

zu verkaufen

Ehemaliges Restaurant Drei Tannen Dorfstrasse 5, 3373 Heimenhausen



Geschichte und architektonische Beschreibung

Das Wirtshaus 'Drei Tannen', im Kern wohl I. V. 19. Jh., Umbau 1938

Verrandeter Ständerbau unter Viertelwalmdach mit Ründi. Ursprünglich schlichter, streng proportionierter Bau mit pyramidenförmigem Walmdach. Die jetzige Dachform mit Gerschild, Ründi, befenstertem Ründifeld und Lukarne stammt wohl von 1938.



Der Ökonomietrakt wurde ausgebaut 2. H. 20. Jh., als einziger Bau in diesem Abschnitt der Dorfstrasse (Baugruppe 'Dorf') giebelseitig zur Strasse stehend. O-seitig entstand ein jüngerer Anbau. Sowohl räumlich aber auch von seiner historischen und sozialen Bedeutung als Gastwirtschaft bildet das Wirtshaus 'Drei Tannen' den Dorfmittelpunkt von Heimenhausen

Das Gebäude steht auf einer Parzelle von rund 700m². Die Gebäudesubstanz darf als sehr gut bezeichnet werden. Das Gebäude verfügt über 2 Sandsteinkeller.

Das Gebäude ist prädestiniert für eine Umnutzung für Eigentums- oder Mietwohnungen. Im Jahr 2019 wurde ein Vorprojekt für das Restaurant gestartet, welches aus Kapazitätsgründen neben dem laufenden Überbauungsprojekt nicht mehr weiterverfolgt werden konnte. Die Planaufnahmen des Restaurants sind erstellt (s. Anlage). Ein Vorprojekt mit 7 Wohnungen und einem Lift besteht ebenfalls. Asbestuntersuchungen und erste Abklärungen und Abstimmungen mit der Baubehörde wurden bereits getätigt. Das Vorprojekt zeigt auf, dass in diesem geschichtsträchtigen Haus mit Charme sehr attraktive Räumlichkeiten in Kombination alt / neu erstellt werden können. Selbstverständlich wird dieses Vorprojekt bei ernsthaftem Interesse abgegeben. Ebenso der Bericht der Asbestuntersuchung.

Auf der Ostseite des Restaurants entsteht eine kleine Überbauung mit 2 Doppel Einfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus, sowie die notwendigen Anzahl Autounterstände. Die Baubewilligung liegt seit März 2022 vor.

Die Parzelle des Restaurants wurden bezüglich Erschliessung und Parkierung in diese Planung einbezogen (s. Parzellierungsplan).

Der Rückbau der Umgebung und die Abbrucharbeiten der Nebengebäude und des letzten Anbaus am Restaurant sind kürzlich im Rahmen der Vorbereitung für das Überbauungsprojekt bereits ausgeführt worden.

Allgemeines über die Gemeinde

Heimenhausen liegt im Verwaltungskreis Oberaargau und grenzt an die Gemeinde Herzogenbuchsee, Graben, Berken, Walliswil-Wangen, Inkwil und Niederönz. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 1'117 Einwohner.

Am 1. Januar 2009 fusionierten die Gemeinden Heimenhausen, Röthenbach und Wanzwil zur Gemeinde Heimenhausen. Die Gemeinde verfügt über diverse Buslinien, die in kurzer Zeit Herzogenbuchsee erreichen.

Heimenhausen liegt auf dem Lande und bietet alle Vorteile einer Landgemeinde.

Durch Siedlungs- und Wegspuren fand man heraus, dass Heimenhausen aus der Römerzeit stammt. Im Jahre 1328 wurde das Dorf zum ersten Mal unter dem Namen Heimenhausen urkundlich erwähnt

Steuersatz

- Kanton 3.06
- Gemeinde 1.46

Liegenschaftssteuer

1.20 ‰

Schulen

Kindergarten/Schule Aare-Oenz,
Graben
Oberstufe, Herzogenbuchsee
BZL Bildungszentrum Langenthal:
Berufsfachschule
Gymnasium
Kaufmännische Berufsschule

Einkaufsmöglichkeiten

Metzgerei, Bäckerei im Dorf

Coop, Migros und Denner in Herzogenbuchsee.

Typische Einkaufsstädte:

Bern, Langenthal oder Solothurn.

Kehrrichtentsorgung

2 x pro Monat, gebührenpflichtige Kehrriechtsäcke

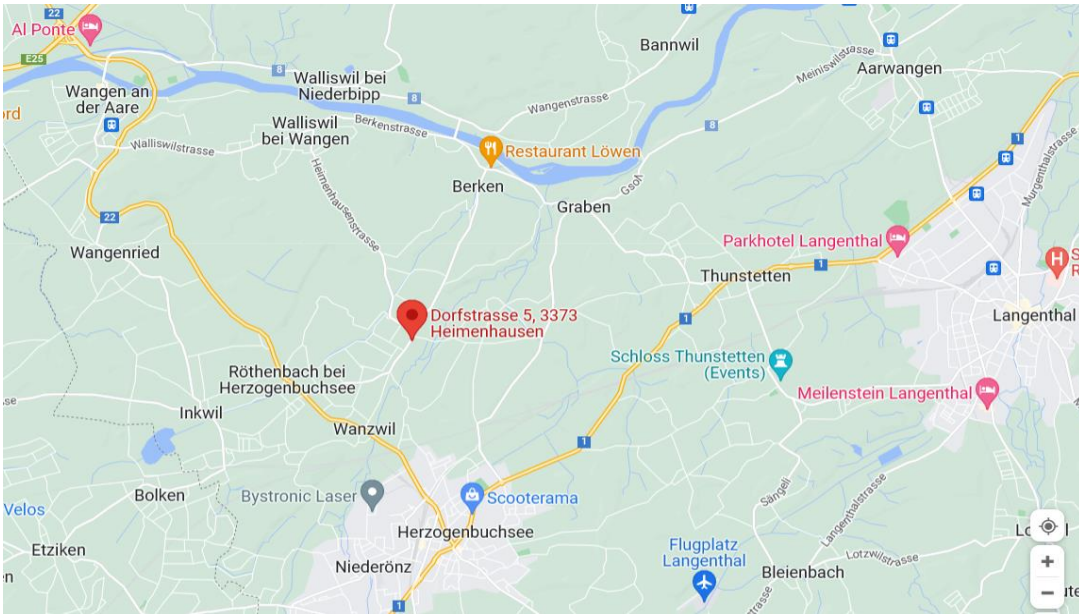
Arzt/Zahnarzt/Spital

Ärzte für Allgemeinmedizin, diverse Spezialisten, Zahnärzte in Herzogenbuchsee, Regionalspital in Langenthal, Spitex, Altersheim

Sport/Erholung/Kultur

Zahlreiche Vereine

Lage



Das Zentrum von Herzogenbuchsee liegt nur ca. 3km entfernt, von wo die Schnellzüge nach Bern und Zürich verkehren.

Der Anschluss an die A1 ist nur gut 5' entfernt. Langenthal erreicht man mit dem Auto in 15, Solothurn in 20, Bern in 30, Luzern und Zürich in 50 Minuten.

Zonenplan



Das Gebäude liegt in der Dorfzone. Das Gebäude ist im Bauinventar als erhaltenswert in der Dorfzone A geführt. Gemäss offiziellem Schreiben der Gemeinde wird das Gebäude im Rahmen der laufenden Bereinigung aus dem Bauinventar gestrichen.

Das Gebäude liegt in der Zone des Dorfbildschutzes (schwarze Punkte).

Situationsplan mit der geplanten Überbauung



Die Zufahrt zu den 5 Wohneinheiten erfolgt über die Erschliessung Nord. Die Zufahrt zum Restaurant ist im Süden der Parzelle geplant, mit 4 Parkplätzen und 3 Autounterstände. Direkt am Gebäude anliegend sind Freiflächen für Sitzplätze eingeplant und ein Fussweg für die gesamte Überbauung.

Detailangaben

Gasthof Drei Tannen, Dorfstrasse 5
 Gbbl.-Nr. 247, Halt geplant ca. 700m²
 Wohnfläche ca. 318 m²
 Baujahr 1938

Amtlicher Wert bei Kauf 2017 (mit alter Parzelle 247)

CHF 473'200.—

Gebäudeversicherung

CHF 2'100'000.—

Kubatur gem. GVB-Norm

2'739 m³

Verkaufsrichtpreis inkl. getätigter Abbrucharbeiten, Asbestuntersuchungen und erarbeitetem Vorprojekt

CHF 580'000.—

Option: Mit Ausführung Zufahrt Süd, 4 Parkplätze und 5 Autounterstände inkl. Umgebungsgestaltung, gemäss bewilligtem Projekt bzw. gemäss TU-Vertrag Überbauung Drei Tannen

CHF 70'000

Handänderungskosten: Zu Lasten Käufer

Übernahme: Nach Vereinbarung

Anhänge

Datenblatt Gebäudeversicherung Bern
Parzellierungsplan
Gebäudeaufnahmepläne
Auszug Bauinventar

Auskunft und Verkauf

dimacasa AG, Zykamenweg 1, 4922 Bützberg
info@dimacasa.ch; Tel. 062 530 06 43
Silvio Di Maria