

Sandrainstrasse 3
3007 Bern

Dorfstrasse 53
3123 Belp

Kontaktperson:

Urs Walther

dipl Architekt FH STV NDS UF

MINERGIE – Fachpartner

zertifizierter **GEAK** – Experte

031 312 45 43 / 079 354 70 40

urs.walther@ap96.ch

www.ap96.ch

z u v e r k a u f e n

Bauern-/Wohnhaus mit Umschwung und Nutzungsreserve

3042 Ortschwaben (Gde Meikirch) – im Ortskern – Zone W2plus

Objekt - Beschreibung

Version 04.1



Das schlichte Bauern- und Wohnhaus mit Ökonomieteil weist im Kopfbau drei einfachste Wohnungen auf, wobei aktuell nur die Wohnung im Erdgeschoss bewohnt wird. Der Ökonomieteil mit Stall, Tenn, Bühne und Nebenräume wird teilbenutzt. Der Schopf (Nebengebäude) wird als Lagerplatz, Unterstand und Garage vermietet. Der Garten wird als Hobby-Pflanzung für Gemüse und Blumen genutzt.

Am 24.09.18 wurde die Liegenschaft durch das Amt für Kultur und Denkmalpflege aus dem Inventar der erhaltenswerten Gebäude entlassen. Vollendet wird dies bei Abschluss der aktuellen Ortsplanrevision 2019/2020.

Das besonnte Grundstück in der Bauzone W2plus hat eine Fläche von 2'779 m² und ist sehr gut zugänglich.

Lage



Die Liegenschaft liegt mitten im ruhigen, familienfreundlichen Ortschwaben und ist sehr gut erschlossen. Ab dem Autobahnanschluss Bern-Neufeld ist das Objekt innert 10 Minuten mit dem MIV (Motorisierter Individualverkehr) erreichbar und zu Stosszeiten im Viertelstundentakt innert zwanzig Minuten mit dem ÖV ab Bern Hauptbahnhof. Dies weil in Ortschwaben drei ÖV-Linien (Nr. 104 / 105 / 107) verkehren.

Weitere Angaben zu Meikirch resp. Ortschwaben sind im Internet unter www.meikirch.ch und www.schulen-meikirch.ch abrufbar.

Unweit vom Objekt sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die Post, Kindergarten, Schulen, Kirche und die Haltestelle vom öffentlichen Verkehr vorhanden.

Distanzen zirka:

Kindergarten Ortschwaben	800 m	ÖV	250 m
Spielgruppe Uettligen	1500 m	Autobahnanschluss Neufeld	3'500 m
Schulen Ortschwaben	800 m	Mobility Herrenschwand	2'500 m
Spiel- u. Sportplatz bei Schulen	800 m	Einkaufen Uettligen	1'200 m
Naherholung/Wald/Wiese/Bach	300 m	Post Uettligen	1'500 m

Makrolage

Das Grundstück befindet sich an der Meikirchstrasse im Dorfteil von Ortschwaben. Ortschwaben ist Teil der Gemeinde Meikirch. Die Gemeinde Meikirch liegt nordwestlich von Bern Richtung Lyss und Aarberg. Sie umfasst die Dörfer Meikirch, Ortschwaben, Wahlendorf sowie die Weiler Grächwil, Aetzikofen und Weissenstein. Meikirch mit rund 2'400 Einwohnern gehört zum Verwaltungskreis Bern-Mittelland.

Verkehrstechnisch ist Meikirch gut gelegen und stark nach Bern orientiert. Meikirch ist eine «periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte» und Teil der grossen Agglomeration von Bern. Das Berner Stadtzentrum ist mit dem Postauto in rund zwanzig Minuten erreichbar. Für den Privatverkehr ist der Autobahnzubringer Bern-Neufeld nah gelegen und sehr gut erreichbar. Meikirch verfügt für den täglichen Bedarf über eine übersichtliche Infrastruktur. Grössere Einkaufszentren sind in den näher liegenden Gemeinden Bern, Aarberg, Lyss und Zollikofen vorhanden.

Mikrolage

Die Liegenschaften Meikirchstrasse 19/19A liegen unmittelbar im Bereich der Strassenkreuzung in Richtung Kirchlindach einerseits und in Richtung Aarberg andererseits. In diesem Strassendreieck eingangs Ortschaften befinden sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften sowie einige Mehrfamilienhäuser. Der Standort liegt somit innerhalb der Wohnzone. Die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs liegt ganz in der Nähe und kann leicht zu Fuss erreicht werden. Es handelt sich grundsätzlich um eine sehr ländlich gebliebene und gut erschlossene Wohnlage.

Gebäude

Die Liegenschaft und der Schopf genügen den heutigen Bedürfnissen nicht mehr. Die haustechnischen Installationen, Küche, Bad, Boden- und Wandmaterialien, Malerei etc sind stark abgenützt oder haben die Nutzungsdauer bereits deutlich überschritten.

Denkbar ist ein Rückbau (Abbruch) mit einem wesentlich grösseren Neubau als Ersatz, statt eine umfassende Bauerneuerung.

Das Grundstück bietet die Möglichkeit, nach geltendem Baurecht bedeutend mehr Nutzfläche (Wohnungen) zu realisieren, als beim bestehenden Gebäude genutzt wird > hohe Nutzungsreserve.

Nutzungsstudie

Interessierten Käufer wird die Nutzungsstudie bei der Erstbegehung gerne erläutert und abgegeben.

Objektdaten

Parzellen-Nr. 1011	2'779 m ²	
Wohnhaus	Meikirchstrasse 19 – 3042 Ortschaften	
Schopf	Meikirchstrasse 19A (Nebengebäude)	
Baujahr	Wohnhaus ca. 1921	
HNF aktuell	180 m ²	
HNF möglich	1'525 m ²	
	<u>ergibt 1'345 m² HNF als Nutzungsreserve!</u>	
Zone aktuell *	W2 kGA 5.00 m / gGA 10.00 m / GH 7.00 m / GZ 2 / GLH 21.00 m / GLT 30.00 m GBH 12.00 m / GFZ 0.50 / AZ 0.5 / ES III * aktuell ist die Ortsplanung/Baureglement/etc in Revision	
Altlasten	keine bekannt (https://www.map.apps.be.ch/pub)	
Gefahrenkarte	keine bekannt (https://www.map.apps.be.ch/pub)	
Schutzinventar	Eintrag wird gelöscht; die schriftliche Zustimmung ERZ – Amt für Kultur und Denkmalpflege vom 24.09.2018 liegt vor.	
GVB-Vers.wert	Wohnhaus	Fr 1'250'000.-
	Garage	Fr. 140'000.-
Amtlicher Wert	Wohnhaus, Garage, Umschwung	Fr. 300'450.-
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszug im Anhang	
Gebäude		
Grundstruktur	massiv/leicht kombiniert - Mischbauweise Beton/KS/BN-Mauerwerk/Holz Dachkonstruktion in Holz	
Dach	Ziegel	
Heizung	Heizöl Wärmeverteilung mit Radiatoren	
Öltank	Baujahr 1963 – Volumen 7'000 Liter, erdverlegt, komplett saniert im 2013	

Aktuelle Belegung	Wohnung EG	vermietet
	Wohnung 1.OG	leer – unbewohnt - mietfrei kaum bewohnbar
	Wohnung DG	leer – unbewohnt - mietfrei kaum bewohnbar
	Ökonomieteil	teilweise vermietet
	Nebengebäude	vermietet
	Umschwung	vermietet

Mit der aktuellen Mieterschaft besteht ein sehr gutes und einvernehmliches Mietverhältnis.

Wohnungsbeschrieb

Auf eine detaillierte Beschreibung der drei Wohnungen, Keller, Nebenräume und Schopf wird hier bewusst verzichtet. Kaufinteressenten können sich bei der Objektbesichtigung selber ein detailliertes Bild machen.

Mieterspiegel - Mietzinsvertrag

Bei diesem Objekt nicht relevant.

Verfügbarkeit

Übergang von Nutzen und Gefahr nach Absprache mit der Käuferschaft.

Verhandlungspreis

Kaufangebote werden entgegengenommen gerne ab Fr 1'175'000.-* und höher.
Geplant ist der Verkauf an den Meistbietenden. * Fr/m2 423.-

Finanzierungsnachweis

Gleichzeitig mit dem schriftlichen Kaufangebot ist ein Finanzierungsnachweis einer schweizerischen Bank oder Versicherung einzureichen.

Handwerkerpfandrecht

Das Objekt ist frei von Handwerkerpfandrecht.

Verpflichtungen

Das Objekt ist frei von jeder Verpflichtung gegenüber Handwerker, Verwalter und Planer.

Weitere Angaben

Fotos – Situation – Pläne/Nutzungsstudie – GVB-Police – Grundbuchauszug - etc entnehmen Sie bitte dem Anhang und dem aktuell geschalteten Link bei: www.ap96.ch
Zum Teil sind die Unterlagen nur mit login einsehbar. Sie können das login anfordern oder es wird Ihnen bei der Erstbegehung bekannt gegeben.

Hinweis

Es könnte von diesem äusserst interessanten Objekt noch viel Schönes berichtet werden – am besten sehen Sie sich die ausführliche Dokumentation an und melden sich anschliessend per Mail für zusätzliche Angaben.

Korrespondenzadresse - Kontakt

Die Verkaufsverhandlungen, Objektbesichtigungen und alle Verkaufskontakte haben ausschliesslich und **exklusiv per Mail via: A&P 96 - Bern + Belp – 3123 Belp** (urs.walthert@ap96.ch) zu erfolgen.

Die Eigentümer/Bewohner/Mieter/Anstösser des Objektes sollen von den Kaufinteressenten bitte nicht beansprucht werden. Wir bitten Sie, dies strikt zu beachten. Alle Objektbesichtigungen werden durch A&P 96 organisiert und den Bewohner/Mieter angekündigt.

Wir werden so rasch als möglich mit Ihnen Kontakt aufnehmen und danken für Ihr Verständnis bestens.

Vorbehalt

Das Gebäude wurde weder auf mögliche Altlasten noch auf Asbest und Radon untersucht.
Alle Angaben (inkl. Anhang) ohne Gewähr – es gilt die Besichtigung vor Ort – alsdann die notarielle Vertragsurkunde. Änderungen bleiben vorbehalten.

Weitere Unterlagen

Weitere Unterlagen sind abrufbar unter: www.ap96.ch

- *Machbarkeitsstudie Innere Verdichtung*
- *Antwort der kantonalen Denkmalpflege zur Entlassung aus dem Inventar*
- *Bekanntmachung zum weiteren Vorgehen - Phase D ff – nach Erstkontakt*
- *Fotolink zum betrachten aller Bilder*

Anhang

Folgende Dokumente sind angehängt:

- *Anmerkung – Ablauf Verkauf*
- *Fotosblatt - weitere Bilder unter www.ap96.ch*
- *Situationsplan*
- *Factsheet Parzelle*
- *Grundbuch Auszug*
- *GVB Auszug*

**Sandrainstrasse 3
3007 Bern**

**Dorfstrasse 53
3123 Belp**

Kontaktperson:

Urs Walthert

dipl Architekt FH STV NDS UF

MINERGIE – Fachpartner

zertifizierter **GEAK** – Experte

031 312 45 43 / 079 354 70 40

urs.walthert@ap96.ch

www.ap96.ch

z u v e r k a u f e n

Bauern-/Wohnhaus mit Umschwung und Nutzungsreserve

3042 Ortschwaben (Gde Meikirch) – im Ortskern – Zone W2plus

Anmerkung – Ablauf Verkauf

Version 03.1

Anmerkung

A&P 96 wurde vom Grundeigentümer mit dem umfassenden exklusiven Verkaufsmandat beauftragt, damit der Liegenschaftsverkauf effizient und zu tiefen Kosten abgewickelt werden kann.

A&P 96 macht hiermit den Kaufinteressenten bekannt, dass wir bisher und in Zukunft nicht auf Provisionsbasis tätig sind, sondern den effektiven Aufwand nach moderatem Stundentarif mit dem Auftraggeber (Grundeigentümer) abrechnen werden. Dies ist so vereinbart.

Diese Lösung ist für die Auftraggeber mit weit tieferen Kosten verbunden, als ein Verkauf auf Makler- und Provisionsbasis. Für die Käuferschaft der Liegenschaft ist diese gewählte Lösung demzufolge ohne Kostenfolge und demnach provisionsfrei.

Ablauf

Wir empfehlen den Kaufinteressenten, sich an den vorgeschlagenen, nachfolgenden Ablauf zu halten. So kann ein für alle Seiten effizienter Ablauf realisiert werden – wie wir erwarten und hoffen.

Phase_A: Ausschreibung

Studium aller Unterlagen (www.ap96.ch) durch Interessenten

Besichtigung * vor Ort, von aussen (Strassenraum) / Grundstück bitte nicht betreten

* Interessent alleine und diskret – noch ohne A&P 96

Phase_B: Anmeldung für Kaufinteresse und Teilnahme an einer geführten Besichtigung; diese

Anmeldung ** per Mail an: urs.walthert@ap96.ch - **danach:**

Terminbekanntgabe durch A&P 96 für geführte Besichtigung

Definitive Anmeldung und Bestätigung

** der Interessent muss bei seiner Anmeldung folgende Angaben liefern:

- Name/Vorname
- Wohnadresse
- Telefonnummer
- Privatperson oder Gruppe als mögliche Käuferschaft, etc.
- Grund für Interesse, Absicht, Idee, etc.
- Was möchten Sie VOR der Besichtigung noch wissen?

Phase_C: Begrüssung der Interessenten vor Ort – mehrere Termine

Objektbesichtigung

Fragebeantwortung

Bekanntgabe vom weiteren Vorgehen

Abschluss vor Ort

Phase_D ff: Wird den Interessenten bei Abschluss der Phase_C vor Ort bekannt gemacht