



**Langnau i.E.**

**Liegenschaft mit vielfältigem Potential**

# Seltene Gelegenheit - Raum für Visionen



An begehrter Lage eröffnet sich Ihnen eine seltene Chance: eine Liegenschaft mit vielfältigem Potenzial, bereit für Ihre Vision.

Die beeindruckenden Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten schaffen Raum für Neues. Ob ein stilvoll modernisiertes Eigenheim oder die Realisierung mehrerer Wohneinheiten – hier können Ideen wachsen. Der Zonenplan und das Baureglement lassen Spielraum für kreative und wertsteigernde Projekte.

Diese Liegenschaft ist eine Gelegenheit für Menschen, die mehr wollen als nur eine Immobilie – sondern eine Grundlage für die eigene Gestaltung und Wertanlage.



# Die Basis für Ihre Vision



## **Gartenfläche** | 503 m<sup>2</sup>

Die grosse Gartenfläche begeistert mit zwei schönen Kirschbäumen, gepflegten Gartenbeeten und einer weitläufigen Rasenfläche. Der freie Blick in die sanften Emmentaler Hügel schafft eine Atmosphäre zum Wohlfühlen. Etwa 40 m<sup>2</sup> der Fläche unmittelbar ums Haus sind befestigt und bilden einen stimmigen Übergang vom Gebäude in den Garten.

## **Haus mit Charme** | Wohnfläche 162 m<sup>2</sup>

Schon beim Betreten spürt man die warme Ausstrahlung des natürlichen Holzes, das sich harmonisch durch sämtliche Wohnräume zieht und dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter verleiht.



## **Räume** | 6.5 Zimmer

- Erdgeschoss** Helles, grosszügiges Wohnzimmer mit stillgelegtem Kachelofen als Blickfang. Zimmer mit Ostfenster. Küche mit gemütlicher Eckbank. Gäste-WC. Eingangsbereich mit Sitzgelegenheit und Treppenaufgang.
- Obergeschoss** Zwei sonnige Zimmer mit Südausrichtung, eines mit Zugang zum Balkon. Zwei weitere Zimmer mit Fenster nach Norden. Flur mit zusätzlicher Nutzfläche.
- Keller** Grosszügige Kellerräume mit viel Tageslicht, zugänglich über Innen- und Aussentreppe.
- Estrich** Praktischer Estrich mit Zugang über eine Auszugstreppe.

## **Veranda** | 18 m<sup>2</sup>

Die lauschige Veranda mit Natursteinplatten eröffnet einen schönen Blick über den Garten bis zu den sanften Hügeln des Emmentals und lädt zum entspannten Verweilen ein.

## **Parkieren**

Die Garage mit automatischem Tor bietet Platz für ein Auto.

# Objektdaten kompakt



## Grundbuch

Langnau im Emmental, Nr. 2408

## Ort

Alpenstrasse 18, 3550 Langnau

## Parzellenfläche

629 m<sup>2</sup>

## Nettowohnfläche | Nettogeschossfläche

162 m<sup>2</sup> | 249 m<sup>2</sup>

## Kubatur

792 m<sup>3</sup> gem. Gebäudeversicherung

## Baujahr

1947

## Zone

Wohnbauzone 2

Link [Zonenplan](#)

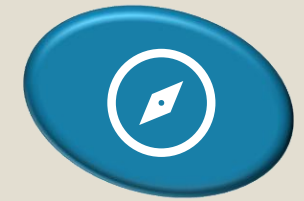
Link [Baureglement](#)

## Bauinventar Kanton Bern

Nicht eingetragen.

## Alllastenkataster

Nicht eingetragen.



### **Heizung**

Angeschlossen an das Fernwärmenetz.

Wärmeverteilung über Radiatoren.

### **Wasser / Abwasser**

Angeschlossen an die öffentliche

Wasserversorgung und Kanalisation.

### **Zustand**

Dach erneuert und isoliert im Jahr 2022.

Überwiegend ursprüngliche Bausubstanz.

### **Amtlicher Wert**

CHF 267'000

### **Gebäudeversicherung**

CHF 680'200

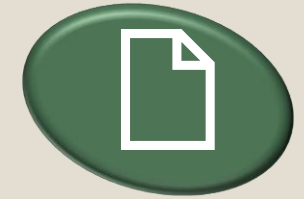


# Weg zum Kaufabschluss

Die Liegenschaft wird in einem Bieterverfahren verkauft. Bei der Liegenschaftsbesichtigung erhalten Kaufinteressenten detaillierte Informationen zum Ablauf sowie die erforderlichen Unterlagen. Die Verkäuferschaft behält sich sämtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Verfahren ausdrücklich vor.

**Richtpreis ab CHF 890'000**

# Grundbuchauszug



## Langnau im Emmental / 2408

### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Langnau im Emmental
Grundstücksnummer	2408
Grundstücksart	Liegenschaft
E-GRID	CH961546356166
Grundstücksfläche	629 m <sup>2</sup>
Grundbuchpläne	3296, 3297
Lagebezeichnung	Oberfeld, Langnau im Emmental
Bodenbedeckung	Gartenanlage 503 m <sup>2</sup> Gebäude 126 m <sup>2</sup>
Gebäude	
EGID 1761386	Wohnhaus Alpenstrasse 18, 3550 Langnau im Emmental

### Dominierte Grundstücke

Keine



## Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
04.06.1894	R	Abwasserleitungsrecht, ID 1999/006054 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1908 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/4041
07.02.1914 28.01.1921 16.01.2025	L	Mitbenützungsrecht an der Kanalisation, ID 2002/003033 z.G. Einwohnergemeinde Langnau Liegenschaftsverwaltung
30.12.1930	L	Baubeschränkung, ID 2001/003706 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/1760 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2186 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2187 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2188 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2189 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2190 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2191 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2212 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2222 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2223 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2224 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2227 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2228 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2229 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2244 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2264 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/2265 z.G. LIG Langnau im Emmental 902/4309
30.12.1930	R	Wegrecht, ID 2001/003713 z.L. LIG Langnau im Emmental 902/1760

## Grundlasten

Keine

## Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

*Erstellungsdatum* 03.04.2026 14:10

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

Die Baubeschränkung aus dem Jahr 1930 untersagt die Errichtung einer Scheune und verweist auf die Wahrung des damaligen Siedlungscharakters. Sie stammt aus einer Zeit, in der das Gebiet noch weitgehend unbebaut war.



# Datenblatt Gebäudeversicherung

**GVB**  
Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999  
E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)  
Anfrage 759920  
Datum Ittigen, 7. April 2026

**Datenauskunft**

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz

Hauptobjekt und Mitversicherte LANGNAU IM EMMENTAL , ALPENSTRASSE 18

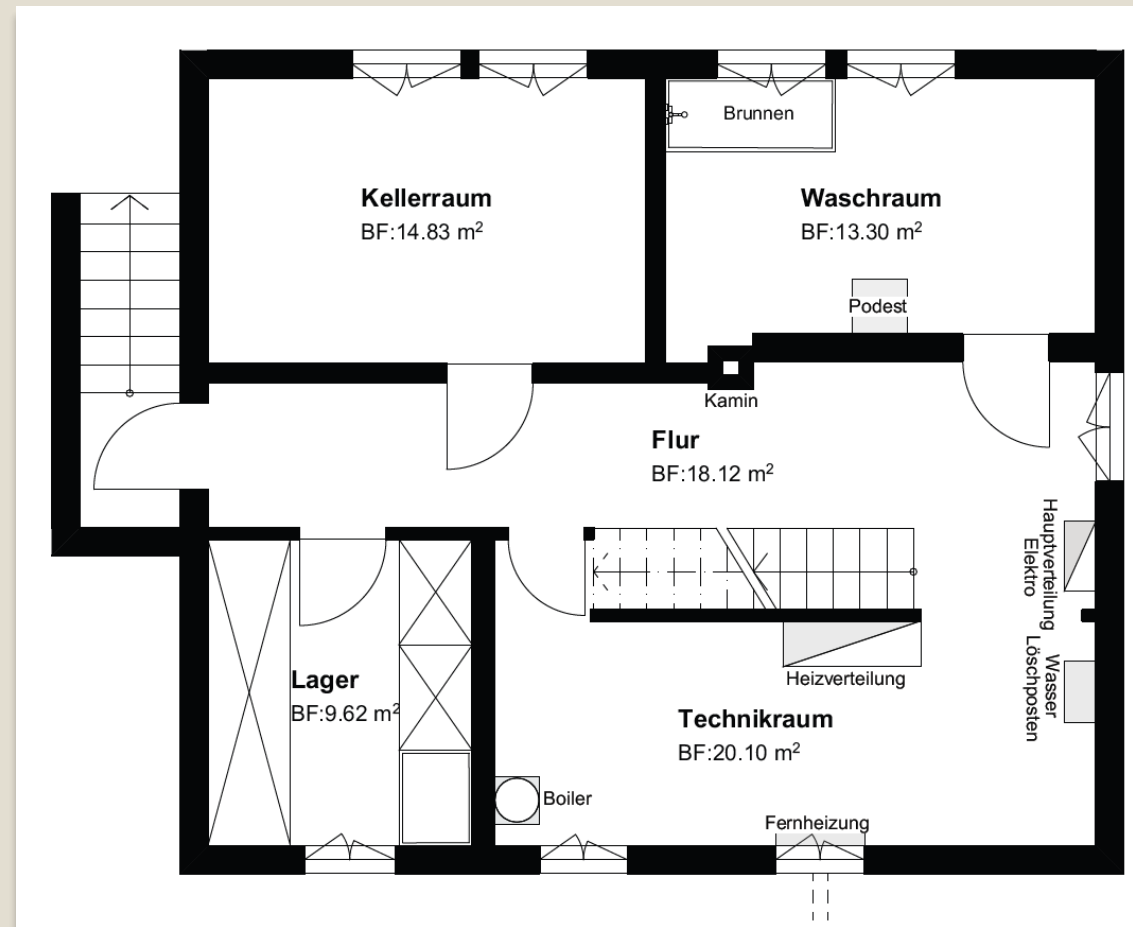
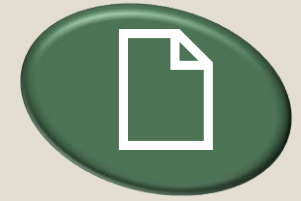
Grundbuchblatt Nr. 902.0.2408

Policennummer	336715
Versicherungssumme	680,200
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1947
Kubatur	792 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	09.05.2016
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Garage

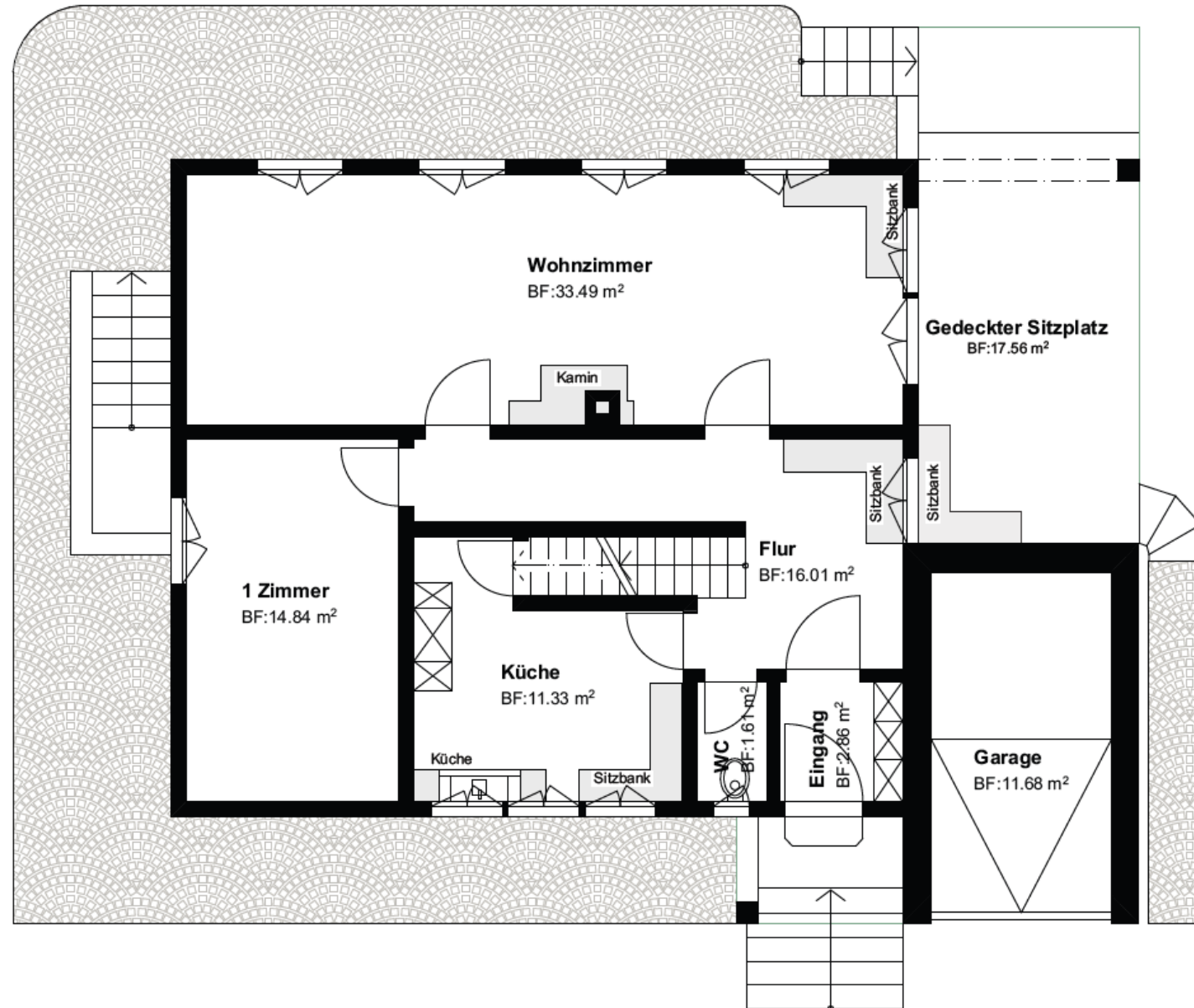
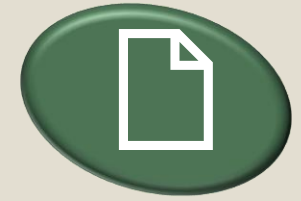
Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)  
(Formular ohne Unterschrift)

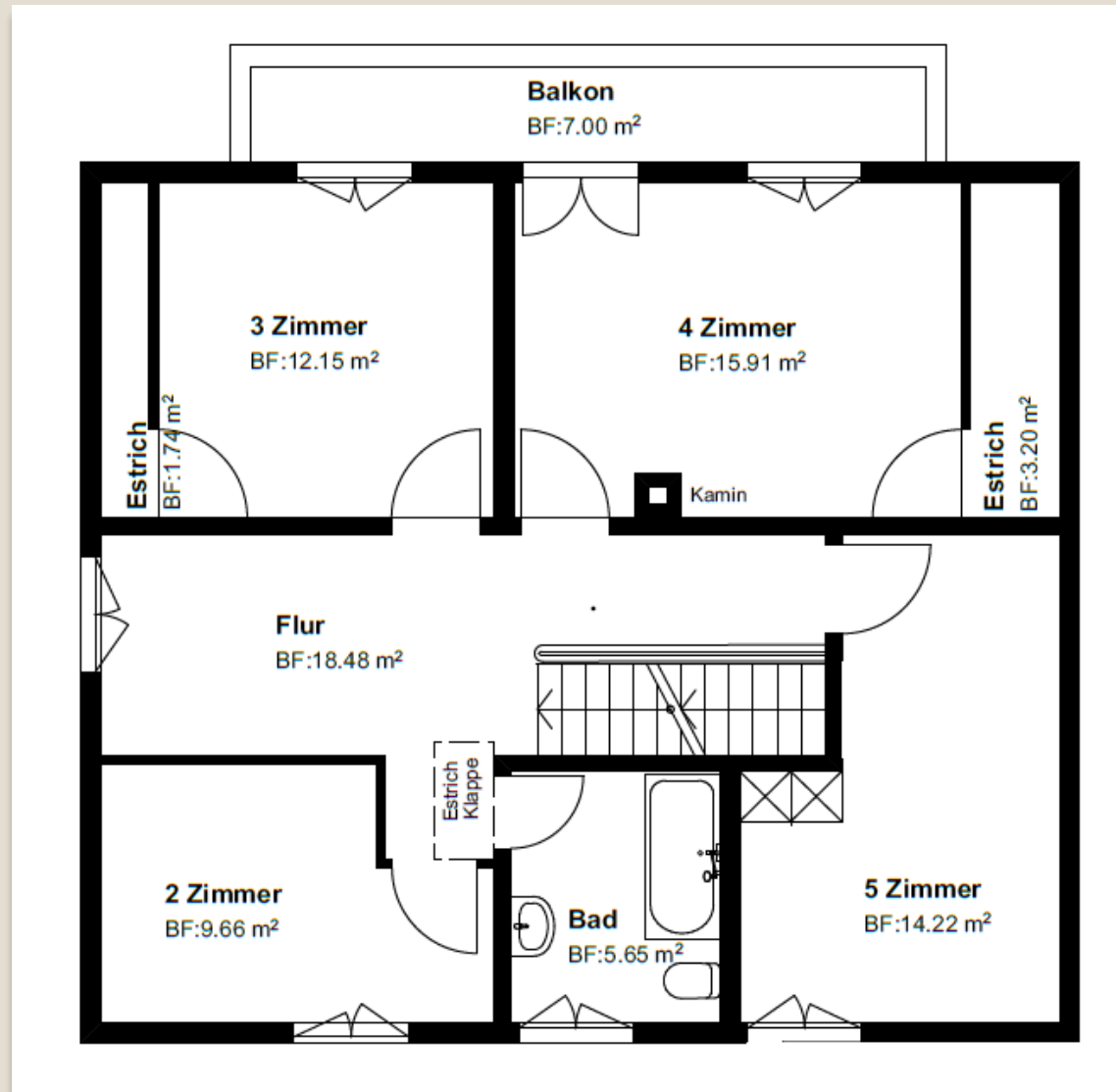
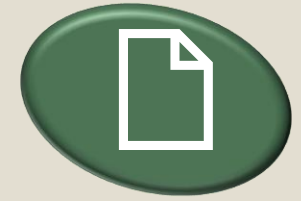
# Grundriss UG



# Grundriss EG



# Grundriss OG







Wohnzimmer EG



Eingangsbereich



Küche



Eingangsbereich



Garten



Veranda



Zimmer südost OG



Zimmer süd OG



Balkon





Flur OG



Zimmer nordwest OG



Bad OG



Zimmer nordost OG



Flur OG



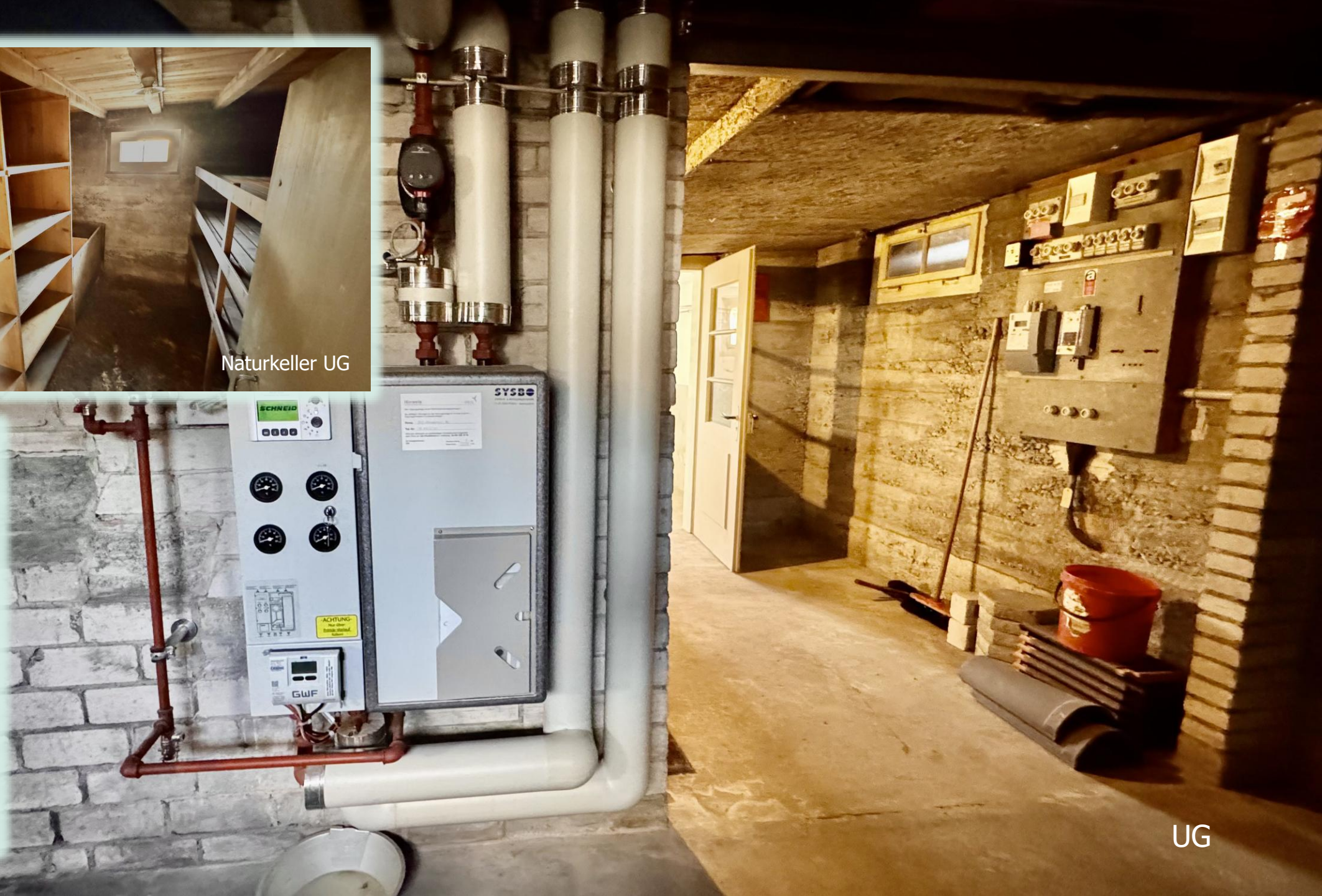
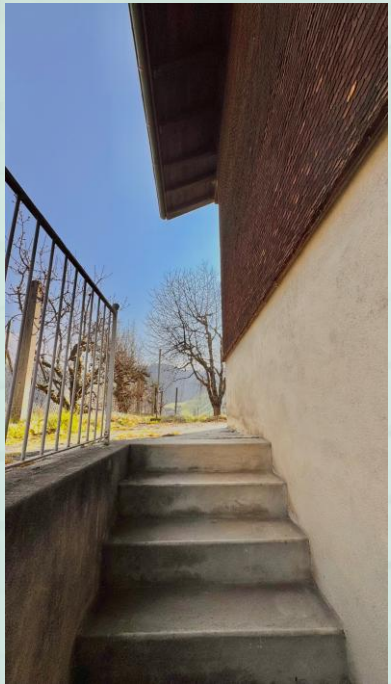
Waschküche UG



Werkstatt UG



Naturkeller UG



UG

# Kontakt



Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

Andrea Naegeli, Beauftragte im Namen der Verkäuferschaft

077 512 07 64

[kontakt@alpenstrasse18.ch](mailto:kontakt@alpenstrasse18.ch)

## **Hinweise**

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde mit der gebotenen Sorgfalt und gestützt auf die verfügbaren Unterlagen erstellt. Für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der enthaltenen Angaben wird keine Gewähr übernommen. Interessierte sind gehalten, sämtliche für den Kauf relevanten Informationen selbstständig zu prüfen und bei Bedarf eine fachkundige Person beizuziehen. Jegliche Haftung der Verkäuferschaft für unvollständige, unrichtige oder fehlende Angaben wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.