



# DOPPELEINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN HASLE BEI BURGSDORF



**wyss**  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH



# 1

## HIGHLIGHTS

98 m<sup>2</sup> Wohnfläche

419 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

### Wohnhaus

Das Doppel­ein­fa­mi­li­en­haus mit Baujahr 1964 liegt an ruhiger und idyllischer Wohnlage in Hasle bei Burgdorf. Das Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen in massivbauweise, einem Satteldach und ist ganzflächig unterkellert. Das Wohnhaus verfügt über 4.5 Zimmer, zwei Nasszellen und der Küche mit insgesamt 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zur Liegenschaft gehört zudem eine Garage mit Garagenvorplatz und ein Aussenabstellplatz. Die Garage ist via Keller mit dem Haus verbunden. Der Garten umringt das Gebäude auf zwei Seiten und verfügt über eine Bepflanzung mit schönen Sträuchern, eine grosse Grünfläche sowie ein Gartenhaus, einen gedeckten Sitzplatz vor dem Wohnraum und einen ungedeckten Sitzplatz auf der Ostseite des Gebäudes. Geheizt wird mittels Fernwärme (Heizunterstation, Wärmeverbund Gürtler; lokale Holzproduktion), die ebenfalls für die Warmwasseraufbereitung genutzt wird.

Das Gebäude beherbergt im Erdgeschoss einen Windfang, ein separates WC, die Küche, ein halboffenes Esszimmer mit dem grossen Wohnraum (30 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz und in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer (10 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>), eines davon mit grossem Südbalkon und das Badezimmer mit Badewanne. Der Dachstock ist nicht zugänglich. Im Untergeschoss befindet sich zwei Kellerräume (ein Schutzraum und der ehemalige Tankraum), der Heizungsraum/Werkstatt und ein offener Kellerraum mit der Waschmaschine, einer Duschkabine und dem Boiler sowie der Zugang zur Garage. Die Liegenschaft ist (bis auf das Heizsystem) sanierungsbedürftig, was Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

### Grundstück / Lage

Das Grundstück ist 419 m<sup>2</sup> gross. Das Gebäude wird von zwei Seiten von einem schönen Garten umgeben. Durch die Gestaltung von Sitzplatz und Trennwand Richtung Strasse sowie der Gartenbepflanzung bietet dieser Garten viel Privatsphäre. Der Zugang zum Gebäude sowie zum Nachbarhaus Preisegg 5 befindet sich auf der Nordseite des Grundstückes. Durch die leicht zurückversetzte Lage des Hauses und die wenig befahrene Strasse ist die Liegenschaft wunderbar ruhig gelegen. In Gehdistanz zur Liegenschaft liegt die Bushaltestelle „Hasle bei Burgdorf, Dorf“ (Buslinie 465), die Schule Preisegg mit Kindergarten und Primarschulstufe und das Restaurant „Hasle Pinte“.

- 2 -



# 2

## FACTS

### Adresse

Preisegg 3  
3415 Hasle bei Burgdorf

### Richtpreis

CHF 650'000.-

### Übernahmetermin

nach Vereinbarung

### Grundbuch

Grundstücksnummer: 1261  
Grundstücksfläche: 419 m<sup>2</sup>  
Amtlicher Wert: CHF 239'400.-  
(ab Steuerjahr 2020)

### Eigenmietwerte

Bund: CHF 9'550.-  
Kanton/Gemeinde: CHF 8'110.-

### GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 398'100.-  
letzte Schätzung: 1997  
Kubatur: 535 m<sup>3</sup>

### Betriebs-/Nebenkosten

Heiz-/Nebenkosten: CHF 3'500.- pro Jahr\*  
Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 4'000.- pro Jahr\*  
Liegenschaftssteuern: CHF 287.- pro Jahr  
\* Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt

### Heizsystem

Raumwärme: Wärmeverbund, Verteilung mittels Radiatoren

Warmwasser: Zentraler Boiler, Standort Waschküche, Aufbereitung über Unterstation Fernwärme

### Unterhaltsarbeiten

2018: Ersatz Kochfeld Küche, Ersatz Heizsystem durch Anschluss ans Fernwärmenetz (lokale Holzproduktion), Erneuerungsarbeiten Elektroverteilung, Demontage Öltank und Ausbau Tankraum zu Keller-raum

1997: Sanierung Küche, Ersatz Bodenbeläge Erdgeschoss, Malerarbeiten, Ersatz Fenster

1964: Baujahr

### Grundpfandrechte

Es existieren 3 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 150'000.-.

### Bauinventar / Altlasten Kataster

Keine Einträge

### Wohnzone, W2

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone W2 (Zweigeschossige Wohnbauten). Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung (Stilles Gewerbe) vorbehalten.



# 3 LAGE

Die Liegenschaft liegt an ruhiger Wohnlage in Hasle bei Burgdorf. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ÖV liegen in Gehdistanz. Hasle bei Burgdorf liegt am Fluss Emme und ist umgeben von einer lieblichen Hügellandschaft mit vielen Bauernhöfen und naturnahen Naherholungsgebieten mit schönen Wanderwegen entlang der Emme. Die Gemeinde liegt rund 20 km nordwestlich von Bern und zählt rund 3'400 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die nächst grössere Stadt ist Burgdorf in rund 6 km Entfernung. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist Lyssach auf die A1. Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man in 45 Minuten nach Bern. Der Bahnhof Halse-Rüegsau befindet sich in 950 m Entfernung und bietet direkte Verbindungen nach Thun, Langnau i.E., Solothurn, Konolfingen und Sumiswald (S-Bahnlinien 4 und 44) sowie die Buslinien 465 und 471 nach Lyssach und Affoltern-Weier.

Die Gemeinde verfügt über ein gutes Schulangebot. Der Schulstandort „Preisegg“ mit Kindergarten und Primarschulstufe liegt 300 m von der Liegenschaft entfernt, die Oberstufenschule „Rüegsausachen“ liegt in 2.4 km Entfernung. In Hasle bei Burgdorf und im benachbarten Rüegsausachen gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter diverse Lebensmittelgeschäfte (Bäckerei, Käserei, Metzger, Coop, Migros, Denner), Boutiquen, Restaurants und Bars.





# 4 GRUNDBUCH

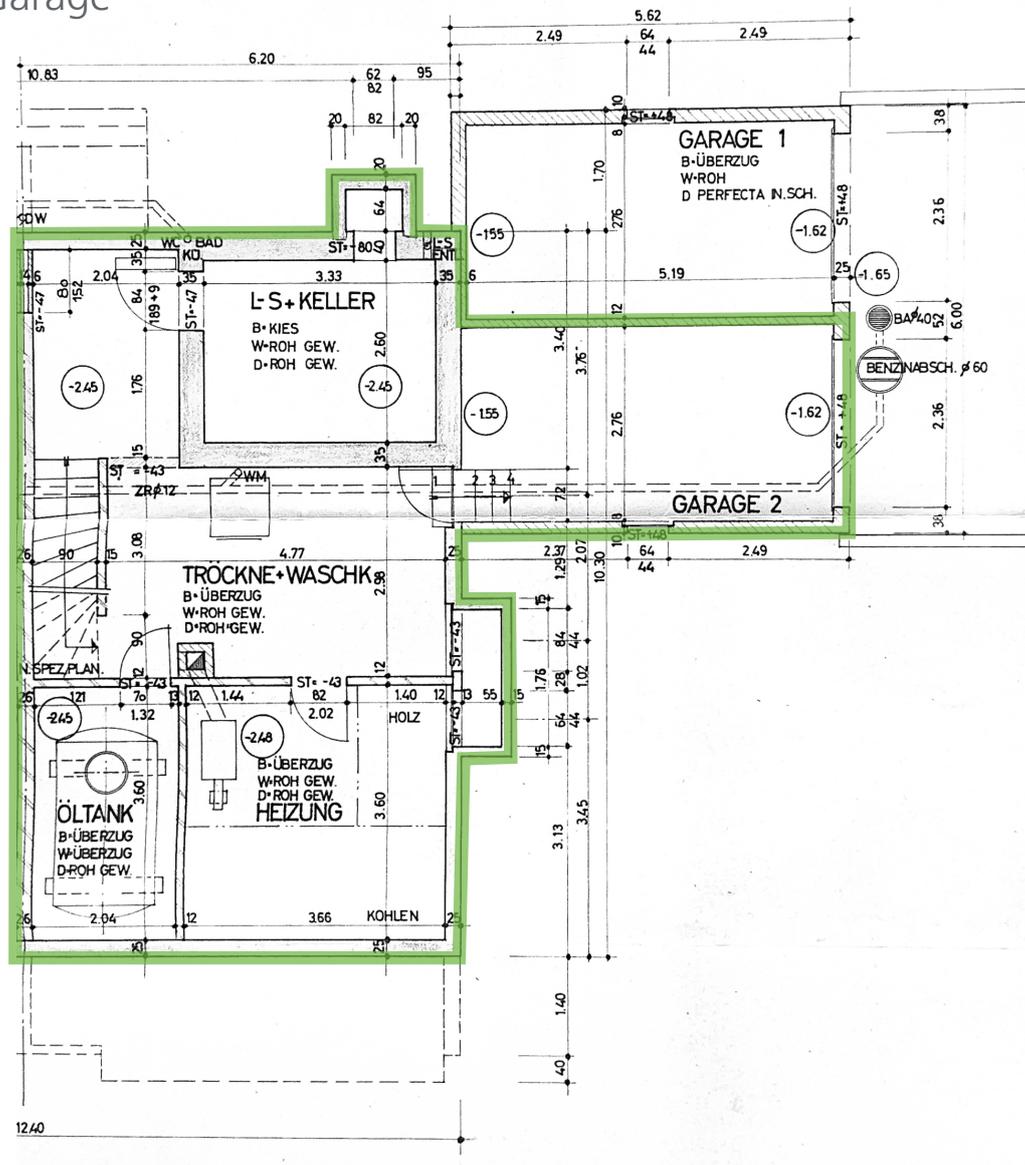
Grundstücksnummern	GS Nr. 1261
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Beschränktes Wegrecht zug. GS Nr. 1794 (1998) (L) Parkplatz zug. GS Nr. 1794 (1998) (L) Baurecht zug. GS Nr. 1794 (1998) * (L) Nutznießung (1999) - die Nutznießung wird bei der Handänderung gelöscht
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine

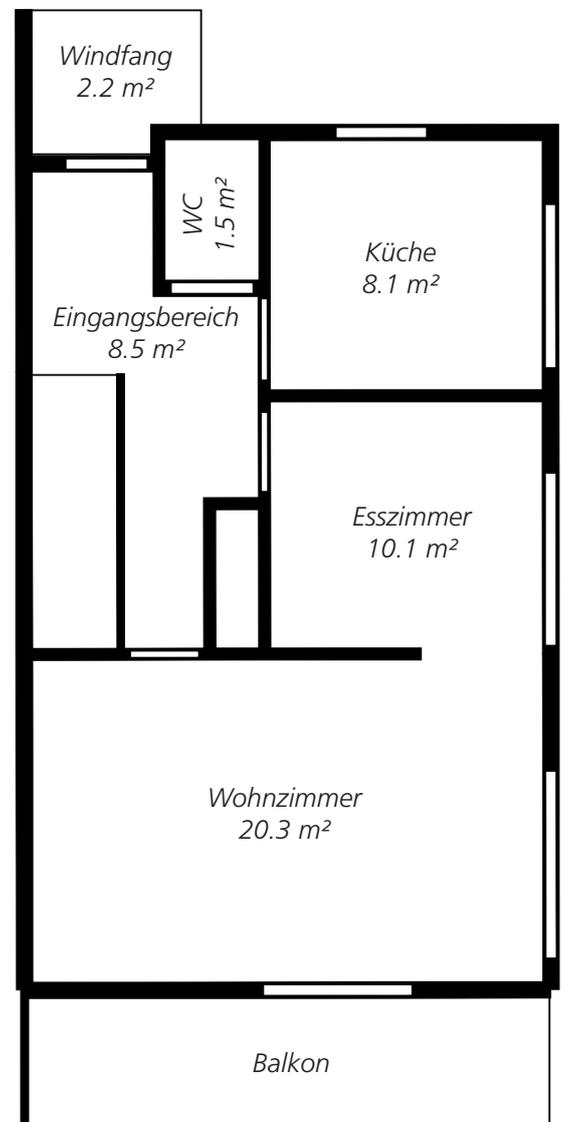
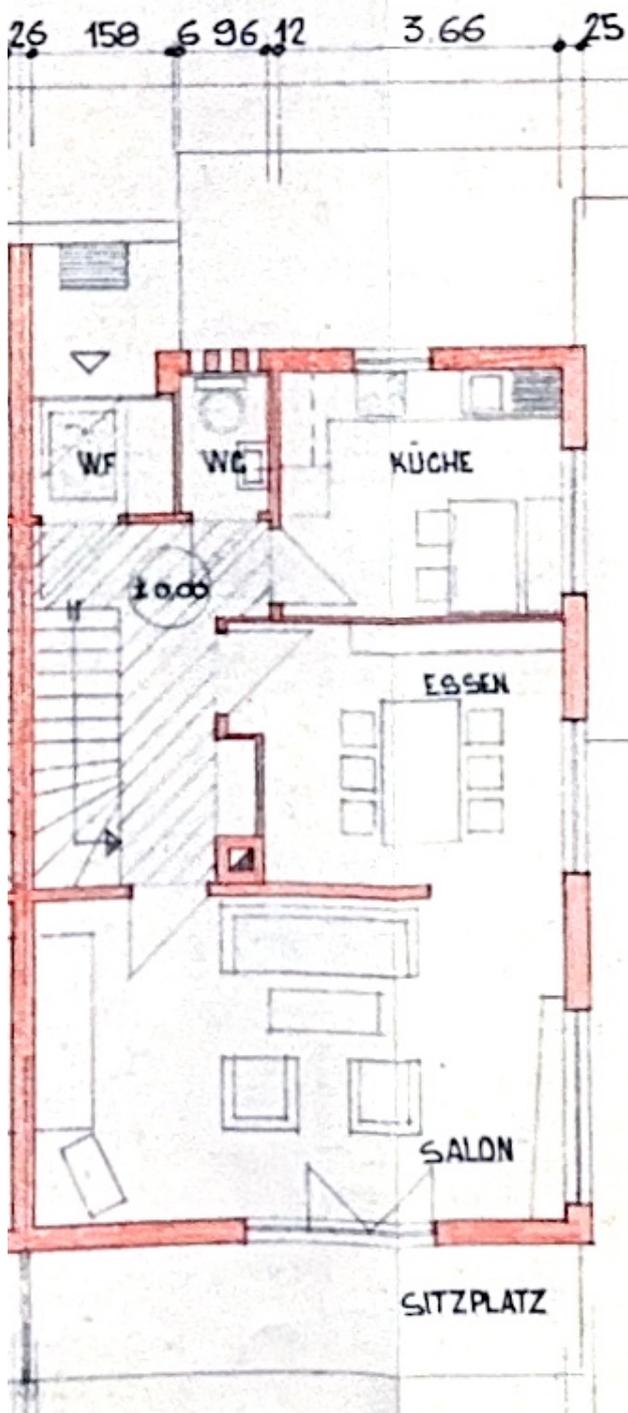




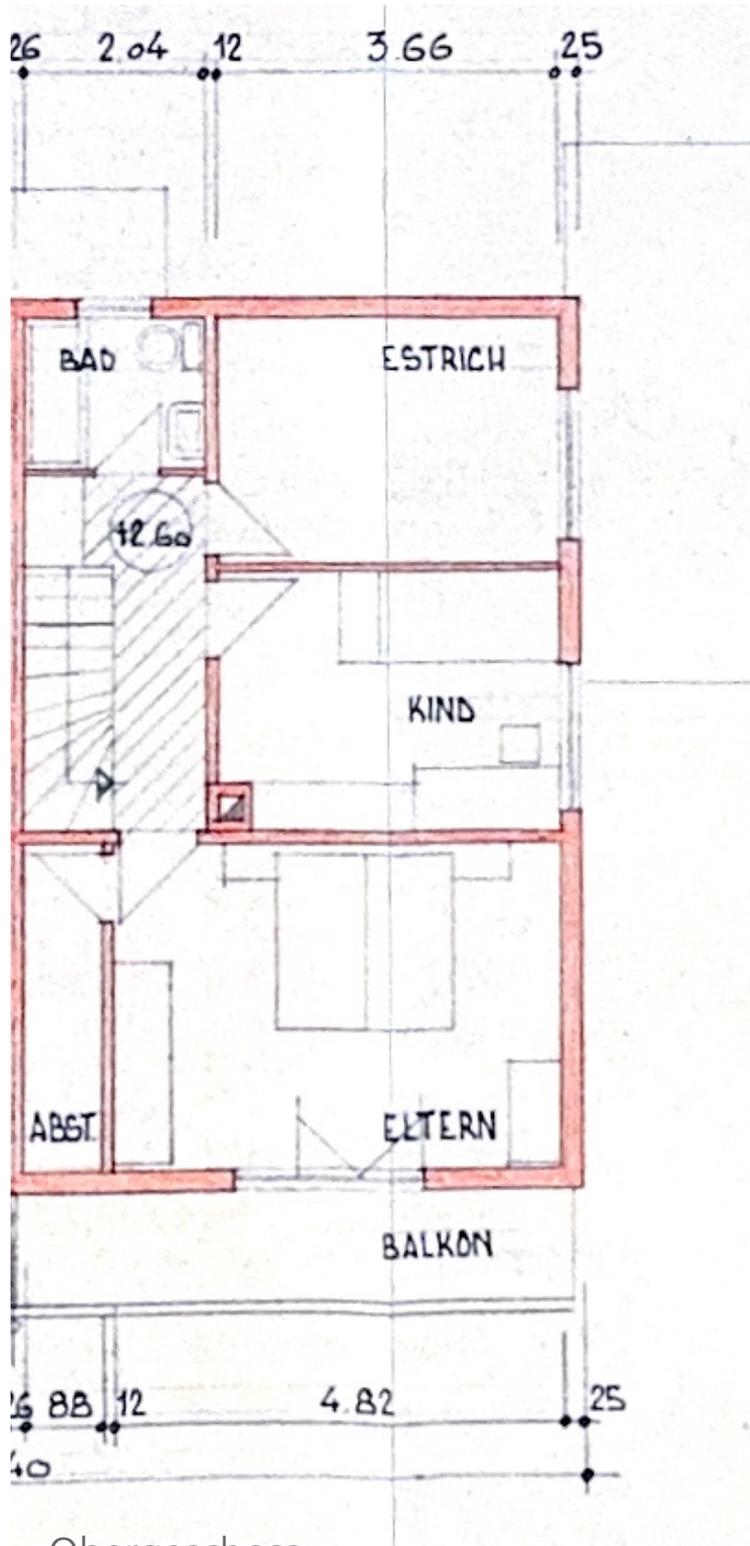
# 5 PLÄNE

Keller & Garage

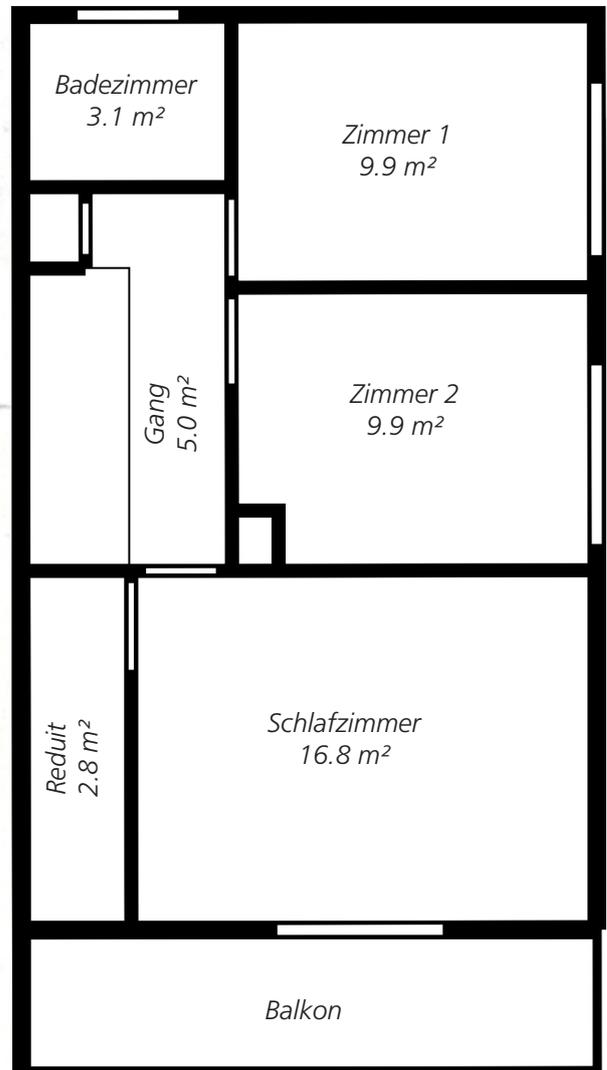




Erdgeschoss



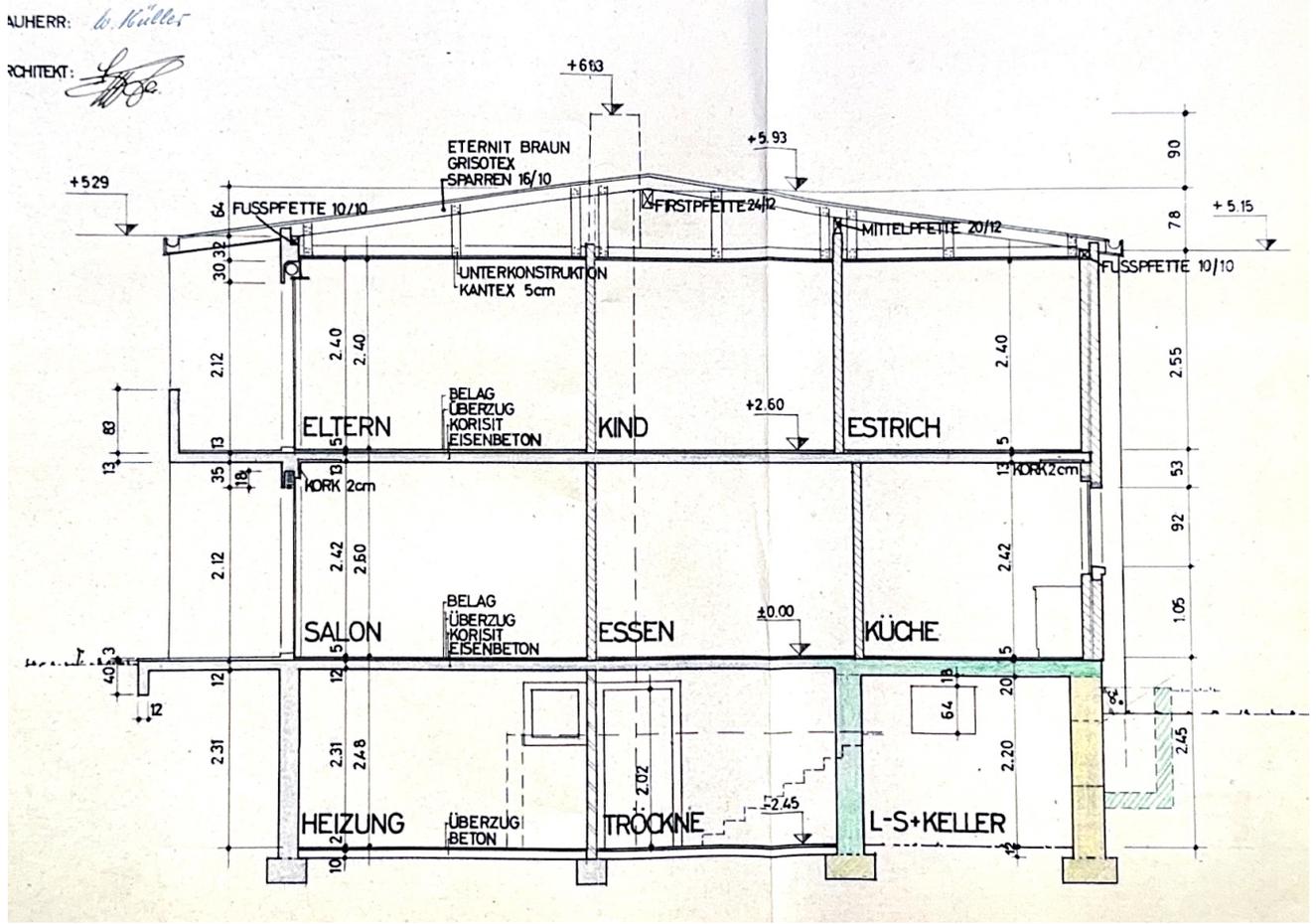
Obergeschoss

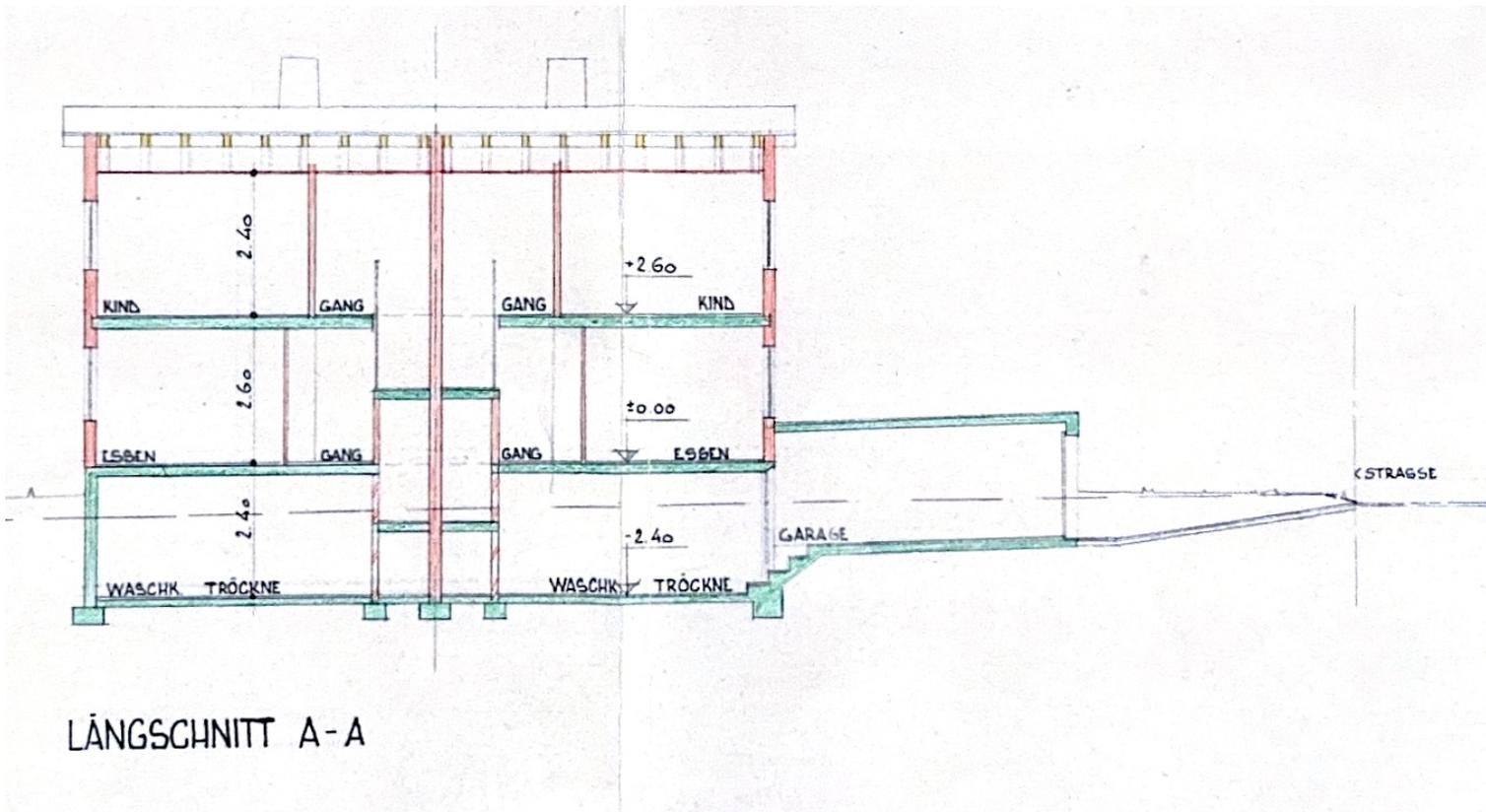


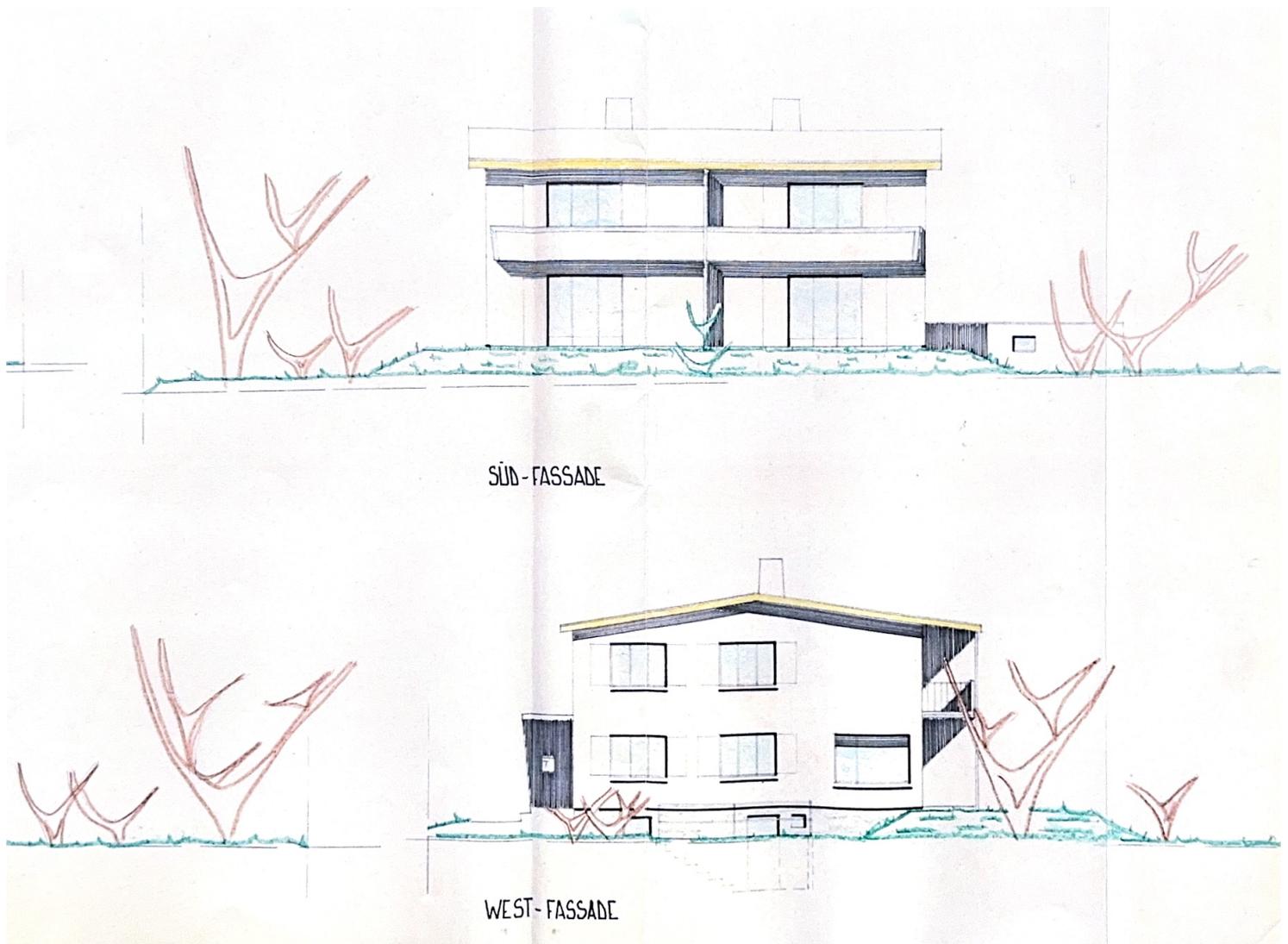


AUHERR: *W. Küller*

ARCHITEKT: *[Signature]*



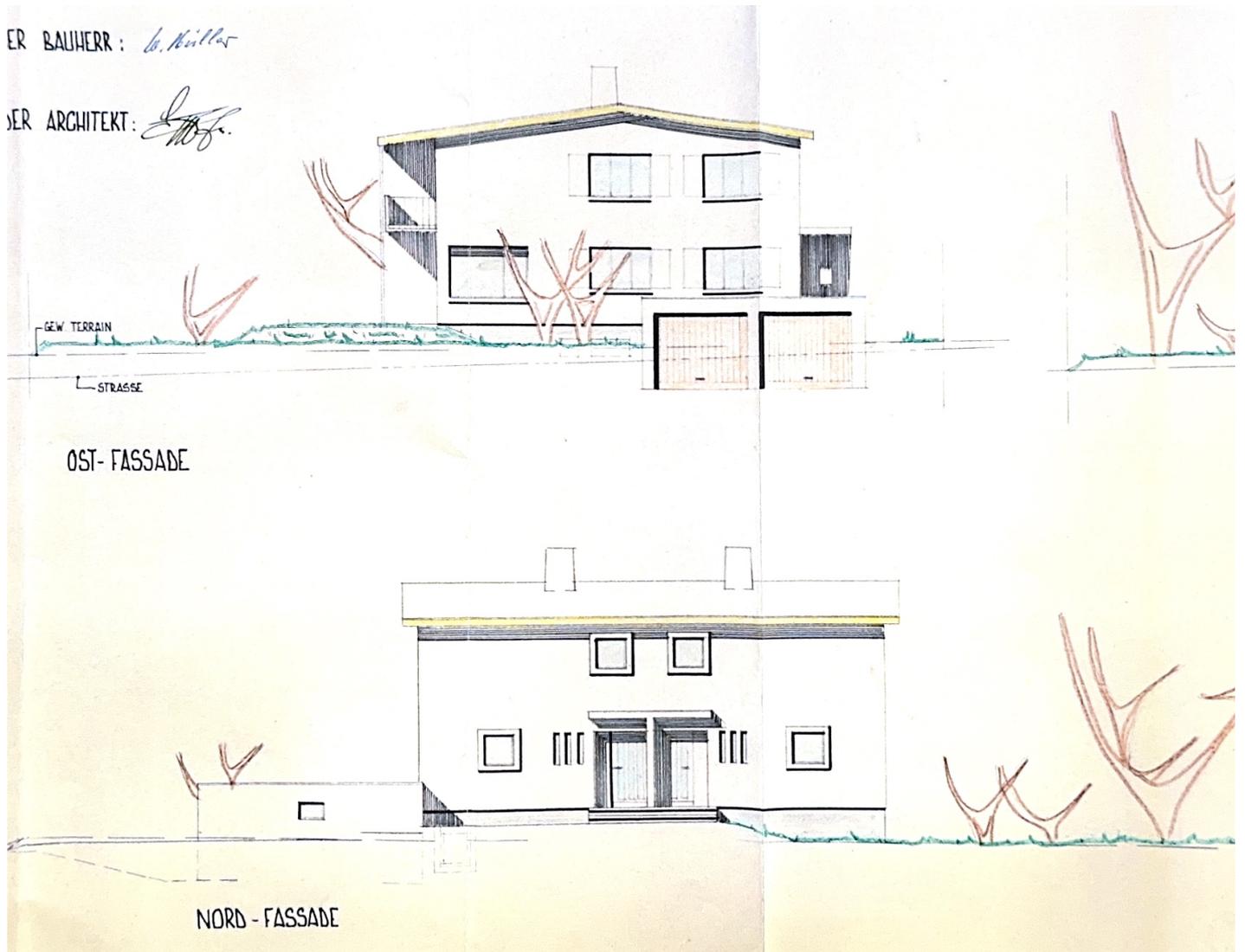






ER BAUHERR : *W. Müller*

ER ARCHITEKT : *W. Müller*





# 6 IMPRESSIONEN











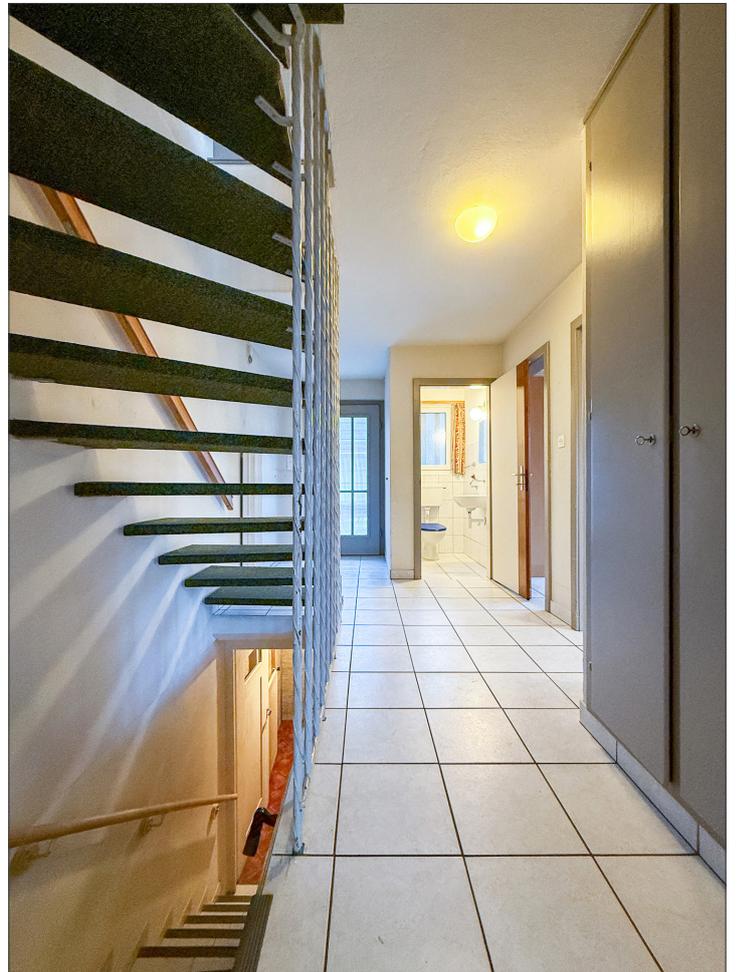




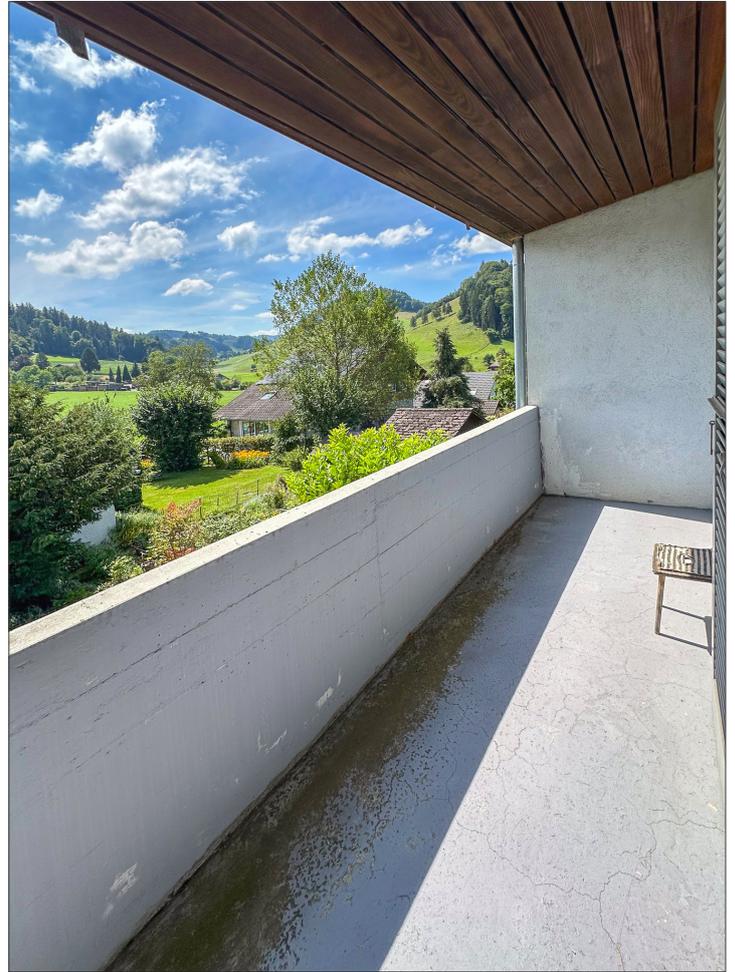




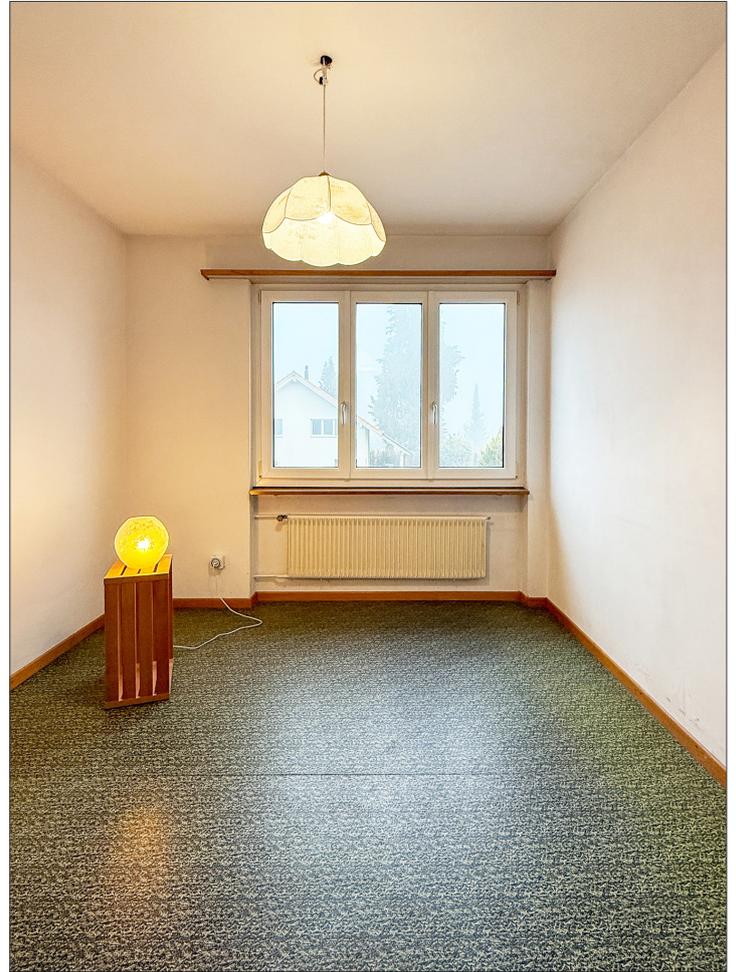






















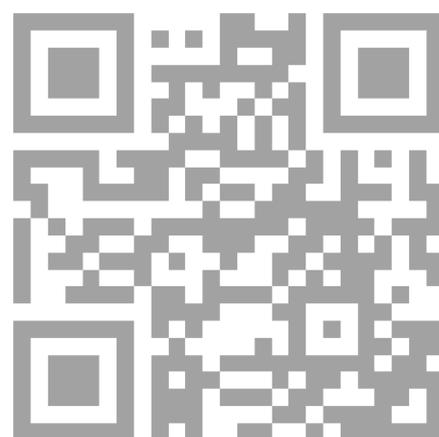




# 7

## KONTAKT

Richtpreis	CHF 650'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	<a href="mailto:team@wyssliegenschaften.ch">team@wyssliegenschaften.ch</a>
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs