



ZU VERKAUFEN

CH-3428 Wiler b. Utzenstorf, Fritz-Buserstrasse 13

Freistehendes Landhaus mit Weitblick

Preis auf Anfrage



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	4
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Kontakt	42



Beschreibung

Ein Zuhause, wie Sie es nur selten auf dem Markt finden!

Dieses grosszügige Landhaus in **Wiler bei Utzenstorf** überzeugt durch seine einzigartige Lage, das enorme Ausbaupotenzial und die traumhafte Weitsicht bis hin zu den Alpen. Die **729 m² grosse Parzelle** bietet Ihnen viel Privatsphäre und Freiraum – angrenzend an die Landwirtschaftszone, sonnig gelegen und am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

Ihre Highlights auf einen Blick

- Grosszügige Grundstücksfläche mit **729 m²**
- Sonnige, ruhige Lage direkt an der Landwirtschaftszone
- Am Ende einer Sackgasse – absolut familienfreundlich
- **Doppelgarage** direkt ins Haus integriert
- Attraktives **Ausbau- und Gestaltungspotenzial**: Dachgeschoss bereits für zusätzlichen Wohnraum vorbereitet
- Herrlicher **Weitblick bis in die Alpen**

Raumbeschrieb Hochparterre

- Gedeckter Vorplatz 3.1 m²
- Einladendes Entrée mit Treppe ins OG + UG 6.4 m²
- Grosszügiger Wohnbereich mit Kachelofen, 41.7 m², Zugang zur Terrasse
- Wohnküche 11.5 m²
- Wintergarten 17.9 m², mit Ausgang zur Terrasse
- Zimmer 13.4 m²

- Zimmer 9.4 m²
- Terrasse 18.3 m²

Dachgeschoss

- Vorplatz 6 m²
- Dachboden (vorbereitet für Wohnraum) 111.3 m²
- Zimmer (vorbereitet für ein Bad) 7.4 m²

Untergeschoss

- Beheiztes Zimmer 21.9 m²
- Waschküche 11.8 m²
- Bad mit Dusche 9 m²
- Korridor 10.6 m²
- Keller 8 m²
- Keller 7.8 m² (ehem. Tankraum)
- Allzweckraum mit Technik (Wärmepumpe)
- Garage 23 m²
- Garage 16.5 m²

Aussenbereich

- Gartenbeete
- Pergola
- Terrasse
- Grosszügige Rasenfläche

Sie möchten mehr erfahren oder das Haus schon jetzt virtuell besichtigen?

Sehr gerne! Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses charmante Landhaus auch persönlich zeigen zu dürfen.

Auf bald in Wiler bei Utzenstorf!

Wymobilien – Marcel Wyss, Kirchberg + Langnau

Lageplan



Bahnhof	393 m	7 min.	1 min.
Restaurants	430 m	10 min.	2 min.

Lage

Das Landhaus liegt am Ende einer Sackgasse direkt angrenzend an eine Landwirtschaftsparzelle (nordwestlich vom Zentrum) in einem sehr gepflegten Einfamilienhausquartier. Das Naherholungsgebiet (Feldwege, Emme, Freibad, Spielplatz) liegen vor der Haustüre bzw. sind nur wenige Schritte vom Haus entfernt. Der Bahnhof und die Bushaltestelle sind nur 400 Meter entfernt.

Gemeinde

Auszug aus der Website www.wiler.ch

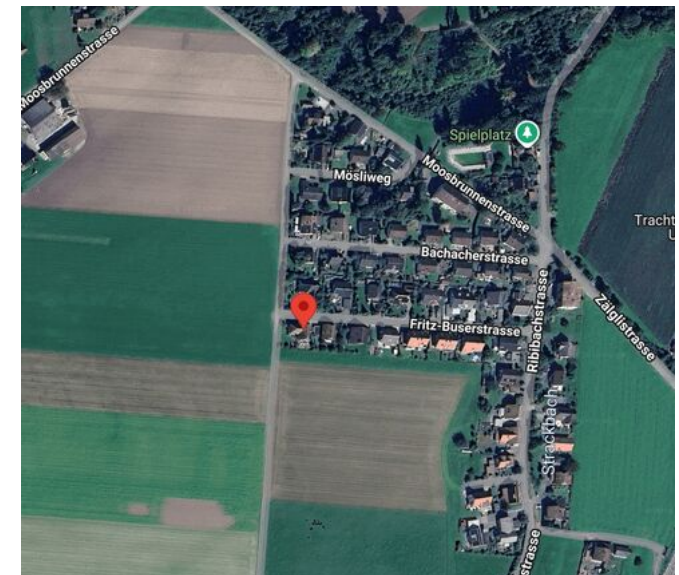
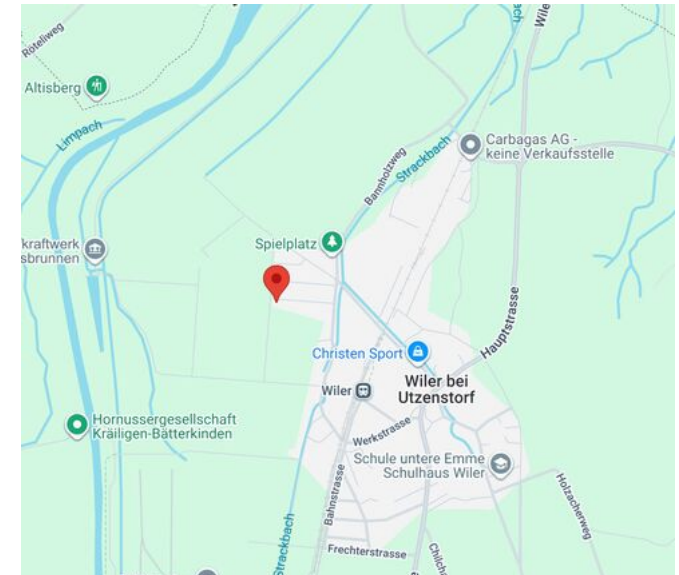
Herzlich willkommen in Wiler!

Wiler gehört mit seinen rund 1'000 Einwohnern und einer Fläche von rund 3.8 km² zu den kleineren Gemeinden im Kanton Bern. Im Jahr 2011 konnte Wiler seinen 750 Geburtstag feiern, da die erste urkundliche Erwähnung von Wiler aus dem Jahr 1261 datiert.

Seit dem Jahr 2010 gehört Wiler zum Verwaltungskreis Emmental. Mit den Nachbargemeinden Ziebach, Utzenstorf und Bätterkinden wird in vielen wichtigen Bereichen zusammengearbeitet, wie zum Beispiel im Schulverband untere Emme (SuE) und öffentlicher Sicherheit untere Emme (öSuE).

Die Agglomerationen Solothurn, Burgdorf oder Bern erreicht man mit der S-Bahn-Linie S44 innert kürzester Zeit. Innerhalb von 10 Autominuten sind die Autobahneinfahrten (Kriegstetten und Kirchberg) erreichbar, womit Wiler trotz seiner ländlichen Umgebung auch für den Individualverkehr optimal erschlossen ist. Das ausgeprägte und aktive Dorfleben wird von den 11 ortsansässigen Vereinen bestritten. Unter Ihnen der mehrfache Schweizermeister im Unihockey Wiler-Ersigen.

Das **dorfeigene Schwimmbad** sowie der grosse Spielplatz des Elternvereins bieten zudem einen idealen Treffpunkt für Kinder und Familien. Zudem ist die Emme in wenigen Gehminuten gut erreichbar, wo zusätzlich zahlreiche Brätli- und Badestellen der



Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Für die Einkäufe des täglichen Gebrauchs bietet sich unsere Dorfbäckerei geradezu an. In den Nachbargemeinden stehen grössere Einkaufszentren und anderweitige Dienstleistungen zur Verfügung.

Schule:

Die Gemeinde Wiler ist zusammen mit Bätterkinden, Utzenstorf und Ziebach Mitglied des Schulverbandes «Schule untere Emme» (www.sue.ch). Dieser führt und betreut die Schule gemäss kantonaler Gesetzgebung. In Wiler können die Kinder vom Kindergarten bis zur 6. Klasse die Schule besuchen.

Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Heizanlage	Wärmepumpe
Typ	Einfamilienhaus	Wärmeverteilung	Radiator
Referenz	LandhausWiler	Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Zimmer	6.5	Bauzone	Wohnzone
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	Gut
Badezimmer	2	Bruttowohnfläche	~ 263 m²
Anzahl Toiletten	2	Grundstücksfläche	~ 729 m²
Baujahr	1990	Nutzfläche	~ 386 m²
Letzte Renovierungen	2019	Parkplätze	Ja, obligatorisch

Preis des Objekts	Preis auf Anfrage
Anzahl Parkplätze	
2x Innen (inkl.)	
Gemeindesteuer	172 %
Amtlicher Wert	CHF 578'000.-

Eigenschaften

Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Wohnquartier
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Bushaltestelle
- > Kinderfreundlich

- > Spielplatz
- > Kindergarten
- > Primarschule
- > Freibad
- > Wanderwege
- > Radweg

Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Terrasse(n)
- > Garten
- > Exklusive Gartennutzung

- > Begrünung
- > Besucherparkplätze
- > Gebaut auf ebenem Gelände

Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Einstellhallenplatz
- > Wohnküche
- > Wintergarten
- > Keller
- > Bastelraum

- > Unmöbliert
- > Einbauschränk
- > Kachelofen
- > Doppelverglasung
- > Hell
- > Natürliches Licht

Ausstattung

- > Kochherd

- > Glaskeramik

- > Backofen
- > Kühlschrank
- > Geschirrspüler
- > Waschmaschine

- > Wäschetrockner
- > Dusche
- > Badewanne

Boden

- > Fliesen
- > Parkett

Zustand

- > Zu transformieren

Ausrichtung

- > Süden
- > Westen

Besonnung

- > Optimal
- > Ganzer Tag besont
- > Morgensonne
- > Abendsonne

Aussicht

- > Schöne Aussicht
- > Unverbaubar
- > Weitsicht
- > Ländlich
- > Felder
- > Berge
- > Alpen

Aussenansicht



Fassade Süd



Zugang (Nord) mit Doppelgarage

Innenansicht



Offener Bereich mit Kachelofen



Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse

Aussenansicht



Terrasse mit Weitblick bis zu den Alpen



Terrasse mit Weitblick





Innenansicht





Die Wohnküche mit Zugang in den Wintergarten





Der lichtdurchflutete Wintergarten





Zimmer EG



Zimmer EG



Bad EG

Aussenansicht



Laube DG Nord

Innenansicht



Dachboden





Zimmer DG



Treppe ins UG



Zimmer UG



Waschküche mit Aussenaufgang



Keller



Allzweckraum mit Technik





Garage 1



Garage 2

Grundriss



Parzelle Nr. 480 mit 729m²



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Aussenansicht



Blick vom Feldweg auf den grossen Gartenbereich



Dieser Weitblick wartet auf Sie!

Kontakt

Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg / Langnau

Telefon: 034 511 20 25
info@wymobilien.ch
www.wymobilien.ch

Besichtigungskontakt

Herr Marcel Wyss
info@wymobilien.ch
Telefon: 034 511 20 25
Mob.: 079 545 62 76



Notizen
