



# DACHWOHNUNG MIT AUSSICHT

Dorfstrasse 43 | 3366 Bettenhausen



adlatusag realstatepartners

# INHALTSVERZEICHNIS

Die Gemeinde	3
Impressionen Bettenhausen	4
Standort & Umfeld	5
Objektbeschreibung	6-11
Grundrisse	12-13
Objektdaten	14
Ihre persönlichen Berater	15



# DIE GEMEINDE

Bettenhausen liegt auf 480 m ü. M., 2 km südöstlich von Herzogenbuchsee und 7 km südwestlich der Stadt Langenthal. Das Strassenzeilendorf erstreckt sich in der Ebene des Altachtentals am nördlichen Rand des Molassehügellandes des höheren Mittellandes.

Zu Bettenhausen gehören die westlich an das Dorf anschliessende Siedlung Holz und der Hof Matten im Önzthal. Nachbargemeinden von Bettenhausen sind Hermiswil, Herzogenbuchsee, Ochlenberg, Steinhof und Thörigen.

Mit 642 Einwohnern gehört Bettenhausen zu den kleinen Gemeinden des Kantons Bern.

Die Gemeinde liegt abseits der grösseren Durchgangsachsen, ist aber vom Regionalzentrum Herzogenbuchsee her leicht erreichbar. Durch eine Buslinie, welche die Strecke von Herzogenbuchsee nach Langenthal bedient, ist Bettenhausen an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Die Busstation liegt in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft.

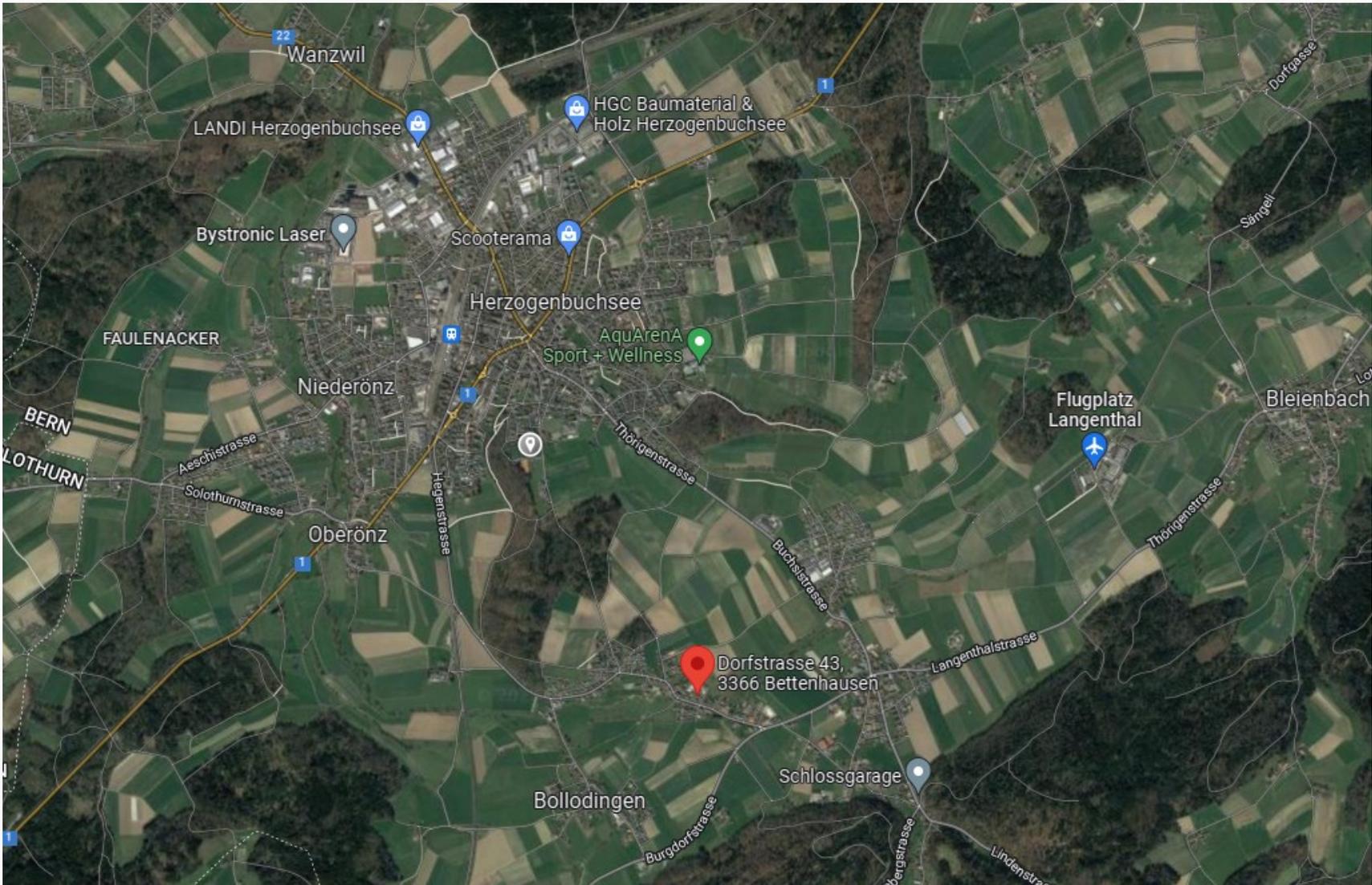
Das Dorf hat einige charakteristische Bauernhäuser des bernischen Landstils aus dem 18. und 19. Jahrhundert bewahrt. Bettenhausen besitzt keine eigene Kirche, es gehört zur Kirchgemeinde Herzogenbuchsee.

Suchen Sie nicht den Trubel der Stadt und geniessen das ländlichere Leben, dann sind Sie hier richtig. Trotzdem erreichen Sie die grösseren Ortschaften Langenthal und Herzogenbuchsee mit dem Auto oder dem ÖV in wenigen Minuten. Ein schöner Mix zwischen Landleben und grösseren Ortschaften in der Nähe.

# IMPRESSIONEN BETTENHAUSEN



# STANDORT & UMFELD



# OBJEKTBE SCHRIEB

## Die Wohnung

Das Verkaufsangebot beinhaltet die schöne 4.5-Zimmer-Dachwohnung mit Galerie, einem separaten Kellerabteil, einem privaten Waschraum und dem überdeckten Parkplatz vor dem Haus.

## Die Zimmer

In den Schlafzimmern ist ein ansprechendes Laminat verlegt, welches den Räumen viel Helligkeit verleiht. Das gestrichene Täfer der Dachschrägen lässt die Zimmer modern und freundlich erscheinen. Ein schöner Kontrast dazu bietet der dunkle Plattenboden im Eingangsbereich.





| ZUM VERWEILEN

# OBJEKTBESCHRIEB

## Die Küche

Die weisse Küche fügt sich optimal in den offenen Raum mit den dunklen Bodenplatten ein. Dank dem direkten Zugang zum Ess-/ Wohnzimmer sind Sie auch während des Kochens mit Ihren Gästen oder der Familie verbunden.

Alle Geräte sind in gutem Zustand und bereit für die neuen Eigentümer\*innen.

Nebst diversen Küchenschränken bietet das daneben liegende Réduit viel zusätzlichen Stauraum.

Auf die Geräte, fertig, los!



ENTSPANNEN MIT AUSSICHT



# OBJEKTBESCHRIEB

## Die Nasszellen

Das praktische Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche wie auch einer gemütlichen Badewanne ausgestattet. Auch hier ist ein schöner hell-dunkel Mix gewählt worden. Die schwarzen Bodenplatten bilden einen passenden Gegenspieler zu den mit weissen Platten versehenen Wänden.

Das separate Bad bietet eine zweite Toilette mit Lavabo.



## Keller und Waschraum

Jede Wohnung hat einen eigenen, grossen Keller und einen separaten Waschraum mit Waschmaschine und Trockner. Diese befinden sich im Untergeschoss der Liegenschaft.

Alle Stockwerke sind praktisch mit dem Lift zu erreichen.





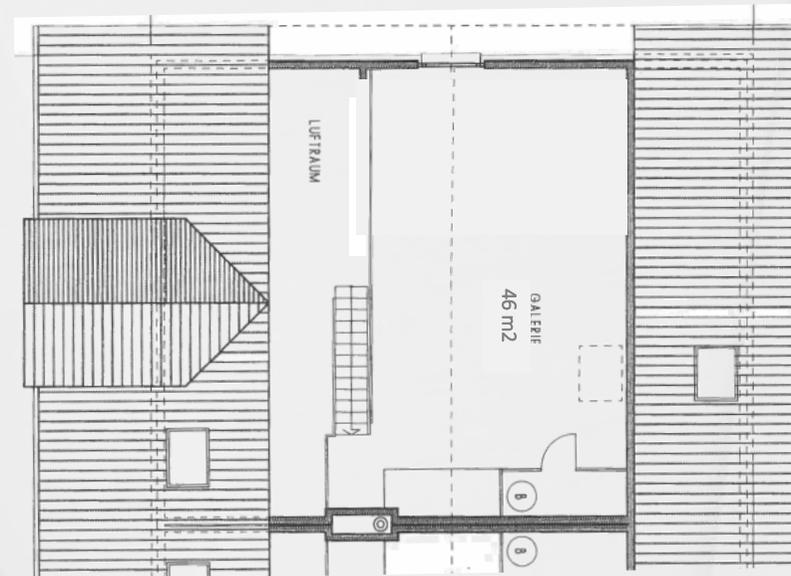
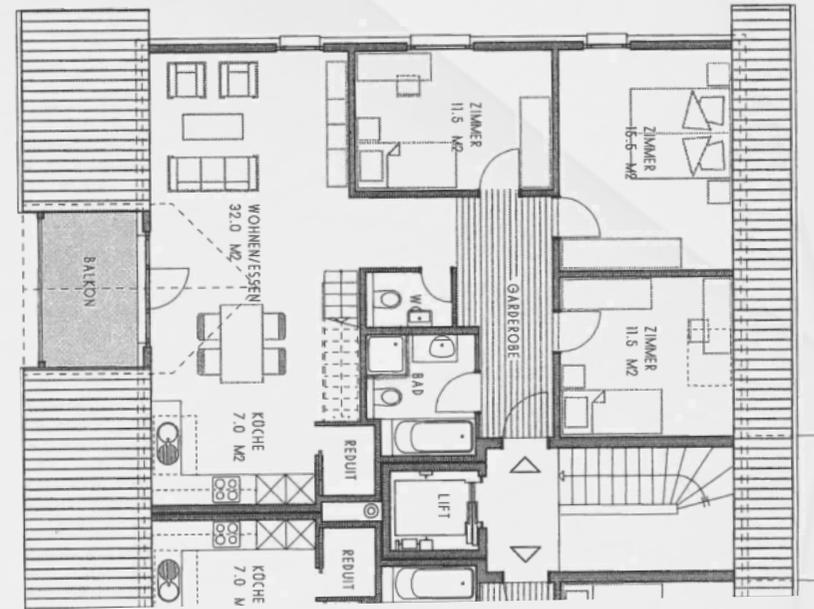
| OFFEN—HELL

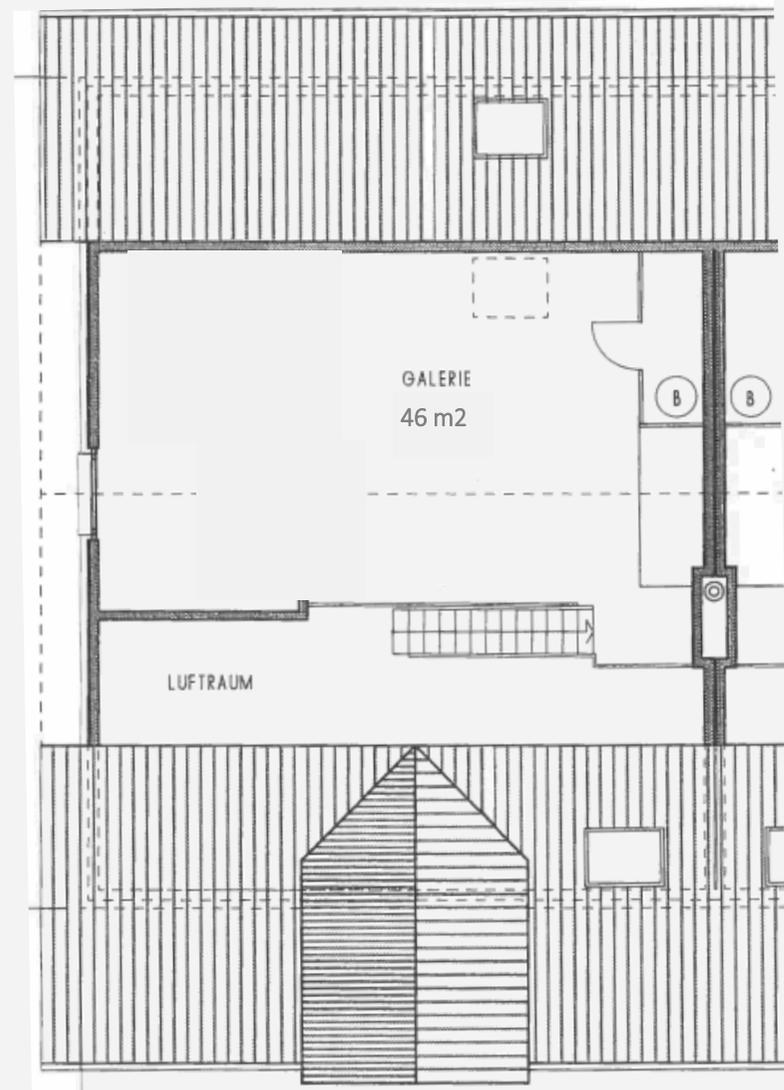
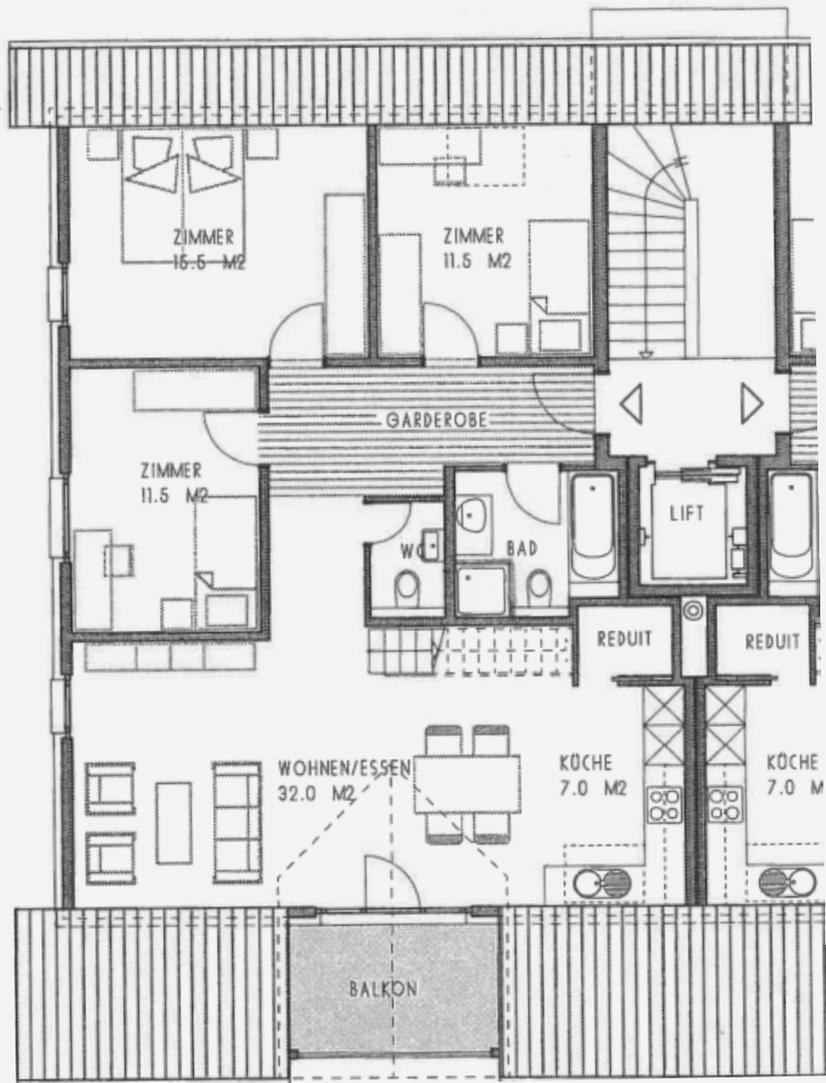
# GRUNDRISS

Wohnen /Essen	32.00 m <sup>2</sup>
Küche	7.00 m <sup>2</sup>
Korridor	10.7 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11.50 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15.50 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11.50 m <sup>2</sup>
Galerie	46.00 m <sup>2</sup>
Bad	5.8 m <sup>2</sup>
WC	2.5 m <sup>2</sup>

**Total Nettowohnfläche 143.00 m<sup>2</sup>**

Keller	7.5 m <sup>2</sup>
Waschen	10.0 m <sup>2</sup>





# OBJEKTDATEN 4.5-ZW, DG

Baujahr	2002
Stockwerkeigentum	Grundstück-Nr.: 480-6
Wertquote	185 / 1'000
Amtlicher Wert	CHF 296'400
Liegenschaftssteuersatz	1.0‰ (vom amtlichen Wert)
<b>Verkaufsrichtpreis</b>	<b>CHF 535'000.00</b>
Inkl. 1 Carportplatz	
Nutzen / Schaden	Nach Vereinbarung





adlatusag realestatepartners

## IHRE PERSÖNLICHEN BERATER



**MARCO WÖFLI**

Mitinhaber

Verkauf und Vermarktung

woelfli@adlatusag.ch

079 564 06 95

**adlatus ag realestatepartners**

Hohle Gasse 4 | 3097 Liebfeld

[www.adlatusag.ch](http://www.adlatusag.ch)



**DANIEL SCHMID**

Verkauf und Vermarktung

schmid@adlatusag.ch

079 677 74 11

**adlatus ag realestatepartners**

Hohle Gasse 4 | 3097 Liebfeld

[www.adlatusag.ch](http://www.adlatusag.ch)

Copyright©

Diese Dokumentation wurde durch die Adlatus AG ausgearbeitet und darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Ohne ausdrückliche Zustimmung der Adlatus AG darf diese nicht an Drittpersonen weitergegeben werden. Verbindlichkeit / Abweichungen bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.



adlatusag realestatepartners