

VERMIETUNGSDOKUMENTATION · NOVEMBER 2026

Grosszügiges Haus mit Charakter und Garten

Hauptstrasse 32 · 8414 Buch am Irchel

Ein historisch gewachsenes Zuhause mit viel Raum, sichtbaren Holzelementen, mehreren Nutzungsebenen und einem grosszügigen Aussenbereich.

CA. 190 M²	CHF 3’300	2 GEDECKTE	3 WOHNEBENEN
Hauptnutzfläche	Nettomiete / Monat ohne Nebenkosten	Plätze im Carport	Erd-, Ober- & Dachgeschoss

Angebautes Einfamilienhaus / Hausteil im Dorfteil Oberbuch

OBJEKTPORTRAIT

Ein Haus, das seinen Charakter zeigt



Dieses Haus ist kein Neubau - und will auch keiner sein.

Das Gebäude stammt ursprünglich aus der Zeit um 1800. Es wurde über die Jahre unterhalten und situativ erneuert. Sichtbares Fachwerk, Holzbalken, Naturstein, Kachelofen, Cheminée und unterschiedliche Raumhöhen verleihen ihm eine eigenständige Atmosphäre.

Der Ausbau ist gepflegt und funktional, teilweise aber älteren Datums. Küche und Nasszellen sind ordentlich erhalten und gut nutzbar; sie entsprechen bewusst nicht dem standardisierten Ausbau eines Neubaus.

WORAUF ES ANKOMMT

- viel Platz für Wohnen, Homeoffice und Hobby
- Freude an Altbaucharme statt Perfektionsanspruch
- Bereitschaft, den grossen Garten laufend zu pflegen

Ein ehrliches Zuhause mit viel Raum -

für Menschen, die Charakter und Eigenverantwortung schätzen.

ECKDATEN

Das Wichtigste auf einen Blick

FLÄCHE

ca. 190 m²

Hauptnutzfläche gemäss vorhandenen Unterlagen

OBJEKTTYP

Angebautes Haus

eigenständiger Hausteil über mehrere Ebenen

RAUMANGEBOT

3 Zimmer im OG

zusätzlich Büro/Hobbyraum und
ungeheiztes Dachzimmer

NASSZELLEN

2 Bäder

Eck-Badewanne, Duschen, WC und Waschtische

AUSSENRAUM

Grosser Garten

Terrasse und klar zugewiesene Gartenfläche;
auch als Gemüsegarten nutzbar

PARKIERUNG

2 gedeckte Plätze
(im Carport)

im Nettomietzins inbegriffen

CHARAKTER

Historische Details

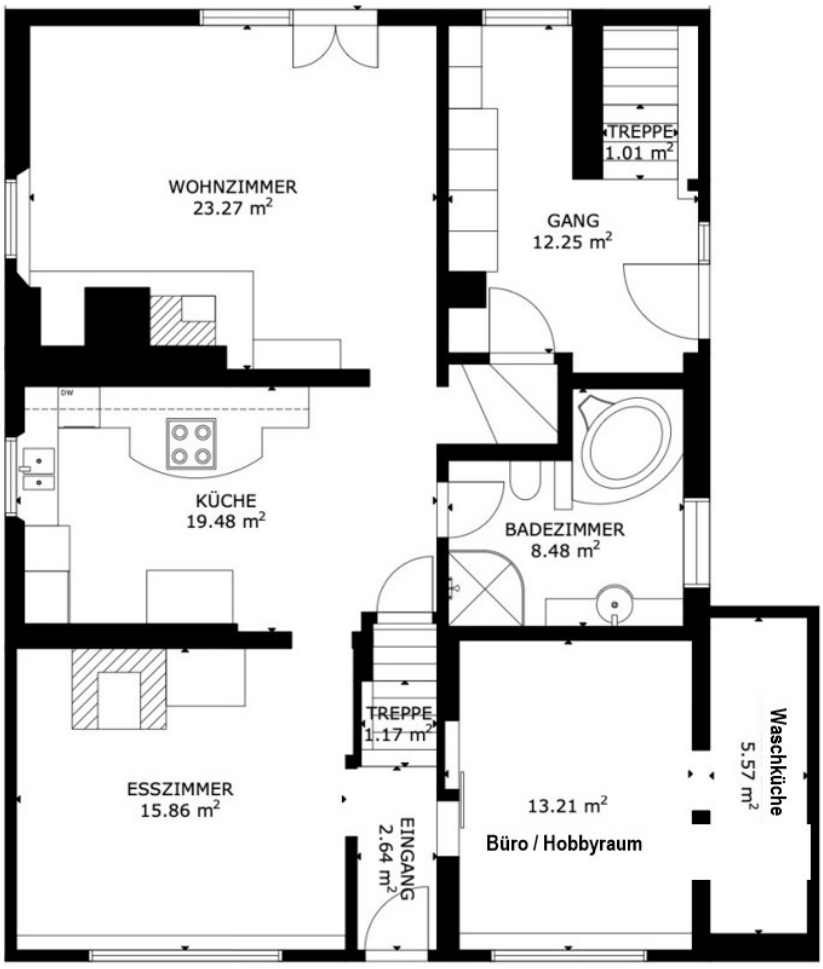
Fachwerk, Holzbalken und Naturstein;
Kachelofen und Cheminée

DACHGESCHOSS

Zusätzlicher Raum

Dachzimmer (ungeheizt) sowie
Estrich- und Schrägenflächen

Erdgeschoss



RAUMANGEBOT

Wohnzimmer	ca. 23,27 m²
Küche	ca. 19,48 m²
Esszimmer	ca. 15,86 m²
Büro / Hobby	ca. 13,21 m²
Badezimmer	ca. 8,48 m²
Waschküche	ca. 5,57 m²

CHARAKTER

Die Wohnräume sind nicht als offene Standardfläche organisiert. Küche, Esszimmer und Wohnzimmer bilden eigenständige Bereiche. Der zusätzliche Büro- oder Hobbyraum schafft Flexibilität für Arbeit, Gäste oder Alltag.

WASCHEN

Neuer Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler in der separaten Waschküche.

Grundriss und Flächenangaben sind Zirkamasse und nicht verbindlich.

Erdgeschoss



Küche mit Granitabdeckung und viel Arbeitsfläche



Wohnzimmer mit Cheminée

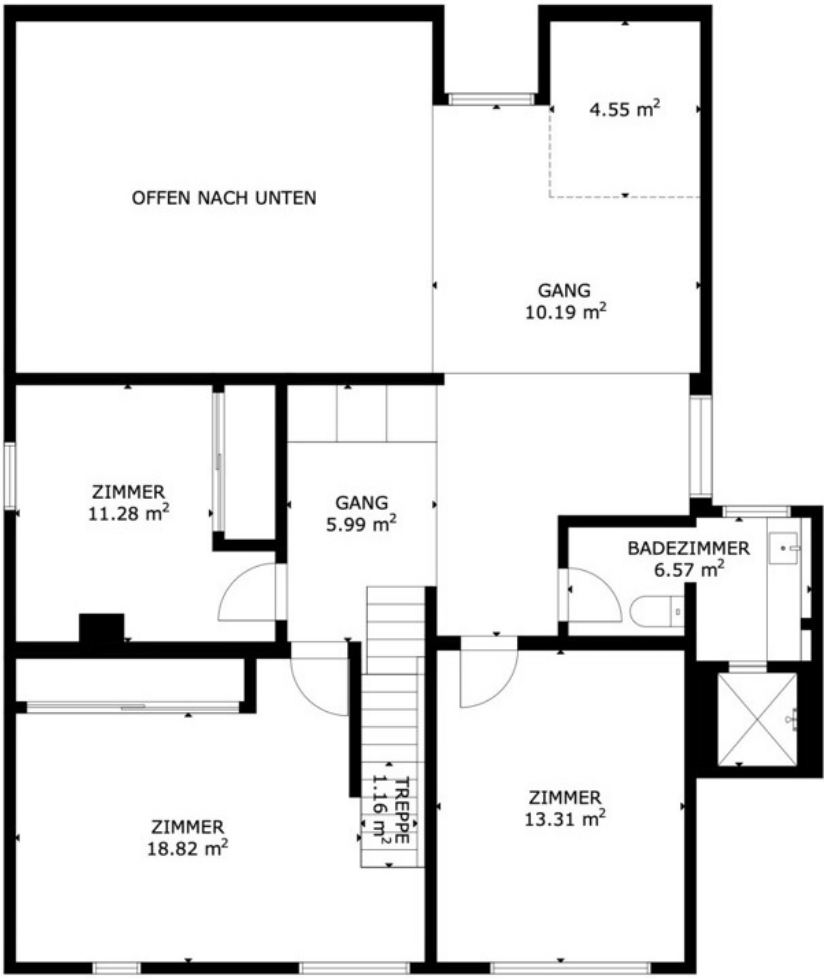


Esszimmer mit Kachelofen



Büro / Hobbyraum

Obergeschoss



RAUMANGEBOT

Zimmer 1	ca. 18,82 m²
Zimmer 2	ca. 13,31 m²
Zimmer 3	ca. 11,28 m²
Badezimmer	ca. 6,57 m²
Galerie / Gang	offen gestaltet

NUTZUNG

Die drei geschlossenen Zimmer lassen sich als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume nutzen. Die Galerie verbindet die Ebenen und bietet zusätzlichen offenen Raum unter der Dachschräge.

Grundriss und Flächenangaben sind Zirkamasse und nicht verbindlich.

Rückzug · Stauraum · offene Galerie

Obergeschoss



Grosses Zimmer mit Einbauschrank und Aufgang zum Dach



Galerie



Zimmer mit Fachwerk

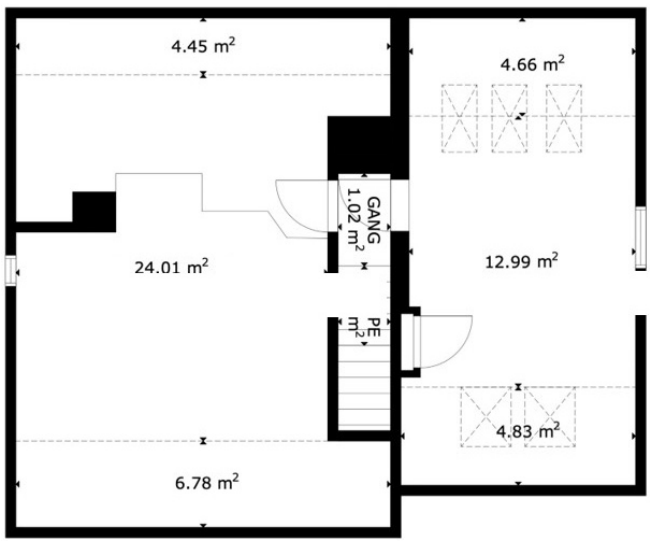


Helles Zimmer zur Gartenseite

Dachgeschoss



Dachzimmer (ungeheizt) mit sichtbarer Konstruktion und Dachflächenfenstern



DAS DACHGESCHOSS

Das Dachzimmer ist ungeheizt. Der Hauptbereich umfasst gemäss Plan rund 24,01 m², ergänzt durch Flächen unter den Dachschrägen. Gegenüber liegt eine zusätzliche Estrichfläche. Der Raum eignet sich für Rückzug, Kreativität oder Lagerung.

Kein standardisiertes Dachstudio,
sondern ein Raum mit eigener Geometrie.

Grundriss und Flächenangaben sind Zirkamasse und nicht verbindlich.

Nasszellen, Eingang und Stauraum



Grosse Nasszelle mit Eck-Badewanne und Dusche



Duschbad im Obergeschoss



Separater Eingangsbereich



Garderobe und Erschliessung

Zusätzlich vorhanden: neuer Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler.

AUSSENRAUM

Garten, Terrasse und Parkierung



Grosszügige Terrasse mit Weitblick

Der Aussenraum ist Teil des Wohnangebots - und Teil der Verantwortung.

Die laufende Gartenpflege wird durch die Mieterschaft übernommen; Veränderungen nach Absprache.



ZUGEHÖRIGE FLÄCHEN

- grosszügige Gartenfläche und Terrasse
- 2 gedeckte Plätze (im Carport)
- gemeinsame Einfahrt gemäss Situationsplan
- Garten nach vorgängiger Absprache auch als Gemüsegarten nutzbar; Hochbeete möglich

Schematische Flächenabgrenzung; Mietvertrag und Übergabeprotokoll sind massgebend.

ORIENTIERUNG

Lage und Raumprogramm

OBERBUCH · BUCH AM IRCHEL

Dörflich und gut eingebettet

- Kindergarten und Primarschule in unmittelbarer Nähe
- Bushaltestelle Oberbuch in wenigen Gehminuten
- Dorfladen und weitere Angebote gut erreichbar
- Felder, Wald und Naherholung am Irchel vor der Haustür

FÜR WEN PASST DAS HAUS?

- Paare mit grossem Platzbedarf
- Menschen, die Wohnen, Homeoffice und Hobby verbinden
- Mieterinnen und Mieter mit Freude an Gartenpflege
- Personen, die Altbaucharme bewusst einem Neubau vorziehen

RAUMPROGRAMM NACH EBENE

ERDGESCHOSS

Eingang, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Büro/Hobbyraum, Bad und Waschküche mit neuem Waschturm

OBERGESCHOSS

Drei Zimmer, Galerie/Vorplatz und separates Duschbad

DACHGESCHOSS

Dachzimmer (ungeheizt) sowie zusätzliche Estrich- und Schrägenflächen

Die Aufzählung beschreibt das Raumangebot; die verbindliche Übergabe erfolgt gemäss Mietvertrag und Protokoll.

MIETANGEBOT

Mietkonditionen und nächster Schritt

Transparente Konditionen für ein Haus mit viel Eigenständigkeit.

NETTOMIETZINS

CHF 3’300 / Monat

ohne Nebenkosten; inklusive
2 gedeckte Plätze (im Carport)

NEBENKOSTEN

Kein Akonto

verbrauchsabhängige Kosten direkt durch die Mieterschaft

MIETKAUTION

CHF 9’900

entspricht drei Nettomonatsmieten

MIETBEGINN

Nach Vereinbarung

Kontaktaufnahme nach Eingang der Bewerbung

GARTEN · HAUSTIERE · EIGENVERANTWORTUNG

- Die laufende Gartenpflege liegt bei der Mieterschaft.
- Der Garten kann nach schriftlicher Absprache auch als Gemüsegarten genutzt werden.
- Hunde, Katzen und andere grössere Tiere bedürfen der vorgängigen Zustimmung.

Bewerbung per E-Mail

Bitte senden Sie Ihre Bewerbung mit kurzer Vorstellung, Haushaltsgrösse, beruflicher Situation und gewünschtem Einzugstermin an:

claude.hediger@gmail.com

Nach Prüfung Ihrer Bewerbung werden Sie kontaktiert. Bitte keine telefonischen Anfragen.

Diese Dokumentation dient der unverbindlichen Information. Flächen sind Zirkamasse; Grundrisse nicht massstäblich. Massgebend sind der unterzeichnete Mietvertrag, der Situationsplan und das Übergabeprotokoll. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.