



## Ihr neues Zuhause

**4 1/2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock an attraktiver, ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage**

**Verkaufspreis: CHF 365'000.00 inkl. eigener Garage**

**Immopartner GmbH** / Herbert Kaderli + René Zwahlen  
Immo-Lounge, Hauptstrasse 13, 3422 Kirchberg, Telefon 034 446 86 86  
[www.immopartner58.ch](http://www.immopartner58.ch) / [www.immo-lounge.ch](http://www.immo-lounge.ch)



**IMMOPARTNER**  
KADERLI & ZWAHLEN

# Inhaltsverzeichnis

<b>Eckdaten im Überblick</b>	<b>3</b>
<b>Lage/Gemeinde</b>	<b>4</b>
<b>Liegenschaftsbeschrieb</b>	<b>7</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>8</b>
<b>Bemerkungen</b>	<b>9</b>
<b>Lageplan</b>	<b>10</b>
<b>Impressionen</b>	<b>11</b>
<b>Kontakt</b>	<b>15</b>



# Eckdaten im Überblick

<b>Adresse</b>	<b>Rötiweg 8, 3360 Herzogenbuchsee</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,5</b>
<b>Anzahl Nasszellen</b>	<b>1</b> (Badewanne/Dusche kombiniert)
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 89 m<sup>2</sup></b>
<b>Stockwerk</b>	<b>2. Obergeschoss</b>
<b>Anzahl Parkplätze</b>	<b>1</b> (Garage) ein Aussenparkplatz kann eventuell gemietet werden
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>
<b>Grundbuch</b>	<b>Herzogenbuchsee Nr. 1763-8</b>
<b>Wertquote</b>	<b>101/1'000</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>CHF 7'848.00</b> (Anteil Stand 31.12.2020)
<b>Nebenkosten im Jahr</b>	<b>ca. CHF 5'000.00</b> (inkl. Erneuerungsfonds)



# Lage/ Gemeinde

## **WILLKOMMEN in Herzogenbuchsee – dem Dorf mit städtischem Flair**

### **Herzogenbuchsee, der ideale Wohnort im Verwaltungskreis Oberaargau**

Herzogenbuchsee liegt im Oberaargau und zählt rund 7'500 EinwohnerInnen. Die Gemeinde umfasst ein Gebiet von ca. 985 ha, davon 345 ha Wald. Das Dorf liegt auf einer Höhe von 465 Meter über Meer an der Bahnlinie Bern-Olten-Basel-Zürich. Die alte Bern-Zürich-Strasse durchquert den Ort. Als Fernverbindung hat diese Strasse seit dem Bau der acht Kilometer nordwestlich gelegenen Autobahn A1 (Ausfahrt Wangen a.A.) an Bedeutung verloren. Auf dem Sonnenplatz kreuzen sich die Strassen, die Herzogenbuchsee mit der Umgebung verbinden. Der Sonnenplatz mit dem Dorfbrunnen und der Kirchgasse, die den Blick auf die Kirche freigibt, bilden den Kern des Dorfes. Hier stehen auch das Gemeindehaus mit dem Fresko von Cuno Amiet, das Kornhaus mit der Sonnenuhr, das vornehm welsch bezeichnete „Hotel du Soleil“ und das Gästehaus zum Kreuz. Von hier aus breitet sich das Dorf bis zu den Grenzen der Nachbardörfer Graben, Heimenhausen, Niederönz, Bettenhausen, Thörigen, Seeberg, Aeschi und bis an das Gemeindegebiet von Thunstetten aus. Das Dorfbild ist geprägt von Bauernhäusern, von denen jedoch nur noch wenige ihrem eigentlichen Zwecke dienen, von vielen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von Geschäftshäusern und Industriebauten.

Seit dem 1. Januar 2008 gehört der Ortsteil Oberönz zur Gemeinde Herzogenbuchsee. Eine Anzahl Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sowie ein grösseres Industrieunternehmen prägen den Ortsteil, ebenso der neu erstellte Dorfplatz.



Das Dorf Herzogenbuchsee, welches zum Amtsbezirk Oberaargau gehört, liegt etwas mehr als 35 Kilometer von der Bundeshauptstadt Bern entfernt. Dank der zentralen Lage, dem Dorfcharakter und dem grossen, vielfältigen Angebot an Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben hat sich Herzogenbuchsee zu einem äusserst attraktiven Gemeinwesen entwickelt.

### **Freizeit, Kultur, Sport**

Herzogenbuchsee bietet ein vielseitiges Angebot an sportlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Vereinen welche ein lebendiges, abwechslungsreiches Dorfleben garantieren. Viel Naherholung bieten Spaziergänge in den naheliegenden Wäldern. Weitherum bekannt sind die in der Nähe liegenden Inkwilersee und Burgäschisee, welche als grosse Erholungsasen gelten.

### **Einkaufen**

Herzogenbuchsee bietet eine grosse Vielfalt an Geschäften wie u.a. Migros, Coop, Denner, Metzgerei, Apotheken, Drogerien etc.

### **Bildung**

Mit der KITA, diversen Spielgruppen, Kindergärten, der Primar- und Sekundarschule verfügt Herzogenbuchsee über ein breites Schulangebot. Das Gymnasium Oberaargau und höhere Fachschulen sind bequem mit der Bahn im benachbarten Langenthal zu erreichen.

### **Verkehr**

Der Anschluss der Autobahn A1 mit Verbindungen in alle Richtungen der Schweiz ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.



## Zahlen

Anzahl Einwohner	per 01.01.2021	7'503
Steueranlage	Gemeinde	1,65
	Kanton	3,025 natürliche Personen 2,820 juristische Personen
	Liegenschaftssteuer	1,0 ‰ vom amtlichen Wert
Lage	Gesamtfläche	985 ha
	Höhe	465 Meter über Meer (Bahnhof)



# Liegenschaftsbeschreibung

Die im Jahr 1968 erstellte 4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung (Nettowohnfläche ca. 89 m<sup>2</sup>) befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit total 12 Wohnungen in einem verkehrsarmen und beliebten Wohnquartier. Dank der ruhigen, bevorzugten Lage kommt das Wohlfühlen in diesem Zuhause nicht zu kurz.

Die Wohnung ist vom Haupteingang der Liegenschaft über wenige Treppenstufen erreichbar. Der Eingangsbereich/Korridor, der Wohn- und Essbereich sowie die Zimmer sind mit einem Laminatboden versehen. Die moderne Küche verfügt über die dem heutigen Standard entsprechenden Einrichtungen wie Glaskeramik-Kochfeld, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank, Gefrierfach und diverse Schränke. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den Balkon. Die Nasszelle verfügt über eine kombinierte Badewanne/Dusche sowie ein Lavabo. In einem separaten Raum befindet sich das WC.

Im Untergeschoss stehen für alle Hausbewohner je zwei Waschmaschinen und Wäschetrockner (Tumbler) sowie ein Gemeinschaftsraum (Fahrräder) zur Verfügung. Ein separater, abschliessbarer Keller sowie eine Autogarage runden das Angebot ab.

Den öffentlichen Verkehr (Bahnhof) mit ausgezeichneten Verbindungen nach Bern bzw. Olten, Basel oder Zürich erreicht man trotz der ruhigen Lage bequem in wenigen Minuten zu Fuss. Die Autobahnanschlüsse Wangen a.A. oder Kirchberg mit Verbindungen in alle Richtungen der Schweiz liegen nur wenige Auto-Minuten entfernt.



# Ausstattung

Küche	Moderne, kleinere, dem heutigen Standard entsprechende Küche mit Glaskeramik-Kochherd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen
Wohnzimmer	Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf den Balkon
Nasszelle	Badewanne/Dusche kombiniert separates WC mit Closomat
Waschen/Trocknen	Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler (pro 3 Parteien je 1)
Heizung	Ölheizung (Wärmeabgabe via Radiatoren)
Autoabstellplätze	1 Garage





# Bemerkungen

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten bzw. Nutzen und Gefahr erfolgt nach Vereinbarung (**frühestens per 01.08.2021**).

Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch- und Amtsschreiberei- bzw. Notariatsgebühren usw.) gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Für den Verkauf des vorbeschriebenen Objektes ist die **Immopartner GmbH, 3422 Kirchberg, Alleinbeauftragte**.

Aus Rücksichtnahme den Eigentümern und Nachbarn gegenüber sind das Betreten des Grundstücks und die Innenbesichtigungen nur in Begleitung eines Vertreters unserer Firma bzw. einer vom Alleinbeauftragten bestimmten Person möglich.

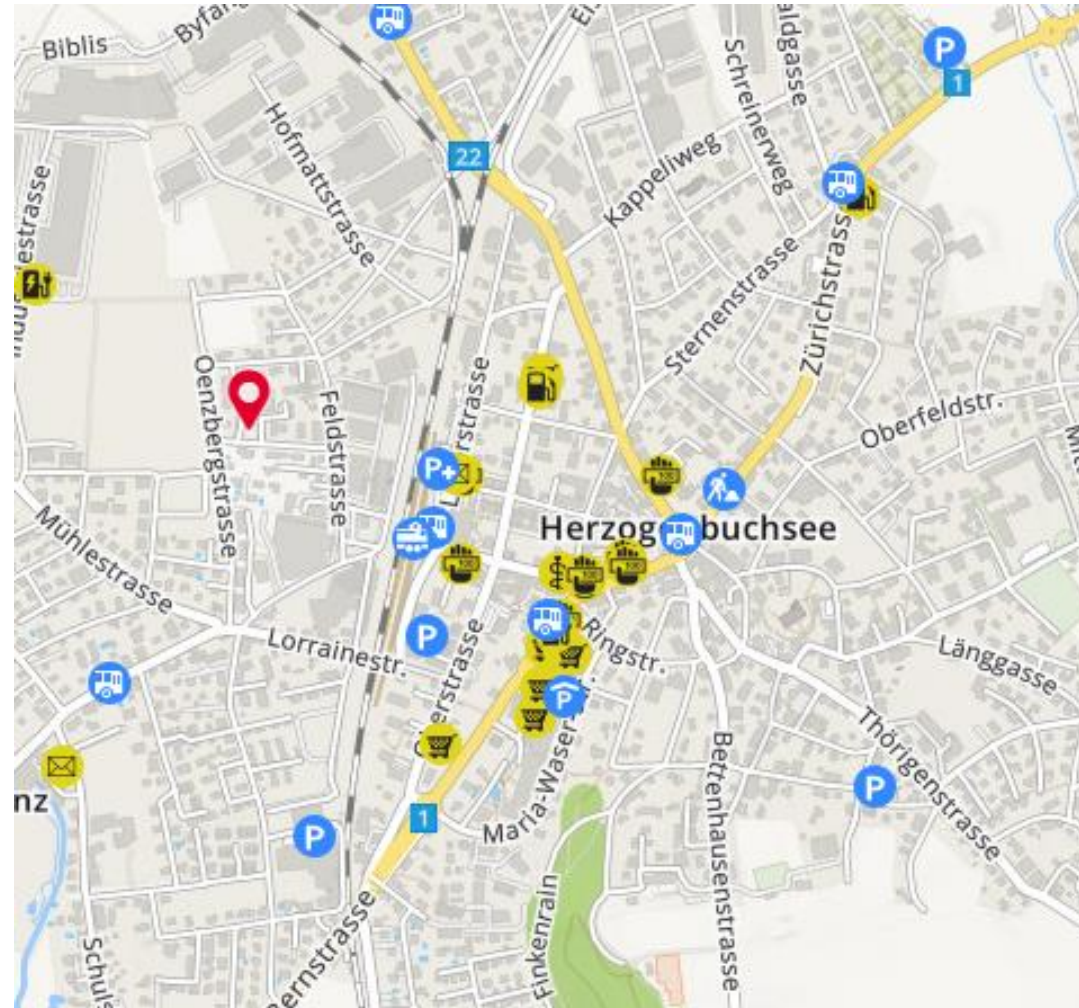
Die potenzielle Käuferschaft ist sich bewusst, dass seinerzeit eventuell asbesthaltige Baustoffe verwendet worden sind und übernimmt mit einem Kauf dieses Risiko.

**Die vorliegende Verkaufsdokumentation 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 Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage. Jede Haftung seitens der Verkäuferschaft wie dem Ersteller dieser Dokumentation wird ausgeschlossen.**

**Für eine Terminvereinbarung wenden Sie sich bitte an uns.**

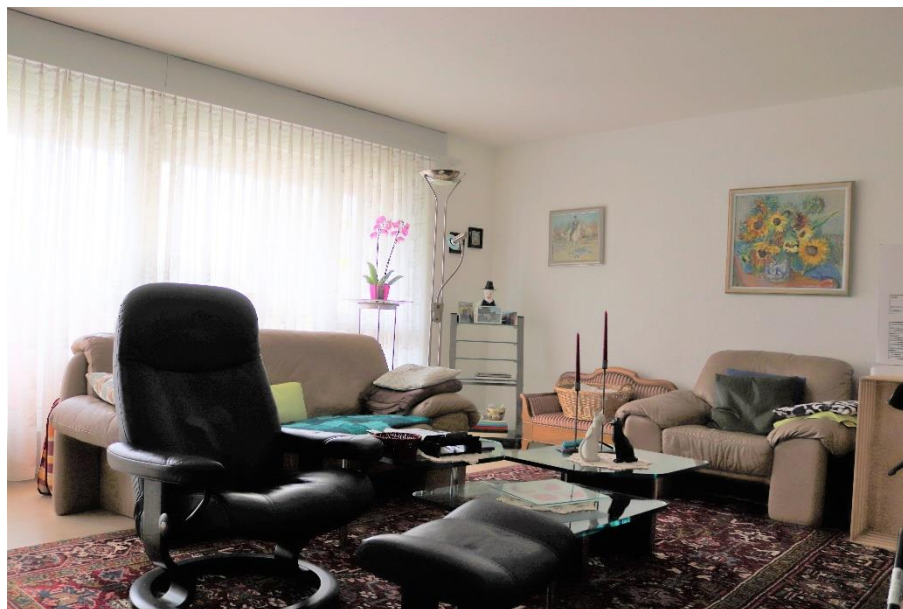


# Lageplan



# Impressionen

## Wohnen / Essen



## Küche





## Nasszelle



## Zimmer



# Auskunft und Besichtigung

## **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](http://www.immopartner58.ch)

[www.immo-lounge.ch](http://www.immo-lounge.ch)

