

# Verkaufsdokumentation

## 3 1/2-Zimmer-Dachwohnung (optional 4 1/2 Zimmer) mit Autounterstand



**Pappelweg 6a, 4950 Huttwil**

## Inhalt

<b>Liegenschaftsbeschrieb</b>	<b>2</b>
<b>Gemeinde Huttwil – Natürlich mittendrin</b>	<b>6</b>
<b>Fotos</b>	<b>7</b>
<b>Konditionen</b>	<b>12</b>
<b>Besichtigungstermin</b>	<b>12</b>
<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>13</b>
<b>Beilagen</b>	<b>13</b>

## Liegenschaftsbeschrieb

### Lage

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Wohnlage in der Überbauung Pappelweg im Thomasbode von Huttwil. Das Zentrum (Brunnenplatz) ist in 5 Gehminuten oder der Bahnhof in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

### Überbauung Thomasbode

Das Stockwerkeigentum Pappelweg 6 und 6a umfasst 2 Wohnhäuser mit acht Wohnungen. Die 3 ½ Zimmer-Dachwohnung, die zum Verkauf steht, befindet sich im 3 Familienhaus. Die Wohnung ist durch Abtrennung optional als 4 ½ Zimmer nutzbar. Zum Stockwerkeigentum gehören insgesamt acht vorgebaute Autounterstände zur individuellen Nutzung der Eigentümer und zwei Besucherparkplätze. Im Eingangsbereich/Zugang (EG/UG) ist Platz für Velos/Mofas. Die Wohnung liegt im Haus Pappelweg 6a im Dachgeschoss und ist über den Lift oder die Innentreppe erreichbar.

### Grundstück-Nr.

GBB-Nr. 2752-3

### Kinderspielplatz

Die jeweiligen Eigentümer haben das unentgeltliche Mitbenutzungsrecht am Kinderspielplatz auf der Parzelle 680.

**Containerplatz**

Die jeweiligen Eigentümer haben das unentgeltliche Mitbenutzungsrecht am Containerplatz auf der Parzelle 680.

**Wohnfläche**

100 m<sup>2</sup> Nutzfläche 120 m<sup>2</sup>

**Grosser Balkon**

18 m<sup>2</sup> Balkon Ausrichtung Südwest mit Sonnenschutz (Handbetrieb). Steckdose und Lampe.

**Ausbaubeschrieb****Wohnhaus**

Untergeschoss; Fundamentplatte Beton armiert, wasserdicht 25 cm stark, Aussenwände Beton armiert, wasserdicht 25 cm stark, Innenwände Kalksandstein 12 cm stark, Decke Beton armiert roh, Böden Keller/Waschraum/Disponibelräume aus Beton glatt abtalschiert, Gang/Zugang aus Beton glatt abtalschiert, gestrichen. Treppenhaus; Treppen/Podeste Ortbeton mit keramischen Platten belegt, Geländer aus Edelstahl, Wände Backstein oder Beton, verputzt, gestrichen, Decken Spritzputz, Dachgeschoss Täfer und Pfetten weiss lasiert. Wohngeschosse; Aussenwände Beton 15 cm, Aussenwärmedämmung 16 - 20 cm mit organischem, eingefärbtem Abrieb, Korngrösse 2 mm. Einsteinmauerwerk aus Backstein, "Bricosol" 36,5 cm, Grundputz mit organischem eingefärbtem Abrieb, Korngrösse 2 mm. Innenwände; Backstein 12,5 cm stark, Grundputz Fertigabrieb. Decken; Beton armiert, Putz Spritzputz, die zulässige Deckenbelastung beträgt 300 kg/m<sup>2</sup>. Bodenaufbau; Trittschalldämmung 40 mm, plast. Anhydritmörtel 60 mm. Balkonstruktion; Beton, Geländer; Staketengeländer mit Chromstahl-Handlauf. Bedachung; Konterlattung und Ziegellattung, Eindeckung mit Tonziegel. Spenglerarbeiten; sämtliche Spenglerarbeiten in Kupfer oder Titan-Zink.

**Autounterstände**

Aussenwände Beton armiert, wasserdicht 25 cm stark, Betonstützen in Ortbeton oder vofabriziert, Decken Beton armiert, Böden Beton glatt abtalschiert.

**Bauteile / Installationen****Fenster**

Kunststoff – Fenster AS1, Farbe weiss, 3-fach Isolierverglasung beschichtet (36 mm Rw: 33db, Ug-Wert: 0,7 W/m<sup>2</sup>K), pro Zimmer mindestens ein Fenster mit Drehkippsbeschlägen oder Dachflächenfenster.

**Storen**

Verbundraffstoren mit Alulamellen, Fenster Wohnen elektrische Bedienung, Rest manuell mit Kurbel.

**Elektrische Installation**

Hauptverteilung mit Wohnungszähler im UG. Wohngeschosse Kleinverteiler mit FI-Absicherung, Verteilung Unterputz, pro Zimmer zwei 3-fach Steckdosen und eine Steckdose bei Lichtschalter und Lampenstelle. Im Wohnbereich zusätzlich geschaltete Steckdosen, sowie geschaltete Lampenstellen im Essbereich, eine Aussensteckdose und eine Wandlampenstelle beim Aussensitzplatz/Balkon, Kellerräume auf jedem Wohnungszähler.

## **Kücheneinrichtung**

Hochwertige Einbauküche mit Fronten Kunstharz weiss lasiert matt und Granit-Abdeckungen, Siemens-Einbaugeräte (Backofen und Kühlschrank bedienerfreundliche Höhe).

## **Bad/WC + Dusche/WC**

Bad/WC mit Badewanne, Waschtisch mit Unterbau, Spiegelschrank mit Beleuchtung, Wandklosettanlage, Unterputzpülkasten 2-stufig und separate Dusche/WC mit analoger Ausstattung. Plattenbeläge raumhoch.

## **Wohnungstüren**

Wohnungseingangstüre; Eichenrahmen überfäلت mit umlaufender Gummidichtung, Türblatt Vollkonstruktion EI30, kunstharzbeschichtet mit Doppelfalz und Schwellendichtung, Tribloc-Verschluss, Sicherheitsgarnitur und Spion, Luftschalldämmwert Rw 35dB. Zimmertüren; Futtertüren inkl. umlaufender 3-seitiger Gummidichtung, Ausführung CPL-Laminat Oberfläche, Dekor weiss.

## **Bodenbeläge**

Eingang, Wohnen/Kochen/Essen und Nasszellen keramische Platten. Schlafzimmer mit pflegeleichtem Vinylbodenbelag grau.

## **Telefon/TV**

Pro Wohnung je 2 Telefon-/Medien-Anschlüsse, Leerrohrinstallation in allen übrigen Zimmern.

## **Schliessanlage**

Registrierte Sicherheitszylinder zu den Wohnungstüren, Haupteingangstüren, Nebenräumen und Einstellhalle, 4 Schlüssel pro Wohnung

## **Hauseingang**

Aluminium-Türe, Farbe anthrazit, Türschliesser und elektronische Türrentriegelung mit Gegensprechanlage.

## **Liftanlage**

Elektromechanischer Personenaufzug der Firma Schindler "3300 Santa Cruz" ab Unter- bis Dachgeschoss, 6 Personen 630 kg, rollstuhlgängig.

## **Waschen**

Jede Wohnung im Haus verfügt über einen separaten abschliessbaren Waschaum im UG. Dieser verfügt über ein Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) Marke Zanussi Wasch-Trocknen Turm und Waschtrog mit Warm- und Kaltwasser.

## **Lagerkeller/Abstellraum**

Jede Wohnung verfügt über einen separaten abschliessbaren Lagerkeller/Abstellraum im UG.

## **Heizung/Verteilung**

Zentrale Wärmeerzeugung durch Wärmepumpe Luft-Wasser (Hoval) für Bodenheizung und Warmwasseraufbereitung (Warmwasserleitungen mit Heizband), Wärmeverteilung über Bodenheizung, Regelung der Heizung durch elektrische Raumthermostate, jede Wohnung mit eigenem Wärmezähler zur verbrauchsgerechten Abrechnung.

## **Umgebung**

Zugangswege/Vorplatz zu Autounterstände; Betonverbundsteine grau. Ganz wenig Rasenfläche auf der Nordseite des Hauses.  
Allgemeinbereich; beim Nachbarhaus Kinderspielplatz und Containerstellplatz, Bepflanzung mit div. Sträuchern und Bäumen.

**Besucherparkplätze**

Zwei gedeckt Besucher-PP im Unterstand vor dem Haus.

**Zugang / Briefkasten**

Auf der Süd- und der Ostseite befindet sich der Hauszugang mit Briefkastenanlage. Im Zugang/Eingangsbereich ist Platz für Velos/Mofas.

**Nebenbaute**

Autounterstand: 102.69 m<sup>2</sup> mit 3 individuell zugewiesenen Parkplätzen und 2 Besucherparkplätzen am Pappelweg 6a. Zum ganzen Stockwerkeigentum gehören 8 individuell zugewiesene Autounterstände und 3 Besucherparkplätze.

**Baujahr**

2014 / 2015

**Stockwerkeigentum**

Für die zwei Häuser am Pappelweg 6 und 6a besteht ein Stockwerkeigentum mit 8 Wohneinheiten und 8 individuell zugewiesenen Autounterständen und zusätzlich 3 Besucherparkplätzen. Für die Nutzung und Verwaltung besteht ein Stockwerkeigentümerreglement vom 25. September 2014.

**Werte zur 4 1/2 Zimmer-Dachwohnung**

**Wertquoten**

GBB-Nr. 2752-3 100/1000

**Amtlicher Wert**

GBB-Nr. 2752-3 CHF 309'030

**Raumprogramm**

**3 1/2 Zimmerwohnung**

Eingang Korridor 8 m<sup>2</sup> zur 3 1/2 Zimmerwohnung. Plattenboden, Abrieb.

Wohnen/Kochen/Essen 35,24 m<sup>2</sup> + 20,15 m<sup>2</sup> grosszügiger Raum mit Plattenboden, Abriebwänden. Der lichtdurchflutete Raum bietet viel Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen. Direkter Ausgang auf die grosse Terrasse. Das vierte Zimmer könnte hier abgetrennt werden (Türe vorhanden analog dem Grundrissplan).

Bad/WC 9,05 m<sup>2</sup>, mit Lavabo, Spiegelschrank/Badmöbel, Badewanne, Toilette, Wand- und Bodenplatten.

Dusche/WC 4,71 m<sup>2</sup>, Dusche, Lavabo/Spiegelschrank und Toilette. Wand- und Bodenplatten.

Zimmer (Ost) 12,44 m<sup>2</sup>, Gipsabriebwände, Bodenbelag Vinyl.

Zimmer (Süd) 20,15 m<sup>2</sup> Gipsabriebwände, Bodenbelag Platten. Im Moment offen zum Wohnraum (kann unterteilt werden).

Zimmer (West) 12,44 m<sup>2</sup>, Gipsabriebwände, Bodenbelag Vinyl.

**Nebenträume**

Waschküche ca. 8,78 m<sup>2</sup> im UG/EG abschliessbar mit Waschturm und Waschtrog.

Hobby-/Keller-/Abstellraum 16,51 m<sup>2</sup> im UG/EG, abschliessbar mit Elektroanschluss.

**Besonderes****Kosten**

Eigentümerkosten 2022 CHF 4'940  
Davon Betrag in Erneuerungsfonds 2022 CHF 777

**Eigentümeranteil**

Anteil am Erneuerungsfonds 31.12.22 CHF 5'136

**Gemeinde Huttwil – Natürlich mittendrin**

Huttwil, gelegen im Schnittpunkt zwischen Emmental und Oberaargau, ist ein historisches Landstädtchen, in welchem sich Tradition und Aufbruch zum Neuen ergänzen. Huttwil ist ein bedeutender Marktort in einem Einzugsgebiet von rund 25'000 Personen und liegt zwischen den Städten Bern und Luzern, ca. 15 km südlich von Langenthal. Die Region verfügt mit dem Bahnhof über eine gute Verkehrsanbindung in die grösseren Zentren Bern – Luzern – Olten – Zürich.

Eine intakte Landschaft mit hohem Erholungswert sowie eine vielfältige und entwicklungsfähige Wirtschaft zeichnen Huttwil als einen lebenswerten, innovativen und interessanten Arbeits-, Wohn- und Freizeitort aus. Die Lage im Bereich verschiedener Verkehrsachsen auf Strassen und Schienen ist vorteilhaft und gewährt für lokale und nationale Unternehmen die nötige Mobilität.

In Huttwil findet sich die aussergewöhnliche Situation, dass zwei Burgergemeinden existieren; die Burgergemeinde und die Herdgemeinde. Die Herdgemeinde besitzt den rechtlichen Status einer burgerlichen Korporation, die Funktion ist jedoch dieselbe wie bei einer Burgergemeinde.

Huttwils Arbeitsmarkt ist durch das beachtliche Einzugsgebiet und die guten Verkehrsverbindungen begünstigt. Zu diesem Potential gehören Arbeitskräfte aus dem Unteremmental, dem angrenzenden Oberaargau und dem Luzerner Hinterland. Weitere Vorteile sind die im Vergleich zu grösseren Städten tiefere Lebenshaltungskosten.

## Fotos

### Wohnen / Kochen

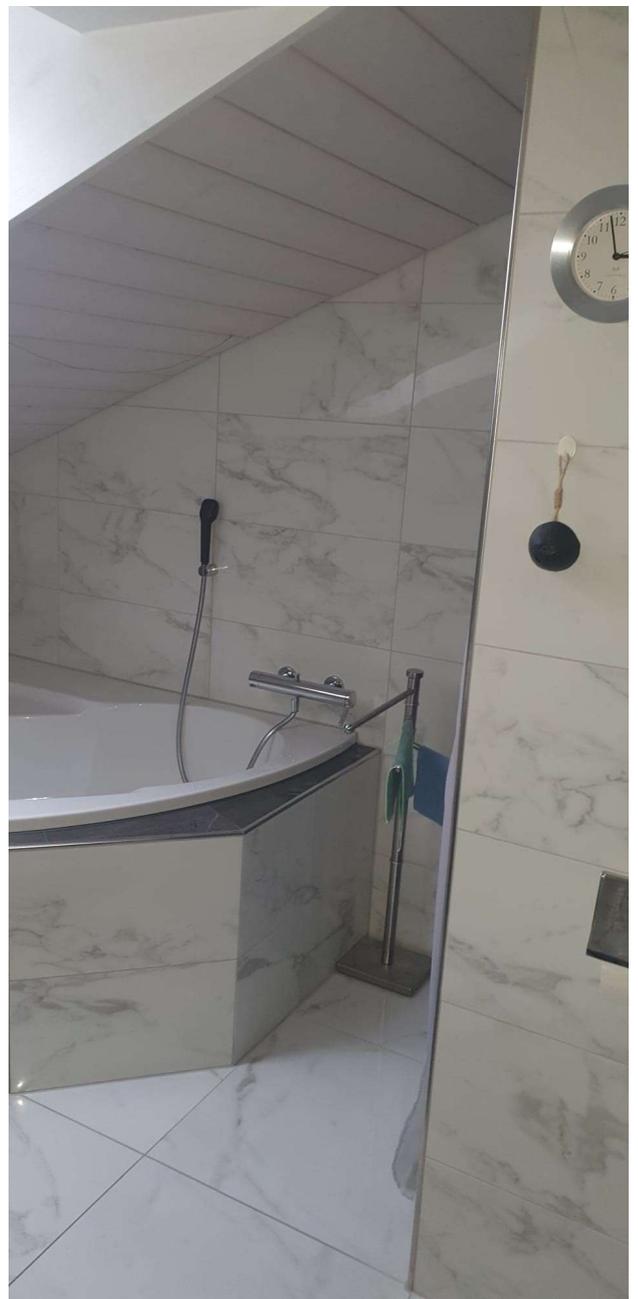




### Bad / Dusche / WC



## Badezimmer



## Umgebung / Gesamtüberbauung Thomasbode



## Wohnhaus Pappelweg 6a mit Unterunterständen



## Konditionen

- Übergabetermin:** Der gewünschte Übergabetermin nach Vereinbarung.
- Mietvertrag:** Die Wohnung ist im Moment noch vermietet, sie ist jedoch auf Ende März gekündigt.
- Preis:** Der Verkaufsrichtpreis beträgt CHF 495'000.
- Kosten:** Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Käuferschaft. Die Interessenten müssen erst beim letzten Angebot ein schriftliches Kaufpreisangebot und einen Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank vorweisen. Die Maklerin wird den Finanzierungsnachweis einverlangen, sobald der engere Kreis der Käuferschaft klar ist.

Über den Verkaufszuschlag entscheidet der Eigentümer definitiv.

Verbindlichkeit der Verkaufsdokumentation:

Die Angaben, allfällige Pläne und Illustrationen in der vorliegenden Verkaufsdokumentation und weiteren Schriftstücke dienen lediglich der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden demzufolge nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Es können daraus auch keine Ansprüche abgeleitet werden.

## Besichtigungstermin

Besichtigungstermine werden in gegenseitiger Absprache organisiert.

Interessenten werden gebeten, sich bei Andreas Fankhauser (fan@fankhauser-partner.ch) zu melden (Mobile 079 332 95 35).

Kaufinteressenten werden angehalten, keine selbständig organisierten Besichtigungen vorzunehmen.

## Beauftragte / Auskunft

Die Fankhauser & Thomi Immobilien GmbH ist von der Eigentümerschaft exklusiv mit dem Verkauf der vorgängig beschriebenen 3 ½ Zimmer-Dachwohnung (optional 4 ½ Zimmer) mit Autounterstand am Pappelweg 6a in Huttwil beauftragt worden.

## Weiteres Vorgehen

Alle Interessenten können nach der Besichtigung Ihr Angebot einreichen. Bei starker Nachfrage werden die Angebote gesammelt, anonymisiert und den bietenden Parteien zur Verfügung gestellt. Die Bieter haben danach innert 10 Tage die Möglichkeit, ihr Angebot zu erhöhen, zu senken oder zu bestätigen. Das Objekt wird grundsätzlich dem Meistbietenden verkauft. Die Verkäuferschaft hat jedoch das Zuschlagsrecht. Nach dem Zuschlag erfolgt die Vertragserstellung und darauffolgend die Verurkundung durch ein bernisches Notariatsbüro nach Wahl der Käuferschaft.

Nach dem definitiven Verkauf werden alle Interessenten, die noch ein offenes Angebot haben, per Mail informiert.

## Beilagen

- Situationsplan
- Grundrisspläne