

VERKAUFSEXPOSÉ

Schulhausstrasse 27

und Wiesensteinstrasse 1

4923 Wynau BE

Renditeliegenschaft mit sechs vermieteten Wohnungen in ruhiger Wohnlage

VERKAUFSPREIS	BRUTTORENDITE	WOHNUNGEN	MIETERTRAG NETTO
CHF 1'370'000.–	**4.84 %**	**6, voll vermietet**	**CHF 66'240.– p. a.**

Ihr Ansprechpartner
David Egger · 062 398 33 38

EGGER Consulting GmbH

02 · DAS OBJEKT

Auf einen Blick

In einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnquartier von Wynau werden zwei aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser gemeinsam verkauft: die Schulhausstrasse 27 mit drei Familienwohnungen und die Wiesensteinstrasse 1 mit drei 2.5-Zimmer-Wohnungen. Alle sechs Einheiten sind vermietet und erwirtschaften einen Nettomietertrag von CHF 66'240.– pro Jahr.

Objektart	2 Mehrfamilienhäuser
Baujahr	1850, laufend unterhalten
Grundbuch	Wynau Nr. 332 und Nr. 411
Gebäudevolumen	1'844 m³ (GVB-Norm)
Wohnungen	1 × 4.5, 2 × 3.5, 3 × 2.5 Zi.
Wohnfläche	370.7 m² (netto)
Nebenräume	Keller, Hobbyraum, Garagebox
Parkierung	Aussenparkplätze
Heizung	Ölheizung, Radiatoren
Vermietung	alle 6 Wohnungen vermietet
Verfügbarkeit	nach Vereinbarung
Nettomietertrag	**CHF 66'240.– p. a.**
Verkaufspreis	**CHF 1'370'000.–**

4.84 %

Bruttorendite auf den Kaufpreis

HIGHLIGHTS

- Alle sechs Wohnungen vermietet
- Breiter Mix von 2.5 bis 4.5 Zimmern
- Zwei Häuser zu einem Kaufpreis
- Schule und Kindergarten in 1 Minute
- Ganztags besonnt, Blick ins Grüne
- Potenzial durch Modernisierung



Wohnen an der Aare



Die Liegenschaft liegt in einem gepflegten Wohnquartier mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern, direkt beim Schulhaus. Kindergarten und Volg erreicht man in ein bis zwei Minuten zu Fuss.

Gemeinde Wynau BE

Wynau gehört zur Region Oberaargau und liegt direkt an der Aare, an der Grenze zu den Kantonen Solothurn und Aargau. Naherholungsgebiete sowie Spazier- und Radwege entlang des Flusses prägen die naturnahe Wohnlage.

Der Bahnhof Roggwil-Wynau verbindet mit Langenthal und den umliegenden Arbeitsregionen. Langenthal bietet in wenigen Autominuten weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, medizinische Versorgung und ein vielfältiges Freizeitangebot.

IN DER NÄHE

Schulhaus	1 Min. zu Fuss
Kindergarten	1 Min. zu Fuss
Volg	2 Min. zu Fuss
Restaurant	7 Min. zu Fuss
Bahnhof	12 Min. zu Fuss
Langenthal	9 Min. Auto
Autobahn	12 Min. Auto
Olten	19 Min. Auto
Aarau	25 Min. Auto
Basel	40 Min. Auto

1'721	**Aare**	**Oberaargau**	**1.80**
Einwohner (2024)	direkt am Fluss	Region, Kanton Bern	Steuerfuss Gemeinde (2025)

Zwei Häuser, ein solides Ganzes





Die beiden Gebäudeteile in massiver Bauweise mit klassischen Satteldächern fügen sich harmonisch ins Quartier. Die Schulhausstrasse 27 umfasst drei Familienwohnungen über drei Geschosse, die Wiesensteinstrasse 1 drei kompakte 2.5-Zimmer-Wohnungen.

Die Wohnungen wurden laufend unterhalten und sind funktional ausgestattet. Küchen, Bäder und Innenausbau entsprechen teils dem ursprünglichen Standard – eine solide Basis für die Vermietung mit Potenzial für wertsteigernde Modernisierungen.

Baubeschrieb

Baujahr	1850, laufend unterhalten
Konstruktion	Massivbau; Dachgeschoss der Wiesensteinstrasse 1 zu einer 2.5-Zimmer-Wohnung ausgebaut
Dach und Fassade	Satteldächer mit Tonziegeln; Putzfassade mit Holzfensterläden, Wiesensteinstrasse mit Schindelfassade
Böden	Parkett, Laminat oder Plattenböden je nach Wohnung
Küchen	Küchen mit Essbereich, Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Tiefkühler und Geschirrspüler
Nasszellen	6 Badezimmer mit Badewanne oder Dusche, je mit WC
Ausbau	Einbauschränke; in den oberen Geschossen teils sichtbare Holzdecken und Dachschrägen
Heizung	Ölheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren
Nebenräume	Keller, Hobbyraum, separate Abstellräume, Waschen und Trocknen, Velo- und Moped-Raum, Garagebox
Umgebung	Garten mit Grünflächen, Aussenparkplätze; Kabel-TV, Satellit und Internetanschluss

Vollständig vermietet

Alle sechs Wohnungen sind vermietet; die bestehenden Mietverhältnisse gehen auf die Käuferschaft über. Die unterschiedlichen Wohnungsgrössen sprechen Familien ebenso an wie Singles und Paare und sorgen für eine breit abgestützte Nachfrage.

ERTRAG HEUTE

CHF 66'240.– p. a.

Nettomietertrag aus 6 Wohnungen.

Bruttorendite 4.84 %

Kaufpreis CHF 1'370'000.– · rund 20.7-fache Jahresnettomiete

PERSPEKTIVE

Modernisierungspotenzial

Küchen, Bäder und Innenausbau entsprechen teils dem ursprünglichen Standard. Wertsteigernde Erneuerungen bei Mieterwechseln eröffnen mittel- bis langfristig zusätzliches Mietpotenzial.

Nebenkosten-Akonto CHF 11'040.– p. a.

EINHEIT	ZIMMER	M²	NETTO P. M.	NK P. M.	SEIT
SCHULHAUSSTRASSE 27					
Erdgeschoss	4.5	81.0	1'150.–	200.–	04.2024
1. Obergeschoss	3.5	65.6	800.–	200.–	07.2007
2. Obergeschoss	3.5	65.6	1'000.–	150.–	09.2026
WIESENSTEINSTRASSE 1					
Erdgeschoss	2.5	53.0	720.–	100.–	09.2017
1. Obergeschoss	2.5	53.5	850.–	150.–	12.2024
2. Obergeschoss (Dach)	2.5	52.0	1'000.–	120.–	05.2024
2 Aussenparkplätze	–	–	–	–	–
Total pro Monat	**19.0**	**370.7**	**5'520.–**	**920.–**	
Total pro Jahr			**66'240.–**	**11'040.–**	

Beträge in CHF gemäss Mieterspiegel des Eigentümers. Netto-Wohnflächen gemäss Flächenübersicht. Bruttorendite = Jahresnettomietertrag / Kaufpreis, vor Unterhalts- und Verwaltungskosten.

Die Wohnungen im Detail

Schulhausstrasse 27 · EG

4.5 ZIMMER · 81.0 M²

Grösste Wohnung der Liegenschaft im Erdgeschoss: helle Wohnräume, Küche mit Essbereich, Badezimmer mit Badewanne oder Dusche sowie Einbauschränke.

Schulhausstrasse 27 · 1. OG

3.5 ZIMMER · 65.6 M²

Kompakt geschnittene Familienwohnung mit funktionalem Grundriss, Küche mit Essbereich und Bad. Langjähriges Mietverhältnis seit 2007.

Schulhausstrasse 27 · 2. OG

3.5 ZIMMER · 65.6 M²

Wohnung im obersten Geschoss mit hellen Räumen, teils Holzelementen und Dachschrägen, Küche mit Essbereich sowie Badezimmer mit WC.

Wiesensteinstrasse 1 · EG

2.5 ZIMMER · 53.0 M²

Wohnen, separates Schlafzimmer, Küche und Bad/WC. Auf derselben Ebene der Abstellraum für Velos und Mopeds sowie die Waschküche.

Wiesensteinstrasse 1 · 1. OG

2.5 ZIMMER · 53.5 M²

Gleicher praktischer Grundriss wie im Erdgeschoss mit Wohnen, Schlafen, Küche und Bad/WC; ideal für Singles oder Paare.

Wiesensteinstrasse 1 · DG

2.5 ZIMMER · 52.0 M² · BALKON

Ausgebaute Dachwohnung mit sichtbarem Holzwerk, Parkettböden, Lukarne mit Balkon, Küche und Bad mit Badewanne.



Schulhausstrasse 27



Geräumige Küche mit viel Stauraum und Platz für den Esstisch



Bad mit Eckdusche und Spiegelschrank



Küche mit Holzfronten und Backofen

Helle Wohn- und Schlafräume



Wohnraum mit Einbauschrank



Zimmer mit Fischgrat-Parkett



Zimmer mit Holzfensterläden



Heller Raum mit grossen Fenstern

Wiesensteinstrasse 1



Wohnen unter sichtbaren Holzbalken



Parkettboden und Dachschräge



Küche mit Essplatz

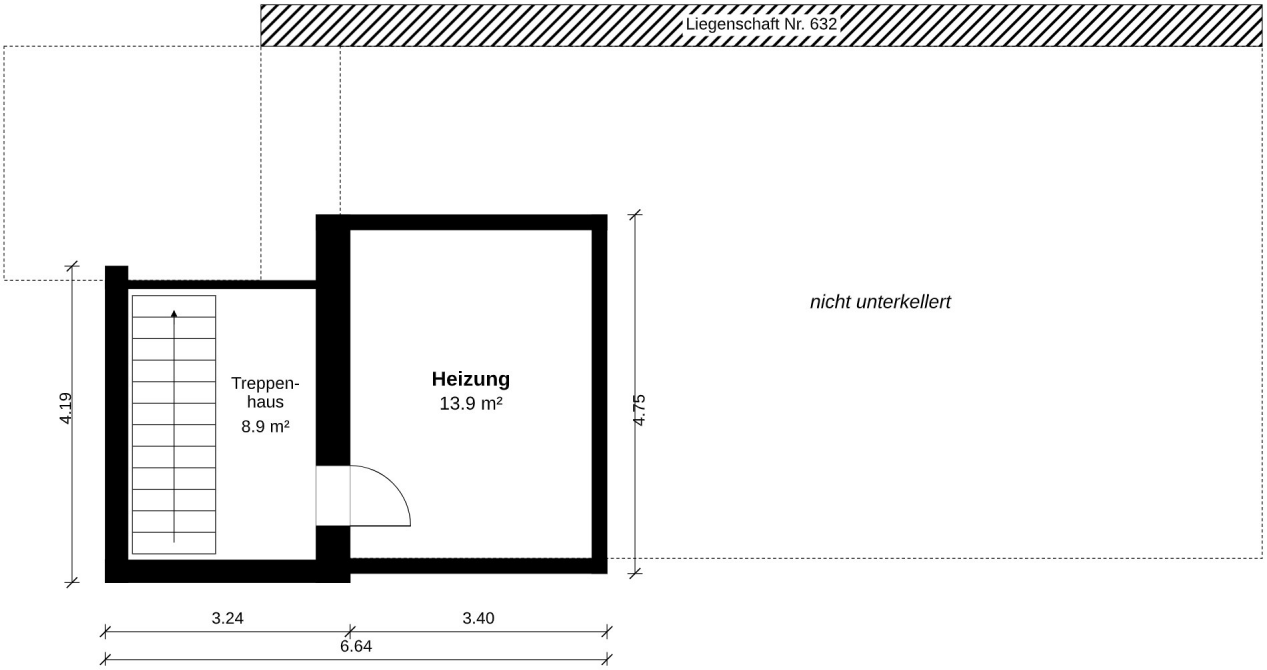


Bad mit Badewanne

Untergeschoss und Erdgeschoss

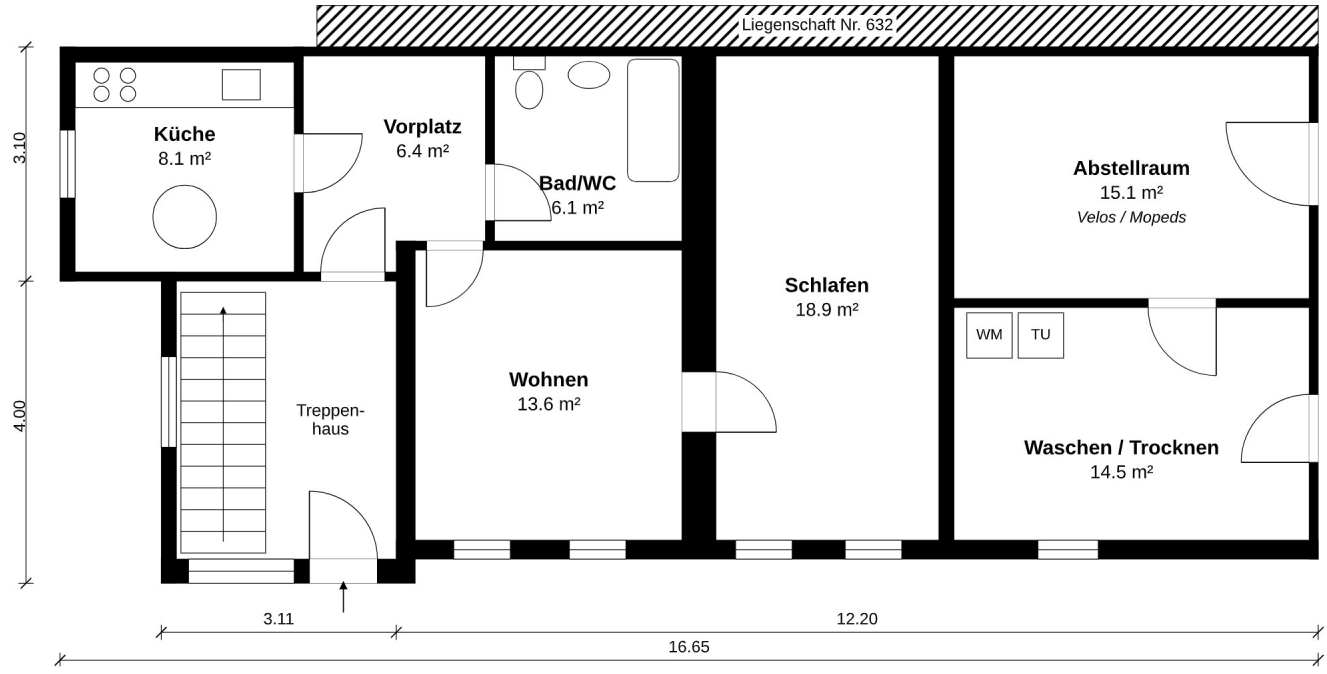
Untergeschoss

Heizung und Treppenhaus · 22.9 m²



Erdgeschoss

2.5-Zimmer-Wohnung 53.0 m² · Nebenräume 29.6 m²



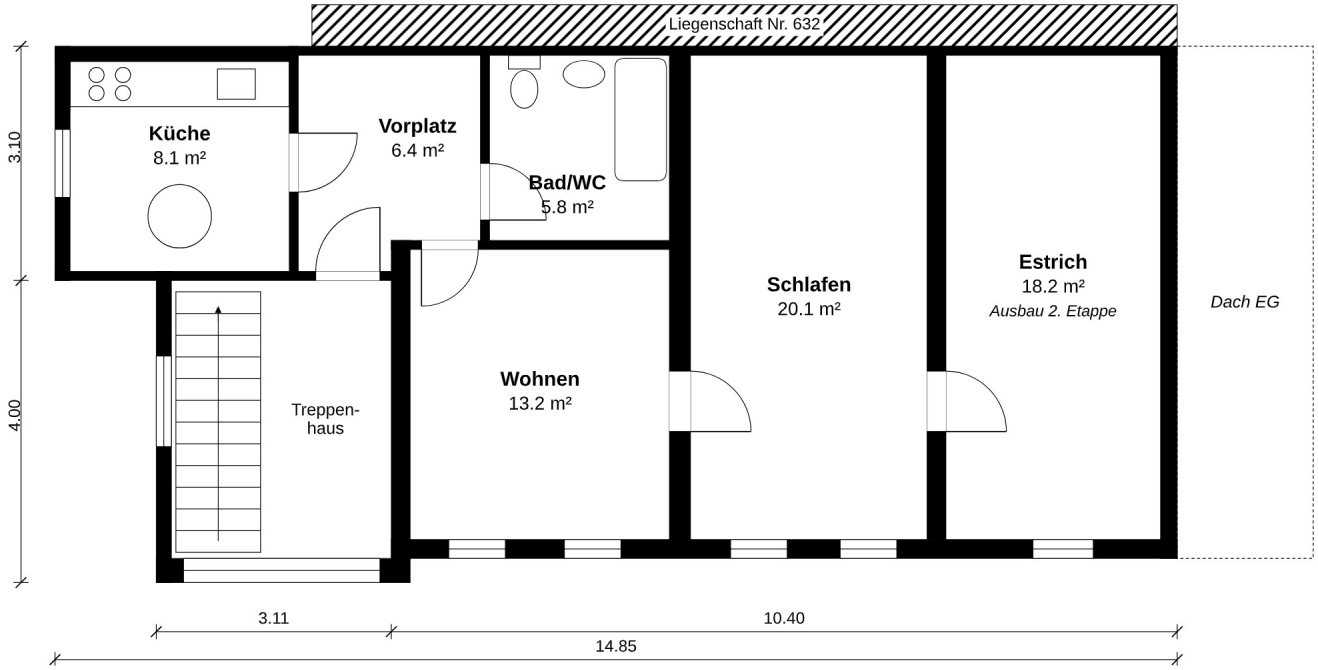


Massstab 1:100 bei Druck auf A4

1. und 2. Obergeschoss

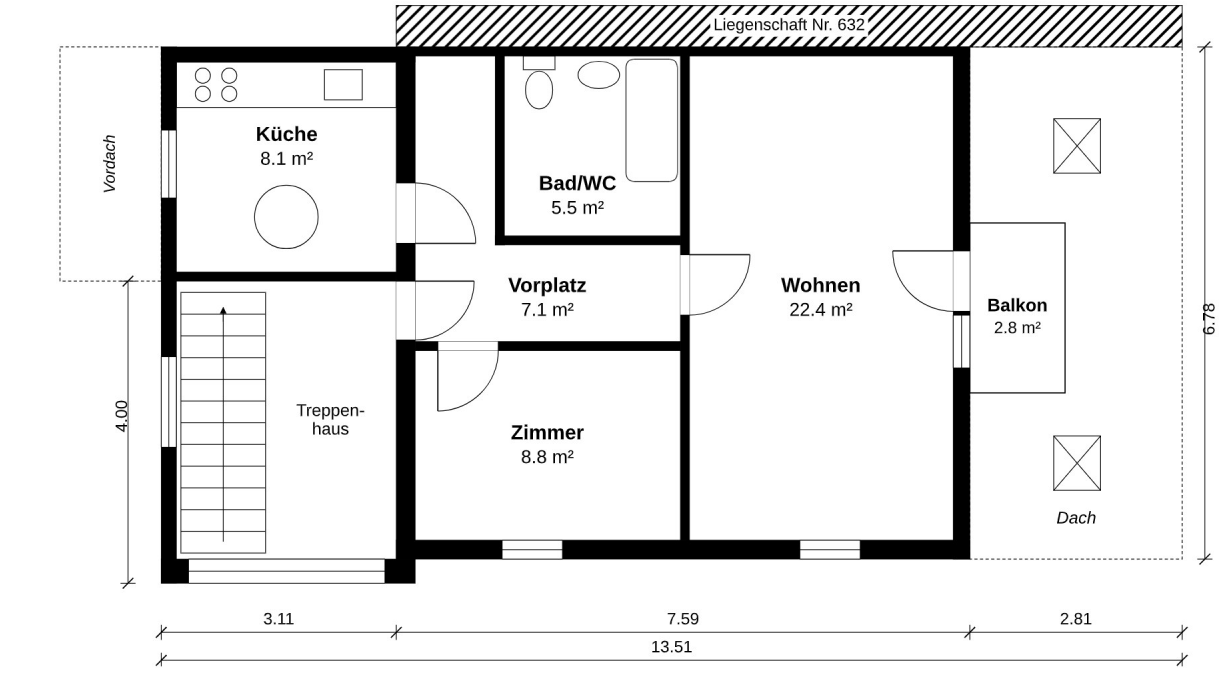
1. Obergeschoss

2.5-Zimmer-Wohnung 53.5 m² · Estrich 18.2 m²



2. Obergeschoss

2.5-Zimmer-Dachwohnung 52.0 m² · Balkon 2.8 m²





Massstab 1:100 bei Druck auf A4

Flächenübersicht

158.5 m²	61.7 m²	261.3 m²
Wohnfläche, 3 Wohnungen	Neben- und Ausbauflächen	Nettogeschossfläche total

RAUM	NUTZUNG	FLÄCHE M²
UNTERGESCHOSS		**22.9**
Heizung	Nebenfläche	13.9
Treppenhaus	allgemein	8.9
ERDGESCHOSS		**93.3**
Wohnung: Wohnen, Schlafen, Küche, Bad/WC, Vorplatz	Wohnfläche 2.5 Zi.	**53.0**
Abstellraum Velos / Mopeds	Nebenfläche	15.1
Waschen / Trocknen	Nebenfläche	14.5
Treppenhaus	allgemein	10.7
1. OBERGESCHOSS		**82.5**
Wohnung: Wohnen, Schlafen, Küche, Bad/WC, Vorplatz	Wohnfläche 2.5 Zi.	**53.5**
Estrich, Ausbau 2. Etappe	Ausbaureserve	18.2
Treppenhaus	allgemein	10.7
2. OBERGESCHOSS		**62.7**
Wohnung: Wohnen, Zimmer, Küche, Bad/WC, Vorplatz	Wohnfläche 2.5 Zi.	**52.0**
Treppenhaus	allgemein	10.7
Balkon	Aussenfläche, nicht im Total	2.8
Total Wohnfläche		**158.5**
Total Neben- und Ausbauflächen		**61.7**
Total Treppenhaus		**41.1**
Nettogeschossfläche total		**261.3**

Flächen aus den lichten Massen der Baupläne berechnet und auf 0.1 m² gerundet, ohne Gewähr. Dachwohnung inklusive Flächen unter Dachschrägen. Massgebend sind die Flächenangaben eines Aufmasses vor Ort.

Flächenübersicht

212.2 m²	16.5 m²	228.7 m²
Wohnfläche, 3 Wohnungen	Gemeinsam genutzte Flächen	Fläche total

RAUM	MASSE IN M	FLÄCHE M²
ERDGESCHOSS · 4.5 ZIMMER		**81.0**
Zimmer 1 (aus 2 Zimmern zusammengelegt)	4.25 × 6.60	28.05
Wohnzimmer	3.36 × 4.29	14.41
Zimmer 2	4.07 × 4.11	16.73
Küche	3.18 × 4.30	13.68
Badezimmer	4.06 × 2.00	8.12
1. OBERGESCHOSS · 3.5 ZIMMER		**65.6**
Wohnzimmer	4.24 × 3.98	16.88
Zimmer 2	2.52 × 5.27	13.28
Küche	4.44 × 2.96	13.14
Zimmer 1	2.63 × 2.98	7.84
Esszimmer	2.91 × 2.20	6.40
Gang	2.20 × 2.10	4.62
WC / Dusche	1.77 × 1.95	3.45
2. OBERGESCHOSS · 3.5 ZIMMER		**65.6**
Gleicher Grundriss und gleiche Fläche wie 1. OG	–	65.61
GEMEINSAM GENUTZT		**16.5**
Gang EG	1.41 × 6.51	9.18
Gang 1. OG	3.25 × 1.37	4.45
Treppengang	0.94 × 3.09	2.90
Total Wohnfläche		**212.21**
Total gemeinsam genutzte Flächen		**16.53**
Fläche total		**228.74**

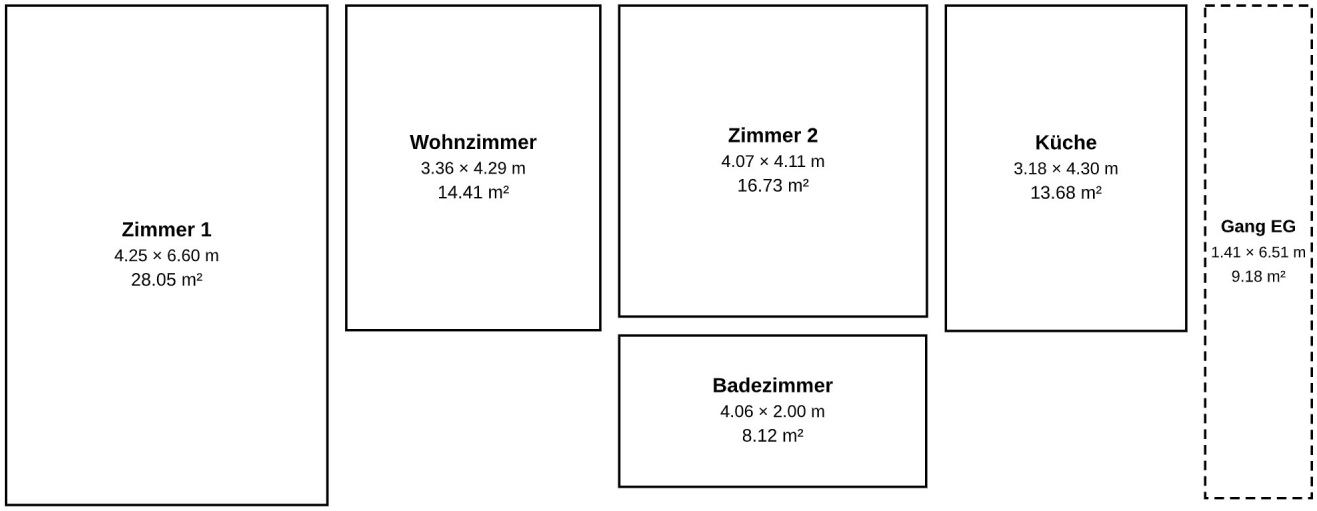
Flächen gemäss eigenem Aufmass vor Ort (lichte Raummasse), ohne Gewähr. Keller- und Nebenräume sind nicht eingerechnet.

Räume im Massstab

Alle Räume in ihrer gemessenen Grösse im Massstab 1:100. So lassen sich Raumgrössen direkt vergleichen und Möbel einplanen. Die Anordnung der Räume ist schematisch und entspricht nicht dem tatsächlichen Grundriss.

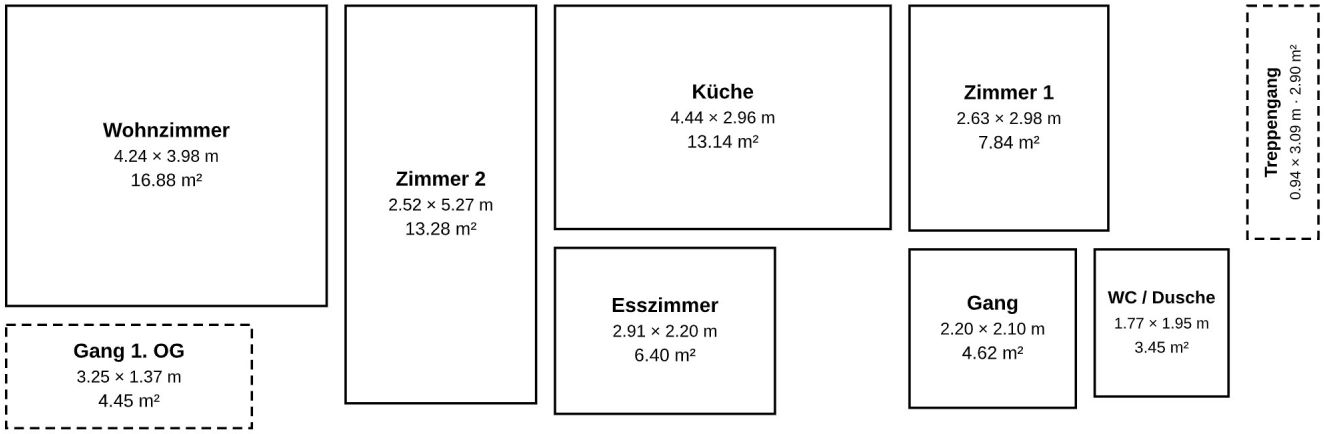
Erdgeschoss

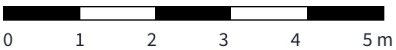
4.5-Zimmer-Wohnung · 80.99 m²



1. und 2. Obergeschoss

je 3.5-Zimmer-Wohnung · 65.61 m², identisch

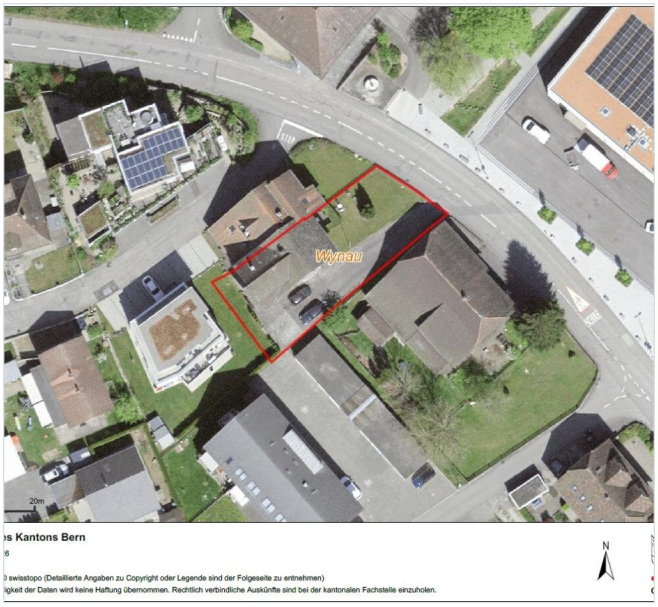




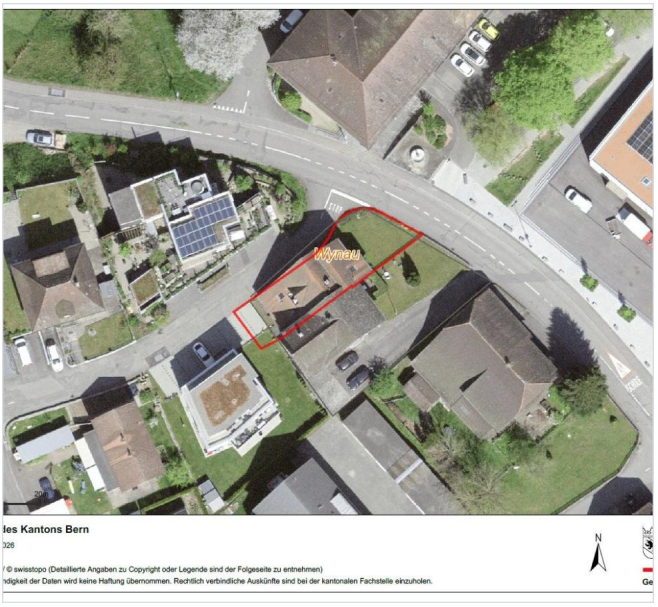
Massstab 1:100 bei Druck auf A4

Wohnung gemeinsam genutzt

Kataster und Versicherung



Schulhausstrasse 27, rot umrandet



Wiesensteinstrasse 1, rot umrandet

GRUNDBUCH UND GEBÄUDEVERSICHERUNG BERN (GVB)

	SCHULHAUSSTR. 27	WIESENSTEINSTR. 1
Grundbuchblatt	345.0.332	345.0.411
Grundstücksfläche	[m² gemäss Grundbuch]	[m² gemäss Grundbuch]
Erstellungsjahr	1850	1850
Kubatur (GVB-Norm)	882 m³	962 m³
Versicherungssumme (Neuwert)	CHF 618'400.–	CHF 733'100.–
Index	194	194
Letzte Schätzung	14.10.2016	14.10.2016
Total Versicherungswert		**CHF 1'351'500.–**

Quelle: Geoportal Kanton Bern (Stand 15.03.2026) und Datenauskunft GVB vom 11. August 2022. Massgebend sind der Grundbuchauszug und die aktuelle Police.

16 · KONTAKT

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Für weitere Unterlagen wie Grundbuchauszug, Mietverträge oder Nebenkostenabrechnung, für eine persönliche Besichtigung sowie für eine unverbindliche Finanzierungsberatung steht Ihnen unser Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

EGGER Consulting GmbH

David Egger

EGGER Consulting GmbH

Bühlstrasse 31a · 4622 Egerkingen

TELEFON	E-MAIL
062 398 33 38	david.egger@eggerfinanzen.ch

HINWEIS

Diese Dokumentation dient ausschliesslich der Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben, Flächen und Pläne beruhen auf den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen und erfolgen ohne Gewähr; mit «ca.» bezeichnete Flächen sind Richtwerte. Besichtigungen nur in Begleitung des zuständigen Immobilienexperten. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Massgebend sind ausschliesslich der öffentlich beurkundete Kaufvertrag und die Einträge im Grundbuch.