

Walliswil b. Wangen BE

Wiesenstrasse 2



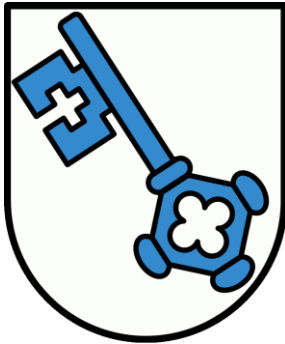
CHF 675'000.–

6.5 Zimmer Einfamilienhaus mit grossem Garten und Garage im Haus

Baujahr 1966, **NWF 169 m²**, Halt 580 m²
sonnige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr - Sackgasse
riesiges Wohn-/Esszimmer 73 m² mit halboffener Küche
Bad im EG, WC im OG + 3 Schlafzimmer – eines mit Balkon
zwei weitere vollwertige Zimmer im UG mit sep. Eingang
Schwedenofen, direkter Ausgang vom Wohnzimmer in den Garten
grosse Garage im Haus, gepflegter Garten mit Cheminée, 2 PP
eine intakte Basis in Kombination mit Ihren Plänen – eine Wucht

...ideal für die junge Familie...

Kontakt | Herr Sacha Fuhrer | 062 922 92 32



3377 Walliswil b. Wangen BE



Weitere Informationen zur Gemeinde, Schulen, ÖV, Soziales, Gewerbe, Vereine, Tourismus, Bildung, Politik und Aktuelles erhalten Sie auf

www.walliswil.ch

Ortsplan



Wiesenstrasse 2
3377 Walliswil b. Wangen BE

Situationsplan



Datenblatt

6.5 Zimmer Einfamilienhaus

mit...	grosser Garage und 2 Parkplätzen
Grundbuchnummer	711
Baujahr	1966
Halt	580 m ²
Nettowohnfläche	ca. 169 m ²
Nutzfläche	ca. 227 m ² (mit Reduit und Kellerräumen)
Kubatur gem. GVB	728 m ³
weitere Infos	Ausrichtung Südwest, schöner Garten mit viel Privatsphäre, im OG könnte zu Lasten eines Zimmers noch ein Bad errichtet werden, im EG könnte zu Lasten des Wohnzimmers ein neues Zimmer kreiert werden, zwei tolle Arbeits- oder Jugendzimmer im UG mit sep. Eingang, der schöne Lebensmittelpunkt im grosszügigen und offenen Wohnzimmer mit Schwedenofen ...ländliches Familienleben – ein Stück heile Welt...
Denkmalpflege Altlasten Naturgefahren WS-Zone	nein keine keine Gewässerschutzbereich Au
Amtlicher Wert	CHF 359'200.–
Zone	Wohnzone
Gebäudeversicherungswert	CHF 627'200.–
Distanzen	2'500 m Einkauf, Ärzte, SBB, Schwimmbad, Restaurants, Cafés in Wangen an der Aare BE 550 m Schulhaus Walliswil b. Wangen BE 150 m Bushaltestelle nach Wangen an der Aare BE
Zustand/Umbauten	ein solides Zuhause mit sechs Jahrzehnten Lebenserfahrung. Dem Haus wurde immer gut geschaut und der Garten gehegt und gepflegt. 1990 wurde die Liegenschaft komplett saniert. 2004 kam die Wohnzimmererweiterung. Einige zeitgemässe Anpassungen und weiter geht das schöne Wohnen an der Wiesenstrasse – Ihr Plan, Ihre Umsetzung, Ihre Zukunft! 😊
Heizung	Öl-Zentralheizung Bj. 2004 Radiatoren 2 x Kunststofftang (1 x 1'000 lt. / 1 x 2.500 lt.)
Bezugstermin	ab sofort oder nach Vereinbarung
Kaufkosten	Notar- & Grundbuchkosten zu Lasten der Käuferschaft *Handänderungssteuer 1.8 % wird je nach Situation gestundet oder ist geschuldet.

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Walliswil bei Wangen / 711

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	991 Walliswil bei Wangen	
Grundstück-Nr	711	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH864846355489	
Fläche	580 m ² , AV93	
Plan-Nr.	4188	
Lagebezeichnung	Walliswil bei Wangen	
	Gassacher	
Bodenbedeckung	Gebäude, 106 m ²	
	Gartenanlage, 474 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 106 m ²	Wiesenstrasse 2, 3377 Walliswil b. Wangen
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGG CHF	Gültig ab Steuerjahr
359'200		2025

Eigentum

Alleineigentum

15.11.1985 027-V/4967 Abtretung
18.11.2025 033-2025/10624/0 Erbgang vom
22.01.2025

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 22.07.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 21.07.2026 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Kantonale Denkmalschutzobjekte
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gesicherte öffentliche Leitungen

Bildergalerie I



Hauszufahrt | 2 Parkplätze vor dem Haus



Hauszugang | Garage im Haus



Entrée | Flur im EG



Bad im EG



halboffene Küche



Essbereich

Bildergalerie II



riesiger Wohn-/Essbereich mit...



...ca. 73 m² Fläche



freie Nutzung



Schwedenofen im Anbau



WC im OG



Elternschlafzimmer mit Balkon

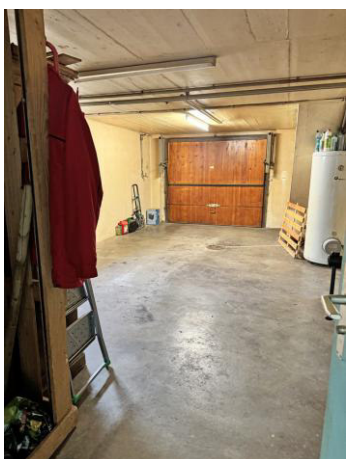
Bildergalerie III



eines der beiden Zimmer im UG mit...



...separatem Eingang



grosszügige Garage im Haus



herrlicher Garten mit...



...viel Privatsphäre



machen Sie es sich gemütlich!

Keller Anbau

Fam Wegmüller

Walliswil

Naturkeller

12.7m²

Bestehend.

Garage 31.35m²

Heizung

11.12m²

16.0m²

Bastelraum

3.55m

16.9m²

Bastelraum

3.72m

118

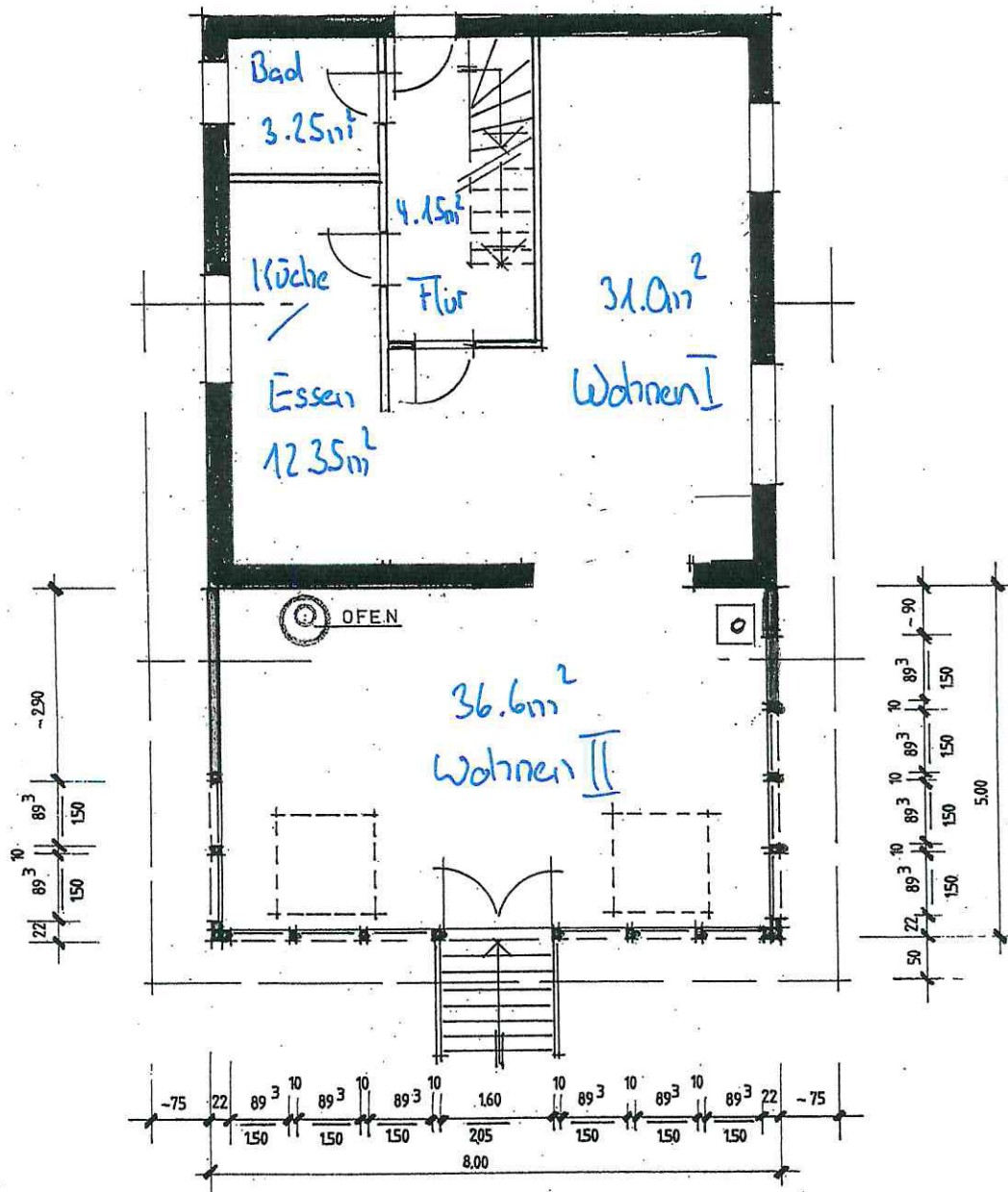
111

166

118

FASSADE WEST

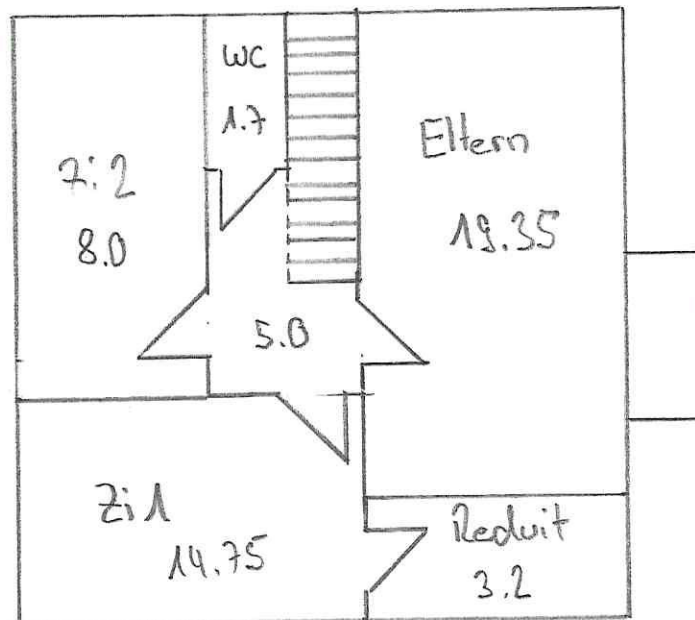
FAS



GRUNDRISS EG

- BESTEHEND
- ABBRUCH/AUSBRUCH
- NEU

Orientierungsskizze



06