

Landvilla mit Baulandreserve in Diessbach bei Büren

MÜHLACKERN 20, 3264 DIESSBACH BEI BÜREN



OBJEKT



KURZBESCHRIEB

Grosszügiger Garten und fantastische Aussicht

Zum Verkauf steht eine herrschaftliche Landvilla mit Blick auf das Seeland, den Jura und die umliegende Natur. Dank der Aufteilung in zwei Wohnungen, der über 2'000 m² grossen Parzelle und der Baulandreserve im Garten sind die Gestaltungsmöglichkeiten vielfältig. Sei es die Erstellung eines Renditeobjekts im Garten, eines zweiten Einfamilienhauses für Ihre Kinder, Eltern oder Freunde, oder sogar ein Tiny-House-Projekt zur Vermietung an Feriengäste. Alles ist denkbar an diesem einmaligen Ort. Gerne stellen wir Ihnen in unserem Dossier einige Beispiele vor und stehen Ihnen bei Bedarf beratend zur Seite.



OBJEKT AUFTEILUNG

Bewährte Qualität und solide Bausubstanz

Die Landvilla wurde 1922 erstellt und ist heute in zwei Wohneinheiten aufgeteilt:

- Erdgeschoss ca. 97 m² HNF
- Erstes Obergeschoss und Dachgeschoss ca. 120 m² HNF

Die Aufteilung der Wohneinheiten sowie die Lage des Treppenhauses erlauben die Nutzung des Gebäudes als Einfamilien-, als Generationen- oder auch als Zwei- bis Dreifamilienhaus.

Die Bausubstanz ist in einem guten Zustand. Mittelfristig werden aber einige Renovationen nötig sein. Insbesondere die Kanalisation muss saniert, aber auch die Heizung (Ölheizung) und die Wärmeaufbereitung (Elektroboiler) ersetzt werden. Es würde sich anbieten, die Sanierung der Kanalisation gleichzeitig mit der Erschliessung des Baulandes im Garten zu planen. Die Fenster im EG und 1. OG wurden im Jahr 2008 ausgetauscht.



ECKDATEN

Grundbuch	GBB-NR. 372
Gemeinde	DIESSBACH BEI BÜRREN
Denkmalpflege	ERHALTENSWERT (K-OBJEKT)
Bauzone	DORFZONE A (OPR D) UND W2
Grundstücksfläche	2'073 m²
Wohnfläche NF	217 m²
Gebäudevolumen	1'370 m³
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separat WC	2
Anzahl Garagen	2
Gebäudeversicherungswert	CHF 834'600 (NEBENGEB. CHF 44'400)
Amtlicher Wert	CHF 633'140



ECKDATEN

Kaufpreis

KAUFNEBENKOSTEN

CHF 1'390'000 (für Villa inkl. Baulandreserve)
1.8 % Handänderungssteuer (für Erstwohnsitz ab CHF 800'000)



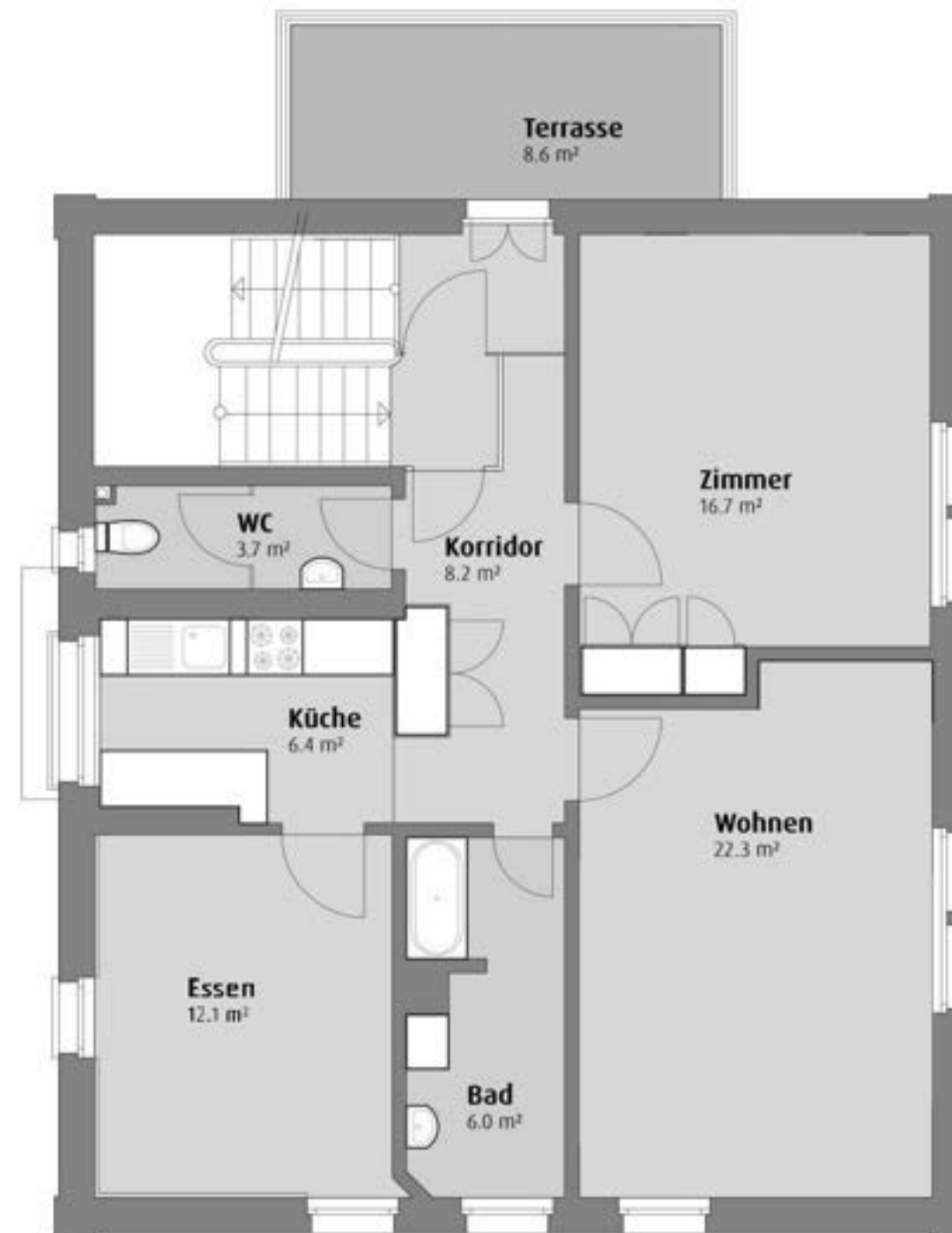
GRUNDRISSE

Erdgeschoss



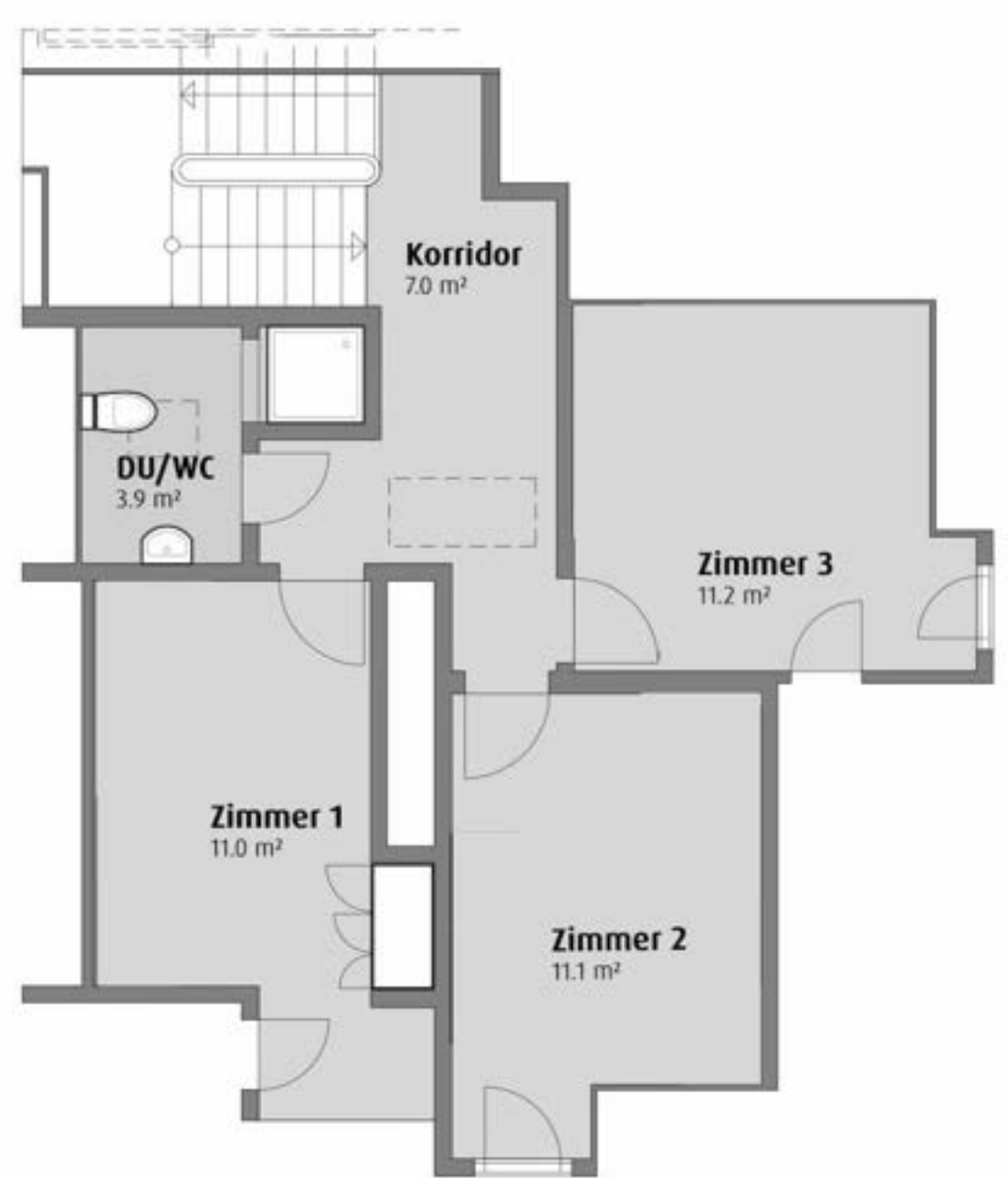
GRUNDRISSE

Obergeschoss



GRUNDRISSE

Dachgeschoss



GRUNDRISSSE

Untergeschoss



OPTIONEN

Baulandreserve

Das Grundstück hat einen Halt von 2'073 m² und befindet sich einerseits in der Dorfzone A (Villa) und andererseits in der Wohnbauzone W2 (Gartenanlage).

Auf ca. 800 – 1'000 m² der Gartenanlage kann ein Wohnbauprojekt mit mehreren Einheiten erstellt werden. Das Baureglement von Diessbach bei Büren (Reglement vom 12. November 2020) erlaubt eine bebaubare Grundfläche von ca. 330 m² und somit eine realisierbare Geschossfläche von ca. 990 m² (inkl. Dachgeschoss). Dies ermöglicht eine Überbauung mit bis zu 6 Wohneinheiten. Die Baulandreserve kann auf verschiedene Weise bebaut werden. Nachfolgend stellen wir Ihnen drei Beispiele vor.



¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	FH tr (m)	VG *
Dorfzone **	D	3.0	6.0	40.0	8.0	2
Wohnzone	W2	5.0	8.0	30.0	8.0	2
Mischzone	M3	6.0	10.0	40.0	9.5	3
Arbeitszone	A	5.0	-	-	12.0	-

- * Neue Hauptbauten haben die vorgegebene Geschosszahl aufzuweisen.
- ** Die (Teil-)Parzellen Nr. 860 und 3.81 haben eine minimale GFZo von 0.50 einzuhalten.





BAULANDRESERVE

Beispiel Drei-Familienhaus

Mit den erlaubten zwei Geschossen, der Fassadenhöhe von 8 m und dem grosszügigen Gebäudegrundfläche können drei Familienwohnungen mit stattlicher Aussenfläche realisiert werden.





BAULANDRESERVE

Beispiel Einfamilienhaus

Das Abparzellieren und der Verkauf der Parzelle für die Erstellung eines Einfamilienhauses ist jederzeit möglich. Ob mit einem Geschoss oder zwei Geschossen.





BAULANDRESERVE

Beispiel Tiny-Häuser

Wagen Sie etwas Neues: Ein Leben in und mit der Natur. Die Tiny-Häuser wahren die Aussicht der Landvilla, bieten mit vergleichsweise geringen Investitionen die Möglichkeit eines rentablen Vermietens (Dauermiete oder Airbnb) und können für den Fall, dass die Baulandparzelle verdichtet werden sollte, wieder verkauft oder versetzt werden.



LAGE

Diessbach bei Büren

ist eine ländliche Wohngemeinde an der Grenze vom bernischen Seeland zum solothurnischen Bucheggberg. Die Gemeinde liegt im Kanton Bern, gehört zum Verwaltungsbezirk Seeland und hat rund 1'020 Einwohner verteilt auf rund 409 Haushalte (Stand 31.12.2021).

Mit dem Auto erreicht man die nächstgelegene Stadt Lyss in 8 Min., die Bieler Innenstadt in 17 Min. und Bern in 29 Min.



LAGE

Schöne Ausblicke

Die Liegenschaft am Mühlackern 20 befindet sich an bevorzugter Mikrolage mit einzigartiger Aussicht. Der ländliche Charakter und die Ruhe an diesem Ort sind einzigartig.



DISTANZEN

Kindergarten	0.45 KM
Kindertagesstätte	6 KM
Schule Unterstufe	0.4 KM
Schule Oberstufe	3.5 KM
Autobahn	5.5 KM (BIEL), 11 KM (BERN)
Einkaufsmöglichkeiten	0.3 KM (Dorfladen Tihay hubert)
Bahnhof SBB	7.2 KM (Bahnhof Lyss)
Bus	0.5 KM

STEUERN

Steueranlage Kanton	3.025 EINHEITEN
Steueranlage Gemeinde	1.8 EINHEITEN
Liegenschaftssteuer	1.2 ‰ VOM AMTLICHEN WERT



+ 41 79 934 38 03

jacobi@jacobi-immobilien.ch

JACOBI IMMOBILIEN AG, BERNSTRASSE 41, 3113 RUBIGEN