# VERKAUFSDOKUMENTATION

**Ehemaliges Schulhaus Moosegg mit 2 Wohnungen**

Moosegg 250

3438 Lauperswil

humbert

**Humbert Immobilien AG**
Fansrütistrasse 27
3550 Langnau i. E.

Telefon 034 402 11 22
info@humbert-immobilien.ch
www.humbert-immobilien.ch

# INHALTSVERZEICHNIS


| | |
|---|---|
| INHALT | |
| VERKAUFSDOKUMENTATION | 1 |
| INHALTSVERZEICHNIS | 2 |
| ECKDATEN | 3 + 4 |
| VERKAUFSBEDINGUNGEN | 5 |
| VERKAUFSVERFAHREN | 6 |
| ZONENPLAN NEU | 7 |
| LAGE & GEBÄUDE | 8 |
| BESCHRIEB | 9 |
| SITUATIONSPLAN VARIANTE A | 10 |
| SITUATIONSPLAN VARIANTE B | 11 |
| GRUNDRISSE | 12 |
| SCHNITT | 16 + 17 |
| DOKUMENTE | 18 + 19 |
| FOTOS | 20 - 25 |

# ECKDATEN

| | |
|---|---|
| GRUNDBUCHNUMMER | 574 – Lauperswil |
| PARZELLENGRÖSSE | 2'233 $m^2$ |
| KUBATUR | 3'630 $m^3$ GVB-Norm |
| BAUJAHR/SANIERUNG | 1974 Schulhaus, 1995 Anbau Neubau |
| AMTLICHER WERT | CHF 1'238'110.— |
| GEBÄUDEVERSICHERUNG | CHF 2'776'300.— |
| HEIZUNG | Öl-Zentralheizung mit 16'700 lt. Öltank. Brenner Jg. 1997, Heizölverbrauch zurzeit ca. 6'000 – 7'000 Liter/Jahr. |
| ABWASSER | An der Gemeindekanalisation angeschlossen |
| DACH | Eternitdach mit Unterdach |
| PARKIERUNG | Einzelgarage und mehrere Autoabstellplätze im Erdgeschoss.<br>Pausenhalle kann als Einstellhalle genutzt werden |

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

| | |
|---|---|
| Zivilschutzraum | 132,26 $m^2$ verbleibt bei Gemeinde |
| Untergeschoss Neubau | 86,40 $m^2$ |
| Untergeschoss Haupthaus | 240.60 $m^2$ |
| Erdgeschoss Neubau (Atelier) | 86.40 $m^2$ |
| Erdgeschoss Haupthaus | 240.60 $m^2$ |
| 1. Obergeschoss | **240.60 $m^2$** |
| Total | 1'026.86 $m^2$ |

# ECKDATEN

| Mietzinse Ist pro Monat | Mietzins<br>CHF | Nebenkosten<br>CHF |
|---|---|---|
| 5-Zimmerwohnung 1. Stock rechts | 1'135 | 220 |
| 2-Zimmerwohnung 1. Stock links | 465 | 120 |
| 1 Schulzimmer im OG links | 50 | |
| 1 Werkraum UG | 70 | |
| Pausenhalle/Einstellraum | 100 | |
| **Total pro Monat** | **1'820** | |

| Mietertrag | CHF |
|---|---|
| **Jahresmietertrag** | **21'840** |

ZONENPLANUNG

Die Teilrevision der Ortsplanung Moosegg bestehend aus der Änderung von Zonenplanung und Baureglement sowie der Aufhebung der UeO Moosegg II wurde am 7.12.2023 von der Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Lauperswil genehmigt und lag danach ordentlich bis Mitte Januar 2024 öffentlich auf. Die Zonenplanung wurde nun an das Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht und die Genehmigung wird bis in ca. 3 Monaten erwartet.

ZONE NEU

**Wohnzone W** – gesamte Parzelle GB – 574

- Wohnen
- Stilles Gewerbe wie zb. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers. Wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

BESONDERES

Der Zivilschutzraum und die Sirenenanlage werden mit einer Dienstbarkeit geregelt und verbleiben bei der Gemeinde Lauperswil.

GEWÄHRLEISTUNG

Alle Angaben in dieser Dokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Der Verfasser übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit der bereitgestellten Inhalte.

# VERKAUFSBEDINGUNGEN

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **VERKAUFSRICHTPREIS** | **CHF 690'000.—** | **Schulhaus** | **Variante B** | (1'308 m2) |
| | **CHF 388'500.—** | **Landparzelle** | **Variante B** | (925 m2) |
| | **CHF 1'078'500.—** | **Gesamtpreis** | **Variante A** | (2'233 m2) |

KAUFNEBENKOSTEN

1,8 % für die Handänderungssteuer des Kantons Bern. Auf den ersten CHF 800'000 kann die Steuer erlassen werden, wenn die Liegenschaft mindestens während 2 Jahren von den Käufern selbst als Erstwohnsitz bewohnt wird.
Nur der Grundstückerwerb für den künftigen Erstwohnsitz ist privilegiert. Für den Rest ist die Handänderungssteuer in vollem Umfang zu entrichten.
0.7 % ca. für die Grundbuchgebühren, Notariatskosten etc. Diese Kosten sind von der Käuferschaft zu tragen.
Kosten des Grundstückgewinnsteuerverfahrens sowie allfällige Grundstückgewinnsteuern werden von der Verkäuferschaft bezahlt.



ALLGEMEINE VERKAUFS-BEDINGUNGEN

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes (Nutzen und Gefahr) kann nach Vereinbarung erfolgen.
Die Liegenschaft wird wie gesehen übernommen – sogenannte Gewährleistungspflicht.
Besichtigungen und Verhandlungen werden ausschliesslich durch eine Mitarbeiterin der Humbert Immobilien AG getätigt.
Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Liegenschaft soll als ganzes verkauft werden. Eine Unterteilung in Hausparzelle/Baulandparzelle oder Stockwerkeigentum ist jedoch denkbar.
Die zukünftige Nutzung wird grundsätzlich der Käuferschaft überlassen, die Eigentümerin ist jedoch im Kaufangebot über die Nutzungsabsichten zu orientieren.
Aufgrund der örtlichen Lage und der neuen baurechtlichen Grundordnung bleibt eine breite Nutzungsmöglichkeit offen.

# VERKAUFSVERFAHREN

KAUFANGEBOT

Um ihr Kaufangebot dem Gemeinderat zu unterbreiten sind folgende Angaben erforderlich:

- Angaben über die Käuferschaft – Personalien inkl. Adresse
- Kurze Beschreibung über die Nutzungsabsichten
- Möglicher Übernahmezeitpunkt
- Kaufangebot in CHF
- Finanzierungsbestätigung

APPARZELLIERUNG

Allfällige Parzellierungskosten werden durch die Gemeinde getragen.

VERKAUFSVERFAHREN

Grundsätzlich wird die Liegenschaft/Baulandparzelle GB 574 – Lauperswil, an die meistbietende Partei verkauft. Nach der 1. Hauptrunde wird das höchste Angebot bekannt gegeben. Interessierte Parteien können ein 2. Angebot einreichen.

ZUSTIMMUNG

Der Gemeinderat hat beschlossen das Schulhaus zum Verkauf auszuschreiben. Für den definitiven Verkauf ist die Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung nötig.

### 4.1.3 Wohnzone W

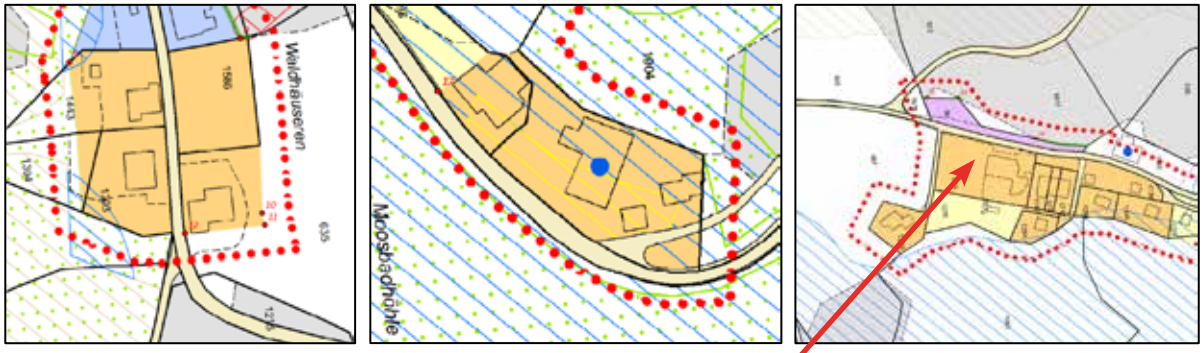



Abb. 7 Gebiete in normalen Wohnzonen

- Änderungsperimeter
- Gefahrengebiet erhebliche Gefährdung
- Gefahrengebiet mittlere Gefährdung
- Gefahrengebiet geringe Gefährdung
- Naturgefahren mit nicht bestimmter Gefahrenstufe
- Hotelzone Moosegg
- Wohnzone gem. BauR
- Wohnzone Moosegg
- Spezialzone Mischnutzung Moosegg
- Landschaftsschutzgebiet

**Hinweise**

- Schützenswerte Gebäude (K)
- Erhaltenswerte Gebäude
- Strassen
- Wald

# LAGE & GEBÄUDE

## LAGE

Das ehemalige Schulhaus liegt auf der Moosegg, auf fast 1'000 Meter über Meer, in der Gemeinde Lauperswil an aussichtsreicher, ruhiger und sehr sonniger Lage. Die Liegenschaft ist ca. 8 Fahrminuten von Emmenmatt, ca. 12 Minuten von Langnau und ca. 35 Minuten von Bern entfernt. Langnau ist das regionale Zentrum des Oberemmentals und verfügt über alle wichtigen Infrastrukturen. Regelmässige Zugsverbindungen führen nach Bern, Luzern und Burgdorf. Die Gemeinde Lauperswil, zu der die Moosegg gehört, hat rund 2'700 Einwohner.
Die Kinder besuchen die Primarschule in Emmenmatt, den Kindergarten und die Realschule in Lauperswil sowie die Sekundarschule in Zollbrück. Es fährt ein Schulbus. Zurzeit erfolgt der Bau eines neuen Oberstufenzentrums welches auf Schuljahr 2025/2026 in Betrieb genommen werden soll. Alle Oberstufenschüler der Gemeinde werden dann in Zollbrück unterrichtet und erleben eine topmoderne Infrastruktur und stufenübergreifendes Lernen.

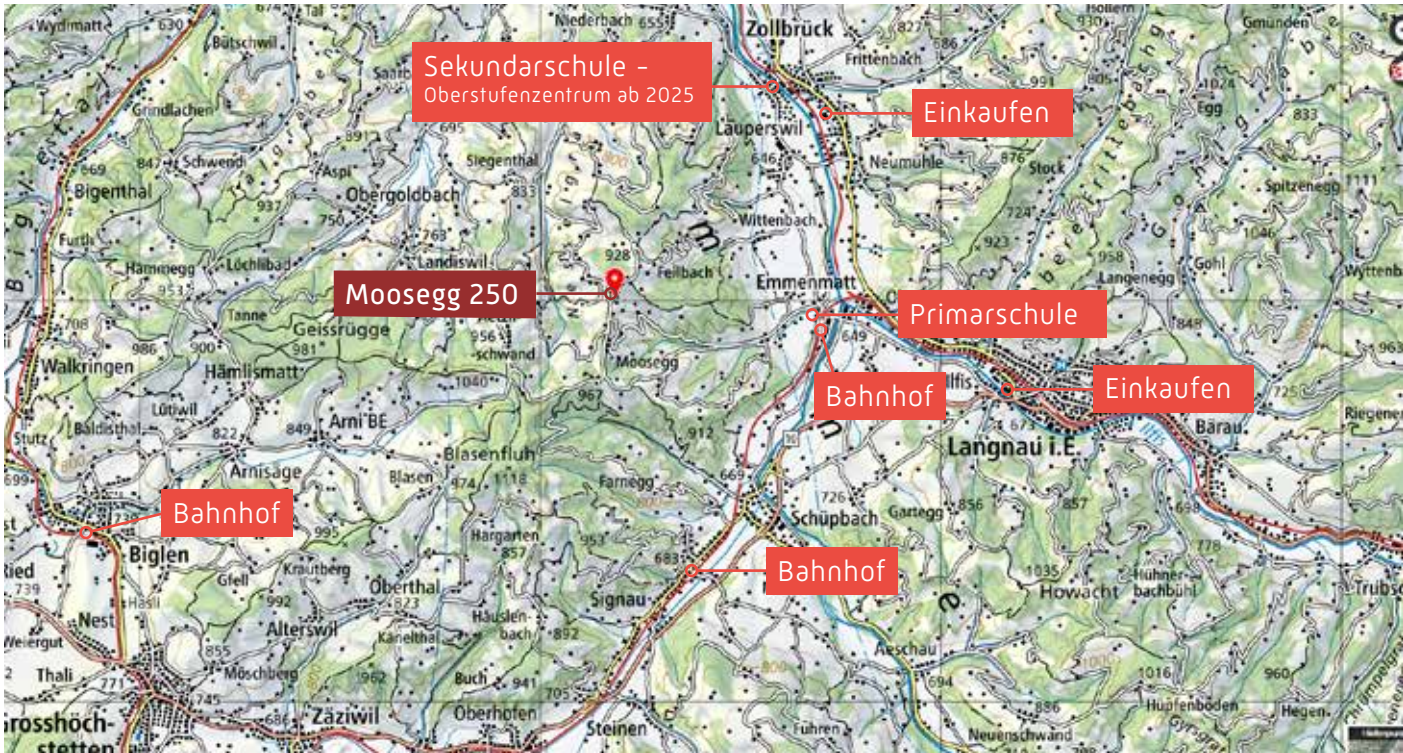
## GEBÄUDE

Das Schulhaus wurde im Jahr 1974 in zu dieser Zeit typischen Betonkonstruktion erbaut. Das Schulhaus ist unterkellert und verfügt über einen öffentlichen Schutzraum. Das Dach ist mit Eternit gedeckt und besitzt ein Unterdach. Der Anbau erfolgte im Jahr 1995 und die Fenster wurden im 2002 erneuert.



## UMGEBUNG

Ein grosser Rasenplatz schliesst sich südlich der Liegenschaft an. Die Moosegg verfügt über eine wunderbare Aussicht und ganzjährige Sonneneinstrahlung. Das Seminarhotel Moosegg sowie der Gasthaus Waldhäusern sind in wenigen Gehminuten erreichbar.



# BESCHRIEB

## SCHUTZRÄUME

2 Luftschutzräume mit Aussentreppen erschlossen.

## UNTERGESCHOSS HAUPTHAUS

Flur, Duschraum und Garderobe, Werkraum, Waschküche, Ölheizung mit Öltank, Abstellraum (alte Garage), 1 Einzelgarage, 2 Kellerabteile mit Naturboden.

## UNTERGESCHOSS NEUBAU

Pausenraum, als Schopf oder Einstellhalle nutzbar.

## ERDGESCHOSS HAUPTHAUS

1 Schulzimmer, 2 einzelne Zimmer, 1 rollstuhlgängiges WC, 4 WC, Putzraum.

## ERDGESCHOSS NEUBAU

1 lichtdurchflutetes, halbrundes Atelier mit traumhafter Aussicht.

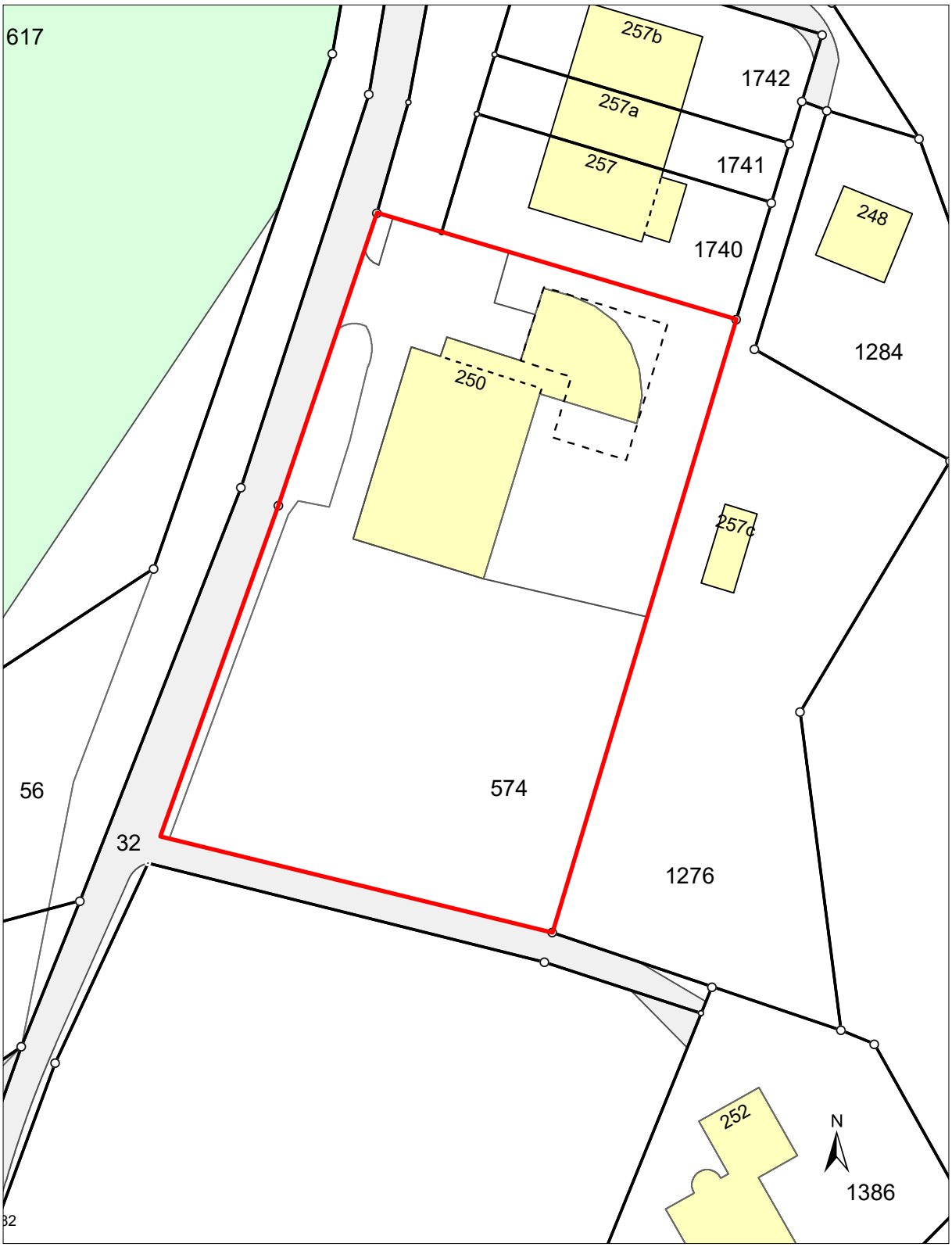
## 1. OBERGESCHOSS

5-Zimmer-Wohnung mit Cheminée im Wohnzimmer und separate 2-Zimmerwohnung.
Beide Wohnungen verfügen über einen Balkon mit herrlicher Aussicht Richtung Langnau.

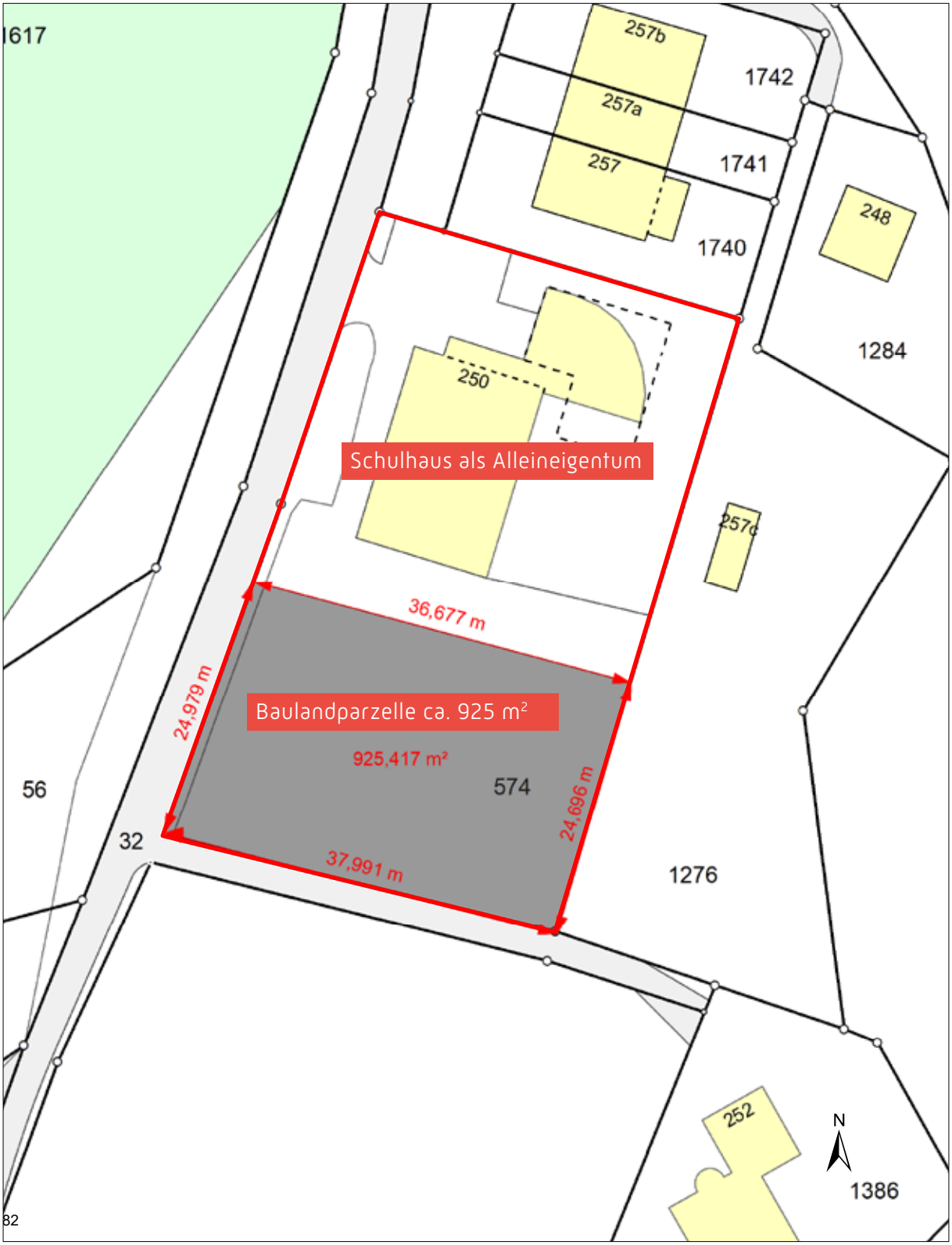
## DACHGESCHOSS

Grosser Estrich und Sirenenanlage.

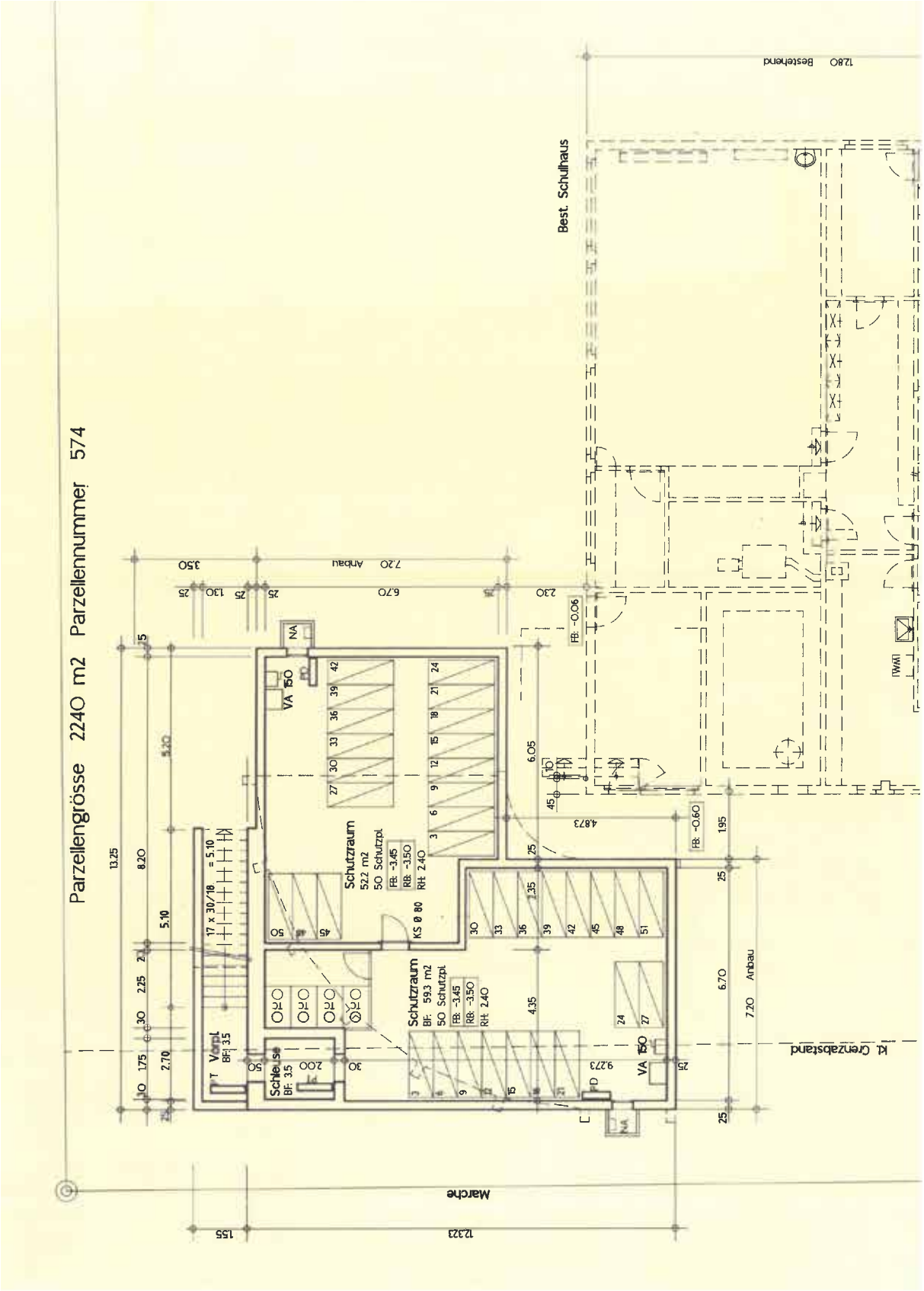
# SITUATIONSPLAN VARIANTE A



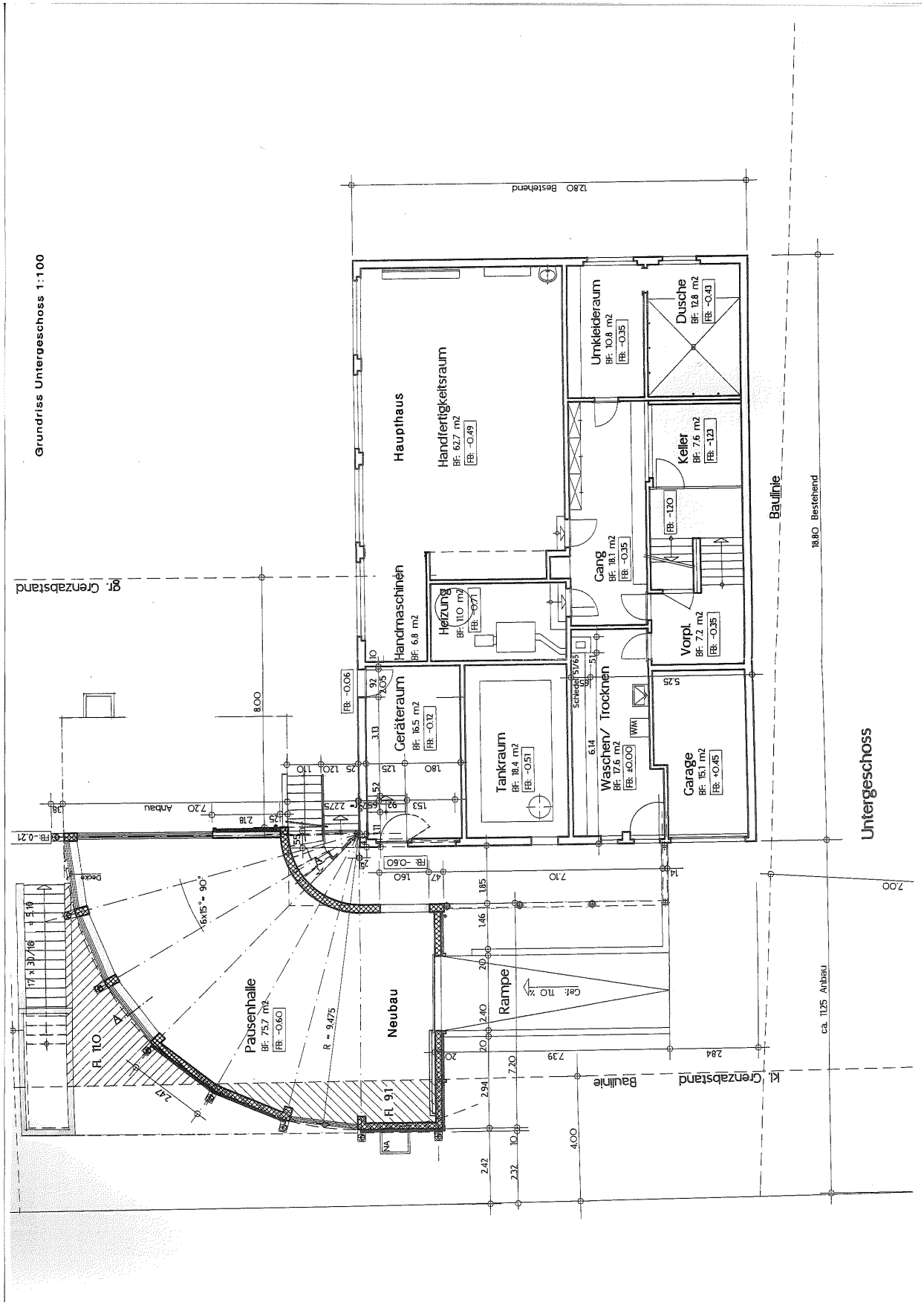
# SITUATIONSPLAN VARIANTE B



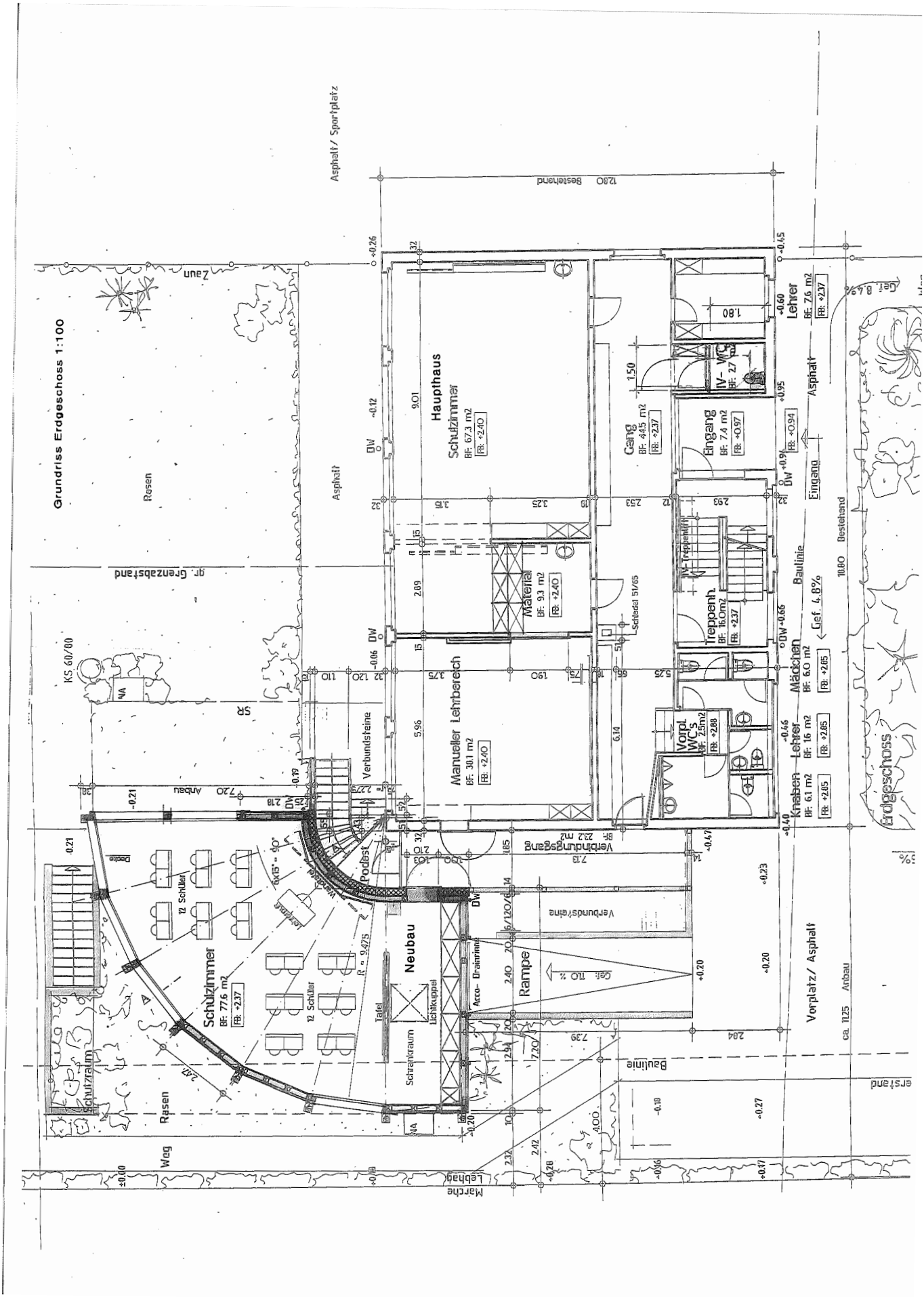
# GRUNDRISS SCHUTZRAUM



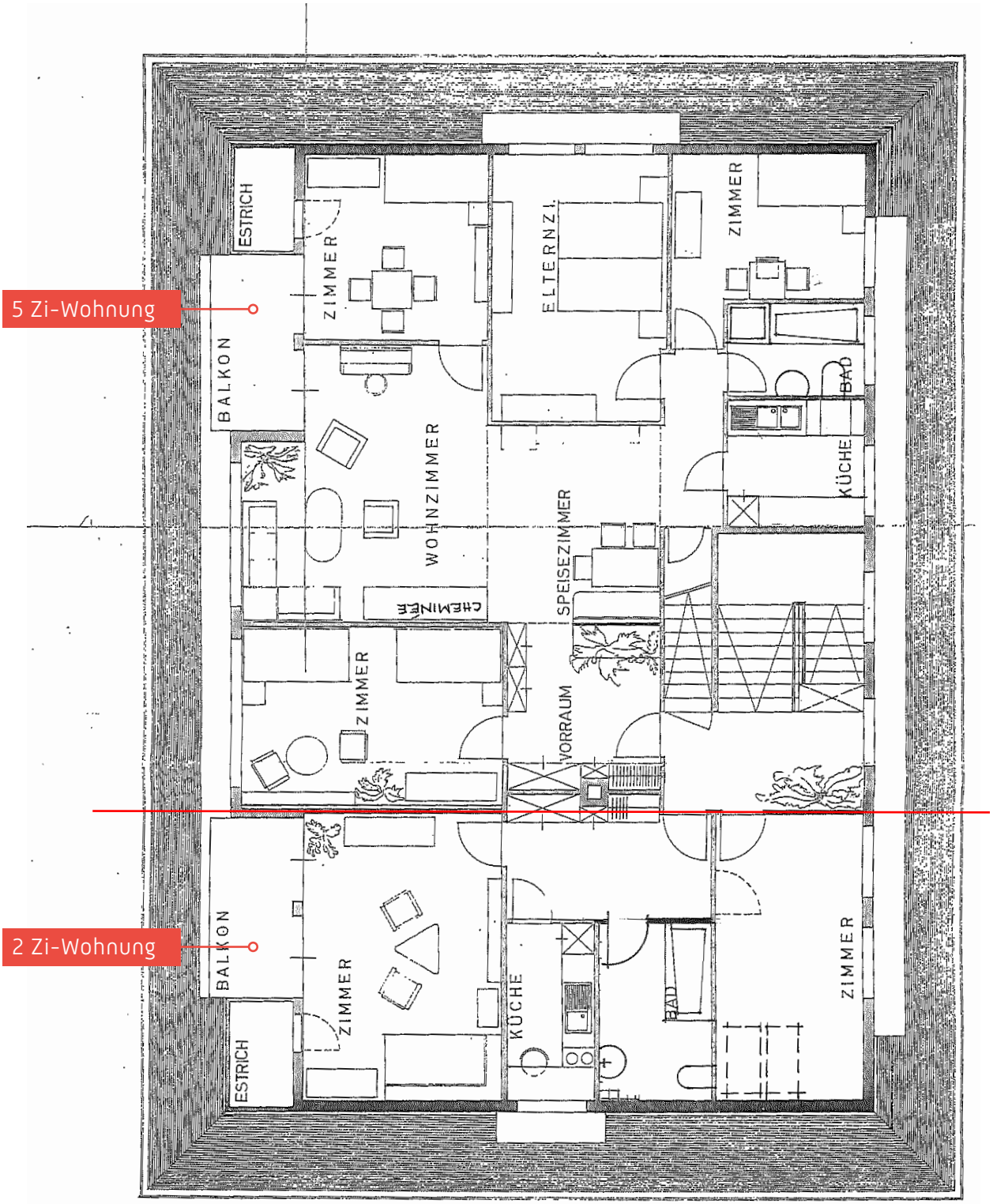
# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



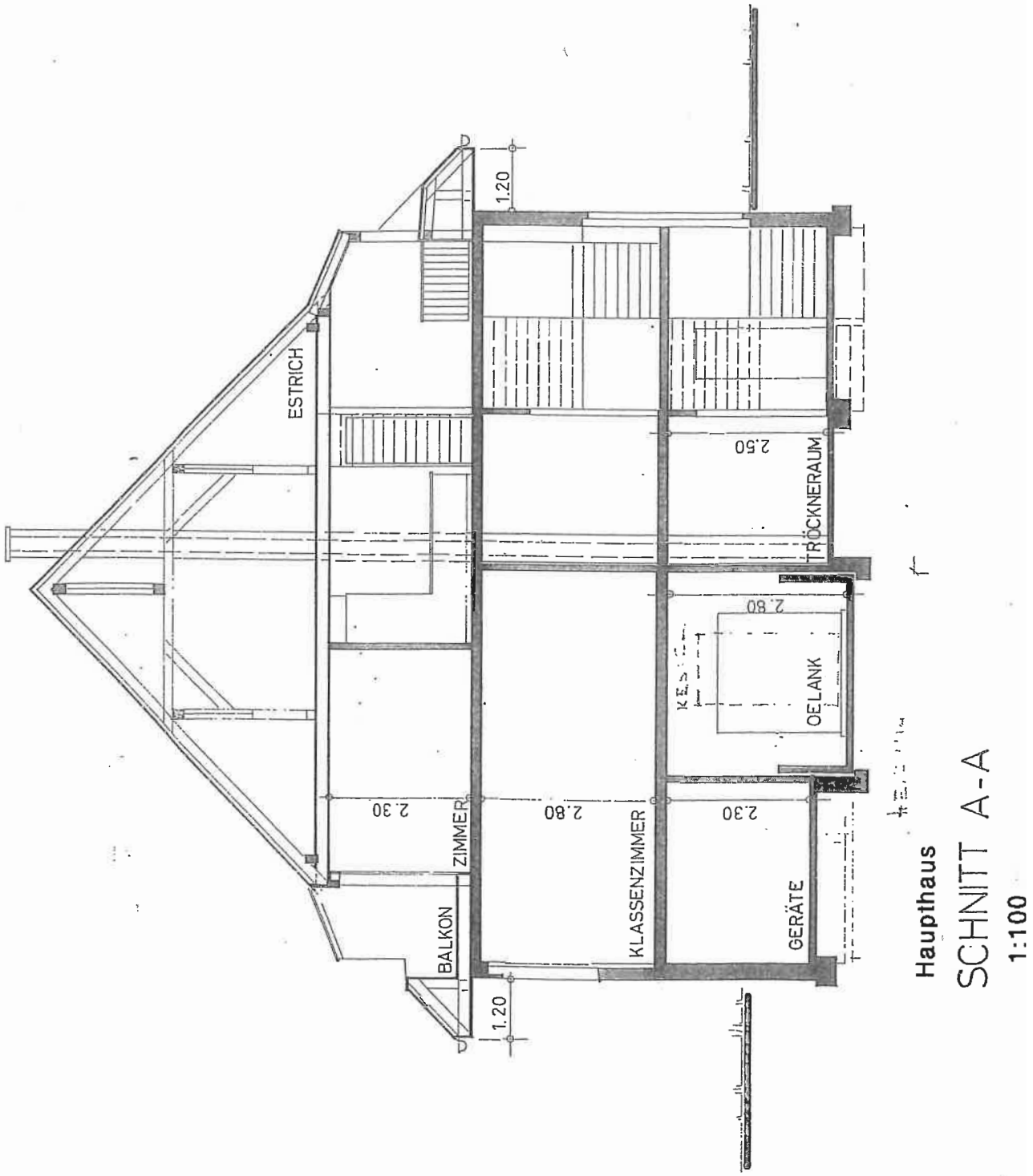
# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



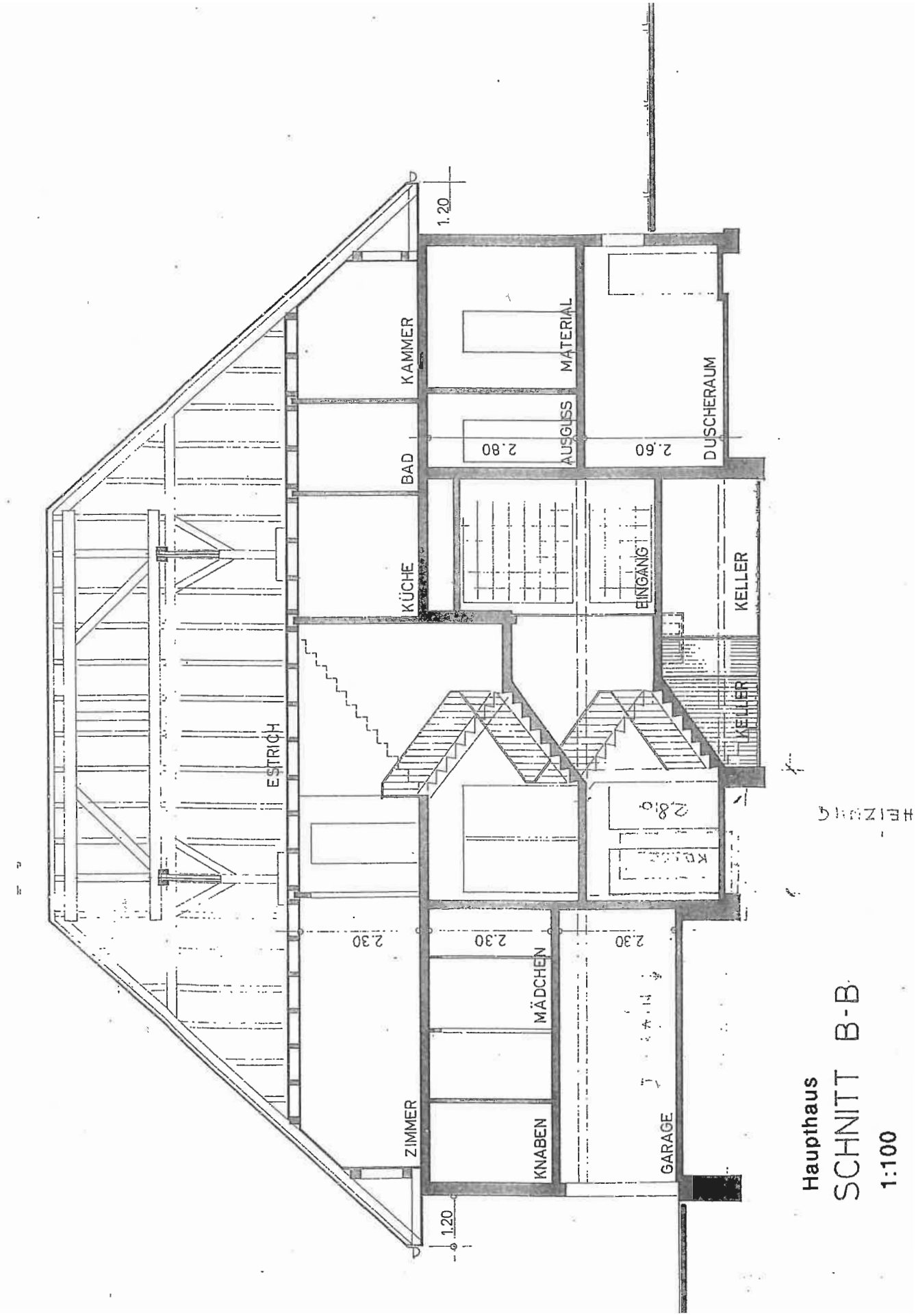
# GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS / WOHNUNGEN



# SCHNITT


ESTRICH
1.20
2.50
TRÖCKNERAUM
2.80
OELANK
2.30
ZIMMER
2.80
KLASSENZIMMER
2.30
GERÄTE
BALKON
1.20
Haupthaus
SCHNITT A-A
1:100

# SCHNITT


KAMMER
MATERIAL
BAD
AUSGUSS
DUSCHERAUM
KÜCHE
EINGANG
KELLER
KELLER
ESTRICH
ZIMMER
MÄDCHEN
KNABEN
GARAGE
1.20
2.80
2.60
2.30
2.30
2.30
1.20
Haupthaus
SCHNITT B-B
1:100

# Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

## Lauperswil / 574

### Grundstückbeschreibung

| | | |
|---|---|---|
| Gemeinde | 903 Lauperswil | |
| Grundstück-Nr | 574 | |
| Grundstückart | Liegenschaft | |
| E-GRID | CH543546162910 | |
| Fläche | 2'233 m², PN provisorisch anerkannt | |
| Plan-Nr. | 1192 | |
| Lagebezeichnung | Moosegg | |
| Bodenbedeckung | Gebäude, 351 m² | |
| | Übrige befestigte Fläche, 1'346 m² | |
| | Acker, Wiese, Weide, 1 m² | |
| | Gartenanlage, 535 m² | |
| Gebäude / Bauten | Schulhaus, 351 m² | Moosegg 250, 3438 Lauperswil |
| | Geometrisch auf 1 LIG / 0 | |
| | SDR | |
| Bemerkungen AV | | |
| Bemerkungen Grundbuch | | |

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

| Amtlicher Wert CHF | Ertragswert gemäss BGBB CHF | Gültig ab Steuerjahr |
|---|---|---|
| 1'238'110 | | 2020 |

### Eigentum

Alleineigentum

| | |
|---|---|
| Einwohnergemeinde Lauperswil, Dorfstrasse 51, 3438 Lauperswil, Schweiz | 23.02.1923 024-I/4085 Eigentumsübertragung |
| | 25.10.1968 024-III/7797 Kauf |

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

| | |
|---|---|
| 18.09.1970 024-III/9057 | (L) Wasserleitung ID.026-2001/003840 |
| | z.G. Einwohnergemeinde Lauperswil |
| 19.09.1996 024-1996/1133/0 | (L) Näherbaurecht ID.026-1999/038656 |
| | z.G. LIG Lauperswil 903/1739 |
| | z.G. LIG Lauperswil 903/1740 |
| 19.09.1996 024-1996/1133/0 | (R) Näherbaurecht ID.026-1999/038925 |
| | z.L. LIG Lauperswil 903/1739 |
| | z.L. LIG Lauperswil 903/1740 |

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Gemäss Grundbuch

### Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

GVB
Wir versichern Ihr Gebäude.

| | |
|---|---|
| Zuständig | Team Datenauskünfte Support |
| Telefon | 0800 666 999 |
| E-Mail | datenauskunft@gvb.ch |
| Anfrage | 667266 |
| Datum | Ittigen, 5. Januar 2024 |

Einwohnergemeinde Lauperswil

3438 Lauperswil

**Datenauskunft**

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

| | |
|---|---|
| Ihre Referenz | Ihre Anfrage vom 05.01.2024 |
| Hauptobjekt und Mitversicherte | LAUPERSWIL MOOSEGG , 250 |
| Grundbuchblatt Nr. | 903.0.574 |
| Eigentümer | Einwohnergemeinde Lauperswil<br>3438 Lauperswil |
| Korrespondenzadresse | Einwohnergemeinde Lauperswil<br>3438 Lauperswil |
| Policennummer | 134588 |
| Versicherungssumme | 2,776,300 |
| Index | 214 |
| Zusätzlich Bauversicherung | Nein |
| Bauversicherungssumme | |
| Versicherungsart | Neuwert |
| Erstellungsjahr | 1974 |
| Kubatur | 3,632 M3 GVB-Norm |
| Datum der letzten Schätzung | 14.12.2000 |
| Objektbemerkungen | Schulhaus, Wohnung, Schutzraum<br>auf Wunsch versichert: Velounterstand |
| Auskunftsprodukt | Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis) |
| Rechnungsadresse | Einwohnergemeinde Lauperswil<br>3438 Lauperswil |

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Verarbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

# FOTOS UNTERGESCHOSS

# FOTOS 5-ZIMMERWOHNUNG 1. OG

# FOTOS 2-ZIMMERWOHNUNG 1. OG

# FOTOS ATELIER

# FOTOS PAUSENPLATZ/BAULANDPARZELLE

# ANSICHTEN