

Einfamilienhaus
mit Traumaussicht
und Potential!

Verkaufsdossier

Einfamilienhaus

Rosenweg 6, 3125 Toffen

rychenerimmobilien+bau
gmbh

höchhusweg 17 | 3612 steffisburg | 033 437 00 55

info@rychenerimmobau.ch | www.rychenerimmobau.ch



Ihre Ansprechperson



Sarah Zangari

Immobilienbewerterin mit eidg. FA

033 437 00 55

sarah@rychenerimmobau.ch

Umfassende + massgeschneiderte Immobilienlösungen

Immobilienverkauf – Mehr als nur ein Makler

Als Architekten und Immobilienspezialisten können wir Zustand, Wert und Potenzial einer Liegenschaft genau erkennen und den Verkaufsrichtpreis unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten marktgerecht bestimmen. Gerade bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften oder Immobilien mit Ausbau- und / oder Umnutzungspotenzial ist unsere kompetente Beratung rund um bauliche Fragen verkaufsfördernd.

Immobilienbewertung – Ihr kompetenter Partner

Unsere ausgebildeten Immobilienbewerter verfügen über ein langjähriges Know-how in praktisch allen Bereichen der Immobilienbewertung. Dank unseren präzisen Marktkenntnissen und unserem umfangreichen baulichen Fachwissen können wir den Marktwert / Verkehrswert einer Immobilie fundiert bestimmen.

Inspirierende Konzepte – Architektur und Bauleitung

Ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt planen und realisieren wir Ihr Bauvorhaben. Ob ein partieller Eingriff oder eine Totalerneuerung, wir begleiten Sie während der gesamten Planungs- und Bauphase. Im Innenbereich unterstützen wir Sie gerne mit abgestimmten Farb-, Licht- und Möblierungskonzepten. Mit gezielt eingesetzten Materialien und Farben erscheint Ihr Zuhause in neuem Glanz.







Situation



Standort

- Gemeinde** Die Gemeinde Toffen liegt im Gürbetal und ist malerisch eingebettet zwischen dem Längenberg und dem Belpberg. Durch die ländliche Lage in Stadtnähe ist Toffen eine beliebte Wohngemeinde.
- Standort Objekt** Die Liegenschaft liegt leicht erhöht an wunderbarer Südhanglage und bietet eine traumhafte Fernsicht.
- Erschliessung** Die Autobahnauffahrt Rubigen Richtung Bern und Thun ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof Toffen liegt rund 2 km entfernt und bietet regelmässige Verbindungen nach Bern und Thun. Weiter besteht eine Buslinie nach Riggisberg.
- Infrastruktur** Im Dorfkern von Toffen befindet sich eine Filiale von Coop sowie die Chäsi Toffen. Erweitertes Einkaufen ist in der benachbarten Gemeinde Belp (rund 3 km) möglich. Toffen verfügt über die beiden Schulhäuser „Hang“ und „Matte“. Alle Schulzyklen (Kindergarten bis 9. Klasse) können in Toffen besucht werden.



Objekt

Liegenschaftsadresse	Rosenweg 6, 3125 Toffen
Bezeichnung	Einfamilienhaus
Parzelle	Gbbl Nr. 440
Fläche	694 m ²
Zonenvorschriften	Wohnzone W2
Amtlicher Wert	Fr. 375'900.-
Gebäudeversicherungswert	Fr. 485'800.- Wohnhaus Fr. 28'900.- Garage
Gebäudekubatur	608 m ³ gem. GVB
Baujahr Liegenschaft	1957
Dienstbarkeiten	gemäss Grundbuchauszug
Parkierung	1 Garage (Rosenweg 6A) 1 Aussenabstellplatz
Heizung	Zentrale Ölheizung (1996)
Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpenboiler
Zustand / Investitionen	In den letzten 10 Jahren wurden die folgenden Investitionen getätigt: <ul style="list-style-type: none">- Neue Dacheindeckung mit Ziegeln- Dämmen der Decke zu Estrich- Ersatz der Fenster- Erneuerung der Nasszelle- Erneuerung Wasser-/Abwasserleitungen in Küche und Bad- Einbau Wärmepumpenboiler Die übrigen Installationen und Ausbauten stammen grösstenteils aus dem Baujahr.

Nettowohnfläche		
Erdgeschoss	Entrée / Korridor	7.2 m ²
	Küche	5.4 m ²
	Wohnen / Essen	22.5 m ²
	Zimmer 1	13.8 m ²
	Zimmer 2	10.4 m ²
	Zimmer 3	7.4 m ²
	Bad / WC	3.7 m ²
Untergeschoss	Zimmer 4	9.6 m ²
	Total NWF	80.0 m²
Nebenräume	Waschen, Heizung / Technik, Werkstatt, Keller	



Erweiterungspotential

Ist Ihnen die Wohnfläche zu gering? Kein Problem! Zonenplan und Baureglement lassen verschiedene Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche zu:

- Aufstockung / Dachausbau auf der gesamten bestehenden Bausubstanz (die Grenzabstände sind eingehalten).

Die maximale Gebäudehöhe ist nicht erreicht.

Ein Dachgeschoss darf eine zulässige Kniewandhöhe von max. 1.20 m aufweisen.

- Umnutzung des Untergeschosses im östlichen Bereich zu Wohnraum.

- Anbauten oder Erweiterungen auf der Südseite mit einer Tiefe von max. 3 m (z. B. Wintergarten).

- Denkbar ist grundsätzlich auch ein Abbruch mit Neubebauung innerhalb des eingezeichneten Baufeldes.

Situation mit Baufeld







Kaufbedingungen

Nutzen / Gefahr (Übernahme)

Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.

Weiterführende Informationen

Die detaillierten Unterlagen zum Objekt (Kaufbedingungen, Pläne, Grundbuchauszug, Dienstbarkeitsurkunde, weitere Fotos etc.) können Sie wie folgt einsehen:

Download Unterlagen: Klicken Sie [hier](#)

Passwort: Rosenweg_6

Vorbehalt

Wir haben die Verkaufsdokumentation nach bestem Wissen erstellt. Trotzdem leisten wir keine Garantie für die Richtigkeit der Liegenschaftsbeschreibung.

Besichtigung

Sie sind freundlich eingeladen, mit uns zusammen diese interessante Liegenschaft zu besichtigen. Für eine Terminabsprache nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.

rychenerimmobilien**+bau**
gmbh

höchhusweg 17 | 3612 steffisburg

033 437 00 55

info@rychenerimmobau.ch

www.rychenerimmobau.ch

01-05-2024

Richtpreis
Fr. 650'000.-

