haldimann
+ schärer

IMMO
DENK
TUR

EINFAMILIENHAUS MIT WEITSICHT

"Wohngefühl in Schwedenrot"

Objekt

Einfamilienhaus mit grosser Doppelgarage, Wellness-/Gymraum, Whirlpool, Jacuzzi, Holzspielhaus im Garten und gedecktem Sitzplatz am Höhenweg 9, Parzelle 911, in 4917 Melchnau BE





Verkaufspreis: CHF 1’330'000

Bezug nach Vereinbarung

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

INHALT

Ihr neues Traumhaus	3-6
Raumprogramm	3
Aussenaufnahmen	4-5
Facts	6
Das Wohnambiente	7-14
Architektur Baukonstruktion	15-16
Kenndaten	17-19
Sanierungsliste	18-19
Pläne	20-26
Standort	27-28
Das Projekt in Kürze	29



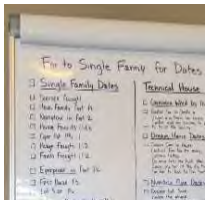
Traumhaus 3



Wohnambiente 6



Architektur 16



Kenndaten 20



Pläne 21



Standort 28



Projekt in Kürze 30

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

IHR NEUES TRAUMHAUS

Am ruhigen, erhöhten Dorfrand von Melchnau, und dennoch mit der ganzen Dorfinfrastruktur in Fahrraddistanz, erwartet Sie ein grosses und individuelles Einfamilienhaus mit viel Flexibilität und Weitsicht.
Sieben sehr helle, gut möblierbare Zimmer, ein beheizter Wellness-/Gym-/Hobbyraum mit Whirlpool im Untergeschoss sowie ein grosszügiger, kühler gedeckter Sitzplatz mit Cheminée schaffen Wohnraum für Familie, **Rückzug und Erholung gleichermassen.**





Die Minergie-Holzbauweise mit schwedenroter Fassade und weissen Fenstern, lässt Sie zusammen mit dem wunderschönen Garten mit Holzspielhaus für die Kinder, in den Ferien in Norwegen wähnen und erfüllt auch **heute noch sämtliche nachhaltigen, ökologischen Vorschriften inklusive einem kühlen Sommerhitzeschutz.**

Zusammen mit dem **grossen Garten, dem Spielturm** mit Rutsche und Schaukel sowie dem romantischen Whirlpool-Pavillon entstand ein Stück skandinavisches Wohngefühl.

Lassen Sie sich von den folgenden Seiten mitnehmen – und entdecken Sie, warum dieses Haus schon bald Ihr neues Zuhause sein könnte.

Raumprogramm

Anzahl Zimmer	Entrée EG	Küche EG	Essen EG	Wohnen EG	WC EG	Flexzimmer EG	Zimmer 1, OG	Zimmer 1, OG	Zimmer/Ankleide, OG	Du/Wc OG	Korridor/Lesen/Spielen OG	**Nettowohnfläche EG / OG**	Technik-/Kellerraum 1.UG	1 Keller 1.UG	Geräte/Lager 1.UG	Entrée 2	Wellnessraum	Doppelgarage mit Veloabstellplatz	**Nettonutzfläche Total**	gedeckter Sitzplatz	**Nutzfläche Total**
7.00	9.4	9.8	20.4	26.8	4.3	18.6	13.0	13.0	19.2	10.4	22.5	167.4	19.0	28.8	17.2	9.7	18.8	54.9	315.8	28.5	344.3

- Notarkosten Kaufvertrag
- allfällige 1.8% Handänderungssteuern ab CHF 800'000.00

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

Aussenaufnahmen



Südfassade



Flugaufnahme

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch





Südostansicht



Spielhaus mit geschlossenen Fenstern



Nordostansicht mit Hauszugang



Ostansicht zu Sitzplatz

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

Facts:
Das zusätzliche Raumangebot in den beiden Untergeschossen mit 3 Kellerräumen und einer grossen Doppelgarage, inkl. Platz für Velos, runden Ihren Raumbedarf ab.
Die Minergie-Holzbauweise erfüllt auch **heute noch sämtliche nachhaltigen, ökologischen Vorschriften inklusive einem top Sommer-Hitzeschutz.**

Besonderheit:
Das Architektenhaus ist mit einer Erdsondenheizung, 9.35kWp Photovoltaikanlage fast energieautark. Mit der Zentralstaubsaugeranlage, einer Komfortlüftung mit Wärme- und Feuchterückgewinnung und der elektrobiologischen Installation ist das Haus technisch bestens ausgestattet. **Das Jacuzzi bietet dazu noch Entspannung pur.**

Die Bushaltestelle ist in sechs Fussminuten erreichbar; Langenthal in 7 Autominuten, Bern und Zürich in 65 min. mit der Bahn. Naherholung, kleines Freibad im Dorf, Schulen und die vollständige Dorfinfrastruktur, inkl. Metzgerei und Bäckerei, Volg und Landi sind in wenigen Fahrradminuten erreichbar.

- Jahrgang 2005 – Sanierungen 2005-2026: CHF 206'000
- Holzbauweise im Minergie Standard mit Label Minergie BE-548
- Farbgestaltung aussen im Schwedenrot mit weissen Fenstern
- Süd- und Westorientierung mit ganztägiger Besonnung
- Ruhige Lage im Grünen am Dorfrand und dennoch alles in Fahrraddistanz
- Ringsum unverbaubar. Nur auf zwei Seiten ein Nachbar.
- Grundstücksfläche 705m^2
- Grosser Garten mit einem speziellen Spielturm mit Rutsche und Schaukel
- Grosszügiger gedeckter, kühler Sitzplatz mit Cheminée und extensiver Begrünung
- Nettowohnfläche Haus: 195.9m^2 (UG: 28.5 / EG: 89.3 / OG: 78.1)
  + Kellerräume 65m2 + Doppel-Autounterstand 54.9m^2 + gedeckter Sitzplatz 28.5m2
- 7 Zimmer, 2 Nasszellen, Ankleide, interne Treppe von Garage bis Obergeschoss
- Innen alles mit Eichenparkett, Kork, hochwertigem Mahagoni Pergo, lasierter Holzdecke
- Sehr viele Einbauschränke im Erd- und Obergeschoss. Schränke für Getränkeharassen
- Drei Garderoben
- Waschmaschine, Tumbler, Zentralstaubsauger, Wäscheabwurf im Erdgeschoss
- T-One Schwedenofen für kuschlige Abende oder zum Heizen in der Übergangszeit
- Eigene Erdsonden-Wärmepumpe für die Heizung und Warmwasseraufbereitung
- Photovoltaikanlage mit ca. 9.35 kWp
- Komfortlüftung mit Wärme- und Feuchterückgewinnung (ideal für Allergiker)
- Zentralstaubsaugeranlage (ideal für Allergiker), Wäscheabwurf
- Alle Verbundraffstoren und Markisen elektrisch bedienbar
- Die Elektroleitungen wurden alle sternförmig und mit abgeschirmten Kabeln verlegt, mit div. Netzfreischaltern ausgerüstet, so dass keine elektromagnetischen Felder Sie und Ihre Gesundheit beeinträchtigen.
- Whirlpool-Doppelwanne im Wellnessraum, grosser Aussen-Jacuzzi mit Liege, 4 Sitzen und Licht im romantischen Pavillon
- Riesige Dusche im Bad
- Bezug nach Vereinbarung

Verkaufspreis Höhenweg 9, 4917 Melchnau BE CHF 1'330'000.–

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

DAS WOHNAMBIENTE

Ein Haus mit Wohnatmosphäre zum Leben und Erholen.

Inside - Offen, urban, individuell - mit Charme



Bereits beim Eintreten durch das Entrée entfaltet sich ein Raumgefühl, das selten geworden ist: weit, hell und dennoch geborgen. Garderobe, Getränkeschrank und ein flexibel nutzbarer Raum für Büro, Gäste oder als Wirtschaftsraum sorgen für durchdachten Komfort im Erdgeschoss. Herzstück des Hauses ist der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich: Eine grosszügige runde Verglasung lässt die Sonne den ganzen Tag hindurch hereinfluten, die weiss lasierte Holzdecke und der Parkettboden machen den Raum warm und wohnlich. Die grosse Fensterschieberfront öffnet das Wohnzimmer perfekt zum Aussenraum, und ein T-One Schwedenofen sorgt für kuschlige Abende in der Übergangszeit.
Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer, eine Ankleide sowie ein Bad mit grosser Dusche. Die grosszügige Galerie lädt zum Spielen, Arbeiten oder Lesen ein und unterstreicht die Flexibilität dieses Hauses, welches sich mit seinen wandelbaren Räumen jeder Lebensphase anpassen lässt.



Wohnen

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch



Wohnen



Offene Küche, Essen (Türe zu Flexraum in der rechten Bildhälfte)

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch



Offene Küche, Essen (links ged. Terrasse und Wohnen, mittig Hauseingang)



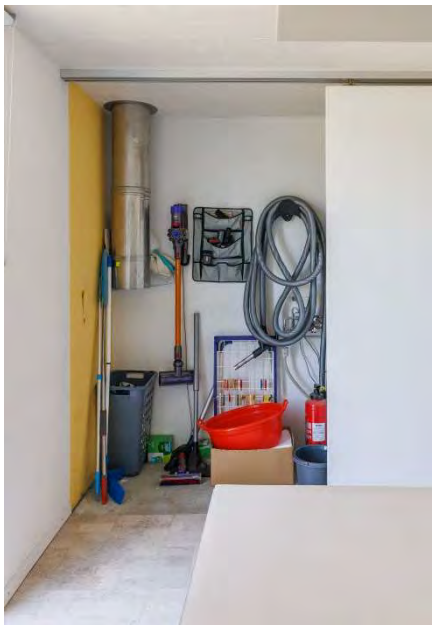
Runde Verglasung im Essen (links Türe in Flexraum – heute Wirtschaftsraum)

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch



Flexraum neben Küche und Entrée – Büro (könnte auch in zwei Zimmer unterteilt werden)





Waschmaschine, Tumbler, Zentralstaubsauger, Wäscheabwurf im Flexraum

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch



Galeriebereich im Obergeschoss





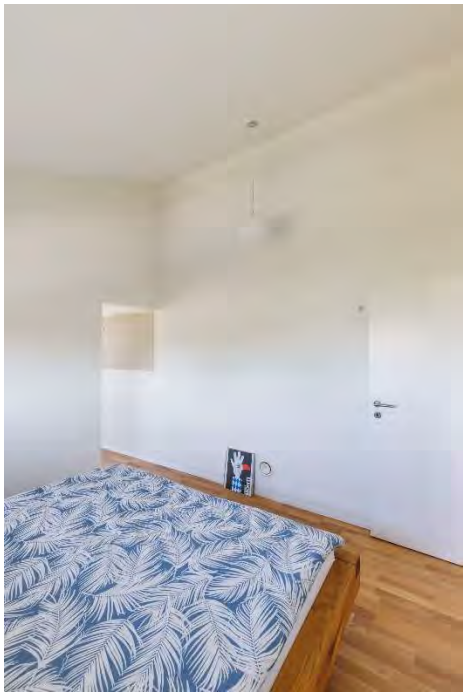
Galeriebereich im Obergeschoss

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch



Kinderzimmer 1 und 2





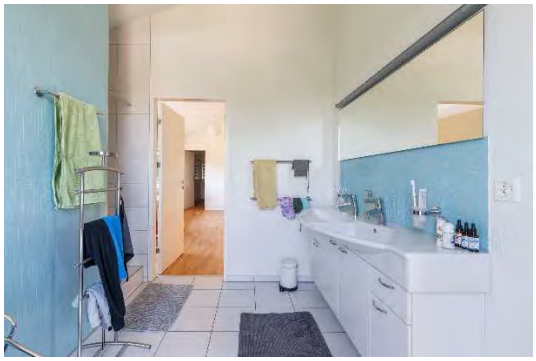


Elternzimmer mit Ankleideraum

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

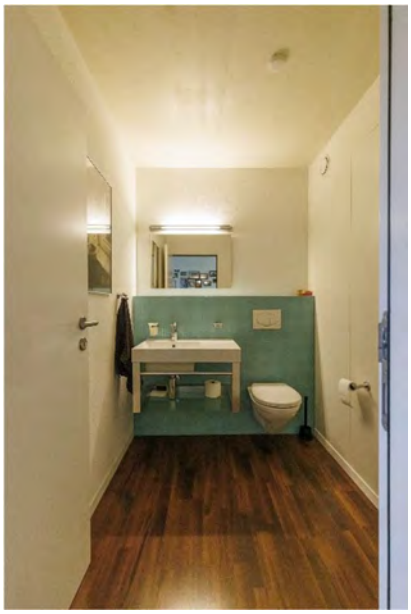


Elternzimmer





Dusche/Wc-Raum



Separates WC

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

Outside – kuschlige, intime Aussnräume mit viel Natur

Innenraum vs Aussenraum

Im Süden schliesst der gedeckte Sitzplatz mit Aussencheminée direkt an Küche und Essbereich an – lauschig, windstill und dank begrüntem Flachdach angenehm kühl. Der Garten mit Rasenfläche, das Jacuzzi im Rosenpavillon und der Spielturm auf der Rasenfläche runden den Lebensraum draussen ab.

So entsteht ein Wohngefühl, das sich nicht nur auf die Innenräume beschränkt, sondern Haus und Garten als zusammenhängenden Lebensraum begreift.



Gedeckter Sitzplatz



Jacuzzi und Spielhaus

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

ARCHITEKTUR | BAUKONSTRUKTION

Das Haus ist perfekt in den steilen Hang eingebettet: Zuunterst liegt die Doppelgarage mit innenliegendem Treppenhaus, darüber das auf Gartenhöhe liegende Erdgeschoss.

Die Ausrichtung folgt konsequent der Sonne – primär nach Westen und Süden, mit Morgensonne im Osten. Die zeitgemässe Architektursprache mit Rhombus Schalung in Schwedenrot und weissen Fenstern fügt sich stimmig in die grüne Umgebung von Melchnau ein.

Gebaut wurde das Haus 2005 von einem selbstständigen Architekten für seine Familie – mit hoher Bauqualität und nachhaltiger Grundstruktur. Es ist in Holzbauweise nach Minergie Standard (Label Minergie BE-548) zertifiziert: Erdsonden-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit rund 9.35 kWp, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie eine sternförmig verlegte, abgeschirmte Elektroinstallation mit Netzfreischaltern sorgen für ein gesundes, zukunftsgerichtetes Wohnklima – architektonisch, ökologisch und mit hohem Wohnwert.
Die Liegenschaft wurde stets unterhalten und erneuert.

Architektur für Menschen, die nachhaltiges Wohnen schätzen.

Nachhaltigkeit bedeutet auch Flexibilität: Räume, die sich wandelnden Lebenssituationen anpassen lassen, statt ausgetauscht oder umgebaut werden zu müssen. Der Wellnessraum im Untergeschoss, der Flexraum im Erdgeschoss, bei Bedarf sogar in zwei separate Räume teilbar, sowie die grosszügige Galerie im Obergeschoss machen dieses Haus zu einem Zuhause, das mit seinen Bewohnern mitwächst, statt sie einzuschränken.
Auch die Haustechnik sowie **die Wahl der Baumaterialien und Konstruktionen unterstützen dieses nachhaltige Wohnen.**
Ökologische Materialien fördern zudem die Behaglichkeit des Innenraums, während ein hochwertiger, grüner Aussenraum mit Weitsicht die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht.



Westansicht (Wohnen, gedeckter Sitzplatz)

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch



Gedeckter Sitzplatz mit Blick in den Garten und zum Jacuzzi



Spielhaus mit Rutschbahn und Schaukel

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

KENNDATEN

Parzelle	911
Grundstücksfläche	705m2
Bauzone	W2 (2- geschossige Wohnzone)
Ausnützungsziffer	keine (auch keine Überbauungs- oder Grünflächenziffer)
Objekt	Einfamilienhaus mit 7 Zimmer inkl. Wellness-/Hobbyraum im Kellergeschoss, Doppelgarage mit interner Treppe in die Wohngeschosse unter dem Kellergeschoss, Whirlpool im Wellnessraum und ein Jacuzzi im Garten
Bauweise	Holzbauweise im Minergie Standard mit Label BE-548
Zimmeranzahl	7 (ein Raum im Erdgeschoss könnte noch in zwei Zimmer unterteilt werden)
Erstellungsjahr	2005
Sanierungen/Investitionen	2005 – 2026: CHF 206'000
Nettowohnfläche	195.9m^2 (UG: 28.5 / EG: 89.3 / OG: 78.1) + Kellerräume 65m2 + Doppel-Autounterstand 54.9m^2 + gedeckter Sitzplatz 28.5m2
Kubische Berechnung SIA 416	1'200m3
Anzahl Nasszellen	2 (EG 1, OG 1) + Badewanne in beheiztem Wellnessraum im Kellergeschoss
Heizung / Warmwasser	Erdsonden-Wärmepumpe für Heizung/Warmwasser
Photovoltaikanlage	9.35kWp
Zentralstaubsaugeranlage	Ja (ideal für Allergiker)
Komfortlüftung	Ja mit Feuchte- und Wärmerückgewinnung. (Ideal für Allergiker)
Bauinventar/Ortsbildschutz	kein Eintrag
Besonderheiten	- nachhaltige, ökologische Bauweise - sehr guter Sommer- und Winterwärmeschutz - grosse Doppelgarage mit Platz für Velos - beheizter Wellness-/Gym Raum mit Whirlpool im Kellergeschoss - 3 Kellerräume - offenes und fast durchgängig verglastes Wohnen/ Essen/Küche. Topgrafisch bedingt sind keine Einblicke möglich! - Galerie mit viel Platz für individuelle Nutzungen - Elternzimmer mit Ankleideraum - alle Zimmer sehr gut möblierbar - sehr grosser gedeckter und teilverglaster Sitzplatz - Aussen Jacuzzi mit viele Düsen - 2-geschossiges Holzspielhaus für die Kinder - schöner, grüner Garten mit diversen Teilbereichen zum Verweilen

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

Investitionsliste Einfamilienhaus, Höhenweg 9, 4917 Melchnau

2012	Sitzplatzanbau (27m2 gedeckt und verglast)		56'266.95
	- Meyer Bauunternehmung / Tiefbauarbeiten	2'778.10	
	- Natura Stein / Pflastersteine, Kies	336.00	
	- HGC Commerciale / Lieferung Bodenplatten	1'035.75	
	- Kieswerk Hüswil / Split, Wandkies Lieferung	487.30	
	- Schulthess Melchnau / Holzbau	16'391.55	
	- Gitterrost Drawag / Gitterrost	270.85	
	- Brunner Polybau / Windschutzverglasung	16'182.05	
	- Habisreutinger / Flachdacharbeiten	7'946.30	
	- Griesser Storenbau / Storenanbau	3'433.95	
	- Roth Installation AG / Storensteuerung	2'309.50	
	- Kauf Cheminéeofen für Sitzplatz	2'500.00	
	- Transport Schwedenofen	800.00	
	- Graf Holzenergiegeräte / Montage Cheminéeofen	1'795.60	
2013	Fenstereinbau in Kinderzimmer		
	- EgoKiefer Fenster KW 50/2013	1'104.35	2'049.35
	- Schulthess Transport mit Kranarbeit	945.00	
2016	Fassadensanierung		16'325.30
	- Realini Malerei	11'487.30	
	- Kneubühler Gerüstebau	3'996.00	
	- Pulitop Reinigung	842.00	
2018	Outdoor Jacuzzi - fester Einbau mit Pergola		15'000.00
2018	Neue Hauseingangstüre		4'500.00
2019	Waschmaschine/Tumbler erneuert		ca. 1'000.00
2020	Level 14, Aarwangen *Lüftungsreinigung – alles total verstopft*		1'249.30
2021	- Roth Elektro Installations AG, Melchnau Reparatur Elektrounterverteilungen, Steckdosen		ca. 300.00
	- Küchenreparaturen Türen/Schubladen, Küchensockel, Rückwand Cheminée, Bühlmann Schreinerei, Schwarzhäusern		308.30
	- Reparatur Türe Sitzplatz		
	- Bühlmann Schreinerei, Schwarzhäusern Erneuerung Dampfabzug		5'282.75
	- Bühlmann Schreinerei, Schwarzhäusern Erneuerung Glasrückwand Küche		2'037.70
	- Bühlmann Schreinerei, Schwarzhäusern Reparatur Küchenschubladen-/Türen, Cheminéerückwand		1'773.75
	- Walter Uebersax AG, Langenthal Heizungsverteilung umbauen		1'484.75
	- Uebersax + Partner Haustechnik AG Umbau Warmwasseranschluss Waschmaschine		495.70
2021	Geschirrspüler erneuert		2'800.00

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

2022	Türe Bad OG und Tablare in Garage neu	3'784.30
	Fenster in Elternzimmer, Ankleide und Bad OG erneuert	9'460.65
2023	- Schwedenofen T-One von Tonwerk	3'603.55
	- Decke Bad mit Fermacel Platten erneuert, mit Weissputz abgeglättet und 2x gestrichen	5'808.30
	- Holzdeck bei Jacuzzi erneuert	3'435.80
	- Kalkschutz mit AquaZin, Fa. Hydro Service Schweiz	1'870.00
	- Photovoltaikanlage 9.35kWp Anlage neu erstellen	34'792.90
2025	- Decke gesamtes Obergeschoss exkl. Bad mit Fermacel Platten erneuert und Weissputz gestrichen	4'759.85
2026	- Bodenbeläge gesamtes Obergeschoss, exkl. Bad, und Treppe EG-OG mit Eichenparkett erneuert	5'900.80
	- Licht- und Storenschalterkombination im Wohnen erneuert	864.25
	- Decken neu mit Weissputz abgeglättet und 2x gestrichen und sämtliche Wände im Obergeschoss, exkl. Zimmer 1, 2x gestrichen	13'394.65
	- Alle Verbundraffstoren gegen Süden und Store Wohnen und Zimmer 2 gegen Westen erneuert.	7'504.30

Noch offen, wird aber bis Verkauf erledigt:

2026/27
- gesamtes Erdgeschoss inkl. Türen strichen
- Bad, Ankleide und Zimmer 1 im Obergeschoss streichen
- Service Garagentore
- Service Heizung
- Service Komfortlüftung
- Schiebetüre bei Küche und Flexraum neu streichen

Diverse kleinere Unterhaltsarbeiten und Service Haustechnik sind nicht aufgeführt.

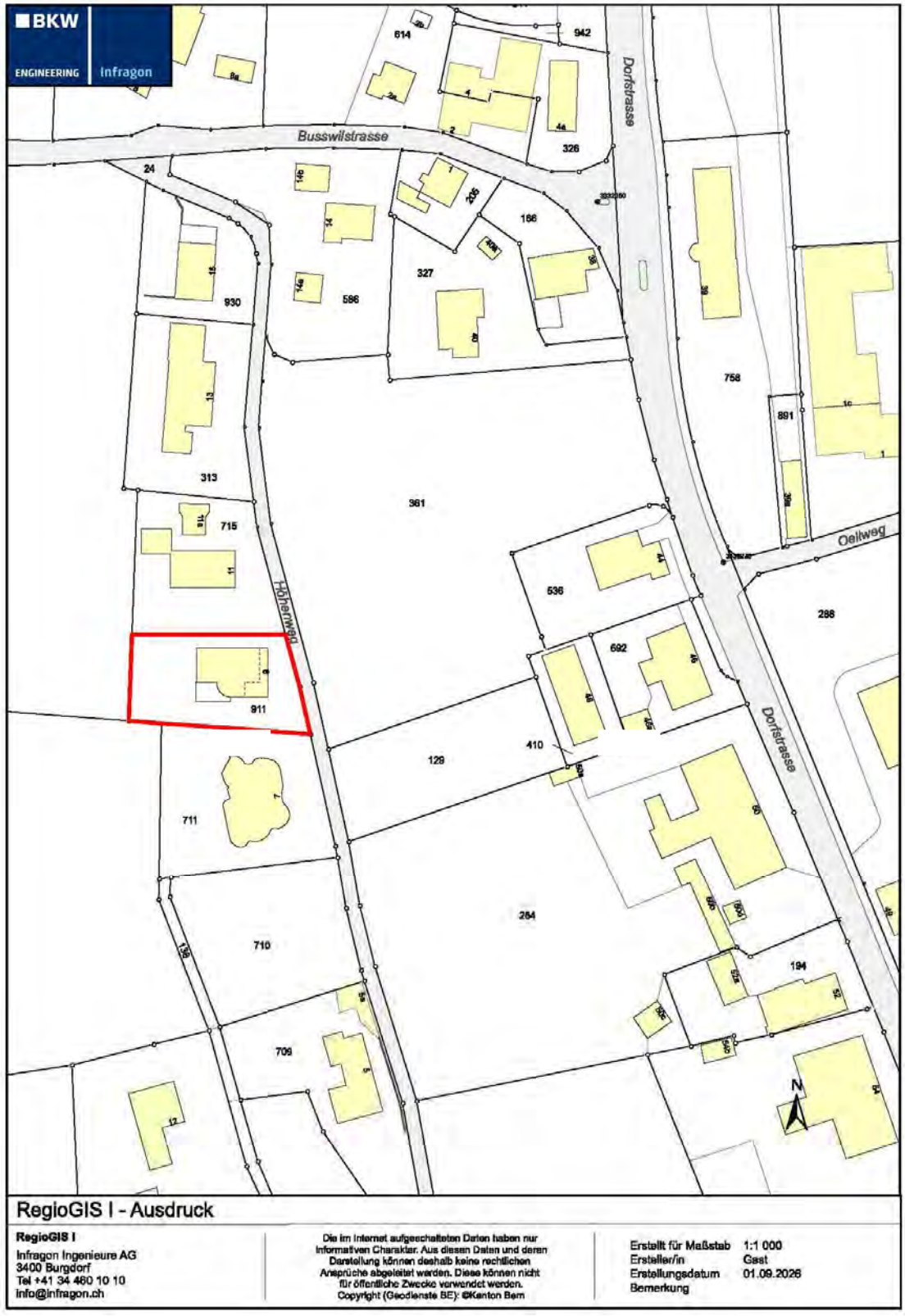
Total Investitionen 2012-01.09.2026 **206'053.25**

Melchnau, 01.09.2026

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

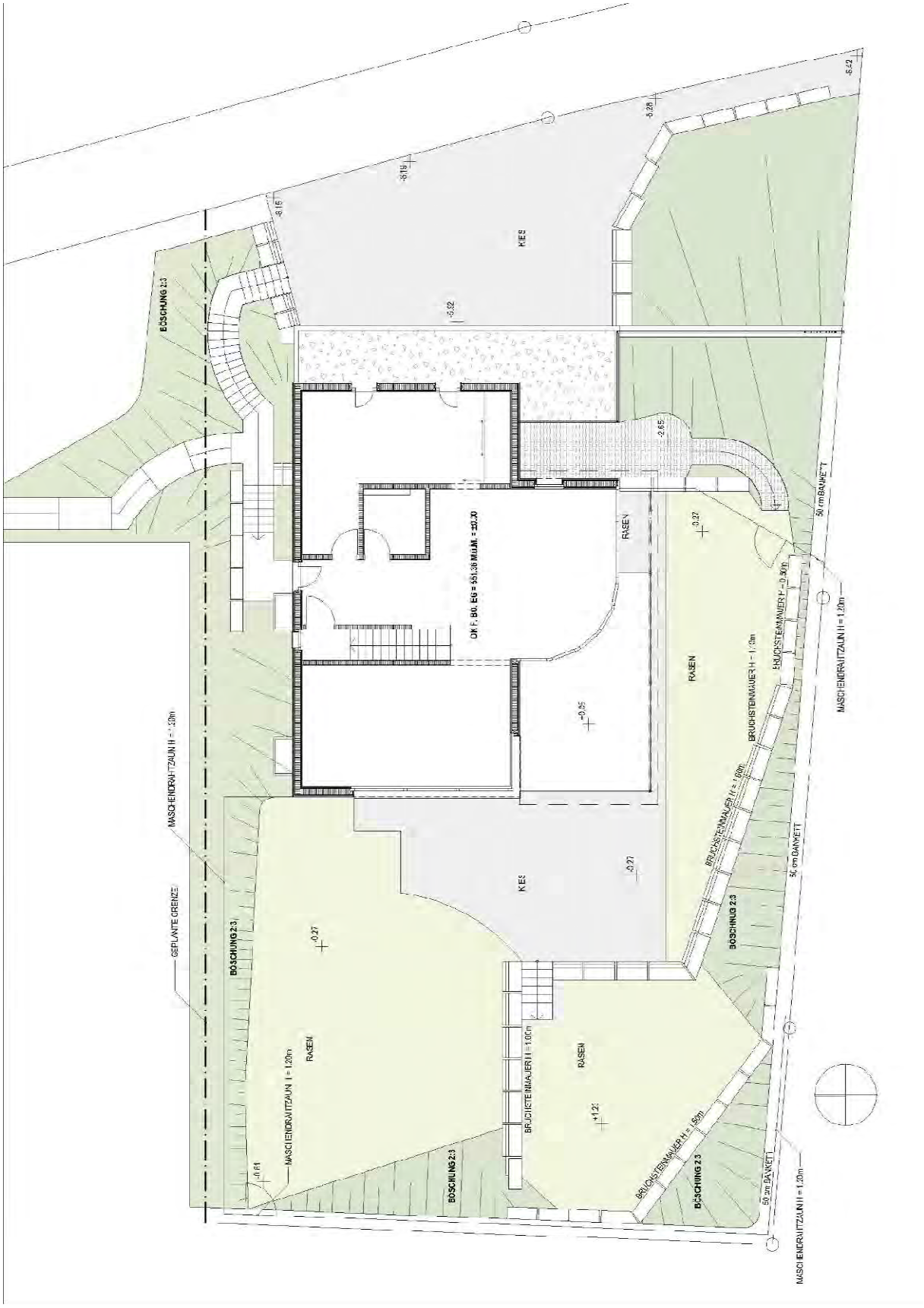
PLÄNE

Situation



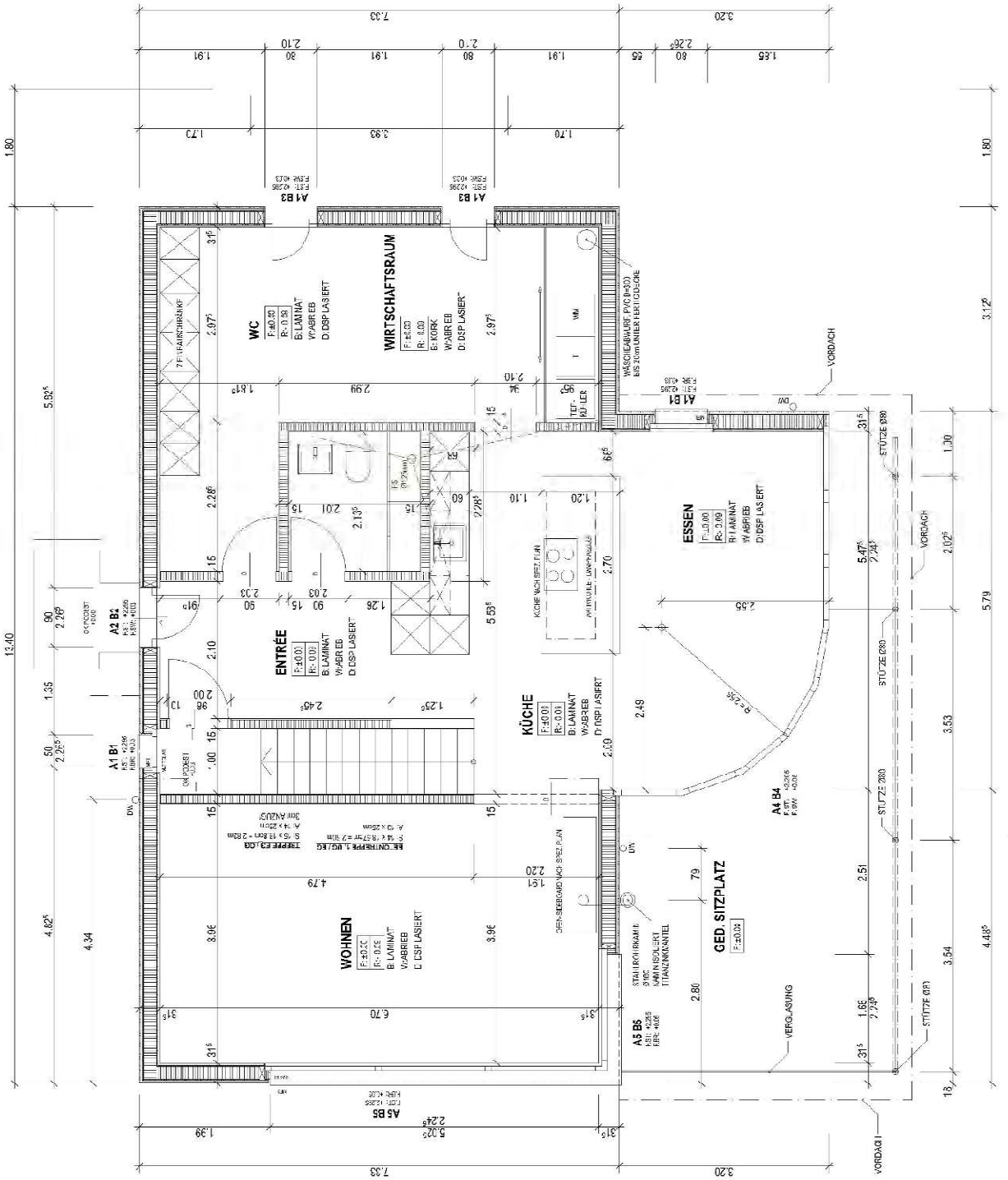
haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

Umgebung



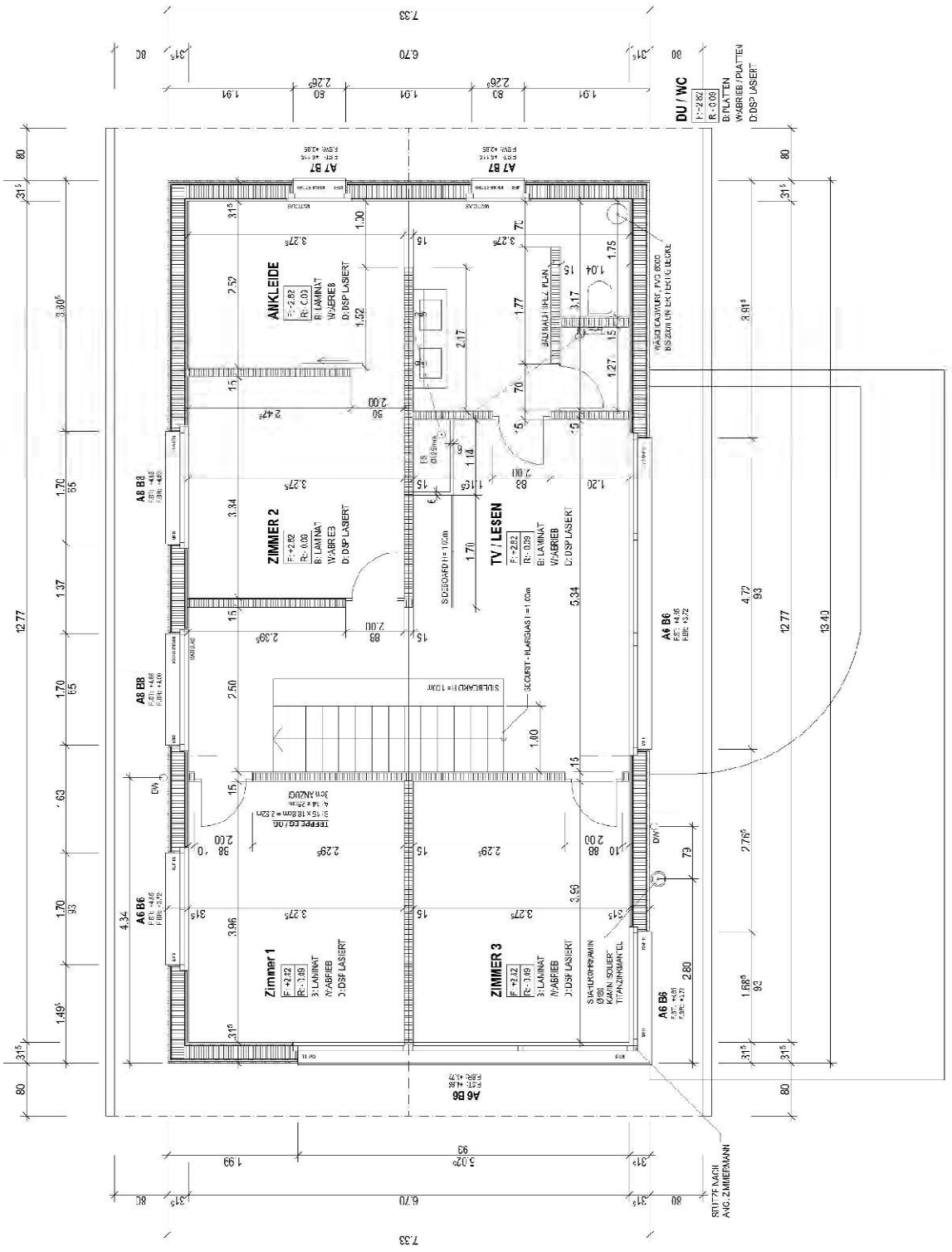
haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

Erdgeschoss



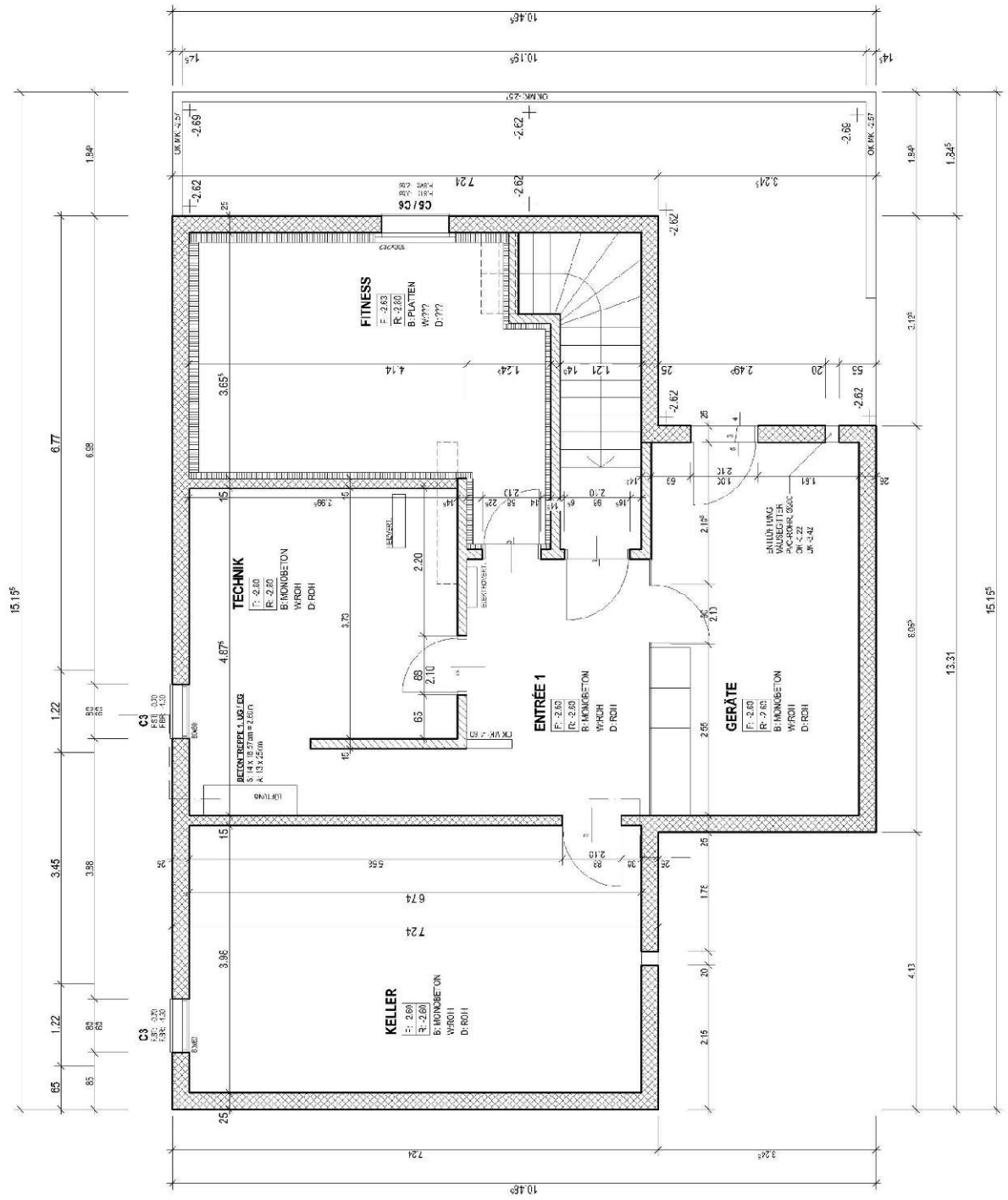
haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

Obergeschoss



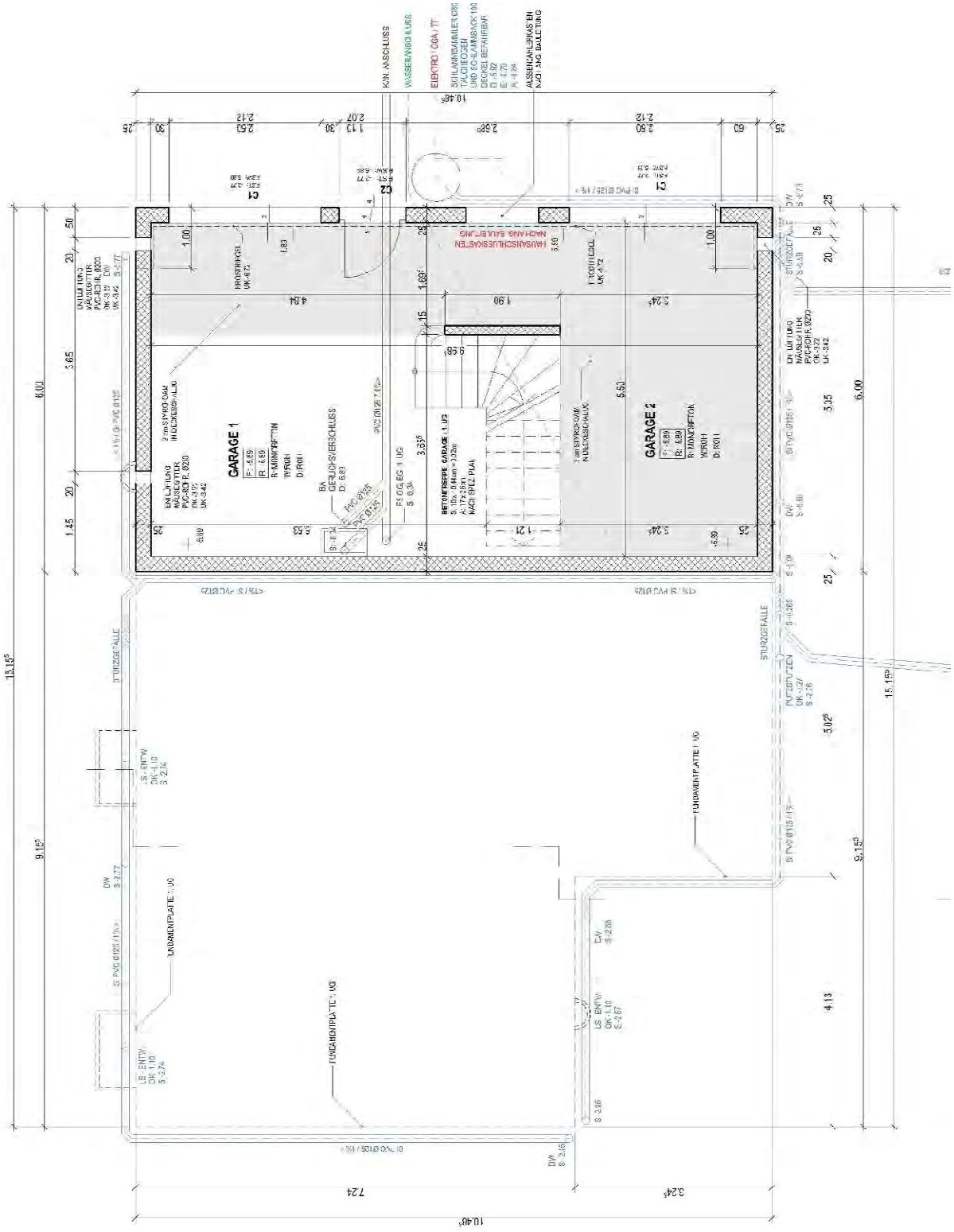
haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

Kellergeschoss



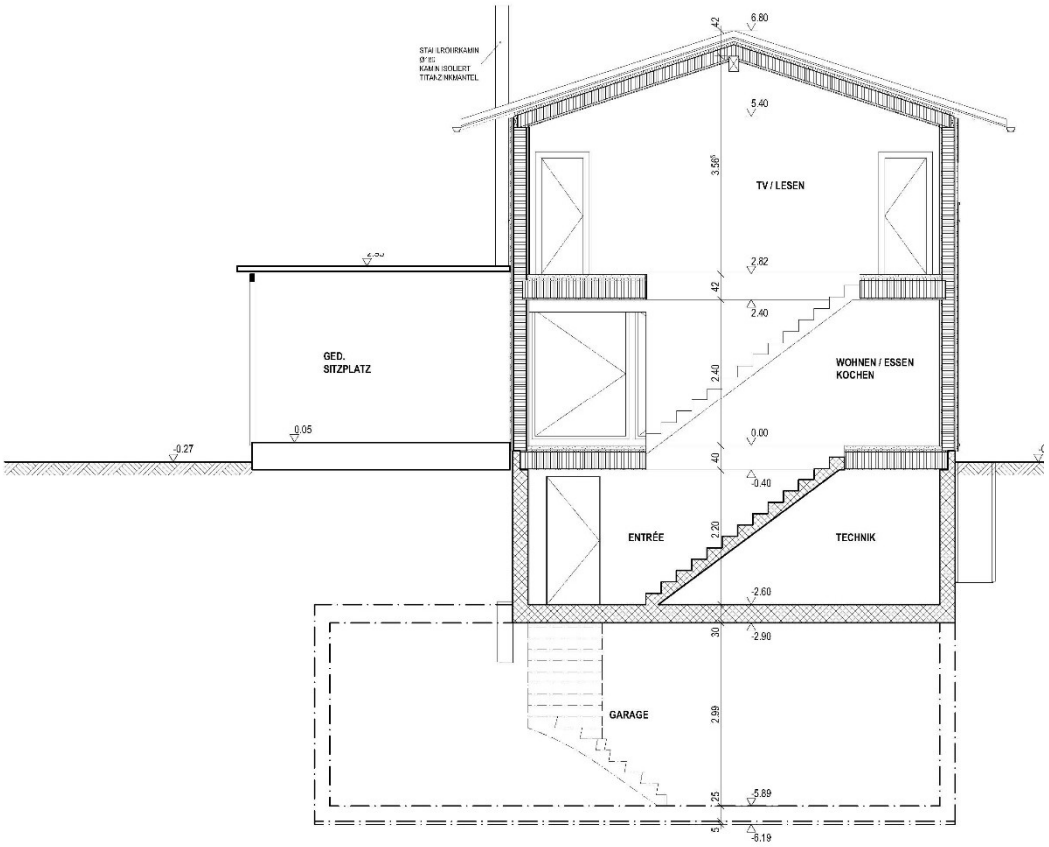
haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

Garagengeschoss



haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

Querschnitt



haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

STANDORT

Melchnau – Dörflich wohnen, urban versorgt sein.

Melchnau überzeugt mit einer für ein Dorf dieser Grösse aussergewöhnlich guten Infrastruktur. Bäckerei, Metzgerei und ein Volg-Laden decken den täglichen Bedarf, während der Landi-Laden mit 365-Tage-Shop auch ausserhalb der üblichen Öffnungszeiten für Nachschub sorgt. Zwei Restaurants laden zum Verweilen und Geniessen ein, eine Arztpraxis sowie eine Kindertagesstätte runden das Angebot vor Ort ab.

Kindergarten sowie Primar- und Sekundarschule befinden sich ebenfalls im Dorf, sodass Kinder kurze Schulwege haben. Auch das öffentliche Freibad sorgt in den Sommermonaten für Erholung direkt vor der Haustür.

Ein reges Vereinsleben prägt das dörfliche Zusammenleben und bietet für Jung und Alt vielfältige Freizeitmöglichkeiten.
Wer gerne reitet, findet im Alpine Western Horses Zentrum die passende Adresse – sei es für die eigene Reitleidenschaft oder um dem eigenen Pferd ein neues Zuhause zu geben.

Abgerundet wird das Angebot durch eine gute ÖV-Anbindung, die Melchnau trotz seiner ländlichen, ruhigen Lage komfortabel mit der Region und den grösseren Zentren verbindet.



Quelle: www.melchnau.ch

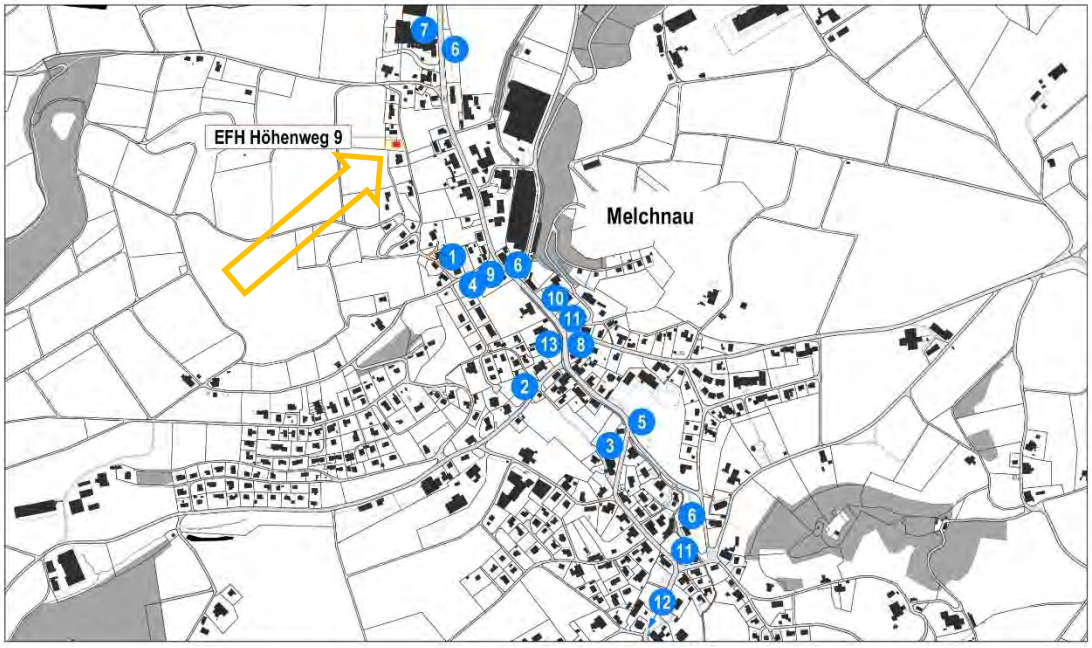


Quelle: www.braetlistellen.ch



Quelle: Schweizer Gemeinden

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch



Legende:

1 Gemeindeverwaltung	6 Busstation	10 Metzgerei
2 Spielgruppe	7 Landi	11 Restaurant
3 Kita	8 Volg	12 Schwimmbad
4 Kindergarten	9 Bäckerei	13 Arzt
5 Schule		

Einwohner
per 2026
1'500

Geografische Höhe
481 m ü. M.

Steuerfuss
2026
1.74



Quelle: baublatt.ch / Kunstweg Melchnau

Erreichbarkeit mit dem Auto
Langenthal
Bern in 52 Min.
Zürich in 62 Min.
Autobahn Niederbipp in 19 Min.
Autobahn Rothrist in 21 Min.

ÖV
Bushaltestelle Melchnau zu Fuss in 6 Min.
SBB Langenthal in 16 Minuten mit dem Bus
HB-Bern in 70 Min.
HB Zürich in 1 Stunde 36 Min.

Dienstleistungen
Landi in 400m
Volg/Post in 600m
Metzger in 500m
Bäcker in 400m
Restaurant in 500m
Arzt in 500m
Schule in 800m
Kindergarten in 400m
Kita in 800m
Schwimmbad in 1500m

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch

haldimann
+ schärer

IMMO
DENK
TUR

DAS PROJEKT IN KÜRZE

Ihr Traumhaus

7 Zimmer
+ Wellness-/Gym Raum
+ Wirtschaftsraum
+ Ankleide
+ gedeckter Sitzplatz
+ Photovoltaikanlage
+ Komfortlüftung
+ Zentralstaubsauger
+ Whirlpool und Jacuzzi
+ Holzspielhaus im Garten
+ Sanierungen CHF 206'000

Umgebung

Rasenfläche mit Sitzplatz im Süden. Hauszugang im Norden

Bezug:

Nach Vereinbarung
Verkaufspreis: 1'330'000.00

www.immodenktur.ch
p.schaerer@immodenktur.ch

Bei Interesse stelle ich Ihnen gerne unverbindlich das charmante Einfamilienhaus 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@immodenktur.ch.

Ich freue mich, Sie kennen zu lernen und Ihnen dieses individuelle Einfamilienhaus mit vielen Vorzügen und mit viel Raum, zur Verwirklichung Ihrer Träume vorstellen zu dürfen.

Freundliche Grüsse



Philipp Schärer

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@immodenktur.ch
www.immodenktur.ch