



CH-3474 Rüedisbach, Dorf 6

Bauernhaus in der Dorfzone wartet auf Ihre Ideen!

CHF 890'000.-

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Lageplan	4
Angaben	6
Eigenschaften	7
Bilder	8
Kontakt	67



Beschreibung

Im beschaulichen Rüedisbach wird dieses geschichtsträchtige Bauernhaus und ehem. Restaurant verkauft. Ein Kauf eignet sich für:

- Wohngenossenschaften
- Individualisten, die Ihre Ideen verwirklichen möchten
- Investoren (Realisierung von Wohnungen und/oder 1-2 EFH)
- Tierliebhaber (Kleintiere oder Pferde)
- Kleingewerbe/Dienstleistungen

Objektbeschreibung Hauptgebäude:

- Wohnteil (teilw. ehem. Restaurant) mit 11 Zimmern auf 3 Stockwerke verteilt
- Div. Lagerräume/Tenn
- Stall
- Gewölbekeller

Nebengebäude:

- Im Baurecht vergebene Fernheizung (Schnitzel), Zusatzeinkommen dank Baurechtszins
- Kuhstall (bisher Platz für 10 Kühe)
- Garage/Unterstand
- Hühnerstall

Das Bauernhaus liegt in der Dorfzone D2, angrenzend an die Landwirtschaftszone. Gemäss Baureglement der Gemeinde Wynigen sind in der Dorfzone zugelassen:

- Landwirtschaft und landwirtschaftliches Gewerbe
- Gastgewerbe und Dienstleistungsbetriebe
- Gewerbebauten mit mässig störenden Betrieben
- Verkauf bis 1000 m2 Geschossfläche

Besondere Bestimmungen in der Dorfzone

Die Dorfzone wird teilweise durch das «Kerngebiet» überlagert. In diesem Kerngebiet kann beim Vorliegen eines mit den relevanten Fachstellen abgesprochenen Projekts und mit vertraglicher Zustimmung der benachbarten Grundeigentümer von den Grenz- und Gebäudeabständen und den Bestimmungen zur Gebäudelänge gemäss Dorfzone abgewichen werden. Bei der Durchführung eines qualitativen Verfahrens gemäss Art. 28 BauR kann auch von den Vorgaben zur Gebäudehöhe und zur Dachgestaltung abgewichen werden. Die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Rahmenbedingungen müssen erfüllt und die Abweichungen nachvollziehbar begründet sein.

Neu- und Umbauten in der Dorfzone (D2 und D3) müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Dies gilt vor allem für Dachform, Dachneigung, Dachmaterial und Fassadengestaltung sowie das Bauvolumen. Der Baubewilligungsbehörde sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Farbmuster vorzulegen.

Das Bauernhaus ist im Bauinventar der Denkmalpflege Kt. Bern als 'erhaltenswert' eingestuft.

Das Hauptgebäude inkl. Nebenbauten und Vorplatz (Viehschauplatz) befinden sich auf rund 3000m². Beim Verkauf erfolgt eine Abparzellierung/Teilung der Parzelle Nr. 269 mit total 21'178m². Verkauft wird nur der Anteil, welcher in der Dorfzone liegt. Der Anteil, welcher in der Landwirtschaftszone liegt, kann je nach

Nutzungskonzept gepachtet werden.

Haben Sie Ideen, Lust und auch Geduld (für die Abklärungen mit den Behörden/Fachstellen) dieses Objekt wieder zu neuem Leben zu erwecken? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Mail/Formular mit vollständigen Angaben (Name, Vorname, Adresse).

Wymobilien, Marcel Wyss, Kirchberg und Langnau

Lageplan



Bahnhof	3.42 km	59 min.	7 min.
Bank	3.13 km	55 min.	7 min.
Restaurants	455 m	14 min.	3 min.

Lage

Das Bauernhaus liegt zentral in Rüedisbach, nahe bei der innovativen, Emmentaler Bio Kaffeerösterei. Von Rüedisbach führen Strassen nach: Wynigen/Burgdorf, Leggiswil, Schmidigen, Ferrenberg.

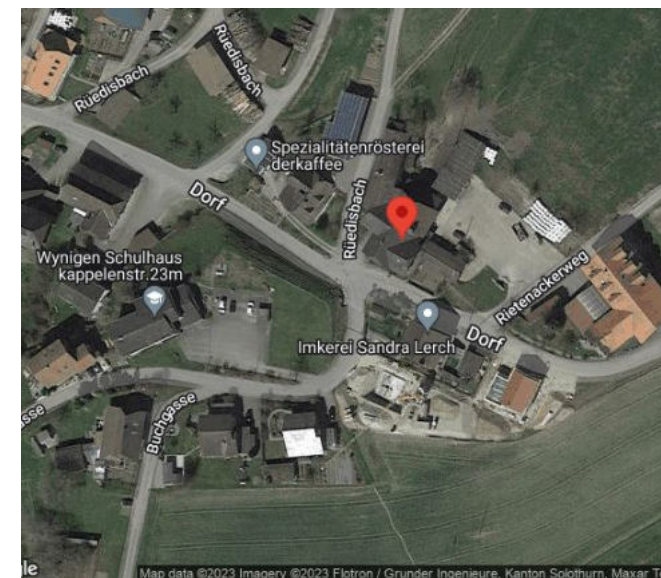
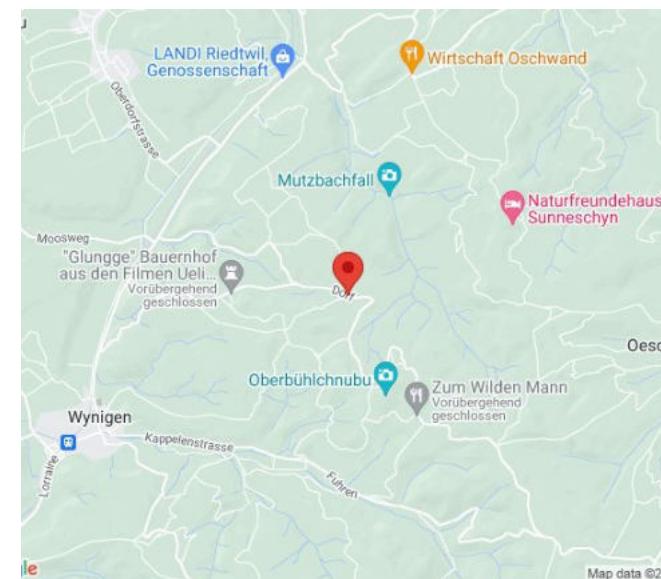
Gemeinde

Auszug aus der Website der Gemeinde: *Die Gemeinde Wynigen liegt im Übergang vom Emmental zum Oberaargau in ruhiger, ländlicher und dennoch relativ zentraler Lage, wenige Autominuten von der Stadt Burgdorf und den A1-Autobahnanschlüssen in Kirchberg BE und Kriegstetten SO entfernt. In den Dörfern Wynigen, Rüedisbach und Kappelen sowie verteilt auf diverse Weiler und Einzelhöfe leben rund 2'000 Einwohner inmitten der typisch emmentalischen Hügellandschaft der Wynigenberge, die weit herum als beliebtes Naherholungs- und Wandergebiet gilt.*

Wynigen ist trotz ländlichem Charakter eine aktive,

offene und attraktive Gemeinde. Dazu trägt jeder einzelne unserer Einwohner ebenso bei wie Behörden und Verwaltung. Darauf sind wir stolz. Unsere Dienstleistungen bieten wir nicht nur unserer Bevölkerung an; auch mit interessierten Nachbargemeinden, z.B. der Gemeinde Rumendingen, besteht eine sehr intensive Zusammenarbeit in den unterschiedlichsten Bereichen, von A wie AHV-Zweigstelle bis Z wie Zivilschutz.

Die Wirtschaft unserer Gemeinde besteht einerseits aus der traditionellen und fortschrittlichen Landwirtschaft, andererseits aus eher kleineren, sehr leistungsfähigen Gewerbebetrieben unterschiedlichster Art, die weit über die Gemeindegrenzen hinaus als qualitätsbewusste und verlässliche Partner gelten. Im Dienstleistungsbereich sind wir besonders auf unsere Regionalbank stolz. Die "Spar- und Leihkasse Wynigen" hat in Zeiten der "Bankenfusionitis" ihre Eigenständigkeit bewahrt und bietet uns, unserer Wirtschaft und Bevölkerung weiterhin kundennahe Dienstleistungen an.



Für das kulturelle und gesellschaftliche Leben in unserer Gemeinde sehr wichtig sind die rund 30 Vereine, die durch ihre Tätigkeiten und diversen Veranstaltungen das Dorfleben bereichern und prägen.

Schule

Ab dem Schuljahr 2014/2015 wurden die Schulen Wynigen und Seeberg zusammengeführt.

Wynigen verfügt über zwei Kindergärten - und zwei Primarstufenstandorte (Kappelen und Dorf Wynigen); im Dorf wird zusätzlich die Sekundarstufe 1 (7. – 9. Schuljahr) mit Sekundar- und Realklassen unterrichtet. Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

Verkehrsanbindung

Wynigen ist mit einem Schnellzugshalt erschlossen und hat dadurch als Wohnstandort an Bedeutung gewonnen. Durch den Schnellzugshalt verfügen unsere Pendler über eine direkte und schnelle Verbindung zu den Zentren, insbesondere nach Bern. Von Rüedisbach sind sie in 7 Fahrminuten am Bahnhof.

Angaben

Verfügbarkeit	Nach Absprache
Typ	Sanierungsbedürftiges Bauernhaus
Referenz	BhausR
Zimmer	11
Badezimmer	1
Baujahr	1838
Wohnung	1

Heizanlage	Fernheizung
Wärmeverteilungen	Radiator, Kaminofen
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Standing	Einfach
Wohnfläche	~ 190 m²
Grundstücksfläche	~ 3'000 m²

Preis des Objekts	CHF 890'000.-
Gemeindesteuer	1.75 %

Eigenschaften

Umgebung

- > Ländlich
- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Bank
- > Restaurant(s)
- > Bahnhof
- > Kinderfreundlich

- > Primarschule
- > Sekundarschule
- > Wanderwege
- > Radweg
- > Arzt

Aussenbereich

- > Garten
- > Ruhige Lage
- > Nebengebäude
- > Abstellraum

- > Parkplatz
- > Garage
- > Besucherparkplätze

Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Keller

- > Abstellraum
- > Kachelofen

Zustand

- > Zu transformieren
- > Sanierungsbedürftig

- > Abnahme im Ist-Zustand
- > Erweiterung möglich

Ausrichtung

- > Süden

- > Osten

Besonnung

- > Ganzer Tag besonnt

Aussicht

- > Schöne Aussicht
- > Unverbaubar

- > Ländlich

Stil

- > Rustikal

- > Charakteristisches Haus

Aussenansicht



Ansicht Süd



Fassade Süd





Ansicht Südost mit dem Stall



Stall



Stall



Ansicht Ost



Der grosse Vorplatz (Vihschauplatz) Ost



Blick vom Vorplatz in Richtung Norden (Landwirtschaftsland)



Ansicht West



Laubenzugang ins 1. OG (West)



Laube



Zugang Tenn

Innenansicht



Tenn

Aussenansicht



Blick aus Nordost auf das Bauernhaus mit den Nebengebäuden



Heute Hühnerstall, morgen Ferienwohnung?

Innenansicht



Hühnerstall



Vorplatz Eingang EG Wohnung, Aufgang ins 1. OG





Ausblick vom Vorplatz Richtung Norden



Reduit vor dem Eingang Wohnung EG



Zimmer EG



Wohnen EG



Wohnen EG



Wohnen EG



Wohnen EG



Wohnen EG (Buffet ehem. Rest)







Küche EG



Heute Lagerraum EG, morgen ein Zimmer?



Korridor Wohnung 1. OG



Wohnen/Zimmer 1. OG



Ausblick



Zimmer 1. OG mit Kachelofen







Zimmer 1. OG



Reduit mit WM/Tumbler beim Laubenzugang

Aussenansicht



Laube



Laube

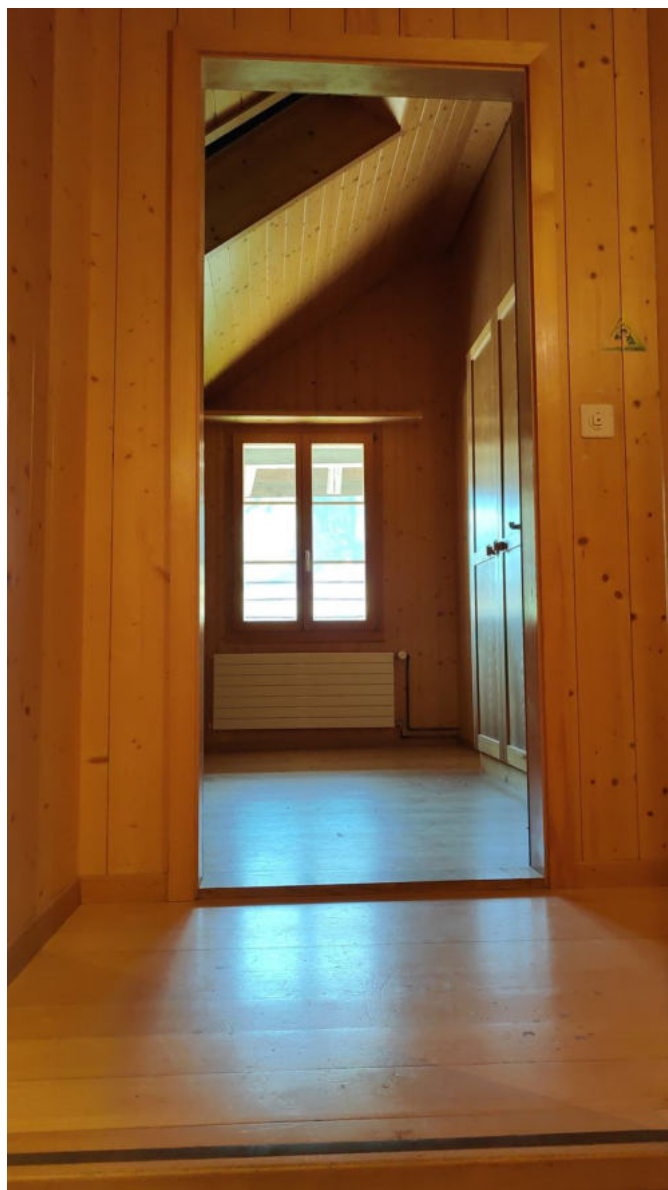
Innenansicht



Bad 1. OG



Aufgang ins 2. OG



Vorplatz 2. OG



Zimmer 2. OG



Zimmer 2. OG

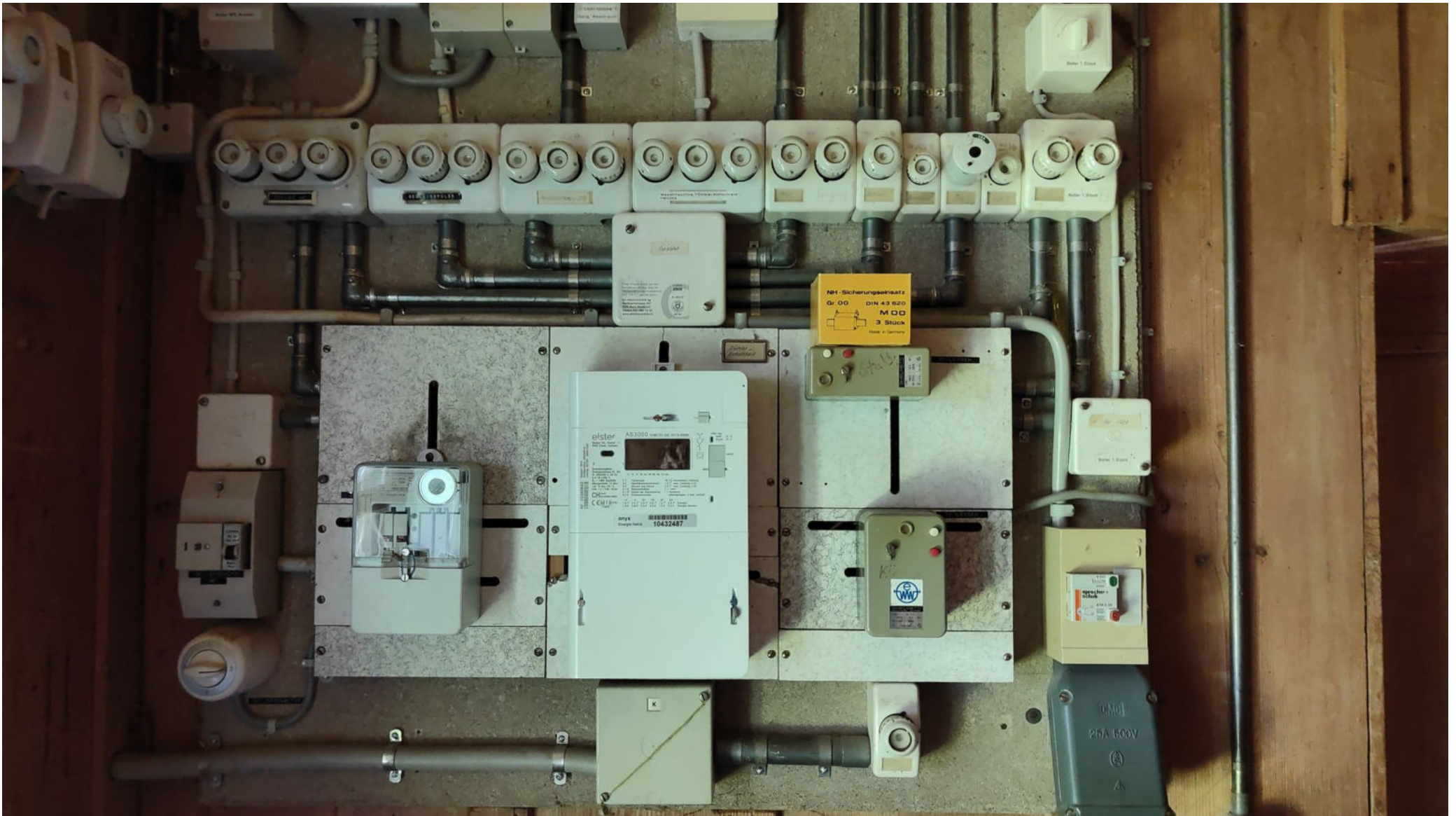


Zimmer 2. OG





Zimmer 2. OG



Elektroverteilung 1. OG

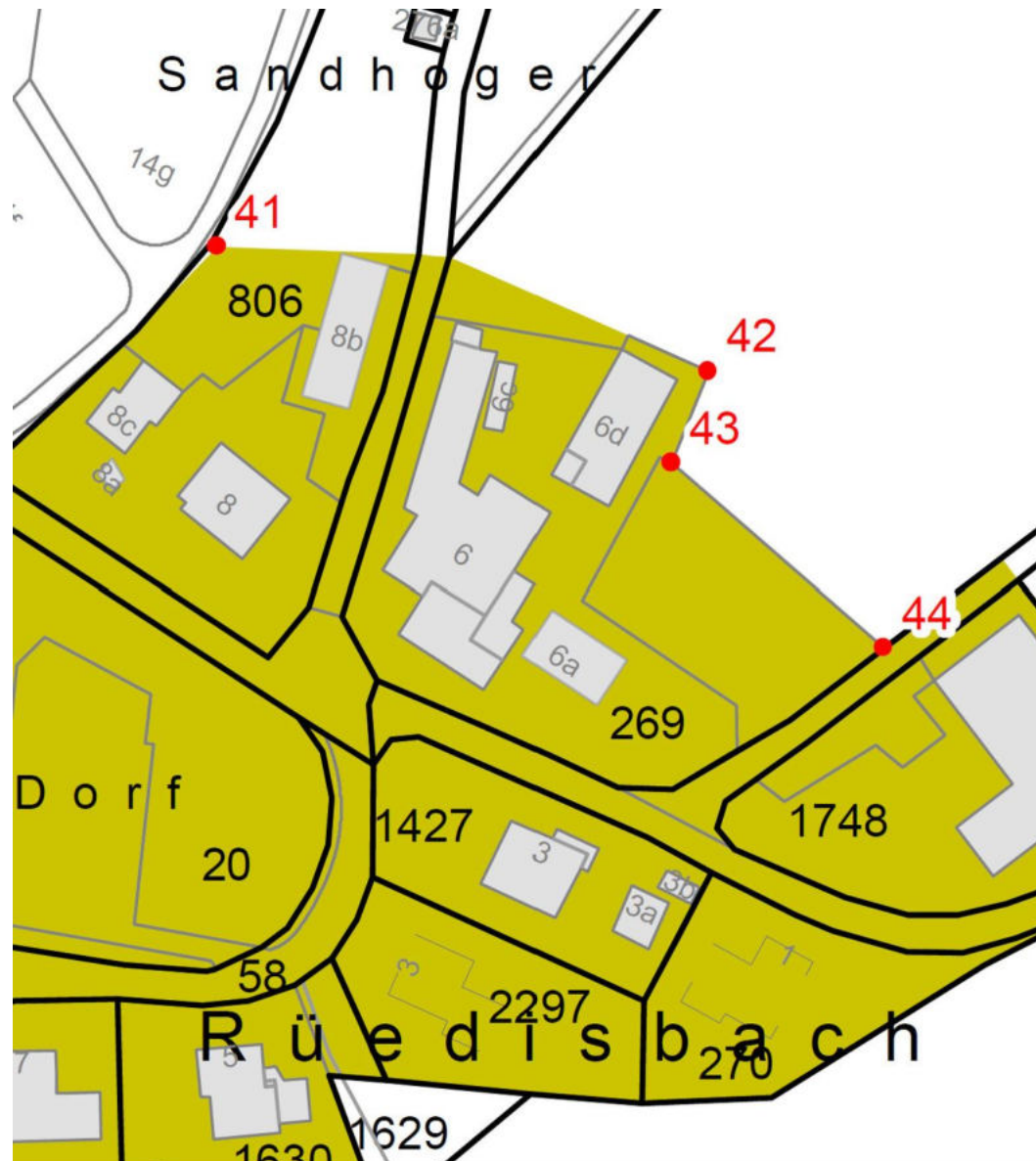


Fernwärme Zugang EG

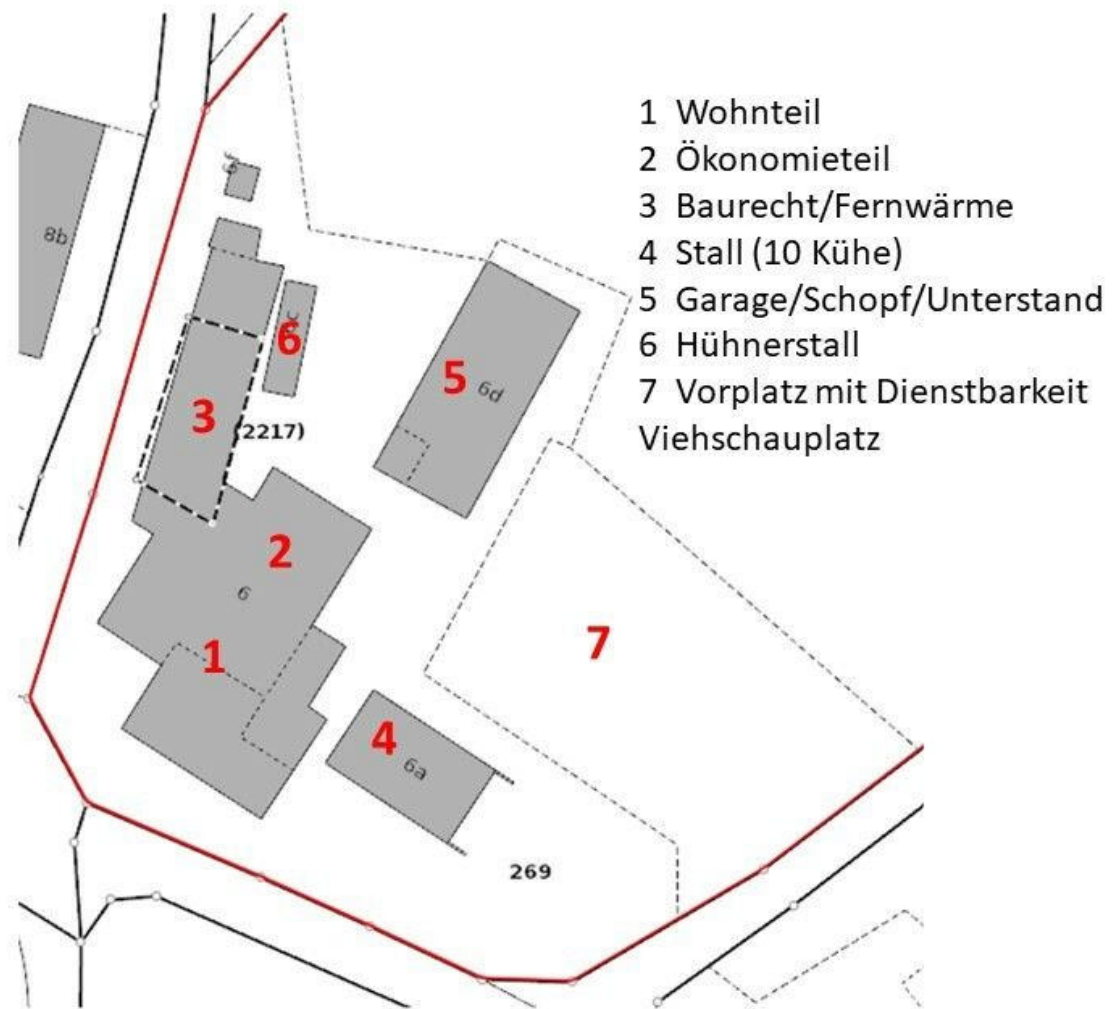


Stall Ökonomieteil

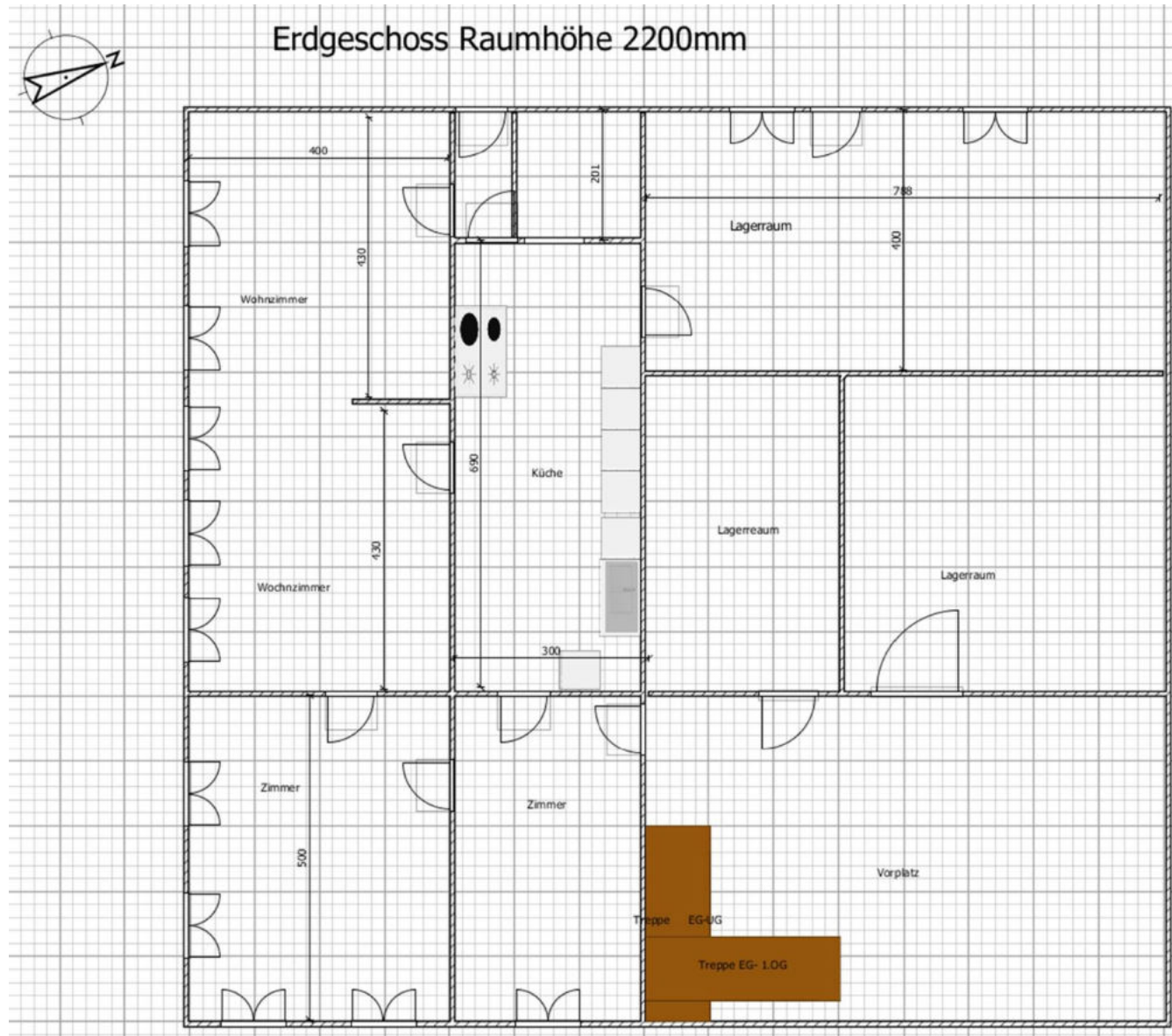
Grundriss



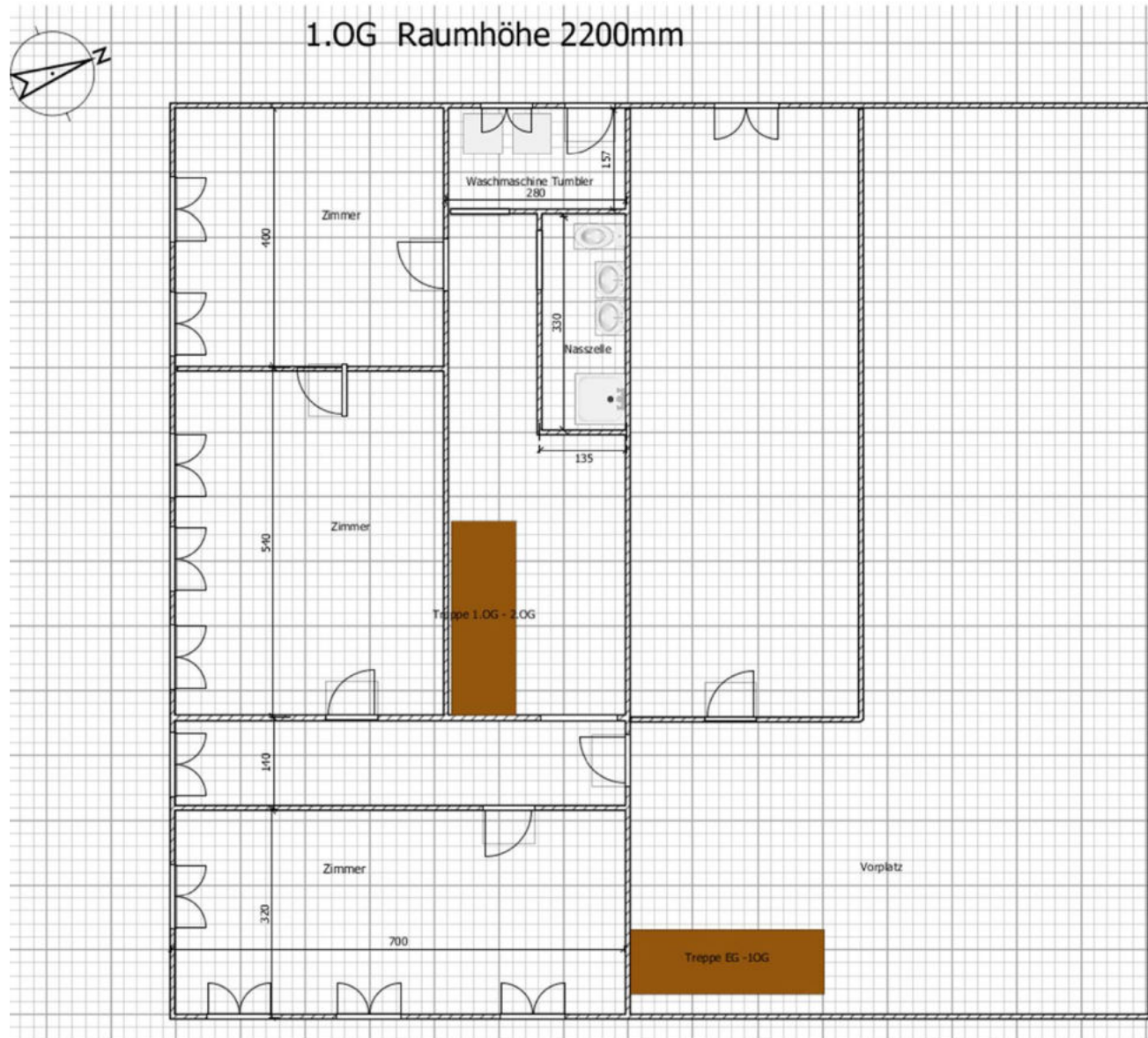
Zum Verkauf steht ein Teil der Parzelle 269, in der Dorfzone liegend (grün)



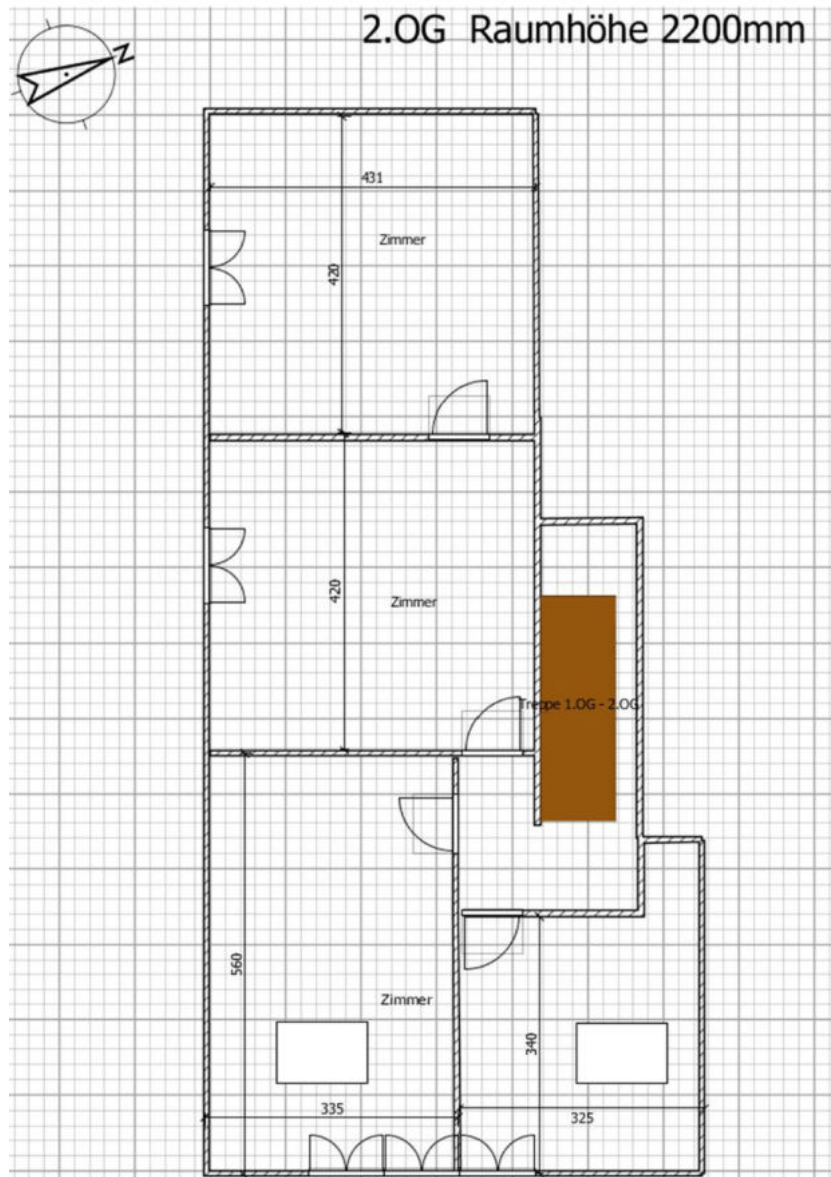
Situation



Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG

Aussenansicht



Das Bauernhaus liegt direkt im Naherholungsgebiet



Willkommen im idyllischen Hügelland

Kontakt

Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13
3422 Kirchberg / Langnau

Telefon: 034 511 20 25
info@wymobilien.ch
www.wymobilien.ch

Besichtigungskontakt

WYSS MARCEL
info@wymobilien.ch
Telefon: 034 511 20 25
Mob.: 079 545 62 76



Notizen
