



EGGER Consulting GmbH

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen in ruhiger Wohnlage – ideale Kapitalanlage an der Schulhausstrasse 27 und Wiesensteinstrasse 1, 4923 Wynau



EGGER Consulting GmbH

David Egger

Bühlstrasse 31a  
CH-4622 Egerkingen

T +41 76 411 98 93

[info@eggerfinanzen.ch](mailto:info@eggerfinanzen.ch)

## Kaufpreis

Typ	Mehrfamilienhaus
Wohneinheiten	1x 4.5 Zimmer, 1x 4.0 Zimmer, 1x 3.5 Zimmer und 3x 2.5 Zimmer
Preis des Objekts	CHF 1'450'000.00
Nettomieteinnahmen	CHF 63'000.00 / pro Jahr

## Angaben

Referenz	177	Baujahr	1850
Stockwerk	2	Aussenparkplatz	vorhanden
Zimmer	19.5	Heizanlage	Ölheizung
Badzimmer	6	Wärmeverteilung	Radiatoren
Kubatur	883 + 962 m3	Verfügbarkeit	nach Vereinbarung
Nettowoohnfläche	410 m2	Umschwung/Fläche	789 m2



EGGER Consulting GmbH

## INHALTSVERZEICHNIS

Kurzbeschreibung

---

Lage

---

Eigenschaften

---

Impressionen

---

Gebäudeversicherung

---

Passende Finanzierungslösung

---

Der Weg zu Ihrem neuen Zuhause

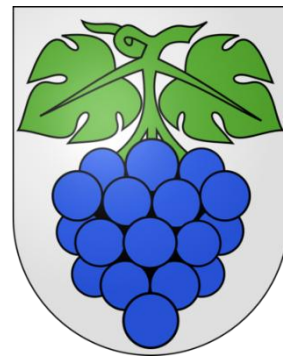
---

Hinweis

---

wy<sup>n</sup>au

gemeinde der region  
oberaargau





## Kurzbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive **Wohnliegenschaft mit insgesamt sechs vollständig vermieteten Wohnungen** in ruhiger und gut erschlossener Lage in Wynau. Die Liegenschaft umfasst zwei Gebäudeteile an der **Schulhausstrasse 27** sowie an der **Wiesensteinstrasse** und bietet eine interessante Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und langfristigem Entwicklungspotenzial.

Die unterschiedlichen Wohnungsgrössen sprechen eine breite Mieterschaft an und gewährleisten eine nachhaltige Vermietbarkeit.

### Schulhausstrasse 27

Im Gebäude an der Schulhausstrasse befinden sich drei Wohnungen mit folgenden Wohnflächen:

- **4.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss** mit ca. **98 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **4.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss** mit ca. **66 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss** mit ca. **66 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Die Wohnungen überzeugen durch funktionale Grundrisse mit hellen Wohnräumen, Küchen mit Essbereich sowie Badezimmern mit Badewanne. Teilweise sorgen Holzelemente sowie Parkett- und Laminatböden für eine warme und angenehme Wohnatmosphäre.

### Wiesensteinstrasse 1

Der zweite Gebäudeteil umfasst **drei 2.5-Zimmerwohnungen**, jeweils mit einer Wohnfläche von rund **60 m<sup>2</sup>**.

Die Wohnungen verfügen über praktische und gut nutzbare Grundrisse mit Wohn- und Essbereich, separatem Schlafzimmer, Küche sowie Badezimmer. Durch ihre kompakte Grösse eignen sich diese Einheiten besonders gut für Singles oder Paare und bieten eine sehr gute Vermietbarkeit.

### Allgemeines

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage** mit guter Besonnung. Das Wohnquartier ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme und gepflegte Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Distanz.

Dank der Mischung verschiedener Wohnungsgrössen sowie der **vollständigen Vermietung aller sechs Einheiten** präsentiert sich die Liegenschaft als **attraktive Kapitalanlage mit stabiler Nachfrage und langfristigem Potenzial**.

## Gebäudebeschreibung

Die Gebäude wurden in **massiver Bauweise** erstellt und verfügen über klassische **Satteldächer**, welche sich harmonisch in das ruhige Wohnquartier einfügen. Die Fassaden sowie die Aussenbereiche präsentieren sich gepflegt und tragen zum positiven Gesamteindruck der Liegenschaft bei.

Der Gebäudekomplex bietet eine ausgewogene Mischung verschiedener Wohnungsgrössen und spricht damit unterschiedliche Mietergruppen an. Die Wohnungen verfügen über helle Wohnräume, Küchen mit Essbereich sowie Badezimmer mit Badewanne oder Dusche. Je nach Wohnung sind Parkett-, Laminat- oder Plattenböden vorhanden. In den oberen Geschossen sorgen teilweise sichtbare Holzdecken und Dachschrägen für eine charmante Wohnatmosphäre.

Zur Liegenschaft gehören zudem gemeinschaftliche Erschliessungsbereiche wie Treppenhaus und Zugänge sowie Aussenflächen mit Grünbereichen und Parkierungsmöglichkeiten.

### Zustand der Liegenschaft

Die Liegenschaft präsentiert sich insgesamt in einem **soliden und gepflegten Zustand**. Die Wohnungen sind funktional ausgestattet und wurden laufend unterhalten. Küchen, Badezimmer sowie Innenausbauten entsprechen teilweise dem ursprünglichen Ausbaustandard, bieten jedoch eine solide Grundlage für eine langfristige Vermietung.

Aufgrund des bestehenden Ausbaustandards besteht zudem mittel- bis langfristig **Potenzial für wertsteigernde Modernisierungen**, wodurch zusätzliche Mietsteigerungen realisiert werden könnten.

Dank der **vollständigen Vermietung aller Wohnungen** sowie der stabilen Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage eignet sich die Liegenschaft ideal als **nachhaltige Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive**.

## Gemeindebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in der attraktiven Gemeinde Wynau im Kanton Bern. Wynau gehört zur Region Oberaargau und zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Zentren aus.

Die Gemeinde liegt direkt an der Aare und bietet ihren Bewohnern eine hohe Lebensqualität mit viel Grünraum, Naherholungsgebieten sowie zahlreichen Spazier- und Radwegen entlang des Flusses. Das Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, wodurch eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre entsteht.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise auch in den Nachbargemeinden schnell erreichbar. Die Nähe zur Stadt Langenthal bietet zusätzlich eine umfassende Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, medizinischer Versorgung sowie einem vielfältigen Freizeitangebot.



Auch verkehrstechnisch ist Wynau gut erschlossen. Der Bahnhof in der benachbarten Gemeinde Roggwil BE sowie weitere regionale Verkehrsverbindungen ermöglichen eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Arbeitsregionen. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Pendler als auch für Familien, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen.

Dank der Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und Nähe zu regionalen Zentren bietet Wynau eine attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität und stabiler Nachfrage auf dem Mietmarkt.

**EGGER Consulting GmbH**  
**David Egger**  
Bühlstrasse 31a  
CH-4622 Egerkingen  
T +41 76 411 98 93  
info@eggerfinanzen.ch

**Mehr Infos zur Stadt finden Sie unter:**

[www.wynau.ch](http://www.wynau.ch)

### Zu Fuss in.....

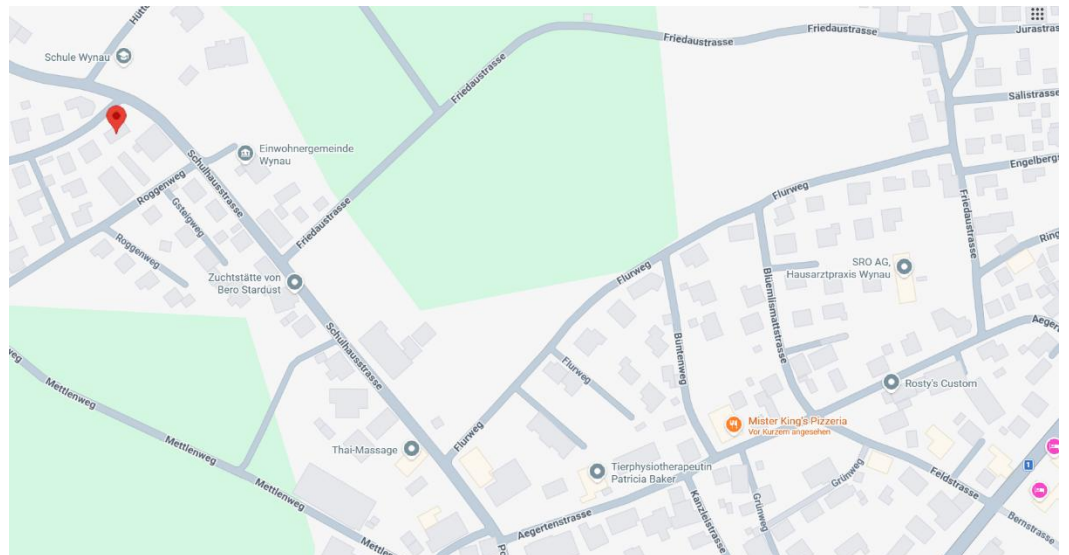
Schulhaus 1 min  
Kindergarten 1 min  
Volk 2 min.  
Restaurant 7 min.  
Bahnhof 12 min.

### Mit dem Auto.....

Langenthal 9 min.  
Olten 19 min.  
Aarau 25 min.  
Basel 40 min.  
Autobahn 12 min.

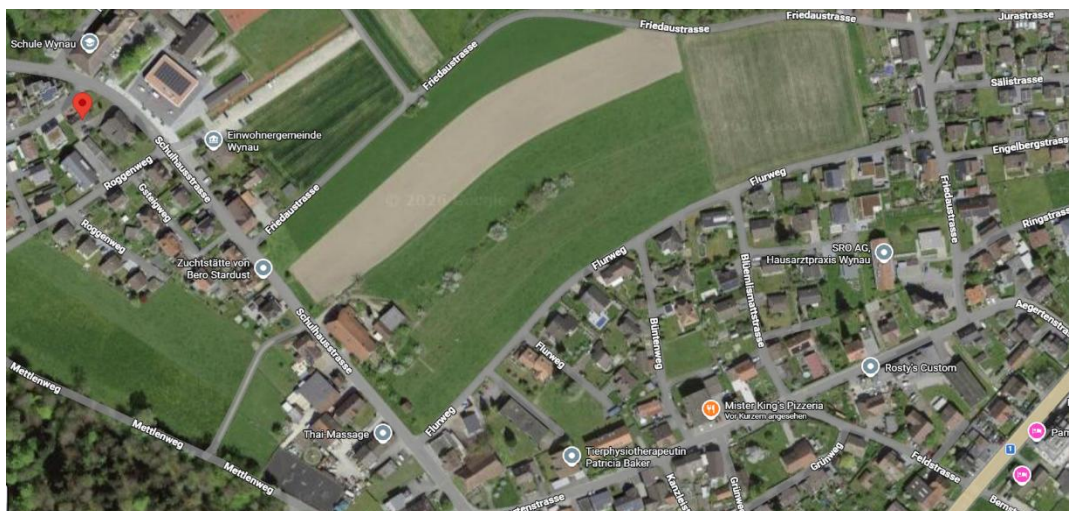


## LAGE



**EGGER Consulting GmbH**  
**David Egger**

Bühlstrasse 31a  
CH-4622 Egerkingen  
T +41 76 411 98 93  
info@eggerfinanzen.ch





---

## Eigenschaften

### Umgebung

- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Schwimmbad
- Post
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Bancomat
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Fitness
- Kindergarten
- Primarschule
- Hotel
- Sportplatz
- Hausarztpraxis
- Bahnhof

---

### Innenbereich

- Einbauschränk
- Garagebox
- Keller
- separate Abstellzimmer
- Hobbyraum

EGGER Consulting GmbH  
David Egger

Bühlstrasse 31a  
CH-4622 Egerkingen  
T +41 76 411 98 93  
info@eggerfinanzen.ch

---

### Ausstattung

- Kochherd
- Backofen
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Kabelfernseher
- Satellit TV
- Internetanschluss
- Holzfensterläden
- Garten

---

### Besonnung

- Ganzer Tag besonnt
- Wunderschönen Blick ins Grüne

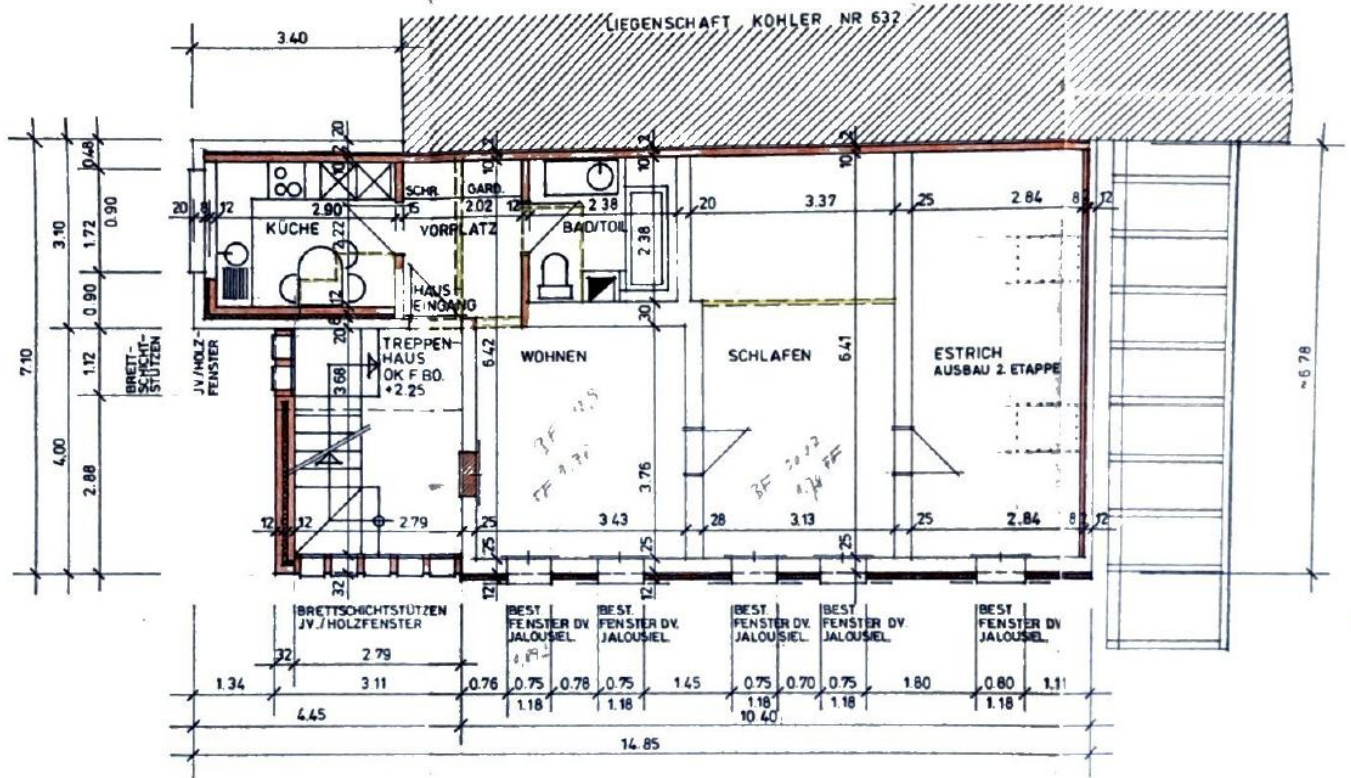
---

## Grundrissplan

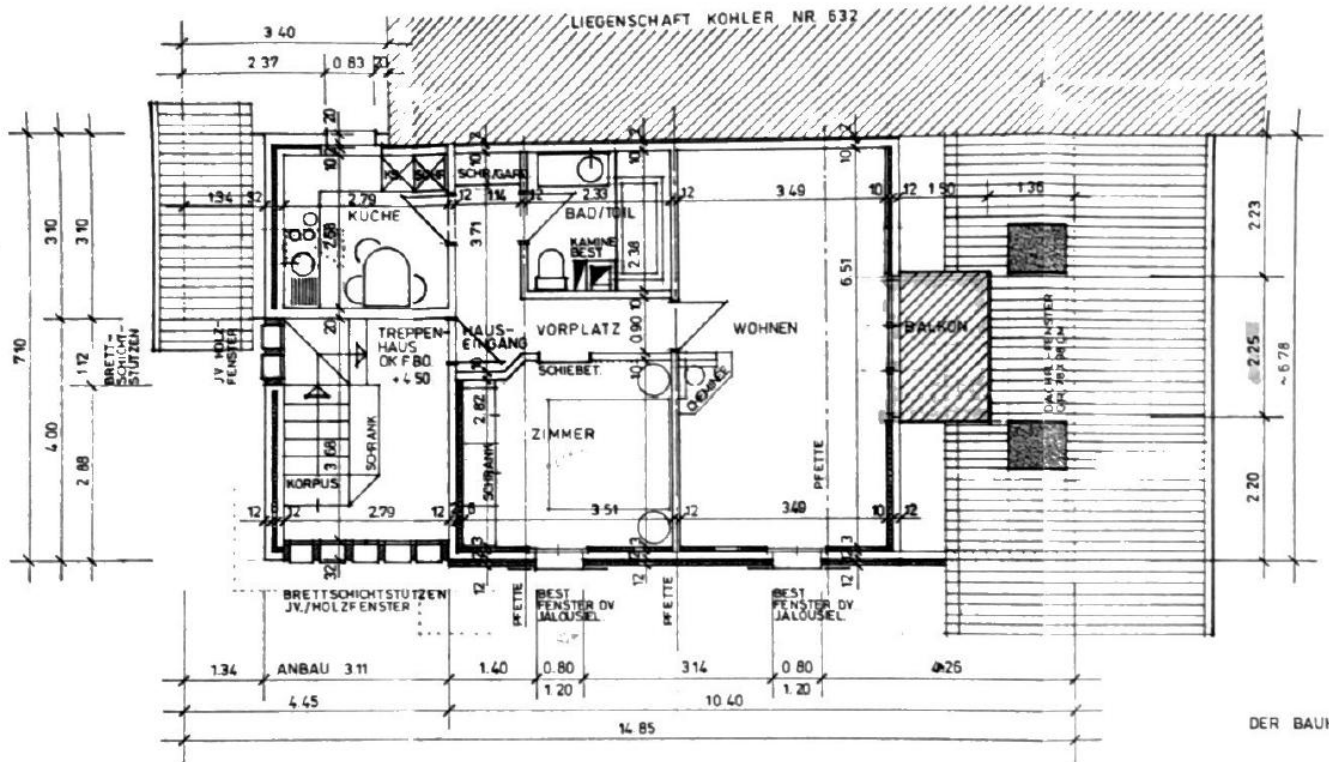
Schulhausstrasse 27

- **4.5 Zimmer im EG**      à      **98 m2**
- **4.0 Zimmer im 1.OG**      à      **66 m2**
- **3.5 Zimmer im 2.OG**      à      **66 m2**





1 OBERGESCHOSS MST. 1:11



DER BAUHERF

DER ARCHITE

2. OBERGESCHOSS MST. 1:50

Katasterplan

Schulhausstrasse 27



Geoportal-Karte des Kantons Bern

Erstellungsdatum: 15.03.2026

Bemerkung:

Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo (Detaillierte Angaben zu Copyright oder Legende sind der Folgeseite zu entnehmen)

Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind bei der kantonalen Fachstelle einzuholen.



Kanton Bern  
Canton de Berne

Geoportal

Wiesensteinstrasse 1



Geoportal-Karte des Kantons Bern

Erstellungsdatum: 15.03.2026

Bemerkung:

Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo (Detaillierte Angaben zu Copyright oder Legende sind der Folgeseite zu entnehmen)

Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind bei der kantonalen Fachstelle einzuholen.



Kanton Bern  
Canton de Berne

Geoportal



EGGER Consulting GmbH

## Impressionen

Schulhausstrasse 27



Ihr Immobilienexperte – transparent | ehrlich | fair



EGGER Consulting GmbH



Ihr Immobilienexperte – transparent | ehrlich | fair



EGGER Consulting GmbH



Ihr Immobilienexperte – transparent | ehrlich | fair



Wiesensteinstrasse 1

EGGER Consulting GmbH



Ihr Immobilienexperte – transparent | ehrlich | fair



EGGER Consulting GmbH





Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Team Datenauskünfte Support	Herr Handan Sahin Dorfasse 77 4900 Langenthal
Telefon	0800 666 999	
Telefax	031 925 14 35	
E-Mail	<a href="mailto:datenauskunft@gvb.ch">datenauskunft@gvb.ch</a>	
Anfrage	617000	
Datum	Ittigen, 11. August 2022	

### Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz

Hauptobjekt und  
Mitversicherte WYNAU , SCHULHAUSSTRASSE 27

Grundbuchblatt Nr. 345.0.332

Eigentümer Handan Sahin  
Dorfasse 77  
4900 Langenthal

Korrespondenzadresse Handan Sahin  
Dorfasse 77  
4900 Langenthal

Policennummer 215641  
Versicherungssumme 618,400  
Index 194  
Zusätzlich Bauversicherung Nein  
Bauversicherungssumme  
Versicherungsart Neuwert  
Erstellungsjahr 1850  
Kubatur 882 M3 GVB-Norm  
Datum der letzten Schätzung 14.10.2016  
Objektbemerkungen

Auskunftsprodukt Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)  
Rechnungsadresse Handan Sahin  
Dorfasse 77  
4900 Langenthal

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

Gebäudeversicherung Bem (GVB)  
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen  
Telefon 031 925 11 11, Fax 031 925 12 22, [info@gvb.ch](mailto:info@gvb.ch), [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Team Datenauskünfte Support	Herr
Telefon	0800 666 999	Handan Sahin
Telefax	031 925 14 35	Dorfasse 77
E-Mail	<a href="mailto:datenauskunft@gvb.ch">datenauskunft@gvb.ch</a>	4900 Langenthal
Anfrage	617001	
Datum	Ittigen, 11. August 2022	

## Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz

Hauptobjekt und  
Mitversicherte WYNAU , WEISSENSTEINSTRASSE 1

Grundbuchblatt Nr. 345.0.411

Eigentümer Handan Sahin  
Dorfasse 77  
4900 Langenthal

Korrespondenzadresse Handan Sahin  
Dorfasse 77  
4900 Langenthal

Policennummer 138785  
Versicherungssumme 733,100  
Index 194  
Zusätzlich Bauversicherung Nein  
Bauversicherungssumme  
Versicherungsart Neuwert  
Erstellungsjahr 1850  
Kubatur 962 M3 GVB-Norm  
Datum der letzten Schätzung 14.10.2016  
Objektbemerkungen

Auskunftsprodukt Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)  
Rechnungsadresse Handan Sahin  
Dorfasse 77  
4900 Langenthal

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, Fax 031 925 12 22, [info@gvb.ch](mailto:info@gvb.ch), [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)





## Passende Finanzierungslösung

Haben Sie Ihre Traumliegenschaft gefunden, geht es nun darum, die für Sie passende Finanzierungslösung auszusuchen. Wir können Ihnen durch unser Partnernetzwerk nicht nur zu einer vorteilhaften Liegenschaftsfinanzierung verhelfen, sondern unterstützen Sie auch im gesamten Finanzierungsprozess und führen Sie in nur vier Schritten zu Ihrer Hypothek. So eruieren wir gemeinsam Ihre Bedürfnisse und analysieren, welches Finanzierungsinstitut der beste Partner für Sie darstellt. Unsere Finanzierungsexperten führen auf Wunsch auch gerne die Verhandlungen mit den Finanzierungsinstituten und begleiten Sie an alle Termine, die Sie im Hinblick auf die Finanzierung Ihrer Traumliegenschaft wahrnehmen müssen.

---

### In nur 4 Schritten zu Ihrer Hypothek

#### 1. Analysieren & budgetieren

- Gemeinsame Eruiierung Ihrer Bedürfnisse.
- Beratung in finanziellen Themen.
- Abklärung der Tragbarkeit und Finanzierung.
- Analyse der jetzigen Finanzierungssituation.

#### 2. Bonitäts- / Finanzierungsprüfung

- Unterstützung bei der Suche nach passenden Finanzierungslösungen.
- Vorabklärung mit den in Frage kommenden Finanzierungsinstituten.

#### 3. Offerteinholung

- Prüfung der Offerten der in Frage kommenden Finanzierungsinstituten.
- Präsentation derselben.
- Führung von Verhandlungen mit den Finanzierungsinstituten (falls gewünscht).

#### 4. Hypothekarvertrag

- Koordination des Termins mit dem gewählten Finanzierungsinstitut.
- Gerne begleiten Sie Ihr Immobilienexperte zum Termin.

EGGER Consulting GmbH  
David Egger

Bühlstrasse 31a  
CH-4622 Egerkingen  
T +41 76 411 98 93  
info@eggerfinanzen.ch

---

Wünschen Sie eine unverbindliche und kostenlose Beratung über die Möglichkeiten einer Neuhypothek, Weiterführung der Hypothek oder eine Gegenofferte? Gerne unterstützen Sie unsere Finanzierungsexperten in allen Bereichen rund um die Finanzierung.

---

### Ihr Ansprechspartner



#### David EGGER

Wirtschaftsberater

Bei allen Fragen rund um die Finanzierung unterstütze ich Sie gerne

Tel: +41 76 411 98 93

E-Mail: david.egger@eggerfinanzen.ch



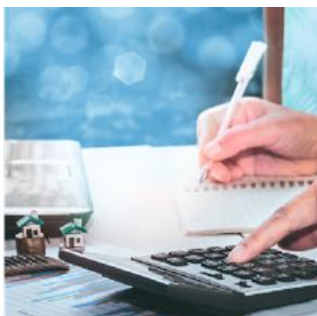
## Der Weg zu Ihrem neuen Zuhause

Wir begleiten Sie durch die gesamte Kaufabwicklung, die wir gerne für Sie organisieren und koordinieren.



### 1. Interesse

Sie interessieren sich für diese Liegenschaft? Kontaktieren Sie uns bei Fragen zum Angebot oder um einen Besichtigungstermin mit dem zuständigen Immobilienexperten zu vereinbaren. Gerne helfen wir Ihnen bei allen weiteren Abklärungen. Ist diese Liegenschaft doch nicht die richtige für Sie, nehmen wir gerne Ihre Suchkriterien im Detail auf und unterstützen Sie bei der weiteren Suche nach Ihrer Traumliegenschaft.



### 2. Finanzierung

Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden, geht es nun darum, die für Sie passende Finanzierungslösung auszusuchen. Wir können Ihnen durch unser Partnernetzwerk nicht nur zu einer vorteilhaften Liegenschaftsfinanzierung verhelfen, sondern unterstützen Sie auch im gesamten Finanzierungsprozess und führen Sie zu der für Sie geeignetsten Hypothek.



### 3. Kaufabsicht und Reservationsvereinbarung

Sie haben eine passende Finanzierungslösung gefunden und sich für den Kauf dieser Liegenschaft entschieden, so bestätigen Sie dies vorab mit Ihrer Kaufabsichtserklärung. Wir erstellen für Sie eine schriftliche Reservationsvereinbarung, die den Kaufpreis festhält und von beiden Parteien unterzeichnet wird. Nach der Reservationszahlung sind Sie Ihrem neuen Eigenheim schon ganz nah. Die Reservierungsvereinbarung und -zahlung garantiert, dass die betreffende Liegenschaft weiteren Interessenten nicht mehr angeboten wird.



### 4. Kaufvertrag und notarielle Beurkundung

Gerne nehmen wir mit dem Notariat Kontakt auf und erarbeiten zusammen mit dem Notar den Kaufvertrag für Ihr neues Eigenheim. Wenn Sie selbst einen Vertrauensnotar haben, berücksichtigen wir, wenn möglich, sehr gerne Ihren Kontakt. Sollten zu diesem Zeitpunkt noch Unterlagen fehlen, helfen wir Ihnen, diese zusammenzutragen und organisieren mit den Finanzinstituten die Erstellung des Zahlungsvernehmens. Wir koordinieren und vereinbaren die Notariatstermine mit allen involvierten Parteien und begleiten Sie gerne zur notariellen Beurkundung.



### 5. Grundbuchanmeldung und Eigentumsübertragung

Wenn die Eigentumsübertragung vollzogen ist, wird die Restkaufpreiszahlung fällig. Mit der Eintragung im Grundbuch werden Sie offiziell zum neuen Eigentümer Ihrer Traumliegenschaft.



## Hinweis

**Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. Verkäufer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung. Die vorliegende Verkaufsdokumentation dient lediglich zur Vorabinformation. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Das Angebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

Eine Besichtigung der Liegenschaft ist nur in Begleitung des zuständigen Immobilienexperten möglich. Das unbefugte Betreten von Grundstücken oder Liegenschaften kann in der Schweiz zu einer Anzeige führen.

Die Liegenschaft gilt erst dann als reserviert, wenn die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet und die Reservationsanzahlung auf unserem Konto eingegangen ist. Mündliche Reservations sind nicht möglich.

---

## Ihr Immobilienexpert



Herr David Egger freut sich, Ihnen die Liegenschaft bei einer Besichtigung zu präsentieren und steht Ihnen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Tel: +41 79 411 98 93

E-Mail: [david.egger@eggerfinanzen.ch](mailto:david.egger@eggerfinanzen.ch)