



Ihr neues Zuhause

Gemütliches, freistehendes 4,5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage an schöner Wohnlage.

Verkaufsrichtpreis: CHF 645'000.00

Immopartner GmbH, Herbert Kaderli & René Zwahlen
Immo-Lounge, Hauptstrasse 13, 3422 Kirchberg, Telefon 034 446 86 86
www.immopartner58.ch, www.immo-lounge.ch



IMMOPARTNER
KADERLI & ZWAHLEN

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Eckdaten im Überblick | 3 |
| Lage/Gemeinde | 4 |
| Liegenschaftsbeschreibung | 6 |
| Raumprogramm | 8 |
| Raumflächen | 9 |
| Impressionen | 10 |
| Lageplan | 17 |
| Auszug aus dem ÖREB-Kataster | 18 |
| Plan Erdgeschoss | 21 |
| Plan Obergeschoss | 22 |
| Bemerkungen | 23 |
| Kontakt | 24 |



Eckdaten im Überblick

| | |
|--------------------------|---|
| Objektart | Einfamilienhaus (freistehend) |
| Adresse | Neuhofstrasse 30a, 3426 Aefligen |
| Baujahr | 2008 |
| Parzelle | 395 m² |
| Kubatur | 461 m³ (GVA-Norm) |
| Grundbuch | Aefligen-Grundbuchblatt Nr. 465 |
| Bauart | Holzständerkonstruktion voll ausisoliert |
| Anzahl Zimmer | 4,5 |
| Anzahl Nasszellen | 1 Standardbad im EG (WC/Lavabo/Dusche) 1 Standardbad im OG (WC/Lavabo/Badewanne) |
| Heizung | Gasheizung (Wärmeverteilung via Niedertemperatur-Fussbodenheizung) <i>zusätzlich Sitzofen / Tiba-Holzherd</i> |
| Amtlicher Wert | CHF 469'600.00 |
| Eigenmietwert | CHF 13'930.00 (Kantons- und Gemeindesteuern) |



Lage/ Gemeinde

Willkommen in Aefligen

In Kürze

In der auf 497 m.ü.M. gelegenen Gemeinde Aefligen leben 1'120 Personen (Stand 31.12.2021). Die 204 ha grosse Gemeinde gehört zur Kirchgemeinde und zum Gemeindeverband Kirchberg sowie zum Verwaltungskreis Emmental.

Geografische Lage

Aefligen liegt am Unterlauf der Emme an der Bahnlinie Burgdorf – Solothurn, rund 20 km nördlich der Bundeshauptstadt Bern. Die Gemeinde grenzt an die Ortschaften Rüttligen-Alchenflüh, Fraubrunnen, Bätterkinden und Utzenstorf.

Wohnen und Leben

Es mag viele Gründe geben, einen Ort als Wohngemeinde zu wählen. Aefligen kann Ihnen einiges bieten: Bahnanschluss (S-Bahn BLS) mit direkten Verbindungen nach Solothurn, Burgdorf, Bern und Thun, die ländliche, ruhige Gegend mit seinen Bauernbetrieben, das ideale Naherholungsgebiet an der Emme oder auch der in rund 3 Minuten erreichbare Autobahnanschluss Kirchberg (A1) mit Verbindungen in alle Richtungen der Schweiz.

Die Schule, die Vereine, die Einkaufsmöglichkeit im Volg-Laden mit integrierter Postagentur, das Restaurant „Dachhäneli“, die Aefliger Pizzeria und nicht zuletzt der recht günstige Steuerfuss von aktuell 1,70 Einheiten tragen ebenfalls zur Attraktivität der Gemeinde bei.



Schule

Haben Sie Kinder? In Aefligen können Ihre Kinder den Kindergarten und die Primarschule besuchen. Im Jahr 2009 wurde die Turnhalle saniert und ausgebaut. Die Sekundarschule ist im Gemeindeverband zusammengeschlossen und befindet sich in Kirchberg.

Vereine

Wer seine Freizeit gerne mit Gleichgesinnten verbringt, der findet in Aefligen eine Anzahl Vereine. Dort kommen neben dem Hobby auch die Geselligkeit und die Zusammengehörigkeit nicht zu kurz.

Gewerbe

Es ist ein grosses und wichtiges Anliegen der Behörde, Arbeitsplätze im Dorf zu halten und neue zu schaffen. Damit wird ein wertvoller Beitrag an die gesunde Entwicklung der Gemeinde geleistet.

Zahlen und Fakten

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Einwohner: | 1'120 (Stand 31.12.2021) |
| Ausländeranteil: | 9,5 % |
| Stimmberechtigte: | 835 |
| Gemeindesteuer: | 1,70 |
| Kantonssteuer: | 3,025 |



Liegenschaftsbeschreibung

«Wohlfühlen und Geniessen» - Ein gemütliches Zuhause

Willkommen im freistehenden, gut unterhaltenen, voll ausgebauten 4,5-Zimmer-Einfamilienhaus mit schönem, überschaubarem Umschwung an zentraler Lage.

Die 2008 erstellte, gut unterhaltene, nicht unterkellerte Liegenschaft befindet sich unweit des Bahnhofs, des Kindergartens sowie der Primarschule an zentraler Lage in der Gemeinde Aefligen.

Das sehr gepflegte Objekt bietet genügend Platz für ein gemütliches Zusammenleben – ein idealer Ort für eine «Klein-Familie» oder ein Paar mit dem Wunsch ländlich zu wohnen. Die sichtbaren Balken und 'Fichte' 3-Schichtplatten im Erdgeschoss sowie die sichtbaren 3-Schichtplatten 'Fichte' im Obergeschoss vermitteln viel Gemütlichkeit. Der Garten/Aussenbereich lädt zum Verweilen ein. Eine auf der Parzelle stehende Garage (Parkmöglichkeit) rundet das Angebot ab.

Die 2 abschliessbaren Zimmer, der Wohnbereich im Erdgeschoss und die herrliche Wohndiele mit 'Tee-Küche' im Obergeschoss mit einer Nettowohnfläche von ca. 98 m², eine Nasszelle mit WC, Lavabo und Dusche, eine zweite Nasszelle mit WC, Lavabo und Badewanne sowie eine mit dem heutigen Standard ausgestatteten Küche bieten genügend Platz zum Wohnen. Der eingebaute Sitzofen sowie der Tiba-Holzherd bieten in der gemütlichen Wohnung etwas «Spezielles».

Der kleine Sitzplatz (Terrasse), der Balkon sowie der schöne Aussenbereich mit Baumbestand laden zum gemütlichen Verweilen und geniessen von Sonnenstunden ein.



Der Bahnhof Aefligen mit Bahn- wie auch Busverbindungen liegt nur wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt.

Der Kindergarten, das Primarschulhaus, Sportplätze, welche für abwechslungsreiche Aktivitäten sorgen und das Naherholungsgebiet an der Emme sind ebenfalls in wenigen Gehminuten bequem erreichbar.



Raumprogramm

Raumprogramm EG

Das Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse, ein Zimmer/Büro, eine Nasszelle mit Dusche, WC, Lavabo und den Technikraum (Waschen, Heizung etc.). Der Sitzofen (Holzfeuerung) erfüllt den gemütlichen Aufenthaltsbereich an kühlen Abenden mit lauschiger Wärme.

Die moderne, mit dem heutigen Standard sowie zusätzlich mit einem Tiba-Holzherd ausgestattete Küche lässt für das Zubereiten von tollen Gerichten keine Wünsche offen.

Obergeschoss

Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoss wo eine herrliche Wohndiele (ca. 31 m²) mit ‚Tee-Küche‘, ein schönes Zimmer und eine Nasszelle mit Badewanne, WC und Lavabo zu finden sind.

Bodenbeläge

Das gesamte Erdgeschoss ist mit keramischen Bodenplatten ausgestattet.

Im Obergeschoss sind die Böden sowohl mit Teppich (Zimmer), Bodenplatten (Nasszelle und Bereich der ‚Tee-Küche‘) wie auch mit einem Laminatboden (Wohndiele) belegt.

Aussenbereich

Die vom Wohn-/Esszimmer erreichbare Terrasse lädt zusammen mit dem eingegrüntem Aussenbereich zum gemütlichen Verweilen und geniessen der Sonnenstunden ein.



Raumflächen

Erdgeschoss

| | |
|--|--------------------------|
| Entrée | ca. 06,77 m ² |
| Bad: Dusche/WC/Lavabo | ca. 03,41 m ² |
| Moderne Küche mit Tiba-Holzherd | ca. 08,20 m ² |
| Wohn-/Essbereich mit Sitzofen und Ausgang auf Sitzplatz/Terrasse | ca. 18,55 m ² |
| Zimmer/Büro | ca. 10,24 m ² |
| Technikraum/Waschen | |

Obergeschoss

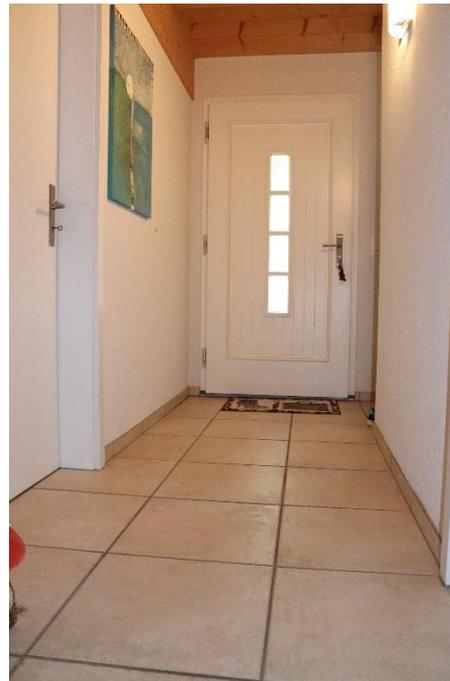
| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Wohndiele | ca. 30,85 m ² |
| Zimmer | ca. 13,67 m ² |
| Bad: Badewanne/WC/Lavabo | ca. 06,76 m ² |
| Balkon | |



Impressionen







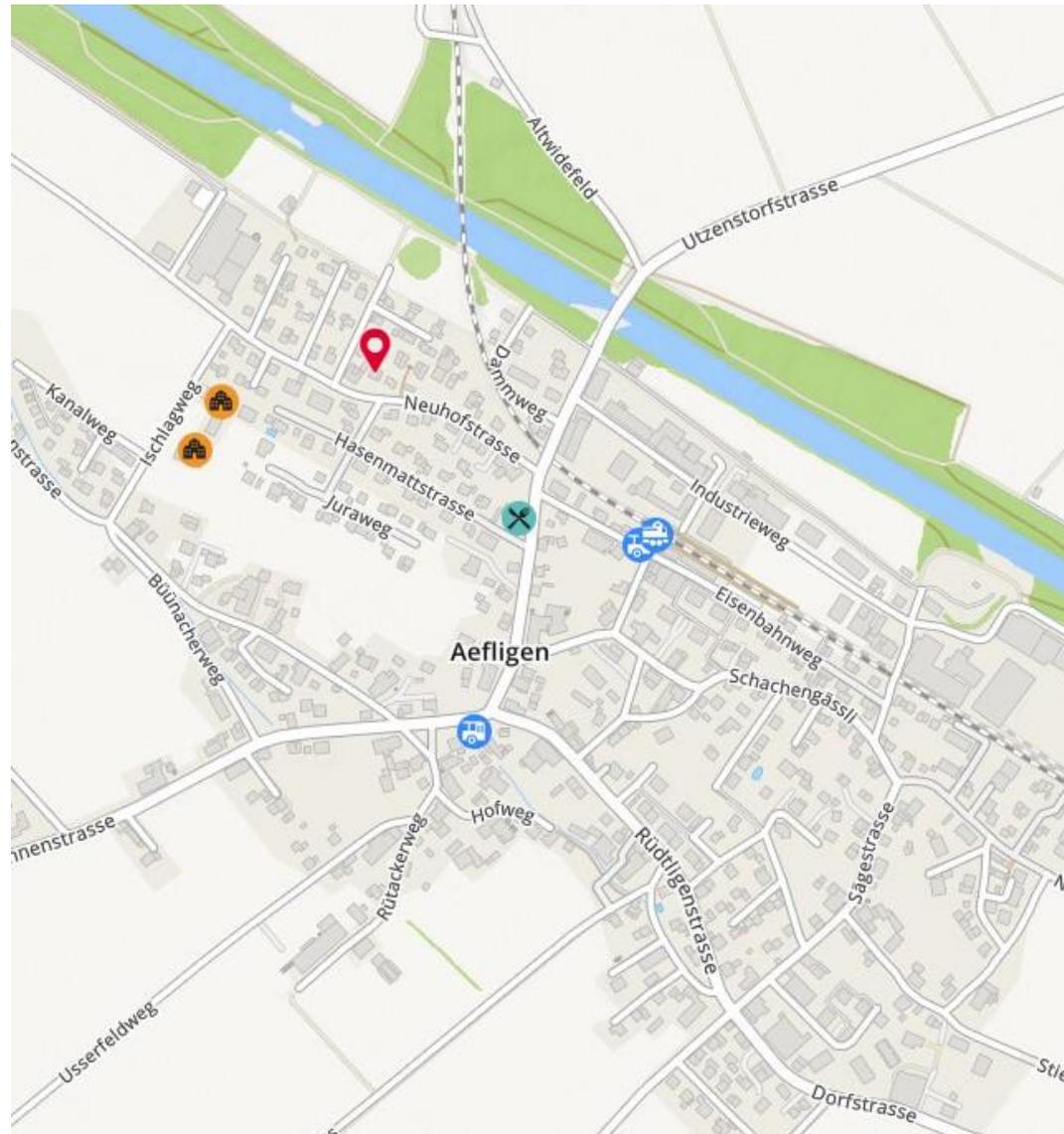








Lageplan



Auszug ÖREB-Kataster

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Grundstück-Nr | 465 |
| Grundstückart | Liegenschaft |
| E-GRID | CH859246983573 |
| Gemeinde (BFS-Nr.) | Aefligen (401) |
| Grundbuchkreis | - |
| Fläche | 395 m ² |
| Stand der amtlichen Vermessung | 27.09.2022 |

| | |
|--------------------------------|--|
| Auszugsnummer | 176f9eae-3916-456c-9ccd-3ac2fd0d66cc |
| Erstellungsdatum des Auszugs | 07.10.2022 |
| Katasterverantwortliche Stelle | Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk |



Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|--|--------------------|-------------|
| Legende beteiligter Objekte | Wohnzone (W2) | 395 m ² | 100.0% |
| Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) | - | | |
| Rechtsvorschriften | Baureglement Aefligen https://berefiles.apps.be.ch/40101/2316/baureglement_aefligen.pdf | | |
| Gesetzliche Grundlagen | Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/chid/sr/c/700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), BSG 721.3 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.3/de | | |
| Weitere Informationen und Hinweise | - | | |
| Zuständige Stelle | Gemeinde Aefligen http://www.aefligen.ch | | |



Kommunale Nutzungsplanung: Überlagernde Zonenflächen

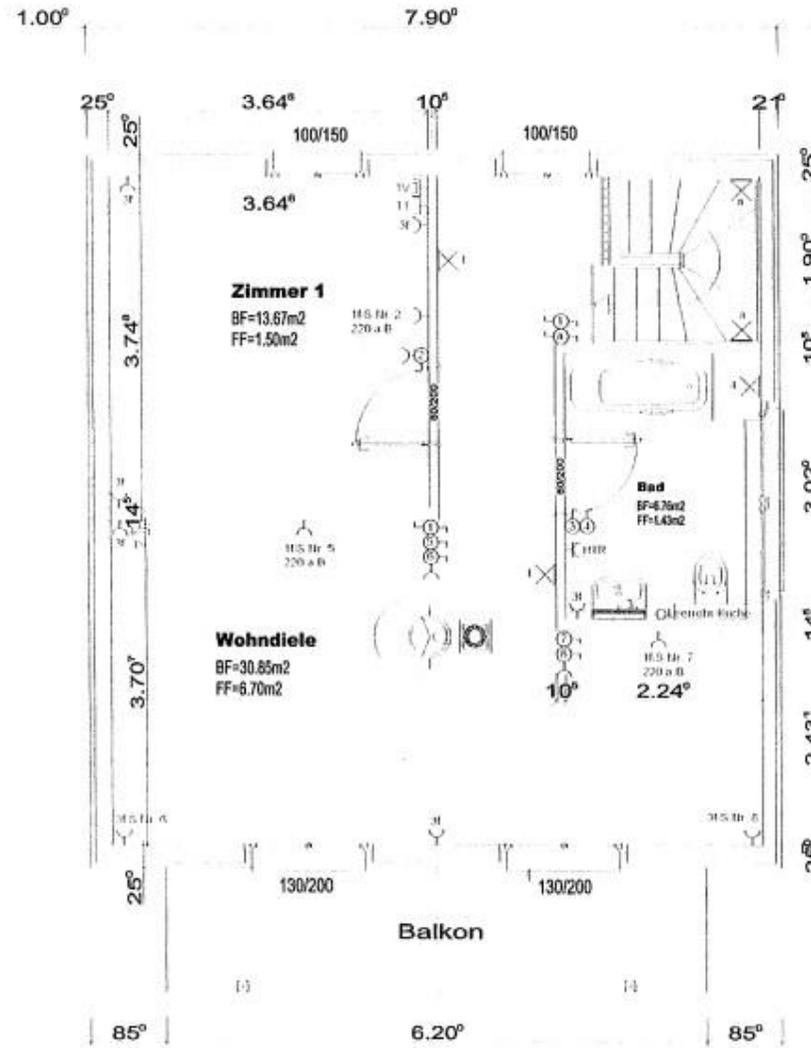
Rechtskräftig



| | Typ | Anteil | Anteil in % |
|---|--|--------------------|-------------|
| Legende beteiligter Objekte |  Geringe Gefährdung | 395 m ² | 100.0% |
| Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) | - | | |
| Rechtsvorschriften | Baureglement Aefligen https://oerebfiles.apps.be.ch/40101/2316/baureglement_aefligen.pdf | | |
| Gesetzliche Grundlagen | Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), BSG 721.3 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.3/de | | |
| Weitere Informationen und Hinweise | - | | |
| Zuständige Stelle | Gemeinde Aefligen http://www.aefligen.ch | | |



Plan Obergeschoss



Bemerkungen

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten bzw. Nutzen und Gefahr erfolgt nach Vereinbarung.
Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch- und Amtsschreiberei- bzw. Notariatsgebühren usw.) **gehen zu Lasten der Käuferschaft.**

Die vorliegende Dokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Obwohl der Ersteller all seine Sorgfalt verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit gemacht werden!
Die Dokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage. Jede Haftung seitens der Verkäuferschaft wie dem Ersteller dieser Dokumentation wird ausgeschlossen.



Kontakt

Immopartner GmbH

Herbert Kaderli & René Zwahlen

Ihr starker Partner rund um Ihre Immobilie

Immo-Lounge

Hauptstrasse 13

3422 Kirchberg

Tel. 034 446 86 86

www.immopartner58.ch

www.immo-lounge.ch

