

Stilvolle 6.5 Zimmer Landhausvilla mit angrenzender Bauparzelle in attraktiver Lage in Langenthal

Objekt

Einfamilienhaus im charmanten Landhausstil mit wunderschöner
Terrasse und angrenzender Bauparzelle im Schoren Langenthal
Dorfasse 32a, Parzelle 2646/2873, 4900 Langenthal



Landhaus auf Parzelle 2646 (703m²)

angrenzende Baulandparzelle Parzelle 2873 (780m²)

Verkaufspreis Parzelle 2646 mit Villa: CHF 1'970'000.00

Verkaufspreis Bauland Parzelle 2873: CHF 830'000.00

Total CHF 2'800'000.00

Verkäufer i.A. der Eigentümerin

haldimann + schärer ag, Philipp Schärer, Bützbergstrasse 2c, 4912 Aarwangen

Situation

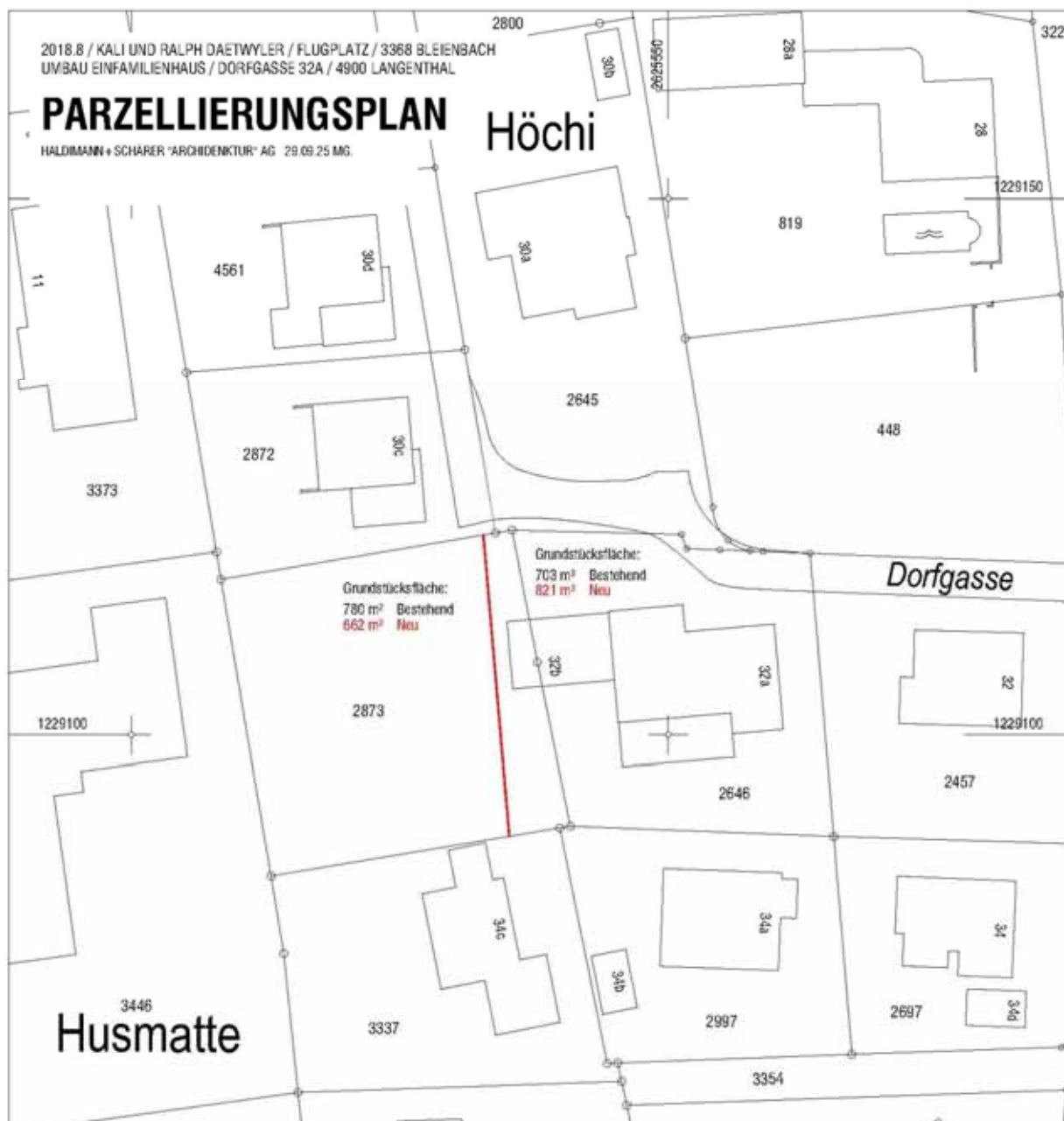
Das zu verkaufende Grundstück besteht aus zwei Parzellen. Auf der Parzelle 2646 steht die im 2020 gesamtsanierte Landhausvilla. Die Parzelle 2873, welche in der Grösse gemäss nachfolgendem Situationsplan noch angepasst werden muss, ist ein Teil der Gartenanlage und kann als Baulandreserve für ein Einfamilienhaus zusätzlich erworben werden.

Die Verkäuferschaft möchte beide Parzellen an die gleiche Käuferschaft verkaufen. Nach Absprache wäre ev. auch nur ein Verkauf der Parzelle 2646 mit der Landhausvilla und einem Vorkaufsrecht an der Baulandparzelle 2873 möglich.

Parzelle Langenthal 2646 mit Landhausvilla: 821m² Grundstücksfläche; CHF 1'970'000.00

Parzelle Langenthal 2873 als Baulandreserve: 662m² Grundstücksfläche; CHF 830'000.00

Total 1'483 m² Grundstücksfläche; CHF 2'800'000.00





Drohenaufnahme Wohnhaus mit Baulandreserve im Westen (links)



Südfassade mit gedeckter Aussenterrasse



Nordfassade mit Hauszufahrt und Baulandreserve im Westen (rechts) – Total 1483m² Parzellenfläche



Hauszugang und Dreifachgarage mit Zugang in Waschküche, zum Gästezimmer inkl. Bad und zur Gartenanlage



Baulandreserve Parzelle 2873 mit 662m² – wunderschöner Garten mit Baumbestand





Aussensitz-/Grillplatz unter fantastischem Baumbestand

Zusammenfassung

Die im Grünen gelegene Liegenschaft befindet sich am Siedlungsrand im sehr beliebten Langenthaler "Schoren", einem ruhigen und doch sehr stadtnahen, fertig bebauten Einfamilienhausquartier in Langenthal.

Das Naherholungsgebiet Wald, diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten, u.a. die Kunsteisbahn Langenthal, Einkaufsgeschäfte, Schulen, Kindergärten, der SBB Hauptbahnhof mit Anbindung an Bern, Olten und Zürich sind in 10-20 Gehminuten erreichbar. Langenthal - das vielseitige Zentrum im bernischen Oberaargau, die Kleinstadt im Herzen des Schweizerischen Mittellandes

Geniessen Sie das **grosszügige Wohnkonzept mit gut proportionierten und sehr hellen, grossen Räumen und exklusive Materialien** im stilvollen Landhausstil. Die grosszügig gedeckte Aussenterrasse, die Gartenfläche mit viel Platz zum Spielen auf dem Rasen oder unter/in den Bäumen und Sträuchern (auf der Zusatzparzelle), sowie die Dreifachgarage ergänzen das vielseitige Raumangebot.

Facts:

- optimale Orientierung der Landhausvilla gegen Süden (Grundstücksfläche 821m²)
- westliche Zusatzbauparzelle in Bauzone W2B mit 662m² (Ausnützungsziffer 0.40). Diese Parzelle grenzt an die Parzelle der Landhausvilla und ist über diese erschlossen.
- Die Verkäuferschaft möchte beide Parzellen an die gleiche Käuferschaft verkaufen. Nach Absprache wäre ev. auch nur ein Verkauf der Parzelle 2646 mit der Landhausvilla und einem Vorkaufsrecht an der Baulandparzelle 2873 möglich.
- **231m² Nettowohnfläche mit hochwertigen Ausbaumaterialien**
- sehr grosse und vielseitig möblierbaren Räumen mit viel Tageslicht
- **Garage** für drei Autos und Velos
- **Gästezimmer** im Untergeschoss mit eigenem Dusche/Wc
- **zwei Hauseingänge** im Unter- und Erdgeschoss mit grossem Entrée und vielen Einbauschränken, einer grossen Garderobe und einem riesigem Auszugsschrank
- **Wohnen/Essen/Küche offen gestaltet**, 64.3m² mit drei grossen Hebeschiebetüren
- grosse, offene Küche mit Kochinsel, Foodcenter und integrierten Sitzmöglichkeiten mit Gartensicht, indirekter LED Beleuchtung und direktem Zugang zur Aussenterrasse
- **gedeckte Aussenterrasse**, 40.30m² und **Aussen-/Grillsitzplatz unter den Bäumen**
- **Masterbereich** mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Du/Wc/Bad im Erdgeschoss
- **Bürozimmer** im Erdgeschoss zum Arbeiten, basteln und werkeln
- wunderschön **grosse Kinderzimmer unter dem Dach** mit eigenem Estrich und sichtbaren Balken, sowie Dachfenster welche als kleine Balkone benutzt werden können.
- **4 Nasszellen – fantastisches, grosses Masterbad** für die Eltern, jedes Kinderzimmer mit eigenem Dusche/Wc und einem Dusche/Wc im Untergeschoss für das Gästezimmer
- Wäscheabwurf vom Dachgeschoss bis in Untergeschoss
- **Heizung und Warmwasser mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe**



Verkaufspreis Einfamilienhaus Parzelle Langenthal 2646 + 2873:
CHF 2'800'000 (Villa CHF 1'970'000 / Baulandparzelle CHF 830'000)

haldimann + schärer ag
Philipp Schärer
Bützbergstrasse 2c
4912 Aarwangen
p.schaerer@archiditektur.ch
www.archiditektur.ch



Küche, Bartheke mit Sitzgelegenheit



Küche mit direktem Zugang zu der gedeckten Aussenterrasse



Entrée





Essbereich mit beleuchteter Vitrine und direktem Zugang auf die gedeckte Aussenterrasse



Wohnzimmer



Büro im Erdgeschoss (2 Arbeitsplätze)



Bad, Dusche, WC im Masterbereich



Ankleide mit Schminktisch im Masterbereich



Schlafzimmer im Masterbereich



Zimmer 1 im Dachgeschoss



Zimmer 1 mit Büro-/Bastelbereich



Zimmer 1 im Dachgeschoss mit Einbauschränken und eigenem Dusche/Wc



Dusche/WC 1 im Dachgeschoss



Zimmer 2 mit Büro-/Bastelbereich im Dachgeschoss



Zimmer 2 im Dachgeschoss



Dusche/Wc 2 im Dachgeschoss

Grundlegende Informationen zum Objekt

Grundstücksfläche	Parzelle 2646: 821m ² / Zusatzparzelle 2873: 662m ²
Nutzungsreserve	Bruttogeschossfläche auf Parzelle 2646: 216.09m ² Nutzungsreserve auf Parzelle 2646: 112.31m ² BGF Nutzungsreserve auf Parzelle 2873: 264.80m ² BGF (BGF= Bruttogeschossfläche)
Objekt	Einfamilienhaus mit 6.5 Zimmer und Dreifachgarage
Erstellungsjahr	1938
Sanierungen	2019-2020 umfassende Gesamtsanierung der Gebäudehülle, Haustechnik und des Innenausbaus
GEAK	nach Sanierung C/C
Nettowohnfläche	231.4m ² UG: 51.5, EG: 122.0, DG: 57.9)
Zimmeranzahl	6.5 (UG 1, EG 3.5, DG 2)
Anzahl Bäder	3 (UG 1, EG 1, DG 2)
Heizung/Warmwasser	Luft-Wasserwärmepumpe 2020
Garage	Dreifachgarage
Besonderheiten	- Parzelle 2873 als Nutzungsreserve - Grosser gedeckte Terrasse vor Küche/Essen - Schöner Sitz-/Grillplatz unter Baumbestand - Landhaustil innen und aussen - Gästezimmer mit Du/WC im Untergeschoss - Masterbereich mit Zimmer, Ankleide, Bad/Du/Wc im Erdgeschoss - 2 Kinderzimmer mit eigenem Du/Wc und Estrich im Dachgeschoss - Pro Zimmer 2 riesige Dachfenster, welche auch als Balkone benutzt werden können. - Foodcenter, Kochinsel - Hochwertige Ausbaumaterialien wie Parkett, antike Keramikplatten, Schreinerarbeiten, Vitrine etc.
Zustand	Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses ist gesamthaft neuwertig und weist fast keine Gebrauchsspuren auf. Das Einfamilienhaus ist in Massivbauweise erstellt.

Behördliche Angaben

Zone W2B	Nicht störende Kleingewerbe und Dienstleistungen sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche
Geschossigkeit	2
Kleiner Grenzabstand	4.00m
Grosser Grenzabstand	10.00m
Gebäudehöhe	7.00m
Firsthöhe	4.00m
Ausnützungsziffer	0.40
Nebengebäude, Pools	GA 2.00m, max. 60m ² , GH 4.00m, FH 5.50m
Empfindlichkeitsstufe	2
Bauinventar	kein Eintrag

Lage

Langenthal bietet als Stadt einen aussergewöhnlichen Mix aus Kultur, Tradition und Wirtschaft. Bezüglich Bildung und Sport bietet Langenthal vielfältigste Angebote. Von der günstigen Verkehrslage und der hohen Wohn- und Lebensqualität profitieren unsere Unternehmen und die rund 15'500 Menschen, die hier ihren Wohnsitz haben. Obwohl Langenthal sich immer mehr Richtung urbanem Raum entwickelt, liegt noch ein Hauch von ländlichem Flair in der Luft. Diese Mischung macht Langenthal sehr attraktiv zum Arbeiten, Leben und als Ausgangspunkt in alle Richtungen der Schweiz.



Die zu bewertende Liegenschaft liegt an der westlichen Peripherie von Langenthal an der Dorfstrasse 32a im beliebten Quartier „Schoren“. In nur 2 Minuten zu Fuss kann die Ortsbusstation und der SBB-Hauptbahnhof in 15 Fussminuten erreicht werden. Die Schulen, Kindergärten, Einkaufsgeschäfte und auch das Naherholungsgebiet Wald sowie diverse Sport- und Freizeitangebote sind in 10-20 Gehminuten erreichbar.



Besichtigungen

Bei Interesse zeigen wir Ihnen gerne unverbindlich das Objekt persönlich.
Um einen Besichtigungstermin vereinbaren zu können, melden Sie sich bitte unter
062 922 25 20 bei Philipp Schärer der haldimann + schärer ag aus Aarwangen.

Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen und Ihnen dieses stilvolle Einfamilienhaus vorstellen zu dürfen.

Freundliche Grüsse



Philipp Schärer

Beilagen

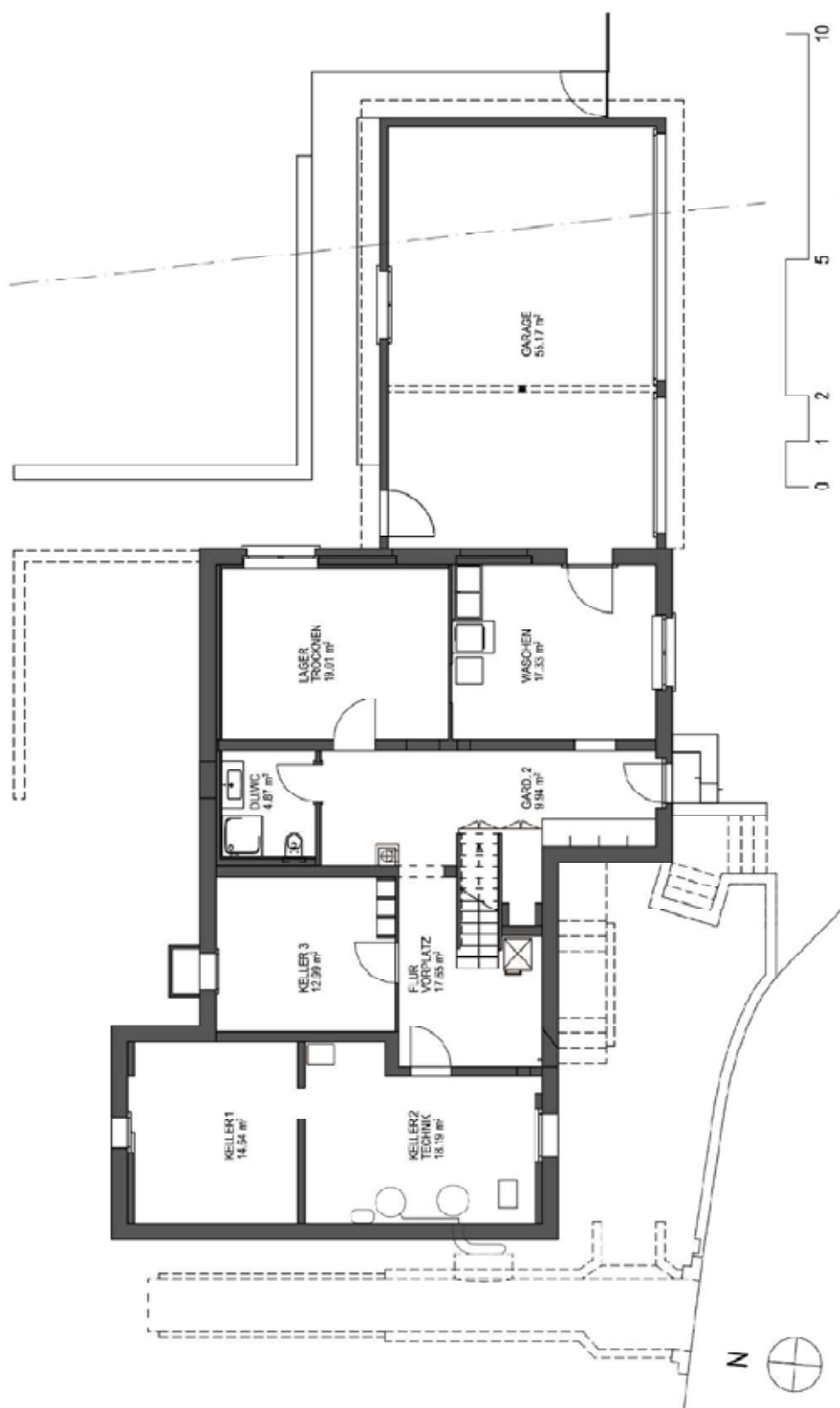
Pläne



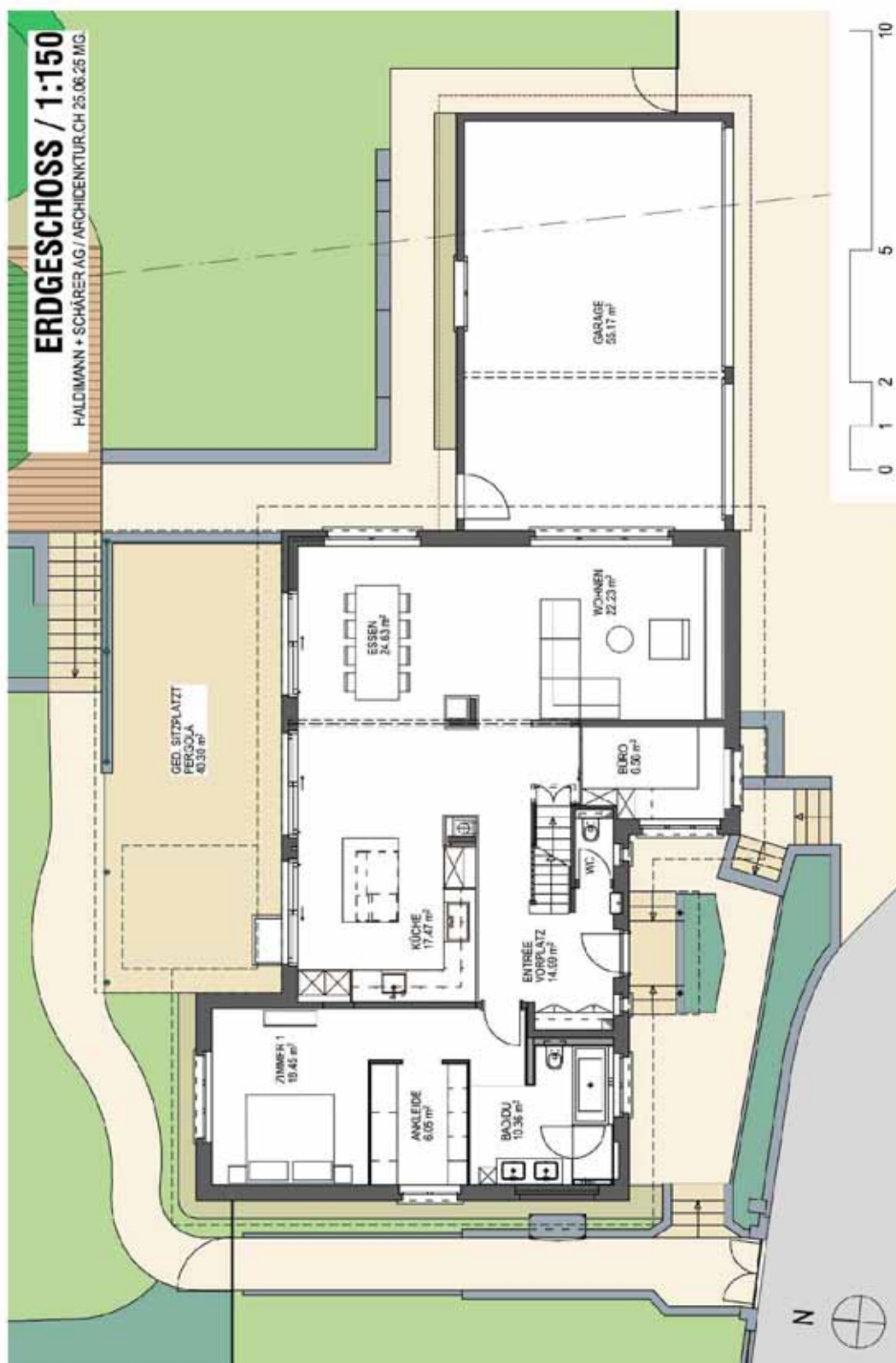
Situation

UNTERGESCHOSS / 1:150

HALDIMANN + SCHÄRER AG / ARCHIDENKTUR CH 25.06.25 MG.



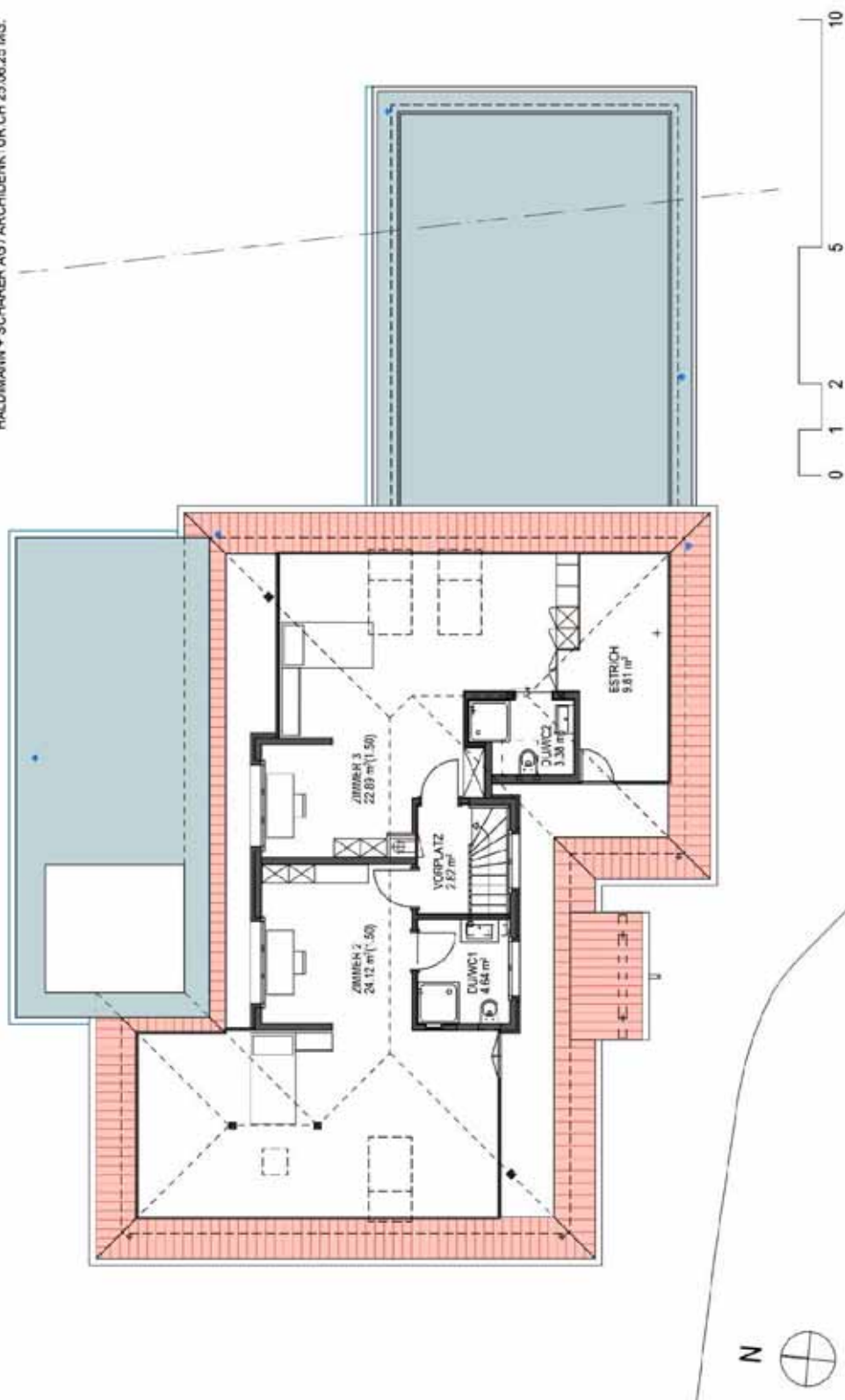
Untergeschoss



Erdgeschoss

OBERGESCHOSS / 1:150

HALDIMANN + SCHÄRER AG / ARCHITENKTUR CH 25.06.25 MG.



Dachgeschoss

QUERSCHNITT A-A / 1:150

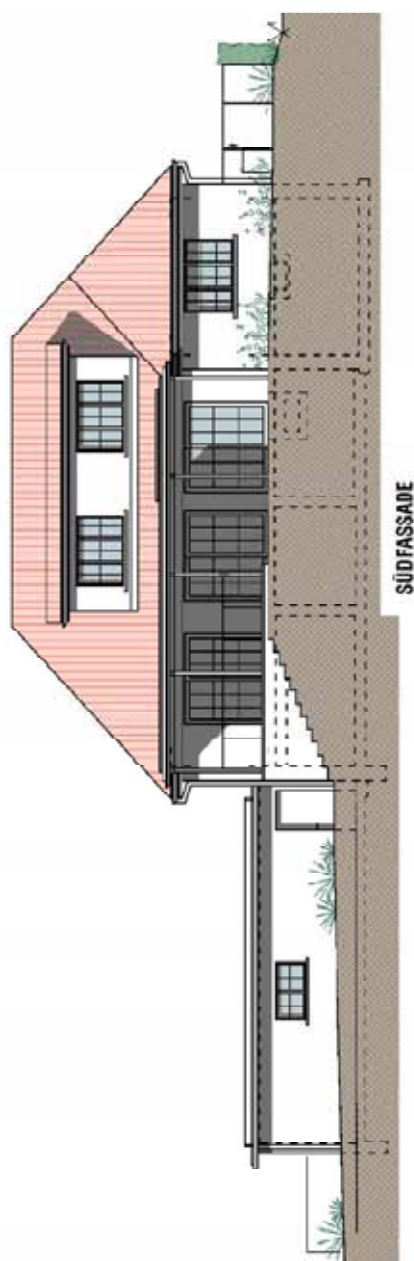
HALDIMANN + SCHÄRER AG / ARCHITENKTUR.CH 28.05.25 MG.



Querschnitt

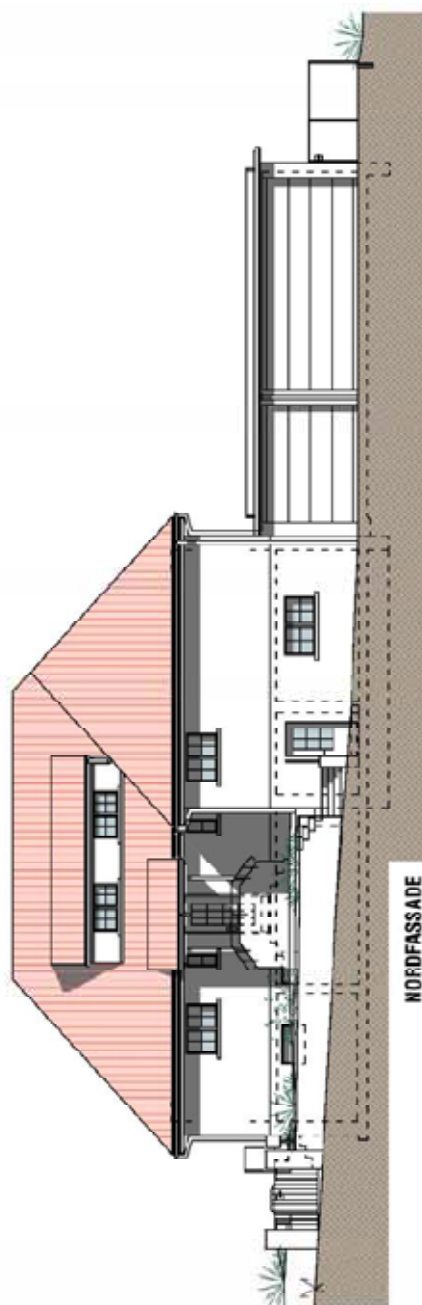
OST- UND SÜDFASSADE / 1:200

HALDIMANN + SCHÄRER AG / ARCHIDENKTUR CH 25.06.25 MG.



WEST- UND NORDFASSADE / 1:200

HALDIMANN + SCHÄRER AG / ARCHIDENKTUR.CH 25.06.25 M.G.



Fassaden

GEAK – Gebäudeenergieausweis

GEBÄUDEENERGIEAUSWEIS DER KANTONE - GEAK®



Gebäudekategorie: Einfamilienhaus

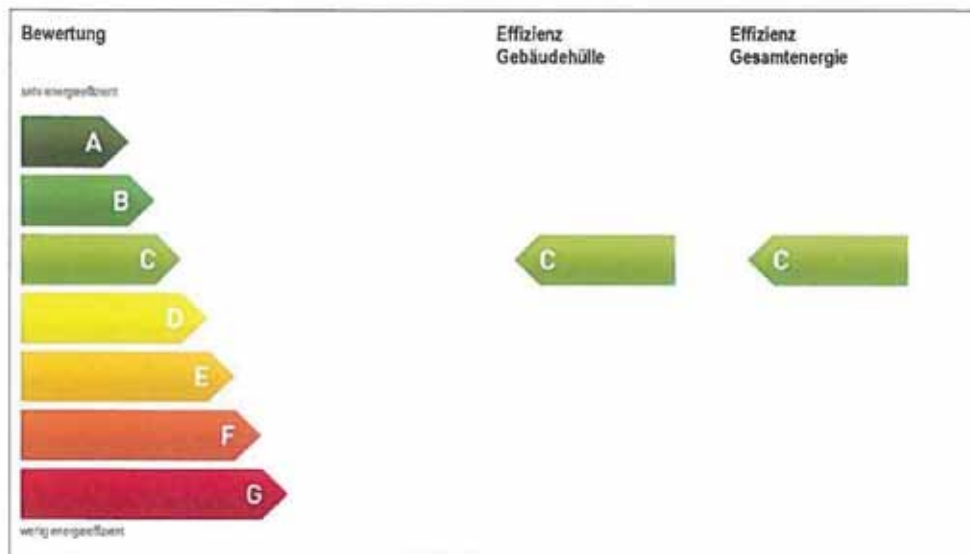
Baujahr: 1938

Projektbezeichnung/Adresse: Dorigasse 32a
4900 Langenthal

EGID-Nummer: 1260667_0



BE-00012258.02



Kenndaten (Rechenwerte, basierend auf Q_{h,eff})

Effizienz Gebäudehülle:	72 kWh/(m²a)
Effizienz Gesamtenergie:	165 kWh/(m²a)
CO ₂ -Äquivalente:	13 kg/(m²a)

Beglaubigung

Ausstellungsdatum: 28.05.2020

Aussteller (Experte):
Philipp Schärer
haldimann + schärer ag
Langenthalstrasse 78
architektur.ch
4912 Aarwangen

**haldimann
+ schärer**

haldimann + schärer ag
4912 Aarwangen
www.architektur.ch

Gemessener Verbrauch

(basiert auf durchschnittlichen Werten)

Elektrizität f. Haushalt- und Hilfsenergie:	10'000 kWh/a
Heizung:	5'200 kWh/a
Warmwasser:	1'300 kWh/a

Stempel, Unterschrift:



- Kategorie A: Niedrigenergiegebäude (Passivhaus). Das Gebäude emittiert keine direkten CO₂-Emissionen.
- Kategorie B: Neubau Minergie Standard. Gebäude mit einer thermischen Gebäudehülle, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht.
- Kategorie C: Altbauten mit umfassend erneuerter Gebäudehülle (Beispiel Minergie Systemerneuerung). Das Gebäude emittiert geringe CO₂-Emissionen

Grudis Auszug Parzelle 2646

Liegenschaft Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2646

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Langenthal 1 (Langenthal), BFS-Nummer: 329, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	2646
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH203535924696
Grundstücksfläche	703 m ²
Grundbuchpläne	1253, 1273

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Husmatte
Ortsname	Schoren

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Strasse, Weg	40 m ²
Gartenanlage	470 m ²
Gebäude	193 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1260667	Wohnhaus Dorfgrasse 32a, 4900 Langenthal	193 m ²	21

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Dätwyler Ralph, 09.01.1979

28.06.2018

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Wegrecht, ID 1998/024515 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2457
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Werkleitungen, ID 1998/024516 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2457
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Wendeplatz, ID 1998/025161 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2645
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Werkleitungen, ID 1998/025162 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2645
13.01.1997	027-1997/75/0	L	Wegrecht, ID 1998/025163 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2645 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2872 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2873 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4561 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4652 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4653
13.01.1997	027-1997/75/0	L	Werkleitungen, ID 1998/025164 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2457 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2645 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2872 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2873 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4561 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4652 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4653
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Werkleitungen, ID 1998/026109 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2872
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Durchleitungsrecht, ID 1998/026110 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2872 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4561 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4652 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4653
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Wegrecht, ID 1999/004375 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/448

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Grudis Auszug Parzelle 2873

Liegenschaft Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2873

Grundstücksbeschreibung	
Gemeinde	Langenthal 1 (Langenthal), BFS-Nummer: 329, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	2873
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH213592463539
Grundstücksfläche	780 m²
Grundbuchpläne	1253, 1273

Lagebezeichnung	
Art	Bezeichnung
Flurname	Husmatte
Ortsname	Schoren

Bodenbedeckung	
Art	Fläche
Gartenanlage	764 m²
Gebäude	16 m²

Gebäude			
EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1260667	Wohnhaus Dorfasse 32a, 4900 Langenthal	16 m²	209 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum		
	Anteil	Datum
Alleineigentum		
Dätwyler Ralph, 09.01.1979		28.06.2018

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Wegrecht, ID 1998/024515 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2457
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Werkleitungen, ID 1998/024516 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2457
13.01.1997 17.12.1998	027-1997/75/0 027-1998/4745/0	R	Wegrecht, ID 1998/025160 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2645
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Werkleitungen, ID 1998/025162 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2645
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Wegrecht, ID 1998/025163 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2646
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Werkleitungen, ID 1998/025164 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2646
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Wegrecht, ID 1998/026108 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2872
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Werkleitungen, ID 1998/026109 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2872
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Durchleitungsrecht, ID 1998/026110 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2872 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4561 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4652 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/4653
13.01.1997	027-1997/75/0	R	Wegrecht, ID 1999/004375 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/448

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Legende

AN	Anmerkung
AV	Ämtliche Vermessung
BFS	Bundesamt für Statistik
DI	Dienstbarkeit
EGID	Eidgenössischer Gebäudeidentifikator
E-GRID	Eidgenössische Grundstücksidentifikation
GL	Grundlast
L	Last
LIG	Liegenschaft
MIT	Miteigentumsanteil
R	Recht
SDR	Selbstständiges und dauerndes Recht
STW	Stockwerkeigentum
z.G.	Zu Gunsten
z.L.	Zu Lasten

Auszug

Erstellungsdatum	27.07.2025 13:47
Ersteller/in	Philipp Schärer
Version	25.03.8

Keine Gewähr bezüglich Richtigkeit und Aktualität der Daten. Massgebend sind die Grundbuchdaten.