

# 4.5 Zimmer Reiheneinfamilienhaus

Eichmatt 28, 3326 Krauchthal



**AGENTUR  
WYSS AG**

[WWW.AGENTURWYSS.CH](http://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, ein einladendes Restaurant 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	3195
Grundbuchgemeinde	Krauchthal
Zone	Wohnzone 2
Angrenzende Zonen	Landwirtschaftszone

## Objekt & Flächen

Art	Reiheneinfamilienhaus
Haustyp	Reihenmittelhaus
Baujahr	1960
Bauweise	Massivbau
Grundstücksfläche	185 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	94 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	117 m <sup>2</sup>
Kubatur	475 m <sup>3</sup>

## 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

## Mietzinspotential

Netto	CHF 1'550
Nebenkosten	CHF 300
Parkplatz	CHF 100

## Weitere Flächen

Wohnzimmer	27.5 m <sup>2</sup>
Küche	9.4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	10.8 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	10.7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	16.0 m <sup>2</sup>
Kellerraum	13.5 m <sup>2</sup>



Verkaufspreis

CHF 595'000



Nettowohnfläche

94 m<sup>2</sup>



Grundstücksfläche

185 m<sup>2</sup>



Kubatur

475 m<sup>3</sup>

# 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 Holzterrasse 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.

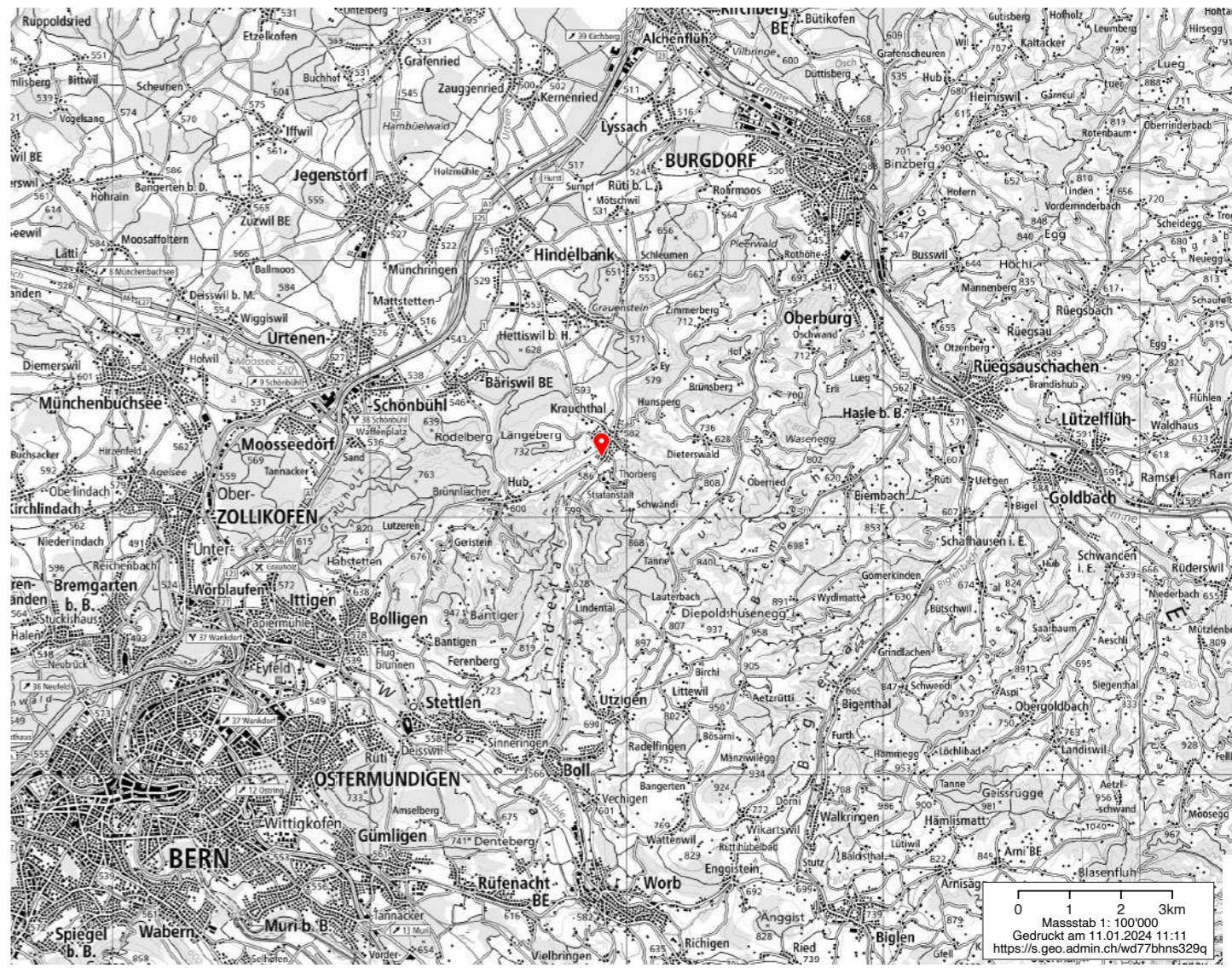
# Eine perfekte Lage

## 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

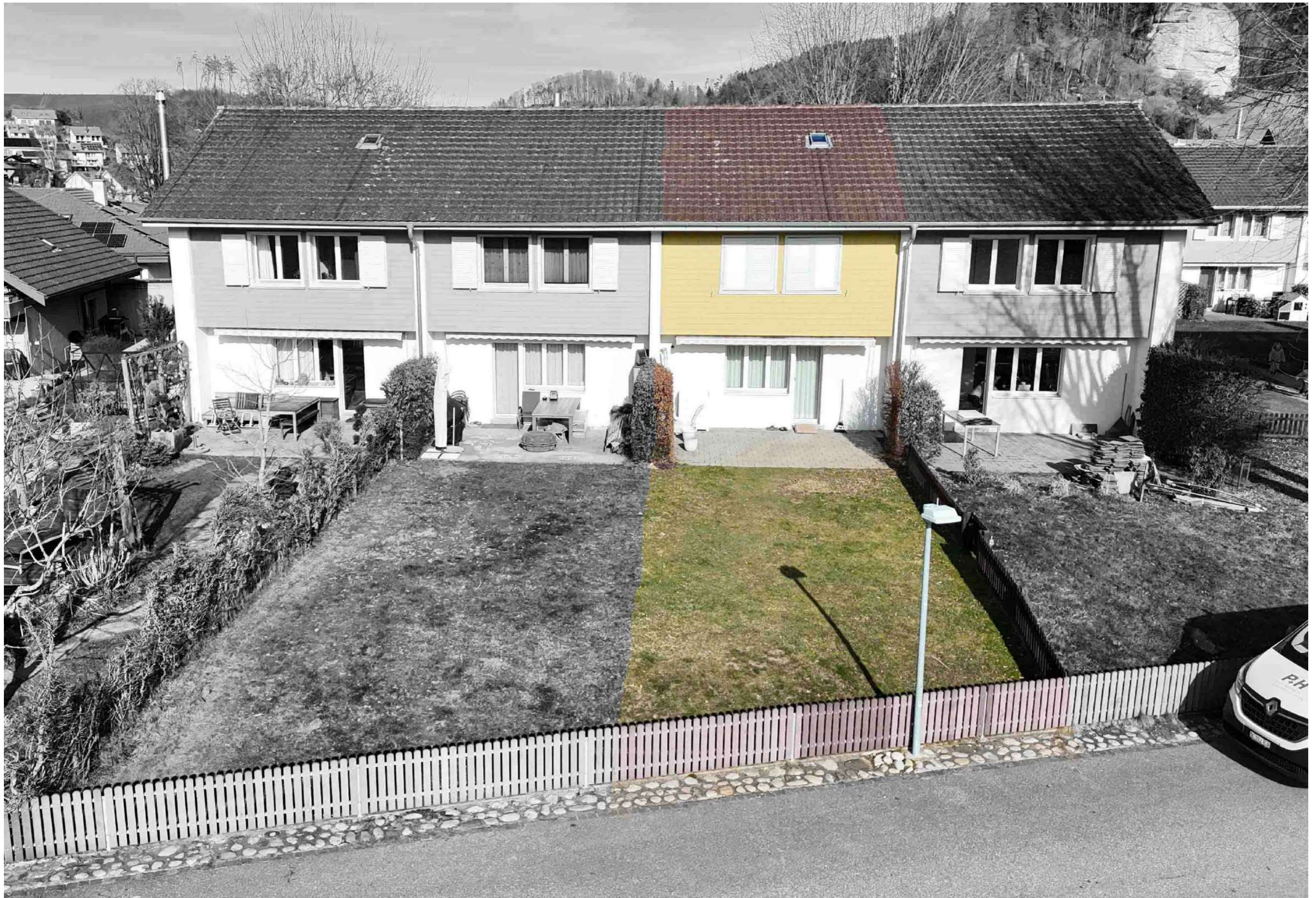
### Öffentlicher Verkehr

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

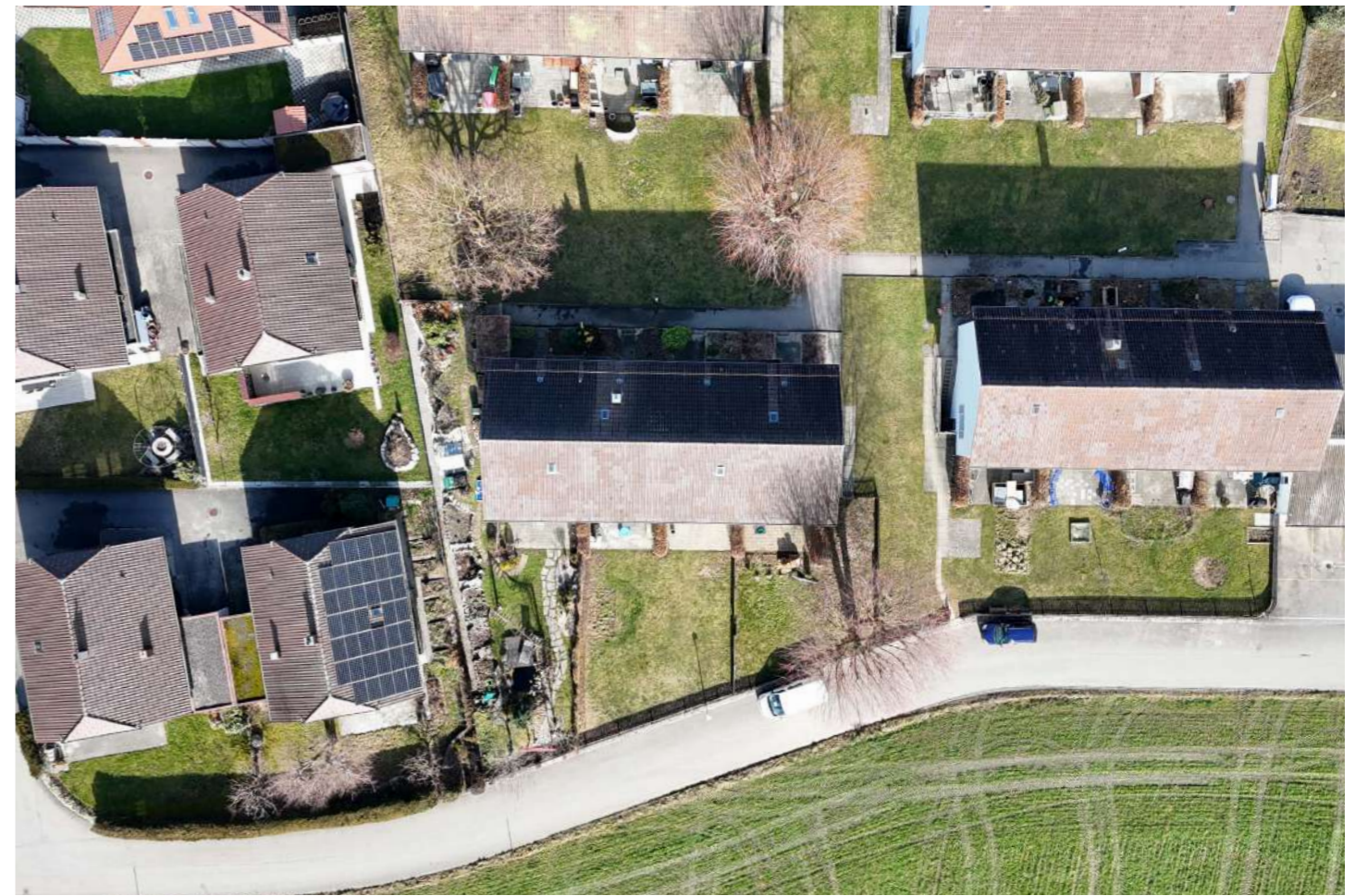
### Infrastruktur

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





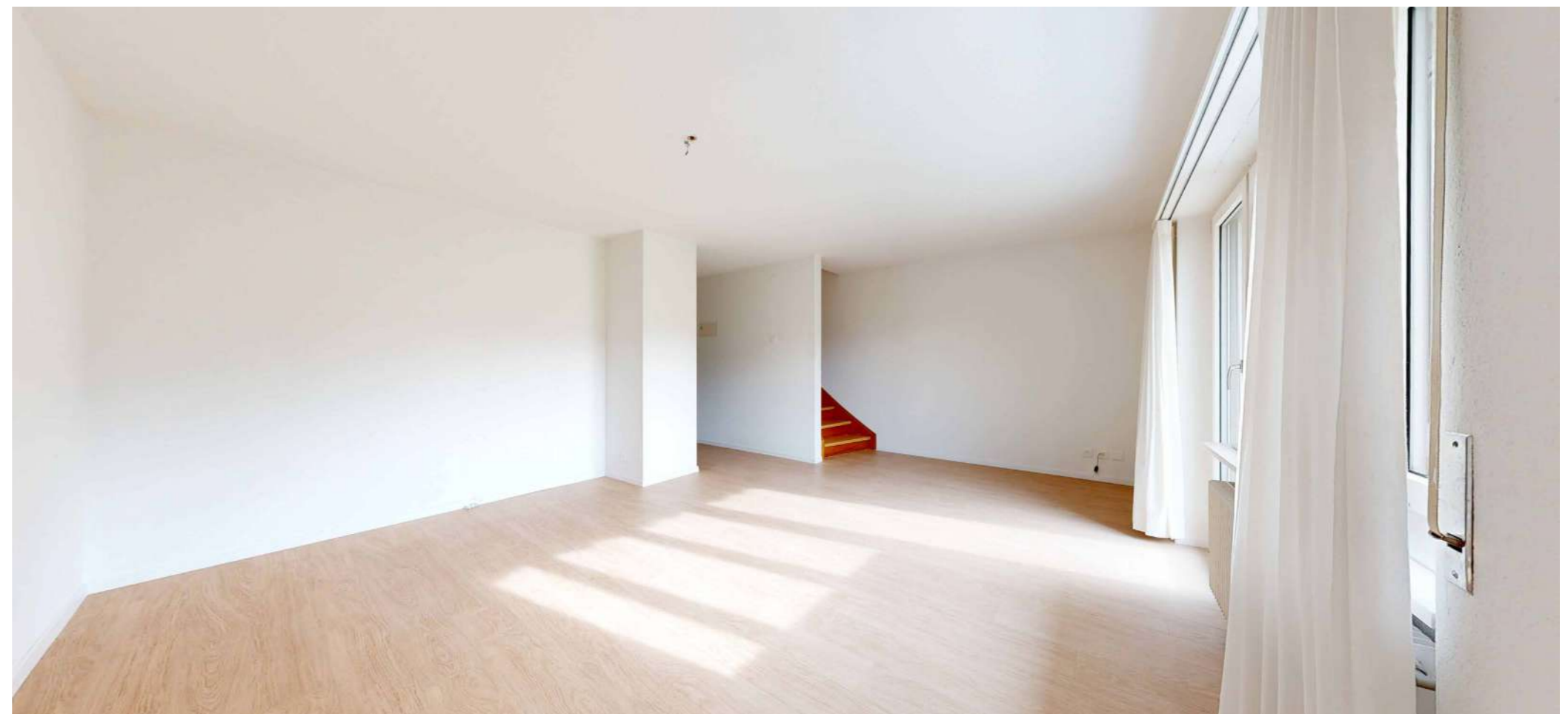






Erdgeschoss

Küche & Wohnzimmer







1. Obergeschoss

Schlafzimmer & Badezimmer







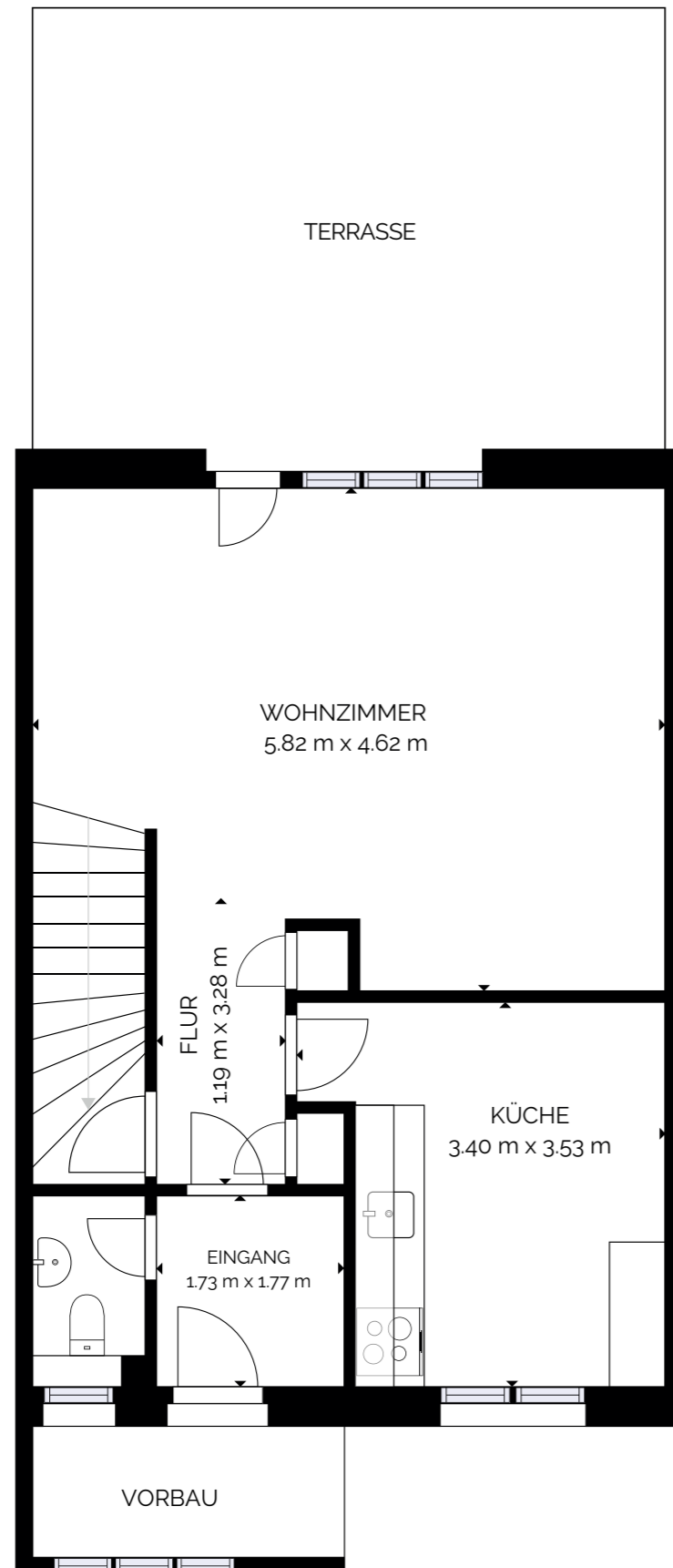
Untergeschoss

Keller



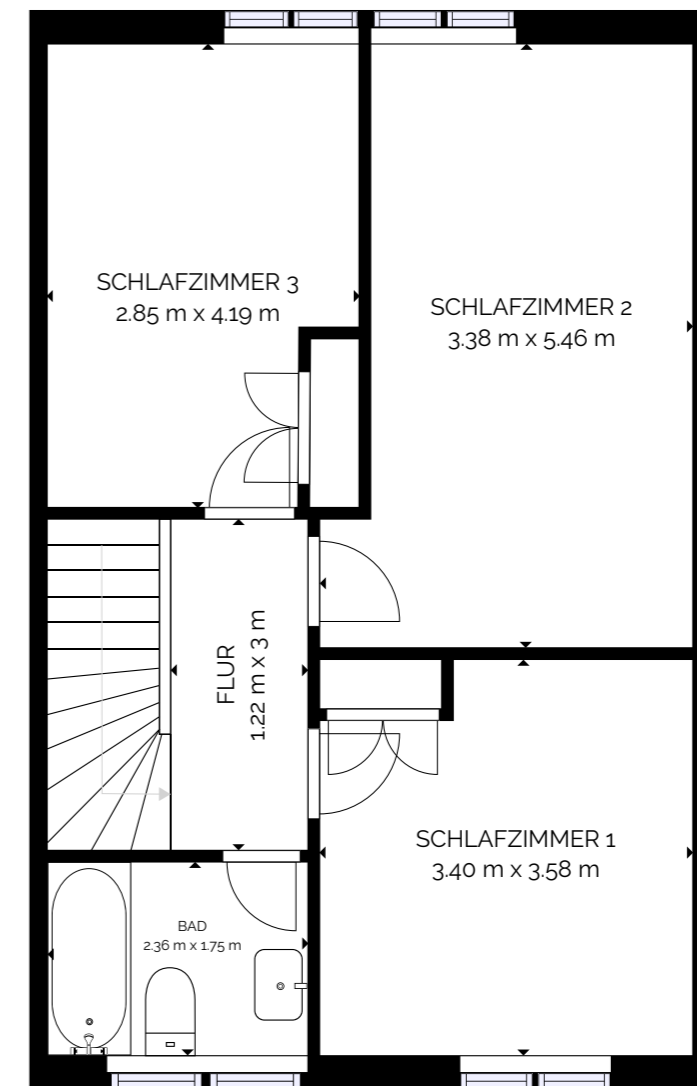
# Grundriss EG

Wohnzimmer, Küche, Bad und Terrasse



# Grundriss 01.OG

Schlafzimmer und Bad



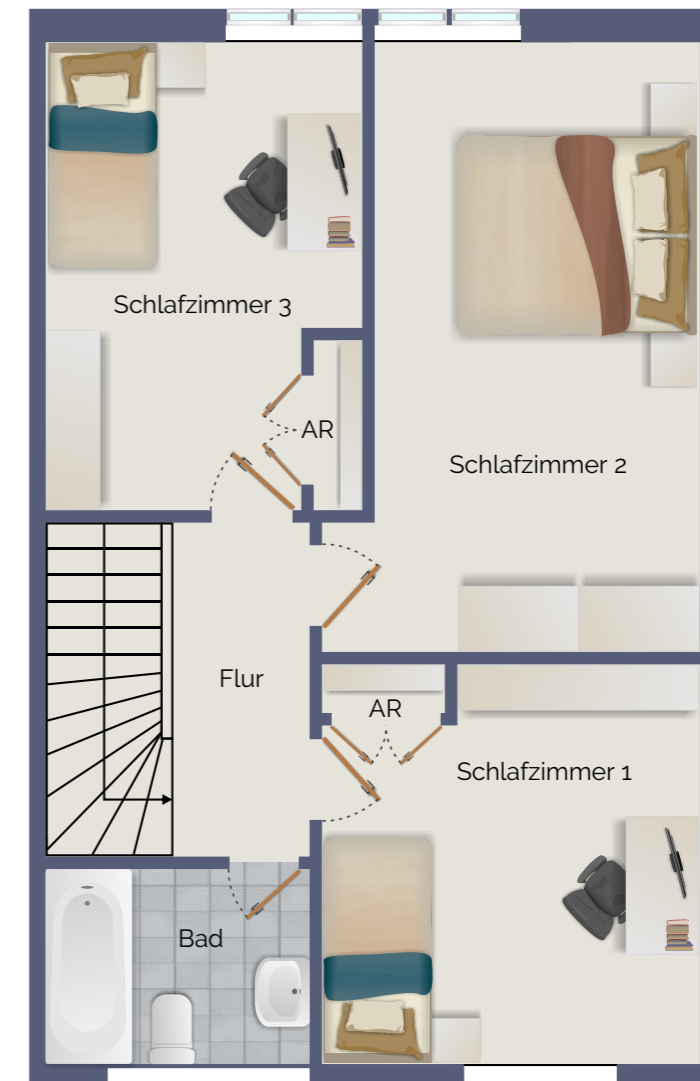
# Grundriss EG

Wohnzimmer, Küche, Bad und Terrasse



# Grundriss 01.OG

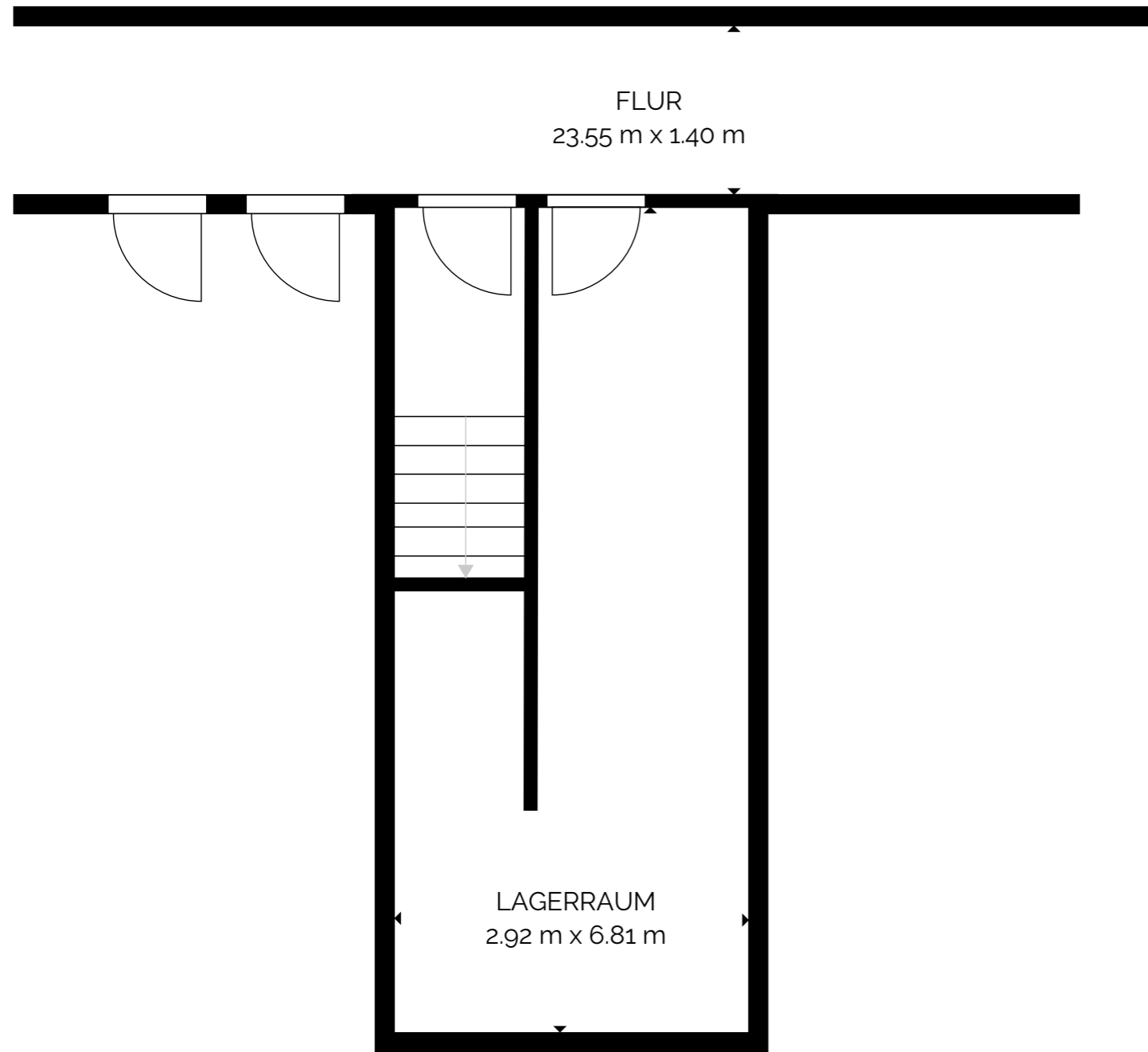
Schlafzimmer und Bad





# Grundriss UG

Keller



# Situationsplan

Parzelle 3195



# Grundbuchauszug S.1

## Liegenschaft Krauchthal / 3195

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

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 414 Krauchthal  
Grundstück-Nr.: 3195  
E-GRID: CH783946359764

Adresse\*: Eichmatt  
Krauchthal

Plan-Nr.\*: 3596  
Fläche\*: 185 m2, AV93  
Bodenbedeckung\*: Übrige befestigte Fläche, 10 m2  
Gartenanlage, 117 m2

Gebäude\*: Wohnhaus, 58 m2  
Eichmatt 28, 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.033-2010/002022  
z.G. LIG Krauchthal/3196  
z.G. LIG Krauchthal/3197

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Fusswegrecht** ID.033-2010/002022  
z.L. LIG Krauchthal/3194

31.03.2010 033-2010/2487/0 **L Heiz- und Tankanlage/Waschküche** ID.033-2010/002026  
z.G. LIG Krauchthal/3194  
z.G. LIG Krauchthal/3196  
z.G. LIG Krauchthal/3197

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Heiz- und Tankanlage/Waschküche** ID.033-2010/002026  
z.L. LIG Krauchthal/3196

31.03.2010 033-2010/2487/0 **L Durchgangsrecht** ID.033-2010/002029  
z.G. LIG Krauchthal/3194  
z.G. LIG Krauchthal/3196  
z.G. LIG Krauchthal/3197

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Durchgangsrecht** ID.033-2010/002029  
z.L. LIG Krauchthal/3194  
z.L. LIG Krauchthal/3196

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Gemeinsamer Kellerraum** ID.033-2010/002030  
z.L. LIG Krauchthal/3196

# Grundbuchauszug S.2

## Liegenschaft Krauchthal / 3195

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 **R Mitbenützungsrecht an Tröckneraum** ID.033-2010/002033  
z.L. LIG Krauchthal/3194

31.03.2010 033-2010/2487/0 **L Grenzbepflanzungsrecht** ID.033-2010/002038  
z.G. LIG Krauchthal/3194

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Grenzbepflanzungsrecht** ID.033-2010/002038  
z.L. LIG Krauchthal/3194

31.03.2010 033-2010/2487/0 **L Grenzbepflanzungsrecht** ID.033-2010/002039  
z.G. LIG Krauchthal/3196

31.03.2010 033-2010/2487/0 **R Grenzbepflanzungsrecht** ID.033-2010/002039  
z.L. LIG Krauchthal/3196

### 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

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

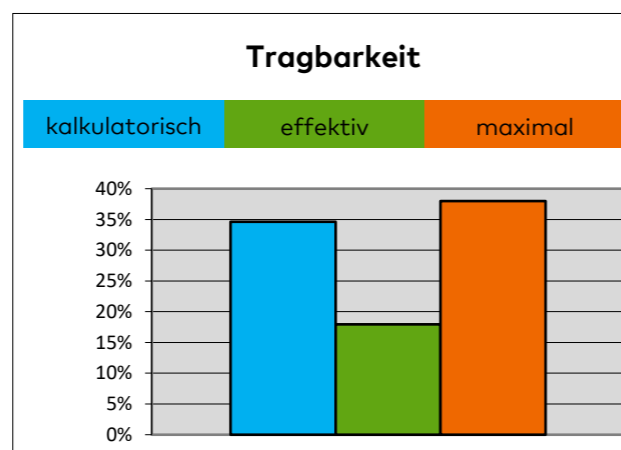
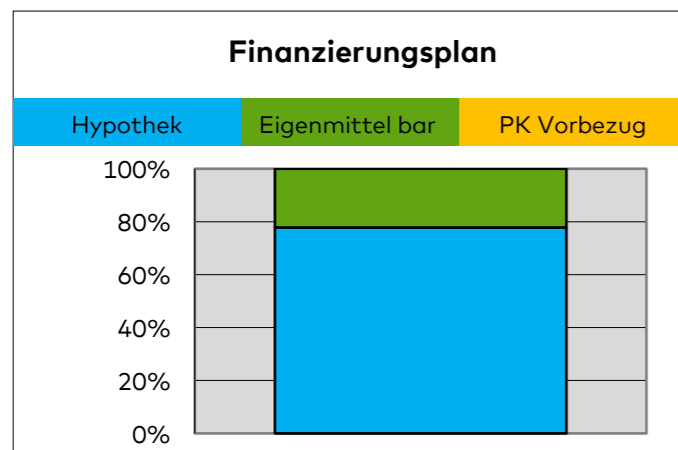
**Notizen:**  
**Eichmatt Eck-Häuser, Übernahme bestehende Hypothek CHF 400'000 zu 1.07 %.**

Effektives Nettoeinkommen	CHF 100'000.00
<b>Belehnung</b>	<b>79.67%</b>
<b>Belehnung Zusatzsicherheit</b>	<b>79.67%</b>

<b>Tragbarkeit effektiv</b>	
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%

<b>Tragbarkeit kalkulatorisch</b>	
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
	<b>34.62%</b>

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
	<b>17.95%</b>



# Ihre Finanzierung

Persönliches Berechnungsbeispiel für **Hans und Maria Mustermann**

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

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

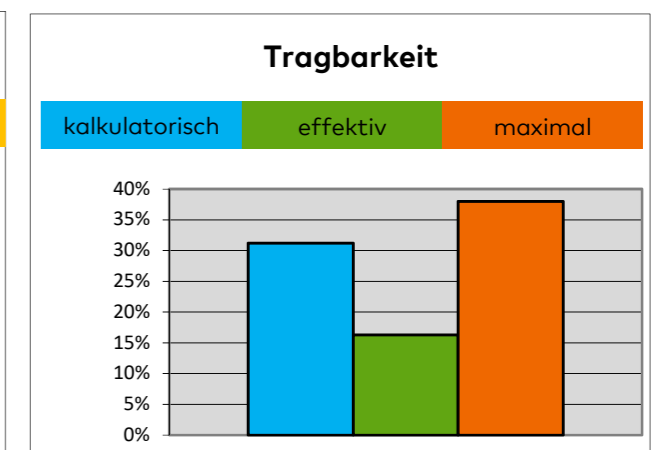
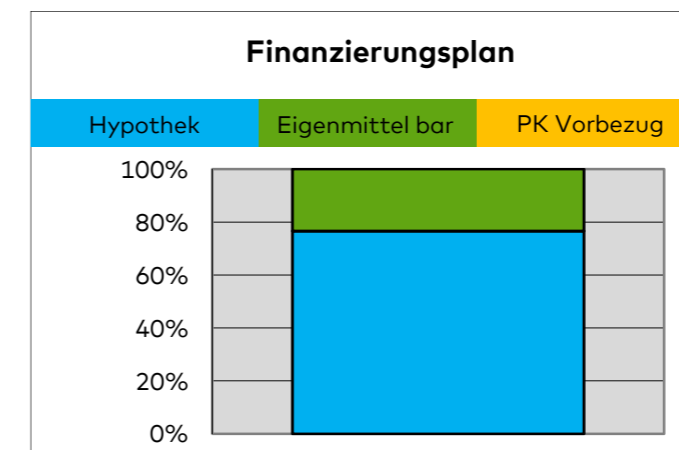
**Notizen:**  
**Eichmatt Mittelhäuser. Übernahme bestehende Hypothek CHF 350'000 zu 1.07 %.**

Effektives Nettoeinkommen	CHF 100'000.00
<b>Belehnung</b>	<b>79.30%</b>
<b>Belehnung Zusatzsicherheit</b>	<b>79.30%</b>

<b>Tragbarkeit effektiv</b>	
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%

<b>Tragbarkeit kalkulatorisch</b>	
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
	<b>31.22%</b>

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
	<b>16.26%</b>



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](http://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](mailto:rw@agenturwyss.ch)  
Web: [www.agenturwyss.ch](http://www.agenturwyss.ch)

Agentur Wyss AG  
[aw@agenturwyss.ch](mailto:aw@agenturwyss.ch)  
[www.agenturwyss.ch](http://www.agenturwyss.ch)  
CHE-245.239.001

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