

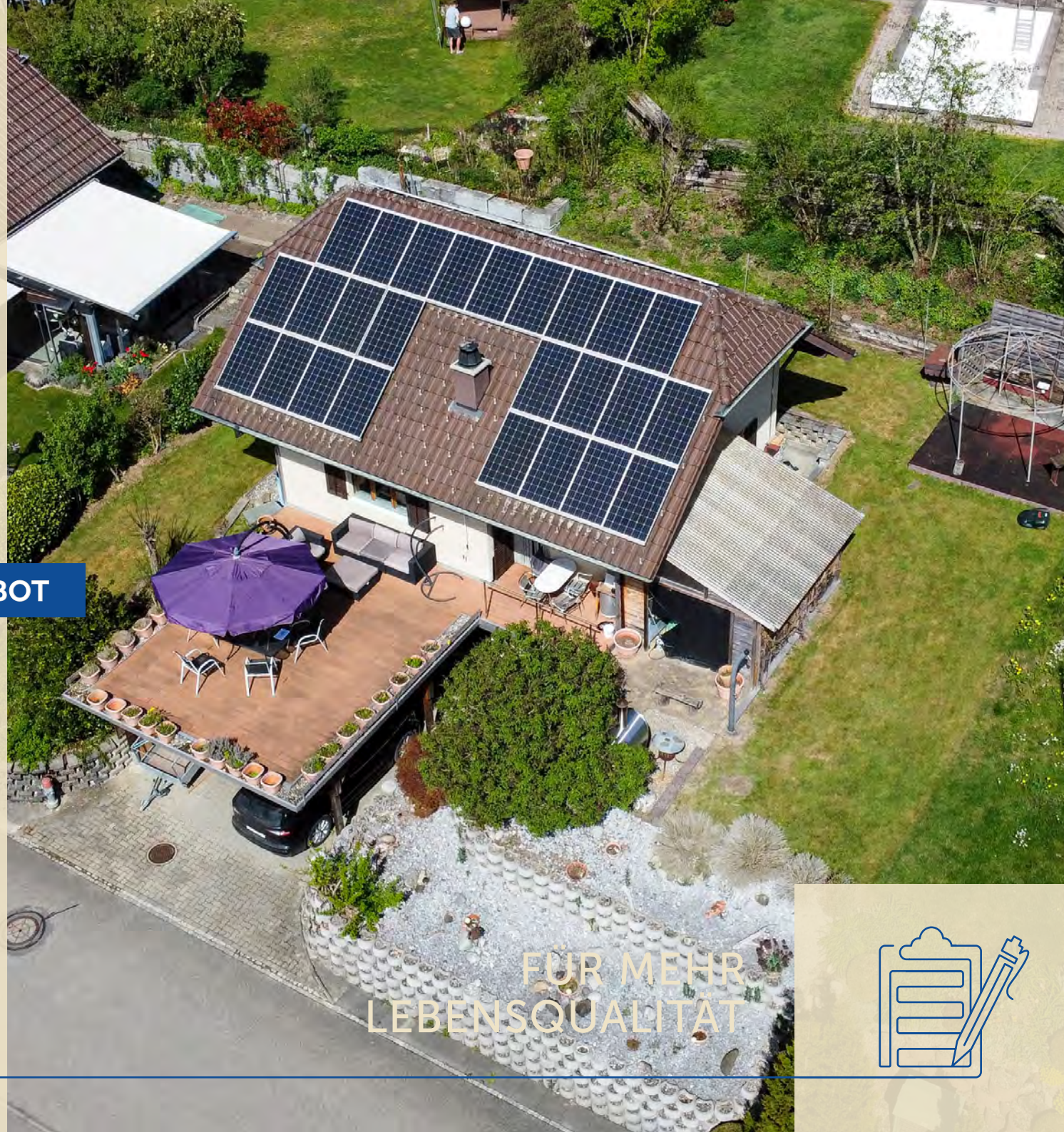
**EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT**

## **RUHIGES FAMILIENHAUS MIT GARTEN**

**5½ Zimmer Einfamilienhaus  
Bergfeld 5, 3325 Hettiswil**

Naturnahe Lage mit guter Anbindung an Bern  
Solaranlage und gepflegter Zustand  
Grosse Terrasse sowie Rasenfläche

Infos unter 033 655 03 03  
oder [www.villa-casa.ch](http://www.villa-casa.ch)



**FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT**



# DIE IMMOBILIENPROFIS AUS LEIDENSCHAFT

## Für mehr Lebensqualität

Markus Gerber ist Immobilienprofi durch und durch. Vor über 20 Jahren hat er angefangen, Immobilien zu verkaufen und seit 2001 führt er als Inhaber die Villa Casa AG.

Ab da wurde er durch Ehefrau Beatrice nicht nur rat- sondern auch tatkräftig unterstützt. Kein Wunder, aber schön, dass nun auch die beiden Gerber-Kinder Patric und Michelle mit in das Familienunternehmen eingestiegen sind und sich darauf vorbereiten, dieses in zweiter Generation zu übernehmen.

Denn für Gerbers ist die Familie der Kern des Lebens und in diesem Sinn auch der Kern ihres Unternehmens.



# INHALT

## 5½ Zimmer Einfamilienhaus Ref. 26011

1. Lage-, Orts- und Situationsplan .....	2
2. Informationen zur Ortschaft .....	3
3. Objektbeschreibung .....	4
4. Impressionen .....	6
5. Pläne und Visualisierungen .....	12
6. Kennzahlen .....	18
7. Zustand .....	19
8. Verkaufspreis .....	21
9. Barauslagen .....	21
10. Grundbuchblatt .....	22



### Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Villa Casa AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

### Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis.



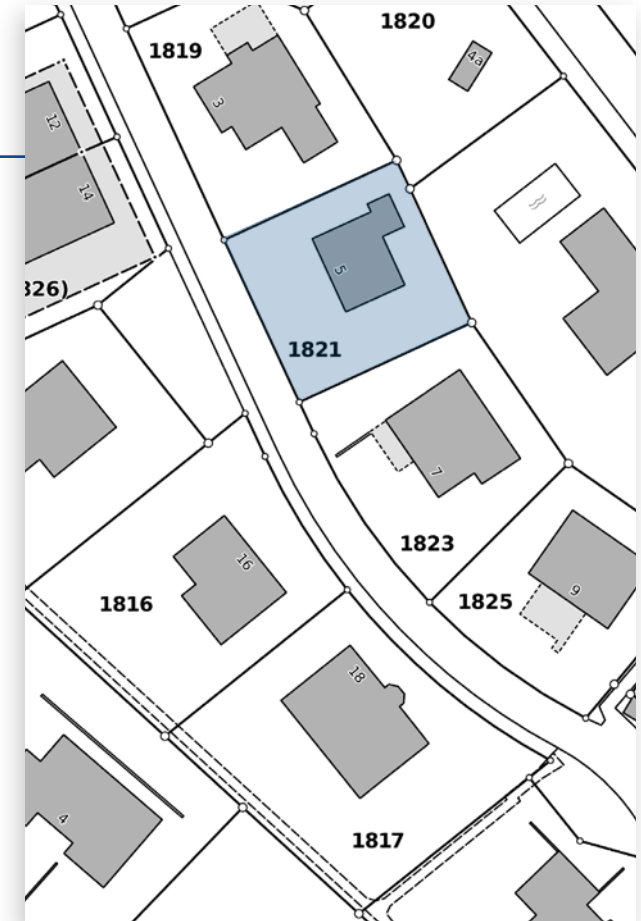
# 1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

## Lage- und Ortsplan



## Situationsplan

GBB-Nr, 1821





## 2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

### Hettiswil bei Krauchthal – Ländliche Ruhe mit Nähe zu Bern

Hettiswil gehört zur Gemeinde Krauchthal und liegt eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft nordöstlich von Bern. Die Region überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage und gleichzeitig durch die gute Erreichbarkeit der Hauptstadt.

Die Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe macht Hettiswil zu einem attraktiven Wohnort für alle, die Ruhe suchen, ohne auf Komfort verzichten zu wollen.

#### Kindergarten / Schulen

Die Gemeinde Krauchthal bietet ein solides Bildungsangebot auf Primarstufe. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Gemeinden sowie in Bern. Die überschaubare Struktur und die Nähe zur Natur schaffen ein ideales Umfeld für Familien mit Kindern.

#### Verkehrsverbindungen

Hettiswil ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über Busverbindungen in Richtung Bern und umliegende Gemeinden. Mit dem Auto erreichen Sie die Stadt Bern in rund 20 Minuten. Auch die Autobahnanschlüsse sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar, was eine flexible Mobilität gewährleistet.

#### Einkauf

Für den täglichen Bedarf stehen in der Gemeinde sowie in den Nachbarorten verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Grössere Einkaufszentren und ein umfassendes Angebot an Detailhandel finden sich in Bern oder in der Region rund um Hindelbank.

### Allgemeine Infos zum Ort Krauchthal

<b>Kanton:</b>	Bern (BE)
<b>Verwaltungskreis:</b>	Emmental
<b>Höhe:</b>	585 m ü. M.
<b>Höhenbereich:</b>	533–940 m ü. M.
<b>Fläche:</b>	19,44 km <sup>2</sup>
<b>Einwohner:</b>	2'374 (31.12.2025)
<b>Einwohnerdichte:</b>	122 Einw. pro km <sup>2</sup>
<b>Gemeindepräsident:</b>	Iseli Markus
<b>Website:</b>	<a href="http://www.krauchthal.ch">www.krauchthal.ch</a>
<b>Steueranlagen:</b>	
Kanton	2,975
Gemeinde	1,79
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,20 %



### 3. OBJEKTBESCHRIEB

Ein Zuhause zwischen Natur und Stadtleben.



Am Bergfeld 5 in Hettiswil entsteht ein Wohnort für Menschen, die Klarheit und Beständigkeit schätzen. Ein Einfamilienhaus, das Raum gibt für den Alltag, für Familie und für Rückzug. Diese 5½-Zimmer-Liegenschaft verbindet funktionales Wohnen mit einer Umgebung, die Ruhe ausstrahlt und gleichzeitig Nähe zur Stadt ermöglicht.

Die Lage schafft einen seltenen Ausgleich. Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft, umgeben von Natur und Weite, entsteht ein Gefühl von Entschleunigung. Gleichzeitig bleibt Bern in kurzer Distanz erreichbar. Diese Kombination reduziert Reibung im Alltag und schafft neue Freiheit in der Gestaltung von Arbeit und Freizeit.

Im Innern zeigt sich das Haus klar strukturiert und durchdacht. Die Wohn- und Essbereiche bieten Platz für gemeinsames Leben, ohne an Flexibilität zu verlieren. Licht, Raum und Funktion stehen in einem ausgewogenen Verhältnis. Die Räume wirken offen, aber nicht beliebig. Sie geben Orientierung und gleichzeitig Spielraum für individuelle Nutzung.

Die Zimmer sind vielseitig nutzbar. Ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort. Die Struktur passt sich unterschiedlichen Lebensphasen an. Ergänzt wird dies durch praktische Nebenräume, die Ordnung schaffen und den Alltag vereinfachen. Der Aussenbereich erweitert das Wohnen nach draussen und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Technisch überzeugt das Haus mit solider Substanz und sinnvollen Ergänzungen wie der bestehenden Solaranlage. Der gepflegte Zustand reduziert kurzfristige Investitionen und schafft Planungssicherheit.

Dieses Zuhause richtet sich an Menschen, die bewusst entscheiden. Für Familien, Paare oder alle, die ein stabiles Umfeld mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Kein kurzfristiger Wohnort, sondern eine Basis für die nächsten Jahre.

Hier entsteht kein lautes Versprechen. Sondern ein Ort, der funktioniert, trägt und langfristig überzeugt.



# 4. IMPRESSIONEN

Aussenbereich



Hausfront



Carport



Garten



Garten



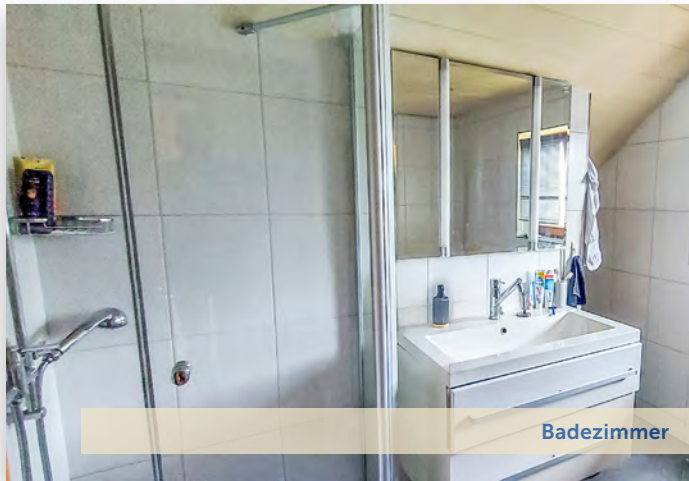


Wohnbereich



Essbereich

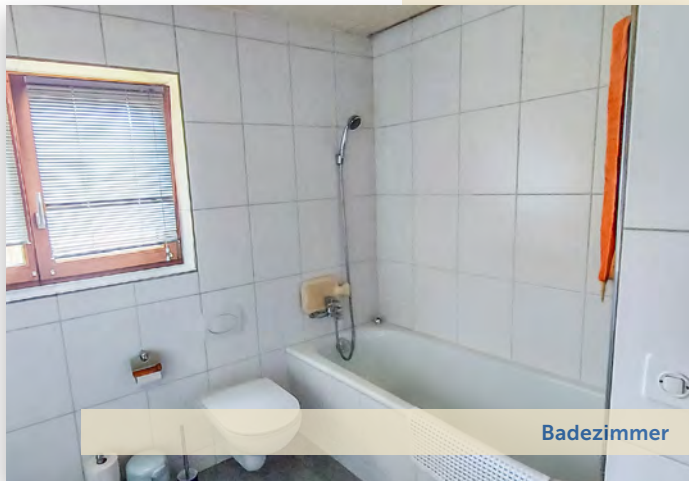
Innenbereich



Badezimmer



Küche

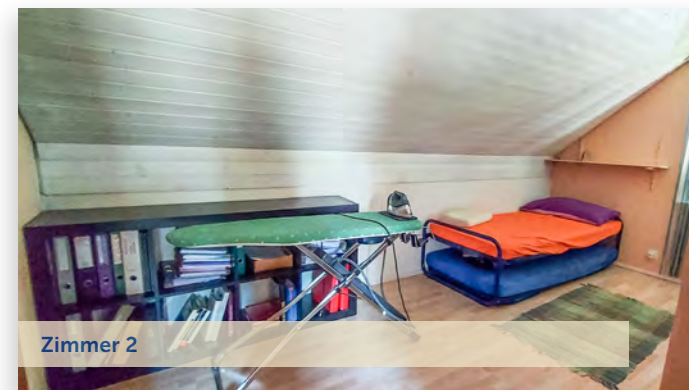


Badezimmer

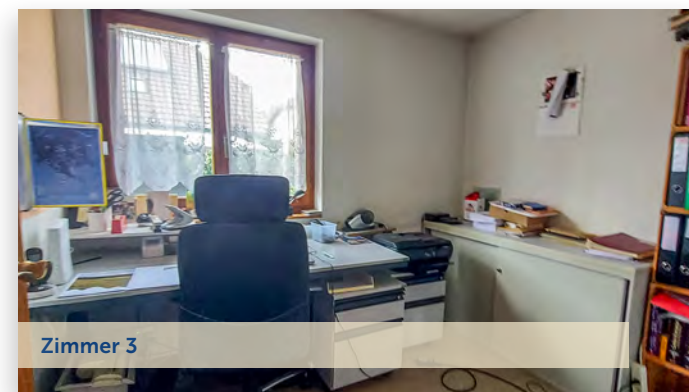




Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Gäste-WC

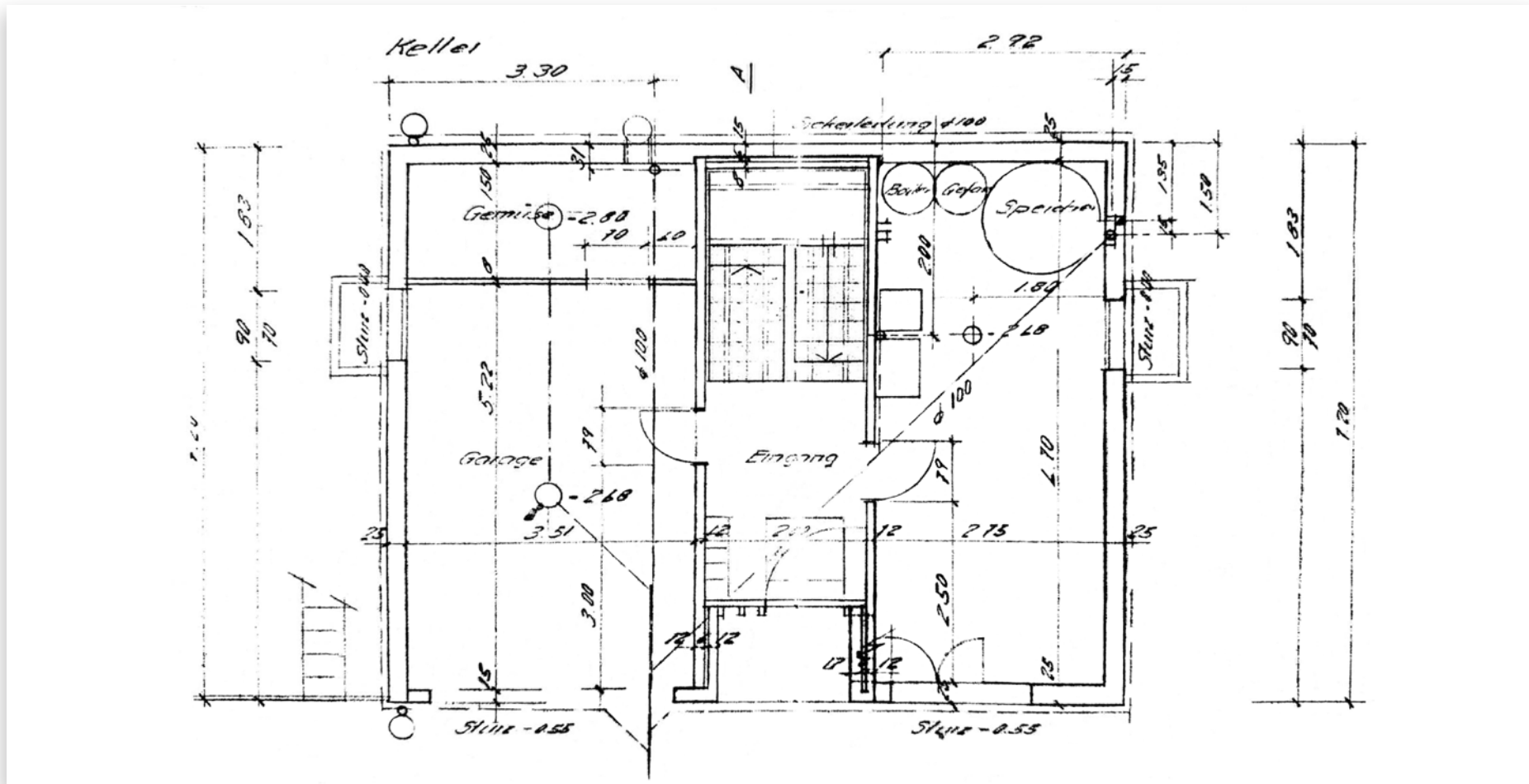


Sauna



# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

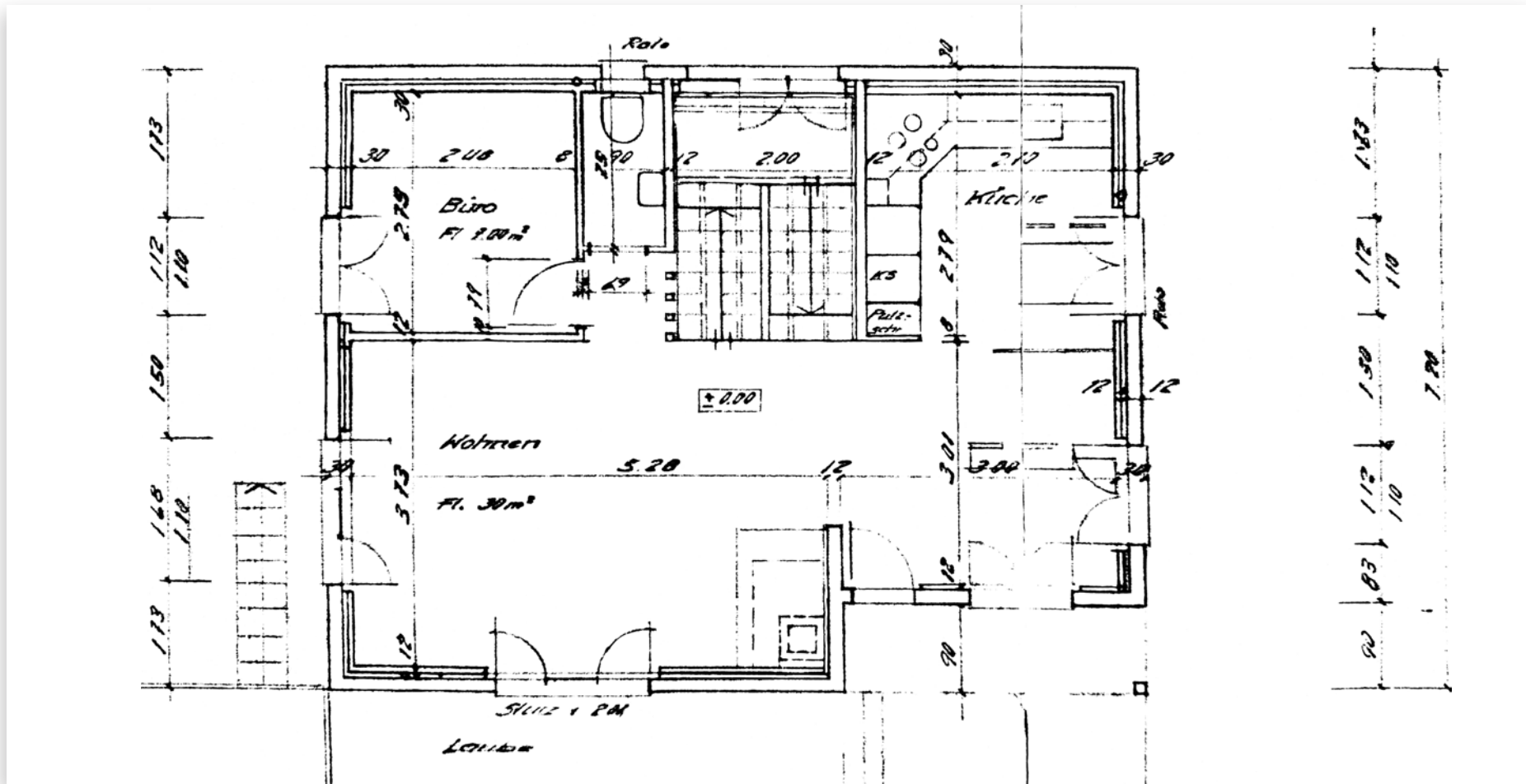
## Erdgeschoss





# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Obergeschoss









## 6. KENNZAHLEN

### Allgemeines

Baujahr	1984
Haus Grundbuchblatt-Nr.	1821
Parzellenfläche	424.0 m <sup>2</sup>
Kubus nach GVB	678.0 m <sup>3</sup>
BGF	147.0 m <sup>2</sup>
NWF	125.0 m <sup>2</sup>
NF	213.0 m <sup>2</sup>
Amtlicher Wert Haus	CHF 442'600.-
Eigenmietwert Gemeinde / Bund	CHF 14'080.- / CHF 16'510.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 600'000.-
Schuldbrief	CHF 317'500.-
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

### Weitere Angaben

Heizung:	Elektrospeicher
Warmwasser:	Boiler 300 Liter
Wärmeverteiler:	Bodenheizung
Solaranlage - Modulfläche:	14.7 m <sup>2</sup>
Module:	9 Stk. Astronergy ASM6610M 290 W 4 BB
Nennleistung:	2.610 kWp
Jahresleistung:	1'800 kWh



# 7. ZUSTAND

## Allgemein

Dach	5
Fassade	5
Fenster	4
Haus	5
Umgebung	5

## Nach Räumen

### Zimmer

	Position	Beschaffenheit	Zustand
Wohnzimmer	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Küche	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Büro	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6

### Legende



- 6 = neuwertig
- 5 = gut
- 4 = genügend
- 3 = renovationsbedürftig



Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Zimmer 1	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Täfer	5
Zimmer 2	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Täfer	5
Zimmer 3	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Täfer	5
Badezimmer	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Täfer	5
Gäste-WC	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Spritzputz	5
Keller & Nebenräume	Boden	Beton	5
	Wände	Beton	5
	Decke	Beton	5

### Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

## 8. VERKAUFSPREIS

5½ Zimmer Einfamilienhaus inkl. Garage	CHF	825'000.-
Carport	CHF	15'000.-
Unterhaltsarbeiten	CHF	40'000.-

**Total** **CHF 880'000.-**

Im Verkaufspreis sind Malerarbeiten, Bodenbeläge, Geländer auf der Terrasse sowie ein Schwedenofen einberechnet.

## 9. BARAUSLAGEN

Seit 1. Januar 2015 muss bei Wohneigentum, welche als Hauptwohnsitz genutzt werden, bis zum Kaufpreis von CHF 800'000.- keine Handänderungssteuer bezahlt werden. Bei der Befreiung der Handänderungssteuer ausgeschlossen werden ebenfalls Garage, Parkplatz sowie Nebenräume in Sondernutzung.

### Hauptwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	1'440.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	7'040.-
Barauslagen	CHF	<u>8'480.-</u>

### Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	15'840.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	7'040.-
Barauslagen	CHF	<u>22'880.-</u>



# 10. GRUNDBUCHBLATT GRUNDSTÜCK

**Liegenschaft Krauchthal 414/1821**

**Grundstücksbeschreibung**

Gemeinde Krauchthal, BFS-Nummer: 414  
Grundstücksnummer 1821  
Grundstücksart Liegenschaft  
Form der Führung Eidgenössisch  
E-GRID CH413541468193  
Grundstücksfläche 424 m<sup>2</sup>  
Grundbuchpläne 3395

**Lagebezeichnung**

Art **Bezeichnung**  
Flurname Berg  
Ortsname Hettiswil

**Bodenbedeckung**

Art **Fläche**  
Gartenanlage 348 m<sup>2</sup>  
Gebäude 76 m<sup>2</sup>

**Gebäude**

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1313421	Wohnhaus Bergfeld 5, 3325 Hettiswil b. Hindelbank	76 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>

**Flächenanteile SDR**  
Keine

**Bemerkungen AV**  
Keine

**Dominierte Grundstücke**  
Keine

**Bemerkungen Grundbuch**  
Keine

**Selbstständige und dauernde Rechte**  
Keine

**Eigentum**

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund

**Dienstbarkeiten**

Datum	Art	Bezeichnung
08.02.1980	R	Fusswegrecht, ID 1998/001179 z.L. LIG Krauchthal 414/1816
08.02.1980	R	Fusswegrecht, ID 1998/001742 z.L. LIG Krauchthal 414/1816
08.02.1980	R	Fusswegrecht, ID 1998/001743 z.L. LIG Krauchthal 414/1815
08.02.1980	R	Fusswegrecht, ID 1998/001840 z.L. LIG Krauchthal 414/1817

**Grundlasten**

Keine

**Öffentliche Anmerkungen**

Keine bzw. gemäss Grundbuch

# 10. GRUNDBUCHBLATT STRASSE

## Liegenschaft Krauchthal 414/1296

### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Krauchthal, BFS-Nummer: 414
Grundstücksnummer	1296
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH228167463508
Grundstücksfläche	3'515 m <sup>2</sup>
Grundbuchpläne	3395, 3396

### Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Berg
Ortsname	Hettiswil
Strasse	Bergacher
Strasse	Bergfeld

### Bodenbedeckung

Art	Fläche
Strasse, Weg	2'171 m <sup>2</sup>
Trottoir	601 m <sup>2</sup>
Übrige befestigte Fläche	104 m <sup>2</sup>
Gartenanlage	631 m <sup>2</sup>
Gebäude	8 m <sup>2</sup>

### Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
192055793	Gebäude/Bauten Bergfeld, 3325 Hettiswil b. Hindelbank	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>

### Flächenanteile SDR

Keine

### Bemerkungen AV

Keine

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

### Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

### Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		
Einwohnergemeinde Krauchthal		11.11.1957, Gemäss Grundbuch 10.12.1979, Gemäss Grundbuch 14.11.1988, Gemäss Grundbuch 18.06.1996, Gemäss Grundbuch

### Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
01.07.1980	L	Elektrische Anlage, ID 1998/002040 z G BKW FMB Energie AG

### Grundlasten

Keine

### Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch





FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT