

Verkaufsdokumentation



Berner Bauernhaus
Dorf 4A
3456 Trachselwald

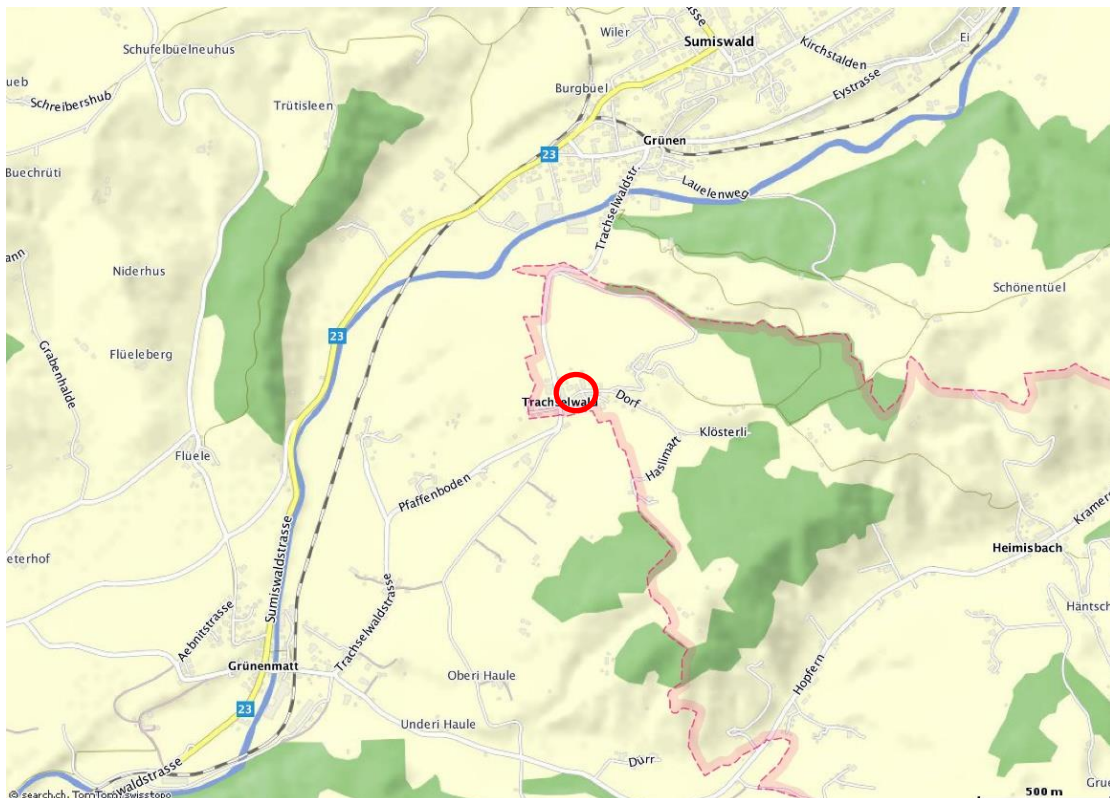
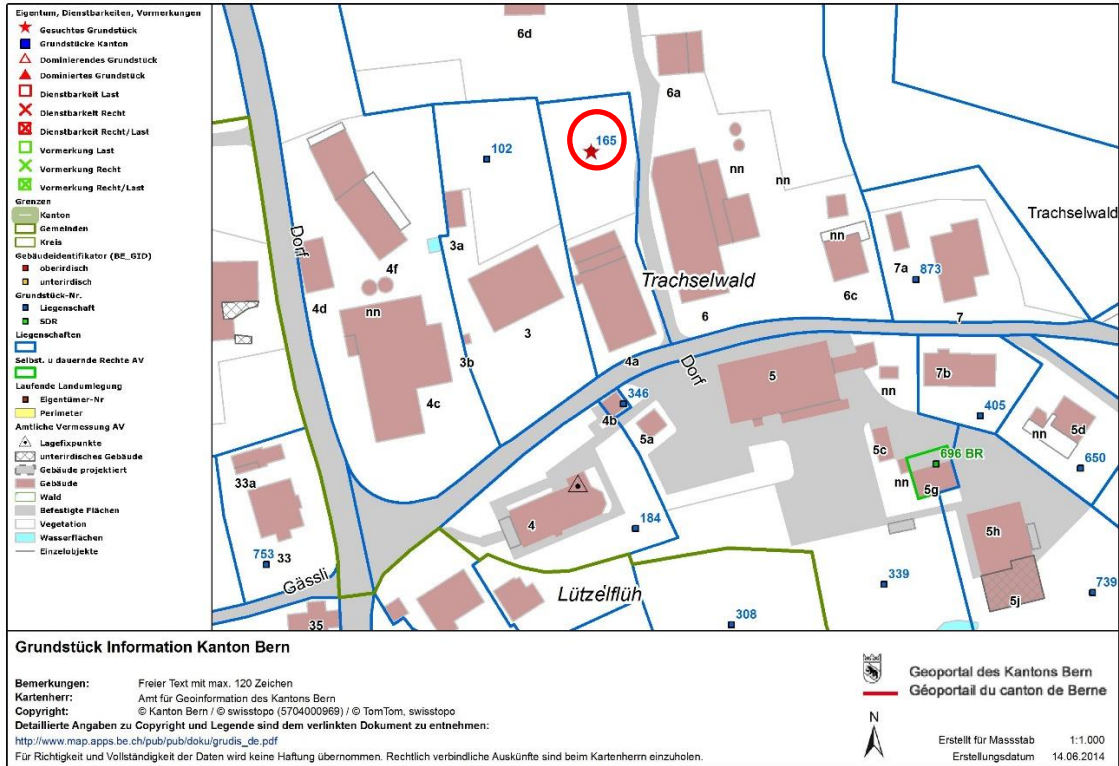
Auskunft und Besichtigung: Herr Bernard Rellstab, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

rellstab immobilien & vermögensberatung

Postfach 94
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Situation/Lage



Das Wichtigste in Kürze

Grundbuchblatt-Nr.:	Trachselwald, GBB-Nr. 165
Parzellenfläche:	1'328 m ² (davon sind 686 m ² Baulandreserven und können abparzelliert werden)
Hauptnutzfläche:	ca. 600 m ²
Baujahr:	1770
Amtlicher Wert/Ertragswert:	CHF 190'430.00 (nicht dem BGG unterstellt)
Versicherungswert:	CHF 889'000.00
Kubatur:	975 m ³ Wohnteil, 775 m ³ Stallteil, 315 m ² Schopf
Dienstbarkeiten:	Diverse nicht wertrelevante
Grundlasten:	Keine
Vorhandene Schuldbriefe Total:	Keine
Übernahme:	sofort oder nach Vereinbarung
Steuersatz:	1.88 Gemeinde

Verhandlungsrichtpreis:

CHF 375'000.00

Historisches Wohnhaus mit viel Potenzial im Emmental

Dieses Berner Bauernhaus aus dem Jahr 1770 besticht durch seine eindrucksvolle Frontfassade und den charakteristischen Rundbogen. Das Gebäude bietet im Inneren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Es können je nach Raumaufteilung drei bis vier Wohnungen geschaffen werden. Eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder Mehrfamilienhaus ist daher ideal umsetzbar.

Das Haus ist sanierungsbedürftig und bietet damit eine einzigartige Gelegenheit, zeitgemäßen Wohnraum in einem historischen "Krämerhaus" zu realisieren.

Allgemeines zur Liegenschaft

Die Liegenschaft liegt in einer sonnigen, ruhigen und kinderfreundlichen Umgebung, abgeschirmt vom Straßenlärm. Die vorhandene Baulandreserve bietet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten, sei es für den Bau eines Einfamilienhauses oder für die Tierhaltung. Falls die Fläche für die Tierhaltung nicht ausreichen sollte, besteht die Möglichkeit, zusätzliches Landwirtschaftsland in unmittelbarer Nähe zu erwerben.

Bauart, baulicher Zustand, Unterhalt und Investitionen

Der Keller des Hauses ist aus Bruchsteinmauerwerk gefertigt, während das Erd-, Ober- und Dachgeschoss als Holzständerbau errichtet wurden. Das Krüppelwalmdach verfügt über keine Unterdachkonstruktion und ist mit Eternit- sowie Ziegelmaterial eingedeckt.

Die Fenster sind aus Holz mit Einfachverglasung, ebenso die Fensterläden. Im Inneren befinden sich mehrere Kachelöfen und Holzkochherde, die für eine traditionelle Beheizung sorgen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Optimale Lage mit guter Infrastruktur

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Gemeinden Sumiswald und Grünenmatt, die bequem per Bus oder Auto erreichbar sind. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Lützelflüh und Zollbrück. Die Städte Burgdorf und Langnau sind jeweils in nur 15 Autominuten erreichbar, während das Zentrum von Bern rund 35 Minuten entfernt liegt.

Lebensqualität und Freizeitangebot

Die Umgebung von Trachselwald bietet ein vielfältiges Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wander- und Bikerouten durch das wunderschöne Emmental. Für Reitfreunde bietet das Haflinger Zentrum verschiedene Reitkurse und Veranstaltungen. Ein Golfplatz befindet sich ebenfalls in der Nähe.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Alle Schulhäuser, Kindertagesstätten und Kindergärten befinden sich im Umkreis von einem Kilometer.

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen? – Gerne unterbreiten wir Ihnen eine unverbindliche Offerte!

Raumaufteilung/Grundrisse

UG:

- 2 Keller

EG:

- Entrée mit Treppe ins OG
- Küche mit Holzherd und Spültrog
- Ladenlokal
- 2 Zimmer mit mittigem Sitzofen
- 2 Zimmer mit mittigem Sitzofen
- Badezimmer Baujahr ca. 1940
- Vorratsraum
- Werkstatt
- Stall mit Futtertenne
- Anbau Schopf

OG:

- Treppenhaus
- Vorplatz
- Kornkammer
- Abstellkammer
- 2 Wohnungen:
 - 4 Zimmer-Wohnung:
 - Küche mit Holzherd
 - 2 Zimmer mit Sitzofen
 - 1 Zimmer mit freistehendem Holzofen
 - 3 Zimmer-Wohnung:
 - Küche mit Holzherd
 - 2 Zimmer mit Sitzofen

DG:

- Bühne
- Mansarde

Grundrisse werden noch erstellt.

Bilder











Allgemeine Verkaufsbestimmungen

Beratung und Verkauf

Für den Verkauf der Liegenschaft ist die Firma Rellstab Immobilien & Vermögensberatung, Herr Bernard Rellstab, Alleinbeauftragte. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns geführt. Kaufangebote inkl. Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank sind an den Immobilienvermarkter schriftlich einzureichen.

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

Verbindlichkeit der Dokumentation / Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie darf ohne Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert werden. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten bleiben vorbehalten. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Die Verkaufsdokumentation ist auch weder für den Kaufvertrag noch für den Eintrag im Grundbuch verbindlich.

Kosten

Die Handänderungskosten (Staatsabgabe, Notariatskosten, Finanzierungskosten, etc.) sind durch den/die Käufer/in zu tragen.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit bleibt vorbehalten.

Herr Bernard Rellstab
rellstab immobilien & vermögensberatung
Postfach
Mattenstrasse 23
3073 Gümligen

Telefon: 031 318 73 73
E-Mail: info@rellstab-immo.ch
www.rellstab-immo.ch

Gümligen, im April 2025