



# REITSPORTIMMOBILIE MIT VILLA, HALLE UND NEUEM SANDPLATZ

HERRSCHAFTLICHE VILLA MIT PARKANLAGE UND VOLLWERTIGER PFERDEINFRASTRUKTUR IN  
HERZOGENBUCHSEE



# Herzogenbuchsee

## Geschichte

Herzogenbuchsee (berndeutsch Herzogebuchsi, von den Einheimischen Buchsi genannt) ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Oberaargau des Kantons Bern in der Schweiz.

Der Name "Herzogenbuchze" erscheint erstmals 1301 in einer Urkunde. Es scheint, dass er zur Unterscheidung von Münchenbuchsee eingeführt wurde und auf das damals die Herrschaft über das Dorf ausübende Adelshaus Kyburg bezogen war.

Auf den 1. Januar 2008 wurde die Fusion mit der Gemeinde Oberönz (941 Einw.) vollzogen. Die neue Gemeinde trägt weiterhin den Namen Herzogenbuchsee und hat aktuell ca. 7500 Einwohner.

## Verkehr

Herzogenbuchsee liegt an der Bahnstrecke Olten–Bern. Seit Inbetriebnahme der Neubaustrecke Zürich–Bern wird der Fernverkehr an dem Dorf vorbeigeführt. Herzogenbuchsee war Endpunkt der ehemaligen Strecke aus Solothurn.

Die Hauptstrasse 1 zwischen Zürich und Bern verläuft durch das Dorf, die Hauptstrasse 22 führt direkt zum naheliegenden Autobahn-Anschluss in Wangen a.A.



## Makrolage

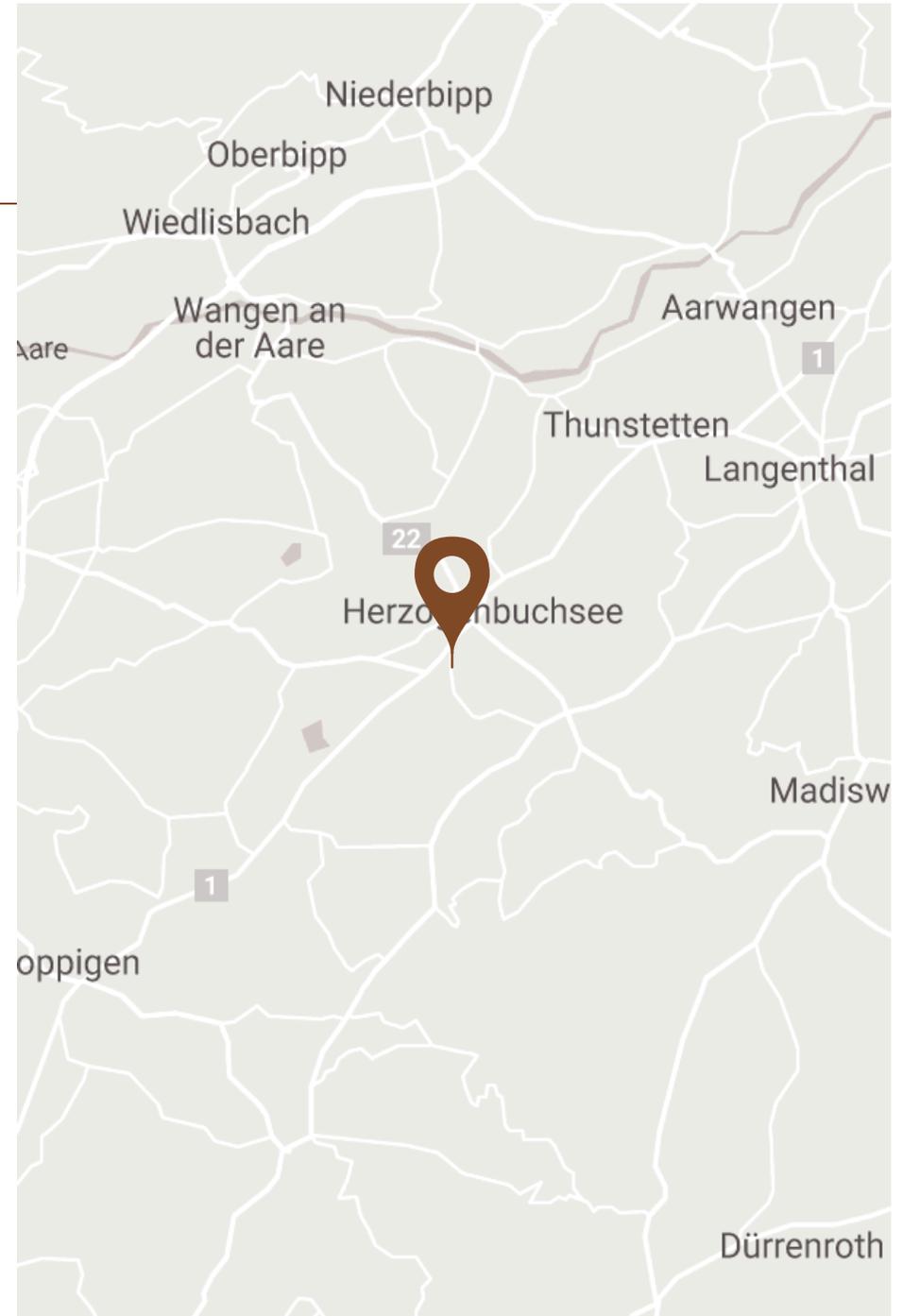
Herzogenbuchsee, eine idyllische Gemeinde nahe Bern, besticht durch ihre attraktive Makrolage. Eingebettet in sanfte Hügel und fruchtbare Felder, bietet die Region eine ruhige und naturnahe Umgebung. Die Nähe zum Aeschisee verleiht dem Ort zusätzlichen Reiz.

Mit guter Anbindung an die Hauptstadt Bern ist Herzogenbuchsee ein beliebter Wohnort für Pendler. Die Gemeinde verfügt über eine zeitgemässe Infrastruktur mit Schulen, Sportanlagen, einem grossen Hallen- und Freibad, Geschäften und Dienstleistungen. Der historische Dorfkern mit Parkanlage und charmanten Gebäuden vermittelt ein Gefühl von Tradition.

Von Herzogenbuchsee erreichen Sie in ungefähren Fahrminuten:

- Langenthal: Auto 13 Min. / Bahn 5 Min.
- Olten: Auto 38 Min. / Bahn 20 Min.
- Bern: Auto 38 Min. / Bahn 27 Min.
- Zürich-Flughafen: Auto 1h 20 Min. / Bahn 1h 7 Min.

(Angaben search.ch)





## ii Beschreibung



Die Reitsportparzelle (Parzelle Nr. 1052) hat eine Fläche von 3'421 m<sup>2</sup>. Die gesamte Infrastruktur wurde im Jahr 2000 basierend auf einer Überbauungsordnung erstellt. 5 Fenster-Boxen mit einer Fläche von je 12,5 m<sup>2</sup> und direktem Blick in die schöne Gartenanlage befinden sich in dem an die Reithalle angebauten Stallkomplex. Eine zusätzliche Innenboxe wird derzeit als Lagerraum genutzt. Weiter sind eine grosse Sattel- und Futterkammer sowie ein Putzplatz mit Solarium vorhanden. Im UG des Stalls, welches dem Niveau des Reithalleneingangs entspricht, befinden sich ein grosses Heu- und Strohlager, eine Toilette mit extragrosser Waschmaschine, ein Technik- sowie ein belüfteter Mistsammelraum.



Der Pferdemist kann vom oberliegenden Stalltrakt durch einen versteckten Abwurf direkt auf einem Mistwagen deponiert und mit diesem ausgebracht werden.

Zur Zeit läuft ein bereits fortgeschrittenes Bewilligungsverfahren für eine geringfügige Änderung der heute gültigen Überbauungsordnung. Durch diese soll es dem künftigen Besitzer ermöglicht werden bei Bedarf auf einem neu ausgeschiedenen Bauplanfeld einen zusätzlichen Stalltrakt mit bis zu 10 Pferdeboxen zu realisieren.





Die helle Reithalle hat die Masse 22 m x 45 m, ist mit einer Parkway-Tretschicht auf Spezial-Hartgummimatten versehen und mit Flutlicht sowie einem Bewässerungssystem ausgestattet. Das Wasser hierfür wird von einem Wassertank mit einem Fassungsvermögen von 48'000 lt gewonnen, welches durch das Dachwasser gespiesen wird. Im Obergeschoss der Reithalle gibt es ein gemütliches Reiterstübchen und 2 Abstellkammern. Über eine Rampe haben Sie vom Stall im Obergeschoss einen direkten Zugang zum Halleneingang, zum Wasch- und Vorplatz sowie zur Führenanlage.



Die Röwer& Rüb-Führenanlage hat einen Durchmesser von ca. 15 m und ist für Benutzung von 4 Pferden ausgelegt. Diverse überdachte Flächen und Aussenflächen bieten Platz für das Parken und Unterbringen von Material. Ein Stromanschluss für Lastwagen ist an geeigneter Stelle angebracht. Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Reithalle ist auf 84'000 kWh ausgelegt und bringt bis ins Jahr 2028 mittels eines Vertrages mit dem EWZ garantierte und interessante Einnahmen.





Auf der Landwirtschaftsparzelle (Nr. 1233) befinden sich der neu erstellte und bewässerbare Sandplatz (Masse 70 m x 38 m/32 m) sowie ca. 11'000 m<sup>2</sup> eingezäunte Wiese, welche zur Zeit in einen grossen Springplatz (ca. 110 x 85 m) sowie 2 grosse Koppeln unterteilt ist. Die Bewilligung für den Sandplatz wurde mit speziellen Auflagen erlassen. Hier lässt es sich professionell auf internationalem Niveau, eingebettet in schönster Landschaft, trainieren. Zusätzliches, direkt angrenzendes Weideland kann auf Wunsch vom Nachbar dazu gepachtet werden.

Das weitläufige und abwechslungsreiche Reitgelände befindet sich direkt vor Ihrer Stalltüre.





## ii

Das herrschaftliche Berner Landhaus repräsentiert Eleganz und Schönheit sowie einen stolzen Charakter. Das bestens unterhaltene Gebäude stammt aus dem Jahre 1922, die gesamte Parzelle Nr. 901 mit einer Fläche von 3'552 m<sup>2</sup> liegt in der W2-Zone. Das ursprüngliche Haus wurde in den 60-er Jahren durch einen zusätzlichen Anbau (zusätzlicher Wohnraum von 45 m<sup>2</sup>) erweitert und 2013 mit grossen Panoramafenstern ausgestattet. Ebenfalls in diesem Jahr wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Die gesamte Raumaufteilung erstreckt sich aktuell über 7,5 Zimmer und insgesamt ca. 340 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche. Der riesige, parkähnliche Garten hat einen beeindruckenden Baumbestand und eine grosse Gartenhalle (ca. 75 m<sup>2</sup>) mit Cheminée, in dem Sie mit Ihren Gästen gemütlich zusammensitzen und grillieren können.



















# Allgemein

---

Objektart	Reitsportimmobilie
Nutzung	Wohnen
Zimmer	7½
Anzahl Wohneinheiten	1
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Baujahr	1922
Nettowohnfläche	340 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	20'449 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	115 m <sup>2</sup>
Wärmeerzeugung	Erdsonde
Vermarktungsart	Kaufen
2 x Einzelgarage	Inklusiv

# ii Fakten und Zahlen

---

## Villa

Raumaufteilung und Weiteres

### Untergeschoss:

- Büro/Spielzimmer (ehemalige Waschküche)
- Technikraum mit Elektroverteiler/ Boiler/Wärmepumpe (ehemaliger Heizungsraum)
- Weinkeller
- 3 Kellerräume
- Luftschutzraum

### Erdgeschoss:

- Haupteingang mit Garderobe
- Esszimmer
- Bibliothek
- grosszügiges Wohnzimmer mit Cheminée
- Halle
- Veranda mit Zugang zu Garten
- Gästetoilette
- Küche
- Seiteneingang mit Garderobe

### Obergeschoss

- 2 Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Einbauschränken und Bad en Suite
- separates WC
- 3 Balkone

### Dachgeschoss:

- Studio mit kleiner Küche, Bad, WC
- Zimmer
- Abstellkammer
- Estrich

### Weiteres:

- Gartenanlage: 2'980 m<sup>2</sup>
- Gartenhalle ca. 75 m<sup>2</sup>
- Garage: 22 m<sup>2</sup>
- Garage mit separater Gerätekammer: 33 m<sup>2</sup>
- Hundezwinger
- Biopool 156 m<sup>2</sup> (Schwimmbereich 50 m<sup>2</sup>)
- kleiner offener und grosser gedeckter Sitzplatz beim Biopool und Schwimmteich
- Heizung: Wärmepumpe mit Erdsonde
- Wärmeverteilung: Bodenheizung im Anbau, restliche Räume Radiatoren

## Stall/Reithalle

### Untergeschoss Stall:

- Heu- und Strohlager
- Technikraum
- Waschraum/WC
- Waschplatz Pferde

### Obergeschoss Stall:

- 5 Fensterboxen mit beheizten Tränken
- 1 Innenboxe mit beheizter Tränke
- Futterraum
- Sattelkammer mit Schränken, Waschtrog
- Putzplatz mit Waschtrog, Solarium
- kleine Zuschauertribüne, Reiterstübli, 2 kleine Abstellkammern
- direkter Zugang zur Reithalle via Rampe ins Untergeschoss

### Führanlage:

- für 4 Pferde
- Durchmesser ca. 15 Meter
- Marke: Röwer & Rüb

### Bewilligungsverfahren zusätzlicher Stall:

- Zur Zeit läuft ein Bewilligungsverfahren für eine geringfügige Änderung der aktuell gültigen UeO. Damit soll für den künftigen Besitzer die rechtliche Grundlage geschaffen werden, um bei Bedarf einen zusätzlichen Stalltrakt mit bis zu 10 Boxen errichten zu können.

### Weiteres:

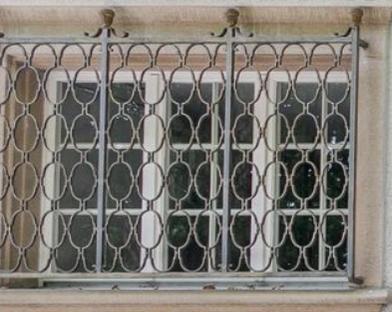
- 48'000 L Wassertank zum bewässern
- Solaranlage auf Reithallendach, Leistung ca. 84 kWh

## Situation

---



1. Villa
2. Gartenhalle
3. Parkanlage
4. Garage
5. Schwimmteich
6. Stall mit Pferdeboxen
7. Reithalle
8. Führenanlage
9. Reitplatz
10. Weideland
11. Weideland
12. Zufahrt Reithalle
13. Garage / Hundezwinger



4



## Verkaufsmodalitäten

Steuer	Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft	Grundbuchgebühren	zu Lasten je 1/2
Handänderungssteuer	1, 8 % geht zu Lasten der Käuferschaft. Sofern die Liegenschaft als Hauptwohnsitz dient, entfällt die Handänderungssteuer auf den ersten CHF 800'000.-- des KP	Beurkundungs- und Notariatskosten	zu Lasten je 1/2
Handänderungsgebühren	Berechnen Sie die Kosten im Kanton Bern mittels folgendem Link: <a href="https://www.immoga.ch/verschreibungskosten">https://www.immoga.ch/verschreibungskosten</a>	Verschreibung	Der Verkauf erfolgt mittels einem asset deal für die W2-Parzelle und die Landwirtschaftsparzelle sowie mittels einem share deal für die Parzelle in der UeO

Mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen haben wir das Ziel, Sie bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang offen und engagiert zu unterstützen. Bei der Auswahl unserer Mandate setzen wir strenge Qualitätsmassstäbe an Architektur, Ausstattung und Bausubstanz der Immobilie sowie an ihre Lage und an ein marktgerechtes Preis- / Leistungsverhältnis. Als erfahrene Experten kennen wir unsere Objekte im Detail. Im engen Dialog mit Ihnen versuchen wir, die Vorteile und die möglichen Nach-

teile eines Angebotes im Hinblick auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Erwartungen rasch, sensibel und offen einzuschätzen und entsprechend zu gewichten. Dieses Exposé ist für Sie als Selbstinteressent bestimmt. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Makler. Wir freuen uns, Sie zu beraten!





IMMOLEADER

IMMOLEADER Immobilien GmbH  
Bösch 80 B  
CH-6331 Hünenberg  
041 711 77 94  
[reitsportimmobilien.ch](http://reitsportimmobilien.ch)



Jürg Giedemann  
Geschäftsinhaber