



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG



## **ZENTRALES 2-FAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN & POOL IM HERZEN VON LYSS**

Kappelenstrasse 36 | 3250 Lyss | Referenz : 5299785

**CHF 1'195'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	15

## ZENTRALES 2-FAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN & POOL IM HERZEN VON LYSS

CH-3250 Lyss | Kappelenstrasse 36 | **CHF 1'195'000.-**



Dieses 2-Familienhaus im Herzen von Lyss vereint zentrale Lage, Grosszügigkeit und viel Potenzial. Die Liegenschaft liegt in einem ruhigen, kinderfreundlichen Quartier mit hervorragender Anbindung, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in bequemer Gehdistanz erreichbar sind. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand, benötigt jedoch an gewissen Stellen eine Auffrischung, was eine ideale Gelegenheit zur individuellen Gestaltung bietet.

Zwei grosszügige Wohneinheiten:

Erdgeschoss:

- Helle und grosszügige 4-Zimmer-Wohnung
- Direkter Zugang zum Aussenbereich

1. Obergeschoss & Dachgeschoss:

- Charmante 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit heimeligen Dachschrägen
- Grosszügiger Grundriss mit viel Licht & offener Atmosphäre
- Direkter Zugang zur grosszügigen Terrasse

Viel Platz & vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

### ANGABEN

Referenz: **5299785**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **8.5**

Schlafzimmer: **6**

Badezimmer: **3**

Wohnfläche: **252 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **403 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **1'010 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **1'654 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **1932**

Heizanlage: **Ölheizung**



- Riesiger Keller – ideal für Hobbyräume, Lager oder ein kleines Gewerbe
- Grosser Garten mit viel Freiraum & Privatsphäre
- Grosser Pool für entspannte Sommertage
- Überdachter Sitzplatz mit Aussencheminée – perfekt für gemütliche Abende
- Doppelgarage & bis zu 6 Aussenparkplätze

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für Familien, Investoren oder Gewerbetreibende, die eine grosszügige Immobilie mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Yannis Simon

E-Mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)

Tel. : 031 301 19 19

Mobil : 079 132 20 20

## LAGE

CH-3250 Lyss | Kappelenstrasse 36 | **CHF 1'195'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	134 m	3 min.	3 min.	2 min.
Primarschule	577 m	11 min.	11 min.	4 min.
Geschäfte	471 m	8 min.	8 min.	3 min.
Restaurants	441 m	7 min.	7 min.	3 min.

## ANGABEN

CH-3250 Lyss | Kappelenstrasse 36 | **CHF 1'195'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Sofort</b>	Wohnfläche	<b>252 m<sup>2</sup></b>
Typ	<b>Einfamilienhaus</b>	Bruttowohnfläche	<b>252 m<sup>2</sup></b>
Referenz	<b>5299785</b>	Grundstücksfläche	<b>1'010 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>8.5</b>	Netto Fläche	<b>219 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>6</b>	Nutzfläche	<b>403 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>3</b>	Gebäudevolumen	<b>1'654 m<sup>3</sup></b>
Baujahr	<b>1932</b>	Innenparkplatz	<b>2 inklusive</b>
Heizanlage	<b>Ölheizung</b>	Aussenparkplatz	<b>6 inklusive</b>
Wärmeverteilungen	<b>Radiator, Bodenheizung</b>	Amtlicher Wert	<b>CHF 724'400.-</b>
Zustand der Immobilie	<b>Gut</b>		

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Kino

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Zaun
- Abstellraum
- Parkplatz
- Garage
- Schwimmbad
- Gartencheminée

#### INNENBEREICH

- Wohnküche
- Weinkeller
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Laminat
- Teppichboden

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## AUSSENANSICHT



## INNENANSICHT















**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Lyss

2. Untergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Lyss

1. Untergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Lyss

Erdgeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Lyss

Obergeschoss





**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Lyss

Dachgeschoss

