



Sägestrasse 10b, 3422 Rütligen-Alchenflüh

4 ½-Zimmerwohnung mit Galerie und zwei Einstellhallenplätzen

Objekt	2. OG + Galerie und grosszügigem Balkon, Zwei Einstellhallenplätze Waschküche und Keller/Hobbyraum Lift auf Etage und in Einstellhalle/Keller/ Waschküche Zwei Autoeinstellplätze	Verkaufspreis	Fr. 800'000.00 Fr. 60'000.00
		Nettowoohnfläche ca.	132 m ²
		Bruttowoohnfläche ca.	143 m ²
		Nutzfläche ca.	86 m ²
		Baujahr	2010
Verfügbar	Nach Vereinbarung		
Mietverträge	Keine		

Die Gemeinde



Rüttligen-Alchenflüh ist ein ländliches und doch zentrales Dorf im unteren Emmental, in der Mitte der Regionen Emmental, Ob- und Nid- aargau, Solothurn und Bern. Die Gemeinde ist innovativ und sorgt mit ihrer zukunftsgerichteten Politik für einen attraktiven Wohn- und Arbeitsort.

Die politische Gemeinde besteht aus den beiden Dorf- teilen Rüttligen und Alchenflüh. Die rund 2'400 Einwohner leben auf einer Fläche von 272 ha. Bei schönem Wetter öffnet sich ein imposanter Ausblick auf die Berner Alpen und den Jura.



Freizeit / Erholung

In Rüttligen-Alchenflüh finden Sie ein breites Angebot an Beschäftigungsmöglichkeiten nach Arbeitsschluss. Sei dies in einem der zahlreichen Vereine, beim Mitwirken in einer der Dorf- Parteien oder bei individuellen Freizeitaktivitäten in unseren Naherholungsgebieten.

Kindertagesstätten / Schulen / Bildung

Das Schulangebot umfasst die Schulen Alchenflüh (Basisstufen Kindergarten KITA, TAGI, Musikschule) sowie die Oberstufe in Kirchberg.

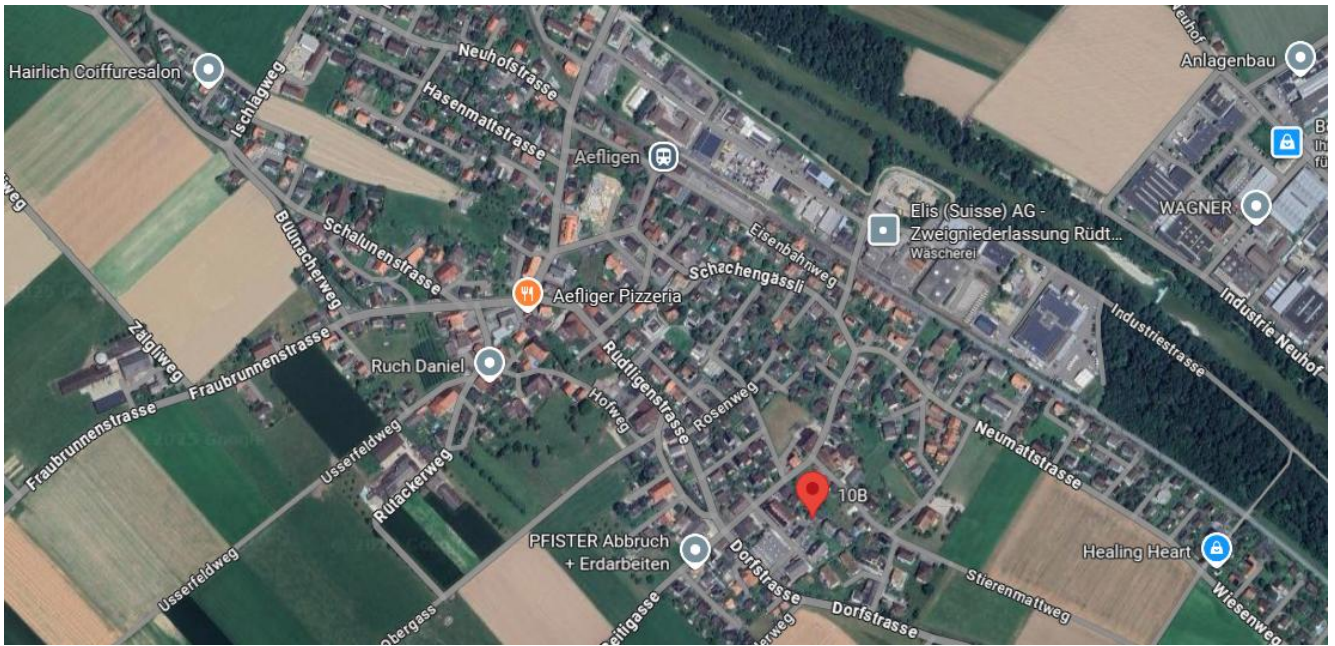
Das Gymnasium und die Berner Fachhochschule können in Burgdorf besucht werden.

Öffentlicher Verkehr / Verkehrsanbindung

Rüttligen-Alchenflüh geniesst eine äusserst attraktive Verkehrserschliessung. Auf dem Gemeinde- gebiet finden sich der Bahnhof Alchenflüh (Haltestelle Kirchberg-Alchenflüh für Eisenbahn und Bus mit bis zu 5 Verbindungen stündlich von und nach Burgdorf) sowie der Autobahnanschluss Kirchberg- Alchenflüh.

Die zentrale Lage zwischen Bern, Solothurn, dem Emmental und Ob- und Nid- aargau ist sowohl als Wohn- wie auch als Industrie- und Gewerbestandort attraktiv.

Lage



Das Mehrfamilienhaus Haus befindet sich ca. 7 Gehminuten vom Bahnhof Aefligen gelegen an sonniger und ruhiger Lage. Im Dorfladen und bei der Dorfbäckerei haben Sie Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe. Die nächst grösseren Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Nachbarortschaften Kirchberg und Lyssach und sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Beschreibung

Die Wohnung befinden sich an der Sägestrasse 1 in Rüdltigen-Alchenflüh mit südöstlicher Ausrichtung.

Die 4 ½-Zimmer-Wohnung ist mit dem Lift einfach erreichbar und erstreckt sich über das ganze 2. Obergeschoss. Die grosszügige Galerie ist intern über die Treppe verbunden. Die Liegenschaft wurde im 2010 nach modernem Eigentumsstandard geplant und realisiert. Sie verfügt über ein sehr geräumiges separates Bad/WC und Dusche/WC. Die Grundrisse im Wohn- und Schlafbereich sind räumlich optimal getrennt und die Anordnung der Aussen- und Innenräume so angeordnet, dass ein gutes und ausgeglichenes Wohnambiente möglich ist.

Der grosse Balkon ist mit Platten ausgelegt und lässt mit 13 m² genügend Raum für erholsame Stunden mit Aussicht.

Zur Wohnung gehören zwei Einstellhallenplätze.

Raumprogramm 2. OG

- Entrée mit Garderobe und Aufgang zu Galerie
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Esszimmer mit offener Küche
- Schwedenofen im Wohnbereich
- Geräumiges Schlafzimmer
- Zwei Kinderzimmer/Büro
- Bad/WC mit Eckbadewanne
- Dusche/WC

Raumprogramm Galerie

- Offene Galerie
- Estrich Süd
- Stauraum/Estrich Nord

Nebenräume

- Eigene Waschküche
- Keller/Hobbyraum

Kaufpreis	Wohnung	Fr. 800'000.00
	Zwei Einstellhallenplätze zu je Fr. 30'000.00	Fr. 60'000.00
	(zzgl. Ablösekosten Hypothek zum Zeitpunkt Nutzen und Schaden)	

Hypotheken Fr. 250'000, Laufzeit bis 30.05.2027 Zinssatz 1.49%
Migros Bank

Handänderungskosten sind durch die Käufer zu tragen.

Grundstückgewinnsteuer sind durch die Verkäufer zu tragen.

Grundbuchbeschreibung Wohnung

Grundbuch	Nr. 873-15
Dienstbarkeiten	Nutzniessung und Wohnrecht (werden gelöscht)
Baujahr	2010
Objekt	Wohnung mit Galerie im Haus 10b, DG inkl. Nebenräume
Anteil	Stockwerkeigentum mit einem Anteil 50/1000
Bruttowohnfläche total	ca. 143 m ²
Balkon total	ca. 20 m ²
Keller total	ca. 33 m ²
Restliche Nutzfläche	ca. 33 m ²
Amtlicher Wert	Fr. 415'560 (2020)
Eigenmietwert	Fr. 14'830.00 (Kanton) / Fr. 17'450.00 (Bund) (2020)
Liegenschaftssteuer	1.2 o/oo vom amtlichen Wert
Steuerfuss	1.45 % Gemeinde / 3.025 % Kanton
Sanierungsbedarf	Die Wohnung ist gut unterhalten. Allenfalls sind bei einem Eigengebrauch Anpassungen gewünscht.

Grundbuchbeschreibung Einstellhallenplatz Nr. 14

Grundbuch	Nr. 873-22-14
Dienstbarkeiten	Nutzniessung (wird gelöscht)
Baujahr	2010
Objekt	Einstellhallenplatz Nr. 14
Anteil	Miteigentum mit einem Anteil von 1/28
Amtlicher Wert	Fr. 13'960 (2020)
Eigenmietwert	Fr. 630.00 (Kanton) / Fr. 750.00 (Bund) (2020)
Liegenschaftssteuer	1.2 o/oo vom amtlichen Wert
Steuerfuss	1.45 % Gemeinde / 3.025 % Kanton

Grundbuchbeschreibung Einstellhallenplatz Nr. 15

Grundbuch	Nr. 873-22-15
Dienstbarkeiten	Nutzniessung (wird gelöscht)
Baujahr	2010
Objekt	Einstellhallenplatz Nr. 15
Anteil	Miteigentum mit einem Anteil von 1/28
Amtlicher Wert	Fr. 13'960 (2020)
Eigenmietwert	Fr. 630.00 (Kanton) / Fr. 750.00 (Bund) (2020)
Liegenschaftssteuer	1.2 o/oo vom amtlichen Wert
Steuerfuss	1.45 % Gemeinde / 3.025 % Kanton

Grundbuchbeschreibung Stammparzellen

Grundbuch Nr. 873
Lagebezeichnung Sägerei, Rüttligen
Dienstbarkeiten Last: Wegrecht mit Unterhaltsvereinbarung, ID 2003/001300
z.G. LIG Rüttligen-Alchenflüh 420/381
Recht: Wegrecht mit Unterhaltsvereinbarung, ID 2003/001300
z.L. LIG Rüttligen-Alchenflüh 420/381
Last: Wegrecht mit Unterhaltsvereinbarung, ID 2005/001442
z.G. LIG Rüttligen-Alchenflüh 420/793
Recht: Wegrecht mit Unterhaltsvereinbarung, ID 2005/001442
z.L. LIG Rüttligen-Alchenflüh 420/381
z.L. LIG Rüttligen-Alchenflüh 420/793
Anmerkungen Mitglied der Flurgenossenschaft Rüttligen-Alchenflüh Art. 89 LG, 62
MelG, ID 1999/012675
Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, ID
2010/001875
Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2010/001876
Stockwerkanteile verpfändet, ID 2010/001878

Grundbuch Nr.873-22
Sonderrecht Einstellhalle im Gebäude 10E, UG
Anteil Stockwerkeigentum mit 75/1000 Anteil
Dienstbarkeiten Keine
Anmerkungen Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID 2010/001877
Miteigentumsanteile verpfändet, ID 2010/001881

Übersicht vorgenommene Renovationen der letzten Jahre

Renovationen/Investitionen

Was	Wann	Betrag	Bemerkung
Badezimmer neue Abdichtung	2024	6'500.00	
Terrasse neu mit Terrassenplatten	2023	7'400.00	

Allgemeiner Unterhalt

Die Liegenschaft ist solide gebaut und wird laufend unterhalten. Die Hauswartung und Pflege des Umschwungs werden durch einen Liegenschaftsdienst wahrgenommen.

Weiteres Vorgehen

Sie sind interessiert und möchten mehr über Ihr Traumobjekt wissen? Wir begleiten und unterstützen Sie auf den nächsten Schritten:

- 1. Besichtigungstermin**
Kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir zeigen Ihnen den Weg zu Ihrem Eigenheim und beraten Sie gerne. Ihre Interessen und Wünsche stehen bei uns an der ersten Stelle.
- 2. Absichtserklärung**
Sie reichen ein schriftliches Angebot zusammen mit Ihrer Absichtserklärung ein, dass Sie am Kaufobjekt interessiert sind und es erwerben möchten. Auf Wunsch erhalten Sie von uns ergänzende Unterlagen für die Einholung einer Finanzierungsbetätigung.
- 3. Reservationsvereinbarung**
Sichern Sie sich Ihr Traumobjekt und senden Sie uns eine Finanzierungsbestätigung des von Ihnen gewählten Finanzinstituts. (Bitte beachten Sie, dass das Dokument von einem von der Finma anerkannten Finanzinstitut stammen muss).

Wir unterzeichnen gemeinsam die Absichtserklärung bzw. die Reservationsvereinbarung, welche die nötigen Eigenschaften des vorliegenden Kaufgeschäfts definiert und schriftlich festhält.

Anschliessend leisten Sie uns die Depotzahlung von Fr. 30'000.00 auf die von uns angegebene Bankverbindung.

Ab diesem Zeitpunkt ist Ihr neues Eigenheim für Sie persönlich reserviert und nicht mehr auf dem Markt.

- 4. Auftrag an den Notar**
Mit der Reservation beauftragen Sie uns, das Kaufgeschäft beim zuständigen Notariat anzumelden.

Das Notariat erstellt einen Kaufvertragsentwurf, welchen wir vor der Beurkundung gemeinsam mit Ihnen besprechen werden. Wenn alles klar und verständlich ist, können wir die weiteren Schritte zur Abwicklung des Kaufgeschäfts einleiten.

- 5. Notarielle Beurkundung**
Wir begleiten Sie zum Notar und sind während der Beurkundung an Ihrer Seite. Gemeinsam planen wir nach der öffentlichen Beurkundung die Schlüsselübergabe per Datum von Nutzen und Gefahr.

Kontakt



Mattenweg 9
3322 Urtenen-Schönbühl

E-Mail: info@immobowner.ch
Internet: www.immobowner.ch



Jörg Baumgartner
Geschäftsinhaber

Tel: +41 76 320 38 38

Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Firma Immobowner AG, Mattenweg 9, 3322 Urtenen-Schönbühl, ausgearbeitet und erstellt. Die in diesem Angebot gemachten Angaben und Informationen dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Einen Haftungsanspruch aus einer nicht korrekten bzw. unvollständigen Wiedergabe im vorliegenden Dokument kann nicht geltend gemacht werden und wird abgelehnt.

Die Verkaufsdokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieses Verkaufsangebots berechtigt in keinem Fall zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderen Entschädigungen.

Begehungen sind in Begleitung eines Vertreters oder Vertreterin der Immobowner AG vorgesehen.

Verhandlungen über den Verkauf der Liegenschaft werden ausschliesslich durch die Immobowner AG getätigt.

Impressionen Wohnung 2. OG

Grosszügiger heller Wohnbereich



Wohnzimmer mit Esszimmer und offener Küche



Esszimmer



Blick von Esszimmer in Wohnzimmer und auf Balkon



Schwedenofen und Aufgang zu Galerie

Modern eingerichtete Küche



Küche mit Kombisteamer, Backofen, Geschirrspüler usw.



Grosszügiger Balkon



Der Balkon lässt genügend Platz zum Verweilen und bietet eine wunderbare Aussicht

Grosse Galerie mit Estrich



Die 35 m² grosse Galerie verfügt über zusätzlichen Stauraum im Estrich und in Nischen der Dachschräge

Schlafzimmer



Grossräumiges modernes Bad/WC mit Eckbadewanne



Moderne Dusche/Gäste WC



Waschküche ...



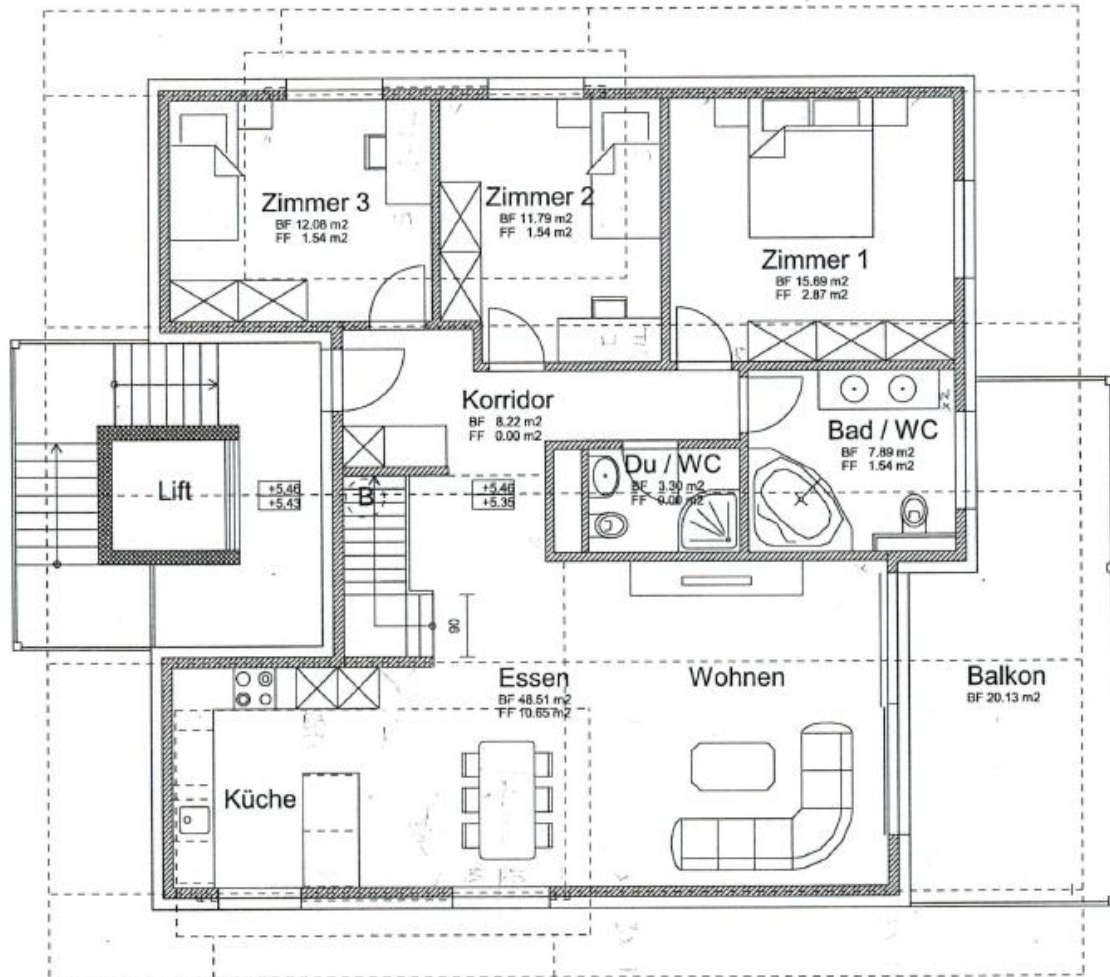
mit anschliessendem Keller/Hobbyraum



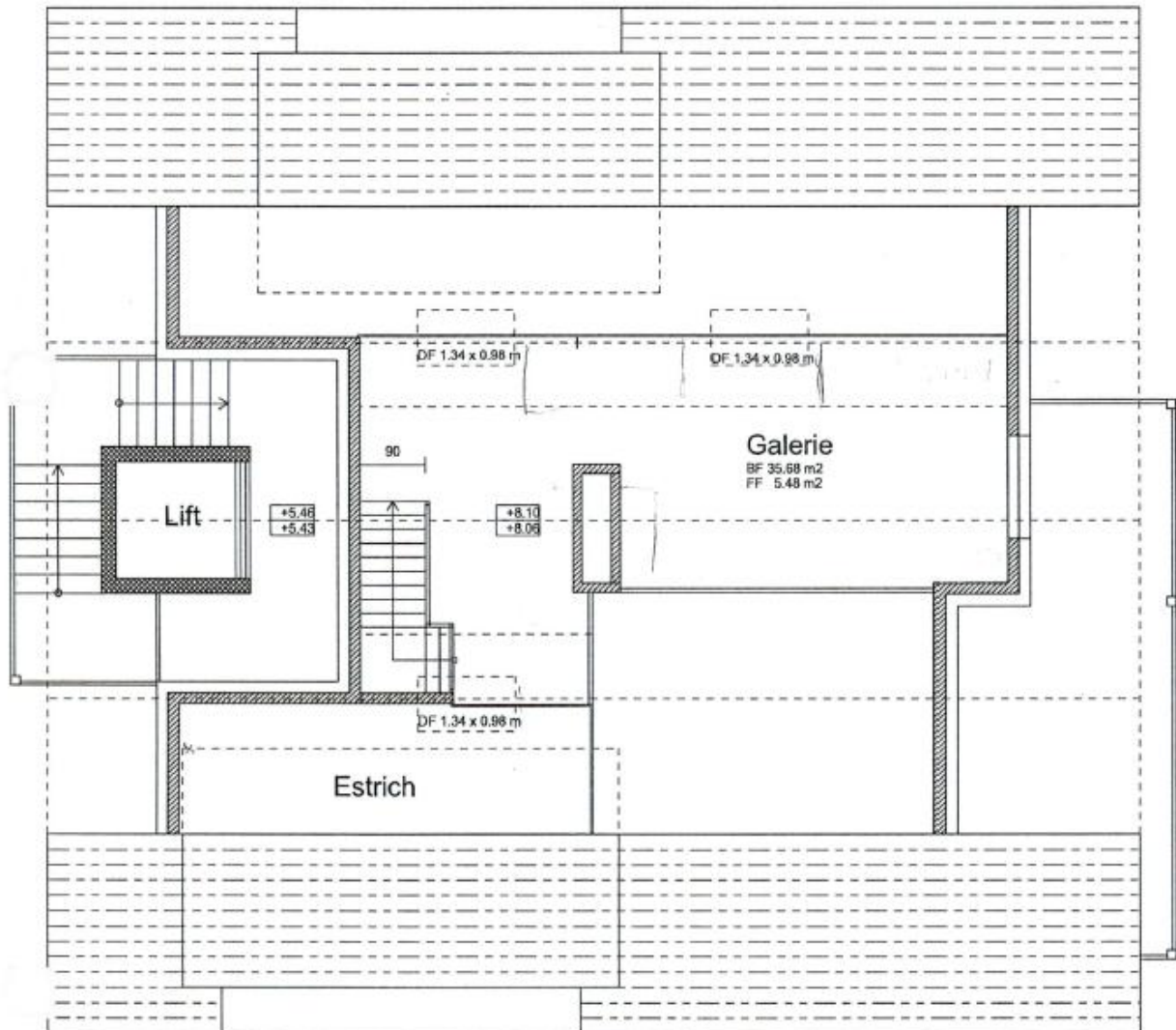
Ansicht des Hauses



Pläne
- Grundriss Wohnung 2. OG



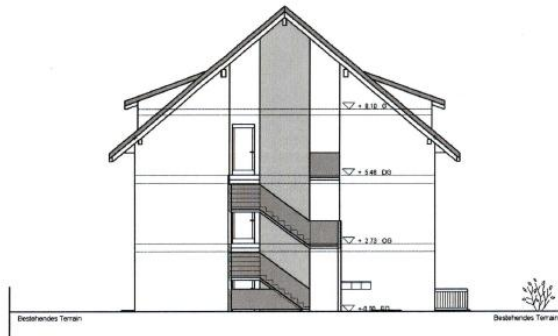
- Galeriegeschoss



- Grundriss Einstellhalle (Nrn. 14 und 15)



- **Schnittplan**



Nord-Westfassade



Süd-Ostfassade



Süd-Westfassade



Nord-Ostfassade

- Übersicht Siedlung (Sägestrasse 10b = G200)

creativ Bauen www.varialine.ch



- Situationsplan

