

Ländlich Wohnen mit viel Platz!

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit grosszügigem Umschwunganteil sowie diversen Nebenräumen

- ✓ 164 m² Bruttogeschossfläche, 131 m² Nettowohnfläche, 62 m² Nettonebenraumfläche
- ✓ 373 m² Umschwunganteil mit befestigtem Sitzplatz, Biotop, Autoabstellplätzen ..
- ✓ Zudem interessante Nebenräume inklusive Garagen für PKW und Kleinfahrzeuge/Velos
- ✓ Anteil Eigenstrom aus Photovoltaikanlage
- ✓ Biotop und Brunnen mit eigenem Quellwasser

Verkaufspreise:

Maisonette-Wohnung inkl. Nebenräumen
Einzelgarage im Nebengebäude (Bj. 2001)

CHF 810'000.00
CHF 35'000.00

Lage: Karte und Beschrieb

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



Gemeinde Oberdiessbach

Aeschlen mit gut 300 EinwohnerInnen ist seit Januar 2010 durch Fusion ein Ortsteil der Gemeinde Oberdiessbach mit insgesamt gut 3'700 EinwohnerInnen. Das Dorf Oberdiessbach als Zentrum der Gemeinde befindet sich im Kiestal, eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft. Das lebendige Dorf bietet eine umfassende Infrastruktur inklusive ausgezeichneter Unterstützung Ihrer Mobilität, unter anderem durch einen modernisierten Bahnhof sowie optimierte Busverbindungen in die umliegenden Zentren Konolfingen, Münsingen, Thun. Zudem steht ein breites Angebot an Geschäften und Dienstleistungsbetrieben bereit, wie Post, Chäsi, Bäckerei, Metzgerei, Coop-Supermarkt, Apotheke, Banken u. v. m. Die Schulhäuser mit Kindergarten, Primar- und Sekundarschule liegen ziemlich zentral im Dorf; Kindertagesstätten und Tagesschulen werden ebenfalls angeboten. Für Freizeit und Erholung umgibt eine vielfältige Naturarena das Dorf, mit vielen Möglichkeiten für aktive oder auch passive Entspannung, zudem beliebte Naherholungsgebiete wie das Emmental, der Gantrischpark, der Thunersee und weitere.

Weiler Lindenstrasse 230, Aeschlen

Aeschlen, als Tor zum Emmental bezeichnet, bildet den südöstlichen Teil der Gemeinde. Es umfasst Streusiedlungen, die sich auf einem Hügelzug entlang der Lindenstrasse ausbreiten. Die verfügbare Wohnung befindet sich im Weiler an der Lindenstrasse 230, gut angebunden an den öV:

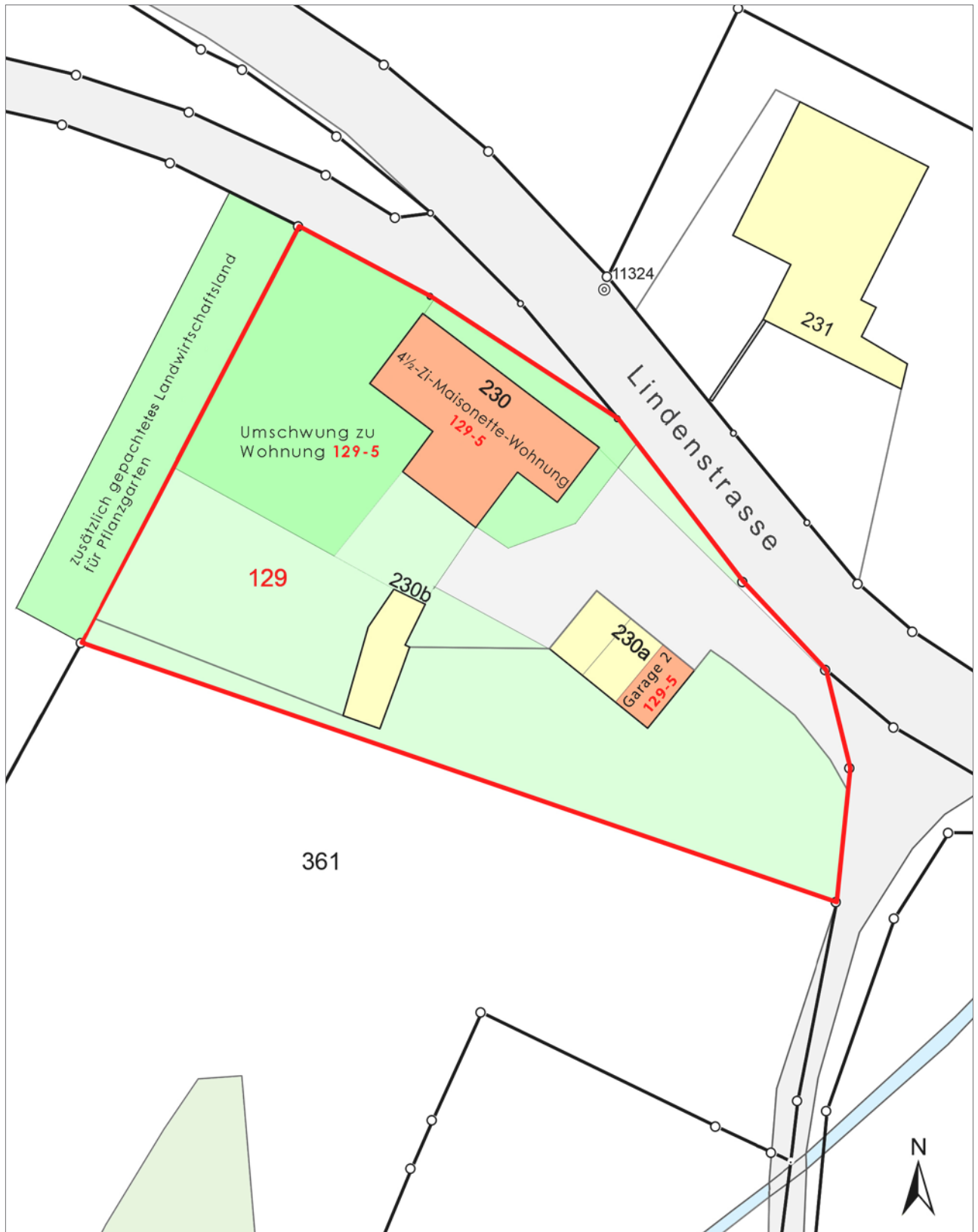
- Bushaltestelle 72 m (ländliche Busfrequenz)
- > 8 Busmin. bis Bahnhof Oberdiessbach
- > 6 Zugmin. bis Konolfingen (Thun 15 / Bern 28)

Infrastruktur für den Alltag finden Sie im Nachbardorf Linden, unter anderem auch Geschäfte zum Einkaufen wie Volg-Dorf-Chäsi, Bäckerei, Metzgerei und mehr. Noch breitere Infrastruktur bietet das unter «Gemeinde» bereits beschriebene Dorf Oberdiessbach, wo sich auch der Bahnhof und die Schulen befinden. Zur Schule fahren Ihre Kinder mit dem Schulbus der Gemeinde (Primar-/Mittelstufen), oder mit dem STI-Bus (Oberstufen).

Wenn Sie von entspanntem Wohnen auf dem Land träumen, dann werden Sie sich hier absolut wohl fühlen. Inmitten einer grünen Naturarena mit Ruhe und viel Sonne, profitieren Sie zudem von vorzüglicher Infrastruktur in den Nachbardörfern.

Situation 1 : 500

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



Luftaufnahme Liegenschaft (RegioGis)

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



Objektbeschreibung (AF=Archivfoto Stand 2020) 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



Objekt

Der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb umfasst das Hauptgebäude mit Anbauten und ehemaligen Stallungen, zudem zwei freistehende Nebengebäude, ein Schopf sowie eine im Jahr 2001 erbaute Scheune mit drei Einzelgaragen im Gebäudesockel. Die Liegenschaft inklusive Umschwung und Nebengebäude ist je hälftig den beiden Stockwerk-Eigentumswohnungen im Hauptgebäude zugeteilt. Das unterschiedliche Umschwungsniveau ermöglichte die Erschliessung beider Geschosse (EG/UG) mit direkter Zufahrt. Die Wärmeenergie wird durch eine Pelletheizung erzeugt, ausserdem produziert eine Photovoltaikanlage mittels Dach-Solarmodulen eigenen Strom. Die Liegenschaft verfügt zudem über Brunnen mit eigenem Quellwasser, aktuell genutzt zur Aussenbewässerung.

Die verfügbare **4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung** umfasst das gesamte EG und UG im ehemaligen Bauernhaus, inklusive Nebenräume. Beide Geschosse wurden total umgebaut und saniert. Der Wohnung zugeteilt sind zudem zwei ehemalige Stallungen (Tierhaltung) sowie Einzelgaragen für Auto und Kleinfahrzeuge. Ein besonderes Highlight ist der grosszügige Umschwunganteil

(Sondernutzungsrecht), inklusive einem kleinen Biotop, befestigtem Sitzplatz (teils gedeckt), Autoabstellplätzen und mehr. Für Pflanzgarten steht im angrenzenden Landwirtschaftsland zusätzliches Pachtland zur Verfügung. Ausserdem nutzen Sie den eigenen Solarstrom, der über die Dach-Solarmodule des Hauptgebäudes produziert wird (Dach-Solarmodule auf Nebengebäude anderer Eigentümer).

[Hier erwartet Sie entspanntes Wohnen auf dem Land; mit modernem Wohnkomfort im gesunden Wohnklima eines Bauernhauses; mit nachhaltiger Energietechnik; zudem mit viel Umschwung sowie interessanten Nebenräumen inklusive Garagen.](#)

Anmerkung zum verwendeten Fotomaterial:

Wegen der Winterwitterung sind in dieser Dokumentation teils Fotos aus dem Archiv verwendet worden (Stand Mai 2020; in der Doku mit «AF» deklariert). Somit können diese Aufnahmen vom aktuellen Bauzustand abweichen, hauptsächlich Gebäudefassaden, Dach (noch ohne Solarmodule) und Umgebungsgestaltung. Die Übernahme der Wohnung erfolgt nach persönlicher Besichtigung des aktuellen Bauzustandes.

Raumkonzept und Innenausbau

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



Konzept

Die **praktische Erschliessung** erlaubt die direkte Zufahrt sowohl zum Untergeschoss als auch zum Erdgeschoss der Wohnung. Autoabstellplätze auf UG- und EG-Niveau sowie Garagen für Auto und Kleinfahrzeuge sorgen zudem für eine komfortable Parkiersituation.

Das **Raumprogramm** dieser Maisonette-Wohnung bietet eine attraktive Vielfalt an Wohn- und Nebenräumen. Wenn Sie vom Untergeschoss über die Aussentreppe via Laube ins Erdgeschoss eintreten, erwartet Sie folgendes Raumkonzept: Das Entree mit Reduit-Nische, ein grosszügiger sowie durch eine offene Fachwerkwand unterteilter Wohn- und Essraum, eine offen zugängliche Küche, ein geräumiges Badezimmer sowie ein Schlafzimmer (auch Nutzung als Büro, Gästezimmer ideal). Über die Innentreppe gelangen Sie vom Entree ins neu umgebaute Untergeschoss mit folgender Raumaufteilung: Ein Korridor mit Zugang in alle vier Räume: Zwei Schlafzimmer, ein zweites Badezimmer sowie ein Kellerraum.

Folgende **Nebenräume** gehören zur Wohnung: Im EG ein Waschraum samt Disporaum, erschlossen

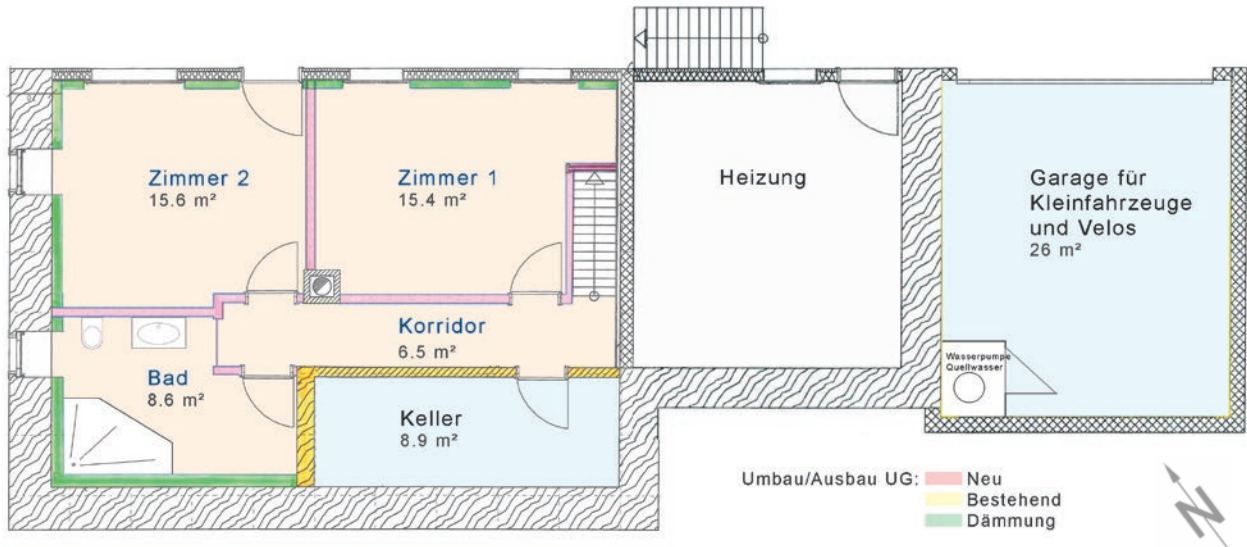
durch eine separate Außentür beim gedeckten EG-Vorplatz, ausserdem zwei ehemalige Tier-Stallungen, die ebenfalls genutzt werden können.

Innenausbau

Das Erdgeschoss wurde ab 2018 total umgebaut und saniert, inklusive Wärmedämmung und teils neuer Fenster; Einbau einer Wandheizung, einer neuen Küche sowie einem Schwedenofen. Ab 2020 ist auch das Untergeschoss grösstenteils zu Wohnraum umgebaut worden, ebenfalls mit neuen Fenstern, Wärmedämmung, Bodenheizung, Eichen-Parkettböden sowie einem zweiten Badezimmer. Eine zusätzliche Sockelbeleuchtung im Korridor belegt, mit wieviel Liebe zum Detail hier saniert wurde. Der gelungene Umbau präsentiert sich durch Originalität, qualitativ hochwertige Materialien sowie ein Raumambiente zum Wohlfühlen, auch dank ausgezeichneter Lichtdurchflutung mittels grosser Fenster (-fronten). Darüber hinaus profitieren Sie hier von einer wohnfreundlichen Raumaufteilung: Oben ein komfortables Wohngeschoss, und unten ein ebenso attraktives Schlafgeschoss zum Zurückziehen.

Untergeschoss mit Flächenangaben

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen

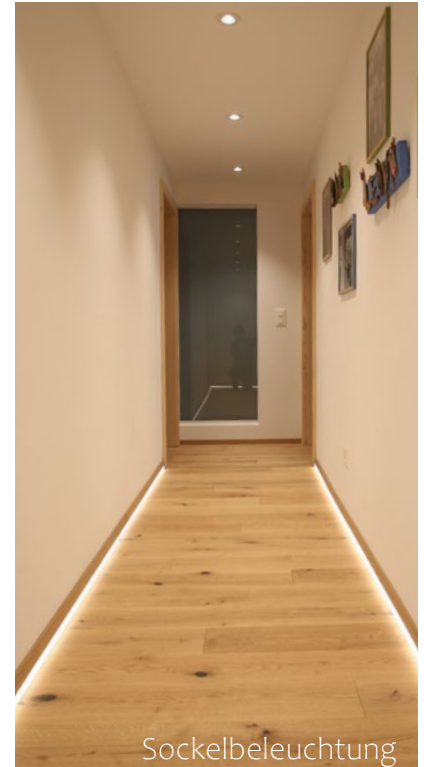


Untergeschoss Nettowohnfläche

| | | |
|---------------------------------|----------------------|-------------|
| Korridor | m ² | 6.5 |
| Zimmer 1 | m ² | 15.4 |
| Zimmer 2 | m ² | 15.6 |
| Bad | m ² | 8.6 |
| Total Nettowohnfläche UG | m² | 46.1 |

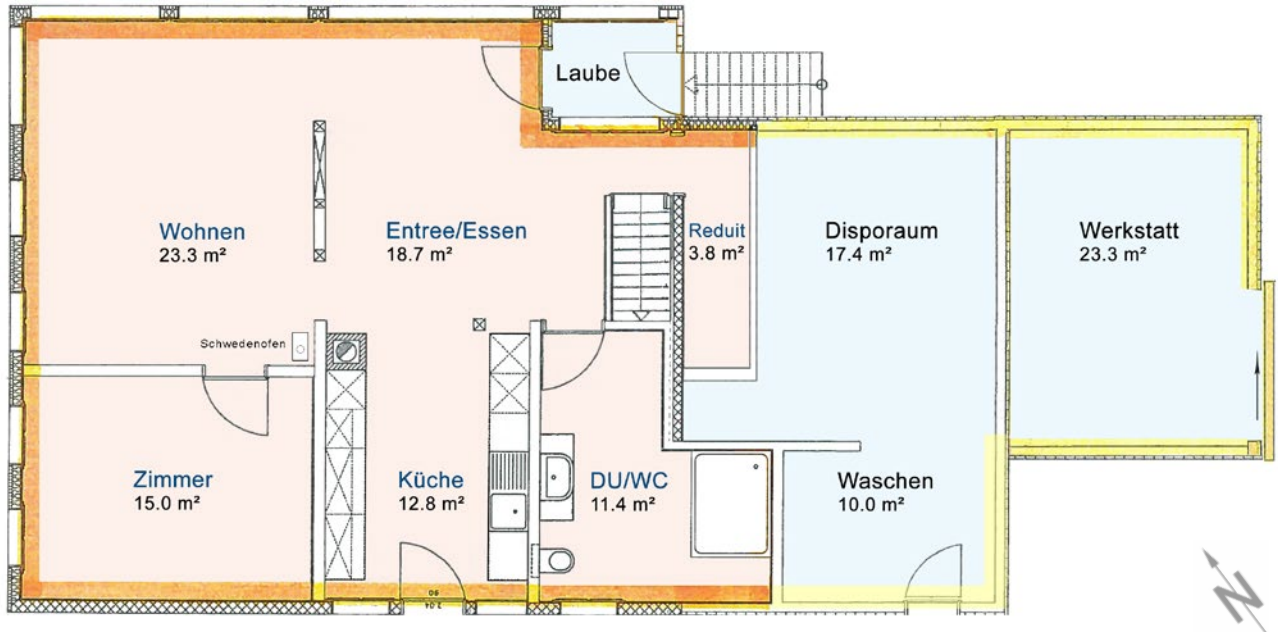
Nettonebenraumfläche

| | | |
|---------------------------------|----------------------|------------|
| Keller | m ² | 8.9 |
| Total Nebenraumfläche UG | m² | 8.9 |
| Zudem Garage für KF/Velos | m ² | 26.0 |



Erdgeschoss / Flächenzusammenstellung

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



Erdgeschoss Nettowohnfläche

| | | |
|---------------------------------|----------------------|-------------|
| Entree / Essen | m ² | 18.7 |
| Wohnen | m ² | 23.3 |
| Zimmer | m ² | 15.0 |
| Küche | m ² | 12.8 |
| DU/WC | m ² | 11.4 |
| Reduit | m ² | 3.8 |
| Total Nettowohnfläche EG | m² | 85.0 |

Erdgeschoss Nebenraumfläche netto

| | | |
|---------------------------------|----------------------|-------------|
| Laube | m ² | 2.9 |
| Waschen | m ² | 10.0 |
| Disporium | m ² | 17.4 |
| Werkstatt | m ² | 23.3 |
| Total Nebenraumfläche EG | m² | 53.6 |

Total Maisonette-Wohnung (EG+UG)

| | | |
|-----------------------------|----------------|-------|
| Bruttogeschossfläche ca. | m ² | 164 |
| Total Nettowohnfläche | m ² | 131.1 |
| Total Nebenraumfläche netto | m ² | 62.5 |

Zusätzliche private Nebenräume aussen

| | | |
|------------------------------|----------------------|-------------|
| Garage für Kleinfahrz./Velos | m ² | 26.0 |
| Garage (Neubau 2001) | m ² | 46.6 |
| Total Garagen | m² | 72.6 |

Zudem 2 ehemalige Stallungen für Tierhaltung sowie ein kleiner Pavillon beim Pflanzgarten

Private Außenflächen (Sondernutzungsrecht)

| | | |
|--------------------------------|----------------|------|
| Landanteil mit Biotop | m ² | 373 |
| Sitzplatz teils gedeckt (West) | m ² | 20.0 |
| Vorplatz gedeckt (Ost) | m ² | 25.0 |
| Autoabstellplätze EG/UG | | |



EG: Wohnen / Essen - hell und mit Aussicht

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



EG: Offene Küche mit Fensterfront

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



EG: Zimmer / Bad mit Dusche (AF)

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



EG: Entree / UG: Zweites Badezimmer

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



UG: Zwei Zimmer mit Holzparkettböden

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



EG: Terrasse mit Sitzplatz (AF)

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



EG: Ehemalige Stallungen / Vorplatz (AF)

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



UG: Technik / EG: Einzelgarage im NG (AF)

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



Liegenschaft (AF=Archivfotos Stand Mai 2020)

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen



Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen

| | | | |
|----------------------------------|---|---|-------------------|
| Grundbuch | Oberdiessbach 2 (Aeschlen)-GbbL.-Nr. 129-5 (Whg) und 129 (Lieg.) (Kopien Grundbuchauszüge beiliegend) | | |
| Objekt | 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit diversen Nebenräumen, mit 373 m ² Umschwunganteil (Sondernutzungsrecht) mit AA-Plätzen zudem 2 Einzelgaragen für PKW und Kleinfahrzeuge/Velos | | |
| Baujahr | 1917 / 2001 Neubau Scheune mit 3 Einzelgaragen 2023 Photovoltaikanlage mit Dach-Solarmodulen | | |
| Sanierungen/Umbau | Letzte: 2018 Totalsanierung EG, ab 2020 Totalsanierung UG | | |
| Wertquote | 50/100 | | |
| Flächenangaben | 164 m ² 131 m ² 62 m ² | Bruttogeschossfläche ca. Nettowohnfläche Nettonebenraumfläche | |
| Versicherungssumme GVB | CHF 1'150'000.00 / 180'000.00 (Wohnhaus/Nebengebäude) | | |
| Amtlicher Wert | CHF 377'300.00 (Miteigentum 49'500) | | |
| Eigenmietwert | CHF 13'680.00 / 16'130.00 (Kanton/Bund) | | |
| Nebenkosten | CHF 4'903.40 / Jahr (2023/ inkl. Unterh./Vers./Strom/Heizen etc.) | | |
| Steuersätze Oberdiessbach | Staat/Gemeinde | 3.06/1.64 Einheiten | |
| | Liegenschaftssteuer | 1.10% vom amtlichen Wert | |
| Verkaufspreise | Wohnung mit Nebenräumen | CHF | 810'000.00 |
| | Garage im Nebengebäude | CHF | 35'000.00 |
| Übernahme | Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Vereinbarung möglich. | | |
| Kaufkosten | Die Verschreibungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen. | | |

Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Läderach Weibel Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und weiter verwendet werden, auch nicht zu kommerziellen Zwecken.

Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist weder ein Bestandteil des Kaufvertrages noch für den Abschluss von Verkäufen verbindlich, zudem besteht keine Gewähr auf Richtigkeit oder Verbindlichkeit des Inhaltes. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Hinweis zu den Grundriss-Zeichnungen: Diese sind als Anlageskizze gedacht (inkl. Masse) und können vom aktuellen Bauzustand abweichen. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf

Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun

Grundbuchauszug Wohnung, Gbbl.-Nr. 129-5 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen

Stockwerkeigentum Oberdiessbach 2 (Aeschlen) 619.2/129-5

Grundstücksbeschreibung

| | |
|--------------------------|---|
| Gemeinde | Oberdiessbach 2 (Aeschlen), BFS-Nummer: 619, Kreisnummer: 2 |
| Grundstücksnummer | 129-5 |
| Grundstücksart | Stockwerkeigentum |
| Form der Führung | Eidgenössisch |
| E-GRID | CH973680446452 |

Sonderrecht

| | Datum | Beleg |
|--|-------|-------|
| Wohnung im Erdgeschoss und Nebenräumen | | |

Stammgrundstück

| Grundstück | Anteil | Datum | Beleg |
|--|--------|------------|------------------|
| LIG Oberdiessbach 2 (Aeschlen) 619.2/129 | 50/100 | 27.08.2020 | 034-2020/11890/0 |

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

| Datum | Beleg | Art | Bezeichnung |
|------------|------------------|-----|---|
| 27.08.2020 | 034-2020/11890/0 | L | Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2020/003996 |

Hängige Geschäfte

| | |
|--------------------|------|
| Grundbuchgeschäfte | Nein |
| Geometergeschäfte | Nein |

1/3

Grundbuchauszug Grundstück, Gbbl.-Nr. 129

4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen

Liegenschaft Oberdiessbach 2 (Aeschlen) 619.2/129

Grundstücksbeschreibung

| | |
|--------------------------|---|
| Gemeinde | Oberdiessbach 2 (Aeschlen), BFS-Nummer: 619, Kreisnummer: 2 |
| Grundstücksnummer | 129 |
| Grundstücksart | Liegenschaft |
| Form der Führung | Eidgenössisch |
| E-GRID | CH989546357459 |
| Grundstücksfläche | 2'040 m ² |
| Grundbuchpläne | 4107, 4108 |

Lagebezeichnung

| Art | Bezeichnung |
|----------|-------------|
| Flurname | Barichti |
| Ortsname | Aeschlen |

Bodenbedeckung

| Art | Fläche |
|---------------------|----------------------|
| Acker, Wiese, Weide | 558 m ² |
| Gartenanlage | 1'191 m ² |
| Gebäude | 291 m ² |

Gebäude

| EGID | Bezeichnung/Adresse | Teilfläche | Gesamtfläche |
|-----------|--|--------------------|--------------------|
| 1352947 | Wohnhaus/Scheune Lindenstrasse 230, 3672 Aeschlen b. Oberdiessbach | 177 m ² | 177 m ² |
| 504041675 | Schopf Lindenstrasse 230b, 3672 Aeschlen b. Oberdiessbach | 42 m ² | 42 m ² |
| 504041676 | Garage Lindenstrasse 230a, 3672 Aeschlen b. Oberdiessbach | 72 m ² | 72 m ² |

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Grundbuchauszug

Forts. Gbbl.-Nr. 129 (Grundstück)
 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung • Lindenstrasse 230 • 3672 Aeschlen

Eigentum

| | Anteil | Datum | Beleg |
|--|--------|------------|------------------|
| STW Oberdiessbach 2 (Aeschlen) 619.2/129-5 | 50/100 | 27.08.2020 | 034-2020/11890/0 |
| STW Oberdiessbach 2 (Aeschlen) 619.2/129-6 | 50/100 | 27.08.2020 | 034-2020/11890/0 |

Dienstbarkeiten

| Datum | Beleg | Art | Bezeichnung |
|------------|-----------------|-----|---|
| 13.03.1896 | 012-46/502 | R | Quellenrecht (Anteil), ID 1999/014277 z.L. LIG Oberdiessbach 2 (Aeschlen) 619.2/165 z.L. LIG Oberdiessbach 2 (Aeschlen) 619.2/367 |
| 12.12.1906 | 012-51/252 | L | Wasserleitungsrecht, ID 1999/014249 z.G. SDR Oberdiessbach 2 (Aeschlen) 619.2/243 |
| 15.07.1912 | 012-1912/3329/0 | L | Fusswegrecht, ID 1999/014250 z.G. LIG Oberdiessbach 2 (Aeschlen) 619.2/146 z.G. LIG Oberdiessbach 2 (Aeschlen) 619.2/399 |
| 27.06.1994 | 012-1994/1691/0 | R | Wasserbezugsrecht für 5 M ³ Liter, ID 1999/014385 z.L. SDR Oberdiessbach 2 (Aeschlen) 619.2/243 |

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

| Datum | Beleg | Art | Bezeichnung |
|------------|------------------|-----|---|
| 28.03.2018 | 034-2018/4127/0 | L | Dem BGGB nicht unterstellt, ID 2018/002708 |
| 27.08.2020 | 034-2020/11890/0 | L | Stockwerkanteile verpfändet, ID 2020/004000 |

Hängige Geschäfte

| | |
|--------------------|------|
| Grundbuchgeschäfte | Nein |
| Geometergeschäfte | Ja |



«Im Zentrum steht für uns die Kundenzufriedenheit»

Die Läderach Weibel Immobilien AG,

baut, verkauft, vermietet + bewirtschaftet Immobilien.

berät Sie individuell, unbürokratisch und persönlich in Planung, Bau, Verkauf, Finanzierung, Altersvorsorge, Bewirtschaftung, Anlagen, Verkauf und Promotion im Immobilienmanagement.

bietet / findet Finanzierungs-Lösungen, massgeschneiderte und qualitätsvolle Lösungen im Bereich Zwischenfinanzierung von Wohneigentum.