

Bijou von Wangen an der Aare



**4 1/2 Zimmerwohnung
im 1. Obergeschoss mit grossem Balkon
und zwei Einstellhallenplätzen
Balmbergstrasse 3
3380 Wangen an der Aare**

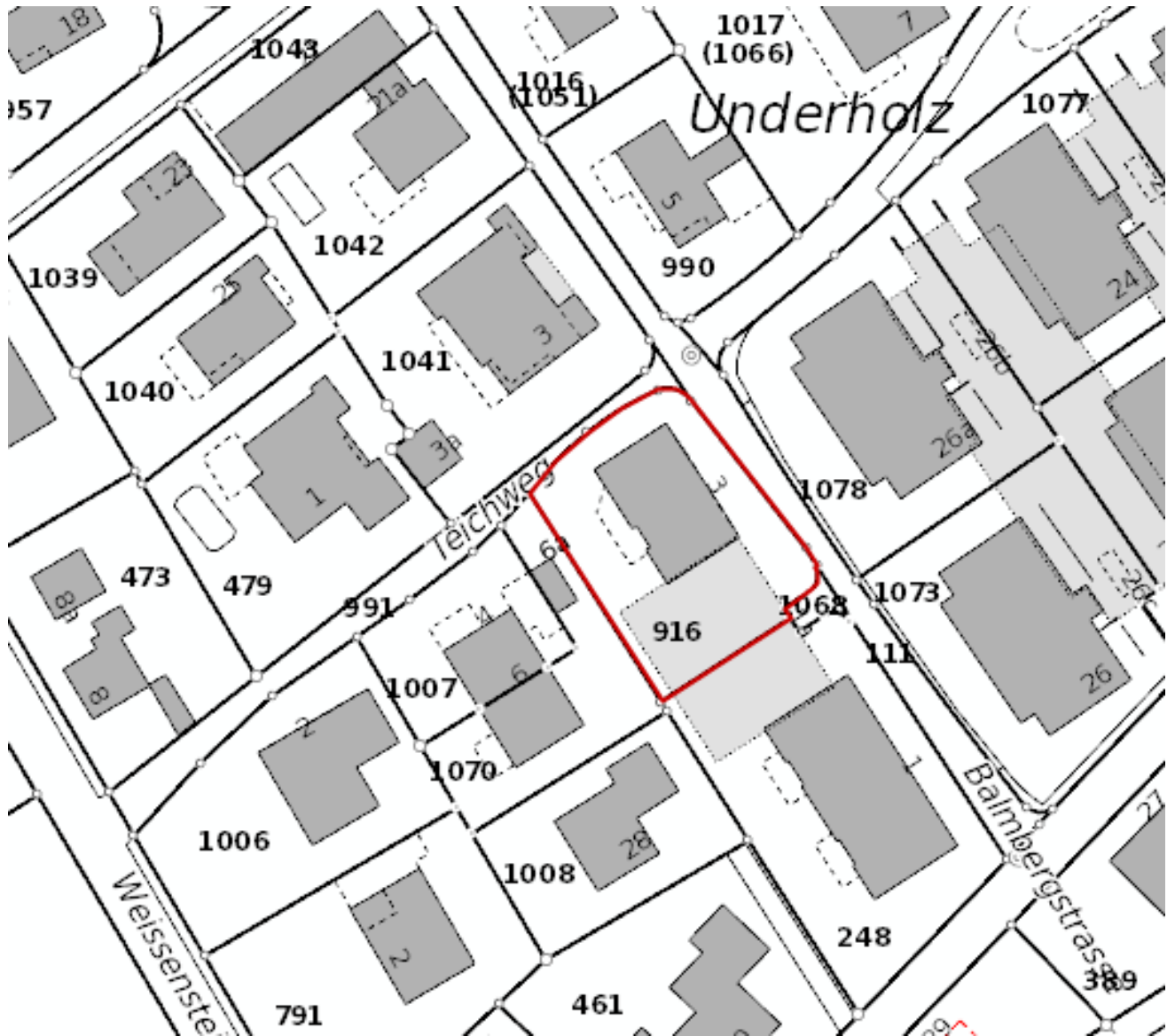
Inhaltsverzeichnis

1. Kartenausschnitt
2. Situationsplan
3. Gemeinde Wangen an der Aare
4. Objektbeschreibung
5. Grundbuchauszüge
6. Verkaufspreis
7. Grundrisspläne
8. Bilder

1. Kartenausschnitt



2. Situationsplan



3. Gemeinde Wangen an der Aare



Gemeinde Wangen an der Aare

Wangen an der Aare ist ein charmantes Städtchen mit einem historischen Stadtkern, das in einer ländlichen Umgebung direkt an der Aare zwischen den Städten Solothurn und Olten liegt. Dank des Autobahnanschlusses sind Bern, Basel und Zürich schnell erreichbar. Wangen an der Aare verfügt zudem über einen eigenen SBB-Bahnhof

Der Steuerfuss beträgt 1.68, und die Liegenschaftssteuer liegt bei 1.5 Promille des amtlichen Wertes.

In Wangen an der Aare gibt es ein vielfältiges Angebot an Sport, Musik und Kultur. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, sich aktiv in verschiedenen Vereinen zu engagieren.

Das Bildungsangebot umfasst Kindergarten, Basisstufe, Primarstufe, Tagesschule und Sekundarstufe.

Für den täglichen Bedarf gibt es Einkaufsmöglichkeiten wie Coop und Voi Migros Partner.

Weitere wichtige Informationen finden Sie auf der offiziellen Website der Gemeinde unter www.wangen-a-a.ch.

4. Objektbeschreibung

Objektangaben zu Parzelle Nr. 916 / Wohnung 916-002

Das Verkaufsobjekt befindet an sonniger Lage. Die Eigentumswohnung hat einen grossen Balkon mit schöner Aussicht. Es verfügt über eine grosse offene Küche mit Ess- und Wohnbereich, ein Bad mit Dusche / WC und ein separates WC. Weiter hat die Wohnung eine Garderobe mit Einbauschränken und drei Zimmern. Im Reduit befindet sich eine Waschturm bestehend aus Waschmaschine und Tumbler. Ferner hat es einen Spültrog sowie Einbauschränke. Im Keller befinden sich zwei Räume, die zur Wohnung gehören.

Fläche

Die Bruttogeschossfläche beträgt circa 128 m².
Die Terrasse beträgt circa 20 m².

Baujahr

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2013 gebaut.

Amtlicher Wert

Der amtliche Wert beträgt CHF 349'340.00 für die Wohnung und CHF 21'700.00 für die beide Einstellhallenplätze zusammen. Der amtliche Wert ist ein reiner Steuerwert. Daraus lässt sich kein Verkehrswert oder Kaufpreis ableiten.

Eigenmietwert

Der kantonale Steuerwert beträgt im Jahr 2023 CHF 13'690.00 für die Wohnung und CHF 1'030.00 für die beiden Einstellhallenplätze.

Betriebskosten

Die Betriebskosten für die Wohnung betragen circa CHF 7'000.00 pro Jahr. Die Betriebskosten für die zwei Einstellhallenplätze sind circa CHF 500.00 pro Platz und Jahr.

Erneuerungsfonds

Der Stand des Erneuerungsfonds für das Wohngebäude per 30.06.2024 ist CHF 38'638.55 und für die Einstellhalle per 30.06.2025 ist CHF 7'642.52.

Gebäudeversicherungswert

Der gesamte Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft ist CHF 1'600'000.00. Die Einstellhalle ist zu einem Wert von CHF 300'000.00 versichert.

Vermietung

Die Wohnung ist mietfrei und sofort verfügbar.

Baulicher Zustand

Das Gebäude ist in einem guten Zustand. Das Gebäude wird mit einer Wärmepumpe beheizt.

Hypothek

Es muss keine Hypothek übernommen werden.

Besichtigungen

Die Besichtigungen erfolgen unter Voranmeldung.

Weitere Unterlagen

Auf Wunsch können die Begründungsakte, die Reglemente, die Stockwerk- und Miteigentümerprotokolle und die Jahresrechnungen ausgehändigt werden.

5. Grundbuchauszug

Stockwerkeigentum Wangen an der Aare 992/916-2

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Wangen an der Aare, BFS-Nummer: 992
Grundstücksnummer	916-2
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH543664703244

Sonderrecht

	Datum	Beleg
Wohnung im Obergeschoss und Nebenräumen		

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Wangen an der Aare 992/916	304/1'000	05.11.2013	033-2013/8258/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum	Beleg
Alleineigentum			
Wiedmann Karin		10.01.2023	033-2013/8766/0

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
05.11.2013	033-2013/8258/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2014/000092

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Miteigentumsanteil Wangen an der Aare 992/1068-12

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Wangen an der Aare, BFS-Nummer: 992
Grundstücksnummer	1068-12
Grundstücksart	Miteigentumsanteil
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH927024643611

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Wangen an der Aare 992/1068	1/15	05.11.2013	033-2013/8257/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum	Beleg
Alleineigentum			
Wiedmann Karin		10.01.2023	033-2013/8766/0

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
05.11.2013	033-2013/8257/0	L	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID 2013/003112

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Miteigentumsanteil Wangen an der Aare 992/1068-13

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Wangen an der Aare, BFS-Nummer: 992
Grundstücksnummer	1068-13
Grundstücksart	Miteigentumsanteil
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH936470362465

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Wangen an der Aare 992/1068	1/15	05.11.2013	033-2013/8257/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum	Beleg
Alleineigentum			
Wiedmann Karin		10.01.2023	033-2013/8766/0

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
05.11.2013	033-2013/8257/0	L	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID 2013/003112

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

6. Verkaufspreis

Der Mindestverkaufspreis für die Wohnung inklusive Nebenräume und den zwei Einstellhallenplätzen beträgt CHF 695'000.00.

Der Termin für Nutzen- und Schadenübergang erfolgt nach Vereinbarung.

Vom vereinbarten Kaufpreis sind 10 Prozent bei der Verurkundung fällig. Die restlichen 90 Prozent müssen auf Nutzen- und Schadenbeginn geleistet werden.

Für die Käuferschaft fallen zusätzlich die Notariats- und Grundbuchkosten an. Wer ab dem 1. Januar 2015 eine Liegenschaft im Kanton Bern erwirbt und diese während zwei Jahren als Hauptwohnsitz nutzt, muss auf den ersten CHF 800'000.00 des Kaufpreises keine Handänderungssteuer mehr bezahlen. Ab CHF 800'000.00 betragen die Handänderungskosten 1,8 Promille des Kaufpreises.

Es ist ein Registerschuldbrief zu CHF 505'000.00 Nominalwert vorhanden. Die Errichtung von weiteren Schuldbriefen geht zu Lasten der Käuferschaft.

Die Wohnung inklusive der Nebenräume und den Einstellhallenplätzen wird im sachlichen und rechtlichen Zustand, in dem sie sich befindet, verkauft. Die Gewährleistungspflicht des Verkäufers wird soweit gesetzlich möglich wegbedungen.

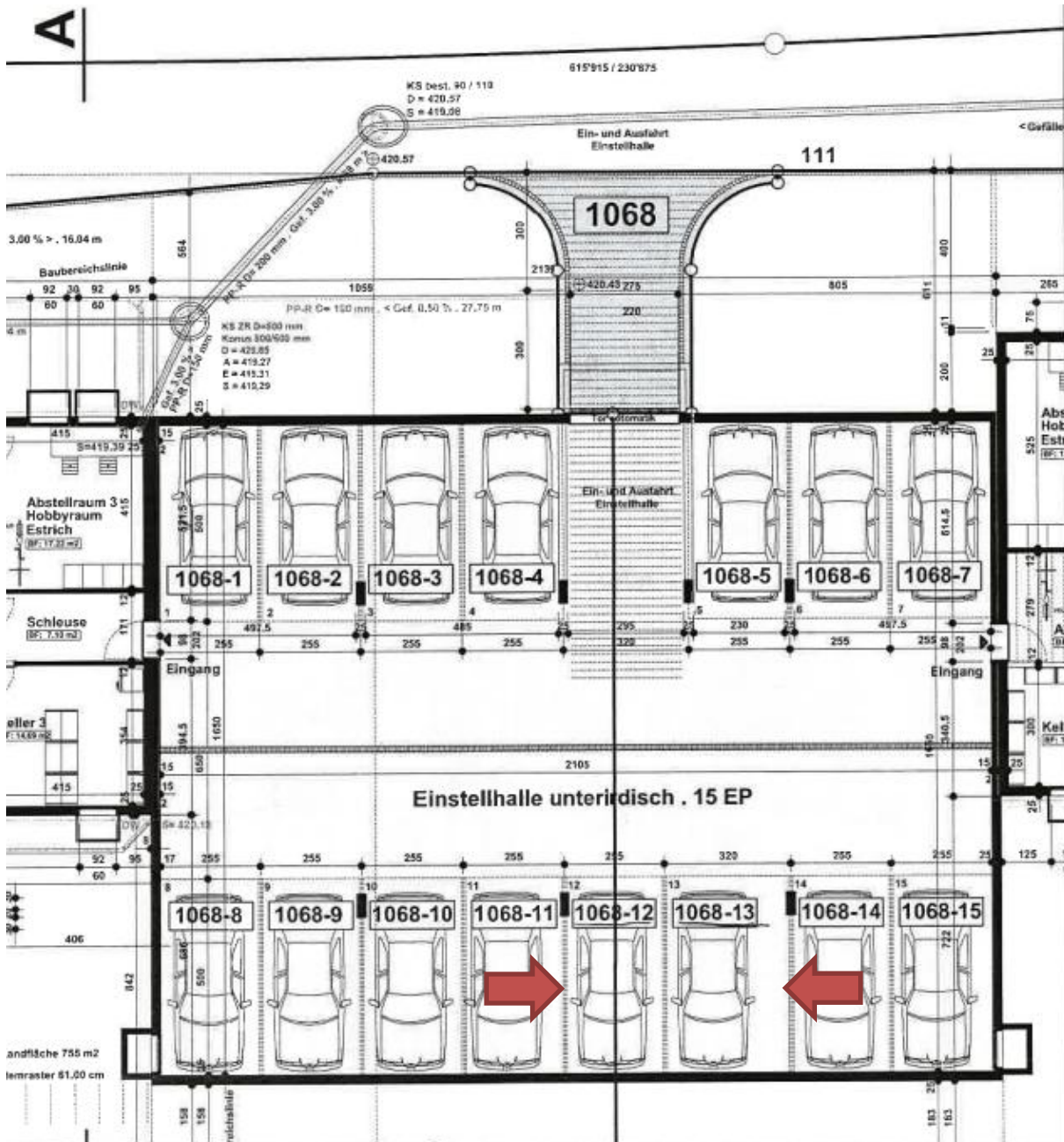
Die Angebote sind schriftlich oder per Mail mit Finanzierungsnachweis an folgende Adresse einzureichen:

Karin Wiedmann
Untere Sonnhalde 7
3534 Signau
karinwiedmann@gmx.ch

Abweichungen gegenüber dieser Verkaufsdokumentation bleiben vorbehalten. Die Dokumentation ist weder für den Kaufvertrag noch für den Eintrag ins Grundbuch verbindlich.

Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder ganz kopiert werden. Sie darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten nicht an Dritte weitergegeben werden.

Einstellhalle



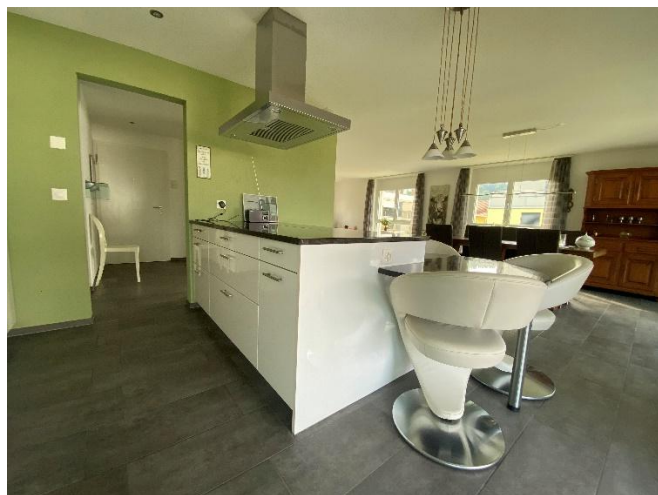
8. Bilder

Ansichten aussen und Umgebung



Ansichten innen

Küche



Dusche



Separates WC



Wohnen- Esszimmer



Balkon



Schlafzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Entrée



Korridor



Keller 1



Keller 2



Einstellhalle

