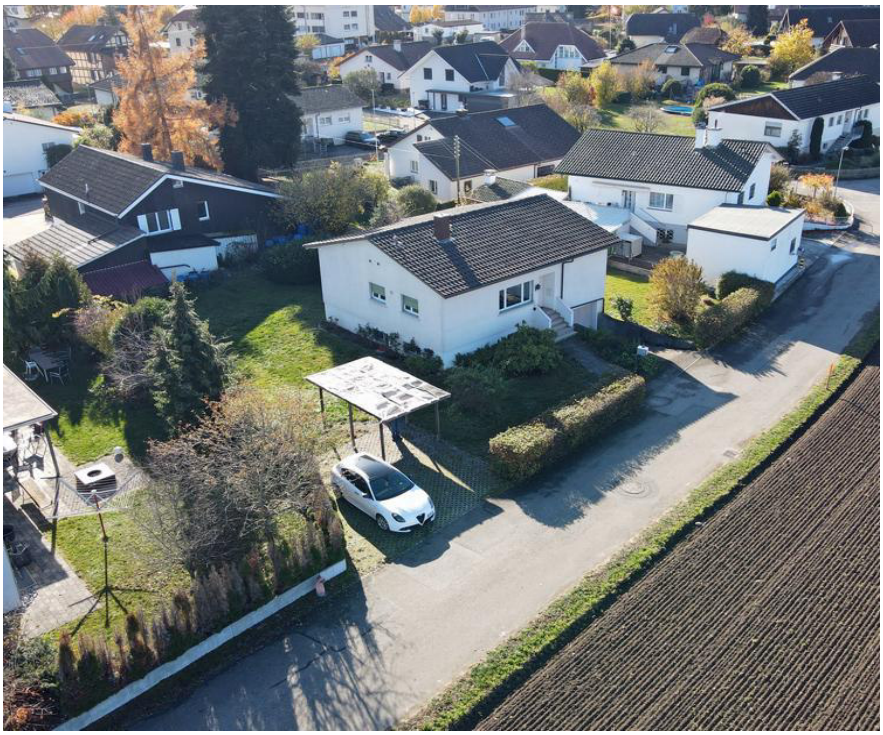
Wynau BE

Flurweg 32



CHF 460‘000.– (im Baurecht; Laufzeit bis 2115)

4.5 Zimmer Einfamilienhaus (Hochparterre)
mit grosszügigem Garten - an sonniger Wohnlage

Baujahr 1966, NWF 77 m^2, *Halt 704 m^2*
ruhig, ohne Durchgangsverkehr – direkt an der Natur
Wohnen auf einer Ebene – nutzen Sie die Vorteile
Vorplatz mit Essecke – der zentrale Mittelpunkt im Haus
geschlossene Küche, Bad, zwei Kinderzimmer
helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten
Naturkeller, Garage, Hobbyraum – ***ideal für Singles oder zu zweit***
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

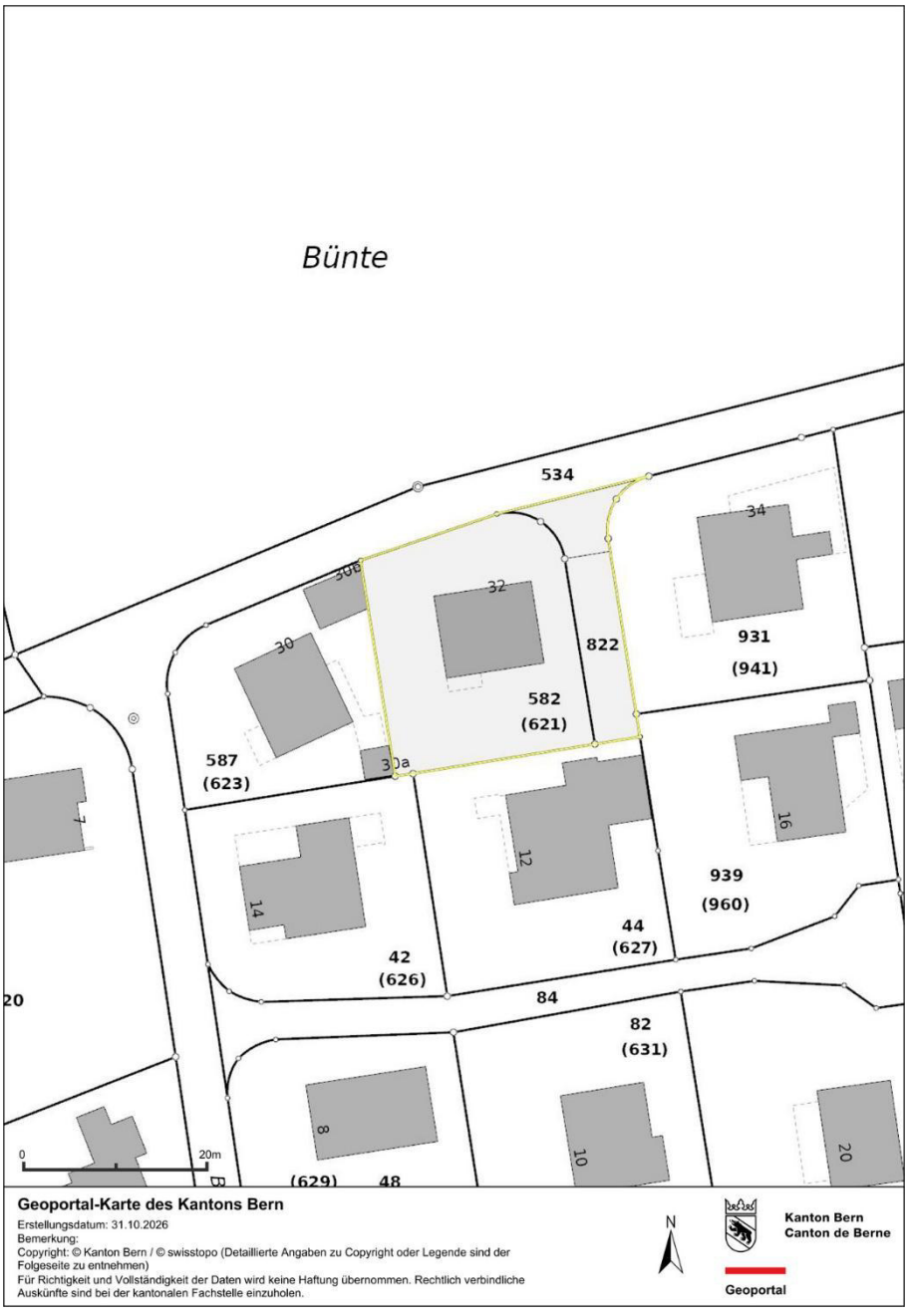
www.wynau.ch

Ortsplan



Flurweg 32
4923 Wynau BE

Situationsplan



Datenblatt

kleines 4.5 Zimmer Einfamilienhaus

an…	schöner Wohnlage
Grundbuchnummer Baurecht	582/822 621
Baujahr	1966
Halt	*704 m²*
Nettowohnfläche	77 m²
Nutzfläche	146 m² (inkl. Garage)
Kubatur gem. GVB	585 m³
weitere Infos	Ausrichtung Südwest, nach Norden sind Sie direkt an der Landwirtschaft – Ausgangspunkt für wohltuende Spaziergänge, erhöhter Sitzplatz, der Garten bietet weiteren Platz für Hobbies & Gemütlichkeit, Autounterstand (sanierungsbedürftig), zusätzlicher Parkplatz, Garage unter dem Haus ***…klein, aber fein – zahlbar und mein…***
Baurecht | Baurechtszins	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 **CHF 2'640.– p.a.** zahlen. Ein Vergleich lohnt sich. Uneingeschränkte Nutzung!
Denkmalpflege | Altlasten Gewässerschutzbereich	nein | keine üB übriger Bereich
Amtlicher Wert | Zone	CHF 220’900.– | W2
Gebäudeversicherungswert	CHF 470’400.–
Zustand	eine gute Basis Ihren Traum vom kleinen Eigenheim verwirklichen zu können. Einige Erneuerungen sind definitiv nötig. Eventuell könnte das kleinste Kinderzimmer zum Wohnzimmer geschlagen werden, um so ein grosszügigeres Wohngefühl zu schaffen – Ihr Projekt, Ihre Zukunft! 😉
Renovationen	2009/2018 Fensterersatz, Glasfaser ist eingezogen
Heizung	Öl-Zentralheizung Bj. 1997 | Radiatoren | Stahltank 4’000 lt.
Bezugstermin	per sofort oder nach Vereinbarung
Kaufkosten	Notar- & Grundbuchkosten zu Lasten der Käuferschaft *Handänderungssteuer 1.8 % wird je nach Situation gestundet oder ist geschuldet.

Auszug Grundstück-Informationen

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

Wynau / 582

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	345 Wynau	
Grundstück-Nr	582	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH134647356126	
Fläche	553 m², AV93	
Plan-Nr.	3320 3340	
Lagebezeichnung	Wynau Bünte	
Bodenbedeckung	Gebäude, 97 m² Gartenanlage, 456 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus Gesamtfläche 97 m² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (621) Gebäude gehört zu BR 621 ohne Gewähr	Flurweg 32, 4923 Wynau
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
65'970		2020

Eigentum

Alleineigentum

Burgergemeinde Wynau, 4923 Wynau, Schweiz — 30.12.1963 002-III/8000 Güterzusammenlegung

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

19.10.1965 002-IV/4009	(L) SDR Baurecht für Wohnbaute, bis 07.07.2115 ID.027-1998/019961 EREID: CH272100000000263400460 z.G. SDR Wynau 345/621	19.12.1990 002-1990/2505/0 08.07.2003 027-2003/2199/0 05.08.2015 033-2015/6704/0 Abänderung
11.04.2017 033-2017/3000/0	(L) Durchleitungsrecht ID.033-2017/001375 EREID: CH272100000000431667775 z.G. LIG Wynau 345/44 z.G. SDR Wynau 345/627	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend die Nutzung des Baurechts gemäss Ziffer 3.1 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002785 EREID: CH272100000000414886779

05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Übertragung des Baurechts gemäss Ziffer 3.5 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002787 EREID: CH272100000000414886981
05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Heimfall gemäss Ziffer 3.6 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002788 EREID: CH272100000000414887073
05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Baurechtszins gemäss Ziffer 3.8.1 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002789 EREID: CH272100000000414887275
05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Schiedsgericht gemäss Ziffer 3.10 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002790 EREID: CH272100000000414887376

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.10.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 28.10.2026 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

Auszug Grundstück-Informationen

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

Wynau / 621

Grundbuchgeschäfte hängig

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	345 Wynau	
Grundstück-Nr	621	
Grundstückart	Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht)	
E-GRID	CH384546353602	
19.10.1965 002-IV/4009	(R) SDR Baurecht für Wohnbaute, bis 07.07.2115 ID.027-1998/019961 EREID: CH272100000000263400460	
	z.L. LIG Wynau 345/582	19.12.1990 002-1990/2505/0 08.07.2003 027-2003/2199/0 05.08.2015 033-2015/6704/0 Abänderung
	z.L. LIG Wynau 345/822	08.07.2003 027-2003/2199/0 05.08.2015 033-2015/6704/0 Abänderung
Fläche	704 m², AV93	
Plan-Nr.	3320 3340 4301 4321	
Belastete Teilflächen	Lastend auf (geometrischer Verschnitt)	Wynau 345/582 553 m² Wynau 345/822 151 m²
Lagebezeichnung	Wynau Bünte	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus Gesamtfläche 97 m² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (621) Gebäude gehört zu BR 621 ohne Gewähr	Flurweg 32, 4923 Wynau
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
220'900		2020

Eigentum

Alleineigentum

07.03.2003 027-2003/709/0 Erbgang vom 03.10.2002
08.07.2003 027-2003/2199/0 Baurechtsvertrag
05.08.2015 033-2015/6704/0 Abänderung Baurechtsvertrag

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

11.04.2017 033-2017/3000/0	(L) Durchleitungsrecht ID.033-2017/001375 EREID: CH272100000000431667775 z.G. LIG Wynau 345/44 z.G. SDR Wynau 345/627	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend die Nutzung des Baurechts gemäss Ziffer 3.1 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002785 EREID: CH272100000000414886779
05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Übertragung des Baurechts gemäss Ziffer 3.5 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002787 EREID: CH272100000000414886981
05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Heimfall gemäss Ziffer 3.6 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002788 EREID: CH272100000000414887073
05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Baurechtszins gemäss Ziffer 3.8.1 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002789 EREID: CH272100000000414887275
05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Schiedsgericht gemäss Ziffer 3.10 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002790 EREID: CH272100000000414887376

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	28.10.2026	Keine		
Grundbuchgeschäfte bis	28.10.2026	033-2026/9592/0	28.10.2026	Erbgang Kohler Marianne US 3869

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

Auszug Grundstück-Informationen

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

Wynau / 822

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	345 Wynau
Grundstück-Nr	822
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH464946355404
Fläche	151 m², AV93
Plan-Nr.	3320
	3340
	4301
	4321
Lagebezeichnung	Wynau
	Bünte
Bodenbedeckung	Strasse, Weg, 49 m²
	Gartenanlage, 102 m²
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	Grundstückteilung, 10.02.2000, 437 (alte Nummer 84)

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
14'150		2020

Eigentum

Alleineigentum

Burgergemeinde Wynau, 4923 Wynau, Schweiz — 04.01.1967 002-III/8000 Güterzusammenlegung

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

19.10.1965 002-IV/4009	(L) SDR Baurecht für Wohnbaute, bis 07.07.2115 ID.027-1998/019961 EREID: CH272100000000263400460	
	z.G. SDR Wynau 345/621	08.07.2003 027-2003/2199/0 05.08.2015 033-2015/6704/0 Abänderung
11.04.2017 033-2017/3000/0	(L) Durchleitungsrecht ID.033-2017/001375 EREID: CH272100000000431667775	
	z.G. LIG Wynau 345/44	
	z.G. SDR Wynau 345/627	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend die Nutzung des Baurechts gemäss Ziffer 3.1 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002785 EREID: CH272100000000414886779
05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Übertragung des Baurechts gemäss Ziffer 3.5 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002787 EREID: CH272100000000414886981

05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Heimfall gemäss Ziffer 3.6 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002788 EREID: CH272100000000414887073
05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Baurechtszins gemäss Ziffer 3.8.1 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002789 EREID: CH272100000000414887275
05.08.2015 033-2015/6704/0	Vereinbarungen betreffend Schiedsgericht gemäss Ziffer 3.10 des Baurechtsvertrages ID.033-2015/002790 EREID: CH272100000000414887376

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.10.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 28.10.2026 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



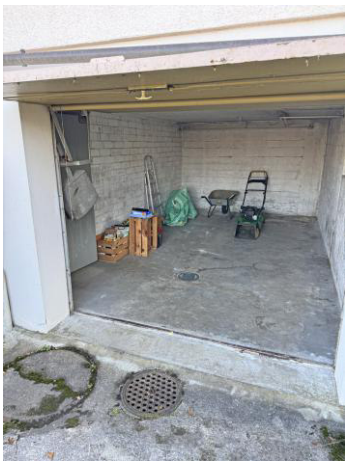
Gartenansicht – hübsches und kompaktes Wohnhaus



Rückansicht



Hauszugang | Abfahrt zur…



…Garage



kleines Entrée/Windfang



Willkommen im Herzen vom Haus

Bildergalerie II



Vorplatz mit Essecke…



…der zentrale Mittelpunkt im Haus



Wohnzimmer mit Ausgang zum…



…Sitzplatz und…



…Garten mit…



…Platz für Hobbies & Gemütlichkeit | Carport

Bildergalerie III



Bad



kompakte Küche



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Naturkeller



weniger ist mehr – Ihre Chance!

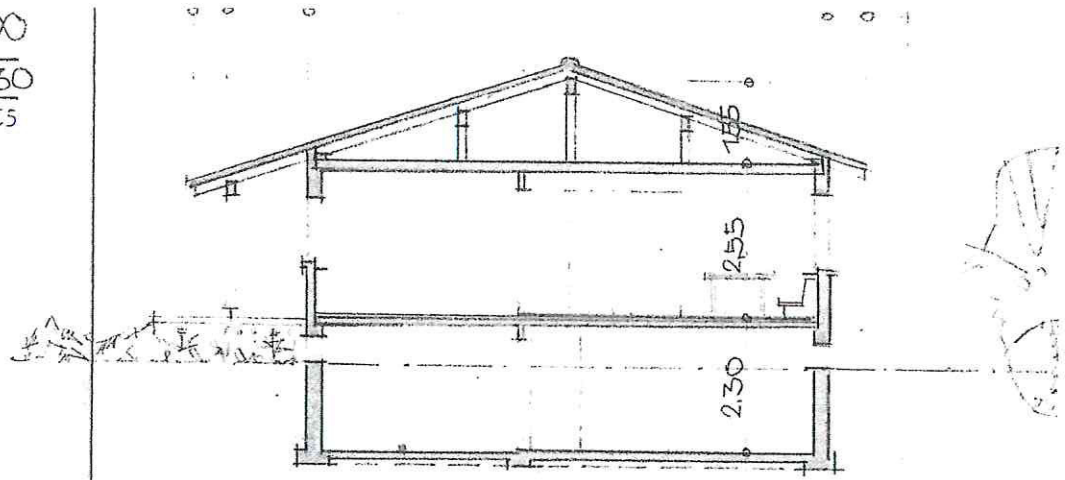
EINFAMILIENHAUS

PL. NR. 2740	DAT. JULI 1967	REV.	1:100
			GR. 75/30

ARCHITEKTURBUREAU EDUARD KUMMER WABERNSTRASSE 56 BERN TEL. 45 03 55

BAUHERR HR. PAUL KOHLER

BAUORT WYNAU



QUERSCHNITT

