

**VERKAUFS-
DOKUMENTATION**

**Doppelhaushälfte mit zwei
Garagen und Gartenhaus**



**Hofstattweg 6
2565 Jens
Parzelle Nr. 341**

Verkauf Liegenschaft Hofstattweg 6, 2565 Jens

Verkaufspreis CHF 645'000.00

Diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit grosszügigem Garten befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Quartier.

Wichtigste Eckdaten:

- Adresse: Hofstattweg 6, 2565 Jens
- Zusammengebaute Liegenschaft, Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1962
- 2 Wohnungen (2.5 Zimmerwohnung EG, 4.5 Zimmerwohnung 1. OG plus Dachgeschoss mit separatem Raum und Toilette, ausbaubar)
- 2 Garagen und 3 Parkplätze
- Grosses Gartenhaus
- 616 m² Grundstückfläche, davon 411 m² Gartenanlage. Die Gebäudefläche beträgt pro Stock 120 m².
- Kein Durchgangsverkehr, Sackgasse.
- Amtlicher Wert: CHF 339'100.00
- Versicherungswert Gartenhaus: CHF 65'000.00
- Verkaufsgrund: Wegzug Eigentümerin ins Altersheim
- Verfügbarkeit: per sofort

"Charmantes Wohnhaus mit Ausbaumöglichkeiten in einem kinderfreundlichen Quartier ohne Verkehr"

Beschrieb Wohnlage

Gemeindeinformationen

Ein intakter Ortskern, schöne Spazierwege, Aussichtspunkte in erlebnisreicher Landschaft und ein gemütliches Garten-Restaurant prägen Jens.

Jens hat sich zu einer Agglomerationsgemeinde entwickelt, welche sich insbesondere durch ihre schöne Lage und die gehobene Wohnqualität auszeichnet. Dank einer restriktiven Bautätigkeit hat die Gemeinde Jens trotz stetigem Wachstum ihren überschaubaren ländlichen Charakter nicht eingebüsst. Die Einwohnerzahl beträgt 680.

Auch heute noch prägen viele markante Bauernhäuser rund um den Dorfplatz das Dorfbild und bilden so den eigentlichen Dorfkern. Über ein Dutzend aktive Landwirtschafts- sowie verschiedene kleinere Gewerbebetriebe tragen das ihrige zum ländlichen Charakter unserer Gemeinde bei. Verschiedene Dorfvereine, die Jäisser Schule mit ihren verschiedenen Aktivitäten, eine jeweils überdurchschnittlich hohe Stimmbeteiligung sowie die gut besuchten Gemeindeversammlungen zeugen davon, dass sich die "Jäisserinnen" und "Jäisser" nicht nur für das gesellige und politische Leben interessieren, sondern auch aktiv daran teilnehmen.

Die Gemeinde grenzt an die Gemeinden Kappelen, Merzligen, Bellmund, Port, Aegerten, Studen, Worben.



Entfernung zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Behörden, Restaurants

- Primarschule: 450 m
- Kindergarten: 2.8 km (Schulbus nach Hermrigen)
- Restaurant Bären Jens: 457 m
- Gemeindeverwaltung Jens: 468 m
- Einkaufsmöglichkeiten: 1.8 km (Coop, Bellmund), 5.5 km (Coop, Migros, etc., Lyss)
- Postautohaltestelle: 50 m (Hungerberg Jens), 348 m (Dorfplatz Jens) mit Verbindung nach Nidau und Biel.
- Autobahnanschluss: 3.6 km (Autostrasse A5, Brügg) und 4 km (Autobahn A6 Lyss)



○ = Verkaufsliegenschaft

Ausführlicher Beschrieb des Objekts

Das im Jahr 1962 erbaute Wohnhaus ist ideal für Familien geeignet. Es handelt sich um eine Hälfte eines Doppeleinfamilienhauses. Gelegen inmitten eines ruhigen Quartiers, an einer Privatstrasse mit Sackgasse. Daher ist die Liegenschaft auch sehr ruhig gelegen.

Im Erdgeschoss der Liegenschaft ist der Eingangsbereich, ein Keller, ein Heizungsraum, eine Garage und eine 2.5- Zimmerwohnung mit Badezimmer. Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit einem Wohnzimmer, Ess- und Küchenbereich, drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Toilette, sowie einem grosszügigen Balkon. Im Estrich befindet sich ein grosser, ausbaufähiger Wohnraum mit einem separaten Zimmer und einer Toilette. Beide Wohnungen können so getrennt werden, das zwei separate Eingänge bestehen.

Die Liegenschaft ist sanierungsbedürftig, die Wohnungen weisen jedoch eine gute Raumaufteilung auf. Alle Zimmer sind sehr hell und wohnlich. Insbesondere der Dachraum kann für eine zeitgemässe Wohnnutzung weitergestaltet werden. Die Heizungsanlage (Ölheizung) entspricht den aktuellen Anforderungen.

Die Gartenfläche beträgt 411 m² und ist bestehend aus einer urchigen Aussenküche und einem grossen, charmanten Gartenhaus. Das Gartenhaus wurde nachträglich von einer Fachperson gezeichnet und gebaut. Es bietet Platz für ein gemütliches Beisammensein von 10 Personen. Zudem kann man auf dem kleinen Balkon die herrliche Aussicht über das Moos geniessen.

Von der einen Garage gelangt man direkt durch das Treppenhaus in die Wohnungen, eine weitere zusätzliche Garage ist auf dem Grundstück. Zudem können 3 Fahrzeuge parkiert werden.

Seien Sie kreativ und verwirklichen Sie Ihren persönlichen Wohntraum!

Fotos Liegenschaft

Haupteingang



Gartenhaus / Garage 2



Ofenhaus



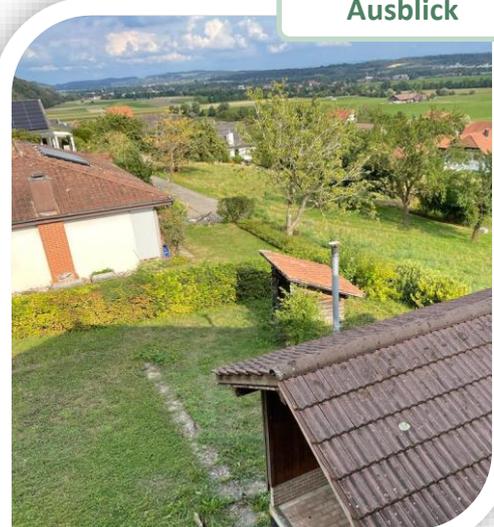
Innenbau Gartenhaus



Gartensicht



Ausblick



Wohnung OG (4.5 Zimmerwohnung)

Korridor



Küche (funktionstüchtig)



Bad mit Badewanne



1 von 3 Schlafzimmern



Wohnzimmer mit Balkon



Hintereingang



Wohnung EG (2-Zimmerwohnung) / Dachgeschoss

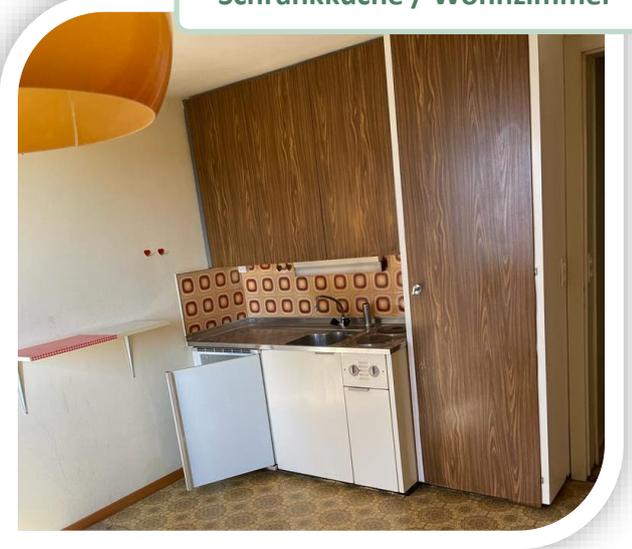
Korridor



Bad mit Dusche



Schrankküche / Wohnzimmer



Schlafzimmer



Dachgeschoss mit WC

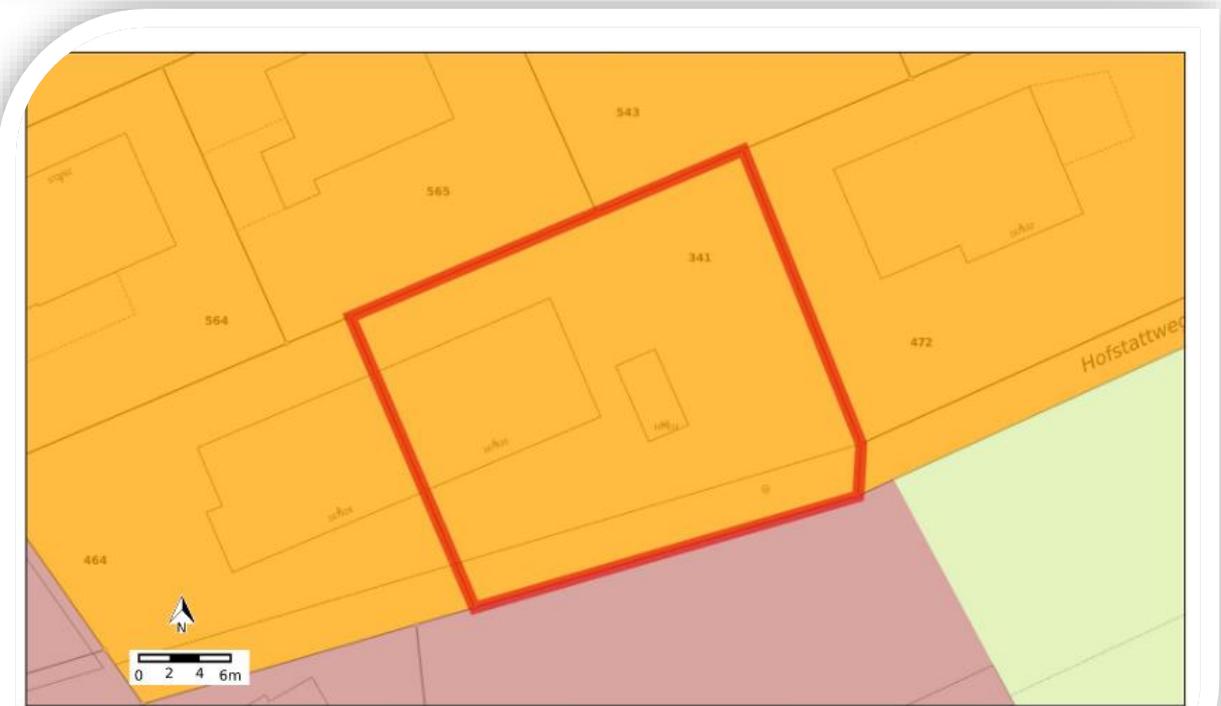


Schlafzimmer



Baurechtliche Vorschriften

- Die Parzelle Nr. 341 befindet sich in der Wohnzone 2-Geschosse (W2).
- Auf dem Grundstück sind keine Altlasten verzeichnet.



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Wohnzone_2-Geschosse	616 m ²	100%

Auszüge Baureglement Jens (vom 27. Januar 2022)

Nutzungsarten und
Lärmempfindlich-
keitsstufen

Art. 3 Art der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):²

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ stille Gewerbe³ ▪ Verkauf für den täglichen Bedarf 	II
Dorfzone ⁴	D2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ stille bis mässig störende Gewerbe⁵ 	III

Baupolizeiliche
Masse

Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:¹

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	VG
Wohnzone	W2	4.0	8.0	30	7.0	2
Dorfzone	D2	4.0	8.0	40	8.0	2

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

- kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)
- gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)
- GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
- Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)²
- VG = Vollgeschosse (Art. 18 BMBV)

2 In der Wohnzone W2 sowie in der Dorfzone D2 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20.0 m lang oder über 15.0 m breit sind auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/5 der Mehrbreite.

3 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite eine Mehrhöhe von 1.2 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt.

4 Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Mass der Nutzung,
weitere
baupolizeiliche
Masse

Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

1 An- und Kleinbauten³

- Grenzabstand: min. 2.0 m
- anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 60 m²
- Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) max. 3.0 m

2 Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile⁴ mit einer Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) von max. 4.0 m und einer anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von max. 60 m² gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten⁵

- Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain max. 1.2 m zulässig
- Grenzabstand: 1.0 m; mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze

4 vorspringende Gebäudeteile¹

- zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand: max. 1.2 m
- zulässiges Mass im grossen Grenzabstand: max. 1.8 m
- zulässiges Mass in die Tiefe: max. 4.5 m
- zulässiger Anteil für frontseitig offene, vorspringende Gebäudeteile max. 25% des entsprechenden Fassadenabschnitts
- Für frontseitig geschlossene, vorspringende Gebäudeteile (Erker und verglaste Balkone) gilt max. 25% des entsprechenden Fassadenabschnitts
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung max. 2.5 m
- Bei An- und Kleinbauten im Sinne von Absatz 1 dürfen ausschliesslich Vordächer max. 1.0 m in den Grenzabstand hineinragen.

5 gestaffelte Gebäude, Staffelung²

- in der Höhe: min. 1.5 m
- oder in der Situation: min. 2.0 m

6 Geschosse³

- Untergeschoss: Oberkante fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend
- Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.2 m
- Für Pultdächer: kleine Kniestockhöhe max. 0.8 m, grosse Kniestockhöhe max. 1.2 m

7 Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge 1/2 der betreffenden Fassadenlänge und max. 5.0 m nicht überschreitet.⁴

Gebäudeabstand

Art. 7 Gebäudeabstand⁵

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

2 Für An- und Kleinbauten kann die Baukommission den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

3 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

Näherbau

Art. 8 Näherbau

1 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 13 sowie die Regelung für Unterniveaubauten gemäss Art. 5. Die Gemeinde kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren den Grundbucheintrag von Näherbau-/Grenzbaurechten verlangen.

Dachaufbauten

Art. 15 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppegauben, Dachflächenfenster, Firstreiter und Glasziegeleinsätze, Quergiebel, Kreuzfirst) sowie überdeckte Dacheinschnitte haben eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen zu gewährleisten.

2 Pro Dachseite ist nur eine Dachaufbauart zugelassen (Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel, Kreuzfirst sind von dieser Regelung ausgenommen). Wohnräume dürfen nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenster ausgerüstet sein, sofern diese nicht mit einer Komfortlüftung gelüftet werden. Mindestens 20 % der vorgeschriebenen Fensterflächen muss als senkrecht gestellte Fenster ausgestattet sein.

3 Dachaufbauten (Firstreiter sind von dieser Regelung ausgenommen) dürfen zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge des obersten Geschosses aufweisen und haben mindestens einen Abstand von 70 cm zu First, Ort und Traufe aufzuweisen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen max. 1/3 der Gebäudelänge beanspruchen.

4 Bei Glasflächen von Wintergärten und dgl. entfällt der Minimalabstand zu Ort und Traufe. Dachaufbauten müssen in der Regel dasselbe Bedachungsmaterial aufweisen wie das Hauptdach.

5 Die Gestaltung und das Nutzungsmass der Dachaufbauten haben sich den übergeordneten ästhetischen Anforderungen (Art. 12 BauR) unterzuordnen.

6 Für Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze und dgl. gilt eine Maximalgrösse von 1.25 m² (im Glaslicht) pro Fläche. Die Dachflächenfenster haben eine hocheckige Form aufzuweisen.

Grundsätze für die Aussenraumgestaltung

Art. 16 Aussenraumgestaltung

1 Bei der Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten ist die Baubewilligungsbehörde befugt, eine angemessene Bepflanzung der zu überbauenden Parzellen zu verlangen. Bei der Bepflanzung sind möglichst einheimische Baumarten zu wählen. Bepflanzungen, welche Träger von Krankheiten sein können (z.B. Gitterrost bei Wachholder) sollen gemieden werden. Von ansteckenden Krankheiten befallene Bepflanzungen müssen entfernt werden. Aussenräume sind als Grünräume so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Verkehrsflächen (Fahr- und Fusswege) auf privaten Grundstücken sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten und klein zu halten.

2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen. Der Aussenraumgestaltungsplan muss unter anderem enthalten:

- Anordnung der notwendigen Abstellplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben,
- Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, usw., mit Höhenangaben, die Art der Einfriedung und Übergänge sowie Anschlüsse an das benachbarte Grundstück,
- Belagsänderungen (z.B. Vorplätze, Abstellplätze, Gehwege, usw.),
- Angaben zur Lage der vorgesehenen Bäume und Sträucher.

3 Regenwasser muss bei Neubauten sowie bei Umbauten mit Raumerweiterungen auf der Bauparzelle versickert werden, sofern dies technisch möglich ist. Ansonsten muss der Nachweis erbracht werden, dass es aus technischen, geologischen, hydrologischen oder anderweitigen Gründen nicht möglich ist.

4 Sofern Abgrabungen/Aufschüttungen notwendig sind, sind diese so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die herkömmliche Bebauungsstruktur und in das bestehende Gelände einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Ganz besonders ist darauf zu achten, dass der Bezug der Gebäude zum Strassenraum nicht durch übermässige Aufschüttungen gestört wird.

5 Stützmauern, auf die aus Gründen der schwierigen Topographie nicht verzichtet werden kann, sind in Grund- und Aufriss zu gliedern. Stützmauern mit einer Länge von mehr als 30 m oder einer Höhe von mehr als 1.20 m (bis maximal 2.0 m Höhe) werden nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt.

6 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen etc. gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch sowie Art. 80 SG in Verbindung mit Art. 55 ff SV. Die Messweise richtet sich nach den Skizzen im Anhang.

7 Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen Mauern, Einfriedungen und Böschungen einen Minimalabstand von 0.5 m von der Grenze einhalten.

Auszug aus dem Grundbuch

Liegenschaft Jens 738/341

Grundstücksbeschreibung	
Gemeinde	Jens, BFS-Nummer: 738
Grundstücksnummer	341
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH173514844667
Grundstücksfläche	616 m ²
Grundbuchpläne	1284
Lagebezeichnung	
Art	Bezeichnung
Flurname	Hungerberg
Ortsname	Jens
Strasse	Hofstattweg
Bodenbedeckung	
Art	Fläche
Strasse, Weg	85 m ²
Gartenanlage	411 m ²
Gebäude	120 m ²

VERKAUFSdokUMENTATION DOPPELHAUSHÄLFTE HOFSTATTWEG 6, JENS

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1384482	Wohnhaus Hofstattweg 6, 2565 Jens	105 m ²	105 m ²
502057070	Garage Hofstattweg 6a, 2565 Jens	15 m ²	15 m ²

Eigentum

	Anteil	Datum	Beleg
Alleineigentum			
Reist-Weber Marie Louise Sylvia, 17.12.1938		05.08.1975	017-1975/1279/0

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
05.08.1975	017-1975/1279/0	L	Wegrecht, ID 1999/007017 z.G. LIG Jens 738/462 z.G. LIG Jens 738/464
05.08.1975	017-1975/1279/0	R	Wegrecht, ID 1999/007017 z.L. LIG Jens 738/463

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Vereinbarung Besichtigungstermine oder bei Fragen:

Angela Siegrist

nyffeneggera@gmail.com

Tel. 078 738 46 68

falls verhindert, bitte Nachricht auf Telefonbeantworter, damit zurückgerufen werden kann.