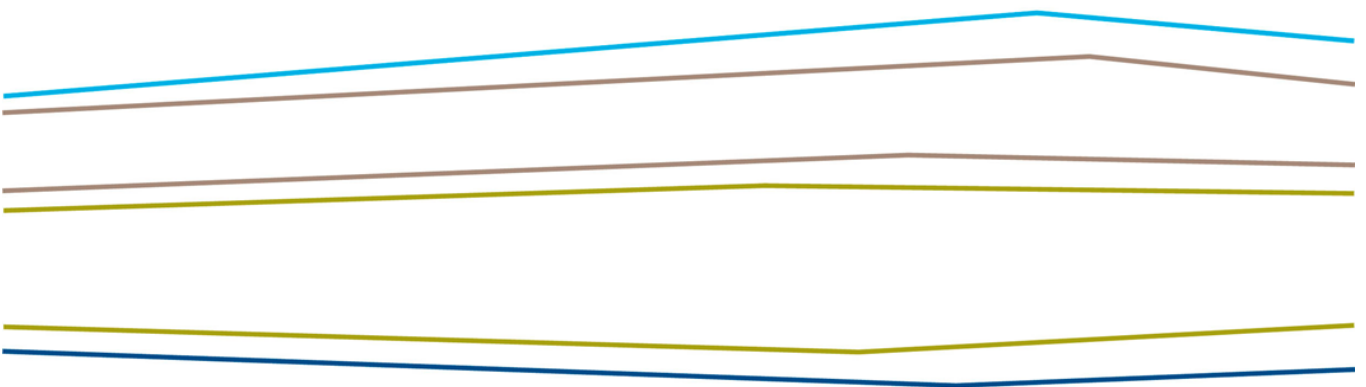




# Wunderschönes Bauernhaus mit riesigem Umschwung und vielseitigen Ausbaumöglichkeiten

Thunstrasse 7, 3532 Zäziwil



## Inhaltsverzeichnis

Lage und Infrastruktur .....	3
Objektangaben .....	5
Gebäudebeschreibung .....	6
Fotos .....	7
Flächen und Raumaufteilung in m <sup>2</sup> .....	10
Kaufabwicklung .....	11
Beratung und Vorgehen bei Kaufinteresse .....	12
Firmenpräsentation .....	13

## Lage und Infrastruktur

### Gemeindedaten

Einwohner	1'524 (Stand Dezember 2023)
Verwaltungskreis	Bern-Mittelland des Kantons Bern
Fläche, Höhe	5.41 km <sup>2</sup> , 670 bis 963 m.ü.M.
Schulen	Die Schule Zäziwil führt mit der Gemeinde Oberhünigen eine gemeinsame Schule unter dem Namen Schule Region Zäziwil. Bis zum Ende des Schuljahres 2024/25 besuchen die Schülerinnen und Schüler der 8.-9. Klasse mit Sekundarschulniveau die Schule in Grosshöchstetten. Ab dem Schuljahr 2025/26 werden alle Schülerinnen und Schüler vom Kindergarten bis zur 9. Klasse in Zäziwil unterrichtet. Zu diesem Zweck wird in Zäziwil die bestehende Schulinfrastruktur saniert und mit einem Neubau erweitert. Eine Tagesschule hat die Schule Zäziwil ebenfalls im Angebot.
Steueranlage	Kanton 3.025% - Gemeinde 1.89%
Liegenschaftssteuer	1.5‰ des amtlichen Wertes

### Zäziwil

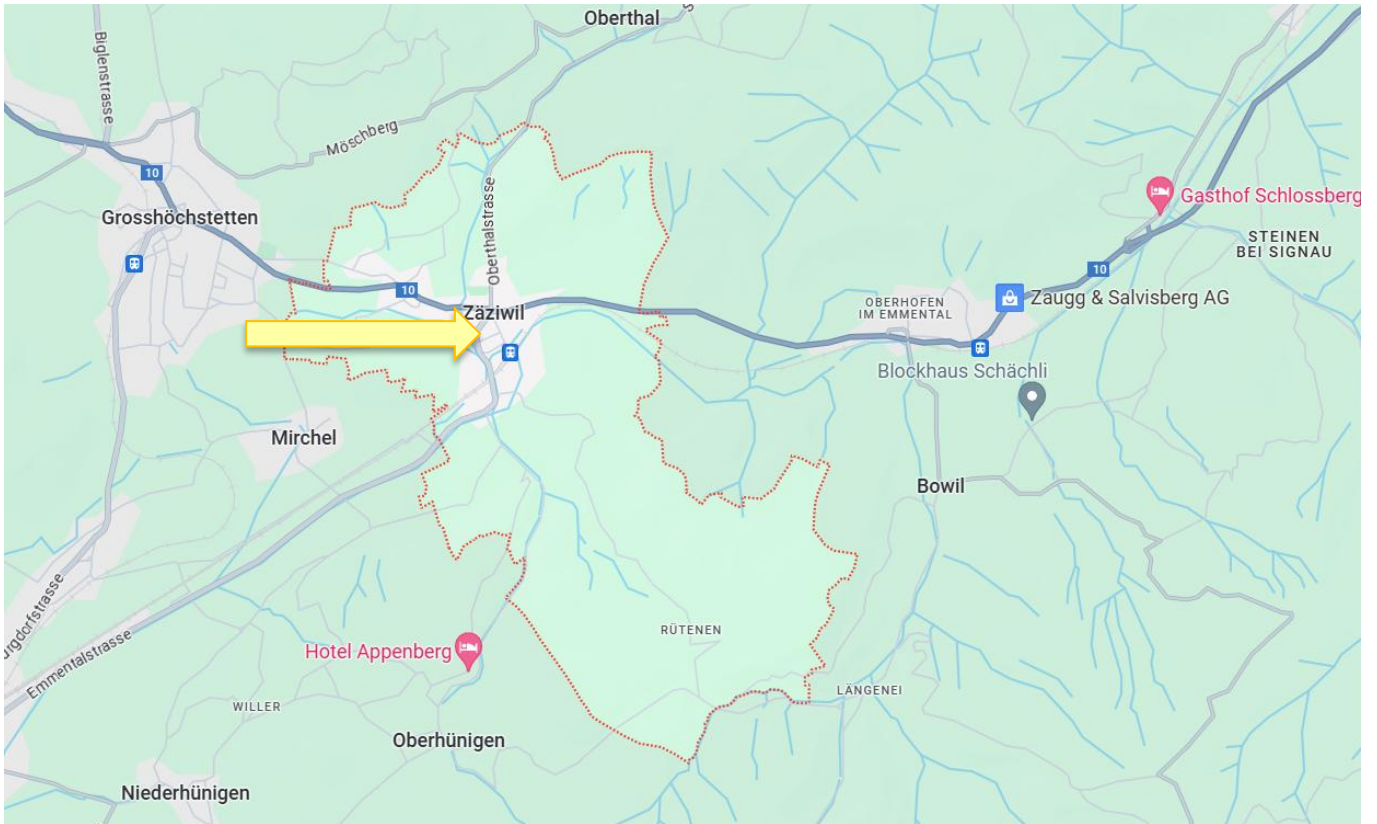
Eingebettet in der sanften Hügellandschaft am westlichen Beginn des Emmentals liegt auf gut 700 M.ü.M. die ländlich anmutende 1600-Seelen-Gemeinde Zäziwil. Durch die gute Anbindung an Hauptverkehrsachsen zu den urbanen Zentren ist Zäziwil ein attraktiver Wohnort, der weiterentwickelt und ausgebaut wird. Zäziwil liegt an der BLS-Strecke Bern – Luzern (S2-Linie). Nächster grösserer Bahnknotenpunkt ist Konolfingen, Kreuzung mit der Bahnstrecke Burgdorf-Thun.

### Freizeit

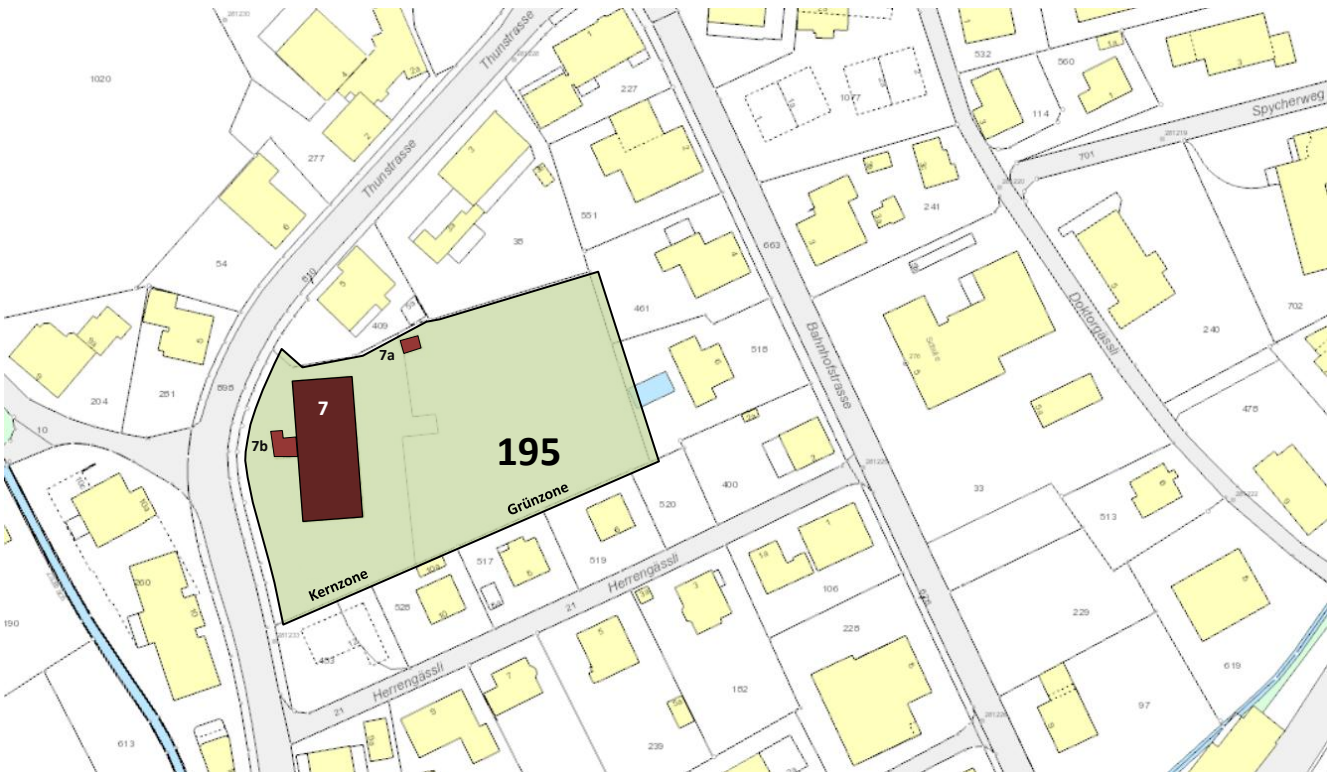
Eine wichtige Aufgabe in der Gemeinde übernehmen die heute zahlreich bestehenden Vereine. Mit ihrem Angebot haben sie eine präventiv wirkende Funktion und fördern die Gemeinschaft im Dorf. Die gut erschlossenen Naherholungsgebiete stehen Ihnen dabei ebenso zur Verfügung - hier kommen Sie mit Wandern, Reiten, Fahrrad fahren und vieles mehr - vollumfänglich auf Ihre Kosten. Zudem findet einmal im Jahr – immer am letzten Mittwoch im September – die bekannte «Brächete» statt. An der Brächete können die einzelnen Arbeitsgänge von der Flachspflanze bis zum Leinenstoff oder dem Seil «wie zu Gotthelfs Zeiten» beobachtet werden. Die Brächete ist auf der Berner Liste der lebendigen Traditionen aufgeführt. Lebendige Traditionen sind Ausdruck kultureller Vielfalt und menschlicher Kreativität. Sie verbinden Menschen und stiften Sinn.



### Kartenausschnitt



### Situationsplan



## Objektangaben

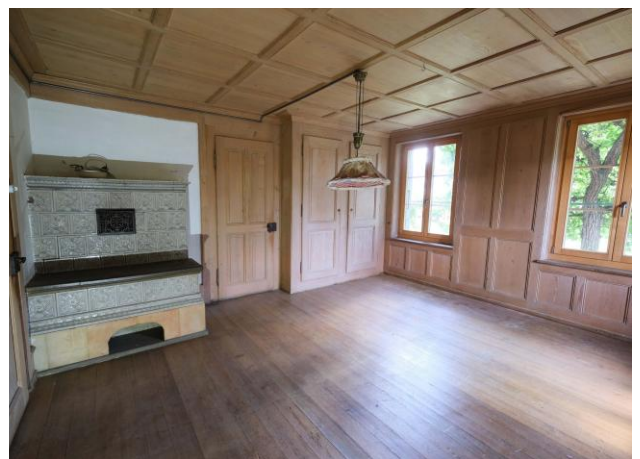
Liegenschaft	Wohnhaus mit Scheune und Gebäude/Bauten sowie Hühnerhaus	
Adresse	Thunstrasse 7, 7a + 7b, 3532 Zäziwil	
Baujahr	1900 Wohnhaus/Scheune, Hühnerhaus, Nebenbauten	
Gemeinde / Grundstück-Nr.	628 Zäziwil / 195	
Fläche	Parzelle	3'935 m <sup>2</sup>
Bodendeckung	Wohnhaus/Scheunen	386 m <sup>2</sup>
	Hühnerhaus (7a)	12 m <sup>2</sup>
	Gebäude/Bauten (7b)	12 m <sup>2</sup>
	Acker, Wiese, Weide	2'148 m <sup>2</sup>
	Gartenanlage	1'377 m <sup>2</sup>
Mietzins	<p>4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss (vermietet)  <small>(mit CHF 1'000.- pro Monat inkl. NK, liegt diese Miete unter dem marktüblichen Niveau)</small></p> <p>4½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (leer)</p> <p>Mietertragspotenzial:          Ökonomieteil, Estrich, Garten, Nebenbauten          Grünfläche, Umschwung, Keller</p>	
Bauinventar	Erhaltenswert	
Amtlicher Wert	CHF 288'070.-, gültig ab Steuerjahr 2020	
Gebäudeversicherungswert	Bauernhaus, Stall, Schopf Neuwert CHF 1'654'600.- Kubatur 3'457 m <sup>3</sup> GVB-Norm letzte Schätzung 14.09.2017	
Erschliessung	Kanalisation-, Wasser, Elektro- und Telefonanschluss an das öffentliche Leistungsnetz	
Quellwasser	Die Liegenschaft wird über die Wasserversorgung Höli als Miteigentumsanteil mit 20 von 542 Anteilen versorgt	
Grünzone	Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).	
Wald	optional können zwei Parzellen Wald (2'916 m <sup>2</sup> und 7'335 m <sup>2</sup> ) gepachtet werden	

## Gebäudebeschreibung

Lage	Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Kantonsstrasse in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes, einigen Einkaufsmöglichkeiten und dem Zäziwiler Dorfzentrum.
Bauweise	Holzriegelbau über massivem Sockelgeschoss Sockelgeschoss aus Beton, Mauerwerken Krüppelwalmachdach mit Ziegeleindeckung
Fenster	Holzfenster Doppel-Verglasung
Böden	viele verschiedene Materialien in den Wohnungen vorwiegend Stein, Parkett (EG), Laminat (1. OG)
Wände/Decken	Holzverkleidung/teilw. Mauerwerk
Geräte/Einrichtungen	Küche: Geschirrspüler + Backofen, Kühlschrank, Herdofen Radiatoren, diverse Einbauschränke Mehrere Sitzöfen in den Wohnungen (funktionieren teilweise nicht mehr)
Heizung	Holz: wird über den Herdofen in die Radiatoren geheizt
Warmwasseraufbereitung	pro Wohnung ein Elektroboiler
Elektro	Einfache, zweckmässige Elektroinstallationen
Wasser/Abwasser	Ist an der Wasserversorgung Hühli sowie an der öffentlichen Abwasserentsorgung angeschlossen
Zustand des Gebäudes	Dem Alter entsprechend. Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen notwendig. Die Wohnung im Erdgeschoss steht seit 2 Jahren leer und müsste vor einer allfälligen Wiedervermietung saniert werden
Nutzungen / Ideen	<p>Diese einzigartige Liegenschaft besticht durch seine wunderschöne Gartenanlage und die weitläufige Grünfläche mit Obstbäumen. Die großzügigen Räumlichkeiten und hohen Decken verleihen dem Haus eine luftige und einladende Atmosphäre. Die Zimmer sind geräumig und in hochwertigem Holz ausgebaut, was ihnen einen besonderen Charme verleiht. Mit Ausnahme des Esszimmers im 1. Obergeschoss sind alle Zimmer über den Gang zugänglich und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.</p> <p>Das Kellergeschoss erstreckt sich über den gesamten Wohnbereich und bietet zusätzlichen Platz. Der grosszügige Ökonomieteil umfasst einen Pony-Stall, eine Scheune, eine Werkstatt, Lagerräume und einen Dachboden mit Abteilen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.</p> <p>Dieses Anwesen ist ideal für Familien, Wohngemeinschaften, als Mehrgenerationenhaus oder als Renditeobjekt. Eine Umnutzung des Ökonomieteils in einzigartige und individuelle Wohnungen bietet eine hervorragende Gelegenheit, diese wunderschöne Liegenschaft neu zu beleben.</p>

## Fotos

### Wohnung Erdgeschoss



**Wohnung 1. OG**



**Ökonomiegebäude/Keller**



## Umgebung



## Flächen und Raumaufteilung in m<sup>2</sup>

### Wohnflächen

<b>1. Obergeschoss</b>	<b>159.35</b>	<b>Erdgeschoss</b>	<b>159.35</b>
Küche	14.20	Fläche gleich wie 1. OG	159.35
Essraum	21.85	<i>Raumhöhe</i>	<i>2.50</i>
Lavabo, WC, Badewanne	6.90		
Wohnen	22.00		
Zimmer 1	23.60		
Zimmer 2	14.60		
Büro/Garderobe	14.50		
Abstellkammer (nicht beheizt)	21.80		
Gang	19.90		
<i>Raumhöhe</i>	<i>2.40</i>		

### Nettonutzfläche Wohnen ca. 320 m<sup>2</sup>

(Balkon, Laube, Terrassen, Keller, Estrich, gehören nicht zur Nettonutzfläche)

### Untergeschoss

(Keller) ca. 160.00

### 1. Obergeschoss (Aussenräume)

Laube Eingang	10.00
Laube gegen Weide	18.50
Estrich der Whg. 1. OG	19.50

### Estrich

Estrichräume ca. 285.00

### Ökonomieteil

Erdgeschoss	Stall Pony, Tenn, Geräte	225.00
Obergeschoss	Bühne, Heulager	225.00

### Raumprogramm / Nutzung

ca. 320 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche aufgeteilt auf 2 Wohnungen (4½-Zi-Whg.)  
 ca. 450 m<sup>2</sup> Ökonomieteil  
 ca. 3'500 m<sup>2</sup> Umschwung, Rasenfläche

## Kaufabwicklung

### Verkaufsrichtpreis

**CHF 1'390'000.–**

Bauernhaus mit Scheune und Nebenbauten

### Nutzen und Gefahr

Nach Vereinbarung

### Finanzierung

Wir empfehlen Ihnen, sich rechtzeitig mit einer Bank in Verbindung zu setzen, um die Finanzierungsmöglichkeiten abzuklären. Gerne sind wir Ihnen bei Bedarf dabei behilflich.

### Schuldbriefe

Bestehende Schuldbriefe können kostenlos übernommen werden.

### Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass gemäss Niederspannungs-Installationsverordnung (NIV) die Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen bei jeder Handänderung durchgeführt werden muss, sofern nicht ein höchstens 5 Jahre alter Sicherheitsnachweis besteht. Die Kosten der Prüfung und allfällig daraus folgenden Anpassungen gehen zu Lasten der Käuferschaft.

### Übergabe

Die Immobilie wird in gesehenem und besenreinem Zustand verkauft.

Die Einrichtung, Installationen und Geräte werden in funktionstüchtigem Zustand zu übergeben.

### Verschreibung / Kaufkosten

Die Kaufkosten gehen zu Lasten des Käufers (Notariatskosten, Grundbucheintrag, Gebühren, Handänderungskosten\* etc.).

\* die Handänderungskosten bis CHF 800'000.- entfallen bei ausschließlich selbstbewohntem Eigentum (Hauptwohnsitz).

### Gewinnsteuer

Sämtliche Kosten der Gewinnsteuer trägt der Verkäufer.

### Gewährleistung

Der Verkäufer leistet für die Kaufsache keine Gewähr oder Zusicherungen.

### Vorbehalt

Wir stellen die Verkaufsdokumentationen aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen sorgfältig zusammen. Beim Kauf einer Liegenschaft ist jedoch lediglich der Kaufvertrag bindend.

### Besichtigung

Gerne laden wir Sie ein, diese interessante Liegenschaft mit uns zu besichtigen.

Für eine Terminabsprache nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf

## Beratung und Vorgehen bei Kaufinteresse

### Sandra Schürch

034 408 36 07 | [ss@lehmann-langnau.ch](mailto:ss@lehmann-langnau.ch)



### Stefan Lehmann

034 408 36 02 | [sl@lehmann-langnau.ch](mailto:sl@lehmann-langnau.ch)



## Das weitere Vorgehen bei Kaufinteresse

### Angebot

Das Angebot wird innert 10 Tagen nach der Besichtigung erwartet.  
Eine Finanzierungsbestätigung ist zwingend notwendig.

### Orientierung

Nach dem Angebot werden wir mit Ihnen Kontakt aufnehmen. Bei mehreren Kaufinteressenten behalten wir uns vor, eine zweite Angebotsrunde durchzuführen.

### Vorstellung der Angebote, Vergabe

Die eingereichten Kaufangebote werden wir der Verkäuferschaft zur Beurteilung und Diskussion vorlegen.

### Kaufzuschlag

Nach dem Kaufzuschlag und Einigung der verschiedenen Formalitäten wird eine Anzahlung von CHF 30'000.- verlangt; ab Zuschlag innert 5 Tagen auf das Klientengeldkonto beim Notar zu bezahlen.

Danach wird unverzüglich der notarielle Kaufvertrag vollzogen.

Der Restbetrag (Kaufpreisrestanz) wird mit dem Übergang von Nutzen und Gefahr fällig.

## Firmenpräsentation

**Die Neugier bleibt unser konstanter Antrieb**

**Die Offenheit und das Vertrauen die Basis der gemeinsamen Arbeit**

### **Immobilien – rundum gut betreut**

Sicherheit, Persönlichkeit, Menschlichkeit, verbunden mit Professionalität und Qualität steht bei uns an erster Stelle – Egal ob Eigentümer, Mieter, Käufer oder Verkäufer. Uns ist es wichtig, Ihnen motiviert und fachlich fundiert bei allen Fragen zur Immobilie bei Seite zu stehen. Die persönliche Betreuung ermöglicht es uns, auf Ihre Wünsche einzugehen und individuelle Lösungen schnell und präzise umzusetzen.

Im Vordergrund unserer Tätigkeiten steht die gesamtheitliche Betrachtung einer Immobilie mit all ihren Facetten. Unsere Angebotsschwerpunkte bilden die Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentum, Wohn- und Geschäftshäusern, die Vermarktung von Immobilien sowie die Verkehrswertschätzung von Liegenschaften.

Mit der Beratung und Ausführung von Energie- und Sanierungskonzepten bieten wir Ihnen zusätzliche Dienstleistungen im Bereich Immobilien an. Unser Bauwissen setzen wir gezielt ein. Somit können wir den Zustand, den Wert und das Potenzial einer Liegenschaft genau erkennen und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine langfristige Strategie zur Wertsteigerung verfolgen.



Stefan Lehmann   Sandra Schürch   Anita Hiltbrunner   Marianne Liberti   Manuela Lehmann