

TRION IMMO

Wir investieren Zeit. In Sie.



Grosszügig wohnen. Stilvoll ankommen
5.5 Zimmer Duplex-Eigentumswohnung an der Dorfgasse 16 in Langenthal

ARCHITEKTUR. RAUM. LEBENSQUALITÄT



Inhalt

4	Ein Zuhause
5	Das Wichtigste in Kürze
6	Der Standort: Langenthal
7	Die Lage: Dorfstrasse
9	Die Fakten
10	Impressionen
17	Grundrisspläne
20	Kontaktangabe

Ein Zuhause, das Raum für "mehr" schafft

An der Dorfstrasse 16 in Langenthal erwartet Sie ein aussergewöhnliches Wohnangebot für Menschen, die Grosszügigkeit, Privatsphäre und hochwertige Architektur zu schätzen wissen. Eingebettet in eine parkähnliche Umgebung präsentiert sich die exklusive 5½-Zimmer Duplexwohnung mit 245 m² Wohnfläche. Ein grosszügiger Grundriss, lichtdurchflutete Räume und sorgfältig gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenbereich schaffen ein Wohngefühl von besonderer Qualität.

Im Erdgeschoss öffnen sich die Wohnräume zur privaten Gartenfläche und dem gedeckten Sitzplatz, während in den Obergeschossen eine geschützte Loggia und eine Terrasse zum Verweilen einladen. Die westliche Ausrichtung eröffnet einen freien Blick bis zum Jura.

Natürliche Materialien, warme Holztöne und eine präzise abgestimmte Innenarchitektur verleihen der Duplex-Wohnung eine ruhige, zeitlose Atmosphäre. Eine hochwertige Küche, ein grosszügiger Wohn- und Essbereich, mehrere Nasszellen sowie flexibel nutzbare Zimmer bieten ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Familienleben, Homeoffice und Gäste.

Auch technisch überzeugt die Wohnung auf höchstem Niveau: KNX-gesteuerte Installationen, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Erdsondenheizung, Komfortlüftung, Bauteilkühlung, Einbruchmeldeanlage und Notstromversorgung verbinden zeitgemässen Wohnkomfort mit Sicherheit und Energieeffizienz.

Ein direkt zugänglicher Lift, die Einstellhalle, grosszügige Nebenräume sowie eigene Wasch-, Keller- und Abstellflächen ergänzen das durchdachte Raumangebot. Hier entsteht ein Zuhause, das nicht nur durch seine Dimensionen beeindruckt, sondern durch seine Architektur, Materialität und besondere Wohnqualität.

Dorfstrasse 16 – für alle, die mehr als nur Wohnraum suchen.

Das Wichtigste in Kürze

INFORMATIONEN

Adresse: Dorfgasse 16 in 4900 Langenthal
Bezug: nach Vereinbarung

WOHNUNG

Zimmer: 5.5 Zimmer
Wohnfläche: 270 m² beheizte Wohnfläche
Raumhöhe: 2.60 m

Bruttomietzins: CHF 4'900.- pro Monat
Nettomietzins: CHF 4'500.- pro Monat
Nebenkosten: CHF 400.- pro Monat pauschal

Es erfolgt keine jährliche Nebenkosten-Abrechnung, die Pauschale umfasst sämtliche Heiz-/Nebenkosten.

Die verbrauchsabhängigen Nebenkosten wie Strom, Wasser, Abwasser, etc. werden aufgrund der Erhebung durch den örtlichen Dienstleister (Industrielle Betriebe Langenthal) der Mieterschaft direkt in Rechnung gestellt.

Unterhalt: Der Unterhalt des zur Mietsache gehörenden Gartenanteils muss durch die Mieterschaft erbracht werden. Ausgenommen ist die Pflege von Hochstamm-Bäumen, welche im Auftrag der Eigentümerschaft und auf deren Kosten durch einen Fachbetrieb ausgeführt wird.
Die Kosten für die Pflege (inklusive Winterdienst) der Allgemeinflächen obliegen der Eigentümerschaft.

Kündigungsfristen: 1 Jahr Mindestmietdauer. Nach Ablauf des ersten Jahres gilt eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, kündbar auf jedes Monatsende ausser Dezember.
Mietzinsdepot: 3 Bruttomieten (Bardepot bei der Migros Bank AG, Versicherungslösung bei SwissCaution, go Caution, SmartCaution und Firstcaution ist möglich)

Haustiere: Haustiere sind grundsätzlich erlaubt, jedoch keine sog. Listenhunde oder ähnlichen Rassen, keine Nacktkatzen, keine Reptilien (Schlangen, Vogelspinnen, etc.).
Das Anbringen von Katzenschleusen, -leitern und -netzen ist nicht gestattet. Eine definitive Zusage für Haustiere bedarf der Zustimmung der Eigentümerschaft.

PARKING

Einstellhallenplätze: Es können maximal 2 Plätze dazugemietet werden. Kosten pro Platz/Monat CHF 130.-
Besucherparkplätze: direkt vor der Liegenschaft vorhanden

Der Standort

Langenthal liegt im Herzen des Schweizer Mittellandes und bildet das wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrum des bernischen Oberaargaus. Dank seiner zentralen Lage zwischen Bern, Basel, Luzern und Zürich verbindet die Stadt urbanes Leben mit der Überschaubarkeit einer attraktiven Kleinstadt.

VERKEHR

Erreichbarkeit mit dem Auto: Langenthal liegt nahe den wichtigen West-Ost- und Nord-Süd-Verkehrsachsen. Über die umliegenden Anschlüsse an die Autobahn A1 sind insbesondere die Regionen Bern, Solothurn, Basel, Luzern und Zürich gut erreichbar.

Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr: Der Bahnhof Langenthal verfügt über direkte InterRegio-Verbindungen nach Bern sowie über Olten in Richtung Zürich und Chur. Regionalzüge, Stadt- und Regionalbusse erschliessen zudem die umliegenden Gemeinden sowie die wichtigsten Wohn- und Arbeitsgebiete innerhalb der Stadt.

FREIZEIT, KULTUR UND SPORT

Langenthal bietet ein vielseitiges Sport- und Freizeitangebot. Dazu gehören zahlreiche Sporthallen, ein Leichtathletikstadion, ein Schwimmbad, ein Eisstadion sowie verschiedene Aussenanlagen. Ergänzt wird das Angebot durch Naherholungsgebiete, Spazier- und Velowege.

Die Stadt verfügt über ein lebendiges und abwechslungsreiches Kulturangebot mit Kulturhäusern, Ausstellungen, Konzerten, Festivals und regelmässigen Veranstaltungen. Rund 150 Vereine prägen das kulturelle, sportliche und gesellschaftliche Leben zusätzlich.

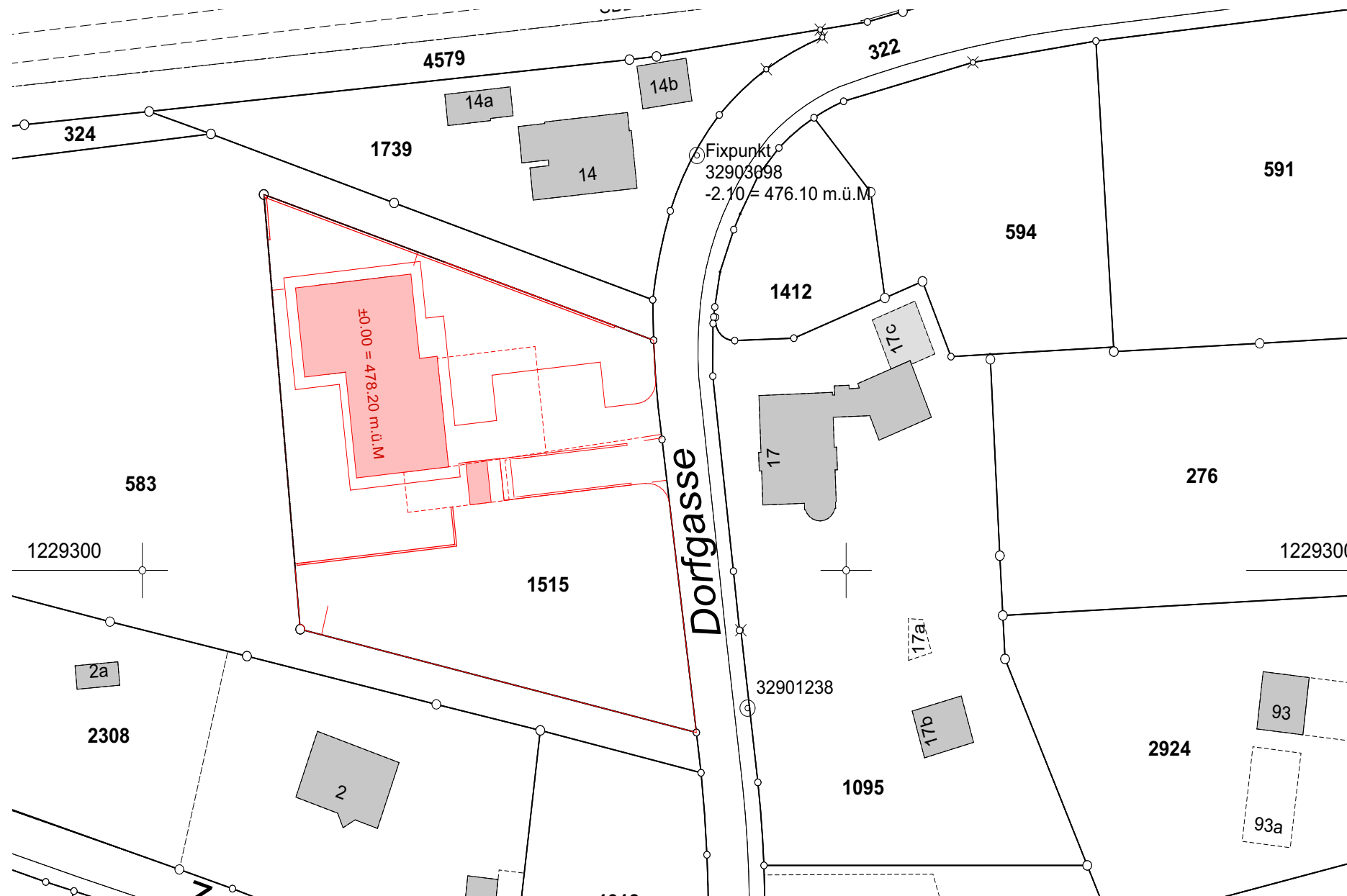
SCHULEN, SOZIALES

Langenthal bietet ein umfassendes Bildungsangebot vom Kindergarten und der Volksschule bis zum Gymnasium, zur Berufsfachschule und zur Erwachsenenbildung. Damit sind nahezu sämtliche Bildungsstufen direkt vor Ort abgedeckt – mit Ausnahme der Hochschulstufe. Für Familien stehen Kindertagesstätten, Tagesfamilien, Tagesschulen, Ferienbetreuung und Angebote der frühen Förderung zur Verfügung.

DISTANZEN

			
Bahnhof	850 m	12 Min.	
Öffentliche Verkehrsmittel	130 m	2 Min.	
Autobahn	12 km	15 Min.	
Kindergarten "Oberfeld"	600 m	9 Min.	
Primarschule "Kreuzfeld"	950 m	15 Min.	
Einkaufsmöglichkeiten	800 m	3 Min.	

Die Lage



Der Neubau befindet sich an der Dorfasse 16 (Parzelle 1515), mit westlicher Ausrichtung.

Die Zufahrt zum Grundstück sowie zur Einstellhalle erfolgt über die Dorfasse.



Die Fakten

RAUMAUFTEILUNG

Untergeschoss:

• U01 Rampe	
• U02 Einstellhalle	
• U11 Vorplatz	24.4 m²
• U12 Abstellraum	18.6 m²
• U3 Notstromraum	13.3 m²
• U14 Keller	11.9 m²
• U15 Schutzraum	10.6 m²
• U16 Waschen	21.0 m²
• U17 Technik	23.5 m²

Erdgeschoss:

• E10 Gedeckter Eingang	11.0 m²
• E11 Garderobe	6.7 m²
• E12 Korridor	14.3 m²
• E13 WC/Dusche	6.3 m²
• E14 Büro/Gäste	13.7 m²
• E15 Wohnen/Essen	47.1 m²
• E16 Küche/Essen	27.2 m²
• E17 Reduit	2.9 m²
• E18 Gedeckter Sitzplatz	18.4 m²

Obergeschoss:

• O11 Halle/Arbeiten	31.6 m²
• O12 Zimmer	18.3 m²
• O13 Ankleide	9.7 m²
• O14 WC/Dusche	9.2 m²
• O15 WC/Dusche/Bad	12.6 m²
• O16 Zimmer	23.4 m²
• O17 Zimmer	22.4 m²
• O18 Loggia	15.1 m²

TECHNIK

Jede Wohnung verfügt über eigene Technik, nur die Notstromanlage wird gemeinsam genutzt.

Elektro:

- KNX-gesteuerte Installationen
- Biometrischer Hauszugang
- PV-Anlage mit Batteriespeicher
- Notstromanlage
- Einbruchmeldeanlage

Heizung / Lüftung / Kühlung:

- Bodenheizung mittels Erdsonden
- Cheminée
- Komfortlüftung
- Bodenkühlung via Bauteilaktivierung

Sanitärinstallationen:

- Brauch-Wasserwärmung mittels Erdsonden
- Regenwassertank
- Trinkwassertank

MAETERIALISIERUNG WOHNBEREICH

Böden	Feinsteinzeugplatten / Parkett
Fenster	Holz-Metall

MAETERIALISIERUNG WOHNBEREICH

Geländer	Staketengeländer Stahl
Storen	Verbundraffstoren, Antrieb elektrisch
Rollo	Insektenschutz-Rollo, Antrieb elektrisch
Türen	Holz mit Stahlzarge
Cheminée	Thermobrikk
Sitzplatz	Pflastersteine Gneis, Kassettenmarkisen, Antrieb elektrisch
Windfang	Schmutzschleuse
Loggia	Feinsteinzeugplatten, Sonnenschutz mittels Terrassenvorhang
Sanitär	Waschmaschine Tumbler
Küche	Bora PURU2R Induktions-Kochfeld mit integriertem Kochfeldabzug, V-Zug Backhofen Combair V6000, Miele-Unterbau-Kühlschrank, V-Zug Combi Steamr V6000 45M, V-Zug Kühl-/Gefriergerät CombiCooler V4000, V-Zug Geschirrspüler AdoraSpülen V4000,

Impressionen

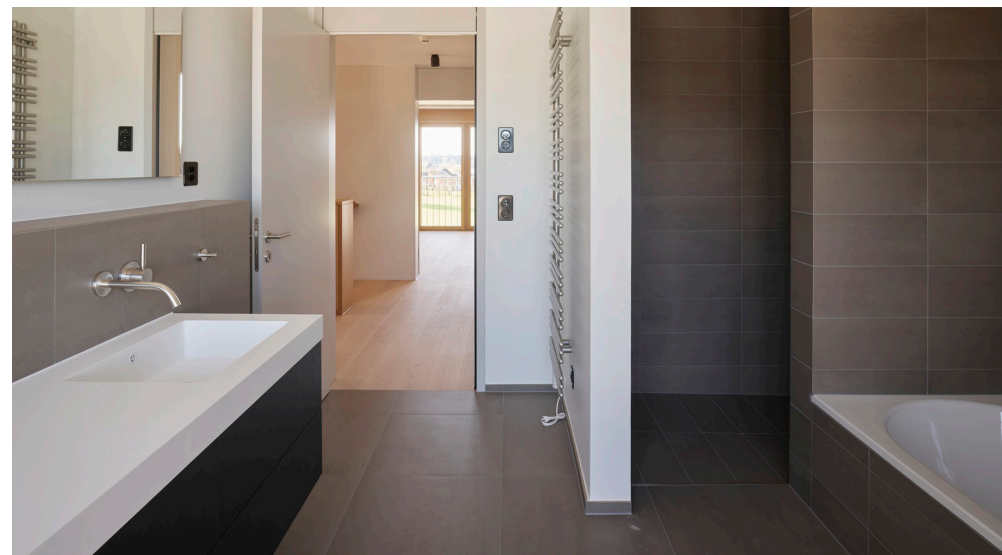










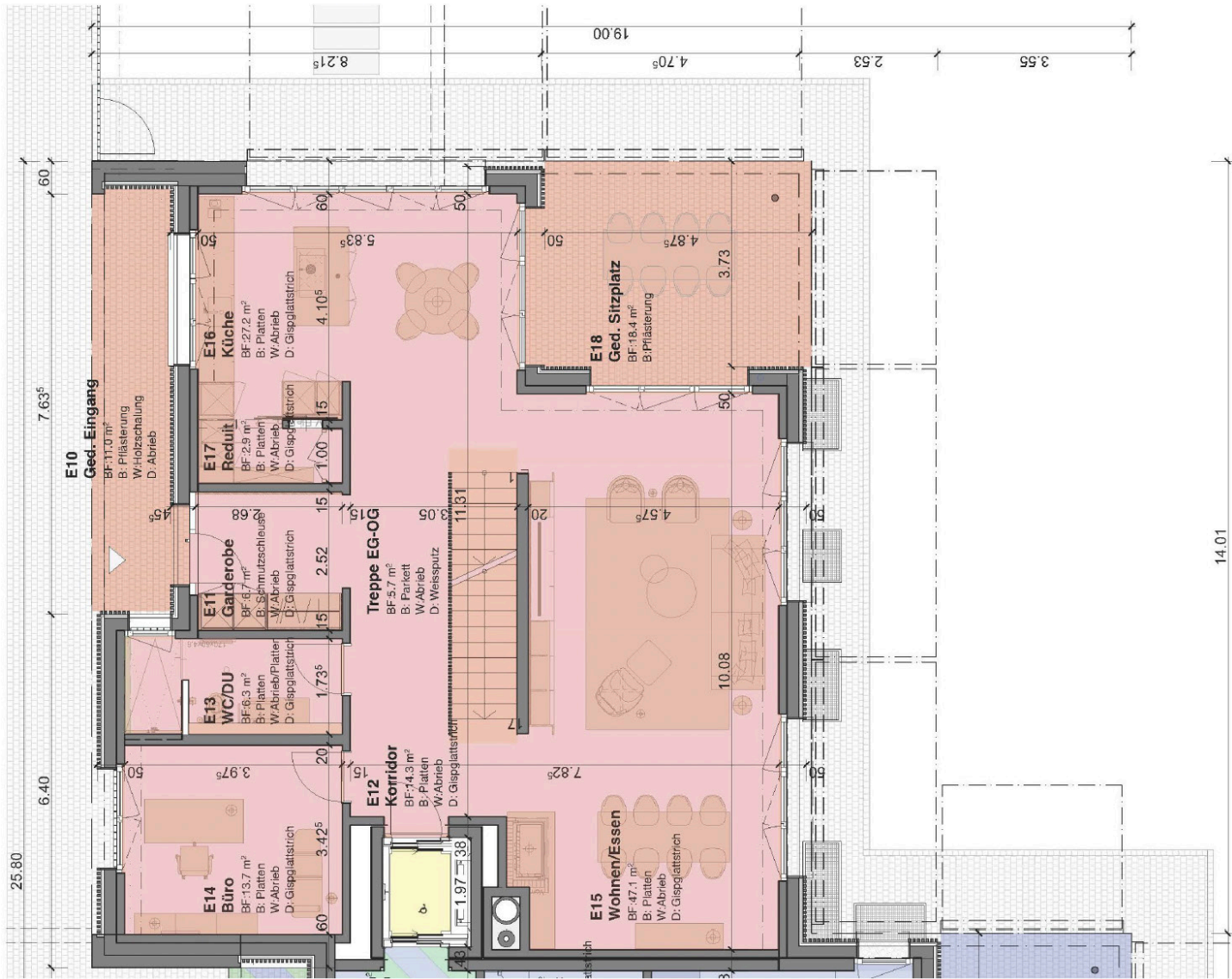




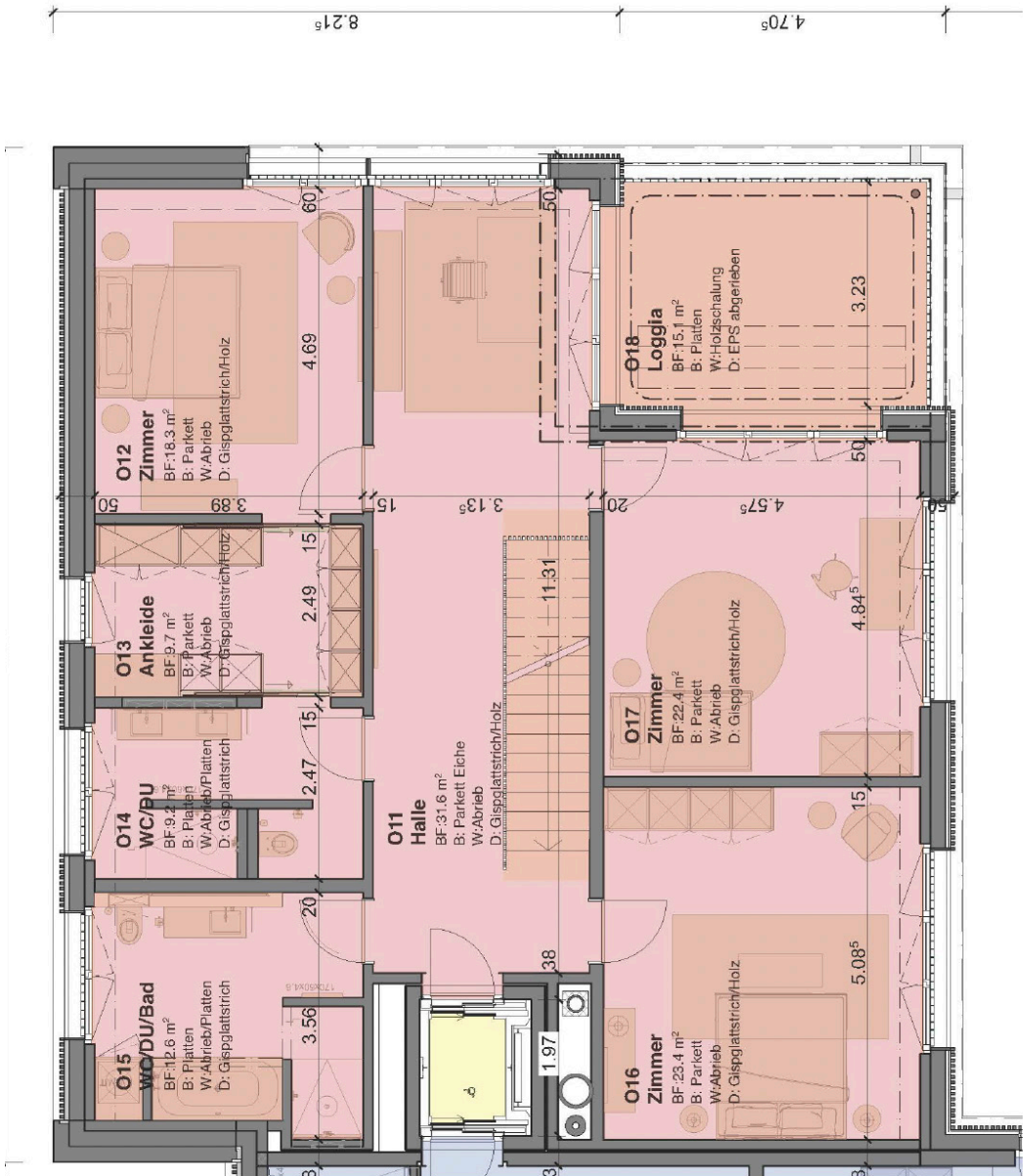
Grundrisspläne: Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Gartensituation



Wir freuen uns auf Sie!



Corin Etzweiler

Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

+41 31 351 20 00

corin.etzweiler@trionimmo.ch

TRION IMMO

Wir investieren Zeit. In Sie.

TRION IMMO

Dufourstrasse 29

3005 Bern

trioninvest.ch

info@trionimmo.ch

Prospektverbindlichkeit

Die Angaben aller durch die TRION IMMO erstellten Vermarktungsbroschüren wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten. Diese Unterlagen bilden nicht Bestandteil des später abzuschliessenden Mietvertrages.

Copyright

Die Vermarktungsbroschüren werden durch die TRION IMMO als Beauftragte ausgearbeitet. Die Broschüren dürfen ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet, noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden