

# Bauland Wohnzone 2

Lorraineweg, 3532 Zäziwil



BAULAND  
zu verkaufen  
AGENTUR  
WYSS



**AGENTUR  
WYSS AG**

[WWW.AGENTURWYSS.CH](http://WWW.AGENTURWYSS.CH)





# Zäziwil

## Ländlicher Charme und Moderne im Emmental

Zäziwil, ein charmantes Dorf im Berner Mittelland, bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und moderner Annehmlichkeit. Eingebettet in eine malerische Landschaft aus grünen Hügeln und weiten Feldern, zeichnet sich Zäziwil durch seine traditionelle Architektur und eine herzliche Dorfgemeinschaft aus. Die historischen Gebäude und die gepflegten Gärten verleihen dem Ort eine besondere Atmosphäre, die sowohl Einheimische als auch Besucher begeistert.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht Zäziwil zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, da die nahegelegene Stadt Bern in kurzer Zeit erreichbar ist. Gleichzeitig bietet das Dorf eine gute Infrastruktur mit lokalen Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erholen in der Natur ein, was Zäziwil zu einem idealen Ort für Familien und Naturliebhaber macht. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen entspannter Lebensweise und praktischer Erreichbarkeit.

Ruhig und malerisch

Malerisch im Emmental

# Alle Angaben

# auf einen Blick

## Grundbuchangaben

Grundbuchnummer 1002  
 Grundbuchgemeinde Zäziwil  
 Zone Wohnzone 2

## Potential/Objekt

Art unbebautes Grundstück  
 Potential Doppel Einfamilienhaus  
 Grundstücksfläche 676 m<sup>2</sup>

## Eigenschaften

Topographie flach  
 Aktuelle Nutzung Wiese  
 Nachbarschaft & Umgebung ruhig, ländlich, familiär  
 Infrastruktur im Ort mittelgut - gut  
 Bebauungseinschränkungen keine  
 Altlasten nicht zu erwarten  
 Erschliessung vollerschlossen

## Steuer- und Versicherungswerte

Amtlicher Wert CHF 131'920

## Informationen und Kaufnebenkosten Käuferschaft

Verfügbarkeit per sofort  
 Reservationszahlung (wird dem Kaufpreis angerechnet) CHF 15'000  
 Notariat- und Grundbuchkosten (ungefähr) CHF 3'000  
 Handänderungssteuer (nicht selbstbewohnt) CHF 7'380  
 Handänderungssteuer (selbstbewohnt) CHF 0

## Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten, unter Vorbehalt von Abs. 2 - 14, die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA [in m]	gA [in m]	Fh tr [in m]	Fh A [in m]	GI* [in m]	VG
Wohnzone	W1	3.00	9.00	4.50	7.50	25.00	1
Wohnzone	W2	4.00	8.00	7.00	10.00	30.00	2
Kernzone	K	3.00	8.00	7.00	10.00	30.00	2
Mischzone	M2	4.00	8.00	8.00	11.00	40.00	2
Gewerbezone	G	1/2 Fh tr**	1/2 Fh tr**	12.00	15.50	-	-

\* ohne An- und Nebenbauten, die nicht der BGF angerechnet werden Die Gebäudelänge wird ohne Anbauten gemessen. Beim Zusammenbau von Gebäuden mit dazwischenliegenden Anbauten wird pro Parzelle ein Gebäudelängenzuschlag von 6.0 m auf Anbauten gewährt.

\*\* mindestens aber 4.00 m; gegenüber anderen Zonen mindestens Fassadenhöhe, traufseitig

kA = kleiner Grenzabstand

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig

gA = grosser Grenzabstand

Fh A = Fassadenhöhe Attika

GI = Gebäudelänge

VG = Anzahl Vollgeschosse



Richtpreis  
 CHF 334'620  
 CHF 495.-/m<sup>2</sup>



Zone:  
 Wohnzone 2



Grundstücksfläche  
 676 m<sup>2</sup>



Erschliessung  
 Vollerschlossen

# Ein paar Worte

## Liegenschaftsbeschrieb

Zum Verkauf steht ein schönes ebenerdiges Bauland (Schorach) am Lorrainenweg in Zäzwil. Das Land befindet sich vollumfänglich in der Wohnzone W2 und umfasst eine grosszügige Fläche von 676m<sup>2</sup>. Dank der attraktiven Parzellenform ist eine ideale Ausnützung möglich.

Hier geniessen Sie eine hervorragende Lage in einer familienfreundlichen Umgebung. Es handelt sich dabei um die letzte unbebaute Parzelle im Quartier. Die Parzelle ist daher auch entsprechend erschlossen. Bauen Sie hier Ihr Traumhaus!

## Ihre Vorteile auf einen Blick

- Ebenerdiges und erschlossenes Bauland
- Attraktive und begehrte Lage im Quartier
- Optimale Parzellenform, hohe Ausnützung möglich
- Innerhalb der Bauzone W2 Wohnen 2 sowie Nachbarschaft
- Sofort verfügbar, ohne Architekturverpflichtung
- Letzte unbebaute Parzelle in dem Quartier
- Grenzbaurecht zu Lasten Parzelle 1001 vorhanden
- Näherbaurecht zu Lasten Parzelle 314 vorhanden
- Werkleitungen in naher Umgebung vorhanden

Gerne präsentieren wir Ihnen das Bauland vor Ort. Es handelt sich um eine äusserst seltene Gelegenheit! Nutzen Sie diese Chance. Das Land wird ohne jegliche Verpflichtung hinsichtlich Architektur oder anderer Art verkauft. Der Verkauf wird im einfachen Angebotsverfahren durchgeführt. Sie haben die Möglichkeit uns ein entsprechendes Kaufangebot einzureichen. Es finden keine mehrstufigen Bieterunden statt.

## Bauen Sie Ihren Traum - Auszug aus dem Baureglement (Mass der Nutzung)

### Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die Bauzonen gelten, unter Vorbehalt von Abs. 2 - 14, die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA [in m]	gA [in m]	Fh tr [in m]	Fh A [in m]	GI* [in m]	VG
Wohnzone	W1	3.00	9.00	4.50	7.50	25.00	1
Wohnzone	W2	4.00	8.00	7.00	10.00	30.00	2
Kernzone	K	3.00	8.00	7.00	10.00	30.00	2
Mischzone	M2	4.00	8.00	8.00	11.00	40.00	2
Gewerbezone	G	1/2 Fh tr**	1/2 Fh tr**	12.00	15.50	-	-

\* ohne An- und Nebenbauten, die nicht der BGF angerechnet werden Die Gebäudelänge wird ohne Anbauten gemessen. Beim Zusammenbau von Gebäuden mit dazwischenliegenden Anbauten wird pro Parzelle ein Gebäudelängenzuschlag von 6.0 m auf Anbauten gewährt.

\*\* mindestens aber 4.00 m; gegenüber anderen Zonen mindestens Fassadenhöhe, traufseitig

kA = kleiner Grenzabstand  
gA = grosser Grenzabstand  
GI = Gebäudelänge

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig  
Fh A = Fassadenhöhe Attika  
VG = Anzahl Vollgeschosse



# Nützliche Marktdaten

## Gemeinde Zäziwil gemäss FPRE

### Wohnungsmarkt

	2017	2022	Δ
Wohnungsbestand	785	845	7.6%
davon Einfamilienhäuser	197	193	-2.0%
EFH-Quote	25.1%	22.8%	-2.3%p.
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	48	52	8.3%
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	97	106	9.3%
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	159	187	17.6%
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	210	236	12.4%
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	271	264	-2.6%
Leerstandsquote (2023)	1.8%	0.8%	-1.0%p.
Mittlere Bautätigkeit (2016 - 2021)		8	

### Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Ortschaft Zäziwil	CHF/m <sup>2</sup> (a)
Typische EWG Neubau, 4.5-Zimmer	5'742
Typische EWG Altbau, 4.5-Zimmer	4'900
Typisches freistehendes Neubau-EFH	8'096
Typisches freistehendes Altbau-EFH	7'015
Typische MWG Neubau, 4.5-Zimmer	185
Typische MWG Altbau, 4.5-Zimmer	161
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG	145 - 640
Innere Werte von Bauland für EFH	385 - 505
Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG	130 - 160
Diskontierungssatz MWG-Nutzung	4.4%

### Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Ortschaft Zäziwil	CHF/m <sup>2</sup> (a)
Typische EWG Neubau, 4.5-Zimmer	5'742
Typische EWG Altbau, 4.5-Zimmer	4'900
Typisches freistehendes Neubau-EFH	8'096
Typisches freistehendes Altbau-EFH	7'015
Typische MWG Neubau, 4.5-Zimmer	185
Typische MWG Altbau, 4.5-Zimmer	161
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG	145 - 640
Innere Werte von Bauland für EFH	385 - 505
Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG	130 - 160
Diskontierungssatz MWG-Nutzung	4.4%

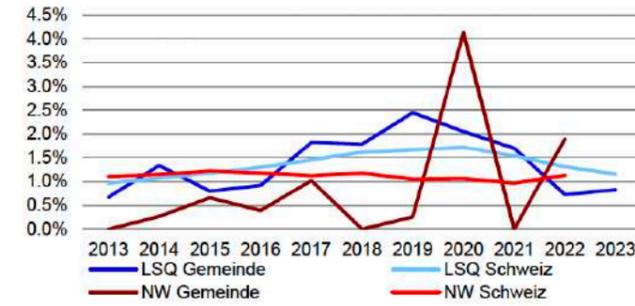
### Perspektiven

Perspektiven 2040 (Wohnen)	2022 - 2040	p.a.
Bevölkerungswachstum	159	9.8%
Veränderung Anzahl Haushalte	90	11.9%
Zusatznachfrage MWG	1	0.3%
Zusatznachfrage Wohneigentum	89	24.1%

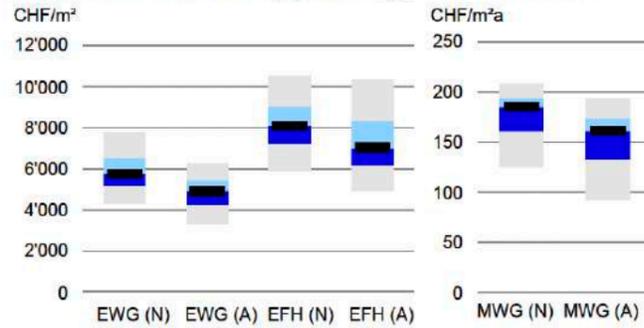
### Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

Hauptsegment	9 Urbane Avantgarde
Komplementärsegment 1	3 Improvisierte Alternative
Komplementärsegment 2	2 Moderne Arbeiter

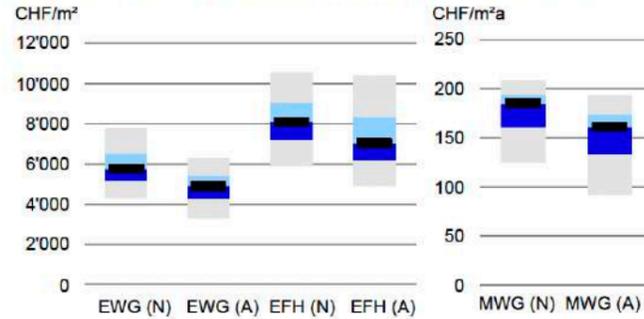
### Leerstandsquote (LSQ) / Anteil neu erstellte Wohnungen (NW)



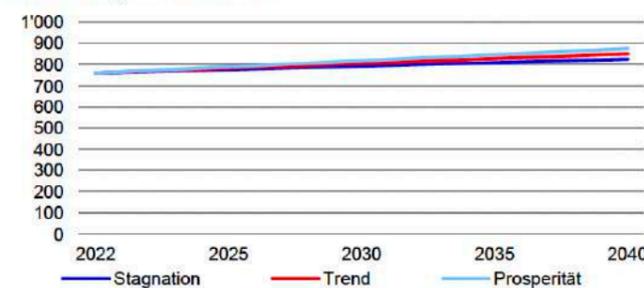
### Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Altbau (A), Transaktionsdaten



### Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Altbau (A), Transaktionsdaten



### Entwicklung Anzahl Haushalte



### Marktwerte von Eigentumswohnungen

Ortschaft Zäziwil	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m <sup>2</sup>	CHF	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung (120 m <sup>2</sup> / 110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	5'742	689'000	4'900	539'000
3.5-Zimmer-Wohnung (100 m <sup>2</sup> / 80 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	5'900	590'000	5'113	409'000
2.5-Zimmer-Wohnung (80 m <sup>2</sup> / 60 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)	6'075	486'000	5'350	321'000

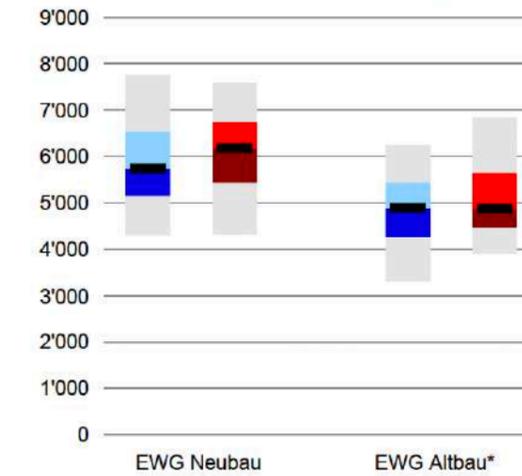
\* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

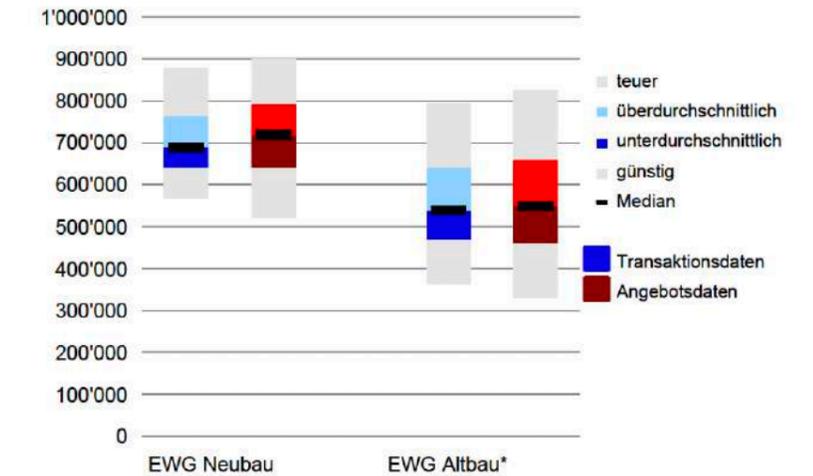
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2023.

### Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Zäziwil

#### Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>), 4-4.5 Zimmer



#### Verteilung der Marktwerte (CHF), 4-4.5 Zimmer



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. \* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

### Marktwerte von Einfamilienhäusern

Ortschaft Zäziwil	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m <sup>2</sup>	CHF	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
Freistehendes Einfamilienhaus (450m <sup>2</sup> Land, 710m <sup>3</sup> SIA 416)*	8'096	1'093'000	7'015	947'000
Einseitig angebautes Einfamilienhaus (370m <sup>2</sup> Land, 620m <sup>3</sup> SIA 416)*	7'892	947'000	6'833	820'000

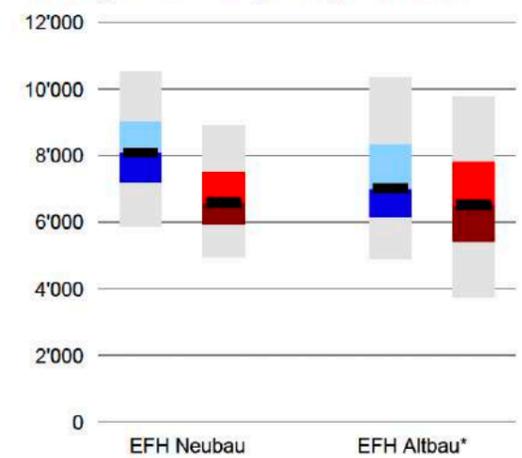
\* durchschnittlich ausgebaut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

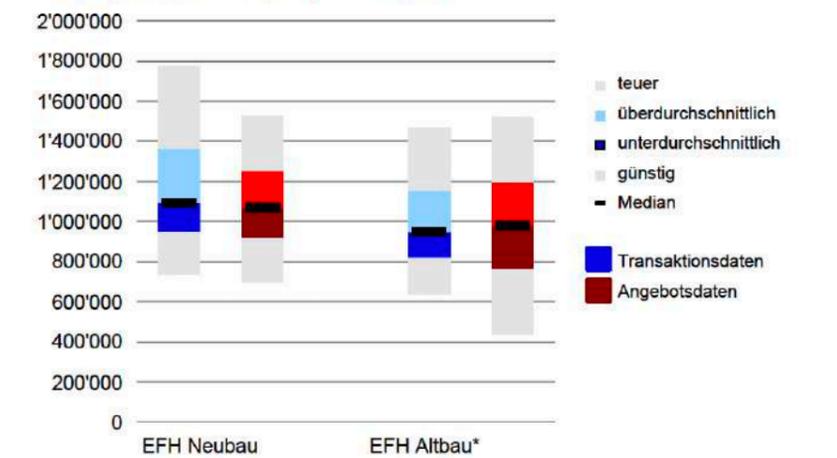
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2023.

### Verteilung der Marktwerte von Einfamilienhäusern, Ortschaft Zäziwil

#### Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>), 5-5.5 Zimmer



#### Verteilung der Marktwerte (CHF), 5-5.5 Zimmer



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. \* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2016.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

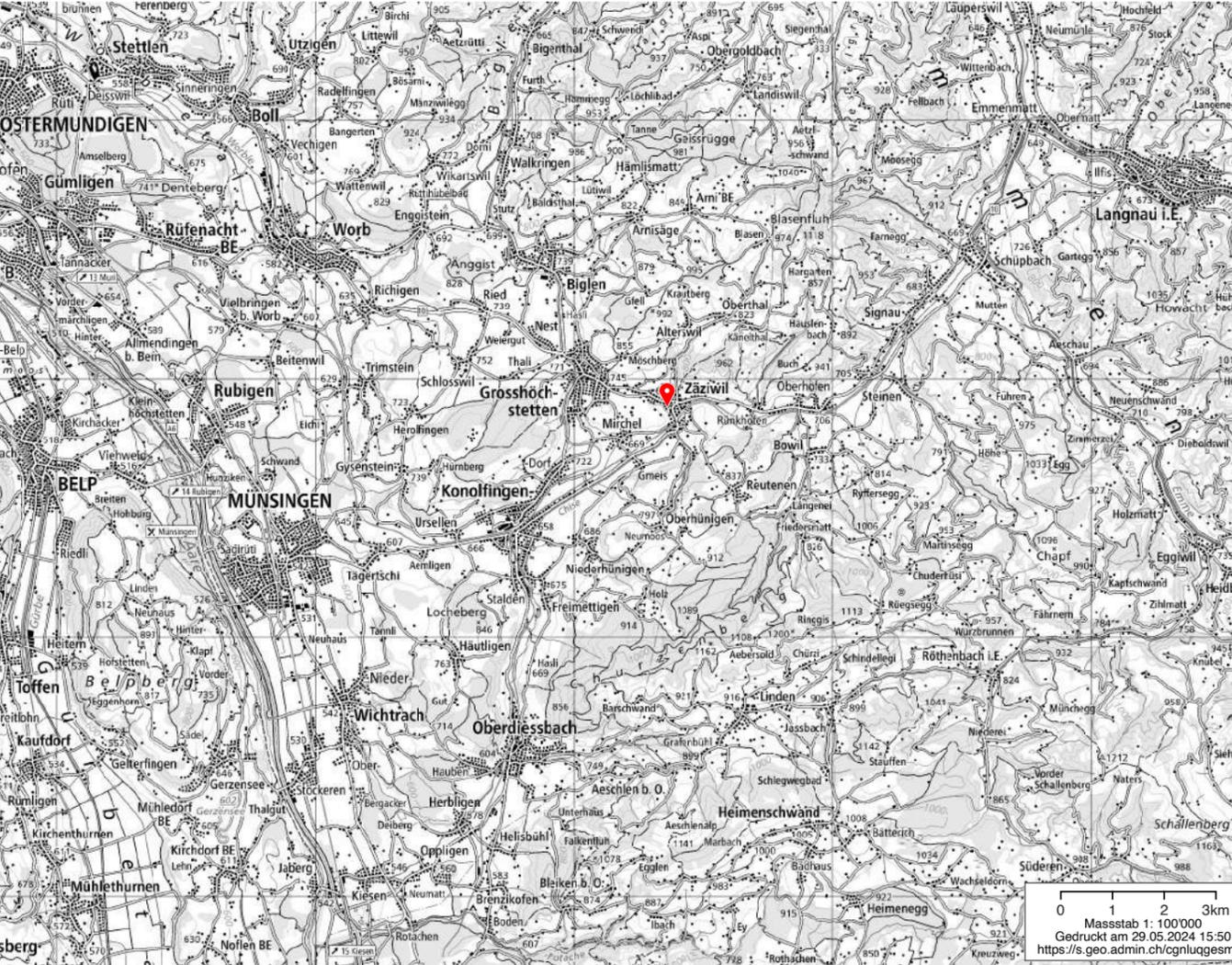
# Eine perfekte Lage

## Mikro- und Makrolage mit Distanzen

Das Bauland befindet an ruhiger und sonniger Wohnlage am westlichen Rand des Dorfkerns von Zäziwil. Das Bauland ist über den Lorraineweg und das Schorachgässli erschlossen.



Die Gemeinde Zäziwil liegt auf der Hauptachse zwischen Bern und Langnau im Emmental und ist dadurch sehr gut erreichbar. Zudem gibt es viele umliegende Dörfer, in welchen Sie alles finden was Sie für Ihr Wohlbefinden brauchen.



### Wohnen an begehrter Lage

Hier werden Sie sich wohlfühlen

### Ausbildungsstätten

Primar- & Sekundarschule	ca.	280
Kindergarten	ca.	300 m
Kita Stella Luna	ca.	4'300 m

### Einkauf

Lebensmittelläden	ca.	110-290 m
Coop Grosshöchstetten	ca.	4'000 m
Migros Konolfingen	ca.	4'600 m

### Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle Kronenplatz	ca.	230 m
Bahnhof Zäziwil	ca.	400 m
Bahnhof Konolfingen	ca.	4'500 m

### Infrastruktur

Raiffeisenbank	ca.	4'200 m
Pizzeria Bahnhof	ca.	290 m
SOCAR Tankstelle	ca.	450 m







Bauen Sie Ihr Traumhaus

Im Familienquartier „Lorraine“



# Situationsplan

Parzelle 1002



# GBB Bauland

Zäziwil / 1002

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	628 Zäziwil
Grundstück-Nr	1002
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH273575094697
Fläche	676 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	4573
Lagebezeichnung	Zäziwil
	Schorach
Bodenbedeckung	Acker, Wiese, Weide, 676 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Keine
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

## Dominierte Grundstücke

Keine

## Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
131'920		2020

## Eigentum

## Anmerkungen

Keine

## Dienstbarkeiten

09.03.1804 012-3/278	(L) Fahrwegrecht ID.012-2001/009778 z.G. LIG Zäziwil 628/466	15.07.1912 012-1912/6384/0
07.11.1874 012-57/424	(L) Brunnleitungsrecht ID.012-2001/009780 z.G. LIG Zäziwil 628/929	15.07.1912 012-1912/6748/0
15.07.1912 012-1912/6749/0	(L) Brunnleitungsrecht ID.012-2001/009791 z.G. SDR Zäziwil 628/583	
03.09.1965 012-IV/2320	(L) Näherbaurecht ID.012-2001/009795 z.G. LIG Zäziwil 628/314 z.G. LIG Zäziwil 628/674	
03.09.1965 012-IV/2320	(R) Näherbaurecht ID.012-2001/009900 z.L. LIG Zäziwil 628/314	
03.09.1965 012-IV/2320	(R) Näherbaurecht ID.012-2001/010759 z.L. LIG Zäziwil 628/674	
15.05.1997 012-1997/1156/0	(L) Durchleitungsrecht für ARA - Leitungen ID.012-2003/012256 z.G. LIG Zäziwil 628/314 z.G. LIG Zäziwil 628/655 z.G. LIG Zäziwil 628/674	
01.09.2008 012-2008/2218/0	(L) Grenzbaurechte ID.012-2009/000701 z.G. LIG Zäziwil 628/655 z.G. LIG Zäziwil 628/1003	
27.11.2008 012-2008/3063/0	(L) Wasserdurchleitungsrecht ID.012-2009/000987 z.G. LIG Zäziwil 628/999	
06.02.2009 012-2009/306/0	(L) Grenzbaurecht ID.012-2009/000749 z.G. LIG Zäziwil 628/1001	

Sie haben Interesse? So gehts weiter - transparent und einfach.



**AGENTUR  
WYSS AG**

WWW.AGENTURWYSS.CH

### 1. Besichtigungstermin

Kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir zeigen Ihnen den Weg zu Ihrem Eigenheim und beraten Sie gerne. Ihre Interessen und Wünsche stehen bei uns an der ersten Stelle.

### 2. Kaufabsicht

Senden Sie die vorliegenden Verkaufsunterlagen an ein schweizerisches Finanzinstitut Ihres Vertrauens, damit diese Ihre Möglichkeiten zum Kauf des gewünschten Objekts prüfen können. Wir haben das Objekt Bankgeprüft und helfen Ihnen gerne bei der Findung einer ansprechenden Finanzierungslösung.

### 3. Finanzierungsbestätigung

Sichern Sie sich Ihr Traumobjekt und senden Sie uns eine Finanzierungsbestätigung des von Ihnen gewählten Finanzinstituts. (Bitte beachten Sie, dass das Dokument von einem von der Finma anerkannten Finanzinstitut stammen muss).

### 4. Reservation / Depotzahlung

Wir unterzeichnen gemeinsam die Absichtserklärung bzw. die Reservationsvereinbarung, welche die nötigen Eigenschaften des vorliegenden Kaufgeschäfts definiert und schriftlich festhält. Anschliessend leisten Sie uns die Depotzahlung auf die von uns angegebene Bankverbindung.

### 5. Auftrag an den Notar

Mit der Reservation beauftragen Sie uns, das Kaufgeschäft beim zuständigen Notariat anzumelden. Das Notariat erstellt einen Kaufvertragsentwurf, welchen wir vor der Beurkundung gemeinsam mit Ihnen besprechen. Wenn alles klar und verständlich ist, können wir die weiteren Schritte zur Abwicklung des Kaufgeschäfts einleiten.

### 6. Notarielle Beurkundung

Wir begleiten Sie zum Notariat und sind während der Beurkundung an Ihrer Seite. Nach erfolgreichem Abschluss planen wir gemeinsam die Wohnungsübergabe.

### Disclaimer/Prospektverbindlichkeit

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen durch die Agentur Wyss AG erstellt und sind unverbindlich. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausdrücklich ausgeschlossen.



# Ein Exklusivmandat

der Agentur Wyss AG



# AGENTUR WYSS AG

[WWW.AGENTURWYSS.CH](http://WWW.AGENTURWYSS.CH)



Die Agentur Wyss AG bietet Ihnen vollumfängliche Immobiliendienstleistungen. Unsere Kernkompetenz liegt in der Vermarktung von Wohn- & Gewerbeimmobilien sowie Anlageimmobilien. Mit dem definierten Ziel, Ihnen optimale und professionelle Immobiliendienstleistungen anzubieten, garantieren wir Ihnen eine hochstehende Qualität. Mit unserem innovativen Vermarktungskonzept wollen wir klare Vorteile für Kunden schaffen. Wir heben uns in der Leistungs- und Distributionspolitik deutlich von konventionellen Maklerfirmen ab. Als qualifizierte Vermarktungsagentur arbeiten wir rein erfolgsorientiert – wir kennen keine Grundkosten, Spesenentschädigungen oder ähnliches. Unsere Werte sind echte und ehrliche Werte.

Unsere Marke soll auch zukünftig für qualitativ hochstehende Immobilien stehen. Wir verstärken unsere Präsenz in Neubauprojekten kontinuierlich. Die Herausforderungen auf dem Markt werden immer dynamischer. Wir sind ein verlässlicher Partner, welcher den Zug der Innovation auch mit traditionellen Werten nicht verpasst.



Ihr persönlicher Ansprechpartner

Remo Wyss  
Agentur Wyss AG  
Wynigenstrasse 6  
3400 Burgdorf

Telefon: +41 31 556 88 00  
Mobile: +41 79 564 06 07  
E-Mail: [rw@agenturwyss.ch](mailto:rw@agenturwyss.ch)  
Web: [www.agenturwyss.ch](http://www.agenturwyss.ch)

Agentur Wyss AG  
[aw@agenturwyss.ch](mailto:aw@agenturwyss.ch)  
[www.agenturwyss.ch](http://www.agenturwyss.ch)  
CHE-245.239.001

Unsere Social Media Kanäle



Hauptsitz Burgdorf  
Wynigenstrasse 6  
3400 Burgdorf  
T: 031 556 88 00