

VERKAUFS-DOKUMENTATION

Birkenweg 5a | 3250 Lyss







Ihr neues Zuhause an zentraler Lage: 4½-Zimmer Maisonette-Eigentumswohnung in Lyss

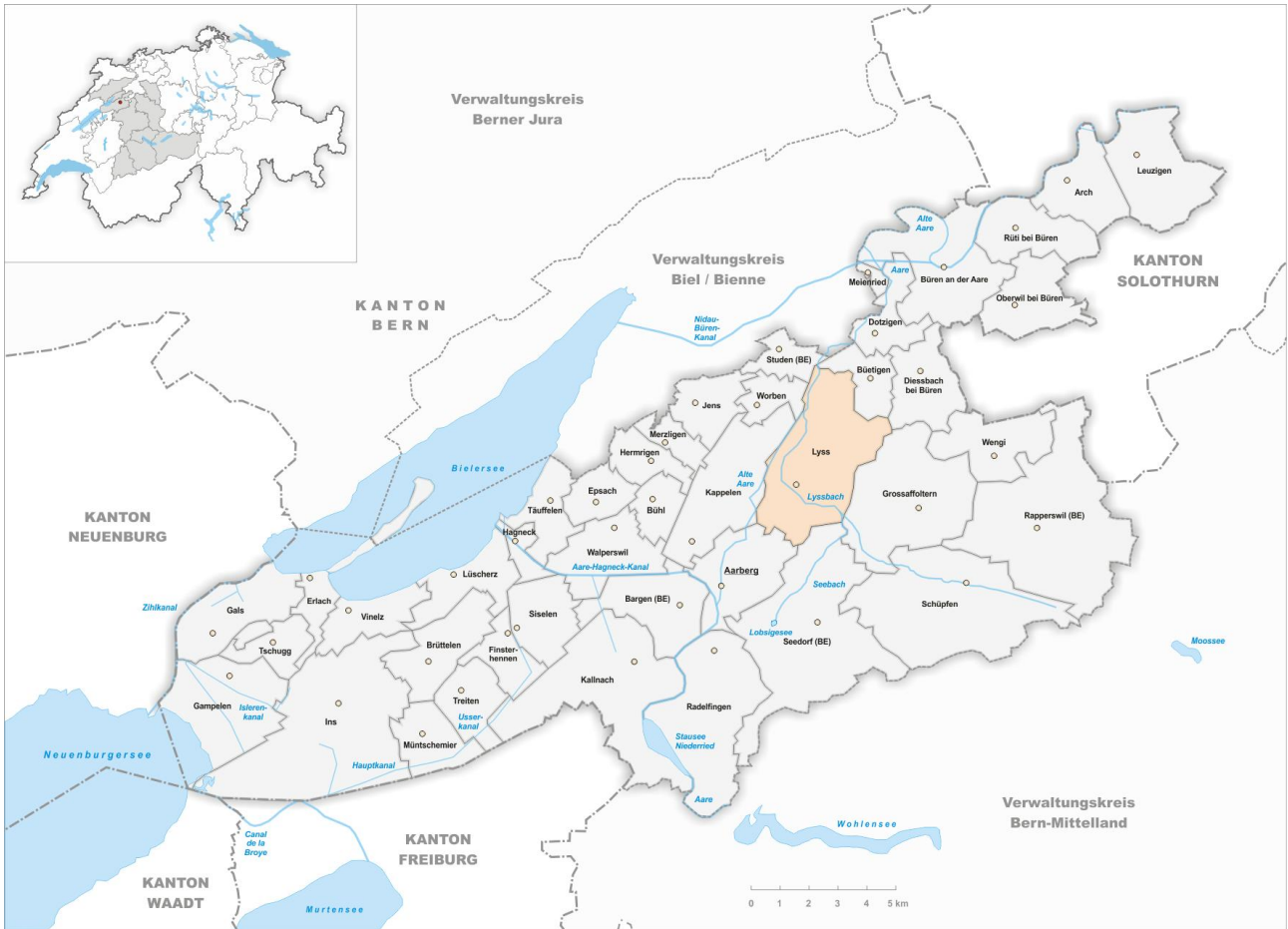
ORTSLAGE

Lyss

Die Gemeinde Lyss liegt im Herzen des Berner Seelandes, zwischen Biel und Bern, und zählt zu den wichtigsten Regionalzentren der Umgebung. Die Gemeinde verbindet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einem überschaubaren, lebendigen Ortscharakter. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Dienstleistungsangebote, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangebote befinden sich direkt im Ort und machen Lyss zu einem praktischen Wohnstandort für unterschiedliche Lebenssituationen. Besonders attraktiv ist die verkehrstechnische Lage. Gemäss der Gemeinde liegt Lyss zentral zwischen Bern, Biel, Solothurn und Murten und verfügt trotz Wachstum weiterhin über den sympathischen Charakter eines Seeländer Dorfes. Der Gemeindecheck Wohnen weist Lyss als städtische Industriegemeinde mit rund 16'558 Einwohnerinnen und Einwohnern aus. Mit dem öffentlichen Verkehr erreicht man Biel in rund 8 Minuten und Bern in rund 17 Minuten; mit dem Auto sind Biel in rund 20 Minuten und Bern in rund 30 Minuten erreichbar. Auch in Bezug auf Freizeit und Lebensqualität bietet Lyss viel: Zahlreiche Vereine, Sportanlagen, Kulturangebote, die Gemeindebibliothek, die Volkshochschule, das BWZ sowie Naherholungsräume im und um den Ort schaffen ein vielseitiges Umfeld. Die Gemeinde beschreibt Sport und Bewegung als wichtige Bausteine einer aktiven und zufriedenen Gesellschaft und fördert entsprechende Angebote aktiv. Damit eignet sich Lyss sowohl für Berufspendlerinnen und Berufspendler als auch für Paare, Familien und Personen, die kurze Wege im Alltag schätzen. Die Eigentumswohnung befindet sich am Birkenweg in einem gewachsenen Wohnquartier von Lyss. Die Umgebung ist geprägt von Wohnnutzungen, einer guten Erreichbarkeit und kurzen Wegen zu den Angeboten des täglichen Bedarfs. Wer hier wohnt, profitiert von der Nähe zum Zentrum und gleichzeitig von einem angenehmen Wohnumfeld abseits der ganz grossen Verkehrsachsen.



				
Öffentliche Verkehrsmittel	280 m	5 min.	2 min.	1 min.
Kindergarten	50 m	1 min.	1 min.	
Primar- & Sekundarschule	350 m	5 min.	1 min.	1 min.
Geschäfte	160 m	2 min.	1 min.	



SITUATIONSPLAN



OBJEKTDATEN

Grundbuchamt / Gemeinde	3250 Lyss
Grundstücknummer	2053 – 9 / Birkenweg 5a
Baujahr	1993
Stockwerk	2.OG
Nettowohnfläche	100 m ²
Terrasse	65 m ²
Zustand	Die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand.
Nebenträume	Reduit / Kellerabteil / 2 Tiefgaragenplätze
Heizung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Radiatoren
Amtlicher Wert:	CHF 277'270.- (Steuerjahr 2020)
Erneuerungsfond (31.12.2025)	CHF 18'851.87
Steueranlage Kanton Bern	2.975
Steueranlage Gemeinde	1.70
Liegenschaftssteuer	1.00 ‰ des amtlichen Wertes
Verkaufspreis	CHF 795'000.-
Parkierung	2 Einstellhallenplätze zu je CHF 25'000.- Wert gehören zu der ETW dazu
Verfügbarkeit	Juni 2027

OBJEKTBESCHRIEB

Diese 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung am Birkenweg 5A in Lyss verbindet ein grosszügiges Wohngefühl mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Alltagstauglichkeit. Sie eignet sich für Paare, kleine Familien oder Personen, die ein Zuhause mit genügend Platz, klaren Wohnbereichen und einem wertvollen Aussenraum



suchen. Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein angenehmes und wohnliches Gefühl. Die Räume sind gut gegliedert und bieten verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für den Alltag. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten,

gemütliche Stunden und ein entspanntes Zuhause. Die Küche ist gut in den Wohnbereich eingebunden und ermöglicht kurze Wege im täglichen Gebrauch. Die Maisonette-Struktur verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter und schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohnen, Rückzug und Schlafen. Die Zimmer lassen sich flexibel nutzen – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Dadurch passt sich die Wohnung gut an verschiedene Lebenssituationen und Bedürfnisse an. Ein besonderer Mehrwert dieser Wohnung ist die grosszügige Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum nach

draussen und bietet Platz für Erholung, Bepflanzung, Spielmöglichkeiten oder gemütliche Sommerabende. Gerade bei einer Eigentumswohnung ist ein solcher Aussenbereich ein wertvoller Pluspunkt und trägt wesentlich zur Wohnqualität bei.





Die Nasszellen, Nebenflächen und Verkehrsbereiche sind funktional angeordnet und unterstützen den praktischen Charakter der Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Kinderwagen, Spielsachen, Sportgeräte oder

saisonale Gegenstände bietet. Zur Wohnung gehören zudem zwei Tiefgaragenplätze. Dies ist ein klarer Vorteil im Alltag und bietet Komfort für zwei Fahrzeuge, Besuch oder zusätzliche Flexibilität bei Arbeit, Freizeit und Organisation.

Insgesamt präsentiert sich diese 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung als attraktives Zuhause für Menschen, die in Lyss grosszügig, praktisch und gut angebunden wohnen möchten. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, grosszügiger Terrasse, Kellerabteil und zwei Tiefgaragenplätzen macht dieses Objekt zu einer interessanten Gelegenheit mit hoher Wohnqualität.

Renovationen

2020	Bad Dachgeschoss komplett neu
2022	Bad unteres Geschoss (Dusche, Möbel, Spiegel neu)
2022	Boden Dachgeschoss (Vinyl, Eiche)
2024	Boden Erdgeschoss (Vinyl, Eiche)
2025	Neue Küche (Geräte teils ersetzt)
2025	Wechsel auf Fernwärme im Mehrfamilienhaus
2025	Moskito-Schiebenetze im EG und Dachgeschoss
2025	Gartenbeet auf Terrasse erneuert und bepflanzt

GRUNDBUCHAUSZUG

Auszug Grundstück-Informationen

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



Lyss 1 (Lyss) / 2053-9

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	306.1 Lyss 1 (Lyss)
Grundstück-Nr	2053-9
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH484146353379
Stammgrundstück	LIG Lyss 1 (Lyss) 306.1/2053
Wertquote	83/1'000
Sonderrecht	der Maisonette-Wohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss rechts mitte mit Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
277'270		2020

Eigentum

Anmerkungen

10.09.1990 001-1990/1430/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.005-1999/022948	
04.07.2019 032-2019/5197/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.032-2019/001896	07.05.2024 032-2024/3454/0

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

26.09.1989 001-1989/1869/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 8%, ID.005-1999/006173, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	21.01.1992 001-1992/107/0
26.09.1989 001-1989/1869/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 8%, ID.005-1999/006174, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	21.01.1992 001-1992/107/0
02.10.2009 005-2009/2807/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 80'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.005-2009/000999, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	06.12.2024 032-2024/9230/0

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Lyss 1 (Lyss) 306.1/2053

BILDER



























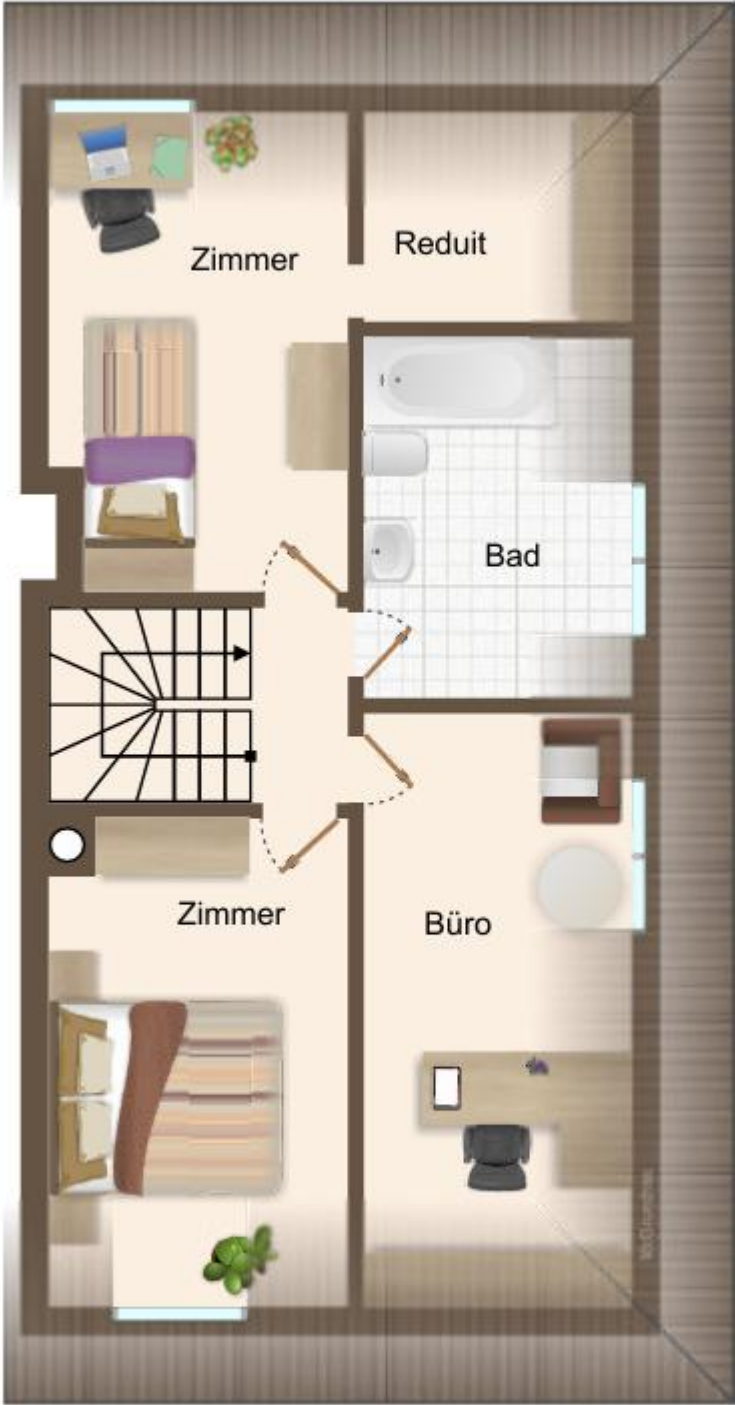


PLANUNTERLAGEN

Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



BERATUNG UND VERKAUF

Schärer Immobilien AG

Südstrasse 8

3250 Lyss BE

www.schaerer-immo.ch



Tel: 032 387 20 00

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.