

TOP RENOVierter 4.5-ZIMMER-WOHNTRAUM IN BÜREN AN DER AARE MIT GROSSEM BALKON

Lichtdurchfluteter Wohnbereich, modernste Ausstattung und
grosszügiger Balkon – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Verkaufspreis

CHF 759'900.-

SOFORT VERFÜGBAR



Online Publikation
anschauen

Für
Kaufinteressenten

IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glatfbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30

INHALTSVERZEICHNIS

02

Übersicht

03

Die Infrastruktur

05

Die Gemeinde Büren an
der Aare

05

Beschreibung

08

Detailbeschrieb

10

Grundriss

11

Impressionen

27

Über Immoanker

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattpburg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30

**ADRESSE**Aarbergstrasse 29b,
3294 Büren an der Aare**VERKAUFSPREIS**

CHF 759'900.–

**OBJEKTART**

Etagenwohnung

**VERFÜGBAR AB**

Sofort

**NETTOWOHNFLÄCHE**118 m²**ZIMMER**

4.5

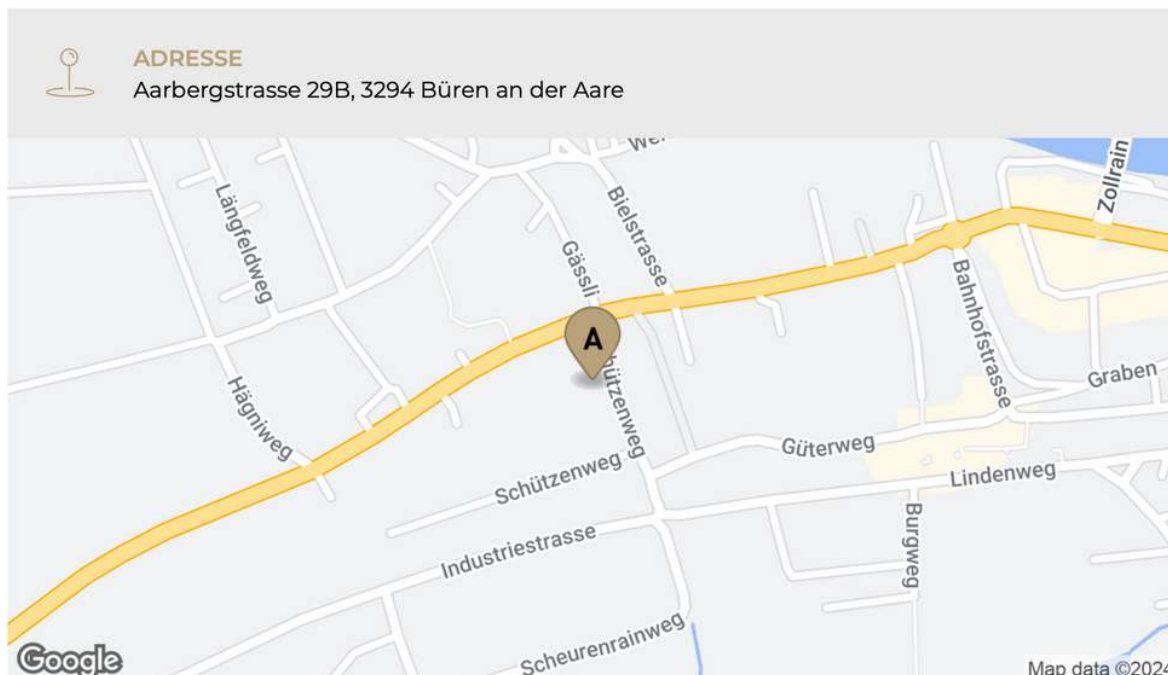
**BAUJAHR**

2002

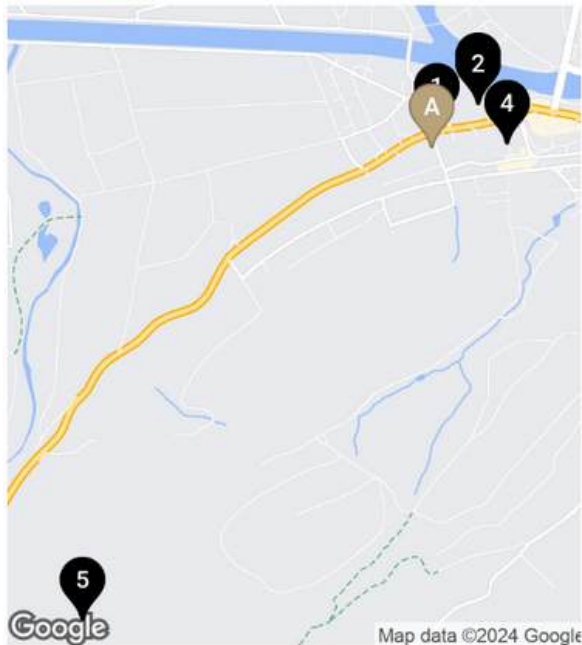
**REFERENZ-NR.**

112

LAGE DER LIEGENSCHAFT

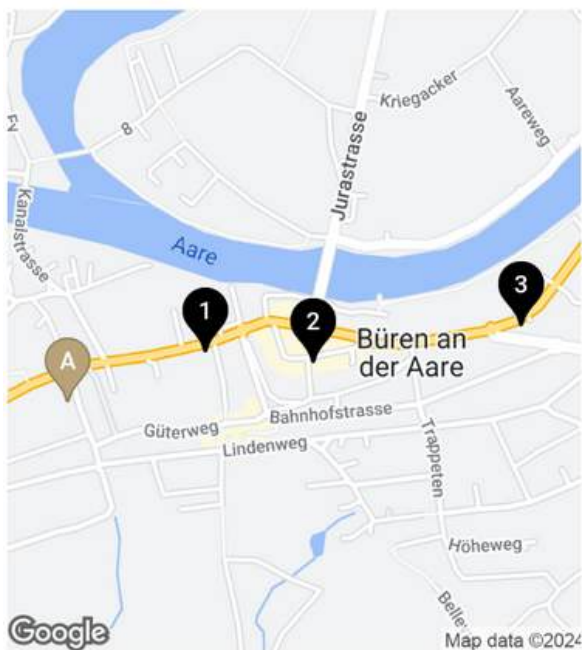


DIE INFRASTRUKTUR



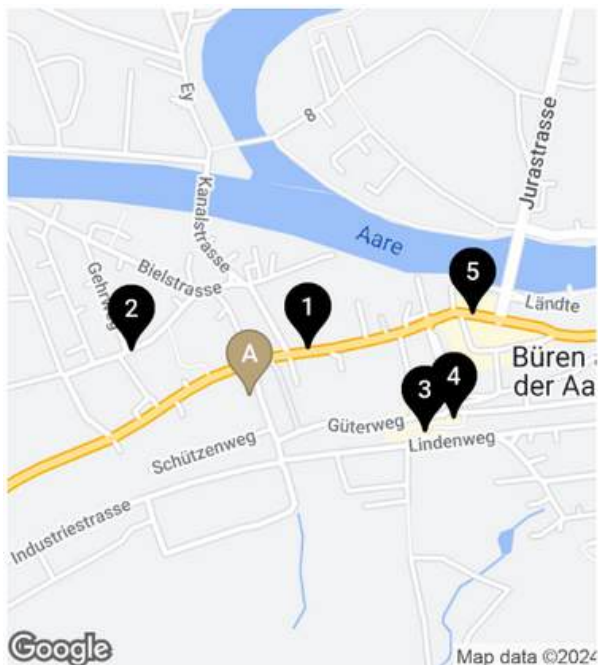
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kita Juno 78 m	1'	1'	1'
2 Kindergarten 234 m	5'	2'	1'
3 Schule Büren a.A 255 m	5'	2'	1'
4 Kindergarten 278 m	6'	2'	1'
5 Kindergarten Schulhausstr. 51 2.2 km	51'	18'	5'



Einkauf

			
1 Denner Partner 270 m	4'	1'	1'
2 SPAR Supermarkt Büren a. A. 459 m	8'	2'	2'
3 Coop Supermarkt Büren 850 m	13'	5'	3'


Öffentlicher Verkehr

				
1	Büren an der Aare, Aarbergstr. 134 m	2'	1'	1'
2	Büren an der Aare, Gehrweg 227 m	5'	1'	2'
3	Bahnhof 323 m	6'	2'	1'
4	Büren an der Aare 370 m	6'	2'	1'
5	Büren an der Aare, Städtli 428 m	7'	3'	1'

DIE GEMEINDE BÜREN AN DER AARE

3294 Büren an der Aare liegt im Verwaltungskreis Seeland, im Kanton Bern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Büren an der Aare hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.5% pro Jahr auf 3'696 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 15.5% (Kanton: 15.7%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.1% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.6% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +1.4% verändert (Kanton: +17.7%).

BESCHREIBUNG

Diese elegante 4.5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss bietet auf 118 m² Netto-Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. 2023 wurden für CHF 100'000.- hochwertige Renovierungen vorgenommen. Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Atmosphäre und die hochwertige Ausstattung, die jedem Raum einen besonderen Charme verleiht.

Ein einladender Eingangsbereich

Der Eingangsbereich begrüßt Sie mit einer grosszügigen Garderobe, die ausreichend Platz für Ihre Kleidung und Accessoires bietet. Direkt daneben befindet sich ein praktischer Reinigungsschrank, der für zusätzliche Ordnung sorgt. Hier beginnt Ihr neues Wohngefühl: stilvoll und durchdacht.

Lichtdurchfluteter Wohnbereich und moderne Küche

Der Wohn- und Essbereich besticht durch seine Grosszügigkeit und Helligkeit. Grosse Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Der Wohnbereich ist vom Essbereich und der Küche getrennt, was für eine klare Struktur sorgt, aber dennoch einen harmonischen Übergang ermöglicht.

Die moderne Küche der Firma Späti-Innenausbau ist ein wahres Highlight. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten, darunter ein Weinkühler von Liebherr, bietet sie nicht nur viel Stauraum, sondern auch eine ästhetisch ansprechende Arbeitsfläche. Hier macht das Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten besonders viel Freude.

Traumhafter Balkon

Ein weiterer Höhepunkt dieser Wohnung ist der grosszügige Balkon mit 21 m². Dieser lädt nicht nur zum Entspannen ein, sondern bietet auch ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Geniessen Sie hier die frische Luft und die Sonnenstrahlen – Ihr privater Rückzugsort im Freien.

Komfortable Schlafzimmer

Das Hauptschlafzimmer ist ein echter Rückzugsort. Grosszügig geschnitten und mit Fenstern auf zwei Seiten, ist dieser Raum besonders hell und freundlich. Der direkte Zugang zum zweiten Badezimmer mit Badewanne, Tageslicht und Doppelwaschbecken bietet zusätzlichen Komfort und Luxus.

Die beiden weiteren Zimmer sind ideal als Kinderzimmer oder Home-Office nutzbar. Zimmer 1 verfügt über eine komplette Wand mit Wandschränken, während Zimmer 2 eine halbe Wand voll mit Wandschränken bietet – perfekte Lösungen für viel Stauraum und eine aufgeräumte Umgebung. Beide Zimmer sind grosszügig geschnitten und lichtdurchflutet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Moderne Badezimmer

Das erste Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche, einem Waschbecken sowie einer Waschmaschine und einem Trockner ausgestattet. Das zweite Badezimmer, das direkt vom Hauptschlafzimmer aus zugänglich ist, bietet eine edle Badewanne, Doppelwaschbecken und Tageslicht – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Frisch renoviert und hochwertig ausgestattet

Die gesamte Wohnung wurde 2023 umfassend renoviert. Dabei wurden Küche und beide Badezimmer komplett neu gestaltet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Der moderne Stil und die durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt.

Parkmöglichkeiten und Verkehrsanbindung

Für Ihre Mobilität steht ein Tiefgaragenplatz zur Verfügung, der bequemen Zugang zu Ihrem Fahrzeug bietet. Die nahe gelegene Bushaltestelle gewährleistet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, während die Autobahn A6 sowie die A5 nur wenige Fahrminuten entfernt ist, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu anderen Städten und der Umgebung ermöglicht.

Begehrte Lage und perfekte Infrastruktur

Diese Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend, die eine perfekte Mischung aus Ruhe und Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen bietet. Hier erleben Sie ein Wohngefühl, das durch Qualität, Komfort und Stil geprägt ist.

Zusatzinformation:

Das gesamte Mobiliar inkl. der Wandbilder kann bei Bedarf gegen einen Aufpreis übernommen werden. Inventarliste gerne auf Anfrage.

Interessiert?

Dann melden Sie sich unverbindlich für eine **Besichtigung** mit **Herrn Markus Wymann** an. Zögern Sie nicht, uns bei offenen Fragen zu kontaktieren.

Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.



078 252 11 55



MARKUS
Wymann



DETAILBESCHRIEB

Angebot

Verkaufspreis	CHF 759'900.–
Nebenkosten (inkl. Erneuerungsfond)	CHF 4'300.– / Jahr
Amtlicher Steuerwert	CHF 357'280.–
Eigenmietwert	CHF 14'010.–

Zusatzangebote

1 x Garage	inklusive
-------------------	-----------

Flächen

Nettowohnfläche	118 m ²
Nutzfläche	153 m ²
Keller	14 m ²
Balkonfläche	21 m ²

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Geschirrspüler
- ✓ Keller
- ✓ Ruhige Lage
- ✓ Sonnig
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Garage
- ✓ Parkplatz
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Waschmaschine | Tumbler

Eckdaten

Referenz-Nr.	112	Baujahr	2002
Verfügbar ab	Sofort	Letztes Renovationsjahr	2023
Etage	1	Raumhöhe	2.4 m
Zimmer	4.5	Wärmeerzeugung	Gasheizung
Nasszellen	2	Wärmeverteilung	Radiator, z.T Rücklauf als Bodenheizung
Zustand	Gepflegt		

Lage



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

QUALITÄT UND ZUSTAND



Küche

★★★★☆ Gehoben

★★★★ Neu / kürzlich Renoviert



Badezimmer

★★★☆☆ Normal

★★★★ Neu / kürzlich Renoviert



Fußboden

★★★★☆ Standard

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten



Fenster

★★★★☆ Standard

★★★☆☆ Gut in Stand gehalten

GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

Eingang



Wohnbereich



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30

Essbereich



Küche



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Zimmer I



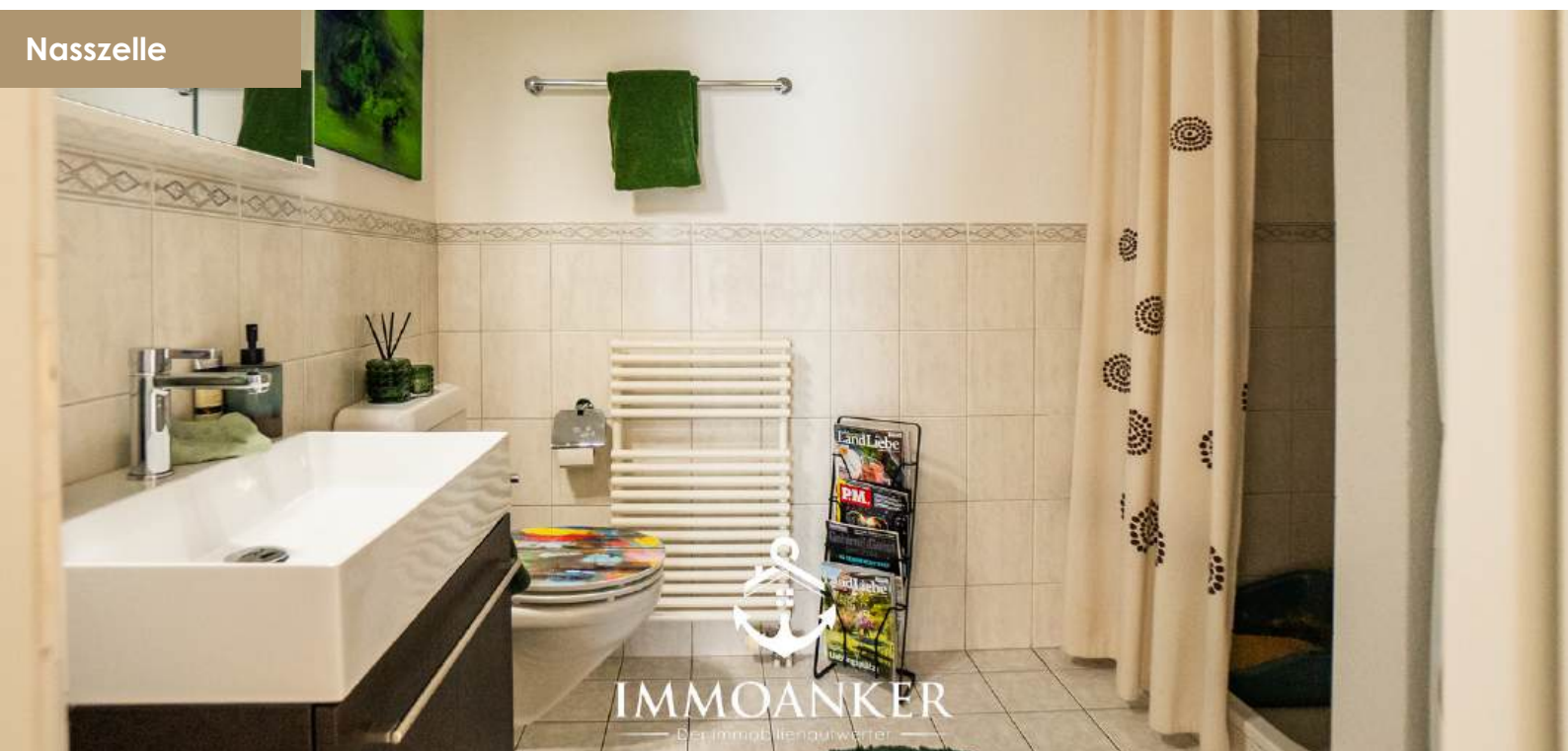
Zimmer II



Nasszelle



Nasszelle



Balkon



Balkon



Umgebung



Umgebung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30

SOZIO - ÖKONOMIE

Gebiet: Seeland (Bezirk / Amt)

Altersgruppen

Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
40-54 **-2.5%**

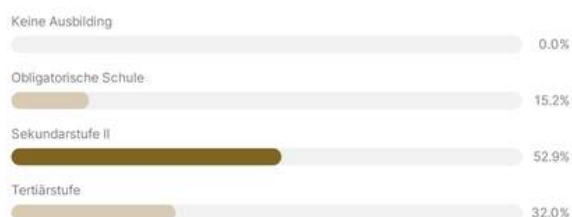
Alter



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Bildungsniveau

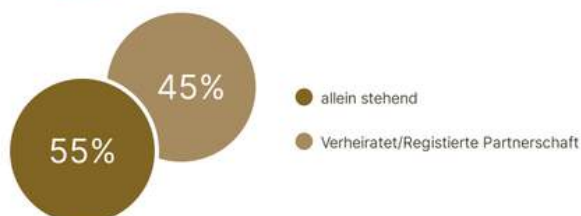
Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region
Sekundarstufe II



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Zusammensetzung der Haushalte

Status der in diesem Gebiet lebenden Menschen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+1.2%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Gebiet: Seeland (Bezirk / Amt)

Bevölkerung

 Aktuelle Bevölkerung: **76'052**
 In den letzten 5 Jahren: **+5.8%**

Bevölkerung



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Arbeitslosenquote

 Aktuelle Arbeitslosenquote: **5.4%**
 In den letzten 5 Jahren: **+0.4%**

Bewertung



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020



Niedriger Geräuschpegel

Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

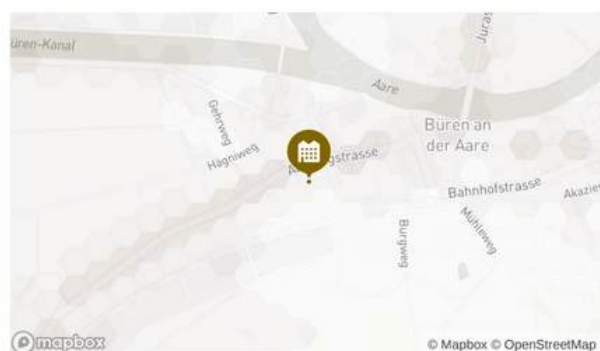
Nächste große Straße: 22 m

Nächste Zuglinie: 112 m

Straßengeräusche

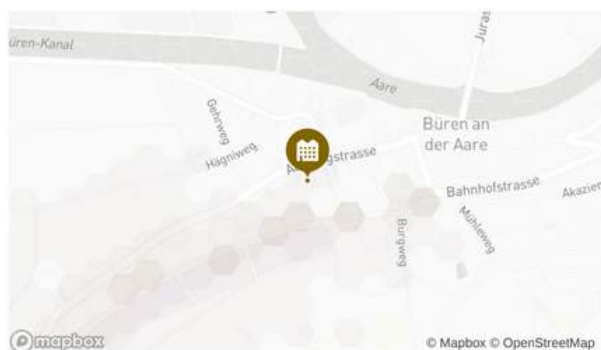


☀️ Geräuschpegel untertags 42db

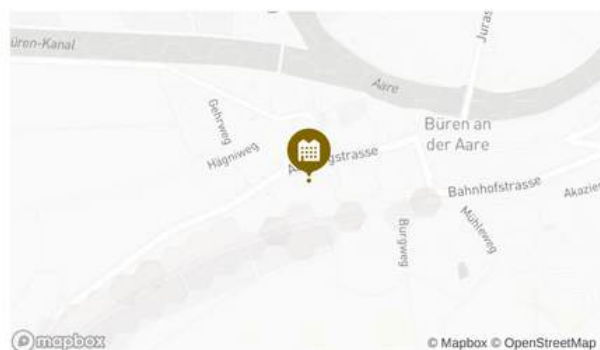


🌙 Geräuschpegel in der Nacht 31db

Zuggeräusch



☀️ Geräuschpegel untertags 29db



🌙 Geräuschpegel in der Nacht 17db

UMWELT > AUSSICHT

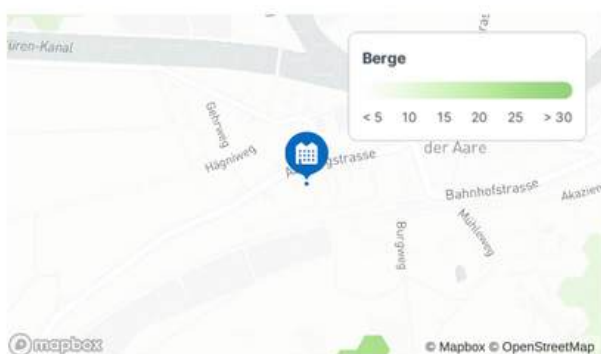
4.1

Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

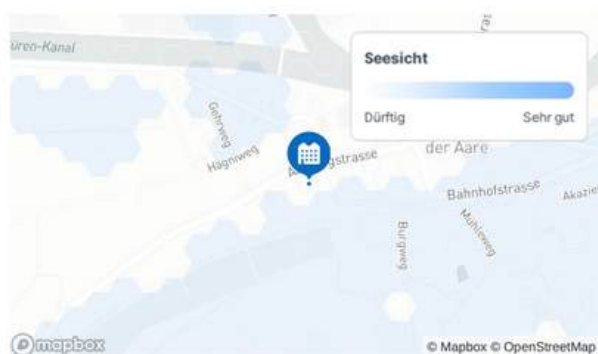
Hangneigung: 1°

Berge



Berge 1

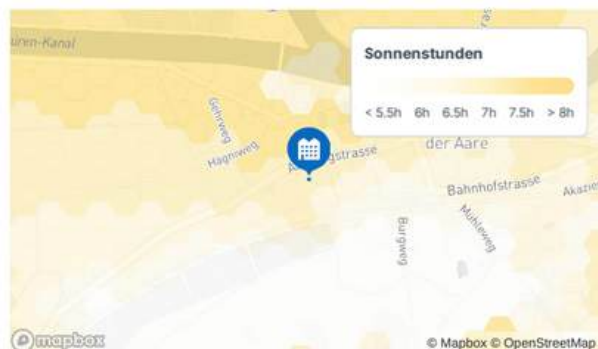
Seesicht



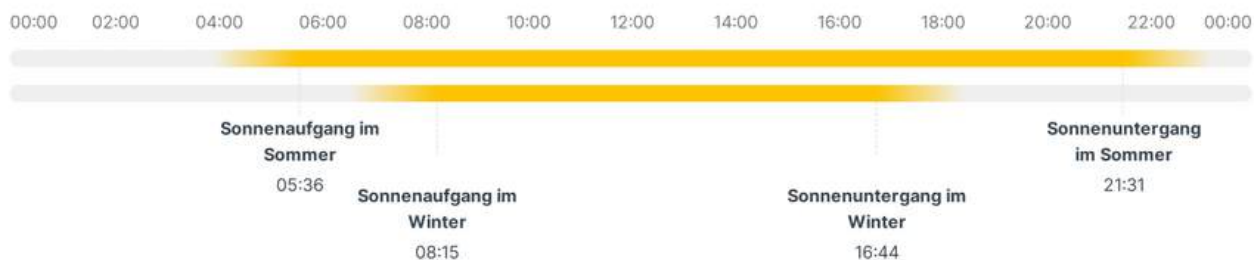
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30

UMWELT > IMMISSIONEN

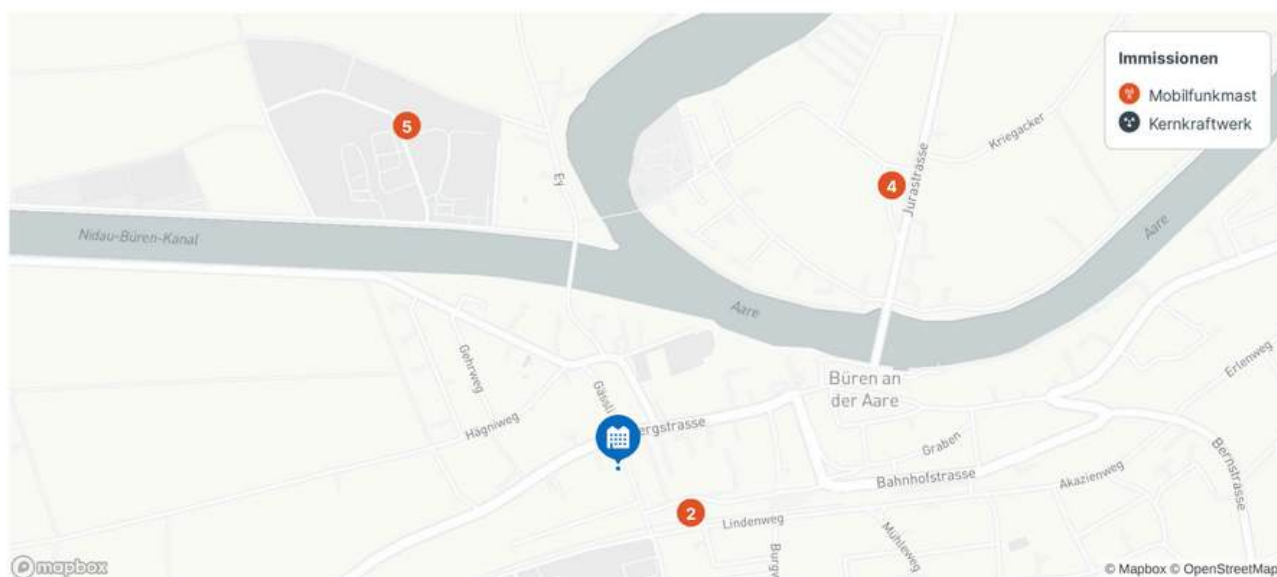
4.5

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

⚡ **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 20.3 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 153 m



Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	153 m
2	Mobilfunkmast	153 m
3	Mobilfunkmast	714 m
4	Mobilfunkmast	714 m
5	Mobilfunkmast	730 m

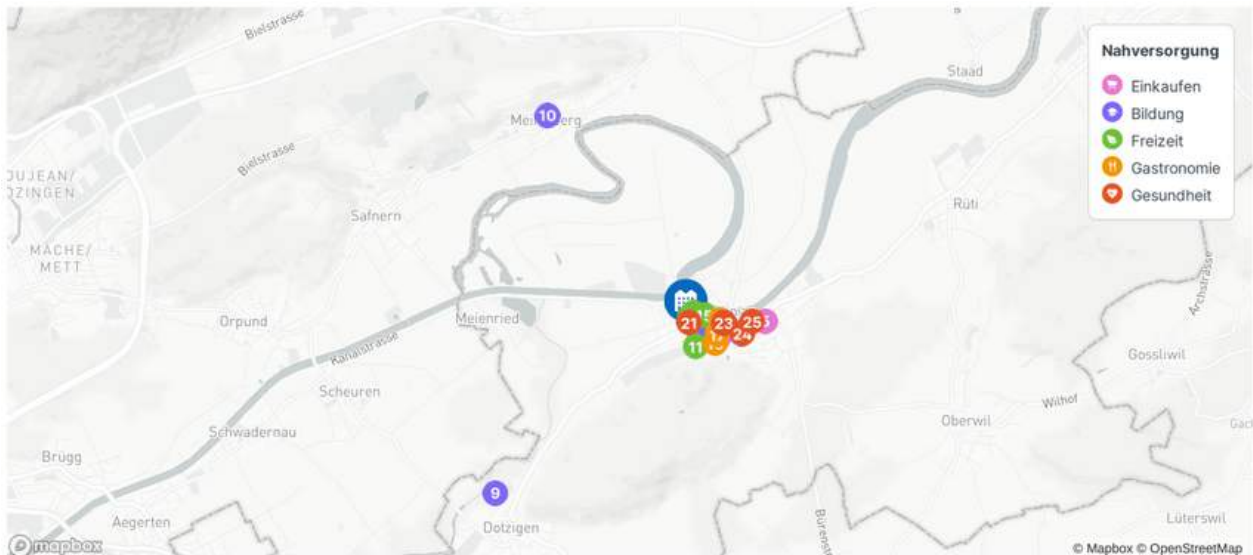


Kernkraftwerk

⚡	Kernkraftwerk Mühleberg	20.3 km
⚡	Kernkraftwerk Gösgen	52 km
⚡	Kernkraftwerk Beznau	79.7 km
⚡	Kernkraftwerk Leibstadt	80.3 km



NAHVERSORGUNG



4.7 Einkaufen

1	LANDI Büren	156 m
2	Denner Partner	265 m
3	avec	363 m
4	Spar	461 m
5	Coop Supermarkt	873 m

4.2 Bildung

6	Schule	233 m
7	Kindergarten	278 m
8	KiTa Pepe	608 m
9	Schule	2.7 km
10	Schule	2.8 km

3.9 Freizeit

11	Sport	180 m
12	Sport	188 m
13	Sport	238 m
14	Sport	241 m
15	Sport	292 m

4.3 Gastronomie

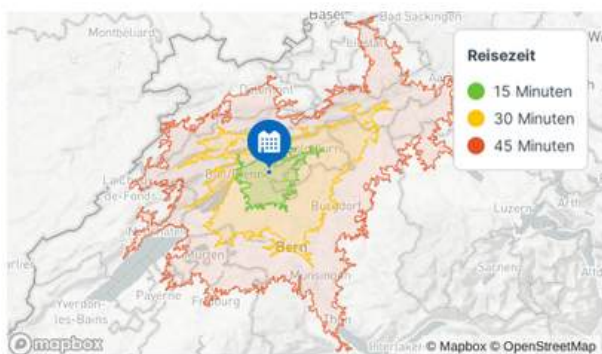
16	Altersheim	339 m
17	Bahnhof	346 m
18	Zur alten Post	396 m
19	Heidi's Bar	396 m
20	Cafe Barista	397 m

4.7 Gesundheit

21	Tierarzt	121 m
22	Doktor	426 m
23	Apotheke am Marktplatz	434 m
24	Dr. Nair Sadasivan	620 m
25	Dr. Markus Germann	732 m

ERREICHBARKEIT

Auto



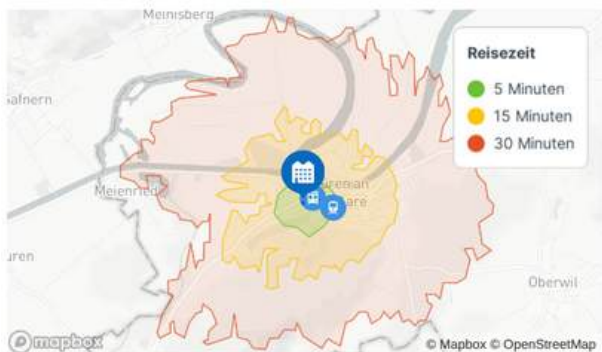
✈ Flughafen Flughafen Grenchen 6 km

🚗 Autobahnauffahrt 3.3 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 148 Einkaufen
- 🎓 135 Bildung
- 🍽 288 Gastronomie
- 🏥 109 Gesundheit
- 🕒 765 Freizeit

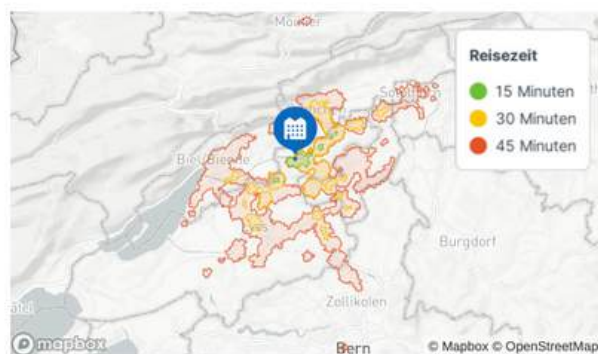
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 5 Einkaufen
- 🎓 3 Bildung
- 🍽 15 Gastronomie
- 🏥 5 Gesundheit
- 🕒 18 Freizeit

Öffentlichen Verkehr BETA



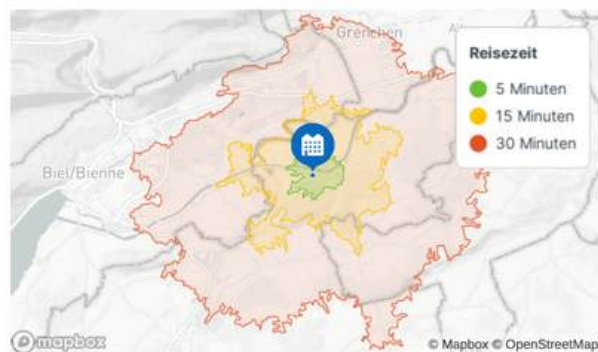
🚆 Bahnhof Büren 370 m

🚌 Bus Aarbergstrasse 148 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 7 Einkaufen
- 🎓 5 Bildung
- 🍽 19 Gastronomie
- 🏥 5 Gesundheit
- 🕒 20 Freizeit

Fahrrad

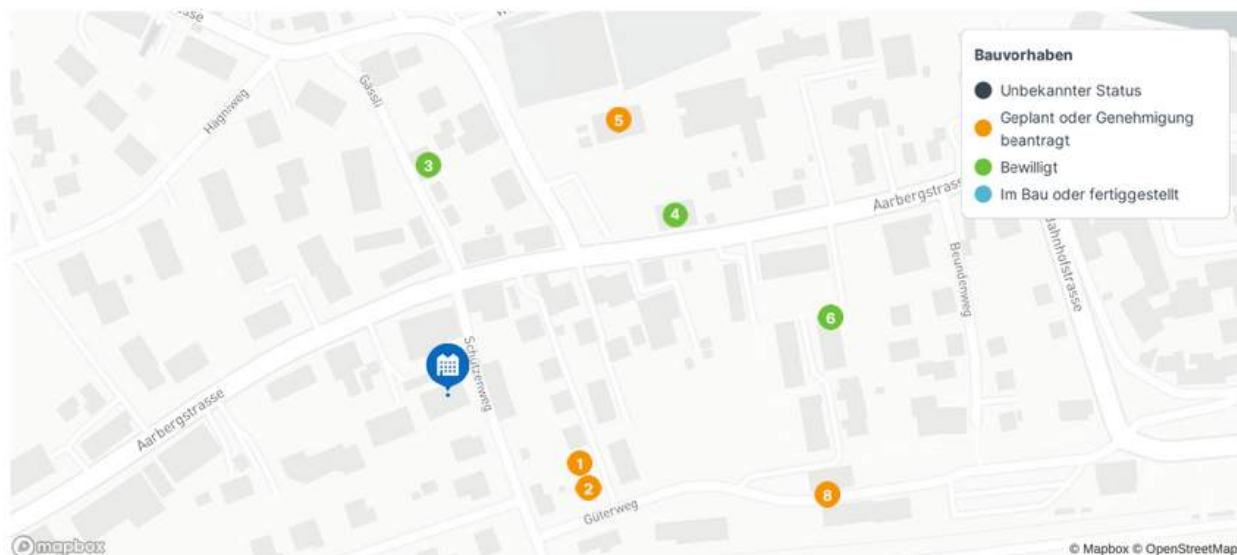


Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 8 Einkaufen
- 🎓 4 Bildung
- 🍽 23 Gastronomie
- 🏥 5 Gesundheit
- 🕒 56 Freizeit

BAUVORHABEN

5 km Radius



1	Neubau Wärmezentrale Distanz: 81 m	Genehmigung beantragt	Nicht-Wohngebäude 1 Gebäude	1 Etage
2	Neubau Fertiggarage Distanz: 92 m	Genehmigung beantragt		
3	Umbau und Sanierung Einfamilienhaus Distanz: 127 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Etage 1 Wohnung
4	Umbau/Erweiterung Kocher Bütiger Haus Distanz: 160 m	Bewilligt	1 Gebäude	2 Etagen
5	Neubau von mobilen Wärmezentrale Distanz: 179 m	Genehmigung beantragt	Nicht-Wohngebäude 1 Gebäude	
6	Neubau Mehrfamilienhäuser Distanz: 215 m	Bewilligt Bauende 30.12.2024	Wohnbau 5 Gebäude	3 Etagen 26 Wohnungen
7	Neubau mobile Wärmezentrale Distanz: 216 m	Genehmigung beantragt	Nicht-Wohngebäude 1 Gebäude	
8	Neubau Notzufahrtsstrasse Distanz: 216 m	Genehmigung beantragt		

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktionsschritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

I- INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2- KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3- FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir Ihnen beratend mit der passenden Finanzierung Ihres neuen Zuhauses zur Seite. Auf Ihren Wunsch können wir Ihnen hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4- KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt?

Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

5- KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für Sie. Der Entwurf wird Ihnen und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen Ihnen und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungstermin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater beizieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Eschenbach, LU | 2024



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30