



IDAG ♦ Immobilien Dienstleistungen
Handel/Verkauf ♦ Schätzungen ♦ Beratungen

VERKAUFSDOSSIER

Ansicht Süd



Restaurant Storchen mit Wohnung im Dachgeschoss Schmiedgasse 1 3264 Diessbach bei Büren

IDAG Immobilien Dienstleistungen
Beat Schläfli
Hauptgasse 5
3294 Büren an der Aare

Büro
Mobile
Email
Website

032 351 01 01
079 692 00 02
info@idag-immo.ch
www.idag-immo.ch

Besichtigungen nur nach Vereinbarung mit der IDAG.
Unsere Offerte ist unverbindlich und freibleibend; sie ist vertraulich zu behandeln und nur für die Adressaten bestimmt.

1. Inhaltsverzeichnis

1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Gemeinde / Standort	3
3. Liegenschaft	3
3.1 Objektbeschreibung / Lage	3
3.2 Objektdaten	4
3.3 Baubeschreibung	4
3.4 Raumprogramm / Ausbau / Umgebung	5
3.5 Erneuerungen / Umbau / Reparaturen	5
4. Verkaufsrichtpreis	6
5. Kauf- und Zahlungsabwicklung / Besitzantritt	6
6. Finanzierung	6
7. Besichtigung / Diverses	6
8. Lageplan	7
9. Grundbuchauszüge	8
10. Gebäudeauskunft der Gebäudeversicherung	11
11. Auszug Zonenplan	12
12. Auszug Bauinventar	13
13. Situationsplan Übersicht	15
14. Situation mit Oberflächenbedeckung	16
15. Gebäudepläne	17
16. Fotos	20

Ansicht Ost



3.2 Objektdaten

Grundbuch Nr.	Die Liegenschaft ist in 3 Stockwerkeinheiten aufgeteilt: Diessbach GB-Nr. 338 (338-1, -3 und -4) Verkauft werden: GB-Nr. 338-1: 526/1'000 an GB-Nr. 338: Restaurant mit entsprechender Infrastruktur, disponibler Raum Erdgeschoss / Untergeschoss mit Nebenräumen GB-Nr. 338-4: 232/1'000 an GB-Nr. 338: Wohnung mit Abstellräumen und Studio Dachgeschoss mit Nebenraum Die Wohnung im 1. Obergeschoss gehört «Dritten» und wird nicht verkauft
Baujahr	Hauptbaujahr 1875 - 1899, Umbauten 1956 – 1961 und 1986 - 1989
Grundstücksfläche	1'139 m ²
Kubatur nach GVB	4'380 m ³ , gesamte Liegenschaft
Nettoflächen	Untergeschoss: Saal/Toilettenanlagen 130 m ² Erdgeschoss: Restaurant 265 m ² Dachgeschoss: Wohnung 160 m ²
Amtliche Werte	GB-Nr. 338-1: CHF 477'060.— GB-Nr. 338-4: CHF 328'390.—
Gebäudeversicherungswert	CHF 4'077'000.—, gesamte Liegenschaft (Index 234) Aufgeteilt nach Wertquoten: GB-Nr. 338-1: CHF 2'144'502.— GB-Nr. 338-4: CHF 945'864.—
Bauzone	Dorfzone (Ortsbildschutzgebiet) Das Gebäude ist im Bauinventar als erhaltenswert eingetragen
Anmerkungen	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
Dienstbarkeiten	Diverse gemäss Grundbuchauszüge (vergl. Ziffer 9)
Grundlasten	keine
Vormerkungen	keine

3.3 Baubeschreibung

Bauart	Massivbauweise: Putzbau, Beton und Mauerwerk, isoliert
Fenster	Holz-Isolierverglasung
Storen/Jalousie	teilweise Storen
Dach	Holzkonstruktion mit Unterdach und Ziegeleindeckung Dachschrägen im Wohnbereich gedämmt
Heizung/Warmwasser	Fernwärme (2022), Heizverteilung mit Radiatoren Wassererwärmung für das Restaurant über die Fernheizung, für die Wohnung im DG über einen Elektro-Wassererwärmer

3.4 Raumprogramm / Ausbau / Umgebung

Untergeschoss:

Zugang über Treppenhaus:

Vorraum, Waschküche, WC, Chemieraum, Garderobe, Heizung, 3 Kellerräume, Lüftung und Kühlraum.

Zugang über Treppenhaus Restaurant:

Vorraum, 2 Toilettenanlagen für Damen und Herren, Reinigungsraum, Saal (ehemalige Kegelbahn) mit natürlicher Belichtung.

Erdgeschoss:

Eingang Süd/Windfang/Korridor, Vorraum (Warenlift), Buffet, Küche, Gaststube bis 30 Sitzplätze, Stübli bis 20 Sitzplätze, Stube bis 40 Sitzplätze, behindertengerechter Toiletten-Raum, Büro, Technik, Kühlräume, Lieferanteneingang Ost.

2. Obergeschoss/Dachgeschoss:

Wohnung, Studio: Gang mit Auszugstreppe zum Estrich, Wohnbereich mit Terrasse, Küche, 5 Zimmer und 5 Bäder, Küchenvorbereitung für Studio. Die Wohnung kann mit einfachen Massnahmen in 2 getrennte Wohneinheiten aufgeteilt werden.

Nebengebäude/Umgebung:

Anbau Nord (Kompressoren, Leergut, Abstellraum) Terrasse bis 60 Sitzplätze, 15 Abstellplätze für Autos, Abstellplätze für Zweiräder, Grünflächen.

3.5 Erneuerungen / Umbau / Reparaturen

1998	Sichtschutzwand Terrasse zu Dorfstrasse 29	CHF	3'000.—
1998	Umbau Kegelbahn in Konferenzsaal	CHF	25'000.—
1999	Schöpfliedach, Holzgitter hinten Holzgitter vorne mit Türe	CHF	4'000.—
2001	Buchs entfernen zu Schmiedgasse	CHF	1'500.—
2008	Kugelgarn-Teppich in Saal UG	CHF	3'500.—
2009	Sanierung Wände in Küche und Gang	CHF	8'700.—
2009	Sanierung Treppe Lieferanteneingang und Zugang zu Wohnungen	CHF	7'750.—
2010	Neubau behindertengerechter Toiletten-Raum	CHF	20'000.—
2016	neue Wasserenthärtungsanlage	CHF	4'500.—
2020	Erhöhung Abtrennung/Abgrenzungs- Wand zu Dorfstrasse 29	CHF	2'000.—
2022/24	Anschluss Fernwärme und Sanierung Heizung	CHF	38'700.—
2023	Lebensmittelkontrolle (alles i.O.)		
2024	Kontrolle der Elektroinstallationen im UG und EG (alles i.O.)		
2024/25	Zustand privater Abwasseranlagen (Aufnahme November 2024) Dossier und Abrechnungen noch ausstehend		
2025	Brandschutzkontrolle (alles i.O.)		

4. Verkaufsrichtpreis

Verkaufsrichtpreis für die beiden Stockwerkeinheiten ohne Inventar (kann zum Zeitwert übernommen werden):

GB-Nr. 338-1, Restaurant mit entsprechender Infrastruktur, disponibler Raum Erdgeschoss / Untergeschoss mit Nebenräumen

GB-Nr. 338-4, Wohnung mit Abstellräumen und Studio Dachgeschoss mit Nebenraum

CHF 1'495'000.—

5. Kauf- und Zahlungsabwicklung / Besitzantritt

Anzahlung:	nach Vereinbarung
Gebühren und Kosten:	Notariats-, Grundbuchkosten und Handänderungssteuer zu Lasten Käufer
Notariat:	Aarenotare, Jaggi Löffel Brunner, in Büren an der Aare
Besitzantritt und Bezug:	nach Vereinbarung
Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen:	muss nach der Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen durchgeführt werden, sind die Kosten der Kontrolle und die Kosten allfälliger Reparaturen von der Käuferschaft zu tragen.

6. Finanzierung

Die Regelung der Finanzierung ist grundsätzlich Sache der Käufer. Selbstverständlich unterstützen wir Sie gerne dabei. Wir begleiten Sie auf Wunsch bei Ihren Finanzierungsabklärungen und berechnen Ihnen vorher Ihren Finanzbedarf.

7. Besichtigung / Diverses

Innenbesichtigungen nach Vereinbarung und ausschliesslich in Begleitung eines Vertreters der IDAG.

Die Angaben im Verkaufsdossier dienen der allgemeinen Information. Aus den Plänen können keine verbindlichen Masse entnommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der IDAG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.



8. Lageplan



9. Grundbuchauszüge

Grundstück

Diessbach bei Büren / 338

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	385 Diessbach bei Büren
Grundstück-Nr	338
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH894638093569
Fläche	1'139 m ² , AV93
Plan-Nr.	2221
Lagebezeichnung	Diessbach b. Büren Diessbe
Bodenbedeckung	Gebäude, 418 m ² Trottoir, 8 m ² Gartenanlage, 639 m ² Übrige humusierte Fläche, 74 m ²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 86 m ² Dorfstrasse 29, 3264 Diessbach b. Büren Gesamtfläche 333 m ² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 2 LIG / 0 SDR Restaurant, 332 m ² Schmiedgasse 1, 3264 Diessbach b. Büren Wohn- und Geschäftshaus, 332 m ² Dachterrasse, 332 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF (54'300) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
* mit Ertragswertkomponenten		

Eigentum

STW Diessbach bei Büren 385/338-1 zu 526/1'000	28.12.2010 032-2010/8637/1 Begründung STWE
STW Diessbach bei Büren 385/338-3 zu 242/1'000	28.12.2010 032-2010/8637/1 Begründung STWE
STW Diessbach bei Büren 385/338-4 zu 232/1'000	28.12.2010 032-2010/8637/1 Begründung STWE

Anmerkungen

02.11.1988 005-1988/1916/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.005-2004/001120

Dienstbarkeiten

08.04.1988 005-1988/537/0	(R) Werkleitung ID.005-1997/000467 z.L. LIG Diessbach bei Büren 385/284
28.12.2010 032-2010/8637/1	(L) Grenzbaurecht ID.032-2011/000217 z.G. LIG Diessbach bei Büren 385/873
28.12.2010 032-2010/8637/1	(R) Grenzbaurecht ID.032-2011/000217 z.L. LIG Diessbach bei Büren 385/873
28.12.2010 032-2010/8637/1	(L) Überbaurecht ID.032-2011/000218 z.G. LIG Diessbach bei Büren 385/873
28.12.2010 032-2010/8637/1	(L) Mitbenützungsberechtigung von Haustechnikanlagen mit Kostenpflicht ID.032-2011/000220 z.G. LIG Diessbach bei Büren 385/873
28.12.2010 032-2010/8637/1	(R) Leitungsrecht ID.032-2011/000222 z.L. LIG Diessbach bei Büren 385/873
28.12.2010 032-2010/8637/1	(L) Baubeschränkung ID.032-2011/000226 z.G. LIG Diessbach bei Büren 385/873
28.12.2010 032-2010/8637/1	(L) Benützungsberechtigung (Gewölbekeller) ID.032- 2011/000229 z.G. LIG Diessbach bei Büren 385/873
28.12.2010 032-2010/8637/1	(L) Grenzbaurecht ID.032-2011/000231 z.G. LIG Diessbach bei Büren 385/762
28.12.2010 032-2010/8637/1	(L) Überbaurecht ID.032-2011/000232 z.G. LIG Diessbach bei Büren 385/762

28.12.2010 032-2010/8637/1 (R) Baurecht für eine Abgrenzung ID.032-2011/000233
z.L. LIG Diessbach bei Büren 385/873

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.06.2025 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 02.06.2025 Keine

Restaurant**Diessbach bei Büren / 338-1**

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	385 Diessbach bei Büren
Grundstück-Nr	338-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH654746373584
Stammgrundstück	LIG Diessbach bei Büren 385/338
Wertquote	526/1'000
Sonderrecht	Restaurant mit entsprechender Infrastruktur, disponibler Raum Erdgeschoss / Untergeschoss mit Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF 477'060	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
---------------------------------	-----------------------------	------------------------------

* mit Ertragswertkomponenten

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

28.12.2010 032-2010/8637/1 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.032-2011/000216

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.06.2025 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 02.06.2025 Keine

Wohnung im Dachgeschoss

Diessbach bei Büren / 338-4

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	385 Diessbach bei Büren
Grundstück-Nr	338-4
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH882346353737
Stammgrundstück	LIG Diessbach bei Büren 385/338
Wertquote	232/1'000
Sonderrecht	Wohnung mit Abstellräumen und Studio Dachgeschoss mit Nebenraum

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF 328'390	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
---------------------------------	-----------------------------	------------------------------

* mit Ertragswertkomponenten

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

28.12.2010 032-2010/8637/1 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.032-2011/000216

Dienstbarkeiten

28.12.2010 032-2010/8637/1 (R) Benützensrecht (Dachterrasse) ID.032-
2011/000219
z.L. LIG Diessbach bei Büren 385/873

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 02.06.2025 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 02.06.2025 Keine

10. Gebäudeauskunft der Gebäudeversicherung



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig	Team Datenauskünfte Support	Frau Monika Holenweger Restaurant Storchen Schmiedgasse 1 3264 Diessbach b. Büren
Telefon	0800 666 999	
E-Mail	datenauskunft@gvb.ch	
Anfrage	720702	
Datum	Ittigen, 30. April 2025	

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

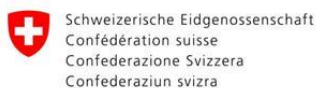
Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz	Ihre Anfrage vom 30.04.2025
Hauptobjekt und Mitversicherte	DIESSBACH BEI BUEREN , SCHMIEDGASSE 1
Grundbuchblatt Nr.	385.0.338
Eigentümer	Stweg. Storchen 3264 Diessbach b. Büren
Korrespondenzadresse	Monika Holenweger Restaurant Storchen Schmiedgasse 1 3264 Diessbach b. Büren
Policennummer	264145
Versicherungssumme	4,077,000
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1900
Kubatur	4,380 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	01.02.2011
Objektbemerkungen	Wohnhaus, Restaurant Auf Wunsch versichert: Verbundsteine, Kandelaber, Pergola, Randsteine Trennung von Geb.-Nr. 1 in Nrn. 1 Schmiedegasse
Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	Monika Holenweger Restaurant Storchen Schmiedgasse 1 3264 Diessbach b. Büren

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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

11. Auszug Zonenplan



Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Dorfzone_A	1139 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Landwirtschaftszone		
	Zone_für_öffentliche_Nutzung		
	ZöN_3a_Schulanlage		
	ZöN_3b_Turnhalle_mit_Aussensportanlagen		
	ZöN_4_Pfarrhaus,_Pfrundscheune		
Rechtsvorschriften	Neues_Baureglement https://oerebfiles.apps.be.ch/38501/3262/Neues_Baureglement_Juli_2007.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Diessbach bei Büren http://www.diessbach.ch		

12. Auszug Bauinventar



Kanton Bern
Canton de Berne

Diessbach bei Büren

Bildungs- und Kulturdirektion
Amt für Kultur
Denkmalpflege
www.be.ch/denkmalpflege

Schmiedgasse 1, 3264 Diessbach b. Büren

Grundstück 338
Koordinaten 2594092 / 1217575

Bauinventar

22.02.2002 verfügt

Einstufung erhaltenswert

K-Objekt Ja



Beschreibung

Gasthaus Storchen, ehem. mit Metzgerei, erb. E. 19. Jh., Brand 1901, umgeb. 1956-61, 1986 Gepflegter Putzbau unter erneuertem Vollwalmdach am südl. Eingang der Schmiedgasse. Strukturierter Baukörper mit geschosstrennenden Gurtgesimsen und regelmässigen Fensterachsen. Originale Kalkstein-Fenstergewände. Zentrierter Balkon über schön gestaltetem Eingangsportal an platzseitiger Front im S. Altersheim Storchen im W als Anbau. Im Hausinnern Ofen mit Motivkacheln, dat. 1785. Der als Wohnhaus erstellte Storchen erhielt das Gastrecht, nachdem die Wirtschaft zum Kreuz (Obergasse Nr. 1) eingegangen war. Das lokalgeschichtlich bedeutende Gasthaus ist von der Dorfstrasse zurückversetzt, so dass ein Vorplatz entsteht. Gleichzeitig nimmt es Bezug auf das Schulhaus (Schmiedgasse 2) vis-à-vis und bildet mit der Storchenscheune (Dorfstr. 29) eine bauliche und funktionale Einheit.

Baugeschichte

1875 - 1899: Erbauung

Inschriften / Baudaten

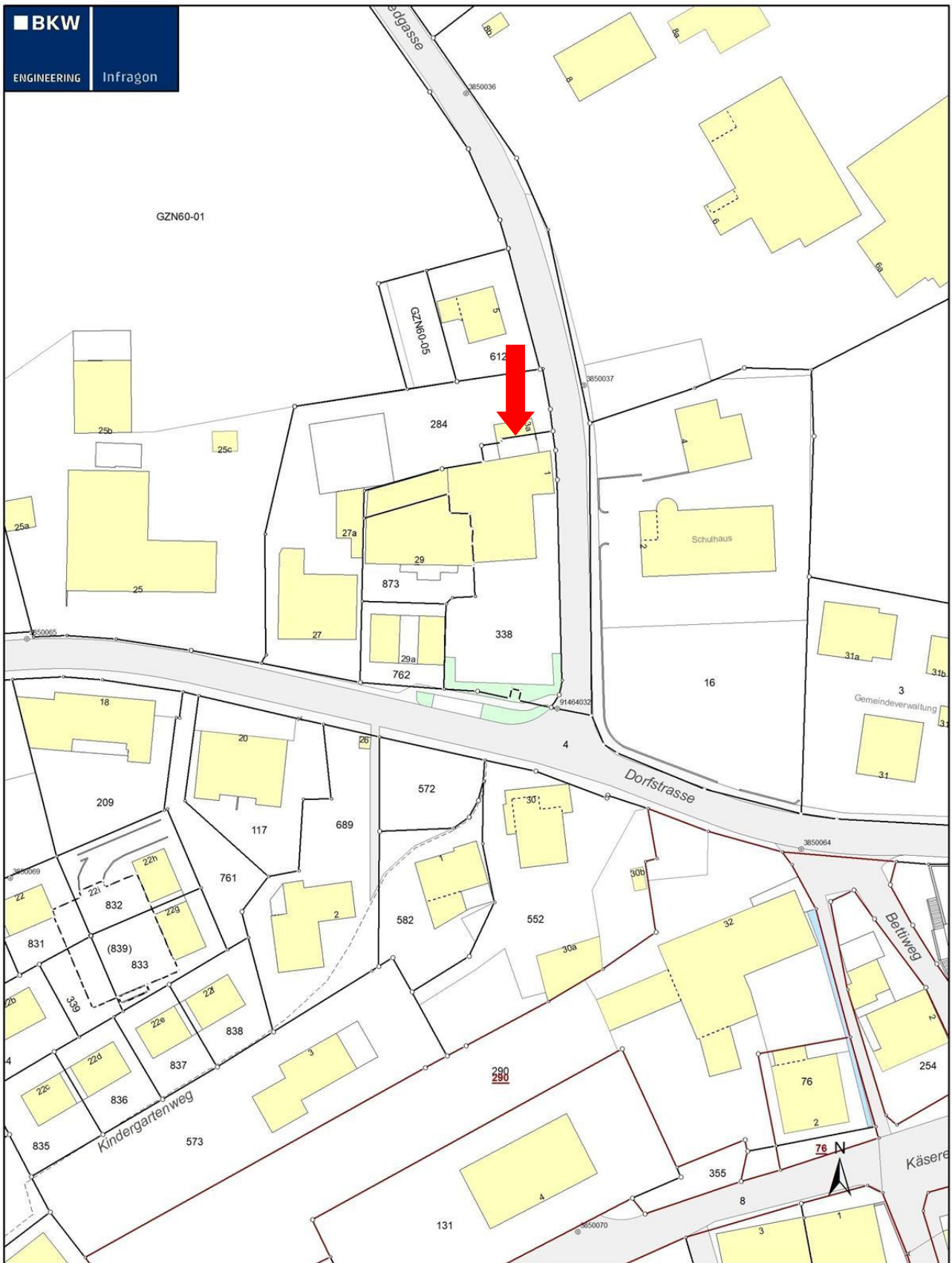
1956-61 Brandv.: Umbau

Baugruppe

Baugruppe A (Diessbach bei Büren, Dorf)

[Pdf-Export](#) ↗

13. Situationsplan Übersicht



Schmiedgasse 1, 3264 Diessbach bei Büren

RegioGIS I
Infragon Ingenieure AG
3400 Burgdorf
Tel +41 34 460 10 10
info@infragon.ch

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 (Geodienste BE): ©Kanton Bern

Erstellt für Maßstab 1:1 000
Ersteller/in IDAG

14. Situation mit Oberflächenbedeckung



Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne



Erstellt für Massstab

1:500

Schmiedgasse 1, 3264 Diessbach bei Büren

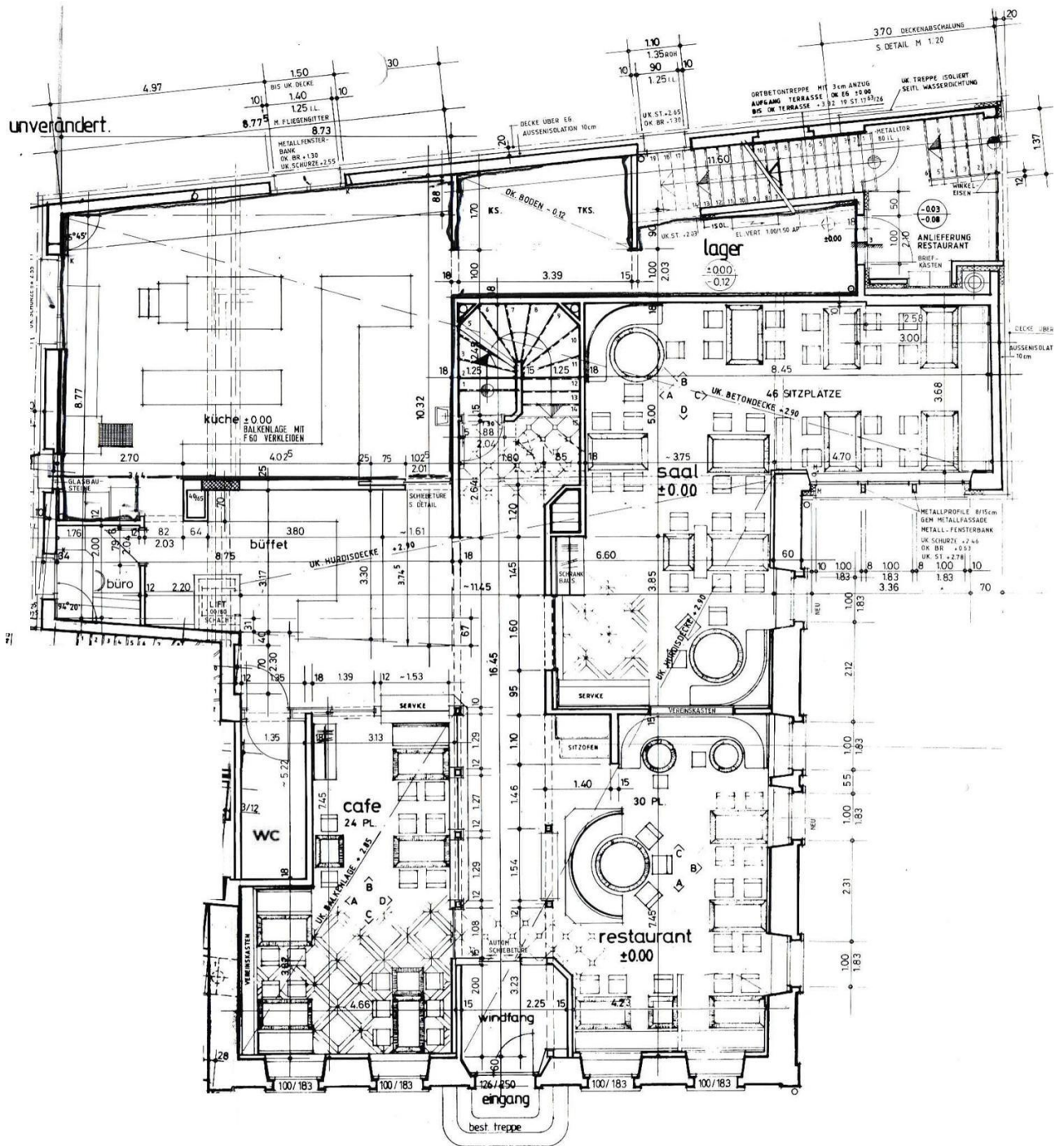
Bemerkungen: Freier Text mit max. 120 Zeichen
Kartenherr: Amt für Geoinformation des Kantons Bern
Copyright: © Kanton Bern / © swisstopo

Detaillierte Angaben zu Copyright und Legende sind dem verlinkten Dokument zu entnehmen:

https://www.map.apps.be.ch/pub/pub/doku/basis_de.pdf

Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind beim Kartenherrn einzuholen.

Erdgeschoss



16. Fotos

Stube



Stübli



Vorraum/Bufvet



Saal im UG



Weinkeller



Technik



Wohnen DG



Zimmer DG



Bad DG



Terrasse DG

