



wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH

SCHMUCKE EIGENTUMSWOHNUNG MIT EIGENEM GARTEN





1 HIGHLIGHTS

73 m² Wohnfläche

170 m² eigener Garten

Eigentumswohnung

Die schöne und helle 4-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im Ober- und im Dachgeschoss der Liegenschaft. Das Obergeschoss verfügt über 3 Zimmer; ein schönes grosses Wohnzimmer (16 m²) mit Flügeltüre zum Balkon Richtung Westen, ein weiteres Zimmer Richtung Westen (15 m²) und ein Zimmer mit Ost- und Südausrichtung (12 m²) mit schönem Einbauschränk. Alle Zimmer sind wunderbar hell und sonnig und mit freiem Blick ins Quartier. Das Bad (4 m²) verfügt über ein Einzellavabo, ein WC und eine Badewanne. Die Küche (8 m²) liegt auf der Gebäudenordseite. Zudem gehört zur Wohnung das grosse Dachzimmer (14 m²), ebenfalls mit Westausrichtung und Einbauschränk. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand; die Fenster datieren aus 2011, die Küche wurde 2016 saniert (inkl. Küchengeräte und Plattenbeläge) und das Badezimmer wurde im 2000 erneuert (inkl. Platten- und Bodenbeläge). Der Wohnung zugeteilt wird ein grosses Estrichabteil (18 m²), ein Kellerraum (10 m²) sowie ein grosser eigener Gartenbereich - ein biologisch angelegter Gemüsegarten auf der Südostseite (20 m²) sowie eine grosse Grünfläche / Sitzplatz auf der West- und Nordseite (150 m²).

2-Parteienhaus

Die Liegenschaft Kappelenstrasse 31 mit Baujahr 1954 liegt in einem ruhigen und beliebten Wohnquartier in Lyss. Das Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss sowie einem schönen Holzanbau auf der Gebäudenordseite (gedeckter Hausvorplatz). Das Gebäude ist ganzflächig unterkellert; das Untergeschoss ist via Treppenhaus und via Waschküche (Gartenausgang) erschlossen. Die Bausubstanz ist massiv (Backstein), die Fassade ist verputzt und nach Minergiestandard 2009 isoliert (inkl. kontrollierter Lüftung), das Satteldach mit Ziegeleindeckung ist ebenfalls isoliert (Solarpanels). Die Liegenschaft besteht aus zwei 3-Zimmerwohnungen mit 59 m² (EG und OG) Wohnfläche, einem Mansardenzimmer (14 m²) und zwei Estrichflächen im Dachgeschoss. Im Untergeschoss befindet sich die Waschküche, der Heizungsraum/Tankraum (Pellets), drei Kellerräume und der Kellervorraum. Geheizt wird mit einer Pelletheizung (2006) (Raumwärme) und mit Solarpanels (Warmwasser). Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und befindet sich in einem sehr guten Zustand (siehe Kapitel 4 Facts).

Grundstück / Garten

Die Parzelle ist 552 m² gross. Auf der nordöstlichen Grundstücksseite befindet sich der Hauszugang / der gedeckte Hausvorplatz. Der grösste Teil ist ein idyllischer Garten mit schöner Bepflanzung und wunderbar besonntem Gemüsegarten und Gartenschopf. Im Zuge der Aufteilung der Liegenschaft wird der Gemüsegarten sowie die grosszügige Umgebungsfläche aufgeteilt, damit jede Partei ihren privaten Gartenbereich erhält. Gesucht wird eine neue Eigentümerin / ein neuer Eigentümer für die Einheit OG/DG mit viel Liebe zu Garten und Natur für ein entspanntes Miteinander in dieser schönen Liegenschaft.



2 LAGE

Lyss ist eine Gemeinde im Seeland mit über 16'000 EinwohnerInnen. Durch die gute öffentliche und private Verkehrserschliessung und durch das angrenzende Naherholungsgebiet entlang der alten Aare sowie den umliegenden Wälder ist Lyss eine beliebte Wohngemeinde. Trotz des starken wirtschaftlichen Wachstums hat sich Lyss den sympathischen Charme eines überschaubaren Seeländer Dorfes erhalten. Lyss befindet sich im Herzen des Seelands und liegt an den Bahnstrecken Bern-Biel, Kerzers-Lyss und Lyss-Solothurn. Die Autobahnauffahrt Lyss-Süd liegt in 1.5 km Entfernung (A). Bern erreicht man in 28 Fahrminuten, Biel in 17 Fahrminuten und Solothurn in 31 Minuten. Die nächste Bushaltestelle „Lyss, Flurweg“ (B) liegt 120 m von der Liegenschaft entfernt. Der Bahnhof Lyss (C) kann mit dem Bus (Linie 368) in 4 Minuten erreicht werden wo direkte Verbindungen nach Bern (17 Minuten) und Biel (13 Minuten) bestehen.

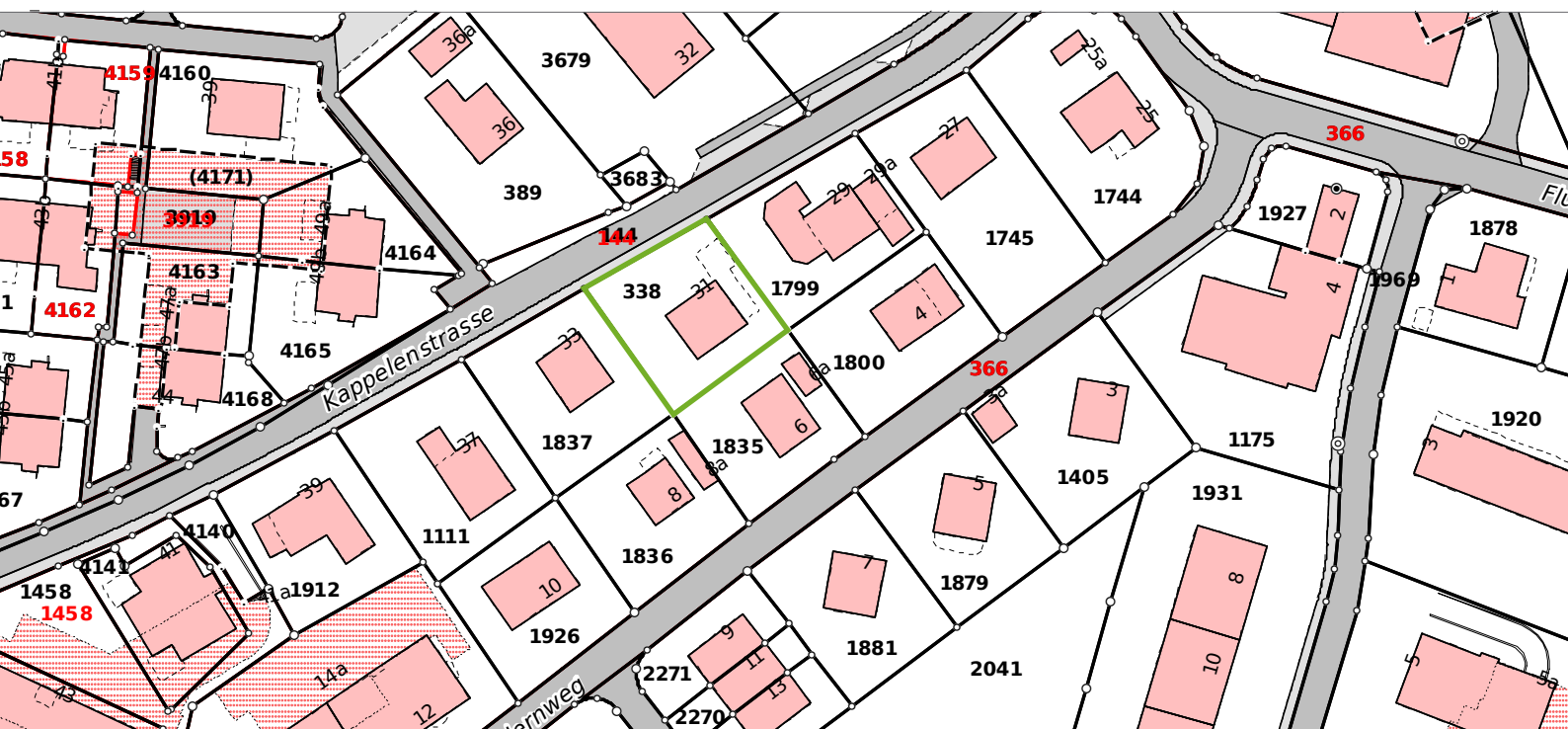
Der nächstgelegene Kindergarten „Nelkenweg“ (D) liegt in 700 m Distanz zur Liegenschaft. In rund 650 m Entfernung liegt der Schulstandort Lyssbach (E) (Primar- und Sekundarstufe). Diverse Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Zentrum von Lyss (Migros, Coop, Bäckerei, Metzgerei, Blumenladen, Drogerie, Restaurants, Post, Coiffeur) in rund 600 m Distanz zur Liegenschaft (F).





3 GRUNDBUCH

Gemeinde	306.1 Lyss 1 (Lyss)
Grundstücknummer	Nr. 338
Grundstückfläche	552 m ²
Dominierte Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Veräußerungsbeschränkung gemäss BVG (1999) (betrifft nur Verkäuferschaft)
Dienstbarkeiten	- (L) Leitungsrechte zug. GS Nr. 1835 (1954)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine





4 FACTS

Adresse

Kappelenstrasse 31, 3250 Lyss

Richtpreis

CHF 490'000.-

Grundbuch

Grundstücksnummer Stammgrundstück: 338
Grundstücksnummer Wohnung: 338-2
Grundstücksfläche: 552 m²
Amtlicher Wert: CHF 460'800.-* (Steuerjahr 2020)

** bei Aufteilung in Stockwerkeigentum werden die amtlichen Werte nach der Anmeldung im Grundbuch von der Steuerverwaltung festgesetzt.*

Eigenmietwert

Kanton/Gemeinde : CHF 9'370.-

** bei Aufteilung in Stockwerkeigentum werden die Eigenmietwerte nach der Anmeldung im Grundbuch von der Steuerverwaltung festgesetzt.*

Denkmalpflege (Bauinventar), Altlastenkataster / Gefahrenzone

Keine Einträge

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 620'000.-
letzte Schätzung: 2011
Kubatur: 1'036 m³

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Jährliche Betriebs-/Nebenkosten

- Betriebskosten (Serviceabos, Versicherungen): rund CHF 1'500.-
- Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser/Abwasser, Kehricht): rund CHF 5'000.- pro Jahr
- Unterhalt / Umgebung: rund CHF 1'000.- pro Jahr
- Liegenschaftssteuer: CHF 461.- pro Jahr

--> Total rund CHF 8'000.-/Jahr oder 700.-/Monat für das gesamte Gebäude

Gebäudetechnik

- Raumwärme: Pelletheizung (2006), Verteilung mittels Raumradiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler betrieben mittels Solaranlage und der Pelletheizung, Standort Heizungsraum
- Lüftung: zentral gesteuerte kontrollierte Lüftung

Unterhaltsarbeiten

- 1954: Baujahr
- 2000: Sanierung Badezimmer inkl. Plattenbeläge, Installation Solaranlage, Sanierung Elektroverteilung
- 2006 Ersatz Heizungssystem (Pellets)
- 2011: Dach- und Fassadenisolation (Minergiestandard 2009), Einbau kontrollierte Lüftung, Ersatz Fenster, Isolation Kellerdecke
- 2014: Sanierung Mansarde
- 2016: Sanierung Küche inkl. Küchengeräte und Plattenbeläge



5 AUFTEILUNG

Einheit	Nutzung	Faktor	Fläche total	Fläche gewichtet	Fläche gewichtet pro Einheit	Wertquote* (1/1'000)
Einheit EG	Wohnung	1.00	59.2 m ²	59.2 m ²	124.2 m ²	501
	Balkon	0.50	4.6 m ²	2.3 m ²		
	Keller Treppe	0.60	3.7 m ²	2.2 m ²		
	Keller 1	0.60	8.7 m ²	5.2 m ²		
	Estrich 1	0.60	19.7 m ²	11.8 m ²		
	Unterstand	0.50	26.7 m ²	13.3 m ²		
	Garten	0.20	150.0 m ²	30.0 m ²		
Einheit OG/DG	Wohnung	1.00	59.2 m ²	59.2 m ²	123.8 m ²	499
	Mansarde	0.80	14.0 m ²	11.2 m ²		
	Balkon	0.50	4.6 m ²	2.3 m ²		
	Keller 2	0.60	10.1 m ²	6.1 m ²		
	Estrich 2	0.60	18.3 m ²	11.0 m ²		
	Garten	0.20	170 m ²	34.0 m ²		
				549.0 m ²		

* Die Wertquote einer Stockwerkeinheit stellt ihren anteilmässigen Wert an der ganzen Liegenschaft dar. Sie dient als Grundlage für die Verteilung der Kosten (Betriebs- und Nebenkosten sowie Unterhalts- und Sanierungskosten der allgemeinen Teile) oder im Falle der vollständigen Zerstörung des Gebäudes, zur Bestimmung der anteilmässigen Entschädigung durch die Gebäudeversicherung. Sie sollen dem Verhältnis des Wertes der einzelnen Stockwerke inklusive der dazugehörenden Benutzungsrechte zueinander entsprechen. Als Grundlage der Berechnung dienen daher grundsätzlich die Flächen der Sonderrechte und der Sondernutzungsrechte, welche mit unterschiedlichen Faktoren gewichtet werden. Der Innenausbau der Sonderrechte oder individuelle Faktoren wie Besonnung, Aussicht, Lärmimmissionen, Kaufpreise oder ähnliches sind dabei nicht massgeblich.

Die allgemeinen Teile fliessen nicht in die Berechnung der Wertquoten der Einheiten ein, da diese von allen zu gleichen Teilen genutzt werden können. Zu diesen allgemeinen Teilen gehören die Gebäudehülle (Fassade, Dach, tragende Zwischenwände, Holzkonstruktion Hausvorplatz), die Gebäudetechnik (Heizung, Pellettank, Elektroverteilung, Solaranlage, Fallstränge, Hauszuleitungen) sowie der Zugangsbereich zum Gebäude (Zugangsweg zum Haus sowie auf beiden Hausseiten entlang der Fassade), die Briefkastenanlage, Mauer und Zaun auf der nordwestlichen Grundstückseite und der Gartenschopf. Im Inneren des Gebäudes gehören das gesamte Treppenhaus inkl. den Podesten / Vorplatz im Dachgeschoss, die Waschküche inkl. Gartenaufgang, der Heizungsraum/Tankraum sowie der Kellervorraum zu den allgemeinen Teilen.

Die Stockwerkbegründung inkl. der Anmeldung der beiden Einheiten im Grundbuch erfolgt direkt mit der Handänderung.



6 IMPRESSIONEN





Wohnzimmer mit Balkon



Zimmer Südost





Schlafzimmer West









Aussicht vom Balkon



Treppenaufgang zum Mansardenzimmer



Eingangstüre



Mansardenzimmer





Estrich



Kellerraum



Kellervorplatz



Waschküche



Gemüsegarten



grosse eigene Gartenfläche West







wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH





wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH



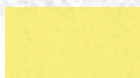


wyss  LIEGENSCHAFTEN GmbH





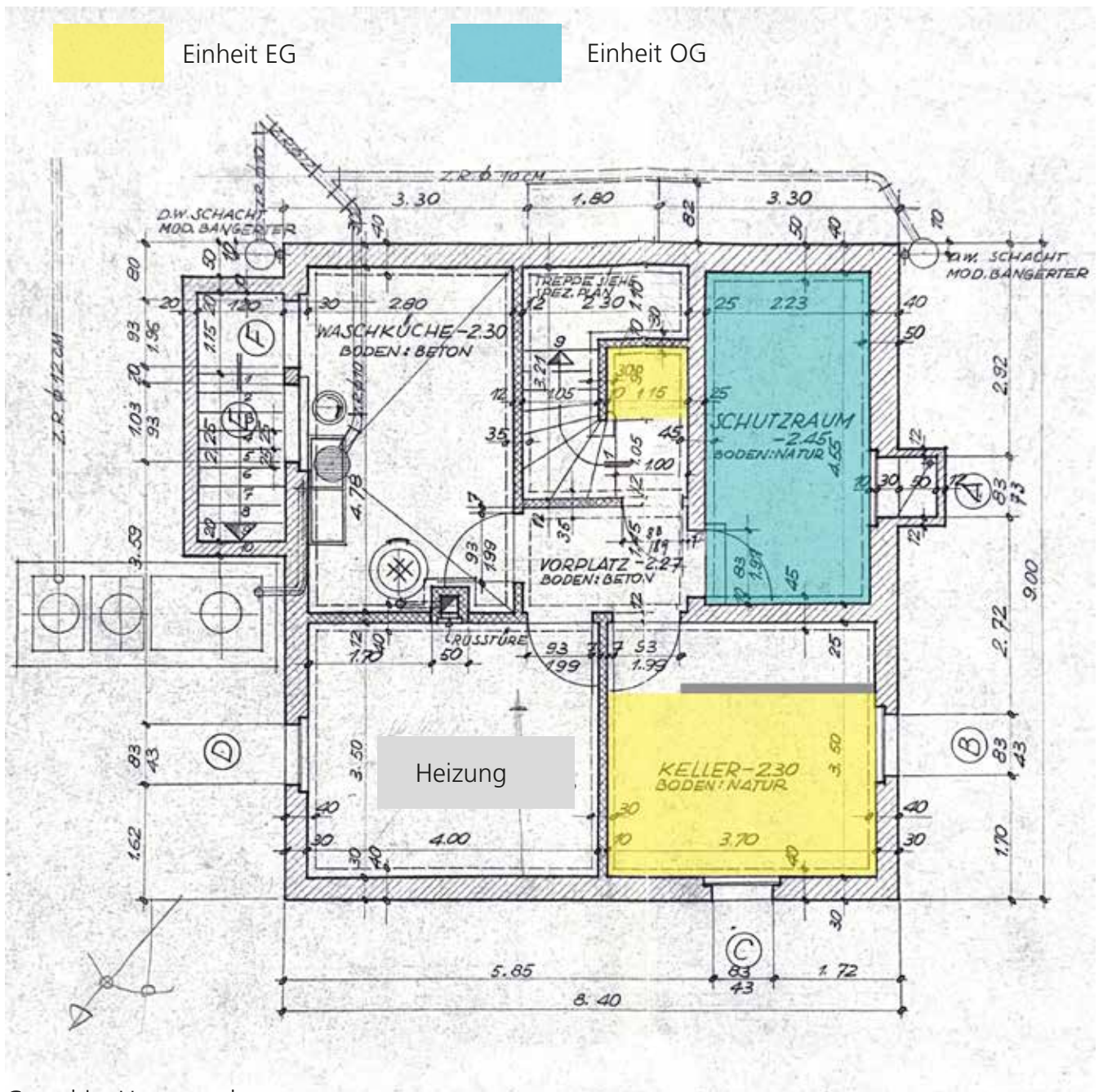
7 PLÄNE



Einheit EG



Einheit OG



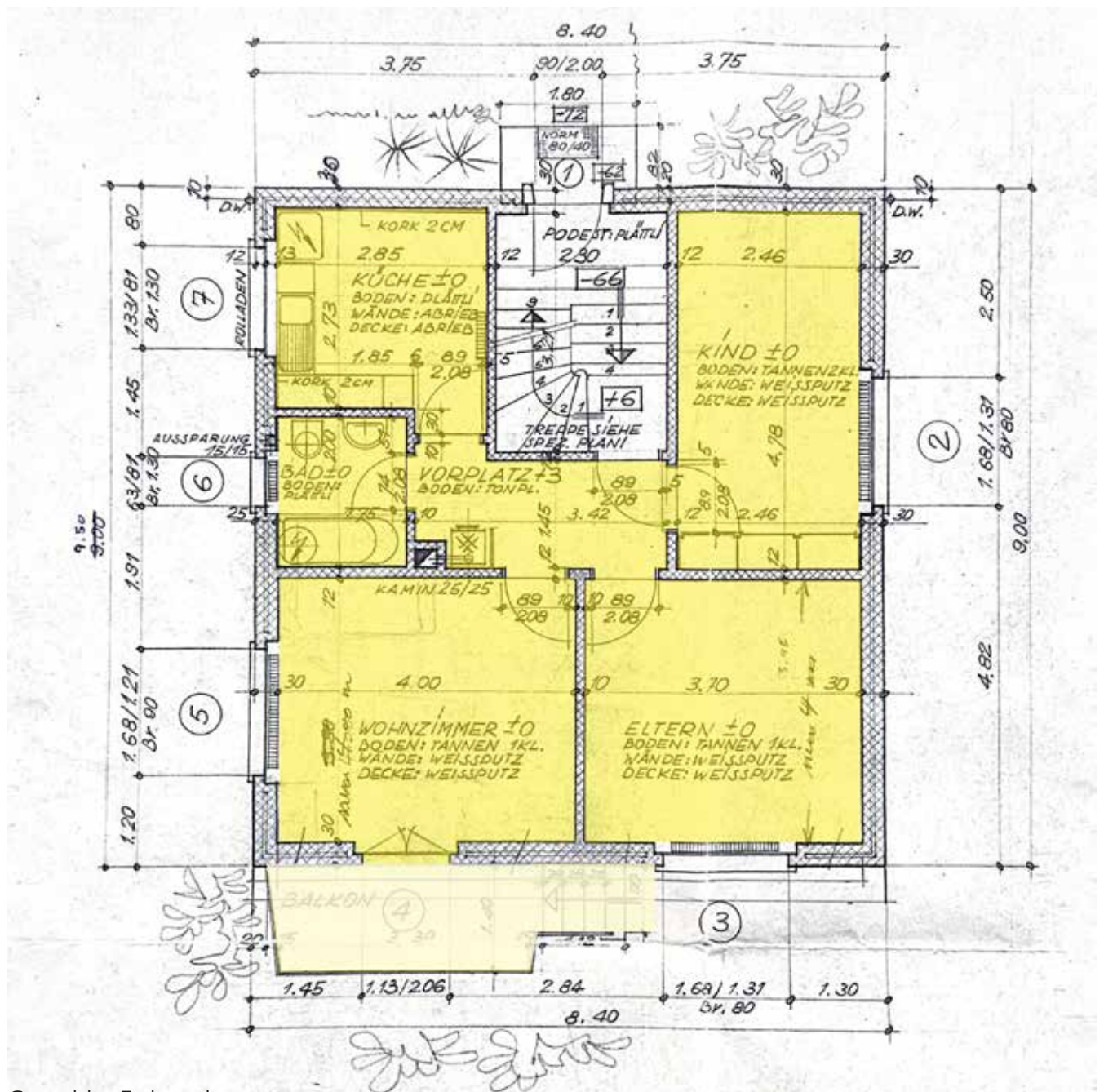
Grundriss Untergeschoss



Einheit EG



Einheit OG



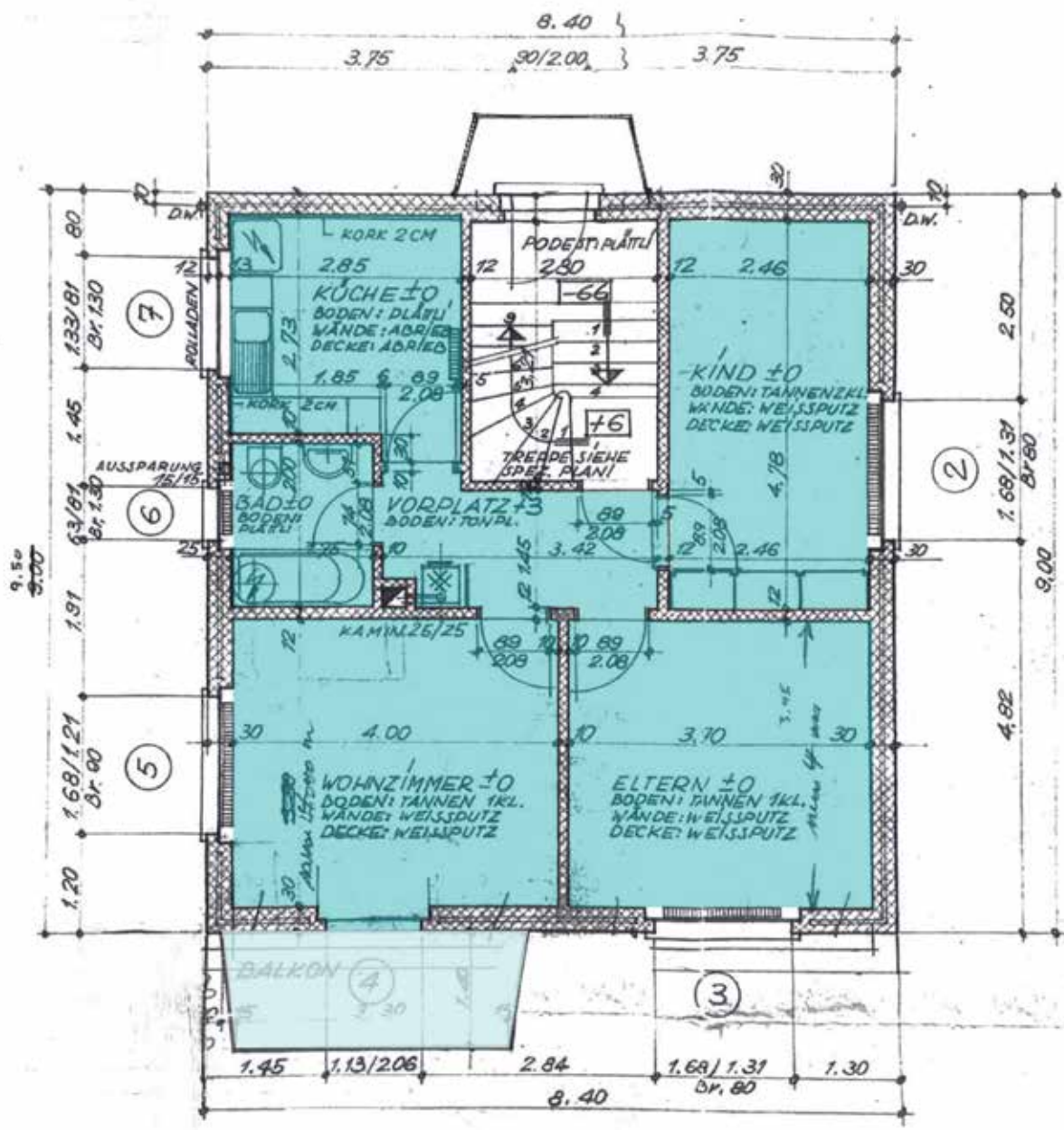
Grundriss Erdgeschoss



Einheit EG



Einheit OG



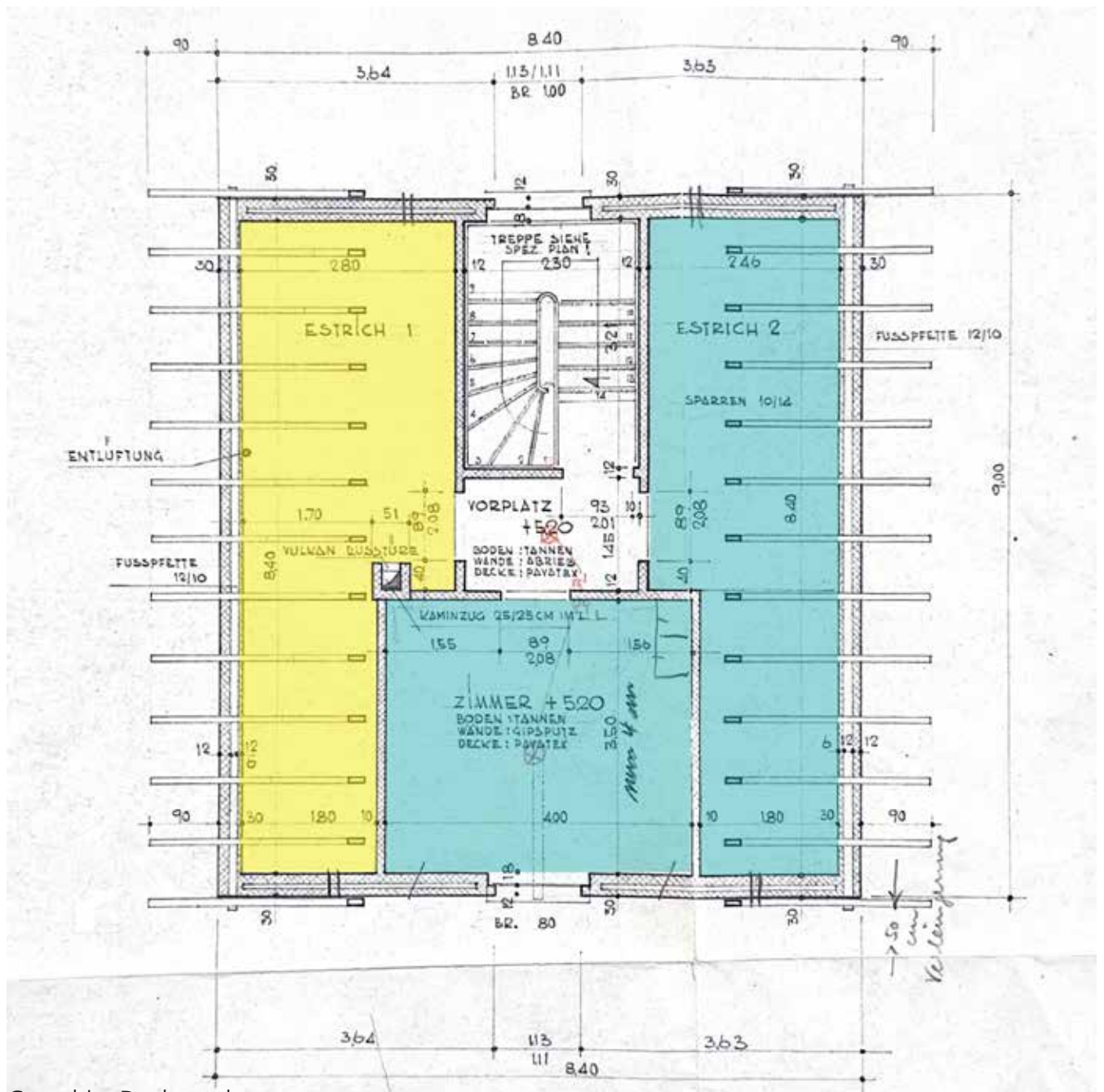
Grundriss Obergeschoss



Einheit EG



Einheit OG



Grundriss Dachgeschoss



Einheit EG



Einheit OG



Zuteilung Umgebungsflächen



8

KONTAKT

Richtpreis	CHF 490'000.-
Kontakt	Michel Wyss Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung
Notariat	BBM Steiner Notare STWEG-Begründung und Verurkundung



Nadia Wyss Michel Wyss Christoph Krebs Daniela Wächli