



DESIGNERHAUS
mit
WEITBLICK

mit 6 ½ Zimmern am
Waldweg 513 in 3077 Enggistein
Gemeinde Worb





Beschreibung der Liegenschaft Waldweg 513 in 3077 Enggistein bei Worb

I. Beschreibung der Quartierlage

Verkehrslage / öffentliche Verkehrsmittel

Die Gemeinde Worb ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt zwischen Bern und Luzern am südlichen Eingang zum Emmental gelegen. Das Dorf hat weitgehend seinen ländlichen Charakter bewahrt, verfügt aber als grosse Agglomerationsgemeinde über sämtliche notwendige Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Acht Ortschaften und 2 Bahnhöfe gehören zum Gemeindegebiet, darunter auch der Ortsteil Enggistein, welcher ländlich geblieben ist und mit der Postautolinie 791 Worb – Walkringen im 30-Minutentakt bedient wird. Die Postautohaltestelle *Filzfabrik* ist 50m vom Haus entfernt. Mit Auto und Velo ist das Dorf in ca. 7 Minuten erreichbar.

Sind Sie im Individualverkehr unterwegs, erreichen Sie die Autobahnauffahrt Muri in ca. 12 Minuten und die Autobahnauffahrt Rubigen in ca. 15 Minuten.

Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten

Die Schulen der 1. bis 6. Klasse befinden sich Enggistein selber, 8 Fussminuten vom Haus entfernt. Kindergarten und Klassen der Oberstufe befinden sich in Worb, kindergerecht mit dem Schulbus erreichbar.

In der Gemeinde befindet sich zudem mit mehreren Sporthallen, einem Freibad, einem Hallenbad, einer Kunsteisbahn, diversen Reithallen und vielem mehr eine vielfältige Sportinfrastruktur. Wunderschöne Spazier- und Wanderwege sind rund um das Gemeindegebiet angelegt. Das traditionsreiche Dorfkino rundet das Abendangebot ab.

II. Beschreibung der Liegenschaft

Das alleinstehende Wohnhaus mit Flachdach wurde 1977 erbaut. Es liegt südlich des grossen Wattenwilwaldes, mit einer traumhaften, unverbaubaren Aussicht auf das gesamte Voralpenpanorama, vom Niesen bis zum Schwyberg. Das Haus mit seinen markanten Ecken und Kanten besitzt viel Charakter und Einzigartigkeit. Konzipiert wurde es durch den bekannten Berner Architekten Georg Brügger.

Die Aussenmauern sind betoniert und mit Fassadenputz gestrichen. Die Innenwände sind in Backstein abgetrennt.

Die Holz/Metall-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung wurden 1998 eingebaut. Die Rolläden sind aus Aluminium. Unmittelbar westlich des Gebäudes steht auf dem Nachbargrundstück eine Garage, deren Flachdachterrasse mit einem exklusiven Benützungsrecht grundbuchlich gesichert ist.

Im Gebäudeinnern sind die Wandoberflächen weiss verputzt. Die Decken sind aus Holztäfer oder weiss gestrichen.

Die Bodenbeläge sind aus Keramikplatten, Laminat und Spannteppich.

Das Elektrotabelleau ist mit 10 und 16 Ampère-Sicherungen und einem Fi-Schalter abgesichert.

Das Haus ist mit Glasfaser und TV-Koaxialkabel erschlossen.

Die von innen zugängliche Garage ist seit 2014 mit einem elektrischen Hörmann-Sektionaltor mit Funksender ausgestattet. Auf dem Garagenvorplatz können 2 weitere Fahrzeuge abgestellt werden.

Der Garten ist südseitig für Haustiere vollständig eingezäunt. Ostseitig befindet sich ein liebevoll gepflegter, halboffener Garten mit einem grossen Rasenplatz, schönen Ziersträuchern und verschiedenen Heckenpflanzen.

Das Gebäude befindet sich in der Wohnzone W2. Aufgrund des grossen Gartens kann ostseitig ein zweigeschossiger Anbau von 2 x 28m² in Betracht gezogen werden.

Grundbuchblatt Worb-Gbbl.	2952
Grundstücksfläche	578m ²
Amtlicher Wert gültig ab 2023	CHF 345'700.00
Gebäudeversicherungswert	CHF 490'000.00

III. Raumaufteilung und Geschossflächen

Erdgeschoss

Eingang	Windfang	2.7m ²
Durchgang zu Wohn-Essraum		3.6m ²

Küche	Einbaukombination: Küchenabdeckung: Kühlschrank: Kochfeld: Abwaschmaschine: Dampfanzug: Backofen: Doppelwaschbecken: Wände und Decke: Bodenbelag:	U-Form brauner Marmor Bauknecht Electrolux Glaskeramik, 4 Herdplatten V Zug 55cm Therma Electrolux Franke weiss verputzt/gestrichen Keramik	6.25m ²
Wohnzimmer	Wände: Decke: Bodenbelag: Holzheizung: Ausgang ins Freie:	weiss verputzt Holz getäfert Spannteppich grosser Schwedenofen Direktzugang auf 2 Terrassen	29m ²
Terrassen	kleine Terrasse mit 3 Pflanztrögen, Abdichtungen in Kupfer grosse Terrasse auf Nachbargrundstück zur alleinigen Benützung		17m ² 53m ²
Obergeschoss			
Korridor	Bodenbelag:	Keramikplatten	6.2m ²
Zimmer 1 + 2	grosses Zimmer mit 2 Eingangstüren, ehemals 2 Kinderzimmer Wände: Decke: Bodenbelag:	weiss verputzt weiss gestrichen Laminat	20m ²
Zimmer 3	Wände: Decke: Bodenbelag: Aufbewahrung:	weiss verputzt weiss gestrichen Spannteppich 2 Einbauschränke	13m ²
Badezimmer		2 Lavabos Badewanne mit Duschbrause WC Wände: Natürliche Beleuchtung:	8.5m ²
Estrichabteil	Kleiner Stauraum im Badezimmer		2.3m ²
Gartengeschoss			
Garage	Die Garage befindet sich im Zwischengeschoss 8 Treppenstufen unterhalb des Eingangsbereichs		21m ²
Kellergang	Keramikplatten		6m ²
Zimmer 4	Wände: Decke: Bodenbelag:	weiss abgerieben weiss gestrichen Spannteppich	12m ²
Zimmer 5	Wände und Decken: Bodenbelag:	weiss gestrichen Vinyl	13.8m ²

Luftschutzkeller			6.3m ²
Waschküche	Waschmaschine: Waschbecken: Aussentüre:	Schulthess Spirit Kunststoff Direkter Ausgang in den Garten	11.2m ²
WC + Dusche		Lavabo Dusche WC Wandbelag: Bodenbelag : Decke:	3m ²
Reduit:	Elektroboiler:	280 Liter, 6 kW	7m ²
Heizungsraum	Oel-Heizung Müba 2000 Ultra clean, 2017, 26 kW		6.8m ²
Total Bruttogeschossfläche ca.			150m²

IV. Verkaufsrichtpreis

Das Grundstück beinhaltet das Einfamilienhaus Waldweg 513, 3077 Enggistein, Worb-Grundbuchblatt Nr. 2952

Der Verkaufsmindestpreis beträgt CHF 850'000.00.

Das Einfamilienhaus wird dem **Meistbietenden** verkauft.

Beilagen

- Diverse Farbansichten
- Aktueller Grundbuchauszug
- Geometerplan des Grundstücks
- Übersichtsplan der Gemeinde

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Die darin enthaltenen Angaben gelten für einen Käufer jedoch nicht als schriftliche Zusicherungen im Sinne des Vertragsrechtes.

Bern, im August 2025

Polyterra AG, Cäcilienstrasse 16, 3007 Bern info@polyterra.ch

Wohnzimmer mit Schvedenofen und grosser Fensterfront



Küche



Terrasse 1



Terrasse 2



Zimmer 1 und 2

Dieses Zimmer hat 2 Eingangstüren und kann problemlos wieder in 2 Zimmer unterteilt werden



Zimmer 3



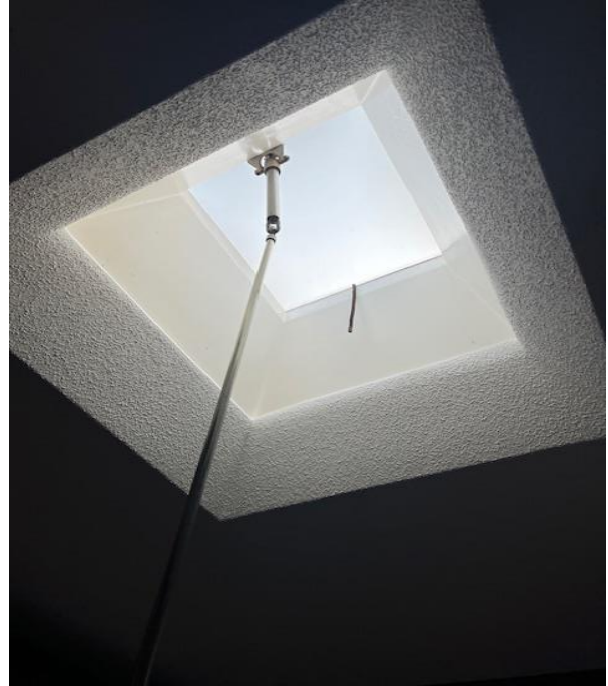
WC und Lavabos im Obergeschoss



Badewanne



Oberlicht mit direktem Lichteinfall



Zimmer 4 im Gartengeschoss



Zimmer 5 im Gartengeschoss



Kleines Badzimmer im Gartengeschoss



Waschküche



direkter Ausgang in den unteren, vollständig eingezäunten Gartenteil



Luftschutzkeller



Garage



Haus- und Gartenansicht von Süden



gepflegter Garten mit enorm viel Charme





Grundbuchauszug

Worb / 2952

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	627 Worb	
Grundstück-Nr	2952	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH973574774652	
Fläche	578 m ² , AV93	
Plan-Nr.	4361	
Lagebezeichnung	Worb	
	Rotmösche	
Bodenbedeckung	Gebäude, 115 m ²	
	Gartenanlage, 463 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 115 m ²	Waldweg 513, 3077 Enggistein
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke, Vormerkungen und Anmerkungen

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 345'700	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2023
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

gemäss Grundbuch

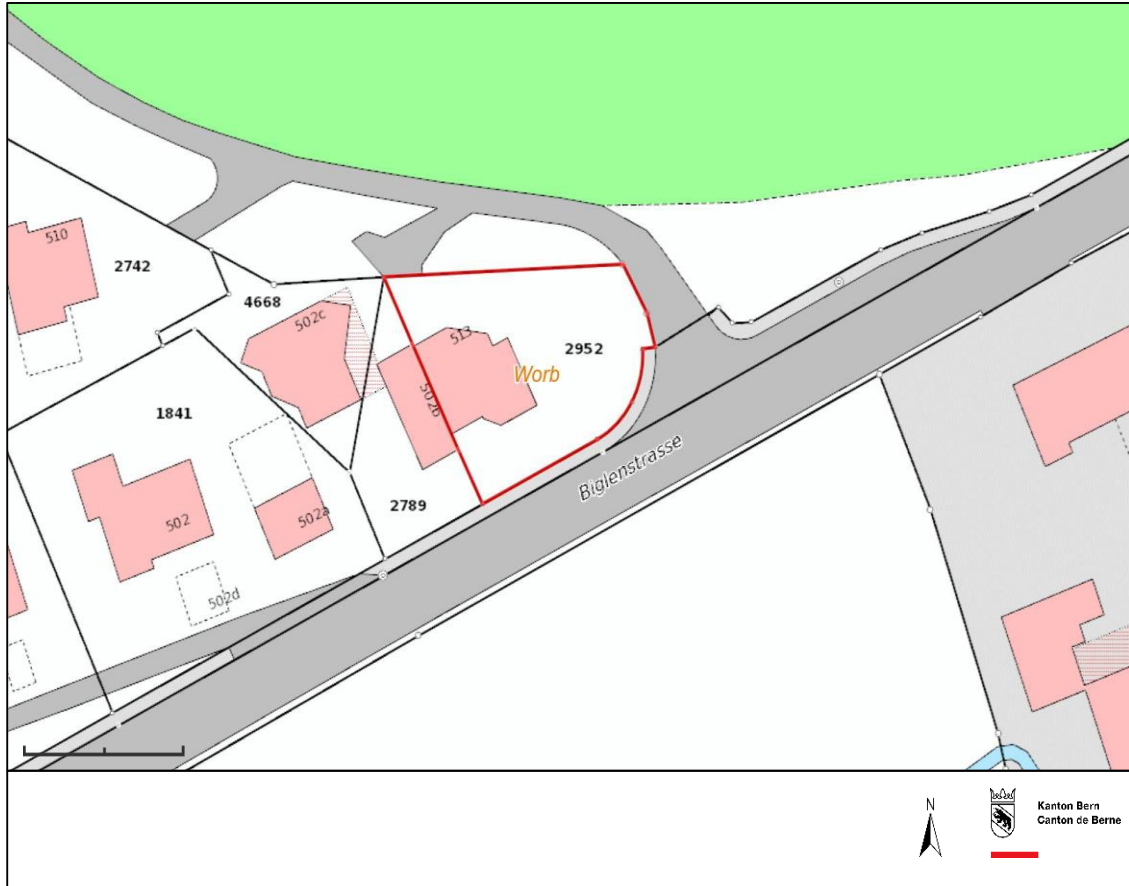
Dienstbarkeiten

18.03.1974 012-V/3270	(L) Abwasserleitungsrecht ID.012-1999/009834 z.G. LIG Worb 627/74
18.03.1974 012-V/3270	(R) Fahrwegrecht ID.012-1999/010773 z.L. LIG Worb 627/74
13.04.1978 012-V/8881	(R) Grenzbau- und Benützungsrechte ID.012-1999/009399 z.L. LIG Worb 627/2789 z.L. LIG Worb 627/4668
13.04.1978 012-V/8881	(L) Grenzbaurecht ID.012-1999/009835 z.G. LIG Worb 627/2789
29.07.1980 012-1980/1804/0	(R) Kanalisationsdurchleitungsrecht ID.012-1999/009400 z.L. LIG Worb 627/2789

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

Geometerplan



Übersichtsplan der Region

