werden kann.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle und vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein **hochwertiges Badezimmer mit Dusche**, das Komfort und Stil vereint.

### ANGABEN

Referenz: **5980591**

Typ: **Doppelfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **6.5**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **203 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **277 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **834 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **2020**

Heizanlage: **Fernheizung**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**



Mein Dachgeschoss ist ein ganz besonderes Highlight: Hier befindet sich das **grosszügige Hauptschlafzimmer mit eigenem Badezimmer** sowie direktem Zugang zu meiner **privaten Dachterrasse** – ein Ort, an dem Sie Ruhe, Sonne und einen wunderschönen Blick ins Grüne geniessen können.

Auch mein Untergeschoss überzeugt: Ein **beheizter Hobby- oder Arbeitsraum**, ein praktischer Lagerraum sowie meine **private Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Entkalkungsanlage** bieten zusätzlichen Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

### Meine Highlights auf einen Blick

- **Exklusives 6.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus**
- **Baujahr 2020 – modern, hochwertig und neuwertig**
- **Grosszügige 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Sehr sonnige Lage in ruhigem Wohnquartier**
- **Terrasse mit Garten und Pergola**
- **Private Dachterrasse mit herrlichem Blick ins Grüne**
- **Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche**
- **Vier helle Zimmer plus beheizter Hobbyraum im UG**
- **Zwei stilvolle Badezimmer mit Dusche sowie Gäste-WC**
- **Fernwärme mit komfortabler Fussbodenheizung**
- **Dreifachverglasung für hohen Wohnkomfort**
- **Top Zustand – frisch gestrichen 2025/2026**
- **Gedeckter Parkplatz sowie zusätzlicher Aussenparkplatz**
- **Objekt im Baurecht: Baurechtszins von CHF 201.60 pro Monat & Laufzeit bis Dezember 2105**

Meine Umgebung macht mich besonders attraktiv: Laupen bietet eine hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentlichem Verkehr in angenehmer Nähe. Gleichzeitig laden die umliegende Natur und die idyllische Landschaft zu Spaziergängen, Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Ich bin ein Zuhause für Menschen, die modernes Wohnen, Komfort und eine hochwertige Umgebung zu schätzen wissen.

Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen und vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause zu werden. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Patrick Geissbühler  
E-Mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Mobil : 079 132 20 20

## LAGE

CH-3177 Laupen BE | Hirsriedmatte 40 | **CHF 995'000.-**



	
Öffentliche Verkehrsmittel	280 m
Primarschule	500 m
Geschäfte	296 m
Restaurants	377 m

## ANGABEN

CH-3177 Laupen BE | Hirsriedmatte 40 | **CHF 995'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Typ	<b>Doppeleinfamilienhaus</b>	Zustand der Immobilie	<b>Sehr gut</b>
Referenz	<b>5980591</b>	Wohnfläche	<b>203 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>6.5</b>	Grundstücksfläche	<b>277 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>5</b>	Gebäudevolumen	<b>834 m<sup>3</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Aussenparkplatz	<b>1 inklusive</b>
Baujahr	<b>2020</b>	Gedeckter Parkplatz	<b>1 inklusive</b>
Heizanlage	<b>Fernheizung</b>		

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Bahnhof
- Bushaltestelle

#### AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Dachterrasse
- Garten
- Besucherparkplätze

#### INNENBEREICH

- Offene Küche
- Abstellraum
- Schwedenofen
- Dreifachverglasung
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche

#### BODEN

- Fliesen
- Parkett



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## INNENANSICHT

































**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## AUSSENANSICHT











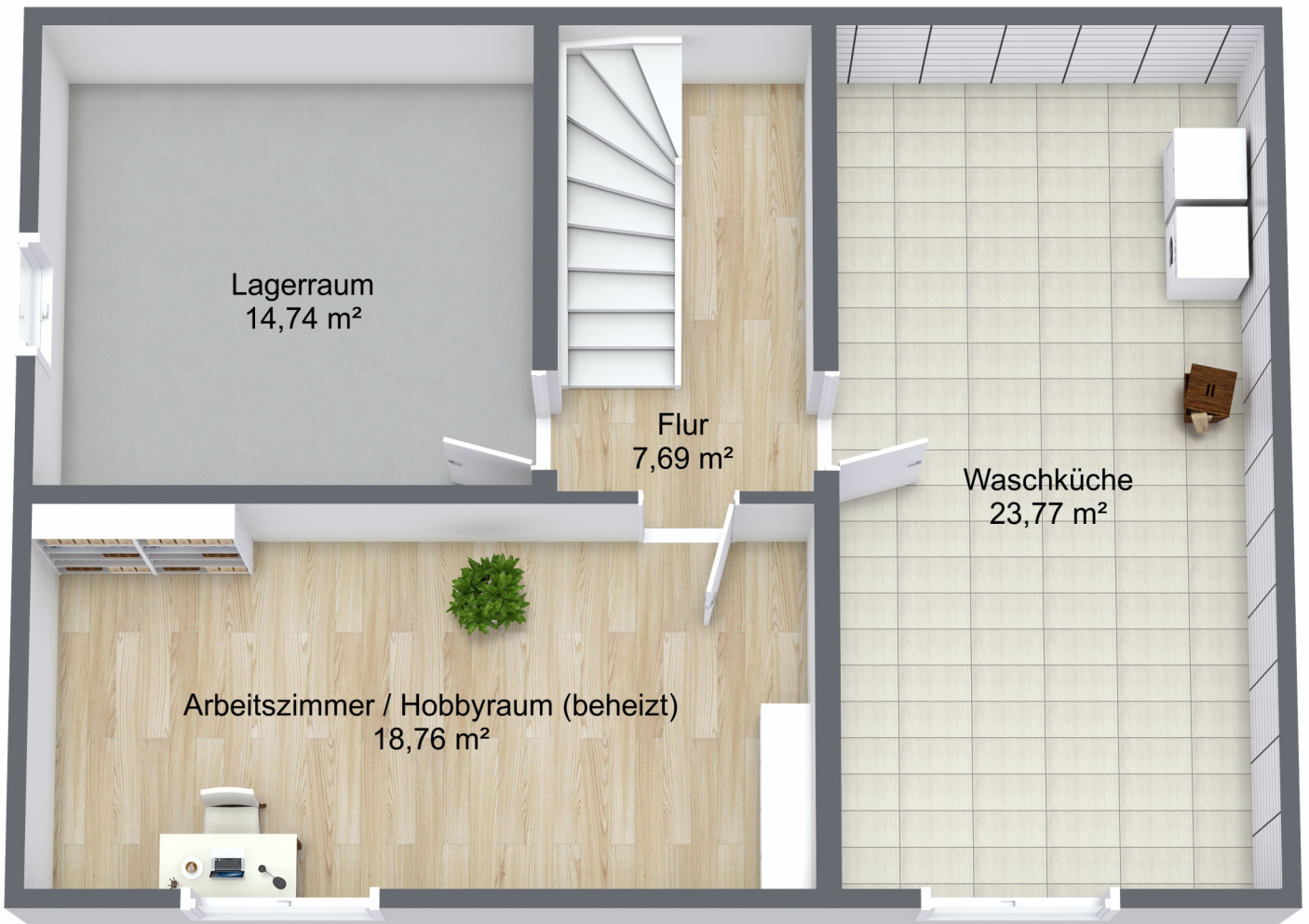




**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Laupen

Untergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

# Laupen

## Erdgeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Laupen

Obergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Laupen

Dachgeschoss

