

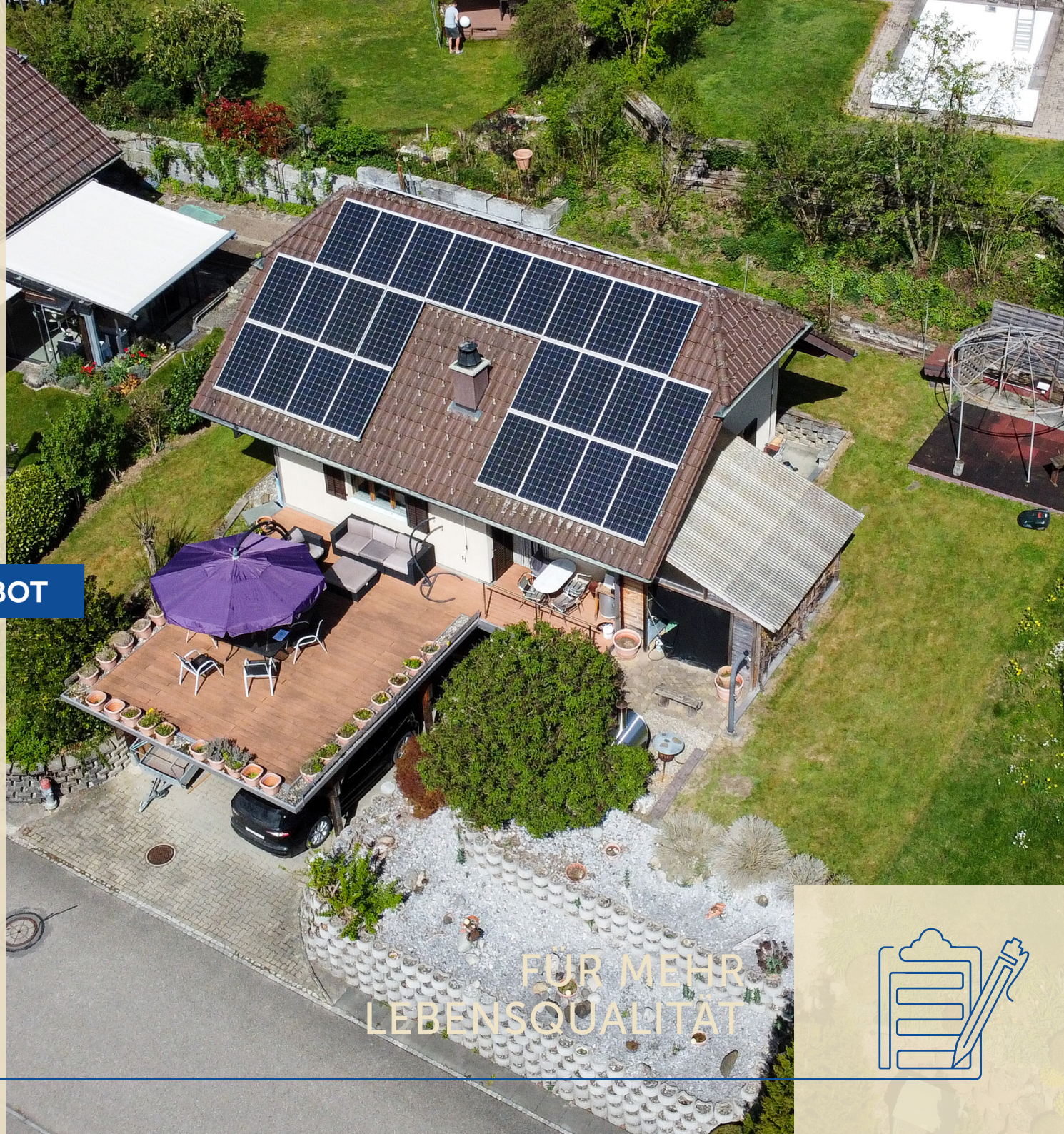
EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

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



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.

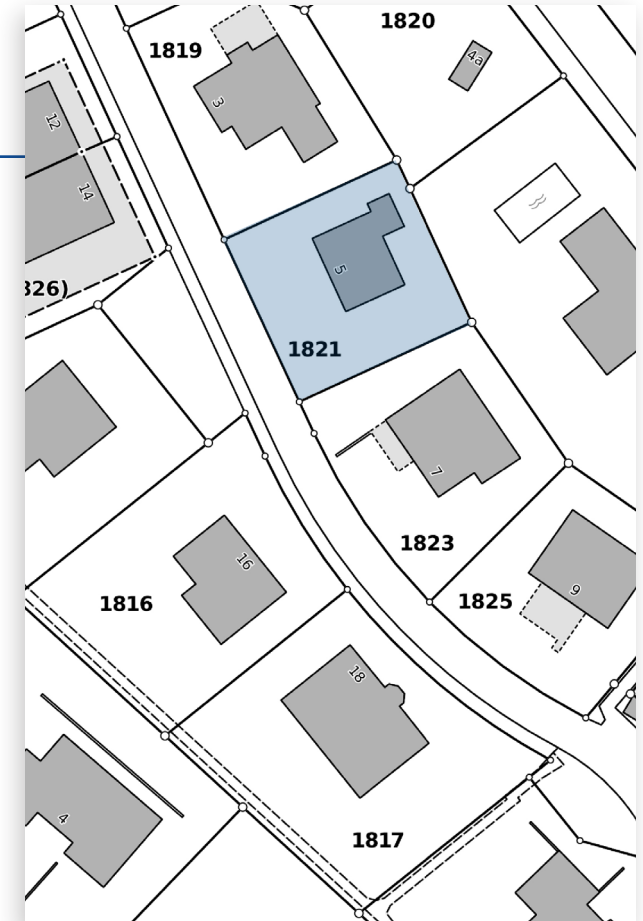


Lage- und Ortsplan



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

Kanton:	Bern (BE)
Verwaltungskreis:	Emmental
Höhe:	585 m ü. M.
Höhenbereich:	533–940 m ü. M.
Fläche:	19,44 km ²
Einwohner:	2'374 (31.12.2025)
Einwohnerdichte:	122 Einw. pro km ²
Gemeindepräsident:	Iseli Markus
Website:	www.krauchthal.ch

Steueranlagen:

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





Garten



Garten





Wohnbereich



Essbereich

Innenbereich



Badezimmer



Badezimmer



Küche





Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



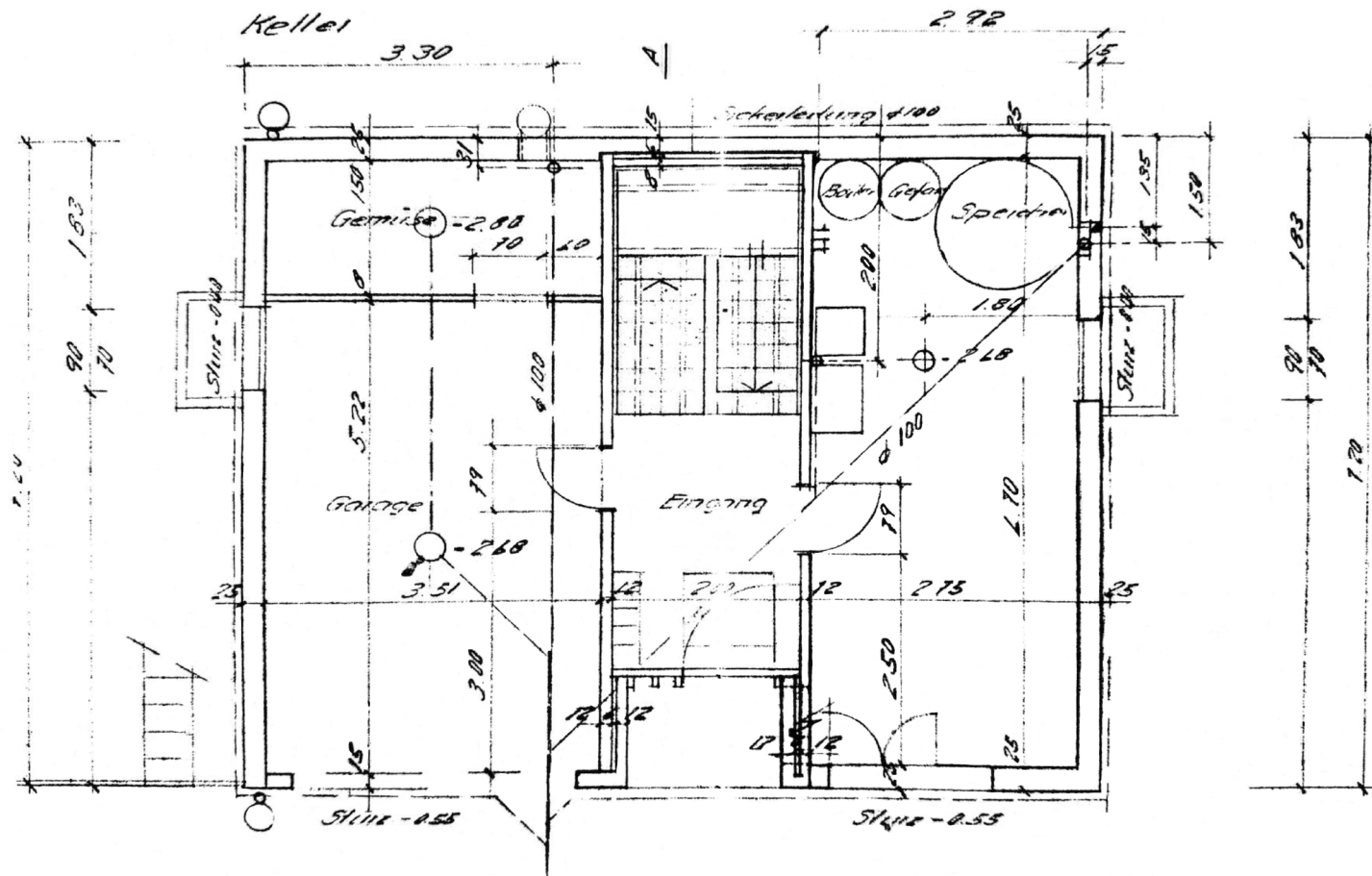
Gäste-WC



Sauna



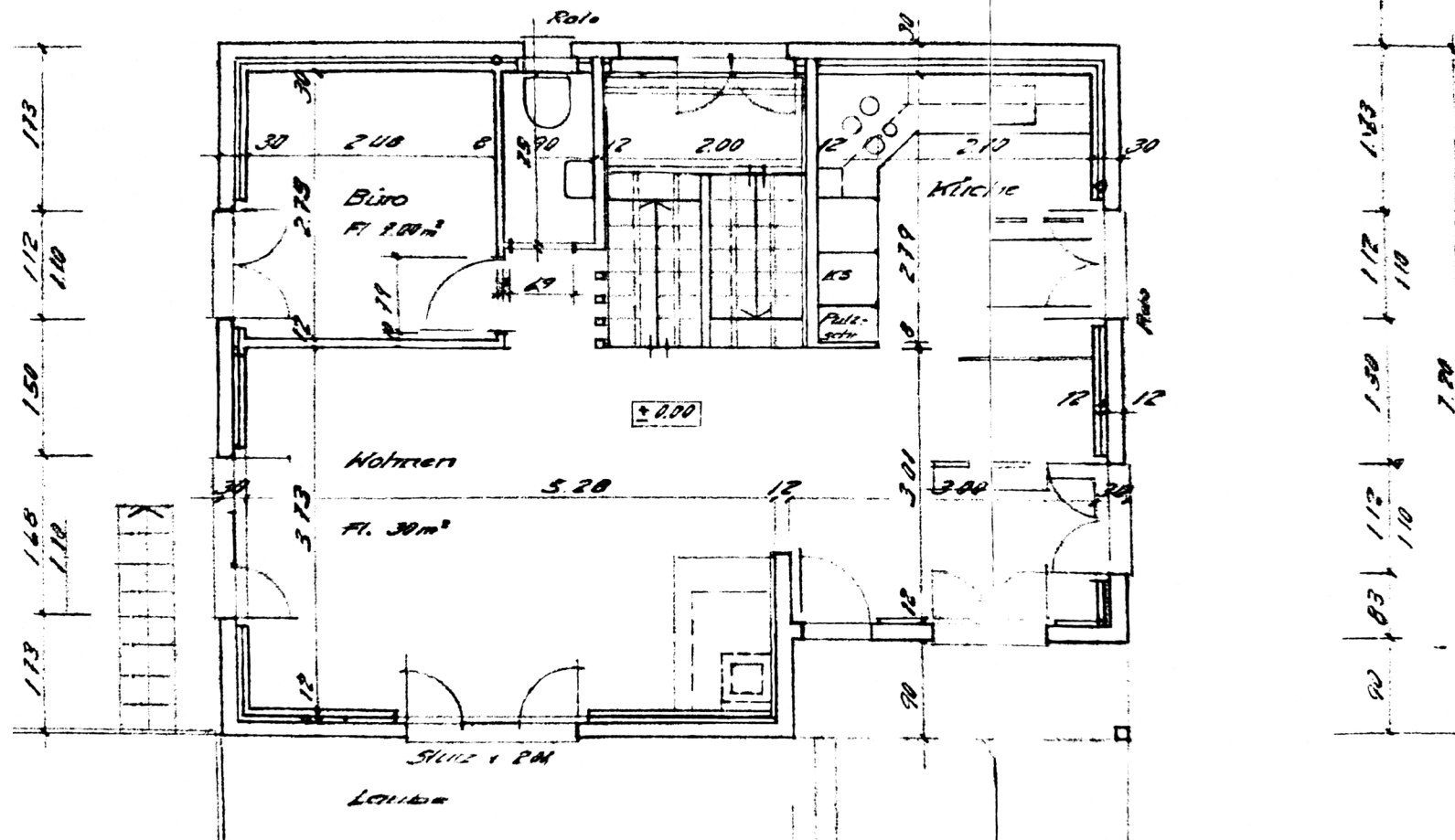
Erdgeschoss





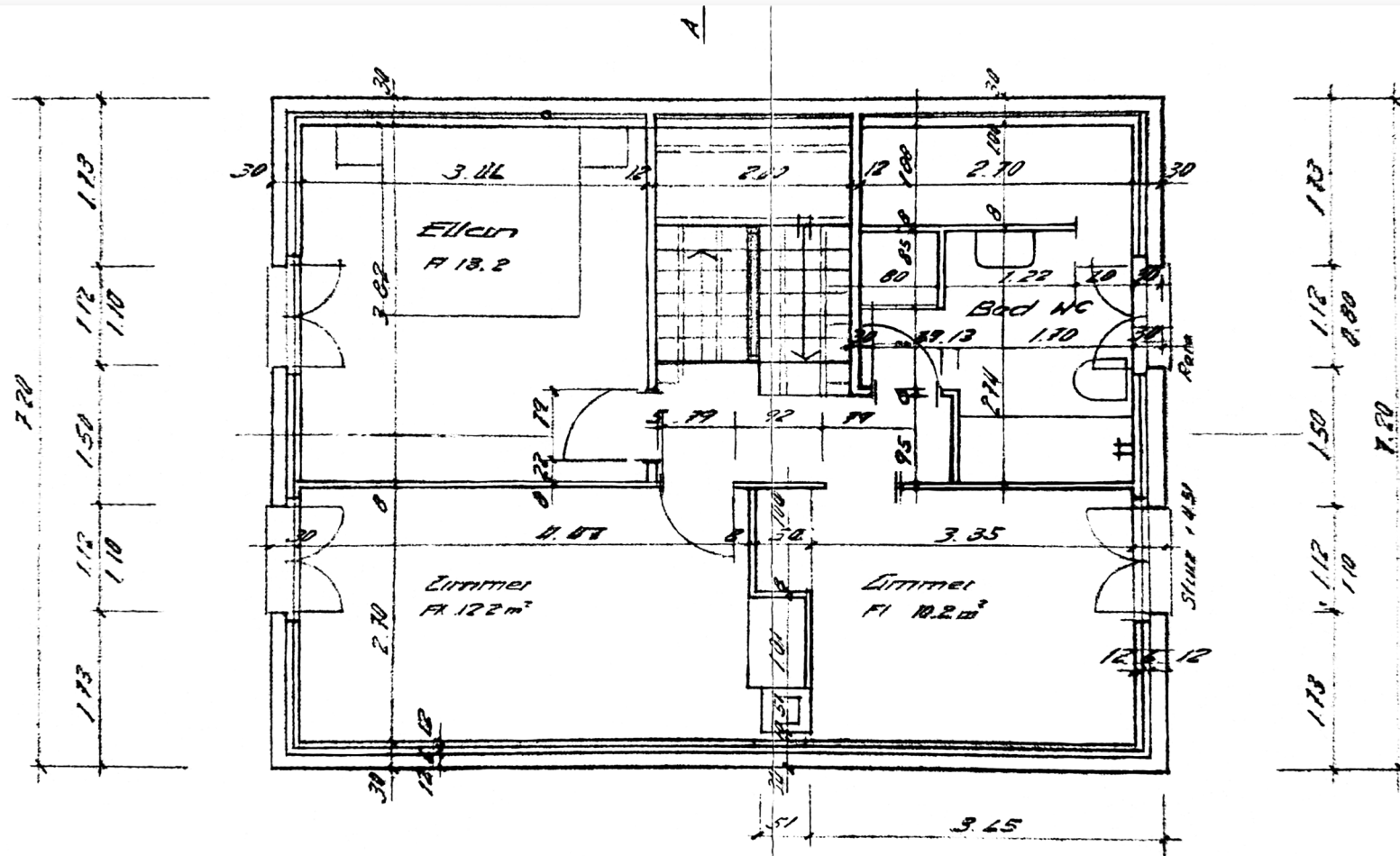
5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Obergeschoss





Dachgeschoss





6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	1984
Haus Grundbuchblatt-Nr.	1821
Parzellenfläche	424.0 m ²
Kubus nach GVB	678.0 m ³
BGF	147.0 m ²
NWF	125.0 m ²
NF	213.0 m ²
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 ²
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
Carport
Unterhaltsarbeiten

CHF 825'000.-
CHF 15'000.-
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	<u>CHF 8'480.-</u>

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF 15'840.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF 7'040.-
Barauslagen	<u>CHF 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 m²

Grundbuchpläne

3395

Lagebezeichnung

Art

Bezeichnung

Flurname

Berg

Ortsname

Hettiswil

Bodenbedeckung

Art

Fläche

Gartenanlage

348 m²

Gebäude

76 m²

Gebäude

EGID

1313421

Bezeichnung/Adresse

Wohnhaus
Bergfeld 5, 3325 Hettiswil b. Hindelbank

Teilfläche

76 m²

Gesamtfläche

76 m²

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 414/1916

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 m²

Grundbuchpläne 3395, 3396

Lagebezeichnung

Art Bezeichnung

Flurname Berg

Ortsname Hettiswil

Strasse Bergacher

Strasse Bergfeld

Bodenbedeckung

Art Fläche

Strasse, Weg 2'171 m²

Trottoir 601 m²

Übrige befestigte Fläche 104 m²

Gartenanlage 631 m²

Gebäude 8 m²

Gebäude

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

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