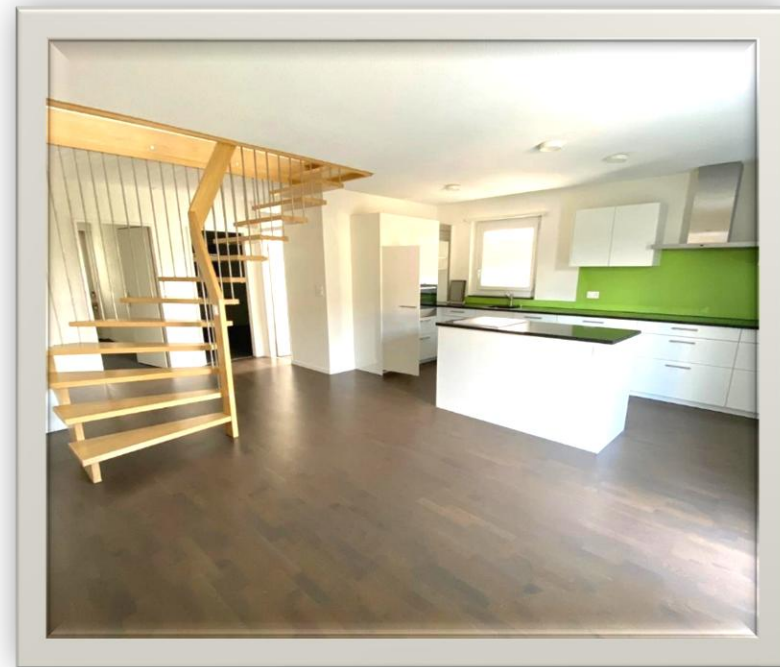




Ihr neues Zuhause

Tolle 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung an bevorzugter, ruhiger Wohnlage

Verkaufsrichtpreis:

CHF 475'000.00 (inkl. Anteil Erneuerungsfonds) **für Wohnung, CHF 35'000.00 für Garage und Abstellplatz** (aussen)

Immopartner GmbH / Herbert Kaderli + René Zwahlen

Immo-Lounge, Hauptstrasse 13, 3422 Kirchberg, Telefon 034 446 86 86, E-Mail: info@immopartner58.ch

www.immopartner58.ch



IMMOPARTNER
KADERLI & ZWAHLEN

Inhaltsverzeichnis

Eckdaten im Überblick	3
Lage/Gemeinde	4
Liegenschaftsbeschrieb	7
Ausstattung	9
Investitionen/Renovationen	10
Pläne	11
Lageplan	13
Auszug ÖREB-Kataster	14
Impressionen	16
Bemerkungen	22
Kontakt: Auskunft + Besichtigung	23



Eckdaten im Überblick

Adresse	Sandackerweg 10, 3363 Oberönz
Anzahl Zimmer	4,5
Nasszellen	1 Nasszelle (WC, Lavabo, Badewanne) 1 Nasszelle (WC, Lavabo, Dusche)
Wohnfläche	ca. 124 m²
Stockwerk	2./3. Stock (Maisonette-Wohnung)
Anzahl Parkplätze	1 Garage Aussenparkplätze (vor Garage)
Baujahr	1973
Grundbuch	Herzogenbuchsee GBB Nr. 718-9 und 718-11 (Wohnungen) Herzogenbuchsee GBB Nr. 718-1 (Garage)
Wertquoten	207/1'000 (Wohnung), 12/1'000 (Garage)
Erneuerungsfonds 31.12.2024	CHF 16'493.00 (Wohnungen) CHF 956.00 (Garage)
Amtliche Werte (2020)	CHF 276'620.00 (Wohnungen) CHF 10'210.00 (Garage)
Eigenmietwert	CHF (wird nachgeliefert)
Nebenkosten im Jahr	ca. CHF 7'592.00 p.a. inkl. Einlage in Erneuerungsfonds für Wohnung(en) + Garage
Waschen / Trocknen	Eigene Waschmaschine in Wohnung



Lage/Gemeinde

„Idyllisch und preiswert wohnen auf dem Lande“

Seit dem 1. Januar 2008 gehört Oberönz zur Gemeinde Herzogenbuchsee. Den Ortsteil prägen der schöne Dorfplatz, eine Anzahl Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sowie ein grösseres Industrieunternehmen.

Oberönz liegt auf 465 m.ü.M. einen Kilometer südwestlich von Herzogenbuchsee und rund acht Kilometer von der Stadt Langenthal entfernt. Das Dorf erstreckt sich in der breiten Schotterebene der Önz im Oberaargau.

Die Ortschaft ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Sie liegt nahe der Bern-Zürich-Strasse, von welcher hier die Staatsstrasse nach Solothurn abzweigt. Durch die Buslinie, welche die Strecke von Herzogenbuchsee nach Wynigen bedient, ist Oberönz an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden.



Herzogenbuchsee liegt im Oberaargau, gehört zum Verwaltungskreis Oberaargau und zählt rund 7'700 EinwohnerInnen. Die Gemeinde umfasst ein Gebiet von 985 ha, davon 345 ha Wald. Herzogenbuchsee liegt auf einer Höhe von 465 Meter über Meer an der Bahnlinie, die es mit Bern-Olten-Basel-Zürich verbindet.

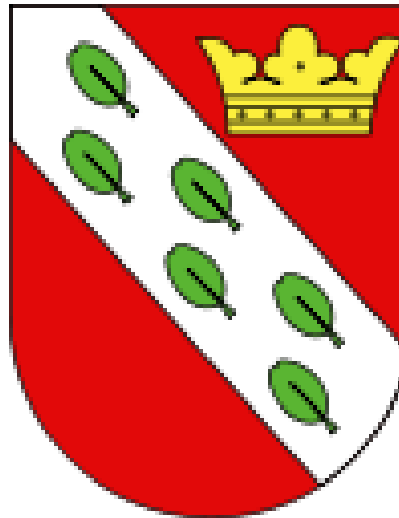
Die alte Bern-Zürich-Strasse durchquert das Dorf. Als Fernverbindung hat diese Strasse seit dem Bau der acht Kilometer nordwestlich gelegenen Autobahn A1 (Ausfahrt in Wangen a. A.) an Bedeutung verloren. Auf dem Sonnenplatz kreuzen sich die Strassen, die Herzogenbuchsee mit der Umgebung verbinden. Der Sonnenplatz mit dem Dorfbrunnen und der Kirchgasse, die den Blick auf die Kirche freigibt, bilden den Kern des Dorfes. Hier stehen das Gemeindehaus mit dem Fresko von Cuno Amiet, das Kornhaus mit der Sonnenuhr, das vornehm welsch bezeichnete "Hotel du Soleil" und das Gästehaus zum Kreuz. Von hier aus breitet sich das Dorf bis zu den Grenzen der Nachbardörfer Graben, Heimenhausen, Niederönz, Bettenhausen, Thörigen, Seeberg, Aeschi bis an das Gemeindegebiet von Thunstetten aus.

Das Dorfbild ist geprägt von Bauernhäusern, von denen nur noch wenige ihrem eigentlichen Zwecke dienen, von vielen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von Geschäftshäusern und Industriebauten.



Zahlen und Fakten

Einwohner:	7'696 (Stand 31.12.2024)
Fläche:	985 ha
Höhe:	465 m.ü.M. (Bahnhof)
Gemeindesteuer:	1,65 der einfachen Steuer
Kantonssteuer:	3,025 der einfachen Steuer
Liegenschaftssteuer:	1,00 ‰ des amtlichen Wertes



Liegenschaftsbescrieb

Charmante 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung in Oberönz (Herzogenbuchsee).

Suchen Sie eine ruhige, ländlich gelegene Wohnung mit modernem Komfort und Charme? Dann ist diese 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung in der Liegenschaft «Sandackerweg 10» in Oberönz (Gemeinde Herzogenbuchsee) **genau das Richtige für Sie!**

Die tolle Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 124 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973.

Highlights der Wohnung:

Ruhige Lage:

Geniessen Sie die Vorzüge einer bevorzugten, ländlichen Umgebung ohne Durchgangsverkehr.

Moderne Renovierung:

Im Jahr 2015 wurde die Wohnung umfassend renoviert und zu einer stilvollen Duplex-Wohnung im 2. und 3. Stock umgestaltet (Zusammenlegung von Wohnung im 2. und Wohnung im 3. Stock). Separater Zugang im 3. Stock ist nach wie vor möglich.

Helle Räume:

Die lichtdurchfluteten Zimmer bieten ein angenehmes Wohnambiente und Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.



Moderne Küche:

Die moderne, offene Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Zwei Nasszellen:

Die Wohnung verfügt über zwei gut ausgestattete Badezimmer – eines mit WC, Lavabo und Badewanne sowie das andere mit WC, Lavabo und Dusche.

Balkon mit Abendsonne:

Der schöne Balkon in westlicher Ausrichtung ist der perfekte Ort, um die Abendsonne zu geniessen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

Eine eigene Waschmaschine in der Wohnung, eine Garage sowie Aussenabstellplätze runden dieses attraktive Angebot ab und bieten Ihnen zusätzlichen Komfort.

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen in einer ruhigen Lage und überzeugen Sie sich anlässlich einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Maisonette-Wohnung!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!



Ausstattung

Küche	Küche mit Glaskeramik-Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, diverse Schränke etc.
Wohnzimmer	Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf Balkon
Nasszellen	- Bad mit WC, Lavabo, Badewanne - Bad mit WC, Lavabo, Dusche
Balkon	Balkon Richtung Westen ausgerichtet
Waschen/Trocknen	Eigene Waschmaschine in der Wohnung (zusätzlich gemeinsamer Wasch-/Trockenraum um UG)
Heizung	Ölheizung Wärmeverteilung via Radiatoren
Autoabstellplätze	1 Garagenplatz Abstellmöglichkeit für 2 Autos vor eigener Garage
Keller / Estrich	Eigener, separater Keller und eigenes Estrichabteil



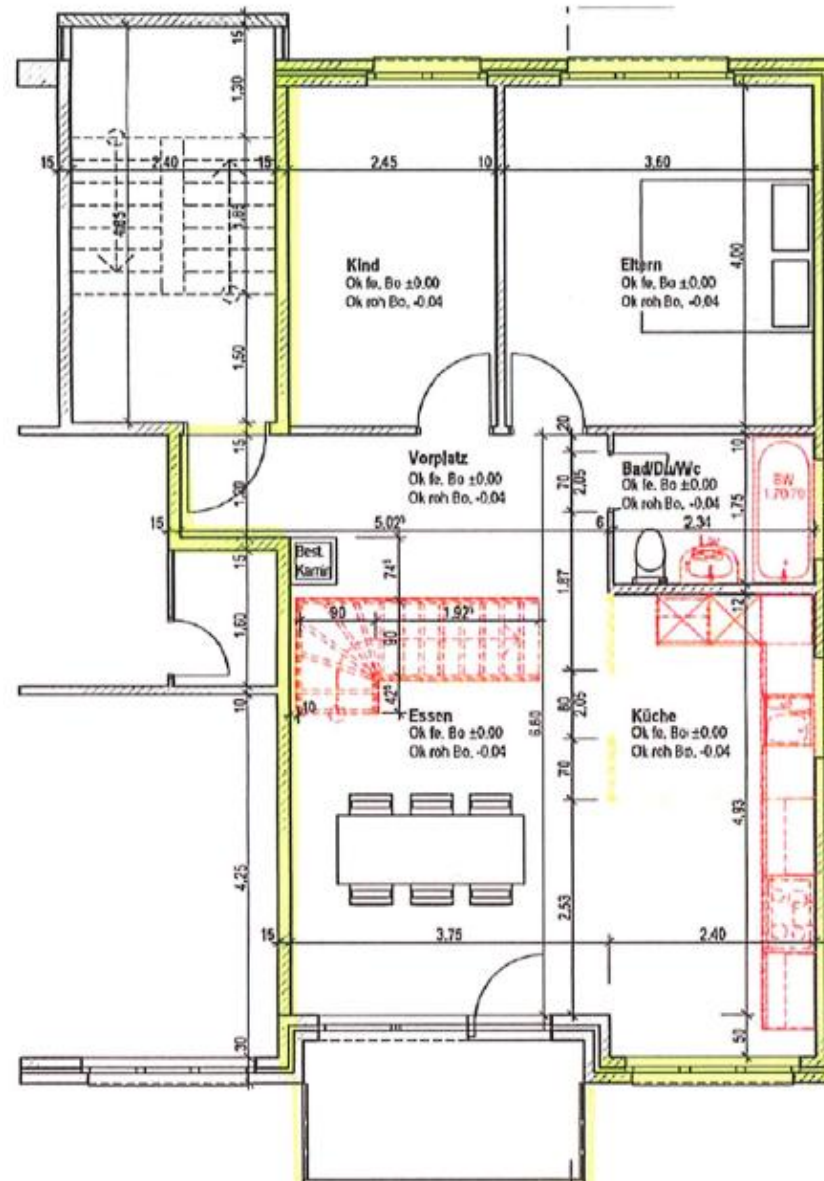
Investitionen/Renovationen

Im Jahr 2015 wurde die Wohnung umfassend renoviert und zu einer stilvollen Duplex-Wohnung im 2. und 3. Stock umgestaltet (Zusammenlegung von Wohnung im 2. und Wohnung im 3. Stock / Stockwerkeinheiten Herzogenbuchsee 2 Oberönz Nr. 718-9 und 718-11).

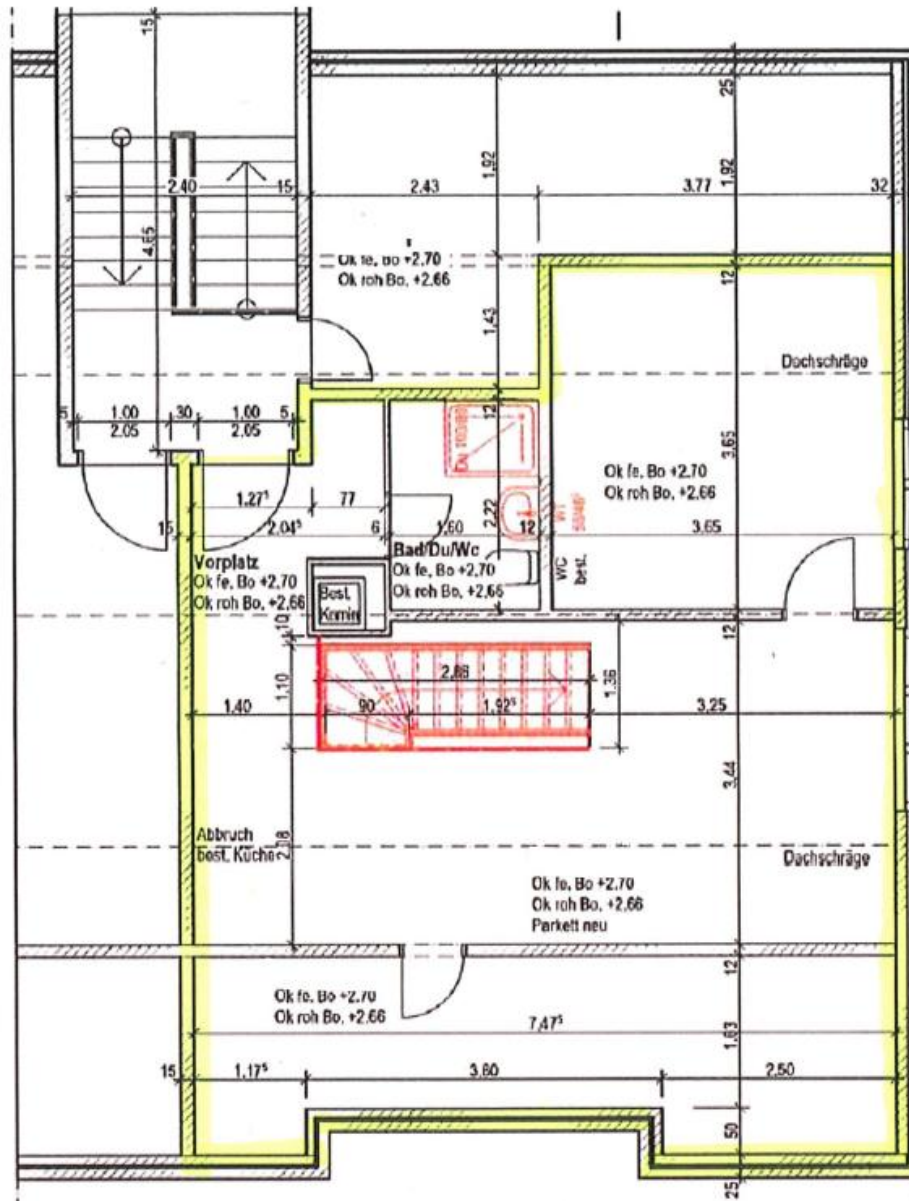
Kosten total ca. CHF 150'000.00



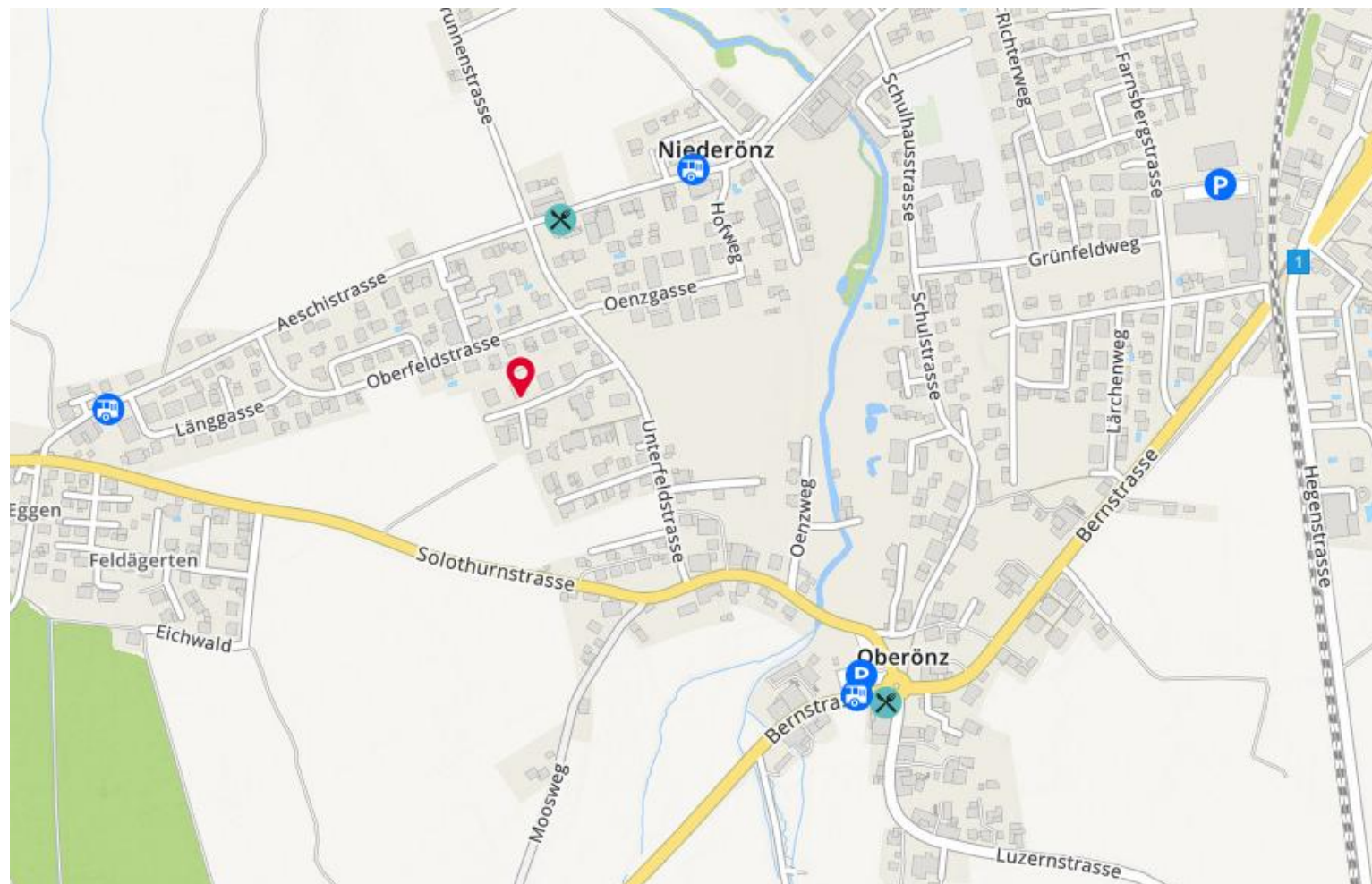
2. Stock



3. Stock



Lageplan



Auszug aus dem ÖREB-Kataster

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



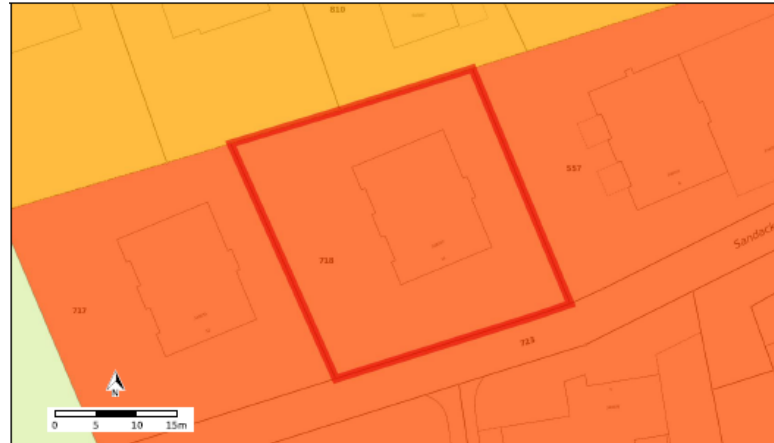
Grundstück-Nr	718
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH413572464742
Gemeinde (BFS-Nr.)	Herzogenbuchsee (979)
Grundbuchkreis	2 - Oberönz
Fläche	955 m²
Stand der amtlichen Vermessung	25.02.2025

Auszugsnummer	5cdd802e-567a-4ed6-a3c2-01471399157d
Erstellungsdatum des Auszugs	06.03.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/loerebk



Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	■ Wohnzone 3-geschossig	955 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)			
	■ Landwirtschaftszone		
	■ Wohnzone 2-geschossig		
Rechtsvorschriften	Baureglement Herzogenbuchsee https://oerebfiles.apps.be.ch/97901/4787/979_Baureglement_2015.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/chy/d/rs/r700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Herzogenbuchsee http://www.herzogenbuchsee.ch		



Impressionen (Fotos)

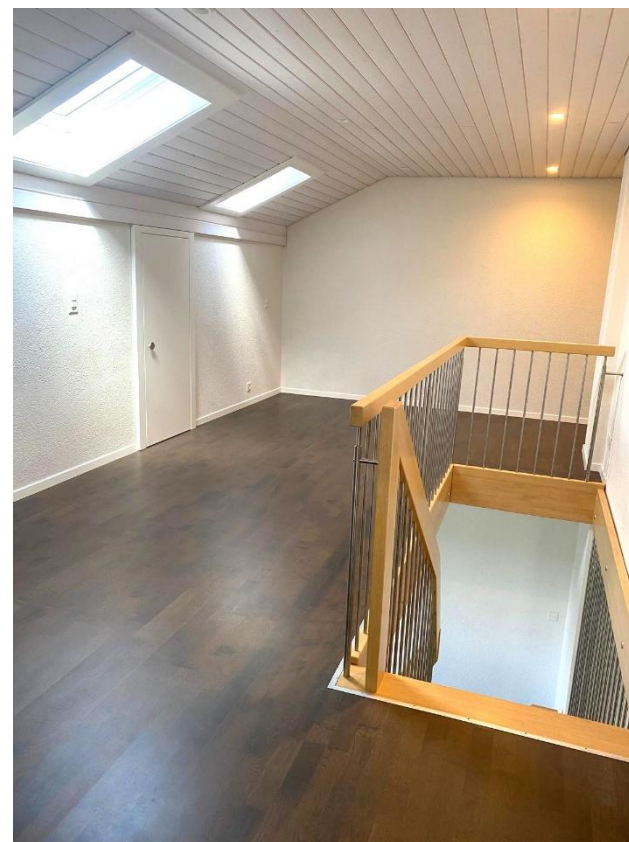


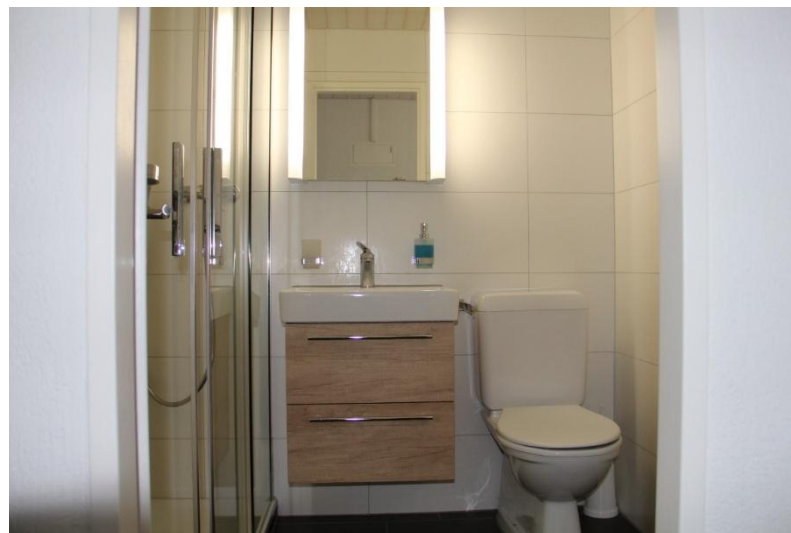
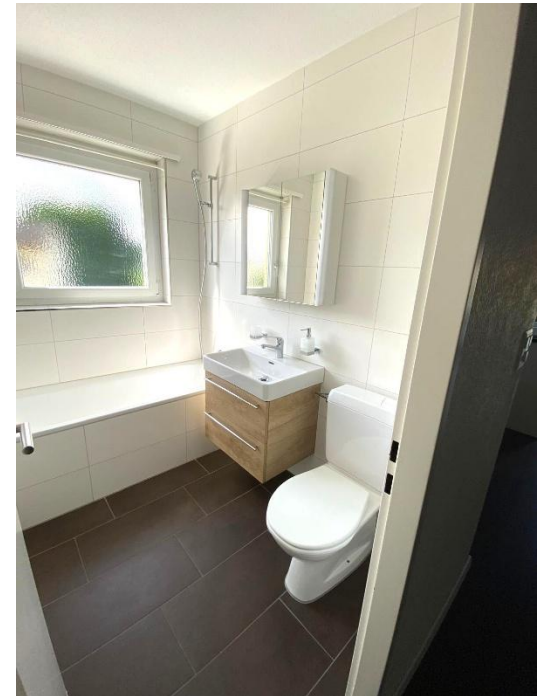
IMMOPARTNER
KADERLI & ZWAHLEN

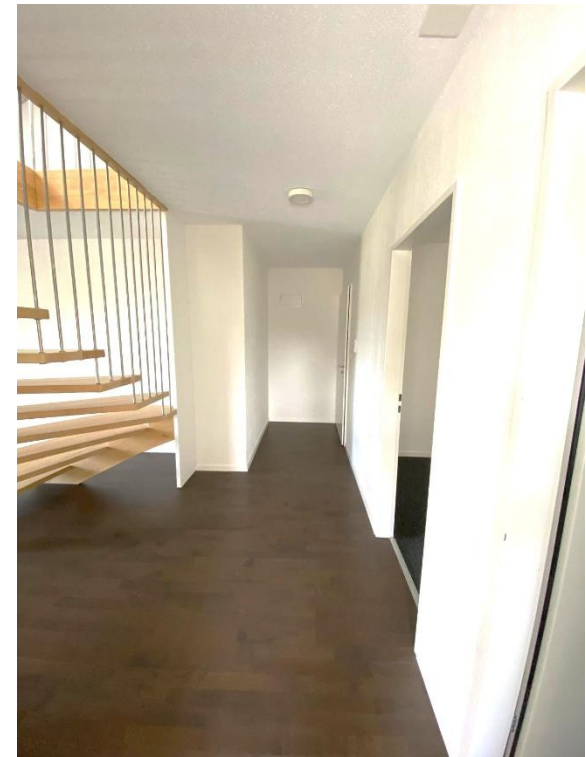




IMMOPARTNER
KADERLI & ZWAHLEN









IMMOPARTNER
KADERLI & ZWAHLEN

Bemerkungen

Der Besitzantritt der Verkaufsobjekte in Rechten und Pflichten bzw. Nutzen und Gefahr kann per **sofort** oder nach Vereinbarung erfolgen.

Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch- und Amtsschreiberei- bzw. Notariatsgebühren usw.) gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Für den Verkauf des vorbeschriebenen Objektes ist die **Immopartner GmbH, 3422 Kirchberg, Alleinbeauftragte**.

Aus Rücksichtnahme den Eigentümern und Nachbarn gegenüber sind das Betreten des Grundstücks und die Innenbesichtigungen nur in Begleitung eines Vertreters unserer Firma bzw. einer vom Alleinbeauftragten bestimmten Person möglich.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Obwohl der Ersteller all seine Sorgfalt verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit gemacht werden! Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage. Jede Haftung seitens der Verkäuferschaft wie dem Ersteller dieser Dokumentation wird ausgeschlossen!

Für eine Terminvereinbarung wenden Sie sich bitte an uns.



Auskunft und Besichtigung

Immopartner GmbH

Herbert Kaderli + René Zwahlen

Ihr starker Partner rund um Ihre Immobilie

Immo-Lounge
Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg
Tel. 034 446 86 86
www.immopartner58.ch

April 2026



IMMOPARTNER
KADERLI & ZWAHLEN