

Verkauf

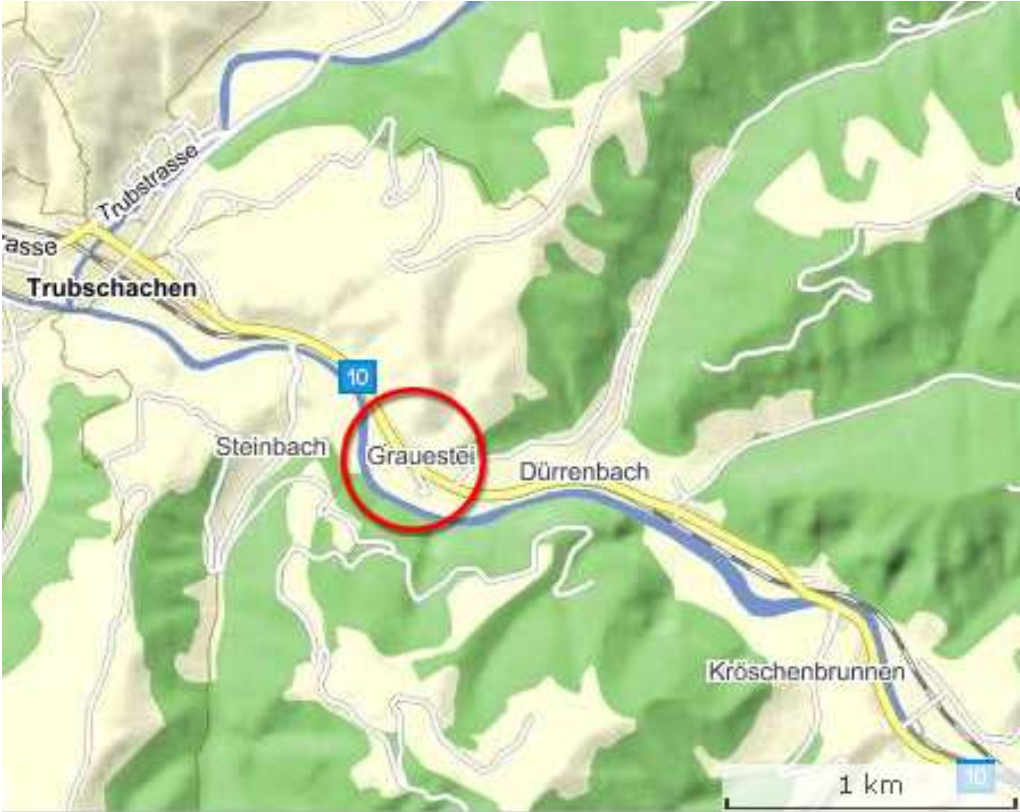
**Bauernhaus Geb.Nr. 263 & Speicher Geb.Nr. 264,
Grauenstein, Parz.65, 3555 Trubschachen,
Parzellengrösse: Total 1 Ha 13,31 Aren
Preis: Verhandlungsbasis 650'000.--**



Gebäudeaufnahmen Planung M. Flück GmbH
Ried 162
3543 Emmenmatt
034 402 55 13
079 402 55 13
flueck.m@bluewin.ch

Grauenstein, Trubschachen

Der Grauenstein befindet sich ausgangs Trubschachen Richtung Luzern.



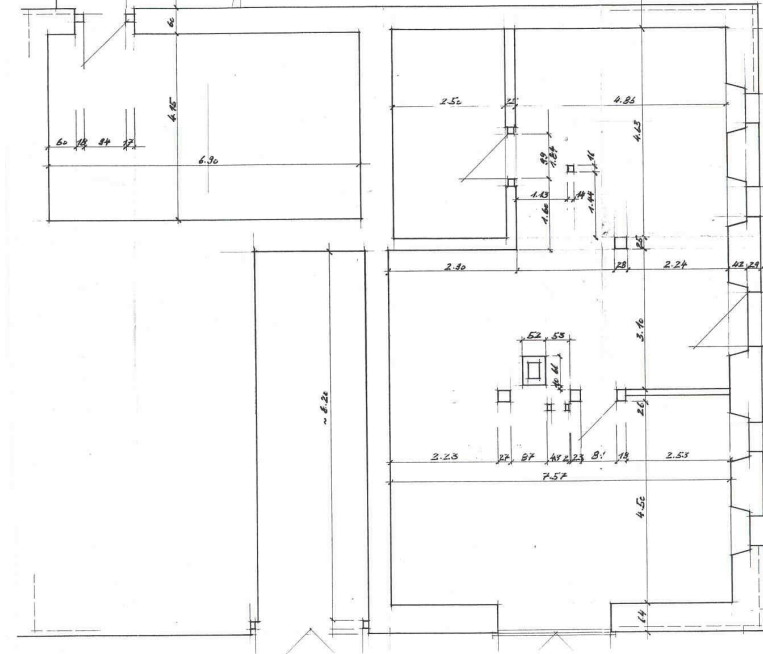


Die Liegenschaft befindet sich im Grauenstein (über dem roten Kreis) unmittelbar an der Kantonshauptstrasse Langnau - Luzern, neben der Strasse befindet sich auch das Eisenbahnlinie. Die Liegenschaft ist gegen Süden ausgerichtet, aber ist im Winter trotzdem nicht optimal besonnt. Vom Dezember bis in den Januar hinein, ist die Liegenschaft ohne direkte Besonnung.

Beschrieb der Liegenschaft:

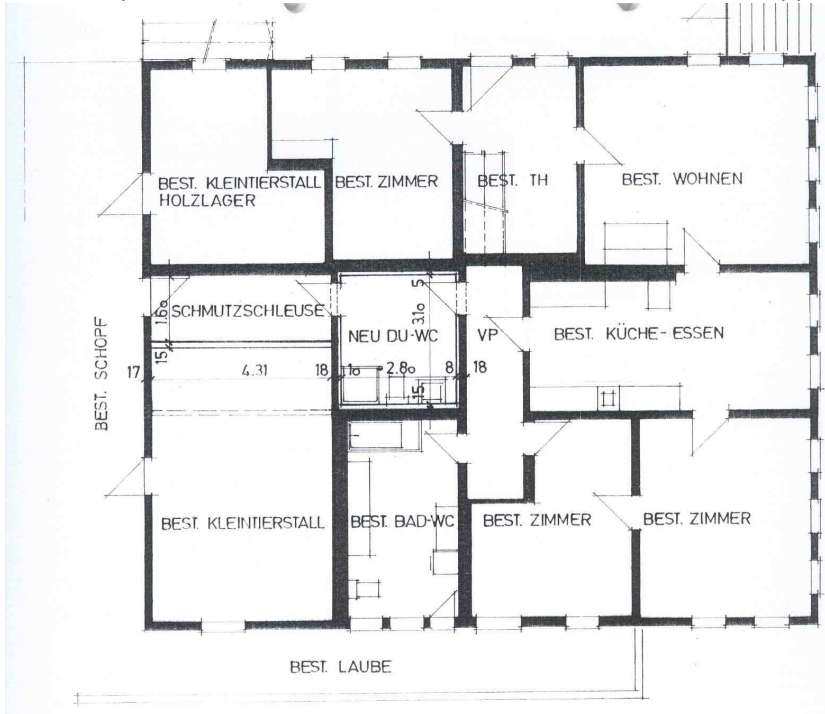
Untergeschoss:

siehe Aufnahme Plan, mehrere Keller mit Zugang von aussen.



Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit einer 3 1/2 Zimmer Wohnung, also 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Essplatz, Bad, Dusche und WC, und einer Schmutzschleuse mit Durchgang zum Schopf - Stall. Ein zusätzliches Büro oder Zimmer ist vom Treppenhaus her erschlossen.



Die Innentreppe zum Obergeschoss könnte abgebrochen werden, (da auch eine bestehende Metalltreppe über die Laube den Zugang ins Ober - Dachgeschoss ermöglicht), dadurch wäre das

dritte Zimmer eben falls direkt von der Wohnung her zugänglich, und es würde zusätzlich ein Vorplatz mit Garderobe entstehen. Die oben stehende Planskizze ist nicht verbindlich, es können keine Masse daraus entnommen werden, für weiter Auskünfte stehe ich ihnen dazu gerne zur Verfügung.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich ebenfalls eine Wohnung mit einer 3 1/2 Zimmer Wohnung, also 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Essplatz, Bad, Dusche und WC, und einem zusätzlichen Badezimmer. Ein zusätzliches Büro oder Zimmer ist vom Treppenhaus her erschlossen. Es ist kein aktueller Plan vorhanden. Abstellraum über den Ställen.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich 3 Zimmer südseitig und ein sehr grosser Aufenthaltsraum, welcher über die ganze Hausbreite erstellt wurde. Die Bühne kann auch über die nordseitig gelegene Hocheinfahrt erreicht werden. Es ist kein aktueller Plan vorhanden.



Zugang zum Bauernhaus.



Westfassade



Ostfassade von norden her.



Nordfassade mit der bestehenden Hocheinfahrt zwischen den Bäumen.

Spycher.

Es ist in der nord-östlichen Ecke noch ein alter Spycher vorhanden, dieser Spycher hat noch



einen

rückseitigen Anbau, welcher nicht ausgebaut ist, was hier noch alles realisiert werden könnte müsste mit dem Kantonalen Raumplanungsamt in Bern abgesprochen werden. Der Speicher ist von 1749.



Situationsplan mit Wald und Wiesenfläche:



Weiter Informationen:

Heizungsanlage:

Kochherd Zentralheizungsanlage im Erd- und Obergeschoss mit Radiatoren vorhanden.

Hypotheiken:

Bestehende Hypotheiken müssen übernommen werden, Laufzeit bis 2012 und 2013.

Amtlicher Wert:

Vom 09.06.2003 Total Fr. 469'830.--

Schuldbriefe:

Bestehende Schuldbriefe von Fr. 700'000.-- können übernommen werden.

Versicherungen:

Hauswasserversicherung bei der Allianzversicherung erlischt per Datum Abgabe der Verkaufsakten auf dem Grundbuchamt. Der Käufer ist besorgt selber eine Haftpflichtversicherung / Hauswasserversicherung abzuschliessen.

Kantonale Gebäudeversicherung Bern:

Das Bauernhaus ist mit Fr. 1'090'060.-- Plus Top, und der Speicher mit Fr. 133'400.-- Plus Top, gegen Feuer, Wasser und Elementarschäden Versichert. Der genaue Deckungsumfang ist mit der Gebäudeversicherung abzuklären.

Mietverträge:

Zur Zeit besteht ein Mietvertrag über die ganze Liegenschaft inklusive Land, welcher aber per 31.07.2011 gekündigt wurde.

Nutzen und Schaden:

Der Termin für Nutzen und Schaden kann frei bestimmt werden, spätestens aber per ende Mietverhältnis.

Allgemeine Informationen:

Vor dem Haus entlang der Hauptstrasse darf nicht parkiert werden. Auf die Parzelle Ecke süd-ost, darf von beiden Strassenseiten her gefahren werden. Die Ausfahrt befindet sich am westlichen Ende der Parzelle und darf nur Richtung Trubschachen benutzt werden. Dies sind Auflagen vom Kantonalen Strasseninspektorat, siehe auch Baueingabe vom mai 1999.

Bekannte Mängel:

Die beiden Sitzöfen im Erd- und Obergeschoss, sowie der alte Holzherd in der Küche Erdgeschoss sind vom Kaminfeger abgesprochen. Diese werden nicht saniert, da evtl. die bestehenden Zentralheizungsanlagen in Zukunft umgebaut werden könnte. Ein Kostenvoranschlag für die Sanierung der Öfen ist vorhanden.

Elektronachweis:

Es ist ein Elektronachweis vorhanden:



Hier müsste die Zufahrt und die Parkplätze noch fertig gestellt werden. Links Lärmschutzwand gegen Strasse

Informationen über Trubschachen finden sie auf der Gemeinde Webseite:

<http://www.trubschachen.ch/tourismus.html>

Falls sie an der zu verkaufenden Liegenschaft interessiert sind, oder weiter Fragen haben, bitte ich sie, sich mit mir in Verbindungen zu setzen.

Mathias Flück

**Gebäudeaufnahmen Planung M. Flück GmbH
Ried 162
3543 Emmenmatt
Tel. 034 402 55 13
Fax. 034 402 55 13
Natel. 079 402 55 13
oder per Mail: flueck.m@bluewin.ch**

Emmenmatt, den 15.09.10 M. Flück / Sämtliche Angaben ohne Gewährleistung

Das Grundstück muss selber bewirtschaftet werden, und darf nicht von Anfang an verpachtet werden.