

## 4.5 Zimmer-Gartenwohnung in Wiler bei Seedorf



**1A**  
IMMOBILIEN

# Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
4 ½ Zimmer Gartenwohnung	5
Grundrisse	13
Gemeinde	14
Verkaufsbestimmungen	15
Ihre Ansprechpartner	17

# Das Wichtigste zuerst

## Wichtige Fakten Allgemein

Schöne 4.5-Zimmer Gartenwohnung (Baujahr 2000) mit einzigartiger Aussicht

Sehr ruhige und ländliche Lage, viel Natur

**Hervorragende Wohnlage mit hoher Wohnqualität**

Grosser Wohn- und Essbereich und drei Zimmer (eines davon mit direktem Zugang zum Garten)

**Traumhaft schöner, grosser Garten zur alleinigen Nutzung** mit Sitzplatz und herrlicher Sicht bis zum Chasseral, mit diversen Pflanzenkästen, Gartenschuppen mit Geräten, und Mähroboter

Die Wohnung verfügt über Bodenheizung (Pellets), einen eigenen Kellerraum, zwei Badezimmer (eines davon mit Badewanne), eigene Waschmaschine und Tumbler (der sich über Ersatz freuen würde) in der Küche, Waschkeller und Veloraum zur Mitbenützung, Glasfaser, u.v.m.

Ein grossflächiger **Einstellhallenplatz** kann für CHF 25'000 dazugekauft werden

## Wichtige Fakten 4.5-Zimmer Gartenwohnung

**Adresse: Lerchenberg, 3266 Wiler bei Seedorf**

Gesamt Grundstück	1061 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	112 m <sup>2</sup>
Nebenflächen (Keller, Garage etc.)	33 m <sup>2</sup>
Garten mit Sitzplatz	390 m <sup>2</sup>

Wertquote	177/1000
Amtlicher Wert Wohnung, 2020	CHF 290'520.—
Amtlicher Wert Einstellplatz, 2020	CHF 9'830.—
Eigenmietwert, 2022	CHF 12'830.—
Jährlicher Beitrag an Erneuerungsfonds	CHF 531.—

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2

Einstellhallenplatz (kann dazugekauft werden)	1
Kellerraum (13 m <sup>2</sup> )	1
Baujahr	2000

Diese **wunderschöne Gartenwohnung** ist nach Vereinbarung bezugsbereit.

**Verkaufsrichtpreis : CHF 525'000.—**



# Situationsplan Wiler bei Seedorf

## Erreichbarkeit



Wiler bei Seedorf – Lyss  
(Bus)

14 Min

Wiler bei Seedorf – Bern  
(Bus + Zug)

34 Min



Autobahnanschluss  
Stadtzentrum Bern

1 Min  
24 Min

## Distanzen

Bushaltestelle Wiler bei Seedorf, Dorf

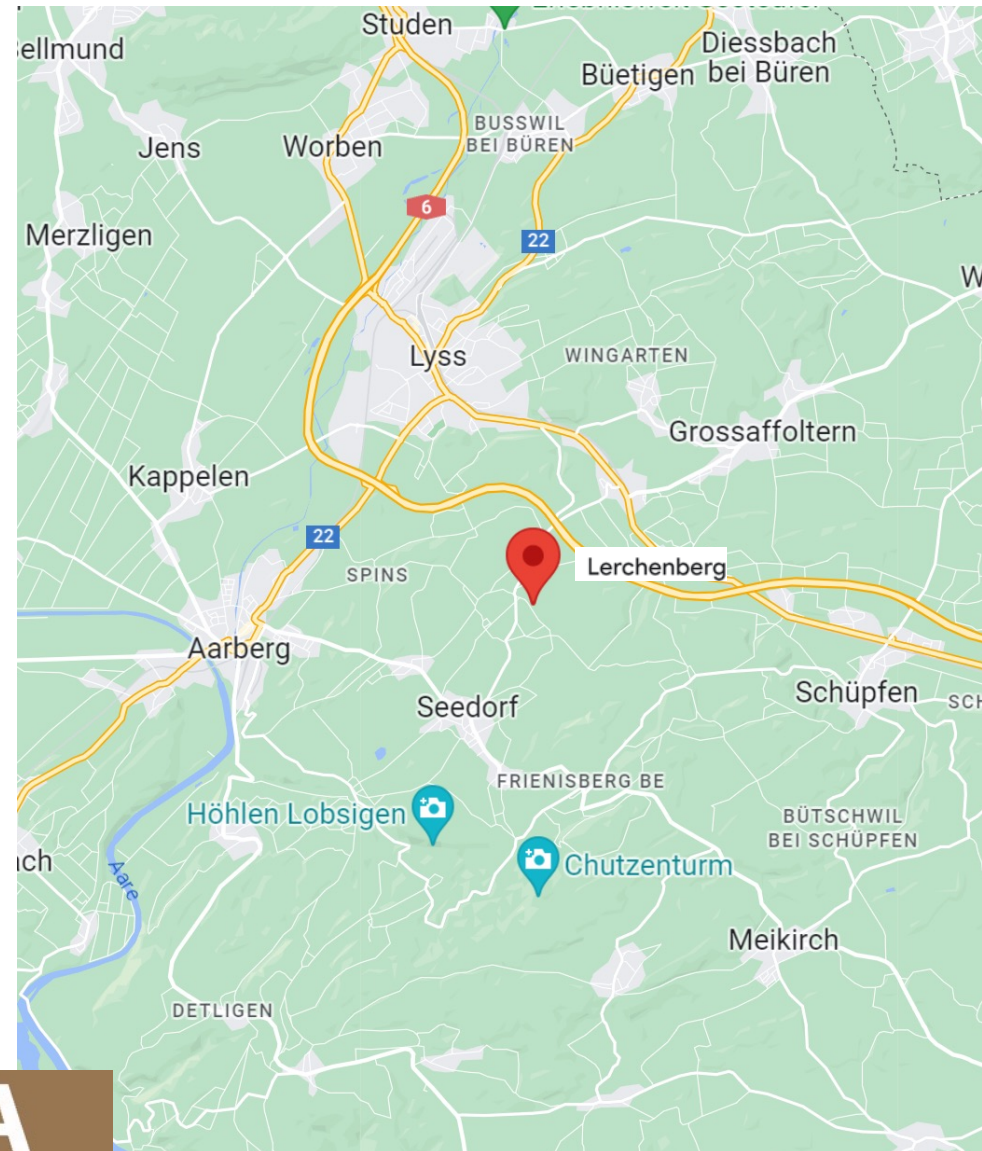
300 Meter

Einkaufen

1900 Meter

Kindergarten und  
Primarschule  
Oberstufe

400 Meter  
400 Meter  
3300 Meter



# Impressionen (Aussenansicht)

Die Gartenwohnung befindet sich in einem sehr ruhigen und naturnahen Quartier an sonniger Lage.



# Impressionen (Wohnen / Essen / Küche)



Der ausserordentlich grosszügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Feinsteinzeugplatten hat einen Zugang zum traumhaften Garten. Die Wohnung ist in einem top-Zustand und würde sich lediglich an einem neuen Anstrich erfreuen.

# Impressionen (Küche)



**1A**  
IMMOBILIEN



Der Wohn- und Essbereich führt in eine gut ausgestattete Küche – sie bietet nebst Backofen, Induktionsherd, neuem Kühlschrank und Geschirrspülmaschine eine eigene Waschmaschine mit Tumbler.

# Impressionen (Zimmer)



Die Wohnung verfügt über drei weitere helle Zimmer mit Laminatboden und einem herrlichen Blick ins Grüne. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Garten.



# Impressionen (Badezimmer)



Die Wohnung bietet mit zwei Badezimmern – eines mit Badewanne, und eines mit Dusche – maximalen Komfort. Machen Sie es sich bei einem heißen Bad gemütlich!



# Impressionen (Garten, Sitzplatz)



Der prachvolle Garten hat im Hitzesommer 2023 ein wenig gelitten – hier ist jemand mit grünem Daumen gefragt, der das Gras wieder in saftigem Grün erstrahlen lässt!

Der Garten ist schier endlos und bietet einen gedeckten Sitzplatz mit Sonnenstoren, einen Gartenschuppen, und vieles mehr.



# Impressionen (Garten / Aussicht / Umgebung)



**1A**  
IMMOBILIEN

Die Wohnung ist von allen Seiten von Natur umgeben. Direkt vor der Haustür erwarten Sie grüne Wiesen und von Ihrem Garten aus geniessen Sie eine aussergewöhnliche Weitsicht bis zum Chasseral.



# Impressionen (Umgebung)

In unmittelbarer Nähe können Sie wunderschöne Landschaften geniessen, oder Ausflüge in nahegelegene Orte wie Aarberg oder Lyss unternehmen.



# Grundriss Gartenwohnung – Erdgeschoss



Nettowohnfläche EG ca. 111.73 m<sup>2</sup>  
Aussennutzfläche EG ca. 390 m<sup>2</sup>

❖ Wohnen / Essen	46.3 m <sup>2</sup>
❖ Küche	6.4 m <sup>2</sup>
❖ Zimmer 1	12.2 m <sup>2</sup>
❖ Zimmer 2	15.0 m <sup>2</sup>
❖ Zimmer 3	12.9 m <sup>2</sup>
❖ Bad	5.03 m <sup>2</sup>
❖ Dusche	3.5 m <sup>2</sup>
❖ Entree	4.3 m <sup>2</sup>
❖ Korridor	6.1 m <sup>2</sup>
<hr/>	
❖ Garten ca.	390 m <sup>2</sup>

# Die Gemeinde stellt sich vor



Wiler bei Seedorf gehört zur politischen Gemeinde Seedorf im Kanton Bern. Seedorf liegt im Drei-Seen-Land am Nordhang des Frienisbergs - 17 km von Bern entfernt - und zählt 3'181 Einwohner (Stand 31. Dez. 2021).

Die Gemeinde bietet eine hervorragende Wohnqualität in naturnaher Umgebung. Über 30 sportliche und kulturelle Vereine und das lokale Gewerbe tragen zu einem aktiven Dorfleben bei. Seedorf punktet mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten inmitten einer herrlichen Landschaft und Sehenswürdigkeiten wie den Sandsteinhöhlen in Lobsigen, dem Chutzenturm mit seiner atemberaubenden Aussicht, der archäologischen Fundstelle am Lobsigensee (UNESCO-Welterbe), u.v.m.

Zudem befinden sich in der Gemeinde Kindertagesstätten, Kindergärten, und Schulen mit Primar- und Oberstufe. Restaurants und diverse Einkaufsmöglichkeiten runden das Angebot ab.



# Sie möchten kaufen?

## Verkaufsbestimmungen

Der Verkaufsrichtpreis für die 4.5-Zimmer Gartenwohnung wurde auf CHF 525'000.—, zzgl. 25'000.— für den Einstellhallenplatz, an den Meistbietenden festgelegt.

Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit der Verkäuferschaft an den Meistbietenden.

Reichen Sie ein **schriftliches Angebot**, begleitet durch eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Hypothekarinstitutes, ein.

Falls wir Sie dabei unterstützen dürfen, so stehen wir Ihnen gerne jederzeit mit unserer Firma **1A-Financen.ch** zur Verfügung.

Über die Höhe der Mitbewerberofferten wird keine Auskunft gegeben.

## Weitere Schritte

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahren wird nach Vereinbarung erfolgen. Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich über die **1A-Immobilien** getätigt. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Reservieren Sie sich jetzt einen **Besichtigungstermin**.

**[www.1a-Immobilien.ch](http://www.1a-Immobilien.ch)**

**Thomas Bolliger**

**031 368 01 15**

**Wir freuen uns auf Sie.**





**1A**  
IMMOBILIEN



WIR LIEBEN  
IMMOBILIEN





# Ihre Ansprechperson

Thomas Bolliger

Inhaber und Gründer  
thomas.bolliger@1a-immobilien.ch

Tel. Nummer 031 368 01 15

Bundesgasse 26  
Postfach 2171  
3011 Bern

