



WOHNEN AM WASSER IN NIDAU

5½-ZIMMER-ATTIKAWOHNUNG
LYSS-STRASSE 56, 2560 NIDAU

DIE UMGEBUNG



- GEMEINDE NIDAU

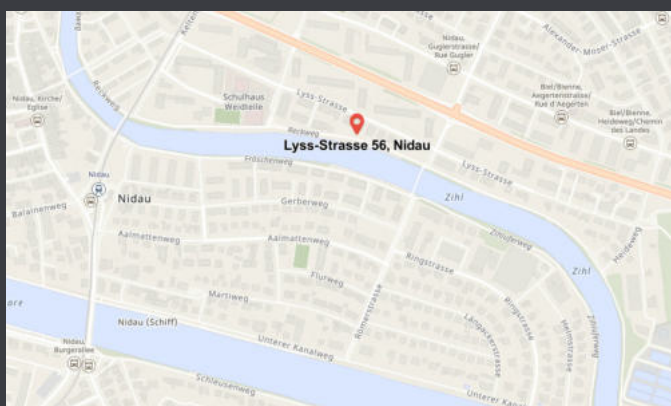
Nidau ist eine freundliche Gemeinde mit Bielerseeanstoss. Nebst den guten Verkehrsverbindungen (ÖV und Privatverkehr), verfügt die Gemeinde über eine gut ausgebaute und funktionierende Infrastruktur (Einkauf, Schulen, Freizeit).



- SCHULEN UND FREIZEIT

Die Gemeinde Nidau verfügt über Kindertagesstätten, Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen. Die Schule Weidteilen liegt 200 Meter entfernt.

Ob Sie eher sportlich und aktiv sind oder sich vor allem für Kultur interessieren spielt in Nidau keine Rolle. Eine attraktive Freizeitgestaltung wird in Nidau durch das Strandbad, das einladende "Stedtli", die Nähe zur Natur, durch ein aktives Vereinsleben und ein vielfältiges Kursangebot gefördert.



- DIE LAGE

Die Liegenschaft befindet sich unmittelbar am Ufer des 2.1 Kilometer langen Fluss, genannt Zihl.

Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss (Attika) und verfügt auf der Süd- und Westseite über eine grosszügige Terrasse.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt 200 Meter entfernt.



- DAS OBJEKT

Das Gebäude wurde im Jahre 1962 fertiggestellt. Die Wohnung besticht mit viel Tageslicht und mit einer Aussicht auf die Zihl. Zur Wohnung gehört eine Garage mit einem Vorplatz.

WICHTIGE INFORMATIONEN

OBJEKT

5 1/2-Zimmerwohnung Attika direkt am Zihlkanal mit grosszügiger Terrasse inkl. Kellerabteil im Untergeschoss und einer Garage mit Vorplatz.

ADRESSE

Lyss-Strasse 56, 2560 Nidau

BAUJAHR

1962

GRUNDBUCHNUMMER

Nidau 699-13 (Wohnung)

Nidau 699-14 (Garage)

DIENSTBARKEITEN

Keine

GRUNDLASTEN , AN-/ VORMERKUNGEN

Reglement der Stockwerkeigentümerschaft und gemäss Grundbuchauszug

WERTQUOTE

114/1'000

AMTLICHER WERT

CHF 348'990 (Wohnung)

RAUMAUFTEILUNG

Küche/Wohnen/Essen	56.2 m ²
Zimmer 1	10.1 m ²
Zimmer 2	13.5 m ²
Zimmer 3	13.5 m ²
Zimmer 4	16.9 m ²
Bad	5.1 m ²
WC	2.1 m ²
Eingangsbereich	9.6 m ²
Korridor links	8.0 m ²
Ankleide	5.4 m ²

Nettowohnfläche Total 140.4 m²

Terrasse Ost/Süd/West 97.2 m²

Terrassenfläche Total 97.2 m²

VERKAUFSPREIS

CHF 795'000 (Wohnung + Garage)

ÜBERNAHMETERMIN

Nach Vereinbarung

ÜBERGANG NUTZEN UND SCHADEN

Nach Vereinbarung

IMPRESSIONEN



Wohnzimmer mit Cheminée



Wohnzimmer



Küche mit Bar



Küche



Elektrokasten



WC

IMPRESSIONEN



Eingangsbereich



Korridor mit Einbauschränken



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Badezimmer

IMPRESSIONEN



Zimmer 4



Zimmer 4



Ankleide



Garage mit Vorplatz



Garten



Aussenansicht

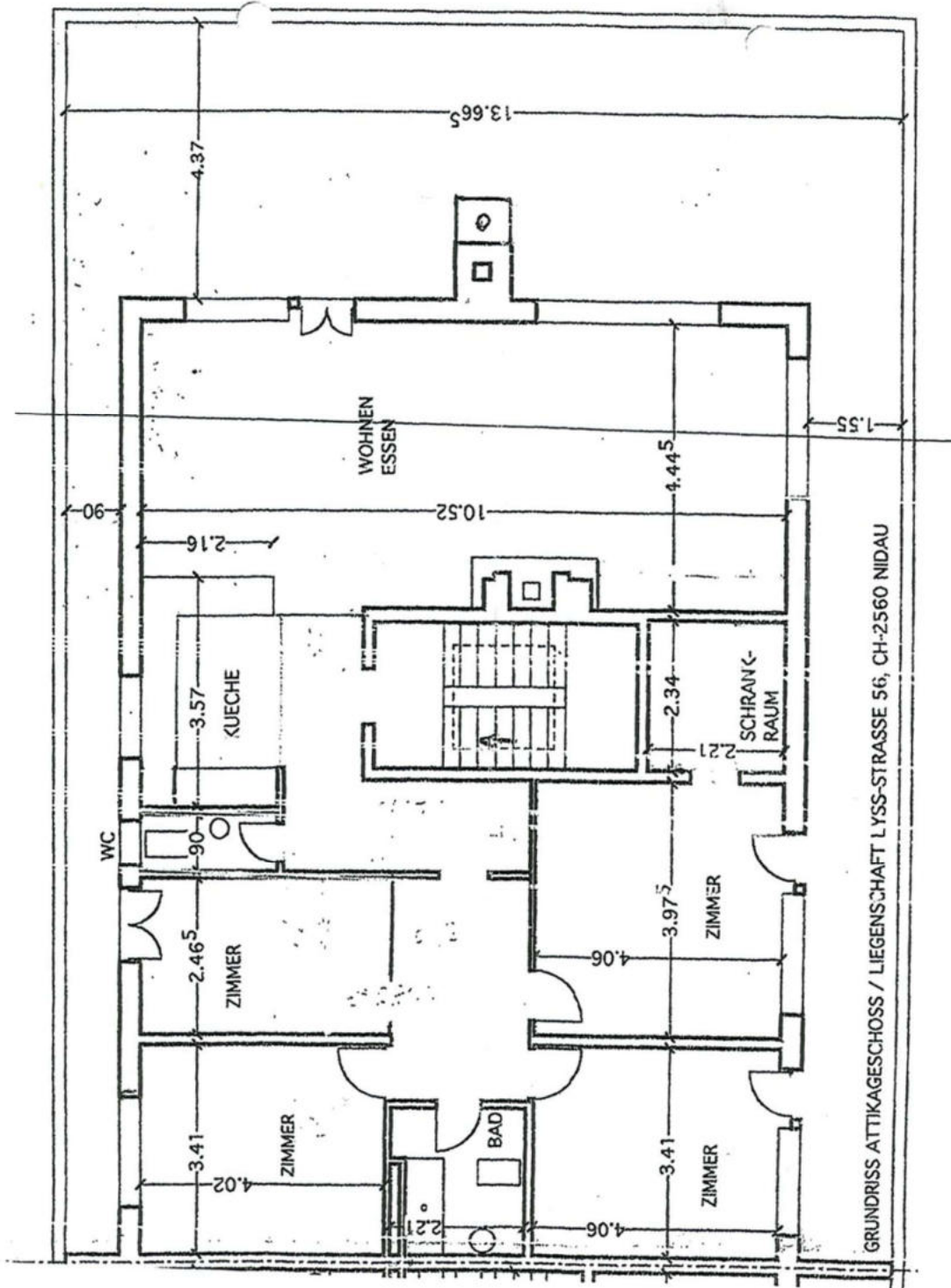
IMPRESSIONEN

TERRASSE



GRUNDRISS

5.5 ZIMMERWOHNUNG ATTIKA



GRUNDBUCHAUSZUG

Auszug Grundstück-Informationen



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

Nidau / 699-13

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	743 Nidau
Grundstück-Nr	699-13
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH521409463506
Stammgrundstück	LIG Nidau 743/699
Wertquote	114/1'000
Sonderrecht	Wohnung im Attikageschoss mit Nebenraum (Gebäude Nr. 56)

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
348'990

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

Anmerkungen

27.05.2005 017-2005/1782/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.017-2005/000889

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 11.01.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 11.01.2026 Keine

GEBAUDEVERSICHERUNG



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999
 E-Mail datenauskunft@gvb.ch
 Anfrage 748894
 Datum Ittigen, 13. Januar 2026

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz

Hauptobjekt und
Mitversicherte NIDAU , LYSS-STRASSE 56

Grundbuchblatt Nr. 743.0.699

Eigentümer Stweg. Lyss-Strasse 56

2502 Biel

Korrespondenzadresse

Policennummer	318715
Versicherungssumme	2,700,000
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1962
Kubatur	3,003 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	25.07.2023
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Garagen, Attika mit Wintergarten Heizung dient auch Haus Nr. 54



WYSSBROD IMMOBILIEN

Wyssbrod Immobilien AG
Dorfstrasse 9
2563 Ipsach
Tel. 032 332 89 89

Immobilienverkauf
Immobilienverwaltung
Baumanagement

IHR ANSPRECHPARTNER

Marco Wyssbrod
m.wyssbrod@wyssbrod.ch

