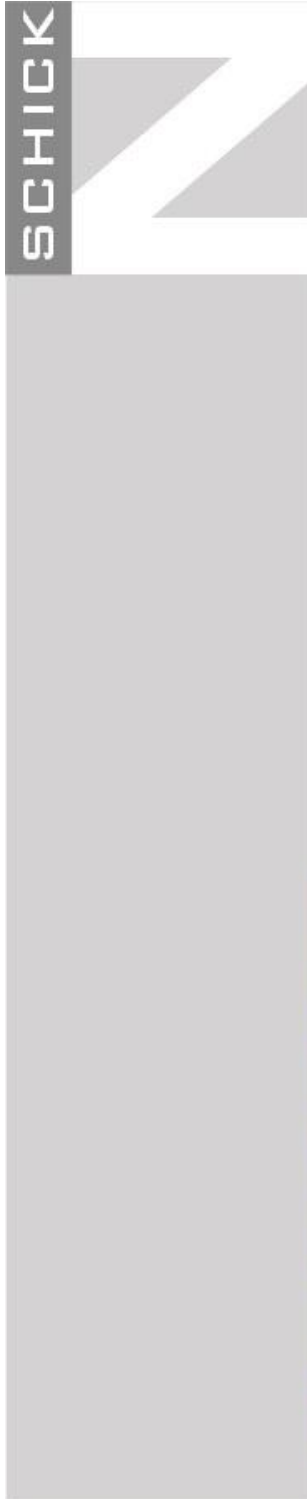




# Verkaufsdokumentation



## In Langenthal

Mitten im Zentrum - an Top Lage  
vollvermietetes Renditeobjekt

## Wohn- und Geschäftshaus CHF 3'500'000.-

Im Erdgeschoss befindet sich seit  
Jahrzenten das äusserst beliebte  
Restaurant «Pinocchio» mit seiner  
gemütlichen Gartenterrasse auf  
der Rückseite.

Die beiden Obergeschosse bein-  
halten 6 Wohnungen mit jeweils  
3 oder 4 Zimmern. Hier besteht  
ein bewilligtes Um-/Ausbauprojekt  
für total 12 Kleinwohnungen.



Liebe Interessentin  
Lieber Interessent

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserer Liegenschaft.

Sie haben unsere Verkaufsdokumentation vor sich. Ich hoffe, Sie finden die gewünschten Daten und Informationen und erhalten einen Überblick über unser Verkaufsobjekt. Sollten Sie weitere Fragen haben oder zusätzliche Informationen benötigen, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf. Gerne stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

#### Bemerkungen

Vor Abgabe unserer Verkaufsdokumentationen und Veröffentlichung unserer Internetseiten und Inserate werden diese auf Vollständigkeit und Richtigkeit betreffend Angaben, Daten, Zahlen, Masse usw. überprüft. Trotzdem können sich Fehler einschleichen.

Da teilweise detaillierte Masse fehlen, werden wo notwendig Annahmen getroffen. Zuschläge und Abzüge bei der Volumenberechnung werden unterschiedlich und nach Erfahrung angewendet. Flächen und Volumen sind geschätzt oder/und wo vorhanden ab Plänen, Fotos usw. berechnet. Es handelt sich dabei immer um ca. Angaben.

Aus Abweichungen und Fehlern können ausdrücklich keine Ansprüche auch im Zusammenhang mit anderen Verwendungen gestellt werden. Wir sind Ihnen aber natürlich sehr dankbar, wenn Sie uns diese beim Bemerkten melden. Bitte beachten Sie auch, dass es sich bei Bildern teilweise um ältere Aufnahmen handeln kann.

Im Umfang dieses Verkaufsmandats wurden von uns keine Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt. Es kann von uns deshalb nicht bestätigt werden, dass die vorhandenen Konstruktionen und Baumaterialien frei von Schäden, Mängeln oder giftigen Stoffen sind.

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis.

#### Generell

Die Liegenschaft wird wie bestehend und besichtigt verkauft. Für den Kauf gilt ausschliesslich der Kaufvertrag des Notars.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen unserer Verkaufsdokumentation und hoffe, dass Ihnen unser Angebot gefällt.



Mit besten Grüßen



Peter Schick  
Geschäftsinhaber, Dipl. Architekt FH/HTL

## Index

Bemerkungen	Seite	1
Index	Seite	2
Objektbeschrieb	Seite	3 - 7
Karte Schweiz   Zentrale Lage	Seite	8
Karte Kanton Bern	Seite	8
Ortsplan "Langenthal"	Seite	9
Situationsplan	Seite	9
Ansichten/Einblicke	Seite	10 - 14
Pläne	Seite	15 - 20
Zonenplan	Seite	21
Grundbuchblatt/-blätter	Seite	22 - 24
Orts- + Regiobeschrieb   Standort „Langenthal“	Seite	25 - 26
„Wie weiter...“	Seite	27

## Objektbeschreibung

### Kaufobjekt: **Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum**

Das historische Gebäude mit Grundmauern von ca. 1890 befindet sich im Zentrum von Langenthal an der Spitalgasse 18. In unmittelbarer Nähe befindet sich u.a. der "Dästerplatz" mit zahlreichen Parkplätzen sowie das Einkaufszentrum Coop Tell. Bis zur belebten Einkaufsstrasse "Marktgasse" sind es lediglich ca. 150m.

Das Gebäude beherbergt im Erdgeschoss seit Jahrzehnten das äusserst beliebte Restaurant «Pinocchio» mit seiner gemütlichen Gartenterrasse auf der Rückseite. Hier befindet sich auch der alte Schopf Nr. 18a, welcher als schöne Kullisse und Lager für das Restaurant dient.

Die beiden Obergeschosse beinhalten 6 einfache, charmante Wohnungen mit jeweils 3 und 4 Zimmern. Eine 4-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss dient dabei dem Personal auch während den Zimmerstunden.

Im Untergeschoss befinden sich Lagerräume zum Restaurant sowie Keller- und Nebenräume zu den Wohnungen. Das Dachgeschoss ist unterteilt in einzelne Lager- und Estrichabteile und dient den Mietern ebenfalls als Abstellraum.

Adresse: Spitalgasse 18 und 18a  
4900 Langenthal

Liegenschaft: GB-Nr. 1911  
Grundstückfläche: 762m<sup>2</sup>

Amtlicher Wert: 906'100.- per 2020  
GVB-Wert (214): 3'220'000.- Nr. 18  
110'300.- Nr. 18a

Kubatur nach GVB: 3'522m<sup>3</sup> Nr. 18

Baujahr: 1890  
Renovationen: 2000 Diverse Renovation ab 2000

### Nutzflächen

Geschäftsteil NF:	261m <sup>2</sup>	Restaurant	Erdgeschoss
	76m <sup>2</sup>	Lager	Untergeschoss
Wohnteil NF:	496m <sup>2</sup>	6 Wohnungen	1. und 2. Obergeschoss
	83m <sup>2</sup>	4 Zi-Whg	1. OG Eingang links   links
	73m <sup>2</sup>	3 Zi-Whg	1. OG Eingang links   rechts
	93m <sup>2</sup>	4 Zi-Personal	1. OG Eingang rechts
	81m <sup>2</sup>	4 Zi-Whg	2. OG Eingang links   links
	73m <sup>2</sup>	3 Zi-Whg	2. OG Eingang links   rechts
	93m <sup>2</sup>	4 Zi-Whg	2. OG Eingang rechts
	156m <sup>2</sup>	Nebenräume	Untergeschoss
	156m <sup>2</sup>	Estrichräume	Dachgeschoss (mit Dachschräge)

Mietzinseinnahmen: CHF 192'000.- pro Jahr  
Bruttorendite: 5.49%

Handänderung: Kosten für Notar, Grundbuch, Steuern gehen zu Lasten der Käuferschaft  
Verfügbarkeit: nach Absprache

---

**Verhandlungspreis:**

**BR= 5.49%**

**CHF 3'500'000.-**

---

## **Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum – die Top Renditelienschaft**

Diese einzigartige Liegenschaft im Zentrum von Langenthal, ist eine Top Renditelienschaft, vollvermietet und mit viel Potenzial.

Das Restaurant "Pinocchio" im Erdgeschoss ist seit Jahrzehnten äusserst beliebt, erfolgreich und weit über die Grenzen von Langenthal hinaus bekannt. Ein etabliertes Geschäft mit langfristigem Mietverhältnis. Die 6 einfachen Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss machen die Mietermischung perfekt. Durch die zentrale Lage und die günstigen Mietzinse sind die Wohnungen sehr begehrt und die Liegenschaft voll vermietet.

### Potenzial

Nach Abklärungen mit Stadt und Denkmalpflege und anschliessendem Baugesuch, besteht ein baubewilligtes Um- und Ausbauprojekt für total 12 Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern im 1. und 2. Obergeschoss, welches das Potenzial der Liegenschaft aufzeigt.



Lage Schweiz:	<u>Langenthal</u> Die zentrale Lage in der Schweiz, zentral zu Bern, Basel, Zürich machen den Standort Langenthal national äusserst attraktiv. Die Stadt Langenthal bildet das wirtschaftliche Zentrum des Oberaargaus mit einem Einzugsgebiet von rund 80'000 Einwohnern. Trotz des Namens gehört der Oberaargau zum Kanton Bern. Die Kantone Solothurn, Aargau, Luzern und Bern stossen hier zusammen und Langenthal ist Mittelpunkt des sogenannten „Vierländerecks“. Langenthal liegt im Zentrum des Mittellandes und ist durch die Nähe der West-Ost- bzw. Nord-Süd-Hauptachsen verkehrsmässig sehr gut erschlossen. Mit dem Anschluss an die Bahn 2000 sind die Zugverbindungen in Langenthal mit allen bedeutenden Städten sichergestellt. Ein Autobahnanschluss befindet sich im ca. 10 km entfernten Niederbipp, welcher sich unweit des Autobahnkreuzes von A1 und A2 in Egerkingen befindet. Weitere Autobahnanschlüsse in Reiden ca. 15km und Rothrist ebenfalls ca. 15km.	
Lage Langenthal:	<u>Spitalgasse 18 - Stadtkern</u> Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone und im Stadtzentrum von Langenthal. Der Zugang zur Liegenschaft ist direkt ab der Spitalgasse wie auch rückwärtig ab der Herzogstrasse möglich. In unmittelbarer Nähe befindet sich u.a. der "Dästerplatz" mit zahlreichen Parkplätzen sowie das Einkaufszentrum Coop Tell. Bis zur verkehrsfreien Einkaufsstrasse "Marktgasse" mit diversen Detaillisten, Banken, Apotheken und Restaurants sind es lediglich ca. 150m und die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 2 Minuten zu Fuss (120m) entfernt.	
Beschaffenheit:	Das Grundstück ist eben und mit dem Hauptgebäude Nr. 18 und einem rückwärtigen Schopf Nr. 18a bebaut. Auf der Vorderseite zur Spitalgasse ist der Haupteingang zum Restaurant und auf der Längsseite des Gebäudes die Zugänge zu den Wohnungen zu finden. Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich die gemütliche Gartenterrasse, welche das Restaurant im Sommer angenehm erweitert. Grundstückfläche= 762m <sup>2</sup>   Gebäudefläche= 367m <sup>2</sup>	
Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus	
Nachbarschaft:	vorwiegend Wohn-/Geschäftsliegenschaften	
Zone:	Kernzone	
Bauvorschriften:	Masse gemäss Baureglement	
Denkmalpflege:	Eintrag als "erhaltenswert"; K-Objekt; Baugruppe A – Ortszentrum	
Erschliessung:	ab Spitalgasse, Kanalisation, Wasser, Gas, Elektro, Telefon/TV/Internet	
Baute 1:	<b><u>Wohn- und Geschäftshaus Nr. 18</u></b>	
Baujahr:	1890	Erstellung
Renovationen:	80/90er	weitgehender Ersatz der Küchen und Nassräume
	2000	Dachsanierung Sanierung Wohnung 1.OG re mit Ersatz Küche und Bodenbeläge, innere Malerarbeiten
	2003	Ersatz aller Fenster der Wohnungen im 1. + 2.OG Sanierung Wohnungen 2.OG re+li mit Ersatz Bodenbeläge und innere Malerarbeiten
	2003	Umbau Pizzastation EG und teilweise innere Malerarbeiten
	2006	Ersatz Bodenbelag im Säli EG Erstellen neue Gartenwirtschaft
	2019	Teilersatz Elektroinstallationen Restaurant

2019 Ersatz Gasheizung für Wohnung (Personal) 1.OG rechts  
 ab 2020 Umfangreiche Erneuerung in Restaurant und Küche betr.  
 Installationen Innenausbau Mobiliar

Die Arbeiten sind nicht abschliessend. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten wurden nach Notwendigkeit laufend ausgeführt. Die Gebäude- und Objektteile sind in unterschiedlichem Altern und Zustand.

Aufteilung: Die Aufteilung und Nutzung der Geschosse (alle Masse= ca.):

### **Restaurant**

UG: - Lager- und Nebenräume 76m<sup>2</sup>  
 EG: - Terrasse Vorderseite  
 - Restaurant mit Küche, Gaststube, Saal, 261m<sup>2</sup>  
 WC-Anlagen, 2 Abstellräume  
 - Gartenterrasse Rückseite

### **Wohnungen**

Eingang/Treppenhaus links  
 UG: - Keller- und Nebenräume Velo's 156m<sup>2</sup>  
 Waschen/Trocknen  
 1.OG - 4 Zimmerwohnung links 83m<sup>2</sup>  
 - 3 Zimmerwohnung rechts 73m<sup>2</sup>  
 2.OG - 4 Zimmerwohnung links 81m<sup>2</sup>  
 - 3 Zimmerwohnung rechts 73m<sup>2</sup>  
 DG - Estrich 156m<sup>2</sup>  
Eingang/Treppenhaus rechts  
 1.OG - 4 Zimmerwohnung 93m<sup>2</sup>  
 (Zimmer einzeln an Personal  
 Vermietet)  
 2.OG - 4 Zimmerwohnung 93m<sup>2</sup>

Technische  
 Installationen:

Elektro: Standard: Restaurant gut | Wohnungen einfach  
 Heizung: Standard: Einzelöfen Gas und Holz  
 Sanitär: Standard: einfach - gut  
 Küche: Standard: Restaurant sehr gut | Wohnungen einfach - gut  
 Kanalisation: keine Bemerkungen  
 Diverse: Lüftung zum Restaurant

Konstruktionen:

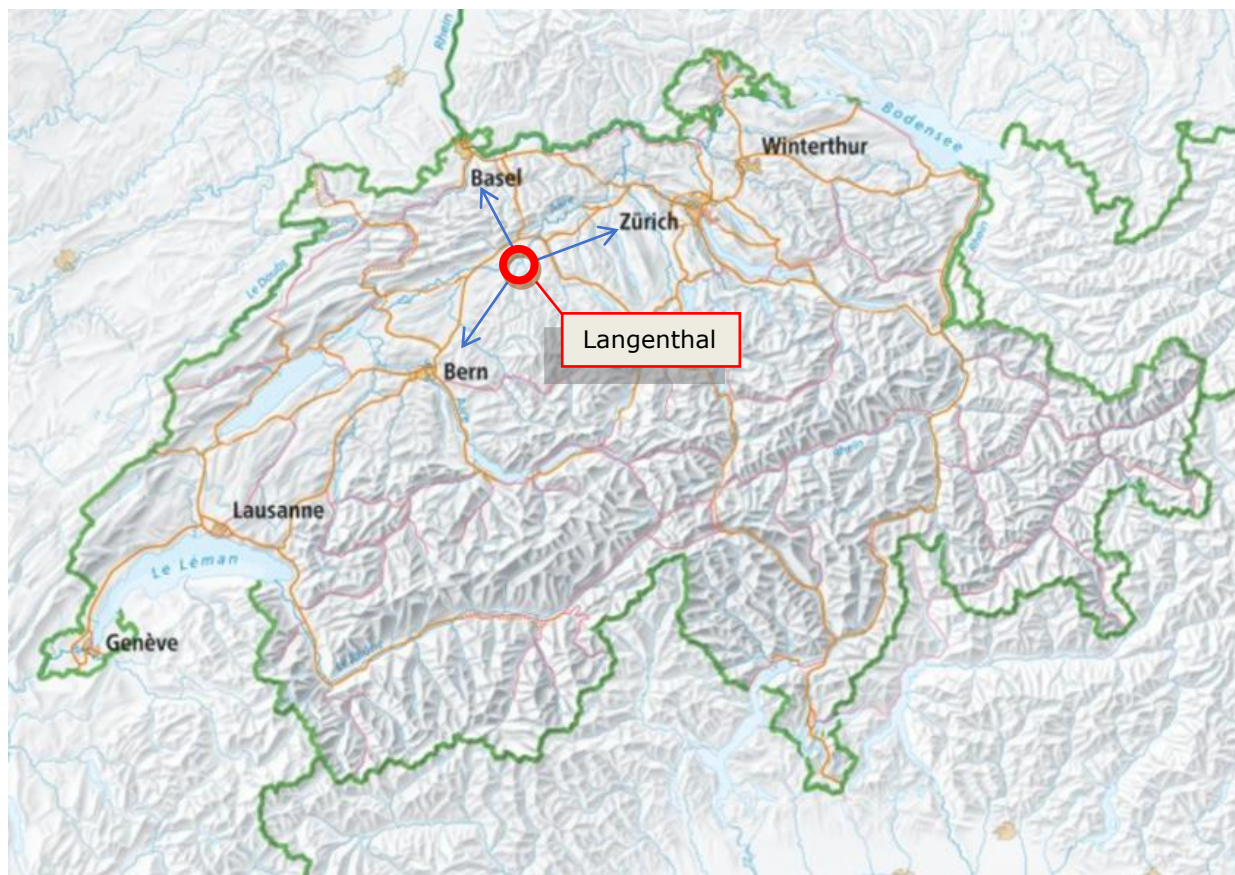
Rohbau: UG: Massivbauweise  
 EG-DG: Massivbauweise, Riegbau verputzt oder  
 verkleidet mit Eternit  
 Decken: Beton/Hurdis, Balkenlage  
 Treppen: Holz  
 Dach: Mansarddach Eternit mit Unterdachschalung  
 Fassade: Verputz oder Eternitverkleidung  
 Fenster: EG: Holz-DV  
 1.+ 2.OG: Holz-IV  
 Sonnenschutz: Jalousien, Rollläden  
 Ausbau: Restaurant: einladender und zweckmässiger Standard  
 Wohnung: einfacher – mittlerer Standard

Baute 2:	<b><u>Schopf Nr. 18a</u></b>		
Baujahr:	ca. 80 jährig		
Bauliche Veränderungen:	Originalzustand		
Aufteilung:	EG:	Abstellraum und Lager	
	OG:	Abstellraum und Lager	
Konstruktionen:	Rohbau:	Holz	
	Dach:	Steildach, Ziegel	
	Fassade:	Verputz, Holzschalung	
	Böden:	roh	
Techn. Installationen:	Elektro:	vorhanden	

---



Lage Schweiz: Zentral – Kanton Bern

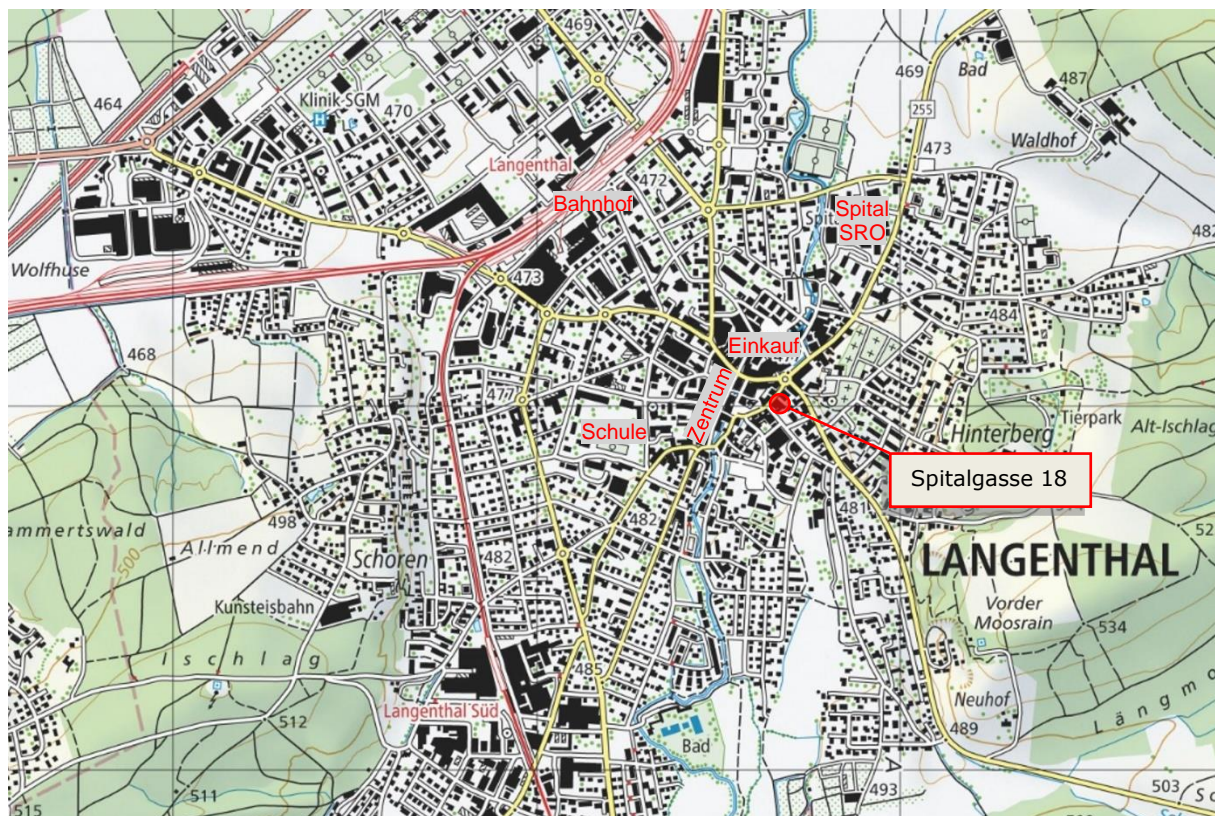


Kanton Bern: Langenthal - Das Zentrum des Oberaargaus

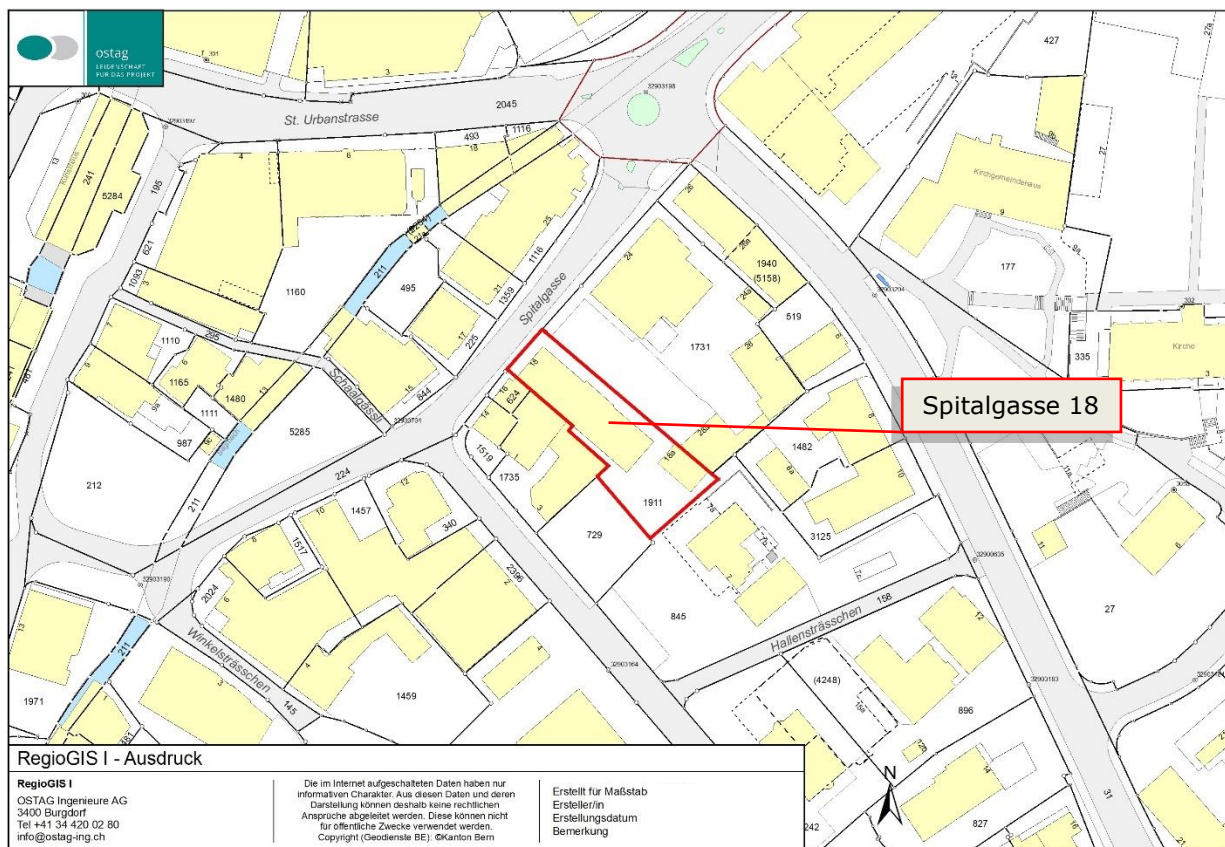


Quelle: Kanton Bern

Ortsplan: Langenthal



Situation: Spitalgasse 18



**RegioGIS I - Ausdruck**

<p><b>RegioGIS I</b> OSTAG Ingenieure AG 3400 Burgdorf Tel +41 34 420 02 80 info@ostag-ing.ch</p>	<p>Die im Internet aufgeschalteten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Diese können nicht für öffentliche Zwecke verwendet werden. Copyright (Geodienstle BE) ©Kanton Bern</p>	<p>Erstellt für Maßstab Ersteller/in Erstellungsdatum Bemerkung</p>
---	---	---

## Ansichten / Einblicke

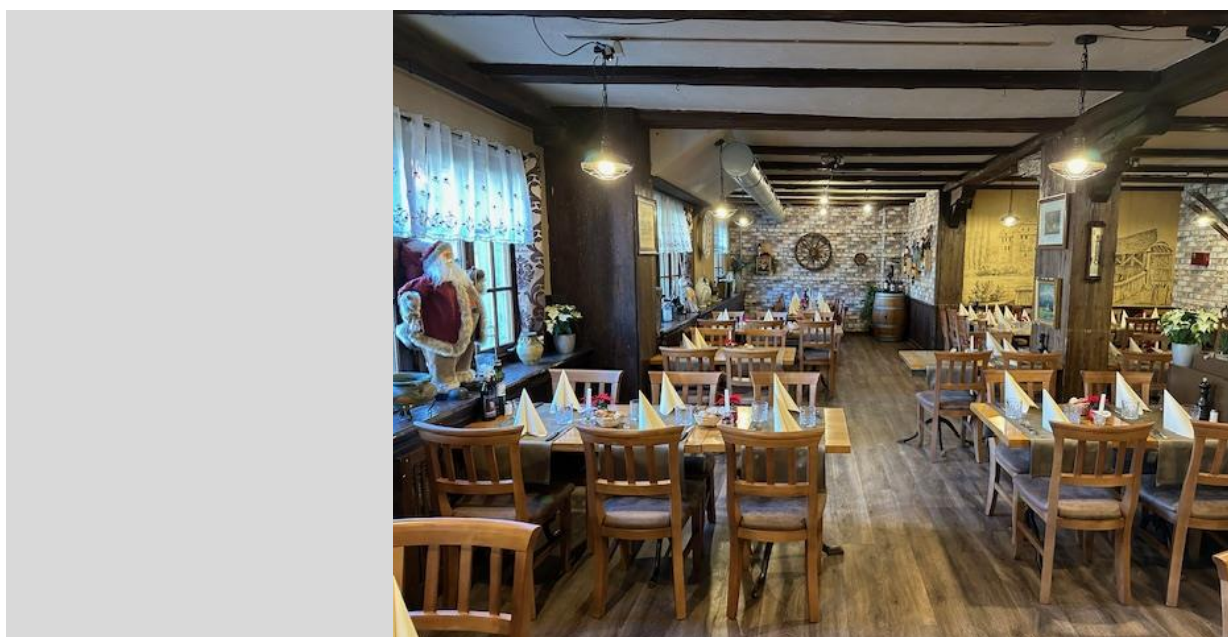
### Aussenansichten

Rückseite/Gartenterrasse



## Restaurant

Erdgeschoss

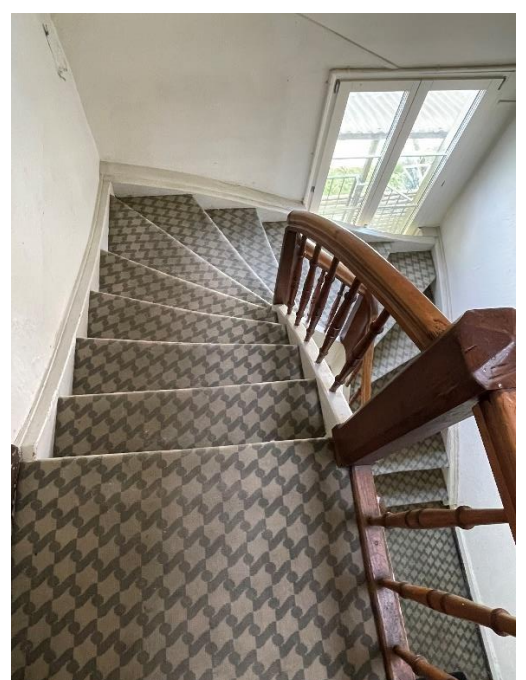


## Wohnen

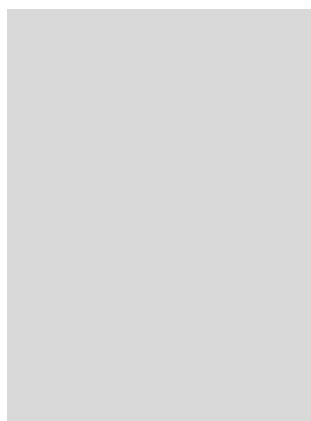
4 Zimmerwohnung 2.OG links



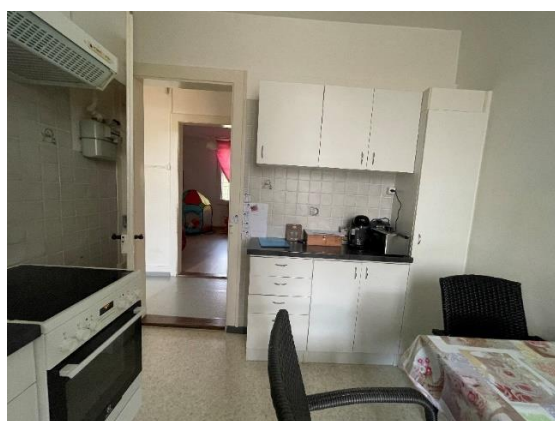
Treppenhaus links



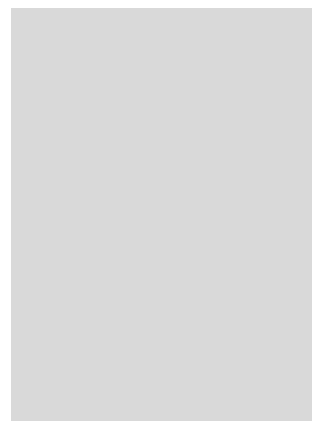
3 Zimmerwohnung 2. OG rechts



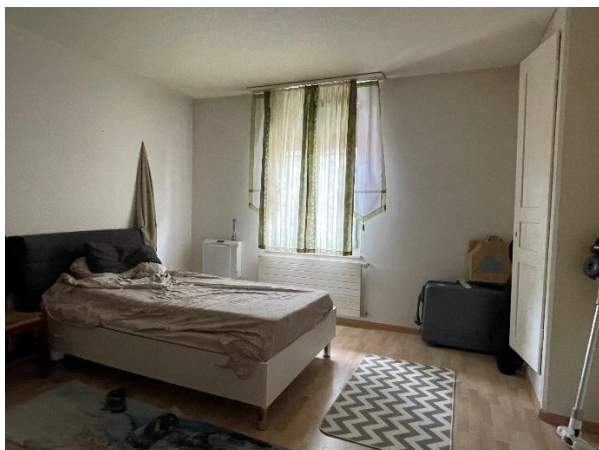
Wohnung 1.OG links



Wohnung 1.OG rechts

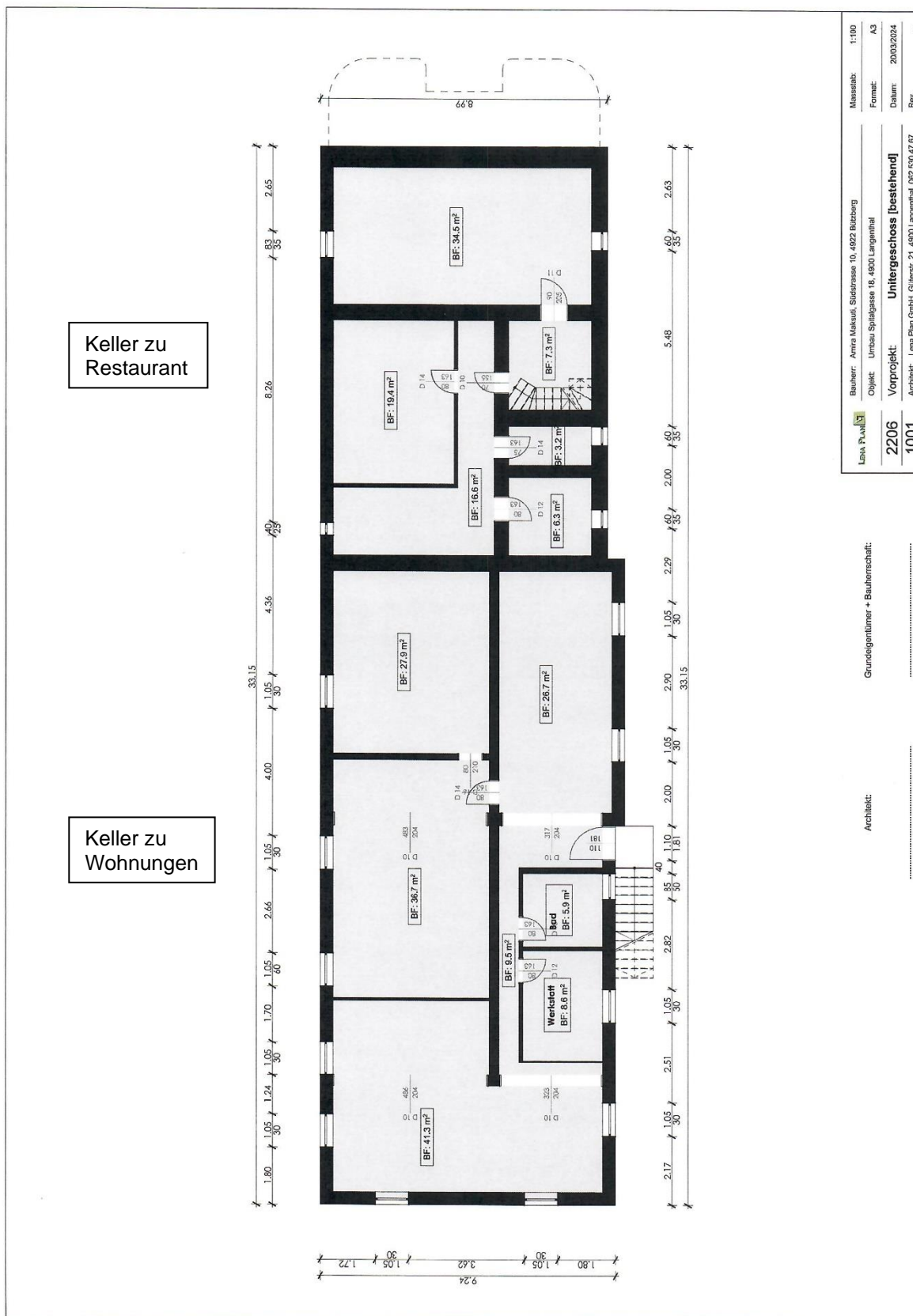


Wohnung 1.OG | Personal



**Planunterlagen**

**Untergeschoss**

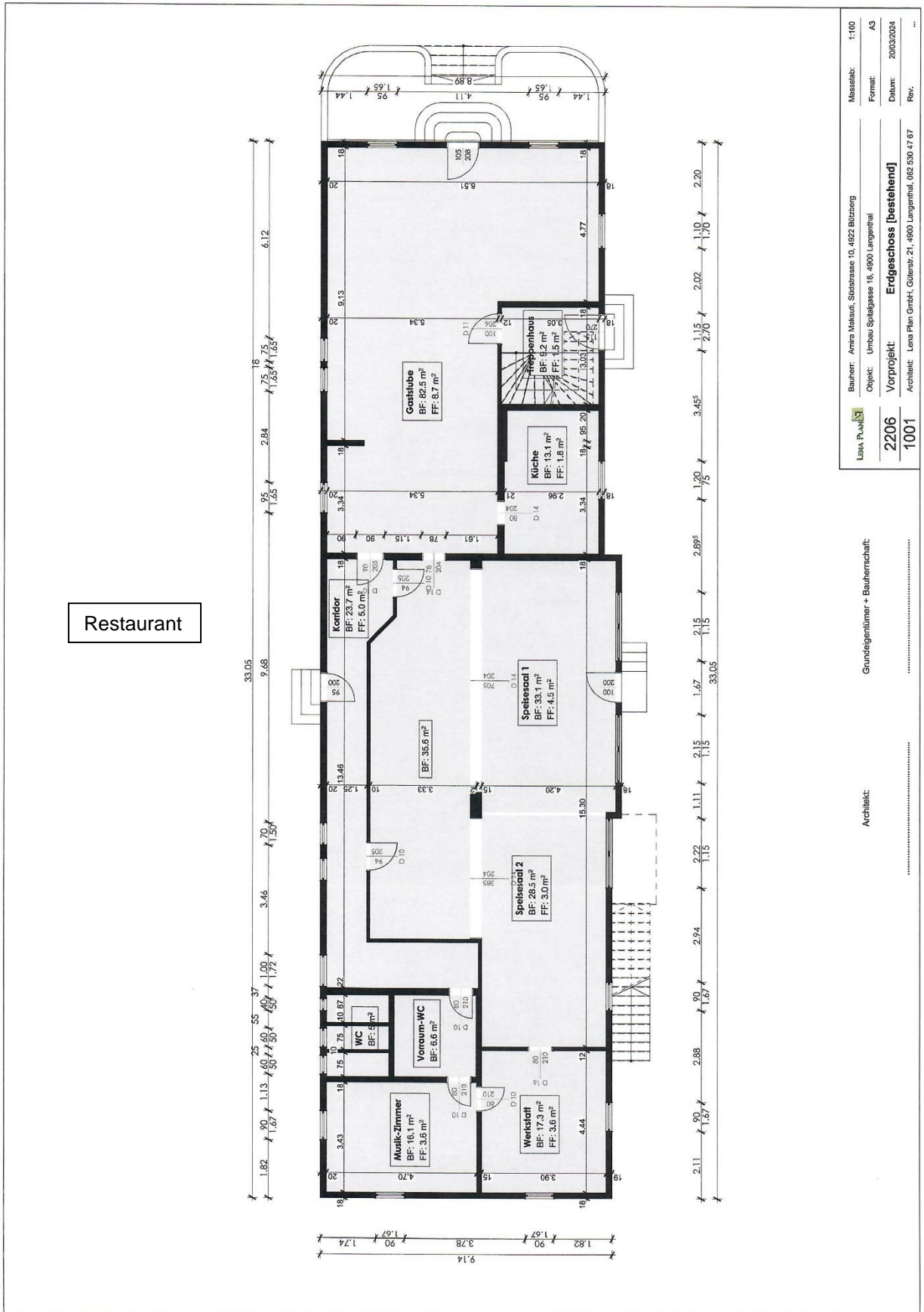


Bauherr: Arma Makaut, Sidirasen 10, 4922 Bützberg	Maßstab: 1:100
Objekt: Umbau Spillgasse 18, 4900 Langenthal	Form: AS
Vorprojekt: <b>Untergeschoss [bestehend]</b>	Datum: 2003.2024
1001	Architekt: Lena Plan GmbH, Güterstr. 21, 4900 Langenthal, 032 530 47 67
2206	Rev. ....
LINA PLAN	

Architekt:	Grundigentümer + Bauherrschaft:
.....	.....



Erdgeschoss



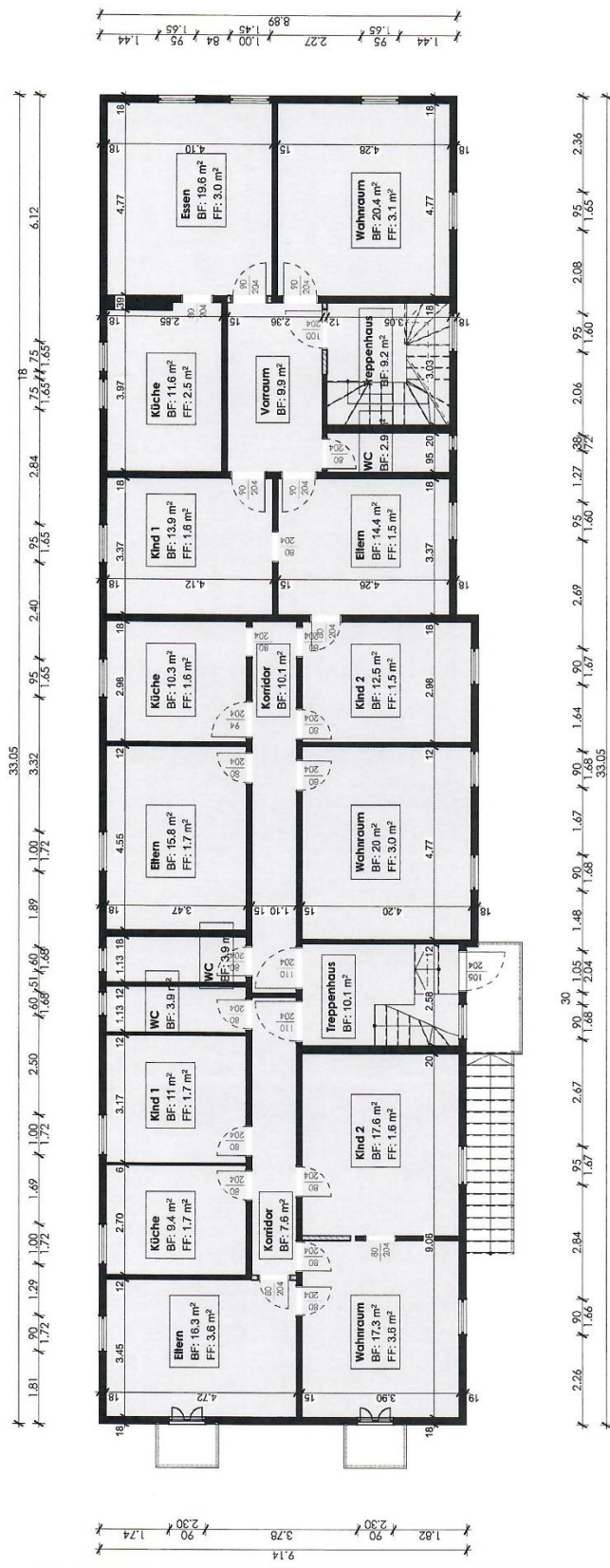
# 1. Obergeschoss

**Baubewilligtes Um-/Ausbauprojekt für total 12 Wohnungen**  
Bitte verlangen die bewilligten Projektpläne.

**4 Zimmerwohnung (Personal)**

**3 Zimmerwohnung**

**4 Zimmerwohnung**

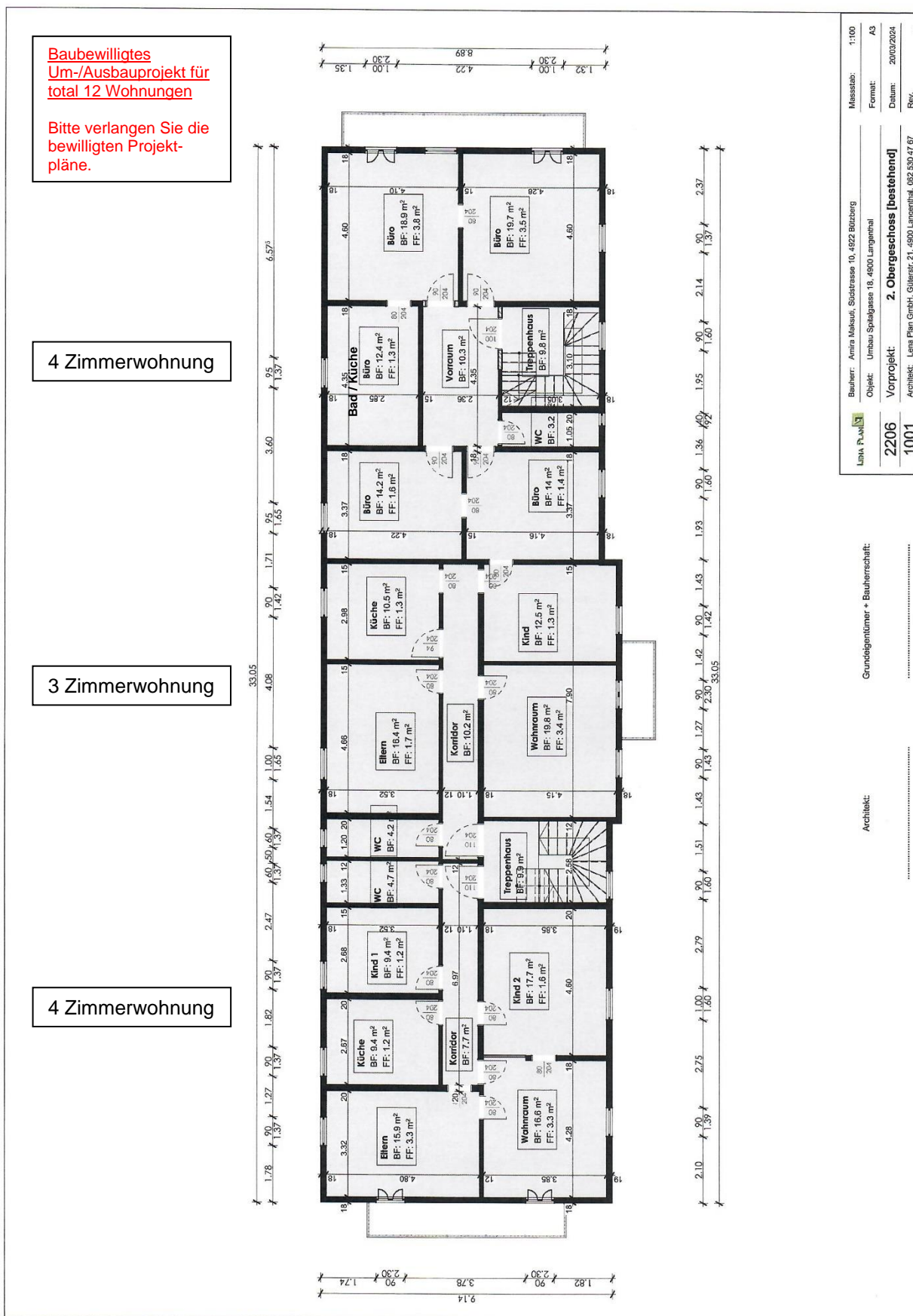


MASSSTAB:	1:100
BAUHERR:	Amira Makazi, Südstrasse 10, 4822 Bützberg
OBJEKT:	Umbau Spitalgasse 18, 4900 Langenthal
FORMAT:	A3
DAUM:	20/03/2024
VORPROJEKT:	<b>1. Obergeschoss [bestehend]</b>
ARCHITECT:	Lea Plan GmbH, Golderstr. 21, 4900 Langenthal, 082 530 47 67
NO.:	2206
REV.:	1001

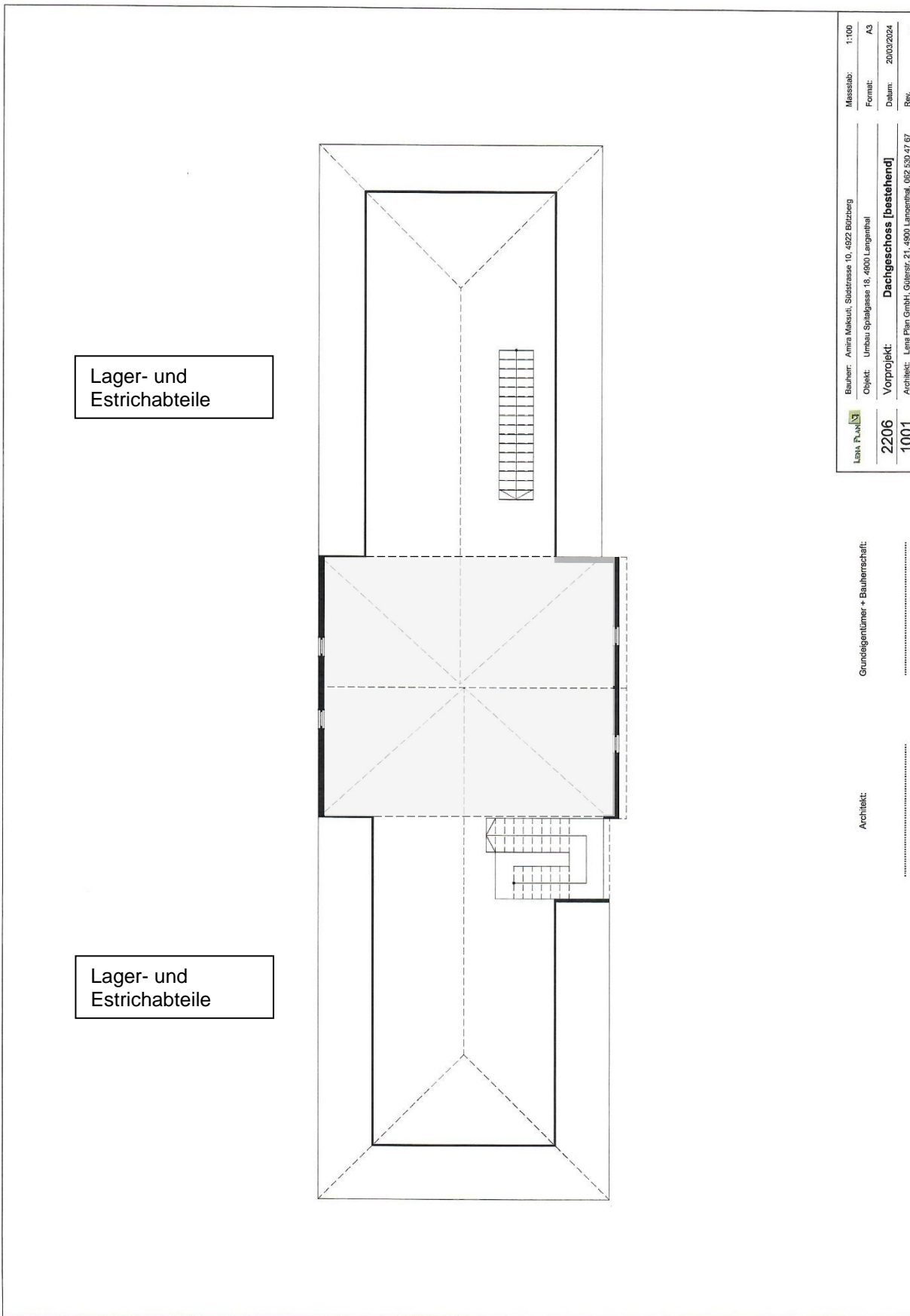
Grundigentümer + Bauherrenhaft:

Architekt:

## 2. Obergeschoss



# Dachgeschoss



Schnitte

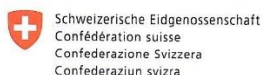
**Schnitt 1-1**

**Schnitt 2-2**

**Schnitt 3-3**

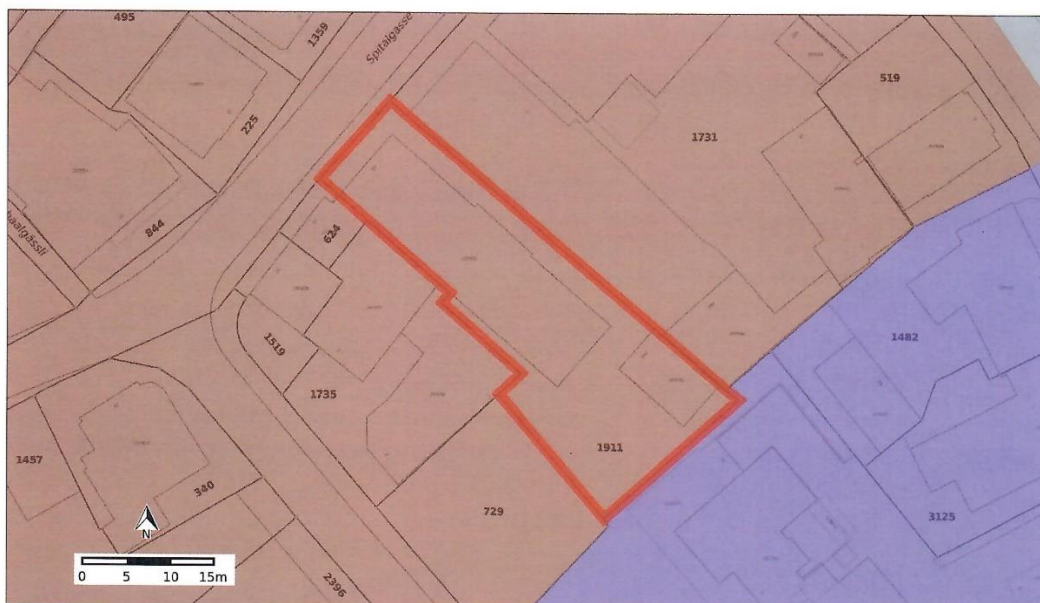
	Bauherr: Amica Melkoni, Südrtrasse 10, 4922 Bühlberg Objekt: Umbau Spillgasse 18, 4900 Langenthal Vorprojekt: <b>SCHNITT</b> Architekt: Lina Plan GmbH, Güllenstr. 21, 4900 Langenthal, 082 530 47 67	Massstab: 1:100 Format: A3 Datum: 20/03/2024 Rev:
2206 1001	Grundigentümer + Bauherrschaft:	Architekt:




# Zonenplan



## Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Kernzone	762 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	 Mischzone MZ 3		
	 ZöN K1 Kirche und Friedhof		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Baureglement Langenthal <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/32901/4296/baureglement_langenthal.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/32901/4296/baureglement_langenthal.pdf</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 <a href="https://www.admin.ch/d/sr/c/700.html">https://www.admin.ch/d/sr/c/700.html</a> Baugesetz (BauG), BSG 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a> Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Gemeinde Langenthal <a href="http://www.langenthal.ch">http://www.langenthal.ch</a>		

# Grundbuchauszug

Druckdatum: 25.04.2024

## Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



### Langenthal 1 (Langenthal) / 1911

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	329.1 Langenthal 1 (Langenthal)
Grundstück-Nr	1911
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH904735884631
Fläche	762 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	1276
Lagebezeichnung	Langenthal
Bodenbedeckung	Langenthal Gebäude, 367 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 394 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 1 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus, Spitalgasse 18, 4900 Langenthal 307 m <sup>2</sup> Restaurant, 307 m <sup>2</sup> Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Remise, 60 m <sup>2</sup> Spitalgasse 18a, 4900 Langenthal Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 906'100	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

#### Eigentum

Alleineigentum Maksuti Amira, 26.01.1986	18.12.2020 033-2020/11992/0 Kauf
---	----------------------------------

#### Anmerkungen

08.08.1908 002-VA 23	Zugehör für, Fr.1'340.00 ID.027-2000/001437
27.02.1926 002-VA 7	(L) Revers ID.027-2000/001438 z.G. Einwohnergemeinde Langenthal Liegenschaftsverwaltung z.G. Kanton Bern Oberingenieurkreis IV

#### Dienstbarkeiten

08.01.1880 002-27/498	(R) Quellenrecht ID.027-1998/022648 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/1488 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/5247
08.01.1880 002-27/498	(R) Quellenrecht ID.027-1998/026287 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/3023
26.12.1893 002-35/518	(L) Abwasserfortleitungsrecht ID.027-1998/023325 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/729
29.06.1894 002-36/107	(R) Baubeschränkung ID.027-1998/020781 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/340
06.05.1895 002-36/377	(L) Abwasserfortleitungsrecht ID.027-1998/023326 z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/1735
03.05.1897 002-37/482	(R) Zu- und Vongangsrecht ID.027-1998/021305 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/624
03.05.1897 002-37/482	(R) Luftlochvermauerungsverbot ID.027-1998/021306 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/624
03.05.1897 002-37/482	(R) Überbaurecht ID.027-1998/021307 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/624
01.08.1912 002-1912/751/0	(R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/020604 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/220
01.08.1912 002-1912/751/0	(R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/021063 z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/485
01.08.1912 002-1912/751/0	(R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/022596

Seite 1 von 3

01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/1457 (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/022603
01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/1459 (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/022701
01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/1517 (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/023486
01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2024 (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/023875
01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2396 (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/024553
01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/1826 (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/025736
01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2711 (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/025755
01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2720 (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/025854
01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2749 (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/025858
01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2750 (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/025861
01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2751 (R) Brunnenleitungsrecht ID.027-1998/025867
01.08.1912 002-1912/751/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/2753 (R) Abwasserfortleitungsrecht ID.027-1998/023076
06.11.1917 002-I/2668	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/1735 (R) Grenzbaurecht ID.027-1998/023079
15.02.1978 002-1978/334/0	z.L. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/1735 (L) Grenzbaurecht ID.027-1998/023327
15.02.1978 002-1978/334/0	z.G. LIG Langenthal 1 (Langenthal) 329.1/1735

---

### Grundlasten

Keine

---

### Vormerkungen

Keine

---

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 24.04.2024 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 23.04.2024 Keine

---

### ÖREB-Kataster

#### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

#### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzareale

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung



Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete  
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**  
Gesicherte öffentliche Leitungen

---

## Orts- und Regiobeschrieb / Langenthal

(Quelle: Informationen ab Internetseite <http://www.langenthal.ch>)

### Langenthal, das vielseitige Zentrum im bernischen Oberaargau, die Kleinstadt im Herzen des Schweizerischen Mittellandes

Daten/Zahlen:	Kanton:	Bern
	Region:	Mittelland/Oberaargau
	Fläche:	1'726 ha
	Höhe:	495m ü.M.
	Einwohner:	16'314 (30.04.2024)
	Steueranlage:	2024= 1.44



#### Geografische Lage:

Die zentrale Lage in der Schweiz, zentral zu Bern, Basel, Zürich machen den Standort Langenthal auch national äusserst attraktiv. Die Stadt Langenthal bildet das wirtschaftliche Zentrum des Oberaargaus mit einem Einzugsgebiet von rund 80'000 Einwohnern. Trotz des Namens gehört der Oberaargau zum Kanton Bern. Die Kantone Solothurn, Aargau, Luzern und Bern stossen hier zusammen und Langenthal ist Mittelpunkt des sogenannten „Vierländerecks“.

#### Verkehrsverbindungen:

Langenthal liegt im Zentrum des Mittellandes und ist durch die Nähe der West-Ost- bzw. Nord-Süd-Hauptachsen verkehrsmässig sehr gut erschlossen. Ein Autobahnanschluss befindet sich im ca. 10 km entfernten Niederbipp, welcher sich unweit des Autobahnkreuzes von A1 und A2 in Egerkingen befindet. Mit dem Anschluss an die Bahn 2000 sind auch die Zugverbindungen in Langenthal mit allen bedeutenden Städten sichergestellt.

#### Bevölkerung/Ort/Wirtschaft:

Langenthal ist mit ca. 1'726 ha Landfläche (inkl. Untersteckholz) und rund 16'000 Einwohnern die grösste Stadt im bernischen Oberaargau und zeichnet sich durch einen aussergewöhnlichen Mix aus Kultur, Tradition, Wirtschaft und einer hohen Wohn- und Lebensqualität aus. Die Bevölkerungszahl hat sich seit 1900 ungefähr verdreifacht.

Als „typisch“ könnten die hohen Trottoirs im Zentrum von Langenthal bezeichnet werden. Sie entstanden aus der Besonderheit, dass die „Langeten“ bis zum Bau des Entlastungsstollens 1991 bei Hochwasser durch die Strassen und Gassen des Zentrums an den Stadtrand geleitet wurde. Dieses Ereignis wurde sogar zur Attraktion und Langenthal wurde zum „Venedig des Oberaargaus“.

Seit 1999 ist Langenthal eine „Energistadt“. Es wurden in den letzten Jahren verschiedene ausgesuchte energiepolitische Massnahmen und Projekte umgesetzt. Beispiele: erdgasbetriebenes Kehrlichfahrzeug, Förderung der dezentralen Kompostierung, Schulhaussanierung im Minergie-Standard. 7

Als Wirtschaftsstandort bietet Langenthal ca. 10'000 Arbeitsplätze in rund 800 Firmen und Produktionsbetriebe aus Dienstleistung, Industrie, Handwerk, Baugewerbe und Energiewirtschaft. Etwa 3'400 Einwohner arbeiten auswärts und über 6'000 Personen kommen täglich nach Langenthal zur Arbeit. Viele u.a. traditionelle Firmen wie „Motorex“-Oil of Switzerland, „AMMANN“- und „Güdel“-Maschinenfabriken, „Création Baumann“- und „Lantal“-Stoffe, „Langenthaler“-Porzellan, „Kadi“-pommes-frites, „Ruckstuhl“-Teppiche usw. sind sogar weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt.

#### Einkaufen:

Ein Teil des Zentrums von Langenthal, die Marktgasse, ist mittlerweile weitgehend verkehrsfrei und bietet eine angenehme Art des Einkaufens. Ein- bis zweimal pro Woche verkaufen hier örtliche und regionale Landwirtschaftsbetriebe und Detaillisten am Marktstand ihre frischen Produkte. Bank, Reisebüro, Apotheke, Optiker, Papeterie, Boutique, Buchhandlung, Goldschmied usw. sind ebenfalls in der Marktgasse oder ganz in der Nähe zu finden. Weiter lassen nahegelegene, breitgefächerte Einkaufsmöglichkeiten in Fachgeschäften und in den bedeutendsten Grossverteilern keine Wünsche offen.

Verschiedene Restaurants, Kaffees und Lokale mit den unterschiedlichsten Angeboten im und ums Zentrum herum laden zu einem Besuch ein und sorgen für das leibliche Wohl.

Schulen und  
Ausbildung:

Langenthal bietet ein umfassendes Schulangebot in allen Schulstufen und in verschiedenen Schulzentren. Von Kindergarten, Real- und Sekundarstufe, bis zu Gymnasium und verschiedener berufsfachlichen Schulen (kaufmännische, gewerblich-industrielle sowie Gesundheitsberufe). Auch mehrere Privatschulen (u.a. die Rudolf-Steiner Schule) und zahlreiche weitere Institutionen bieten eine vielseitige Palette an Bildungsmöglichkeiten auf jedem Niveau und für alle Altersstufen an.

Freizeit,  
Erholung,  
Sport, Kultur:

Langenthal ist in diesen Bereichen äusserst vielfältig und ermöglicht für jedermann eine attraktive und individuelle Freizeitgestaltung. Umliegende grüne Naherholungsgebiete und Wälder laden zu Spaziergängen und Wanderungen ein. Auch der Besuch des örtlichen Tierparks oder des „Schorenweiher“ lockt viele Besucher an.

Die über 50 verschiedenen Sportvereine mit den entsprechenden Anlagen ermöglichen Jung und Alt die sportliche Betätigung in Einzel- oder Mannschaftssportarten. Die Stadt verfügt über zwei 3-fach-Sporthallen, sieben 1-fach Sporthallen, ein Sport- und Leichtathletikstadion, ein Schwimmbad, ein Eisstadion und zahlreiche Aussenanlagen. Das Leichtathletikstadion „Hard“, der Reitsportplatz, der Fussballplatz oder die Eissporthalle dienen immer wieder auch für nationale- und z.T. internationale Veranstaltungen.

Langenthal verfügt über ein vielfältiges und farbiges Kulturleben. Zum kulturellen Angebot gehören u.a. Stadttheater, Kino, Galerien, Kunsthaus, Kulturzentren sowie Veranstaltungen mit internationaler Ausstrahlung. Auch das „Design Center“, das Ortsmuseum, die Musikschule und diverse Konzerte und Veranstaltungen das ganze Jahr gehören zum kulturellen Leben von Langenthal.

Steuern 2024:

Steueranlage in der Höhe der gesetzlichen Einheitsansätze  
Gemeinde Langenthal= 1.44  
Liegenschaftssteuer= 1.00 Promille des amtlichen Wertes

Allgemein:

Weitere Informationen über Langenthal finden Sie direkt auf der Homepage der Stadt unter dem Thema „Portrait“ <http://www.langenthal.ch>

Marktgasse Langenthal (Quelle: myoberaargau.com)



## Wie weiter...

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserer Liegenschaft. Gerne zeigen wir Ihnen dieses interessante Objekt persönlich.

### Weiteres Vorgehen bei Kaufabsicht

#### 1. Ihr Kaufangebot

- Bezeichnung Käufer (ev. mehrere)
- Kaufwille, Höhe des Angebots in CHF (schriftlich, per Mail)
- Ihre Bedingungen
- Datum Übergang Nutzen/Schaden

#### 2a. Vergleich der Angebote durch die Eigentümerschaft

- Vergleich
- ev. Verhandlungen

#### 2b. Ihre Finanzierungsbestätigung

- Sie erbringen möglichst rasch eine Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank über den gesamten Kaufpreis

#### 3. Zusage/Absage für den Kauf der Liegenschaft

#### 4. Reservierungsvertrag/Auftrag Notar

- Abschliessen des Reservierungsvertrags
- Ihre Anzahlung
- Auftrag an den Notar

#### 5. Verschreibung der Liegenschaft

- Ihre Angaben an den Notar betreffend Finanzierung/Schuldbriefe
- Der Notar arbeitet den Kaufvertrag aus
- Sie schliessen die Verträge mit der Bank ab und überweisen das Eigenkapital an die Bank
- Sie erbringen mind. 2 Tage vor dem Verschreibungstermin ein „unwiderrufliches Zahlungsverprechen“ einer Schweizer Bank
- Verschreibung beim Notar

Müssen Sie noch Abklärungen treffen?

Natürlich reservieren wir diese Liegenschaft gerne für Sie.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei Finanzierungsfragen und begleiten Sie beim Kauf bis zur Vertragsunterzeichnung beim Notar.

