

ERSTVERMIETUNG KROSENRAIN 17, KALLNACH



m3 Immobilien GmbH
Münzrain 4 | 3005 Bern
031 357 26 26
info@m3immobilien.ch

Bern, Mai 2026

Inhalt

1.	PROJEKT	3
2.	WOHNUNGSÜBERSICHT	5
3.	BAUBESCHRIEB	6
4.	PLÄNE	10
5.	VISUALISIERUNG KÜCHEN	13
6.	KONTAKT / DETAILS	15

1. PROJEKT

Exklusive Erstvermietung im Berner Seeland zwischen Bielersee und Frienisberg

Zentral in Kallnach vermieten wir ab dem 1. Juni 2026 sechs Wohnungen in der alten Landi. Das Haus bietet 2.5- und 4.5-Zimmerwohnungen, die sich ideal für Paare, Einzelpersonen und Familien eignen.

Das Gebäude der alten Landi Kallnach wurde respektvoll saniert und zu Wohnungen umgenutzt. Dabei blieben Teile der ursprünglichen Lagerhausstruktur bewusst sichtbar und verleihen den Wohnungen einen einzigartigen Loft-Charakter. Ergänzt wird der Altbau durch einen hochwertigen Neubau in massiver Bauweise.

Ausstattung:

Alle Wohnungen verfügen über einen modernen Innenausbau und einen hohen Ausbaustandard mit zeitgemäßem Komfort. Es werden hochwertige Materialien und Geräte verbaut.

In den Dachwohnungen sorgt ein grosszügiger Dachausbau mit sichtbarem Dachstuhl für eine besondere Wohnatmosphäre.

Die attraktiven Grundrisse mit offenem Wohn- und Küchenbereich sowie teilweise gedeckten Balkonen verleiht den Wohnungen eine angenehme Wohnqualität.

Jede Wohnung verfügt über ein grosszügiges Badezimmer mit Doppellavabo, WC sowie Dusche oder Badewanne. Drei Wohnungen verfügen zusätzlich über ein Gäste-WC.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen eine Fussbodenheizung, robuste Vinylböden in den Wohnbereichen sowie Plattenbeläge in den Nasszellen.

Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Reduit oder eine Reduitzone sowie ein Kellerabteil und ist mit einer eigenen Waschmaschine und einem Tumbler ausgestattet.

Die gesamte Liegenschaft wurde nachhaltig und energieoptimiert saniert. Beheizt wird sie mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Strom für die Heizung, die Wohnungen und eventuell zukünftige E-Ladestationen stammt direkt von der hauseigenen Solaranlage auf dem Dach.

Alle Geschosse der Liegenschaft sind mit einem Lift erreichbar. Durch die grösstenteils schwellenlose Bauweise gilt das Gebäude als rollstuhlgängig. Weiter sind alle Wohnungen mit dem Glasfasernetz erschlossen.

Lage:


Kallnach ist eine Gemeinde im Berner Seeland zwischen dem Bielersee und dem Frienisberg. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Besonders das nahe gelegene Naturschutzgebiet Niederried, der Bielersee und das Seeland laden zu Spaziergängen, Naturerlebnissen und Aktivitäten im Freien ein.

Kallnach bietet gute lokale Einkaufsmöglichkeiten, ein breites Schul- und Betreuungsangebot, ein lebendiges Dorfleben sowie einen attraktiven Steuerfuss von 1.45. Dank zwei S-Bahn-Verbindungen jeweils halbstündlich in Richtung Kerzers oder Lyss ist auch die regionale Anbindung sehr gut gewährleistet.

2. WOHNUNGSÜBERSICHT

Wohnung		Wohnfläche				Nettomietzinse		
		Wohnung		Loggia / Balkon		Netto pro Monat	Nebenkosten Akonto	Brutto Mietzins pro Monat
4.5-ZWG	EG West	120	m ²	11.5	m ²	2'200.00	250.00	2'450.00
4.5-ZWG	EG Ost	117	m ²	13.6	m ²	2'050.00	250.00	2'300.00
4.5 ZWG	OG West	125	m ²	11.5	m ²	2'150.00	250.00	2'400.00
4.5-ZWG	OG Ost	117	m ²	13.6	m ²	2'050.00	250.00	2'300.00
4.5-ZWG	DG West	121	m ²	11.5	m ²	2'300.00	250.00	2'550.00
2.5-ZWG	DG Ost	85	m ²	3.0	m ²	1'500.00	200.00	1'700.00

3. BAUBESCHREIB

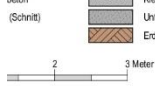
		EG West	OG West	DG West	EG Ost	OG Ost	DG Ost
Bodenbeläge	<p>Wohnen / Schlafzimmer / Entrée / Küche / Korridor: Vinylboden Kährs Roan</p>  <p>https://www.kahrs.com/de-AT/vinylboden/roan-clw-228</p>	X	X	X	X	X	X
Wände / Decken	<p>Wände: weiss - verputzt Beton texturiert – weiss lasiert</p> <p>Decken: Weiss – Spritzputz Beton schalungsglatt – weiss lasiert</p> <p>Dachgeschoss: Balkenlage und Holzschalung sichtbar und Giebel- resp. Kniewand verputzt</p> <p>Decke Bad OG Ost: Vollholzdecke</p>	X	X	X	X	X	X
					X	X	
				X			X
							X

		EG West	OG West	DG West	EG Ost	OG Ost	DG Ost
Küche	Möbel / Ausstattung: Fronten Kunstharz beschichtet, Farbe 6175 seide	X	X	X	X	X	X
	Küchenabdeckung: Naturstein N038 Nero Profondo, geflammt und gebürstet, Arbeitshöhe 910 mm	X	X	X	X	X	X
	Rückwand: Glas poliert extrawhite	X	X	X	X	X	X
	Apparate: Geschirrspüler vollintegriert, Induktions-Kochfeld Glaskeramik mit 4 Kochzonen, Backofen, Kühlschrank Alle Geräte: Electrolux	X	X	X	X	X	X
Badezimmer	Wände: Keramische Platten – 30x60 - weiss matt	X	X	X	X	X	X
	Boden: Keramische Platten – 60/60 - hellgrau (Granitdesign)	X	X	X	X	X	X
	Decke: Spritzputz weiss Beton weiss lasiert Vollholzdecke	X	X	X	X	X	X
	Möbel/Apparate: Doppel-Waschtisch Keramik, Waschtischunterbauschrank, Spiegelschrank, Wandklosett, Armaturen und Garnituren verchromt	X	X	X	X	X	X
	Badewanne Duschwanne	X	X	X	X	X	X

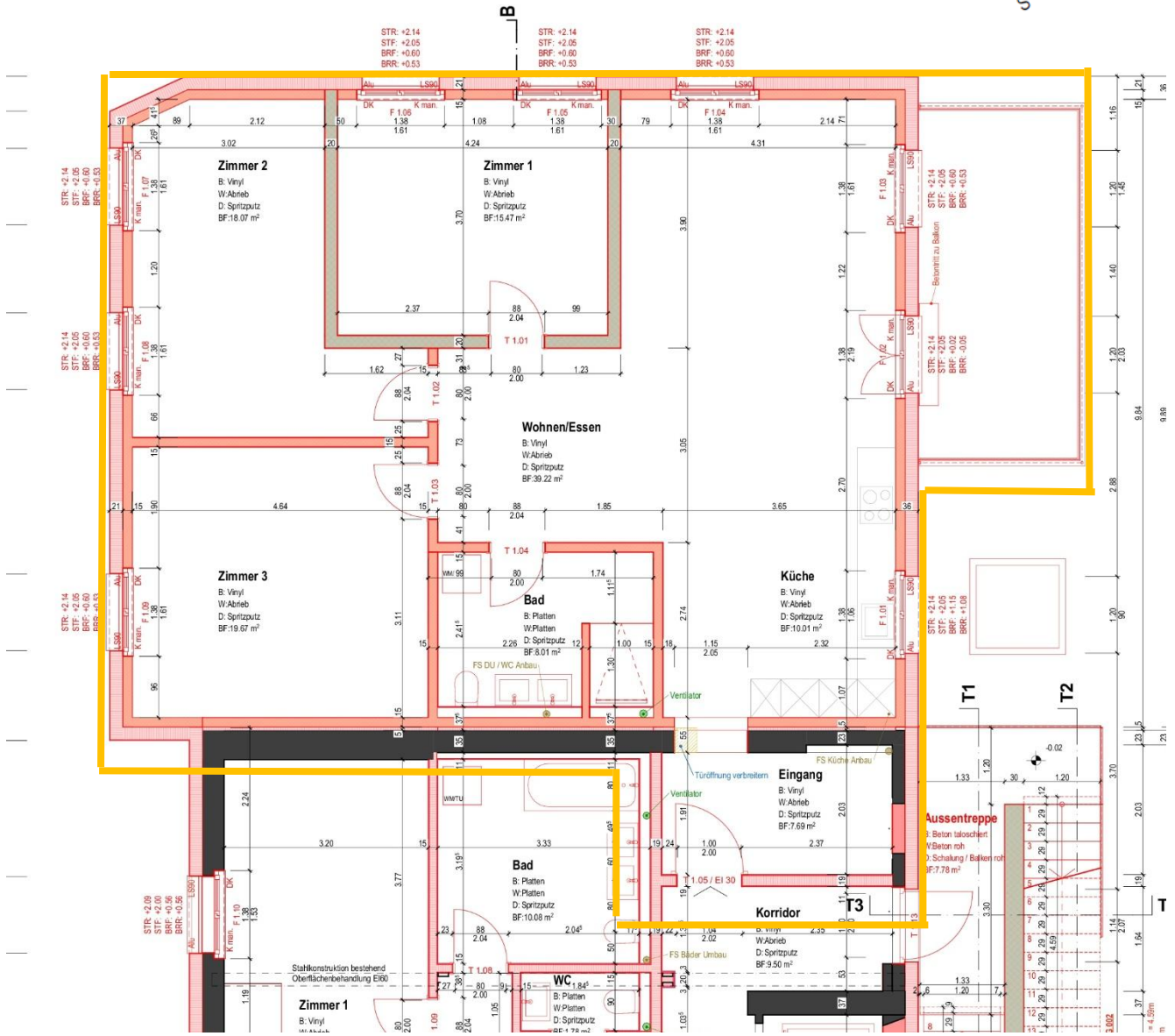
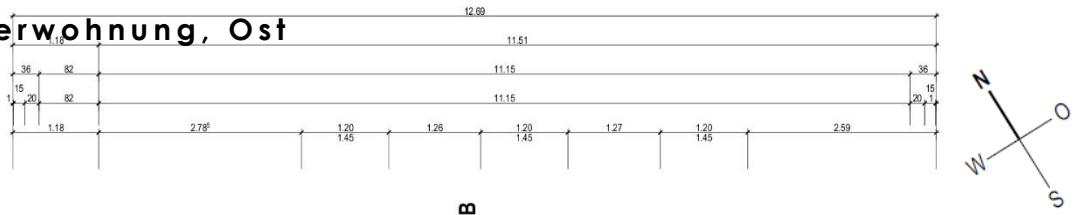
		EG West	OG West	DG West	EG Ost	OG Ost	DG Ost
Waschmaschine + Tumbler	Marke Electrolux, in Badezimmer aufgestellt	x	x	x	x	x	x
Gäste WC	Wandklosett, Kleinlavabo	x	x	x			
Separates Réduit	Zugänglich vom Entrée her	x	x	x			
Réduit/Abstellraum in Entrée	Kann mit Hochschränken abgetrennt werden (durch MieterIn)				x	x	x
Türen	Zimmertüren, Wohnungstüren weiss lackiert	x	x	x	x	x	x
Fenster Sonnenschutz	Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung, Absturzsicherung (Gitter), Rafflamellenstoren elektrisch bedienbar, Vorhangschienen an Decke, Fensterbrett Dachflächenfenster mit Aussenrollo Funkgesteuert	x	x	x	x	x	x
Balkon / Sitzplatz	Teils überdacht, Steckdose Überdacht, Steckdose Überdacht ohne Steckdose Bodenbelag: Beton Mineralit Staketengeländer in Holz (80% blickdicht) Staketengeländer in Metall	x	x	x	x	x	(x)
Kellerabteil	Abschliessbares Kellerabteil, Deckenbeleuchtung mit zentralem Schalter	x	x	x	x	x	x

ALLGEMEINE MERKMALE

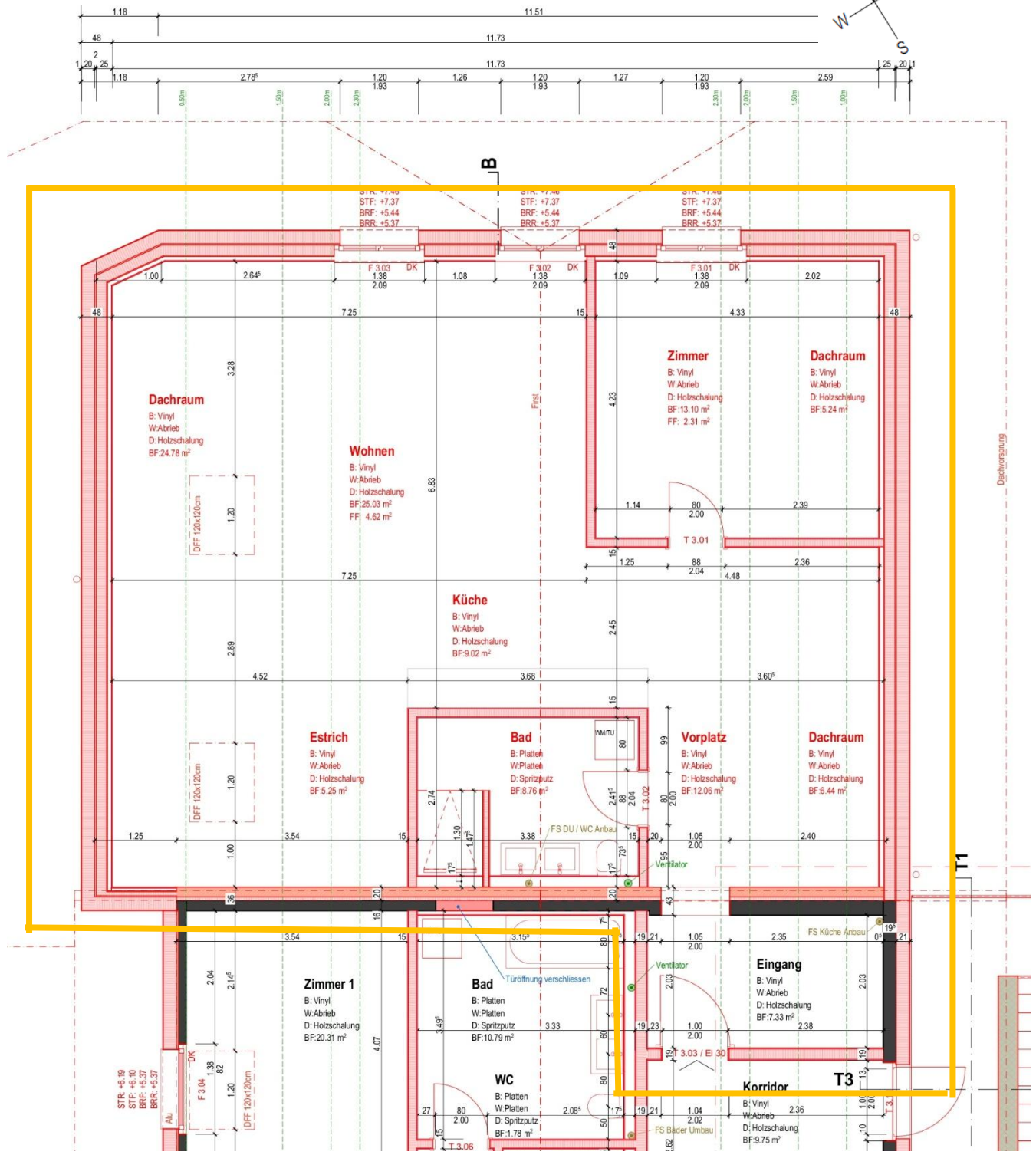
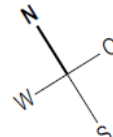
Fassade / Tragstruktur	Verputzt, gemalt
Wärmeerzeugung	Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasserwärmepumpe für Heiz- und Warmwasser
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Wärmedämmung	Energieeffiziente mineralische Fassadendämmung (18cm - 22cm), dadurch niedrige Heizkosten
Photovoltaikanlage	Photovoltaikanlage 30 kW auf Dach: Strom für Heizung, Wohnungen sowie Elektroladestationen (=möglich)
6 Aussenparkplätze	1 Anschluss Elektroladestation vorhanden, weitere möglich
Veloraum	Im Keller (sep. Eingang, ebenerdig und diebstahlsicher)
Kinderwagen	Im Keller-Korridor beschränkte Platzanzahl vorhanden
Lüftungsanlage	Badezimmer Abluft / Nachströmung via Decke Korridor
Lift	Grosser Lift (1480x1390 für 12 Personen - 900kg) erschliesst jedes Stockwerk
Hindernisfreies Bauen	Für das Umbauprojekt wurde durch ProCap (Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern) ein Mitbericht erstellt. Ein Aussenparkplatz wurde als RPP geplant. Das Haus ist weitgehendst schwellenfrei



4.5-Zimmerwohnung, Ost



2.5-Zimmerwohnung, DG



5. VISUALISIERUNG KÜCHEN

4.5-Zimmerwohnung, West



4.5-Zimmerwohnung, West, Dachgeschoss



4.5-Zimmerwohnung, Ost



2.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss



6. KONTAKT / DETAILS

Bezug ab 1. Juni 2026

Bewerbung Wenn Sie sich definitiv für eine Wohnung bewerben möchten, füllen Sie das Bewerbungsformular aus und stellen Sie uns dieses zusammen mit einem aktuellen Betreibungsregisterauszug zu.

Kontakt m3 Immobilien GmbH
Marianne Aeberhard / Céline Julier
Münzrain 4
3005 Bern

031 357 26 26
info@m3immobilien.ch