

# VERKAUFSDOKUMENTATION

**Bielstrasse 32a | 3252 Worben**

**Grosszügige 3.5-Zimmer-Maisonettewohnung  
mit Galerie und individuellem Wohncharakter in Worben**



# ORTSLAGE

## Worben

Worben liegt mit rund 2'700 Einwohnerinnen und Einwohnern im Berner Seeland und gehört zur Agglomeration Biel/Bienne. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven Wohnort entwickelt und verbindet ein überschaubares, ländlich geprägtes Umfeld mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Biel/Bienne ist mit dem Auto in rund 17 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 23 Minuten erreichbar. Dank der nahe gelegenen Strassenanschlüsse sind auch Bern und Solothurn gut erreichbar. Für Freizeit und Erholung bietet Worben unter anderem ein Heimatmuseum, Tennisplätze sowie eine Beachvolleyball-Anlage beim Mehrzweckgebäude.

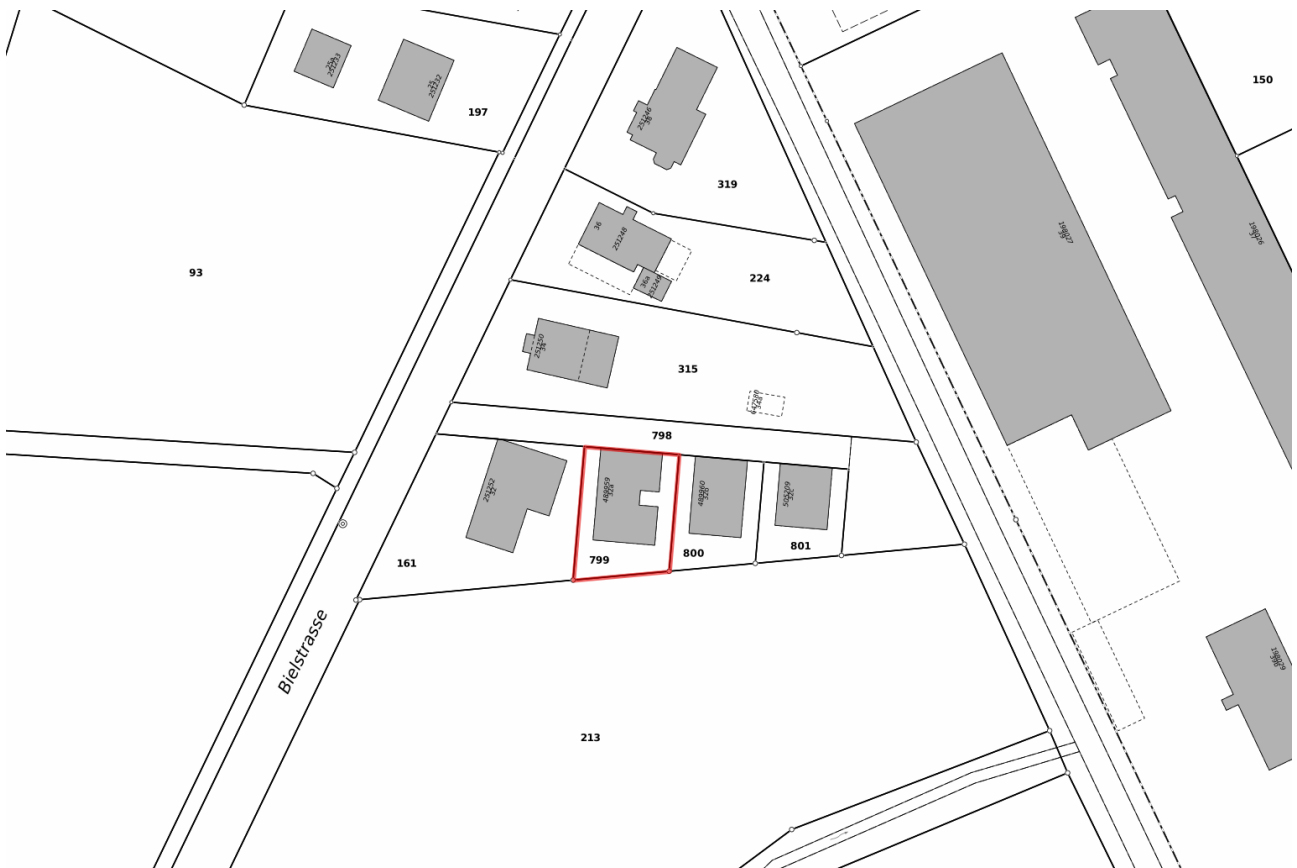
Die Eigentumswohnung befindet sich an der Bielstrasse 32a in einer Wohnzone mit drei Mehrfamilienhäusern. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs liegt rund 1,2 Kilometer entfernt, der nächste Autobahnanschluss befindet sich in einer Distanz von ungefähr 500 Metern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar; der nächste Lebensmittelhändler liegt rund 450 Meter entfernt. Auch für die Erholung im Alltag bietet die Umgebung gute Voraussetzungen. Ein Waldgebiet befindet sich in rund 600 Metern Entfernung, während der Sägibach unmittelbar an die Wohnlage angrenzt.

Die Lage eignet sich damit für Käuferinnen und Käufer, die ein ruhiges Wohnumfeld im Seeland mit kurzen Wegen nach Biel/Bienne und einer guten verkehrstechnischen Erschliessung verbinden möchten.

|                            |  |  |  |  |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Öffentliche Verkehrsmittel | 140 m                                                                               | 2 min.                                                                              | 1 min.                                                                                | -                                                                                     |
| Lebensmittelgeschäft       | 450 m                                                                               | 6 min.                                                                              | 2 min.                                                                                | 1 min.                                                                                |
| Autobahnanschluss          | 1 km                                                                                | -                                                                                   | -                                                                                     | 4 min.                                                                                |
| Kindergarten, Primarschule | 800 m                                                                               | 11 min.                                                                             | 3 min.                                                                                | 2 min.                                                                                |
| Sekundarschule Lyss        | 4.1 km                                                                              | 57 min.                                                                             | 16 min.                                                                               | 8 min.                                                                                |



# SITUATIONSPLAN



## OBJEKTDATEN

|                          |                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchamt / Gemeinde  | 755 Worben                                                                                                   |
| Grundstücknummer         | 799-3 / Bielstrasse 32a                                                                                      |
| Baujahr                  | 1999                                                                                                         |
| Stockwerk                | 2.OG / Maisonette                                                                                            |
| Nettowohnfläche          | 144 m <sup>2</sup>                                                                                           |
| Zustand                  | Die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand mit erkennbarem Erneuerungspotenzial |
| Nebenräume               | Externer Hobbyraum mit WC im Keller                                                                          |
| Parkierung               | 2 Aussenparkplätze                                                                                           |
| Heizung                  | Heizöl                                                                                                       |
| Wärmeverteilung          | Fussbodenheizung                                                                                             |
| Amtlicher Wert:          | CHF 418'300.- (Steuerjahr 2020)                                                                              |
| Erneuerungsfond (2026)   | 12'371.-                                                                                                     |
| Steueranlage Kanton Bern | 2.975                                                                                                        |
| Steueranlage Gemeinde    | 1.80                                                                                                         |
| Liegenschaftssteuer      | 1.00 ‰ des amtlichen Wertes                                                                                  |
| <b>Verkaufspreis</b>     | <b>CHF 695'000.-</b>                                                                                         |
| <b>Verfügbarkeit</b>     | <b>Ab sofort</b>                                                                                             |

## OBJEKTBESCHRIEB

Diese grosszügige 3½-Zimmer-Maisonettewohnung an der Bielstrasse 32a in Worben



erstreckt sich über das 2. Obergeschoss und die darüberliegende Galerie. Rund 144 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, sichtbare Holzbalken und die bis zum First offene Dachkonstruktion verleihen ihr ein offenes, warmes Wohngefühl. Grosszügige Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Räume. Das 1999 erstellte Mehrfamilienhaus umfasst drei Wohneinheiten.

Das Zentrum bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Helle Fronten, dunkle Arbeitsflächen und ein freistehender Koch- und Arbeitsbereich fügen sich klar in den Raum ein. Vom Wohnbereich führen Fenstertüren auf den rund 12 m<sup>2</sup> grossen Balkon mit Blick über die angrenzenden Grünflächen. Ein Schwedenofen setzt einen wohnlichen Akzent.



Zwei gut proportionierte Zimmer und zwei Nasszellen ergänzen das Raumangebot. Die Zimmer eignen sich als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Über eine Holzterrasse erreicht



man die offene Galerie unter der markanten Dachkonstruktion. Dieser vielseitige Bereich kann etwa als Homeoffice, Bibliothek, Atelier oder Rückzugsort genutzt werden. Ein externer Neben- bzw. Hobbyraum mit eigenem WC im Keller schafft zusätzlichen Nutz- und Stauraum; zur Wohnung gehören zwei Aussenparkplätze.

Insgesamt präsentiert sich diese gepflegte 3.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung als attraktives Zuhause für Menschen, die viel Fläche, einen variablen Grundriss und Spielraum für individuelle Anpassungen suchen.

# GRUNDBUCHAUSZUG

## Auszug Grundstück-Informationen

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



Worben / 799-3

### Grundstückbeschreibung

|                 |                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------|
| Gemeinde        | 755 Worben                                      |
| Grundstück-Nr   | 799-3                                           |
| Grundstückart   | Stockwerkeigentum                               |
| E-GRID          | CH613530461890                                  |
| Stammgrundstück | LIG Worben 755/799                              |
| Wertquote       | 35/100                                          |
| Sonderrecht     | Wohnung im Dachgeschoss/Galerie und Nebenräumen |

Bemerkungen Grundbuch

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF  
418'300

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr  
2020

### Eigentum

Alleineigentum

24.06.1999 017-1999/2013/0 Kauf  
27.07.2007 017-2007/2505/0 Urteil vom  
17.07.2007

### Anmerkungen

11.11.1999 017-1999/3677/0 Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft  
ID.017-2000/002268

### Dienstbarkeiten

19.11.1998 017-1998/3862/0 (R) Parkplatz Nr. 1 ID.017-2000/000685  
z.L. LIG Worben 755/161

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

|                            |                                                                                                                                                                 |                            |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 19.11.1998 017-1998/3862/0 | Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 1.<br>Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2000/001443,<br>Einzelpfandrecht<br>Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Lyss | 15.06.2000 017-2000/1696/0 |
| 24.06.1999 017-1999/2014/0 | Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2.<br>Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2000/005111,<br>Einzelpfandrecht<br>Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Lyss | 15.06.2000 017-2000/1696/0 |
| 24.06.1999 017-1999/2014/0 | Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 166'000.00, 3.<br>Pfandstelle, Max. 10%, ID.017-2000/005113,<br>Einzelpfandrecht<br>Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank, Lyss | 15.06.2000 017-2000/1696/0 |

### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Worben 755/799

## BILDER















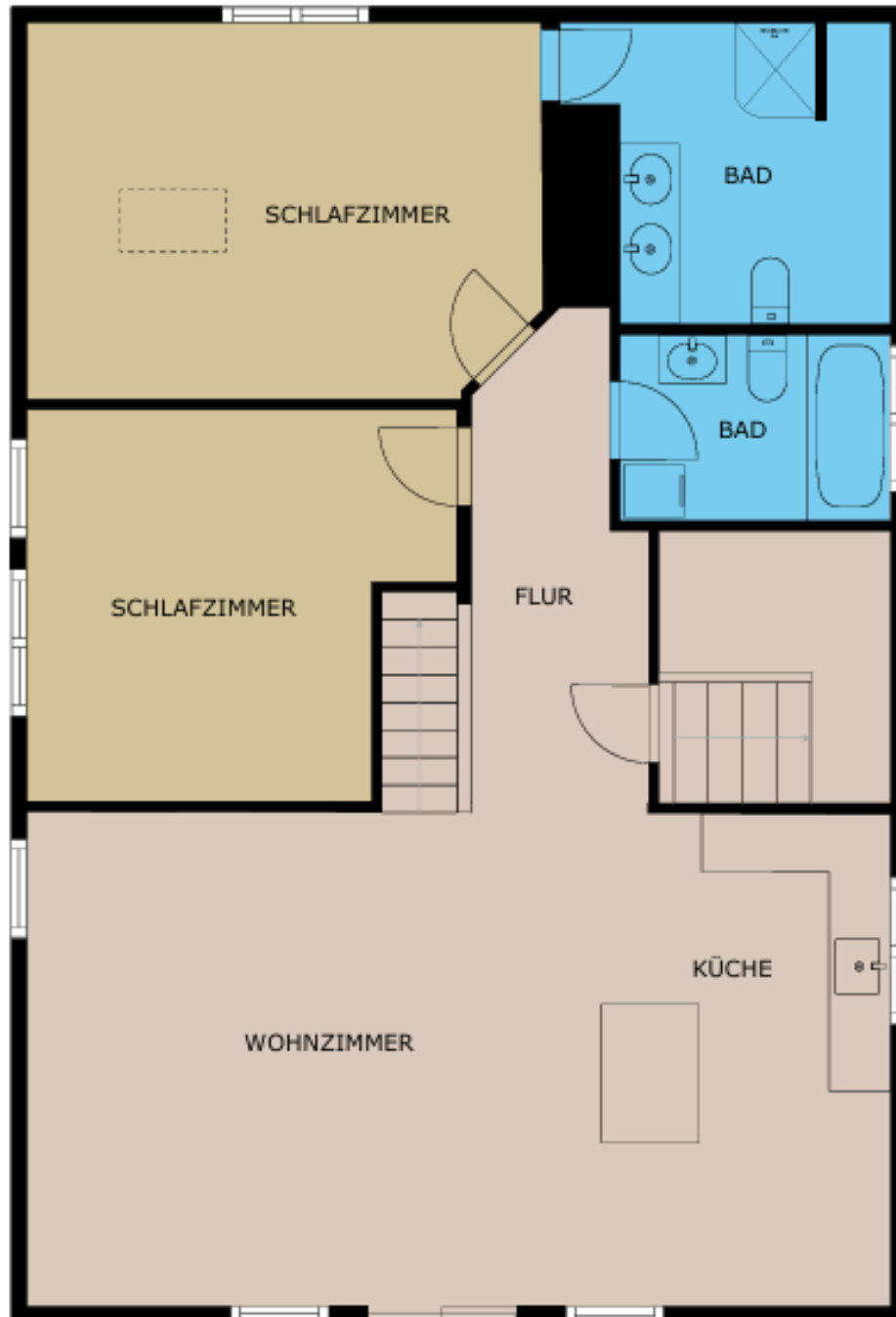




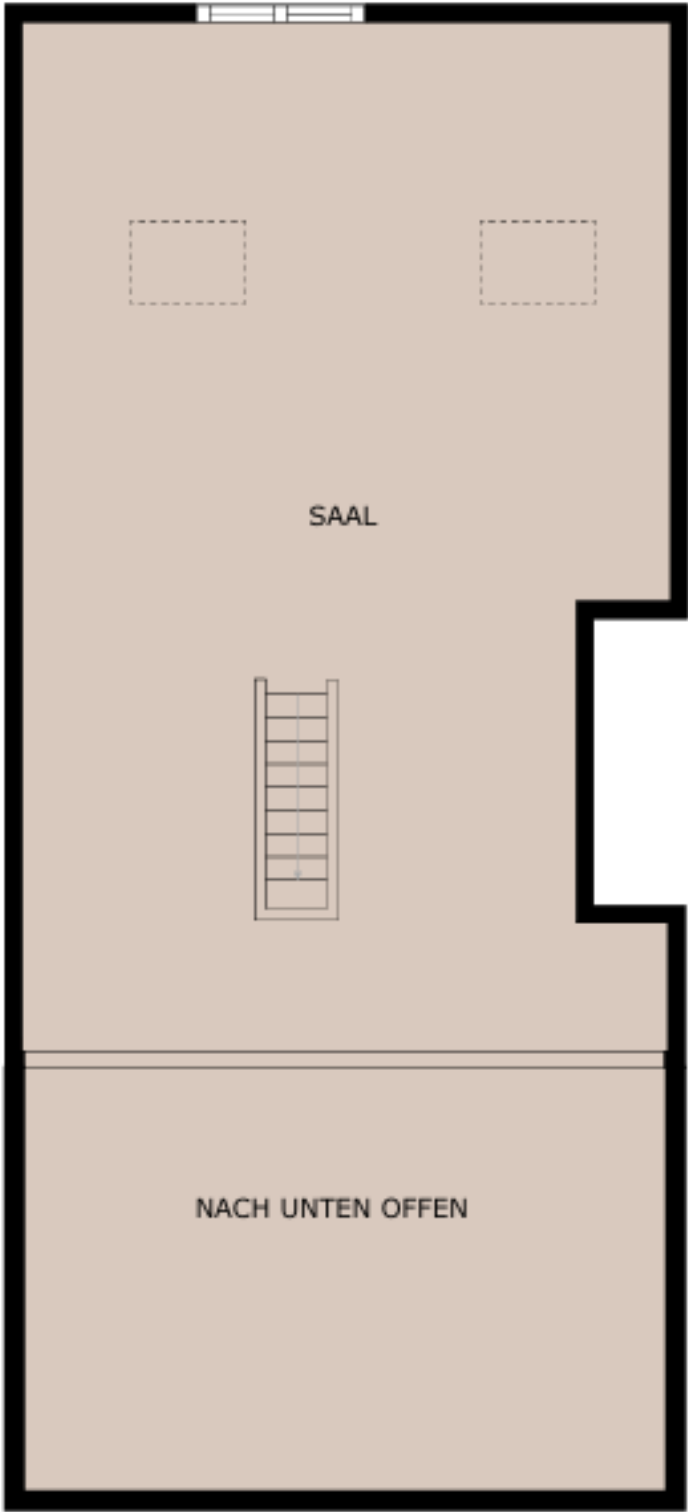


# PLANUNTERLAGEN

## Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



## 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.