

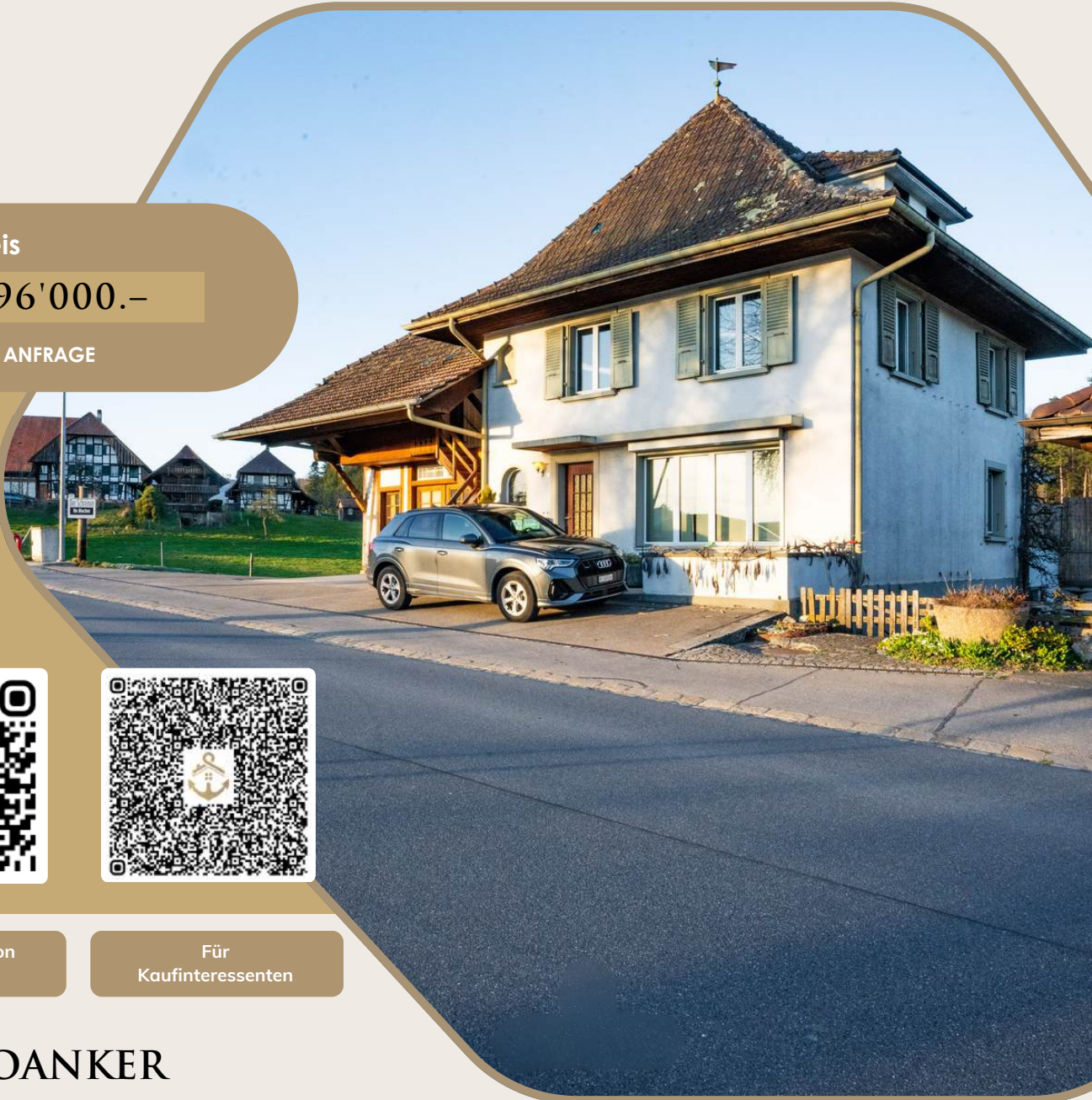
WOHNEN MIT WEITBLICK – CHARMANTES ZUHAUSE AM DORFRAND VON WOHLLEN BEI BERN

Ein liebevoll modernisiertes Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie, grossem Garten und herrlicher Weitsicht. Dank Ausbaureserve und ruhiger Lage nahe Bern bietet dieses Haus jede Menge Potenzial und Lebensqualität.

Verkaufspreis

CHF 796'000.–

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



Online Publikation
anschauen

Für
Kaufinteressenten

IMMOANKER

Landhausweg 11, 3007 Bern

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



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30

INHALTSVERZEICHNIS

01

Übersicht

02

Infrastruktur

03

Gemeinde Wohlen b. Bern

04

Beschreibung

07

Detailbeschrieb

08

Grundriss

10

Impressionen

31

Über Immoanker




ADRESSE

 Illiswilstrasse 36
 3033 Wohlen bei Bern/Illiswil

OBJEKTART

 Maisonette-Wohnung
 im Stockwerkeigentum

VERKAUFSPREIS

CHF 796'000.–


VERFÜGBAR

auf Anfrage


NETTOWOHNFLÄCHE

 122 m²

ZIMMER

5.5


BAUJAHR

1933

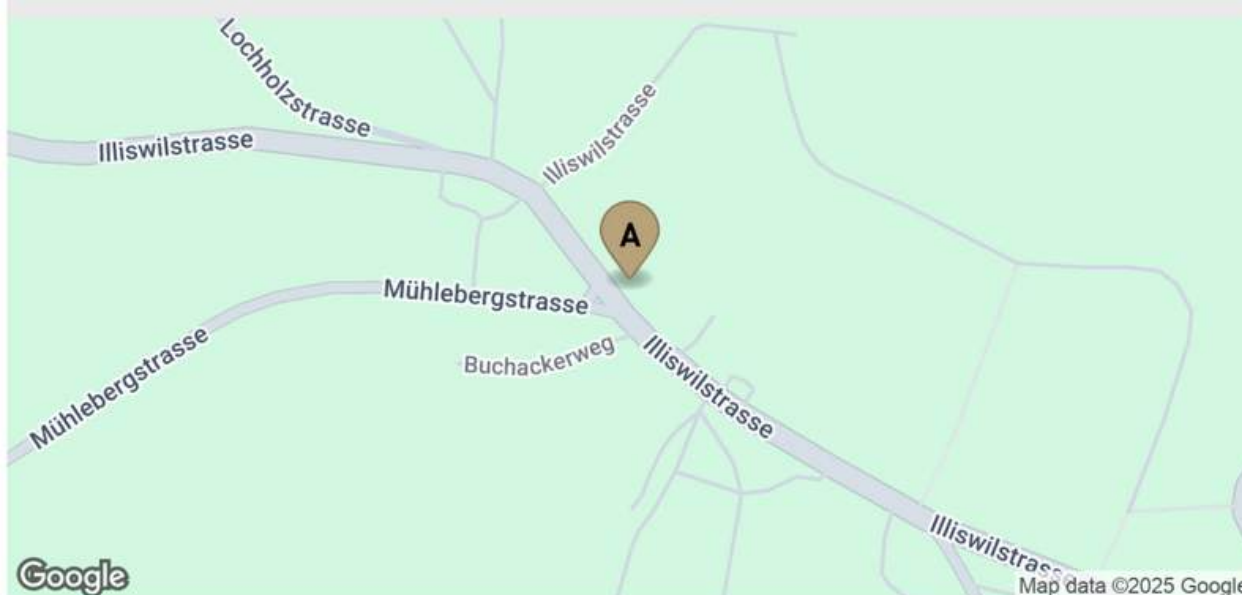

REFERENZ-NR.

185

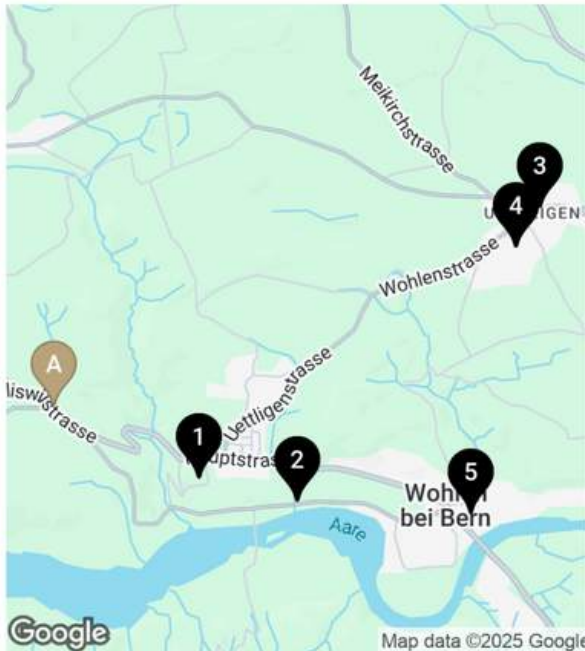
LAGE DER LIEGENSCHAFT


ADRESSE

Illiswilstrasse 36, 3033 Wohlen bei Bern

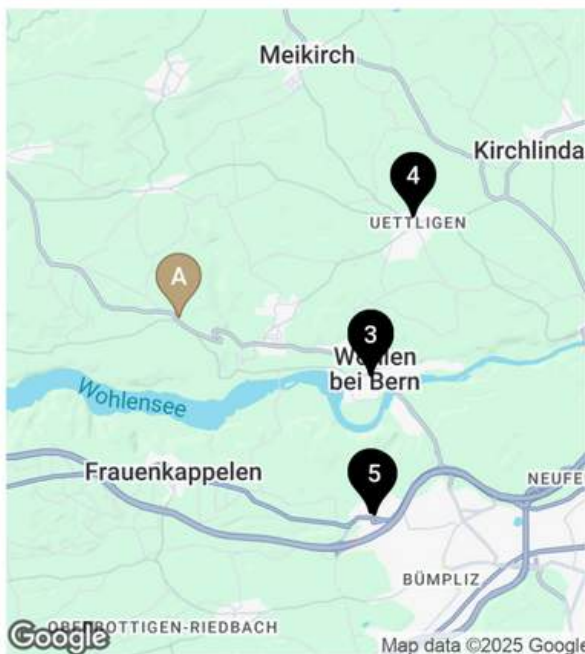


DIE INFRASTRUKTUR



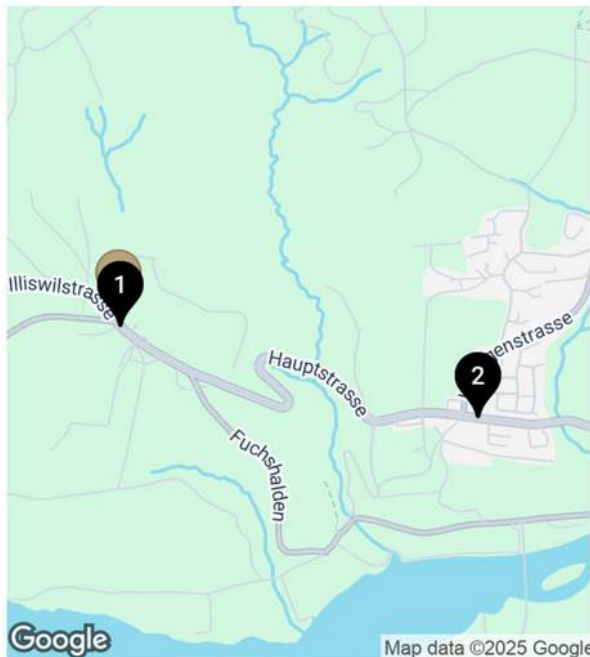
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Primarschule inkl. Kindergarten 1.2 km	21'	6'	3'
2 MiniKita Hinterkappelen 1.9 km	31'	7'	4'
3 Kita Bim Bam Bini 3.9 km	66'	20'	7'
4 Primarschule und Oberstufe 3.6 km	64'	20'	7'
5 Oberstufenschüler Hinterkappe... 3.2 km	47'	10'	6'



Einkauf

			
1 Westside Shoppingmall 4.2 km	91'	26'	12'
2 Denner Discount 2.9 km	45'	10'	5'
3 Migros-Supermarkt - Hinterkap... 3 km	46'	10'	5'
4 Coop Supermarkt Uettligen 3.8 km	68'	21'	7'
5 Coop Supermarkt Bern Gäbelba... 4.1 km	85'	23'	9'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Wohlen b. Bern, Illiswil 44 m	1'	1'	1'
2 Wohlen b. Bern, Gemeindehaus 1.4 km	22'	6'	3'

DIE GEMEINDE WOHLLEN B. BERN

Die Gemeinde Wohlen bei Bern liegt im Verwaltungskreis Bern-Mittelland und zählt zu den beliebten Wohnlagen rund um die Hauptstadt Bern. Hier profitieren Sie von der Nähe zur Stadt Bern, ohne auf ländliche Ruhe und naturnahes Wohnen verzichten zu müssen. Umgeben von Wiesen, Feldern und dem Naherholungsgebiet an der Aare bietet Wohlen ein ideales Umfeld für Familien, Berufstätige und alle, die eine ausgewogene Lebensqualität suchen.

3033 Wohlen b. Bern liegt im Verwaltungskreis Bern-Mittelland, im Kanton Bern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Wohlen bei Bern hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.0% pro Jahr auf 9'299 Einwohner verändert (Stand 31.Dez.2023). Die Steuerbelastung liegt bei 14.8% (Kanton: 15.3%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.4% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.7% beträgt (Stand 1.Juni2024). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +17.5% verändert (Kanton: +15.9%).

Dank der guten Anbindung an Bern, Schulen im Ort, Einkaufsmöglichkeiten und einem aktiven Vereinsleben ist Wohlen bei Bern ein attraktiver Wohnort für alle Generationen. Die stabile Entwicklung und die geringe Leerwohnungsziffer unterstreichen die nachhaltige Beliebtheit dieser Gemeinde.



- Bern Zentrum: ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Autobahnanschluss A6 (Bern Bethlehem): ca. 10 Minuten
- Bushaltestelle 'Wohlen' direkt vor der Haustüre
- Einkaufsmöglichkeiten (Wohlen, Ittigen, Bern): 5–10 Minuten
- Schulen & Kindergärten: direkt im Ort
- Flughafen Zürich: ca. 1 Stunde

Freizeit & Naherholung direkt vor der Haustür:



- Aareufer & Naherholungsgebiete: in unmittelbarer Umgebung – ideal zum Spazieren, Joggen & Velofahren
- Schwimmbad Weyermannshaus Bern: ca. 10 Minuten
- Wandergebiete im Emmental & Gantrischgebiet: ca. 30 Minuten entfernt
- Restaurants & Cafés: in Wohlen, Kirchlindach, Zollikofen & Stadt Bern
- Ärzte & Gesundheitsversorgung: im Ort sowie in Bern und Umgebung

BESCHREIBUNG

Willkommen im Erdgeschoss – stilvoll renoviert & durchdacht gestaltet

Bereits beim Betreten der Maisonettewohnung fällt der durchdachte Eingangsbereich ins Auge: Eine neu eingebaute Garderobe mit massgefertigtem Schrank in Holzoptik, farblich abgestimmt auf die hochwertige Küche, sorgt für Ordnung und einen einladenden Empfang.

Wohn- & Essbereich – gemütlich, lichtdurchflutet & offen

Das Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die warme Holzdecke kombiniert mit dem hochwertigen Laminatboden in stilvoller Holzoptik schafft eine gemütliche Atmosphäre mit modernem Flair. Grosse Fenster lassen viel Licht herein und sorgen für ein angenehmes Raumgefühl – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden auf dem Sofa.

Im Wohnzimmer selbst wurde ein zusätzliches Zimmer errichtet, welches optimal als Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die Wand zum Zimmer mit Schiebetüre ist nicht tragend, womit der Wohnbereich wieder geöffnet werden kann.

Küche – modern, funktional & ästhetisch

Ein echtes Highlight: Die 2021 vollständig renovierte Küche mit Durchbruch zum Wohnbereich. Hochwertige Geräte von V-ZUG, darunter Combi-Steamer, Backofen und Abwaschmaschine, sowie ein Induktionskochfeld mit integriertem BORA-Dampfabzug machen das Kochen zum Genuss. Die moderne Kombination aus Holzfronten und eleganten Oberflächen wird nicht nur Designliebhaber begeistern.

Von der Küche aus gelangt man direkt auf die Terrasse – perfekt für Mahlzeiten im Freien oder als Rückzugsort im Sommer.

Flexibel nutzbares Zusatz-Zimmer im Erdgeschoss

Das südwestlich ausgerichtete Zimmer im Erdgeschoss (gesamtes EG 2021 renoviert) überzeugt mit einem grossen Fenster und viel Licht. Aufgrund der direkten Lage zur Strassenseite eignet sich der Raum ideal als Homeoffice, Praxis für stilles Gewerbe oder als gemütliches Fernsehzimmer. Ein Ort, der sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpasst – ob beruflich oder privat.

Ebenfalls neu realisiert und als Beweis, wie gut der Platz in der Wohnung genutzt wurde, ist das Gäste-WC. Dies wurde von der Eigentümerschaft ebenfalls im Eingangsbereich realisiert.

Drei Zimmer für individuelle Bedürfnisse

Das Obergeschoss bietet mit seinen drei charmanten Zimmern und der geräumigen Nasszelle den idealen Rückzugsort für jedes Familienmitglied. Jedes Zimmer hat dabei seinen ganz eigenen Charakter und schafft Platz für individuelle Entfaltung.

Zwei der Räume sind derzeit liebevoll als Kinderzimmer eingerichtet – eines davon farbenfroh, verspielt und mit viel Tageslicht, das andere in kräftigen Farbtönen gestaltet, perfekt für kleine Entdecker mit eigenem Reich. Das dritte Zimmer eignet sich ideal als Jugendzimmer oder zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer. Dank den grosszügigen Fensterflächen sind alle Räume lichtdurchflutet und bieten einen schönen Ausblick in die Umgebung. Ebenso gibt es im OG eine weitere Räumlichkeit, welche wunderbar als Allzweckraum verwendet werden kann.

Der durchgehend gepflegte, versiegelte Parkettboden sorgt für ein behagliches Wohngefühl und passt sich harmonisch an die bestehende Möblierung an.

Grosszügige Nasszelle mit Bad und Dusche

Ein Highlight des Obergeschosses ist die grosszügig gestaltete Nasszelle. Hier treffen Funktionalität und Komfort aufeinander: Eine Badewanne für entspannte Stunden am Abend sowie eine separate Dusche bieten alles, was man sich im Familienalltag

wünscht. Doppelspiegel, viel Ablagefläche und helle Fliesen machen den Raum besonders praktisch und einladend.

Vielseitiger Kellerbereich & erholsamer Aussenraum

Im Untergeschoss des Hauses erwartet Sie ein klassischer Naturkeller – perfekt zur Lagerung von Vorräten oder Wein. Daneben befindet sich eine grosszügige Waschküche mit viel Platz und Tageslicht, ideal für den Alltag. Ein weiteres Highlight ist die separate Werkstatt mit grossem Fenster und integrierter Werkbank – ob für Hobbyarbeiten, kleinere Reparaturen oder zum Vorziehen von Pflanzen: Hier ist Raum für Kreativität.

Der Aussenbereich bietet ein seltenes Mass an Privatsphäre und Naturverbundenheit. Direkt von der Küche gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die mit freiem Blick ins Grüne zu gemütlichen Grillabenden oder entspannten Stunden im Freien einlädt. Der angrenzende, grossflächige Garten mit Spielwiese, Feuerstelle und Sitzgelegenheiten verspricht Erholung pur – ob mit der Familie, mit Freunden oder einfach für sich. Zum Haus gehört zudem ein eigener Gemüsegarten im Sondernutzungsrecht, der sich direkt neben dem Hausteil befindet. Ein liebevoll gepflegtes Stück Erde, das viel Freude für Hobbygärtnerinnen und Gärtner verspricht – ob für frisches Gemüse, Beeren oder Kräuter.

Die Umgebung besticht mit ländlichem Charakter und Weitblick über Felder und Wälder – eine Wohnoase mit Erholungsgarantie.

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 796'000.-
Nebenkosten	CHF 3'400.- / Jahr
Amflicher Steuerwert	CHF 392'900.-

Zusatzangebote

Garage	1
Aussenparkplätze	1

Flächen

Nettowohnfläche	122 m ²
Grundstücksfläche	1700 m ²
Nutzfläche	250 m ²
Terrasse/Garten	34.65 m ²

Eigenschaften

- ✓ Terrasse
- ✓ Garten
- ✓ Keller
- ✓ Sonnig
- ✓ Ruhige Lage
- ✓ Aussicht
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Spielplatz vorhanden
- ✓ Reduit
- ✓ geeignet für Haustiere
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Geschirrspüler
- ✓ Waschmaschine/Trockner
- ✓ Estrich/Dachboden
- ✓ Glasfaser

Eckdaten

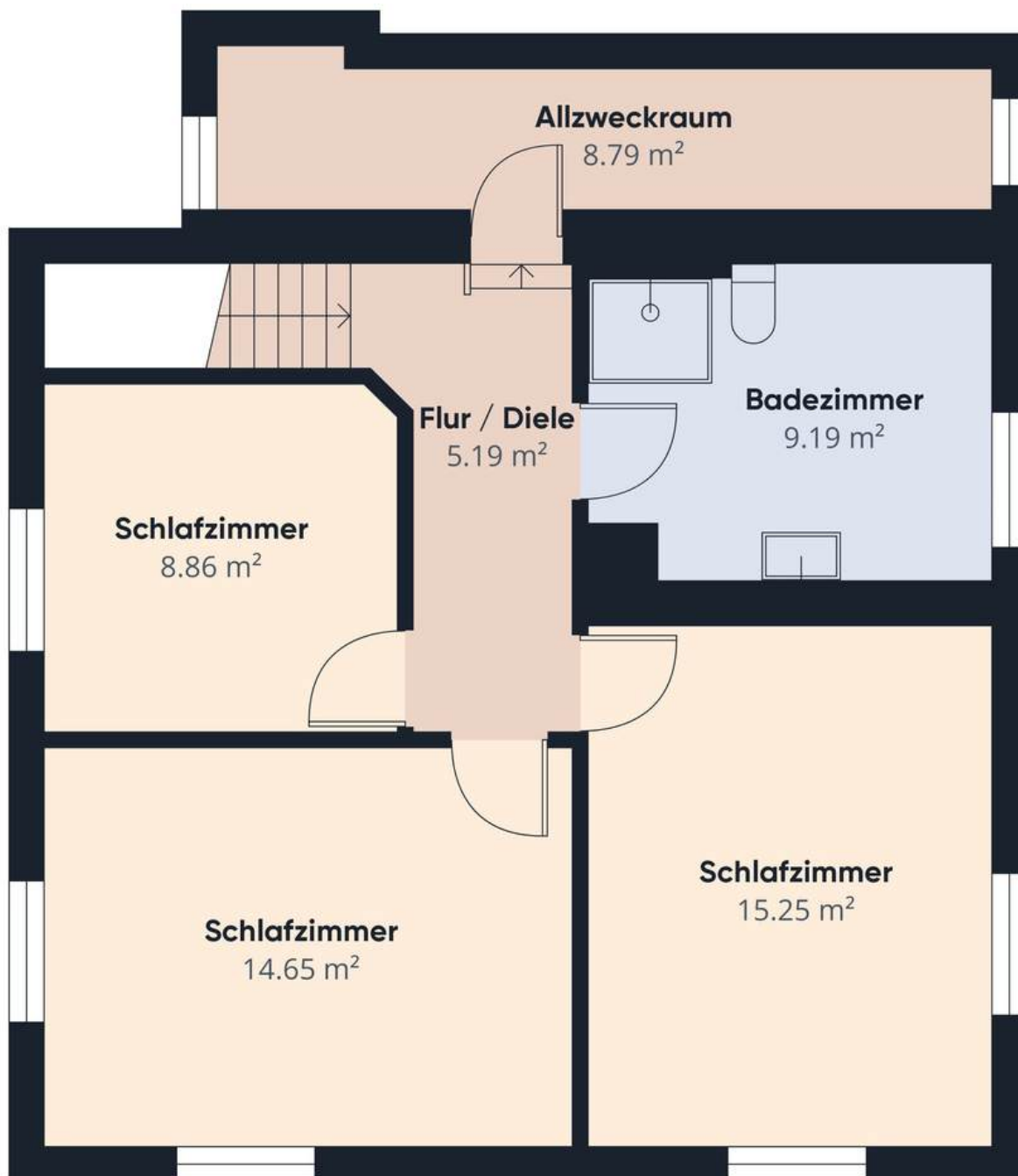
Referenz-Nr.	185
Verfügbar	nach Vereinbarung
Etagen	2
Zimmer	5.5
Nasszellen	2
Zustand	modernisiert
Baujahr	1933
Letztes	
Renovationsjahr	2021

Raumhöhe	2.20 m
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Stockwerkeinheit	3370-1
Eigentumsanteil	40% der Gesamt-liegenschaft
Sondernutzungsrecht	Eigener Garten-bereich neben dem Haus

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich



Essbereich



Küche



Küche



Schlafzimmer



Gäste WC



Flur



Zimmer I



Zimmer II



Zimmer III



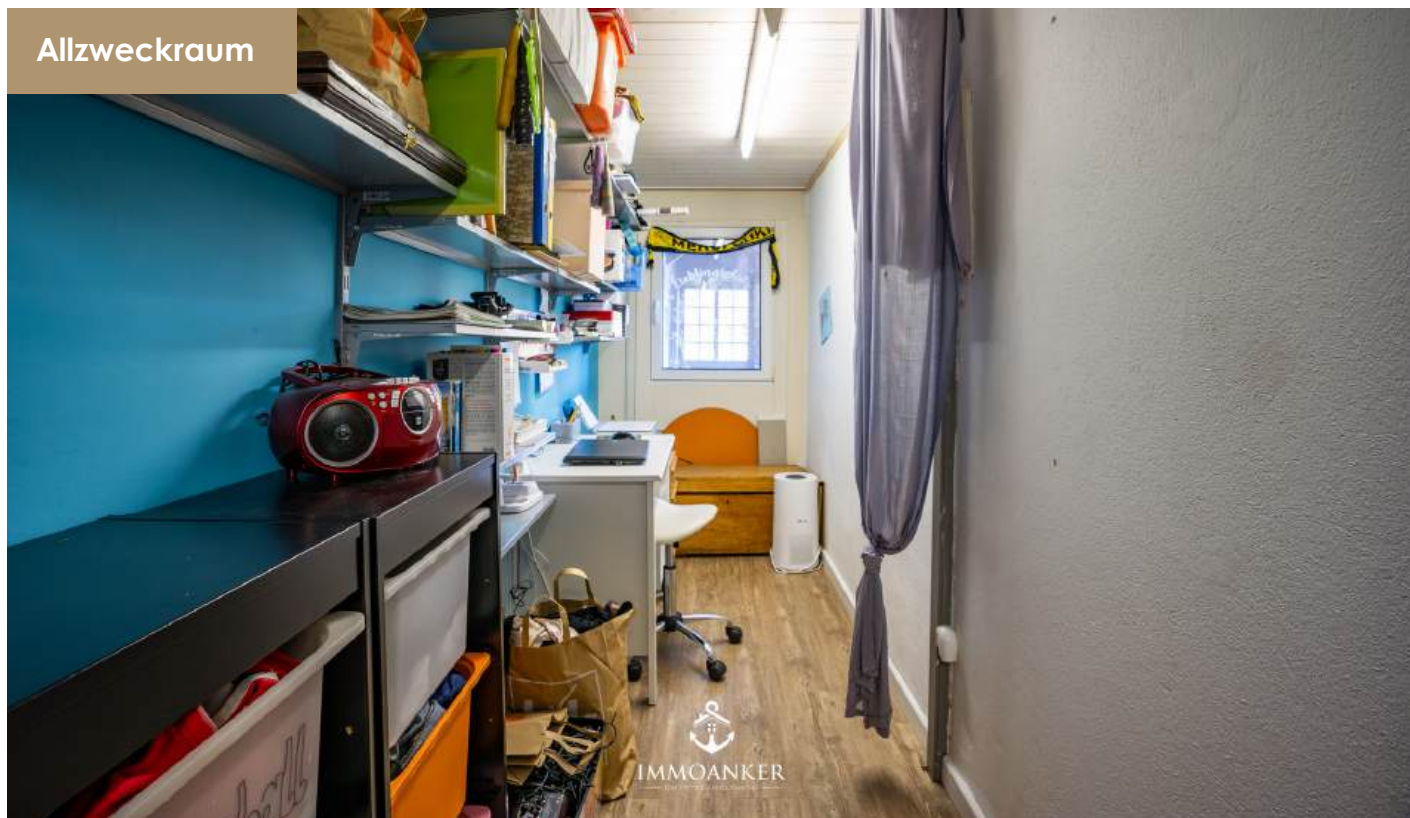
Nasszelle



Nasszelle



Allzweckraum



Keller



Keller



Terrasse



Terrasse



Garten



Garage



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Übersicht Umgebung

Die Faktoren, die den Wert der Immobilie beeinflussen, werden auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet.



Standortqualität ★★★★★ 4.0

Ruhe

★★★★★ 4.0

Einkaufen

★★★★★ 3.0

Anbindung

★★★★★ 3.5

Bildung

★★★★★ 4.0

Aussicht

★★★★★ 4.5

Weitere Faktoren

Vom Gesamtrating ausgeschlossen

Sonneneinstrahlung

★★★★★ 4.5

Immissionen

★★★★★ 5.0

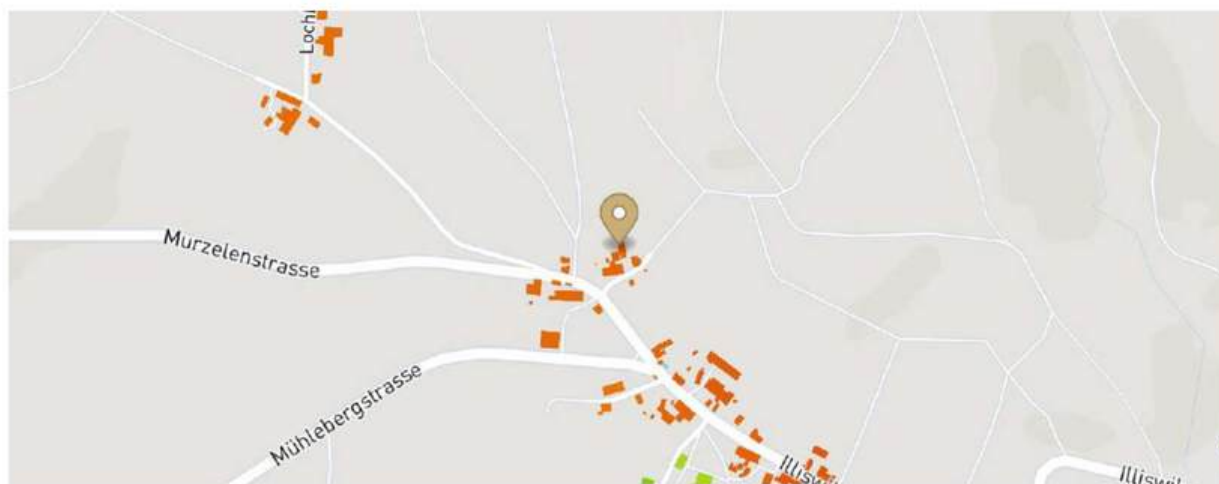
Freizeit

★★★★★ 4.0

Standortqualität - Stille

★★★★★ 4.0

Lärmpegel tagsüber und nachts durch den umliegenden Verkehr



● Sehr gut ● Gut ● Durchschnittlich ● Schlecht ● Sehr schlecht

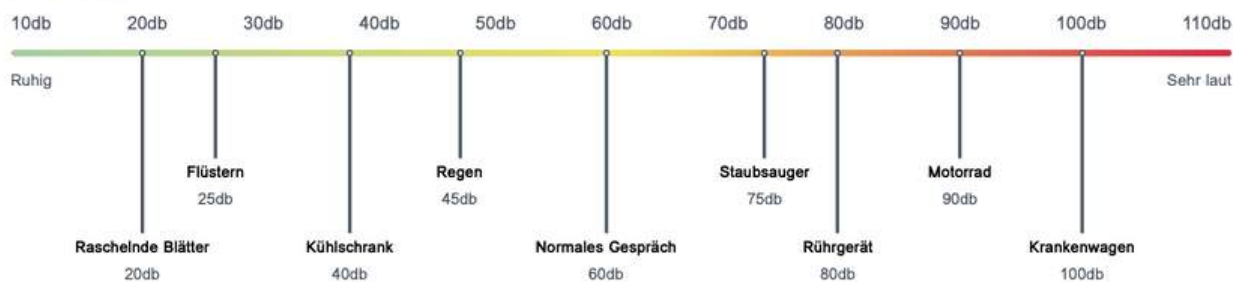
Autos

1) Tag	55db
2) Nacht	40db

Bahn

1) Tag	Keine Daten verfügbar
2) Nacht	Keine Daten verfügbar

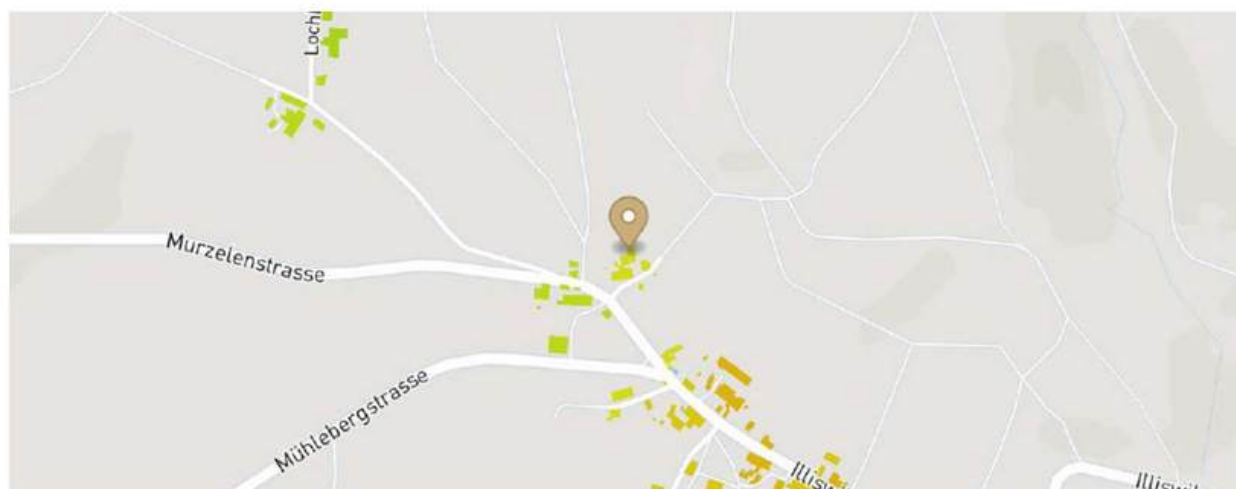
Dezibel-Skala



Standortqualität - Aussicht

★★★★★ 4.5

Blick auf Berge und Seen sowie Tageslicht und Wolkendeckung.



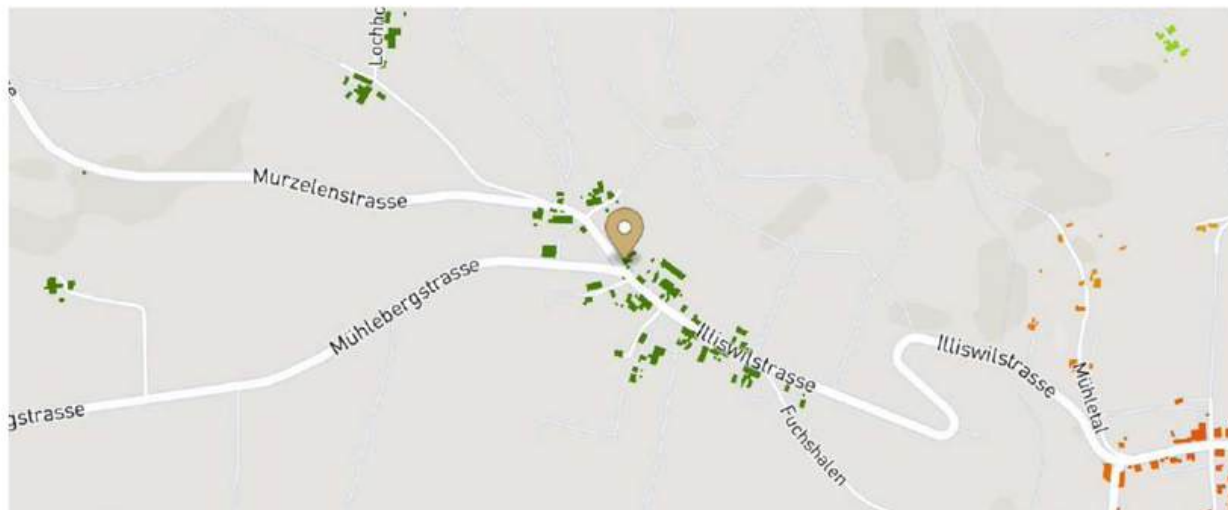
● Sehr gut
 ● Gut
 ● Durchschnittlich
 ● Schlecht
 ● Sehr schlecht

1) Tageslicht Sommer	15h	1) Tageslicht Winter	8h
2) Sichtbare Berge	34	2) Seesicht	
3) Hangneigung	6°	3) Durchschnittliche Wolkendeckung	55%

Standortqualität - Immissionen

Nähe zu Mobilfunkmasten

★★★★★ 5.0



● Sehr gut ● Gut ● Durchschnittlich ● Schlecht ● Sehr schlecht

Nächster Mobilfunkmast

1) (↻) 3G, 4G	1.3km
2) (↻) 3G, 4G, 5G	1.4km
3) (↻) 3G, 4G	2.2km
4) (↻) 3G, 4G, 5G	2.2km
5) (↻) 3G, 4G, 5G	2.5km

Bauvorhaben

Liste aller bestehenden Bauvorhaben in der Umgebung



Nr.	Distanz	Adresse	Titel	Etagen	Status	Eingabe	Baubeginn
1	1457m	Musterplatz 35 3033 Wohlen bei Bern	Neubau Stützmauer	0	Baugesuch eingereicht	09.10.24	
2	1462m	Steinisweg 4 2b	Umbau Bauernhaus	2	Baubewilligung erteilt	03.04.24	01.08.24
3	1549m	Beundeweg 21 3033 Wohlen bei Bern	Sanierung/Ersatz Stützmauer	0	Baugesuch eingereicht	25.07.24	
4	1745m	Murzelenstrasse 24 3034 Wohlen bei Bern	Umbau Wohn- und Gewerbehäus	2	Baubewilligung erteilt	09.12.24	01.04.25
5	1758m	Brunngasse Hofstattweg	Neubau Kabelleitung mit Bachüberquerung	0	Baubewilligung erteilt	05.08.22	
6	1826m	Im Gritt 3049 Wohlen bei Bern	Neubau Wandweg- Verbindung	0	Baugesuch eingereicht	18.06.22	
7	1826m	Hofstattweg 16 3049 Wohlen bei Bern	Sanierung und Erweiterung Wohnhaus	2	Baugesuch eingereicht	20.02.25	

Wohlen bei Bern, Kanton Bern (1/2)

Anzahl Gemeinden im Kanton: 335

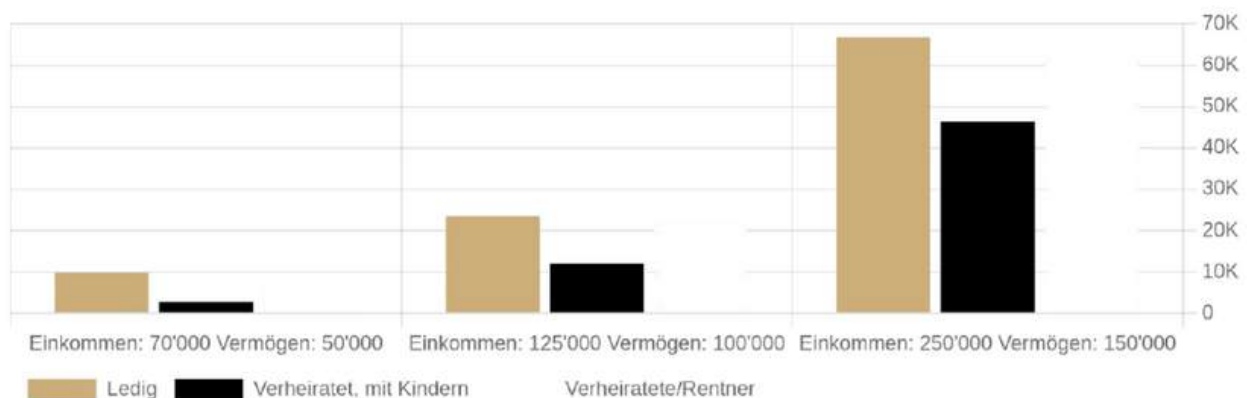
Steuerfuss

Quelle: BFS 2024

Typ	Bern	kantonaler Durchschnitt	Rang im Kanton
Gemeindesteuerfuss	154.00 %	73.10 %	60
Kirchensteuer (römisch-katholisch)	19.00 %	8.65 %	45
Kirchensteuer (evangelisch)	19.55 %	8.83 %	145

Steuerbelastung CHF

Quelle: BFS 2024



Krankenkasse

Quelle: BAG 2025

Typ	Kinder	Junge Erwachsene	Erwachsene
Durchschnittskosten	CHF 129	CHF 342	CHF 494

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 bezieht, 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 | 2025



www.immoanker.ch



info@immoanker.ch



+41 (0) 44 578 48 30