



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

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

#### AUSSENBEREICH

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

#### INNENBEREICH

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

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Wäschetrockner
- Dusche
- Waschmaschine
- Badewanne

#### BODEN

- Fliesen
- Laminat

#### ZUSTAND

- Gut

#### BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

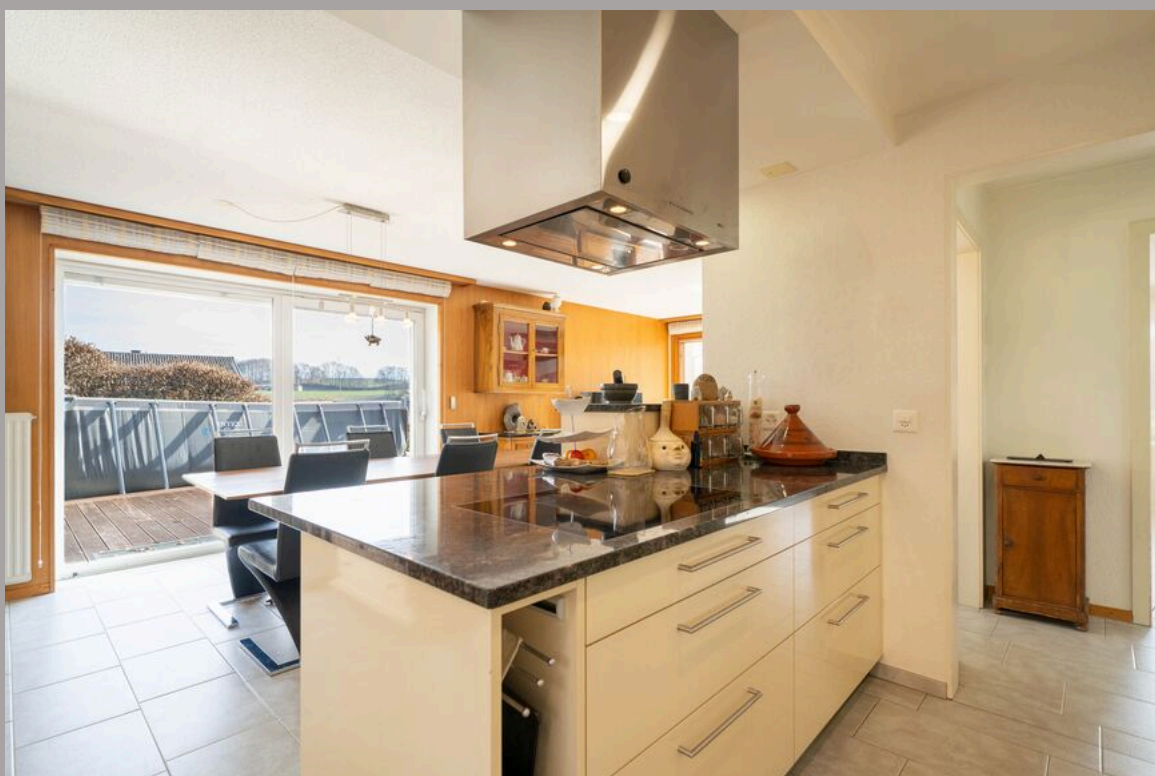
#### AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht

## INNENANSICHT

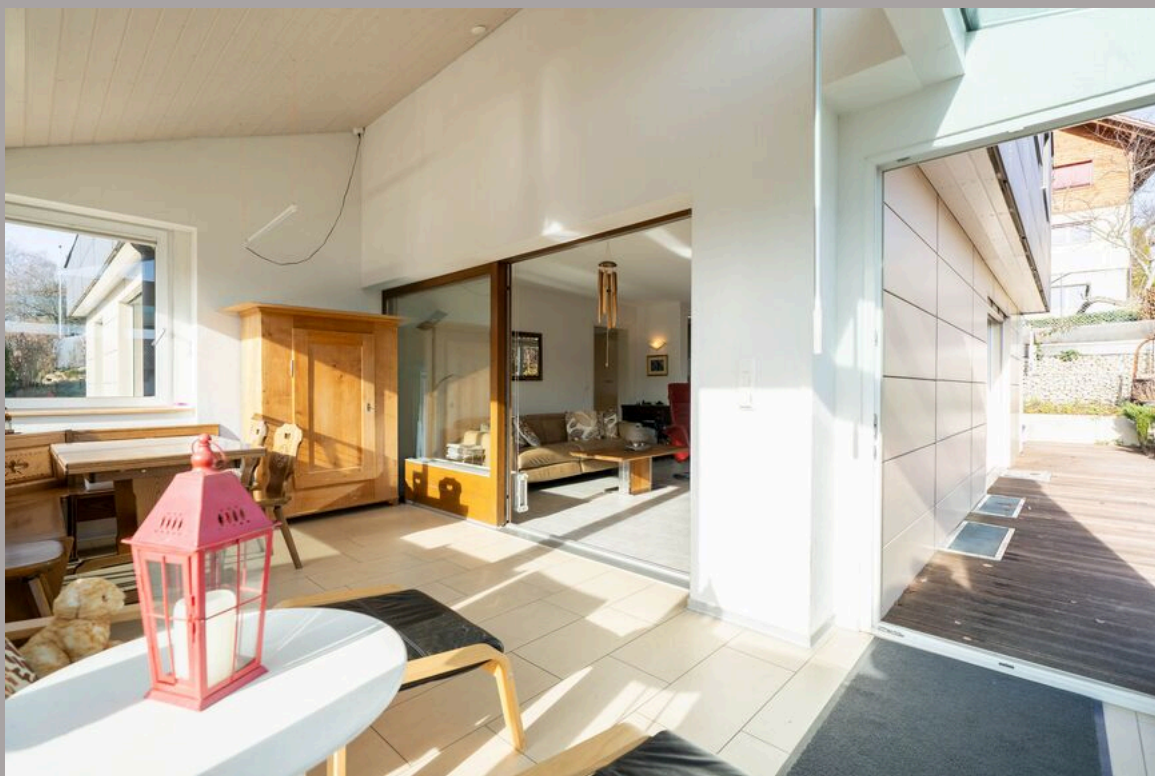


































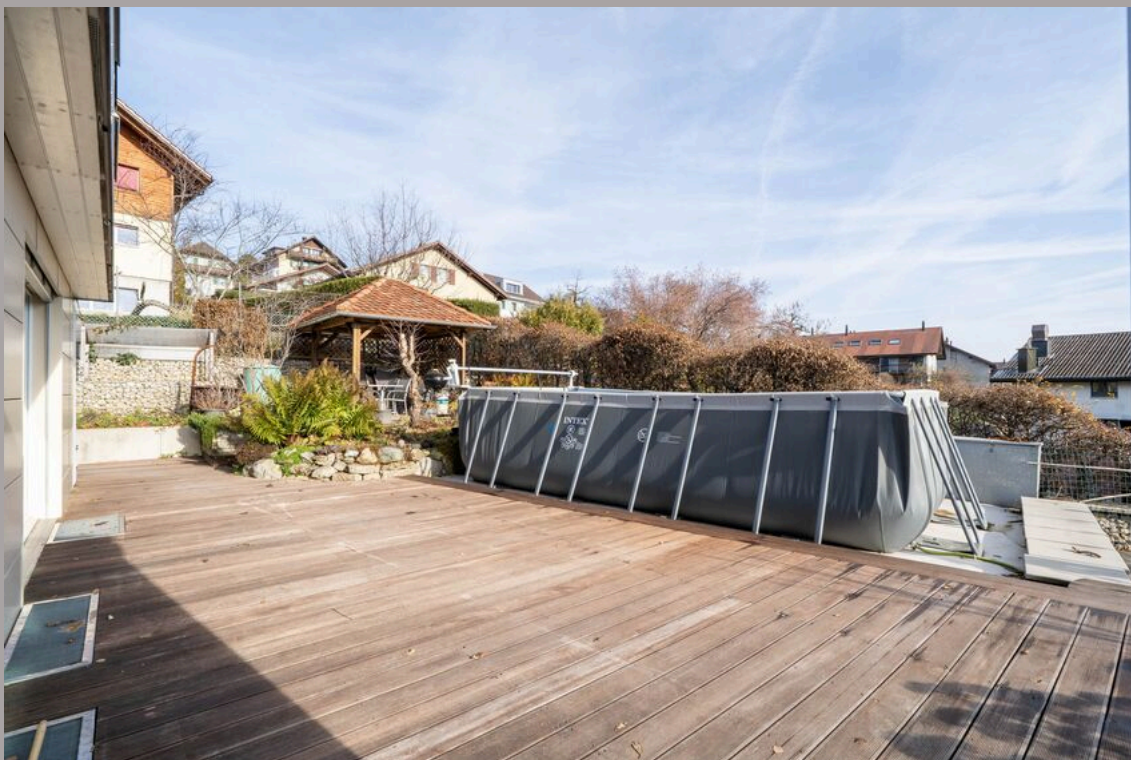








## AUSSENANSICHT









**PASSIO**

IMMOBILIEN AG

Riggisberg

Gewerbefläche



Gewerbefläche  
79,97 m<sup>2</sup>



Riggisberg  
Erdgeschoss





## Riggisberg

### Obergeschoss / Hochparterre



**Riggisberg**  
**Dachgeschoss**

