

# Villa mit Baulandreserve in Aarwangen (BE)

Baujahr 1929



# Gemeinde Aarwangen

Aarwangen liegt im Oberaargau im Schweizer Mittelland an der Aare und verfügt über eine hochwertige, moderne Infrastruktur, ein grosses Bildungs- und vielfältiges Freizeitangebot. Weiter tragen ein Hallenbad und Sportanlagen zur Attraktivität bei. ([www.aarwangen.ch](http://www.aarwangen.ch))

Aarwangen ist neben Langenthal und Herzogenbuchsee die drittgrösste Gemeinde im Oberaargau.

## Verkehr

Aarwangen ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die SBB-Bahnhöfe Langenthal und Oensingen sind mit der Regionalbahn im Halbstundentakt innert weniger Minuten erreichbar. Die Städte Bern, Basel und Zürich sind alle innerhalb einer Stunde erreichbar. Rund fünf Kilometer nordwestlich liegt der Autobahnanschluss Niederbipp der A1.

## Schulen

Primar- und Sekundarschule sowie zwei Kindergärten befinden sich auf dem Campus Sonnhalde. Drei dezentrale Kindergärten sind in der Riedgasse, der Vorstadt und im Waldweg angesiedelt.

Gymnasium und Berufsschule befinden sich in Langenthal und sind mit Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln in 10 min. erreichbar.

## Einkaufen

Aarwangen verfügt über VOI Shop mit Poststelle, Denner, Prima Shop, Käserei, Bäckerei und Tankstelle mit Coop Pronto Shop.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote befinden sich Langenthal.



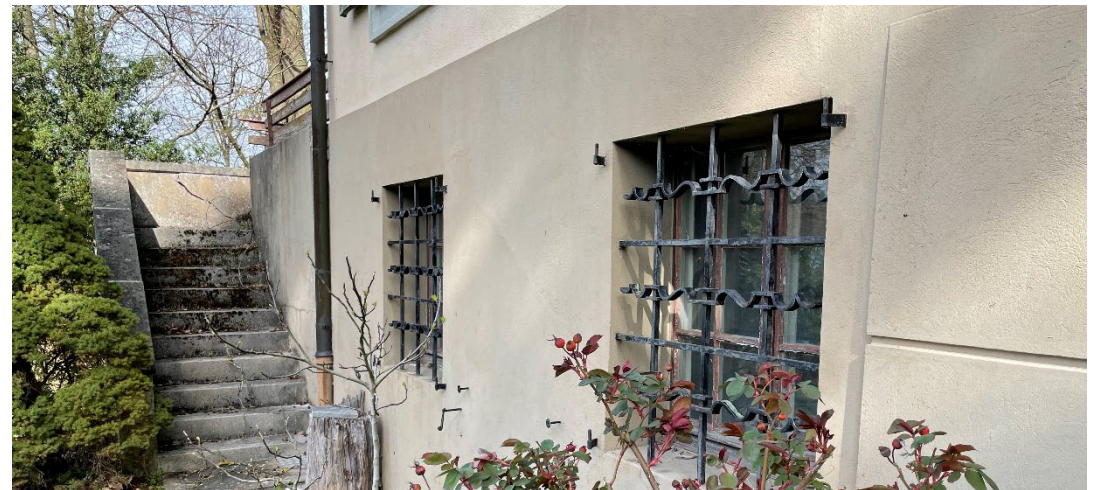
# Objekt

## Eckwerte

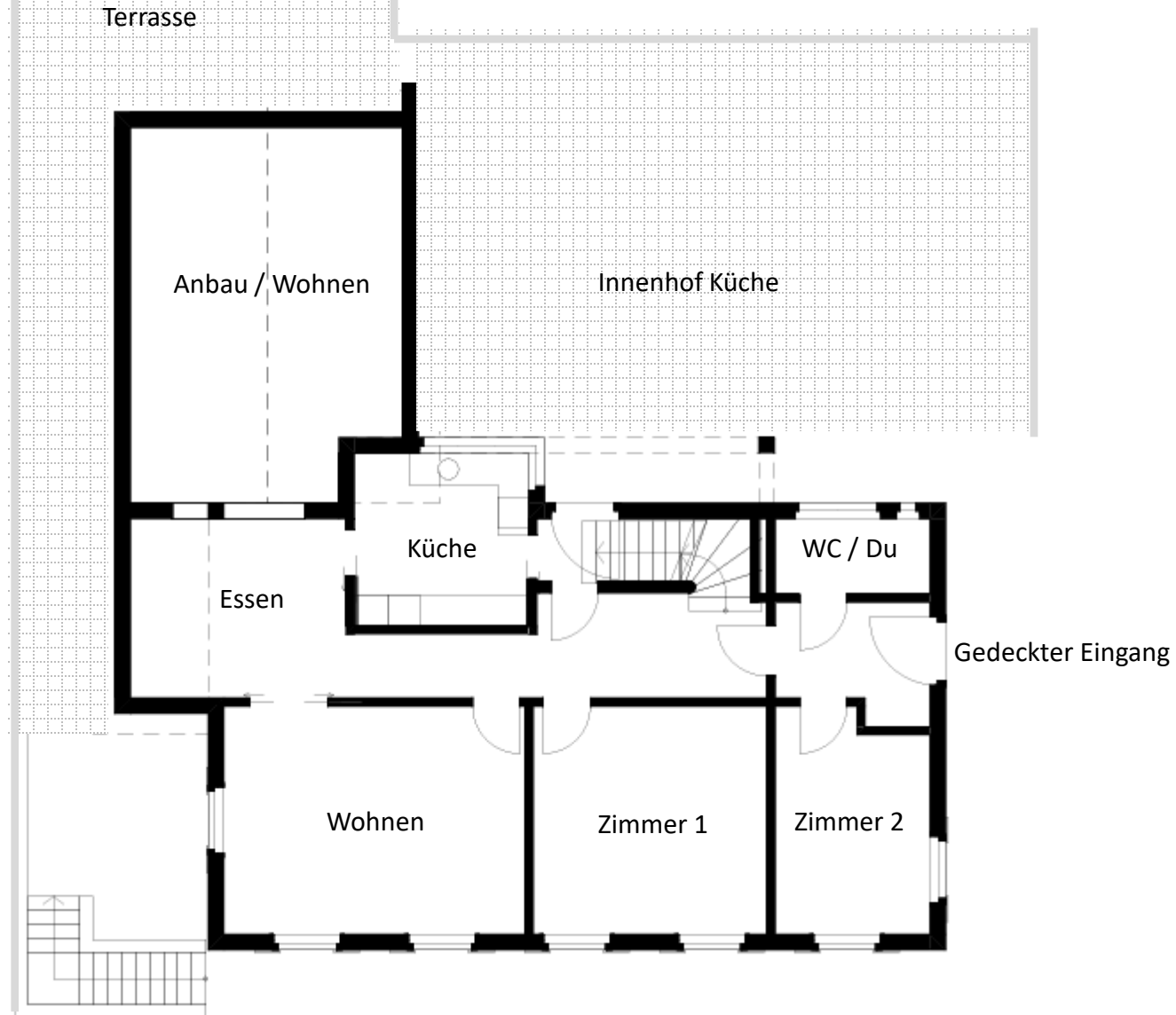
|                         |  |
|-------------------------|--|
| Gebäudenutzung          | Wohnhaus / Villa                             |
| Adresse                 | Langenthalstrasse 25A, 4912 Aarwangen        |
| Richtpreis:             | 1'950'000 CHF                                |
| Anzahl Gebäude          | 2 (Wohnhaus / Garage)                        |
| Wohnfläche              | 216 m <sup>2</sup>                           |
| Zimmer                  | 8.5  |
| Gebäudevolumen          | 1'458 m <sup>3</sup> / 273 m <sup>3</sup>    |
| Grundstücksfläche:      | 3361 m <sup>2</sup>                          |
| Versicherungswert (GVB) | CHF 1'700'000 / CHF 120'000                  |
| Schätzungsjahr          | 2017 / 2006                                  |
| Anzahl Vollgeschosse    | 2  |
| Dachart                 | Geknicktes Vollwalmdach                      |
| Unterkellerung          | Wohnhaus vollständig unterkellert            |
| Ursprüngliches Baujahr  | 1929 Hauptgebäude / 1948 Anbau / 2006 Garage |

Bei der Liegenschaft Langenthalstrasse 25 in Aarwangen handelt es sich um eine im Jahr 1929 im barocken Stil errichtetes herrschaftliches Wohnhaus mit einem im Jahre 1948 nordwestlich an das Hauptgebäude angebauten eingeschossigen Wohnteil. An der südwestlichen Parzellengrenze gibt es eine im Jahr 2006 gebaute Garage mit zwei Garagenplätzen, einem Abstellraum sowie rechts davon drei Aussenparkplätze.

Im Zuge einer Teilrenovation im Jahr 1998 wurden Küche, Bäder sowie die Sanitärleitungen und Elektroinstallationen erneuert. Die Ölheizung stammt aus dem Jahre 1994.

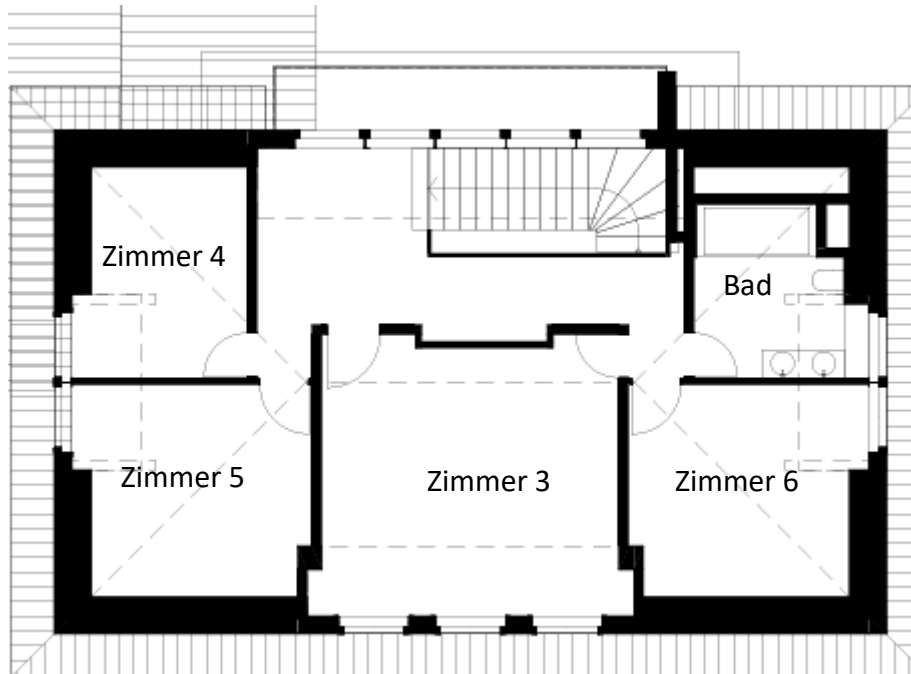


# Skizze Grundriss Erdgeschoss

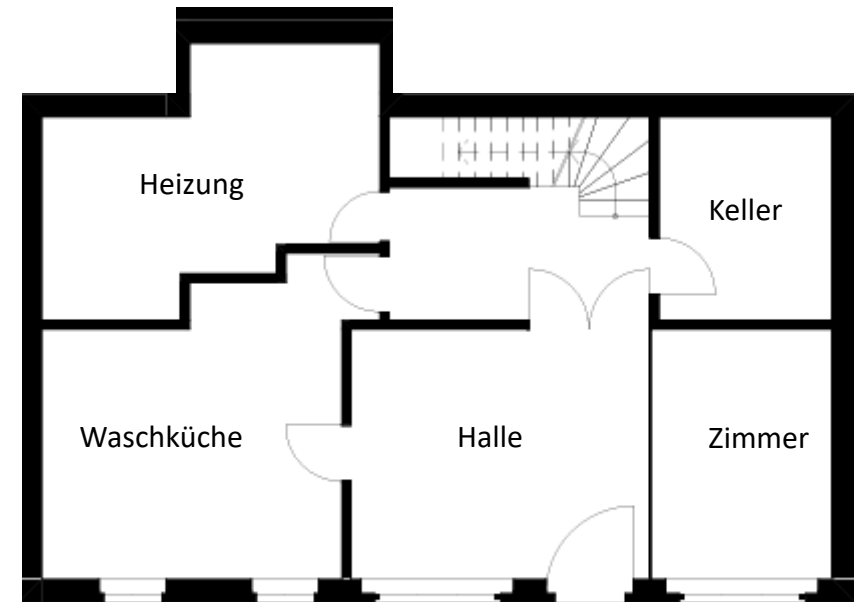


Gedeckter Eingangsbereich

# Skizze Grundriss Dachgeschoss



# Skizze Grundriss Kellergeschoss



# Grundstück

## Kataster und Baurechtliches

|                   |  |
|-------------------|--|
| Kataster-Nr.      | 1353   |
| Bauzone           | Wohnzone 2-geschossig  |
| Grundstückfläche  | 3'361 m <sup>2</sup>   |
| Ausnutzungsziffer | Die Gemeinde Aarwangen strebt eine Teilrevision des Baureglements an. Zukünftig sollen nur Grenzabstände, Gebäudelängen und -höhen reglementiert werden. |
| Dienstbarkeiten   | gemäss Grundbuch   |



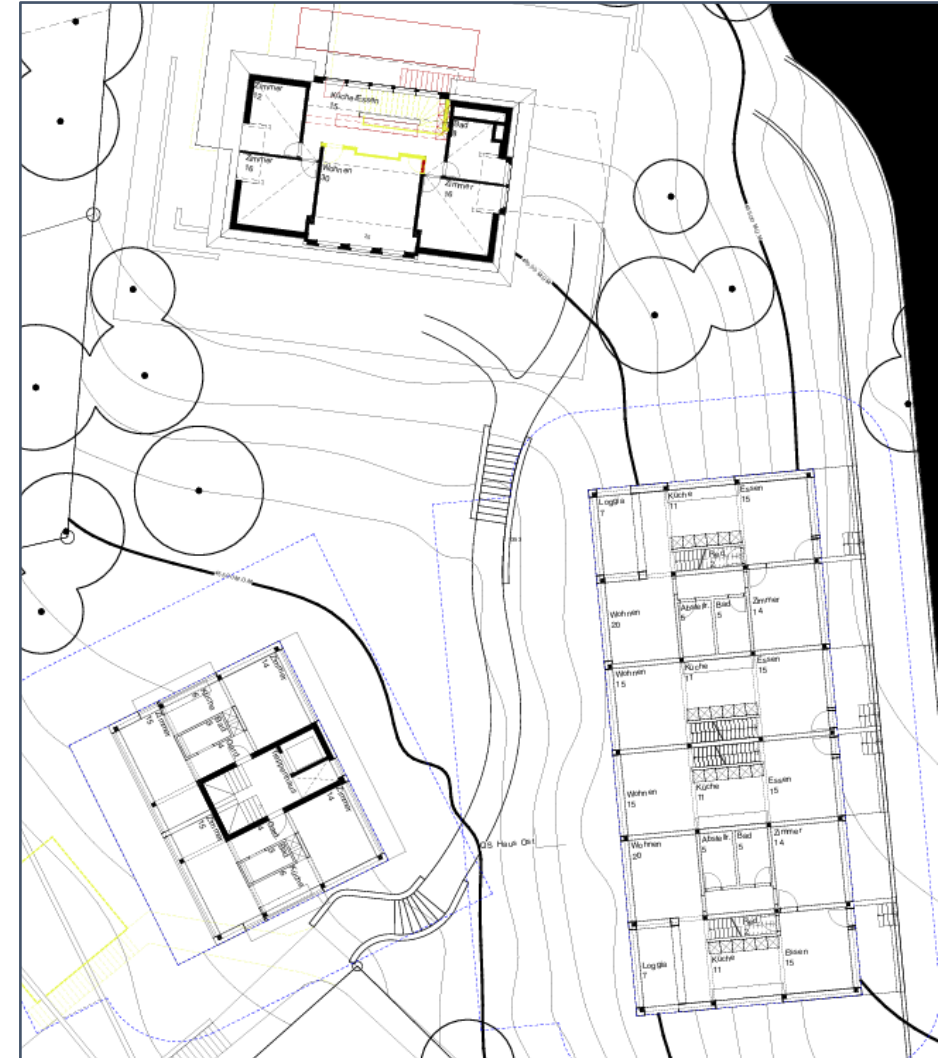
# Katasterplan 1353



# Potential

Aufgrund der heute bebauten Fläche und der Parzellengröße ist die Prüfung einer Abparzellierung bzw. einer zusätzlichen Bebauung der bestehenden Parzelle möglich. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2024 ein Vorprojekt in Auftrag gegeben. Dies sieht drei Baubereiche vor, in welchen eine Bebauung in Betracht gezogen werden könnte. Die entsprechenden Pläne mit den entsprechenden Bereichen wurde der Bauverwaltung Aarwangen zwecks einer ersten Vorprüfung vorgelegt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass alle Baubereiche grundsätzlich bebaut werden können. Nach dem Vorliegen eines konkreten Bauprojekts ist dieses in Form einer Bauanfrage einzureichen.

Auf dem Grundstück könnten nach einer ersten Einschätzung somit sieben zusätzliche 2.5 bis 4.5 Zimmer Wohneinheiten errichtet werden. Als erschwerend zu beachten, gilt die Zufahrt zu den Wohnkomplexen. Auch hier wurden erste Vorabklärungen vorgenommen.



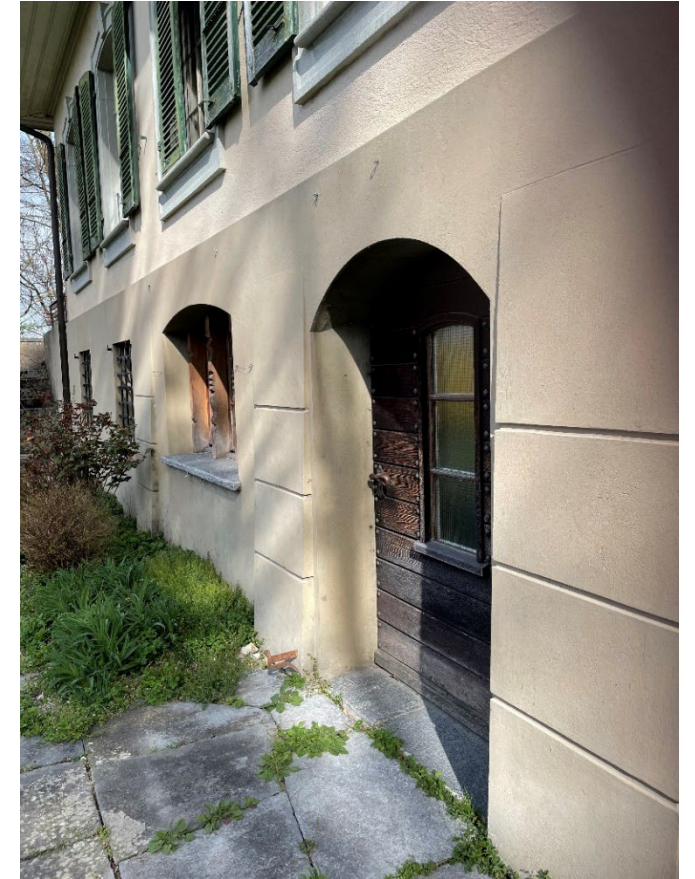
# Impressionen



Südansicht der Villa mit grossem Garten



Überdachter Eingangsbereich



Eingang Kellergeschoss (Halle)

# Impressionen



Rückwärtiger Eingang Küche / Innenhof

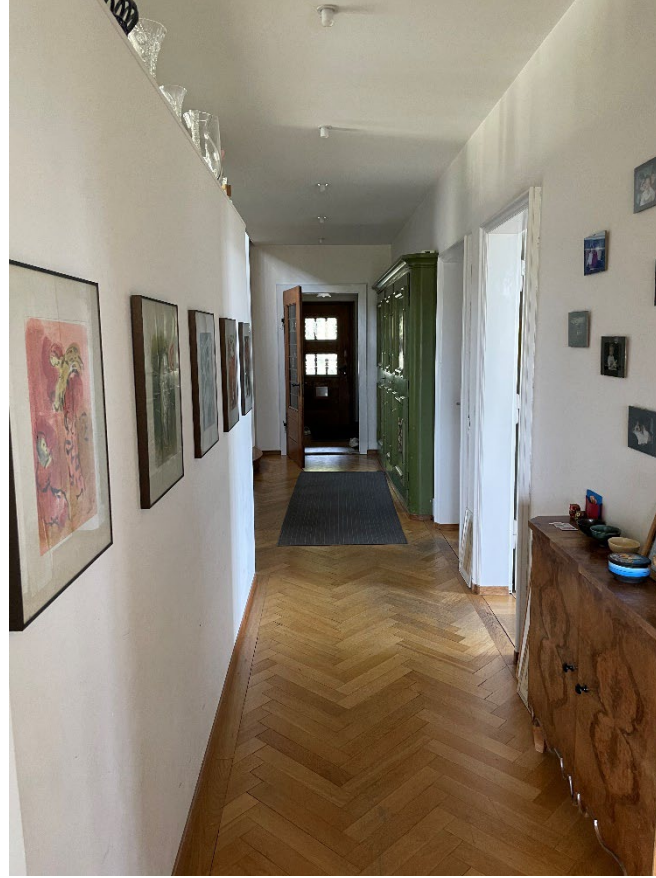


Innenhof

# Impressionen



Durchgang Innenhof Küche zu Terrasse



Entrée und Gang



Funktionstüchtiger Kachelofen im Anbau

# Impressionen



Anbau / Wohnen mit Ausgang zur Terrasse



Essen und Anbau / Wohnen

# Impressionen



Sicht von der Terrasse auf das Dorf Aarwangen und die Jurakette



# Kontakt

**Für Fragen und Besichtigung wenden Sie sich bitte an:**

Katharina Sägesser

Tel: 079/ 416 47 06 (ab 17:00 Uhr)

E-Mail: [kathi.saegesser@bluewin.ch](mailto:kathi.saegesser@bluewin.ch)

Bei ernsthaftem Interesse der Käuferschaft können weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, wie:

- Grundbuchauszug
- Pläne Vorprojekt Überbauung
- Geologische Beurteilung