



PASSIO
IMMOBILIEN AG



GRANDIOSES 6,5-ZIMMER- FAMILIENPARADIES MIT GROSSEM ANBAU & GARTENOASE

Steinhölzlistrasse 1 | 4563 Gerlafingen | Referenz : 5976121

CHF 995'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	33

GRANDIOSES 6,5-ZIMMER-FAMILIENPARADIES MIT GROSSEM ANBAU & GARTENOASE

CH-4563 Gerlafingen | Steinhölzlistrasse 1 | **CHF 995'000.-**



Willkommen an der Steinhölzlistrasse 1 in Gerlafingen – einer zentral gelegenen und gut erschlossenen Wohnlage mit optimaler Anbindung, nur wenige Minuten von wichtigen Verkehrsachsen entfernt. **Dank der direkten Nähe zur Autobahn profitieren Sie von einer schnellen Verbindung in Richtung Zürich, Basel und Bern.** Gleichzeitig vereinen sich hier Alltagstauglichkeit, kurze Wege und ein angenehmes Wohnumfeld – und überraschenderweise auch ein hohes Mass an Idylle und Privatsphäre, das man von aussen kaum erwarten würde.

Ich darf mich vorstellen: ein **charmant und grosszügiges 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus**, das alles andere als gewöhnlich ist. Seit meinem Baujahr 1933 und meinem hochwertigen Anbau im Jahr 2007 durfte ich mich stetig weiterentwickeln – und heute biete ich Ihnen auf beeindruckenden **228 m² Nettowohnfläche** und einem **679 m² grossen Grundstück** ein Zuhause voller Möglichkeiten, Wärme und Individualität.

Schon beim Eintreten spüren Sie meine besondere Ausstrahlung. Mein grosszügiger Eingangsbereich mit grosszügiger Garderobe inkl. Staufächern heisst Sie willkommen und führt Sie weiter in mein Herzstück: ein beeindruckender **Wohnbereich mit 3.34 m Deckenhöhe**, viel Licht und einem gemütlichen **Schwedenofen**, der für eine ganz besondere Atmosphäre sorgt.

Meine **offene Küche mit Essbereich** lädt zum gemeinsamen Kochen und Geniessen ein. Der Essbereich war ursprünglich ein separates Zimmer und kann bei Bedarf wieder entsprechend abgetrennt werden – Flexibilität, die überzeugt.

ANGABEN

Referenz: **5976121**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **6.5**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **263 m²**

Nutzfläche: **274 m²**

Grundstücksfläche: **679 m²**

Gebäudevolumen: **1'083 m³**

Baujahr: **1933**

Letzte Renovierungen: **2026**



Im Dachgeschoss erwartet Sie ein riesiges, stilvolles Schlafzimmer mit 36.10 m², ausgebaut im Jahr 2022, mit einer beeindruckenden Firsthöhe von 3.37 m – ein Rückzugsort mit Loft-Charakter und ganz besonderem Wohngefühl. Ergänzt wird mein Raumangebot durch vier weitere helle und vielseitig nutzbare Zimmer.

Auch mein Untergeschoss hat einiges zu bieten: Ein **beheizter Hobbyraum mit Fenster** schafft zusätzlichen Raum für Hobbys, Fitness oder Homeoffice – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Mein Aussenbereich ist eine wahre Wohlfühloase: Eine liebevoll gestaltete Gartenlandschaft mit Pergola, Sitzplatz, Grillbereich und kleinem Seerosen-Gartenteich lädt zum Verweilen ein. Ein ganz besonderes Highlight ist meine hochwertige Fassauna im Garten, die Ihnen private Wellnessmomente unter freiem Himmel ermöglicht. **Hier geniessen Sie eine unerwartete Ruhe und Privatsphäre – ein Ort, der bei vielen Besuchern für einen echten Überraschung-Wow-Effekt sorgt.**

Meine Highlights auf einen Blick

- **Aussergewöhnliches 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit viel Charakter**
- **Grosszügige 228 m² Nettowohnfläche auf 679 m² Grundstück**
- **Zentrale und attraktive Lage mit hervorragender Erreichbarkeit (Autobahnanschluss sowie Badi in der Nähe)**
- **Nicht 08/15 – einzigartiger Grundriss und besondere Raumhöhen**
- **Beeindruckender Wohnbereich mit 3.34 m Deckenhöhe und Schwedenofen**
- **Riesiges Dachzimmer (36.10 m²) mit bis zu 3.37 m Raumhöhe**
- **Gartenoase mit Pergola, Grillplatz und hochwertiger Aussensauna**
- **Beheizter Hobbyraum im UG mit Tageslicht und Aussentreppenzugang**
- **Offene Küche mit flexiblem Essbereich (wieder abtrennbar)**
- **Zwei Badezimmer (Badewanne & Dusche)**
- **Garage, Velounterstand sowie 4 Aussenparkplätze**
- **Zone W4 – auch stilles Gewerbe möglich**
- **Sehr gute Bausubstanz und laufend umfangreich erneuert**
- **Das Mauerwerk ist ein zweischalen Mauerwerk (Keine Renovationskosten)**

Laufend investiert – ein Zuhause mit gepflegter Substanz

Ich wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und gepflegt:

- **2026:** Malerarbeiten
- **2026:** Neue Wohnzimmerfront mit Schiebetüre inkl. Fliegenschutz
- **2025:** Sanierung Keller-Ausstentreppe
- **2025:** Neue Gasheizung
- **2025:** 2 neue Pergolas Gartensitzplätze zum Öffnen und Schliessen aus Metall
- **2024:** Wohnzimmer neu streichen
- **2024:** Neue Wand Eingang und Wohnzimmer mit Natursteinen
- **2023:** Renovation unteres Bad
- **2022:** Ausbau riesiges Dachzimmer
- **2022:** Komplette Dachsanierung
- **2022:** Neuer Boden im Dachgeschoss Eichenparkett
- **2021:** Vollständige Energetische Dachsanierung inkl. Zimmer und Malerarbeiten
- **2021:** Malerarbeiten 2 Fassadenseiten und neuer Hausteil Leibungen neu eingefasst
- **2021:** Fasssauna inkl. neuer Anschluss und Sicherheitsnachweis
- **2021:** Steingarten und neue Trittplatten inkl. Gartensitzplatz Granit
- **2018:** Wechsel aller Küchengeräte
- **2016:** Umbau und Ausbau Zimmer im 1. OG
- **2015:** Sicht- und Schallschutzwand
- **2015:** Schwedenofen Tiba inkl. Bohrung
- **2014:** Ausbau Kellerzimmer
- **2007:** Neue Küche und neues Bad mit Granitabdeckung
- **2006:** Anbau Flachdachhaus 3 Zimmer mit riesigem Wohnzimmer, neue Sanitär-Leitungen, neue Kanalisation, neue Elektroleitungen, neues FI-Tableau, neue Heizung inkl. Bodenheizung usw.
- **1996:** Umbau und Erneuerung

Meine Umgebung macht mich besonders attraktiv: Gerlafingen bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und Nähe zur Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. **Die direkte Autobahnanbindung ermöglicht kurze Wege in Richtung Zürich, Basel und Bern.** Gleichzeitig erleben Sie bei mir ein Wohngefühl mit viel Privatsphäre und Idylle – sowohl im Hausinneren als auch im Garten, was viele Besucher positiv überrascht und begeistert. Besonders praktisch: Die Badi ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar, und auch die Autobahnauffahrt liegt lediglich rund 2 Minuten entfernt – ideal für eine schnelle und unkomplizierte Mobilität im Alltag.

Ich bin ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – mit viel Platz, Charme und einem Hauch von Individualität.

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

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Stefan Burkhard
E-Mail : info@passio.ch
Tel. : 031 301 19 19
Mobil : 079 132 20 20

LAGE

CH-4563 Gerlafingen | Steinhölzlistrasse 1 | **CHF 995'000.-**



	
Öffentliche Verkehrsmittel	180 m
Primarschule	140 m
Geschäfte	350 m
Restaurants	20 m

ANGABEN

CH-4563 Gerlafingen | Steinhölzlistrasse 1 | **CHF 995'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Zustand der Immobilie	Sehr gut
Typ	Einfamilienhaus	Wohnfläche	263 m²
Referenz	5976121	Bruttowohnfläche	274 m²
Zimmer	6.5	Grundstücksfläche	679 m²
Schlafzimmer	5	Netto Fläche	228 m²
Badezimmer	2	Nutzfläche	274 m²
Baujahr	1933	Gebäudevolumen	1'083 m³
Letzte Renovierungen	2026	Innenparkplatz	1 inklusive
Heizanlage	Gasheizung	Aussenparkplatz	4 inklusive
Wärmeverteilungen	Radiator, Bodenheizung		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Ländlich
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage

INNENBEREICH

- Hobbyraum
- Schwedenofen
- Doppelverglasung
- Dreifachverglasung
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Badewanne

BODEN

- Parkett
- Vinyl



PASSIO
IMMOBILIEN AG

INNENANSICHT



































PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT





















PASSIO
IMMOBILIEN AG

Gerlafingen
Untergeschoss



Hobbyraum (beheizt)
14,62 m²

Waschküche
8,87 m²

Keller / Lagerraum
10,28 m²

Flur
12,21 m²



PASSIO
IMMOBILIEN AG

Gerlafingen

Erdgeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Gerlafingen

Obergeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Gerlafingen
Dachgeschoss

