

VERKAUFSDOKUMENTATION

Eggenstrasse 59 | 3272 Walperswil



**Einzigartiges 5½-Zimmer-Holzhaus mit Wellnessoase und
Chasseral-Ausblick in Walperswil**



ORTSLAGE

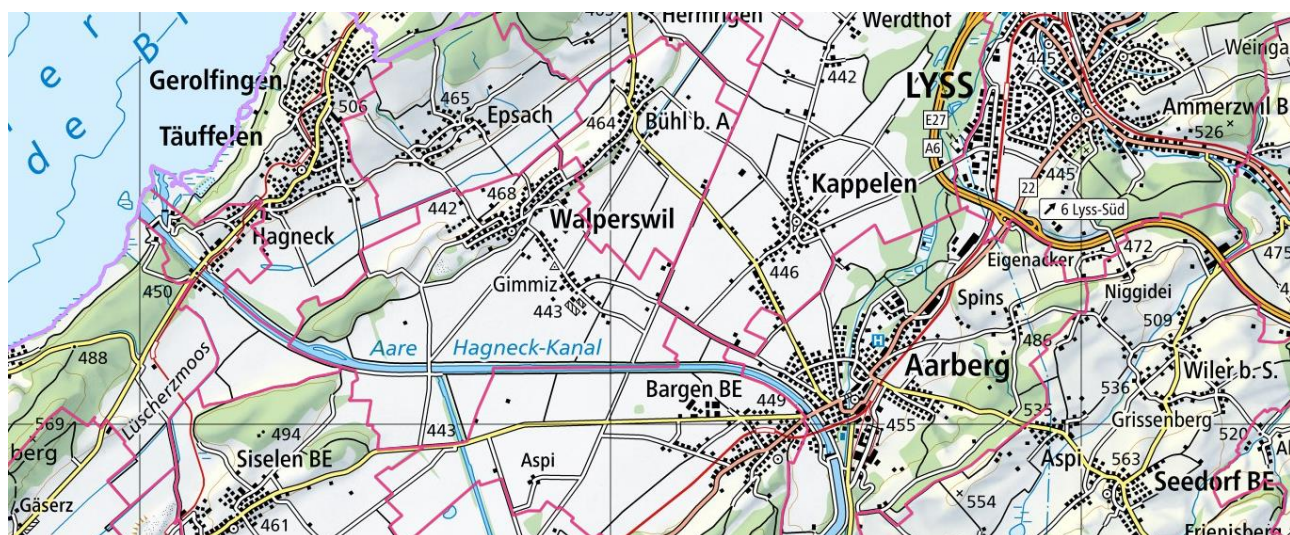
Walperswil

Das Gemeindegebiet liegt am Nordrand des Grossen Mooses am Aare-Hagneckkanal. Das Dorf ist auf einem langgestreckten Hügel über der Ebene angelegt. Der Ortsteil Gimmiz liegt im flachen Gebiet östlich des Dorfes. Die Nachbargemeinden im Norden beginnend im Uhrzeigersinn sind Epsach, Bühl BE, Kappelen BE, Bargaen BE, Siselen, Hagneck und Täuffelen. Die südliche Gemeindegrenze bildet grösstenteils der Aare-Hagneckkanal.

Die am schnellsten mit dem Auto von Walperswil aus erreichbaren Zentren sind Aarberg (5 Min.), Lyss (12 Min.), Biel/Bienne (14 Min.) und Bern (28 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Aarberg (10 Min.), Lyss (28 Min.), Biel/Bienne (30 Min.) und Bern (42 Min.). Das Schulhaus befindet sich im Zentrum des Dorfes und der Unterricht ist vom Kindergarten bis in der 6. Klasse vor Ort, ab der Oberstufe findet der Unterricht in Aarberg statt.



Öffentliche Verkehrsmittel	750 m	12 min.	2 min.
Primarschule	522 m	8 min.	2 min.
Sekundarschule	3850 m	29 min.	8 min.
Geschäfte	718 m	10 min.	2 min.
Restaurant	745 m	11 min.	2 min.





SITUATIONSPLAN



OBJEKTDATEN

Grundbuchamt / Gemeinde	754 Walperswil
Grundstücknummer	628
Baujahr	1996
Grundstückfläche	498 m ²
Zone	Wohnzone_2
Gebäudevolumen	1'242 m ³
Nettowohnfläche	192 m ²
Zustand	Der Zustand der Liegenschaft ist unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Alters als sehr gut einzustufen.
Heizung	Öl-Heizung (2018)
Wärmeverteilung	Radiatoren
Amtlicher Wert:	CHF 659'600.- (Steuerjahr 2020)
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'150'000.- (2023)
Denkmalschutz	nein
Bauart	Holzbau (finnisch)
Parkierung	Garage (5m x 5.70m) Zwei Aussenstellplätze
Steueranlage Kanton Bern	3.06
Steueranlage Gemeinde Walperswil	1.65
Liegenschaftssteuer	1.20 ‰ des amtlichen Wertes
Verkaufspreis	1'195'000.-

OBJEKTBESCHRIEB

Entdecken Sie dieses aussergewöhnliche und individuell gestaltete finnische Holzhaus in Walperswil, das mit seiner eigenen Wellnessoase und der freien Sicht auf den Chasseral beeindruckt. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem hellen Entrée mit Garderobe



willkommen geheissen. Direkt rechts befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer, ideal als Büro. Der zentrale Bereich öffnet sich zu einem wunderschönen, offenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zu der gedeckten Terrasse. Im Zentrum des Hauses befindet sich ein grosser Specksteinofen, der die Wärme des

Feuers speichert und dann kontinuierlich über rund 20 Stunden abgibt. So kann in der Übergangszeit ein Teil des Hauses zentral beheizt werden. Linker Hand befindet sich die offene, moderne Küche. Von der Küche aus führt eine Türe direkt auf die gedeckte Veranda und den Aussenbereich. Das Cerankochfeld und der Backofen mit integrierter Mikrowelle sind V-Zug Geräte, der Kühlschrank und Geschirrspüler sind von der Marke Bosch. Bei der Spüle kann über einen separaten kleinen Wasserhahn direkt gefiltertes Wasser entnommen werden. Das Obergeschoss, erreichbar über eine breite Podestholztreppe, führt zu den

weiteren Zimmern. Rechts ein grosses Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Balkon. Geradeaus das grosse Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Doppellavabo, Toilette und einem freistehenden Radiator – der ideale Handtuchwärmer. Gleich links ein kleines Zimmer, dass ideal als Büro



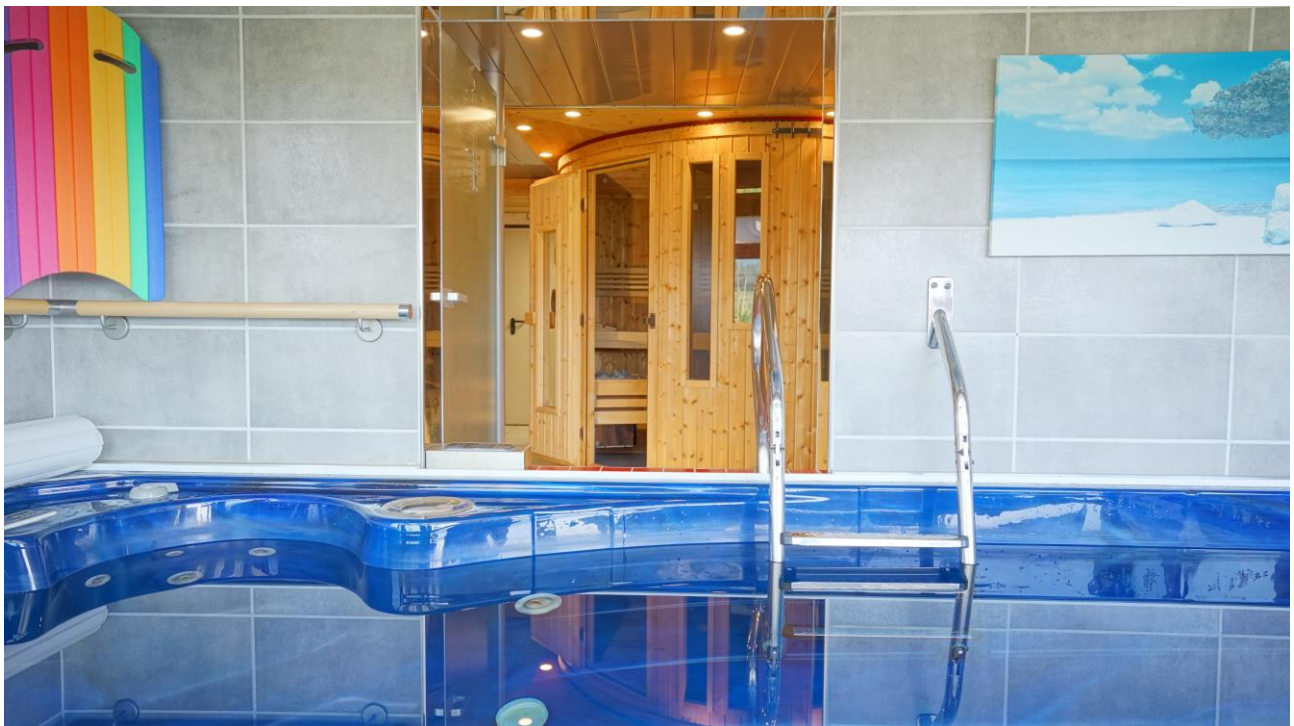
genutzt werden kann. Links diagonal über den Flur unter der Luke zum Estrich hindurch befindet sich ein weiteres sehr geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Ensuite Badezimmer (Duschkabine mit Regendusche, Lavabo und Toilette) und Balkon. Beide Schlafzimmer können im Sommer separat über eine Split Klimaanlage individuell temperiert werden. Das Highlight bildet der Wellnessbereich im Untergeschoss mit Schwimmspa (mit

Gegenstromanlage), Sauna (auch mit Dampfbadfunktion), grosser Dusche (zwei Türen und Duschpanel) und dem Zugang über eine grosse Schiebetüre im Wintergarten zum



Aussenbereich. Im Winter gibt es nichts Schöneres, als im Schwimmspa im warmen Wasser zu relaxen, zu sprudeln, die Aussicht zu geniessen und anschliessend in der Sauna zu entspannen. Für wohlig temperierte Frottiertücher sorgt der grosse Handtuchwärmer. Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss die

Waschküche, ein Luftschutzkeller sowie der Heiz und Technikraum. Nur von aussen zugänglich, befindet sich hinter dem Wellnessbereich und Luftschutzraum ein separater Raum, der als Bastelraum/Werkstatt genutzt wird, in dem auch die Technik und Filteranlage für den Schwimmspa eingebaut ist. Der pflegeleichte Aussenbereich, eine Garage (5m x 5.70m) mit zusätzlicher Abstellfläche und zwei Aussenstellplätze runden dieses exklusive Angebot ab. Erleben Sie den Luxus und die Einzigartigkeit dieses finnischen Holzhauses, das Wohnkomfort, Naturverbundenheit und moderne Annehmlichkeiten in sich vereint.



GRUNDBUCHAUSZUG

Auszug Grundstück-Informationen

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



Walperswil / 628

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	754 Walperswil
Grundstück-Nr	628
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 67351 85046 60
Fläche	498 m ² , AV93
Plan-Nr.	2559
Lagebezeichnung	Walperswil Uderfeld
Bodenbedeckung	Gebäude, 157 m ² Gartenanlage, 341 m ²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 157 m ² Eggenstrasse 59, 3272 Walperswil Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Anmerkungen amtl. Vermessung

Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

Keine

Antliche Bewertung

Antlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
659'600		2020

Eigentum

Anmerkungen

	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (auf Anteil)
	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (auf Anteil)

Dienstbarkeiten

05.12.1994 017-1994/2592/0	(L) Grenzbaurecht ID.017-2003/001027 z.G. LIG Walperswil 754/815
05.12.1994 017-1994/2592/0	(R) Grenzbaurecht ID.017-2003/001027 z.L. LIG Walperswil 754/815

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

10.10.1994 017-1994/2084/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 570'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2003/003761, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 29.06.2017 032-2017/4251/0 (UID: CHE-108.955.216)
27.10.2003 017-2003/4045/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2003/009037, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 29.06.2017 032-2017/4251/0 (UID: CHE-108.955.216)
10.10.2007 017-2007/3305/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2007/001238, Einzelpfandrecht
29.06.2017 032-2017/4252/0	Register-Schuldbrief, Fr. 180'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 10%, ID.032-2017/001863, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 29.06.2017 032-2017/4252/0 (UID: CHE-108.955.216)
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 032-2017/4252/0 (29.06.2017)

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
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
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind
Keine oder noch keine Daten vorhanden

GEBÄUDEVERSICHERUNGS AUSWEIS



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support
Telefon 0800 666 999
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 671681
Datum Ittigen, 19. Februar 2024

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz Ihre Anfrage vom 19.02.2024

Hauptobjekt und
Mitversicherte

Grundbuchblatt Nr. 754.0.628

Eigentümer
Eggenstrasse 59
3272 Walperswil

Korrespondenzadresse
Eggenstrasse 59
3272 Walperswil

Policenummer 321113
Versicherungssumme 1,150,000
Index 214
Zusätzlich Bauversicherung Nein
Bauversicherungssumme
Versicherungsart Neuwert
Erstellungsjahr 1996
Kubatur 1,242 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung 07.02.2024
Objektbemerkungen Wohnhaus, Wintergarten, Garage

Auskunftsprodukt Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse
Eggenstrasse 59
3272 Walperswil

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

BILDER













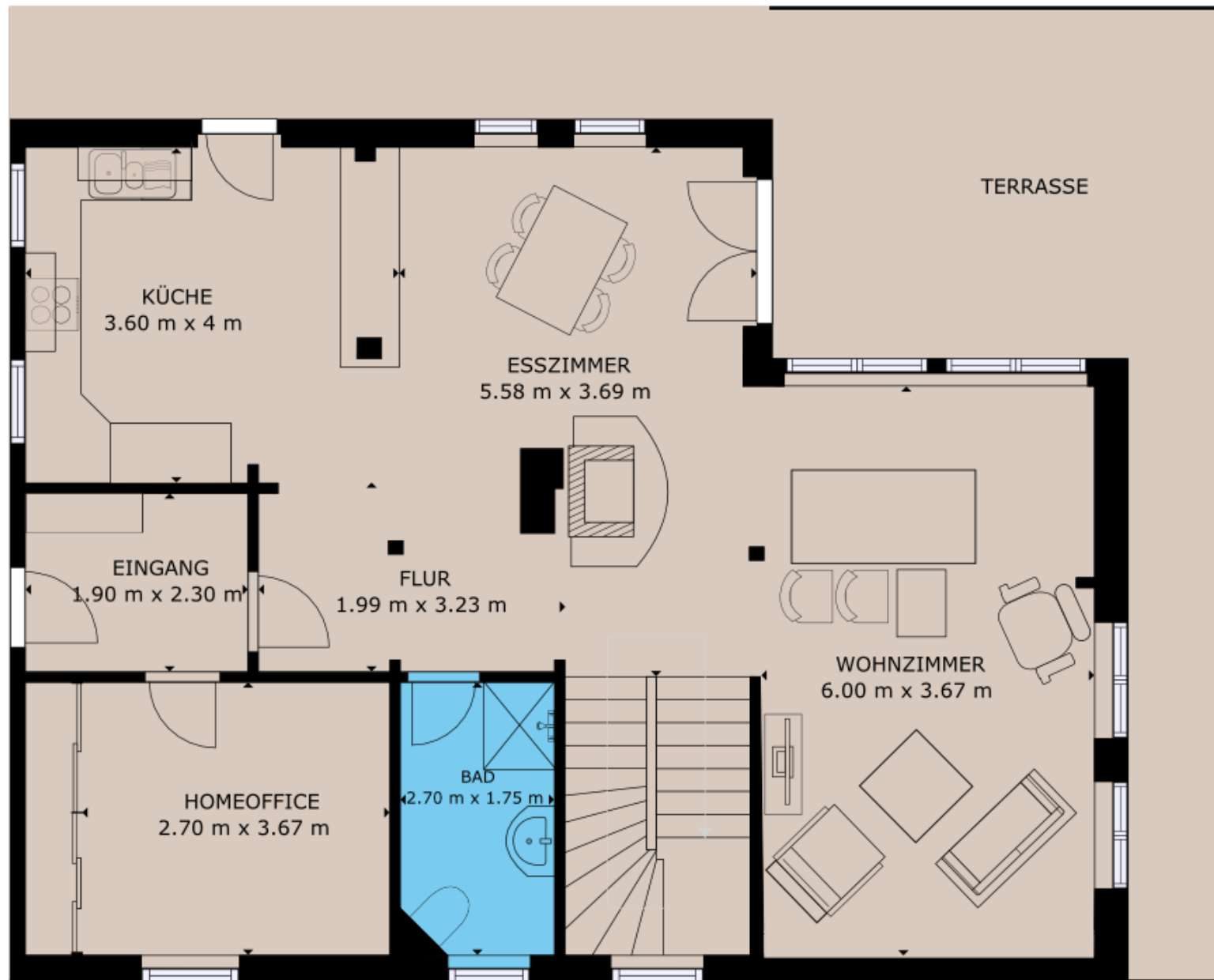




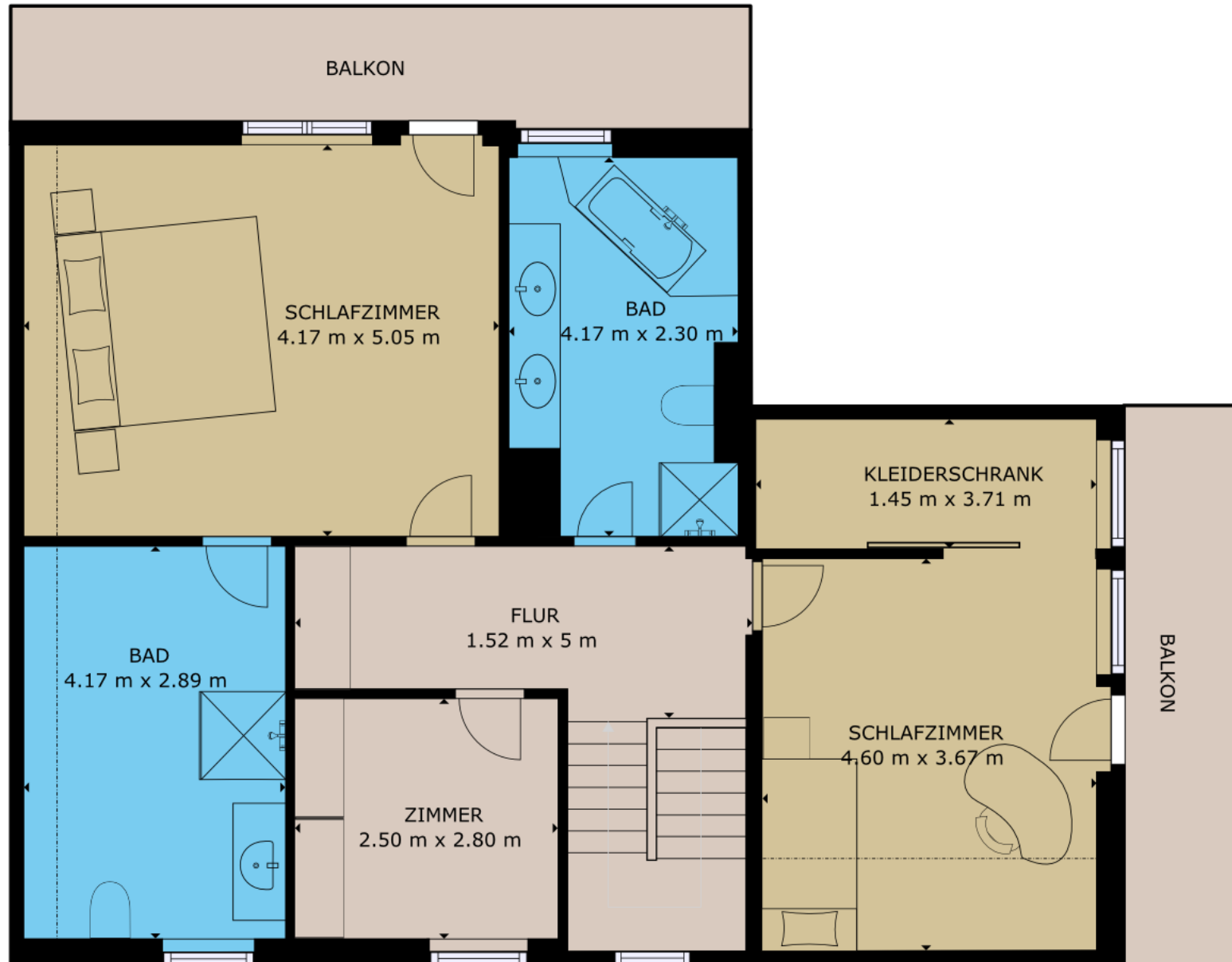




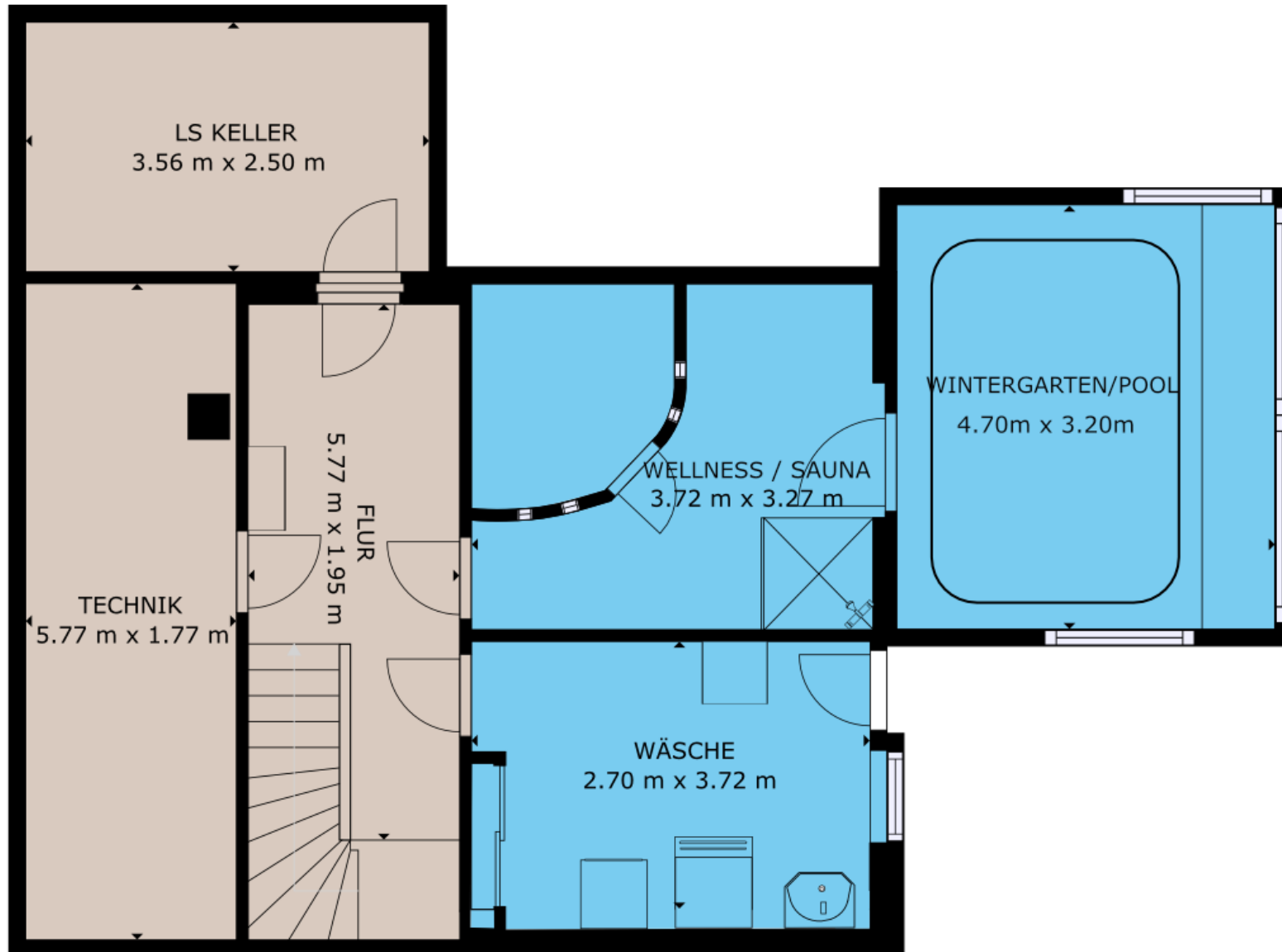
PLANUNTERLAGEN ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



AUSTATTUNG & HAUSTECHNIK

- **2017:**
 - Anpassung aller Elektroinstallationen an die aktuellen Anforderungen inkl. neuem Elektroverteilerkasten.
 - Installation von LED Scheinwerfern rund um das Haus.
 - Lichtschalter mit blauem LED Nachtlicht.
 - Überholung der gesamten Technik des Schwimmbads, inklusive Austausch der Pumpe, Heizung und des Steuerungsdisplays. Installation eines Poolmanagers zur automatischen Überwachung und Anpassung der Wasserqualität.
 - Ersatz der Radiatoren für die Wärmeverteilung.
- **2018:**
 - Ersatz des alten Sandfilters im Schwimmbad durch eine neue, effizientere Anlage auf Basis von Glaskugeln.
 - Installation einer modernen MüBa Öl-Heizung inkl. Verteiler im Heizungsraum.
 - Installation eines neuen Warmwasserboilers mit Luftwärmetauscher.
 - Ersatz aller Duscharmaturen, eine Duschkabine und Ergänzung einer Regendusche.
- **2019:**
 - Installation einer Split-Klimaanlage mit Aussenkompressor in den beiden grossen Zimmern im Obergeschoss.
- **2021:**
 - Ersatz der Kehlbleche (Übergänge an den Kanten der Dachinnenseiten).
- **2022:**
 - Ersatz von 8 Fensterstoren.
 - Vollständiger Ersatz des Garagentors inkl. Mechanik im Winter. Der Antriebsmotor wurde bereits 2017 ersetzt.
- **Allgemeine Ausstattung:**
 - Separater Wasserhahn mit Wasserfiltersystem.
 - LAN-Anschluss in einigen Zimmern.
 - CEE16A Anschluss/Steckdose in der Garage.
 - Regenwassertank inkl. Gardena 4000/5 Gartenpumpe (aktuell nicht in Betrieb).

FLÄCHENBERECHNUNG

Objektbezeichnung
Finnisches Holzhaus

Gemeinde:
GBB-Nr.:

754 Walperswil
628

Stockwerk	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche m ²	Faktor	Nettowohnfläche m ²
EG	Windfang	2.30	1.90	4.35	1.0	4.35
	Küche	3.60	3.00	10.80	1.0	10.80
	Esszimmer	7.50	2.76	20.70	1.0	20.70
	Wohnraum	6.00	3.67	22.00	1.0	22.00
	Diele	7.50	1.90	14.25	1.0	14.25
	Dusche	2.70	1.75	4.75	1.0	4.75
	Zimmer/Büro	3.67	2.70	9.90	1.0	9.90
	Balkon/Terrasse			31.85	0.0	0.00
	Garage	5.70	5.00	28.50	0.0	0.00
	Nettowohnfläche Erdgeschoss					86.75
OG	Korridor	4.73	1.52	7.20	1.0	7.20
	Zimmer 1	6.00	3.67	22.00	1.0	22.00
	Badezimmer	4.17	2.30	9.70	1.0	9.70
	Zimmer	5.05	4.17	21.05	1.0	21.05
	Ensuite Bad	4.17	2.62	10.90	1.0	10.90
	Büro/Reduit	2.80	2.50	7.00	1.0	7.00
	Balkon West	8.00	1.80	14.40	0.0	0.00
	Balkon Nord	6.50	1.50	9.75	0.0	0.00
	Nettowohnfläche Obergeschoss					77.85
UG	Flur	5.77	1.95	11.25	0.0	0.00
	Waschen	3.72	2.70	10.05	0.0	0.00
	Wellness	3.72	3.27	12.15	1.0	12.15
	Pool	4.70	3.20	15.05	1.0	15.05
	Luftschutzkeller	3.58	2.50	8.90	0.0	0.00
	Heizungsraum	5.77	1.77	10.20	0.0	0.00
	Nettowohnfläche Untergeschoss					27.20
	Nettowohnfläche Insgesamt					191.80

Die Nettowohnfläche bezeichnet alle Flächen einer Wohnung, die beheizt werden und dementsprechend ganzjährig bewohnbar sind. Es gehören also sämtliche Zimmer und Flächen ab einer Raumhöhe von 1.50m mit Ausnahme der Treppen dazu. Auch etwa beheizte Wintergärten sind Teil der Nettowohnfläche, sofern sie ganzjährig bewohnbar sind. Balkone, Terrassen und Keller zählen hingegen nicht dazu. Es gibt allerdings keine einheitlichen Standards bezüglich der Berücksichtigung von Dachschrägen. Für Mieter ist in der Regel vor allem die Nettowohnfläche interessant, da sie die tatsächlich bewohnbare Wohnfläche angibt. Im Gegensatz dazu umfasst die Bruttowohnfläche zusätzlich auch die Aussenwandquerschnitte.

BERATUNG UND VERKAUF

Schärer Immobilien

Noah Schärer

Südstrass 8

3250 Lyss BE

www.schaerer-immo.ch



Tel: 079 255 96 14

E-Mail: info@schaerer-immo.ch

Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt persönlich.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin mit uns.

ALLGEMEINE HINWEISE

Für den Verkauf der Liegenschaft sind wir Alleinbeauftragte. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns geführt.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten sind möglich. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

Die Handänderungskosten, Staatsabgaben, Notariatskosten etc. sind durch die Käuferschaft zu tragen.