VERKAUFSDOKUMENTATION

12 ½ - ZIMMER – EINFAMILIENHAUS

DORFSTRASSE 43/43A, 3555 TRUBSCHACHEN

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage

2. Beschrieb Liegenschaft

3. Kennzahlen / Objektdaten

4. Visuelle Übersicht
   - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
   - Fotos
   - Situationsplan
   - Grundrisspläne

5. Grundbuchblätter

ROBERT PFISTER AG

B E S C H R I E B G E M E I N D E

Trubschachen ist eine attraktive und traditionsreiche Gemeinde im Emmental. Eingebettet in die idyllische Hügellandschaft bietet die Gemeinde eine hohe Wohn- und Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Mit knapp 1’600 Einwohnerinnen und Einwohnern verbindet Trubschachen ländlichen Charme mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einem lebendigen Dorfleben.

Das Dorfzentrum von Trubschachen bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mit einer Bäckerei, einer Käserei, dem VOLG, der LANDI sowie der Kundenmühle stehen den Einwohnerinnen und Einwohnern wichtige Angebote für den Tageskonsum direkt vor Ort zur Verfügung. Für grössere Einkäufe erreicht man in wenigen Fahrminuten Langnau im Emmental, welches über ein umfassendes Angebot an Detailhandelsgeschäften, Fachmärkten sowie grossen Lebensmittelanbietern verfügt.

Trubschachen bietet Familien ein umfassendes Bildungsangebot mit Kindergarten, Primarschule sowie Sekundarstufe I direkt vor Ort. Weiterführende Schulen und Berufsbildungsangebote befinden sich in den nahegelegenen Regionalzentren. Ergänzt wird das Angebot durch familienfreundliche Einrichtungen, Spielplätze sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Das Vereinsleben nimmt einen hohen Stellenwert ein und trägt wesentlich zum gesellschaftlichen Zusammenhalt bei. Zahlreiche Vereine und Organisationen bieten Aktivitäten in den Bereichen Sport, Musik, Kultur und Brauchtum an. Die umliegende Natur lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ein dichtes Netz an Wander- und Velowegen, weitläufige Naherholungsgebiete sowie die charakteristische Emmentaler Landschaft schaffen ideale Voraussetzungen für Erholung und aktive Freizeitgestaltung.

Überregional bekannt ist Trubschachen als Heimat der traditionsreichen Kambly-Biscuits. Die Kambly SA prägt die Gemeinde seit Generationen und trägt wesentlich zu deren Identität und wirtschaftlicher Bedeutung bei. Ebenfalls in Trubschachen ansässig ist die international tätige Jakob Rope Systems, welche unter anderem Architektursysteme aus Edelstahl entwickelt und vertreibt. Beide Unternehmen verleihen der Gemeinde auch über die Region hinaus wirtschaftliche Bedeutung.

Verkehrstechnisch ist Trubschachen gut erschlossen. Die Gemeinde liegt an der Bahnlinie Bern–Langnau–Luzern und verfügt über einen eigenen Bahnhof. Regelmässige Verbindungen mit dem RE7 und der S6 sorgen für eine gute Anbindung in Richtung Langnau und Bern sowie weiter in Richtung Luzern. Ergänzend verbindet die Buslinie 264 Trubschachen mit Langnau, Ramsei, Trub und Fankhaus. Die regionalen Zentren Langnau im Emmental und Burgdorf sind mit dem Individualverkehr gut erreichbar, während auch Bern und Luzern für Pendlerinnen und Pendler in einer attraktiven Distanz liegen.

Insgesamt bietet Trubschachen eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, funktionaler Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die attraktive Lage im Emmental, das intakte Dorfbild, die ansässigen Unternehmen sowie die gute Erreichbarkeit machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohn- und Lebensstandort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermassen.

ROBERT PFISTER AG

B E S C H R I E B L I E G E N S C H A F T

ALLGEMEIN:

Dieses freistehende Einfamilienhaus an der Dorfstrasse 43 überzeugt durch seinen charmanten Charakter, die grosszügigen Platzverhältnisse sowie den gepflegten Zustand. Gemäss Gebäudeversicherung Bern wurde die Liegenschaft im Jahr 1910 erstellt. Die versicherte Kubatur beträgt 1'815 m³, der Gebäudeversicherungswert beläuft sich auf CHF 1'387'700.–. Das geknickte Walmdach mit Biberschwanzziegeln und die hochwertigen Kupferspenglerarbeiten verleihen dem Haus ein attraktives und zeitloses Erscheinungsbild.

Die grosszügige Wohneinheit mit einer Hauptnutzfläche von ca. 344 m² erstreckt sich über mehrere Geschosse und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Wohnbereich überzeugt durch seine helle und einladende Atmosphäre. Das Wohnzimmer ist grosszügig gestaltet und über eine Tür mit dem Essbereich verbunden, wodurch eine offene und angenehme Wohnsituation entsteht. Vom Wohnbereich aus besteht zudem ein direkter Zugang zum Büro, welches über einen separaten Ausgang sowie grossflächige Fenster verfügt und somit einen schönen Ausblick in den Garten bietet. Insgesamt präsentiert sich der gesamte Wohnbereich sehr lichtdurchflutet und wohnlich.

Die Küche ist als abgeschlossene Wohnküche ausgeführt und wurde im Jahr 2005 erneuert. Sie präsentiert sich funktional und gut ausgestattet mit ausreichend Arbeitsfläche. Neben einer Granitabdeckung verfügt sie über ein Glaskeramikkochfeld, einen Dampfgarer, einen hochliegenden Backofen, einen Geschirrspüler sowie weitere zeitgemässe Geräte. Verschiedene Einbauschränke bieten praktischen Stauraum.

Die Liegenschaft verfügt über mehrere Nasszellen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, während im Obergeschoss ein grosszügiges Badezimmer mit Badewanne, WC und Doppelwaschtisch zur Verfügung steht. Im Dachgeschoss ergänzt ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo das Raumangebot.

Teilweise sind im Dachgeschoss Dachschrägen vorhanden, wobei die Raumhöhen insgesamt als sehr angenehm und gut nutzbar wahrgenommen werden und den Wohnräumen keinen einschränkenden Charakter verleihen.

Das Treppenhaus ist mit einem massiven Holzgeländer ausgestattet und zeichnet sich durch eine angenehme Stufenhöhe aus, welche einen komfortablen und gut begehbaren Aufgang gewährleisten.

Die Zimmer verfügen über sehr gute Raumgrössen und präsentieren sich insgesamt als grosszügig und gut möblierbar. Die Bodenbeläge bestehen je nach Raum aus Parkett, Teppich sowie keramischen Platten und unterstreichen den unterschiedlichen Charakter der einzelnen Wohnbereiche.

ROBERT PFISTER AG

B E S C H R I E B L I E G E N S C H A F T

Die Wärmeversorgung erfolgt nachhaltig über eine Grundwasser-Wärmepumpe, welche im Jahr 2013 erneuert wurde. Zusätzlich unterstützt eine thermische Solaranlage die Warmwasseraufbereitung. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren. Holzfenster mit Isolierverglasung sowie Jalousieläden beziehungsweise Rollläden sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Auf der Südseite lädt ein Sitzplatz mit grosszügiger Sonnenstore zum Verweilen im Freien ein.

In den vergangenen Jahren wurden laufend Investitionen in den Erhalt der Liegenschaft getätigt. Dazu gehören insbesondere der Dachausbau (1993), verschiedene Fensterersatzarbeiten (1993 und 2004), die Installation der thermischen Solaranlage (1996), weitere Maler- und Unterhaltsarbeiten (2004), die Erneuerung der Küche (2005), die umfassende Dachsanierung mit Neueindeckung sowie die Erneuerung der Fassaden und Jalousieläden (2008) und die Grundwasser-Wärmepumpe (2013). Dank dieser kontinuierlichen Unterhaltsarbeiten präsentiert sich das Haus heute in einem gepflegten und gut erhaltenen Zustand.

Das Gebäude ist grosszügig unterkellert und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss befinden sich unter anderem eine Werkstatt, eine Waschküche, ein Heizungsraum sowie zwei Vorratskeller. Teilweise sind Natursteinböden vorhanden, welche den ursprünglichen Charakter des Hauses unterstreichen. Aus der Waschküche besteht ein direkter Zugang über eine Treppe in den Garten, was den praktischen Nutzwert des Untergeschosses zusätzlich erhöht.

Zudem steht ein Estrich zur Verfügung, welcher über eine normale Treppe sowie eine Türe erschlossen ist und sich hervorragend als zusätzlicher Stauraum eignet.

Zur Liegenschaft gehört eine freistehende Einzelgarage an der Dorfstrasse 43A. Das Nebengebäude wurde gemäss Gebäudeversicherung Bern im Jahr 1966 erstellt und weist eine versicherte Kubatur von 45 m³ auf. Der Gebäudeversicherungswert beträgt CHF 30'100.–. Die Garage wurde in massiver Bauweise mit Betonelementen erstellt und bietet Platz für ein Fahrzeug. Rückseitig befindet sich ein angebauter Schopf, welcher zusätzlichen Stauraum für Garten- und Freizeitgeräte bietet. Der Schopf wurde in Mischbauweise mit Holzkonstruktion und Mauerwerk auf einem Betonfundament ausgeführt. Die Garage verfügt über ein Satteldach mit Eindeckung aus gewellten Faserzementplatten, während der Schopfanbau mit einem Flachdach versehen ist. Das manuell bedienbare Kipptor mit Holzbeplankung fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Der Aussenbereich präsentiert sich sehr gepflegt und liebevoll gestaltet. Der grosszügige Umschwung ist mit einer vielfältigen Bepflanzung aus Bäumen, Sträuchern und Blumen angelegt und vermittelt eine angenehme, naturnahe Atmosphäre. Der schön angelegte Garten bietet verschiedene Aufenthaltsbereiche und lädt zum Verweilen ein. Besonders hervorzuheben ist der sonnige Sitzplatz, der eine ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden im Freien bietet.

ROBERT PFISTER AG

B E S C H R I E B L I E G E N S C H A F T

Das Haus sowie der Garten wurden über die Jahre hinweg stets mit viel Sorgfalt, Liebe zum Detail und grossem Engagement gepflegt und unterhalten.

Insgesamt vereint diese Liegenschaft den Charme eines historischen Wohnhauses mit zeitgemässem Wohnkomfort, einer nachhaltigen Haustechnik und einem attraktiven Platzangebot. Die grosszügigen Innen- und Aussenbereiche, die praktische Einzelgarage sowie die ruhige und naturnahe Lage im Herzen des Emmentals machen das Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien und Personen, die Wert auf Wohnqualität, Charakter und Lebensqualität legen.

Potential

Eine Erweiterung der bestehenden Liegenschaft oder eine Abparzellierung des Grundstücks sind grundsätzlich möglich, sofern die baurechtliche Grundordnung eingehalten wird. Ein vorgängiges Baugesuch ist notwendig. Die Möglichkeiten wurden aktuell nicht im Detail geprüft.

Allgemeine Anmerkung:

Die Eigentümerschaft bittet darum, die Verurkundung bei folgendem Notar vorzunehmen:

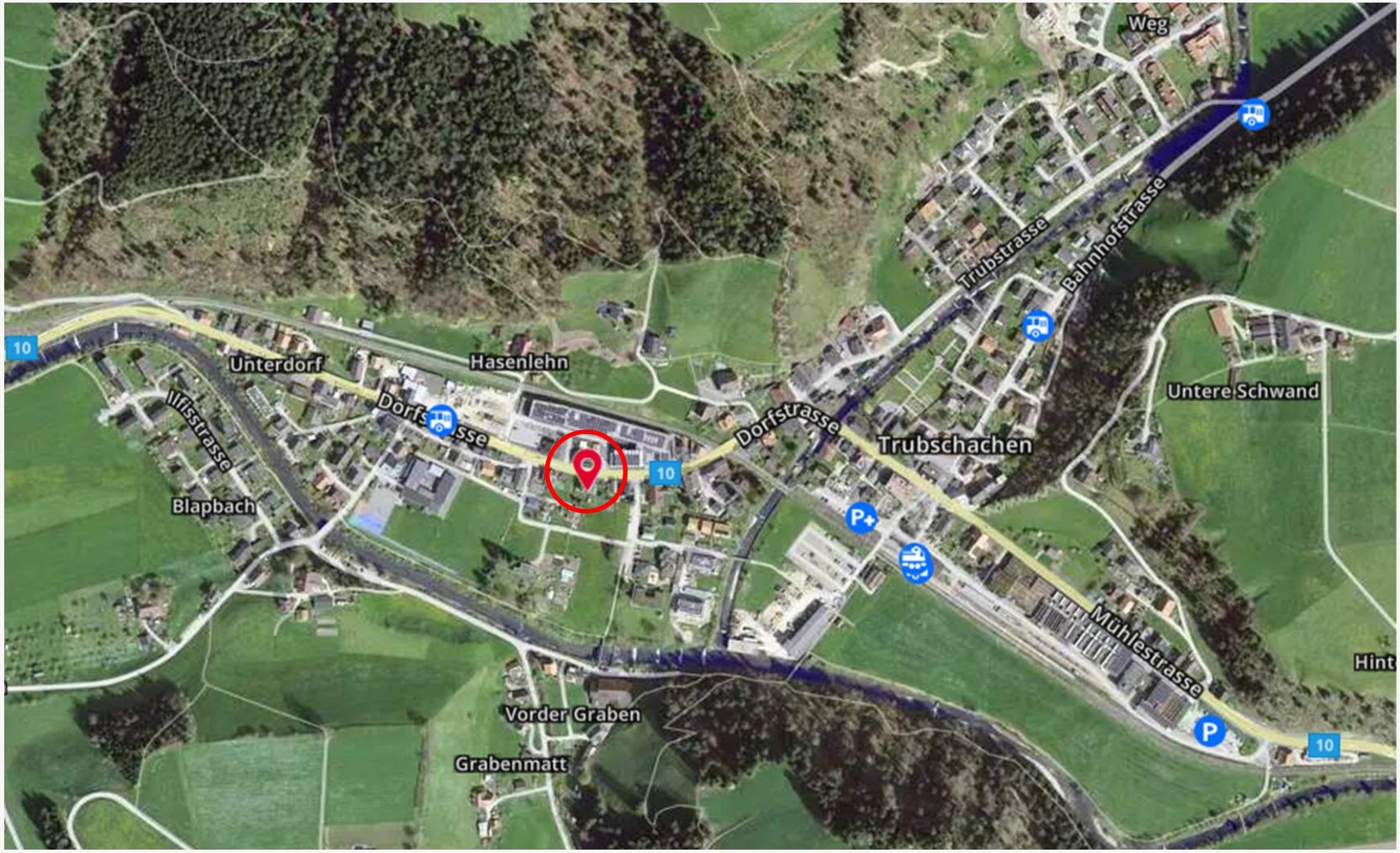
Notariat Emmental GmbH
Herr Notar Roger Messerli
Dorfstrasse 19
3534 Signau

K E N N Z A H L E N / O B J E K T D A T E N

Baujahr	1910		
Grundstück	GB-Nr. 288 (Fläche Parzelle 1’451 m^2)		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	721’860.00	
Schuldbriefe	Fr.	535’000.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	1’387'700.00	1'815 m^3 | Haus
	Fr.	30'100.00	45 m^3 | Garage
Verkaufsrichtpreis	Fr.	1'300’000.00	

Kauftermin	nach Vereinbarung
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 31
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden
Weitere Kosten	Kosten für Notar, Handänderung, Grundbucheintrag und Niederspannungsverordnung gehen zu Lasten der/s Erwerber/s.
Allgemein	Die Angaben sowie Grundrisspläne in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherung. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufer-vermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischen-verkauf vorbehalten.

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



ROBERT PFISTER AG

FOTOS ERDGESCHOSS

FOTOS ERDGESCHOSS

FOTOS ERDGESCHOSS

FOTOS 1. OBERGESCHOSS

FOTOS 1. OBERGESCHOSS

FOTOS 1. OBERGESCHOSS

FOTOS 2. OBERGESCHOSS

FOTOS 2. OBERGESCHOSS / ESTRICH

FOTOS UNTERGESCHOSS

ROBERT PFISTER AG

FOTOS AUSSENBEREICH

FOTOS AUSSENBEREICH

ROBERT PFISTER AG

FOTOS AUSSENBEREICH

FOTOS AUSSENBEREICH

SITUATIONSPLAN

GRUNDBUCHBLÄTTER

Auszug Grundstück-Informationen

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

Trubschachen / 288

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	909 Trubschachen	
Grundstück-Nr	288	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH243546272583	
Fläche	1'451 m², AV93	
Plan-Nr.	4405	
Lagebezeichnung	Trubschachen Trubschachen	
Bodenbedeckung	Gebäude, 171 m² Gartenanlage, 1'280 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 147 m² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Dorfstrasse 43, 3555 Trubschachen
	Garage, 24 m² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Dorfstrasse 43a, 3555 Trubschachen

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Eigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

04.11.1907 024-86/391	(L) Abwasserleitungsrecht ID.026-1999/050304 z.G. LIG Trubschachen 909/268	03.12.1912 024-407
01.03.1912 024-406, 407	(R) Abwasserleitungsrecht ID.026-1999/050898 z.L. LIG Trubschachen 909/472	
01.03.1912 024-406	(R) Abwasserleitungsrecht ID.026-1999/050305 z.L. LIG Trubschachen 909/230	
01.03.1912 024-406	(R) Abwasserleitungsrecht ID.026-1999/050310 z.L. LIG Trubschachen 909/231	
01.03.1912 024-406	(R) Abwasserleitungsrecht ID.026-1999/050324 z.L. LIG Trubschachen 909/237	
01.03.1912 024-406	(R) Abwasserleitungsrecht ID.026-1999/050431 z.L. LIG Trubschachen 909/266	
01.03.1912 024-406	(R) Abwasserleitungsrecht ID.026-1999/050434 z.L. LIG Trubschachen 909/267	
01.03.1912 024-406	(R) Abwasserleitungsrecht ID.026-1999/050457 z.L. LIG Trubschachen 909/269	
01.03.1912 024-406	(R) Abwasserleitungsrecht ID.026-1999/050683 z.L. LIG Trubschachen 909/353	
01.03.1912 024-406	(R) Abwasserleitungsrecht ID.026-1999/050902 z.L. LIG Trubschachen 909/473	
01.03.1912 024-406	(R) Abwasserleitungsrecht ID.026-2000/001291 z.L. LIG Trubschachen 909/268	
03.12.1965 024-III/5983	(L) Näherbaurecht ID.026-1999/050496 z.G. LIG Trubschachen 909/513	
03.12.1965 024-III/5983	(R) Näherbaurecht ID.026-1999/050956 z.L. LIG Trubschachen 909/513	
15.11.1966 024-III/6564	(R) Näherbaurecht ID.026-1999/050499 z.L. LIG Trubschachen 909/289	
22.08.1973 024-IV/1038	(R) Näherbaurecht ID.026-1999/050500 z.L. LIG Trubschachen 909/289	
16.12.2011 034-2011/18662/0	(L) Nutzniessung ID.034-2011/005182 z.G. Leuenberger Bernhard, 22.01.1941	
16.12.2011 034-2011/18662/0	(L) Nutzniessung ID.034-2011/005183 z.G. Leuenberger Rosmarie, 13.05.1949 Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.034-2011/005182	16.12.2011 034-2011/18662/0

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

ROBERT PFISTER AG

GRUNDBUCHBLÄTTER

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 17.02.2026 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 17.02.2026 Keine