



**Bezahlbares, grosszügiges 7,5-Zimmer-Doppel-Einfamilienhaus  
mit Einliegerwohnung für ein schönes Generationenwohnen – ja gärn!  
Verkaufsrichtpreis CHF 1'090'000.—**

## **Beschreibung:**

### **Lage:**

**« Wo Lebensqualität GROSS geschrieben ist » !**

Busswil ist eine Ortschaft mit hoher Lebensqualität und gehört nach der Fusion zur politischen Gemeinde Lyss mit ca. 16'000 Einwohnern. Lyss, Biel und Bern werden innert kurzer Fahrzeit mit dem öV oder Privatverkehr bequem erreicht.

### **Objekt:**

Das im Jahr 1995 erbaute Doppel-Einfamilienhaus ist dreistöckig und umfasst:

#### **Erdgeschoss:**

grosszügiger Eingangsbereich mit praktischer Verbindung für das ganze EG, Wohn-Essbereich, komfortable Wohnküche mit Eckbank, Gästezimmer, Badezimmer (Dusche WC), gemütliche Kaminecke, Treppenaufgang zum 1.OG

#### **1.OG:**

grosszügige offene Galerie (25m<sup>2</sup>) als zentrale Wohn-und Spielzone für das ganze Geschoss, Hauptschlafzimmer mit Ankleide, Badezimmer, Fitnesszimmer sowie ein riesiger Büroraum mit toller Aussicht

UG: 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit sep. Eingang (nord) Wohnküche, Schlafräum sowie Dusche und WC

(Mitbenützung WS/Tumbler via Redit)

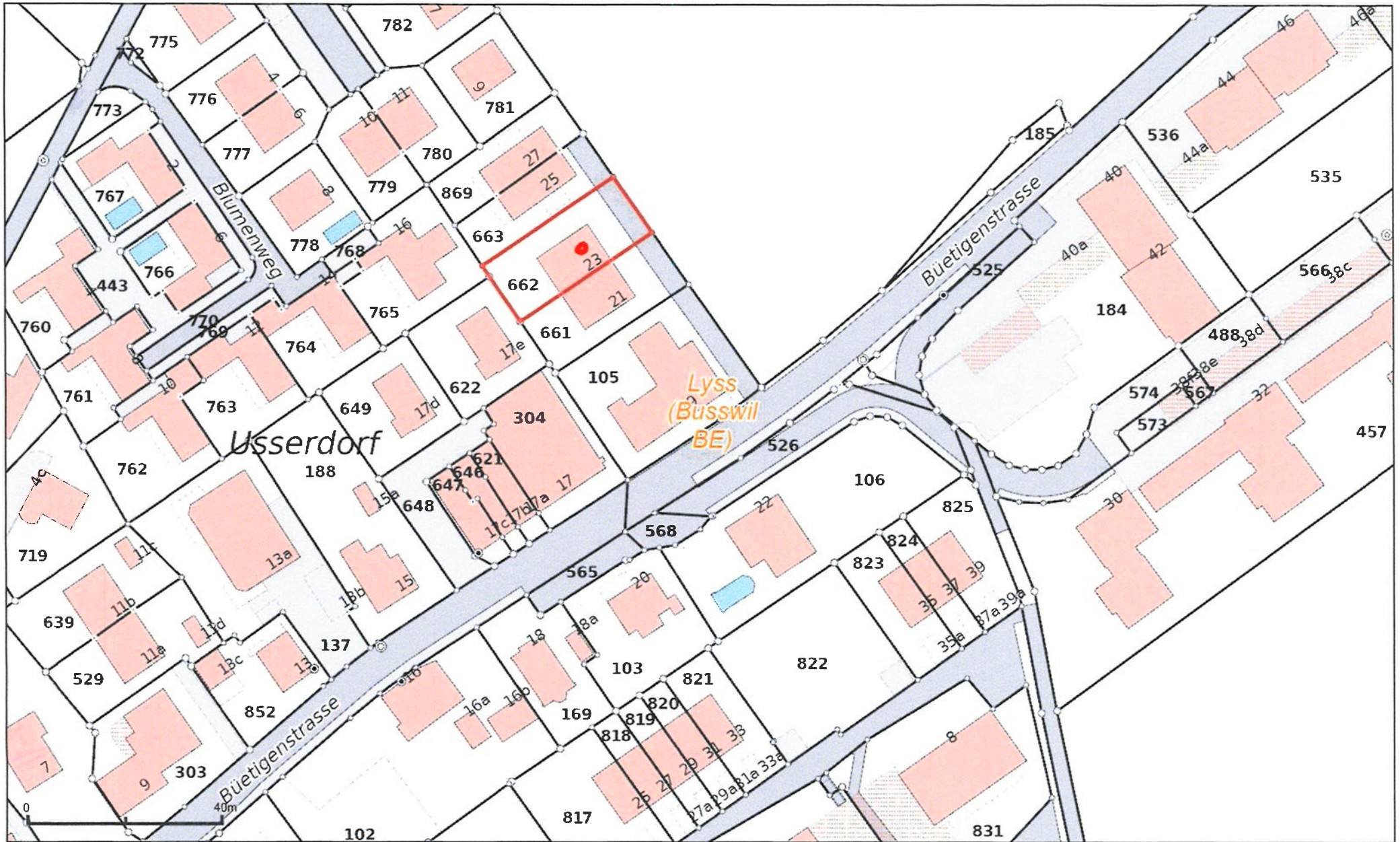
**siehe Grundrissplan UG**

#### **PS. Ein highlight sind besonders:**

- **Ruhe, sonnig, der wunderschöne Garten mit dem Seerosenteich und Brüggli**

#### **PS.**

**Die Eigentümerin und EP Immobilien freuen sich auf Ihren Besuch; bis bald!**



### Geoportal-Karte des Kantons Bern

Erstellungsdatum: 19.03.2026

Bemerkung:

Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo (Detaillierte Angaben zu Copyright oder Legende sind der Folgeseite zu entnehmen)

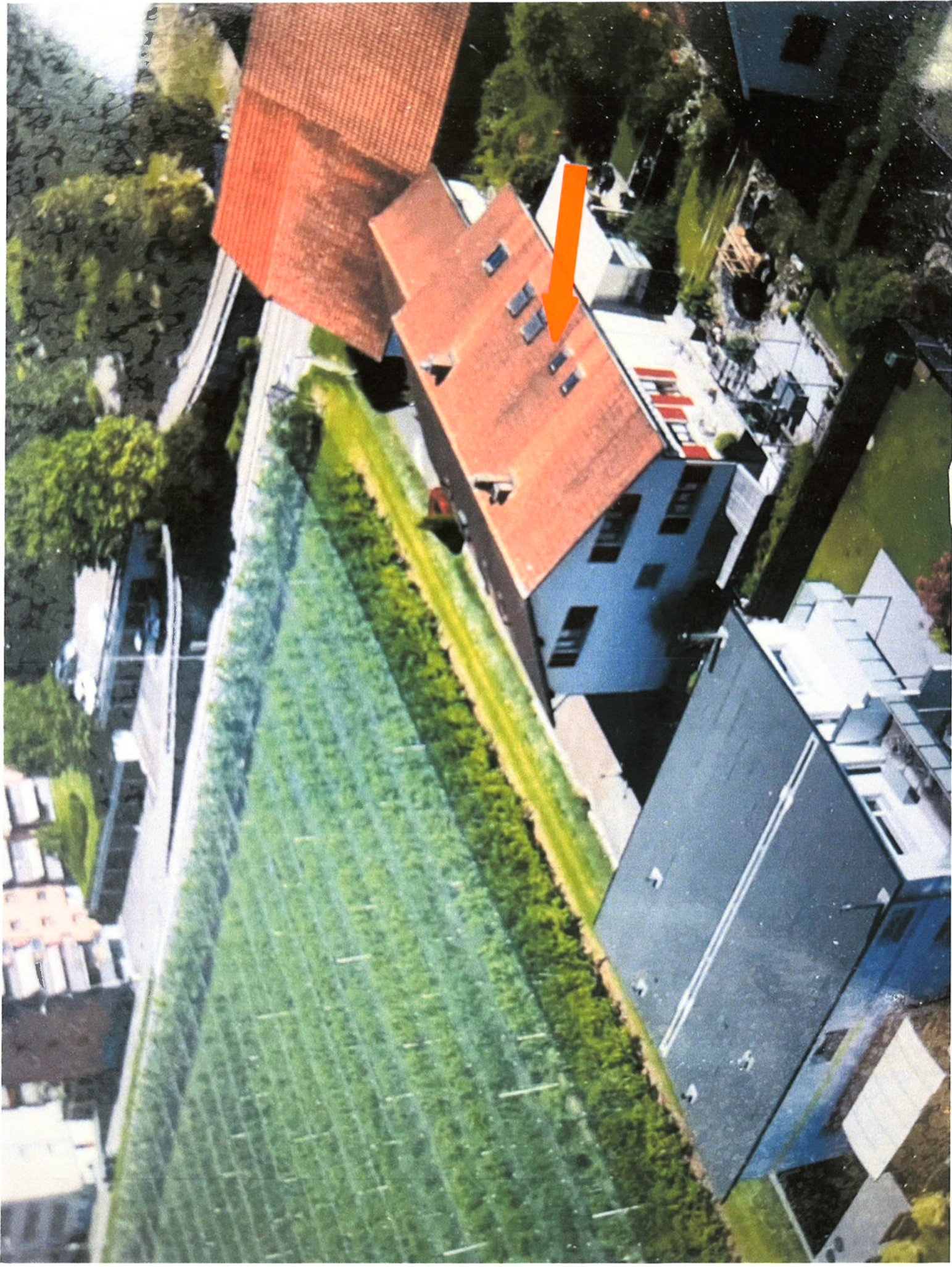
Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind bei der kantonalen Fachstelle einzuholen.



Kanton Bern  
Canton de Berne



Geoportal



## Objektdaten auf einen Blick

Adresse: Bütigenstrasse 23, 3292 Busswil (Gemeinde Lyss)

Objekt: Doppel-Einfamilienhaushälfte  
mit Einliegerwohnung Im UG

Wohnfläche: Total: 190m<sup>2</sup> auf 3 Stockwerken

Anzahl Zimmer: EG und 2.OG 5,5  
UG Einliegerwohnung 2

Baujahr: 1995

Grundstückfläche: 444m<sup>2</sup>

GVB Kubatur: 972m<sup>3</sup>

Grundstück-Nr. Lyss 2 (Busswil) 662

Amtlicher Wert: CHF 554'700.—

Eigenmietwert: CHF 19'990.—

GVB-Vers-Wert: CHF 746'500.—

Nebenkosten: ca. CHF 4'500.—pro Jahr

Heizsystem: Oel

Parksituation: 1 Garage, 3 Aussenparkplätze

Renovationen: 2011: neue Treppen Geländer

2013: Fensterläden sowie

neue Küche Einliegerwohnung UG

2015: neue Heizung

2016: Ersatz Waschmaschine /Tumbler  
und Geschirrspüler

2022: neuer Heizungs-Kessel

Zustand Objekt: «gute Bausubstanz»  
Innenausbau «top»

## Auszug Grundstück-Informationen



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

### Lyss 2 (Buswil BE) / 662

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	306.2 Lyss 2 (Buswil BE)
Grundstück-Nr	662
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH723875463554
Fläche	444 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	1276
Lagebezeichnung	Buswil Chilchacher
Bodenbedeckung	Gebäude, 109 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 59 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 276 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 109 m <sup>2</sup> Bütigenstrasse 23, 3292 Buswil BE Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
554'700		2020

#### Eigentum

24.05.2004 005-2004/1429/0 Kauf  
18.10.2010 032-2010/6790/0 Urteil 11.10.2010

#### Anmerkungen

29.05.1947 005-A+V 30	Mitglied der Flurgenossenschaft Buswil-Bütigen ID.005-1997/003548	
06.09.2004 005-2004/2580/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.005-2004/000931	01.06.2005 005-2005/1418/0

#### Dienstbarkeiten

27.10.1994 005-1994/1599/0	(L) Wegrecht ID.005-1997/002712 z.G. LIG Lyss 2 (Buswil BE) 306.2/663 z.G. LIG Lyss 2 (Buswil BE) 306.2/869
27.10.1994 005-1994/1599/0	(R) Wegrecht ID.005-1997/002712 z.L. LIG Lyss 2 (Buswil BE) 306.2/105 z.L. LIG Lyss 2 (Buswil BE) 306.2/661

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Pfandrechte

28.06.2000 005-2000/1731/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 550'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, SchB vom 12.12.1989, Bel. 2432, ID.005-1998/001622, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Seeland, Studen	
28.06.2000 005-2000/1731/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, SchB vom 12.12.1989, Bel. 2432, ID.005-2000/010909, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Zürcher-Mathys Hans, 01.11.1938	28.06.2000 005-2000/1731/0

---

## ÖREB-Kataster

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzareale

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

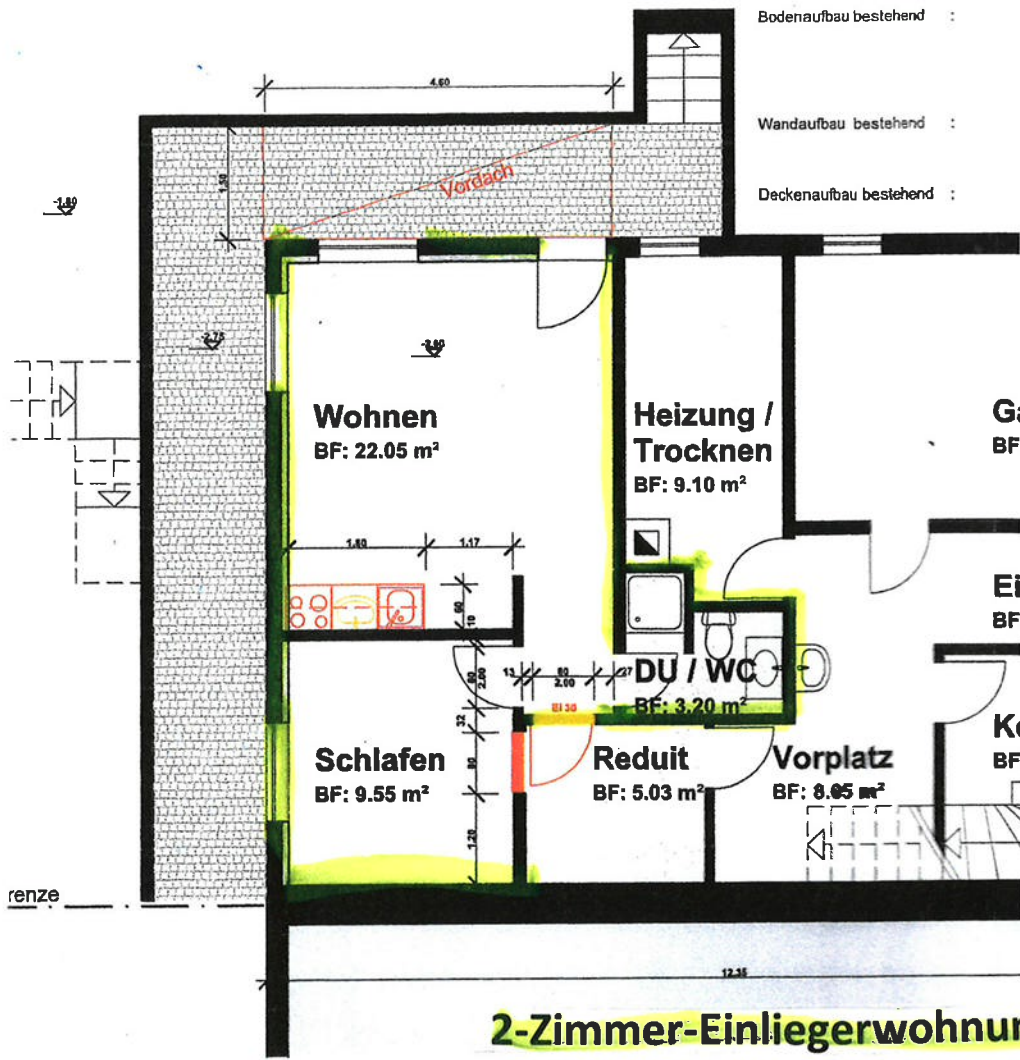
Kantonale Denkmalschutzobjekte

Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

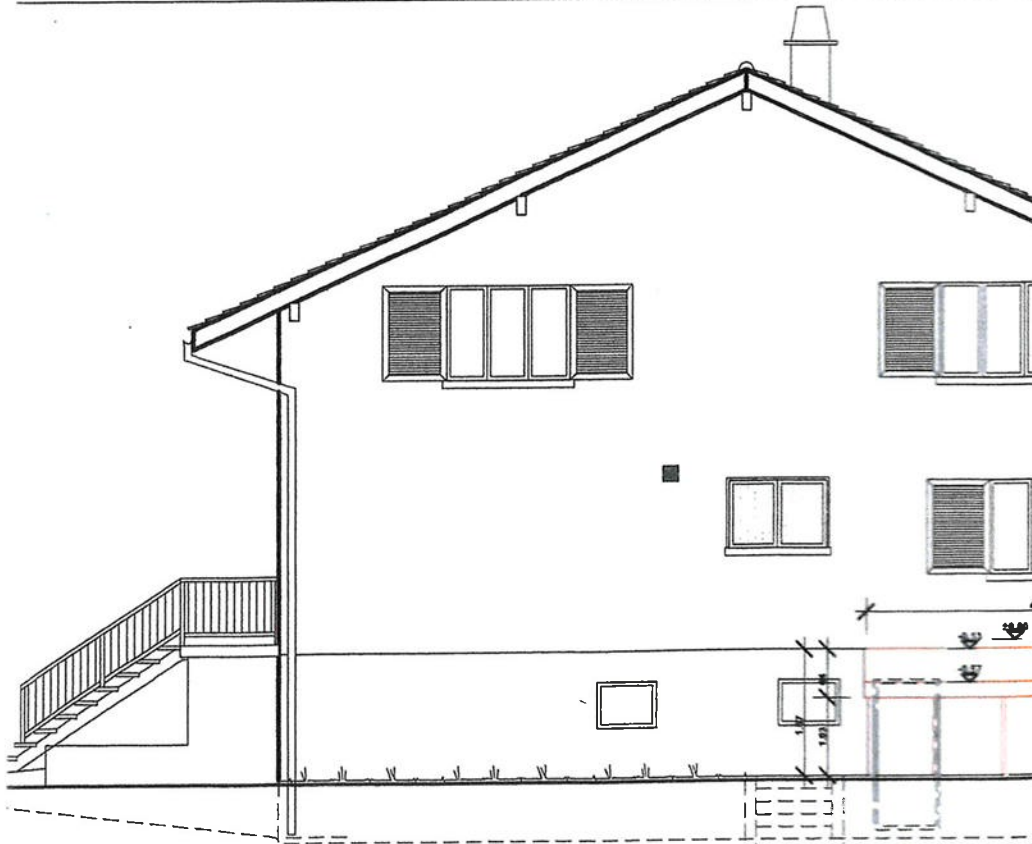
### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gesicherte öffentliche Leitungen

---



**2-Zimmer-Einliegerwohnung**  
**UNTERGESCHOSS**

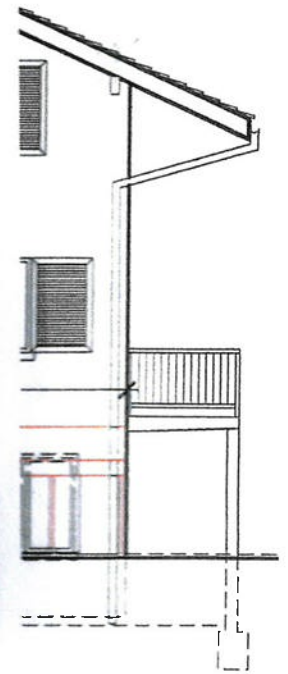
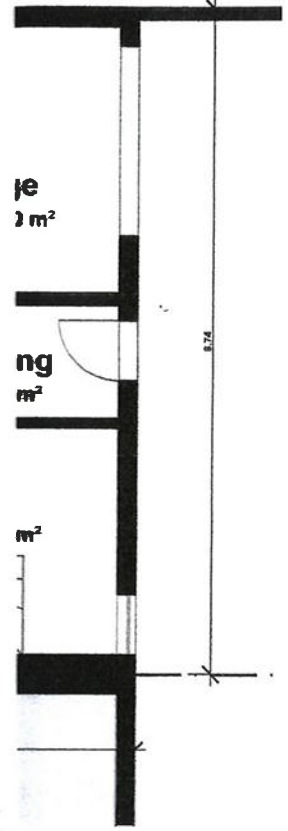


**NORD**

on  
 medämmung  
 erlagsboden mit  
 enheizung  
 ten

Kstein / Beton  
 medämmung  
 ob

on  
 eb





## FINANZIELLES

**Verkaufsrichtpreis (Bank geprüft) CHF 1'090'000.--**

### **Zusätzliche Kosten und Gebühren zulasten Käufer:**

- 1) Reservations-und Vermittlungsgebühr 2,95 % + MwSt.
- 2) Handänderungsgebühr 1,8% vom Kaufpreis  
(Freigrenze CHF 800'000.— für selbstbewohntes Eigentum)
- 3) Notariats-und Grundbuchgebühren 0,7 % vom Kaufpreis

### **Ablauf «die nächsten Schritte für Kaufinteressenten»:**

- Finanzierungsnachweis (Bankgarantie)  
für den Kaufpreis per e.mail an EP IMMOBILIEN
- Zahlung Reservations-und Vermittlungsgebühr  
an EP IMMOBILIEN
- Anzahlung bei Verurkundung 10% des Kaufpreises  
z.G.Eigentümerin
- Restzahlung auf Datum Nutzen+ Gefahr (Uebernahme)  
z.G Eigentümerin

### **Zuschlagskriterien:**

Ein Zuschlag erfolgt an die «**Schnellsten**», bzw. an die meistbietende Partei; das letzte Wort hat die Eigentümerin

### **HINWEIS:**

#### **Empfehlung für Verurkundung:**

Notariat und Advokatur Dieter Haas, Uferweg 17, 3013 Bern

[www.notariat-haas.ch](http://www.notariat-haas.ch)

031/ 310 09 09

### **Beratung + Verkauf:**



**Erich Pfäffli**

dipl. Immobilientreuhänder

Geschäftsleitung

Tel. +41 (0)79 300 34 55

[info@epimmobilien.ch](mailto:info@epimmobilien.ch)

[www.epimmobilien.ch](http://www.epimmobilien.ch)

Filiale Winterthur:

Sonnenbühlstrasse 8, 8405 Winterthur

**EP Immobilien**

Hesseweg 14

3006 Bern