

DOPPEL EINFAMILIENHAUS IN ROGGWIL BE

IMMO  
DENK  
TUR

«Zwei Freunde»

Ruhiges Wohnen an der Dorfperipherie  
und trotzdem alles in Fahrradnähe

Objekt

Doppeleinfamilienhaus mit grossem Autounterstand, Veloschopf  
und gedecktem Sitzplatz am Nelkenweg 9 in 4914 Roggwil BE



Verkaufsrichtpreis pro Haus: CHF 1'180'000.00

INHALT

Ihr neues Traumhaus	3-4
Zusammenfassung	5
Das Wohnambiente	6-8
Architektur Baukonstruktion	9
Pläne	10-16
Kenndaten	17
Baubeschrieb	18-20
Standort	21-24
Das Dorf Roggwil BE	21-22
Quartier «Nelkenweg»	23
Parzelle   Aussenraum	24
Das Projekt in Kürze	25



Traumhaus **3**



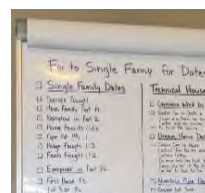
Wohnambiente **6**



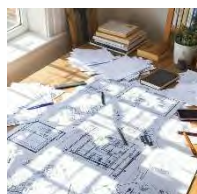
Zusammenfassung **5**



Pläne **10**



Kenndaten **17**



Baubeschrieb **18**



Standort **21**



Projekt in Kürze **25**

## IHR NEUES TRAUMHAUS

**Willkommen zuhause – wo Ihr Leben seinen schönsten Platz findet.**

Es gibt Häuser, die man besichtigt. Und dann gibt es Häuser, die man sofort fühlt. Der Nelkenweg 9 in Roggwil gehört zur zweiten Sorte. Das Haus A und Haus B bietet je **4.5 grosszügige Zimmer** und einem **Bastel-, Gäste- oder Büroraum** sowie einen Garten, der zum Spielen, Träumen und Verweilen einlädt.

**Zwei in Einem – Innen und aussen. Ihr Grundriss, Ihre Entscheidung.**

Selten hat man beim Kauf eines Hauses wirklich die Wahl. Hier schon. Möchten Sie das offene, fließende Raumgefühl von Haus A oder lieber die geborgene Struktur von Haus B mit definierten Raumnischen, die jedem Bereich seine eigene Identität geben? Beides ist möglich – und das ganz ohne Aufpreis. Die Grundrisse lassen sich auf Wunsch tauschen, so dass Sie garantiert Ihren optimalen Grundriss in Ihrem Haus A oder B erhalten, abgestimmt auf Ihre Familie, Ihren Alltag, Ihr Leben.

**Das ist kein Kompromiss. Das ist Ihr Haus.**

**Sommer 2027 – Ihr erster Grillabend wartet bereits.**

Nach dem Verkauf beider Haushälften fällt der **Baustart im 2026**, damit Sie bereits im **Sommer 2027** die ersten lauen Abende geniessen können.

**Jetzt ist der richtige Moment, um sich Ihre Wunschhälfte zu sichern**



Raumprogramm:

Haus	Anzahl Zimmer	Entrée / Vorplatz	Küche / Essen / Wohnen EG	WC EG	Vorplatz OG	Bad / Du / WCOG	1. Zimmer OG	2. Zimmer OG	3. Zimmer OG	Nettowoohnfläche EG / OG	Technikraum UG	Keller UG	Baustraum UG	Vorplatz / Treppe UG	Nettonutzfläche total	Doppelautounterstand	Schopf	gedeckter Sitzplatz	Nutzfläche Total
A	5 ½	17.4	33.17	3.70	11.19	7.46	12.52	12.52	17.32	115.28	10.77	10.05	21.84	9.40	167.34	42.37	4.28	29.00	242.99
B	5 ½	9.51	42.69	2.69	9.58	8.65	13.59	13.59	16.10	116.40	16.04	5.66	26.61	4.39	169.10	42.37	4.28	29.00	244.75

Es können beide Grundrisse in beiden Häusern realisiert werden.



Ansicht gedeckter Sitzplatz



Ansicht Hauszugang | Autounterstand | Veloschopf

## ZUSAMMENFASSUNG

Das Doppel-einfamilienhaus am Nelkenweg 9 in Roggwil BE überzeugt mit je 4.5 grosszügigen Zimmern und einem beheizten Hobbyraum im Untergeschoss und einem fast 26 m<sup>2</sup> grossen gedeckten Sitzplatz.

Die Massivbauweise mit rot-brauner Holzfassade, verputztem Obergeschoss und Ziegeleindeckung fügt sich harmonisch ins gewachsene Quartier ein.

Besonderheit: Beide Grundrisse sind in beiden Häusern realisierbar, so dass jede Käuferschaft ihren optimalen Grundriss erhält und ihre eigenen, individuellen Änderungswünsche im Grundriss und im Innenausbau noch anbringen kann.

Der Bahnhof Roggwil ist in fünf Fussminuten erreichbar; Langenthal in 8 Minuten, Bern in 45 und Zürich in rund 60 Minuten mit der Bahn. Naherholung, Freibad, Schulen und die vollständige Dorfinfrastruktur liegen in wenigen Fahrradminuten.

Baustart nach Verkauf beider Hälften im 2026, Bezug Sommer 2027.

### Facts:

- Nord-/Südorientierung mit ganztägiger Besonnung
- Ruhige Lage und dennoch fast alles in Fahrraddistanz
- Grundstücksfläche Haus A: 374.75 m<sup>2</sup>
- Haus B: 371.03 m<sup>2</sup>
- Nettowohnfläche Haus A: 167.34 m<sup>2</sup> (UG: 52.06 / EG: 54.27 / OG: 61.01)  
+ Doppel-Autounterstand/Schopf 42.37 m<sup>2</sup> + gedeckter Sitzplatz 29.00m<sup>2</sup>
- Nettowohnfläche Haus B: 169.10 m<sup>2</sup> (UG: 52.06 / EG: 54.89 / OG: 61.51)  
+ Doppel-Autounterstand/Schopf 42.37 m<sup>2</sup> + gedeckter Sitzplatz 29.00m<sup>2</sup>
- 5.5 Zimmer, 2 Nasszellen, freitragende Eichenholztreppe
- Eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe für die Heizung und Warmwasseraufbereitung
- Photovoltaikanlage mit ca. 5 kWp je Haus
- Beide Grundrisse vom Haus A + B in beiden Häusern realisierbar
- Bahn Haltestelle Schmiten in 5 Fussminuten erreichbar:  
nach Langenthal 8 Min., Bern 45 Min., Zürich 60 Min.

**Verkaufspreis Doppel Einfamilienhaus Parzelle 2725, Nelkenweg 9 in 4914 Roggwil**

**Verkaufsrichtpreis pro Haus CHF 1'180'000.–**

inklusive: - schlüsselfertige Übergabe zum Festpreis  
 - Autounterstand für zwei Autos  
 - gedeckter Sitzplatz  
 - Landkosten  
 - Erschliessungs-, Gebäude- und Umgebungskosten inkl. allen Honoraren  
 - Baugrundrisiko; allfällige zusätzliche Massnahmen infolge Baugrundmassnahmen  
 - Nebenkosten, Gebühren, Bewilligungen etc.  
 - Versicherungen während dem Bau  
 - Parzellierungskosten Notar und Geometer  
 - Errichtung aller nötigen Dienstbarkeiten gemäss Baugesuchsplan  
 - 8.1% MwSt

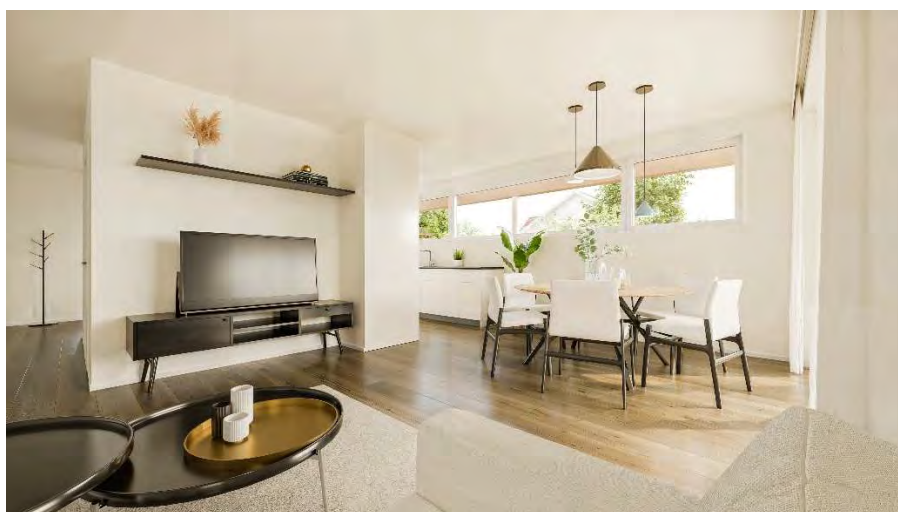
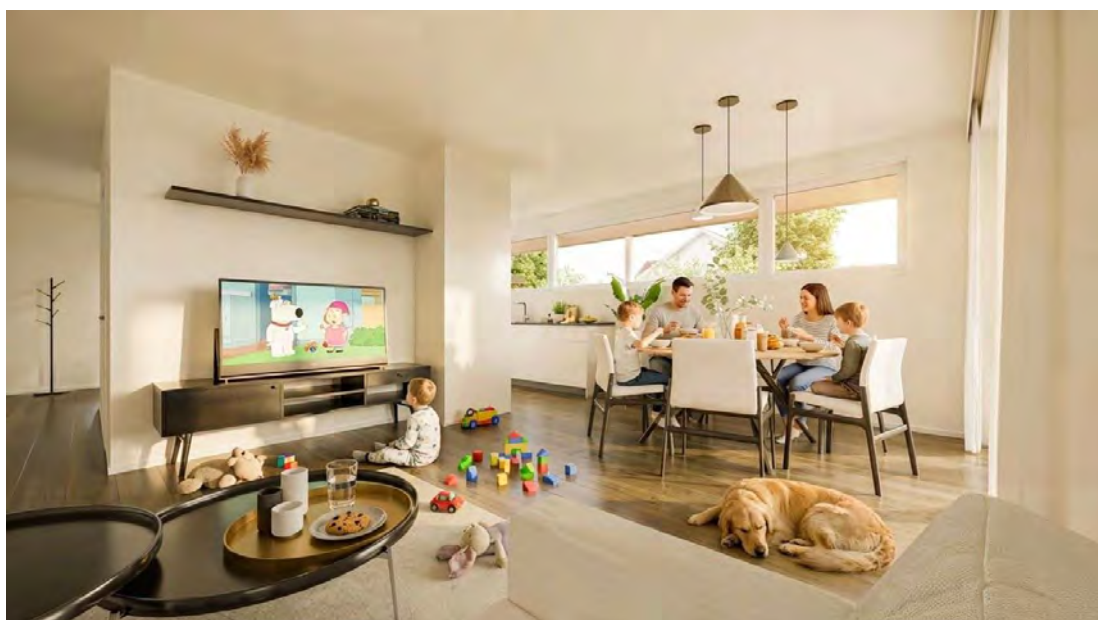
exklusive: - Notar- und Geometerkosten Kaufvertrag  
 - allfällige Handänderungssteuern

## DAS WOHNAMBIENTE

**Zwei Häuser, zwei Charaktere – ein gemeinsames Versprechen:  
Wohnen, wie es sich anfühlen soll.**

### Haus A – Offen, urban, unverwechselbar

Wer das Haus A betritt, spürt es sofort: Hier atmet die Architektur. Küche, Essen, Wohnen und Entrée fließen organisch ineinander, gegliedert durch einen zentralen Kern, der das WC elegant umschliesst. In Sichtbeton, warmem Holz oder feinem Verputz ausgeführt, setzt dieser Kern ein persönliches Statement und verleiht dem Zuhause seinen unverwechselbaren Charakter. Die grosszügige Befensterung lässt Licht fluten und schafft ein Gefühl von Weite und Transparenz. Im Obergeschoss laden zwei flexibel trennbare Kinderzimmer, ein grosses Elternzimmer, ein grosszügiges Bad sowie eine Vorplatznische als Büro oder Spielecke zum Ankommen ein.



## Haus B – Klassisch, geborgen, vielseitig

Haus B überzeugt mit dem zeitlosen klassischen Grundriss: Küche und Wohnbereich in ihren Nischen, das Esszimmer als verbindendes Element – klar gegliedert, mit vielen Wandflächen zum Möblieren. Das Obergeschoss entspricht dem Raumprogramm von Haus A.



### Was beide Häuser verbindet

Ein fast 26 m<sup>2</sup> grosser gedeckter Sitzplatz lädt zum Verweilen ein – bei jedem Wetter. Im Untergeschoss bietet ein beheizter Hobbyraum Platz für Homeoffice, Gästezimmer oder Atelier. Die transparente Holzterrasse führt als skulpturales Möbelstück durch das Haus und unterstreicht das angenehme, harmonische Wohnambiente. Der Autounterstand ist nicht nur Parkplatz, sondern auch Hauszugang und zwischen den beiden Häusern findet jedes Haus einen geräumigen Veloschopf.



Gedeckter Sitzplatz



Hauszugang | Autounterstand | Veloschopf

### Beide Grundrisse in beiden Häusern – individuelle Anpassungen möglich

Sie können den Grundriss vom Haus A auch im Haus B oder umgekehrt realisieren. Natürlich sind wir offen für Ihre individuellen Gestaltungsideen und Änderungswünsche. Ihre Bedürfnisse sind uns wichtig.



### Innenausbau

Sie können den gesamten Innenausbau individuell gestalten und auswählen. Somit haben Sie keine Einschränkungen, um Ihre Träume wahr werden zu lassen.

## ARCHITEKTUR | BAUKONSTRUKTION

**Zwei Freunde in der Architektur – aus zwei Häusern entsteht eine Einheit.  
Harmonisch eingebettet im Quartier Nelkenweg.**

Der Nelkenweg ist gewachsen, wie gute Quartiere wachsen: organisch, kleinmassstäblich, von Einfamilienhäusern geprägt, die Geschichten erzählen. Diesem Geist fühlt sich das Doppelfamilienhaus verpflichtet. Zwei Satteldächer, die sich selbstbewusst in die Nachbarschaft einfügen – und doch jedes Haus mit seiner eigenen Persönlichkeit. Verbunden werden die beiden «Freunde» durch den gemeinsamen Autounterstand, den gedeckten Sitzplatz und einen eleganten seitlichen Verbindungsbalken vom Sitzplatz zum Autounterstand: So entsteht eine farbliche Umarmung in Holz; eine Geste der Zusammengehörigkeit, die Einheit schafft, ohne Individualität zu opfern.

Die senkrechte Holzfassade in warmem Rot-Braun gibt dem Erdgeschoss Charakter und Wärme. Das verputzte Obergeschoss setzt einen ruhigen, zeitlosen Kontrapunkt. Den Abschluss bildet die Ziegeleindeckung mit Aufdach Photovoltaikanlage – Handwerk und Zukunft in einem.

### Gebaut mit Haltung

Hinter diesen Häusern steht die haldimann + schärer ag aus Aarwangen – ein Bauherr, der nicht nur baut, sondern denkt. Regionale Handwerker, langjährige Partnerschaften, gegenseitiges Vertrauen: So entstehen keine anonymen Projekte, sondern Häuser mit Seele. Nachhaltige Materialien, bauphysikalisch durchdachte Konstruktionen und perfektionierte Details minimieren die Betriebskosten und schaffen ein Wohnklima, dass man spürt – jeden Tag.

### Unabhängig, effizient, zukunftsfähig

Jedes Haus verfügt über eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine eigene Photovoltaikanlage über ca. 5kWp. Kein geteilter Aufwand, keine Abhängigkeit – zwei Häuser, die für sich selbst stehen und dabei leise, effizient und nachhaltig funktionieren.

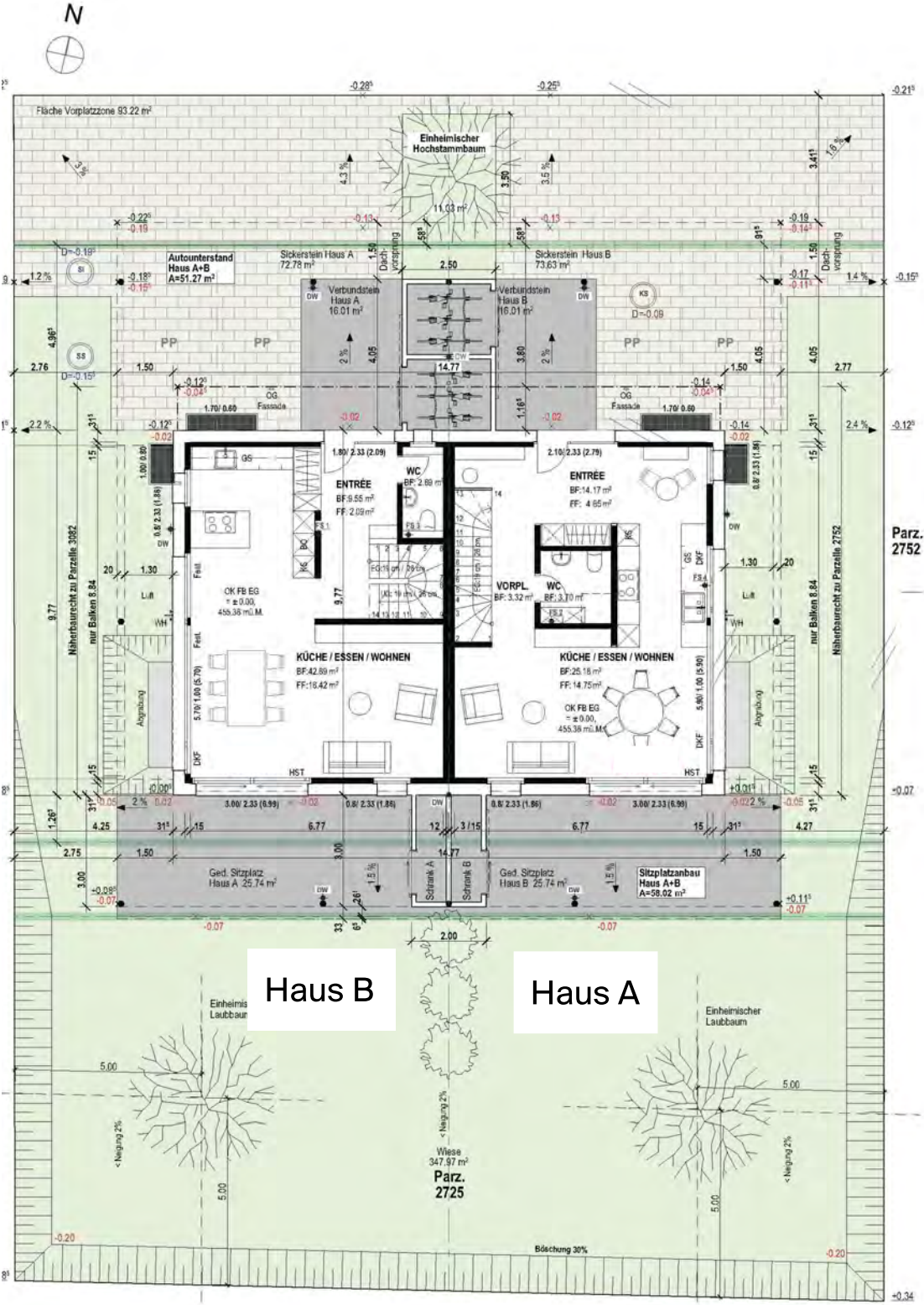
Die Massivbauweise hilft auch im Sommer die Kühle im Haus zu behalten und so ein angenehmes Klima zu schaffen. Die Backsteine regulieren zusammen mit den mineralischen Verputzen zudem die Luftfeuchtigkeit. Diese beiden bauphysikalisch wichtigen Punkte helfen Ihnen, Schäden zu vermeiden und die Behaglichkeit optimal zu halten.

**Zwei Freunde in der Architektur – gebaut für zwei Familien, die wissen, was sie wollen.**



PLÄNE

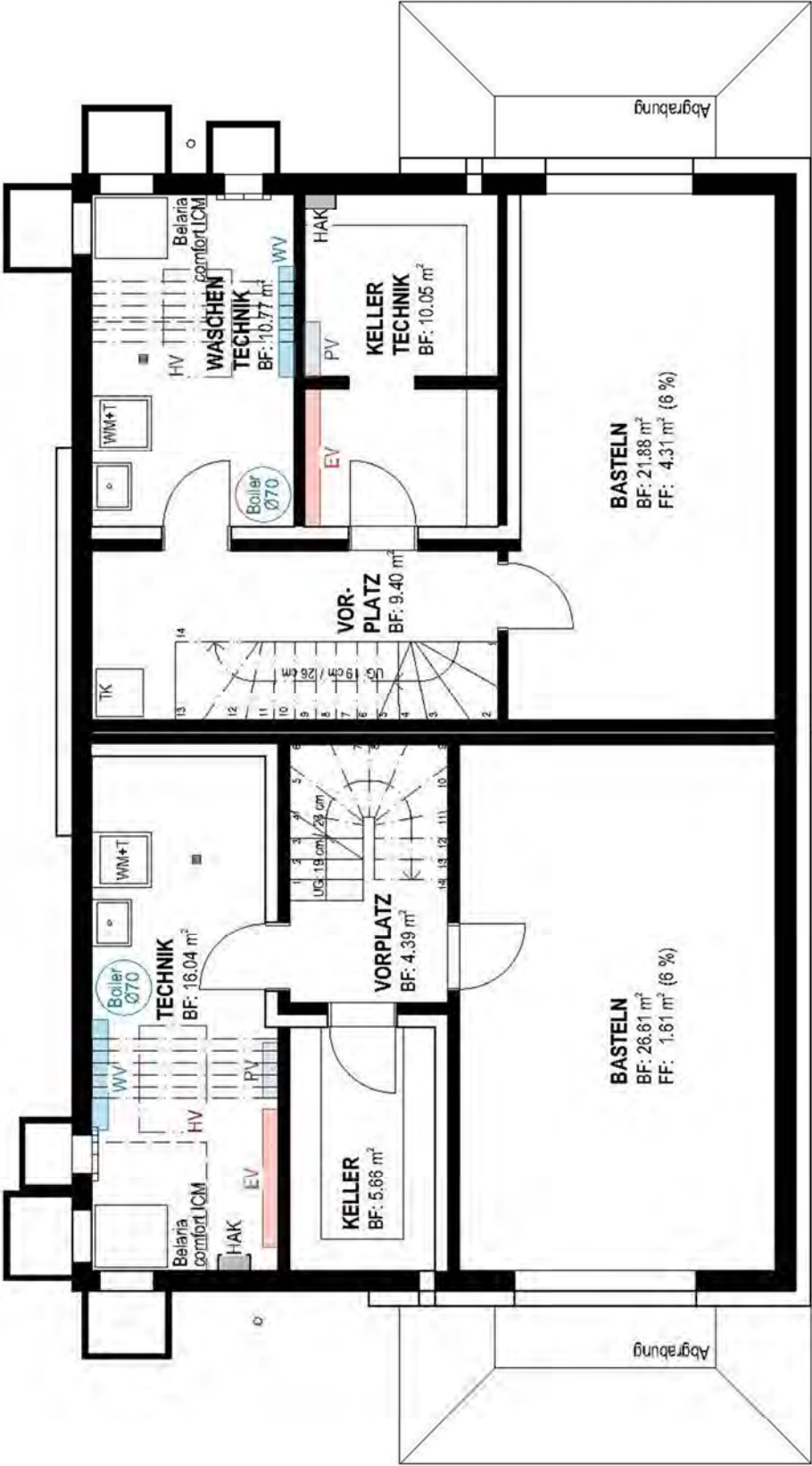
Situation



Haus B

Haus A

Untergeschoss



Haus A

Haus B

**BASTELN**  
BF: 21,88 m<sup>2</sup>  
FF: 4,31 m<sup>2</sup> (6 %)

**VOR-  
PLATZ**  
BF: 9,40 m<sup>2</sup>

**VORPLATZ**  
BF: 4,39 m<sup>2</sup>

**BASTELN**  
BF: 26,61 m<sup>2</sup>  
FF: 1,61 m<sup>2</sup> (6 %)

**KELLER**  
BF: 5,88 m<sup>2</sup>

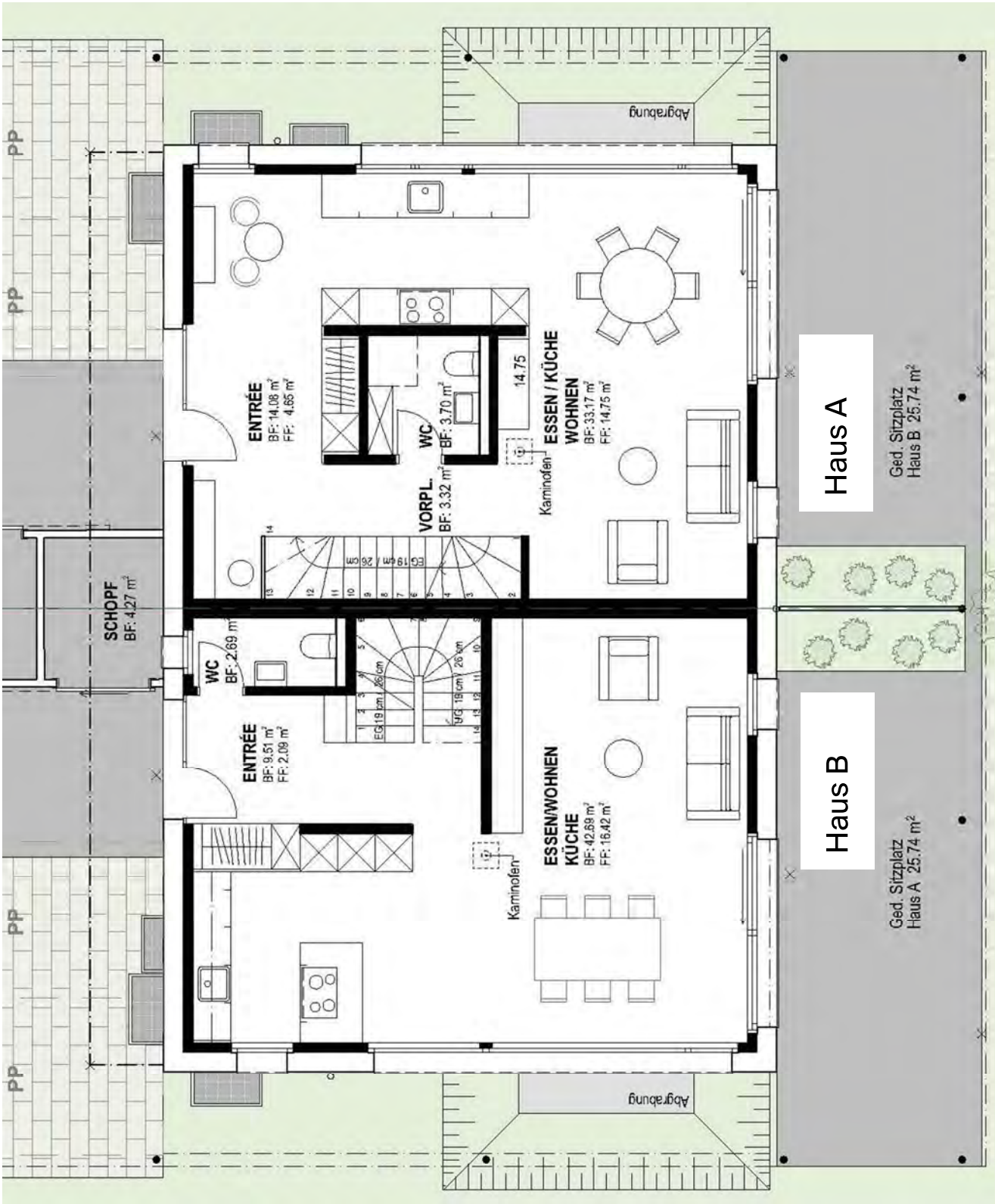
**WASCHEN  
TECHNIK**  
BF: 10,77 m<sup>2</sup>

**TECHNIK**  
BF: 16,04 m<sup>2</sup>

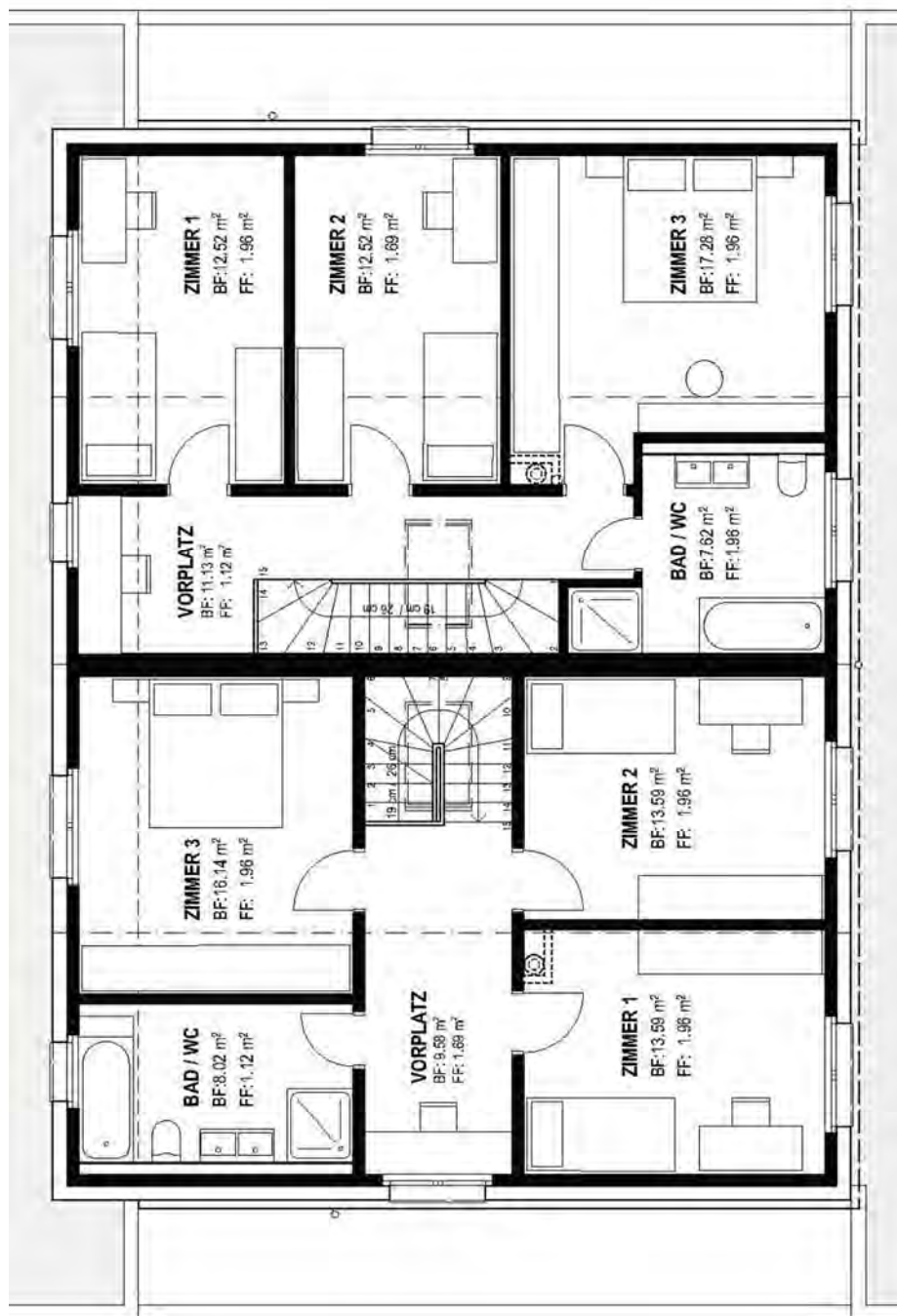
Belaria  
comfort LCM

Belaria  
comfort LCM

Erdgeschoss



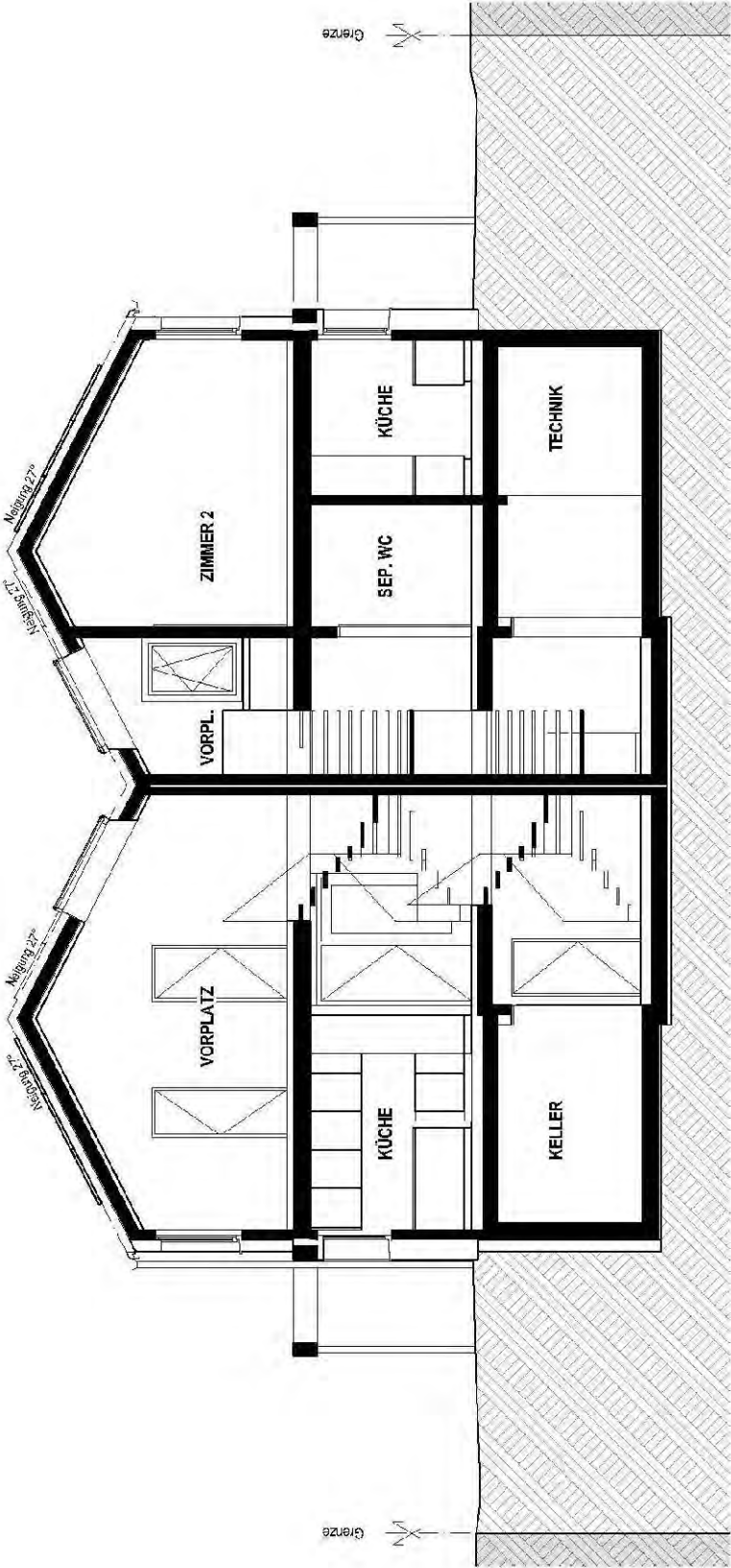
Obergeschoss



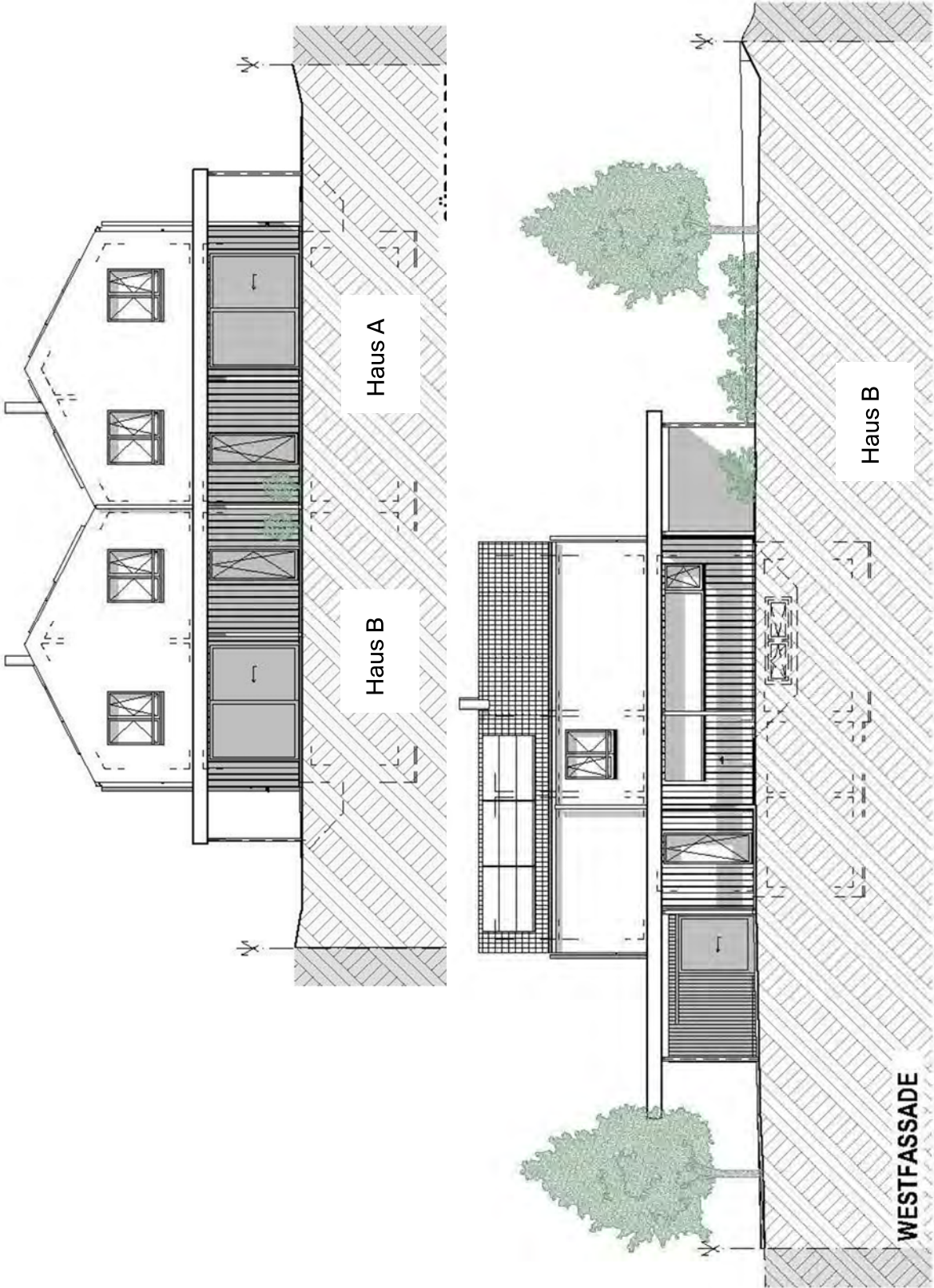
Haus A

Haus B

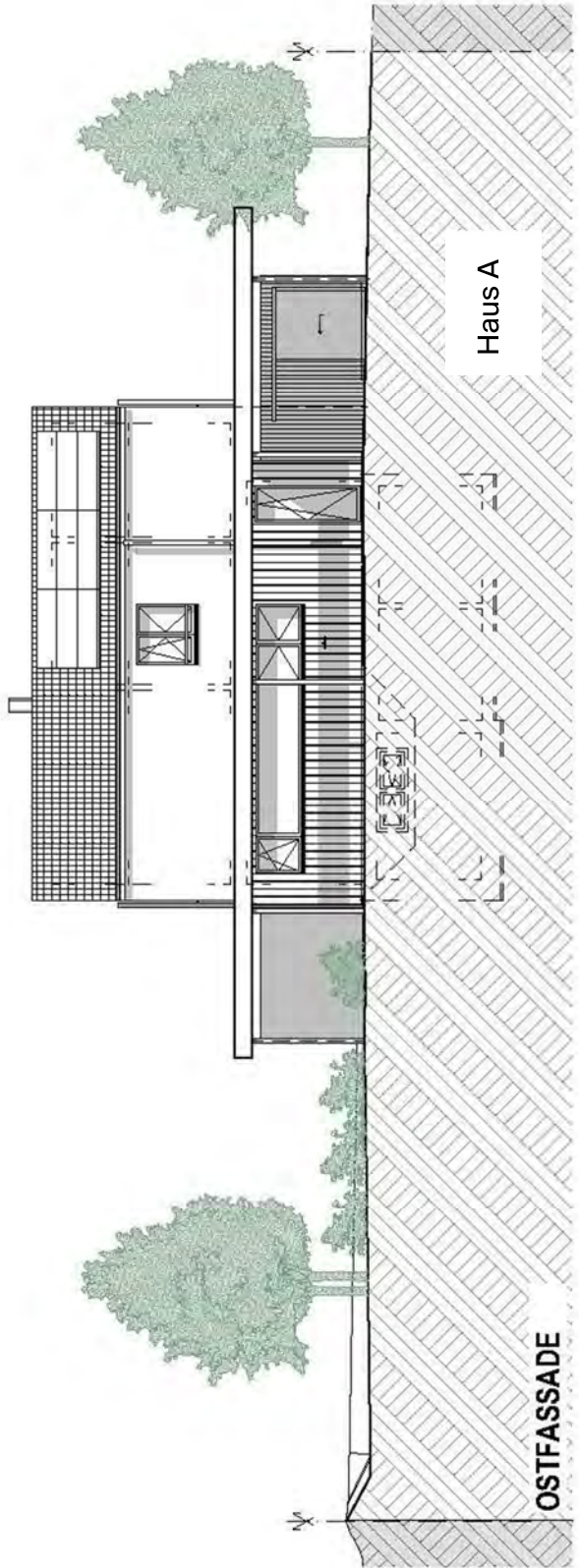
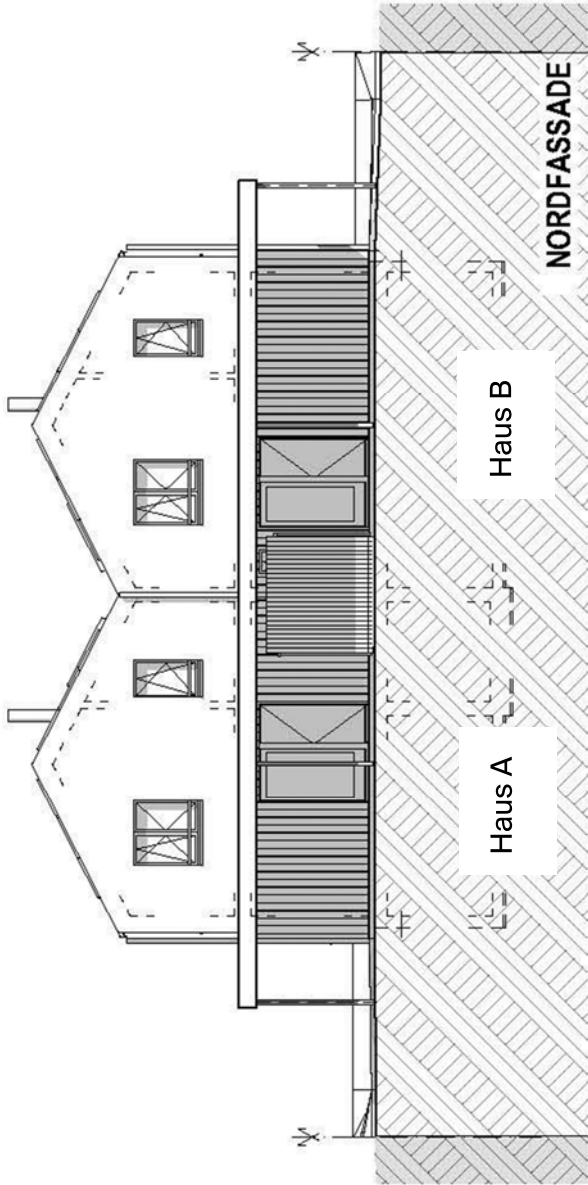
Schnitt



Fassaden



Fassaden



## KENNDATEN

Grundstücksfläche	Parzelle 2725: 746m <sup>2</sup>
Parzelle Haus A	374.75m <sup>2</sup>
Parzelle Haus B	371.03m <sup>2</sup>
Bauzone	W2 (2- geschossige Wohnzone)
Ausnützungsziffer	0.60
Nutzungsreserve Haus A	ca. 36.5m <sup>2</sup>
Nutzungsreserve Haus B	ca. 28.5m <sup>2</sup>
Objekt	2 Einfamilienhäuser mit 5.5 Zimmer inkl. Hobbyraum im Untergeschoss + Doppelautounterstand mit Veloschopf
Zimmeranzahl	je 5.5
Erstellungsjahr	2026/27
Nettowohnfläche Haus A	167.34m <sup>2</sup> : UG: 52.06, EG: 54.27, OG: 61.01 (+ Autounterstand/Schopf 42.37 / + ged. Sitzplatz 29.00)
Nettowohnfläche Haus B	169.10m <sup>2</sup> : UG: 52.06, EG: 54.89, OG: 61.51 (+ Autounterstand/Schopf 42.37 / + ged. Sitzplatz 29.00)
Kubische Berechnung SIA 416	Volumenangabe exkl. Autounterstand, ohne ged. Sitzplatz Haus A: 647.41m <sup>3</sup>   Haus B: 670.56m <sup>3</sup>
Anzahl Nasszellen	2 (EG 1, OG 1)
Heizung / Warmwasser	je 1x Luft-/Wasserwärmepumpe für Heizung/Warmwasser
Photovoltaikanlage	je 4.5- 5kWp
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- grosser, beheizter Raum im Untergeschoss</li> <li>- sehr grosser gedeckter Sitzplatz</li> <li>- Doppelautounterstand mit Veloschopf</li> <li>- Massivbauweise, welche im Sommer kühlt und die Feuchtigkeit hilft auszugleichen</li> </ul>
<b>Behördliche Angaben</b>	
Zone W2	Wohnen und dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen, stilles Gewerbe
Geschossigkeit	2
Empfindlichkeitsstufe	2
Bauinventar	kein Eintrag

Die Grundrisse vom Haus A + B können bei beiden Häusern realisiert werden. Somit können bei beiden Häuser beide Grundrisse gewählt werden.

### 1. Fassaden

Erdgeschoss:

Massive, mineralisch verputzte und gestrichene Backsteinwand mit hinterlüfteter, stehender und gestrichener Holzschalung. 2-schichtige, kreuzweise Lattungen mit 220mm Mineralwolle gedämmt.

Obergeschoss:

Aussenwände aus Backstein mit 200mm verputzter, mineralischer Aussenwärmedämmung (Steinwolle oder Glaswolle – eine atmungsaktive, ökologische Kompaktfassade). Im EG weisse Kunststoff-Fenster mit anthrazitfarbiger äusserer Aluminiumverkleidung, 3-fach-Isolierverglasung. Im OG weisse Kunststoff-Fenster, 3-fach-Isolierverglasung. Fensterbänke aus Metall

### 2. Sonnen- und Wetterschutz

Alle Fenster in den Wohnungen mit Verbundrafflamellenstoren ausser im WC Haus B.

Antriebsarten:

Motorantrieb der Rafflamellenstoren im Essen/Wohnen und der Küche.

Alle anderen Rafflamellenstoren mit Handkurbelantrieb.

### 3. Dach

Jedes Haus hat ein eigenes Satteldach mit Unterdach und Ziegeleindeckung.

Spenglerarbeiten aus nichtrostenden Materialien oder pulverbeschichtet.

Aufdach Photovoltaikanlage mit 5kWp pro Haus.

Ein PV-Speicher und eine Autoladestation sind optional erhältlich.

Der Ofen im Erdgeschoss, die nötigen baulichen Zuluft Massnahmen und

der Kamin im Obergeschoss, sowie dessen Folgemassnahmen

sind optional. Das Kamin über Dach aus nichtrostendem Material ist inklusive.

### 4. Ausbau

Die angegebenen m2-Preise verstehen sich inkl. zugehörige Nebenarbeiten wie z.B.

Sockel, plastische Fugen, Zuschläge etc. Über die nachfolgend mit m2-Preisen versehenen Beläge wird nach deren Erstellung gegenseitig abgerechnet.

#### Untergeschoss

##### Korridor, Technikraum:

Böden: Monobeton fein abtaloschiert oder Zementüberzug roh

Wände: Mauerwerk und Beton roh,  
teilweise Wärmedämmung abgefilzt ohne Anstrich

Decken: Beton roh

##### Vorplatz:

Böden: Parkett und/oder keramische Platten Fr./m2 140.--

Wände: mineralischer Abrieb, 1,5mm, 2x gestrichen

Decken: Weissputz QS 2 gestrichen

##### Bastelraum:

Böden: Parkett und/oder keramische Platten Fr./m2 140.--

Wände: mineralischer Abrieb, 1,5mm, 2x gestrichen

Decken: Weissputz QS 2 mineralisch gestrichen

### Erdgeschoss und Obergeschoss

#### Entrée, Korridor, Küche, Essen/Wohnen:

Böden:	Parkett und/oder keramische Platten	Fr./m2	140.--
Wände:	mineralischer Abrieb, 1.5mm, 2x gestrichen		
Decken:	Weissputz QS 2 mineralisch gestrichen		

#### Nasszellen (Bad-/ WC):

Boden:	keramische Platten	Fr./m2	140.--
Wände:	keramische Platten und mineralischer Abrieb, 1.5mm, 2x gestrichen	Fr./m2	140.--
Decke:	Weissputz QS 2 mineralisch gestrichen		

#### Zimmer, Vorplatz:

Böden:	Parkett	Fr./m2	100.--
Wände:	mineralischer Abrieb, 1.5mm, 2x gestrichen		
Decken:	Weissputz QS 2 mineralisch gestrichen		

#### Autounterstand/gedeckter Sitzplatz:

Boden: Sicker-Betonsteinpflasterung Carena 25/25cm. Bereich Hauszugang mit Betonsteinpflasterung Carena 25/25cm.

Reduitwände: Aussen mit gestrichener, vertikaler Holzschalung verkleidet. Innen Holzplatten farblos behandelt

Ged. Sitzplatz: nicht transparentes Glas als Sichtschutzwand zwischen den EFH

Decke: Holz-Dreischichtplatte unbehandelt

Stirnladen: gestrichenes Holzbrett oder Holzschalung

Spenglerarbeiten: nichtrostende Materialien oder pulverbeschichtet.

Stützen: Stahl feuerverzinkt

Primärträger: Stahl feuerverzinkt (nur bei Autounterstand)

Sekundärträger: Holzbalken

#### Treppen

Untergeschoss bis Obergeschoss:

Freitragende Treppe mit Holzritten in Eichenholz, naturgeölt mit Edelstahlprossen Geländer.

## 5. Einbauten

#### Haustüre:

Glatte Türe mit Spion, Kunststoff- oder Metall-Glaskonstruktion mit verglastem Seitenteil.

#### Fenster:

Kunststoff-Fenster, mit 3-fach-Isolierverglasung, keine Vorhangbretter

#### Innentüren:

Holzwerkstofftüren in Metallzargen eingebaut und oberflächenbehandelt, weiss

#### Küche, Einbauschränke:

Moderne Küchenkombination mit grossem Kühlschrank mit Gefrierteil, Glaskeramik-Kochfeld mit integriertem Umluft-Abzug (Muldenlüfter), Hochbackofen, Combi-Dampfer, Geschirrspüler. Möbel Kunstharzbeschichtet. Arbeitsfläche Granit Preisklasse 4. Küchenrückwand an Aussenwand aus Glas, Rückseite beschichtet, Farbe n. RAL/NCS. Die Ausführung der Küche können Sie selbst auswählen. Die eingebaute Garderobe im Entree EG ist inbegriffen.

Küche: Der Küchenlieferant wird vom Verkäufer bestimmt.

Haus A: Küche inkl. Garderobe netto ca. CHF 28'200 inkl. 8.1% MwSt.

Haus B: Küche inkl. Garderobe netto ca. CHF 27'600 inkl. 8.1% MwSt.

Der genaue Betrag muss noch definiert werden. Abgerechnet wird netto-netto. Alle Rabatte des Küchenlieferanten werden 1:1 weitergegeben.

**Sanitärapparate:**

Allgemeine Sanitärapparate in weisser Ausführung nach Plan mit Unterbaumöbel. Waschautomat, Tumbler und Waschtrog mit Kaltwasser im eigenen Wasch- und Keller-raum (Untergeschoss) sind im Kaufpreis inbegriffen.

Sanitärapparate nach Liste SABAG, Richner oder Sanitas Trösch. Die Auswahl der Apparate muss noch definiert werden. Der Bruttopreis wird sich bei ca. CHF 20'000.00 inkl. 8.1% MwSt befinden. Alle Rabatte/Skonti der Apparatelieferanten und des Sanitärinstallateurs werden 1:1 weitergegeben. Es wird netto-netto abgerechnet.

**6. Heizung**

Wärmeerzeugung: Luft-Wasserwärmepumpe als Innenaufstellung  
Wärmeverteilung: Fussbodenheizung.

**7. Warmwasseraufbereitung**

Zentrale Warmwasseraufbereitung im Untergeschoss mit Luft-Wasserwärmepumpe der Heizung. Elektroeinheit vorhanden.

**8. Umgebung**

Autounterstand mit Sicker-Betonsteinpflasterung Carena 25/25cm. Hauszugang und Sitzplatz mit Betonsteinpflasterung Carena 25/25cm.

Humusierte Flächen mit Rasenansaat.

Bei Parzellengrenze zwischen den Häusern 4.50m einheimische Wildhecke auf Parzellengrenze.

1 gemeinsamer einheimischer Hochstammbaum vor dem Autounterstand in Grünrabatte auf Grenze bepflanzt. Dieser Baum ist Bestandteil der Überbauungsordnung und muss bepflanzt werden. Der Baum im südlichen Garten ist fakultativ.

Es sind beide Parteien zu gleichen Teilen für den Unterhalt/Erneuerung der oben erwähnten Wildhecke und für den einheimischen Hochstammbaum zuständig. Die entsprechende Dienstbarkeit wird z. L. des Verkäufers erstellt.

Abgrabung beim Bastelraumfenster mit Bodendecker.

Das Dachwasser wird einem gemeinsamen Sickerschacht zugeführt. Für dessen Unterhalt/Erneuerung sind beide Parteien zu gleichen Teilen verantwortlich. Die entsprechende Dienstbarkeit wird z. L. des Verkäufers erstellt.

**9. Farbkonzept aussen**

Das Farbkonzept wird in der Baugesuchs- resp. Ausführungsphase durch die Verkäuferin bestimmt. Das Erdgeschoss ist in einem rot/braun und das Obergeschoss in einem Weiss mit etwas gelb oder grün vorgesehen.

## STANDORT

### Roggwil – wo das Leben noch Raum zum Atmen hat.

Inmitten des bernischen Mittellands liegt Roggwil: ein Dorf, das Ruhe und Geborgenheit mit einer hervorragenden Anbindung vereint. Hier kennt man sich, hier grüsst man sich – und trotzdem ist die grosse weite Welt stets zum Greifen nah.

#### Natur vor der Haustür

In wenigen Schritten erreicht man Wald, Wanderwege und den idyllischen Schmittenweiher. In fünf Fahrradminuten locken Freibad, Fussballplatz und Natureisbahn. Pferdeliebhaber finden in der nahegelegenen Pferdearena ein multidisziplinäres Zentrum mit Hallenreitplatz, Outdoor-Arenen und hellen Boxen – für Anfänger wie Profis und Geschwindikeitsliebhaber die grösste Indoor Kartbahn der Schweiz. Für die Kleinsten und für Zirkusliebhaber können Sie im Belli's Mini Freizeitpark sich austoben oder eine Show geniessen.

#### Bestens vernetzt

Der Bahnhof ist in fünf Fussminuten erreichbar: Langenthal in 8 Minuten, Bern in 45, Zürich in 60. Die Autobahnanschlüsse Niederbipp und Rothrist sind je 15 Fahrminuten entfernt.

#### Alles da – alles nah

Einkauf, Drogerie, Apotheke, Arzt und Restaurants – alles im Dorf, alles zu Fuss erreichbar. Für Familien bietet Roggwil Spielgruppe, Kindergarten, Primar-, Sekundar- und Tagesschule, Gymnasium und Berufsschulen im nahen Langenthal.

**Roggwil ist kein Kompromiss – es ist eine bewusste Entscheidung für ein Leben, das Qualität, Natur und Verbundenheit in den Vordergrund stellt.**



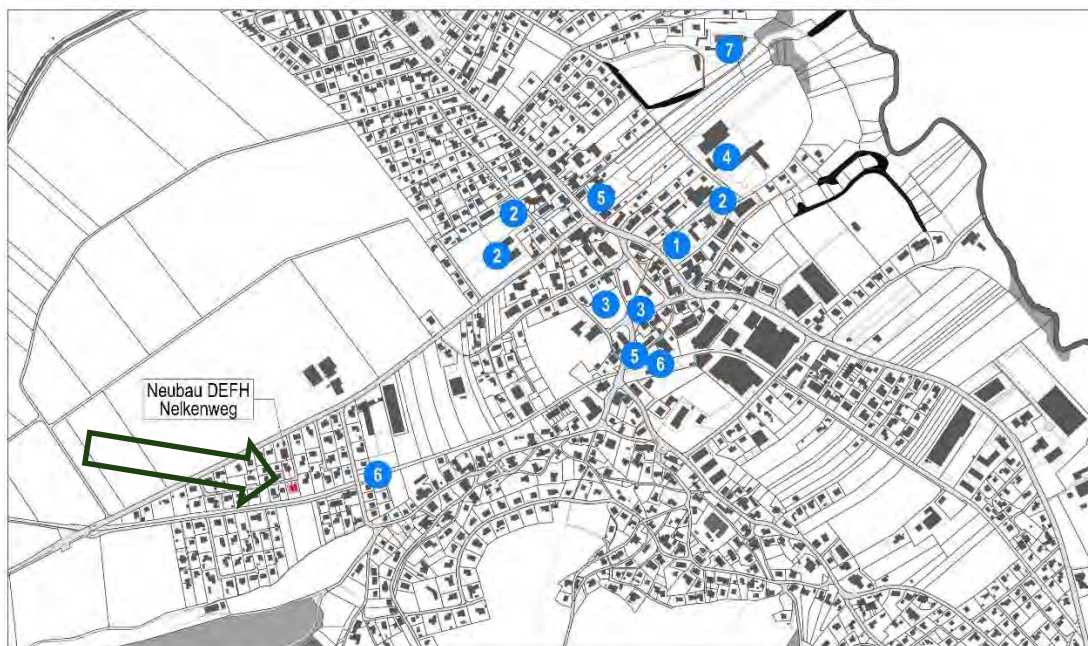
Roggwil BE. Quelle: [www.roggwil.ch](http://www.roggwil.ch)



Quelle: haldimann + schärer ag



Waldspielplatz. Quelle: [www.kinderwanderwege.ch](http://www.kinderwanderwege.ch)



**Legende**

- 1 Gemeindeverwaltung
- 2 Kindergarten
- 3 Schulhaus Unterstufe
- 4 Schulhaus Oberstufe
- 5 Einkauf - Lebensmittel
- 6 Bahn Haltestellen (nach Langenthal SBB)
- 7 Schwimmbad



**Einwohner  
per 2025**

**4'514**



**Geografische  
Höhe  
per 2024**

**421 m ü. M.**



**Steuerfuss  
2025**

**1.71**

**Erreichbarkeit mit dem Auto**

Langenthal	
Bern	50 Min.
Zürich	60 Min.

**Nächstgelegene Anschlüsse**

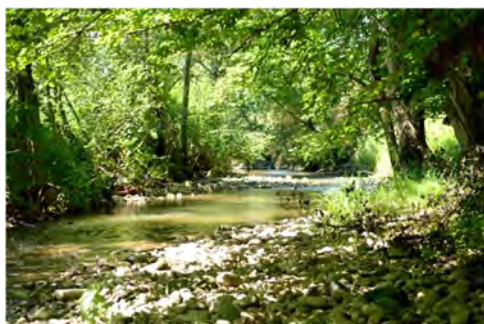
Bahnhaltestelle	5 Fuss-Min.
Bahnhof Langenthal	8 Auto-Min. 11 Velo-Min.
Autobahn Niederbipp	10 km
Autobahn Rothrist	12 km

**Erreichbarkeit mit dem ÖV**

Langenthal	12 Min.
Bern	45 Min.
Zürich	60 Min.

**Dienstleistungen**

Coop	800 m
Schule	1200 m
Schwimmbad	120 m
Wald	700 m



Roggwil. Quelle: Roggwil.ch

## Quartier «Nelkenweg»

**Ruhig gelegen, schnell mittendrin.**  
Der Nelkenweg liegt an der westlichen Peripherie von Roggwil – dem Zentrum Langenthals am nächsten und gleichzeitig wohltuend abseits vom Trubel. Das kleine, in sich geschlossene Quartier wird mehrheitlich von Einfamilienhäusern geprägt und strahlt genau jene Ruhe und Überschaubarkeit aus, die man sich für ein Zuhause wünscht.



### Angenehme Stille, keine Abgeschlossenheit

Die Strasse im Norden des Quartiers ist tagsüber mit 40–45 dB kaum wahrnehmbar – ein Geräuschpegel, der dem leisen Summen eines Kühlschranks entspricht. Die Bahnlinie im Süden verkehrt lediglich im Halbstundentakt; die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte werden selbstverständlich eingehalten. Was bleibt, ist das Zwitschern der Vögel und das Rascheln der Blätter.

### Nah an allem, was zählt

Wer möchte, ist in wenigen Fahrradminuten mittendrin: Das Dorfzentrum Roggwil, die Naherholungsgebiete mit Wald, Wiesen und Schmittenweiher – alles in entspannter Velodistanz. Und wer es etwas weiterzieht: Der Fussballplatz in Langenthal ist in nur neun Fahrradminuten erreichbar, das pulsierende Stadtzentrum Langenthal in zwölf.

Der Nelkenweg ist kein Durchgangsort – er ist ein Ankommen.



Drohenaufnahme Quartier



**Einkaufen**  
●●●●○ 4.0

**Familie und Bildung**  
●●●●○ 4.0

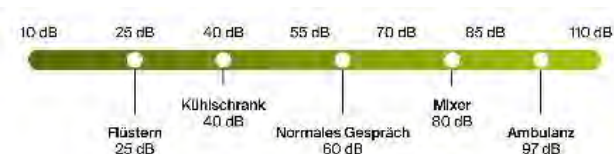


**Immissionen**  
●●●●○ 3.5

**Mittlerer Geräuschpegel**  
●●●●○ 4.0



**Aussicht und Sonnenscheindauer**  
●●●●○ 4.0



## Parzelle | Aussenraum

### Eine Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Die Parzelle am Nelkenweg ist Nord-/Süd orientiert – und das ist kein Zufall, sondern ein Geschenk. Ganztägige Besonnung, von der Morgensonne im Osten bis zum goldenen Abendlicht im Westen: Hier spürt man jede Jahreszeit in ihrer schönsten Form.

Die flache Topografie ist ein weiterer stiller Vorzug. Minimale Terrainanpassungen zu den Nachbarn bedeuten maximale Gartenfläche – ein grosszügiges, zusammenhängendes Aussenreich, das sich ganz dem Wohnen und Leben widmet.

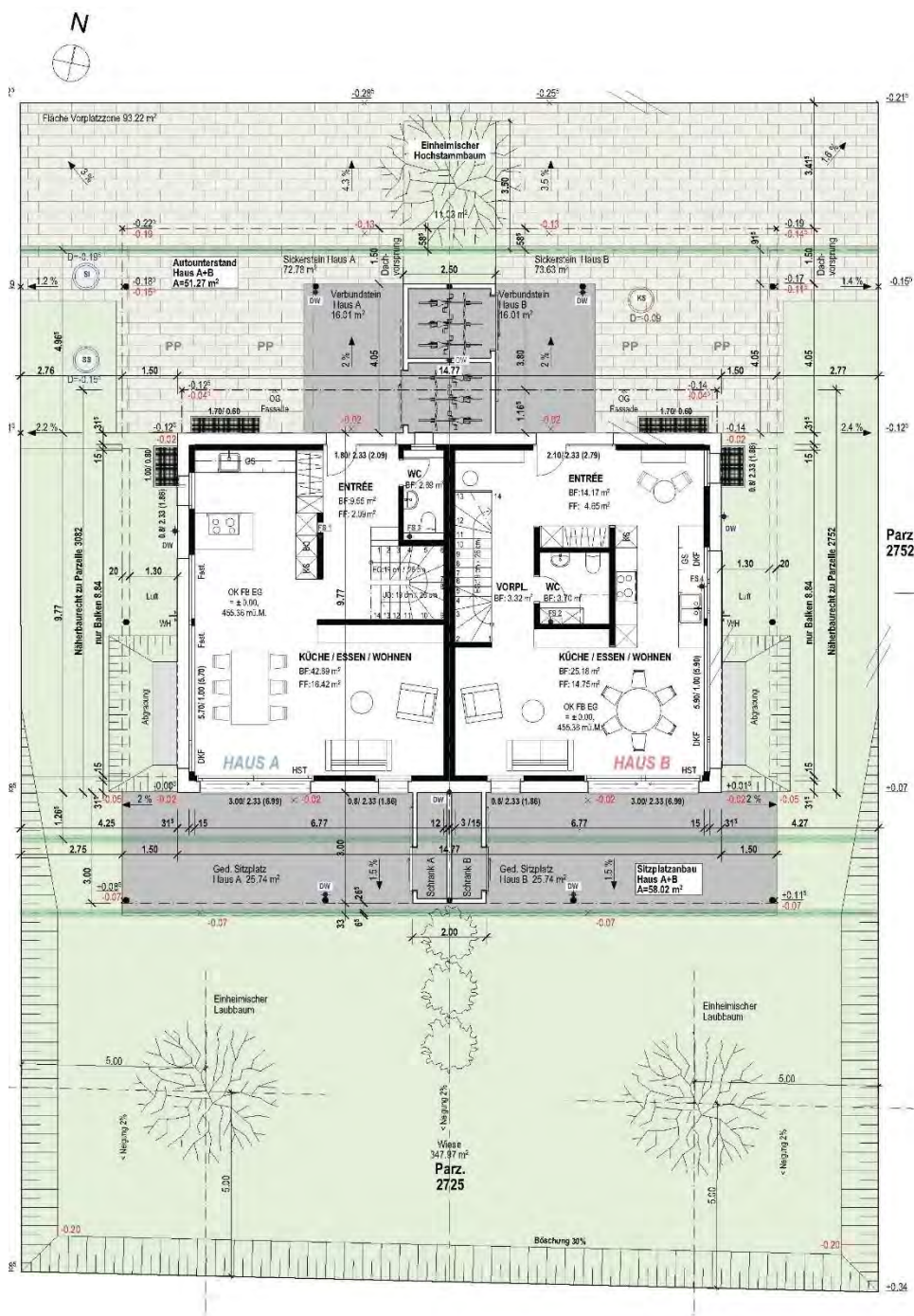
### Ankommen mit Leichtigkeit

Im Norden empfängt das Haus seine Bewohner mit einer grosszügigen Zufahrt, dem gedeckten Hauseingang und dem praktischen Autounterstand. Ein Veloschopf sorgt dafür, dass auch das tägliche Rad seinen würdigen Platz findet. Ein Baum markiert die Grenze zwischen den beiden Grundstücken – eine natürliche, lebendige Geste, die das Ankommen zu einem kleinen Moment der Freude macht.

### Verweilen im Süden

Im Süden öffnet sich das Haus zum Leben: Der gedeckte Sitzplatz lädt zum Verweilen ein, geschützt durch eine elegante Trennung oder einen Schrank, der gleichzeitig Stauraum für Sitzplatzmöbel bietet.

Wäre es nicht schön, wenn in jedem der beiden Gärten ein Baum stünde? Ein Baum, der im Frühling blüht, im Sommer kühlen Schatten spendet und den Bewohnern in der Mittags-hitze einen grünen Unterschlupf schenkt.



## DAS PROJEKT IN KÜRZE

### Einfamilienhaus A & B

- 4.5 Zimmer
- + Hobbyraum
- + Doppelautounterstand
- + Veloschopf
- + gedeckter Sitzplatz
- + Photovoltaikanlage

### Umgebung

Rasenfläche mit Sitzplatz im Süden. Hauszugang im Norden

### Bezugsbereit:

Sofort nach Vereinbarung

Verkaufsrichtpreis:  
pro Haus 1'180'000.00

[www.immodenktur.ch](http://www.immodenktur.ch)  
[www.archidenktur.ch](http://www.archidenktur.ch)

IMMO  
DENK  
TUR

Bei Interesse stelle ich Ihnen gerne unverbindlich das Projekt „Zwei Freunde“ persönlich vor.

Um einen Besprechungstermin vereinbaren zu können, melden Sie sich bitte unter 062 922 25 20, bei Philipp Schärer, haldimann + schärer ag aus Aarwangen oder per Mail an [p.schaerer@archidenktur.ch](mailto:p.schaerer@archidenktur.ch).

Ich freue mich, Sie kennen zu lernen und Ihnen dieses stilvolle und geräumige Einfamilienhaus, mit viel Raum zur Verwirklichung Ihrer Träumem vorstellen zu dürfen.

Freundliche Grüsse



Philipp Schärer

### Rechtlicher Hinweis und Haftungsausschluss

Diese Dokumentation ist nicht Bestandteil eines späteren Kaufvertrags und dient inkl. Beilagen ausschliesslich der ersten Information.

Aus den Angaben dieser Dokumentation (Beschriebe, Pläne, Beilagen) können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden. Bei den Visualisierungen handelt es sich nicht um eine Umsetzung der Ausführungspläne. Diesbezüglich kann es noch Änderungen in den Visualisierungen geben. Das Farbkonzept der Visualisierungen ist nicht im Detail verbindlich.