

Zweifamilienhaus mit Weitsicht

Verkaufsdossier
Zweifamilienhaus
Rüdliweg 8
3665 Wattenwil



Umfassende und massgeschneiderte Immobilienlösungen

Immobilienverkauf – Mehr als nur ein Makler

Als Architekten und Immobilienspezialisten können wir Zustand, Wert und Potenzial einer Liegenschaft genau erkennen und den Verkaufsrichtpreis unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten marktgerecht bestimmen. Gerade bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften oder Immobilien mit Ausbau- und / oder Umnutzungspotenzial ist unsere kompetente Beratung rund um bauliche Fragen verkaufsfördernd.

Immobilienbewertung – Ihr kompetenter Partner

Unsere ausgebildeten Immobilienbewerter verfügen über ein langjähriges Know-how in praktisch allen Bereichen der Immobilienbewertung. Dank unseren präzisen Marktkenntnissen und unserem umfangreichen baulichen Fachwissen können wir den Marktwert / Verkehrswert einer Immobilie fundiert bestimmen.

Inspirierende Konzepte – Architektur und Bauleitung

Ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt planen und realisieren wir Ihr Bauvorhaben. Ob ein partieller Eingriff oder eine Totalerneuerung, wir begleiten Sie während der gesamten Planungs- und Bauphase. Im Innenbereich unterstützen wir Sie gerne mit abgestimmten Farb-, Licht- und Möblierungskonzepten. Mit gezielt eingesetzten Materialien und Farben erscheint Ihr Zuhause in neuem Glanz.



Ihre Ansprechperson



Sarah Zangari
Immobilienbewerterin mit eidg. FA

T 033 437 00 55
sarah@rychenerimmobau.ch



Aussenansichten mit Umgebung





Standort

Gemeinde

Wattenwil gehört zum Verwaltungskreis Thun und bildet den südlichen Abschluss des Gürbetals. Verschiedenste Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten liegen mit dem Gurnigelgebiet wie auch dem Berner Oberland in unmittelbarer Nähe.

Erschliessung

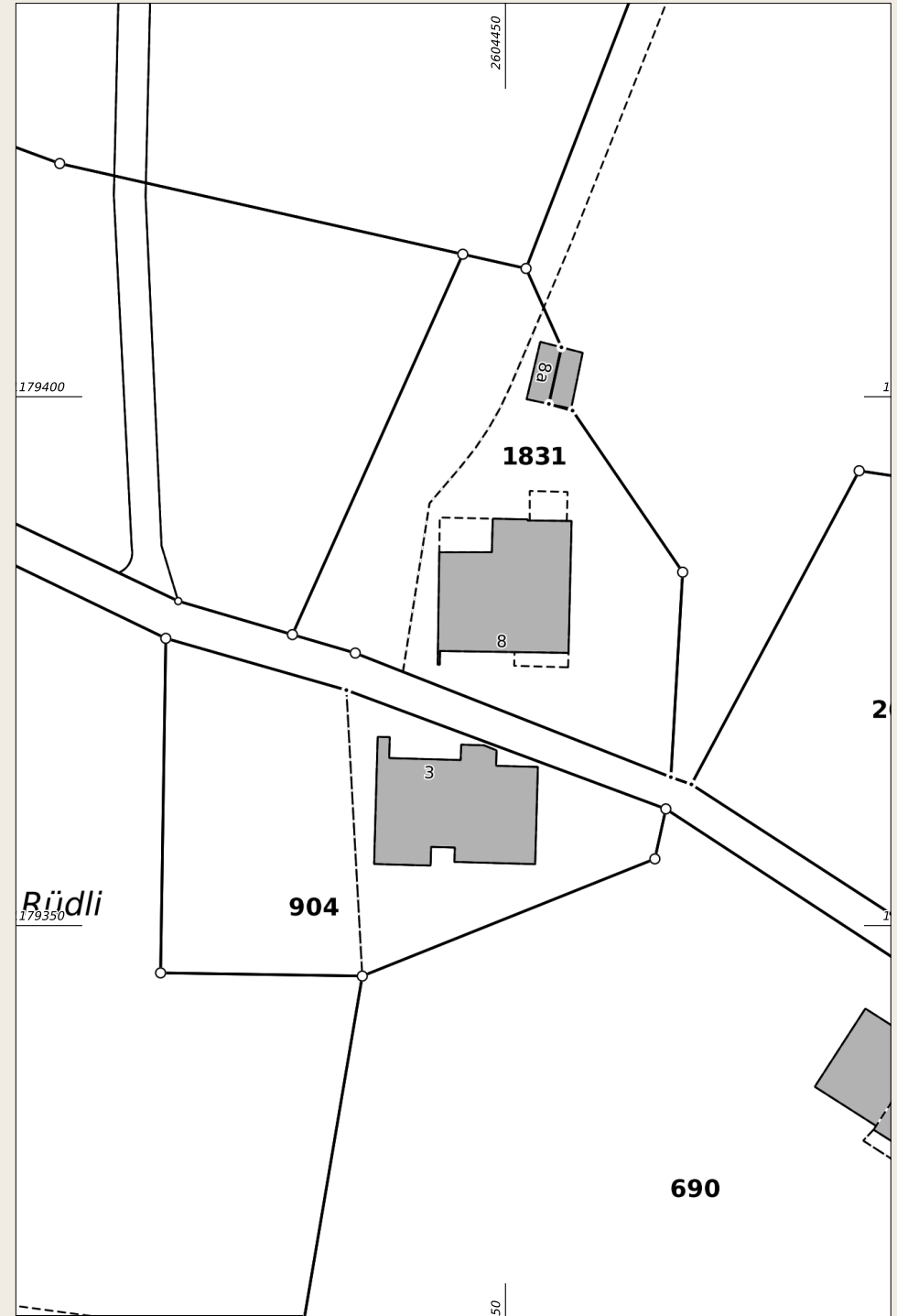
Die Liegenschaft ist nur mit Fahrzeug oder zu Fuss (ab Dorfzentrum / Coop ca. 20 Gehminuten bergaufwärts) erreichbar. Wattenwil bietet regelmässige Busverbindungen nach Blumenstein und Seftigen. Ab Seftigen bestehen Zugverbindungen Richtung Thun und Langnau i. E.

Standort Objekt

Das ursprünglich als Bauernhaus erbaute Zweifamilienhaus befindet sich an erhöhter Lage ausserhalb des Dorfkerns und bietet eine wunderbare Weitsicht. Die Liegenschaft sowie die umliegenden Grundstücke befinden sich in der Landwirtschaftszone.

Infrastruktur

Wattenwil verfügt über ein intaktes Dorfzentrum mit verschiedenen Dienstleistern und Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Denner, Metzgerei, Drogerie, Post usw. Der Schulunterricht findet ab Kindergarten bis und mit 9. Klasse an drei unterschiedlichen Standorten in Wattenwil statt.



Objektdaten

Liegenschaftsadresse	Rüdlweg 8, 3665 Wattenwil	
Bezeichnung	Zweifamilienhaus mit zwei 4 1/2 Zimmer Wohnungen	
Parzelle	GbbL Nr. 1831	
Fläche	1'000 m ²	
Zonenvorschriften	Landwirtschaftszone (dem BGGB nicht unterstellt)	
Amtlicher Wert	Fr. 528'720.-	
Gebäudeversicherungswert	Fr. 1'003'800.-	
Gebäudekubatur	1'215 m ³ gem. GVB	
Baujahr Liegenschaft	1800	
Dienstbarkeiten	Gemäss Grundbuchauszug. Erwähnenswert ist das Brunnleitung-/Quellenrecht (kein Trinkwasser)	
Parkierung	Mehrere Aussenabstellplätze	
Mietkonditionen (netto)	Die Wohnungen sind aktuell wie folgt vermietet:	
	Wohnung OG (unbefristet)	Fr. 1'540.- / Monat
	Wohnung EG (bis 30.09.2024)	Fr. 1'460.- / Monat
Heizung	Ölheizung (1997), kombiniert mit Stückholzheizung	
Warmwasser	Zentrale Warmwasseraufbereitung (Elektro + Heizung)	
Wärmeverteilung	OG EG	Bodenheizung Radiatoren
Zustand/Investitionen	2020	Umgestaltung Umgebung / Aussensitzplätze
	2019	Balkonerweiterung OG
	2018	Sanierung Wohnung OG
	2013	Sanierung Wohnung EG
	1980	Gesamtsanierung



Nettowohnflächen

Wohnung OG 4 1/2 Zimmer	Entrée	5.3 m ²
	Korridor	5.3 m ²
	Küche / Essen	19.7 m ²
	Wohnen	20.0 m ²
	Bad / WC	5.0 m ²
	Zimmer 1	20.3 m ²
	Zimmer 2 Zimmer 3	14.7 m ² 9.7 m ²

Total NWF **100.0 m²**

Wohnung EG 4 1/2 Zimmer	Korridor	5.3 m ²
	Küche / Essen	20.2 m ²
	Wohnen	20.9 m ²
	Dusche / WC	5.0 m ²
	Zimmer 1	21.0 m ²
	Zimmer 2 Zimmer 3	11.6 m ² 9.0 m ²

Total NWF **93.0 m²**

Nebenräume Estrich im OG, verschiedene Keller- und Abstellräume im EG sowie UG, Naturkeller, Heizung / Technik / Waschen im UG



Wohnung OG: Wohnen, Küche, Entrée





Wohnung EG: Küche, Zimmer, Wohnen





Kaufbedingungen

Nutzen / Gefahr (Übernahme)

Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.

Richtpreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

Fr. 970'000.-

Weiterführende Informationen

Die detaillierten Unterlagen zum Objekt (Kaufbedingungen, Pläne, Grundbuchauszug, weitere Fotos etc.) können Sie wie folgt einsehen:

Download Unterlagen: Klicken Sie [hier](#)
Passwort: Ruedliweg-8

Vorbehalt

Wir haben die Verkaufsdokumentation nach bestem Wissen erstellt. Trotzdem leisten wir keine Garantie für die Richtigkeit der Liegenschaftsbeschreibung.

Besichtigung

Sie sind freundlich eingeladen, mit uns zusammen diese interessante Liegenschaft zu besichtigen. Für eine Terminabsprache nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.

rychener immobilien + bau gmbh

Höchhusweg 17
3612 Steffisburg
+41 33 437 00 55
info@rychenerimmobau.ch
www.rychenerimmobau.ch

rychener
immobilien+ bau