

4.5 Zimmer Reiheneinfamilienhaus

Eichmatt 12, 3326 Krauchthal



**AGENTUR
WYSS AG**

WWW.AGENTURWYSS.CH

Wohnen mit Weitsicht





Krauchthal

Ländliches Leben mit urbaner Anbindung

Willkommen in Krauchthal, einer malerischen Oase inmitten der Schweizer Natur. Diese Gemeinde zeichnet sich durch ihre vielfältige Architektur, gut erhaltene Wohnhäuser und eine herzliche Gemeinschaft aus. Hier erleben Sie die perfekte Symbiose aus ländlicher Gelassenheit und zeitgemäßem Wohnkomfort. Krauchthal beeindruckt nicht nur mit einer malerischen Umgebung von grünen Wäldern und majestätischen Bergen, sondern bietet auch lokale Geschäfte, einladende Cafés und einen nachhaltigen Lebensstil.

In Krauchthal schätzen die Bewohner die enge Verbindung zur Natur, während die Gemeinde eine ruhige Umgebung. Dank einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung lässt sich die Umgebung bequem erkunden. Erleben Sie das einzigartige Lebensgefühl von Krauchthal – eine Gemeinde, in der Tradition und Moderne in perfekter Harmonie miteinander verschmelzen. Finden Sie hier Ihr Zuhause, eingebettet in die Schönheit der schweizerischen Landschaft.

Ruhig und malerisch

Naturperle im Berner Mittelland.

Alle Angaben

auf einen Blick

Grundbuchangaben

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Grundbuchnummer | 3187 |
| Grundbuchgemeinde | Krauchthal |
| Zone | Wohnzone 2 |
| Angrenzende Zonen | Zone für öffentlichen Nutzen |

Objekt & Flächen

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Art | Reiheneinfamilienhaus |
| Haustyp | Reihenmittelhaus |
| Baujahr | 1960 |
| Bauweise | Massivbau |
| Grundstücksfläche | 204 m ² |
| Nettowohnfläche | 94 m ² |
| Gartenfläche | 136 m ² |
| Kubatur | 475 m ³ |

Eigenschaften

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Zimmeranzahl | 4.5 |
| Anzahl Nasszellen | 1 |
| Separate Toilette | 1 |
| Garagenparkplätze | 1 |
| Zusätzlicher Parkplatz | 1 |
| Garagen- mit Aussenparkplatz | CHF 25'000 |
| Unterkellerung | vollständig unterkellert |
| Heizungssystem | Öl-Zentralheizung (Bj. 1987) |
| Heizverteilung | Radiatoren |
| Gemeinsamer Warmwasserboiler | Installationsjahr, 2003 |
| Denkmalschutz | Nein |

Dominierte Grundstücke

Garagenplatz LIG Krauchthal 414/2519 zu 1/35

Steuer- und Versicherungswerte

| | |
|----------------------------|-------------|
| Amtlicher Wert (Haus) | CHF 246'000 |
| Amtlicher Wert (Parkplatz) | CHF 11'300 |
| Gebäudeversicherungssumme | CHF 430'200 |

Informationen und Kaufnebenkosten Käuferschaft

| | |
|--|-------------------|
| Verfügbarkeit | nach Vereinbarung |
| Reservationszahlung (wird dem Kaufpreis angerechnet) | CHF 25'000 |
| Notariat- und Grundbuchkosten (ungefähr) | CHF 3'600 |
| Handänderungssteuer | CHF 11'160 |
| Handänderungssteuer (selbstbewohnt) | CHF 0 |

Mietverhältnis

| | |
|-------------|--------------|
| Nettomiete | CHF 1'462.20 |
| Nebenkosten | CHF 375 |
| Parkplatz | CHF 100 |

Weitere Flächen

| | |
|----------------|---------------------|
| Wohnzimmer | 27.5 m ² |
| Küche | 9.4 m ² |
| Schlafzimmer 1 | 10.8 m ² |
| Schlafzimmer 2 | 10.7 m ² |
| Schlafzimmer 3 | 16.0 m ² |
| Kellerraum | 13.5 m ² |



Verkaufspreis

CHF 595'000



Nettowohnfläche

94 m²



Grundstücksfläche

204 m²



Kubatur

475 m³

Ein paar Worte

Liegenschaftsbeschreibung

Das familienfreundliche Reiheneinfamilienmittelhaus in der Eichmatt im Krauchthal steht zum Verkauf, in einem Quartier mit sonniger Lage und ruhiger, familiärer Atmosphäre. In unmittelbarer Nähe finden Sie ausreichend Naherholungsmöglichkeiten. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in dieser familienfreundlichen Umgebung. Das 4,5-Zimmer-Haus wurde 2006 umfassend saniert und ist bezugsbereit, ohne dass weitere Investitionen erforderlich sind.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Familienfreundliche Lage mit gemütlicher Terrasse und südlicher Gartenfläche
- Sonnige und ruhige Quartierslage
- Praktischer Grundriss auf zwei Etagen
- Kernsaniert und modernisiert im Jahr 2006
- Attraktives Preis-Leistungsverhältnis
- Eigene Garage und Vorplatz
- Attraktives Energie-Contracting mit PV-Anlage und Wärmepumpe
- Umliegende Naherholungszonen (Wander- & Bikerouten)
- Stadtnahes Wohnen – nur wenige Minuten von Burgdorf entfernt

Der Traum vom familienfreundlichen Einfamilienhaus in Krauchthal erfüllt sich!



Betritt man das Haus, befindet sich nach dem Eintreten ein praktischer und gedeckter Vorraum mit Garderobebereich und Gästetoilette. Die geschlossene und gepflegte Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum sowie Platz für eine Essgelegenheit. Die Küche wurde ebenfalls 2006 erneuert. Das angrenzende südliche und helle Wohnzimmer wird zum Mittelpunkt Ihrer Familie, mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und zum Garten.

Eine schöne Holzterasse führt Sie ins Obergeschoss, wo Sie einen klassischen Familiengrundriss mit zwei hellen Kinder- oder Büroziimmern sowie einem etwas größeren Elternschlafzimmer finden. Das Badezimmer auf dieser Etage wurde ebenfalls 2006 komplett saniert und verfügt über eine Badewanne. Die umfassende Kernsanierung der Häuser schließt den Baustoff Asbest aus.

Im Untergeschoss befindet sich ein abgetrennter Kellerraum mit viel Stauraum bis unter die Treppe, verbunden mit den anderen Häusern. Hier finden sich auch gemeinsame Wasch- und Trockenräume sowie die Haustechnik.

Jedes Haus verfügt über ein eigenes Garagenabteil (Einzelgarage) sowie einen Vorplatz als Aussenparkplatz. Für Besucher stehen Besucherparkplätze zur Verfügung.

Eine perfekte Lage

Mikro- und Makrolage mit Distanzen

Das Reiheneinfamilienhaus befindet sich in einem Quartier am südlichen Dorfausgang in Richtung Lindental. Es liegt sehr in der Nähe der Hauptstrasse und ist umgeben von Feldern. Über die Hauptstrasse erreicht man Lindental, Hindlebank, Bolligen und Oberburg einfach und schnell.



Die Gemeinde Krauchthal zeichnet sich durch ihre ruhige, abgeschiedene Lage aus und bietet dennoch eine gute Erreichbarkeit zu den umliegenden Städten Bern und Burgdorf. Zudem ist die Gemeinde Krauchthal für den Thorberg bekannt.



Wohnen an begehrter Lage

Hier werden Sie sich wohlfühlen

Ausbildungsstätten

- Kindergarten Krauchthal ca. 400 m
- Schule Krauchthal ca. 400 m
- Oberstufenzentrum Hindelbank ca. 5'600 m

Einkauf

- Volg Supermarkt ca. 350 m
- Voi Boll ca. 6'300 m
- Coop Bolligen ca. 6'900 m

Öffentlicher Verkehr

- Bushaltestelle Post ca. 500 m
- Bahnhof Hindelbank ca. 6'000 m
- Bahnhof Burgdorf ca. 8'600 m

Infrastruktur

- Poststelle im Volg ca. 350 m
- Tankstelle Landi ca. 650 m
- Restaurant Hirschen ca. 800 m



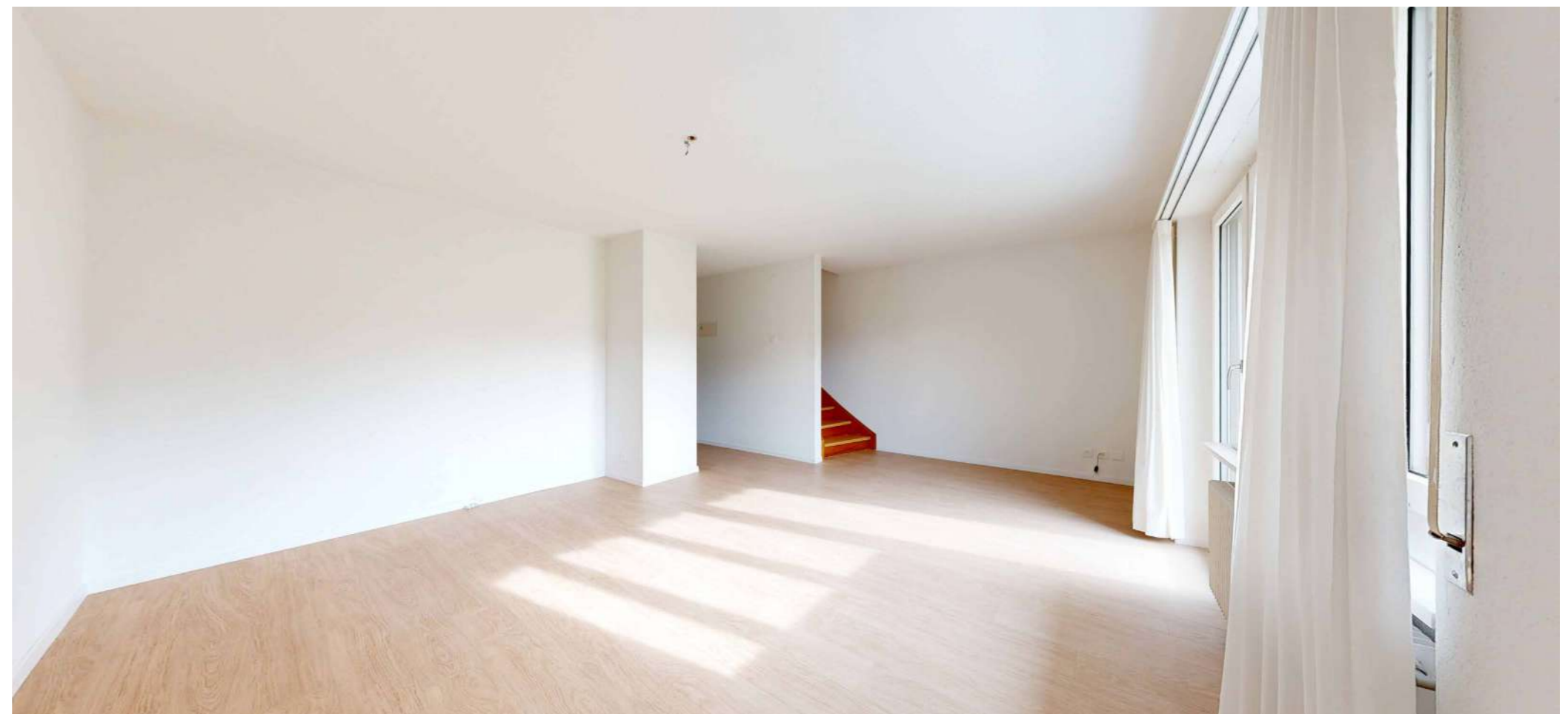






Erdgeschoss

Küche & Wohnzimmer







1. Obergeschoss

Schlafzimmer & Badezimmer







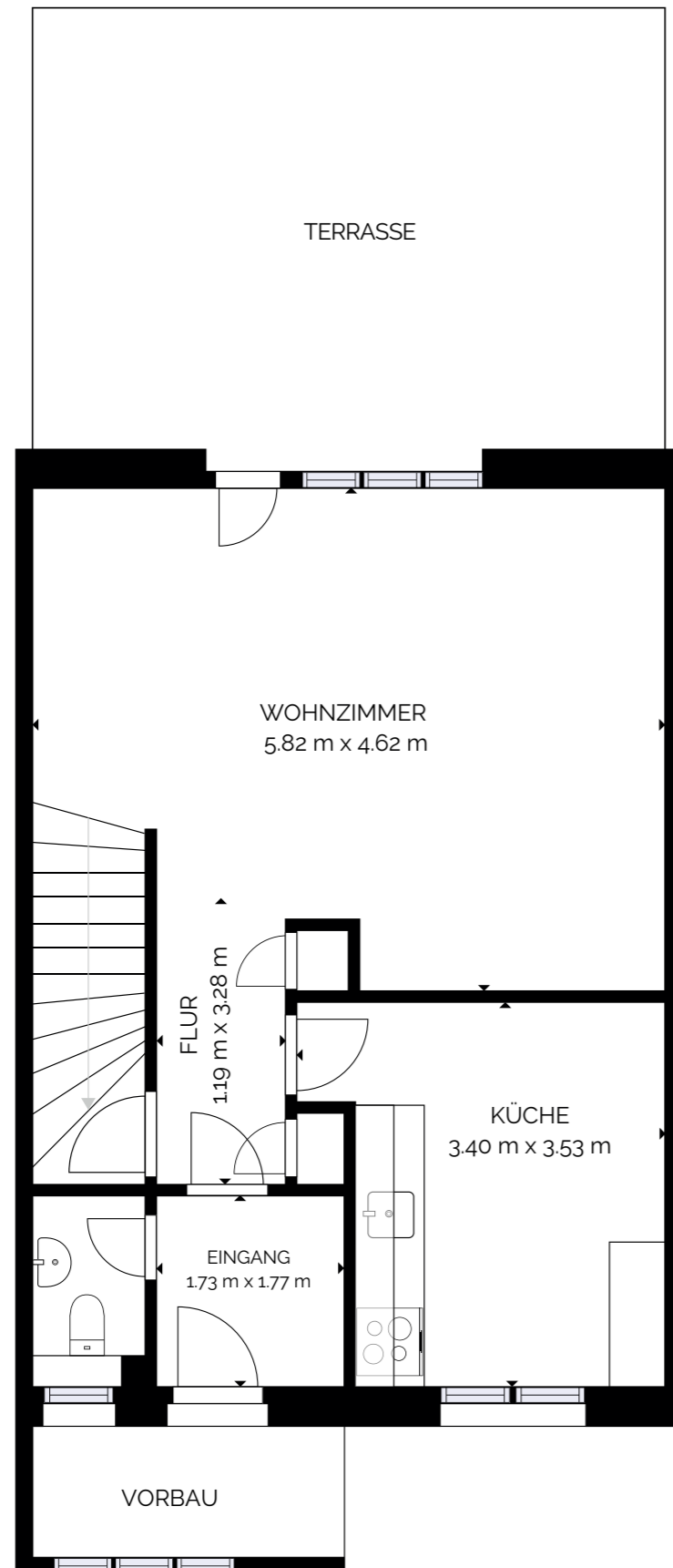
Untergeschoss

Keller



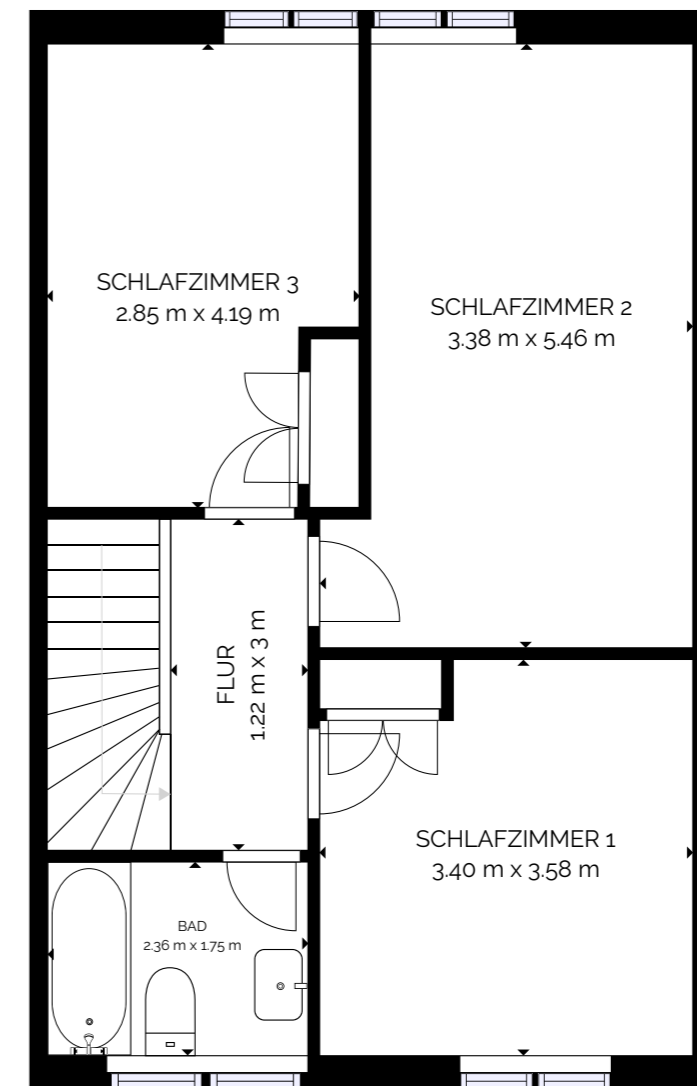
Grundriss EG

Wohnzimmer, Küche, Bad und Terrasse



Grundriss 01.OG

Schlafzimmer und Bad



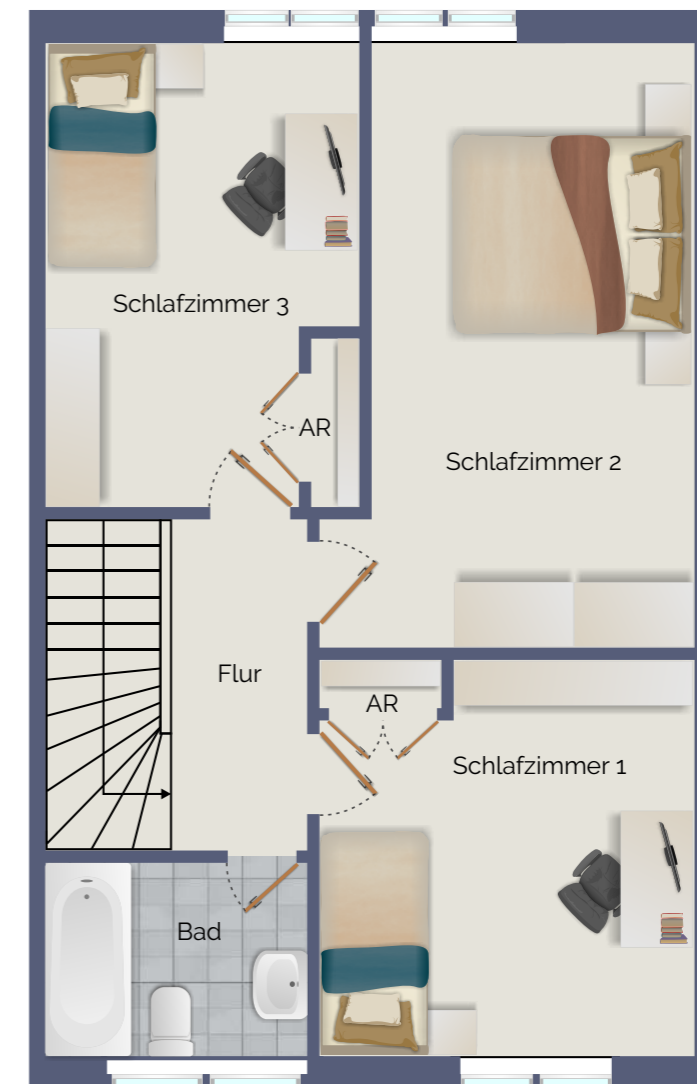
Grundriss EG

Wohnzimmer, Küche, Bad und Terrasse



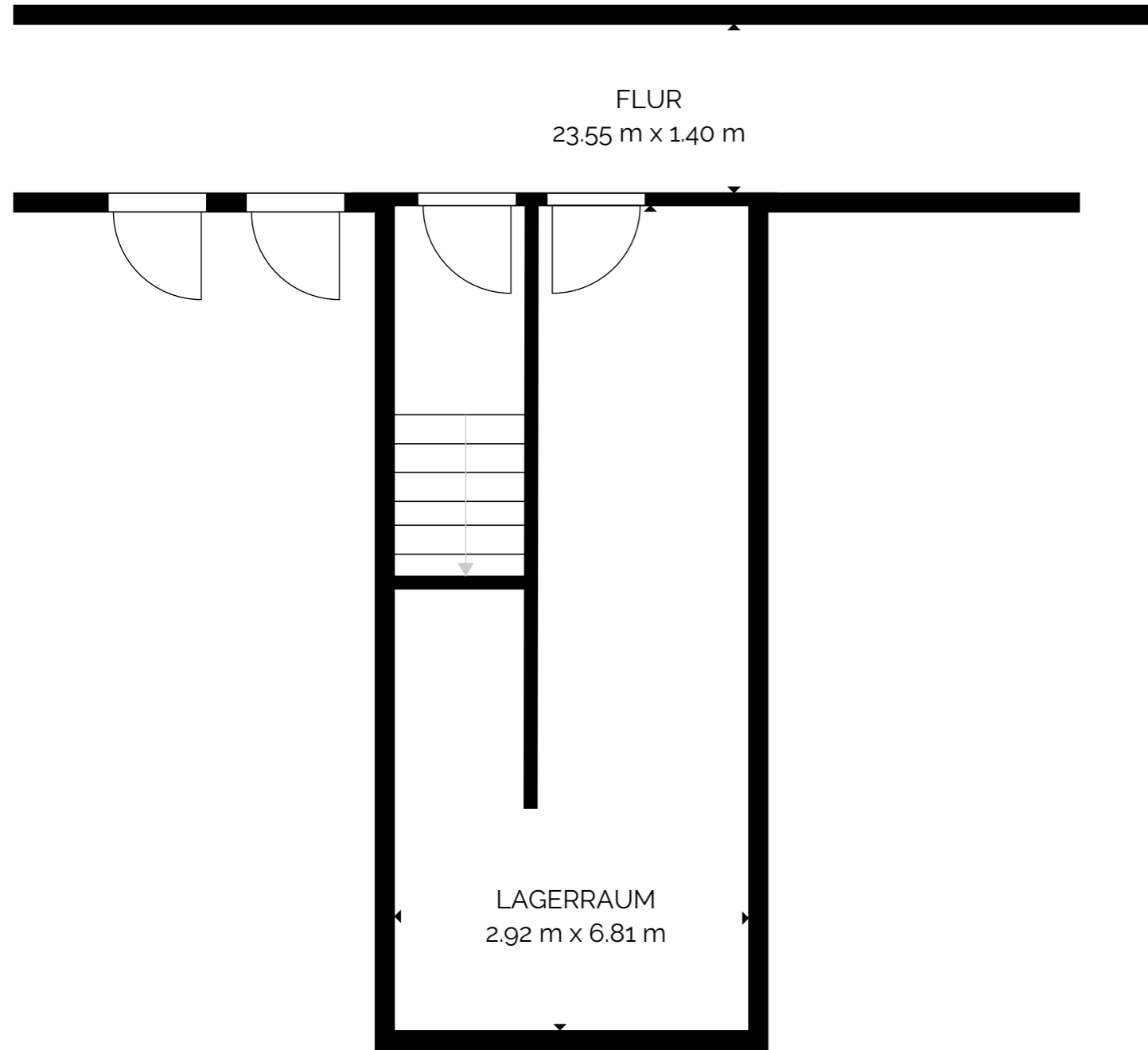
Grundriss 01.OG

Schlafzimmer und Bad



Grundriss UG

Keller



Situationsplan

Parzelle 3187



Grundbuchauszug S.1

Liegenschaft Krauchthal / 3187

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 414 Krauchthal
Grundstück-Nr.: 3187
E-GRID: CH609735384697

Adresse*: Eichmatt
Krauchthal

Plan-Nr.*: 3596, 3597
Fläche*: 204 m2, AV93
Bodenbedeckung*: Übrige befestigte Fläche, 10 m2
Gartenanlage, 136 m2

Gebäude*: Wohnhaus, 58 m2
Eichmatt 12, 3326 Krauchthal

Dominierte Grundstücke: LIG Krauchthal 414/2519 zu 1/35

AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 246'000.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGBB*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

31.03.2010 033-2010/2487/0 **L Fusswegrecht** ID.033-2010/002021
z.G. LIG Krauchthal/3188
z.G. LIG Krauchthal/3189

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Fusswegrecht** ID.033-2010/002021
z.L. LIG Krauchthal/3186

31.03.2010 033-2010/2487/0 **L Heiz- und Tankanlage/Waschküche** ID.033-2010/002025
z.G. LIG Krauchthal/3186
z.G. LIG Krauchthal/3188
z.G. LIG Krauchthal/3189

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Heiz- und Tankanlage/Waschküche** ID.033-2010/002025
z.L. LIG Krauchthal/3188

31.03.2010 033-2010/2487/0 **L Gemeinsame Kellerräume** ID.033-2010/002028
z.G. LIG Krauchthal/3186
z.G. LIG Krauchthal/3188
z.G. LIG Krauchthal/3189

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Gemeinsame Kellerräume** ID.033-2010/002028
z.L. LIG Krauchthal/3186
z.L. LIG Krauchthal/3188
z.L. LIG Krauchthal/3189

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Mitbenützungsrecht an Tröckneraum** ID.033-2010/002031

Grundbuchauszug S.2

Liegenschaft Krauchthal / 3187

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

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

Dienstbarkeiten:

31.03.2010 033-2010/2487/0 **L Grenzbeplantungsrecht** ID.033-2010/002035
z.G. LIG Krauchthal/3186

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Grenzbeplantungsrecht** ID.033-2010/002035
z.L. LIG Krauchthal/3186

31.03.2010 033-2010/2487/0 **L Grenzbeplantungsrecht** ID.033-2010/002036
z.G. LIG Krauchthal/3188

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Grenzbeplantungsrecht** ID.033-2010/002036
z.L. LIG Krauchthal/3188

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Ihre Finanzierung

Persönliches Berechnungsbeispiel für **Hans und Maria Mustermann**

Ihr Kundenberater: Cornelia Henzer
Tel.: 031 327 75 32, E-Mail: cornelia.henzer@cler.ch

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Finanzierung: | |
| Kaufpreis | CHF 675'000.00 |
| Investitionen | CHF 0.00 |
| Anlagekosten | CHF 675'000.00 |
| Eigenmittel bar | CHF 150'000.00 |
| | CHF 0.00 |
| Verpfändung Pensionskasse | CHF 0.00 |
| Total Hypothek | CHF 525'000.00 |
| 1. Hypothek | CHF 439'300.00 |
| 2. Hypothek | CHF 85'700.00 |

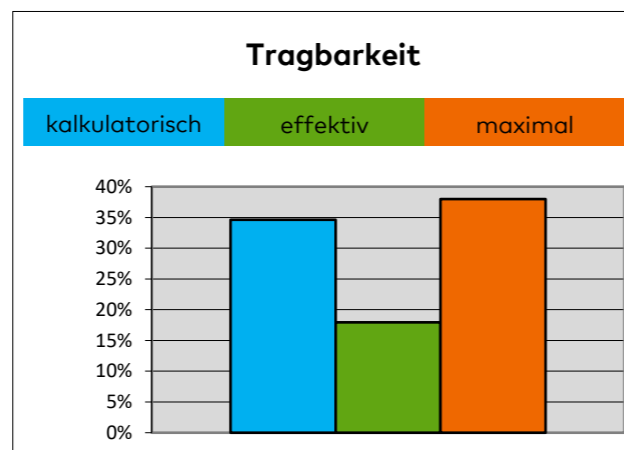
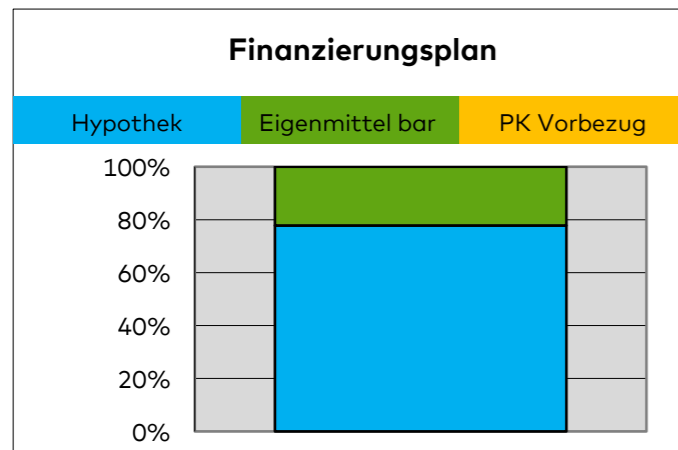
Notizen:
Eichmatt Eck-Häuser, Übernahme bestehende Hypothek CHF 400'000 zu 1.07 %.

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Effektives Nettoeinkommen | CHF 100'000.00 |
| Belehnung | 79.67% |
| Belehnung Zusatzsicherheit | 79.67% |

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Tragbarkeit effektiv | |
| Festhypothek 6 Jahre | CHF 400'000.00 |
| Zinssatz | 1.07% |
| Supercard-Hypothek 4 Jahre | CHF 125'000.00 |
| Zinssatz | 2.14% |
| | CHF 0.00 |
| Zinssatz | 0.00% |

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Tragbarkeit kalkulatorisch | |
| Zinssatz | 4.50% |
| Zins | CHF 23'630.00 |
| Amortisation 2. Hypothek | CHF 5'720.00 |
| Amortisation PK-Vorbezug | CHF 0.00 |
| Nebenkosten, 0.8% | CHF 5'272.00 |
| Sonstiger Aufwand | CHF 0.00 |
| Aufwand pro Jahr | CHF 34'622.00 |
| Aufwand pro Monat | CHF 2'885.00 |
| | 34.62% |

| | |
|--------------------------|---------------|
| Zins | CHF 6'955.00 |
| Amortisation 2. Hypothek | CHF 5'720.00 |
| Amortisation PK-Vorbezug | CHF 0.00 |
| Nebenkosten, 0.8% | CHF 5'272.00 |
| Sonstiger Aufwand | CHF 0.00 |
| Aufwand pro Jahr | CHF 17'947.00 |
| Aufwand pro Monat | CHF 1'496.00 |
| | 17.95% |



Ihre Finanzierung

Persönliches Berechnungsbeispiel für **Hans und Maria Mustermann**

Ihr Kundenberater: Cornelia Henzer
Tel.: 031 327 75 32, E-Mail: cornelia.henzer@cler.ch

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Finanzierung: | |
| Kaufpreis | CHF 620'000.00 |
| Investitionen | CHF 0.00 |
| Anlagekosten | CHF 620'000.00 |
| Eigenmittel bar | CHF 145'000.00 |
| | CHF 0.00 |
| Verpfändung Pensionskasse | CHF 0.00 |
| Total Hypothek | CHF 475'000.00 |
| 1. Hypothek | CHF 399'300.00 |
| 2. Hypothek | CHF 75'700.00 |

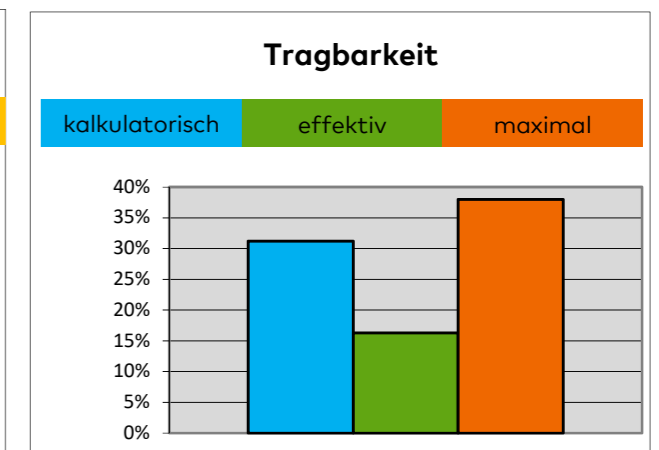
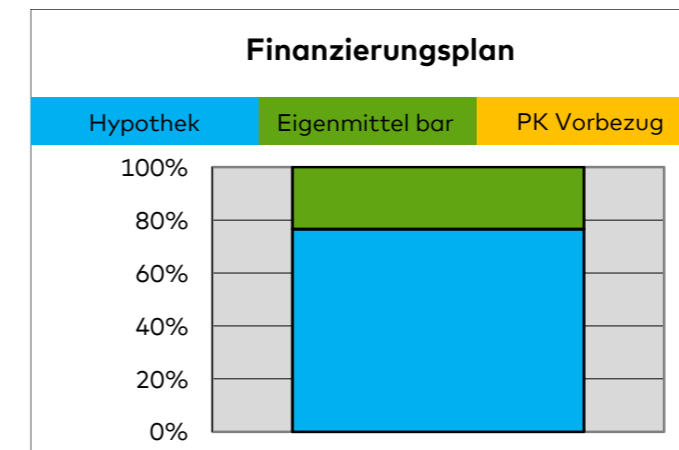
Notizen:
Eichmatt Mittelhäuser. Übernahme bestehende Hypothek CHF 350'000 zu 1.07 %.

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Effektives Nettoeinkommen | CHF 100'000.00 |
| Belehnung | 79.30% |
| Belehnung Zusatzsicherheit | 79.30% |

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Tragbarkeit effektiv | |
| Festhypothek 6 Jahre | CHF 350'000.00 |
| Zinssatz | 1.07% |
| Supercard-Hypothek 4 Jahre | CHF 125'000.00 |
| Zinssatz | 2.14% |
| | CHF 0.00 |
| Zinssatz | 0.00% |

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Tragbarkeit kalkulatorisch | |
| Zinssatz | 4.50% |
| Zins | CHF 21'380.00 |
| Amortisation 2. Hypothek | CHF 5'050.00 |
| Amortisation PK-Vorbezug | CHF 0.00 |
| Nebenkosten, 0.8% | CHF 4'792.00 |
| Sonstiger Aufwand | CHF 0.00 |
| Aufwand pro Jahr | CHF 31'222.00 |
| Aufwand pro Monat | CHF 2'602.00 |
| | 31.22% |

| | |
|--------------------------|---------------|
| Zins | CHF 6'420.00 |
| Amortisation 2. Hypothek | CHF 5'050.00 |
| Amortisation PK-Vorbezug | CHF 0.00 |
| Nebenkosten, 0.8% | CHF 4'792.00 |
| Sonstiger Aufwand | CHF 0.00 |
| Aufwand pro Jahr | CHF 16'262.00 |
| Aufwand pro Monat | CHF 1'355.00 |
| | 16.26% |



Sie haben Interesse? So gehts weiter - transparent und einfach.



**AGENTUR
WYSS AG**

WWW.AGENTURWYSS.CH

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. Kaufabsicht

Senden Sie die vorliegenden Verkaufsunterlagen an ein schweizerisches Finanzinstitut Ihres Vertrauens, damit diese Ihre Möglichkeiten zum Kauf des gewünschten Objekts prüfen können. Wir haben das Objekt Bankgeprüft und helfen Ihnen gerne bei der Findung einer ansprechenden Finanzierungslösung.

3. Finanzierungsbestätigung

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).

4. Reservation / Depotzahlung

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 auf die von uns angegebene Bankverbindung.

5. Auftrag an den Notar

Mit der Reservation beauftragen Sie uns, das Kaufgeschäft beim zuständigen Notariat anzumelden. Das Notariat erstellt einen Kaufvertragentwurf, welchen wir vor der Beurkundung gemeinsam mit Ihnen besprechen. Wenn alles klar und verständlich ist, können wir die weiteren Schritte zur Abwicklung des Kaufgeschäfts einleiten.

6. Notarielle Beurkundung

Wir begleiten Sie zum Notariat und sind während der Beurkundung an Ihrer Seite. Nach erfolgreichem Abschluss planen wir gemeinsam die Wohnungsübergabe.

Disclaimer/Prospektverbindlichkeit

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen durch die Agentur Wyss AG erstellt und sind unverbindlich. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausdrücklich ausgeschlossen.



Ein Exklusivmandat

der Agentur Wyss AG



**AGENTUR
WYSS AG**

WWW.AGENTURWYSS.CH



Die Agentur Wyss AG bietet Ihnen vollumfängliche Immobiliendienstleistungen. Unsere Kernkompetenz liegt in der Vermarktung von Wohn- & Gewerbeimmobilien sowie Anlageimmobilien. Mit dem definierten Ziel, Ihnen optimale und professionelle Immobiliendienstleistungen anzubieten, garantieren wir Ihnen eine hochstehende Qualität. Mit unserem innovativen Vermarktungskonzept wollen wir klare Vorteile für Kunden schaffen. Wir heben uns in der Leistungs- und Distributionspolitik deutlich von konventionellen Maklerfirmen ab. Als qualifizierte Vermarktungsagentur arbeiten wir rein erfolgsorientiert – wir kennen keine Grundkosten, Spesenentschädigungen oder ähnliches. Unsere Werte sind echte und ehrliche Werte.

Unsere Marke soll auch zukünftig für qualitativ hochstehende Immobilien stehen. Wir verstärken unsere Präsenz in Neubauprojekten kontinuierlich. Die Herausforderungen auf dem Markt werden immer dynamischer. Wir sind ein verlässlicher Partner, welcher den Zug der Innovation auch mit traditionellen Werten nicht verpasst.



Ihr persönlicher Ansprechpartner

Remo Wyss
Agentur Wyss AG
Wynigenstrasse 6
3400 Burgdorf

Telefon: +41 31 556 88 00
Mobile: +41 79 564 06 07
E-Mail: rw@agenturwyss.ch
Web: www.agenturwyss.ch

Agentur Wyss AG
aw@agenturwyss.ch
www.agenturwyss.ch
CHE-245.239.001

Hauptsitz Burgdorf
Wynigenstrasse 6
3400 Burgdorf
T: 031 556 88 00