

Thunstetten BE

Klusstrasse 11



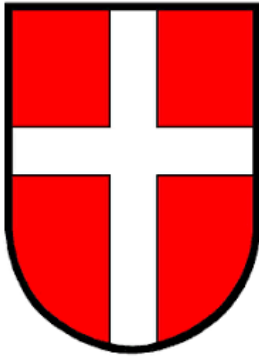
CHF 995'000.–

**fantastisches Generationen- oder Einfamilienhaus
mit grossem Garten und herrlicher Sicht zum Jura**

Baujahr 1973/2021, NWF 256 m², **Halt 1'124 m²**
Neuaufbau ab EG 2021 mit Pultdach - **PV-Indachanlage 30 kWp**
OG; Holzbau roh – Innenausbau frei wählbar, 132 m², Terrasse
EG; 5.5 Zi-Whg., NWF 124 m², Cheminée, DU/Lavabo, sep. WC
Essküche, drei Zimmer im EG, ein Zimmer im UG mit WC/DU
gedeckter Sitzplatz, traumhafter Garten mit Profi-Gewächshaus
Wärmepumpe, Wasserenthärtungsanlage, Rasenroboter
Regenwassertank 6'500 lt. mit Druckpumpe & zwei Anschlüssen
Garage, 3 Aussenparkplätze, Erweiterung möglich, Naturkeller
ein Traumhaus für die vereinte Familie – nutzen Sie die Vorzüge

...zäme häbe, zäme läbe...

Kontakt | Herr Sacha Fuhrer | 062 922 92 32



4922 Thunstetten BE



Weitere Informationen zur Gemeinde, Schulen, ÖV, Soziales, Gewerbe, Vereine, Tourismus, Bildung, Politik und Aktuelles erhalten Sie auf

www.thunstetten.ch

Ortsplan



Klusstrasse 11
4922 Thunstetten BE

Situationsplan



Datenblatt

Generationenhaus mit allen Vorzügen

mit...	grossem Garten, PV-Indachanlage, WP & Wasserreservoir	
Grundbuchnummer	1510	
Baujahr	1973 Aufstockung OG 2021	
Halt	1'124 m ²	
Nettowohnfläche	124 m ² Wohnung im EG	132 m ² Wohnung im OG
Nutzfläche	302 m ² ohne Garage und Abstellraum	
Kubatur gem. GVB	1'263 m ³	
weitere Infos	Ausrichtung Südwest, ganztägig gute Besonnung, ruhige Wohnlage, traumhafter Garten für Spiel, Spass und Gemütlichkeit, professionelles Gewächshaus mit Strom, Wasser und Heizung, grosse gedeckte Terrasse im EG, kleiner Wasserschlacht im Garten, grosser Regenwassertank mit Druckpumpe im Haus, Parterre-Wohnung im EG mit zusätzlichem Zimmer mit WC/DU im UG, Naturkeller, zweite Wohnung im OG realisierbar (3.5 – 4.5 Zi.), Terrasse mit herrlicher Weitsicht bis zum Jura, Parkplatzsituation kann gut erweitert werden <i>...zusammen sind Sie stark – geniessen Sie die Vorzüge...</i>	
Denkmalpflege Altlasten	nein keine	
Amtlicher Wert Zone	CHF 441'360.– W2	
Gebäudeversicherungswert	CHF 874'800.–	
Distanzen	Schule, Dorfladen, ÖV und die herrliche Natur rund um Thunstetten sind fussläufig gut erreichbar	
Zustand	das Wohnhaus wurde all die Jahr gehegt und gepflegt. Es wurde stets alles ersetzt und repariert was nötig war. 2021 kam der grosse Entscheid, das Haus um ein Stockwerk zu erweitern, anstelle einer einfachen Dachsanierung. Mit der zusätzlichen PV-Indachanlage und dem Ersatz der Öl-Heizung durch eine Wärmepumpe im Jahre 2019, haben wir heute ein top modernes Haus mit vielen Möglichkeiten anzubieten.	
Heizung	Luft-/Wasserwärmepumpe Radiatoren Warmluftcheminée im Wohnzimmer	
Bezugstermin	nach Vereinbarung	
Kaufkosten	Notar- & Grundbuchkosten zu Lasten der Käuferschaft *Handänderungssteuer 1.8 % wird je nach Situation gestundet oder ist geschuldet.	

Renovationen | Technik

Investitionen	Jahr
Anbau Geräteschopf an Garage	1981
keramische Bodenplatten EG, Treppe UG, Vorplatz UG	1994
neue Fenster (Holz-/Metall) ganzes Haus	1996
neue Lamellenstoren ganzes Haus	1996
Sanierung WC/DU im UG	2006
Fensterersatz (Waschen/Kellerzimmer)	2006
Eingangsfront mit Haustüre und Türe zu Garage	2008
Sonnenstore und Seitenbeschattung Sitzplatz EG	2009
Fassade	2010
Rasensanierung	2019
Ersatz Öl-Heizung gegen Luft-/Wasserwärmepumpe	2019
Umnutzung Öltank als Wasserspeicher 6'500 lt. mit Druckpumpe und zwei Gartenanschlüssen	2019
Ersatz WC/DU und separates WC im EG	2020
Ersatz Kühlschrank Electrolux	2021
Dachabbruch – Neuaufbau eines kompletten Obergeschosses mit Pultdach mit PV-Indachanlage 30 kWp Leistung verteilt auf 2 Wechselrichter	2021
Rasenroboter Kress Mission RTKn 3000	2024
neue Wasserenthärtungsanlage Frei Aqua Service AG	2025

Nach Rücksprache mit einem renommierten Architekturbüro aus dem Oberaargau müssen für den Ausbau des OG mit Kosten von ca.

- CHF 200'000.– einfach Wohnerweiterung*
- CHF 450'000.– Einbau einer zweiten Wohnung mit separatem Aufgang*

gerechnet werden. Für weitere Auskünfte können wir Sie gerne zum Architekten weiterleiten.

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Thunstetten / 1510

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	342 Thunstetten	
Grundstück-Nr	1510	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH673548014634	
Fläche	1'124 m², AV93	
Plan-Nr.	1311	
Lagebezeichnung	Thunstetten	
	Lochacher	
Bodenbedeckung	Gebäude, 166 m²	
	Gartenanlage, 958 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 166 m²	Klusstrasse 11, 4922 Thunstetten
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
441'360		2024

Eigentum

Alleineigentum

28.08.1973 002-1973/1739/0 Abtretung auf
Rechnung künftiger Erbschaft

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	04.02.2026	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	04.02.2026	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzareale

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gesicherte öffentliche Leitungen

Bildergalerie I



Rückansicht



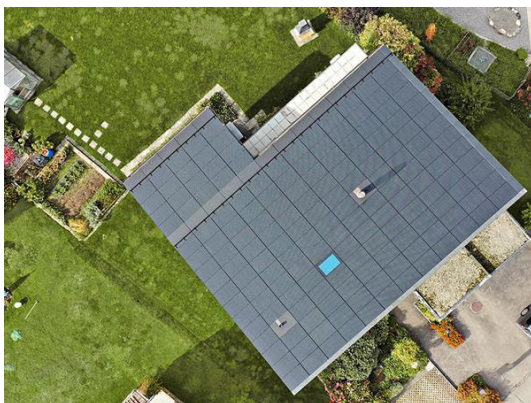
Hauszugang | Garage



Ansicht Nordwest



PV-Indachanlage mit 30 kWp und...



...zwei Wechselrichter - Vogelperspektive



fortschrittlich und modern

Bildergalerie II



grosszügiges Entrée | Flur zu den Schlafräumen



Wohnzimmer mit...



...Cheminée für gemütliche Stunden



abtrennbar zum Flur



zeitlose und stilvolle Essküche mit...



...Zugang zum Garten

Bildergalerie III



Elternschlafzimmer



Dusche/Lavabo im Erdgeschoss



separates WC im EG



eines der beiden Kinderzimmer im EG



WC/DU im UG



Zimmer im UG

Bildergalerie IV



Obergeschoss – 134 m² im ausbaubaren Zustand



gestalten Sie Ihre Traumwohnung



Terrasse mit herrlicher Sicht in den Garten und...



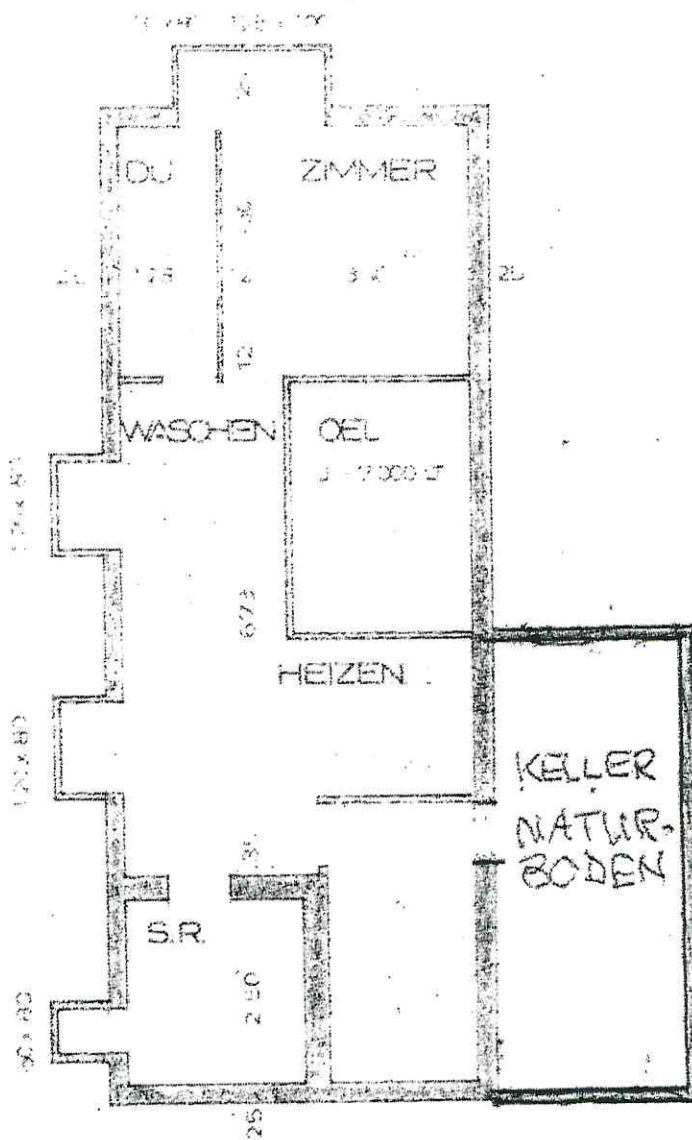
...zum Jura



toller Garten mit professionellem Gewächshaus (beheizt mit Strom & Wasser)



grosser & gedeckter Sitzplatz im EG



4.00

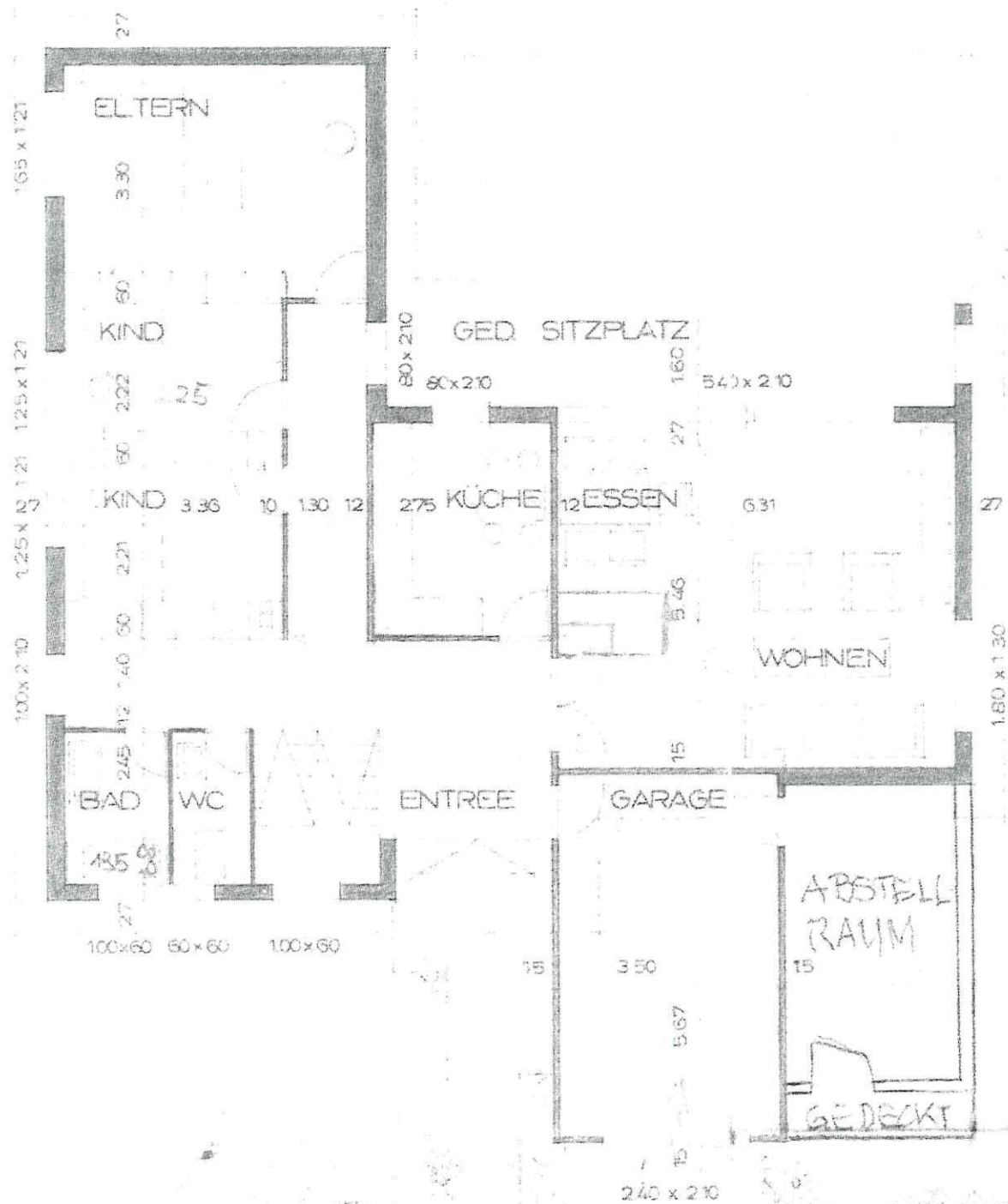
7.90

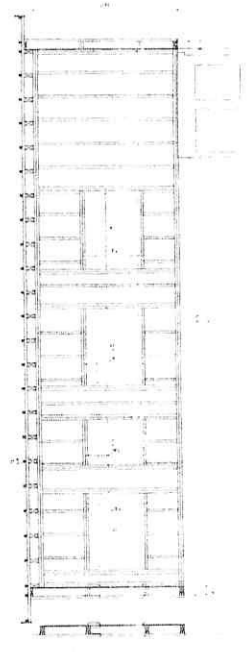
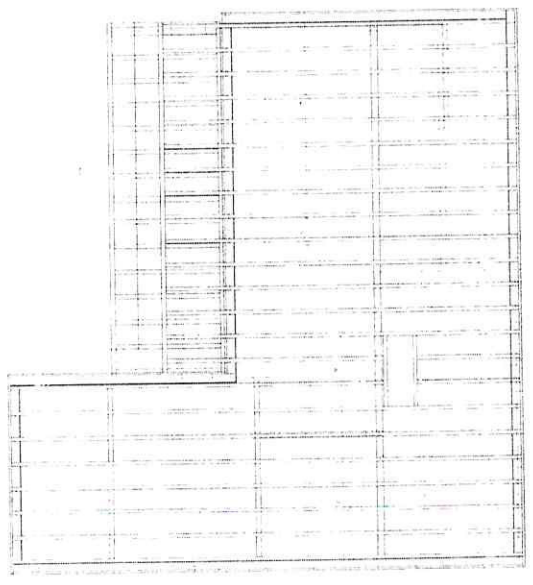
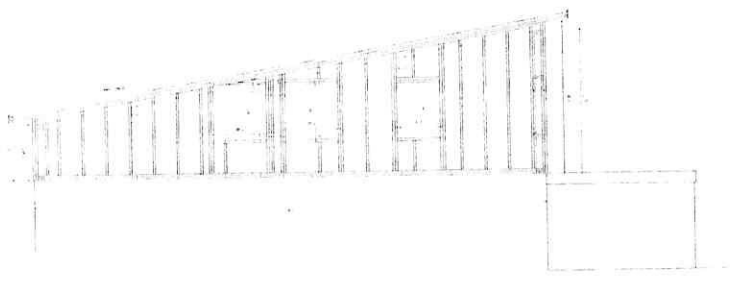
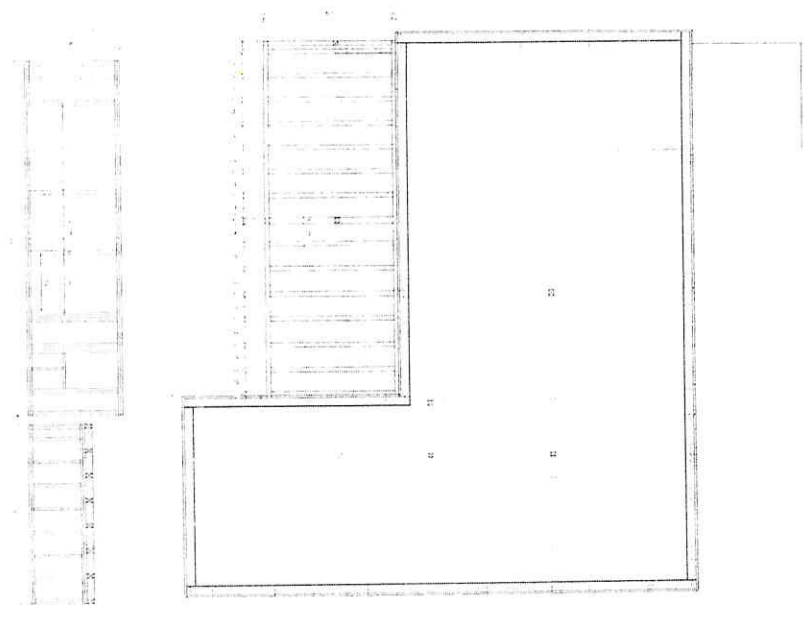
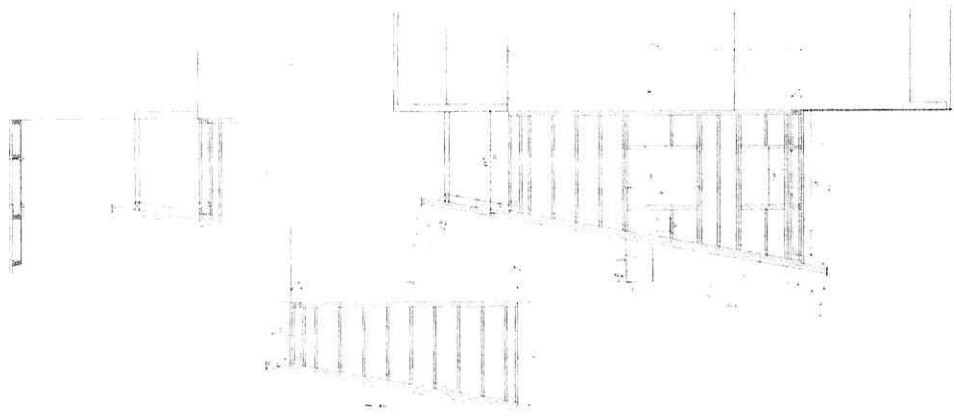
14.60

6.70

FIXPUNKT O.K. MARCHSTEIN +0.20

ERDGESCHOSS





Obergeschoss

Architectural drawing of a staircase and a small rectangular structure.

Architectural drawing of a staircase and a small rectangular structure.

Architectural drawing of a staircase and a small rectangular structure.	Architectural drawing of a staircase and a small rectangular structure.
Architectural drawing of a staircase and a small rectangular structure.	Architectural drawing of a staircase and a small rectangular structure.

Architectural drawing of a staircase and a small rectangular structure.