

DOKUMENTATION

Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten

Gärbihof 34, 3465 Dürrenroth
Gbbl. 805 / 547 M2



Auskunft und Besichtigung durch:

Iseli Bernhard
Büro für Liegenschaftsbewertungen,
Mietwertberechnungen, Vermittlung und Verkauf
Bassbeltweg 21, 2542 Pieterlen
E-Mail: bernhard.iseli@bauberater.ch
Tel: 032 377 27 78, N: 076 531 81 96
www.bauberater.ch

Standort	Dürrenroth ist ein bäuerliches Dorf mit ca. 1'100 Einwohnern zwischen Sumiswald und Hutwil. Der historische Ortskern ist von nationaler Bedeutung mit den prächtigen Bauernhäusern und dem historischen Gasthof „Bären“, der zum UNESCO Kulturerbe gehört. Alle relevanten Angaben über die Gemeinde können der Homepage www.dürrenroth.ch entnommen werden.
Einkaufen	Die Käserei, Metzgerei und die Bäckerei in Dürrenroth sind für ihre Qualität in der ganzen Region und sogar darüber hinaus für ihre Qualität bekannt und geschätzt.
Schulen	In Dürrenroth gibt es einen Kindergarten und die Primarschule 1. bis 6. Klasse. Die Oberstufe (Real- und Sekundarschule) kann in Hutwil besucht werden.
Verkehr	Dürrenroth kann mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn) erreicht werden. In 14 Minuten ist man mit dem Bus in Hutwil.
Lage	Die Liegenschaft liegt auf einem kleinen Weiler, ca. 10 Gehminuten vom Dorfzentrum. Die Lage ist unverbaubar. Angrenzend an die Parzelle ist Landwirtschaftszone.

Daten zum Wohnhaus, Gärbihof 34, Dürrenroth

Baujahr 1954	1958 Garagenanbau 1993 Estrichboden isoliert 1993 Einbau Zentralheizung Öl 2003 Badezimmereinbau 2006 Fenster ersetzt (Holz / Metall mit Isolierverglasung) 2006 Aufbau Dachlukarne, Spenglerarbeiten teilweise ersetzt 2006 Innere Isolation der Aussenwände 2011 Neuer Plattenboden in Küche 2018 Neue Betondecke auf Garage Ansonsten stetige normale Unterhaltsarbeiten
Gartenhaus (1994)	Gartenhaus aus Holzbohlen
Bauart Zustand Ausbaustandard	Das Untergeschoss ist massiv gebaut. Das Erd- und Obergeschoss ist aus einer Holzkonstruktion. Das Dach ist mit Tonziegeln gedeckt. Die Spenglerarbeiten sind grösstenteils aus Kupferblech. Die Holz-Metallfenster sind mit Isolierverglasung versehen. Beheizt wird das Gebäude mit einer Öl-Zentralheizung. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren. Der bauliche Zustand ist gut. Baumängel oder gar Bauschäden sind nicht vorhanden. Der Ausbau ist einfach aber zeitgemäss.
Raumprogramm	Das Raumprogramm kann den beiliegenden Plänen entnommen werden.
Umgebung	Die Umgebung ist zweckmässig und sorgfältig gestaltet. Die Liegenschaft liegt an unverbaubarer Lage, angrenzend an die Landwirtschaftszone.

Amtlicher Wert		CHF	507'400.--
Gebäudeversicherung	Index 214	CHF	264'900.--
Kubikmeter		m3	962
Nettowohnfläche		m2	128
Bauzone	Dorfzone2-geschossig		

Nutzen und Schadenübergang
Nach Vereinbarung

Die Grundbuch- und Notariatskosten gehen zu Lasten des Käufers. Die vorhandenen Schuldbriefe werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Verkaufspreis **CHF 722'000.--**

Sollten Sie sich für einen Kauf interessieren, richten Sie bitte ihr schriftliches Angebot an uns. Es bleibt für Sie unverbindlich und ohne Rechtsfolgen. Für die Rechtsverbindlichkeit dient ein Kaufvorvertrag oder die öffentliche Beurkundung eines Kaufvertrages beim Notar.

Augenschein / Besichtigung

Für den Verkauf dieser Liegenschaft ist unser Büro Alleinbeauftragte. Eine Aussenbesichtigung ist jederzeit möglich. Innenbesichtigungen sind nur in Begleitung von uns und nach vorgängiger Vereinbarung eines Termins möglich.

Bernhard Iseli & Beat von Lerber & Dalia Finger
Büro für Liegenschaftsbewertungen, Mietwertberechnungen,
Vermittlung und Verkauf
Bassbeltweg 21, 2542 Pieterlen
Tel: 032 377 27 78, N: 076 531 81
E-Mail: bernhard.iseli@bauberater.ch
[Homepage: www.bauberater.ch](http://www.bauberater.ch)

März 2024

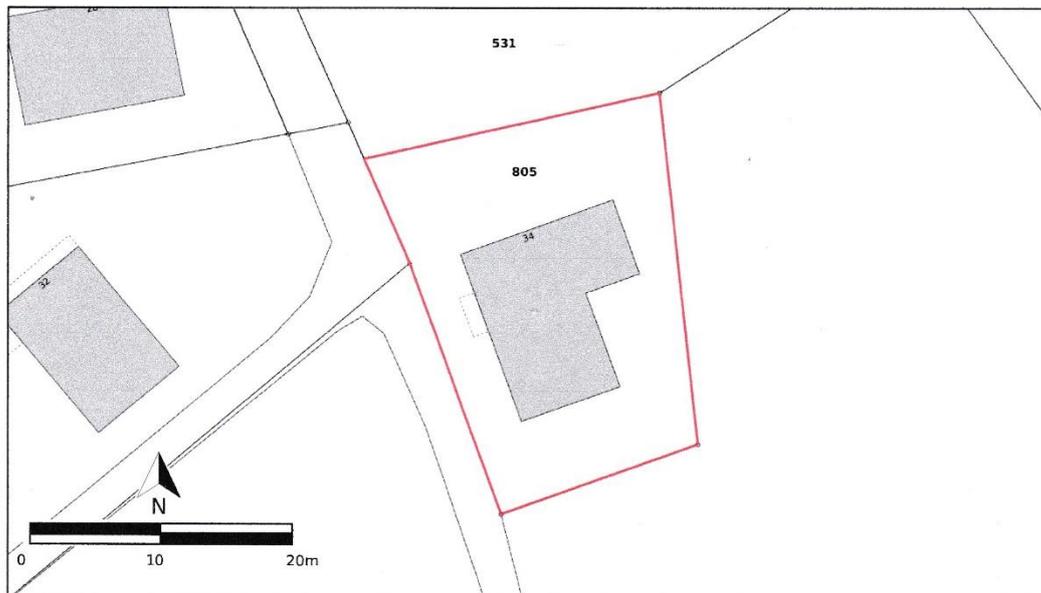








Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	805
E-GRID	CH673516104604
Gemeinde (BFS-Nr.)	Dürrenroth (952)
Grundbuchkreis	
Fläche	547m ²

Auszugsnummer	68fc0f1d-d69b-4b89-b25d-4b5863901b05
Erstellungsdatum des Auszugs	27.03.2019
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

Beglaubigung
Gemäss EV ÖREBKV Art.3, https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law/247

(Stempel)

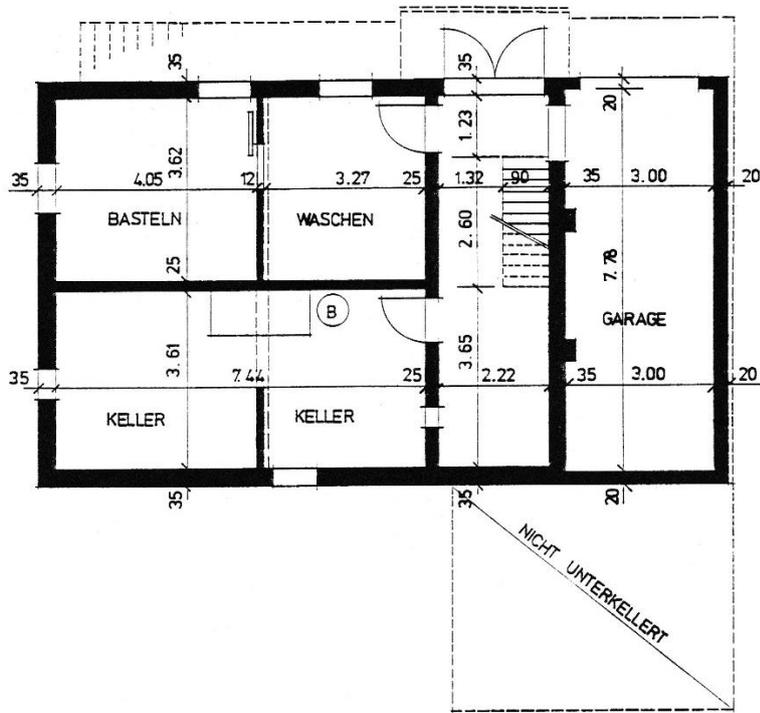
(Datum)

(Unterschrift)

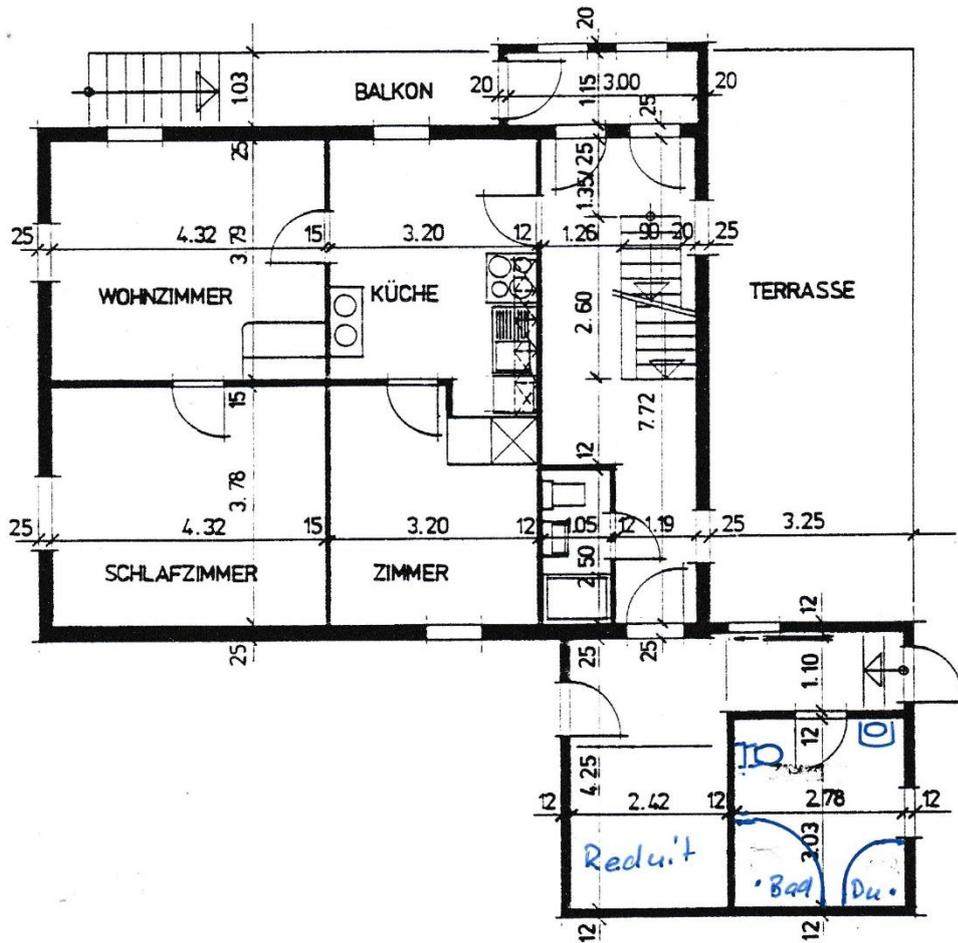
Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung



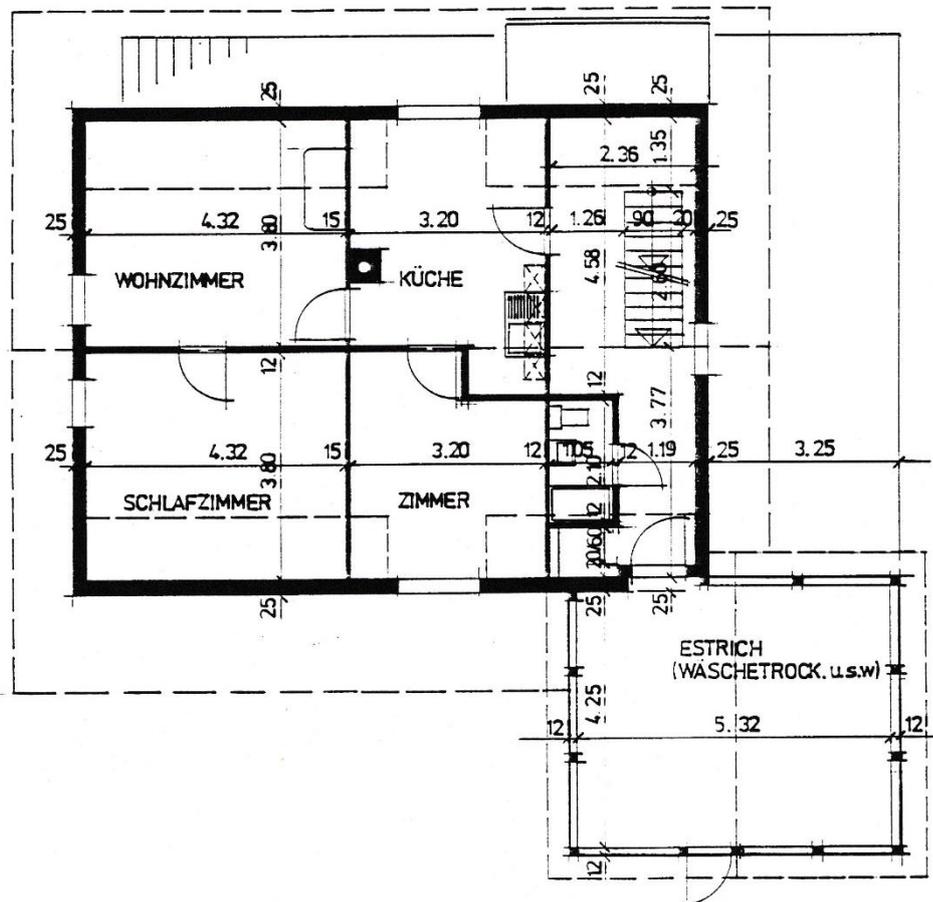
	Typ	Fläche	Anteil
Legende der betroffenen ÖREB		Dorfzone 2-geschossig	547 m ² 100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Landwirtschaftszone	
Vollständige Legende	https://oerebfiles.apps.be.ch/95201/933/legenden/952_legende_npl_de.html		
Rechtsvorschriften	Baureglement: https://oerebfiles.apps.be.ch/95201/933/baureglement_duerrenroth.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung: https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law/392 Bauverordnung: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law/391 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen: https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law/390		
Weitere Informationen und Hinweise	—		
Zuständige Stelle	Gemeinde Dürrenroth: http://www.duerrenroth.ch		



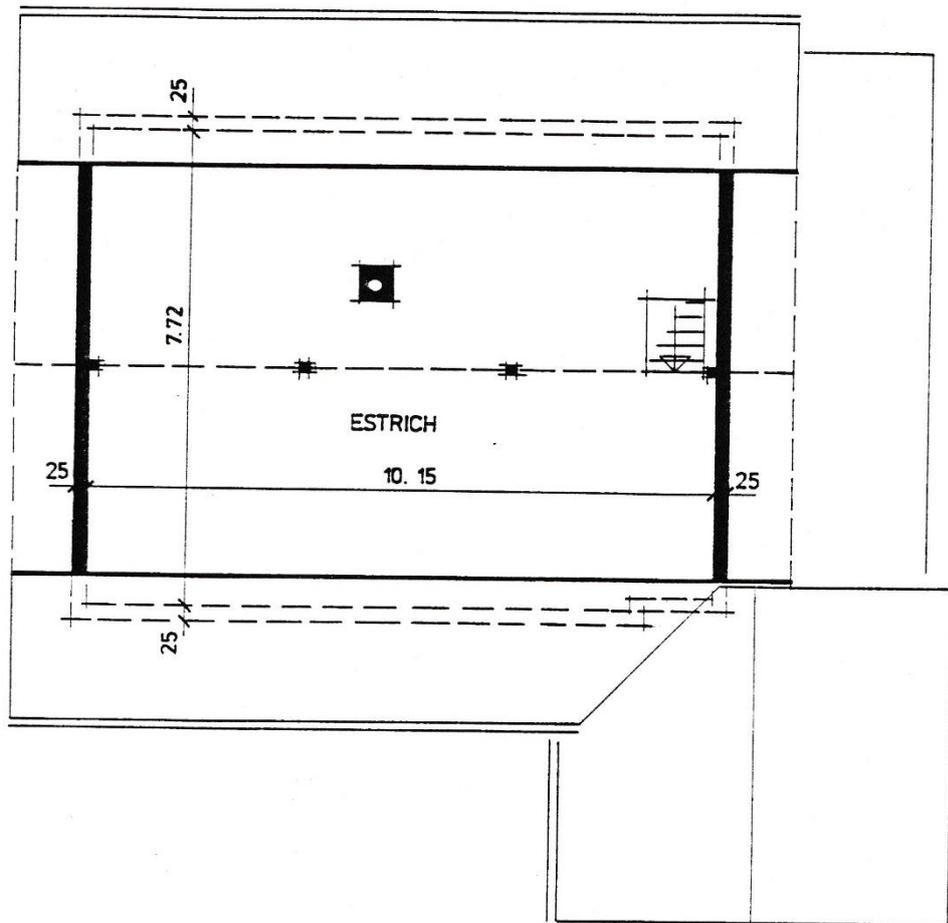
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Auszug Grundstück-Informationen

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



Dürrenroth / 805

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	952 Dürrenroth	
Grundstück-Nr	805	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH673516104604	
Fläche	547 m ² , AV93	
Plan-Nr.	1395	
Lagebezeichnung	Dürrenroth Gärbihof	
Bodenbedeckung	Gebäude, 137 m ² Gartenanlage, 410 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 137 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Gärbihof 34, 3465 Dürrenroth
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 294'800	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum		
Einfache Gesellschaft		
Ramseier-Gerber Hans, 10.02.1958, Höhe 42, 3312 Fraubrunnen, Schweiz		11.09.2001 026-2001/1928/0 Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft 26.11.2019 033-2019/11157/0 Gesellschaftsvertrag
Ramseier-Ryser Willi, 27.10.1956, Greppen 56, 3257 Ammerzwil BE, Schweiz		11.09.2001 026-2001/1928/0 Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft 26.11.2019 033-2019/11157/0 Gesellschaftsvertrag
Ramseier-Siegenthaler Paul, 28.05.1959, Schlüsselstrasse 15, 3856 Brienzwiler, Schweiz		11.09.2001 026-2001/1928/0 Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft 26.11.2019 033-2019/11157/0 Gesellschaftsvertrag

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

29.03.1938 026-I/8414	(L) Wasserleitungsrecht ID.026-1999/011700 z.G. LIG Dürrenroth 952/375 z.G. LIG Dürrenroth 952/548 z.G. LIG Dürrenroth 952/554
10.06.1954 026-II/5626	(R) Quellenrecht mit Nachgrabungsrecht und Schachtanlagerecht ID.026-1999/011761 z.L. LIG Dürrenroth 952/563
10.06.1954 026-II/5626	(L) Abwasserdurchleitungsrecht ID.026-1999/012130 z.G. LIG Dürrenroth 952/563
11.09.2001 026-2001/1928/0	(L) Nutzniessung ID.026-2002/003026 z.G. Ramseier-Fuhrer Hans, 23.05.1933

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

10.06.1954 026-II/5627	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 12'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/004250, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank AG, Sumiswald 29.11.1994 026-1994/1424/0 (UID: CHE-105.974.772)
22.09.1955 026-II/6277	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 5'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/004251, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank AG, Sumiswald 29.11.1994 026-1994/1424/0 (UID: CHE-105.974.772)
14.12.1956 026-II/6912	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 4'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/004252, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank AG, Sumiswald 29.11.1994 026-1994/1424/0 (UID: CHE-105.974.772)
31.12.1954 026-II/5942	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 10'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/004253, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank AG, Sumiswald 29.11.1994 026-1994/1424/0 (UID: CHE-105.974.772)
04.06.1968 026-III/3635	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 10'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/004254, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank AG, Sumiswald 29.11.1994 026-1994/1424/0 (UID: CHE-105.974.772)
23.10.1968 026-III/3866	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 5'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 6%, ID.026-2002/004255, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank AG, Sumiswald 29.11.1994 026-1994/1424/0 (UID: CHE-105.974.772)
13.01.1993 026-1993/38/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 204'000.00, 7. Pfandstelle, Max. 10%, ID.026-2002/004256, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bernerland Bank AG, Sumiswald 29.11.1994 026-1994/1424/0 (UID: CHE-105.974.772)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 27.02.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 26.02.2024 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

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 kommunalen Nutzungszonen)
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 höher
Baulinien Starkstromanlagen



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 672741
Datum Ittigen, 28. Februar 2024

Büro f. Bauberatung
Iseli Bernh. + v. Lerber B.
Bassbeltweg 21
2542 Pieterlen

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz	Bernhard Iseli
Hauptobjekt und Mitversicherte	DUERRENROTH , GAERBIHOF 34
Grundbuchblatt Nr.	952.0.805
Eigentümer	Eigentümer siehe Beiblatt
Korrespondenzadresse	Hans und Rosa Ramseier-Fuhrer Gerbehof 34 3465 Dürrenroth
Policennummer	210562
Versicherungssumme	507,400
Index	214
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1954
Kubatur	962 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	10.04.2013
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Garage

Auskunftsprodukt	Datenauskunft Express (24 h)
Rechnungsadresse	Büro f. Bauberatung Iseli Bernh. + v. Lerber B. Bassbeltweg 21 2542 Pieterlen

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)