

Rubigen Worbstrasse 22 Einfamilienhaus Villa



OERLE
IMMOBILIEN

Inhaltsübersicht

Seite	2	Inhaltsübersicht
	3	Lage und Projekt
	4	Standort
	5	Aussen Ansicht (Fotos)
	6	Aussen Übersicht (Fotos)
	7	EG Eingang + Dusche (Fotos)
	8	EG Küche (Fotos)
	9	EG Wohnen (Fotos)
	10	EG Essen (Fotos)
	11	EG Zimmer (Fotos)
	12	OG Zimmer (Fotos)
	13	OG Bad Reduit (Fotos)
	14	Technik und Nebenräume (Fotos)
	15	Situationsplan Umgebung (Plan)
	16	Situationsplan Bebaubarkeit (Plan)
	17	Untergeschoss Grundriss (Plan)
	18	Erdgeschoss Grundriss (Plan)
	19	Obergeschoss Grundriss (Plan)
	20	Schnitt (Plan)
	21	Baubeschrieb
	22	Kaufpreisgestaltung

Objektadresse: Worbstrasse 22, 3113 Rubigen

Beratung und Verkauf Daniel Oertle

OERTLE Immobilien
Dornhaldestrasse 58
3627 Heimberg
Tel. 033 438 38 15
Fax 033 438 38 14
info@oertle.ch
www.oertle.ch

Immobilienverkauf
Liegenschaftsschätzungen
Bauberatungen



Verbindlichkeit Sämtliche Angaben dieser Dokumentation wurden von uns nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Geringfügige Änderungen bleiben vorbehalten. Die Dokumentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Firma OERTLE Immobilien weder kopiert noch an Drittpersonen weiter gegeben werden. Das Copyright dieser Broschüre liegt bei der Firma OERTLE Immobilien.

Sollten Sie für die Finanzierungsabklärung weitere Exemplare dieser Dokumentation benötigen, stellen wir Ihnen diese gerne zu.

Lage und Projekt



Das grosse, 6½ Zimmer Haus liegt in einem sonnigen, familienfreundlichen Quartier. Auf dem gepflegten Grundstück befindet sich ein Biotop und die schön angelegte „Grünfläche“ mit niederstamm Obstbäumen.

Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und die Schulen sind gut zu Fuss erreichbar.

Der Innenausbau des Landhauses ist einfach und aus der Renovationszeit mitte der 90er Jahre. Es bietet viel Raum für Familien und Leute die grosszügiges Wohnen lieben.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Garderobe, Dusche/WC, zwei Zimmer, Küche, Ess- und Wohnzimmer mit wintergartenähnlicher Erweiterung sowie dem Ausgang zur grossen Terrasse auf der Südseite. Das Obergeschoss besteht aus 2 Zimmer, Bad, Reduit und einem unausgebauten kleinen Zimmer (Estrich). Der isolierte Dachraum kann als Estrich benutzt werden. Im Untergeschoss sind Technik- und Waschraum, ein Kellerraum und ein weiteres beheiztes Zimmer eingebaut.

Das Haus wurde 1936 erbaut, steht gepflegt und unterhalten. 1994 wurde eine Totalsanierung vorgenommen. Das Dach wurde isoliert und neu eingedeckt. Der grösste Teil der Ein- und Ausbauten sowie die Ölheizung sind aus der genannten Bauzeit. Die Küche wurde vor ca. 5 Jahren erneuert.

Die private Zufahrt von der Hauptstrasse zur Garage und dem Hauseingang ist einfach, zweckmässig und bietet für mindestens 3 Autos eine Parkgelegenheit.

- ruhiges, familienfreundliches Quartier
- grosses Haus

- schöne, grosszügige Umgebung mit vielen Obstbäumen



Aussenansicht



Fassade West/Nord

Garage- und Hauszugang Nord



Südansicht

- Hauszugang mit mindestens 3 Autoabstellplätzen
- Garage mit elektrischem Rolltor

- Südseitig schöne, teilweise gedeckte, grosse Terrasse



AussenÜbersicht

OEZLE
IMMOBILIEN

- sonnige Quartierlage
- Haus mit schöner Gartenanlage
- Obstbäume, Hochbeete und grosses Biotop



Eingang Dusche EG



Treppe im Eingang zum Vorplatz EG



Vorplatz EG mit Garderobe



Dusche/WC EG

Erdgeschoss - Eingang und Zimmer

- Eingang Erdgeschoss über kurze Treppe
- Bodenbeläge Eingang und Treppe zum EG in Platten

- Vorplatz mit Garderobe
- Zugang DU/WC, Wohnen, Zimmer EG sowie Treppe zum OG
- Bodenbelag im Vorplatz in Parkett



Küche EG



Küche im Erdgeschoss abschliessbar mittels Schiebetüre



Erdgeschoss - Küche

- neuwertige Küche
 - Granitabdeckung
 - Elektrogeräte grösstenteils V-ZUG
-
- Bodenbelag in Platten
 - Platz für kleiner Esstisch



Wohnen EG



Wohnzimmer mit Süd/Ost Aussicht

Wohnzimmer mit Sicht zum Essraum



Erdgeschoss - Wohnen

- grosse, südseitige Fensterfront im Wohnzimmer
- Wände und Decke in Abrieb oder Gips weiss gestrichen
- Boden in Echtholzparkett



Essen EG



Esszimmer mit Schwedenofen



Esszimmer und Eingang zur Küche



Esszimmer mit Sicht zum Wohnraum

Erdgeschoss - Essen

- Essraum mit Schwedenofen
 - Zugang zur Küche
 - direkter Ausgang zur Terrasse
-
- Wände und Decke in Abrieb oder Gips, weiss gestrichen
 - Boden in Echtholzparkett



Zimmer EG



Zimmer EG Süd. Ausgang zur Terrasse



Zimmer EG Nord



Treppe OG zum EG

Erdgeschoss - Zimmer

- zwei Zimmer im Erdgeschoss
- Wände und Decke in Abrieb oder Gips, weiss gestrichen
- Boden in Teppich



Zimmer OG



Zimmer OG West. Ausgang zum Balkon



Zimmer OG Ost. Ausgang zum Balkon



Reduitzimmer OG

Obergeschoss - Zimmer

- Wände in Abrieb weiss gestrichen
- Dachschräge in Naturholztäfer, teilweise Sichtholzkonstruktion
- Bodenbelag in Teppich



Bad OG Reduit



Bad OG



Bad OG



kleines Reduit OG

Obergeschoss - Bad / WC

- Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank und WC
- Boden- und Wandbeläge im Bad in Platten
- im Reduit Novilonboden



Technik+Nebenräume



Ölheizung



Elektrischer Warmwasserboiler



Waschraum im UG



Estrich im Dachgeschoss



Bürozimmer UG mit Teppichboden



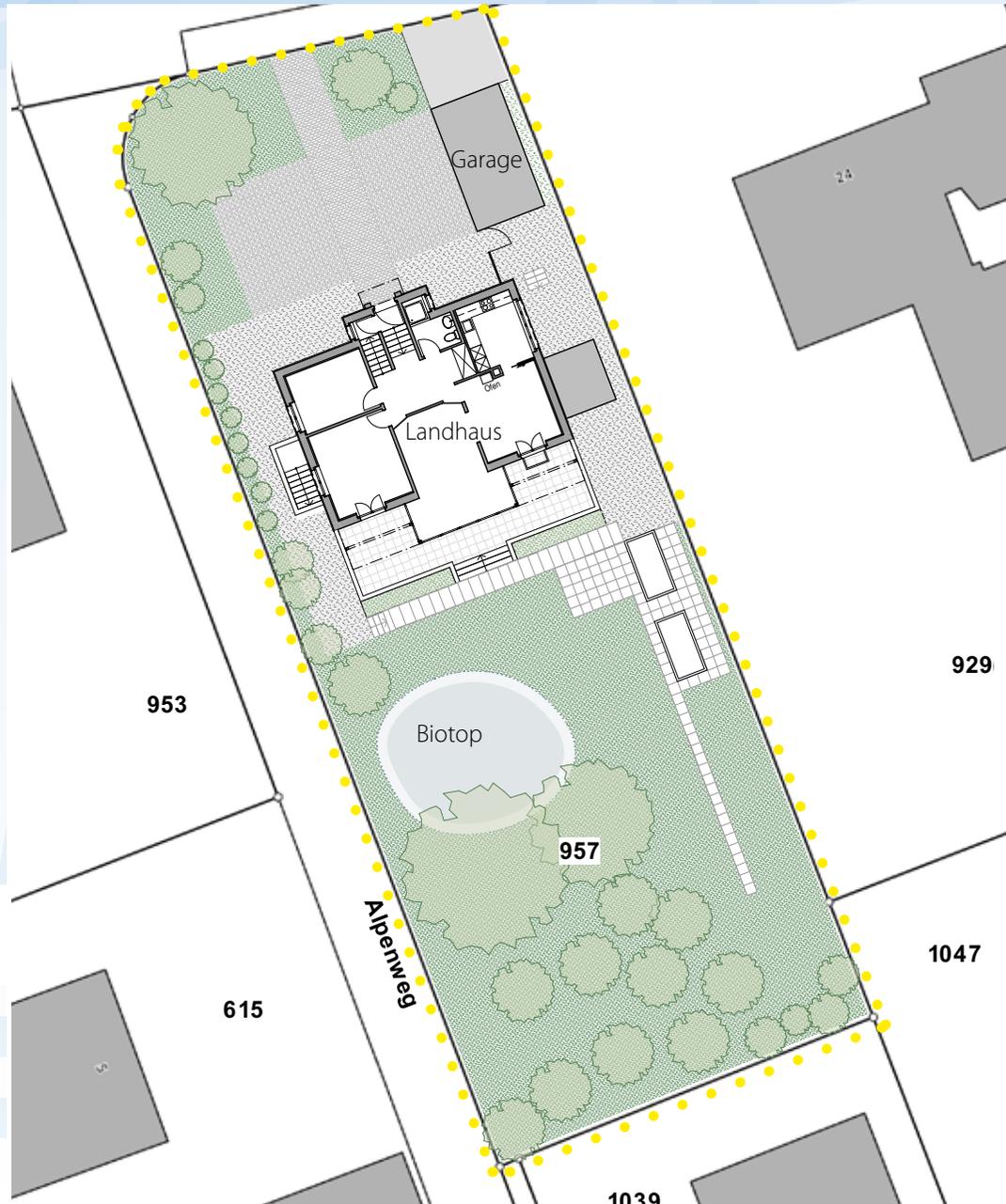
Garage mit Rolltor

Technik und Nebenräume

- Ölheizung
- Waschraum mit Waschbecken und Brunnentrog
- beheiztes Bürozimmer im UG
- Garage mit elektrischem Rolltor



Situationsplan **Umgebung**



Umgebung

- Hausparzelle GbBl. Nr. 957
- Landfläche 969 m²
- gute Zufahrt von Worbstrasse
- kein Wegrecht auf Alpenweg



Situationsplan Bebaubarkeit

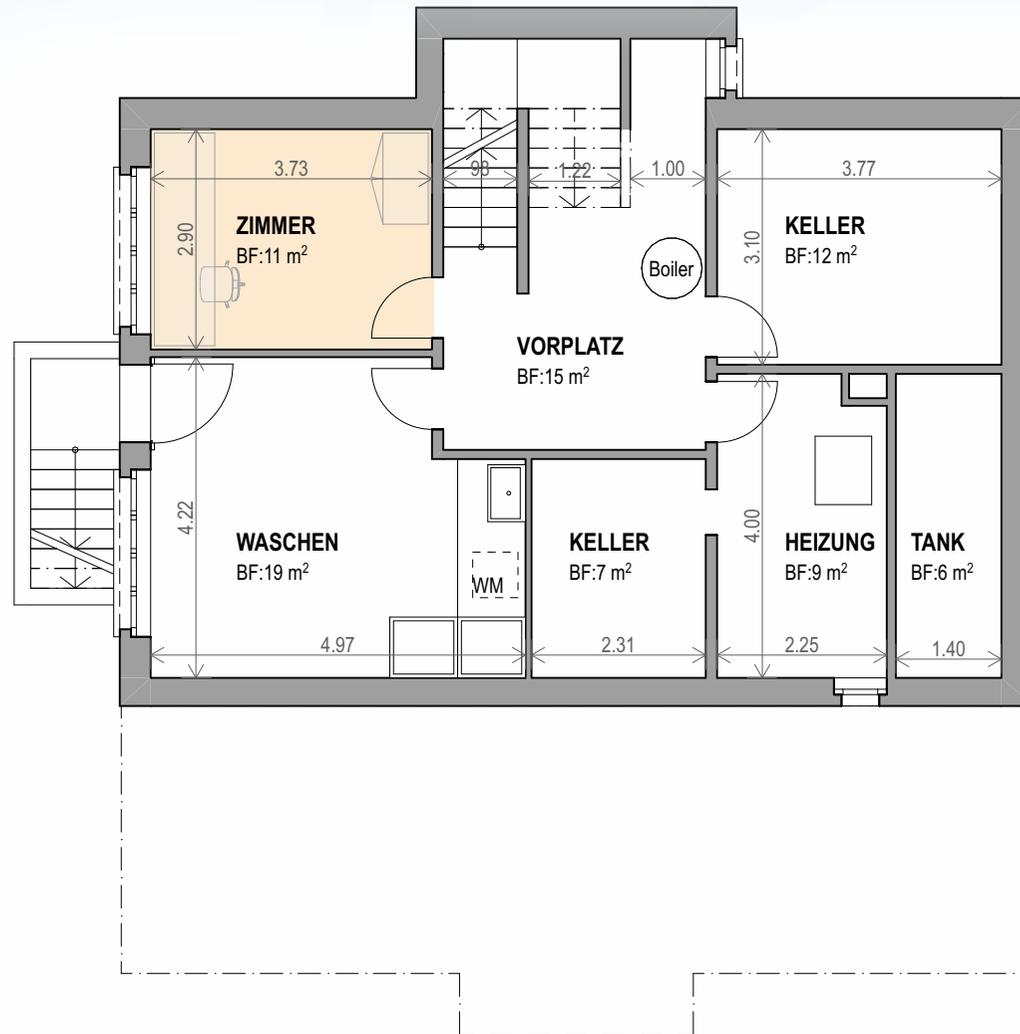


Baurechtliche Verhältnisse

- Hausparzelle GbBl. Nr. 957
- Landfläche 969 m²
- kGA 4 m, gGA 8m, FH tr 7 m, FH gi 10,50 m
- VG 2, GL 25, ES II, GFZo 0.6 - 0.8
- es besteht kein Wegrecht auf dem Alpenweg!
- Zugang zu südlicher Teilparzelle nur über eigene Parzelle möglich



Grundriss Untergeschoss

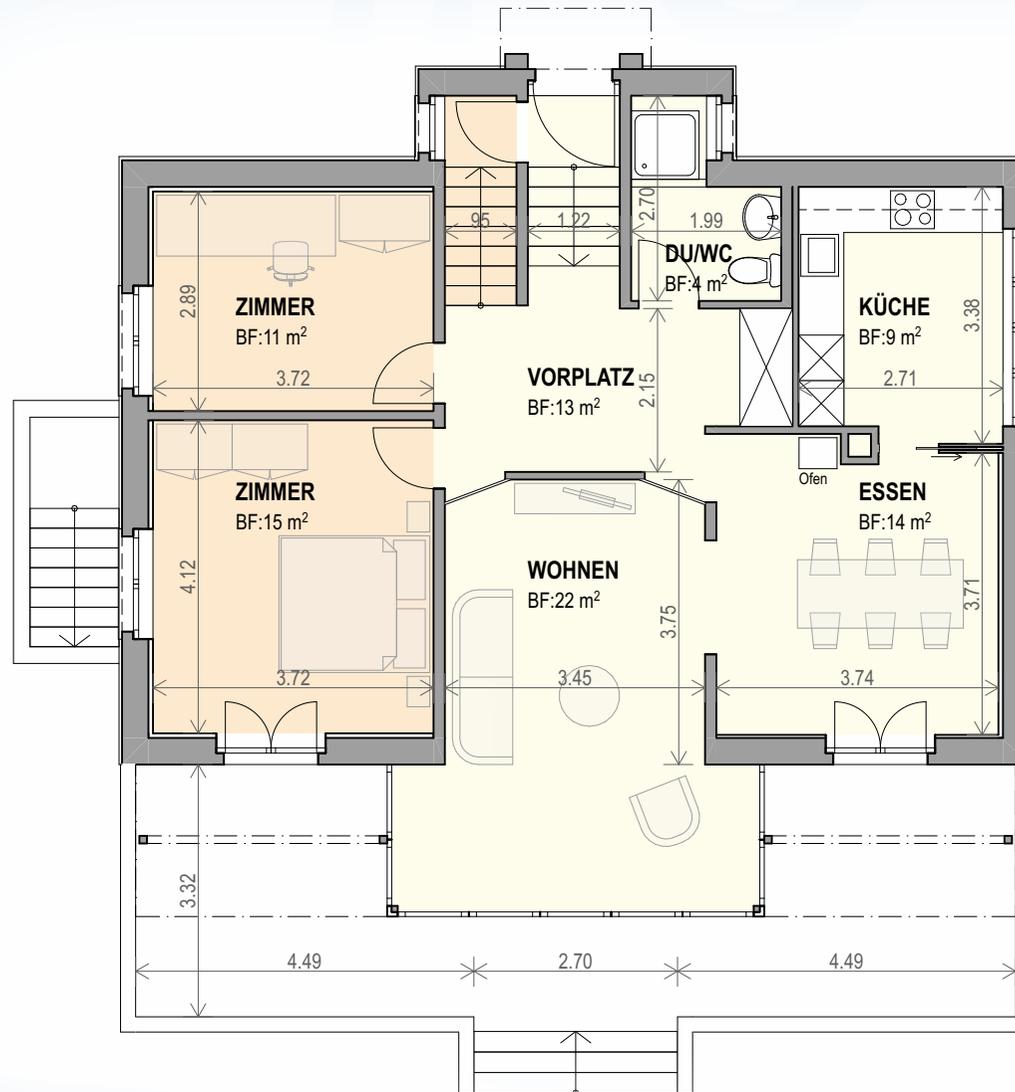


Untergeschoss

- Zugang zum Untergeschoss durch Innen- und Aussentreppe
- UG Bürozimmer mit Radiatorheizung
- zwei Keller resp. Disponibelraum
- Heizungs- und Waschaum



Grundriss Erdgeschoss

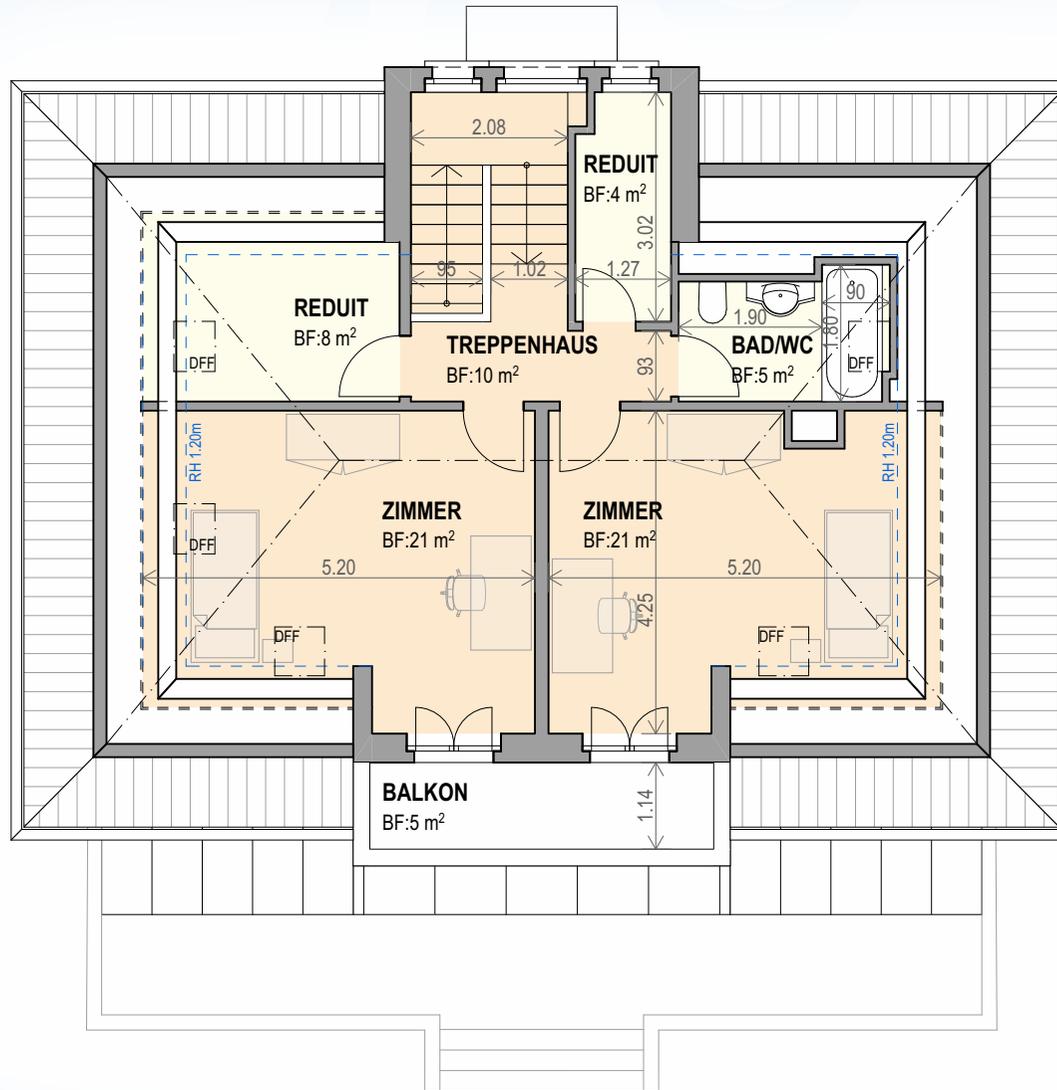


Erdgeschoss

- Hauseingang überdeckt
- geräumige Küche mit Granit-Abdeckung, viel Stauraum
- Wohn- und Esszimmer mit Schwednofen
- Wohnzimmer mit grosser Fensterfront und Ausgang auf Terrasse
- zwei separate Zimmer
- Dusche/WC



Grundriss Obergeschoss



Obergeschoss

- Schlafzimmer mit Teppichboden
- Balkon mit herrlicher Aussicht
- Bodenflächen sind so gemessen bis die Dachfläche die Höhe 1.20 m unterschreitet
- Reduit (unausgebautes Zimmer)
- Estrich im Dachraum



Gebäude Schnitt



Gebäude-Schnitt

- Estrich im Dachgeschoss
- angenehme Raumhöhen



Baubeschrieb

Konstruktion:	Massive Gebäudekonstruktion, Unter- und Erdgeschoss in Beton und Mauerwerk, im Obergeschoss besteht die Tragkonstruktion grösstenteils aus Holz
Innere Trennwände:	Trennwände UG und EG in Steinmauerwerk, im OG in Holzständerbau
Fenster:	Holzfenster mit IV-2-fach Glas (u-Wert 1.6), wurden 1994 ersetzt
Dach:	Ziegeldach mit Unterdachplatten und Isolation. Üblicher Aufbau für die Bauzeit 1994, in gutem Zustand
Sonnenschutz:	Jalousieladen in Holz in gepflegtem Zustand (im Jahr 2020 neu getrichen). Sonnenstoren beim Wintergarten
Heizung:	Ölheizung mit Wärmeverteilung mittels Radiatoren, Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler Baujahr 1994
Elektro:	Elektroinstallation: Elektroleitungen teils sichtbar geführt. Elektro- und teilweise auch Telefonsteckdosen in den Zimmern und Wohnräumen Baujahr 1994
Bad/Dusche/WC:	Erdgeschoss: Dusche, einfaches Lavabo, Spiegelschrank und WC. Obergeschoss: Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank und WC
Küche:	Die vom Essraum abgeschlossene Küche wurde vor ca. 5 Jahren total ersetzt. Granitabdeckung, Elektrogeräte Mikrowelle, Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug und Kühlschrank grösstenteils V-ZUG-Geräte
Waschen:	Untergeschoss mit Waschbecken und Brunnentrog
Schreiner:	Türen mit Futter und Verkleidung sowie Vorhangbretter alles deckend gestrichen
Bodenbeläge:	UG: einfacher Zementboden ausgenommen Bürozimmer in Teppich. EG/OG alle Zimmer und Treppe zum OG in Teppich. Bad, Dusche/WC und Küche mit Keramikplatten. Wohnen und Essen versiegelter Parkett
Wandbeläge:	EG und OG Abrieb weiss gestrichen. Bad und Dusche/WC Keramikplatten
Deckenbeläge:	Gipsdecken im EG weiss gestrichenen. Dachschrägen im OG Täfer, naturbelassen

- UG bis DG massive Konstruktion

- einfacher Ausbaustandard
- Totalrenovation 1994

- Ölheizung Bj. 1994
- Heizverteilung mit Radiatoren

- Küche wurde vor ca. 5 Jahren ersetzt, grösstenteils V-ZUG Elektrogeräte

Geringfügige Änderungen im Beschrieb bleiben vorbehalten





Kaufpreisgestaltung

Im Kaufpreis inbegriffen:

Liegenschaft gemäss Beschrieb und Besichtigung inkl. Landkosten.

Im Preis nicht inbegriffen: (vom Käufer sep. zu bezahlen)

Die Notariats- und Grundbuchgebühren (ca. 1% der Kaufsumme).

Handänderungssteuern 1.8%, bei nicht selber bewohnter Liegenschaft oder auf dem Betrag welcher den Kaufpreis von CHF 800'000.- überschreitet.

Im Preis enthalten

- Landkosten
- öffentliche Gebühren und Abgaben bis zur Beurkundung

Im Preis nicht enthalten

- Verurkundungs- u. Grundbuchkosten
- Kantonale Handänderungssteuer
- Errichtung von weiteren Schuldbriefen

Eckdaten zum Haus:

Adresse:	Worbstrasse 22, 3113 Rubigen	
Grundbuch:	Grundstück Gbbl Nr. 957	
Baujahr:	1936	
Renovationen:	Total Renovationen 1994	
Parzellenfläche:	969 m ²	
Nettowohnfläche:	160 m ²	
Nutzfläche innen:	240 m ²	
Bruttofläche:	190 m ²	
Amtlicher Wert:	CHF 630'400.-	
Gebäudevers. Wert:	Hauptgebäude Nr. 22	CHF 860'400.-
	Garage Nr. 22A	CHF 29'800.-
Volumen m ³ GVB:	Hauptgebäude Nr. 22	1'011m ³
	Garage Nr. 22A	63m ³

