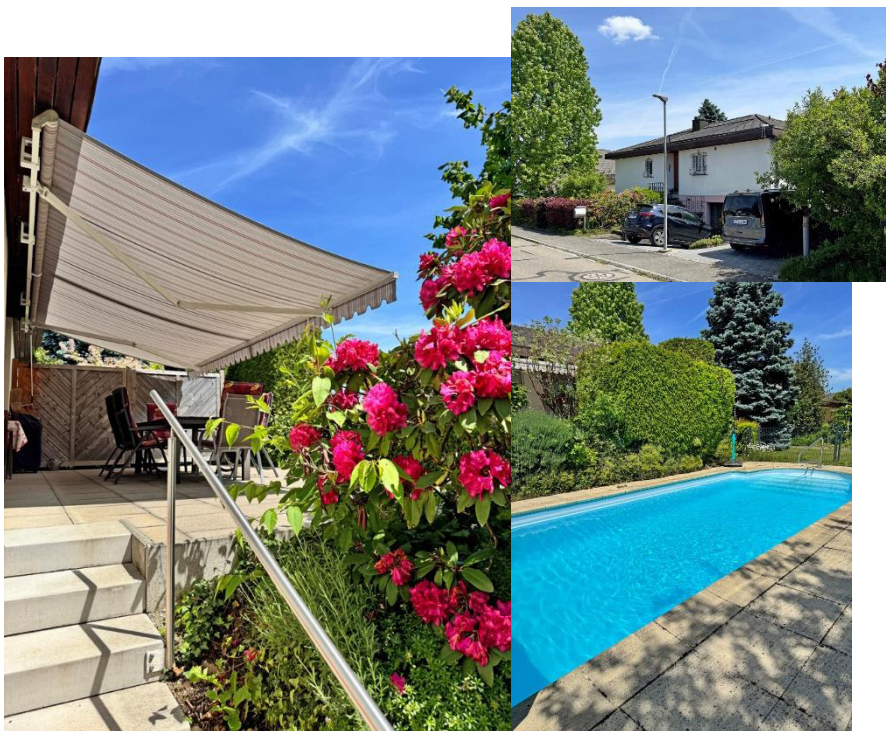


## Wynau BE

Einschlagstrasse 23



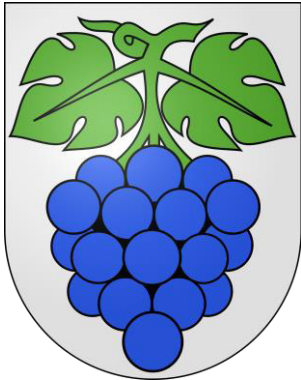
CHF 475'000.– (im Baurecht; Laufzeit bis 2124)

### **5.5 Zimmer Einfamilienhaus (Hochparterre) mit herrlichem & sonnigem Garten und Pool**

Baujahr 1975, NWF 102 m<sup>2</sup>, Halt 702 m<sup>2</sup>  
gepflegtes Wohnhaus an geschätzter Wohnlage - Sackgasse  
Wohnen auf einer Ebene; Entrée mit Garderobe, geschlossene  
Küche, gemütlicher Wohn-/Essbereich, 3 Schlafzimmer, Bad  
direkter Zugang zur grossen Sommerterrasse mit Markise  
Traumgarten mit Gartenhaus, Pool eingezäunt (7.5 x 3.5 x 1.4),  
im UG; Büro/Gästezimmer, Waschen, Naturkeller, grosse Garage  
*Baurecht – Ihre Chance; weniger EK, tiefere Zinsbelastung*

***...nutzen Sie die Gelegenheit...***

**Kontakt | Herr Sacha Fuhrer | 062 922 92 32**



4923 Wynau BE



Weitere Informationen zur Gemeinde, Schulen, ÖV, Soziales, Gewerbe, Vereine, Tourismus, Bildung, Politik und Aktuelles erhalten Sie auf

**[www.wynau.ch](http://www.wynau.ch)**

## Ortsplan



Einschlagstrasse 23  
4923 Wynau BE

# Situationsplan



## Datenblatt

### 5.5 Zimmer Einfamilienhaus mit Pool

und...	herrlichem Garten mit grosser Sommerterrasse
Grundbuchnummer	707
Baurecht	648
Baujahr	1975
Halt	702 m <sup>2</sup> + (270 m <sup>2</sup> zur Mitbenutzung)
Nettowohnfläche	102 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	169 m <sup>2</sup>
Kubatur gem. GVB	624 m <sup>3</sup>
weitere Infos	<p>Ausrichtung Südwest, vielseitiger Garten mit Pool und genügend Platz für Spiel, Spass und Gemütlichkeit, freundliches und gepflegtes Wohnquartier, Einkauf &amp; ÖV in Murgenthal oder Langenthal (wenige Fahrminuten), Garage und 2 Aussenparkplätze</p> <p><b>...ein zahlbares und gemütliches Zuhause...</b></p>
Baurecht   Baurechtszins	<p>Ihre Chance; weniger Eigenkapital nötig, da Sie lediglich das Wohnhaus kaufen müssen und somit eine tiefere Zinsbelastung bei der Bank haben. Im Gegenzug müssen Sie dem Grundstückbesitzer einen Baurechtszins von <b>CHF 2'632.50 p.a.</b> zahlen. Ein Vergleich lohnt sich. Uneingeschränkte Nutzung!</p>
Denkmalpflege   Altlasten	nein   keine
Amtlicher Wert	CHF 246'600.–
Gebäudeversicherungswert	CHF 554'800.–
Zone	W2
Zustand	<p>das Wohnhaus steht grundsätzlich zum direkten Weiterwohnen parat. Der Austausch der Teppichböden sicherlich ein Muss, wie auch kleinere Reparaturen. Dafür können Investitionen in Fenster, Küche und Bad peu à peu geplant und umgesetzt werden. Das Haus wurde stets gehegt und gepflegt.</p>
Heizung	<p>Öl-Zentralheizung Bj. 1999   Radiatoren   Stahltank 5'200 lt. letzte Tankrevision Okt. 2017</p> <p><b>der Pool kann bei Bedarf via Solarpanels beheizt werden!</b></p>
Bezugstermin	per sofort oder nach Vereinbarung
Kaufkosten	<p>Notar- &amp; Grundbuchkosten zu Lasten der Käuferschaft</p> <p>*Handänderungssteuer 1.8 % wird je nach Situation gestundet oder ist geschuldet.</p>

## Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchsatzuges



### Wynau / 648

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	345 Wynau	
Grundstück-Nr	648	
Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)	
E-GRID	CH986746353677	
15.05.1975 002-1975/886/0	(R) SDR Baurecht für Einfamilienhaus, bis 02.04.2124 ID.027-1998/020095 z.L. LIG Wynau 345/707	26.04.2024 033-2024/3877/0 Abänderung Baurecht
Fläche	702 m <sup>2</sup> , AV93	
Plan-Nr.	4341	
Belastete Teilflächen	Lastend auf (geometrischer Verschnitt)	Wynau 345/707 702 m <sup>2</sup>
Lagebezeichnung	Wynau Ober-Ägerte	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus Gesamtfläche 110 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (648) Gebäude gehört zu BR 648 ohne Gewähr	Einschlagstrasse 23, 4923 Wynau
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 246'600	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2024
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

#### Eigentum

Alleineigentum	24.08.2022 033-2022/7710/0 Schenkung 26.04.2024 033-2024/3877/0 Abänderung SDR-Baurecht
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

Keine

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

26.04.2024 033-2024/3877/0	Vereinbarungen betreffend Nutzung des Baurechts ID.033-2024/002107
26.04.2024 033-2024/3877/0	Vereinbarungen betreffend Übertragung des Baurechts ID.033-2024/002108
26.04.2024 033-2024/3877/0	Vereinbarungen betreffend Heimfall ID.033-2024/002109

26.04.2024 033-2024/3877/0 Vereinbarungen betreffend Baurechtszins  
ID.033-2024/002110  
26.04.2024 033-2024/3877/0 Vereinbarungen betreffend Schiedsgericht  
ID.033-2024/002111

---

## **Pfandrechte**

---

### **Hängige Geschäfte**

Geometergeschäfte bis 28.04.2026 Keine  
Grundbuchgeschäfte bis 27.04.2026 Keine

---

### **ÖREB-Kataster**

#### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen**

Kommunale Nutzungsplanung  
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

#### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Kommunale Planungszonen  
Regionale Planungszonen  
Kantonale Planungszonen  
Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Baulinien Kantonsstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzzonen  
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)  
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)  
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)  
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)  
Statische Waldgrenzen  
Kommunale Wald-Baulinien  
Regionale Wald-Baulinien  
Kantonale Wald-Baulinien  
Waldreservate  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen  
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete  
Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Kantonale Denkmalschutzobjekte  
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

#### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**

Gesicherte öffentliche Leitungen

---

## Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



### Wynau / 707

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	345 Wynau	
Grundstück-Nr	707	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH343546476150	
Fläche	702 m <sup>2</sup> , AV93	
Plan-Nr.	4341	
Lagebezeichnung	Wynau	
Bodenbedeckung	Ober-Ägerte	
	Gebäude, 110 m <sup>2</sup>	
	Wasserbecken, 35 m <sup>2</sup>	
	Gartenanlage, 557 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus	Einschlagstrasse 23, 4923 Wynau
	Gesamtfläche 110 m <sup>2</sup>	
	(auf mehreren	
	Grundstücken)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 1	
	SDR (648)	
	Gebäude gehört zu BR 648	
	ohne Gewähr	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
62'150		2024

#### Eigentum

Alleineigentum	
Burgergemeinde Wynau	05.09.1871 002-6/260 Ausscheidung 30.12.1963 002-III/8000 Güterzusammenlegung

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

15.05.1975 002-1975/886/0	(L) SDR Baurecht für Einfamilienhaus, bis 02.04.2124 ID.027-1998/020095 z.G. SDR Wynau 345/648	26.04.2024 033-2024/3877/0 Abänderung Baurecht
---------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

26.04.2024 033-2024/3877/0	Vereinbarungen betreffend Nutzung des Baurechts ID.033-2024/002107
26.04.2024 033-2024/3877/0	Vereinbarungen betreffend Übertragung des Baurechts ID.033-2024/002108
26.04.2024 033-2024/3877/0	Vereinbarungen betreffend Heimfall ID.033-2024/002109

26.04.2024 033-2024/3877/0 Vereinbarungen betreffend Baurechtszins  
ID.033-2024/002110  
26.04.2024 033-2024/3877/0 Vereinbarungen betreffend Schiedsgericht  
ID.033-2024/002111

---

### **Pfandrechte**

Keine

---

### **Hängige Geschäfte**

Geometergeschäfte bis 28.04.2026 Keine  
Grundbuchgeschäfte bis 27.04.2026 Keine

---

### **ÖREB-Kataster**

#### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen**

Kommunale Nutzungsplanung  
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

#### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Kommunale Planungszonen  
Regionale Planungszonen  
Kantonale Planungszonen  
Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Baulinien Kantonsstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzareale  
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)  
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)  
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)  
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)  
Statische Waldgrenzen  
Kommunale Wald-Baulinien  
Regionale Wald-Baulinien  
Kantonale Wald-Baulinien  
Waldreservate  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen  
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete  
Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Kantonale Denkmalschutzobjekte  
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

#### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**

Gesicherte öffentliche Leitungen

---

## Bildergalerie I



Hauszufahrt



Entrée | Garderobe



geschlossene Essküche mit Durchreiche



Flur



Bad



Kinderzimmer

## Bildergalerie II



helles Lesezimmer



Elternzimmer



Wohn- und...



...Esszimmer mit...



...direktem Ausgang auf die...



...herrliche Sommerterrasse

## Bildergalerie III



direkter Zugang zum Garten



erfrischender Pool | kann über Solarpanels auf dem Dach auch geheizt werden



viel Platz für Spiel, Spass und Gemütlichkeit



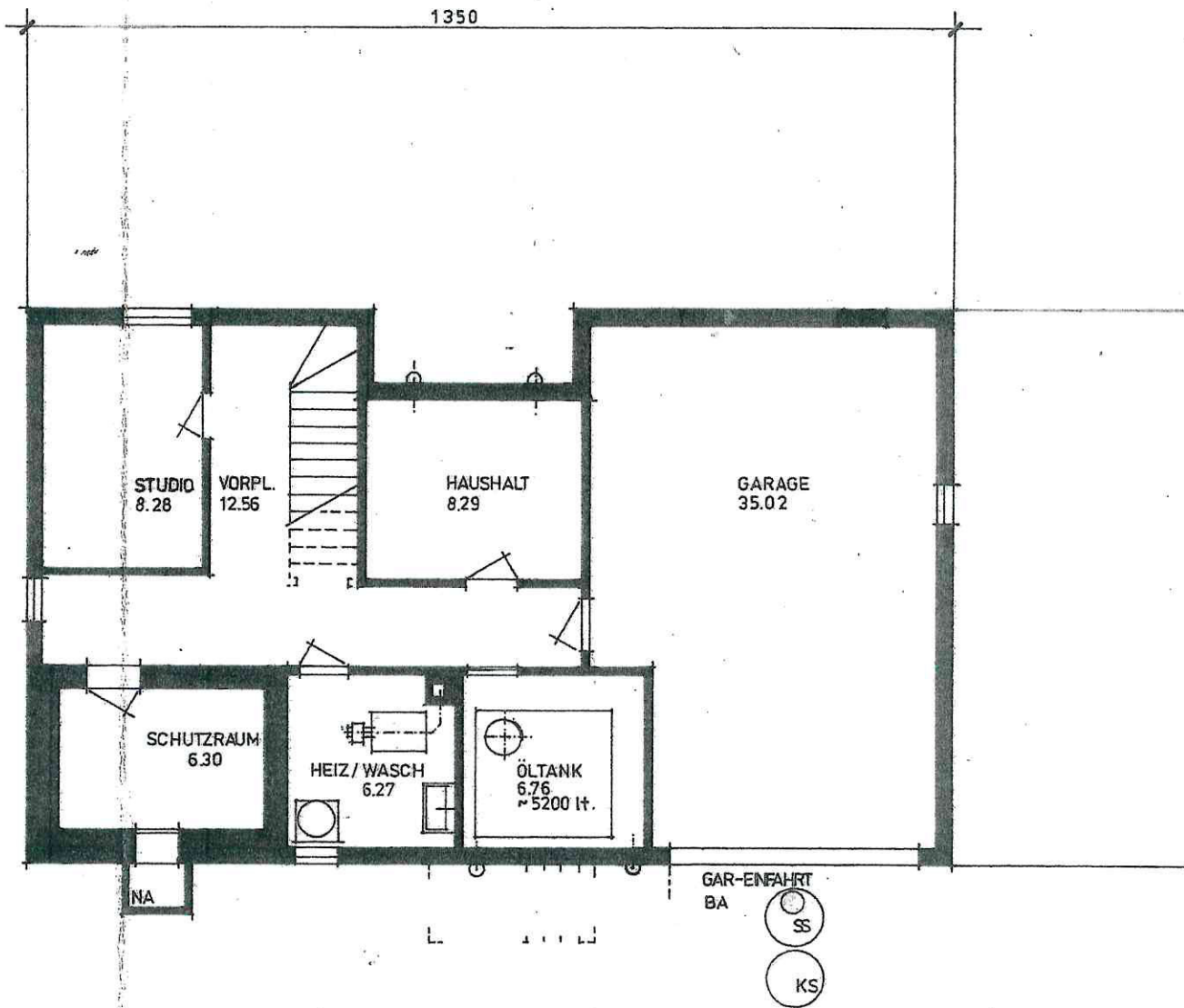
Gartenhaus



Blick vom Garten zum Haus



***viel Spass im Nass – Ihre Chance!***



UNTERGESCHOSS

RUNDRISSE

normhaus + architektur  
4858 wyna u E.SMAHA 063 9 75 41

