

**BERGACKERWEG 14  
3054 SCHÜPFEN**

**FREISTEHENDES, SEHR GROSSES ZWEI-  
FAMILIENHAUS ZU VERKAUFEN!**



---

**3.5-ZIMMER- UND  
6.5-ZIMMER-WOHNUNG**

---

## Das Inhaltsverzeichnis

Das Inhaltsverzeichnis.....	2
Der Ortsplan .....	3
Die Mikrolage.....	4
Die Liegenschaft.....	5
Der Baubeschrieb / die Kennzahlen / das Amtliche .....	6
Das Raumprogramm .....	7
Der Situationsplan .....	9
Der Grundbuchauszug.....	10
Die Gebäudeversicherungspolice .....	14
Die Verkaufsbestimmungen.....	15
Ihr Ansprechpartner .....	16
...und übrigens .....	17

### Beilagen

- Kostenschätzung Sanierung Haus Bergackerweg 12 (typähnlich wie Haus 14)
- Planunterlagen

### **Verkauf**

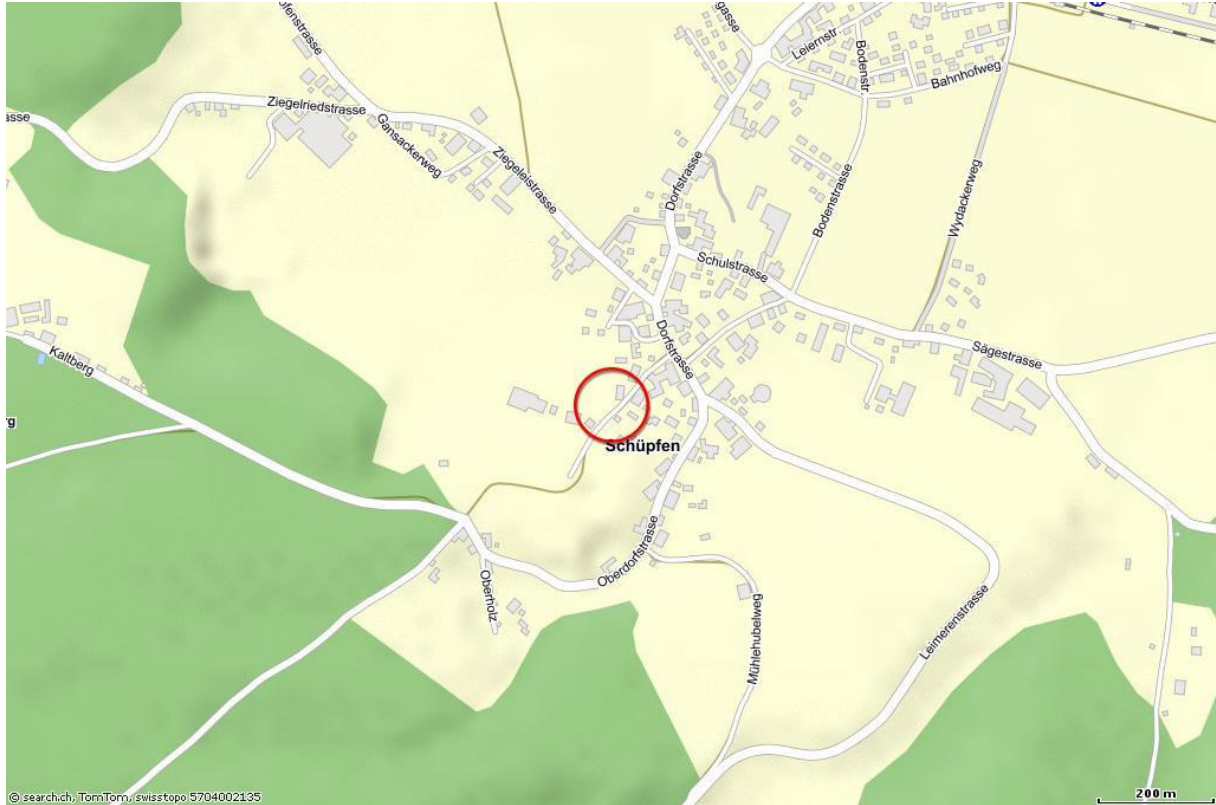
Immobilien-Zentrum Schmid AG  
Ammannstrasse 10  
3074 Muri b. Bern

[www.zentrum-ti.ch](http://www.zentrum-ti.ch)

### **Daniel Schmid**

Telefon 031 950 26 26  
Fax 031 950 26 27  
E-Mail [d.schmid@zentrum-ti.ch](mailto:d.schmid@zentrum-ti.ch)

## Der Ortsplan



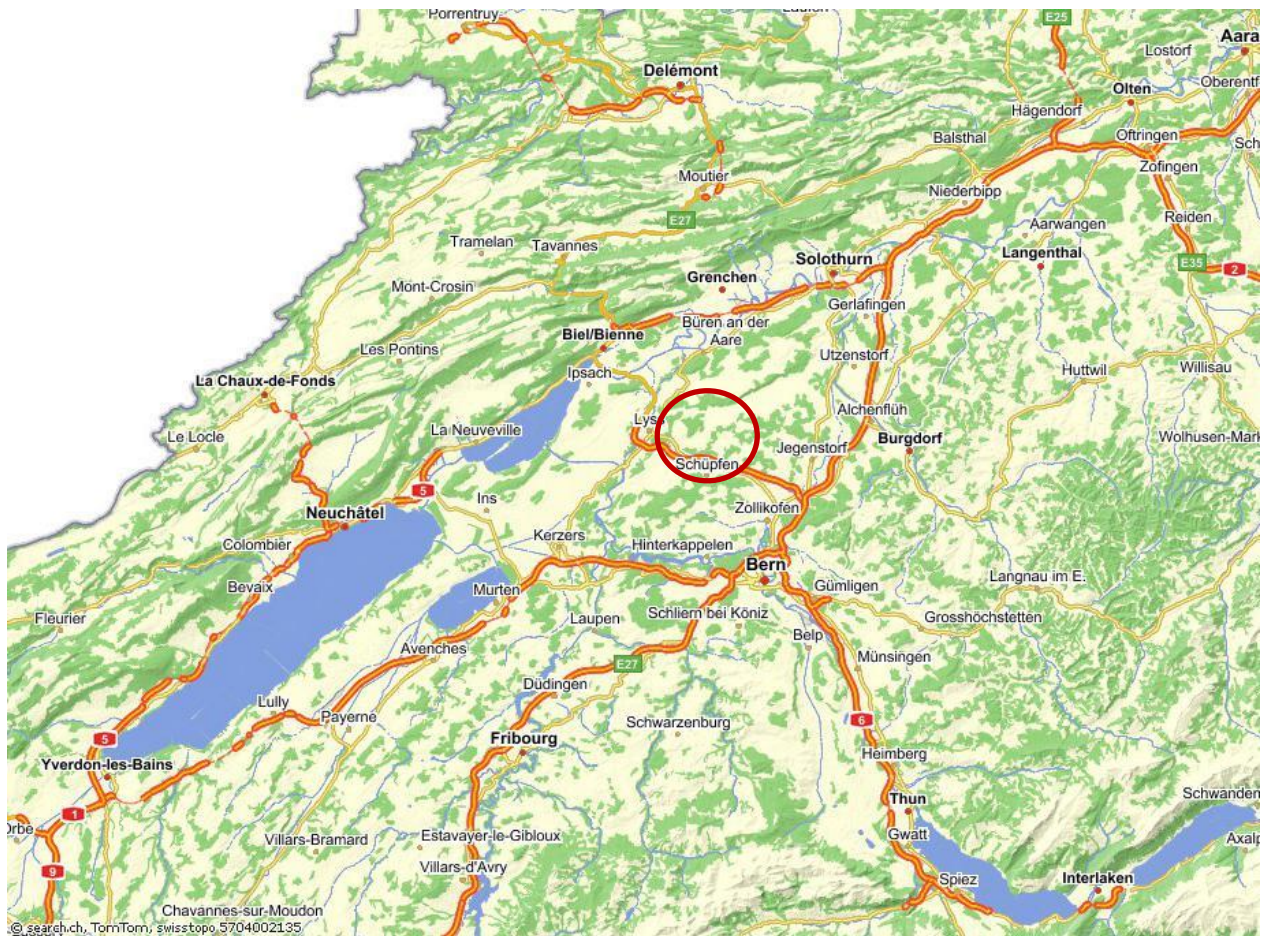
## Die Mikrolage

Das Dorf Schüpfen und die dazugehörigen Aussendörfer Allenwil, Bundkofen, Bühlhof, Büttschwil, Gsteig, Hard, Saurenhorn, Schüpberg, Schwanden, Winterswil und Ziegelried bilden gemeinsam die Gemeinde Schüpfen. Eine schöne Landgemeinde, die durch die guten Zugverbindungen nach Bern bzw. Lyss - Biel trotzdem die Nähe zur Stadt aufweist. Ebenfalls gibt es in Schüpfen eine Autobahnauffahrt Richtung Biel.

Ein Sommervergnügen bietet das schöne gemeindeeigene Schwimmbad mit einem Schwimm- und einem Kinderbecken, einem Bistro und einer gemütlichen Liegewiese. Der ideale Ort, um bei sommerlichen Temperaturen eine Abkühlung zu geniessen.

In der Gemeinde Schüpfen werden vier Schulen und drei Kindergärten geführt. In Ziegelried wird seit August 2006 ausserdem eine Tagesschule und in Schüpfen seit August 2009 eine Mittagsbetreuung angeboten, bei genügenden Anmeldungen gibt es auch die Möglichkeit einer betreuten Hausaufgabenhilfe.

## Geografische Lage



## Die wichtigsten Kennzahlen

Einwohnerzahl per 31. Dezember 2013:	3'717
Steueranlage Gemeinde Schüpfen:	1.64 Einheiten
Steueranlage Kanton Bern:	3.06 Einheiten

## Die Liegenschaft

---

Das sehr grosszügige freistehende Zweifamilienhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss bietet zwei Wohnungen und nebst Bastel- und Mehrzweckräumen die üblichen Nebenräume. Beide Wohnungen verfügen über interne Treppen, welche alle Geschosse verbinden. Über dem Garagenanbau (ohne Tor) liegt ein weiterer unbeheizter Abstellraum, welcher jedoch ansonsten vollwertig ausgebaut ist. Storen wurden am ganzen Gebäude keine angebracht. Ursprünglich wurde das Haus im Minergie-Standard geplant, jedoch sind die verlegten Rohre der Komfortlüftung stillgelegt, da keine Lüftungsgeräte angeschlossen sind.

Erst kürzlich wurde das Haus Bergackerweg 12 veräussert. In diesem Zusammenhang wurden die beiden Liegenschaften Bergackerweg 12 und Bergackerweg 14 grundbuchlich getrennt.

**Leider befinden sich verschiedene Bauteile in einem schlechten, stark erneuerungsbedürftigen Zustand. Unter anderem müssen folgende Bauteile umfassend saniert werden:**

- Heizung (Wärmepumpe)
- Küche
- Lichtschachtgitter
- Verglasung Wintergarten
- Treppengeländer teilweise nicht normgerecht erstellt
- Handläufe fehlen
- Bodenbeläge, Malerarbeiten
- etc.

**Die Gewährleistung für den Zustand der Liegenschaft sowie die Haftung bei allen erwähnten und weiteren allfälligen Mängeln wird abgelehnt.**

## Der Baubeschrieb / die Kennzahlen / das Amtliche

Bauweise:	Massivbau
Konstruktion:	Backstein, Kompaktisolation verputzt aussen
Dach:	Satteldach mit Ziegelerdeckung
Heizung:	Zentralheizung Wärmepumpe / Erdsonde
Warmwasser:	Ab Wärmepumpe
Baujahr:	2001
Nettonutzfläche Wohnen:	343.9 m <sup>2</sup>
Grundbuch:	Parzellen Nr. 3822
Parzellengrösse:	ca. 418 m <sup>2</sup>
Nebengebäude:	Garage für 2 Autos angebaut
Parkplätze:	2 Plätze vor Garage
Aussicht:	gut
Nachbarschaft:	Wohnhäuser, Landwirtschaftsbetriebe
Amtlicher Wert:	CHF 927'100
Gebäudeversicherungswert:	CHF 1'258'400
<b>Fixer Verkaufspreis:</b>	<b>CHF 700'000</b>
<b>Sanierungsbedarf:</b>	<b>CHF 280'000 – 380'000 (geschätzt) je nach gewünschten Ausbaustandard (vergleichen Sie dazu die Kostenschätzung am Schluss der Dokumentation)</b>
<b>Nutzen/Schaden:</b>	<b>nach Vereinbarung</b>

## Das Raumprogramm

---

### Grosse Wohnung UG / EG / OG (leerstehend)

#### Untergeschoss:

- Vorplatz / Treppe (Wohnungsintern)
- Heizung / Waschen (Waschmaschine und Tumbler)
- Schutzraum / Vorratskeller
- Mehrzweckraum unbeheizt
- Bastelraum beheizt

#### Erdgeschoss:

- Eingang / Windfang, Vorplatz, Treppe
- Toilette mit WC, Waschbecken
- Küche mit Elektrokombination, Kühlschrank, Dampfabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle, Glaskeramikherd, Granitabdeckung
- Wohnen / Essen mit Cheminée
- Zimmer
- Wintergarten beheizt
- Sitzplatz 20 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

- Vorplatz, Treppe, Gang
- Dusche, WC, Waschtisch
- Bad/Whirlpool, WC, Bidet, Doppelwaschtisch
- 4 Zimmer
- Wintergarten beheizt



## **Kleine Wohnung UG / OG / DG (leerstehend)**

### **Untergeschoss**

- Vorplatz, Treppe (Eigenes Treppenhaus)
- Waschen (Waschmaschine und Tumbler)
- Dusche, WC, Waschbecken
- Fitnessraum beheizt mit Aussenzugang
- Bastelraum beheizt

### **Erdgeschoss**

- Eingang Treppenhaus
- Sitzplatz 25 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss**

- Abstellraum / Zimmer über Garage (isoliert, unbeheizt)

### **Dachgeschoss**

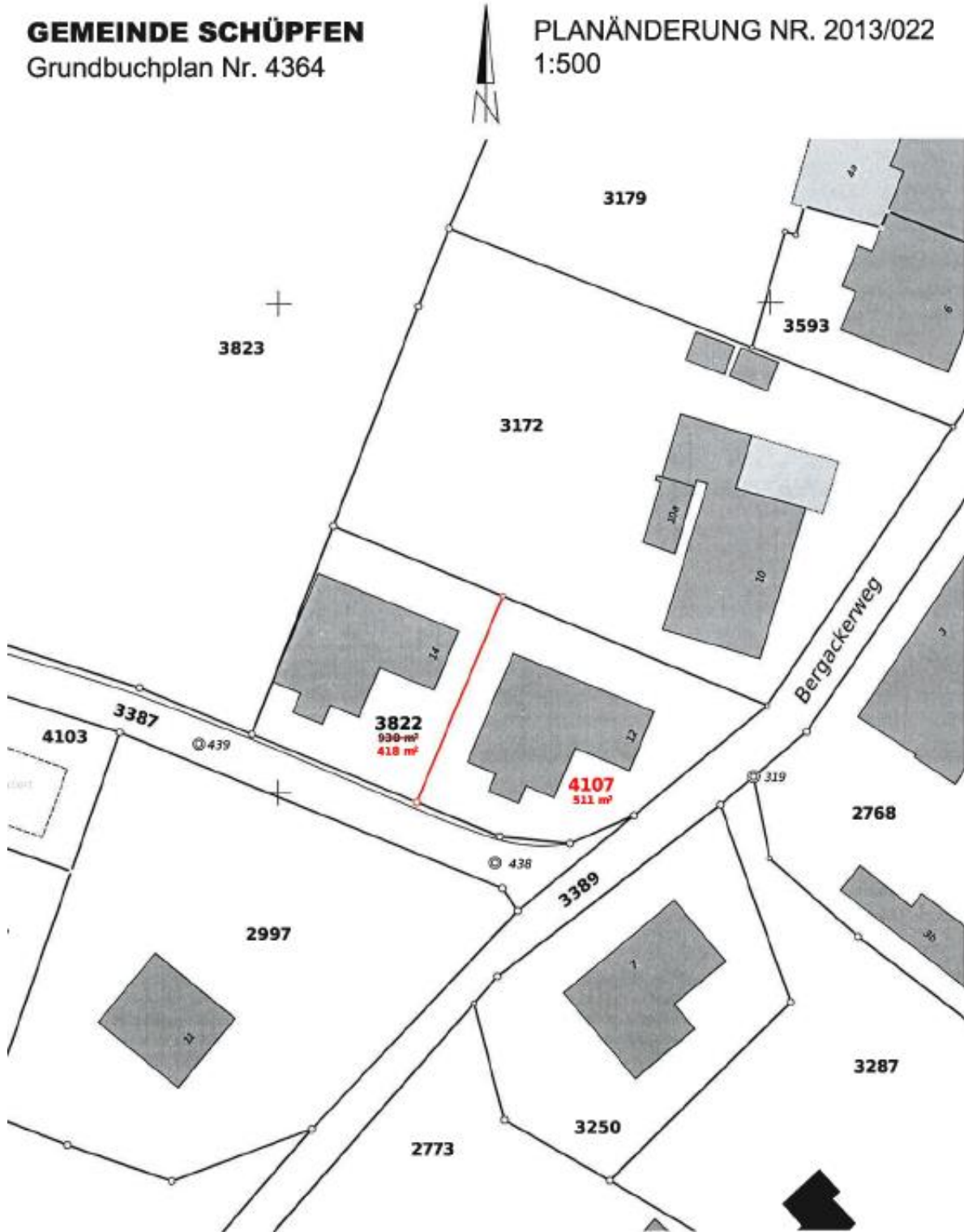
- Vorplatz, Treppe
- Dusche, WC, Waschtisch
- Bad, WC, Bidet, Doppelwaschtisch
- Wohnen / Essen mit Cheminée / Küche mit Elektrokombination, Kühlschrank, Dampfzug, Geschirrspüler, Mikrowelle, Glaskeramikherd, Granitabdeckung
- Treppe zu Galerie
- Abstellraum
- 2 Zimmer
- Wintergarten
- Darüber Galerie /Abstellraum



## Der Situationsplan

**GEMEINDE SCHÜPFEN**
  
 Grundbuchplan Nr. 4364

PLANÄNDERUNG NR. 2013/022
   
 1:500




  
 Vermessung | Geoinformatik | Bauingenieure

RSW AG | Roengasse 35 | 3250 Lyss
   
 Telefon 032 387 79 30 | Fax 032 387 79 39
   
 info@rswag.ch | www.rswag.ch

M. Rindlisbacher, Nachführungsgeometer
   
 Lyss, 11. 12. 2013



## Der Grundbuchauszug

### Anzeige aller Grundbuchdaten

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

#### Liegenschaft Schüpfen / 3822

Aufträge amtliche Bewertung hängig

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	311 Schüpfen	
Grundstück-Nr	3822	
E-GRID	CH 83463 43534 29	
Fläche	418 m <sup>2</sup> , aus Koord. berechnete Fläche, definitiv anerkanntes Vermessungswerk	
Plan-Nr.	4364	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung	Ischlag	
Bodenbedeckung	Gebäude, 160 m <sup>2</sup> Gartenanlage, Hofraum, 258 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 160 m <sup>2</sup>	Bergackerweg 14, 3054 Schüpfen
Anmerkungen aus amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

#### Dominierte Grundstücke

keine

#### Amtliche Bewertung

Aktueller Amtlicher Wert CHF 1'854'200	gültig ab Steuerjahr 2002
--	---------------------------

#### Eigentum

#### Anmerkungen

02.07.1975 001-1975/865/0 Mitglied der Flurgenossenschaft Schüpfen-Schwanden-Bundkofen ID.005-2000/009024

#### Dienstbarkeiten

01.11.1994 001-1994/2013/0 (R) Baubeschränkung ID.005-1999/013154  
z.L. LIG Schüpfen 311/3172

01.11.1994 001-1994/2013/0 (L) Baubeschränkung ID.005-1999/013580  
z.G. LIG Schüpfen 311/3172

01.11.1994 001-1994/2013/0 (L) Dulden von Immissionen ID.005-1999/013581  
z.G. LIG Schüpfen 311/2768  
z.G. LIG Schüpfen 311/3172  
z.G. LIG Schüpfen 311/3784

01.11.1994 001-1994/2013/0 (L) Bepflanzungsbeschränkung ID.005-1999/013582  
z.G. LIG Schüpfen 311/3172

23.12.2013 032-2013/8294/0 (L) Nutzungsrecht ID.032-2014/000296  
z.G. LIG Schüpfen 311/4107

23.12.2013 032-2013/8294/0 (R) Nutzungsrecht ID.032-2014/000296  
z.L. LIG Schüpfen 311/4107

23.12.2013 032-2013/8294/0 (L) Wegrecht ID.032-2014/000297  
z.G. LIG Schüpfen 311/4107

23.12.2013 032-2013/8294/0 (R) Wegrecht ID.032-2014/000297  
z.L. LIG Schüpfen 311/4107

#### Grundlasten

keine

#### Vormerkungen

keine

#### Grundpfandrechte

keine

#### Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte bis 24.03.2014 keine  
Geometergeschäfte bis 25.03.2014 keine

Wortlaute der Dienstbarkeitserrichtung 2013

## Dienstbarkeitserrichtung

### 1. Stichwort

#### Nutzungsrecht

einzutragen als

**Recht** auf Schüpfen-Grundbuchblatt Nr. 3822

**Last** auf Schüpfen-Grundbuchblatt Nr. 4107

**Recht** auf Schüpfen-Grundbuchblatt Nr. 4107

**Last** auf Schüpfen-Grundbuchblatt Nr. 3822

#### Wortlaut

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke, für sich und ihre Rechtsnachfolger, räumen den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke das Recht ein, einen Terrainabschnitt von ca. 60 m<sup>2</sup> zwischen den Häusern Bergackerweg 12 und Bergackerweg 14 als Wendeplatz für Autos, die die Garage Bergackerweg 14 benützen, als Spielfläche für Kinder beider Liegenschaften Nrn. 3822 und 4107 sowie als Gemeinschaftsfläche zum Wäschetrocknen, etc. zu nutzen. Es dürfen auf dem vom Nutzungsrecht betroffenen Terrainabschnitt keine Einfriedungen (Zäune, Absperrungen, etc.) erstellt werden. Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nrn. 3822 und 4107 sind berechtigt und verpflichtet, den vom Nutzungsrecht betroffenen Terrainabschnitt stets gut zu unterhalten und zu erneuern. Sämtliche damit verbundenen Kosten werden von den jeweiligen Eigentümern beider Grundstücke je hälftig getragen.

Bezüglich der örtlichen Lage des vom Nutzungsrecht betroffenen Terrainabschnittes wird auf den beiliegenden Situationsplan verwiesen.

### 2. Stichwort

#### Wegrecht

einzutragen als

**Recht** auf Schüpfen-Grundbuchblatt Nr. 3822

**Last** auf Schüpfen-Grundbuchblatt Nr. 4107

**Recht** auf Schüpfen-Grundbuchblatt Nr. 4107

**Last** auf Schüpfen-Grundbuchblatt Nr. 3822

### **Wortlaut**

Die Eigentümer des Grundstückes Nr. 4107, für sich und ihre Rechtsnachfolger, räumen den jeweiligen Eigentümern des Grundstückes Nr. 3822 das Recht ein, die bestehende Zufahrt zum Grundstück Nr. 3822 als Zu- und Vonfahrt bzw. Zu- und Vongang zu benützen. Die Eigentümer des Grundstückes Nr. 4107 sind dagegen berechtigt, die erwähnte Zufahrt zum Grundstück Nr. 3822 lediglich als Fussweg zu benützen.



Die Eigentümer des Grundstückes Nr. 3822 sind berechtigt, die bestehende Zufahrt baulich umzugestalten. Die damit verbundenen Kosten sowie die Unterhalts- und Erneuerungskosten der Zufahrt gehen zu ihren Lasten. Sie sind verpflichtet, die Zufahrt stets gut zu unterhalten.

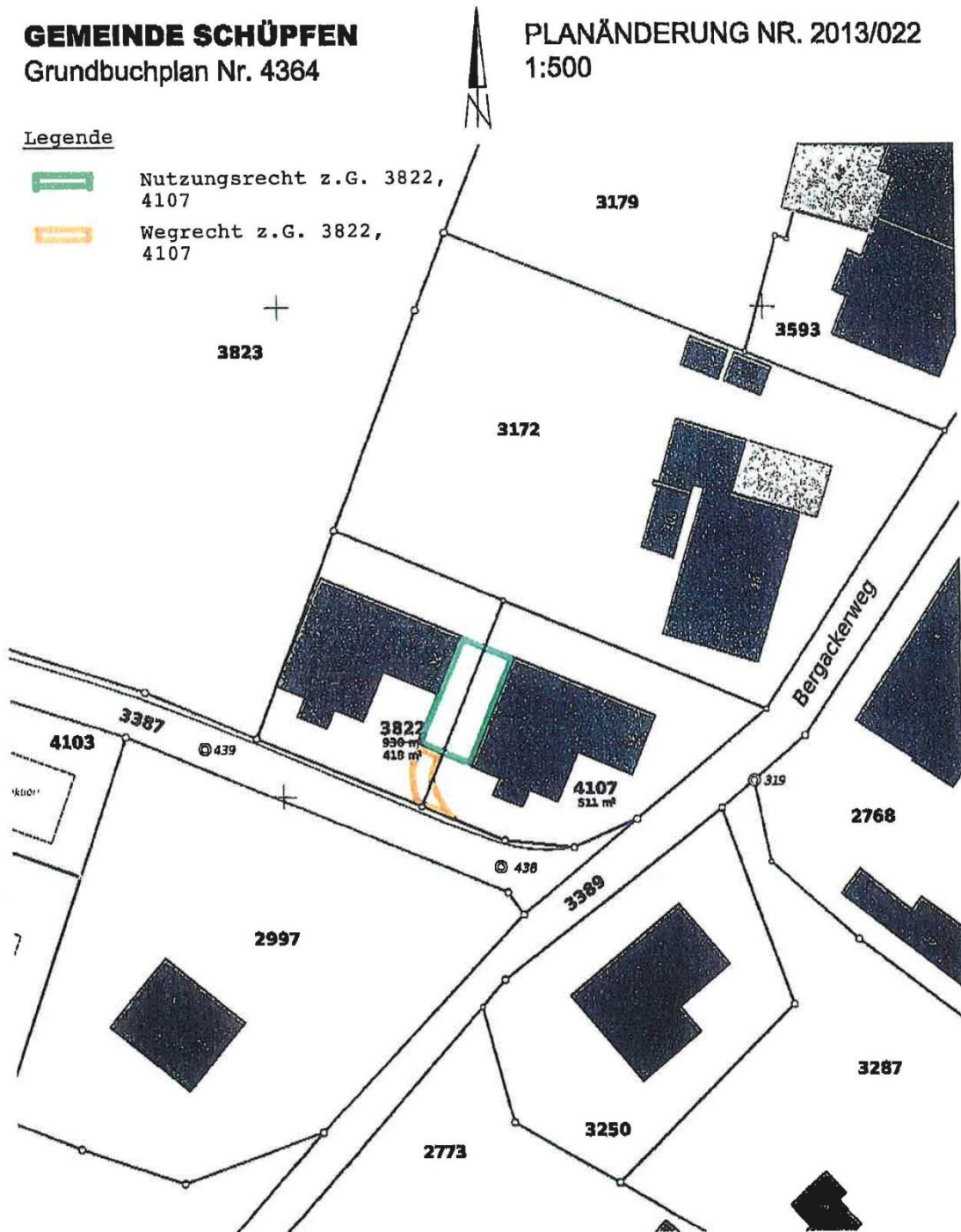
Bezüglich der örtlichen Lage der vom Wegrecht betroffenen Fläche wird auf den beiliegenden Situationsplan verwiesen.

**GEMEINDE SCHÜPFEN**
  
 Grundbuchplan Nr. 4364

PLANÄNDERUNG NR. 2013/022
   
 1:500

Legende

-  Nutzungsrecht z.G. 3822, 4107
-  Wegrecht z.G. 3822, 4107




  
 Vermessung | Geoinformatik | Bauingenieure

RSW AG | Rosengasse 35 | 3250 Lyss
   
 Telefon 032 387 79 30 | Fax 032 387 79 39
   
 info@rswag.ch | www.rswag.ch

M. Rindlisbacher, Nachführungsgeometer
   
 Lyss, 11.12.2013

*Handwritten signature*

## Die Gebäudeversicherungspolice

 <b>Gebäude Versicherung Bern Assurance Immobilière Berne</b>	
Zuständig	Kundencenter
Telefon	0800 666 999
E-Mail	info@gvb.ch
Datum	Ittigen, 6. Oktober 2010 / BU
<b>Versicherungspolice</b> <b>Vertrag Nr. 55811</b> Diese Police ersetzt alle bisherigen Policen. Bei Zuschriften oder Rückfragen bitte Vertragsnummer angeben.	
<b>Versicherungsdeckung</b>	<b>GVB PlusTop</b>
Versicherungsnehmer	
Versicherungsbeginn am	01.06.2004
Zusatzdeckung seit	01.06.2004
Objektstandort	SCHUEPFEN BERGACKERWEG 14
Versichertes Objekt	Wohnhaus
Bauart	Massiv
Versicherte Leistungen	Siehe allgemeine Versicherungsbedingungen (AVB) vom 01.01.2008
Versicherungswert	CHF 1'258'400.00
Baukostenindex GVB	194 Punkte
Grundprämie	0.34 ‰ <sub>100</sub>
GVB PlusTop	0.20 ‰ <sub>100</sub>
Jahresprämie inkl. Stempelsteuer und Präventionsanteil	0.54 ‰ <sub>100</sub> CHF 679.55
Besondere Bedingungen	Auf Wunsch versichert: 3 Erdsonen inkl. Leitung
Gebäudeversicherung Bern	
 Ueli Winzenried Vorsitzender der Geschäftsleitung	
Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen, T 031 925 11 11, F 031 925 12 22, info@gvb.ch, www.gvb.ch	

## Die Verkaufsbestimmungen

---

### Fixer Verkaufspreis

**CHF 700'000**

Wir bitten Sie höflich, uns Ihr Interesse schriftlich oder Post oder per Mail mitzuteilen.

### Allgemeine Verkaufsbedingungen

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann per sofort oder nach Vereinbarung erfolgen.

Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käufer-schaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich durch die alleinbeauftragte Firma Immobilien-Zentrum Schmid AG getätigt.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

### Prospektverbindlichkeit

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

### Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde durch die Firma Immobilien-Zentrum Schmid AG als Alleinbeauftragte ausgearbeitet. Sie darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten, weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.



## Ihr Ansprechpartner

---

### **Verkauf**

Immobilien-Zentrum Schmid AG  
Ammannstrasse 10  
3074 Muri b. Bern

[www.zentrum-ti.ch](http://www.zentrum-ti.ch)

### **Daniel Schmid**

Telefon 031 950 26 26  
Fax 031 950 26 27  
E-Mail: [d.schmid@zentrum-ti.ch](mailto:d.schmid@zentrum-ti.ch)

Muri b. Bern, im Januar 2015 / DS



## ...und übrigens

---

Für die Kunden in unserer umfangreichen Interessentendatei suchen wir Immobilien in Bern und Umgebung zum Kauf. Dabei kommen folgende Objektarten in Frage:

- Wohnungen
- Häuser
- Bauland
- Renditeliegenschaften

Wollen Sie Ihre Liegenschaft, Ihre Wohnung oder ein Grundstück veräussern? Wir unterstützen Sie dabei kompetent und effizient, so dass Sie von den zeitraubenden Arbeiten rundum entlastet werden. Mit Sorgfalt, grosser Erfahrung und einem Quäntchen Innovation erreichen wir für Sie den Verkaufserfolg zum optimalen Preis.

Wie können Sie profitieren?

- Sie profitieren von unserer grossen Erfahrung.
- Sie profitieren von unseren gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeitenden mit einem Flair für den Verkauf.
- Sie profitieren von unserer umfangreichen Interessentendatei.
- Sie profitieren von unserer guten Organisation und einer gesicherten Stellvertretung.

**Möchten Sie Ihre Immobilie durch einen Spezialisten veräussern?  
Frau Michaela Lenk freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme:**



Michaela Lenk  
Telefon direkt: 031 950 26 23

[m.lenk@zentrum-ti.ch](mailto:m.lenk@zentrum-ti.ch)  
[www.zentrum-ti.ch](http://www.zentrum-ti.ch)