

zu verkaufen:
angebautes 5-zimmer, einfamilienhaus
kindergartenstrasse 4, 3555 trubschachen



preisvorstellung / gebot ab 390'000.--



gebäudeaufnahmen planung m. flück gmbh
ried 162, 3543 emmenmatt
tel: 034 402 55 13 mail: flueck.m@bluewin.ch

zu verkaufen ist ein angebautes 5- zimmer einfamilienhaus, an der kindergarten-
starsse 4 in trubschachen
das einseitig angebaute einfamilienhaus (grundstücknummer 453) liegt in einer kleinen
wohnsiedlung nördlich des zentrums. die grundstücksfläche von 308 m², reicht für
einen garten / sitzplatz und autounterstand, ohne das die gartenarbeit kaum zu
bewältigen ist. der autounterstand für zwei fahrzeuge und ein kiesplatz der zum spielen
oder auch als besucherplatz nutzbar ist, könnte auch je nach bedarf in einen garten
zurück gebaut werden. das wohnhaus wurde 1949 errichtet, ist vollständig unterkellert
und bietet südöstlich einen ausgerichteten garten / rasen. das wohnhaus verfügt über
eine nettowohnfläche von ca. 108 m². das gebäude steht nicht unter schutz. das
satteldach eignet sich allenfalls für eine photovoltaikanlage.



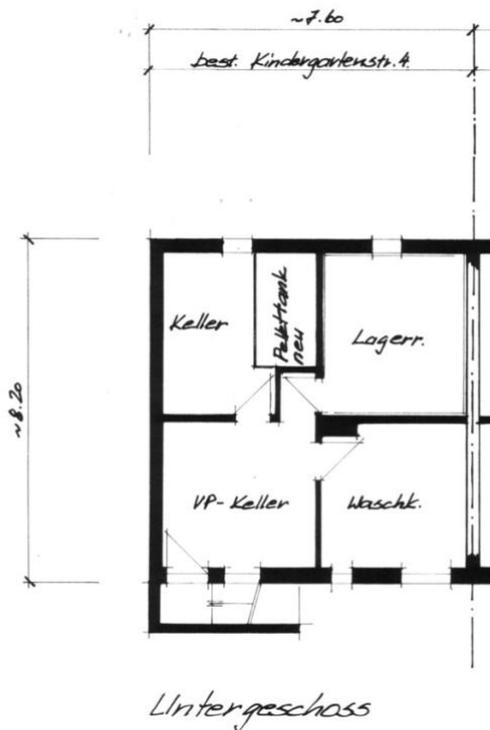
beschreibung der liegenschaft:

die liegenschaft ist bis vor paar wochen noch bewohnt gewesen. das haus ist je nach
wünschen sofort bezugsbereit, es besteht auch die möglichkeit das einte oder andere
ihren wünschen anzupassen und umzubauen. über all die jahre wurde immer wieder
erweiterterungen gemacht, umgebaut und saniert.

**die folgenden eingefügten alten baueingabepläne sind nicht massabsgetreu.
der eingezeichnete pelletofen im erdgeschoss sowie der kamin wurden nach der
baubewilligung nicht erstellt.**

untergeschoss:

aussenzugang zu dem untergeschoss, das ganze wohnhaus ist unterkellert. ein keller ist isoliert. die hauntsicherungen für beide häuser befinden sich in diesem keller.

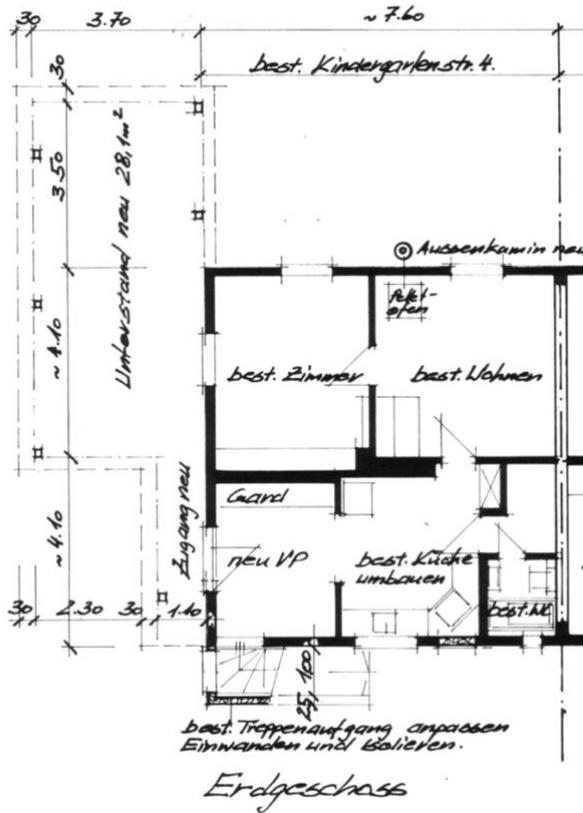


erdgeschoss:

das erdgeschoss ist ein hochparterre, so dass der zugang über zwei treppentritte erfolgt. der eingang erfolgt direkt in den vorplatz - küche welche 2008-9 saniert und vergrößert wurde, der vorplatz mit garderobe mit dem ebenfalls zu dieser zeit, erstelltem innenaufgang in das obergeschoss. der nassraum hat eine badewanne, waschtisch und wc, es ist ein ess-wohnzimmer vorhanden und daneben ein schlafzimmer, diese beiden räume könnten auch zusammengelegt werden als grosses wohn - esszimmer. geheizt wird über ein sitzofen mit holz. seitlich beim kellerabgang ist noch ein überdachter holzlagerplatz. das vorhandene brennholz wird gratis abgegeben.



küche mit steinabdeckung



essecke



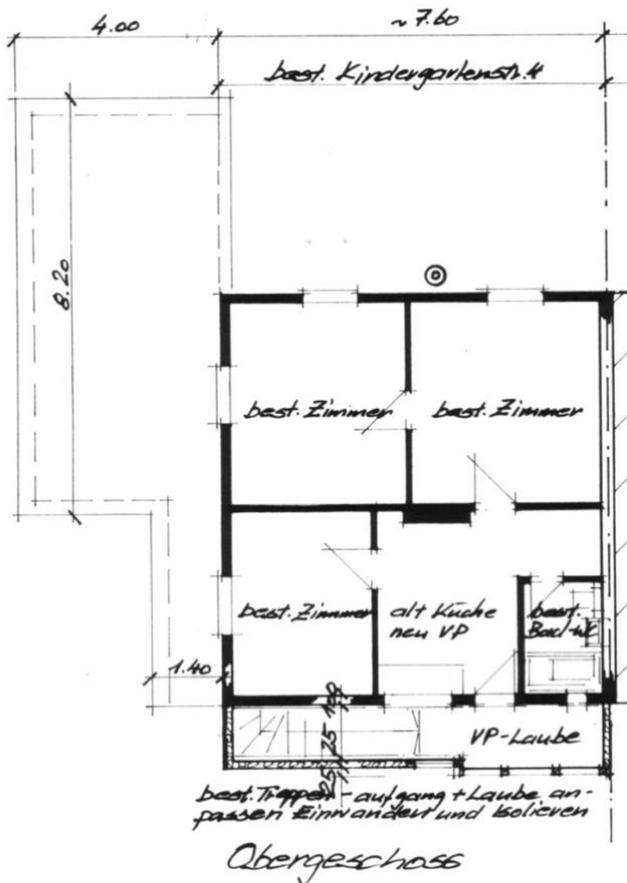
zimmer neben ess- wohnzimmer

obergeschoss:

das obergeschoss ist über die neu eingemachte treppe - laube zugänglich, dies wurde 2008-9 umgebaut. aus dem 2familienhaus wurde ein einfamilienhaus. der eingang erfolgt über einen grossen vorraum (war ursprünglich die küche der obergeschoss wohnung) es befinden sich 3 schlafzimmer, ein nassraum mit badewanne, waschtisch und wc beim vorplatz.



bad wc og



estrich:

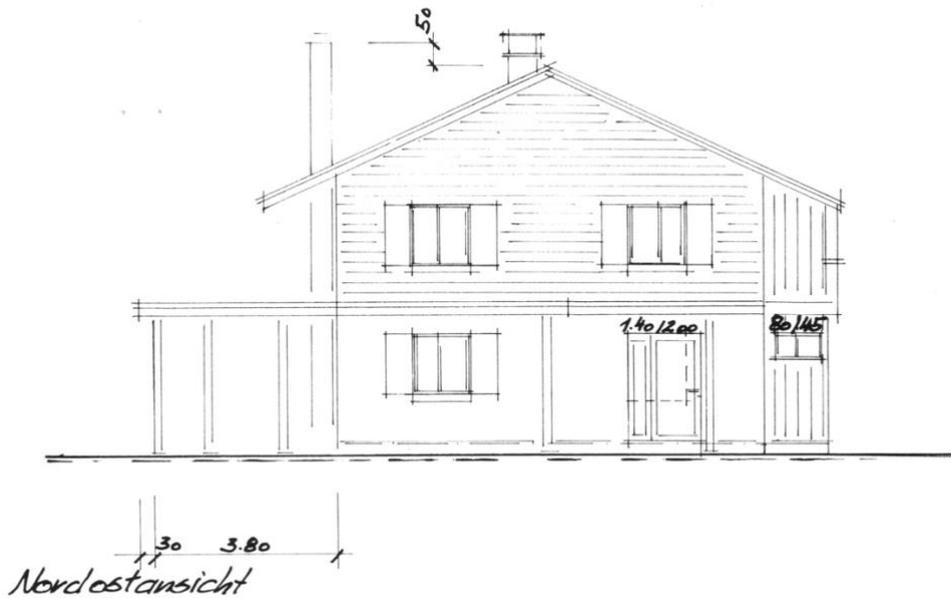
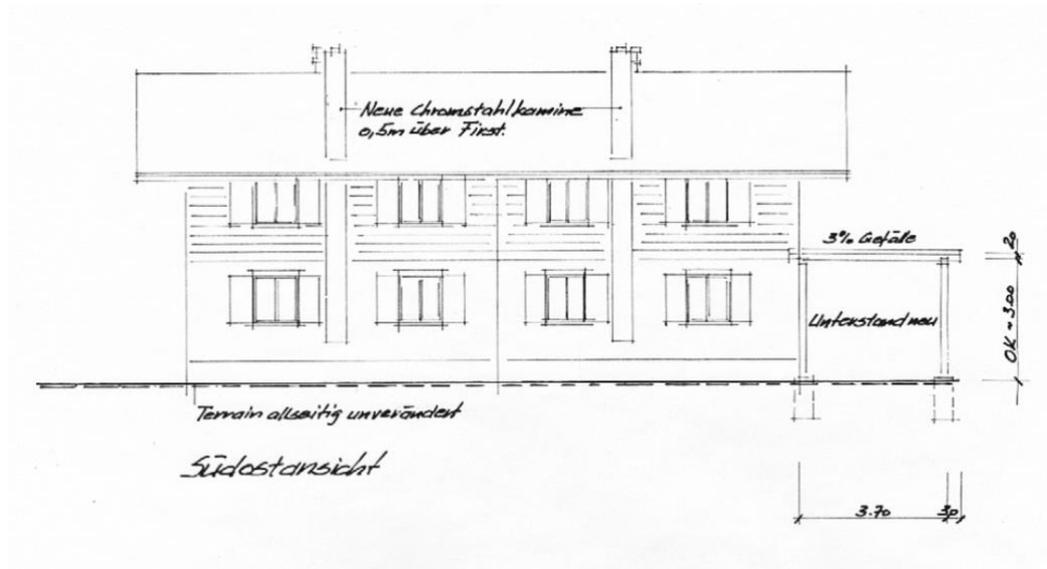
der estrich ist in der dachschräge und bietet stauraum für nicht allzu grosse sachen, zugang über auszugstreppe im vorplatz og.

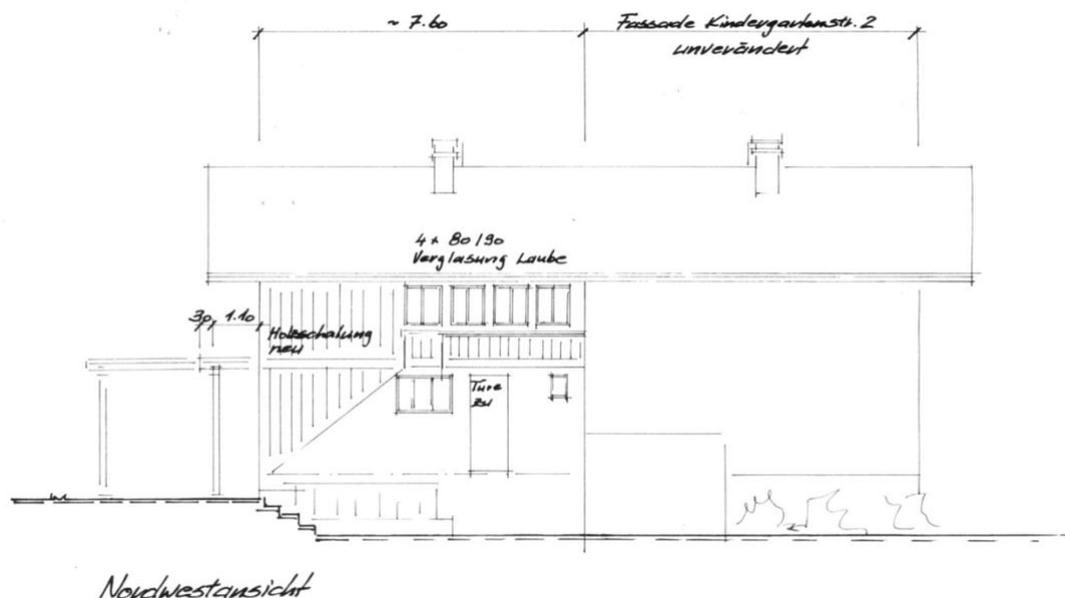
unterstand / parkplatz / gartenhaus:

einen Autounterstand für zwei Fahrzeuge und drei Aussenparkplätze sind vorhanden. der unterstand wurde ohne baubewilligung der gemeinde um ca 3.00m verlängert. dieser kann auf wunsch stehen gelassen werden, oder wird von den verkäufern zurückgebaut. wird der nicht bewilligte unterstand übernommen, so geht er mit rechten und pflichten über. die verjährungsfrist von 7 jahren nach baugesetzt, läuft wohl dieses jahr ab.

das kleine gartenhaus gehört zum haus und wird so übernommen.

fassaden:





allgemeine information / gemeinde trubschachen:

einkaufsmöglichkeiten liegen in knapp 500 meter entfernung beim bahnhof - zentrum (volg inkl. poststelle, bäckerei, kiosk, landi, kirche, gemeindeverwaltung etc.) von trubschachen.

der öv ist in trubschachen sehr gut ausgebaut, die schnellzüge richtung langnau (burgdorf und konolfingen nach thun), bern, luzern halten in trubschachen ebenso wie der bummlerzug, damit sind diese richtungen optimal erschlossen. ebenfalls ist trubschachen sehr gut mit busverbindungen erschlossen, welche zum beispiel nach bärau (otto's warenposten, denner) und langnau (migros, coop, bahnhof, post, hallenfreibad, sportanlagen, eisstadion) etc. erschliessen.

die öffentlichen schulen, kindergarten primar- und oberstufe befinden sich in der nähe und sind ebenfalls in rund 3-700 meter entfernung erreichbar. wenn sie schulpflichtige kinder haben, bitte ich sie dies direkt mit der gemeinde respektive mit der schulverwaltung, sekretariat 034 495 57 45 (montag und dienstag sowie freitag vormittag) sekretariat@schule-ts.ch, oder mit dem schulleiter 079 767 85 51 matthias.pfister@schule-ts.ch abzuklären, da ein genaues beschreiben zu kompliziert wäre, und gerade alles im umbruch ist.

<https://www.trubschachen.ch/bildung/schule/>

die gemeinde trubschachen hat rund 1'500 einwohner und ist ländlich geprägt. der wohl bekannteste und grösste arbeitgeber dürfte die kambly bisquitfabrik mit dem fabrikladen mit kaffe sein, aber auch die seilereijakob stellt produkte mit weltbekanntem ruf her. daneben existiert lokales kleingewerbe und landwirtschaft.

siehe auch: <https://www.trubschachen.ch>

elektroverteilung / sicherheitsnachweis NIV:

es muss mit sicherheit eine elektrokontrolle erfolgen, damit sie als neuer besitzer den sicherheitsnachweis erhalten. zum teil wurde die elektroverteilung beim küchenumbau erneuert, zum teil ist sie noch alt.

die kosten zur erstellung des NIV werden zu 50 % von der verkäuferschaft übernommen. allfällige instandstellungsarbeiten gehen zu lasten käufer. der käufer gibt dies in auftrag und stellt die hälfte der kosten der kontrolle der käuferschaft in rechnung.

wasseranschluss - abwasser:

die liegenschaft ist an der gemeindewasserversorgung angeschlossen. ebenfalls das abwasser. die abwasserleitungen wurden 2020 komplett saniert.

asbest:

es wurden keine asbestuntersuchungen gemacht, dies obliegt dem neuen besitzer, dies anhand von künftigen umbau- und sanierungsplänen prüfen zu lassen. es ist möglich ihnen hier tipps und laboradressen anzugeben. der käufer ist sich bewusst wenn asbest z.b. im plattenkleber vorhanden ist, dass er dies auf eigene kosten durch eine fachfirma bei einem rück - umbaubau ausführen lassen muss.

radon:

dies ist ein edelgas und kann in kellerräumen hauptsächlich mit naturboden vorkommen, wenn sie eine frage dazuhaben finden sie weitere informationen im internet.

bekante mängel:

vergrößerung unterstand nicht bewilligt.

versicherungen:

es besteht eine hauswasser - haftpflichtversicherung bei der axa versicherung, police nr. 19.058.493 , die innerhalb von 14 tagen nach kauf der liegenschaft gekündigt werden kann, andernfalls wird sie automatisch übernommen.

gebäudeversicherung:

die obligatorische gebäudeversicherung geht automatisch auf den käufer über. dieser kann allfällige zusatzversicherungen erweitern oder kündigen. zurzeit ist die liegenschaft, bei der GVB standart versichert, jahresprämie fr. 291.20., versicherungssumme 441'200.--. zusätze können bei der gvb durch den käufer beantragt werden.

schuldbriefe / hypotheken:

es sind 2 bestehende schuldbriefe von total 380'000.-- vorhanden . diese schuldbriefe können übernommen werden. ein zusätzlicher schuldbriefe kann mit dem abschluss des kaufvertrages erstellt werden, der allfälligen bedürfnissen des käufers entspricht.

zum heutigen zeitpunkt läuft noch folgende hypothek:

277'500.— festhypothek läuft noch bis 28.2.2028, zinssatz 2.45% bei der abs, grosshöchstetten, schüpbach michael. die verkäufer wünschen sich, dass diese hypothek von den käufern übernommen würde. bei gleich hohen geboten erhält der käufer welcher die hypothek übernimmt den vorzug. dies ist eine verhandlungssache.

parzelle / grundbuchdaten / eigenmietwert:

die parzelle grundstücksnummer 453, gemeinde 3555 trubschachen, umfasst eine totale fläche von 308m², der amtliche wert beträgt fr. 206'400.-- per 31.12.2022. der eigenmietwert beträgt, gemeinde 6850.--, bund 8060.--.

dienstbarkeiten:

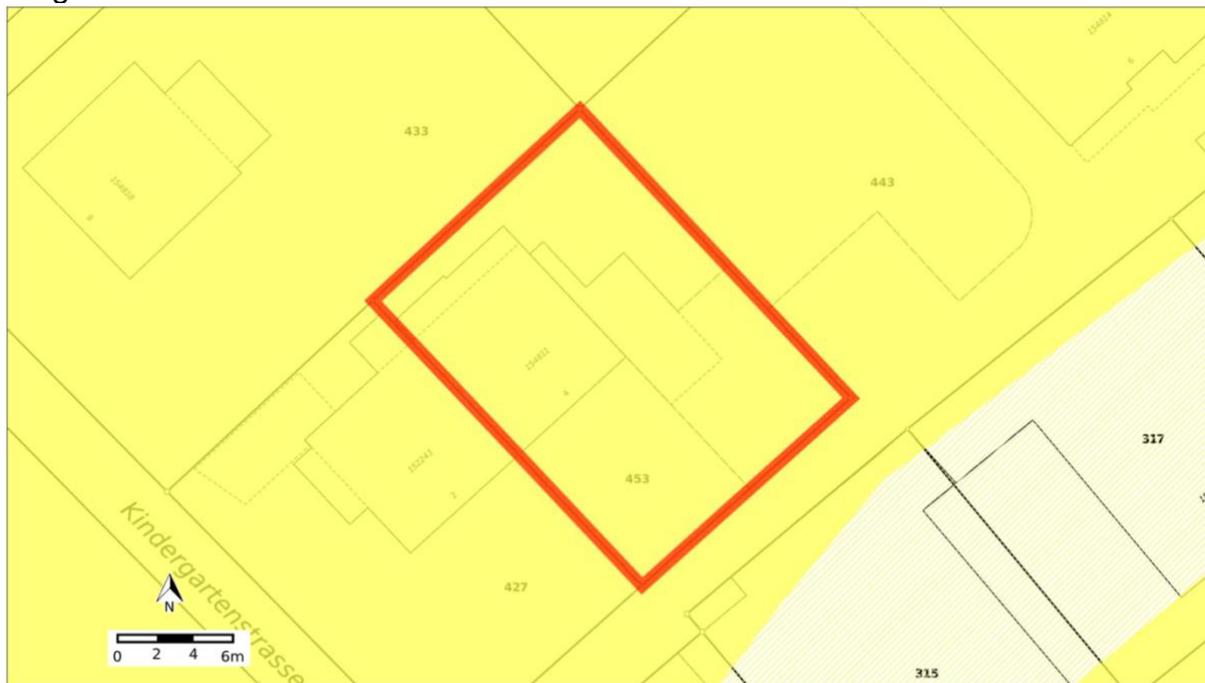
es sind verschiedene dienstbarkeiten vorhanden, diese betreffend vor allem die leitungen und ein wegrecht. ein lagerverbot ist mit unbekanntem text vorhanden als last z.g. parzelle 433

mietverträge/übergabe:

es sind keine mietverträge vorhanden. das gebäude wird geräumt und besenrein übergeben. die liegenschaft kann per sofort übernommen werden.

gefahrengebiet:

die liegenschaft befindet sich im gefahrengebiet mit geringer gefärdung. der erdgeschoss- boden ist leicht erhöht.



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Geringe Gefährdung	308 m ²	100.0%

öv - öffentlicher verkehr – einkaufen:

siehe abschnitt allgemeine informationen gemeinde trubschachen.

nutzen und schaden - notar

die liegenschaft kann per sofort verkauft werden. das datum für nutzen und schaden ist per sofort oder auf ein allfälliges wunschdatum möglich.

da das landnotariat + advokatur, melanie althaus, in 3550 langnau, schon vorarbeiten geleistet hat, und auch die verkäuferschaft betreffend steuern bei verkauf der liegenschaft betreut, sind sie mit dem objekt bestens vertraut ist, daher ist es allenfalls sinnvoll und wünschenswert dieses notariatsbüro zu beauftragen. grundsätzlich kann der käufer den notar aber selber bestimmen, da er diese kosten kaufvertrag, steuern, etc. zu übernehmen hat.

finanzierung

bitte prüfen sie schon früh die finanzierung, da das heutige bankengesetz klar definiert ist, betreffend eigenkapitalanteil, bargeld, pensionskassengelder und geld aus privaten 3a säulen. bedenken sie auch, dass grössere barbeträge und anteile von geldanlagen wie festgelder unter umständen längere kündigungsfristen aufweisen, und somit nicht ohne weiteres per sofort zur verfügung stehen. klären sie dies früh genug ab. eine übernahme der festhypothek wäre wünschenswert und verhandelbar. siehe abschnitt festhypothek.

anzahlung:

bei der verurkundung ist eine an vorauszahlung in der grösse von 50'000.-- zu entrichten. fälligkeit restbetrag gemäss kaufvertrag notar.

abrechnung per nutzen und schaden:

auf eine abrechnung per nutzen und schaden wird von seiten verkäuferschaft verzichtet. dies beinhaltet die versicherungen, steuern, wasser, abwasser, brennholz etc.

interessiert? wie weiter

sie sind an der liegenschaft interessiert, wie geht es nun weiter? vereinbaren sie mit mir einen besichtigungstermin. ich zeige ihnen das haus persönlich ohne zeitdruck. wenn sie nach der besichtigung am kauf der liegenschaft weiter interessiert sind so bitte ich sie mir mit dem nachfolgenden angebotsformular schriftlich ein angebot zu unterbreiten. die preisvorstellung, respektive das mindestgebot beträgt 390'000.--. wenn mehrere gebote eingehen, respektive ähnliche oder gleichhohe gebote eingereicht werden, so wird eine zweite und endgültige abgebotsrunde durchgeführt. der höchstbieter erhält den zuschlag. unterangebote werden nicht berücksichtigt. zu diesem angebotsformular bitte ich sie auch eine finanzierungsbetätigung ihrer bank beizulegen.

ansprechsperson / kontakt:

ich bitte sie zu respektieren den kontakt, bei fragen, unklarheiten oder wenn sie weitere unterlagen benötigen, ausschliesslich über mich zu halten. die besitzer haben aus diesem grund mich beauftragt, da sie nicht mit dem ganzen konfrontiert werden möchten. fragen und wünsche für besichtigungsstermine sind alle an mich zu richten! da ich telefonisch nicht immer erreichbar bin, bitte ich sie fragen etc. an die mailadresse zu richten, oder mir allenfalls eine nachricht auf dem telefonbeantworter zu hinterlassen.

betreten des grundstückes:

wir bitten sie das grundstück, nachbargrundstücke nicht ohne mich zu betreten, damit rücksicht auf die eigentümer und die nachbarschaft genommen wird.

besichtigungstermin:

die besichtigungstermine werden an randzeiten also vor oder nach dem mittag oder am späteren nachmittag erfolgen. von montag bis freitag. die termine werden individuell mit den interessenten abgemacht. es gibt keinen tag der offenen tür.

diese verkaufsdokumentation, wurde nach bestem wissen und gewissen erstellt. sie erhebt kein recht auf vollständigkeit - richtigkeit. sämtliche angaben ohne gewähr.



kiga 4 liegt indirekt an einer nebenstrasse.

angebotsformular einzureichen bis am 23.mai. 2025

name: vorname:

strasse: ort:

telefon: email:

Ich bin an der liegenschaft einfamilienhaus, kindergartenstrasse 4, 3555 trubschachen interessiert:

und ich/wir bieten fr.

finanzierung:

finanzierungsbestätigung der bank liegt bei.

finanzierungsbestätigung der bank wird bis am: nachgeliefert.

übernahme der liegenschaft:

übernahme der liegenschaft per gewünscht.

übernahme der liegenschaft per sofort möglich.

übernahme der bestehenden festhypothek

ja wir übernehmen die festhypothek die finanzierung wurde so abgeklärt.

wir möchten, können die festhypothek nicht übernehmen.

übernahme festhypothek ist noch zu verhandeln

ort, datum:

unterschrift:

bitte senden sie das angebotsformular per mail und auch per post an mich (original unterschrieben). ich werde ihnen den erhalt per mail oder telefonisch bestätigen. sollten sie keine bestätigung innerhalb 3 tagen erhalten, melden sie sich bitte bei umgehend bei mir.

postadresse:

gebäudeaufnahmen planung

m. flück gmbh

ried 162

3543 emmenmatt

034 402 55 13

mailadresse: flueck.m@bluewin.ch

webseite: <http://gebaeudeaufnahmen.ch>