Wohneigentum in Aegerten



immotega
PROPERTY MANAGEMENT



Fakten

Komplettsanierung
2023

Amtlicher Wert
CHF 137 100

Versicherungswert
CHF 1 220 000

Richtpreis
CHF 1 650 000

Verfügbar ab
sofort

Grundstücksfläche
347 m²

Wohnfläche
62 m², 67,9 m² und 98,8 m²

Zimmer
2 x 3,5 Zimmer Wohnnungen
1 x 4,5 Zimmer Wohnung

Anzahl Nasszellen
Total 3 (eine pro Wohnung)
im Dachgeschoss Anschlüsse
für 2 Nasszellen vorhanden

Etagen
3

Garage
Einstellhallenplätze dazukaufbar

Parkplätze
3 Aussenparkplätze

Heizung
Wärmepumpe

Wärmeverteilung
Bodenheizung

Besonderheit
Kochinsel mit Bora System,
Steamer in jeder Wohnung

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Haus

Vergangenen Jahres wurde an der Aare in Aegerten das Restaurant Kreuz kernsaniert und in drei Wohnungen umgewandelt. Südlich ausgerichtet steht nun am Sonnenufer der Aare ein Dreiparteienhaus und wartet darauf, bezogen zu werden. Mit hohem Ausbaustandard zeigt jede Wohnung eine moderne Küche und einen grossen Wohn- und Essbereich auf.

Die Küchen sind nicht nur offen und modern, sondern bieten auch viel Stauraum. Sie sind durch das edle schlichte Design in grau und schwarz perfekt in das Konzept des Hauses integriert. Siemensgeräte wie Backofen und Steamer ergänzen das Bora Dampfabzugssystem des Kochfeldes.

Im Erdgeschoss bietet die 3,5-Zimmerwohnung verbunden mit den 2 grossen Terrassen eine tolle Vermietungsmöglichkeit einer Gartenwohnung. Das Bad mit eleganter Glasdusche und Toilette verbindet in seinem Design alt und neu. Das historische breite Mauerwerk bildet in der Erdgeschosswohnung gemütliche Simse zum Verweilen.

Der gedeckte Sitzplatz hinter dem Haus und die Terrasse vor dem Haus werden durch ein Gartenstück unterhalb der Terrasse ergänzt. Schöne Sommerabende, Grillpartys mit Freunden oder auch ein ruhiger Feierabend lassen sich hier am Ufer der Aare geniessen.

Das Badezimmer der Dachwohnung mit Regendusche und Badewanne ist modern und wie alle Räume im Dachgeschoss teilweise über 4 Meter hoch. Die grauen grossen Platten neben dem sichtbaren Holzwerk verbinden auch hier den modernen Aspekt mit dem ländlichen Stil. Die Sichtbalken und die grosszügige Raumhöhe bieten viel Luft und schaffen ein heimeliges Gefühl.

Im Untergeschoss lässt sich allerlei im grossen Keller verstauen. Jede der 3 Parteien hat ihr eigenes Abteil. Im Wäscheraum befindet sich die Waschmaschine, der Tumbler und der Rest der Technik. Von hier aus ist auch die Einstellhalle mit einem direkten Durchgang erreichbar.

Die Technik weist eine sauber beschriftete Bodenheizung, ein sichtbares Zu- und Abwassersystem mit Entkalkungsanlage, einen ausreichend grossen Boiler und eine Wärmepumpen-Heizung auf. Das Elektrotableau ist durch das kaum vergangene Entstehungsjahr ebenfalls auf neustem Stand und steuert das bereits verbaute Beleuchtungskonzept und die Aufteilung auf die drei Zähler. Alle Räume im Untergeschoss sind trocken und gestrichen.

immotega Cora Häberli 004179 485 52 97

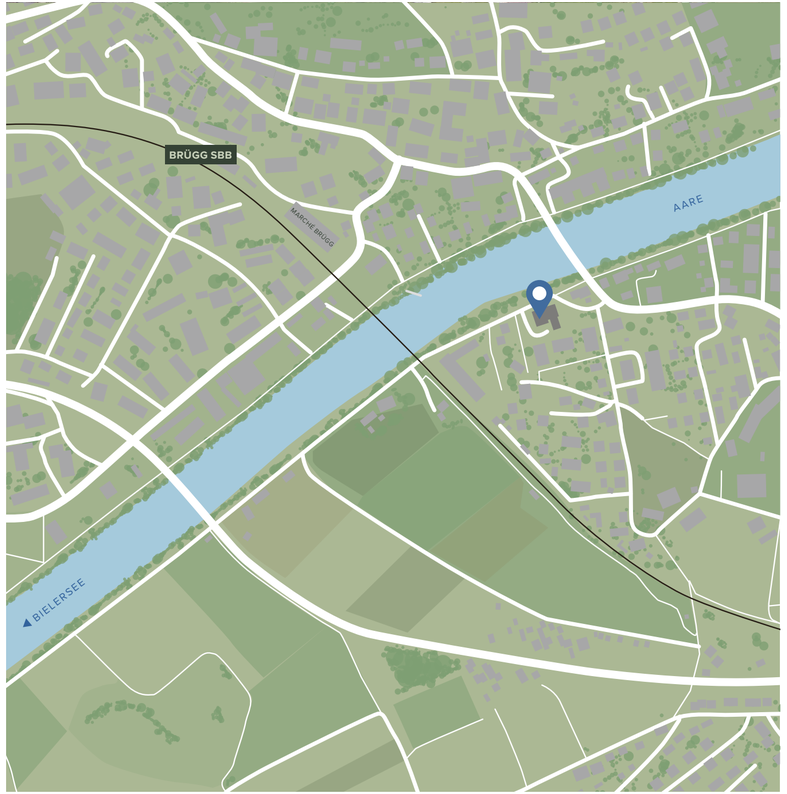




Lage

Die rund 2289 Einwohner zählende Gemeinde Aegerten bietet zahlreiche Naherholungsgebiete an der Aare und im Grünen. In Brügg sind vielfältige Shoppingmöglichkeiten vorhanden. Ausserdem ist der Standort dank der Nähe zur Stadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen.

Trotz Stadtnähe ist Aegerten ein gemütliches Dorf geblieben, das allen Generationen ein hohes Mass an Lebensqualität garantiert.



immotega Cora Häberli 004179 485 52 97

Fassaden & Schnitt

Fassade Nord-West



Fassade Süd-West



Fassade Süd-Ost



Fassade Nord-Ost



Schnitt Nord-Ost



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Grundbuch

Druckdatum: 14.03.2023
Zeit: 06.52
Name Vorname: Rothenbühler Christoph

Auszug Grundstück-Informationen

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

Aegerten / 66

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	731 Aegerten
Grundstück-Nr	66
Grundstücksart	Liegenschaft
E-GRID	CH301835424689
Fläche	347 m², AV93
Plan-Nr.	3528
Lagebezeichnung	Aegerten Isel
Bodenbedeckung	Gebäude, 127 m² Übrige befestigte Fläche, 107 m² Gartenanlage, 113 m²
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus, Bielstrasse 31, 2558 Aegerten 127 m² Gesamtfläche 459 m² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke
Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
137'100		2020

Eigentum
Alleineigentum
Oester Holz GmbH, Adelboden, Adelboden (UID: CHE-109.746.276), 25.08.2020 032-2020/6146/0 Kauf

Anmerkungen
Keine

Dienstbarkeiten
25.08.2020 032-2020/6145/0 (L) Grenzbaurecht ID.032-2021/001565
z.G. LIG Aegerten 731/1236
25.08.2020 032-2020/6145/0 (R) Grenzbaurecht ID.032-2021/001565
z.L. LIG Aegerten 731/1236
25.08.2020 032-2020/6145/0 (L) Ueberbaurecht ID.032-2021/001566
z.G. LIG Aegerten 731/1236
25.08.2020 032-2020/6145/0 (R) Wegrecht ID.032-2021/001567
z.L. LIG Aegerten 731/1236
25.08.2020 032-2020/6145/0 (L) Grenzbaurecht ID.032-2021/001568
z.G. LIG Aegerten 731/1236
25.08.2020 032-2020/6145/0 (R) Grenzbaurecht ID.032-2021/001568
z.L. LIG Aegerten 731/1236
25.08.2020 032-2020/6145/0 (L) Grenzbaurecht ID.032-2021/001569
z.G. LIG Aegerten 731/1236
25.08.2020 032-2020/6145/0 (R) Grenzbaurecht ID.032-2021/001569
z.L. LIG Aegerten 731/1236
25.08.2020 032-2020/6145/0 (L) Abwasserleitung ID.032-2021/001571
z.G. LIG Aegerten 731/1236
25.08.2020 032-2020/6145/0 (L) Wegrecht ID.032-2021/001572
z.G. LIG Aegerten 731/1236

Grundlasten
Keine

Vormerkungen
Keine

Pfandrechte

03.09.2020 032-2020/6391/0	Register-Schuldbrief, Fr. 1'000'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.032-2021/002554, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 03.09.2020 032-2020/6391/0 (UID: CHE-108.955.216)
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 032-2020/6391/0 (03.09.2020)

Hängige Geschäfte
Geometergeschäfte bis 13.03.2023 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 12.03.2023 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen
Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen 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
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
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
Baulinien Nationalstrassen

Gebäudeversicherung

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Kundencenter
Telefon	0800 666 999
E-Mail	kundencenter@gvb.ch
Ort, Datum	Ittigen, 13. Februar 2023 / P20SOA_VERS

Gebäudeversicherung Bern

Versicherungspolice 1/2
Vertrag Nr. 138987-A

Mutationsgrund Anbau und Ausbau, Revision

Versicherungsnehmer

Versicherungsbeginn	01.02.2023
Prämienfälligkeit	01.01. jeden Jahres
Objektstandort	AEGERTEN BIELSTRASSE 31
Kanton	Bern
Versichertes Objekt	Gebäude
Nutzungsart	Wohnhaus
Bauart	Massiv
Versicherungssumme	CHF 1'220'000
Baukostenindex	214.0 Punkte
Letzte Gebäudeschätzung	10.02.2023

Deckung	Versicherungs-summe in CHF	Wertart	SB / KF	Prämie in CHF	Beginn Deckung
GVB Standard inkl. Präventionsanteil	1'220'000	N	gem. AVB		01.01.1990
• Grundprämie	0.34‰			414.85	
• Zuschlag Löschwasser-/ Verrauchungsgefährdung	0.15‰			183.00	
Jahresprämie inkl. 5% Stempelsteuer				**597.85**	

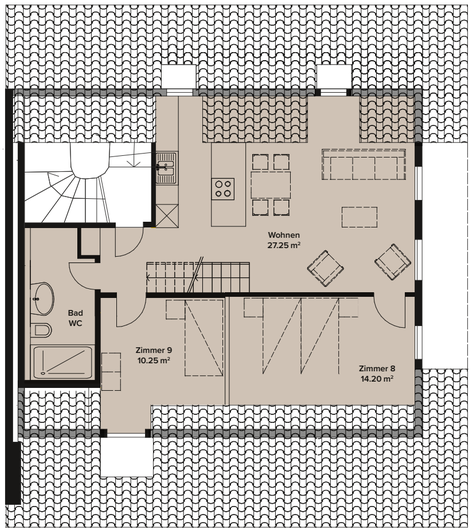
Allgemeine Versicherungsbedingungen AVB Januar 2017, Version Kanton Bern

20180899-GOS7739891-192259-244-00798-8_FI.VER.DE1

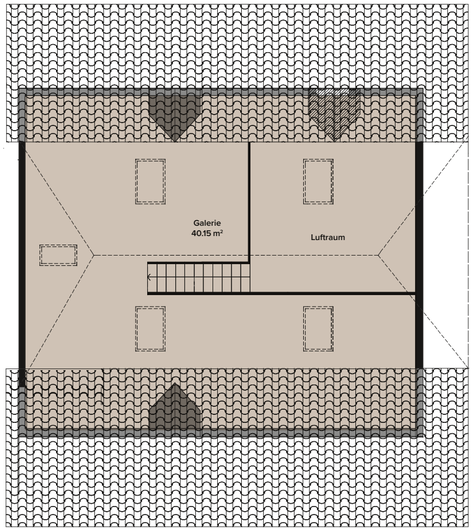
Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen, gvb.ch

Wohnung Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Galerie



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



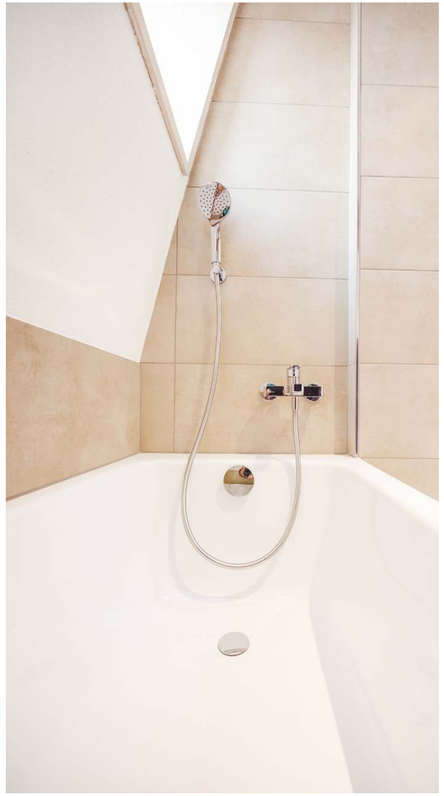
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97













immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



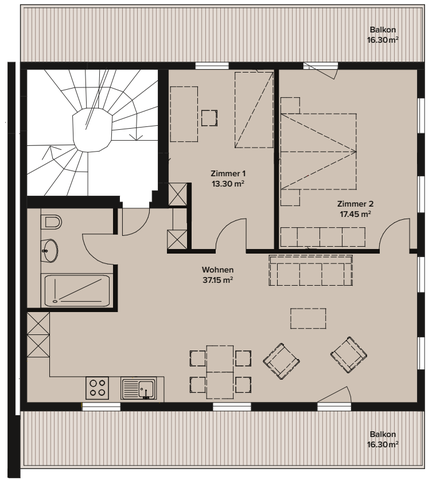
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

Wohnung Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 004179 485 52 97



immotega Cora Häberli 004179 485 52 97







immotega Cora Häberli 004179 485 52 97



immotega Cora Häberli 004179 485 52 97

Wohnung Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss





immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97







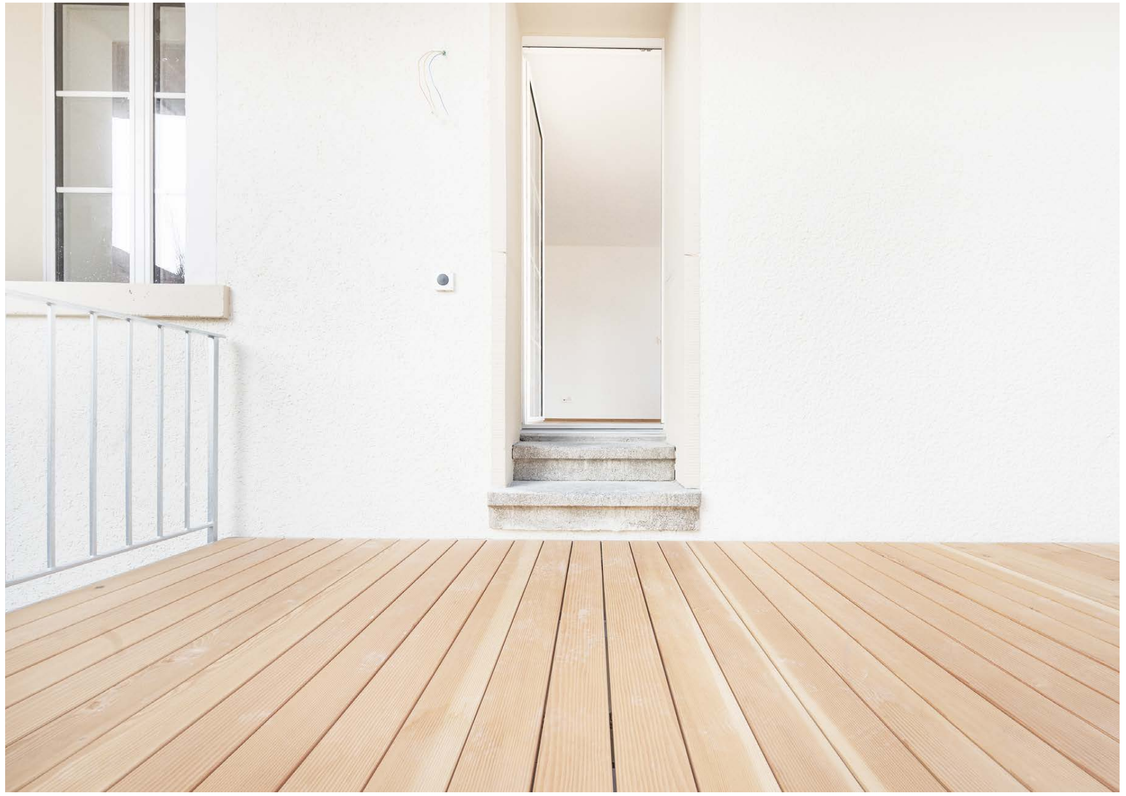
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97





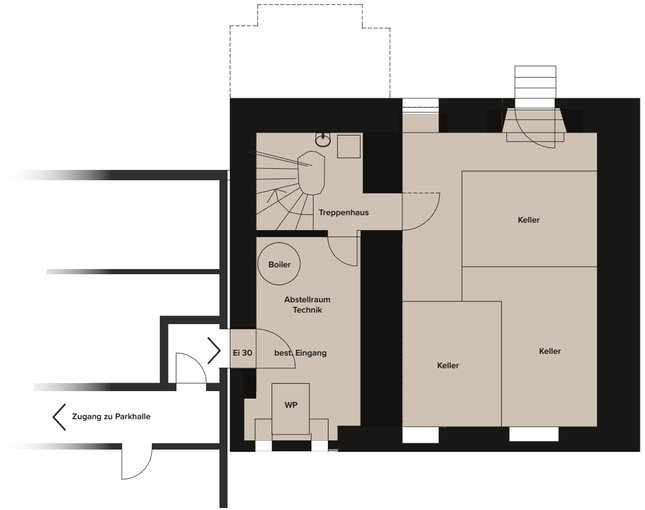
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97





Untergeschoss

Grundriss Untergeschoss










25









immotega
PROPERTY MANAGEMENT

immotega property management ag
Talstrasse 7 | 3053 Münchenbuchsee

0041 79 485 52 97
cora.haeberli@immotega.ch