



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 Rütligen-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 eingegrünten 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

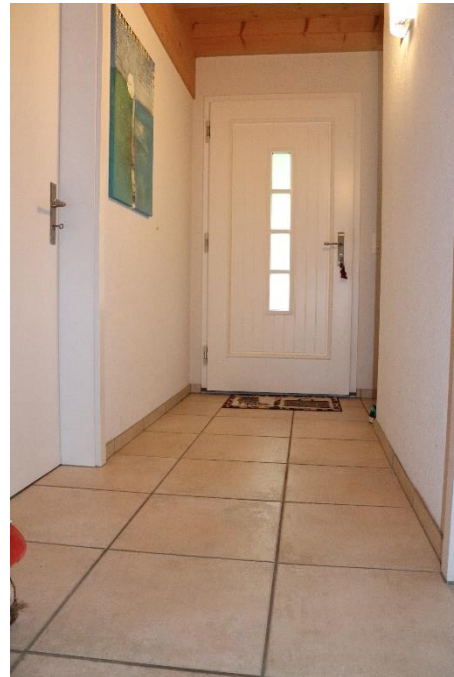
Wohndiele	ca. 30,85 m ²
Zimmer	ca. 13,67 m ²
Bad: Badewanne/WC/Lavabo	ca. 06,76 m ²
Balkon	



Impressionen







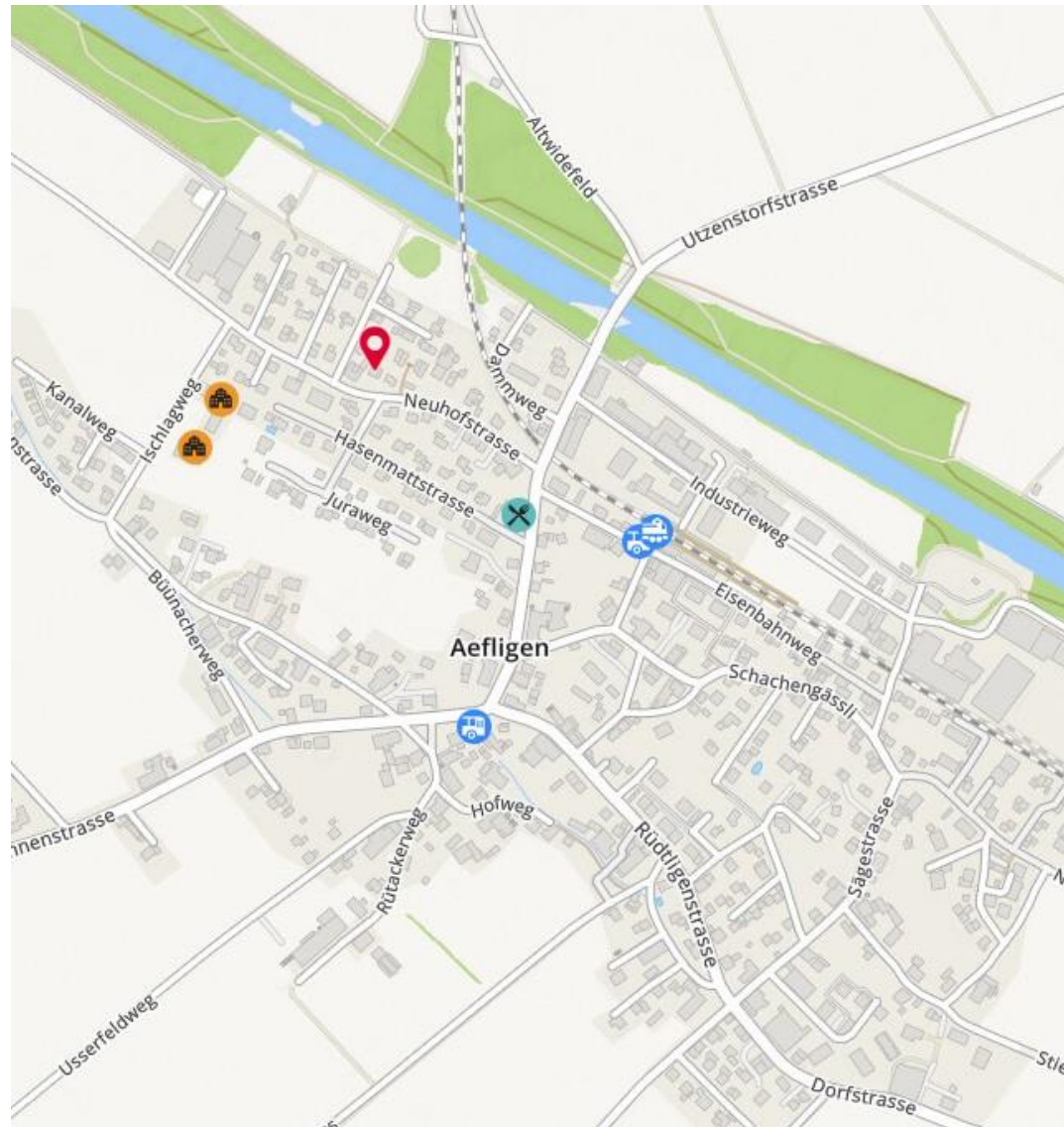








Lageplan



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

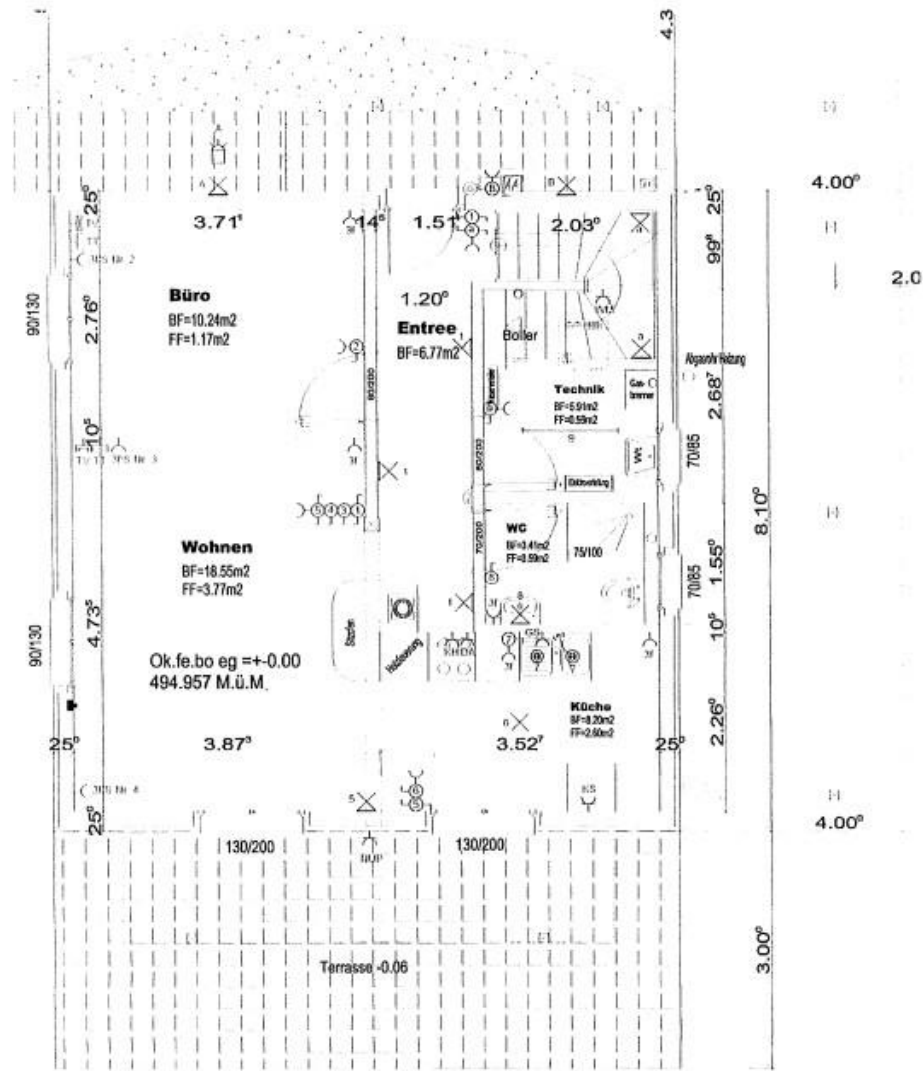
Rechtskräftig



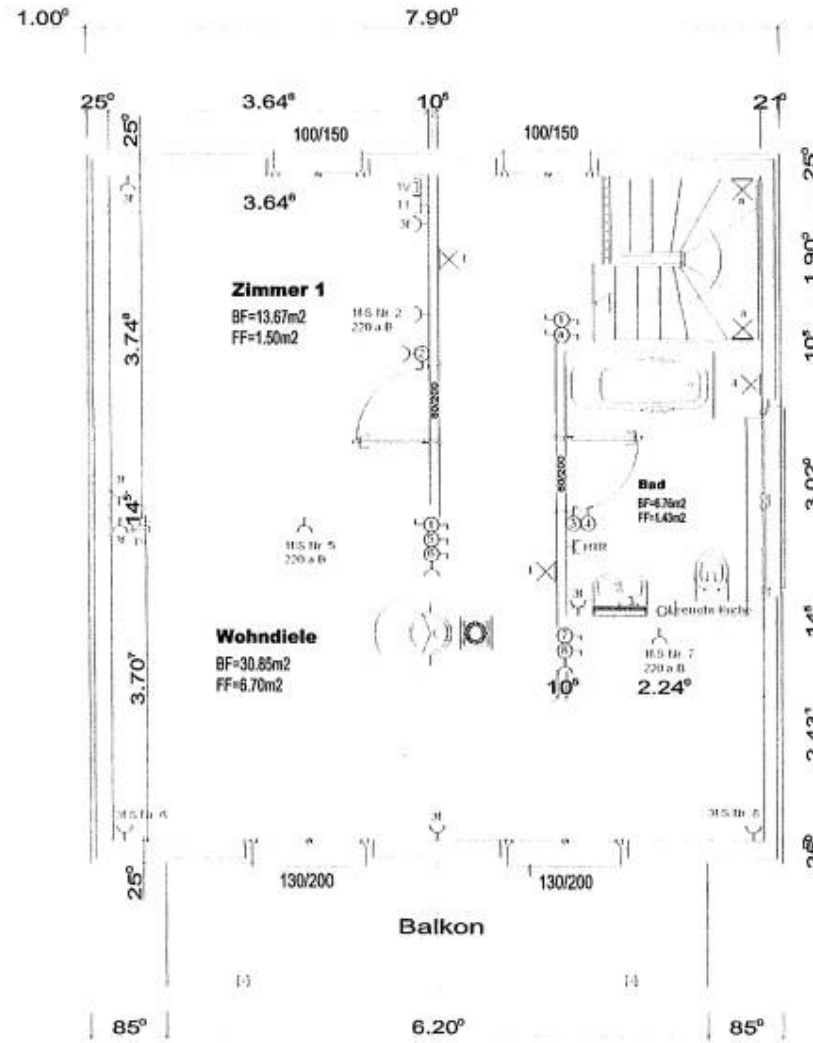
	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Geringe Gefährdung	395 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Baureglement Aefligen https://oerebfiles.apps.be.ch/40101/2316/baureglement_aefligen.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), 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 Erdgeschoss



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

