

# VERKAUFS-DOKUMENTATION

Aareweg 3 | 2557 Studen



Ihr neues Zuhause an attraktiver Lage: Freistehendes 5 -  
Zimmer-Einfamilienhaus



## ORTSLAGE

**Studen** liegt im Berner Seeland, zwischen Lyss und Biel, und verbindet eine angenehm dörfliche Wohnqualität mit sehr guter regionaler Erreichbarkeit. Die Gemeinde ist Teil der Agglomeration Biel/Bienne und bietet eine solide Alltagsinfrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kinderbetreuung, Post, Restaurants, Ärzten sowie Bahn- und Busanschluss. Besonders attraktiv ist die Nähe zu Biel: Mit dem öffentlichen Verkehr ist die Innenstadt in rund 9 Minuten erreichbar, Bern in rund 31 Minuten. Auch mit dem Auto ist Studen gut angebunden; Biel erreicht man in rund 14 Minuten, Bern in rund 37 Minuten.





Neben der praktischen Lage bietet Studen auch einen hohen Freizeitwert. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Waldpartien und Naherholungsräumen rund um die Alte Aare. Mit der Erlebniswelt Seeteufel, dem Florida, der Minigolfanlage, der Fondation Saner sowie verschiedenen Vereinen bietet die Gemeinde zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit, Familie und Erholung.

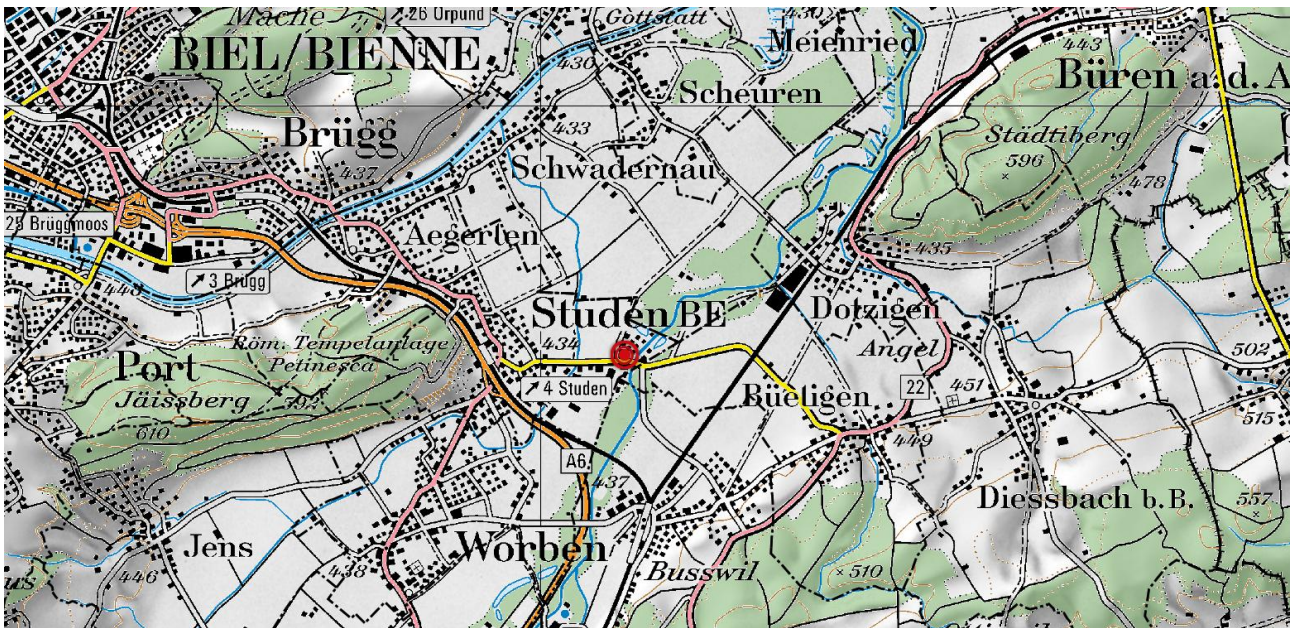
Die Liegenschaft am Aareweg 3 befindet sich in einem ruhigen und angenehmen Wohnumfeld von Studen. Die Lage bietet viel Privatsphäre und einen direkten Bezug zur grünen Umgebung, ohne vom Dorfleben abgeschnitten zu sein.

Der Standort eignet sich besonders für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die ein naturnahes Zuhause mit guter Anbindung suchen.

Insgesamt bietet die Lage am Aareweg eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und praktischer Erreichbarkeit – ideal für Menschen, die entspannt wohnen und dennoch gut vernetzt bleiben möchten.



				
Öffentliche Verkehrsmittel	88 m	1 min.	1 min.	
Kindergarten	1200 m	15 min.	4 min.	2 min.
Primar- & Sekundarschule	1400 m	19 min.	5 min.	3 min.
Geschäfte	1200 m	20 min	5 min.	2 min.



# SITUATIONSPLAN



## OBJEKTDATEN

Grundbuchamt / Gemeinde	2557 Studen
Grundstücknummer	837
Baujahr	1948
Grundstückfläche	425 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Zone	Wohnzone W2
Gebäudevolumen	1'046 m <sup>3</sup> (SIA 116-Norm)
Zustand	Renovationsbedürftig mit solider Ausgangslage
Heizung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Amtlicher Wert:	CHF 434'500.- (Steuerjahr 2020)
Gebäudeversicherungswert	CHF 886'600.-
Denkmalschutz	Nein
Steueranlage Kanton Bern	2.975
Steueranlage Gem. Studen	1.65
Liegenschaftssteuer	1.00 ‰ des amtlichen Wertes
<b>Verkaufspreis</b>	<b>CHF 895'000.-</b>

## OBJEKTBESCHRIEB

Dieses freistehende Einfamilienhaus an interessanter Lage in Studen vereint solide Bausubstanz und spannendes Entwicklungspotenzial. Auf einer grosszügigen Parzelle von 425 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2 bietet die Liegenschaft auf 130 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche ein ideales Umfeld für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Rückzug unter einem Dach verbinden möchten.

Die Liegenschaft überzeugt durch eine klassische, gut nachvollziehbare Raumaufteilung, mehrere flexibel nutzbare Zimmer sowie wertvolle Nebenflächen im Untergeschoss und im Estrich.

Im Erdgeschoss empfängt ein praktischer Eingangsbereich mit Treppenerschliessung die Bewohnerinnen und Bewohner. Der Wohnbereich präsentiert sich hell und angenehm dimensioniert; das Cheminée schafft eine wohnliche Atmosphäre und bildet einen natürlichen Mittelpunkt des Hauses. Die Küche ist separat angeordnet und bietet eine solide Grundlage für eine zeitgemässe Neugestaltung nach den



eigenen Vorstellungen. Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere Zimmer, die sich je nach Lebensphase als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das Obergeschoss erweitert das Wohnen um zusätzliche private Räume und bietet damit genau jene Flexibilität, die Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf schätzen. Die vorhandenen



Nasszellen, der Estrichbereich sowie die Nebenräume im Untergeschoss unterstreichen den funktionalen Charakter des Hauses. Besonders praktisch sind zudem die Garage im Gebäudevolumen sowie zusätzliche Abstell- und Kellerräume, welche im Alltag viel Stauraum schaffen.

Der Aussenbereich mit Terrasse und Garten verleiht der Liegenschaft zusätzlichen Wohnwert. Hier entstehen Möglichkeiten für gemütliche Stunden im Freien, Spielbereiche für Kinder, Gartenideen oder einen ruhigen Rückzugsort. Insgesamt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit solider Substanz, viel Raum und erkennbarem Erneuerungspotenzial. Wer bereit ist, die Liegenschaft nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, findet hier eine spannende Grundlage für ein langfristiges Zuhause in Studen.



# GRUNDBUCHAUSZUG

## Auszug Grundstück-Informationen



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

### Studen / 837

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	749 Studen	
Grundstück-Nr	837	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH413502461129	
Fläche	425 m <sup>2</sup> , AV93	
Plan-Nr.	1214	
Lagebezeichnung	Studen	
	Studegrien	
Bodenbedeckung	Gebäude, 123 m <sup>2</sup>	
	Gartenanlage, 302 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 123 m <sup>2</sup>	Aareweg 3, 2557 Studen BE
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
434'500		2020

#### Eigentum

Gesamteigentum

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

24.07.1964 017-IV/1013	(L) Grenzbaurecht ID.017-1996/001752 z.G. LIG Studen 749/891
30.01.2013 032-2013/673/0	(R) Kanalisationsleitung ID.032-2013/000349 z.L. LIG Studen 749/891

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Pfandrechte

24.04.1979 017-1979/961/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 120'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6,5%, SchB vom 01.04.1948, I/8118, ID.017-2003/002781, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Basler Versicherungs-Gesellschaft
07.08.1979 017-1979/1935/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 55'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6,5%, SchB vom 24.04.1979, 961, ID.017-2003/002783, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Basler Versicherungs-Gesellschaft
30.05.1996 017-1996/1104/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2003/002784, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Basler Versicherungs-Gesellschaft

## **ÖREB-Kataster**

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

Kommunale Nutzungsplanung  
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Naturgefahrenkarte (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  
Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)  
Kantonale Denkmalschutzobjekte

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

Gesicherte öffentliche Leitungen

---

# Versicherungsausweis



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support  
Telefon 0800 666 999  
E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)  
Anfrage 754660  
Datum Ittigen, 26. Februar 2026



## Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz

Hauptobjekt und Mitversicherte STUDEN (BE) , AAREWEG 3

Grundbuchblatt Nr. 749.0.837

Eigentümer   
Aareweg 3  
2557 Studen BE

Korrespondenzadresse   
Aareweg 3  
2557 Studen BE

Policennummer 119646  
Versicherungssumme 886,600  
Index 234  
Zusätzlich Bauversicherung Nein  
Bauversicherungssumme  
Versicherungsart Neuwert  
Erstellungsjahr 1948  
Kubatur 1,046 M3 GVB-Norm  
Datum der letzten Schätzung 06.06.2008  
Objektbemerkungen

Grundwasserbrunnen im Keller, der bei Regenperioden

Auskunftsprodukt Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)  
Rechnungsadresse

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Verarbeitungsstand 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](mailto:info@gvb.ch), [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)

# BILDER



























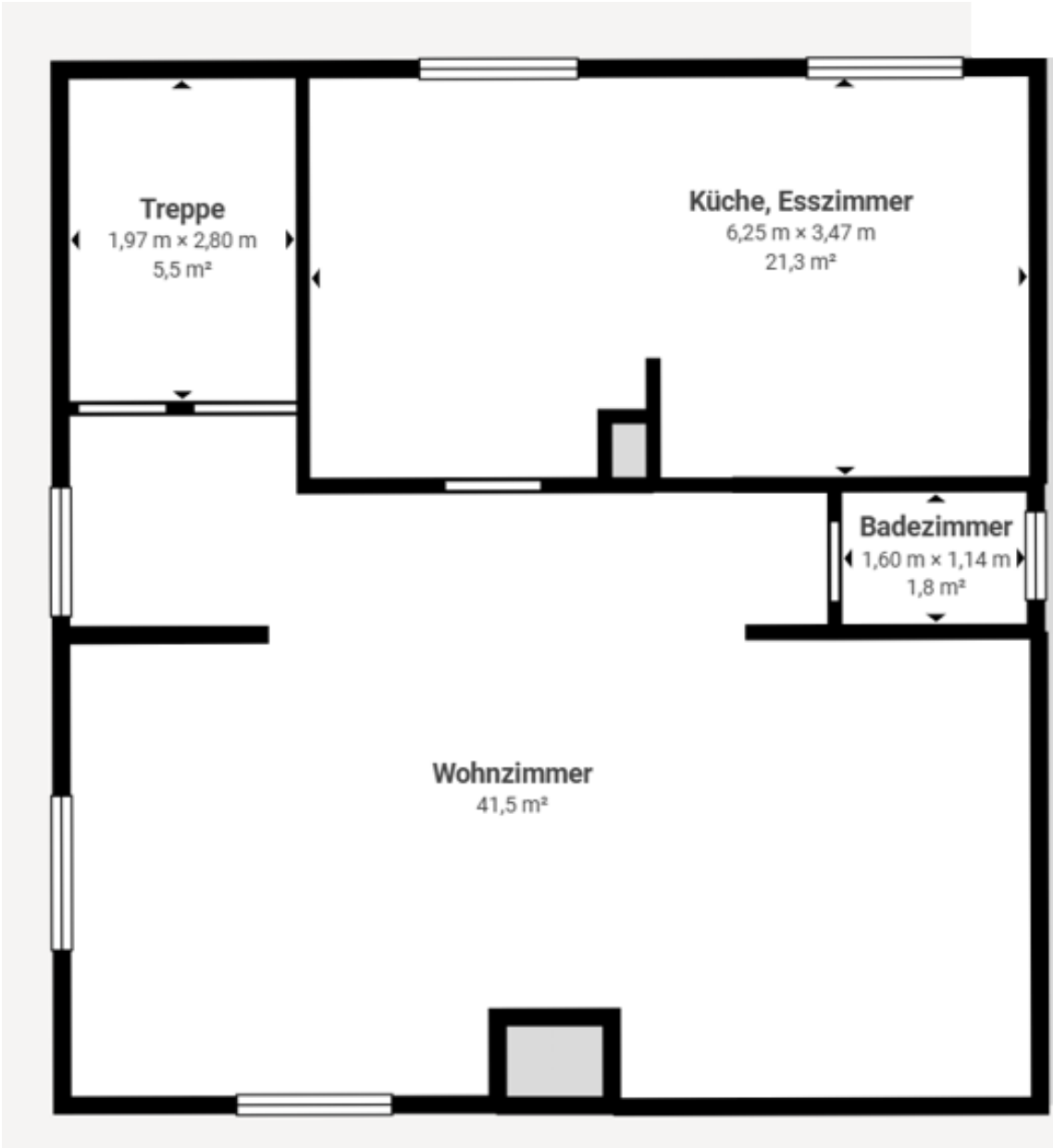


# PLANUNTERLAGEN

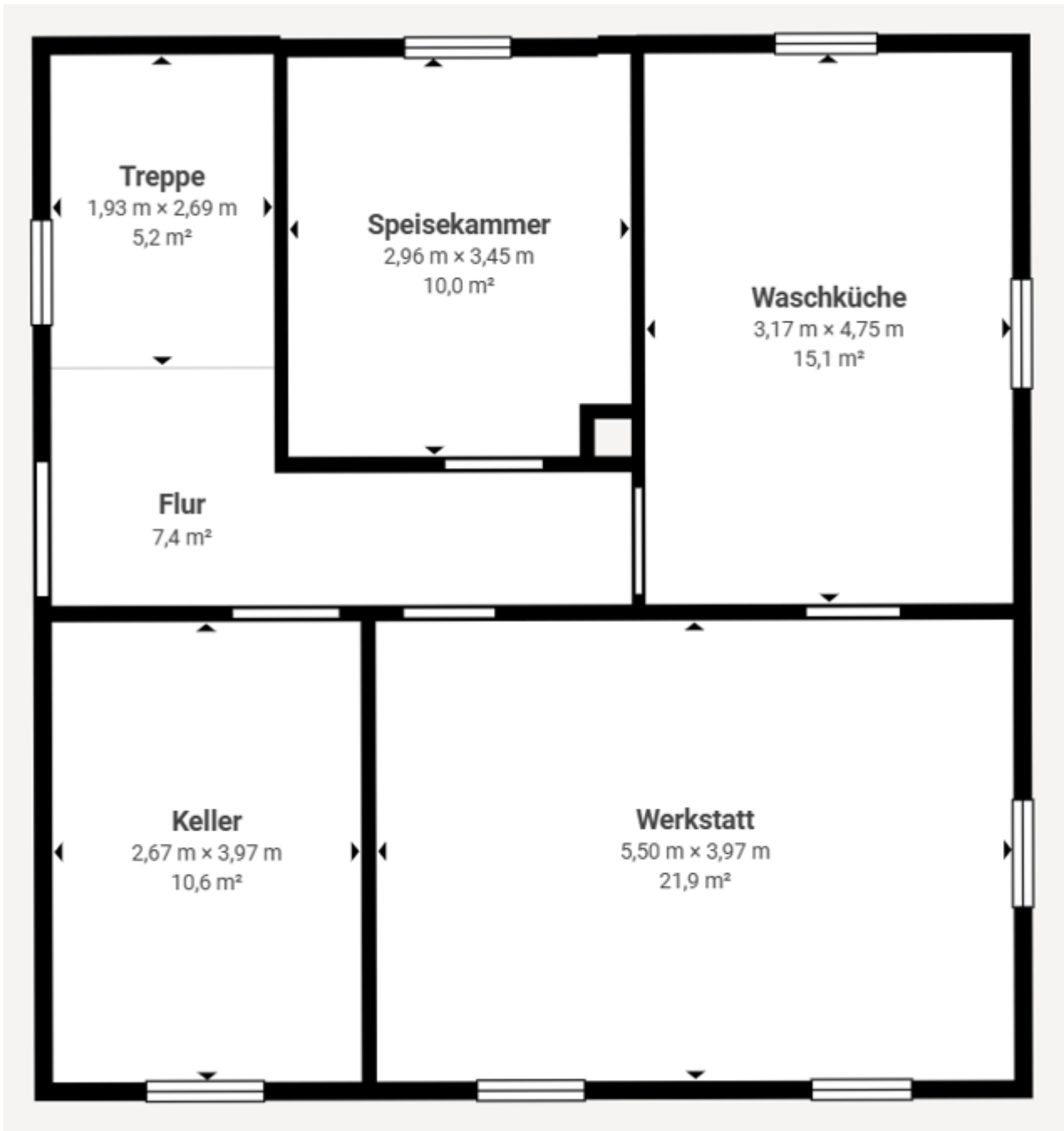
## Erdgeschoss



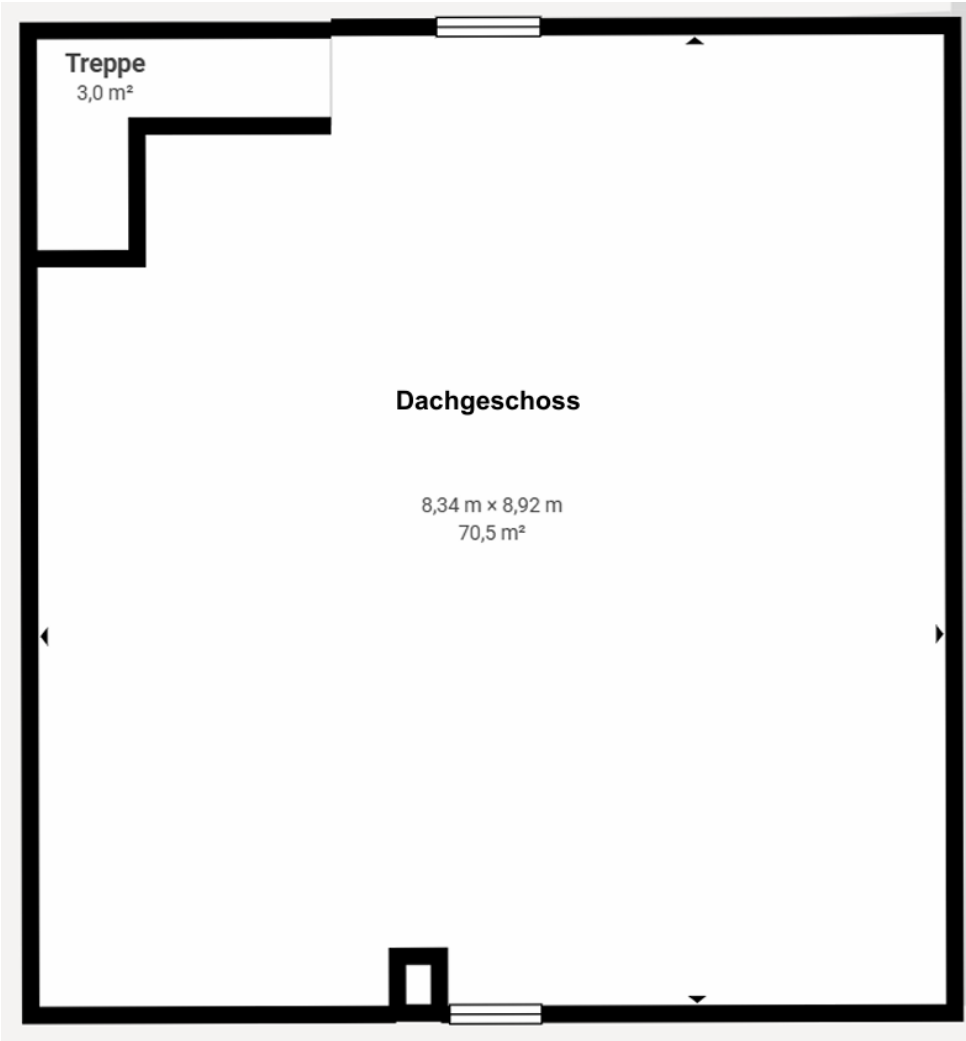
# Obergeschoss



# Untergeschoss



# Dachgeschoss



# BERATUNG UND VERKAUF

## Schärer Immobilien AG

Südstrasse 8

3250 Lyss BE

[www.schaerer-immo.ch](http://www.schaerer-immo.ch)



**Tel: 032 387 20 00**

**E-Mail: [info@schaerer-immo.ch](mailto: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.