

INFORMATIONEN

für Kaufinteressenten

Dorfstrasse 35, 37 & 37a
3257 Grossaffoltern



Lage, Erschliessung und Zone

Die Liegenschaft befindet sich an der Hauptverkehrsstrasse, welche durch das Dorf führt. Die Gartenanlage ist jedoch grossmehrheitlich von der Strasse abgewandt. Dadurch ist, durch die Streckenführung und die 50-Zone, die Lärmbelastung zu vernachlässigen. Sehr positiv und aufwertend ist die grosszügige, gepflegte Umgebung und der Charakter des schützenswerten Ensembles (siehe auch Liegenschaftsbeschreibung).

Die Infrastruktur von Grossaffoltern ist gut, ebenso der ÖV-Anschluss mittels Bussen und dem eigenen Bahnhof „Suberg-Grossaffoltern“. Im Dorf finden sie vieles für den täglichen Gebrauch. Für den periodischen Einkauf ist Lyss in wenigen Minuten erreichbar. Die Kinder von Grossaffoltern besuchen von der KITA, über den Kindergarten, bis hin zur 6. Klasse, alle Stufen im eignen Dorf oder im nahe gelegenen Suberg. Die Sekundarstufe befindet sich in Rapperswil.

Die Lage in der **Dorfzone, 2-geschossig** würde zudem auch „ein mässig störendes Gewerbe“ erlauben. Weitere Infos entnehmen sie dem Baureglement der Gemeinde.

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Dorfzone_2-geschossig_(D2)	2213 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Hofstattzone_(H)		
	 Überbauungsordnung_Bärenparzelle		
	 Verkehrsfläche		
	 ZPP_Hauert		
Rechtsvorschriften	Baureglement_(BR)		
	https://oerefiles.apps.be.ch/30303/3644/Baureglement.pdf		

Die Liegenschaften (Bauernhaus und Speicher mit Ofenhaus)

Bauernhaus, von 1857. Stattlicher Riegbau unter Vollwalmdach. Der längsseitig orientierte Wohnteil öffnet sich nach S markant durch einen Quergiebel mit geschweifter Ründi. Exponierte, ausgewogen und axial gegliederte Hauptfassade mit sorgfältigen Konstruktionshölzern. Qualitätvolle Details. Ökonomietrakt teilweise erhalten (kräftiger, profilierter Tennstor-Sturz, Mauerwerk aus Kalkstein). Gepflegter, regionaltypischer Vertreter dieser Baugattung. Er steht mitten im Dorfczentrum von Grossaffoltern und prägt mit seinem Gegenüber, der Wirtschaft zur Traube (Dorfstrasse 22), das Ortsbild wesentlich mit. Hauptbau des Gehöfts mit dem aussergewöhnlichen Speicher Nr. 35. Qualitätvoller Nahbereich (Wohnteil mit Sandsteinterrasse, in Hausnähe z.T. Pflasterung, Kalkstein-Brunnen von 1796).

Speicher mit Ofenraum, um 1750. Vortrefflicher Ständerbau unter ungeknicktem Viertelwalmdach. Im EG Bohlenwände und schlanke Kopfhölzer; DG mit vertikaler Holzschalung. 4-seitig umlaufende OG-Laube, deren Handlauf mit einem flach geschnitzten Karniesfries verziert ist. Blendfront ohne Laubenarkaden. Desaxierte, schlichte Türen im EG und OG. Gewölbter Sandsteinkeller, Kellertür mit vorzüglichem Taschenschloss. O-seitig angehenkter, intakt erhaltener Ofenraum mit ausgezeichnetem, grossem Sandstein-Ofen. In wesentlichen Teilen original erhaltener Vertreter einer in der Region seltenen Baugattung. Er steht zurückversetzt von der Dorfstrasse hinter dem Bauernhaus Nr. 37, zu welchem er gehört.

Beide Objekte wurden durch die heutige Eigentümergemeinschaft vollständig saniert und zusätzlich ausgebaut. Der Standard ist hochwertig und wurde unter Berücksichtigung und Mitwirkung der Denkmalpflege des Kantons Bern, mit viel Flair für Details, ausgeführt.

Die Haustechnik und die Elektroinstallationen entsprechen den Vorschriften und können langfristig belassen werden. Beim Verkauf muss die Eigentümerin auf ihre Kosten einen SINA (Sicherheitsnachweis nach Niederspannungsverordnung des Bundes) erstellen lassen, sofern der letzte mehr als 5 Jahre zurück liegt.

Sämtliche Materialien und Geräte im Innenausbau sind hochwertig ausgewählt worden und nach wie vor von guter Qualität. Der Ausbaustandard entspricht auch den heutigen Anforderungen an Wohneigentum!

Die Nasszonen sind ebenfalls von sehr guter Qualität und erfüllen ebenfalls heutige Anforderungen im Eigentumssegment (Farbgebung, Platten, Einbauten)

Der Gesamtzustand ist sehr gut und hochwertig saniert. Anstehende Arbeiten wären rein kosmetischer Art oder durch individuelle Wünsche der Käufer verursacht.



Kennzahlen

Grundbuchblatt-Nr.	1980
Gemeinde	303 Grossaffoltern BE
Fläche	2'214 m ²
Amtlicher Wert	CHF 2'060'600 ab Steuerjahr 2021
Dienstbarkeiten	keine wertrelevanten Rechte & Lasten

	<u>Dorfstr. 35</u>	<u>Dorfstr. 37</u>	<u>Dorfstr. 37a</u>
Baujahr	1750	1857	2015
Versicherungswerte (GVB)	844 400	CHF 4 282 000	CHF 277 400
Kubatur	748 m ³	3 761 m ³	504 m ³

Renovationen/Sanierungen

2001	Gesamtersatz des Dachs (nach Sturmschaden)
2012	Kauf der Liegenschaft durch Familie Schwab
2013	Totalsanierung der bestehenden Wohnungen im EG und OG West (1980-1 & 1980-2) Einbau der Zentralheizung (Luft-Wasser Wärmepumpe)
2014	Einbau einer Wohnung im DG West (1980-3) Sanierung der Fassaden von Gebäudeteil West
2016	Einbau einer Maisonette-Wohnung im EG & OG West (1980-4) Neugestaltung der Fassade & Gartenanlage von Gebäudeteil Ost
2020	Einbau einer Wohnung im DG Ost (1980-5)
2021	Totalsanierung des Spychers mit Ofenhaus (1980-6)

Umwandlung in Stockwerkeigentum & Verkauf der einzelnen Wohnungen

Im April 2026 wird wie folgt Stockwerkeigentum begründet:

Gbbl-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Wertquote
1980-1	EG West	4.5-Zimmer	182 m ²	152 / 1'000
1980-2	OG West	4.5-Zimmer	182 m ²	142 / 1'000
1980-3	DG West	4.5-Zimmer	172 m ²	148 / 1'000
1980-4	EG + OG Ost	7.5-Zimmer- Maisonette	295 m ²	268 / 1'000
1980-5	DG Ost	3.5-Zimmer (mit Galerie)	160 m ²	120 / 1'000
1980-6	Spycher	2.5-Zimmer (mit Ofenhaus)	107 m ²	171 / 1'000

Jede Einheit erhält als Sondernutzungsrecht einen Carport und einen Parkplatz zugewiesen. Die beiden Lagerräume werden den Einheiten 1980-4 und 1980-5 zugewiesen.

Der Umschwung wird, soweit den Parterre-Wohnungen zugehörig, diesen als Sondernutzungsrecht zugewiesen. Ferner erhält die Einheit 1980-2 (mangels Balkon) ein Sondernutzungsrecht am bestehenden Sitzplatz in der Hofstatt.

Betriebskosten

Die Kosten werden nach Wertquoten verteilt, ausser die Heizkosten (nach m3), die Liftkosten (nur auf Einheiten 1980-2, -3 und -5) und die Verwaltungskosten (je 1/6). In den Wohnungen sind keine Zähler für Heizungs- und Wasserverbrauch eingebaut.

Basierend auf den Ausgaben der vergangenen Jahre schätzen wir die Kosten für Betrieb & Unterhalt wie folgt ein:

Heizkosten		6'500
Strom Wärmepumpe	5'500	
Serviceabo	1'000	
Wasser/Abwasser		5'000
Betriebskosten diverse		16'300
Kehrichtgrundgebühren	600	
Grüngutvignette	200	
Gartenpflege	7'000	
Hauswartung	4'800	
Serviceabo Wasserenthärtungsanlage	400	
Serviceabo Lift	900	
Serviceabo Dachfenster	1'300	
Serviceabo Feuerlöscher	100	
Allgemein Strom	1'000	
Versicherungen		7'600
GVB	3'200	
Gebäudesach-/Haftpflicht	4'400	
Unterhalt & Reparaturen		2'000
Verwaltungskosten		5'000
Total		42'400

Zusätzlich werden jährliche Einlagen in den Erneuerungsfonds empfohlen. Diese sind in der vorliegenden Berechnung nicht berücksichtigt.

Übersicht der geschätzten Betriebskosten pro Stockwerkanteil:

Gbbi-Nr.	Lage	Wertquote	Kosten pro Jahr	Kosten pro Monat
1980-1	EG West	152 / 1'000	6'450	540
1980-2	OG West	142 / 1'000	6'000	500
1980-3	DG West	148 / 1'000	6'270	520
1980-4	EG + OG Ost	268 / 1'000	11'360	945
1980-5	DG Ost	120 / 1'000	5'100	420
1980-6	Spycher	171 / 1'000	7'250	600

Verwaltung

Als Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft ist bis am 31. Dezember 2028 die arona ag aus Lyss bestimmt worden. Die Kaufverträge enthalten eine entsprechende Klausel.

HABEN SIE INTERESSE AN DIESER IMMOBILIE?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besprechungstermin zur Verfügung und beraten Sie mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid.

Freundliche Grüsse

arona ag

Franziska Emmenegger

Dipl. Immobilien-Treuhänderin
Geschäftsführerin

Telefon

032 510 30 61

E-Mail

f.emmenegger@arona-immobilien.ch

Haftungshinweis: Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer, sie ist für Sie persönlich bestimmt, freibleibend und unverbindlich. Es ist Sache des Käufers, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen.

Seedorf, im März 2026