

Grosszügige, helle 4 ½ Zimmer Wohnung im 1. OG  
mit 20 m<sup>2</sup> Balkon

in 3251 Wengi an der Hauptstrasse 1  
inkl. 2 Einstellhallenplätze



Im Preis von CHF 630'000  
sind inbegriffen  
2 Parkplätze in der ESTH

Zum Verkauf steht diese moderne 4 ½ Zimmer Wohnung mit 119 Quadratmeter in Wengi b. B.

Das Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen liegt am Eingang des Dorfes. Eine schöne Sicht in die ländliche Umgebung ist dadurch gesichert. Die Wohnung ist ganztags gut besonnt und verfügt über einen 20 Quadratmeter grossen Balkon.

Das im Jahr 2017 erbaute Mehrfamilienhaus ist gut unterhalten. Das Mehrfamilienhaus wird über die Pellets Heizung beheizt.

Für den täglichen Bedarf gibt es im Dorf eine Käserei und vis-à-vis einen Hofladen. In den umliegenden Gemeinden erreicht man mit dem Velo in Messen die Landi, einen Denner und eine Bäckerei, in Rapperswil einen Coop und eine Bäckerei, in Grossaffoltern einen Spar Mini, in Messen einen Denner und in Schnottwil einen Volg. Weiter in rund 9 Autominuten erreichen Sie das Coop in Büren an der Aare und in rund 11 Autominuten das Zentrum von Lyss, wo eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten vorhanden ist.

Wengi bei Büren ist im öffentlichen Verkehr durch Busverbindungen angeschlossen, je nach Destination mit halbstündlicher resp. stündlicher Verbindung. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in der Lätti/Münchenbuchsee, dieser ist in 7 Fahrminuten erreichbar.

Die Parkmöglichkeit mit den zwei Einstellhallenplätzen runden das attraktive Liegenschaftsangebot ab. Vor der Liegenschaft stehen für Ihre Besucher Parkplätze zur Verfügung.

Die Kinder der Gemeinde Wengi besuchen den Kindergarten in Ruppoldsried (Gemeinde Rapperswil BE). Transportmöglichkeit ist organisiert. Die Primarschule 1.–6. Klasse werden im Dorf geführt. Die Oberstufe OSZ 7.–9. Klasse wird in Rapperswil besucht. Berufsschulen können in Lyss/Biel/ Bern besucht werden. Gymnasialschüler besuchen das Gymnasium in Bern, Münchenbuchsee oder Biel.

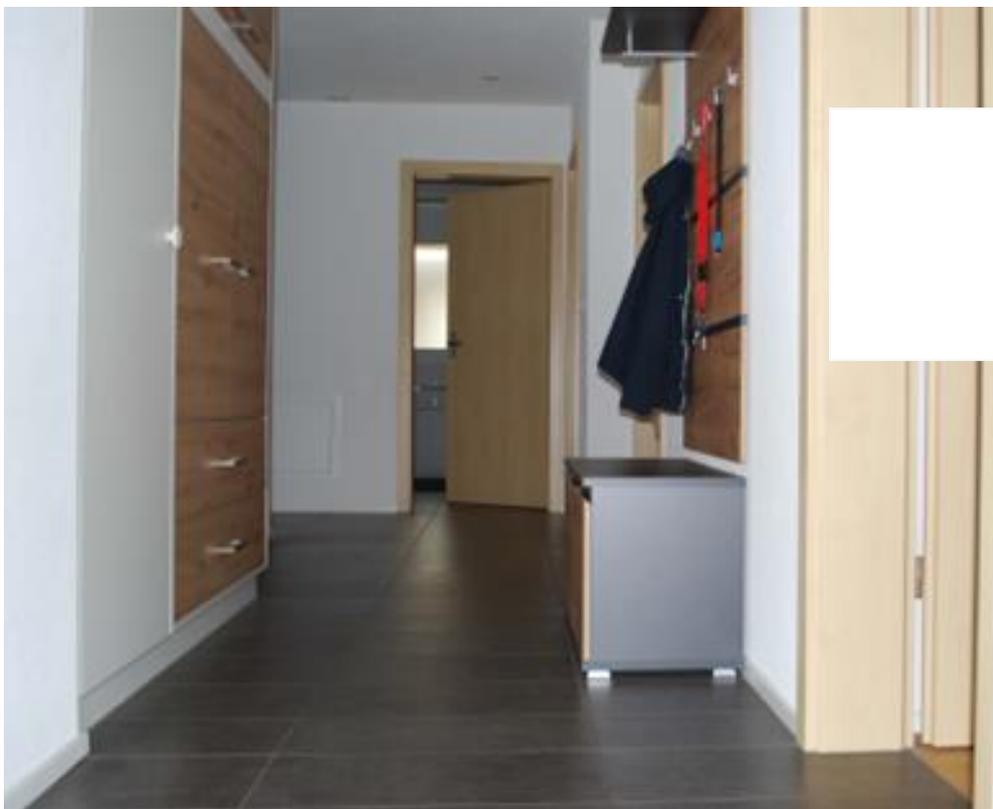
Einige Pluspunkte die diese Wohnung im Grünen sehr attraktiv machen.

Letztlich liegt auch das Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe.

Haben Sie Interesse an der Liegenschaft? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen individuellen Besuchstermin.



Südwest Ansicht, grosser Balkon im 1. OG



Treten Sie ein

Grosszügiges Entrée/Korridor mit praktischen Wandschränken



Zimmer 2



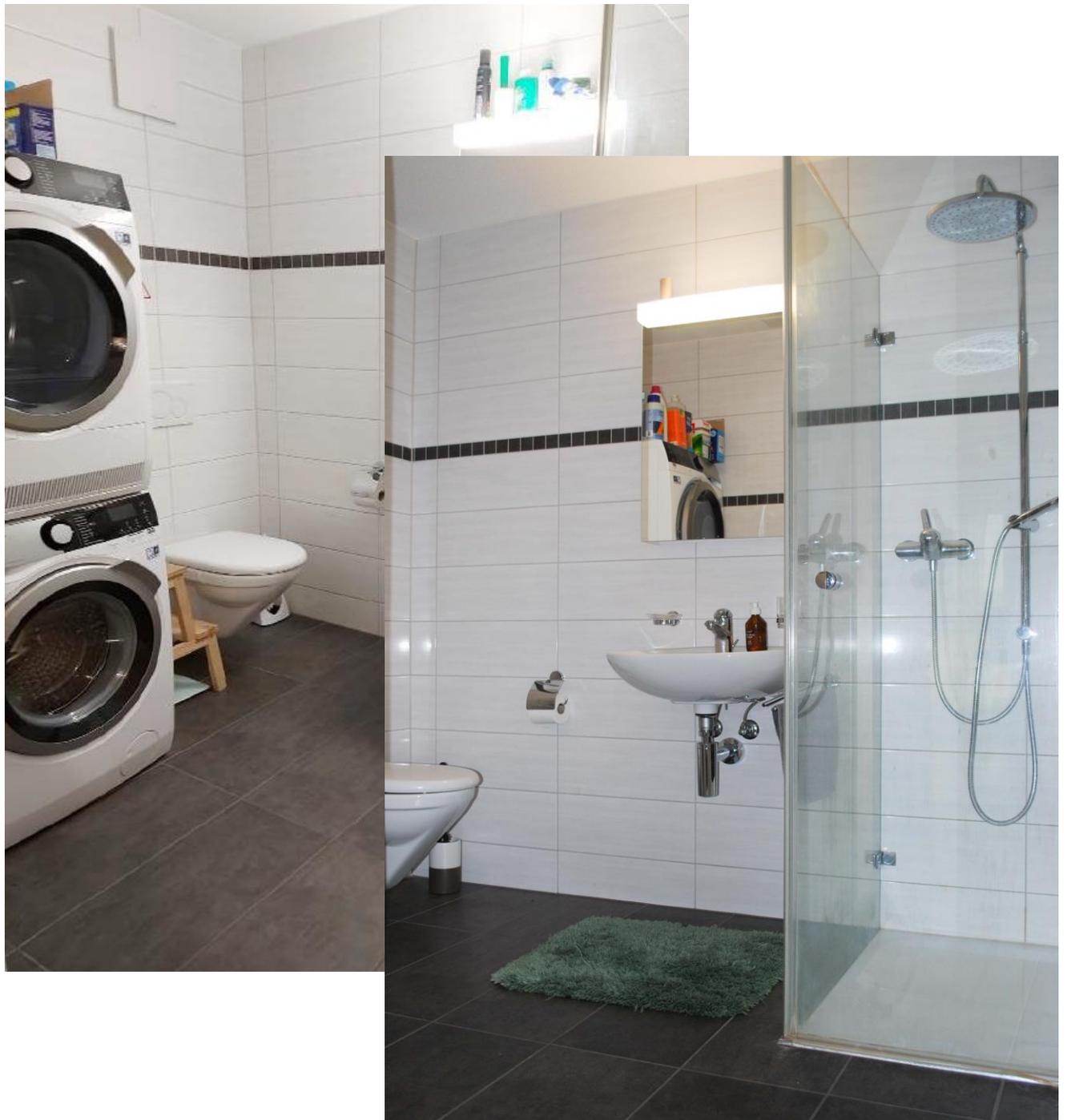
Zimmer 1



Grosses Schlafzimmer / Eltern



Badezimmer



Nasszelle mit Dusche und Anschluss für Waschmaschine/Tumbler



Moderne offene Küche mit Granitabdeckungen



Grosszügiger Essbereich zur hellen und offenen Küche



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer zum grossen Balkon hin



Der grosse Balkon lädt zum Verweilen ein



Der grosse Balkon bietet auch Platz für eine Lounge



Keller



Einstellhallenplätze Nr. 20 + Nr. 21

## Die Gemeinde Wengi bei Büren

Wengi bei Büren ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Seeland des Kanton Bern. Die Gemeinde zählt 638 Einwohner (Stand 01.01.2023). Wengi ist im oberen Limpachtal eingebettet, in ländlicher Umgebung auf 477 M.ü.M. Das Naherholungsgebiet liegt vor der Haustüre.

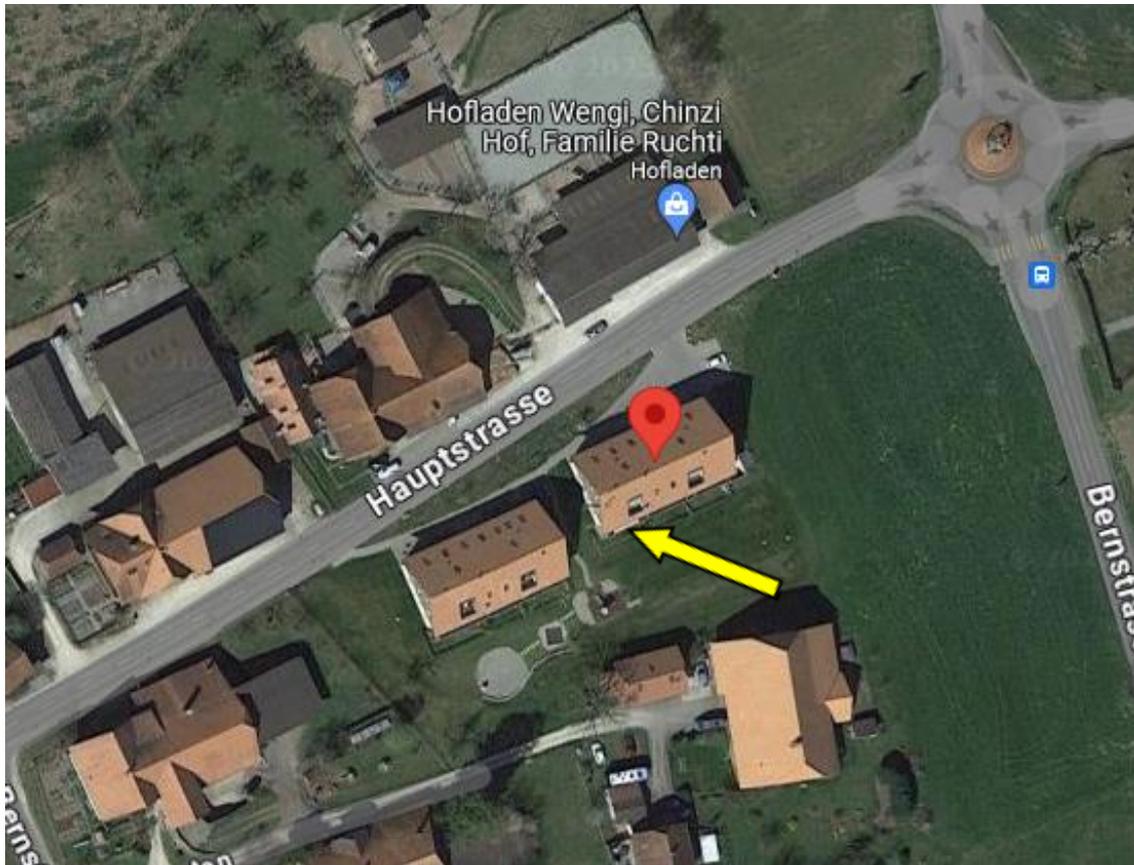
Der nächste Autobahnanschluss der A6 (Lyss-Bern) befindet sich in der Lätti/Münchenbuchsee in 6 Kilometer und ist in 7 Fahrminuten erreichbar. Wengi ist dem öffentlichen Verkehr den Postautolinien angeschlossen: über Lyss nach Bern, über Lyss nach Biel/Bienne, Solothurn über Büren an der Aare. Mit stündlicher respektive zu Berufszeiten halbstündlichen Verbindungen ist Wengi gut erschlossen.

## Nützliche Informationen

Einkauf	Im Dorf, in den Nachbargemeinden: Messen, Rapperswil, Grossaffoltern und Schnottwil, weiter in Büren und Lyss, in der Stadt Biel sowie Solothurn
Arzt	im Dorf, weitere Arztpraxen in Lyss
Spital	Biel, Aarberg, Grenchen, Solothurn, Bern



## Ortsplan



## Situationsplan



## Stammgrundstück Nr. 701

Stammgrundstück Wengi Gbbl. Nr. 701		
Flächen		
Grundstück		2'129.00 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus	Hauptstrasse 1	366.00 m <sup>2</sup>
Gartenanlage/Weg		1'574.00 m <sup>2</sup>
Übrige befestigte Fläche		189.00 m <sup>2</sup>
Wertquote		
Mehrfamilienhaus	Hauptstrasse 1	1'000/1'000
Amtlicher Wert		
	Gültig ab Steuerjahr 2020	Fr. 11'900.00

Gebäudeversicherungsdaten		
Baujahr		2017
Gebäudeversicherungswert		
Mehrfamilienhaus	Hauptstrasse 1	Fr. 3'309'300.00
Kubatur		
Mehrfamilienhaus	Hauptstrasse 1	4'683 m <sup>3</sup>

## Stammgrundstück Nr. 755

Stammgrundstück Wengi Gbbl. Nr. 755		
Flächen		
Grundstück		83.00 m <sup>2</sup>
Übrige befestigte Fläche		83.00 m <sup>2</sup>
Wertquote		
Einstellhalle	Hauptstrasse 1	26/26
Amtlicher Wert		
	Gültig ab Steuerjahr 2020	Fr. 291'700.00

## Sonderrecht Eigentumswohnung

Stockwerkeinheit Wengi Gbbl. Nr. 701-4		
Grundstückart	Stockwerkeigentum	
Sonderrecht	4 ½ Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss rechts mit Keller	
Wertquote		118/1'000
Amtlicher Wert	Gültig ab Steuerjahr 2020	Fr. 370'300.00
Anteil Erneuerungsfonds	Stand 31.12.2022	Fr. 5'005.00

## Sonderrecht Einstellhallenplatz

Miteigentumsanteil Wengi Gbbl. Nr. 755-20		
Grundstückart	Einzelobjekt	
Sonderrecht	Einstellhallenplatz	
Wertquote		1/26
Amtlicher Wert	Gültig ab Steuerjahr 2020	Fr. 11'210.00

## Sonderrecht Einstellhallenplatz

Miteigentumsanteil Wengi Gbbl. Nr. 755-21		
Grundstückart	Einzelobjekt	
Sonderrecht	Einstellhallenplatz	
Wertquote		1/26
Amtlicher Wert	Gültig ab Steuerjahr 2020	Fr. 11'210.00

**Fläche, Daten**

**Kanton Bern**

**Gemeinde Wengi b. Büren**



**Mehrfamilienhaus**

Strasse / PLZ / Ort  
Gebäudeversicherungswert  
Erstellungsjahr

Hauptstrasse 1, 3252 Wengi bei Büren  
Fr. 3'309'300.00  
2017

**Netto Wohnfläche**

119.00 m<sup>2</sup>

**Raumangebot**

**WHG 1. Obergeschoss**

3 Zimmer  
1 Nasszelle mit Dusche, Lavabo, Toilette,  
mit Anschluss für WM/TU  
1 Nasszelle mit Badewanne, Lavabo, Toilette  
Küche  
Ess- / Wohnzimmer

**Untergeschoss**

Keller

**Parkierungsmöglichkeiten**

2 Einstellhallenplätze

**Verfügbarkeit**

nach Vereinbarung

Steuersatz Gemeinde

1.850 %

Steuersatz Kanton

3.025 %

Liegenschaftssteuer

1.10 ‰

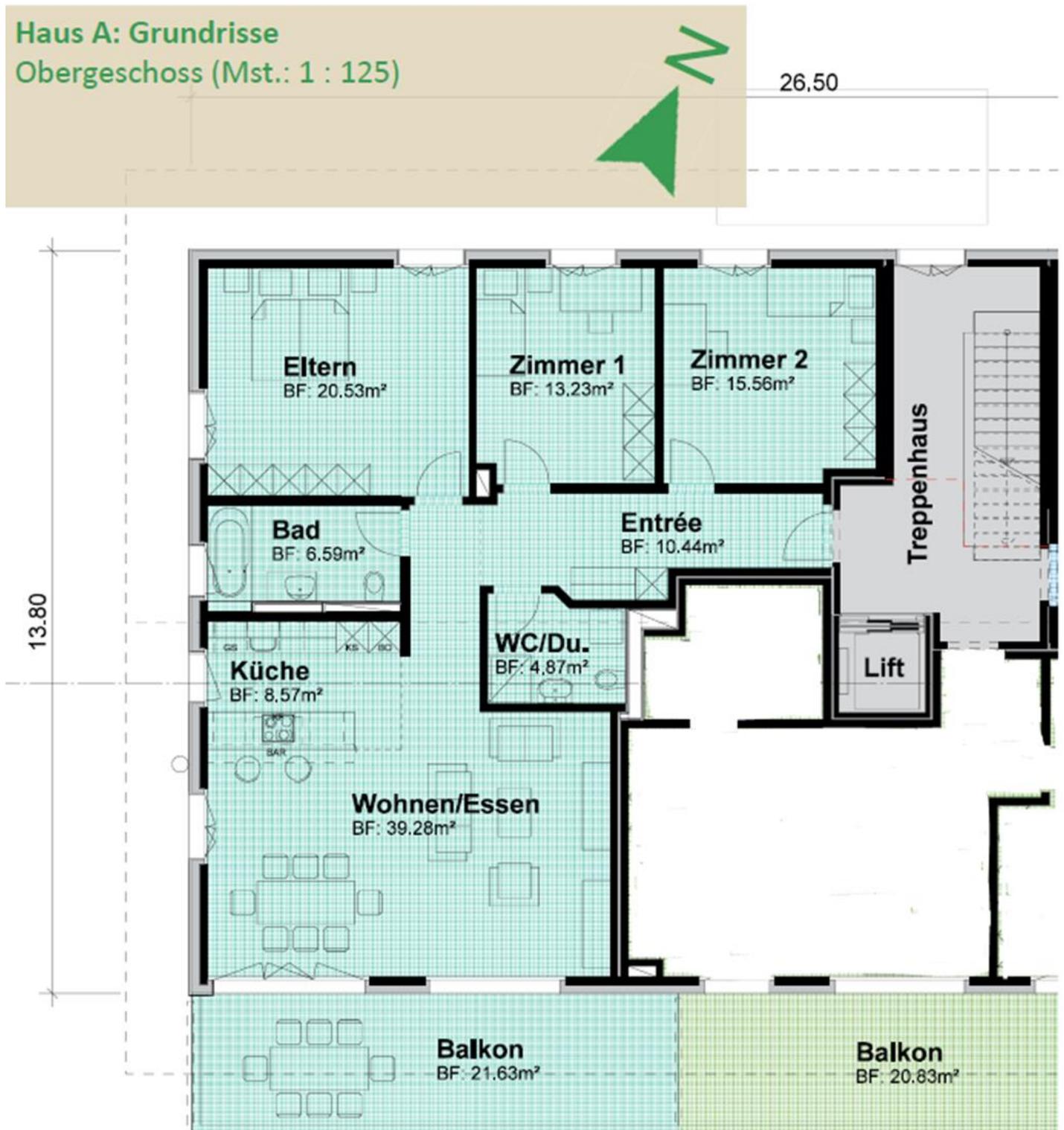
Verkaufsrichtpreis

CHF 630'000.00

Notar / Handänderung z. L.

Käuferschaft

Grundriss Eigentumswohnung



Haben Sie Interesse an der Wohnung? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen individuellen Besuchstermin.

### Verkaufsbestimmungen

Ihr schriftliches Angebot reichen Sie uns mit einer Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzinstitutes ein. Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit der Eigentümerschaft.

Immobilien & Finanzberatung Biedermann GmbH  
Bahnhofstrasse 15  
3250 Lyss  
+41 78 600 36 39

CHE-465.402.699 MWST  
info@immo-fina.ch  
www.immo-fina.ch



## Sorglos die Immobilie verkaufen?



Gerne übernehme ich diese vertrauensvolle Aufgabe für Sie! Sie erhalten eine seriöse Bewertung Ihres Objekts und werden während dem ganzen Verkaufsprozess persönlich von mir begleitet.

### Mein Angebot

- Bewertung Ihrer Immobilien
- Persönliche Begleitung zu Finanzierungsgesprächen
- Verkaufsabwicklungen
- Finanzdienstleistungen



### Beatrice Biedermann

Immobilienbewerterin mit eidg. FA  
Finanzplanerin mit eidg. FA

Bahnhofstrasse 15, 3250 Lyss  
Tel. 078 600 36 39  
info@immo-fina.ch