Ihr Zuhause. Ihr Garten. Ihr nächstes Kapitel.

Doppeleinfamilienhaushälfte
mit Garten und ausgebautem Dachstock

Eggen 13 / 3326 Krauchthal

CHF 850'000.-

NIEDERER AG
mobil in immobilien

Inhaltsverzeichnis

Liegenschaftsbeschrieb	3
Angaben	3
Sanierungen und Unterhalt	4
Lage und Umgebung	4
Besonderheiten	4
Verkaufsmodalitäten	4
Distanzen Städte und Zentren	5
Distanzen Krauchthal	6
Auf einen Blick	7
Impressionen von Aussen	8
Impressionen Erdgeschoss	9
Impressionen Obergeschoss	10
Impressionen Dachgeschoss	11
Impressionen Untergeschoss	12
Impressionen Küche und Nasszellen	13
Grundrissplan UG	14
Grundrissplan EG	15
Grundrissplan OG	16
Grundrissplan DG	17
Schnittplan	18
Fassadenplan Haus 1	19
Katasterplan	20
Urheberrecht und Haftungsausschluss	21
Hinweis zu den Bildern	21

Weitere Unterlagen zur Liegenschaft
liegen vor und werden bei Kaufinteresse
auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

NIEDERER
mobil in immobilien

Luftaufnahme Krauchthal

Liegenschaftsbeschrieb

Ein Zuhause für gemeinsame Momente und eigene Freiräume.

An der Eggen 13 in Krauchthal erwartet Sie eine Doppeleinfamilienhaushälfte mit Garten und ausgebautem Dachstock, ideal für Familien mit Kindern.

Der **Wohn- und Essbereich** bildet den Mittelpunkt des Hauses. **Gebürsteter Mooreichenparkett** und ein **individuell gefertigter Cheminéeofen** sorgen für Charakter und Wärme. Die angrenzende Küche und der direkte Zugang zum Gartensitzplatz verbinden das Leben drinnen und draussen.

Der eigene Garten bietet Platz für gesellige Sommerabende, spielende Kinder oder eine ruhige Auszeit.

Drei separate Zimmer im Obergeschoss lassen sich als Schlaf-, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. **Ein grosses Badezimmer** mit begehbarer Dusche, ein Balkon sowie das **Gäste-WC** im Erdgeschoss ergänzen das Angebot.

Der ausgebaute Dachstock schafft Freiraum für Ihre Ideen – für Hobbys, kreative Stunden oder einen persönlichen Rückzugsort.

Massgefertigte Einbauschränke, eine zentrale Staubsaugeranlage, die eigene Waschküche und zusätzliche Kellerflächen erleichtern den Alltag.

Angaben

Objektart :	Einfamilienhaus
Typ :	5,5-Zimmer Doppeleinfamilienhaushälfte
Adresse :	Eggen 13, 3326 Krauchthal
Geschosse	Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Innenfläche EG–DG:	ca. 164 m²*
UG:	ca. 47 m²*, ohne Heizungsraum
Grundstücksfläche:	342 m²
Grundstück Nr.:	3105
Miteigentumsanteile:	Je 1/6 an Grundstück Nr. 3156 und 3157
Baujahr:	2002
Gebäudevolumen:	639 m³
Parkierung:	Autounterstand und Aussenparkplatz
Heizsystem:	Ölheizung
Wärmeverteilung:	Bodenheizung
Nasszellen:	Bad mit begehbarer Dusche; separates Gäste-WC
Amtlicher Wert:	CHF 468'960.– inkl. Parkierung und Miteigentumsanteilen
Verfügbarkeit:	1. März 2027

* Flächenberechnung anhand der Grundrisspläne

NIEDERER
mobil in immobilien

Sanierungen und Unterhalt

2013:

- Gebürstetes Mooreichenparkett im Erdgeschoss
- Wände im Erdgeschoss und Schlafzimmer gestrichen
- Badezimmer erneuert, ohne WC und Spiegelschrank

2024:

- Neue Bodenbeläge im Obergeschoss
- Türen im Obergeschoss gestrichen
- Elektrokontrolle durchgeführt

2026:

- Küchengeräte ersetzt
- Neue Waschmaschine und neuer Tumbler

Lage und Umgebung

In Krauchthal wohnen Sie naturnah zwischen Bern und Burgdorf.
Wälder, Wiesen und die hügelige Landschaft prägen die Umgebung und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Ausflügen ein.

Der Standort verbindet das Wohnen im eigenen Haus mit einem familienfreundlichen Dorfumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten befinden sich in kurzer Gehdistanz.

Die regionalen Busverbindungen ermöglichen den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Bern und Burgdorf ergänzen das Angebot mit vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Besonderheiten

- 5,5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaushälfte mit ausgebautem Dachstock
- Wohn- und Essbereich mit gebürstetem Mooreichenparkett
- Individuell gefertigter Cheminéeofen im Wohnbereich
- Direkter Zugang von der Küche zum Gartensitzplatz
- Drei separate Zimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit begehbarer Dusche sowie separates Gäste-WC
- Balkon, Terrasse und eigener Garten
- LED-Spots im Erdgeschoss und im Obergeschoss
- Massgefertigte Einbauschränke und zentrale Staubsaugeranlage
- Eigene Waschküche mit separatem Zugang von aussen

Verkaufsmodalitäten

Die Liegenschaft wird im Direktverkauf angeboten.

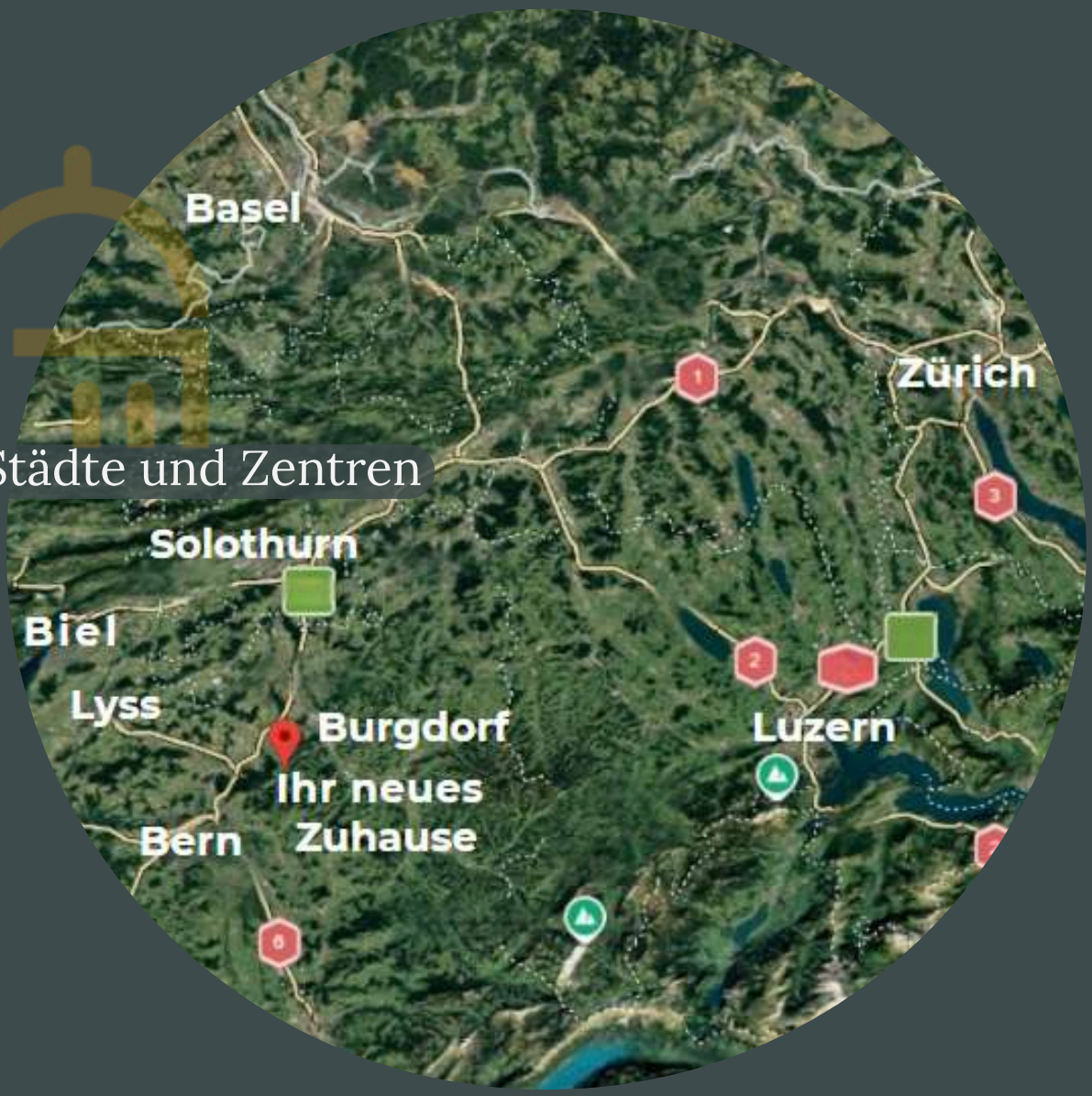
Der Verkaufspreis beträgt CHF 850'000.-.

Die Liegenschaft ist ab dem 1. März 2027 bzw. nach Absprache verfügbar.

Bei mehreren Kaufinteressenten behält sich die Verkäuferschaft vor, das wirtschaftlich attraktivste Gesamtangebot zu berücksichtigen.

NIEDERER
mobil in immobilien

Distanzen Städte und Zentren



Nahe Zentren		
Burgdorf	19 Min.	41 Min.
Bern	28 Min.	45 Min.
Biel	41 Min.	95 Min.
Lyss	38 Min.	75 Min.
Solothurn	35 Min.	68 Min.
Basel	80 Min.	110 Min.
Zürich	80 Min.	98 Min.
Luzern	70 Min.	100 Min.

Alle Reisezeiten sind ungefähre Richtwerte und können je nach Ausgangs- und Zielpunkt, Verbindung sowie Verkehrslage variieren.

Beim ÖV sind die Fusswege zur und von der Haltestelle eingerechnet.

NIEDERER
mobil in immobilien

Distanzen Krauchthal

Haltestelle Post Krauchthal	**115 m**	**2 Min.**	**-**	**1 Min.**
Haltestelle Länggasse	**149 m**	**3 Min.**	**-**	**1 Min.**
Kindergarten	**33 m**	**1 Min.**	**-**	**1 Min.**
Primarschule	**135 m**	**2 Min.**	**-**	**1 Min.**
Volg	**87 m**	**2 Min.**	**-**	**1 Min.**
Post	**89 m**	**2 Min.**	**-**	**1 Min.**
Restaurant Hirschen	**418 m**	**7 Min.**	**-**	**1 Min.**

Entfernungen in Metern entsprechen der Luftlinie.
Wegzeiten sind ungefähre Richtwerte und können je nach Gehgeschwindigkeit, Verbindung und Verkehrslage variieren.

NIEDERER
mobil in immobilien

Auf einen Blick

Wappen Krauchthal

Immobilienpreise
Niveau

Steuern
Einkommensteuer

Wohnungsmarkt
Leerwohnungsziffer

Naturgefahren

Sturm	gross
Hagel	erheblich
Erdbeben	gering
Radon	gering
Hochwasser	keine
Lawine	keine
Rutschung	keine
Sturz	keine
Hangmure	keine
Murgang	keine
Oberflächenabfluss	keine

Charakter

Ländlich
Familienfreundlich
Gut angebunden

Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten
Post
Restaurants
Bushaltestelle

Mobilität
Erreichbarkeit

Bevölkerung
Entwicklung

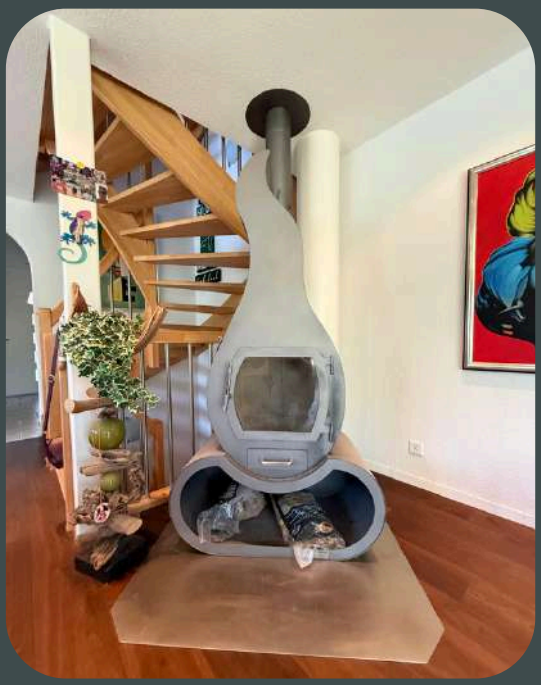
Bau
Aktivität

NIEDERER
mobil in immobilien

Impressionen von Aussen

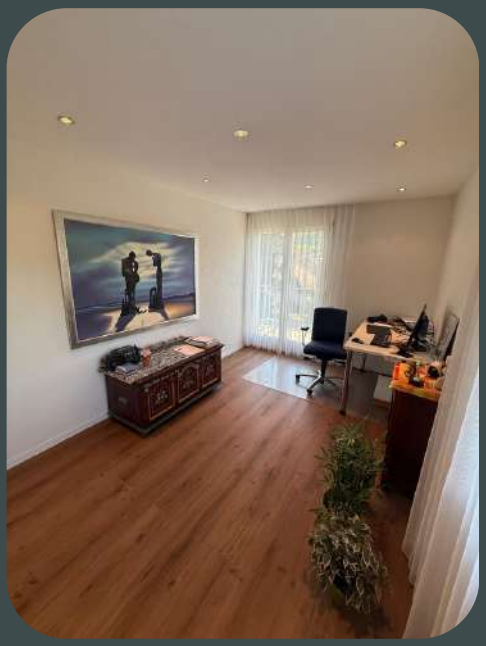
NIEDERER
mobil in immobilien

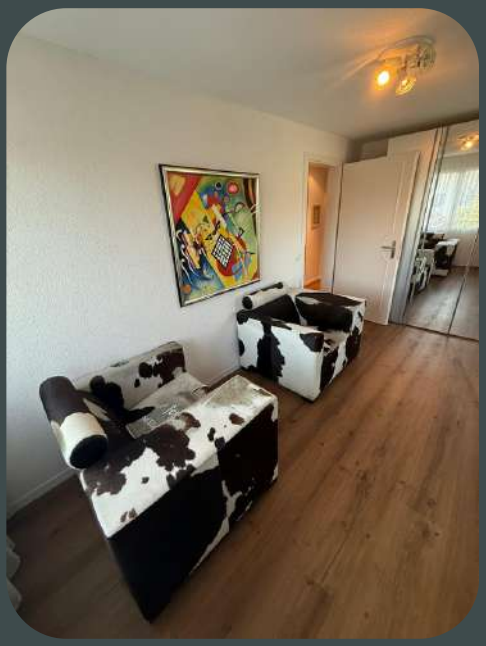
Impressionen Erdgeschoss

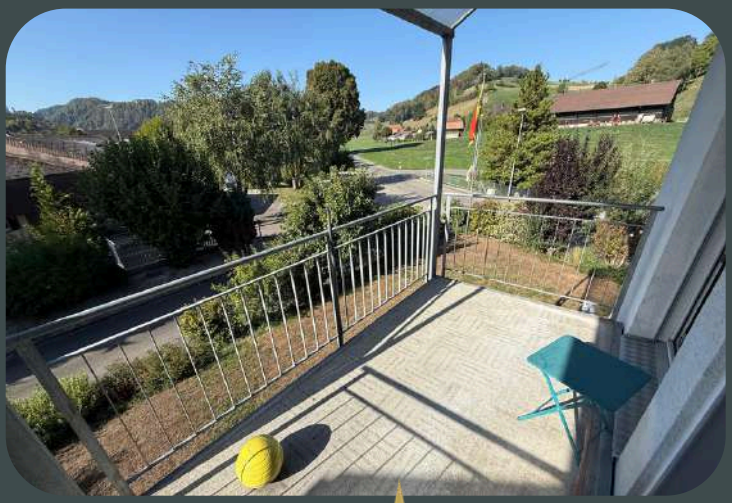


NIEDERER
mobil in immobilien

Impressionen Obergeschoss







NIEDERER
mobil in immobilien

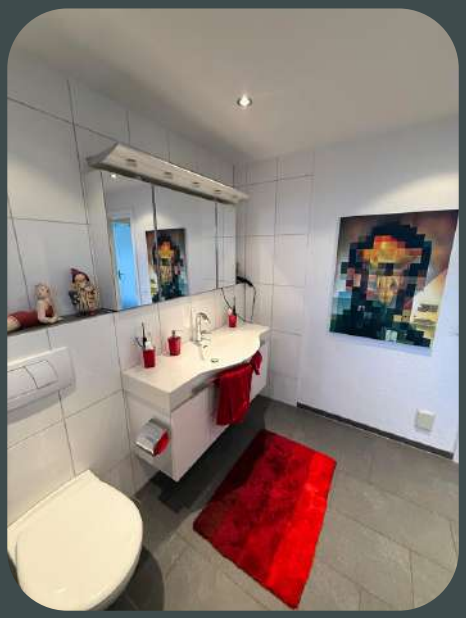
Impressionen Dachgeschoss

NIEDERER
mobil in immobilien

Impressionen Untergeschoss

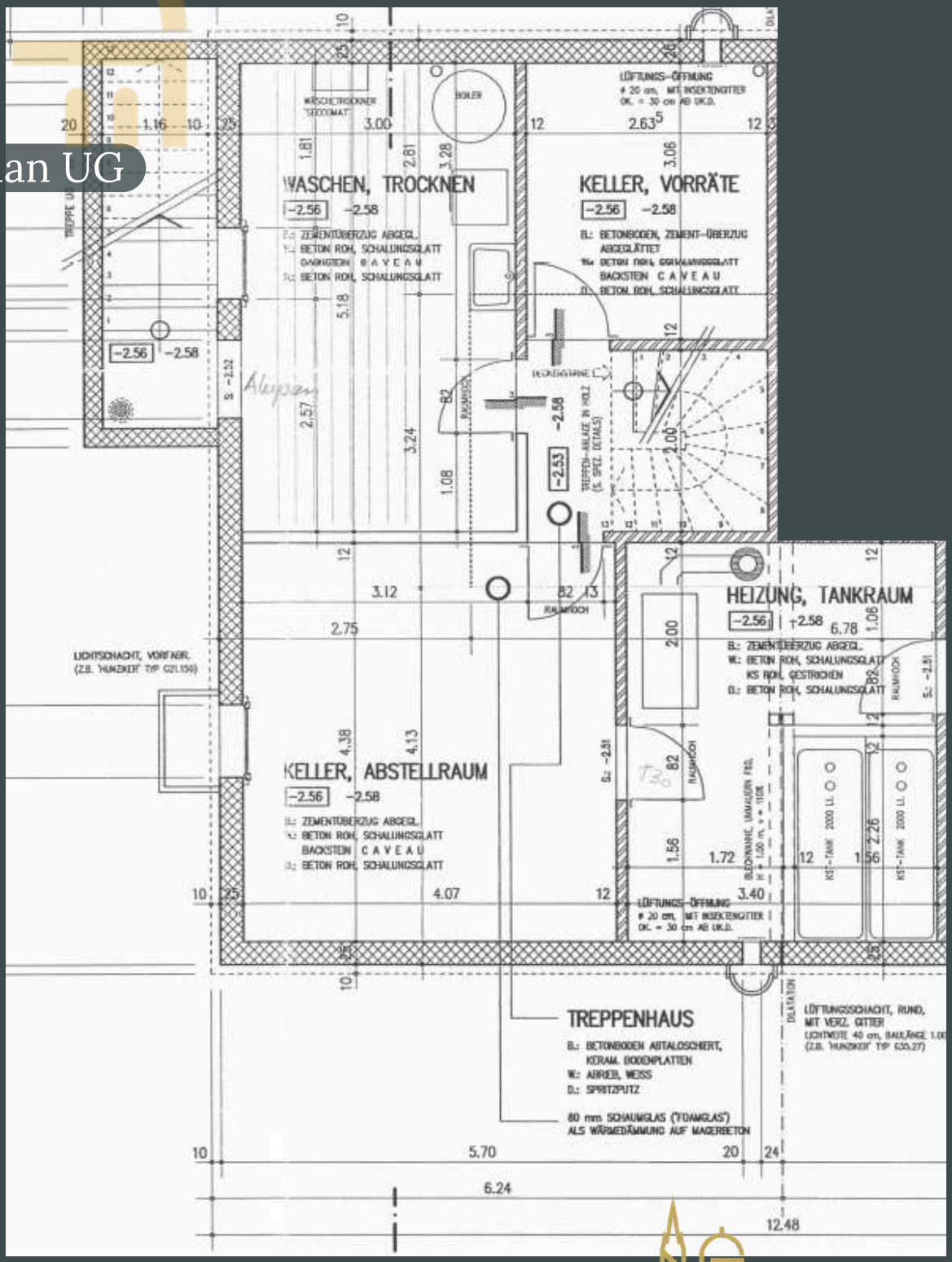
NIEDERER
mobil in immobilien

Impressionen Küche und Nasszellen



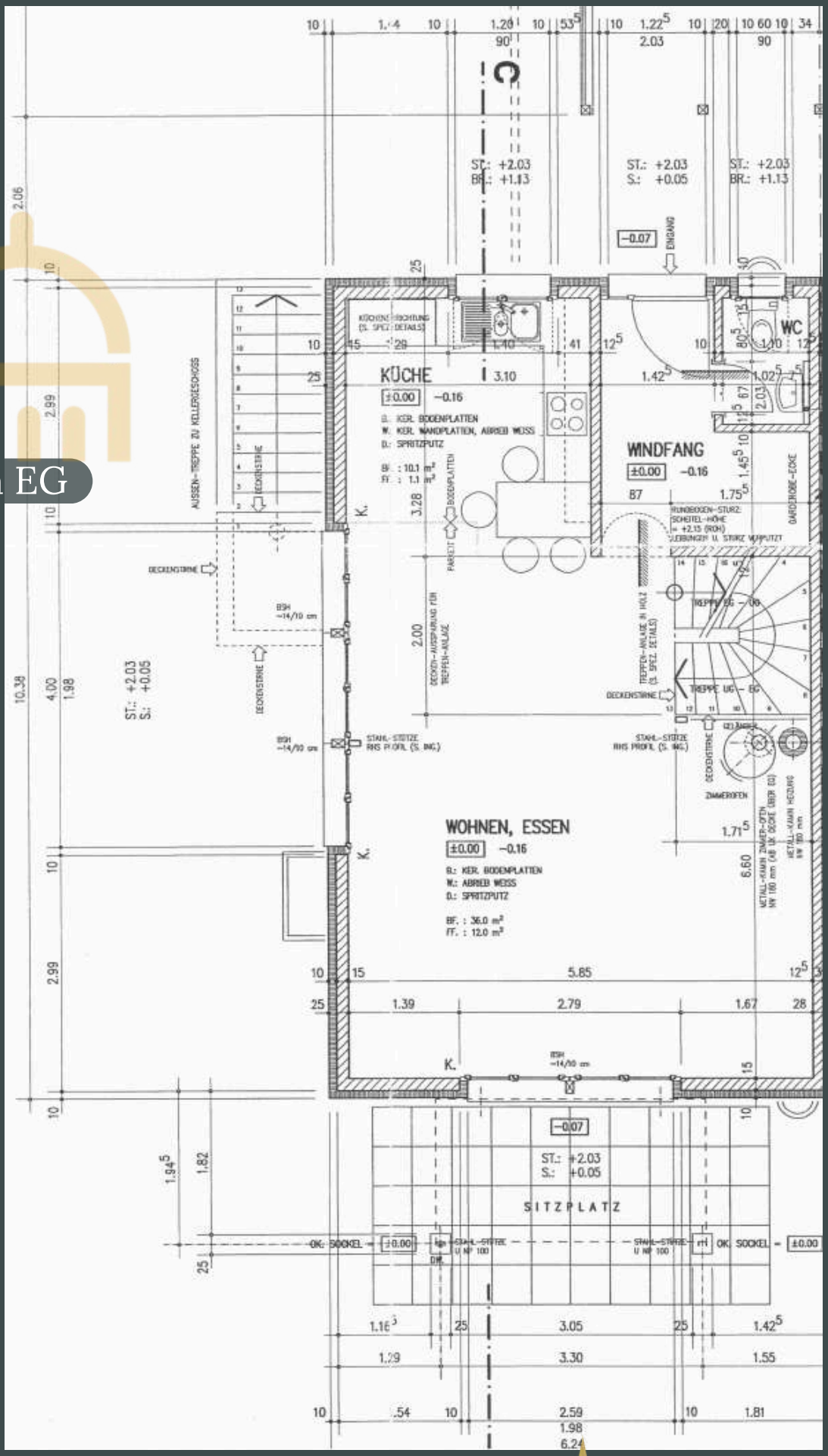
NIEDERER
mobil in immobilien

Grundrissplan UG



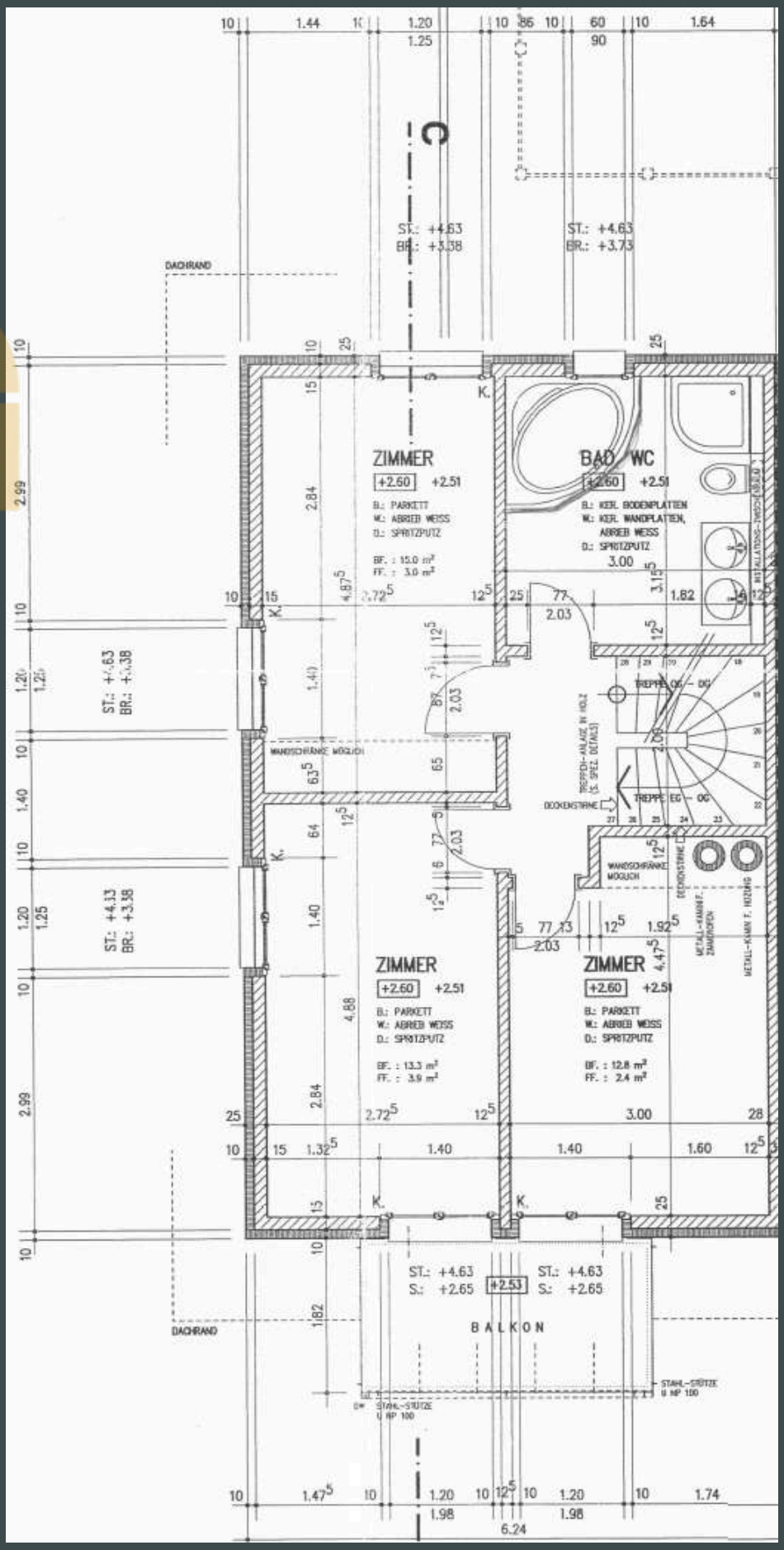
NIEDERER
mobil in immobilien

Grundrissplan EG



NIEDERER
mobil in immobilien

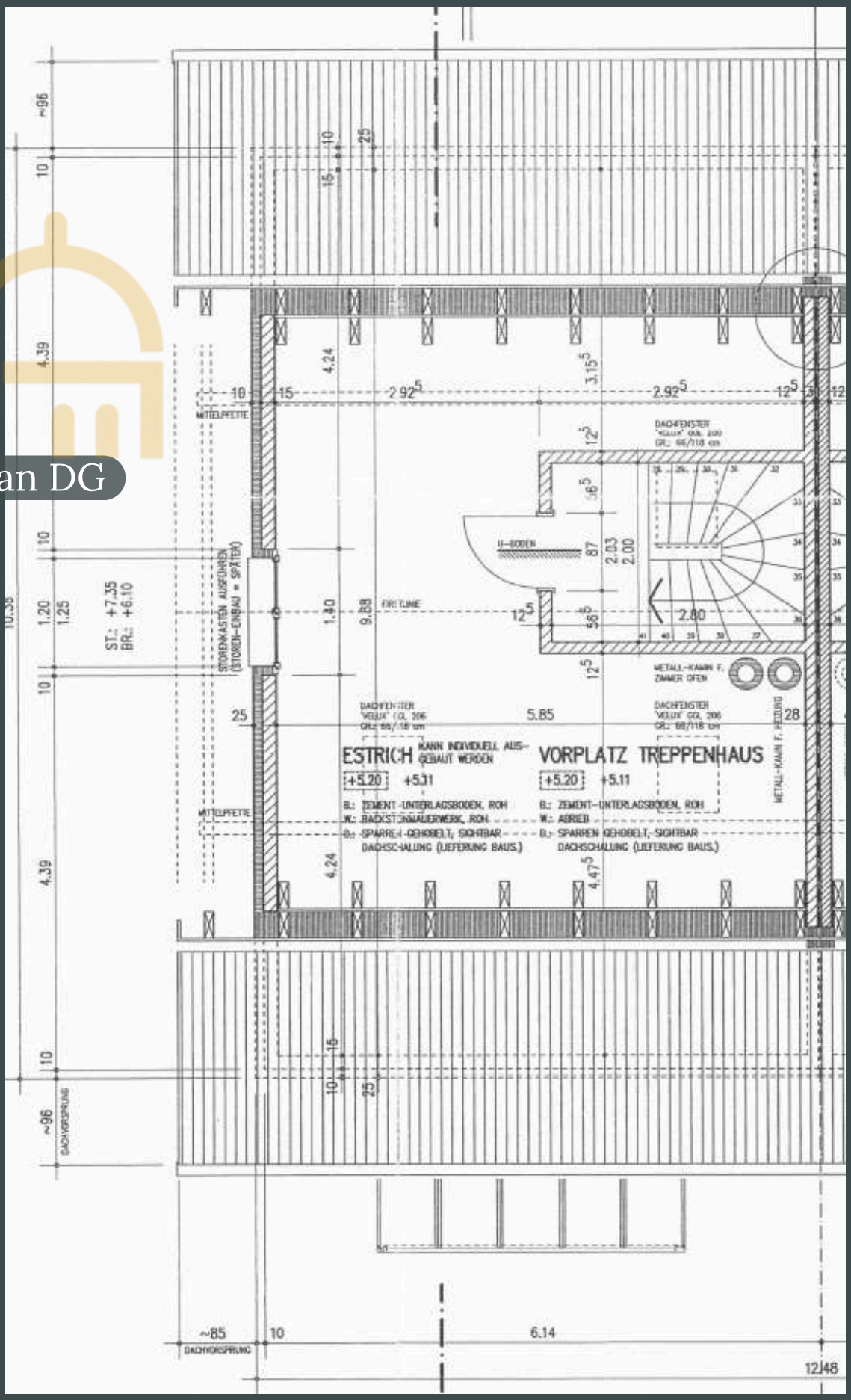
Grundrissplan OG



Bitte beachten Sie,
dass der aktuelle Ausbau des Badezimmers
vom dargestellten Grundriss abweicht.

NIEDERER
mobil in immobilien

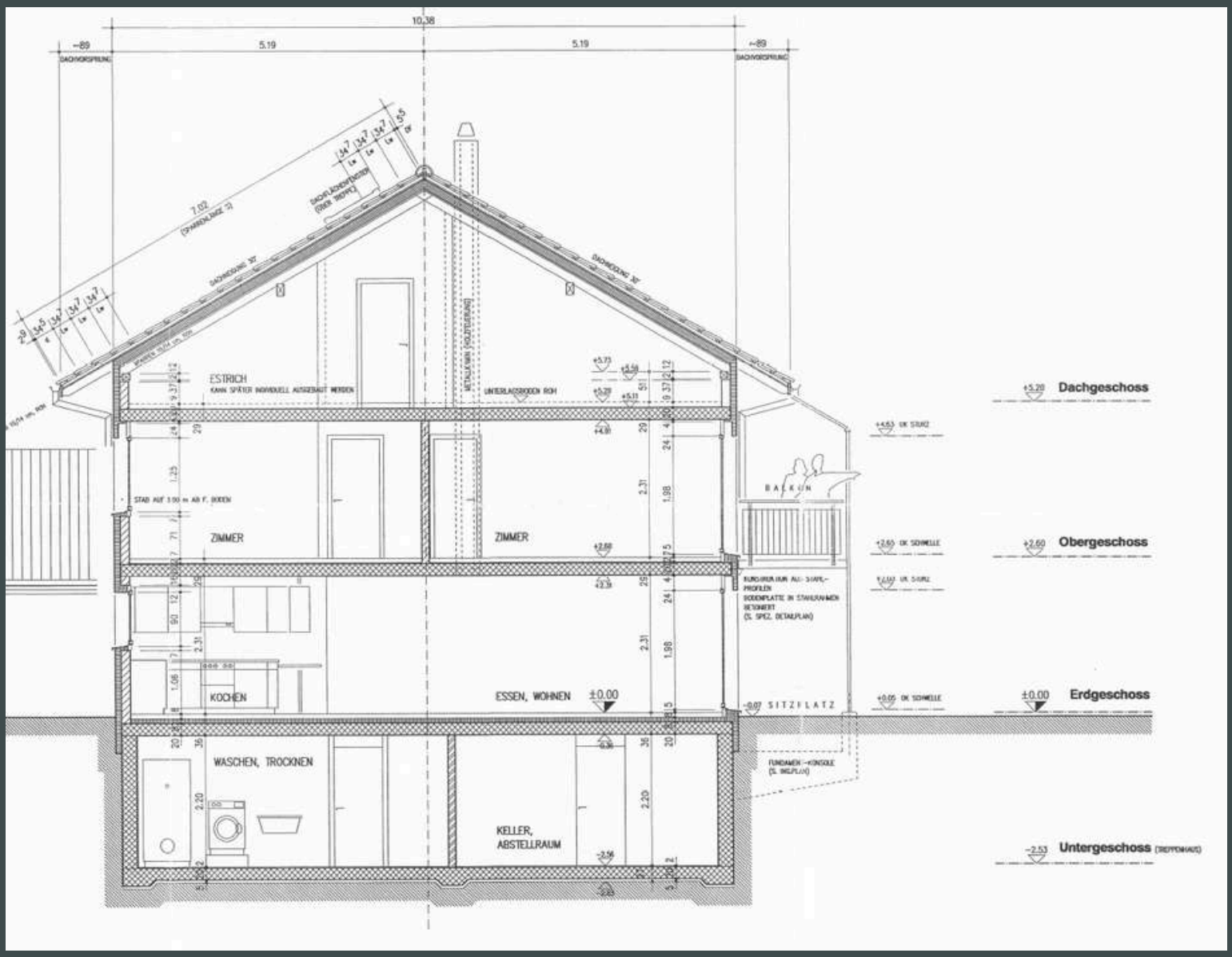
Grundrissplan DG



Bitte beachten Sie,
dass der aktuelle Ausbau des Dachgeschosses
vom dargestellten Grundriss abweicht.

NIEDERER
mobil in immobilien

Schnittplan



NIEDERER
mobil in immobilien

Fassadenplan Haus 1

NIEDERER
mobil in immobilien

Katasterplan

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Kanton Bern
Canton de Berne

Krauchthal

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

Grundstück-Nr	**3105**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH813570469768
Gemeinde (BFS-Nr.)	Krauchthal (414)
Grundbuchkreis	-
Fläche	342 m²
Stand der amtlichen Vermessung	11.08.2026

Auszugsnummer	**ccb3e71e-962e-4eff-848d-dd8c02c3b93c**
Erstellungsdatum des Auszugs	20.08.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

NIEDERER
mobil in immobilien

URHEBERRECHT UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Unterlagen wurden durch die **Niederer AG mobil in immobilien** erstellt und sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Veränderung, Vervielfältigung – ob auszugsweise oder vollständig – sowie die Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche, schriftliche Zustimmung der **Niederer AG mobil in immobilien** untersagt. Die enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich der allgemeinen Orientierung und erfolgen ohne Gewähr. Dieses Dokument entfaltet im Rahmen eines Kaufvertrags oder bei der Eintragung im Grundbuchamt keinerlei rechtliche Wirkung. Bei einem Verkauf durch private Vermittlungspersonen werden weder vom Verkäufer noch von der **Niederer AG mobil in immobilien** Maklerprovisionen oder sonstige Kosten übernommen.

Hinweis zu den Bildern

Einzelne Bilder wurden für die Präsentation digital aufbereitet. Dabei wurden Licht und Farben optimiert sowie bewegliche Gegenstände teilweise entfernt.

Einen persönlichen Eindruck der Liegenschaft gewinnen Sie bei einer Besichtigung.

NIEDERER
mobil in immobilien

Niederer mobil in immobilien
Unterdorfstrasse 5
3072 Ostermundigen
www.niederer.com

Fachverantwortung:

Roger Niederer
CEO
Tel. +41 31 340 55 91
roger.niederer@niederer.com

Andreas Ramseier
CMO
Tel. +41 31 340 55 19
andreas.ramseier@niederer.com

Kontakt für Rückfragen und Besichtigungen

Tristan Morhardt
Vermarkter
Tel. +41 31 340 55 79
tristan.morhardt@niederer.com

Usem Härze
NIEDERER
mobil in immobilien
vo Bärn