

# MEHRFAMILIENHAUS

Allmendgasse 13  
4914 Roggwil



**SCHÄRLI & PARTNER**

## **ROGGWIL - LEBENSQUALITÄT IM OBERAARGAU**

Die Gemeinde Roggwil liegt im Oberaargau im Kanton Bern und zählt rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Sie überzeugt durch ihre attraktive Kombination aus ländlicher Wohnqualität, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage. Eingebettet in eine gepflegte, naturnahe Umgebung bietet Roggwil ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

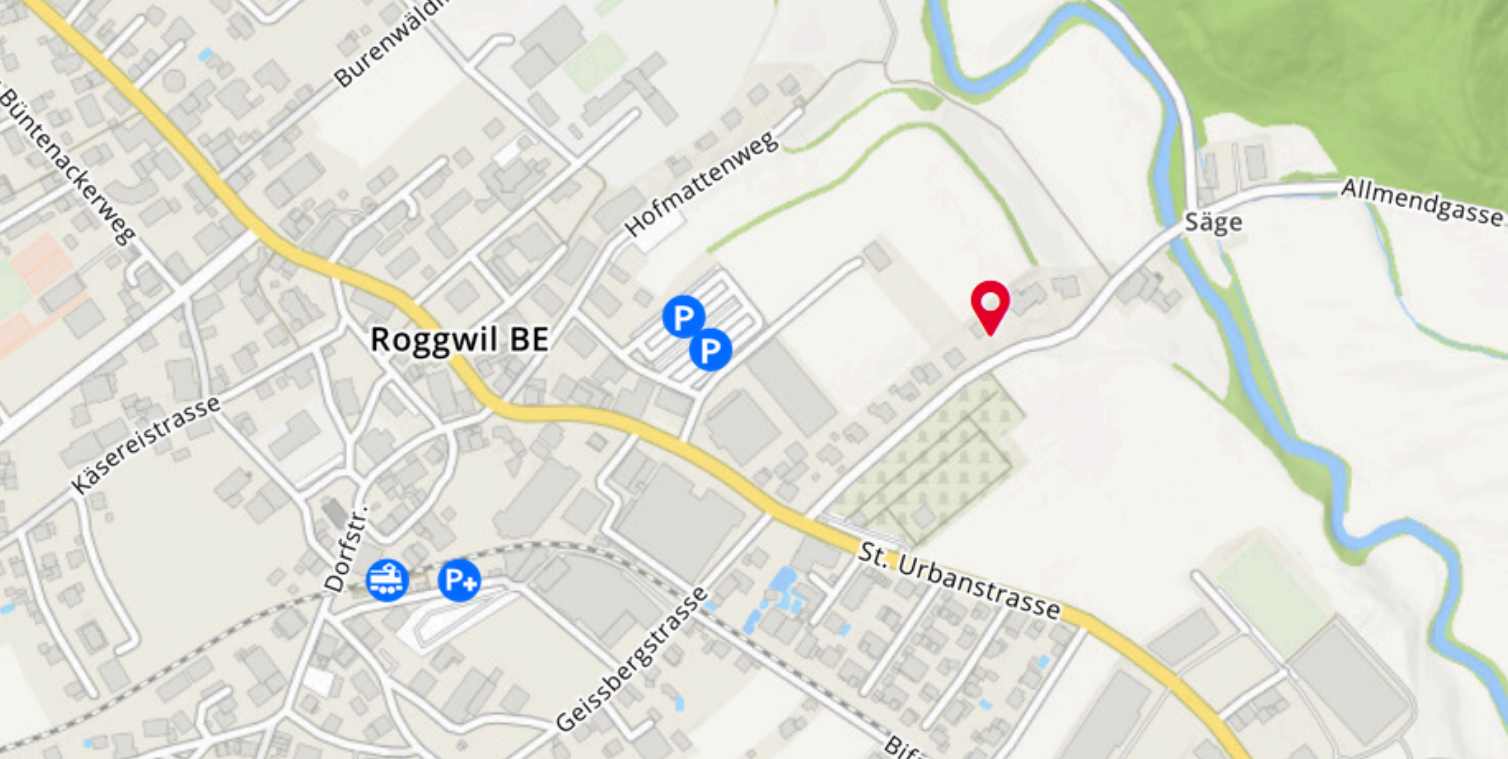
Dank der unmittelbaren Nähe zu Langenthal (4 km) sowie den regionalen Zentren Olten (18 km), Bern (55 km) und Luzern (50 km) profitieren Einwohnerinnen und Einwohner von kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten. Über das gut ausgebaute Strassen- und Bahnnetz sind sowohl die umliegenden Gemeinden als auch die grösseren Wirtschaftszentren rasch erreichbar.

Roggwil verfügt über ein intaktes Dorfleben mit zahlreichen Vereinen, kulturellen Angeboten sowie Sport- und Naherholungsmöglichkeiten. Spazier- und Velowege, Grünflächen und die reizvolle Landschaft des Oberaargaus laden zu Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig stehen im Ort Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bildungsangebote sowie verschiedene Dienstleistungen zur Verfügung.

Die Gemeinde ist besonders bei Familien, Berufspendlern und Personen beliebt, die ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung verbinden möchten. Roggwil präsentiert sich damit als nachhaltiger und attraktiver Wohnstandort mit stabilem Entwicklungspotenzial.

Roggwil überzeugt nicht nur durch Lage und Lebensqualität, sondern auch durch eine moderate Steuerbelastung im kantonalen Vergleich. Der unterdurchschnittliche Gemeindesteuerfuss macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Wohneigentümer.

**WEITERE INFORMATIONEN ZU ROGGWIL  
FINDEN SIE UNTER: [WWW.ROGGWIL.CH](http://WWW.ROGGWIL.CH)**



### **ALLMENDGASSE 13 - IDYLLISCHE LAGE IN ROGGWIL**

Die Allmendgasse 13 befindet sich in einem ruhigen und angenehmen Wohnquartier von Roggwil. Die Lage überzeugt durch ihre familienfreundliche Umgebung, wenig Durchgangsverkehr sowie die Nähe zu Naherholungsgebieten und Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie diverse Dienstleistungsangebote sind in kurzer Distanz erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort attraktiv: Der Bahnhof Roggwil-Wynau sowie Busverbindungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und bieten praktische Anschlüsse Richtung Langenthal, Olten und Bern. Gleichzeitig sind die regionalen Strassenverbindungen für den Individualverkehr schnell erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und idealer Erreichbarkeit - perfekt für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

**attraktives Mehrfamilienhaus mit Potenzial**

Dieses charmante Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1969 totalsaniert und befindet sich auf einem idyllischen Grundstück mit einer Fläche von 1'403 m<sup>2</sup>. Neben dem Hauptgebäude besteht ein seitlicher Anbau, der als Abstellraum genutzt wird.

Die Liegenschaft überzeugt durch einen weitläufigen, gepflegten Garten – ein idealer Rückzugsort, um die umliegende Natur und die aussergewöhnliche Ruhe zu geniessen. Das Gebäude erstreckt sich über vier Etagen und umfasst sechs Mietwohnungen sowie allgemeine Nebenräume und ein Untergeschoss. Die genauen Wohnflächenangaben sind leider nicht verfügbar.

Einzelne Wohnungen wurden in den letzten Jahren sanft renoviert. Die Ausbauten der Küchen, Nasszellen und Oberflächen wurden teils erneuert. Die technischen Installationen befinden sich grösstenteils im ursprünglichen Zustand. Die Fenster wurden teilweise im Jahr 2005 erneuert. Die Ölheizung ist ca. 20-jährig und die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über Radiatoren.

Mit Ausnahme der 3-Zimmerwohnung im 1. OG sind derzeit sämtliche Wohnungen sowie die Parkplätze vermietet. Der aktuelle Jahresnettomietzins beträgt CHF 74'000.–.

Das angebotene Grundstück bietet eine hervorragende Gelegenheit für Bauherren und Investoren. Dank der grosszügigen Fläche und der attraktiven Lage eignet es sich ideal für die Entwicklung einer Wohnanlage. Die Umgebung überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, eine gute Infrastruktur sowie eine ruhige und ansprechende Nachbarschaft.

**Details****Untergeschoss**

- Wohnungskeller
- Waschküche mit Trocknungsraum
- Öl-Heizung (ca. 20-jährig)

**Erdgeschoss**

- 3-Zimmerwohnung mit Balkon
- 3-Zimmerwohnung mit gedecktem Gartensitzplatz

**1. Obergeschoss**

- 4.5-Zimmerwohnung mit Balkon
- 3-Zimmerwohnung mit grosser Terrasse

**2. Obergeschoss**

- 1.5-Zimmerwohnung ohne Balkon
- 2.5-Zimmerwohnung ohne Balkon

**Parkplätze**

- 3 Garagen
- 2 Aussenparkplätze

**Nebengebäude Anbau/Remisen**

Der seitliche Anbau rechts wird als Abstellraum und Werkraum genutzt. Dieser Anbau befindet sich im ursprünglichen Zustand.











## VERKAUFSPREIS

**CHF 1'800'000.00**

Die Vertrags-, Grundbuch- und Notariatskosten werden von der Käuferschaft und Verkäuferschaft je zur Hälfte getragen.

Die Handänderungssteuer wird gemäss Handänderungssteuergesetz von der Käuferschaft und die Grundstückgewinnsteuer gemäss Grundstückgewinnsteuergesetz von der Verkäuferschaft übernommen.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Für weitere Auskünfte oder eine unverbindliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Schärli & Partner Immobilien-Treuhand AG  
Elias Furrer  
Zürichstrasse 43  
Postfach  
6006 Luzern  
041 418 51 54  
elias.furrer@schaerli-partner.ch

## GRUNDSTÜCK

### **Das Mehrfamilienhaus steht auf folgendem Grundstück:**

Allmendgasse 13  
Stammgrundstück Nr. 602, GB Emmental-Oberaargau  
Gesamtfläche 1'403 m<sup>2</sup>

IHR ANSPRECHPARTNER  
BEI IMMOBILIENANLIEGEN

## SCHÄRLI & PARTNER

Seit über 30 Jahren beraten wir unsere Kunden bei Immobilienanliegen. Verschaffen Sie sich einen Überblick über unser Leistungsspektrum und fragen Sie nach einem persönlichen Beratungsgespräch.

Wir unterstützen Sie:

### **Bei der Bewirtschaftung**

Wer sich mit der Bewirtschaftung von Immobilien beschäftigt, muss sich immer auch mit Menschen befassen. Immobilien sind weit mehr als Stein und Beton. Es sind Häuser, in denen Menschen leben und arbeiten. Interessenkonflikten begegnen wir mit viel Fingerspitzengefühl.

### **Bei der Vermietung**

Bei der Vermietung von Häusern muss zahlreichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden. Das Mietrecht wird immer komplizierter, die Mieter immer anspruchsvoller und die Festlegung des Mietzinses immer schwieriger. Dabei ist der Mietvertrag von zentraler Bedeutung. Die korrekte Formulierung sämtlicher Vertragspunkte beugt Problemen wirksam vor.

### **Bei der Vermittlung**

Erfolgreich Immobilien vermitteln kann nur, wer den Markt bestens kennt. Solide Recherchen, jahrelange Erfahrung und oft auch persönliche Beziehungen legen den Grundstein zum Erfolg. Wir überlassen nichts dem Zufall.

### **Bei der Schätzung**

Die Schätzung von Immobilien ist eine komplexe Aufgabe. Wir sind Experten auf diesem Gebiet. Die notwendigen Instrumente, Methoden und nicht zuletzt die grosse Erfahrung ermöglichen es uns, Immobilien unter Berücksichtigung von allen relevanten Aspekten realistisch einzuschätzen.

Beanspruchen Sie unsere Leistungen in Einzelbereichen oder vollumfänglich. Sie erhalten in jedem Fall eine erstklassige Beratung: seriös, diskret und flexibel.

**Wir freuen uns, Sie kennenzulernen.**

# SCHÄRLI & PARTNER

SCHÄRLI & PARTNER · Immobilien-Treuhand AG · Zürichstrasse 43 · Postfach · 6000 Luzern 6  
Tel. 041 418 51 51 · [info@schaerli-partner.ch](mailto:info@schaerli-partner.ch) · [www.schaerli-partner.ch](http://www.schaerli-partner.ch)