



FREISTEHENDES LANDHAUS MIT GROSSEM AUSSENPOOL



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH



1

HIGHLIGHTS

205 m ²	Wohnfläche
36 m ²	Aussenpool
763 m ²	Grundstücksfläche

Landhaus

Das freistehende Landhaus mit Baujahr 1989 liegt an wunderbar idyllischer und ruhiger Lage in Hettiswil, Gemeinde Krauchthal, rund 10 Fahrminuten von Urtenen-Schönbühl oder Burgdorf entfernt. Das Gebäude ist in einem top Zustand, verfügt über einen wunderbaren Garten mit schöner Grünfläche, gedecktem Sitzplatz und einem grossen Aussenpool. Aufgrund der Westhanglage bietet sich eine schöne Weitsicht Richtung Dorf und den Jura. Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über ein grosszügiges Entrée mit Garderobe und einem Gäste-WC mit Waschturm, ein grosses offenes Esszimmer (37 m²) in der Gebäudemitte, das Wohnzimmer (29 m²) mit Cheminée, eine moderne und hochwertige Küche (13.5 m²) mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz (ca. 12 m²), ein praktisches Reduit (6 m²) sowie zwei Einzelzimmer (13 und 14.5 m²). Das Wohnzimmer verfügt über einen hohen Luftraum zum Galeriegeschoss sowie grosse bodenebene Fensterfronten und ist wunderbar hell und sonnig. Im ganzen Erdgeschoss ist ein stilvoller dunkelgrauer Plattenboden verlegt. Das Obergeschoss beherbergt ein grosszügiges Schlafzimmer (33 m²) mit Ankleide (15 m²), das moderne Badezimmer (15 m²) mit freistehender Badewanne und begehbare Dusche sowie einen offenen Galeriebereich (19 m²). Im Untergeschoss befindet sich eine Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus, der Haustechnikraum (16 m²), ein grosser Kellerraum (16 m²) sowie ein beheizter Bastelraum (44 m²) mit Tageslicht. Die Liegenschaft ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand; die Sanierung des Innenausbaus erfolgte 2005/2006, das Heizsystem wurde 2019 von Öl- auf Wärmepumpe umgestellt. Der Pool wurde regelmässig unterhalten und befindet sich ebenfalls in einem sehr gutem Zustand.

Grundstück / Garten

Das Grundstück ist 763 m² gross und bietet aufgrund der Hanglage eine wunderbare Aussicht Richtung Dorf / Jura. Bergacher ist eine ruhige Quartierstrasse und wird nur von Anwohnern befahren. Die Liegenschaft liegt in der obersten Reihe, zudem liegt der Garten rund 3.5 m über Strassenniveau und bietet daher viel Ruhe und Privatsphäre. Die ganze Umgebung ist schön gestaltet mit einem gedeckten Sitzplatz vor dem Haus, einem grosszügigen Pool, einer schönen Rasenfläche mit vielen schönen Sträuchern und Bäumen.

Lage

Die Liegenschaft ist perfekt gelegen am Sonnenhang von Hettiswil, mitten im Grünen und doch in unmittelbarer Nähe zur A1 nach Bern (15 km) oder via Landstrasse nach Burgdorf (6 km). In wenigen Gehminuten ist der Schulstandort Hettiswil mit Kindergarten und Primarschule (ca. 700 m) sowie die Bushaltestelle „Hettiswil Dorf“ (ca. 600 m) erreichbar. Die Oberstufenschule, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich im nahen Hindelbank (2 km).



2

FACTS

Adresse

Bergacher 1
3325 Hettiswil b. Hindelbank

Richtpreis

CHF 1'250'000.-

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 1908
Grundstücksfläche: 763 m²
Amtlicher Wert: CHF 723'100.- (Steuerjahr 2020)

Altlasten Kataster / Gefahrenzone

Keine Einträge

Denkmalpflege

Kein Eintrag im kantonalen Bauinventar

Eigenmietwerte

Bund: CHF 24'810.-
Kanton/Gemeinde: CHF 21'270.-
(Steuerjahr 2022)

GVB

Versicherungswert: CHF 920'600.-
Kubatur: 1'225 m³
letzte Schätzung: 01.01.1997

Heizsystem

- Raumwärme: Wärmepumpe, Verteilung mittels Bodenheizung
- Warmwasser: zentraler Boiler (Standort UG)

Jährliche Kosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'500.-*
 - Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 4'000.-*
 - Liegenschaftssteuer: CHF 723.-
- * Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt

Unterhaltsarbeiten

- 2019: Ersatz Heizsystem (Wärmepumpe)
- 2005/2006: Gesamtanierung Küche, beide Nasszellen, Bodenbeläge Erdgeschoss, Malerarbeiten ganzes Haus, Sanierung Elektroverteilung
- 1989: Baujahr

Grundpfandrechte

2 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 925'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben. Es läuft noch eine Hypothek über CHF 400'000.- bei der Valiant Bank AG bis zum 31.12.2025 zu 1.89%. Die Hypothek kann übernommen werden.

Wohnzone 1

Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone 1. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m, eine maximale Gebäudehöhe von 5 m, eine maximale Gebäudelänge von 21 m und eine maximale Geschosshöhe von 1. Das Grundstück ist ausgenutzt.



3 LAGE

Gemeinde Krauchthal

Hettiswil ist ein kleines Dorf in der Gemeinde Krauchthal. Die Gemeinde befindet sich zwischen den Städten Bern und Burgdorf, inmitten schönen und weitläufigen Naherholungsgebieten. Die Gemeinde zählt rund 2'400 Einwohnerinnen und Einwohner und bezeichnet sich selbst als Brücke zwischen dem traditionellen Emmental und dem städtischen Mittelland. Bekannt ist zum Beispiel die Felsformation "Kreuzfluh" mit einem Aussichtspavillon, die vom Gletscher ausgewaschenen Höhlen am Fusse des Lindenberges oder das Schloss Thorberg.

Infrastruktur

Die Bushaltestelle „Hettiswil b. H., Dorf“ (Linie 451) mit direkten Verbindungen zum Bahnhof Hindelbank ist in 600 m erreichbar. Der Bahnhof Hindelbank liegt in rund 3 km Distanz zur Liegenschaft (5 Fahrminuten). Ab dem Bahnhof Hindelbank (S-Bahn S44) ist der Bahnhof Burgdorf in rund 7 Fahrminuten und der Bahnhof Bern in 14 Fahrminuten erreichbar. In Gehdistanz zur Liegenschaft liegt das Schulhaus Hettiswil (Kindergarten bis Primarschule in Mehrjahrgangsklassen. Ein weiterer Schulstandort befindet sich in Krauchthal. Die Oberstufenschule befindet sich in Hindelbank in rund 2.5 km Distanz. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Krauchthal und Hindelbank.





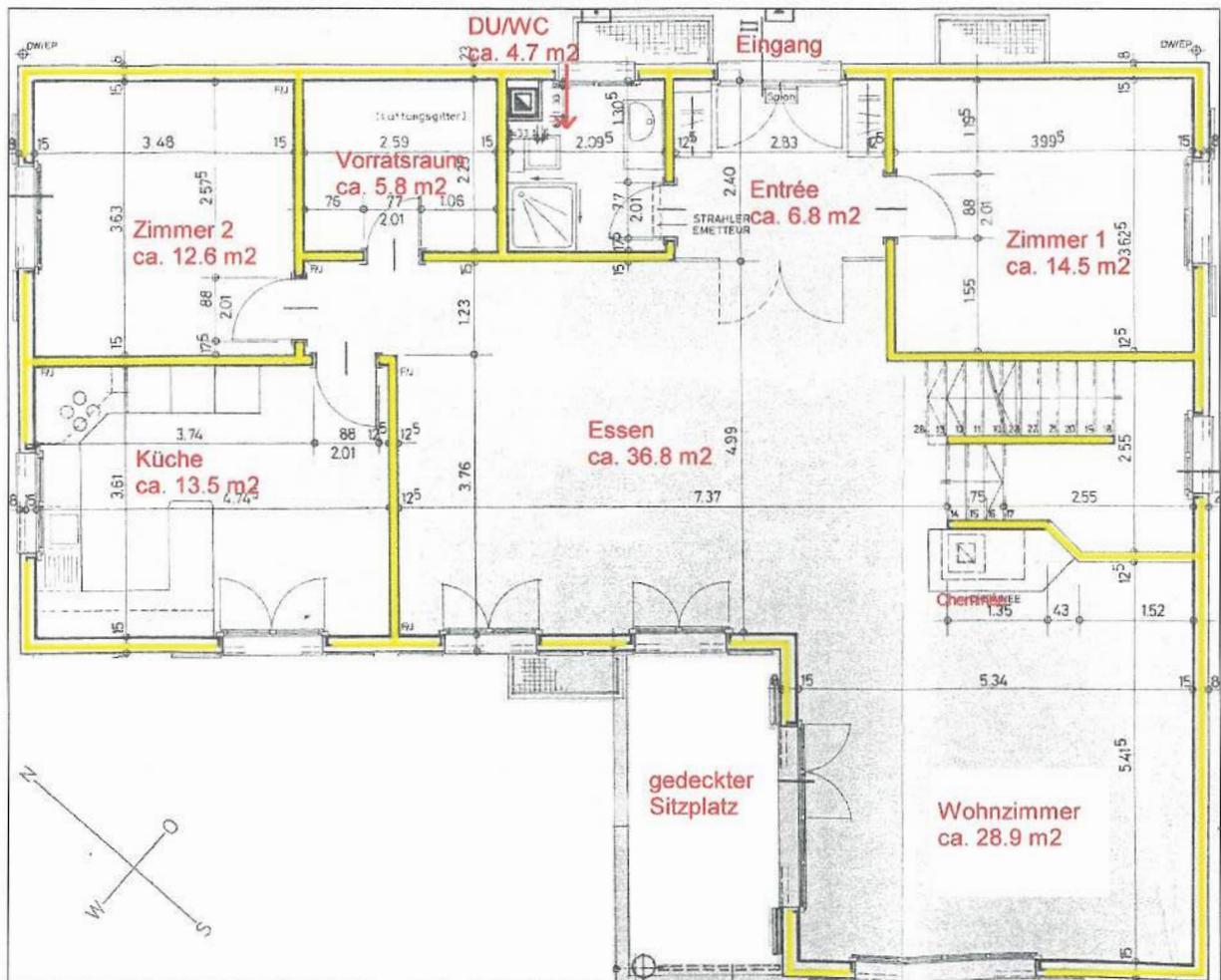
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummer	Nr. 1908
Grundstücksart	Liegenschaft
Grundstücksfläche	763 m ²
Dominierte Grundstücke	keine
Anmerkungen	keine
Dienstbarkeiten	(R) Fusswegrecht zul. div GS
Grundlasten	keine
Vormerkungen	keine

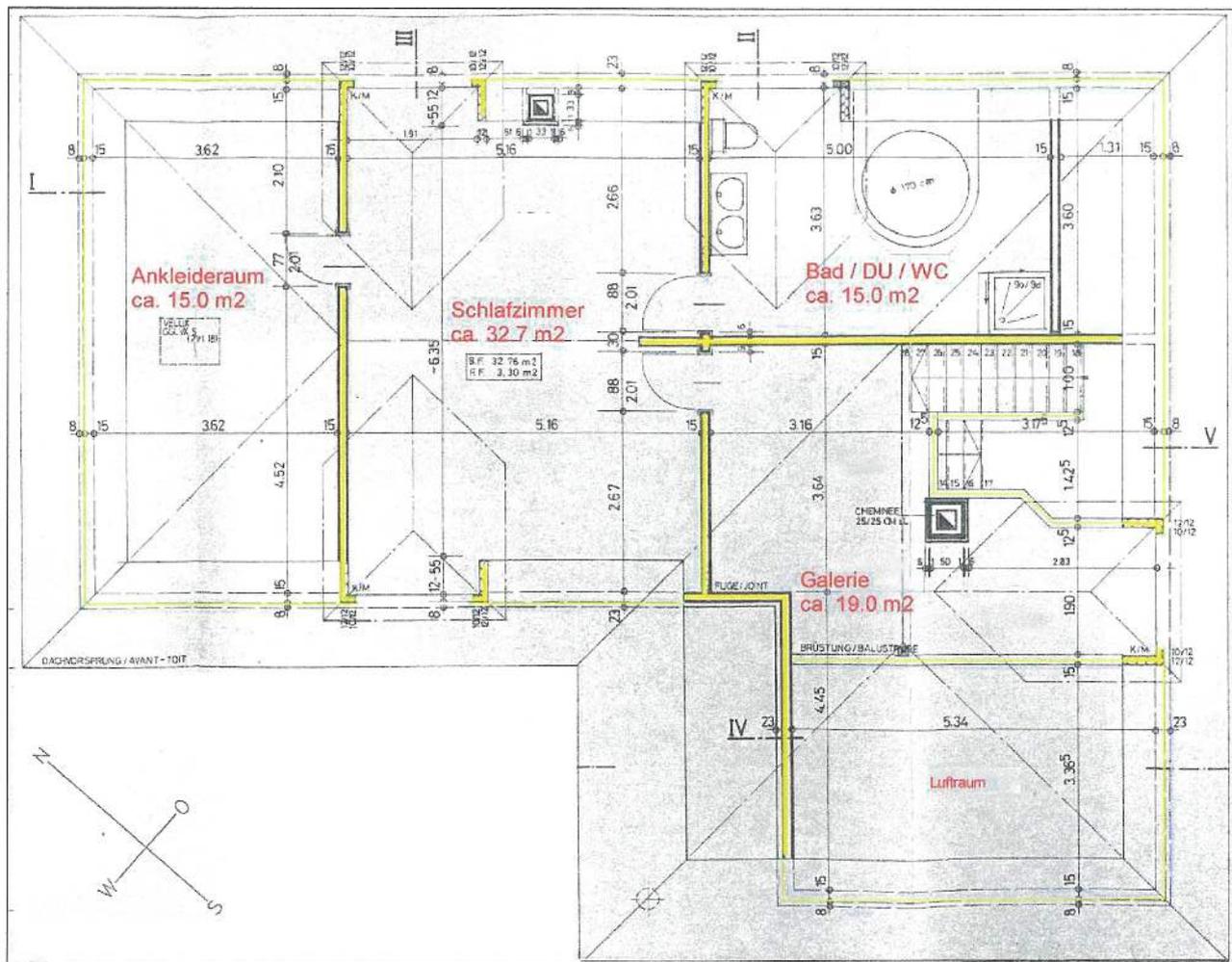




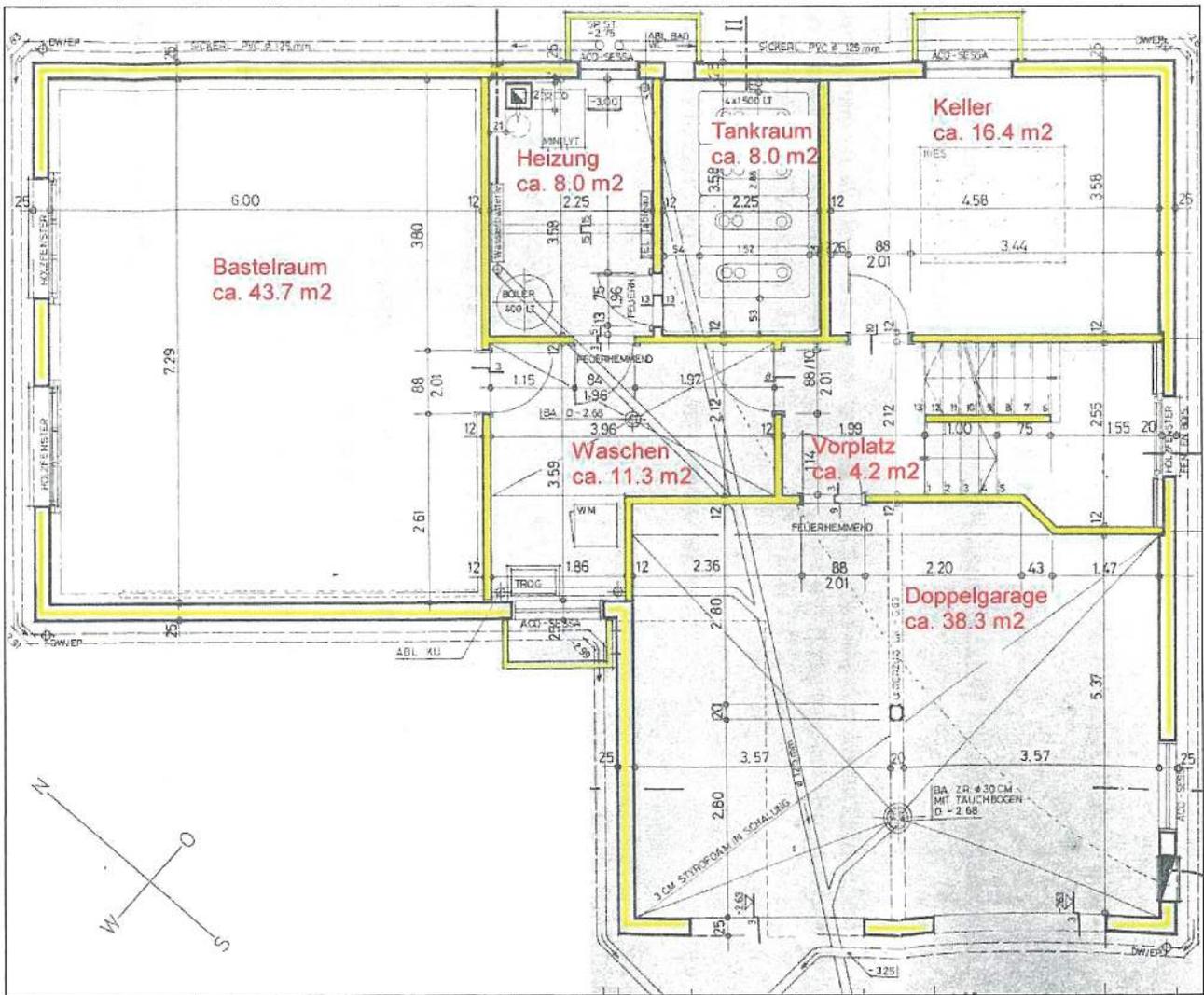
5 PLÄNE



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



6 IMPRESSIONEN





schöner Garten mit grossem Aussenpool



Überdachter Gartensitzplatz



Grosszügiger Essbereich



Wohnzimmer mit Cheminée und hohem Dachraum / Galerie



Küche mit direktem Ausgang zum Gartensitzplatz









offene Galerie im Obergeschoss



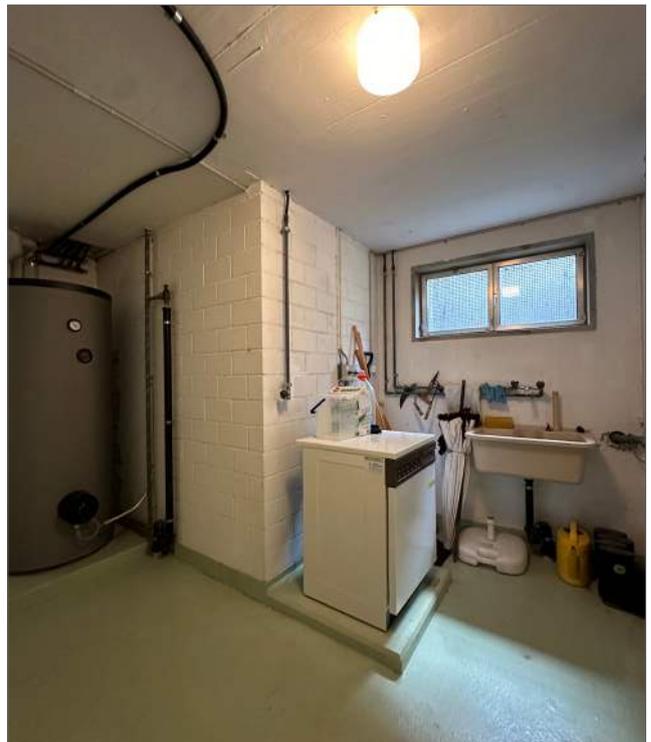
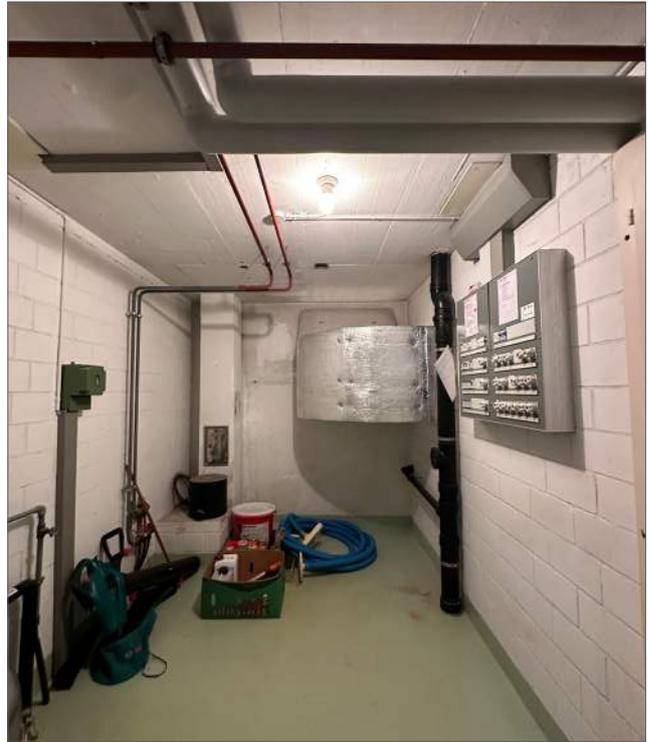
grosses Schlafzimmer im Obergeschoss mit Ankleidezimmer



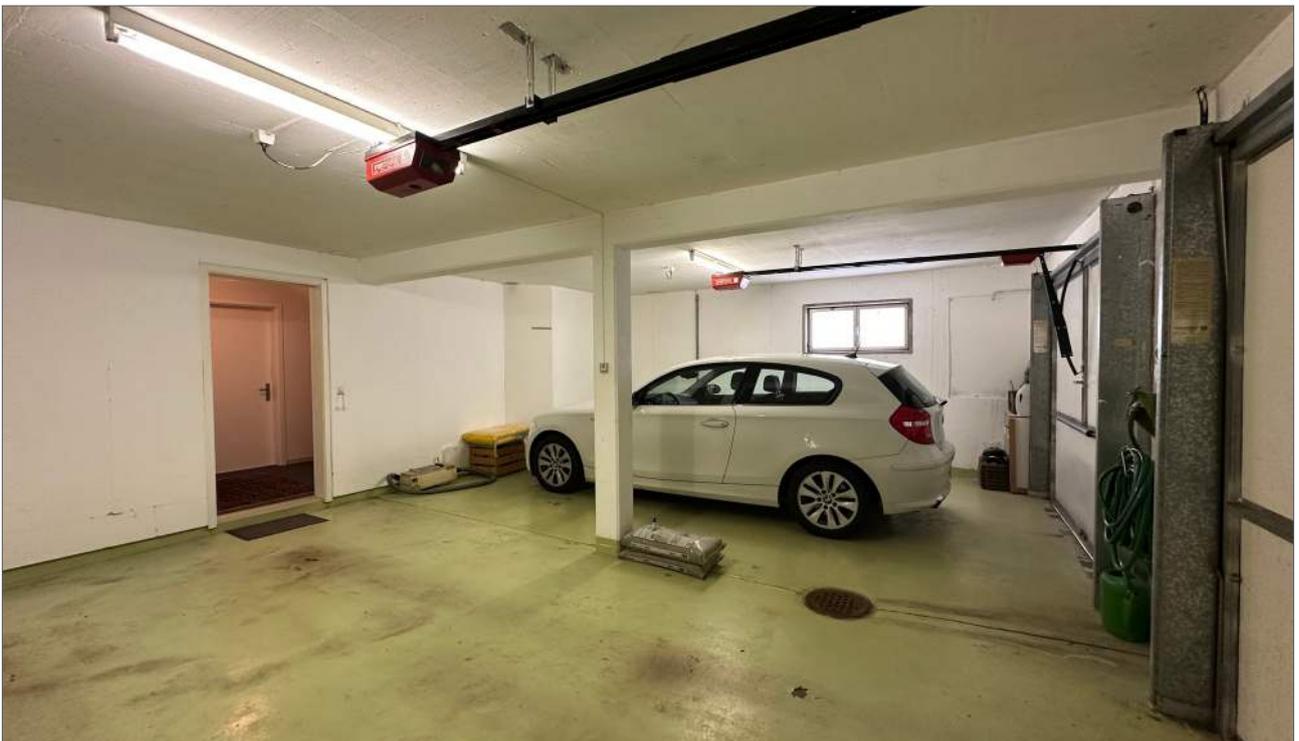
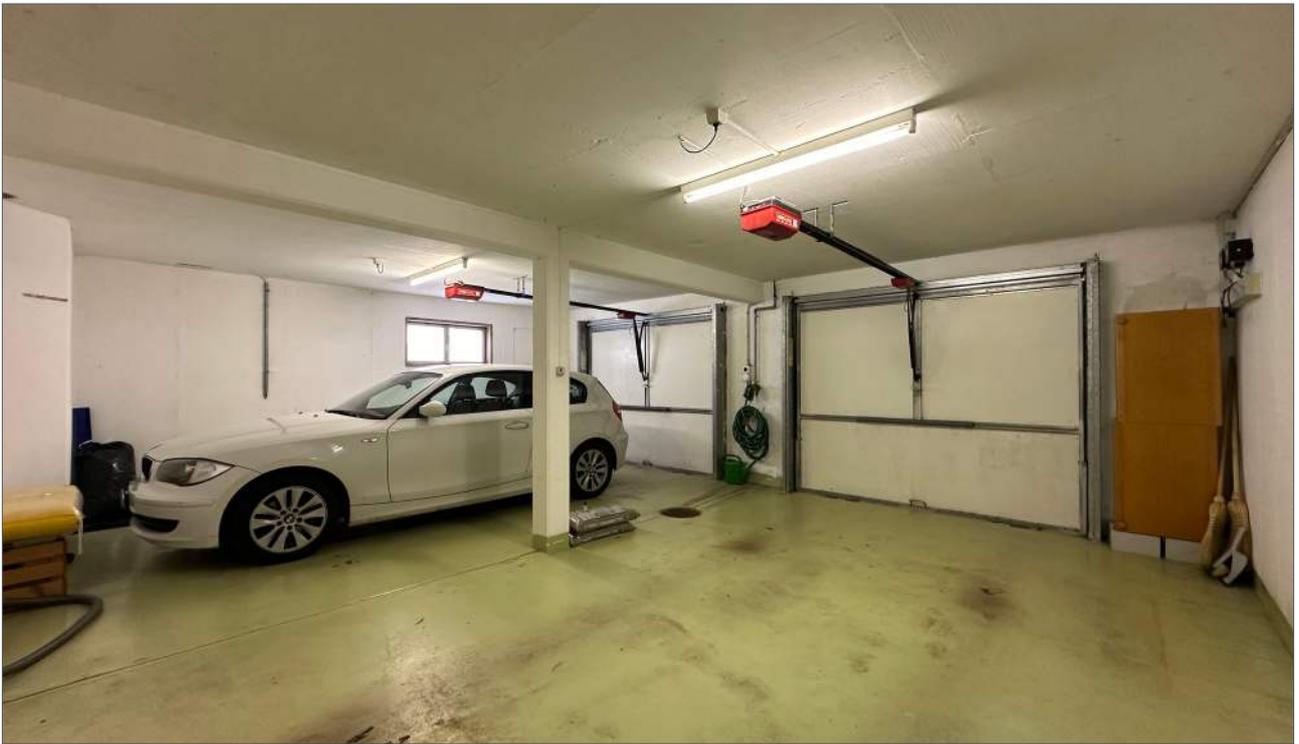
modernes Badezimmer mit Dusche und freistehender Badwanne



grosser Kellerraum und Bastelraum



Technische Anlagen im Kellerbereich



Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus





Hausansicht Zufahrt



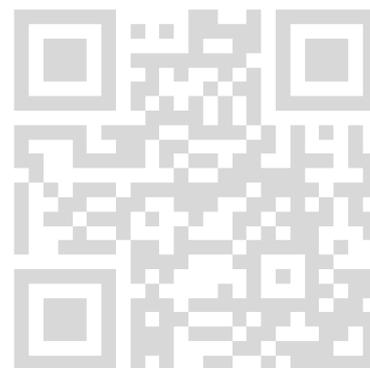
idyllische und erhöhte Westhanglage





7 KONTAKT

Richtpreis CHF 1'250'000.-
Kontakt Team Wyss Liegenschaften
Wyss Liegenschaften GmbH
Parkstrasse 6
3084 Wabern
E-mail team@wyssliegenschaften.ch
Telefon 031 / 534 00 14
Besichtigung nach Vereinbarung



Michel Wyss Andrea Walther Christoph Krebs Nadia Wyss