

9.5 Zimmer Bauernhaus an unverbaubarer idyllischer Lage mit Option auf zusätzliches Weideland

Grissenberg 12, 3266 Wiler bei Seedorf



Grundstück

Grundstücks-Nr.

4025

Gemeinde

312 (Seedorf)

Verkaufspreis CHF

1'200'000

Verfügbar

1. Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Überblick.....	3
2	Besichtigung.....	4
	2.1 Besichtigung	4
	2.2 Verkaufsmodalitäten	4
3	Objektdaten	5
	3.1 Grundbuch.....	5
	3.2 Behördliche Angaben.....	5
4	Lage.....	8
	4.1 Lage	8
	4.2 Parzelle und Gebäude	10
	4.3 Baukonstruktion / Zustand	12
	4.4 Pläne	16
	4.5 Grundbuchauszug.....	18

1 Überblick

Kurzbeschreibung

9.5 -Zimmer Bauernhaus in der Weilerzone mit grossem Ökonomieteil an unverbaubarer und idyllischer Lage im Grissenberg 12, 3266 Wiler bei Seedorf.

Grosszügiger Aussenbereich mit vielen Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Aussensitzplätzen etc. Ein nicht alltägliches und sehr interessantes Objekt mit vielfältigem Nutzungspotenzial.

Nach Absprache zusätzliches Weideland in Form von Pacht oder eventuell Kauf möglich.

Objektdaten

Adresse	Grissenberg 12	3266 Wiler b. Seedorf
Grundstückfläche(n)	2'239 m2	
Nutzung(en)	Wohnhaus mit 9.5 Zimmern Ökonomieteil, aktuell für Pferdehaltung genutzt	
Baujahr	1860	
Zone	Weilerzone	

Kontakt:

Ihre Ansprechperson:

Marianne Bleuer
079 441 68 50

2 Besichtigung

2.1 Besichtigung

Für eine Besichtigung wenden Sie sich bitte an die Eigentümerin Marianne Bleuer unter der Nummer 079 44 68 50, um einen individuellen Termin zu vereinbaren.

Wir bitten Sie, keine unangemeldeten Besichtigungen vorzunehmen. Danke.

2.2 Verkaufsmodalitäten

Handänderungssteuer	Die Handänderungssteuer beträgt 1,8 Prozent des Kaufpreises des Grundstücks. Nutzen die Erwerbenden das Grundstück als Hauptwohnsitz, können unter gewissen Voraussetzungen die ersten 800'000 Franken des Kaufpreises von der Handänderungssteuer befreit werden. Zuständig ist das Grundbuchamt (<i>Quelle: www.sv.fin.be.ch</i>)
Grundstückgewinnsteuer	Zu Lasten der Verkäuferschaft.
Notariatsgebühren	Zu Lasten der Käuferschaft.



3 Objektdaten

3.1 Grundbuch

Gemeinde	312 Seedorf
Grundstücks-Nr.	4025
Adresse	Grissenberg 12, 3266 Wiler
Grundstückfläche	2'239 m ²
Eigentum	Bleuer Marianne
Objekte	• Wohnhaus/Scheune
Anmerkungen	Siehe Grundbuchauszug im Anhang
Vormerkungen	keine
Dienstbarkeiten	Siehe Grundbuchauszug im Anhang
Hängige Geschäfte	keine

3.2 Behördliche Angaben

Amtliche Werte

Steuerwert	Kanton Bern	CHF	352'600
-------------------	-------------	-----	---------

Gebäudeversicherungswert



Gebäudeteil	Gebäudeversicherung Bern		
Komplette Liegenschaft		CHF	1'400'000
Total Gebäudeversicherungswert		CHF	1'400'000

Bau- und Planungsrecht

Zonenplan

Die Liegenschaft befindet sich in der Weilerzone.



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Weilerzone_WEZ	2239 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Landwirtschaftszone		
Rechtsvorschriften	Baureglement https://oerebfiles.apps.be.ch/31201/3291/Baureglement.pdf		

Kartenausschnitt Zonenplan; Quelle: <https://oerebview.apps.be.ch>

Zusätzliches Weideland

Nach Absprache wäre eventuell zusätzliches Weideland (direkt an die Parzelle anschliessend) in Form von Pachtland oder Kauf möglich

Schutzinventare

Denkmalschutz	Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz (keine Einträge vorhanden).
Ortsbildschutz	Das Objekt befindet sich im Perimeter des Ortsbildschutzgebietes.

Umweltrisiken

Belastete Standorte	Kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorhanden. Baujahrbedingt können an und in der Liegenschaft noch asbesthaltige Materialien verbaut sein. Diesem Umstand ist insbesondere bei Umbauten und grösseren Erneuerungen Rechnung zu tragen. Asbesthaltige Materialien dürfen ohne spezielle Schutzmassnahmen nicht bearbeitet und entsorgt werden.
----------------------------	--

Solarkataster	Hervorragend geeignete Dachflächen vorhanden.
----------------------	---

Grissenberg 12
3266 Wiler b. Seedorf

Eignung: Hervorragend

Entweder Solarstrom im Wert von bis zu 4'400

Franken...

...oder Solarwärme für 19 % weniger Heizkosten.



[Vollbild](#) | [Problem melden](#)

Kartenausschnitt Solarkataster; Quelle: <https://www.uvek-gis.admin.ch>

4 Lage

4.1 Lage

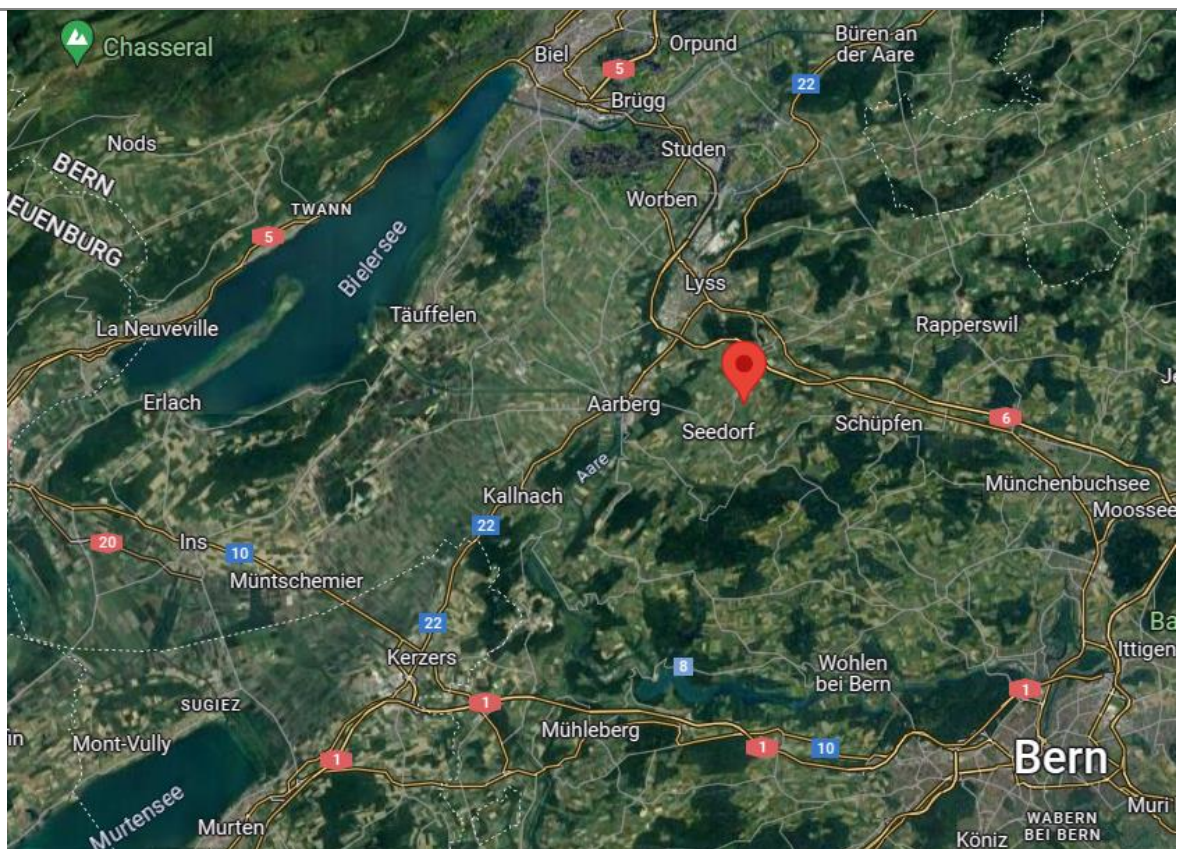
Makrolage

Gemeinde	3267 Seedorf
Klassifizierung	Dorf
Einwohner	3209 (Stand 31.12.2023, Quelle: https://www.seedorf.ch)

Eingebettet am Fusse des Frienisberges liegt die Gemeinde Seedorf mit seinen Dörfern, unter anderem auch Wiler.

Mit dem Auto ist Biel in 20 min, Bern in 25 min und Murten in 30 min erreichbar.

Die Postautolinie Bern-Lyss bedient eine Haltestelle 300 Meter von der Liegenschaft entfernt, ebenso ist Seedorf (1.6 km) durch die Postautolinie Aarberg-Bern gut erschlossen.



Kartenausschnitt; Quelle: <https://www.google.ch/maps>

Mikrolage



Kartenausschnitt; Quelle: <https://www.google.ch/maps>

4.2 Parzelle und Gebäude

Parzelle / Grundstück

Die Parzelle 4025 befindet sich im Dorf Wiler bei Seedorf und ist gegen Südost orientiert. Das Grundstück umfasst 2'239 m². Davon entfallen 426 m² auf Wohngebäude/Bauten und 1'813 m² auf die Umgebung.



Kartenausschnitt; Quelle: <https://www.geoseeland.ch>

Gebäude

Gebäudeart	Wohnhaus/Scheune
Geschosse	Untergeschoss
	Erdgeschoss
	Obergeschoss
Nutzungen	Wohnen / Tierhaltung
Baujahr	1860
Erneuerungen/ Sanierungen	1991 Umbau Stall, Erstellung Nassraum, Sanierung Nasszelle OG 2022 Sanierung Küche

Volumenberechnung

Hauptgebäude	1050 m3
Ökonomieteil	1775 m3
Keller	120 m3
Vordach/Vorbau	143 m3
Total Volumen	3'088 m3

Miet- und Nutzflächenberechnung

Untergeschoss	Keller	40.00 m2
	Total Untergeschoss	40.00 m2
Erdgeschoss	Entrée	4.50 m2
	Küche	11.00 m2
	Nasszelle in Wohnung	9.00 m2
	Schlafzimmer I	19.00 m2
	Büro	9.50 m2
	Schlafzimmer II	20.00 m2
	Essen/Wohnen	21.50 m2
	Nassraum/Vorraum inkl. WC/Dusche	27.50 m2
	Total Erdgeschoss	122.00 m2
	Obergeschoss	Schlafzimmer I
Schlafzimmer II		20.00 m2
Schlafzimmer III		20.00 m2
Schlafzimmer IV		13.00 m2
Schlafzimmer V		8.00 m2
Nasszelle inkl. Dusche		6.00 m2
Total Obergeschoss		76.50 m2
Dachgeschoss	Estrich	97.50 m2
	Total Dachgeschoss	97.50 m2
Ökonomieteil	Ehemaliger Kuhstall	113.00 m2
	Tenne befahrbar	95.00 m2
	./i. Pferdeboxen innenliegend	24.00 m2
	Heu -und Strohbühne	150.00 m2

4.3 Baukonstruktion / Zustand





Im Weiler «Grissenberg» des Dorfes Wiler bei Seedorf, angrenzend an die Landwirtschaftszone, liegt diese einzigartige Liegenschaft.

An der Südost-Seite erstreckt sich die Sicht auf Weiden und bis hinauf in die schönen Hecken, wo sich Fuchs und Hase gute Nacht sagen.



Der Ökonomieteil wurde im Jahr 1991 komplett saniert und zu einem Laufstall für Mutterkühe umgebaut. Dieser kann heute problemlos als Offenstall für kleinere Pferde genutzt werden. Zudem gibt es einen grosszügigen gedeckten Aussenbereich, direkt am Kuhstall angrenzend, sowie 2 grosse Innenboxen für Pferde.

Der Wohnhausteil hat gewissen Sanierungsbedarf, vor allem Heizung und Dach.

Die Küche wurde im Jahr 2022 saniert.

Durch die enorme Fläche könnten alleine im bestehenden Wohnhausteil 2 eigenständige Wohnungen erstellt werden.

Ein Pluspunkt ist der von der Wohnung und vom Ökonomieteil direkt zugängliche Nassraum. Darin befinden sich die Waschmaschine und ein zusätzliches WC mit Dusche. Dieser Raum dient nebst Übergang vom Stall zur Wohnung als Überwinterungsort der Pflanzen und zum Trocknen von nassen Pferddecken.

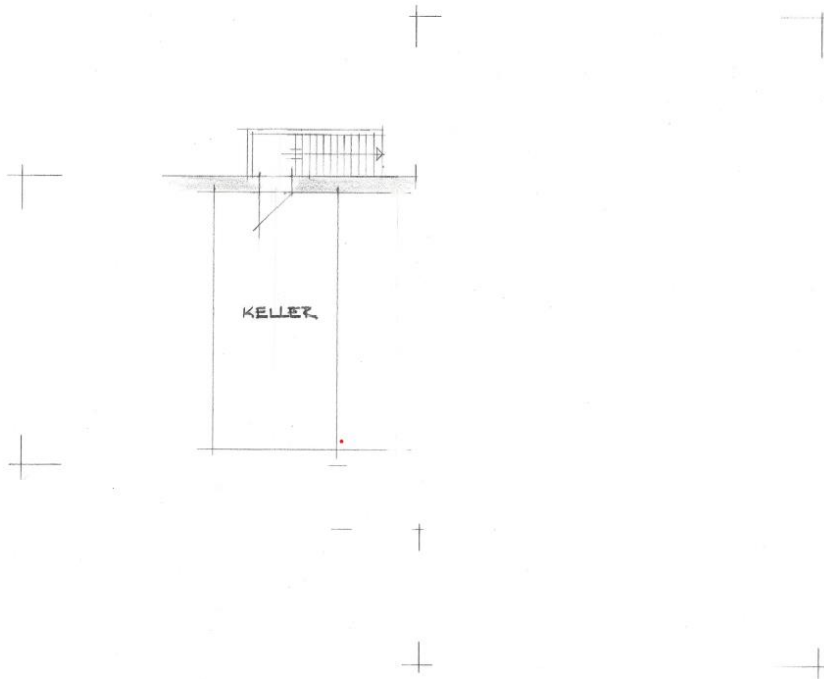




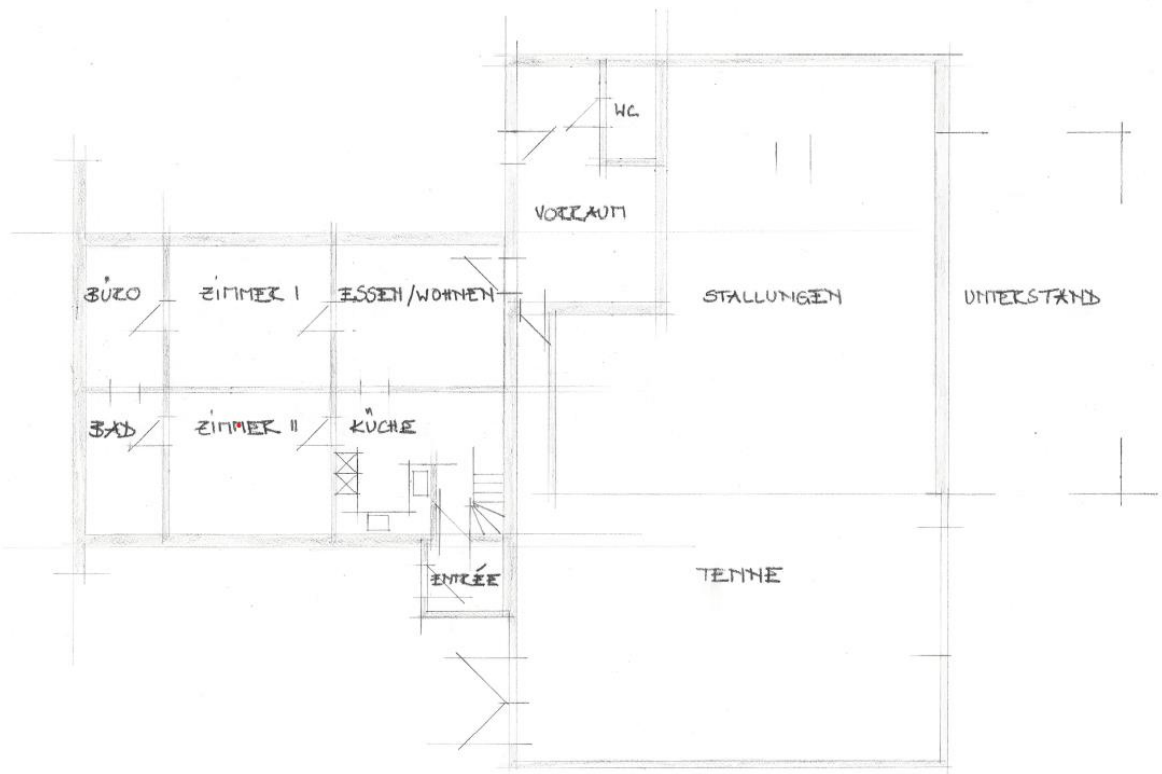
Der schöne Aussenbereich beeindruckt durch die unverbaubare Lage und die vielen Gestaltungsmöglichkeiten.

Nach Absprache könnte 1ha Weideland zusätzlich gepachtet oder allenfalls gekauft werden.

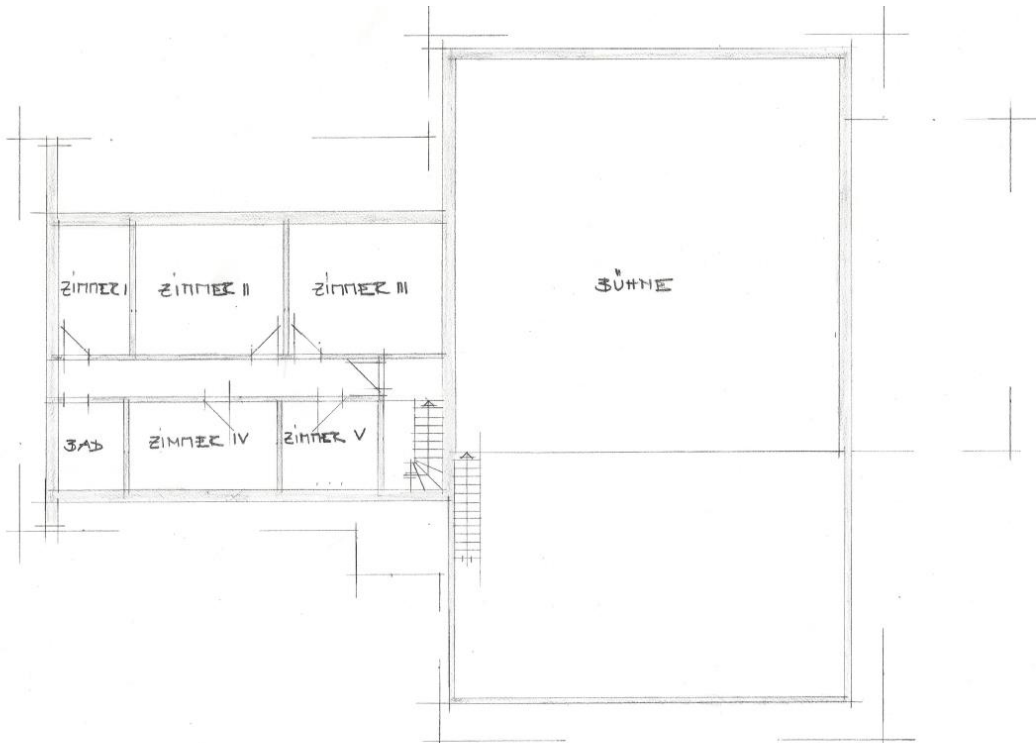
4.4 Pläne



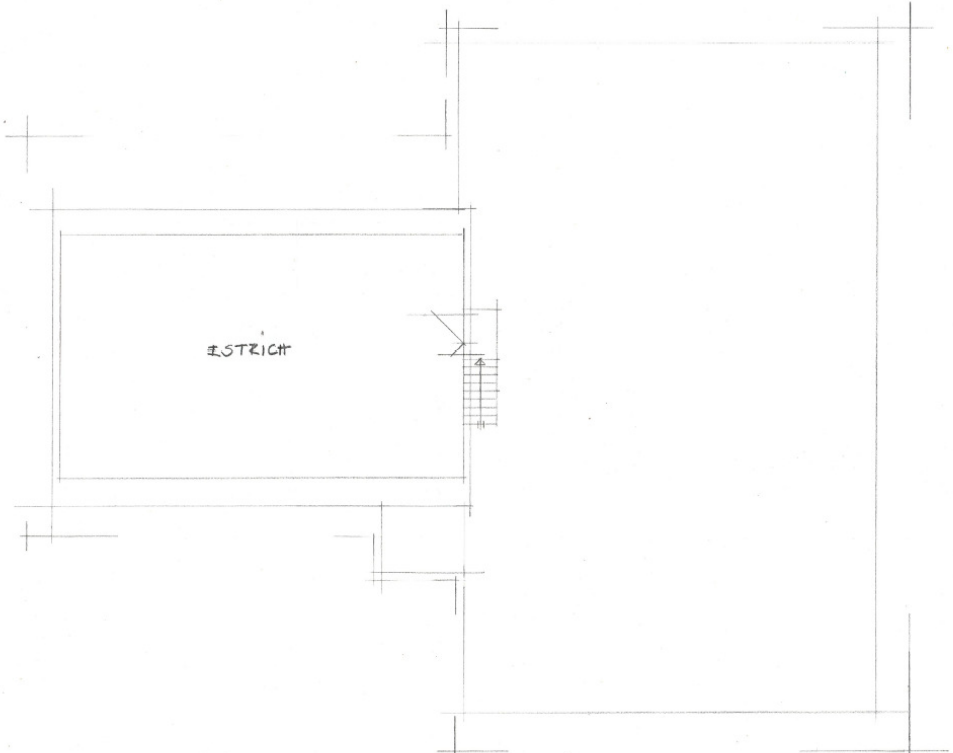
UNTERGESCHOSS GRISSENBERG 12, 3266 WILER B. SIEDORT



ERDGESCHOSS GRISSENBERG 12, 3266 WILER B. SIEDORT



OBERGESCHOSS GRISSENBERG 12, 3266 WILER B. SEEDORF



DACHGESCHOSS GRISSENBERG 12, 3266 WILER B. SEEDORF

4.5 Grundbuchauszug

Liegenschaft Seedorf (BE) 312/4025

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Seedorf (BE), BFS-Nummer: 312
Grundstücksnummer	4025
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH336479361404
Grundstücksfläche	2'239 m ²
Grundbuchpläne	3315

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Hindere Grisseberg

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	1'813 m ²
Gebäude	426 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1256857	Wohnhaus/Scheune Grissenberg 12, 3266 Wiler b. Seedorf	426 m ²	426 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum	Beleg
Alleineigentum			
Bleuer Marianne, 29.07.1954		13.05.1987 22.12.2014	001-1987/822/0 032-2014/7416/0

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
15.05.1913	001-1913/550/0	R	Dorfbrunnenmitbenutzungsrecht, ID 1999/013877 z.L. LIG Seedorf (BE) 312/447
15.05.1913	001-1913/85/0		
15.05.1913	001-1913/452/0		
15.05.1913	001-1913/462/0		
15.05.1913	001-1913/520/0		
15.05.1913	001-1913/552/0		
15.05.1913	001-1913/620/0		
15.05.1913	001-1913/713/0		
15.05.1913	001-1913/746/0		
15.05.1913	001-1913/1043/0		
15.05.1913	001-1913/1216/0		
15.05.1913	001-1913/1235/0		
15.05.1913	001-1913/1236/0		
15.05.1913	001-1913/1237/0		
15.05.1913	001-1913/1270/0		
15.05.1913	001-1913/621/0	R	Dorfbrunnenabwasserbezugsrecht, ID 1999/013879 z.L. LIG Seedorf (BE) 312/447
15.09.1913	001-1913/1319/0	L	Quellen- und Dorfbrunnenrecht, ID 2001/001332 z.G. Einwohnergemeinde Seedorf
23.04.1925	001-I/5974	L	Quellenrecht, Abwasserableitungsrecht und Kellerakenableitungsrecht, ID 1999/013866 z.G. LIG Seedorf (BE) 312/445
22.12.2014	032-2014/7416/0	L	Wassernutzungsrecht, ID 2015/000819 z.G. LIG Seedorf (BE) 312/578
22.12.2014	032-2014/7416/0	R	Abwasser, ID 2015/000820 z.L. LIG Seedorf (BE) 312/578
22.12.2014	032-2014/7416/0	R	Wegrecht, ID 2015/000822 z.L. LIG Seedorf (BE) 312/578

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
11.10.1946	001-V & A 895	L	Mitglied der Flurgenossenschaft Seedorf, ID 2001/001335
22.12.2014	032-2014/7416/0	L	Dem BGBB nicht unterstellt, ID 2015/000818

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein