# Rohrbach BE

## Steggässli 4 (ehemals 260)



**CHF 250‘000.– inkl. Autounterstand**

**3-Zimmerwohnung im 1. OG west**
**mit Minibalkon – direkt an der Langete**

Baujahr 1954, NWF 61.7 m$^2$, Balkonfläche 1.1m$^2$
gepflegtes 4-Familienhaus, nahe Bahnhof & Dorfzentrum
schöner Garten zur Mitbenutzung mit Zugang zum Bach
ruhige und sonnige Wohnlage, Ausrichtung Südwest
Echtholzböden, stilvolle Bodeplättli aus den 50ern im Flur
Echtholzküche mit Steinablage, Retro-Bad mit Fenster- voll in Takt
das Haus ist gut unterhalten, Wohnung ist frisch gestrichen
***klein, fein und einfach schön zu wohnen – eine seltene Chance***

***…weniger ist einfach mehr…***

**Kontakt | Herr Sacha Fuhrer | 062 922 92 32**

# 4938 Rohrbach BE



Weitere Informationen zur Gemeinde, Schulen, ÖV, Soziales, Gewerbe, Vereine, Tourismus, Bildung, Politik und Aktuelles erhalten Sie auf

**www.rohrbach-be.ch**

# Ortsplan



Steggässli 4 (ehemals 260)
4938 Rohrbach BE

# Situationsplan



# Datenblatt

## 3-Zimmerwohnung im 1. OG west

| | | |
|---|---|---|
| mit… | Minibalkon und | Autounterstand |
| Grundbuchnummer | 138-4 | |
| Baujahr | 1954 | 2001 |
| Wertquote | 194/1'000 | |
| Nettowohnfläche | 61.7 $m^2$ | |
| Nutzflächen | 1.1 $m^2$ Balkon<br>9.8 $m^2$ (2 x 4.9 $m^2$)<br>**72.6 $m^2$** | |
| Kubatur gem. GVB | 1'560 $m^3$ | 319 $m^3$ |
| weitere Infos | Ausrichtung Südwest, ruhige, helle und sonnige Wohnlage, 4-Familienhaus, sehr familiär, gemeinsame Waschküche mit Ausgang zum Garten, Trockenraum, kein Lift<br><br>***…Wohlfühlen fängt zuhause an – so schön Daheim…*** | |
| Heiz- & NK 2025/26 | CHF 3'680.95 p.a.<br>CHF 306.75 p.m.<br>kein Fonds. Unterhaltskosten werden nach WQ verteilt! | |
| Amtlicher Wert \| Zone | CHF 118'500.00 \| Dorfzone *Ortsbildschutz* | |
| Gebäudeversicherungswert | CHF 1'320'000.00 | CHF 85'000.00 |
| ÖV/Distanzen | 120 m Bahnhof Rohrbach (nach Huttwil/Langenthal), 400 m Einkauf Volg, 120 m Restaurants | |
| Zustand MFH | das Mehrfamilienhaus befindet sich dem Alter entsprechend in einem guten und gepflegten Zustand. | |
| bereits saniert sind | Abwasserleitung, Stromtableau, Glasfaser eingezogen, Fensterladen West ersetzt (Alu), neues Dach von 2025 | |
| geplant ist | der Ersatz von Haus- und Wohnungstüren | |
| Zustand Wohnung | tolle Holzböden, schöne Fliessen aus den 50ern, Küche im Schuss, Retro-Bad in Takt – einziehen und schön Wohnen. Die Fenster, Doppelverglasung, müssten in den nächsten Jahren ersetzt werden (ca. CHF 7'000.–) | |
| Heizung | Öl-Zentralheizung von 2010 \| Radiatoren | |
| Bezugstermin | per sofort oder nach Vereinbarung | |
| Kaufkosten | Notar- & Grundbuchkosten zu Lasten der Käuferschaft<br>*Handänderungssteuer 1.8 % wird je nach Situation gestundet oder ist geschuldet. | |

# Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

## Rohrbach / 138-4

### Grundstückbeschreibung

| | |
|---|---|
| Gemeinde | 338 Rohrbach |
| Grundstück-Nr | 138-4 |
| Grundstückart | Stockwerkeigentum |
| E-GRID | CH223557463579 |
| Stammgrundstück | LIG Rohrbach 338/138 |
| Wertquote | 194/1'000 |
| Sonderrecht | 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss west<br>mit 2 Kellerräumen im Untergeschoss |
| Bemerkungen Grundbuch | |

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

| Amtlicher Wert CHF | Ertragswert gemäss BGBB CHF | Gültig ab Steuerjahr |
|---|---|---|
| 118'500 | | 2020 |

### Eigentum

Alleineigentum

24.12.1998 027-1998/4903/0 Kauf
04.06.2018 033-2018/4889/0 Berichtigung

### Anmerkungen

| | |
|---|---|
| 24.12.1998 027-1998/4902/0 | Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft<br>ID.027-1999/014100 |

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Rohrbach 338/138

# Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

## Rohrbach / 138

### Grundstückbeschreibung

| | | |
|---|---|---|
| Gemeinde | 338 Rohrbach | |
| Grundstück-Nr | 138 | |
| Grundstückart | Liegenschaft | |
| E-GRID | CH294648803567 | |
| Fläche | 1'297 m², AV93 | |
| Plan-Nr. | 3160 | |
| Lagebezeichnung | Rohrbach | |
| | Dorf | |
| Bodenbedeckung | Gebäude, 236 m² | |
| | Strasse, Weg, 2 m² | |
| | Gartenanlage, 989 m² | |
| | Fliessendes Gewässer, 70 m² | |
| Gebäude / Bauten | Wohnhaus, 170 m² | Steggässli 4, 4938 Rohrbach |
| | Geometrisch auf 1 LIG / 0 | |
| | SDR | |
| | Autounterstand, 66 m² | Steggässli 4a, 4938 Rohrbach |
| | Geometrisch auf 1 LIG / 0 | |
| | SDR | |
| Bemerkungen AV | | |
| Bemerkungen Grundbuch | | |

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

| Amtlicher Wert CHF | Ertragswert gemäss BGBB CHF | Gültig ab Steuerjahr |
|---|---|---|
| (32'000) 0 | | 2020 |

### Eigentum

| | |
|---|---|
| STW Rohrbach 338/138-1 zu 174/1'000 | 24.12.1998 027-1998/4902/0 Begründung STWE |
| STW Rohrbach 338/138-2 zu 194/1'000 | 24.12.1998 027-1998/4902/0 Begründung STWE |
| STW Rohrbach 338/138-3 zu 174/1'000 | 24.12.1998 027-1998/4902/0 Begründung STWE |
| STW Rohrbach 338/138-4 zu 194/1'000 | 24.12.1998 027-1998/4902/0 Begründung STWE |
| STW Rohrbach 338/138-5 zu 264/1'000 | 24.12.1998 027-1998/4902/0 Begründung STWE |

### Anmerkungen

| | |
|---|---|
| 24.12.1998 027-1998/4902/0 | Stockwerkanteile verpfändet ID.027-1999/014102 |

### Dienstbarkeiten

| | | |
|---|---|---|
| 01.05.1871 002-28/181 | (L) Fischezenrecht ID.027-1998/053132 | |
| | z.G. SDR Rohrbach 338/680 | |
| 01.10.1888 002-34/43 | (R) Quellenrecht ID.027-1997/001744 | |
| | z.L. LIG Auswil 322/288 | |
| 15.06.1912 002-3779 | (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1999/001448 | |
| | z.L. LIG Rohrbach 338/908 | 24.04.1997 027-1997/1361/0 |
| 15.06.1912 002-1912/3779/0 | (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/032554 | |
| | z.L. LIG Rohrbach 338/171 | |
| 15.06.1912 002-1912/3779/0 | (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/033181 | |
| | z.L. LIG Rohrbach 338/548 | |
| 15.06.1912 002-1912/3893/0 | (L) Öffentlicher Fussweg ID.027-1999/007002 | |
| | z.G. Einwohnergemeinde Rohrbach | |
| 23.02.1952 002-III/1115 | (L) Wegrecht ID.027-1998/032495 | |
| | z.G. LIG Rohrbach 338/767 | 28.01.1956 002- III/4539 |
| 23.02.1952 002-III/1115 | (R) Wegrecht ID.027-1998/033405 | |
| | z.L. LIG Rohrbach 338/767 | 28.01.1956 002- III/4539 |

23.02.1952 002-III/1115 (R) Abwasserleitungsrecht ID.027-1998/033406
z.L. LIG Rohrbach 338/767

## Grundlasten
Keine

## Vormerkungen
Keine

## Pfandrechte
Keine

## ÖREB-Kataster

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
Kommunale Nutzungsplanung
Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Naturgefahrenkarte (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen
Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder h
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Sachplan Biodiversität (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Kantonale Denkmalschutzobjekte

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind
Gesicherte öffentliche Leitungen

# Bildergalerie I



Ansicht West



Hauszugang | Rückansicht



Autounterstand



Hauseingang



eine Treppe hoch zur Wohnung – eine runter in den Keller



Entrée | Flur mit Einbauschrank und die herrlichen Plättli aus den 50ern

# Bildergalerie II



Retro-Bad mit Fenster in gutem Zustand



Büro / Kinderzimmer



Wohnzimmer – alle Zimmer mit Echtholzböden



Küche - Echtholz & die Arbeitsplatte aus Stein



mit Zugang zum…



Minibalkon – für frische Luft reicht es aus 😉

# Bildergalerie III



Schlafzimmer



ein Privileg – die Langete fliesst…



…direkt am Grundstück vorbei



toller und vielseitiger Garten zur Mitbenutzung



Heizung / Warmwasser



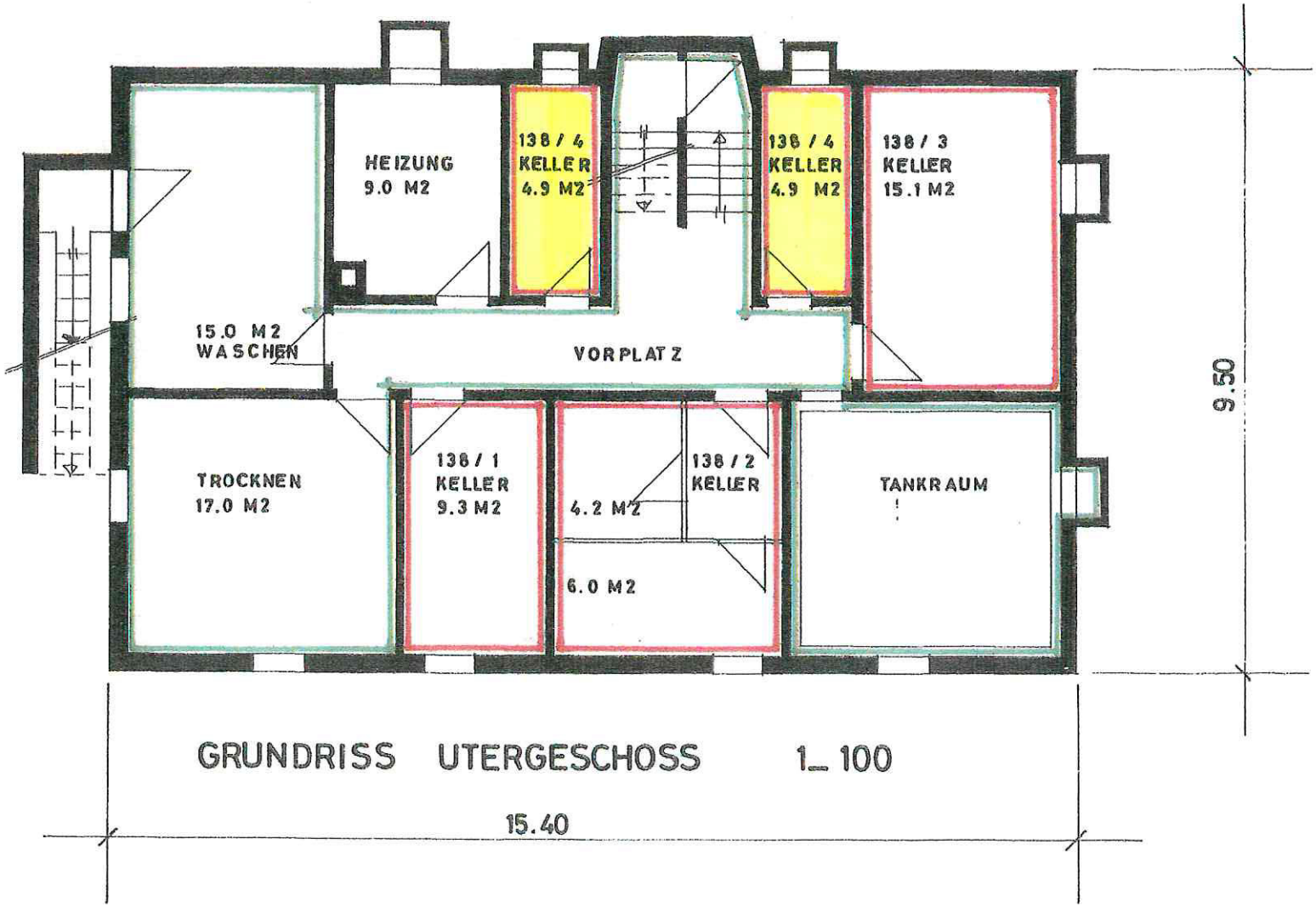
Stromtableau | Glasfaser eingezogen

HERR
HANS RUDOLF LANZ
STEGGAESSLI
4938 ROHRBACH

GEB. NR. 260
PARZ. NR 138

LEGENDE

ALLGEMEIN



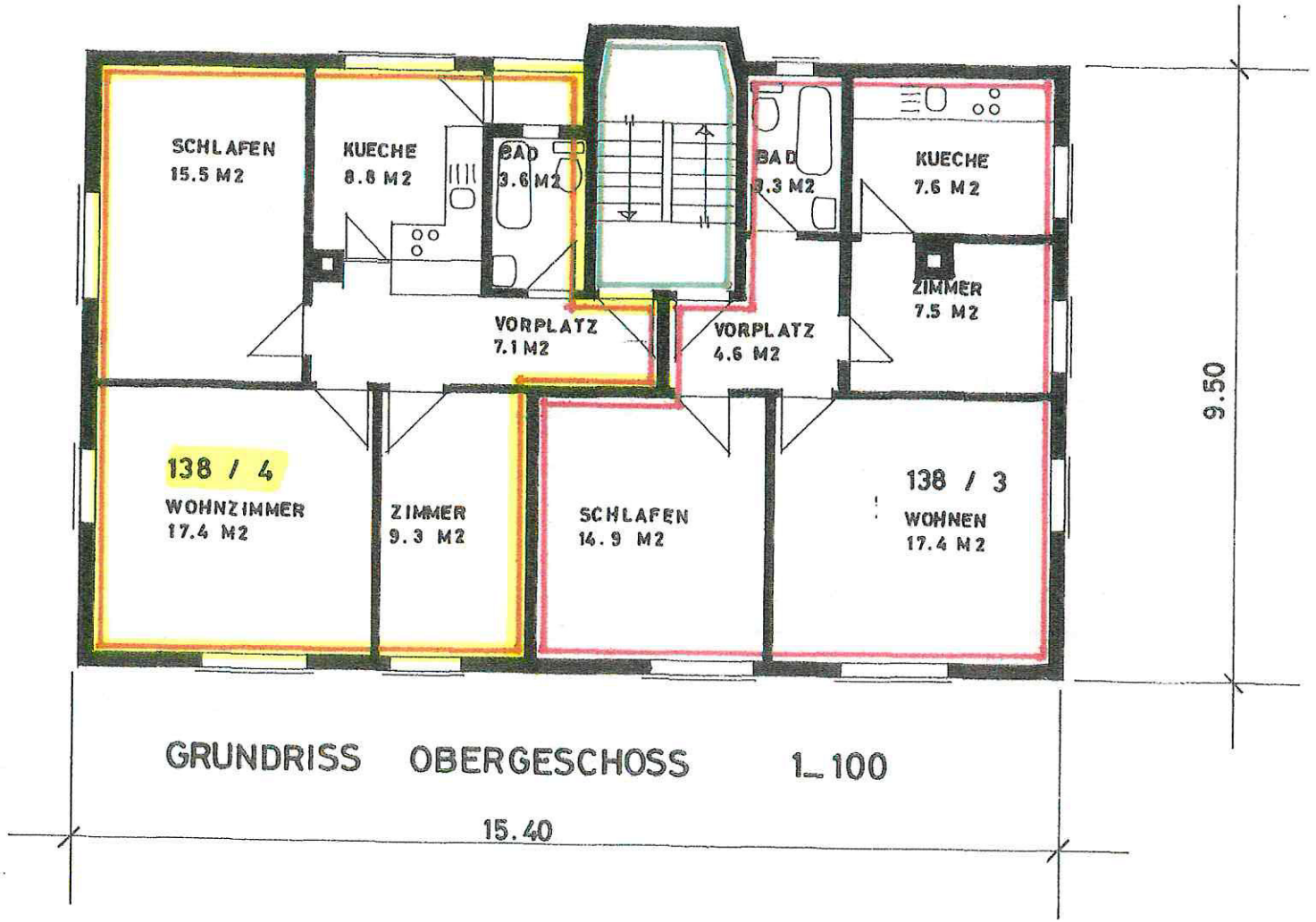

GRUNDRISS UTERGESCHOSS 1_100

HERR
HANS RUDOLF LANZ
STEGGAESSLI
4938 ROHRBACH

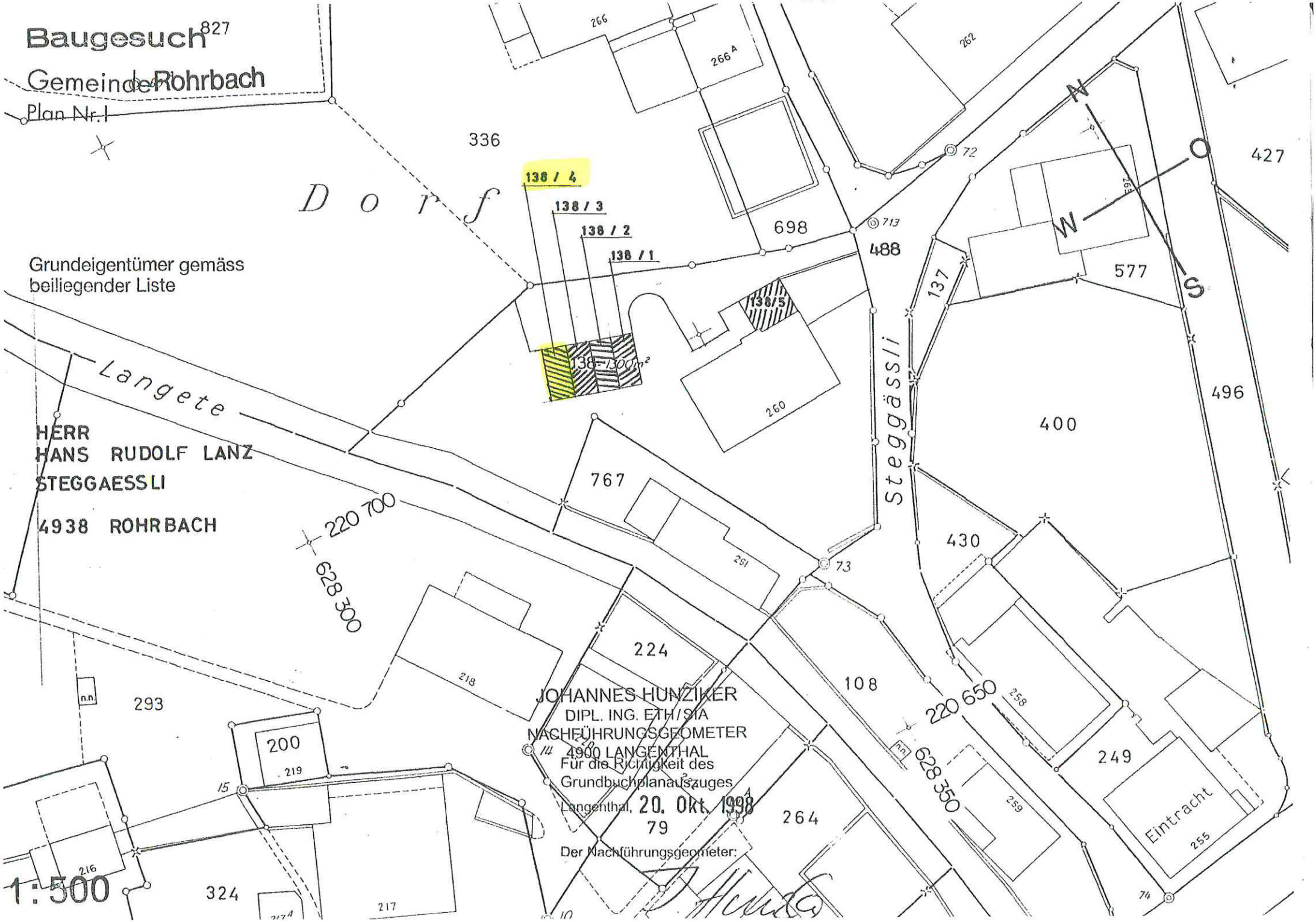
GEB. NR. 260
PARZ. NR. 138

LEGENDE

ALLGEMEIN




GRUNDRISS OBERGESCHOSS 1_100


Baugesuch
Gemeinde Rohrbach
Plan Nr. I
827
Grundeigentümer gemäss
beiliegender Liste
HERR
HANS RUDOLF LANZ
STEGGAESSLI
4938 ROHRBACH
Langete
Dorf
Steggässli
336
138 / 4
138 / 3
138 / 2
138 / 1
138/5
138 = 300 m²
698
488
577
137
427
496
400
430
767
260
261
224
218
108
293
200
219
264
249
Eintracht
255
220 700
628 300
220 650
628 350
JOHANNES HUNZIKER
DIPL. ING. ETH/SIA
NACHFÜHRUNGSGEOMETER
4900 LANGENTHAL
Für die Richtigkeit des
Grundbuchplanauszuges
Langenthal, 20. Okt. 1998
79
Der Nachführungsgeometer:
1:500