

Ab sofort verfügbar

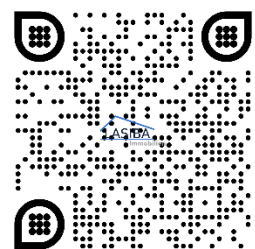


## Wahnsinnig: 238 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche in ehemaliger Gewerbeliegenschaft - Lengnau (BE)

### Top 8.5 – Zimmer Reihen-Eckhaus

- 3 vollwertige, ausgebaute Stockwerke zusätzlich alles unterkellert
- Dachgeschoss komplett ausgebaut, schöne Dachschrägen
- 1 grosses Zimmer im Keller z.B. als Fitnessraum/Werkstatt nutzbar
- Riesiger Grundriss mit viel Einrichtungspotenzial
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Teilrendite nutzbar
- Verschiedene Balkone zum Ruhe tanken/Sonne geniessen
- Gewerbe-Lizenz vorhanden
- Liebevoller Natursteingarten
- Ruhige Umgebung, in Wohnquartier
- Integrierte Doppelgarage mit Zugang zum Haus
- Top Unterhalt, sofort bezugsbereit
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Preis: CHF 975'000.00

Besichtigung



## Inhaltsverzeichnis

Kurzportrait der Gemeinde Lengnau BE .....	3
Kartenausschnitt und Lageplan .....	5
Situationsplan.....	6
Grundrisspläne .....	7
Liegenschaftsbeschrieb.....	9
Investitionen .....	11
Die vielen Vorteile des Reihen-Eckhauses und der Umgebung .....	12
Fotos Haus, Umgebung und 3D-Tour mit Drohnenaufnahmen .....	13
Fakten .....	22



## Kurzportrait der Gemeinde Lengnau BE

Lengnau liegt im Seeland, im Verwaltungskreis Biel/Bienne des Kantons Bern. Die Gemeinde zählt aktuell rund 5'700 Einwohner und ist bekannt für ihre ländliche Idylle sowie ihre zentrale Lage zwischen Bern, Biel und Solothurn.

In Lengnau gibt es eine gute schulische Infrastruktur. Die Gemeinde verfügt über mehrere Kindergärten, eine Primarschule und eine Sekundarschule. Für weiterführende Bildungseinrichtungen, z.B. das Gymnasium, ist das nahegelegene Biel die nächste Anlaufstelle.

Für Familien mit Kindern bietet Lengnau zahlreiche Spielplätze, Freizeitangebote und Kindertagesstätten. Es gibt auch verschiedene Angebote für die frühkindliche Förderung sowie Vereine, die spezielle Aktivitäten für Kinder anbieten, wie zum Beispiel Sportclubs oder Musikschulen.

Lengnau ist auch für ältere Menschen ein attraktiver Wohnort. Es gibt ein Alters- und Pflegeheim sowie Seniorentagesstätten. Zudem sind zahlreiche Dienstleistungen wie Mahlzeitendienste und ambulante Pflegedienste verfügbar. Es gibt Vereine, die Programme speziell für Senioren anbieten, um ihre Integration und das Gemeinschaftsleben zu fördern.

Die Vereinskultur in Lengnau ist sehr lebendig. Es gibt eine Vielzahl von Vereinen in den Bereichen Sport, Kultur, Musik und soziale Aktivitäten. Diese Vereine bieten für alle Altersgruppen spannende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zur sozialen Vernetzung.

In Lengnau gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, eine Bäckerei/Konditorei und eine Metzgerei. Für grössere Einkäufe sind die Städte Biel und Grenchen schnell erreichbar.

Die Gemeinde bietet eine Auswahl an Restaurants, die von traditionellen Schweizer Gerichten bis hin zu internationalen Spezialitäten reichen. Die lokale Gastronomie ist geprägt von Gastfreundschaft und Qualität, mit einigen beliebten Treffpunkten für die Einwohner.

Neben den Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants gibt es in Lengnau auch diverse Dienstleister wie eine Apotheke, Ärzte, Banken und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Angebot ist ausreichend, um die meisten Bedürfnisse vor Ort abzudecken.



(Abb. lengnau.ch)

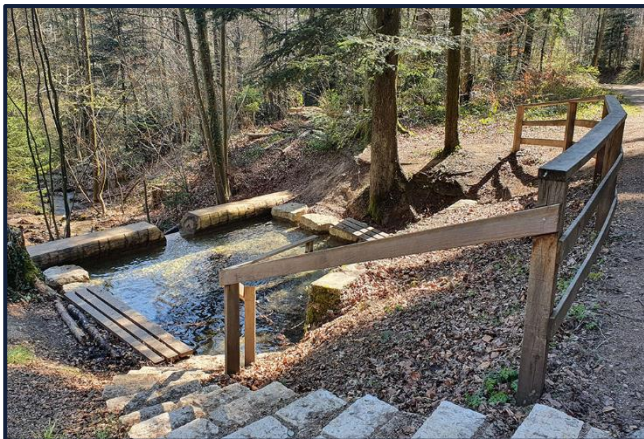
Lengnau ist ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es gibt regelmässige Busverbindungen in die umliegenden Städte sowie einen Bahnhof mit Verbindungen nach Biel und Solothurn. Die Autobahn A5, die den Ort in Richtung Bern, Biel und Zürich verbindet, ist ebenfalls schnell erreichbar. Zudem ist Lengnau an das Schweizer Nationalstrassennetz gut angeschlossen, was die Mobilität sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem Auto, erleichtert.

Lengnau bietet eine hervorragende Lebensqualität mit guter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer idealen Lage für Pendler. Die Gemeinde ist sowohl für Familien, als auch für ältere Menschen, attraktiv und bietet alle wichtigen Dienstleistungen und Annehmlichkeiten direkt vor Ort. Die lebendige Vereinskultur und die gute Verkehrsanbindung tragen weiter zur Attraktivität der Gemeinde bei.

**Distanzen ab Lengnau:**

▪ Grenchen	3 km
▪ Biel	12 km
▪ Lyss	15 km
▪ Solothurn	17 km
▪ Bern	33 km

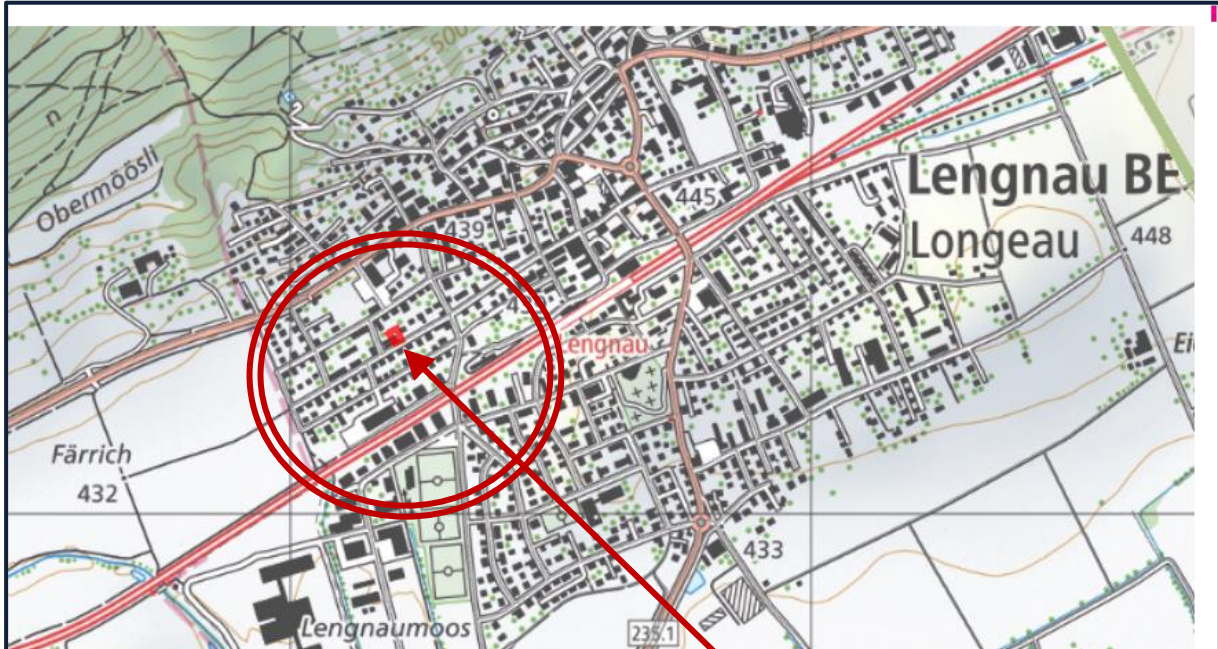
Weitere Informationen zum schönen Lengnau findest Du [hier](#).



(Abb. S. 4: kinderwanderwege.ch)



## Kartenausschnitt und Lageplan



(Abb. Geoportal)



(Abb. Geoportal)

## Situationsplan

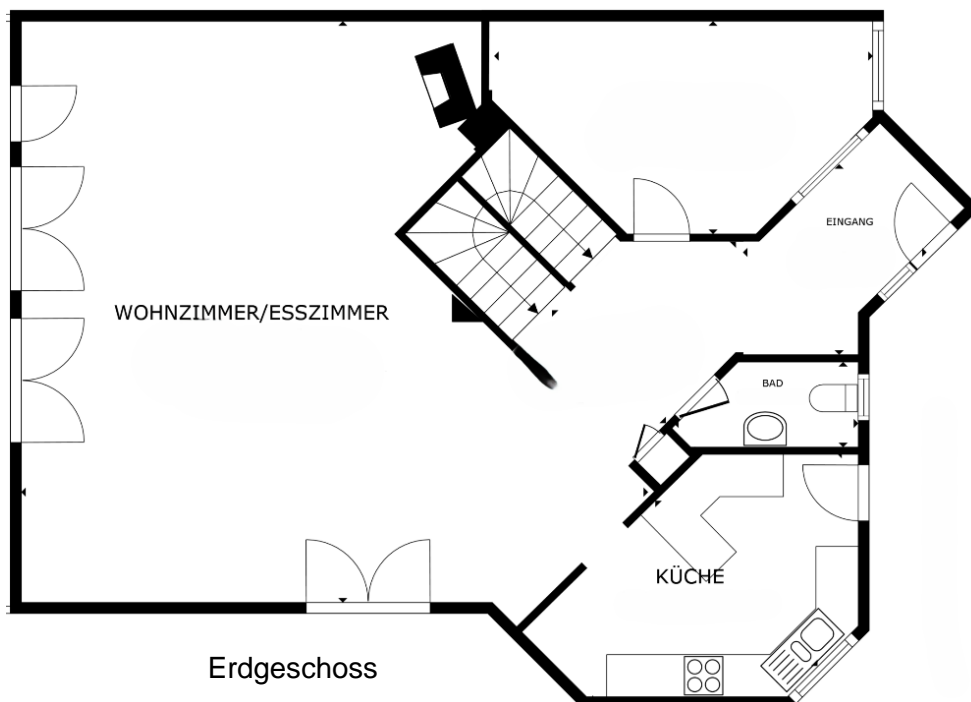
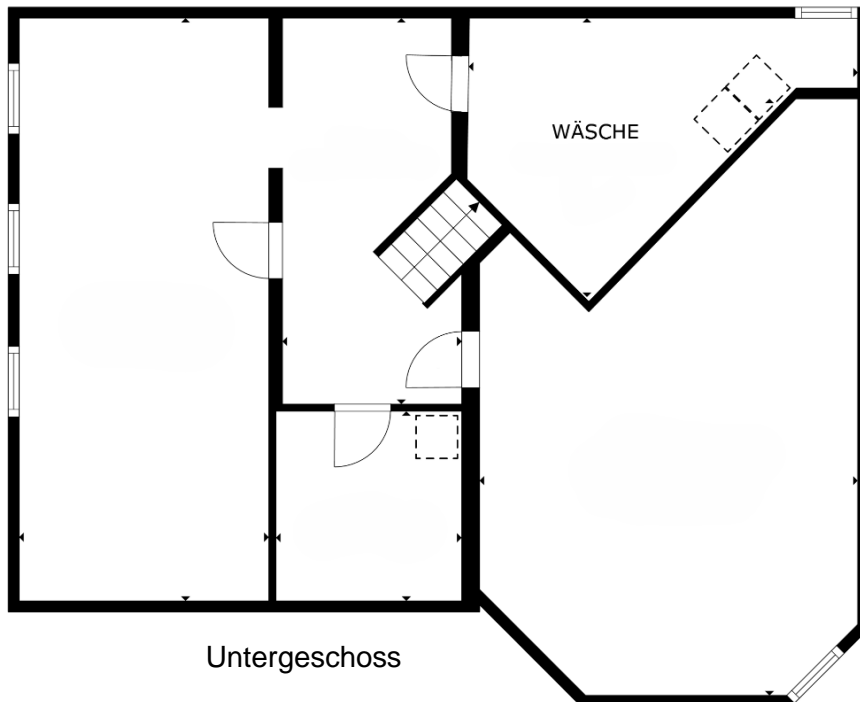


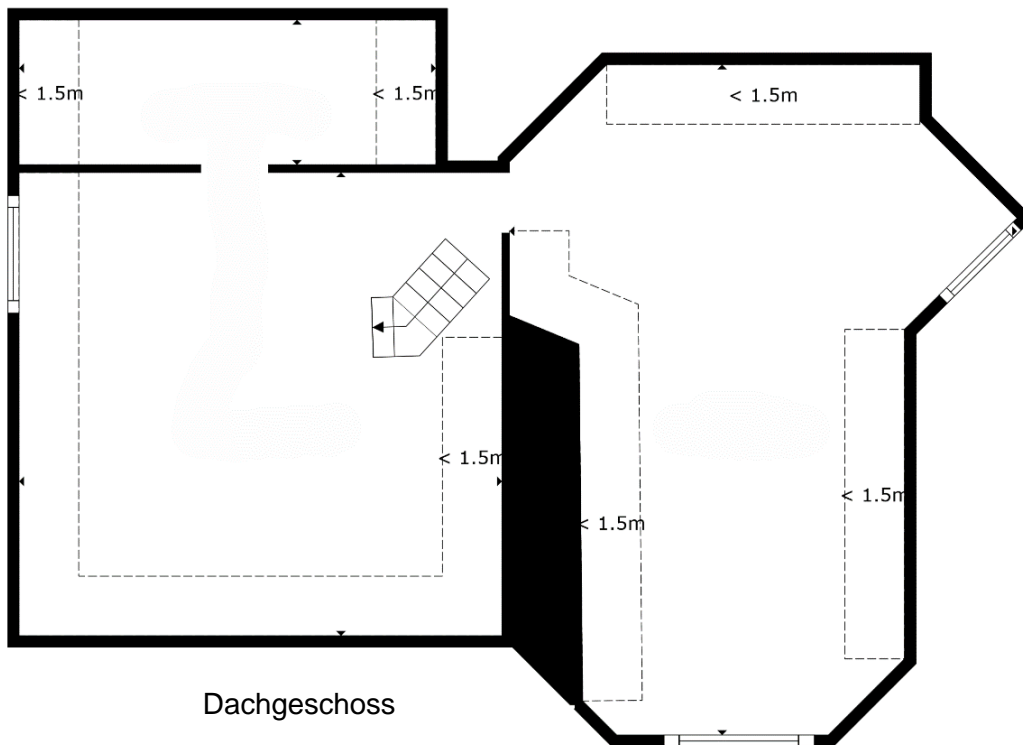
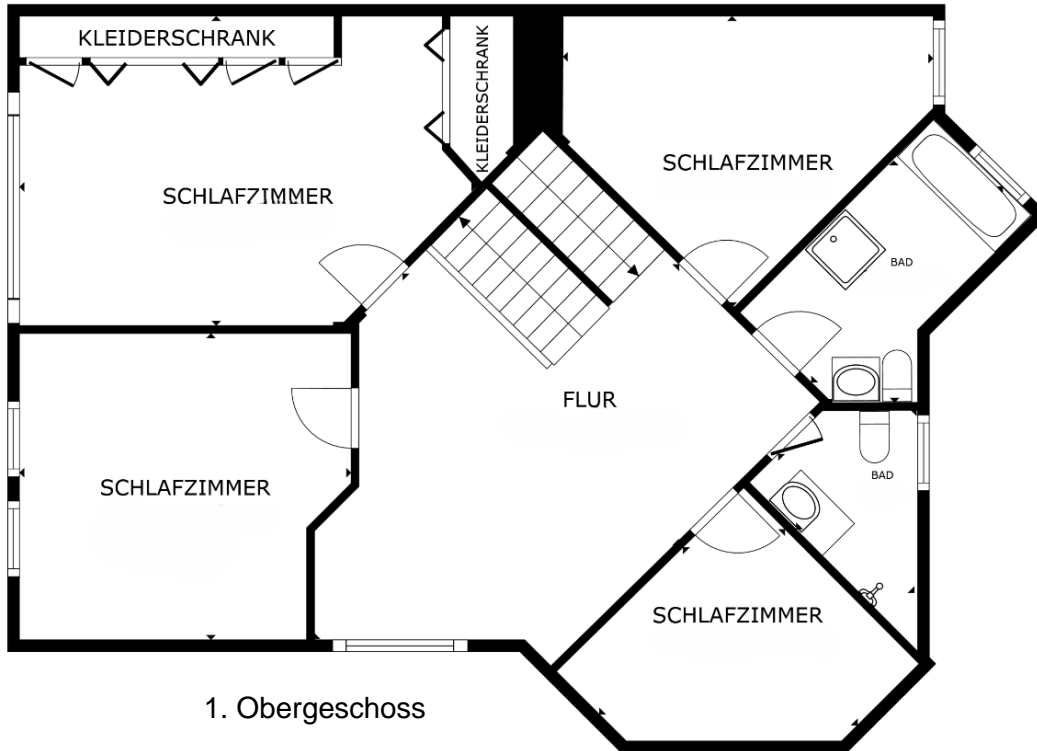
(Abb. Geoportal)



(Abb. Geoportal)

## Grundrisspläne





Von den Plänen zum effektiven Bau können kleine Abweichung bestehen. Balkone und Terrassen sind nicht abgebildet.



## Liegenschaftsbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Reihen-Eckhaus wurde ursprünglich als Gewerbeliegenschaft genutzt, bevor es 1990 in ein Wohnhaus umgewandelt wurde. Der Innenausbau wurde in diesem Jahr vollständig erneuert und modernisiert. Das Haus wird nun verkauft, da der aktuelle Eigentümer ins Ausland abwandert.

Bereits von aussen beeindruckt das Reihen-Eckhaus durch seine imposante Grösse und den besonderen Grundriss. Die Fassade ist von viel Grün umgeben, das sich emporwindet und herabhängt, was dem Gebäude einen charmanten, naturverbundenen Charakter verleiht.

### **Der Innenbereich:**

Der Eingangsbereich befindet sich auf dem Niveau des Hochparterres, auf der nördlichen Seite und führt in ein grosszügiges Entrée. Rechts liegt das erste Zimmer, das früher als Behandlungsraum genutzt wurde, während sich auf der linken Seite ein Gäste-WC befindet. Das Herzstück des Hauses ist das beeindruckende Wohn- und Esszimmer, das durch seine Weitläufigkeit, zwei Balkone und eine Raumhöhe von über 2,8 Metern besticht. Ein stilvolles Cheminée sorgt für eine behagliche Atmosphäre, während sichtbare Stahlträger und Stützen an die frühere Nutzung als Gewerbeliegenschaft erinnern. Der Wohn- und Essbereich, ohne die Küche, erstreckt sich über beeindruckende 63 m<sup>2</sup> und bietet damit reichlich Platz für eine flexible Gestaltung und ein grosszügiges Wohnambiente. Die abgetrennte Wohnküche ist zeitlos gestaltet und verfügt ebenfalls über einen eigenen Balkon/Sitzplatz, der zum Verweilen einlädt. Im Erdgeschoss sind schöne Fliesen verlegt.

Vom südlichen Balkon sowie vom Balkon/Sitzplatz bei der Küche aus hat man direkten Zugang zu einem wunderschönen Naturgarten. Dieser grüne Rückzugsort bietet eine idyllische Atmosphäre und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Über eine Treppe gelangt man in das 1. Obergeschoss, wo sofort der riesige Vorplatz mit einer Fläche von 23 m<sup>2</sup> ins Auge fällt. Dieser zentral angelegte Bereich dient als Mittelpunkt und bietet Zugang zu insgesamt vier Zimmern. Zwei der Zimmer sind fünfeckig geschnitten und zwischen 10 und 12 m<sup>2</sup> gross, ideal für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Büro oder Gästezimmer. Die beiden grösseren Zimmer, mit Flächen von 15 m<sup>2</sup> und 21 m<sup>2</sup>, bieten viel Platz und verfügen jeweils einen Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft. In den Zimmern sowie beim Vorplatz ist Parkett verlegt.

Das 1. Obergeschoss ist zudem mit zwei Nasszellen ausgestattet: eine mit Dusche und WC, sowie eine weitere mit Badewanne und WC, die den Bedürfnissen einer Familie oder mehrerer Bewohner gerecht werden.

Der Balkon der beiden grösseren Zimmer (im 1. Obergeschoss) ist nach Süden ausgerichtet. Diese schöne Ausrichtung macht den Balkon zum idealen Ort, um die Sonne und die Aussicht zu geniessen.

Eine Holzterasse führt in den ausgebauten Dachstuhl, der als vollwertiger Wohnbereich dient. Dieser Bereich ist vollständig isoliert, verfügt über Fenster und ist beheizt. Während das Dachgeschoss mit Radiatoren beheizt wird, sorgt in den restlichen Räumen eine Fussbodenheizung für angenehme Wärme. Die charmanten Dachschrägen verleihen dem Dachgeschoss eine besondere Gemütlichkeit, und auch ein Zwischentritt sowie die schöne Holzstruktur kommen hier hervorragend zur Geltung. Dieser Bereich des Hauses eignet sich ideal als Rückzugsort und hat einen einzigartigen, wohnlichen Charakter.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man in den weitläufigen Keller, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Besonders hervorzuheben ist ein riesiger Raum der gut isoliert und mit Fenstern versehen ist, was ihn zu einem vielseitigen und komfortablen Bereich macht. Z.B. gut nutzbar als Fitnessraum oder Werkstatt.

Zusätzlich gibt es einen kühlen Kellerraum, ideal zur Lagerung von Lebensmitteln. Der grosse Wasch- und Trocknungsraum bietet ausreichend Platz für Hauswirtschaftsarbeiten und beherbergt zudem die autonome Gasheizung des Hauses, welche 2013 neu installiert wurde. Die beeindruckend grosse Doppelgarage, die ebenfalls im Kellerbereich liegt, verfügt über einen direkten Zugang zum Haus, was für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgt. Dieser umfassend ausgestattete Kellerbereich ergänzt das Wohnhaus perfekt und bietet viel Platz für verschiedene Bedürfnisse. Das ganze Haus ist unterkellert.

Das Reihen-Eckhaus präsentiert sich in einem gut unterhaltenen Zustand. Weitere Informationen zum Unterhalt findest du auf der nächsten Seite. Die überdurchschnittlich grosse Fläche, die attraktive Lage, der charmante, nicht zu grosse Garten sowie der tolle Ausbaustandard und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu etwas ganz Besonderem. Auf Wunsch ist es sofort bezugsbereit.

Solltest du dennoch Umbaupläne haben oder Fragen zum Thema aufkommen, stehen wir Dir jederzeit mit Rat und Tat zur Seite. Weitere Informationen findest Du unter [www.lasiba-baupartner.ch](http://www.lasiba-baupartner.ch).

Auf dem Grundstück lasten keine beeinträchtigenden Dienstbarkeiten.

## Investitionen

Das Reihen-Eckhaus wurde in den letzten Jahren umfassend in der Höhe von ca. CHF 200'000.00 saniert. Hier die wichtigsten Investitionen aus den letzten Jahren:

- 2024 Neuer Anstrich und Verputz Zimmer Untergeschoss
- 2021 Neues Badezimmer 1. Obergeschoss
- 2019 Neuer Anstrich Erdgeschoss
- 2018 Neue Fenster Parterre und 1. Obergeschoss
- 2016 Neue Sanitär-Armaturen
- 2015 Neue Küchen-Armaturen
- 2015 Ausbau Dachstock / Dachgeschoss, inkl. neuer Dämmung
- 2015 Neue Dusche/WC 1. Stock
- 2014 Neugestaltung Garten/Steingarten
- 2013 Neue Gasheizung

**Das Haus ist top unterhalten**

## Die vielen Vorteile des Reihen-Eckhauses und der Umgebung

### Das Reihen-Eckhaus bietet Folgendes:

- Riesiges Wohngefühl
- Spezielle Grundrisse und durchdachte Raumaufteilung
- Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten
- Flexibel einzurichten
- Sofort bewohnbar
- Top Unterhalt
- Schöne Umgebung mit liebevoller Atmosphäre
- Verschiedene Sitzplätze/Balkone
- Erhöhte Lage zur Strassenseite
- Sehr tiefe Lärmemissionen
- Waschmaschine inklusive
- Verschiedene Parkmöglichkeiten
- Beste Lage zu Natur, Wald, Städten, Bushaltestellen und Autobahnanschlüssen
- Einkaufsmöglichkeiten, Schul- und Sportanlage in ca. 5 bis 10 Minuten zu Fuss erreichbar

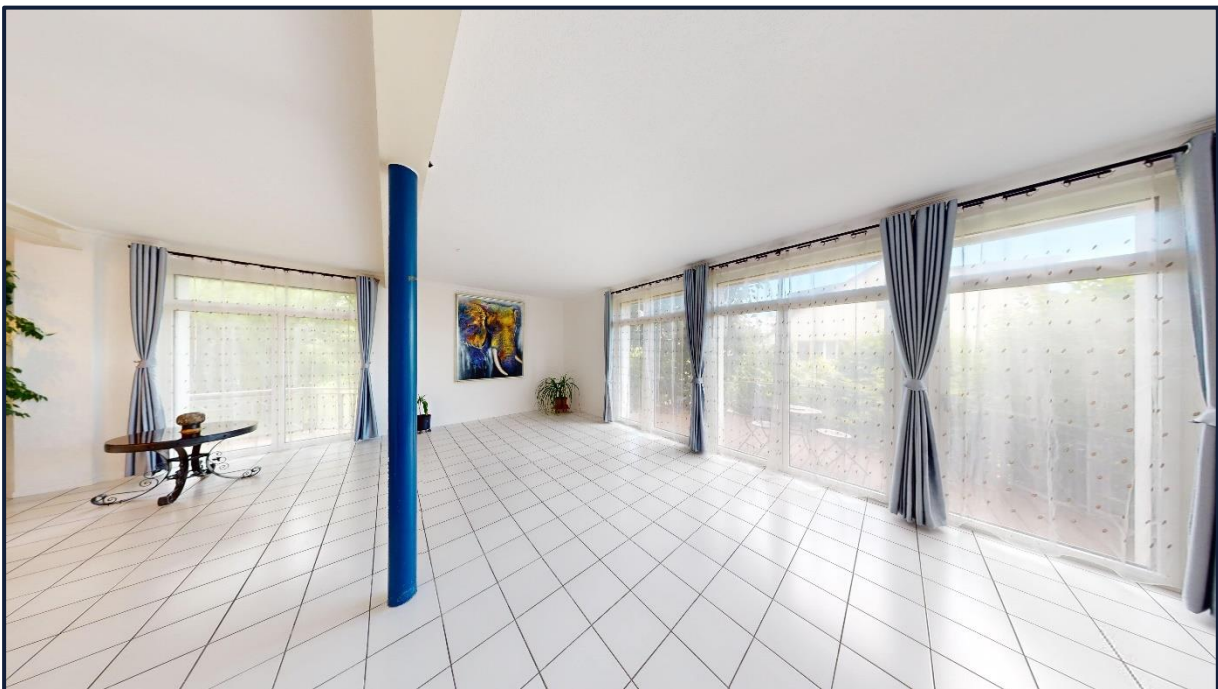
Wer es gerne ruhiger mag und für sich sein will, die Nähe zur Natur schätzt und dennoch zentral leben will, fühlt sich hier wohl und ist bestens aufgehoben.

### Zu wem könnte genau dieser Beschrieb passen? Zu...

- Paaren mit oder ohne Kinder
- Geniessern
- Auf grossem Fuss Lebenden
- Gross- oder Patchworkfamilien und Wohngemeinschaften
- Fitness Liebenden
- Ruheliebenden
- Handwerkern
- Home-Office-Typen

## Fotos Haus, Umgebung und 3D-Tour mit Drohnenaufnahmen





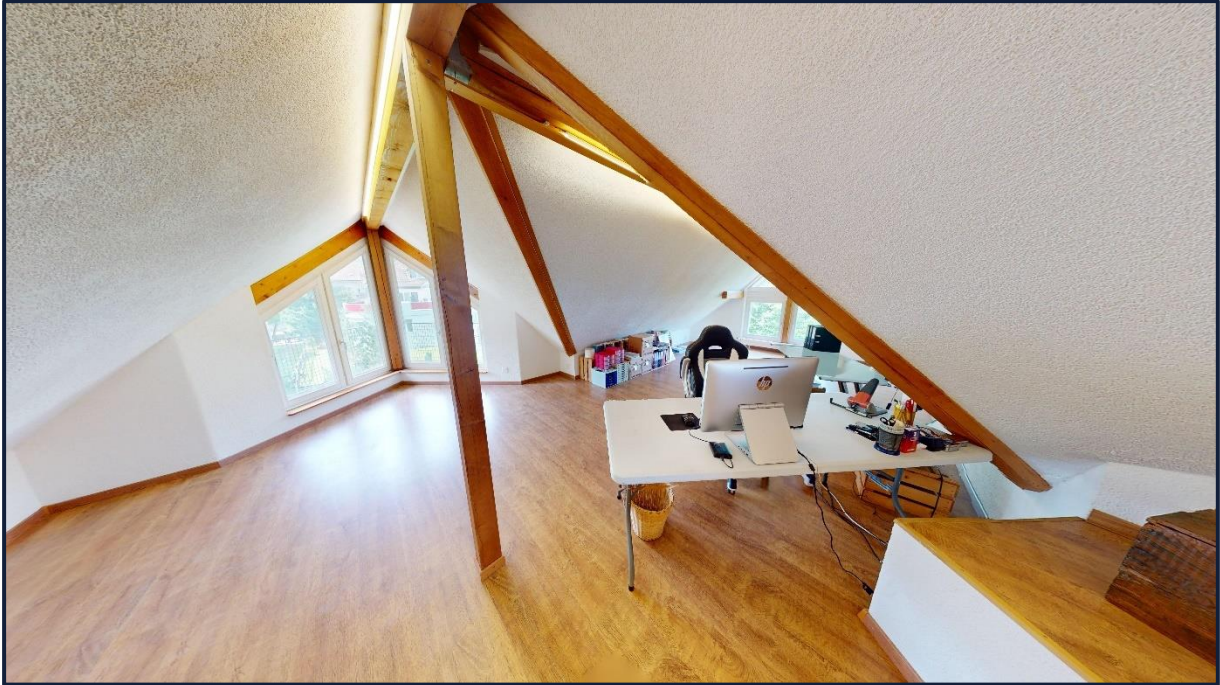






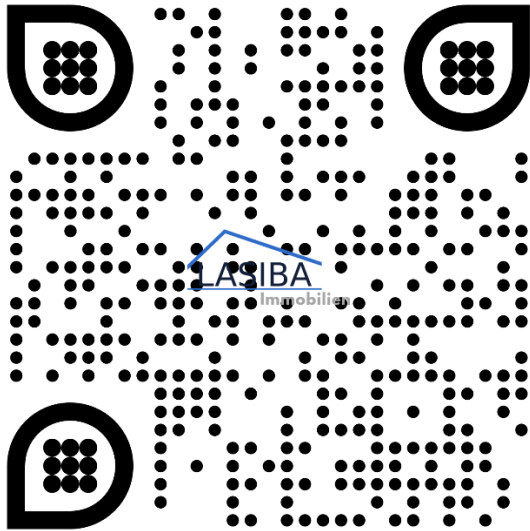








3D-Tour inkl. Drohnenbilder



<https://lasiba07.3d-now.ch/>



## Fakten

### BESCHRIEB:

- Grundbuchnummer
- Adresse
- Typ
- Stockwerke
- Zimmerzahl
- Nasszellen
- Toiletten
- Flächen (netto)
- Baujahr
- Parzellenfläche
- Heizung
- Wärmeabgabe
- Parkmöglichkeiten
- Amtlicher Wert
- Eigenmietwert
- GVB-Wert
- M<sup>3</sup> (GVB-Norm)
- Steueranlage
- Zustand Haus
- Zustand Umgebung
- Verfügbarkeit
- Verkaufspreis:

### DETAIL:

Lengnau, GB-Nr. 2685 inkl. Dominierte  
 Ahornweg 7, 2543 Lengnau BE  
 Reihen-Eckhaus  
 Mit integrierter Garage, Aussenparkplätzen und Gartenanlage  
 Unter- Erd-, und Obergeschoss. Zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss  
 8.5 - Zimmer  
 2  
 3  
 Haus 238 m<sup>2</sup>  
 Zusätzlich, Waschküche, Kalkkeller, Doppelgarage  
 1990 (komplett neuer Innenausbau),  
 339 m<sup>2</sup>  
 Gas, Cheminée  
 Bodenheizung, Cheminée. Dachgeschoss: Radiatoren  
 1 Doppelgarage (integriert in Haus)  
 2 Aussenparkplätze  
 CHF 568'500.00  
 CHF 20'550.00 (Kanton), CHF 24'180.00 (Bund)  
 CHF 802'600.00  
 1'112 m<sup>3</sup>  
 Gemeinde: 1.54 %  
 Kanton: 3.025 % (nat. Personen)  
 Gut – sehr gut  
 Gut  
 ab sofort  
 CHF 975'000.00

### **Finanzierung**

Gerne begleiten wir Dich in allen Finanzierungsfragen rund um die Immobilie. Frag uns unverbindlich an und buche noch heute Dein kostenloses Erstgespräch bei LASIBA Immobilien GmbH.

Zum Verschreibungstermin (beim Notar) ist zwingend eine Finanzierungsbestätigung ggf. zusätzlich ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder einer Schweizer Versicherung vorzuweisen.

### **Verschreibung und Kaufkosten**

Die Kaufkosten gehen zu Lasten des Käufers (\*Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notariatskosten und dgl.).

\* Keine Handänderungssteuer (Kanton Bern) bei selbst bewohntem Wohneigentum bis CHF 800'000.00 (Erstwohnsitz).

### **Gewährleistung**

Die Liegenschaft wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leistet der Verkäufer, wie üblich, keine Gewähr oder Zusicherungen.

### **Besichtigung**

Du bist herzlich eingeladen, die schöne Liegenschaft, nach vorgängiger Terminvereinbarung, mit uns zu besichtigen.

### **Dokumentationsverbindlichkeit**

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und mit den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen 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 LASIBA Immobilien GmbH erstellt. Die Dokumentation oder Inhalte davon dürfen nicht ohne ausdrückliche Genehmigung der LASIBA Immobilien GmbH, in welcher Form auch immer (Elektronik, Foto, Kopie, Informatik und dgl.), insbesondere überarbeitet, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

### **Besichtigung / Auskunft / Verkauf durch**



#### **Simon Lauber**

Mobile: +41 79 557 91 95

E-Mail: [s.lauber@lasiba-immobilien.ch](mailto:s.lauber@lasiba-immobilien.ch)

#### **LASIBA Immobilien GmbH**

Rebenweg 7a

2542 Pieterlen

Tel: +41 32 377 35 95

*Verkaufsdokumentation erstellt durch: Simon Lauber, September 2024*