



SONNENVERWÖHNTE LIEGENSCHAFT MIT AUSBAU-POTENZIAL

BESTEHENDES 5 ZIMMER-HAUS MIT FOLGENDEM ERWEITERUNGSPOTENZIAL:

- AUSBAU DACHGESCHOSS EIGENBEDARF ODER VERMIETUNG
- ERSATZ VORDACH DURCH EINLIEGERWOHNUNG
- VERKAUF DACHGESCHOSS ZWECKS FINANZIERUNG
- ERWEITERUNG PARKIERUNG

STAND HEUTE:

- 5 ZIMMER, KÜCHE, BAD, GARAGE/WASCHKÜCHE, 3 HOBBYRÄUME
- RIESIGE PERGOLA MIT LOUNGE
- 1 CARPORT MIT LADESTIONANSCHLUSS
- 1 AUSSENPAKPLATZ
- PHOTOVOLTAIKANLAGE, WÄRMEPUMPENBOILER
- EINZUGSBEREIT

VERKAUFSPREIS: 525'000 CHF

BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN VIA MAIL
DAENU.CRAME@GMAIL.COM

T 079 / 375 39 79

MIT CLEVEREN SZENARIEN-TIPPS

1	PROLOG	2
2	EINE LIEGENSCHAFT – VERSCHIEDENE SZENARIEN	3
3	FOTOS.....	4
4	OBJEKTBESCHRIEB	11
5	TECHNISCHE DATEN.....	12
6	RAUMPROGRAMM	13
7	GEBÄUDEVERSICHERUNG.....	14
8	GRUNDBUCHAUSZUG	15
10	PLÄNE.....	16

1 Prolog

Einziehen, ohne zu renovieren: Diese sofort bezugsbereite Liegenschaft überzeugt mit viel Platz, sehr tiefen Nebenkosten und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wird ganzjährig und ganztägig von der Sonne verwöhnt und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein helles, angenehmes Wohnambiente. Die neuwertige Küche sowie der vorhandene Waschturm ermöglichen einen komfortablen Alltag, während die elektrischen Installationen saniert und selbstverständlich FI-geschützt sind – ein wichtiger Sicherheitsaspekt, insbesondere für Familien mit Kindern.

Ein Highlight ist die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 13,6 kWp, mit der ein grosser Teil des benötigten Stroms selbst produziert werden kann. Überschüssiger Strom kann zudem an Nachbarn oder an die BKW verkauft werden. Auch das Elektroauto lässt sich bequem direkt vor Ort laden: Im Carport ist bereits ein 11 kW-Elektroautoanschluss vorhanden. Bei entsprechender Nutzung der selbst produzierten Solarenergie kann damit eine beeindruckende Fahrleistung von ca. 90'000 Kilometern pro Jahr abgedeckt werden. Theoretisch genug, um zweimal die Welt zu umrunden. Angesichts der steigenden Benzinkosten bietet diese Kombination aus Photovoltaik und Elektromobilität einen attraktiven Mehrwert. Sie können den Strom natürlich auch zum günstigen Heizen verwenden...

Die Liegenschaft bietet zudem viel Raum für individuelle Bedürfnisse und persönliche Hobbys. Ob als gemütliches Familienheim, für Menschen mit erhöhtem Platzbedarf oder als zukünftiges Mehrgenerationenhaus hier stehen viele Möglichkeiten offen. Ein zusätzlicher Dachausbau könnte weiteren Wohnraum schaffen und das bestehende Potenzial der Liegenschaft noch besser ausschöpfen. Auch rund ums Haus gibt es verschiedene Aussenräume, die sich vielseitig nutzen lassen und viel Platz zum Verweilen in der grossen Lounge, Gärtnern, Spielen oder einfach zum Geniessen der Sonne bieten.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung mit Smart Home Thermostaten. Gleichzeitig ist die Liegenschaft durch einen Wärmepumpen-Boiler bereits teildekarbonisiert, wodurch die Energiekosten sehr niedrig sind. Zusammen mit der Photovoltaikanlage ergibt sich eine interessante Ausgangslage für eine schrittweise weitere Optimierung der Energieversorgung. Aktuelle Nebenkostenabrechnung ist ca. 150.- pro Monat (Wasser, Abfall, Heizkosten, Kaminreinigung)

Wer ein gepflegtes Zuhause sucht, das ohne Renovationsaufwand sofort bewohnt werden kann, findet hier eine Kombination aus Wohnqualität, grosszügigem Platzangebot, moderner Haustechnik, eigener Stromproduktion, Elektromobilität und zusätzlichem Ausbaupotenzial. Die sehr tiefen Nebenkosten sind ein weiterer Pluspunkt dieser besonderen Liegenschaft.

Verkauf kann nicht vor 2027 erfolgen. Sie haben noch nicht das ganze Eigenkapital, dann gibt es Möglichkeiten einer Mietzinsanrechnung bis 2027.

2 Eine Liegenschaft – verschiedene Szenarien

Die heutige Liegenschaft hat einen Eingangsbereich, welcher den einfachen Zugang ins Haus wie auch in den Dachstock ermöglicht. Somit wäre sie für einen Ausbau nach oben prädestiniert. Von der Bauverwaltung sind bis zu 1.8m mögliche Kniestockhöhe bestätigt. Denken Sie bei einem Liegenschafts Kauf nicht isoliert. Schauen Sie sich an, welche Optionen sich böten:

2.1 Szenario 1 – ein Haus, eine Familie

Haus für die eigene Familie kaufen und mit den tiefen Hypozinsen geniessen. Dieses Szenario hat in der Verkaufsabwicklung ganz klar den Vorrang!

2.2 Szenario 2 – ein Haus, eine Familie mit mehr Platz

Mit einem simplen Mauerdurchbruch könnten ein bis zwei weitere Zimmer ausgebaut werden.

2.3 Szenario 3 – Mehrgenerationenhaus

Zusätzlichen Wohnraum für die zweite Generation schaffen. Sei es im Dachstock oder durch den (späteren) Ersatz des Unterstands/Carports.

2.4 Szenario 3 – Dachstock ausbauen und vermieten

Die üppige Kubatur ermöglicht eine Erweiterung des Dachstocks. Generieren Sie sich Dank Mieteinnahmen ein passives Einkommen: heute oder in Zukunft.

2.5 Szenario 4 – Dachstock ausbauen und verkaufen

Stockwerkeigentum erstellen. Dank cleverem Verkauf finanzieren Sie sich den unteren Teil des Hauses quasi kostenlos.

2.6 Szenario 5 – inkognito

Das eigene Szenario nach eigenem Gusto...

3 Fotos



Ess- und Loungebereich



Zugang Haus**Zimmer 1 / Eingangsbereich**

Zimmer 2**Zimmer 3**

Zimmer 4**Zimmer 5**

Küche



Bad



Gang

Waschküche mit Wärmepumpenboiler



Elektrotableau Smart Home Ready



4 Objektbeschreibung

Objekt	5-Zimmer 1x Carport mit Ladeanschluss Elektroauto 1x Aussenparkplatz
Grundstück	GB Bettenhausen Nr. 271 mit einem Halt von 398m ²
Nettowohnfläche	93m ²
Baujahr	1841 (Hauptbau, nicht im Inventar des Kantons) 1964 (Umbau, Anbau)
Zone	Dorfzone D2
Übergabe	Besenrein, Termin nach Absprache
Bedingungen	Notariatskosten 50/50% Handänderungs- sowie Grundbuchkosten z.L. Käuferschaft

5 Technische Daten

Wände	Holzriegelbau, teils massiv, isoliert (Dämmwert unbekannt)
Dach/Dachboden	Eternit, Dachboden isoliert (Dämmwert unbekannt)
Fenster	Ego Kiefer, Zweifach-Isolierverglasung
Böden	Kork-Parkett Treppe: Holz/Teppich Zimmer EG: PVC Parkett-Imitat
Heizung	Ölheizung Smarthome-Thermostate System «Tado»
Warmwasser	300L Wärmepumpenboiler
Elektroinstallation	Gesamtsaniert, gültiger Sina vorhanden Smarthome ready mit Shelly Pro 3em
Photovoltaik	Leistung 13.3 kWp, Ertrag ca. 14'000 kWh pro Jahr = ca. 90'000km pro Jahr Elektroauto fahren. Überschuss kann zur Unterstützung der Heizung verwendet werden.
Küche	Induktionsherd 4 Platten Backofen Spülmaschine
Bad	Dusche und Badewanne Waschbecken, Spiegel WC

6 Raumprogramm

EG	Unterstand/Carport	55 m ²
	Hobbyraum 1	11 m ²
	Vorratsraum	6 m ²
	Hobbyraum 2	5 m ²
	Waschküche	12 m ²
	Entree	9 m ²
	Zimmer 1	10 m ²
	Zimmer 2	15 m ²
OG	Gang	8 m ²
	Zimmer 3	9 m ²
	Zimmer 4	14 m ²
	Zimmer 5	15 m ²
	Küche	8 m ²
	Bad/WC	5 m ²
	Total	93 m²
	Fläche ohne Hobbyräume + Unterstand	

7 Gebäudeversicherung



Zuständig Team Datenauskünfte Support
Telefon 0800 666 999
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 777205
Datum Ittigen, 27. August 2026

Herr und Frau
Daniel und Patrizia-Raliza Cramer
Wassergasse 1
4573 Lohn-Ammannsegg

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz

Hauptobjekt und Mitversicherte	BETTENHAUSEN , HOLZSTRASSE 2
Grundbuchblatt Nr.	973.1.271
Eigentümer	Daniel und Patrizia-Raliza Cramer Wassergasse 1 4573 Lohn-Ammannsegg
Korrespondenzadresse	VZ VersicherungsZentrum AG Frau Anita Pfister Gotthardstrasse 6 8002 Zürich
Policenummer	365363
Versicherungssumme	458,400
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1841
Kubatur	450 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	23.11.2004
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Garage

Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	Daniel und Patrizia-Raliza Cramer Wassergasse 1 4573 Lohn-Ammannsegg

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

8 Grundbuchauszug



Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Bettenhausen 1 (Bettenhausen) / 271

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 973.1 Bettenhausen 1 (Bettenhausen)
Grundstück-Nr.: 271
E-GRID: CH594649743571

Lagebezeichnung*: Holz
Bettenhausen

Plan-Nr.*: 1542
Fläche*: 398 m2, AV93
Bodenbedeckung*: Gartenanlage, 293 m2
Gebäude*: Wohnhaus, 105 m2
Holzstrasse 2, 3366 Bettenhausen

Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 150'500.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGBB*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft
Cramer Daniel, 30.11.1981 10.02.2022 033-2022/1423/0 Kauf
Cramer Patrizia-Raliza, 10.05.1983 10.02.2022 033-2022/1423/0 Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

16.05.1895 027-93/17 L Mitbenützungsrecht am Tenn ID.027-1998/030756
z.G. LIG Bettenhausen 1 (Bettenhausen)/272

Grundlasten:

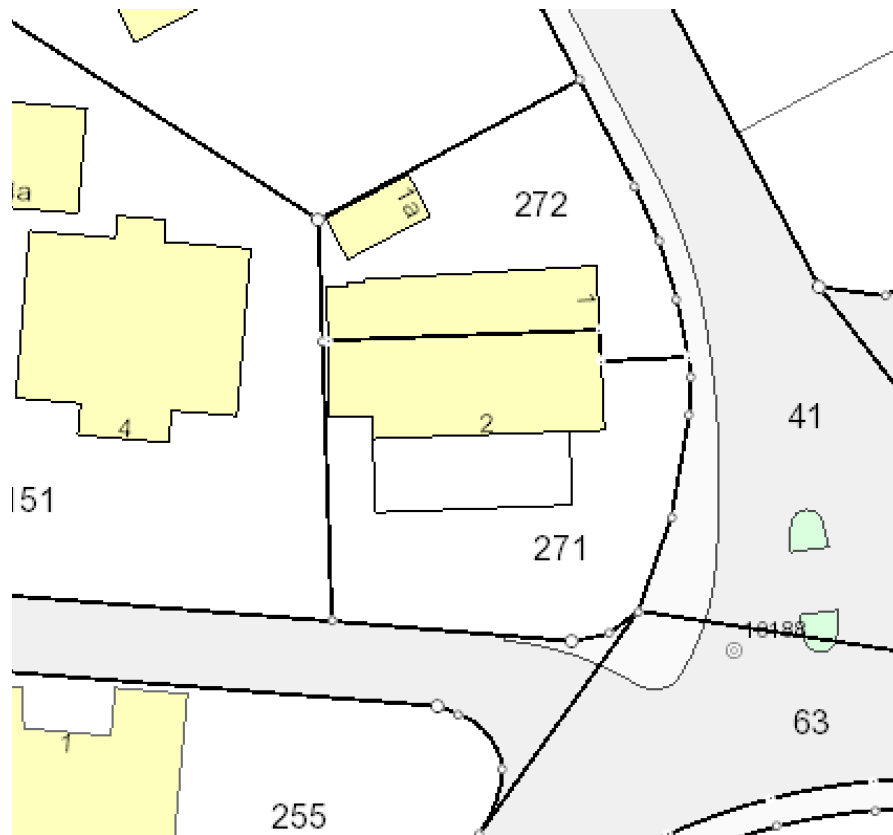
keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

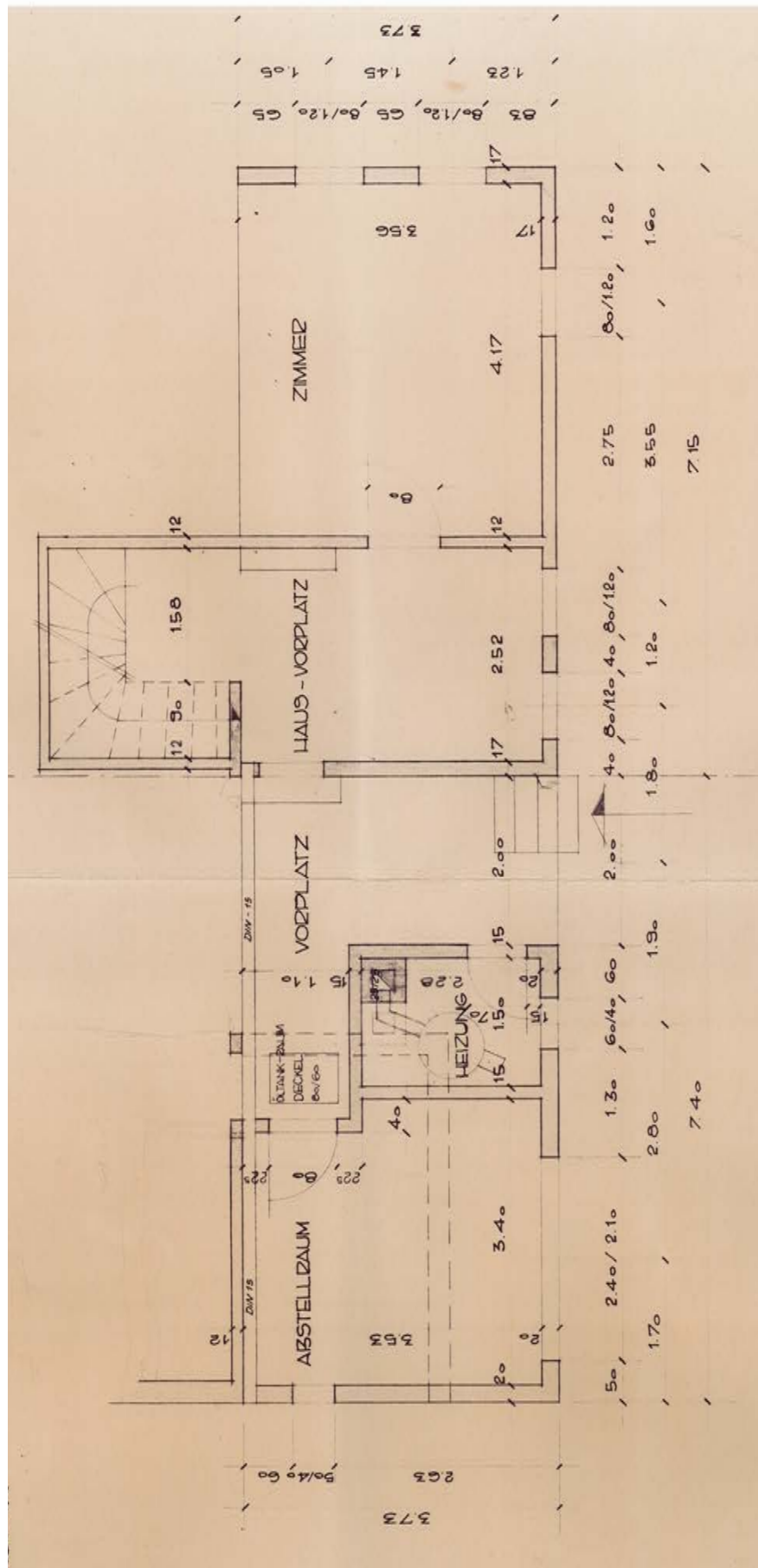
keine

10 Pläne

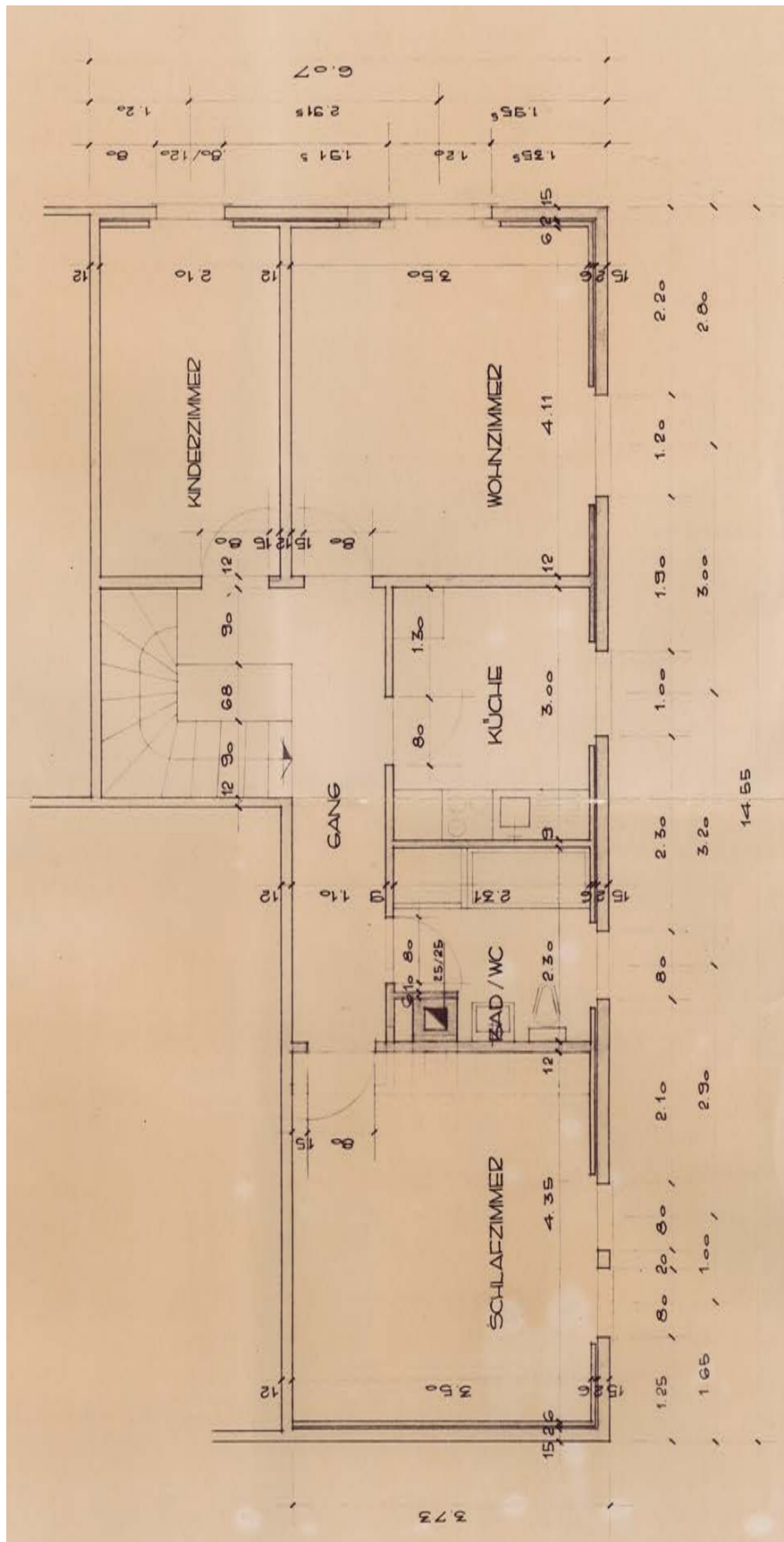
10.1 Regio-GIS Nr. 271



10.2 Grundriss EG (Pläne 1965)



10.3 Grundriss OG



Haftungsausschluss

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sämtliche Angaben, Daten, Pläne, Flächenangaben, Beschreibungen und sonstigen Informationen wurden nach den zum Zeitpunkt der Erstellung verfügbaren Unterlagen und Informationen zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der enthaltenen Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Abweichungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Verfasser übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, Nachteile oder Ansprüche, die aus der Verwendung der vorliegenden Verkaufsdokumentation oder aus unrichtigen, unvollständigen oder zwischenzeitlich geänderten Angaben entstehen.

Die Verkaufsdokumentation dient ausschliesslich der unverbindlichen Information potenzieller Kaufinteressenten und stellt weder eine Zusicherung von Eigenschaften noch eine Garantie oder ein verbindliches Vertragsangebot dar.

Potenzielle Käufer sind verpflichtet, sämtliche für den Kaufentscheid relevanten Angaben und Verhältnisse selbstständig zu prüfen und gegebenenfalls durch geeignete Fachpersonen überprüfen zu lassen.

Der Verfasser übernimmt insbesondere keine Verantwortung für rechtliche, bauliche, technische, steuerliche oder finanzielle Abklärungen im Zusammenhang mit dem angebotenen Objekt.