



**AGRARBERATUNGEN
SANTSCHI**

Verkaufsdokumentation

Stattliches Bauernhaus und separate Parzelle mit Pferdescheune an der Schürgasse 8/6, in 3423 Ersigen



Foto: Homepage Denkmalpflege des Kt. Bern (Garten ist mittlerweile aufgehoben)

Verfasst von:
Samuel Santschi

Datum:
Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	2
<u>1 AUF EINEN BLICK</u>	3
1.1 KURZBESCHRIEB	3
1.2 VERKAUFSRICHTPREIS	3
1.3 GEBÄUDEVERSICHERUNGSSUMME	3
1.4 DISTANZEN	3
1.5 GRUNDBUCHPLAN - UEBERSICHT	4
<u>2 DETAILBESCHREIBUNG</u>	5
2.1 ALLGEMEINE VERKEHRSLAGE	5
2.2 BAUERNHAUS SCHÜRGASSE 8 – PARZELLE NR. 218	5
2.2.1 WOHNTEIL	5
2.2.2 OEKONOMIETEIL	5
2.2.3 UMGEBUNG	5
2.2.4 BAUZUSTAND - NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN	6
2.2.5 RAUMPROGRAMM – M2 ANGABEN	6
2.3 PFERDESCHUNE SCHÜRGASSE NR. 6 – PARZELLE NR. 1247	7
2.3.1 RAUMPROGRAMM – M2 ANGABEN	7
<u>3 VERKAUFSABWICKLUNG</u>	7
3.1 VERKAUFSRICHTPREIS	7
3.2 BESICHTIGUNGEN	7
3.3 VERKAUFSPROZESS / OFFERTEN	8
3.4 KONDITIONEN	8
<u>4 ANSPRECHSTELLE FÜR AUSKÜNFTE UND FRAGEN</u>	8
<u>5 FOTOIMPRESSIONEN</u>	9

1 Auf einen Blick

1.1 Kurzbeschreibung

Das im Jahr 1805 erbaute Bauernhaus ist im Kataster der Denkmalpflege des Kantons Bern als schützenswertes K-Objekt wie folgt beschrieben:

Beeindruckender Ständerbau unter Dreiviertelwalmdach. Weitgehend erhaltener Wohnteil mit stark strukturierenden Konstruktionselementen. Oekonomietrakt jünger. Sockel aus Sandsteinquadern; Treppengeländer und Brüstung der Bühnislaupe mit Brettdocken; Haustüren um 1880. Hauptbau des Schürhofs mit qualitätsvollen Nachbarbauten.

Der Schürhof liegt ländlich ruhig in der Landwirtschaftszone, jedoch sehr gut erschlossen am nordwestlichen Dorfrand von Ersigen. Das Bauernhaus verfügt über eine sehr grosse Wohnung. Gemäss der aktuellen Bewilligungspraxis darf die bestehende Wohnfläche um bis zu 60% erweitert werden. Die Grundstückfläche (Nr. 218) des Bauernhauses beträgt 3110m².

Optional kann die angrenzende Parzelle Nr. 1247 (3508m²) inkl. der darauf stehenden Pferdescheune (Schürgasse 6) ebenfalls erworben werden. Beide Parzellen sind aus dem bürgerlichen Bodenrecht entlassen.

Bei Interesse kann ab den angrenzenden Landwirtschaftsparzellen 1249 und 1250 Land gepachtet werden.

Alle Angaben des folgenden Berichtes sind nach bestem Wissen und Gewissen abgefasst, jedoch wird keine Gewähr für die Richtigkeit abgegeben.

1.2 Verkaufsrichtpreis

Bauernhaus, Parzelle Nr. 218, 3000m ²	Fr. 500'000.-
Pferdescheune, Parzelle Nr. 1247, 3508m ²	Fr. 130'000.-

1.3 Gebäudeversicherungssumme

Bauernhaus Nr. 8	Fr. 1'390'400.-
Pferdescheune Nr. 6	Fr. 210'000.-

1.4 Distanzen

Primarschule (Ersigen)	940 m
Öffentlicher Verkehr	320 m
Autobahnanschluss	2.4 km

1.5 Grundbuchplan - Uebersicht

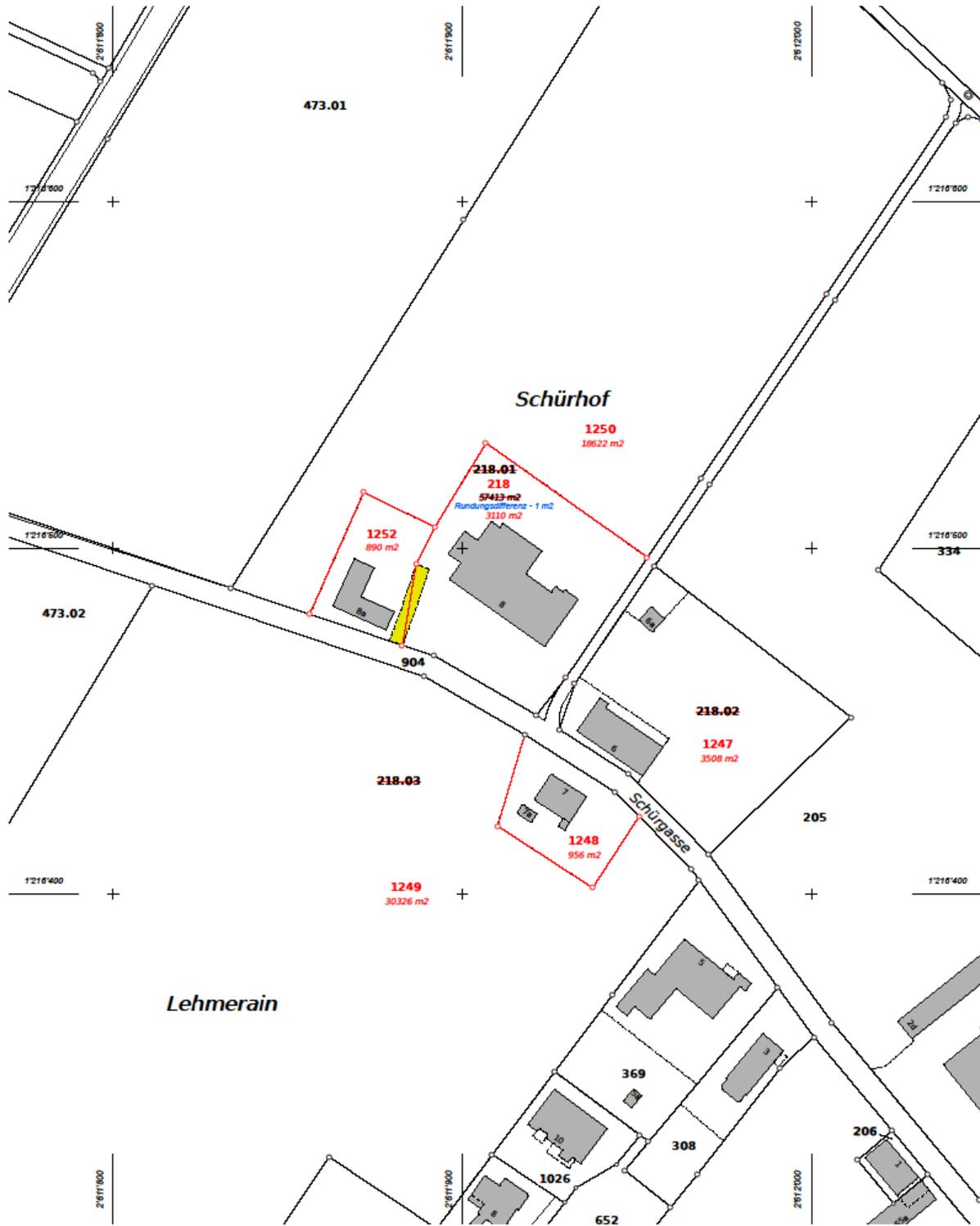
GEMEINDE ERSIGEN

Kopie von Grundbuchplan 2121

Auftragsnr: 20737

Planänderung Nr. 405/2017/14

Entwurf Nr. 2



Legende

 Wegrecht (4.00m)
Servitut nach Angabe der Parteien eingezeichnet;
wird im Vermessungswerk nicht eingetragen.

Für die Richtigkeit
der Grundbuchplankopie
Burgdorf, 01.12.2017
Der Nachführungsgeometer:
Hans Grunder

2 Detailbeschreibung

2.1 Allgemeine Verkehrslage

Der Schürhof liegt am Dorfrand von Ersigen „dem Dorf zum Wohlfühlen“. Die Distanz zur Bushaltestelle der Linie Burgdorf-Kirchberg-Ersigen-Koppigen beträgt nur 300 m. Die Gemeinde Ersigen hat gut 2000 Einwohner und gehört zum Verwaltungskreis Emmental. Sowohl der 2jährige Kindergarten als auch die Schulen der Unter-, Mittel- und Realstufe werden in Ersigen geführt. Die Sekundarschüler besuchen die Schule im Nachbardorf Kirchberg.

Ersigen ist für den Automobilverkehr über die Umfahrungsstrasse Alchenflüh/Kirchberg hervorragend erschlossen. Vom Schürhof aus erreicht man den Autobahnanschluss der A1 in lediglich 3 Minuten. Die Fahrzeit nach Bern-Wankdorf beträgt nur 22 Minuten, nach Zürich beträgt die Fahrzeit ca. 1 Std und 10 Minuten.

2.2 Bauernhaus Schürgasse 8 – Parzelle Nr. 218

2.2.1 Wohnteil

Der gesamte Wohnteil (Dimension von 17m * 11m) ist mit drei gewölbten Kellern unterkellert. Die Wohnung im EG umfasst die zentral gelegene Küche, welche sowohl vom südwestlichen Hofplatz (Seite Schürgasse) als auch von der schönen südöstlichen Hausfront her zugänglich ist sowie ein Badezimmer/sep.WC und fünf Zimmer/Stuben. Die fünf Zimmer im OG sind sowohl über eine Innentreppe als auch über die nordseitige Aussentreppe zugänglich. Die Wohnung ist in gut bewohnbarem Zustand, jedoch ist sie nur teilweise nach heutigem Komfortniveau ausgebaut, geheizt wird von der Küche aus in den Kachelöfen, ebenfalls die elektrische Installation ist älteren Datums.

2.2.2 Oekonomieteil

Der Scheunenteil ist einer Dimension von 24m*17m (ohne Anbau Schopf und ohne Fläche Kreuzfirst) sehr gross. Im Erdgeschoss befinden sich verschiedene ehemalige Rindviehstallungen und auch ein ehemaliger Schweinestall. Im OG ist die riesige Heubühne mit Nebenflächen.

2.2.3 Umgebung

Auf der Südwestseite (Richtung Schürgasse) befindet sich ein sehr grosszügiger Vorplatz welcher teilweise mit „Bsetzsteinen“ verlegt ist. Ebenfalls der betonierte Mistplatz befindet sich in diesem Bereich. Auf der Südostseite (Bauernhausfront) befindet sich eine Grünfläche bis zum angrenzenden Flurweg. Auf der Nordseite des Grundstückes befinden sich nebst mächtigen Laubbäumen auch Fahrnisbauten welche aktuell vom Tierhaltungsbetrieb (Zootiere) an der Schürgasse 8b genutzt werden. Auf der Westseite grenzt das Grundstück an den

erwähnten Tierhaltungsbetrieb. In diesem Bereich besteht ein gegenseitiges Ueberfahrtsrecht (gelb eingefärbt im Grundbuchplan, siehe Ziffer 1.5), so ist die „Rundumfahrt“ um das Grundstück 218 jederzeit gegeben.

2.2.4 Bauzustand - Nutzungsmöglichkeiten

Der Schürhof ist ein eindrückliches Zeugnis vergangener Zimmermanns- und Handwerkskunst. Der Zustand des Rohbaus wie auch des Ziegeldaches ist gut. Die aussergewöhnliche Dimension des Gebäudes lässt vielfältige Nutzungsoptionen offen. Wie bereits in Kapitel 1 erwähnt, kann man davon ausgehen, dass die heutige Wohnfläche um 60% erweitert werden darf. Somit könnten durchaus drei schöne grosse Wohnungen ausgebaut werden. Die Einholung der notwendigen Baubewilligung sowie die Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege ist Sache des neuen Eigentümers.

2.2.5 Raumprogramm – m2 Angaben

Dimension Bauernhaus (Wohnteil und Oekonomieteil):

Länge: 35m (ohne Anbau Schopf); Breite: 17m (ohne Ausladung Kreuzfirst),

Bestehende Wohnfläche

Wohnung EG	m2	Wohnung OG	m2	Total m2	Total m3
Küche	21.0	Gang 1	25.6		
Bad/sep.WC	5.6	Zimmer 1	24.4		
Zimmer 1	24.3	Zimmer 2	11.2		
Zimmer 2	21.0	Zimmer 3	15.4		
Zimmer 3	18.9	Zimmer 4	11.6		
Zimmer 4	17.0	Zimmer 5	18.8		
Zimmer 5	12.2	Vorratskammer	13.4		
Gang	1.9	Gang 2	5.4		
Total	121.9	Total	125.8	248	2056

Aktuell beträgt die Wohnfläche 247.7 m2, mit einer Erweiterung um 60% könnte die Wohnfläche um 148m2 auf 396m2 erweitert werden. Die Höhe der Wohnräume ist mit ca. 210cm - 220cm erfreulich hoch. Die gedeckte Laube auf der Südseite (15m2) ist bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Dimension Oekonomieteil

Länge: 24m; Breite 17m;

Nebst der Längsfirst ist im Norddach eine Querfirst eingebaut. Die Bühne inkl dem Soller (Bühnenteil auf Wohnhaus) wurde bisher als Heu- und Strohlager genutzt. Unterhalb der Querfirst wurde die Bühne als Werkstatt/Abstellraum genutzt. Im Erdgeschoss des Oekono-

miteils befinden sich verschiedene Querställe sowie Futter- und Abladetennen, welche teilweise als Gruppenboxen für die vorhandenen Pferde/Esel/Pony gebraucht werden.

2.3 Pferdescheune Schürgasse Nr. 6 – Parzelle Nr. 1247

Dieses Grundstück kann optional ebenfalls erworben werden. Auf dem Grundstück befindet sich längs der Schürgasse eine grosse ehemalige Pferdescheune mit angebautem Schopf. Das nordseitige Dach wird momentan noch auf Kosten der Verkäuferschaft neu renoviert. Die Pferdescheune ist unterteilt in Querställe und Futterterne. Der angebaute Schopf könnte sehr gut als Offenfrontstall für Pferde umgenutzt werden.

Das Grundstück eignet sich hervorragend als Weidefläche für Tiere aller Art. Aktuell wird das Grundstück mit Zwergzebukühen des benachbarten Zoo-Tierhaltungsbetriebes genutzt. Die Parzelle 1247 untersteht nicht dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) und kann somit auch von „Nicht-Landwirten“ erworben werden.

2.3.1 Raumprogramm – m2 Angaben

Grundfläche Pferdescheune (ohne Schopfbanbau) = 220m²; Länge: 22m; Breite 10m;

Der angebaute Schopf weist eine Fläche von 54m² bei einer Mindesthöhe von 3m auf.

3 Verkaufsabwicklung

3.1 Verkaufsrichtpreis

Bauernhaus, Parzelle Nr. 218, 3000m² Fr. 500'000.-

Pferdescheune, Parzelle Nr. 1247, 3508m² Fr. 130'000.-

3.2 Besichtigungen

Nach ihrer Zusendung eines einfachen Finanzierungsnachweises (Auszug Steuererklärung, Bankkontenauszug, Bestätigungsschreiben einer Schweizer Bank, etc.) an nachfolgende Adresse werden wir mit Ihnen Kontakt aufnehmen und Sie zu einer Besichtigung einladen:

Agrarberatungen Santschi GmbH

Wallisloch 2

3250 Lyss

samuel.santschi@agrarberatungen.ch

3.3 Verkaufsprozess / Offerten

Bei Vorliegen mehrerer Kaufangebote werden die Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten über die Höhe des höchsten eingetroffenen Kaufangebots informiert und erhalten die Gelegenheit ihre Offerte zu revidieren. Der Höchstbietende der ersten Angebotsrunde wird im Falle einer Überbietung informiert. Nach Ablauf der Fristen zur Einreichung der Kaufangebote werden die Unterlagen der Verkäuferschaft zur definitiven Auswahl der Käuferschaft vorgelegt.

3.4 Konditionen

- Die Liegenschaft wird Besenrein übergeben.
- Die Handänderungskosten (Notar und Handänderungssteuer) gehen zu Lasten der Käuferschaft.
- Die Grundstückgewinnsteuer wird durch die Verkäuferschaft bezahlt.
- Die Verkaufsabwicklung erfolgt in der ersten Jahreshälfte 2018 nach Absprache.
- Die Vertragsbeurkundung erfolgt nach erfolgter Anzahlung von Fr. 20'000.- auf das Treuhandkonto des Notariats Häusermann & Partner in 3401 Burgdorf und bei Vorliegen eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens über die ganze Kaufsumme einer Schweizer Bank oder einer Schweizer Versicherung.

4 Ansprechstelle für Auskünfte und Fragen

Bei Fragen können Sie sich jederzeit an folgende Kontaktadresse wenden.

Agrarberatungen Santschi GmbH

Inhaber Samuel Santschi

Wallisloch 2

3250 Lyss

samuel.santschi@agrarberatungen.ch

079 936 24 61

Eine direkte Kontaktaufnahme mit der Verkäuferschaft sowie Besichtigungen ohne Vereinbarung gemäss Kap. 3.2 sind zu unterlassen. – Danke!

5 Fotoimpressionen

Bauernhauseingang Seite Südwest (Schürgasse)



Oekonomieteil Seite Südwest



Bauernhaus mit Eingang zu Küche von Seite Südost



Bauernhaus Ansicht Ost



Zimmer im OG



Heubühne



Heubühne mit Blick in Querfirst Norddach

Mehrzweckraum in Heubühne



Stallung Bauernhaus Oekonomieteil



Pferdescheune (optional zu kaufen)

