



Verkaufsdokumentation

August 2024

SCHICK

In **Langenthal**
an der schönen Blumenstrasse

Zweifamilienhaus | Büro
CHF 1'225'000.-

4 1/2 Zi-Wohnung im OG mit beeindruckendem Wohnzimmer und grosser Terrasse; 3 1/2 Zi-Wohnung im EG mit Sitzplatz; Bürobereich mit 4 Büros/Zimmer im Anbau EG für Gewerbe-/Praxis- oder Wohnnutzung; Garage für 2 PW; grosse Gartenanlage mit Sitzplatz, Teich; Halt= 660m²

ZWEIFAMILIENHAUS «PLUS»



Liebe Interessentin
Lieber Interessent

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserer Liegenschaft.

Sie haben unsere Verkaufsdokumentation vor sich. Ich hoffe, Sie finden die gewünschten Daten und Informationen und erhalten einen Überblick über unser Verkaufsobjekt. Sollten Sie weitere Fragen haben oder zusätzliche Informationen benötigen, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf. Gerne stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Bemerkungen

Vor Abgabe unserer Verkaufsdokumentationen und Veröffentlichung unserer Internetseiten und Inserate werden diese auf Vollständigkeit und Richtigkeit betreffend Angaben, Daten, Zahlen, Masse usw. überprüft. Trotzdem können sich Fehler einschleichen.

Da teilweise detaillierte Masse fehlen, werden wo notwendig Annahmen getroffen. Zuschläge und Abzüge bei der Volumenberechnung werden unterschiedlich und nach Erfahrung angewendet. Masse, Flächen und Volumen sind geschätzt oder/und wo vorhanden ab Plänen, Fotos usw. übernommen oder berechnet. Es handelt sich dabei immer um ca. Angaben ohne Gewähr. Selbstverständlich dürfen Sie diese am Objekt überprüfen.

Aus Abweichungen und Fehlern können ausdrücklich keine Ansprüche auch im Zusammenhang mit anderen Verwendungen gestellt werden. Wir wären Ihnen aber natürlich sehr dankbar, wenn Sie uns diese beim Bemerkten melden. Bitte beachten Sie auch, dass es sich bei Bildern teilweise um ältere Aufnahmen handeln kann.

Im Umfang dieses Verkaufsmandats wurden von uns keine Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt. Es kann von uns deshalb nicht bestätigt werden, dass die vorhandenen Konstruktionen und Baumaterialien frei von Schäden, Mängeln und Asbest oder anderen giftigen Stoffen sind.

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis.

Generell

Die Liegenschaft wird wie bestehend und besichtigt verkauft. Für den Kauf gilt ausschliesslich der Kaufvertrag des Notars.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen unserer Verkaufsdokumentation und hoffe, dass Ihnen unser Angebot gefällt.



Mit besten Grüssen



Peter Schick
Geschäftsinhaber, Dipl. Architekt FH/HTL

Index

Bemerkungen	Seite	1
Index	Seite	2
Objektbeschrieb	Seite	3 - 8
Karte Schweiz Zentrale Lage	Seite	9
Ortsplan "Langenthal"	Seite	9
Situationsplan	Seite	10
Ansichten/Einblicke	Seite	11 - 16
Pläne: Grundrisse Erd-, Ober- und Untergeschoss	Seite	17 - 18
Grundbuchblatt/-blätter	Seite	19 - 20
GVB Gebäudeversicherung	Seite	21
Orts- + Regiobeschrieb Standort „Langenthal“	Seite	22 - 23
„Wie weiter...“	Seite	24

Objektbeschreibung

Kaufobjekt: **Zweifamilienhaus|Büro** (Grösse eines Dreifamilienhauses)
4 ½ und 3 ½ Zimmerwohnung und 4 Zimmer/Büros oder Praxis

Blumenstrasse 12
4900 Langenthal

Liegenschaft: GB-Nr. 2508
Grundstückgrösse= 660m²

Ihre Pluspunkte

- + Liegenschaft an der schönen Blumenstrasse
- + Gartenanlage mit Sitzplatz und Gartenteich in idealer Grösse
- + das Grundstück ist komplett eingezäunt
- + Zwei Wohnungen in Erd- und Obergeschoss und 4 separate Zimmer/Büros im Erdgeschoss für Wohn- oder Gewerbenutzung/Praxis
- + grosse Terrasse zur 4 ½ Zimmerwohnung im Obergeschoss
- + beeindruckendes, grosses Wohnzimmer mit offener Küche in attraktivem Dachraum
- + Wohnzimmer mit Cheminée oder Cheminéeofen
- + Garage für 2 PW's, Parkplätze in der Zufahrt

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufkosten: Die entstehenden Handänderungskosten (Handänderungssteuer, Grundbuchgebühren, Notar usw.) werden durch die Käuferschaft übernommen. Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Liegenschaft ist Sache der Käuferschaft.

Verhandlungspreis:

CHF 1'225'000.-



Die grosse Terrasse gibt der
4 ½ Zimmerwohnung im Obergeschoss viel Aussenraum



- Lage:** Die Liegenschaft befindet sich an der Blumenstrasse in Langenthal, mitten in einem angenehmen Wohnquartier mit älteren Wohnhäusern. Der Anbau ist auf der Ostseite an die Rückseite eines Wohn-/Gewerbegebäudes angebaut. Er-schlossen wird die Liegenschaft durch die Blumenstrasse auf der Südseite mit-tels breiter Zufahrt.
Distanzen ca.: ÖV/Bus= 80m, Bahnhof "Süd"= 400m | Hauptbahnhof= 1.4km, Einkauf (Migros)= 1.0km, Zentrum (Marktgasse)= 650m, Schulzentrum "Kreuzfeld"= 600m.
- Grundstück:** Das Grundstück ist mit dem ursprünglichen Zweifamilienhaus Nr. 12 und dem Anbau von 1989 mit Garage im Unter-, 4 Zimmer/Büros im Erd- und dem Wohnraum der erweiterten Wohnung im Obergeschoss bebaut. Das Gebäude befindet sich nördlich auf dem Grundstück und lässt so eine grosszügige Gar-tenanlage mit Zugang zum Gebäude auf der Südseite zu.
- Beschreibung:** Dieses vielfältige Zweifamilienhaus "plus" (Zweifamilienhaus plus 4 Zim-mer/Büros oder Praxis) in der Grösse eines Dreifamilienhauses hat viel Poten-zial und präsentiert sich mit einer grosszügigen Zufahrt und einem ebenen Zu-gang durch die ansprechende Gartenanlage zum Hauseingang. Die Parkierung ist durch die Doppelgarage im Untergeschoss sowie Parkierungsmöglichkeiten in der Zufahrt komfortabel gelöst.
Das Hauptgebäude wurde 1951 in massiver Bauweise für zwei 3 ½ Zimmer-wohnungen erbaut und nach dem Kauf 1989 umfangreich renoviert und mit ei-nem Anbau auf der Ostseite erweitert. Mit dem Anbau wurden im Unterge-schoss eine Doppelgarage und im Erdgeschoss 4 separate Zimmer/Büros/Praxis angebaut. Diese dienen zwei Lehrerehepaaren als Studierzimmer und könnten in Zukunft auch zu Wohn- oder Gewerbe-zwecken (ev. Büro/Praxis) genutzt werden. 1993 wurde das Dachgeschoss des Anbaus als Wohnzimmer mit Küche grosszügig und modern ausgebaut und damit die Wohnung im Obergeschoss zu einer 4 ½ Zimmerwohnung vergrössert. 1999 entstand auf der Südseite der Terrassenanbau mit Cheminée, welcher die Wohnung im Obergeschoss mit ei-nem attraktiven Aussenraum erweitert und mit der Aussentreppe direkt mit dem Garten verbindet.
- Das Gebäude ist komplett unterkellert und bietet Platz für Technik-, Neben-räume/Keller und Waschküche. Die Verbindung von der Garage führt direkt zum Treppenhaus und gewährt auch bei schlechtem Wetter einen trockenen Zugang. Zu erwähnen ist hier zusätzlich auch der grosse Weinkeller mit Back-steinboden und der praktische Werkstattbereich.
- Mit einer 3 ½ und einer 4 ½ Zimmerwohnung sowie den zusätzlichen 4 Zim-mern/Büros (ev. Praxis) im Erdgeschoss des Anbaus bietet Ihnen diese Liegen-schaft sehr viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als selbstge-nutztes Generationenhaus für Ihre Familie oder zum Vermieten oder Teilver-mieten der einzelnen Wohnungen und Büros, die Liegenschaft hat die ideale Grösse. Hier fühlen sich die Bewohner sofort zuhause. Auch der Garten hat eine optimale Grösse. Mit der grossen Rasenfläche und einem zusätzlichen Sitz-platz im Freien bietet er viel Platz für alle Bewohner. Geniessen Sie hier einen Grillabend mit der ganzen Familie oder mit Freunden, oder lassen Sie den Fei-erabend entspannt und in aller Ruhe auf dem Liegestuhl ausklingen.
- Die 3 ½ Zimmerwohnung mit einem der Büros im Erdgeschoss ist seit 2008 vermietet. Der Mietvertrag endet per 31.01.2025.
- Die Liegenschaft wurde von den heutigen Eigentümern 1989 übernommen, re-noviert und mit einem Anbau erweitert. Ab Mitte der 90-er Jahren wurden ver-schiedene Bereiche ausgebaut oder renoviert.
Kurz- bis mittelfristig müssen die Fenster im Haupthaus von 1951 und die Gas-heizung von 2003 ersetzt werden. Die angebaute Terrasse ist bei Regen nicht dicht. Dies müsste nach Bedarf für den Sitzplatz im Erdgeschoss baulich er-gänzt und angepasst werden. Dafür wurden im Verkaufspreis bereits Abzüge gemacht.
- Lassen Sie sich von dieser vielfältigen Liegenschaft bei einer Besichtigung über-zeugen und reservieren Sie noch heute einen Termin.

Grundstückdaten:	GB-Nr. 2508	
Grundstückfläche:	660m ²	
Begriffe:	UG	Untergeschoss
	EG	Erdgeschoss
	OG	Obergeschoss
	DG	Dachgeschoss
	KS	Kunststoff
	IV	Isolierverglasung
Erschliessung:	Blumenstrasse, Kanalisation, Wasser, Gas, Elektro, Tel/Internet/Glasfaser	
Aussenanlage:	Zufahrt/Vorplatz mit Verbundsteinen, Parkierung, Veloabstellplatz, Zugang, gedeckter Hauseingang, Sitzplatz offen, Gartenanlage mit Teich	
Baujahr:	1951	Neubau Zweifamilienhaus
	1989	Anbau/Neubau (Doppelgarage und 4 Zimmer/Büros)
Renovationen:	1989	Umbau/Renovation Zweifamilienhaus Malerarbeiten an der Fassade Teilsanierung der Elektroinstallationen, Tableau Sanierung der Sanitärräume WC Bäder Duschen
	1996	Einbau Dusche in Zimmer Obergeschoss
	1997	Einbau Küche im Anbau Obergeschoss Einbau WC im Anbau Obergeschoss Ersatz von Bodenbelägen im Obergeschoss Einbau Cheminéeofen Innere Malerarbeiten teilweise aufgefrischt
	1999	Anbau Terrasse mit Aussencheminée
	2001/02	Ersatz Bodenbeläge im Erdgeschoss
	2002	Sanierung Küche im Erdgeschoss
	2003	Ersatz der Zentralheizung Gas
	2010	Ersatz Dachfenster

Die Arbeiten sind nicht abschliessend. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, Auffrischen innere Malerarbeiten usw. wurden nach Notwendigkeit laufend ausgeführt.

Aufteilung:	Die Aufteilung und Nutzung der Geschosse	(Masse ca.):
	Masse:	Gebäude 186m ² gemäss Grundbuch
	UG:	<u>Haupthaus</u> - Treppenhaus, Vorplatz - Heizung: Zentralheizung Gas 2003 - Waschküche WA/TA Trog, Trocknen - Vorraum/Werken/Technik - Kellerraum - Keller/Wein
		<u>Anbau</u> - Doppelgarage/Abstellfläche/Saunakabine

EG: Haupthaus
 - Vorplatz/Treppenhaus
3 ½ Zimmerwohnung (vermietet)
 - Entrée
 - Bad: Badewanne, WC, Lavabo
 - Küche offen: KKF/DAH, Trog, GWA, BAO, KS,
 Steinabdeckung
 - Wohn- und Esszimmer mit Cheminée
 - Sitzplatz ca. 30m²= Anteil NF 5m²
 - 2 Zimmer

Nettowoohnfläche Wohnung EG	ca. 76m ²
<u>Anteil Sitzplatz</u>	<u>ca. 5m²</u>
Total Nettfläche Wohnung EG	ca. 81m²

Anbau
 - Eingang/Vorplatz
 - Zimmer/Büro 12.5m²
 - Zimmer/Büro (vermietet) 15.3m²
 - Zimmer/Büro 12.2m²
 - Zimmer/Büro 9.2m²

Total Nettfläche	ca. 49m²
-------------------------	----------------------------

OG: Haupthaus
 - Vorplatz/Treppenhaus
4 ½ Zimmerwohnung
 - Entrée/Korridor
 - Bad: Eckbadewanne (Sprudel), WC, 2 Lavabo
 - Zimmer
 - Zimmer (mit Cheminée und Ausgang Terrasse)
 - Terrasse offen ca. 32m²=Anteil NF 5m²
 mit Aussentreppe zum Garten
 - Zimmer mit Duschkabine (Düsen)

Anbau
 - Wohn-/Esszimmer mit Küche offen:
 KKF/DAH, Trog, GWA, BAO, (KS freistehend),
 Steinabdeckung
 - WC, Lavabo

Nettfläche Wohnung OG	ca. 138m ²
<u>Anteil Terrasse</u>	<u>ca. 5m²</u>
Total Nettfläche Wohnung OG	ca. 143m²

DG: Estrich

Total Nettfläche EG-OG	ca. 273m²
-------------------------------	-----------------------------

Gebäudedaten:

Volumen/Kubatur	
Wohnhaus (1951) SIA 116	927m ³
Anbau (1989) SIA 116	<u>581m³</u>
Wohnhaus mit Anbauten (GVB-Norm)	1'638m ³
Nettfläche	<u>Total</u> 273m ²
	EG ca. 81m ²
	EG Anbau ca. 49m ²
	<u>OG ca. 143m²</u>

Miete (bis 31.01.2025)
 Davon vermietet (ca. 35%) EG 3 ½-Zi ca. 81m²
 Mietzins netto, ohne NK 1'450.-/mtl EG Anbau 1 Zi ca. 15m²

Nutzfläche UG - m2

Doppelgarage 2 PW plus Velo/Mofa od. Kinderwagen usw.
 Parkplatz 2 PW
 Veloabstellplatz bei Zufahrt
 Sitzplatz offen im Garten ca. 25m2

Werte: Gebäudeversicherung Index 214 1'213'400.-
 Amtlicher Wert (ab 2020) 664'900.-

Nebenkosten: Gas, Wasser Strom (IBL 2023/2024) ca. 10'385.-/Jahr
 865.-/Monat

**Technische
 Installationen:**

Elektro: Tableau 1989, Verkabelung teilw. 1989
 Heizung: Zentralheizung Gas 2003, Radiatoren 1951/1989
 Sanitär: Sanitärinstallation 1989, 1996
 Küche: Kücheninstallation EG 2002, OG 1997
 Kanalisation: Schächte und Leitungen ausserhalb des Gebäudes sind
 weitgehend original
 Diverse: weitere Installationen: Cheminée's, Cheminéeofen

Konstruktionen:

Massivbauweise

Rohbau:

UG: Massivbauweise
Aussenwände: Stampfbeton
Innenwände: Kalksandstein
Decke: Beton

EG: Massivbauweise
Aussenwände: Doppelschalenmauerwerk Backstein
 Haupthaus 1951 unbekannt, Anbau 1989 12.5/8/12.5cm
Innenwände: Backstein, teilweise nicht tragend
Decke: Haupthaus Hurdisdecke, Anbau Stahlbeton

OG: Massivbauweise
Aussenwände: Doppelschalenmauerwerk Backstein
 Haupthaus 1951 unbekannt, Anbau 1989 12.5/8/12.5cm
Innenwände: Backstein, teilweise nicht tragend
Decke: Haupthaus 1951 Balkenlage, Anbau 1989 Dachschräge

Gebäudehülle: Dach: Steildach, Tonziegel
 Fassade: Verputz
 Fenster: Haupthaus Holz-DV 1951
 Anbau Holz-IV 1989
 Sonnenschutz: Jalousien ALU/Lamellenstoren 1989

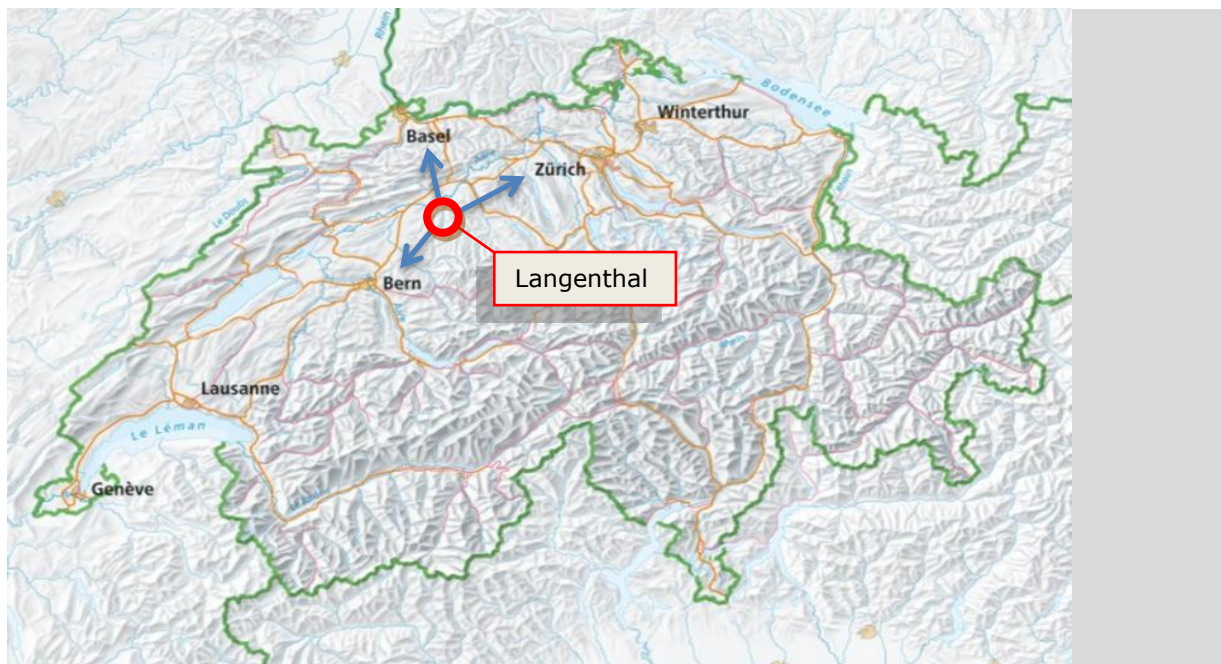
Ausbau: Böden: vorwiegend Platten, Laminat
 Wände: Abrieb, Plättli
 Decken: Deckenputz, Täfer

Zone: W2/C, Wohnzone 2-geschossig
Bauvorschriften: gemäss Gemeindebaureglement

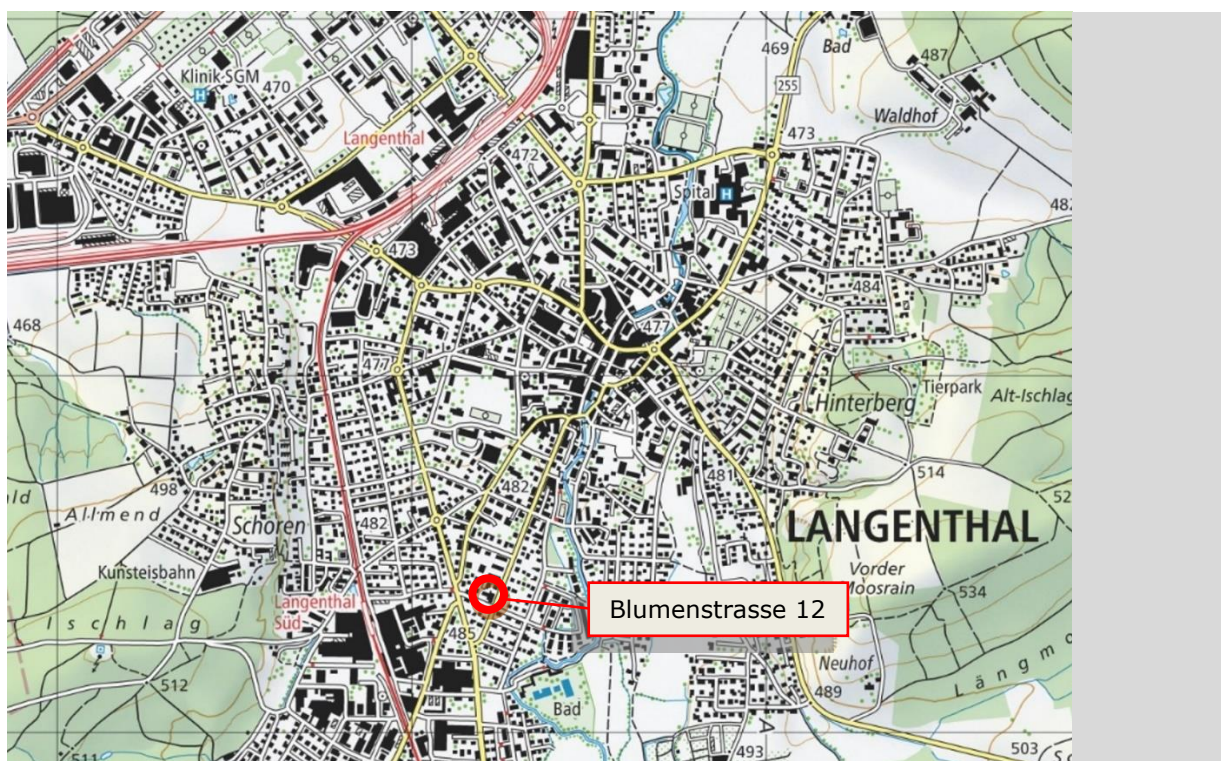
Erdwärme: nicht erlaubt | unzulässig
Denkmalpflege: ohne Eintrag im Bauinventar des Kantons Bern

Lage (Gemeinde): Langenthal (495m.ü.M.) ist mit rund 16'000 Einwohner per 2023 und hervorragenden Infrastrukturen eine erfolgreiche Kleinstadt. Langenthal, das Zentrum des Oberaargaus, liegt im Schweizer Mittelland und im bernischen Oberaargau, grenznah zu den Kantonen Aargau, Luzern und Solothurn. Ungefähre Entfernungen zu Bern= 45km, zu Basel= 50km und zu Luzern= 50km. Langenthal liegt geografisch sehr zentral und ist durch die Nähe der West-Ost- bzw. Nord-Süd-Hauptachsen verkehrsmässig sehr gut erschlossen. Ein Autobahnanschluss befindet sich im ca. 10km entfernten Niederbipp, welches sich unweit des Autobahnkreuzes von A1 und A2 in Egerkingen befindet. Mit dem Anschluss an die Bahn 2000 sind die Zugverbindungen in Langenthal mit allen bedeutenden Städten sichergestellt.

Lage Schweiz: zentral



Ortsplan: Langenthal



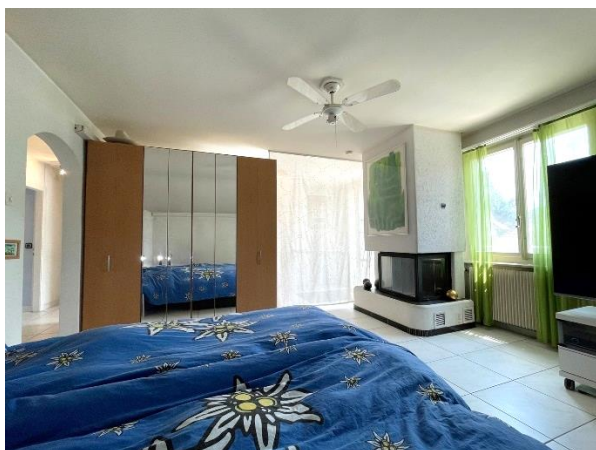
Situation: GB-Nr. 2508; Blumenstrasse 12, 4900 Langenthal
(massstabslos)



Ansichten / Einblicke

4 ½ Zimmerwohnung im Obergeschoss







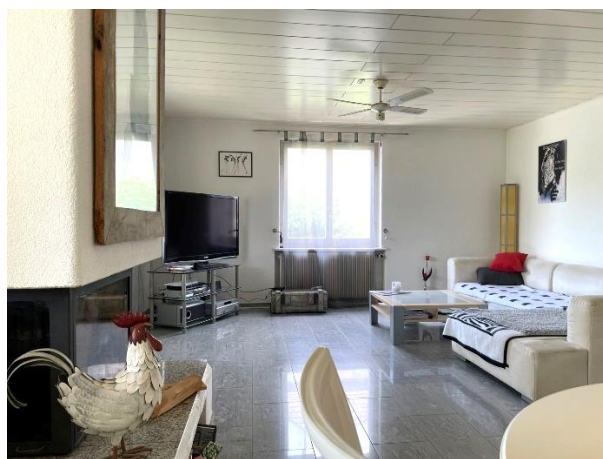
Treppenhaus |

Sitzplatz EG zur 3 ½ Zimmerwohnung



3 ½ Zimmerwohnung Erdgeschoss

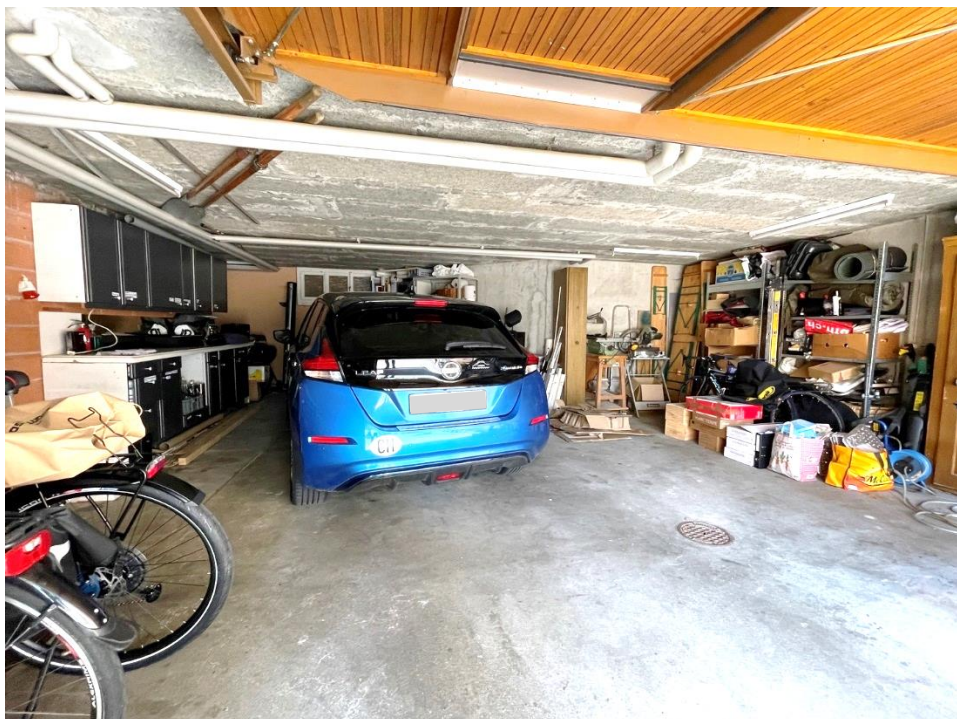




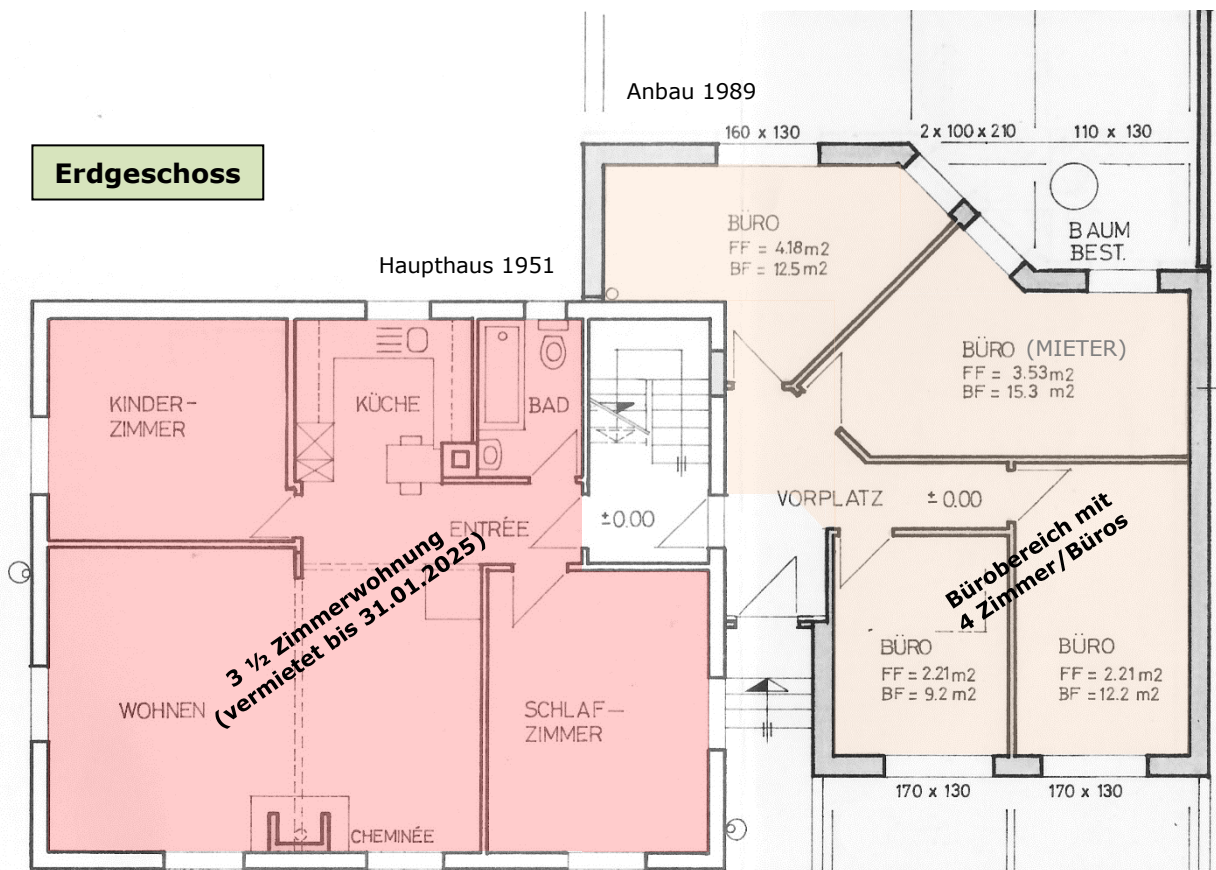
Bürobereich Erdgeschoss | Entrée und 4 Zimmer/Büros



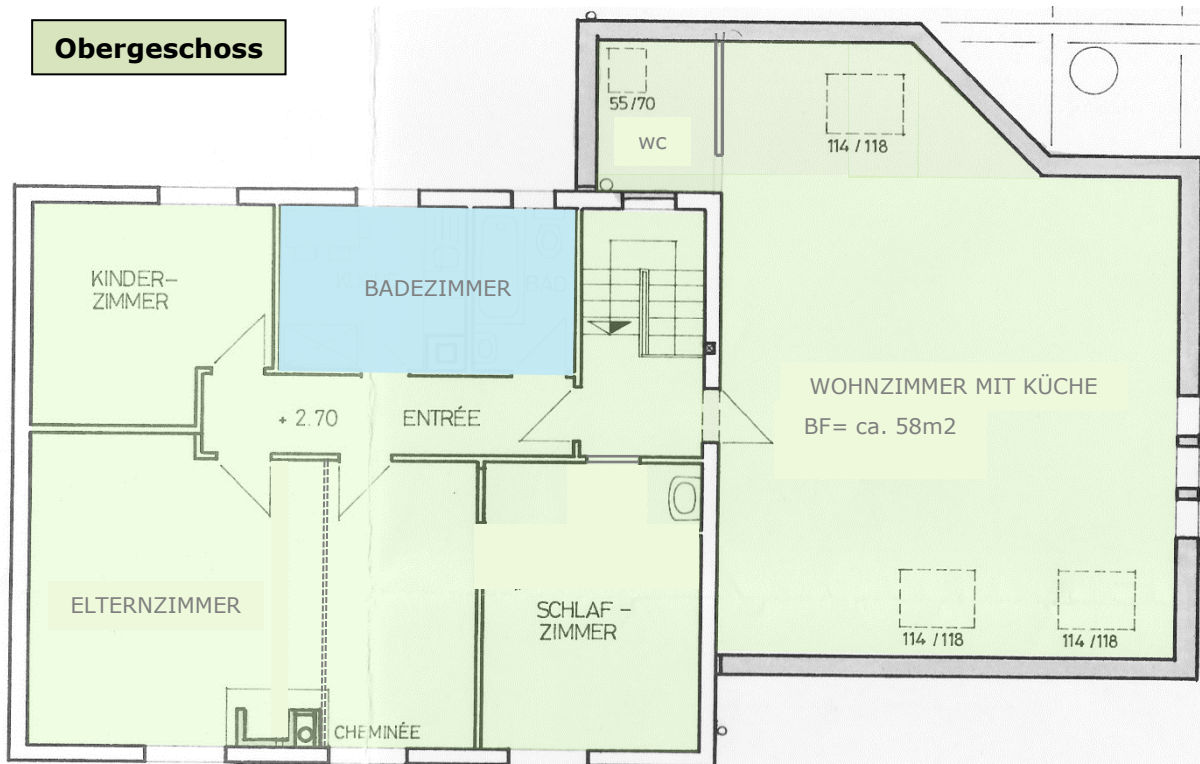
Untergeschoss



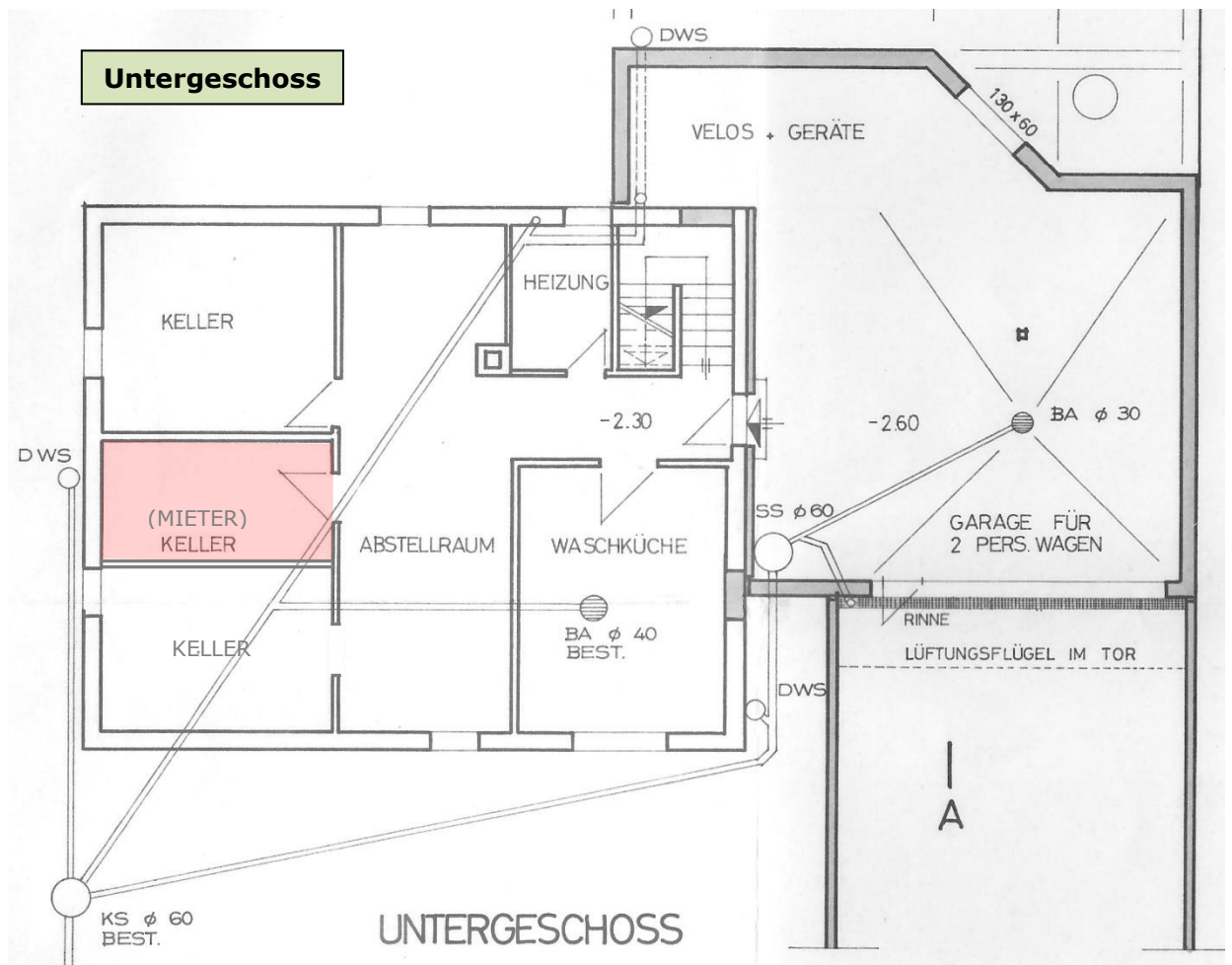
Pläne



SITZPLATZ



TERRASSE



Bemerkung zu den Plänen

Bitte beachten Sie, dass es sich um alte Pläne handelt. Sie dienen lediglich zum Verständnis und als Information zur Grundrisseinteilung. Selbstverständlich dürfen Sie diese am Objekt überprüfen. Aus Abweichungen und Fehlern können ausdrücklich keine Ansprüche auch im Zusammenhang mit anderen Verwendungen gestellt werden.

Grundbuchauszug Nr. 2508

Druckdatum: 15.08.2024

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

**Langenthal 1 (Langenthal) / 2508****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	329.1 Langenthal 1 (Langenthal)	
Grundstück-Nr	2508	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH156146353576	
Fläche	660 m ² , AV93	
Plan-Nr.	1315	
Lagebezeichnung	Langenthal	
Bodenbedeckung	Gebäude, 189 m ² Gartenanlage, 471 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus/Büro, 186 m ²	Blumenstrasse 12, 4900 Langenthal
	Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	
	Wohnhaus/Werkstatt, 3 m ²	Mittelstrasse 38, 4900 Langenthal
	Tankstelle, 3 m ²	
	Gesamtfläche 393 m ² (auf mehreren Grundstücken)	
	Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 664'900	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum		
Einfache Gesellschaft		
Obrist-Zbinden Christoph, 15.05.1963	12.12.1988 002-1988/3019/0 Kauf	
	10.05.1993 002-1993/918/0 Kauf	
	12.02.2001 027-2001/455/0 Kauf	
	08.12.2006 027-2006/4093/0 Katastererneuerung	
Obrist-Zbinden Ursula, 03.06.1960	12.12.1988 002-1988/3019/0 Kauf	
	10.05.1993 002-1993/918/0 Kauf	
	12.02.2001 027-2001/455/0 Kauf	
	12.02.2001 027-2001/455/0 Namensänderung	
	08.12.2006 027-2006/4093/0 Katastererneuerung	

Anmerkungen

08.08.1997 027-1997/2776/0	(L) Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.027-1999/009463 z.G. Freizügigkeitsstiftung (2. Säule) Credit Suisse, Zürich	
01.10.1999 027-1999/3159/0	(L) Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.027-1999/011538 z.G. Bernische Lehrerversicherungskasse, Ostermundigen	26.07.2005 027-2005/2315/0 Bereinigung
05.01.2001 027-2001/26/0	(L) Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.027-2001/000044 z.G. Bernische Lehrerversicherungskasse, Ostermundigen	26.07.2005 027-2005/2315/0 Bereinigung

Dienstbarkeiten

12.08.1922 002-I/5224	(L) Gewerbeausübungs- und Baubeschränkung ID.027-1998/024195 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/1327 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/3156 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/3158	29.05.2001 027-2001/1800/0 29.05.2001 027-2001/1801/0 29.05.2001 027-2001/1801/0
-----------------------	--	--

Seite 1 von 2

	z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/3159	29.05.2001 027-2001/1801/0
	z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/3160	29.05.2001 027-2001/1801/0
28.10.1931 002-I/9985	(L) Baubegünstigung ID.027-1998/024196	
	z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2399	
02.12.1933 002-II/1013	(L) Baubegünstigung ID.027-1998/024197	
	z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2543	
02.12.1933 002-II/1013	(R) Baubegünstigung ID.027-1998/024229	
	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2399	16.05.2014 033-2014/3612/0
02.12.1933 002-II/1013	(R) Baubegünstigung ID.027-1998/024279	
	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2543	
02.12.1933 002-II/1013	(R) Baubegünstigung ID.027-1998/026325	
	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/3071	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 14.08.2024 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 14.08.2024 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzareale

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gesicherte öffentliche Leitungen

Gebäudeversicherung



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999
 Telefax 031 925 14 35
 E-Mail datenauskunft@gvb.ch
 Anfrage 613170
 Datum Ittigen, 28. Juni 2022

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz	Ihre Anfrage vom 28.06.2022
Hauptobjekt und Mitversicherte	LANGENTHAL , BLUMENSTRASSE 12
Grundbuchblatt Nr.	329.1.2508
Eigentümer	

Korrespondenzadresse

Policennummer	36285
Versicherungssumme	1,100,000
Index	194
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1951
Kubatur	1,638 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	07.12.2015
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Garage

Auskunftsprodukt
 Rechnungsadresse

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
 (Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
 Telefon 031 925 11 11, Fax 031 925 12 22, info@gvb.ch, www.gvb.ch

Orts- und Regiobeschrieb / Langenthal

(Quelle: Informationen ab Internetseite <http://www.langenthal.ch>)

Langenthal, das vielseitige Zentrum im bernischen Oberaargau, die Kleinstadt im Herzen des Schweizerischen Mittellandes

Daten/Zahlen:	Kanton:	Bern
	Region:	Mittelland/Oberaargau
	Fläche:	1'726 ha
	Höhe:	495m ü.M.
	Einwohner:	16'314 (30.04.2024)
	Steueranlage:	2024= 1.44



Geografische

Lage:

Die zentrale Lage in der Schweiz, zentral zu Bern, Basel, Zürich machen den Standort Langenthal auch national äusserst attraktiv. Die Stadt Langenthal bildet das wirtschaftliche Zentrum des Oberaargaus mit einem Einzugsgebiet von rund 80'000 Einwohnern. Trotz des Namens gehört der Oberaargau zum Kanton Bern. Die Kantone Solothurn, Aargau, Luzern und Bern stossen hier zusammen und Langenthal ist Mittelpunkt des sogenannten „Vierländerecks“.

Verkehrs-

verbindungen:

Langenthal liegt im Zentrum des Mittellandes und ist durch die Nähe der West-Ost- bzw. Nord-Süd-Hauptachsen verkehrsmässig sehr gut erschlossen. Ein Autobahnanschluss befindet sich im ca. 10 km entfernten Niederbipp, welcher sich unweit des Autobahnkreuzes von A1 und A2 in Egerkingen befindet. Mit dem Anschluss an die Bahn 2000 sind auch die Zugverbindungen in Langenthal mit allen bedeutenden Städten sichergestellt.

Bevölkerung/Ort/

Wirtschaft:

Langenthal ist mit ca. 1'726 ha Landfläche (inkl. Untersteckholz) und rund 16'000 Einwohnern die grösste Stadt im bernischen Oberaargau und zeichnet sich durch einen aussergewöhnlichen Mix aus Kultur, Tradition, Wirtschaft und einer hohen Wohn- und Lebensqualität aus. Die Bevölkerungszahl hat sich seit 1900 ungefähr verdreifacht.

Als „typisch“ könnten die hohen Trottoirs im Zentrum von Langenthal bezeichnet werden. Sie entstanden aus der Besonderheit, dass die „Langeten“ bis zum Bau des Entlastungsstollens 1991 bei Hochwasser durch die Strassen und Gassen des Zentrums an den Stadtrand geleitet wurde. Dieses Ereignis wurde sogar zur Attraktion und Langenthal wurde zum „Venedig des Oberaargaus“.

Seit 1999 ist Langenthal eine „Energistadt“. Es wurden in den letzten Jahren verschiedene ausgesuchte energiepolitische Massnahmen und Projekte umgesetzt. Beispiele: erdgasbetriebenes Kehrlichfahrzeug, Förderung der dezentralen Kompostierung, Schulhaussanierung im Minergie-Standard. 7

Als Wirtschaftsstandort bietet Langenthal ca. 10'000 Arbeitsplätze in rund 800 Firmen und Produktionsbetriebe aus Dienstleistung, Industrie, Handwerk, Baugewerbe und Energiewirtschaft. Etwa 3'400 Einwohner arbeiten auswärts und über 6'000 Personen kommen täglich nach Langenthal zur Arbeit. Viele u.a. traditionelle Firmen wie „Motorex“-Oil of Switzerland, „AMMANN“- und „Güdel“-Maschinenfabriken, „Création Baumann“- und „Lantal“-Stoffe, „Langenthaler“-Porzellan, „Kadi“-pommes-frites, „Ruckstuhl“-Teppiche usw. sind sogar weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt.

Einkaufen:

Ein Teil des Zentrums von Langenthal, die Marktgasse, ist mittlerweile weitgehend verkehrsfrei und bietet eine angenehme Art des Einkaufens. Ein- bis zweimal pro Woche verkaufen hier örtliche und regionale Landwirtschaftsbetriebe und Detaillisten am Marktstand ihre frischen Produkte. Bank, Reisebüro, Apotheke, Optiker, Papeterie, Boutique, Buchhandlung, Goldschmied usw. sind ebenfalls in der Marktgasse oder ganz in der Nähe zu finden. Weiter lassen nahegelegene, breitgefächerte Einkaufsmöglichkeiten in Fachgeschäften und in den bedeutendsten Grossverteilern keine Wünsche offen.

Verschiedene Restaurants, Kaffees und Lokale mit den unterschiedlichsten Angeboten im und ums Zentrum herum laden zu einem Besuch ein und sorgen für das leibliche Wohl.

Schulen und
Ausbildung:

Langenthal bietet ein umfassendes Schulangebot in allen Schulstufen und in verschiedenen Schulzentren. Von Kindergarten, Real- und Sekundarstufe, bis zu Gymnasium und verschiedener berufsfachlichen Schulen (kaufmännische, gewerblich-industrielle sowie Gesundheitsberufe). Auch mehrere Privatschulen (u.a. die Rudolf-Steiner Schule) und zahlreiche weitere Institutionen bieten eine vielseitige Palette an Bildungsmöglichkeiten auf jedem Niveau und für alle Altersstufen an.

Freizeit,
Erholung,
Sport, Kultur:

Langenthal ist in diesen Bereichen äusserst vielfältig und ermöglicht für jedermann eine attraktive und individuelle Freizeitgestaltung. Umliegende grüne Naherholungsgebiete und Wälder laden zu Spaziergängen und Wanderungen ein. Auch der Besuch des örtlichen Tierparks oder des „Schorenweiher“ lockt viele Besucher an.

Die über 50 verschiedenen Sportvereine mit den entsprechenden Anlagen ermöglichen Jung und Alt die sportliche Betätigung in Einzel- oder Mannschaftssportarten. Die Stadt verfügt über zwei 3-fach-Sporthallen, sieben 1-fach Sporthallen, ein Sport- und Leichtathletikstadion, ein Schwimmbad, ein Eisstadion und zahlreiche Aussenanlagen. Das Leichtathletikstadion „Hard“, der Reitsportplatz, der Fussballplatz oder die Eissporthalle dienen immer wieder auch für nationale- und z.T. internationale Veranstaltungen.

Langenthal verfügt über ein vielfältiges und farbiges Kulturleben. Zum kulturellen Angebot gehören u.a. Stadttheater, Kino, Galerien, Kunsthaus, Kulturzentren sowie Veranstaltungen mit internationaler Ausstrahlung. Auch das „Design Center“, das Ortsmuseum, die Musikschule und diverse Konzerte und Veranstaltungen das ganze Jahr gehören zum kulturellen Leben von Langenthal.

Steuern 2024:

Steueranlage in der Höhe der gesetzlichen Einheitsansätze
Gemeinde Langenthal= 1.44
Liegenschaftssteuer= 1.00 Promille des amtlichen Wertes

Allgemein:

Weitere Informationen über Langenthal finden Sie direkt auf der Homepage der Stadt unter dem Thema „Portrait“ <http://www.langenthal.ch>

Marktgasse Langenthal (Quelle: myoberaargau.com)



Wie weiter...

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserer Liegenschaft. Gerne zeigen wir Ihnen unser Objekt persönlich.

Weiteres Vorgehen bei Kaufabsicht

1. Ihr Kaufangebot

- Bezeichnung Käufer (ev. mehrere)
- Kaufwille, Höhe des Angebots in CHF (schriftlich, per Mail)
- Ihre Bedingungen
- Datum Übergang Nutzen/Schaden

2a. Vergleich der Angebote durch die Eigentümerschaft

- Vergleich
- ev. Verhandlungen

2b. Ihre Finanzierungsbestätigung

- Sie erbringen möglichst rasch eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank über den gesamten Kaufpreis

3. Zusage/Absage für den Kauf der Liegenschaft

4. Reservierungsvertrag/Auftrag Notar

- Abschliessen des Reservierungsvertrags
- Ihre Anzahlung
- Auftrag an den Notar

5. Verschreibung der Liegenschaft

- Ihre Angaben an den Notar betreffend Finanzierung/Schuldbriefe
- Der Notar arbeitet den Kaufvertrag aus
- Sie schliessen die Verträge mit der Bank ab und überweisen das Eigenkapital an die Bank
- Sie erbringen mind. 2 Tage vor dem Verschreibungstermin ein „unwiderrufliches Zahlungsverprechen“ einer Schweizer Bank
- Verschreibung beim Notar

Müssen Sie noch Abklärungen treffen?

Natürlich reservieren wir diese Liegenschaft gerne für Sie.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei Finanzierungsfragen und begleiten Sie beim Kauf bis zur Vertragsunterzeichnung beim Notar.