



7-ZIMMER 2-FAMILIENHAUS MIT STUDIO, GEWERBEFLÄCHE & ALPENBLICK

Grabenstrasse 13 | 3132 Riggisberg | Referenz : 5688888

CHF 1'295'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	23

7-ZIMMER 2-FAMILIENHAUS MIT STUDIO, GEWERBEFLÄCHE & ALPENBLICK

CH-3132 Riggisberg | Grabenstrasse 13 | **CHF 1'295'000.-**



Dieses grosszügige, lichtdurchflutete und äusserst gepflegte 2-Familienhaus befindet sich an familienfreundlicher Lage in Riggisberg – mit **Infrastruktur, Einkauf, Schulen und ÖV in Gehdistanz**. Das Objekt bietet eine seltene Kombination aus **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** und überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, einem grossen Garten und einer eindrucksvollen Aussicht auf die Alpen.

Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in gutem Zustand. Ob als Mehrgenerationenhaus, Investmentobjekt, Wohn- und Arbeitskombination oder zur teilweisen Vermietung – hier stehen Ihnen zahlreiche Optionen offen.

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

Erdgeschoss

- Grosszügiger, einladender Eingangsbereich
- Garage
- **Studio/Büro** mit eigener Küche und Badezimmer (Dusche) – ideal als Praxis, Atelier, Büro oder unabhängige Wohneinheit
- Waschküche
- Kellerraum
- **Separate Gewerbefläche (ca. 80 m²)** – prädestiniert für Kleingewerbe, Werkstatt, Atelier oder Lager

ANGABEN

Referenz: **5688888**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **01.08.2026**

Zimmer: **7**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **3**

Wohnungen: **2**

Wohnfläche: **229 m²**

Nutzfläche: **356 m²**

Grundstücksfläche: **598 m²**

Gebäudevolumen: **1'610 m³**

Baujahr: **1977**



Obergeschoss / Hochparterre – 4.5-Zimmer-Wohnung

- Drei helle Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Moderne, top ausgestattete Küche mit Bar
- Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Direkter Zugang zum **Wintergarten** und zum grosszügigen Aussenbereich – diverse Sitzplätze, viel Privatsphäre und **traumhafte Alpenaussicht**

Dachgeschoss – 2.5-Zimmer-Wohnung

- Offener Wohn- und Schlafbereich
- Separate Küche mit Essbereich
- Wintergarten mit viel Tageslicht
- Einbauschränke
- Grosszügiges Badezimmer mit Doppellavabo und Dusche
- Zusätzliches Zimmer – vielseitig nutzbar (Büro, Atelier, Gästezimmer etc.)

Aussenbereiche & Parkierung

- Grosser, liebevoll gestalteter Garten mit mehreren Sitzplätzen
- Fantastische Aussicht auf die Alpen
- **3 Aussenparkplätze im Verkaufspreis inklusive**

Auffrischungen & Investitionen

- **2006:** Ausbau des Dachgeschosses zur heutigen Wohnung
- **2008:** Neue Küche im Obergeschoss
- **2010:** Sanierung Gebäudehülle, Dach, Elektrik, Solaranlage und Wintergarten
- **2019–2021:** Umgestaltung des Gartens
- **2020:** Neue Heizung

Fazit

Ein **top gepflegtes Mehrzweckobjekt** mit grossem Potenzial, ideal für Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Vermieten clever kombinieren möchten. Die traumhafte Aussicht, der weitläufige Garten und die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Liegenschaft zu einem seltenen Angebot.

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
Tel. : 031 301 19 19
Mobil : 079 132 20 20

LAGE

CH-3132 Riggisberg | Grabenstrasse 13 | **CHF 1'295'000.-**



Öffentliche Verkehrsmittel	173 m	2 min.	2 min.	-
Primarschule	688 m	12 min.	10 min.	2 min.
Geschäfte	346 m	7 min.	7 min.	1 min.
Restaurants	327 m	5 min.	5 min.	1 min.

ANGABEN

CH-3132 Riggisberg | Grabenstrasse 13 | **CHF 1'295'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	01.08.2026	Wärmeverteilung	Radiator
Typ	Einfamilienhaus	Zustand der Immobilie	Gut
Referenz	5688888	Wohnfläche	229 m²
Zimmer	7	Bruttowohnfläche	229 m²
Schlafzimmer	5	Grundstücksfläche	598 m²
Badezimmer	3	Netto Fläche	199 m²
Anzahl Toiletten	4	Nutzfläche	356 m²
Baujahr	1977	Gebäudevolumen	1'610 m³
Letzte Renovierungen	2021	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Wohnungen	2	Innenparkplatz	1 inklusive
Anzahl Etagen (Total)	4	Aussenparkplatz	3 inklusive
Heizanlage	Wärmepumpe		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Dorf
- Geschäfte
- Kinderfreundlich
- Ländlich
- Bushaltestelle

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Gartensitzplatz
- Parkplatz
- Garten
- Ruhige Lage
- Garage

INNENBEREICH

- Offene Küche
- Vorratskammer
- Doppelverglasung
- Separate WC's
- Keller
- Dreifachverglasung
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Wäschetrockner
- Waschmaschine
- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Laminat

ZUSTAND

- Gut

BESONNUNG

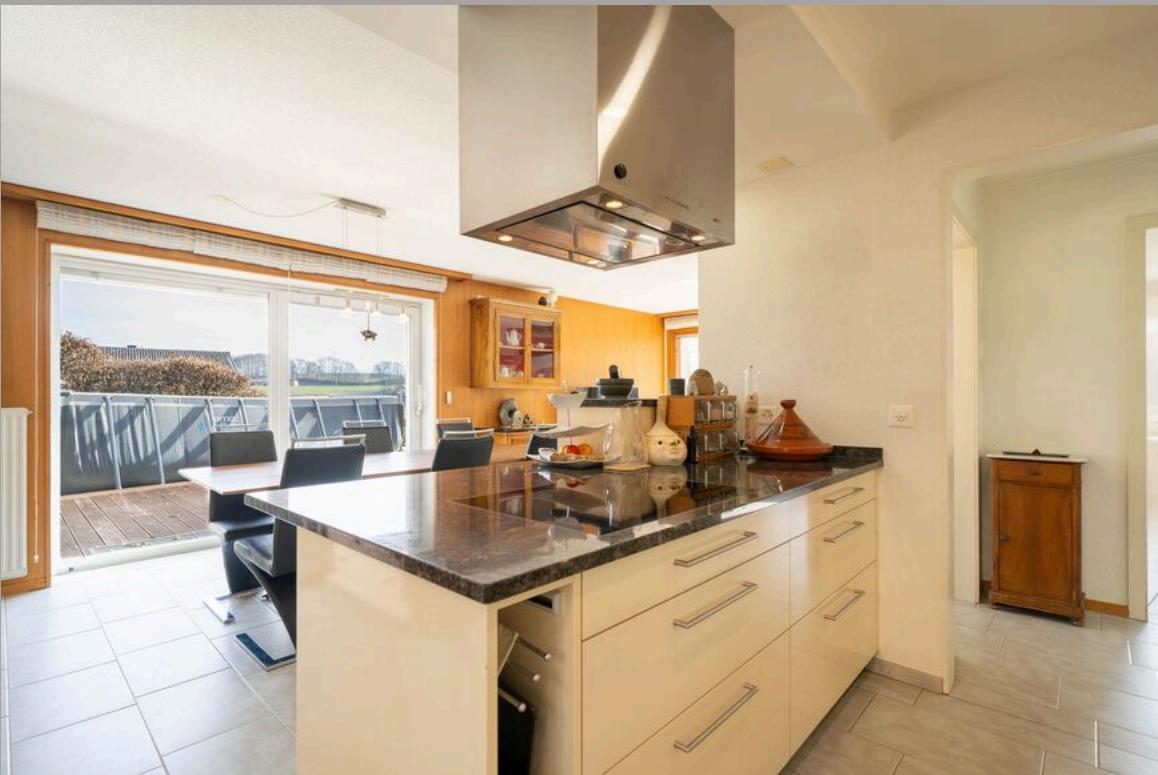
- Optimal
- Ganzer Tag sonnig

AUSSICHT

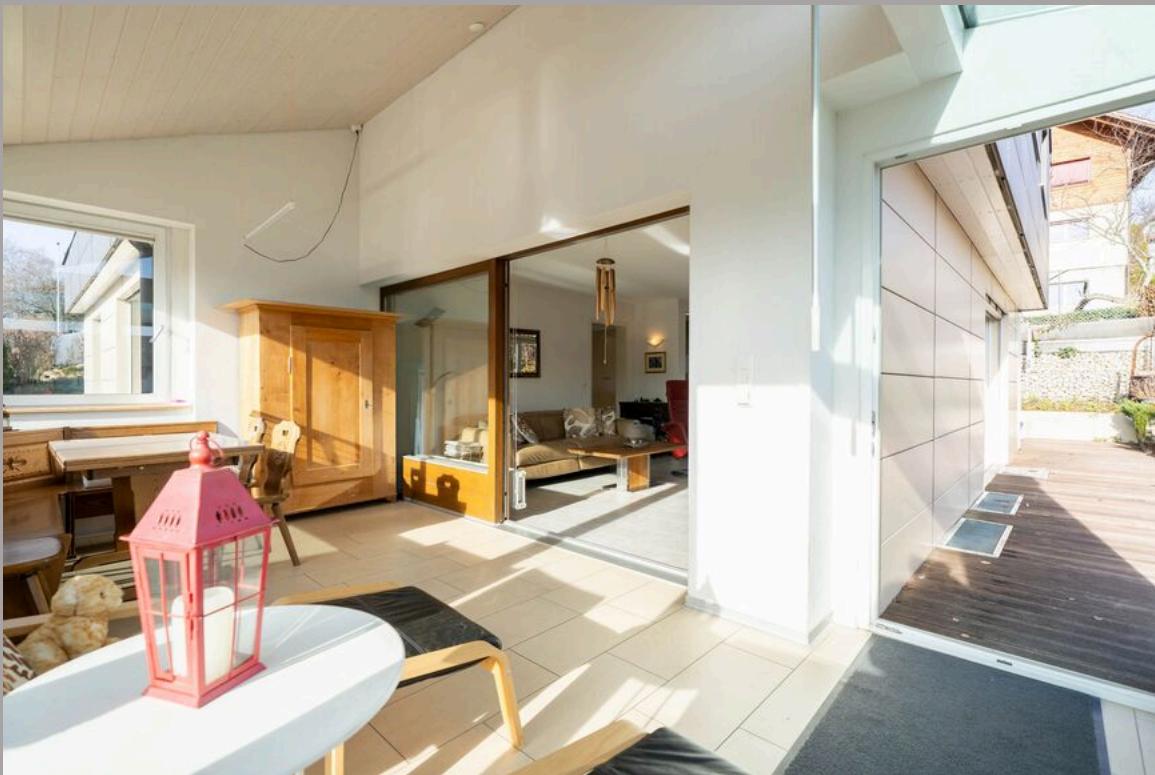
- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht

INNENANSICHT



























AUSSENANSICHT







Riggisberg

Gewerbefläche



Gewerbefläche
79,97 m²

Riggisberg

Erdgeschoss



Riggisberg

Obergeschoss / Hochparterre



Riggisberg

Dachgeschoß

