UTZENSTORF

Idyllisches Bauernhaus an zentraler Lage in der Bauzone

Beschrieb

- Parzelle : 1096 m²
- 1 bestehende Wohnung
- Kann vollständig ausgebaut werden
- Möglich sind zwei grosse Duplexwohnungen in der grösse von zwei Einfamilienhäusern

Adresse

Gotthelfstrasse 32, 3427 Utzenstorf

Preis

Richtpreis: 550 000 CHF

IMMO GLAUSER & AEBI AG
Quartiergasse 23, 3013 Bern

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	3
ORTSCHAFT	4
LAGE IN DER GEMEINDE	5
LIEGENSCHAFT	6
PARZELLE	7
GRUNDRISSPLAN	8-9
AUSBAUPROJEKT	10-14
BILDER	15-22
VERKAUF	23

ZUSAMMENFASSUNG

Träumen Sie schon lange von einem heimeligen alten Bauernhaus, das Sie nach Ihren Wünschen zu einem modernen Bijou mit einzigartigem Altbaucharme ausbauen können? Dann haben wir vielleicht, was Sie suchen.

Wir verkaufen hier ein 500-jähriges Bauernhaus an zentralster Lage in der Gemeinde Utzenstorf. Es handelt sich um ein sogenanntes Hochstudhaus.

Das Haus steht gleich neben der Kirche und 5 Gehminuten vom Bahnhof entfernt in einem beschaulichen Quartier an ruhige Lage.

Zurzeit befindet sich im Bauernhaus eine Wohnung mit 4 Zimmern. Sie ist grundsätzlich bewohnbar. Doch der Ausbaustandard ist bescheiden und veraltet. Zudem sind etliche Bauteile renovationsbedürftig. Die Grundsubstanz aus Holz ist aber intakt. Architekten schwärmen von dem Haus. Es steht in der Bauzone. Deshalb darf auch der Ökonomieteil ausgebaut werden. Der Ausbau wir auch nicht durch eine Ausnützungsziffer beschränkt.

Das Ausbaupotential des Haues ist sehr gross: Im Haus können zwei mehrstöckige Wohnungen eingebaut werden. Im Wohnteil ist eine Wohnung mit zwei Geschossen und im Ökonomieteil eine mit drei Geschossen möglich. So entstehen im Prinzip in einem Haus zwei Wohneinheiten in der Grösse von zwei grosszügigen Einfamilienhäusern.

Entsprechende Pläne für den Einbau dieser beiden Maisonette-Wohnungen sind vorhanden. Das Projekt ist im Preis inbegriffen. Der Denkmalschutz hat die Pläne visiert und positiv beurteilt. Die Pläne und die Beurteilung des Denkmalschutzes können bei uns angefordert werden. Wir verschicken sie per Mail.

Folgendes wurde zudem rechtskräftig bewilligt: Das ausladende Dach auf der Nordseite darf eingekürzt werden, so dass ein viel besserer Lichteinfall möglich ist. Zudem darf der Gewölbekeller auf der Nordseite abgerissen werden.

Selbstverständlich wäre es auch möglich zum Beispiel nur eine Wohnung auszubauen. Der Rest könnte dann als Werkstatt- Freizeit- oder Lagerfläche benutzt werden. Der Käufer der Liegenschaft muss keine Verpflichtungen übernehmen.

ORTSCHAFT

Bahnhof Utzenstorf

Gemeinde Utzenstorf mit grossem Schulhaus

KURZBESCHRIEB

Die Gemeinde Utzenstorf zählt 4430 Einwohner. Sie liegt im Grenzbereich zwischen den Regionen Bern und Burgdorf und dem Kanton Solothurn.

Die Gemeinde zeichnet sich aus durch ihre gute Erschliessung. Dank der nahen Autobahn A1 fährt man in 25 Minuten nach Bern. Noch schneller ist man in Solothurn.

Darüber hinaus hat Utzenstorf einen Bahnhof mit Direktanschlüssen nach Burgdorf, Solothurn und Bern.

Utzenstorf hat eine gut ausgebaute Infrastruktur mit grossen Schulhäusern, einem Migros Supermarkt und einem Coop sowie diversen anderen Geschäften und Banken.

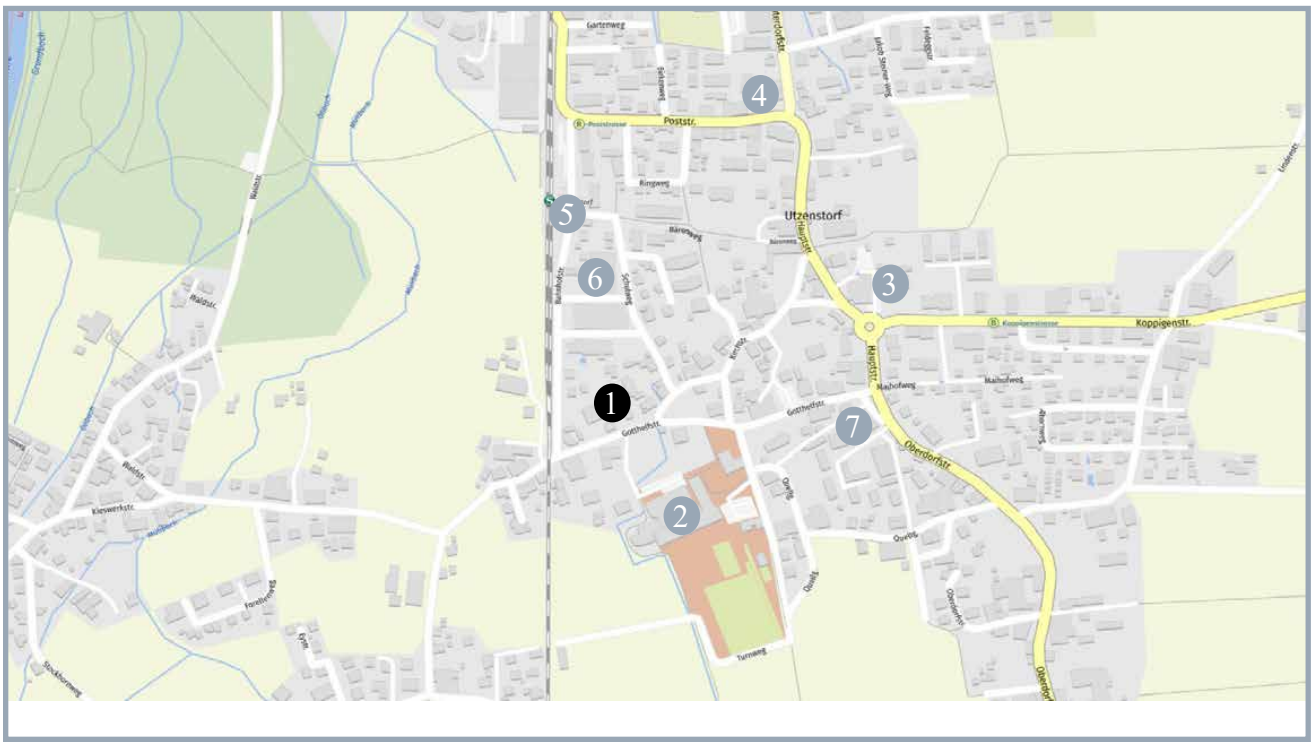
Utzenstorf hat entlang den Ufern der Emme ein einmaliges Naherholungsgebiet. Die Gemeinde hat einen historisch wertvollen Dorfkern und eine Papierfabrik. All dies zusammen gibt der Gemeinde ihren einmaligen Charme.

ORTSCHAFT	
Name	Utzenstorf
Lage	Region Bern, Region Burgdorf
Einwohnerzahl	4430

ÖFFENTLICHER VERKEHR	
Bahnhof	Ja
Wichtige Bahnverbindung	Nach Solothurn: 12 Minuten
	Nach Burgdorf: 10 Minuten

GESCHÄFTE UND SONSTIGES	
Geschäfte	MM-Migros- Supermarkt, Coop-Supermarkt, Bäckerei, Coiffeur, 8 Restaurants und Bistros.
Banken	BEKB, UBS, Valiant
Schule 1. - 9. Klasse	Ja
Kindergarten	Ja
Tagesschule	Ja
Kindertagesstätte	Ja

LAGE IN DER GEMEINDE



LAGEFAKTOREN

ERREICHBARKEIT

Zentraler geht kaum noch: Zu Fuss gelangt man in 2 Minuten zum Bahnhof und in 3 Minuten zum grossen Schulhaus. Der Fussweg zur Migros dauert etwa 5 Minuten.

BESONNUNG

Die Liegenschaft hat einen grossen gut besonnten Garten auf zwei Seiten des Hauses.

LEGENDE

1. Verkaufsobjekt
2. Schulhaus
3. Migros Supermarkt
4. Coop Supermarkt
5. Bahnhof
6. Landiladen
7. Arzt - Medizinisches Zentrum

DIE LIEGENSCHAFT

KURZBESCHRIEB

Das weitgehend aus Holz gebaute Bauernhaus stammt aus dem 16. Jahrhundert und wurde in mehreren Etappen um- und ausgebaut.

Aktuell befinden sich im Haus eine Wohnung und sehr viel Volumen, das zu Wohnraum ausgebaut werden kann.

Denn das Gebäude steht – anders als die meisten Bauernhäuser – nicht in der Landwirtschafts-, sondern in der Bauzone. Das erlaubt, den Ausbau des gesamten Gebäudes von den Ställen bis zur Heubühne und vom Erdgeschoss bis ins Dach.

Für den Ausbau ist schon viel wichtige Vorarbeit geleistet worden. Es bestehen Pläne und ein Projekt zum Einbau von zwei grossen je zweistöckigen Duplexwohnungen. So entstehen aus dem Haus im Prinzip zwei aneinander gebaute grosszügige Einfamilienhäuser: Eines im Wohnteil, das andere im Ökonomieteil.

Das Gute daran: Das Haus ist zwar denkmalgeschützt (K-Objekt) Doch der Denkmalschutz hat den Ausbauplänen in einer ausführlichen Stellungnahme seinen Segen gegeben.

Der aktuelle Ausbau des Hauses ist zwar bescheiden und der Renovationsbedarf vieler Bauteile ist hoch. Doch der Zustand der Grundsubstanz ist hervorragend. Davon schwärmen nicht nur die Denkmalschützer in ihrem Bericht, sondern auch Architekten. Holz, das so viele Jahrhunderte überlebt hat, ist für die Ewigkeit.

GRUNDDATEN	
Grundbuch-Nr	207
Parzellenfläche	1096 m^2
Grundriss Gebäude	309 m^2
Kubatur	1928 m^2

AKTUELLER AUSBAU	
Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Zimmer in Wohnung	4
Nettowohnfläche	94 m^2
Ausgebaute Werkstatt	23 m^2
Übrige Räumlichkeiten	280 m^2
Heizung	Holz und Elektrisch

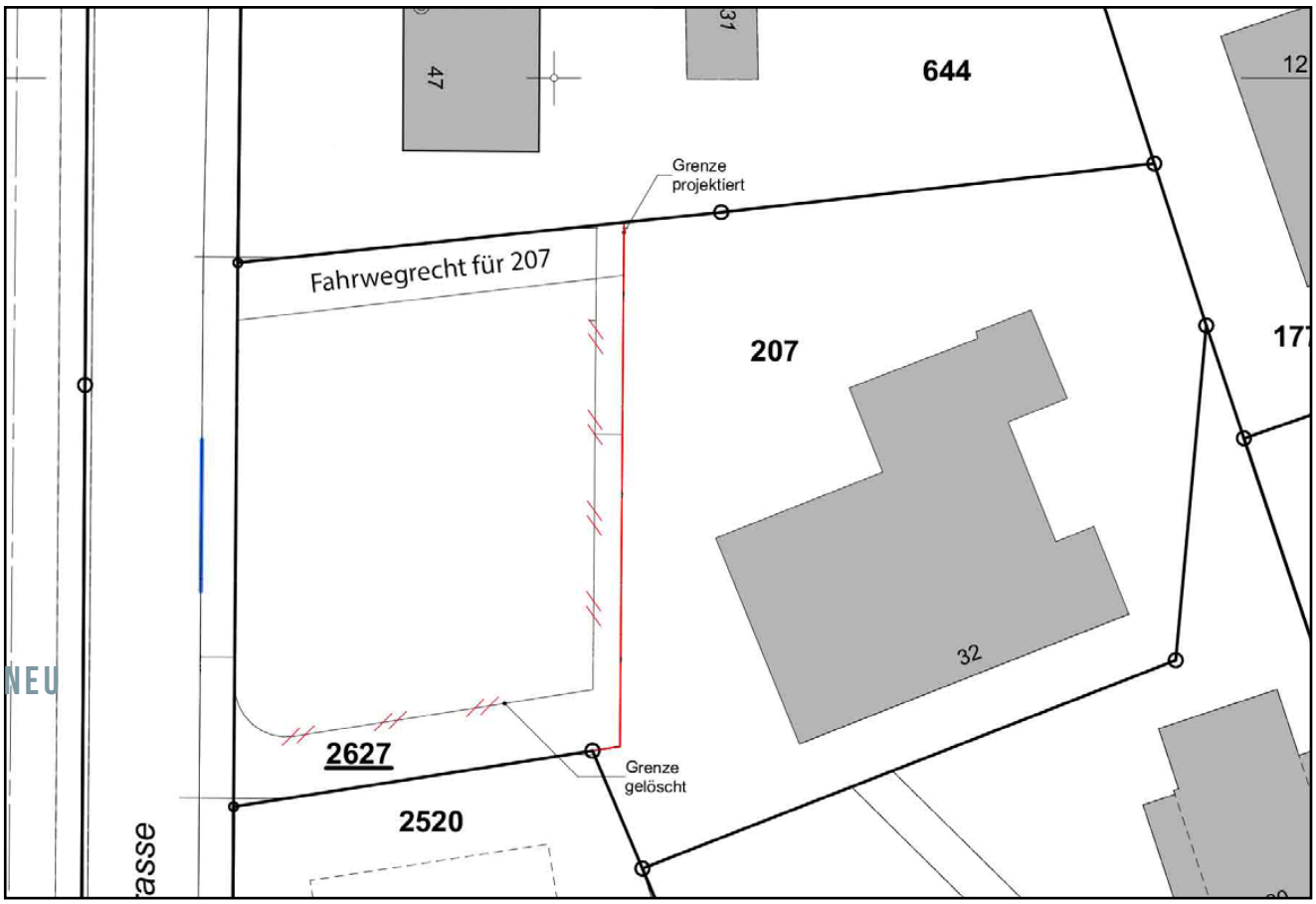
MÖGLICHER AUSBAU	
Anzahl Wohnungen	2 Duplexwohnungen
Duplexwohnung 1	2 Geschosse, 190 m^2 Wohnfläche
Duplexwohnung 2	3 Geschosse, 210 m^2 Wohnfläche
Pläne	vorhanden
Denkmalschutz	Projekt visiert, postiv beurteilt

PARZELLE

ÜBERSICHT

Die Parzelle 207 mit dem zu verkaufenden Haus ist aktuell 1277 m2 gross (siehe Situationsplan unten. Zur Parzelle gehört der Weg zur Bahnhofstrasse. Beim Verkauf wird die Parzelle um 181m2 auf 1096 m2 verkleinert (rote Linien = neue Parzellengrenzen). Zum Haus gibt es eine Zufahrtsmöglichkeit von der Bahnhofstrasse (Fahrwegrecht) und eine Zufahrt im Süden von der Gotthelfstrasse her.

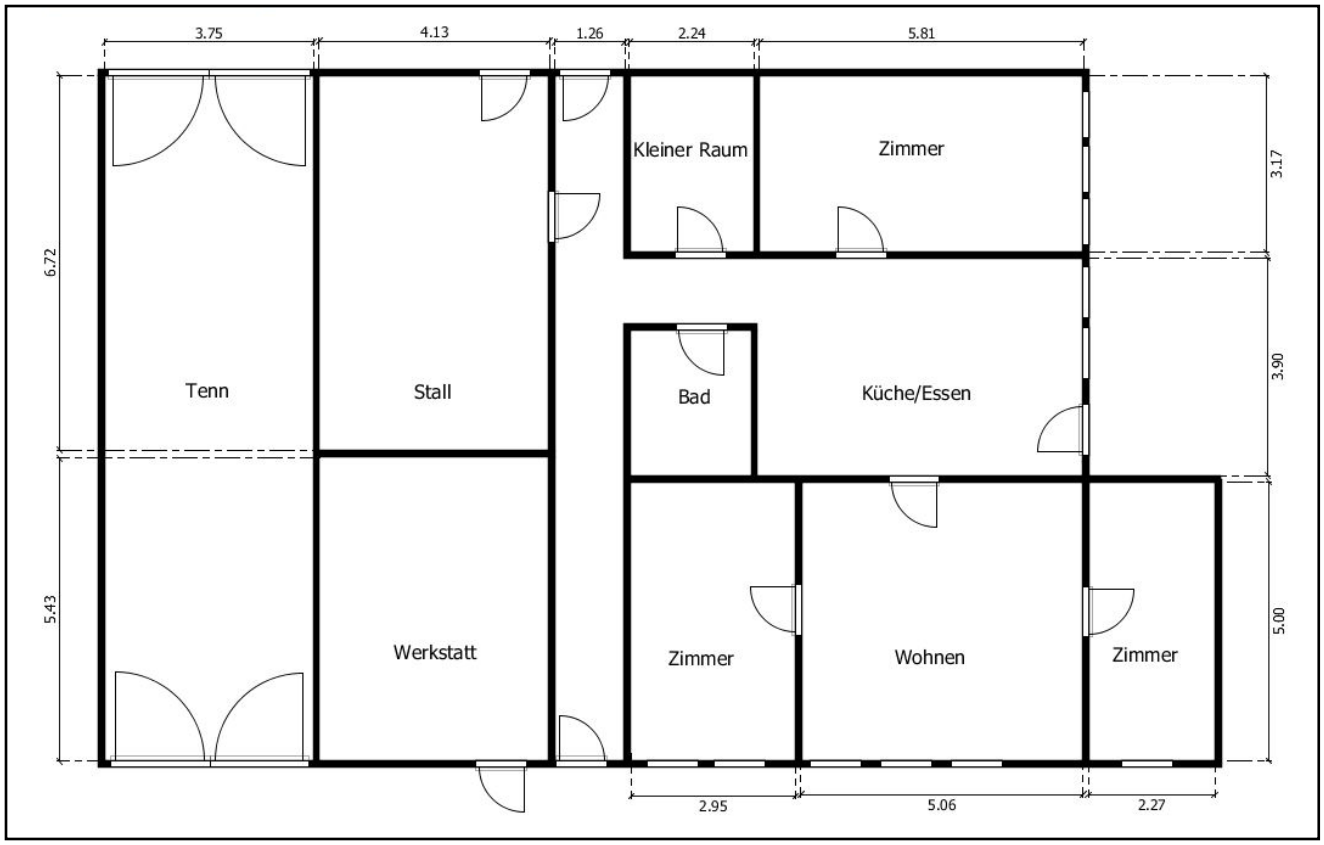
SITUATIONSPLAN



GRUNDRISS PARTERRE

ÜBERSICHT

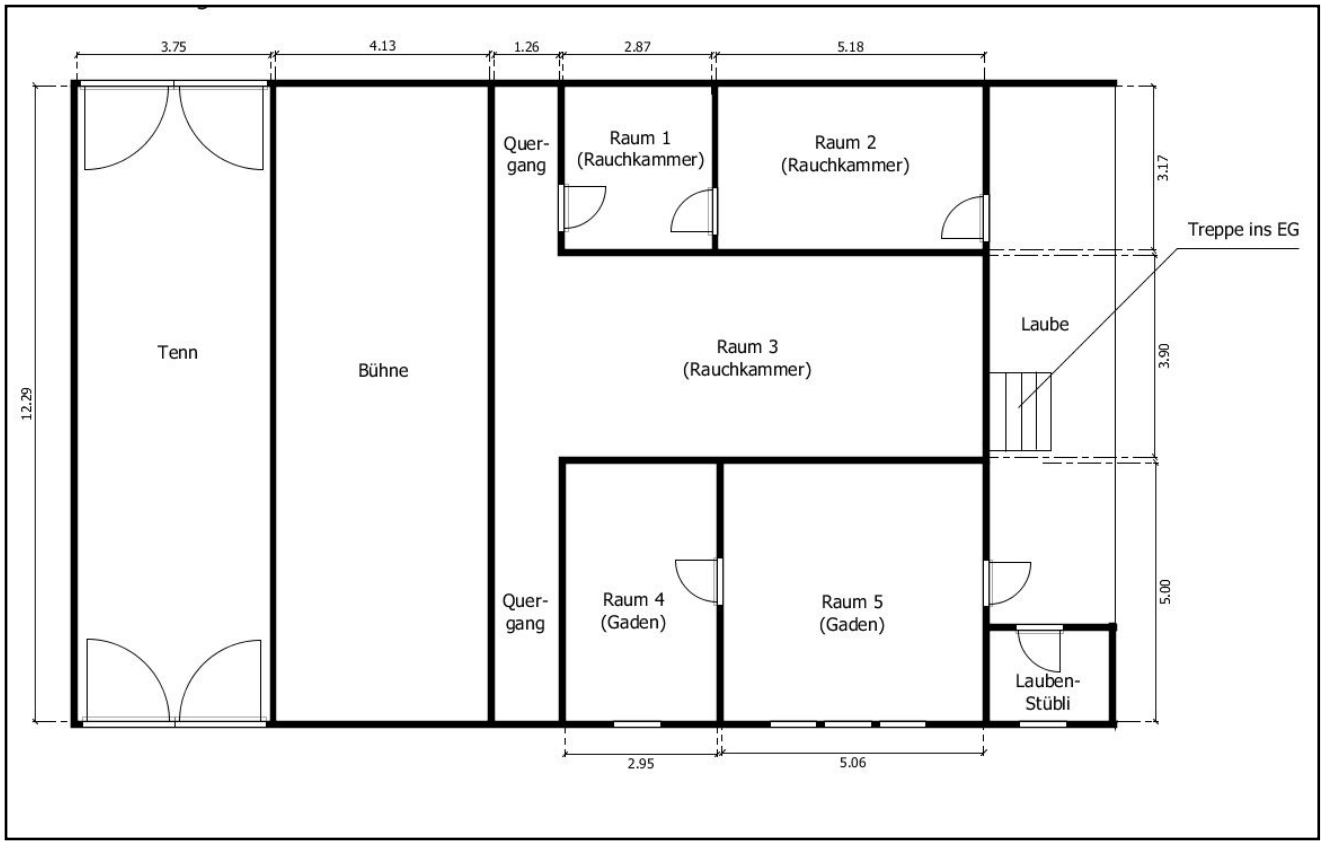
Die untenstehenden Pläne zeigen die aktuelle Raumaufteilung des Erdgeschosses. Die Pläne wurden für diese Dokumentation erstellt. Sie wurde für eine einfache Lesbarkeit vereinfacht. Kleine Abweichungen sind möglich.



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT

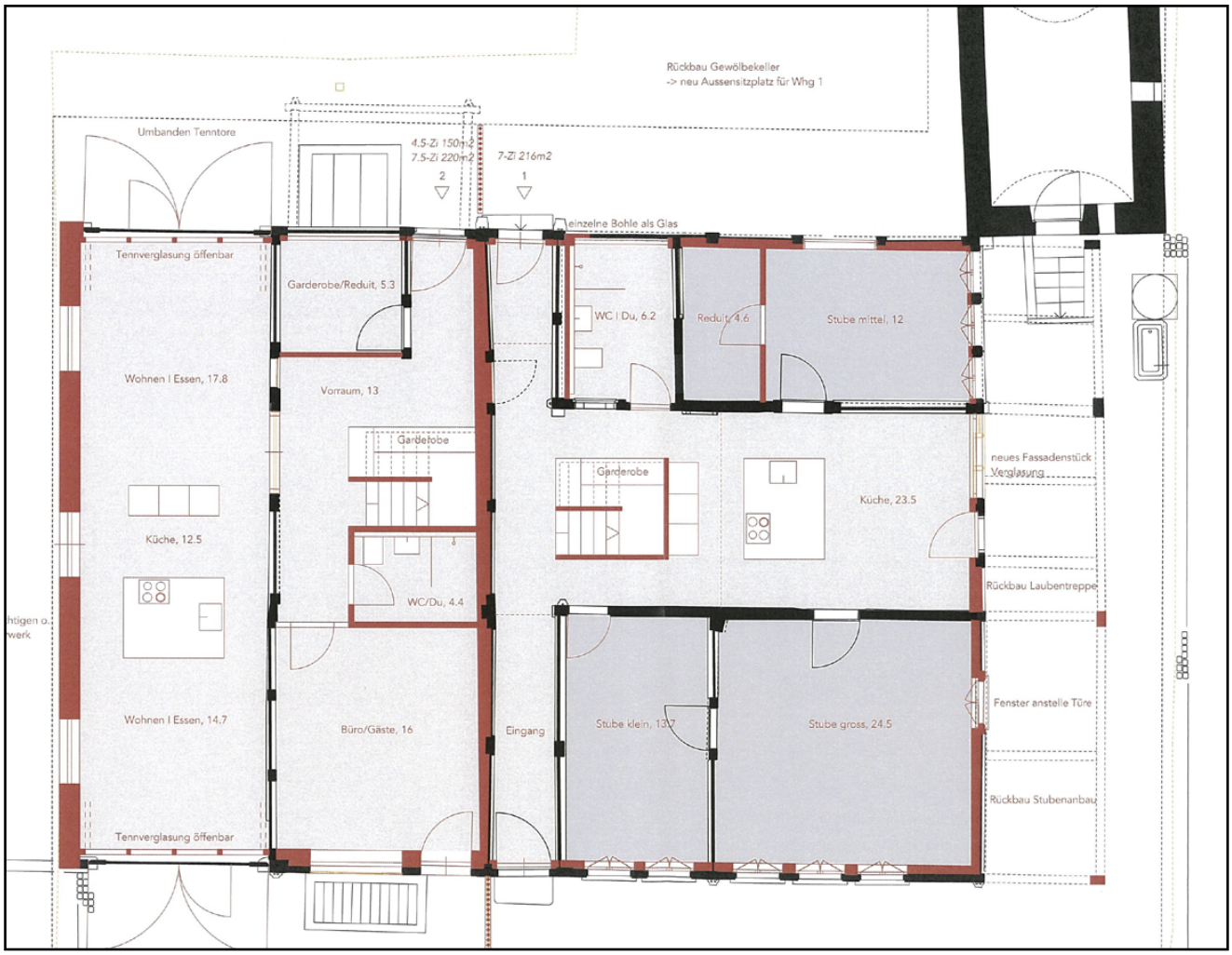
Die untenstehenden Pläne zeigen die aktuelle Raumaufteilung des Obergeschosses. Die Pläne wurden für diese Dokumentation erstellt. Sie wurde für eine einfache Lesbarkeit vereinfacht. Kleine Abweichungen sind möglich.



AUSBAUPROJEKT PARTERRE

ÜBERSICHT

Der vorliegende Grundriss des Parterres zeigt, wie die Liegenschaft ausgebaut werden kann. Die Pläne wurden von der Denkmalpflege im Rahmen einer Voranfrage visiert. Die Antwort der Denkmapflege auf die Voranfrage kann bei uns angefordert werden, ebenso wie die visierten Pläne.



ZWEI DUPLEXWOHNUNGEN

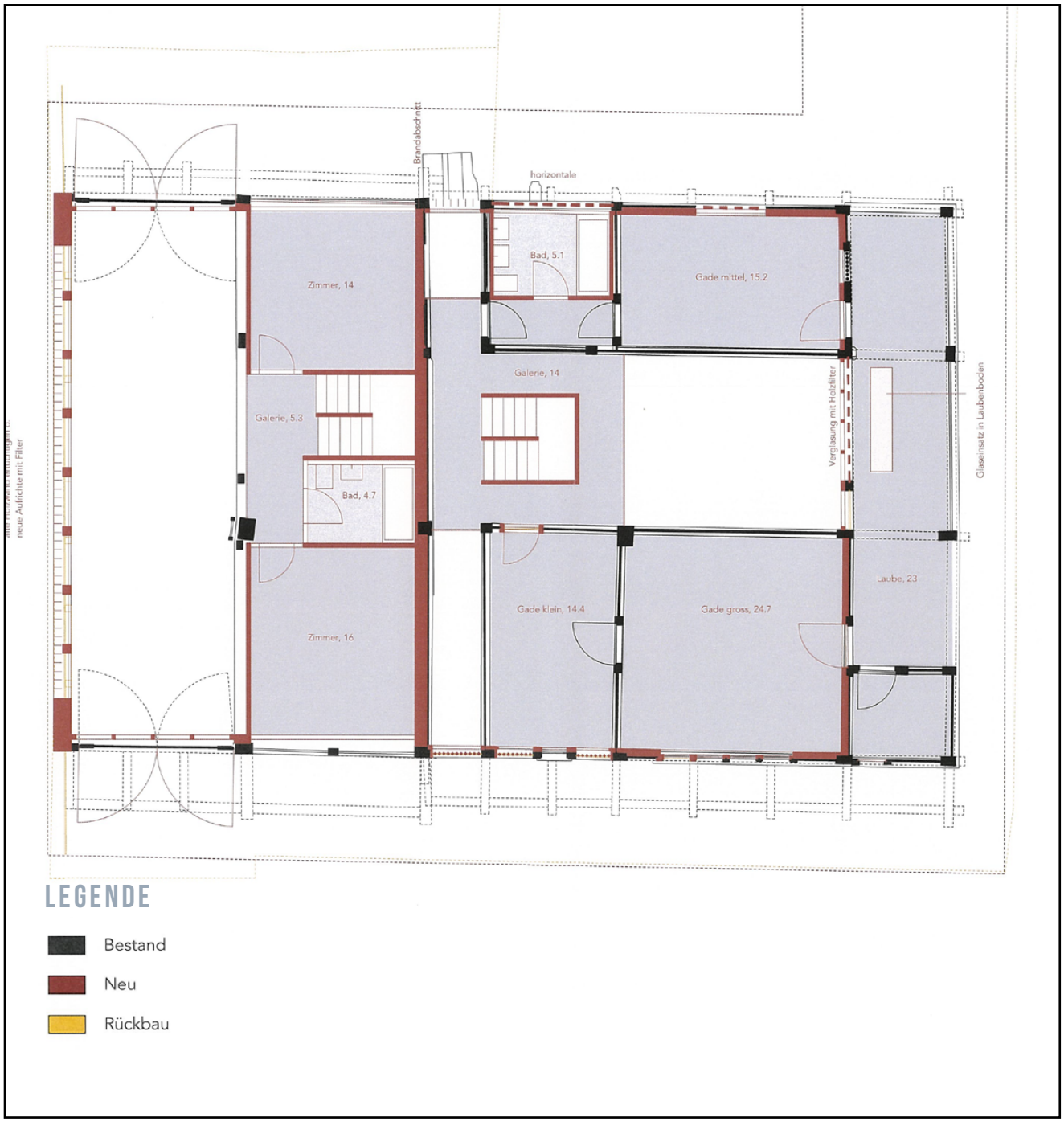
Das Ausbauprojekt sieht eine zweistöckige und eine dreistöckige Wohnung vor. Die eine Wohnung liegt im aktuellen Wohnteil des Hauses, wobei das Projekt eine wohnungsinterne Treppe ins Obergeschoss vorsieht. Die andere Wohnung entsteht durch den Ausbau des Ökonomieteils in der linken Hälfte des Planes. Auch diese Wohnung sieht eine interne Treppe ins Obergeschoss vor.

Die Pläne für den Wohnraum im Obergeschoss sowie die Pläne für die zweite Wohnung befinden sich auf der folgenden Seiten.

AUSBAUPROJEKT 1. OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT

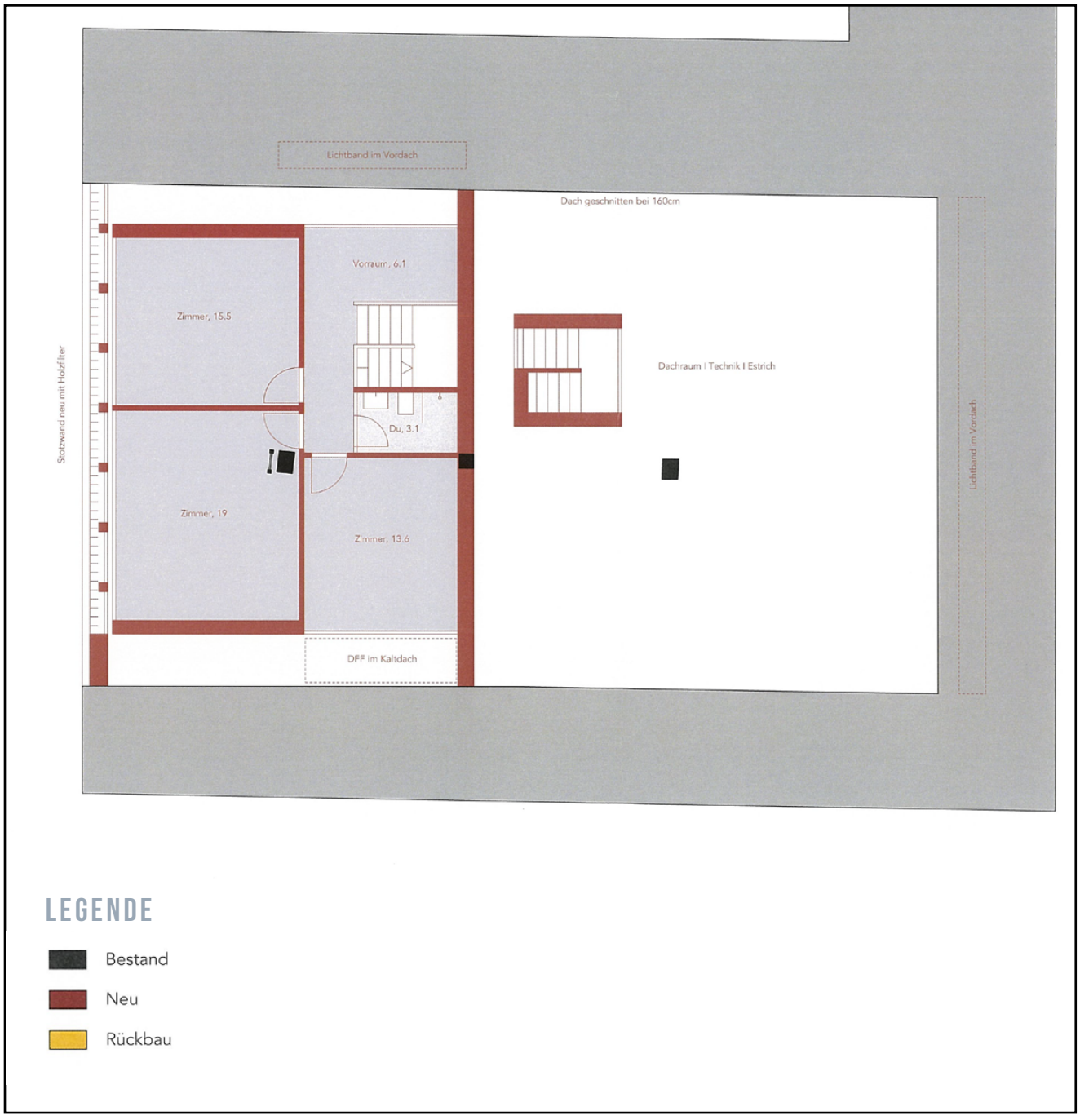
Der vorliegende Grundriss des Obergeschosses zeigt, wie die Liegenschaft ausgebaut werden kann. Die Pläne wurden von der Denkmalpflege im Rahmen einer Voranfrage visiert. Die Antwort der Denkmapflege auf die Voranfrage kann bei uns angefordert werden, ebenso wie die visierten Pläne mit der positiven Beurteilung.



AUSBAUPROJEKT 2. OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT

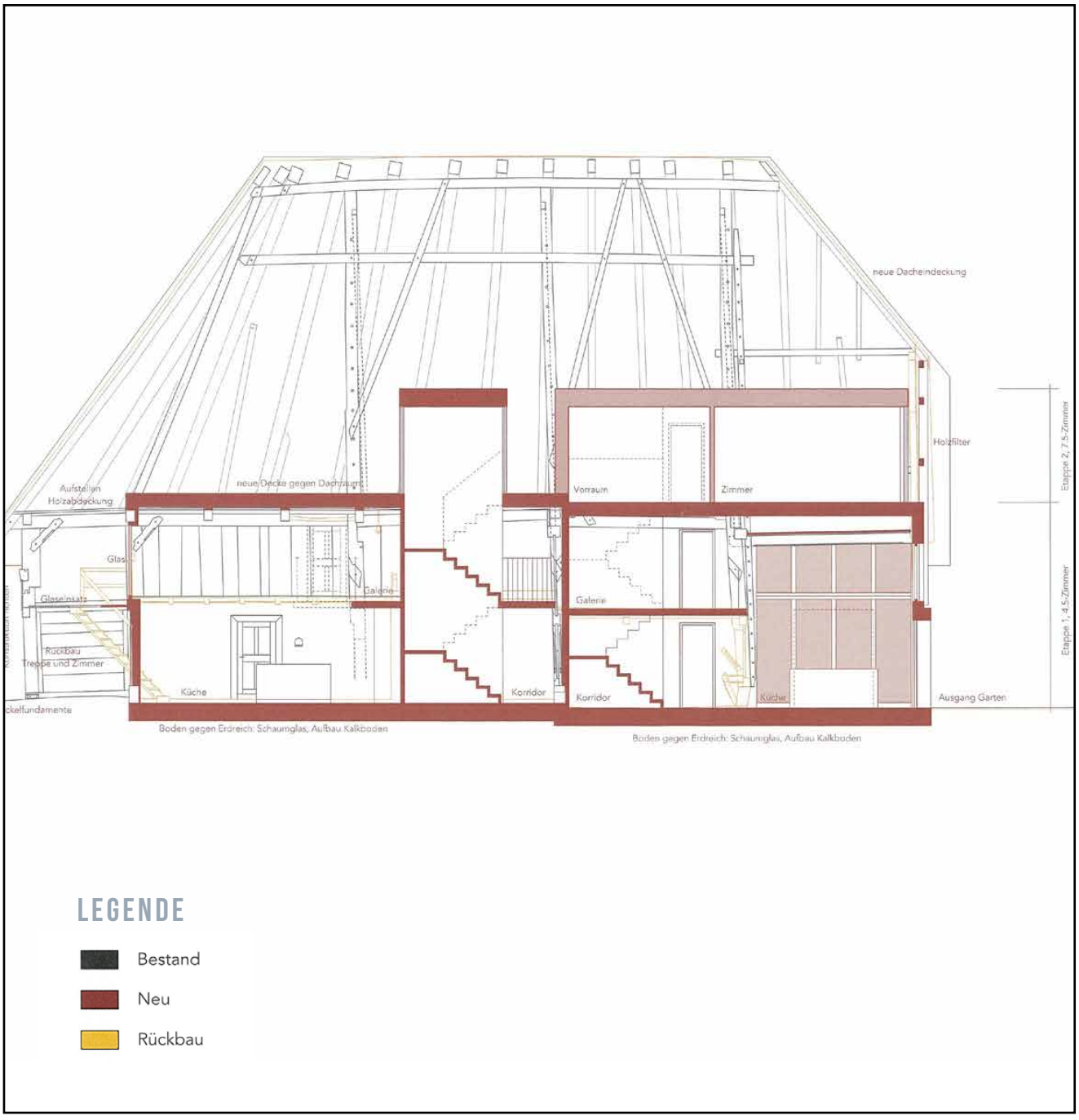
Bei einer der beiden Wohnungen ist auch der Ausbau eines dritten Geschosses (Dachstock) mit zwei zusätzlichen Zimmern möglich. Die Pläne wurden von der Denkmalpflege im Rahmen einer Voranfrage visiert. Die Antwort der Denkmapflege auf die Voranfrage kann bei uns angefordert werden, ebenso wie die visierten Pläne.



AUSBUAPROJEKT SCHNITTPLAN

ÜBERSICHT

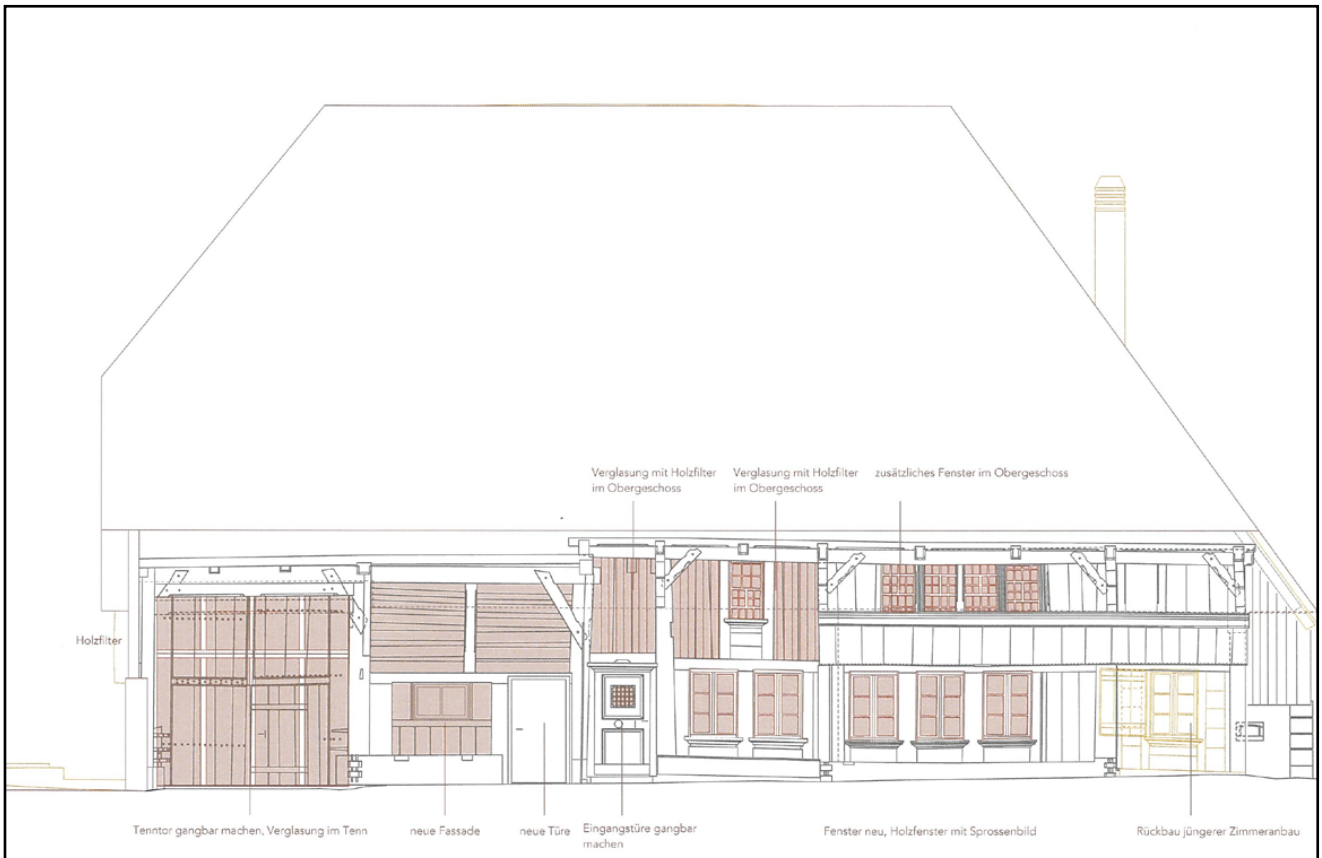
Der Plan zeigt die beiden im Projekt vorgesehenen Wohnungen mit Treppen im Schnitt



AUSBUAPROJEKT FASSADENPLAN

ÜBERSICHT

Der Fassadenplan zeigt, wo neue Verglasungen möglich sind.

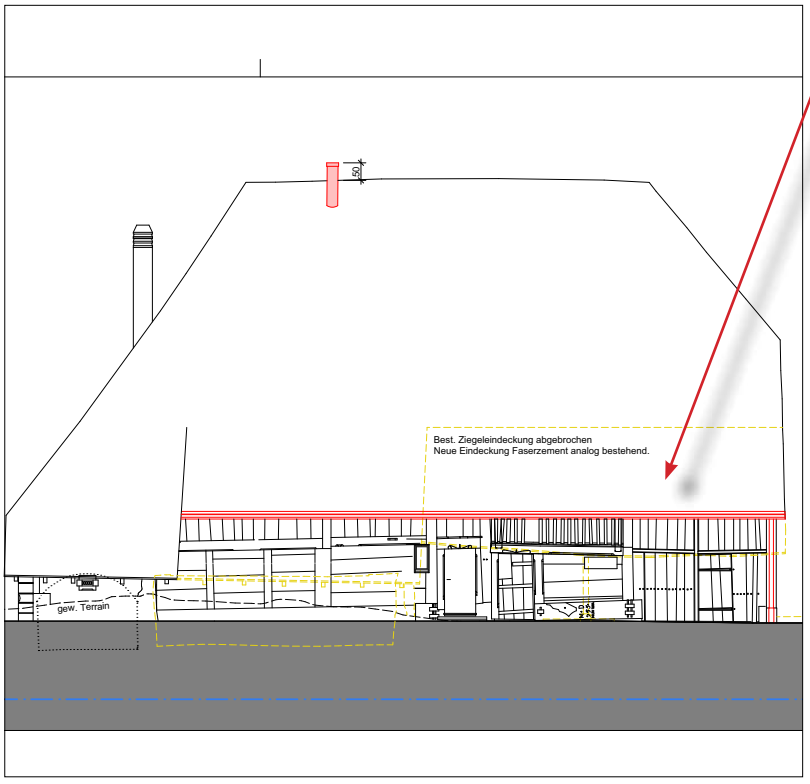


LEGENDE

- Bestand
- Neu
- Rückbau

BILDER

BILDER BEWILLIGTE DACHVERKÜRZUNG



Dachverkürzung bewilligt

Es liegt eine rechtskräftige Bewilligung zur Verkürzung des Daches auf der Nordseite vor (siehe rote Linie oben und Fassadenplan links).

Die bautechnisch simple Verkürzung des Daches ermöglicht, dass auch auf der Nordseite viel mehr Tageslicht ins Innere des Hauses kommt.

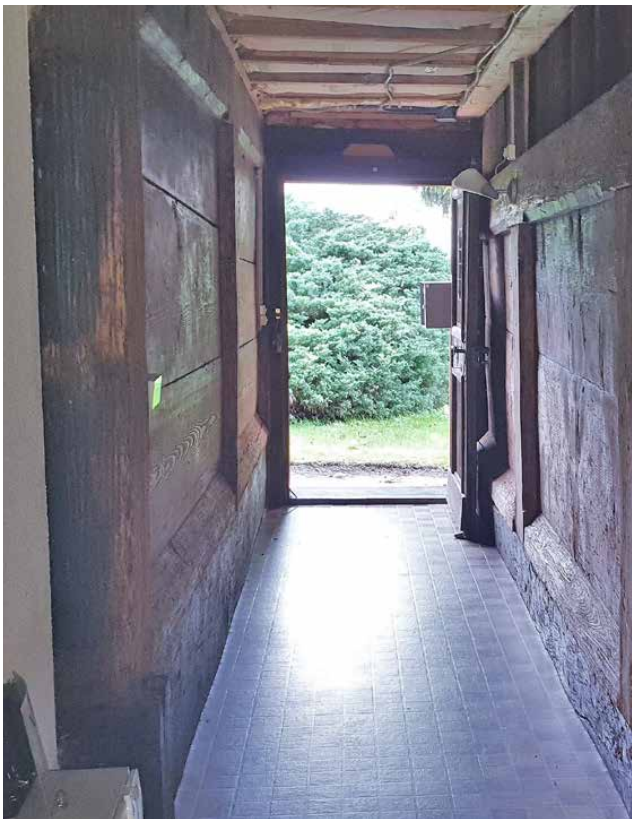
BILDER

BILDLEGENDEN	
Oben	Süd und Ostfassade
Unten	Ostfassade

BILDER

BILDLEGENDEN	
Oben	Küche/Essen
Unten	Küche/Essen

BILDER



BILDLEGENDEN	
Oben	Wohnzimmer
Unten	Korridor

BILDER

BILDLEGENDEN	
Oben	Zimmer (in diesem Zimmer fehlt der Bodenbelag)
Unten	Weiteres Zimmer

BILDER

BILDLEGENDEN	
Oben	Badezimmer
Unten	Ausgebaute Werkstatt

BILDER

BILDLEGENDEN	
Oben	Unausgebauter Raum im OG
Unten	Heubühne und Tenn

VERKAUF

VERKAUFSPREIS

Richtpreis Parzelle	550 000 CHF

VERKAUFSTERMIN

Notarielle Verschreibung	Auf Anfrage
Zahlung	Auf Anfrage
Übernahme (Nutzen und Gefahr)	Sofort oder nach Vereinbarung

WEITERE DOKUMENTE

Grundbuchauszug	Können angefordert werden
Weitere Dokumente	Können angefordert werden

HANDÄNDERUNGSKOSTEN

Notarkosten	Die Notarkosten (ca. 3500 CHF) zahlt - wie im Kanton Bern üblich - die Käuferschaft
Handänderungssteuer	Zahlt die Käuferschaft
Grundstückgewinnsteuer	Die Grundstückgewinnsteuer zahlt der Verkäufer

BESICHTIGUNG, AUSKUNFT, ANGEBOTE

Besichtigung	Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung vor Ort ein.
Fragen	Für Fragen oder Angebote stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung
Zuständig	Nicole Fiechter, Mischa Aebi
Kontakt	Immo Glauser und Aebi AG Tel 031 331 86 54
Diese Dokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für den Verkauf gilt aber, was der Käufer bei der Besichtigung der Liegenschaft vor Ort gesehen hat. Verkäufer und Vermittler können keine Gewährleistung hinsichtlich Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen in dieser Dokumentation machen. Die Haftung aufgrund der vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.	