

# Verkauf

**Bauparzelle, an der Burgdorfstrasse 51,  
3550 Langnau im Emmental  
Parzellengrösse ca. 550 m<sup>2</sup>, Teil der Parzelle 3668**

**Preis:  
Verhandlungsbasis 250.-- / m<sup>2</sup>**

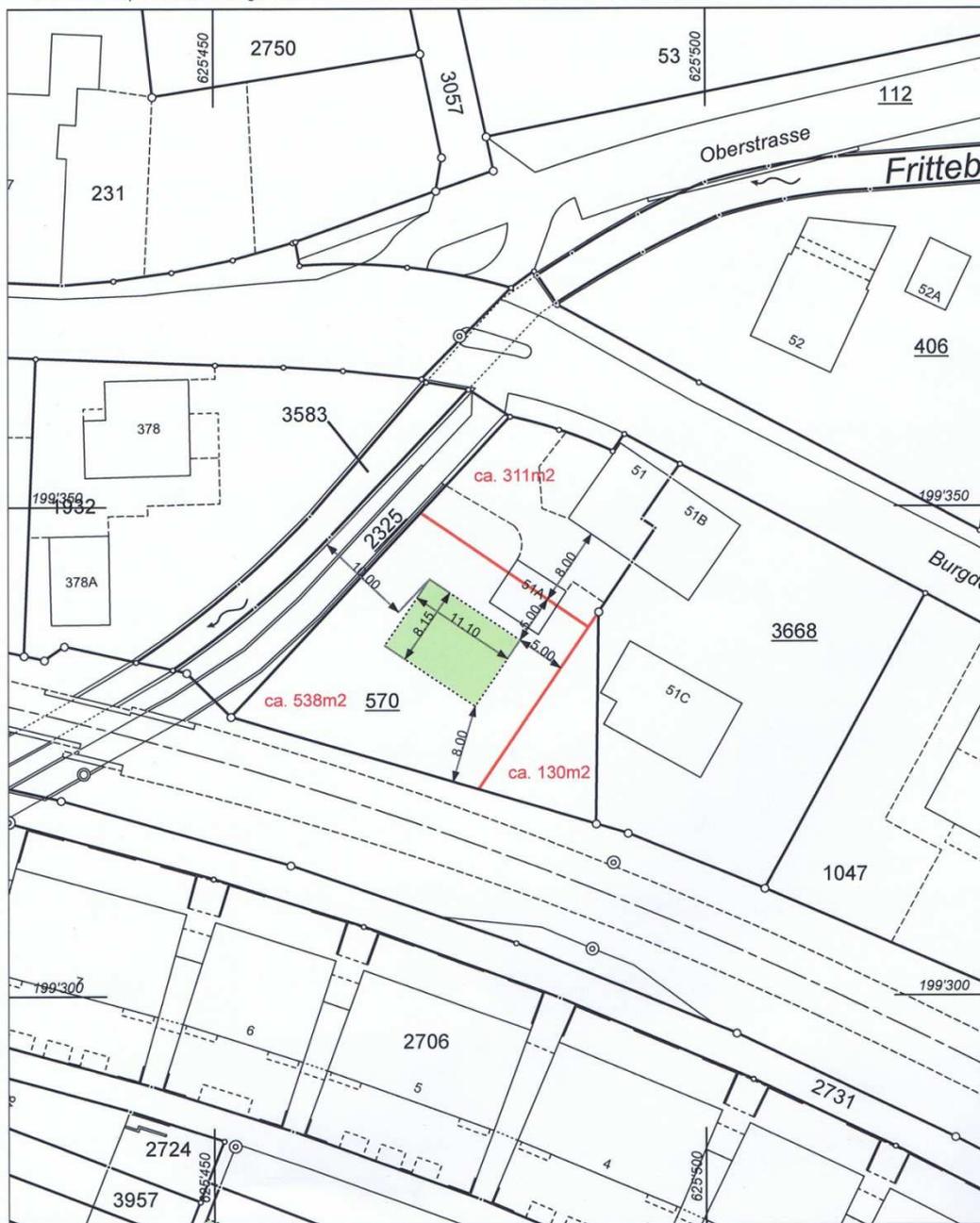


**Gebäudeaufnahmen Planung M. Flück GmbH  
Ried 162  
3543 Emmenmatt  
034 402 55 13  
079 402 55 13  
flueck.m@bluewin.ch**

Auszug aus dem Grunddatensatz



Unterstrichene Grundstücknummern im Grundbuchplan provisorisch eingetragen.  
Dieser Plankopie können keine genauen Masse entnommen werden, verbindlich ist der Originalplan.



Mögliche Grösse der zu bauenden Liegenschaft 8.15 x 11.10 m.

### Bauzone WGB:

In der Bauzone WGB sind Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten zugelassen.

Der genaue Beschrieb ist aus dem Gemeindebaureglement zu entnehmen.



**Die kleine Garage Geb. Nr. 51A wird abgebrochen.**

**Ausnützungsziffer: 0,7**

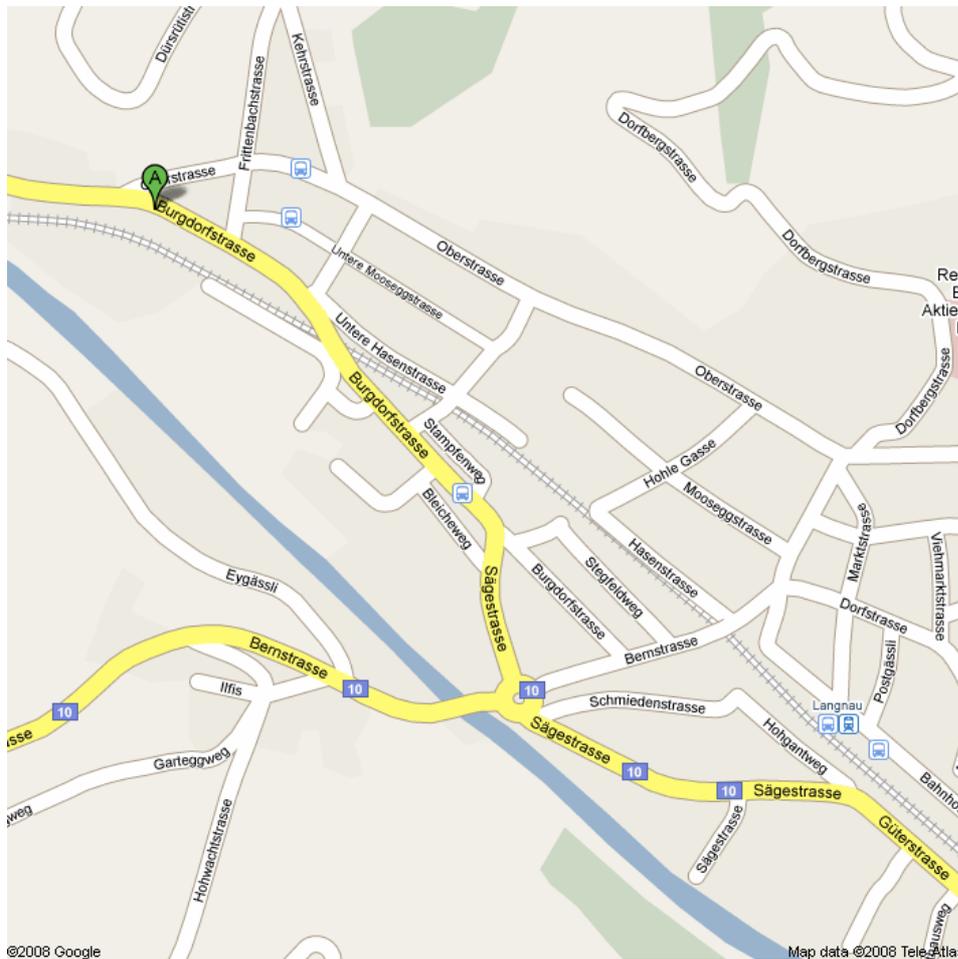
**Grenzabstände klein / gross 5.00 / 8.00 m**

**Gebäudehöhe 9.00 m**

**Wasser / Abwasser in Parzellennähe**

**Gefahrenkarte blau entlang der Eisenbahn, Ueberflutung mittlere Gefährdung, es wird empfohlen den Keller aus dem Boden zu bauen. Respektive das Erdgeschoss ca. 80-100 cm über das jetzige gewachsene Terrain zu bauen. Vorbehalt bleiben allfällige Auflagen durch die Baubewilligungsbehörden. Eine Bauvoranfrage wird empfohlen.**

**Mit dem Kt. Oberingenieurkreis IV ,3400 Burgdorf wurde abgesprochen, dass voraussichtlich der Gewässerabstand vom 10.00m auf 7.00m reduziert werden kann. Respektive in diesem Bereich ein Autounterstand gebaut werden könnte. Hier liegt auf Wunsch eine Aktennotiz vor. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Gemeindeverwaltung / Baukommission. Auch hierzu wird eine Bauvoranfrage empfohlen.**



### **Architekturverpflichtung:**

Von Seiten Eigentümer wird gewünscht, dass der beauftragte Verkäufer die Architektur / Bauleitung ausführt, um die gemeinsamen Punkte wunschgemäss lösen zu können. Dies ist ein Wunsch und kann diskutiert werden.

Falls sie an der Bauparzelle interessiert sind, oder weiter Fragen haben, bitte ich sie, sich mit mir in Verbindungen zu setzen.

**Mathias Flück**

**Gebäudeaufnahmen Planung M. Flück GmbH**

**Ried 162**

**3543 Emmenmatt**

**Tel. 034 402 55 13**

**Fax. 034 402 55 13**

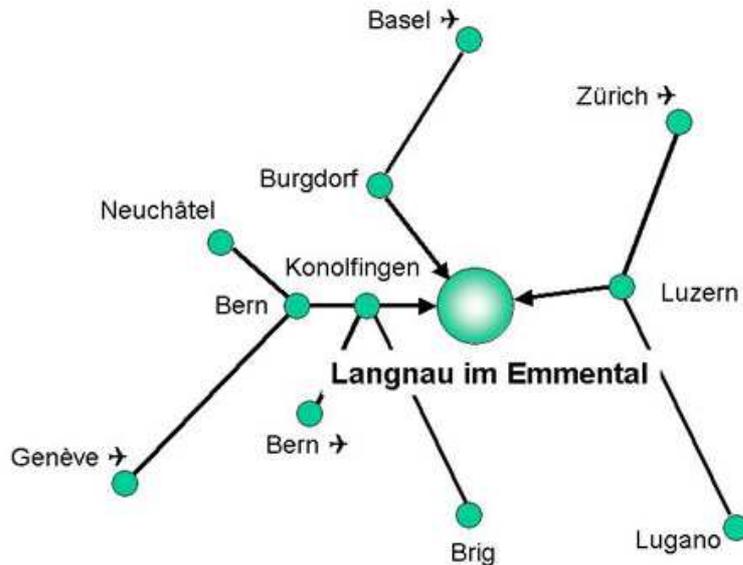
**Nate. 079 402 55 13**

**oder per Mail: [flueck.m@bluewin.ch](mailto:flueck.m@bluewin.ch)**

**Emmenmatt, den 24.11.08 M. Flück / Sämtliche Angaben ohne Gewährleistung**

## Porträt

### Langnau liegt im Herzen der Schweiz!



Langnau ist das Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum für eine Region von gegen 50'000 Einwohnern. Als bedeutendster Ort zwischen Bern und Luzern ist Langnau stolz auf sein lebendiges, kleinstädtisches Leben inmitten einer wunderschönen emmentalischen Landschaft.

Das weltoffene, beschauliche Miteinander der Langnauer Bevölkerung prägt den Dorfcharakter und bildet einen idealen Lebens- und Arbeitsraum. Besondere Aufmerksamkeit wird dabei Familien und Kindern geschenkt. Ein breit abgestütztes öffentliches Schulwesen sowie zahlreiche ergänzende Aus- und Weiterbildungsstätten runden ein umfassendes Bildungswesen für jung und alt ab.

### Zahlen und Fakten (Stand September 2008)

Bevölkerung:	9'521 davon 596 Ausländer/-innen
Haushalte:	3'973
Arbeitsplätze:	rund 4'000
Gemeindefläche:	48 km <sup>2</sup> davon 17.5 km <sup>2</sup> Wald
Landw. Nutzfläche:	ca. 30 km <sup>2</sup>
Höhe über Meer:	643 – 1'332 m. ü. M.
Ø Jahrestemperatur:	7.2 Grad Celsius
Ø jährlicher Niederschlag:	1'360 mm
Sonnenschein:	Eine der längsten

	Sonnenscheindauer in der Schweiz, praktisch nebelfrei
--	---

## **Freizeit / Sport**

Langnau bietet Ihnen fast grenzenlose Möglichkeiten zur abwechslungsreichen Freizeitgestaltung. Moderne Infrastruktur und gut erschlossene Naherholungsgebiete stehen Ihnen dabei ebenso zur Verfügung wie die über 100 Vereine, die den Zugang zu Gleichgesinnten in den unterschiedlichsten Bereichen ermöglichen und Sie herzlich willkommen heissen.

Langnau ist eine sportverrückte Gemeinde. Eine Vielzahl attraktiver Sportarten ist vor Ort vertreten und meist in entsprechenden Vereinen organisiert. Besonderen Wert wird in allen Sparten auf den Nachwuchs gelegt.

Sportliches Aushängeschild mit nationaler Ausstrahlung sind die SCL Tigers, die seit Jahren in den obersten Eishockeyligen der Schweiz vertreten sind und immer wieder talentierte Spieler hervorbringen.

Die traumhafte Natur lädt zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein. Sportarten wie Inline-Skating, Tennis, Paragliding, Biking, Nordic Walking bieten sich ebenso an wie das traditionelle Wandern oder Reiten. Und wie gesagt: Schwingen, Hornussen usw. gehören seit jeher zu den bevorzugten Sportarten in der Region.

### **Hallen- und Freibad Langnau i.E.**

- 50m-Schwimmbecken
- Lernschwimmbecken mit Breittrutschbahn
- Sprungbecken
- Minigolfanlage
- Beach-Volley
- Kinderspielplatz
- Restaurant sowie Selbstbedienungsrestaurant
- Solarien
- Dampfbad
- Saunas

Beim Hallen- und Freibad Langnau befindet sich zudem die im Jahr 2006 erstellte öffentliche Skateranlage.

## **Kinder- und Familienangebote in und rund um Langnau**

Eine Auswahl von Ausflügen, Freizeit- und Erholungsangeboten.

### **In Langnau:**

- Wandern, Biken, Velo fahren ...
- Äntelipark
- Waldlehrpfad Schützengraben (PDF-Datei, 1'435 KB)
- Jugendtreff
- Schwimmbad
- Regionalbibliothek
- Skaterplatz
- Regionalmuseum
- Kellertheater
- Kinos Kupferschmiede und Signau
- Schlittschuhlaufen
- Minigolf / Bowling
- Velovermietung Bahnhof Langnau
- Rösslifahrten
- Freizeitstätte Langnau
- Kletterhalle Langnau (Climbox)
- Ferien(s)pass
- Diverse Vereine in Langnau
- Yakzucht
- Wandern
- Fitnesscenter Bodyline (inkl. Kinderhort)
- Glocken giessen

### **In der Region:**

- Aussichtsturm Chuderhüsi, Röthenbach
- Sensorium, Walkringen
- Schaukäserei, Affoltern
- Wasserbüffel, Schangnau
- Skigebiete Bumbach, Eggiwil, Marbach
- Museum Franz Gertsch, Burgdorf
- Schautöpferei, Trubschachen
- Spazieren bspw. entlang Ilfis und Emme
- Goldwaschen, Bierbrauen, Schneeschuhplausch, Lamatrekking, Hornussen etc.

### **Kinderbetreuung, Spielgruppen**

- Kinderhaus
- Tageselternverein
- Spielgruppe Flügepilz

- Spielgruppe Tatzuwurm
- Spielgruppe und Kindergarten der Rudolf Steiner Schule

### Weitere Kinderangebote

- Babyschwimmen (im Alters-/Pfleheim Langnau)
- English für Kinder (FUN LANGUAGE CLUBS, Monika Schmutz, 034 402 51 73)
- ELKI- und KITU-Turnen
- **Bildung**
- **Entdeckendes Lernen - lernendes Entdecken schafft Wissen.**
- Als familienfreundliche Zentrumsgemeinde bietet Langnau i.E. ein ausgezeichnetes öffentliches Vorschul- und Schulwesen an. Seit 2002 haben alle 5- und 6-jährigen Kinder die Möglichkeit einen der acht Kindergärten zu besuchen. Die Primar- und Realschule unterrichtet dezentral in 8 Schulhäusern rund 800 Kinder. Die drei reihige Sekundarschule, die auch von Schüler/innen aus Trub und Trubschachen besucht wird, führt zwei spezielle Klassen und eine Quarta (erstes Jahr des Gymnasiums). Ab dem 4. August 2008 wird im Schulhaus Oberfeld eine Tagesschule geführt.
- Als Besonderheit bieten die Langnauer Schulen unter anderem Integrationsvormittage für fremdsprachige Kinder, Begabungsförderung für intellektuell besonders begabte und Talent, das Projekt, für begabte Sportler und Musiker/innen an. Dieses Projekt ermöglicht ausgewählten Talenten Schule und intensive Musik- oder Sportaktivitäten besser unter einen Hut zu bringen. Die Sekundarschule nahm von 2001 – 2006 am Qualitätsentwicklungsprojekt IPS 3 teil und ist IPS zertifiziert. Mit der Rudolf Steiner Schule Oberemmental steht eine Alternative zu den öffentlichen Schulen zur Verfügung. Die heilpädagogische Tagesschule, die berufsvorbereitenden Schuljahre BVS, die Berufsfachschule Emmental, das Inforama Emmental und die Musikschule Oberemmental runden das breite Angebot ab.

In rund 30 Minuten erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die Bildungsstadt Burgdorf, welche über ein sehr umfassendes Bildungsangebot verfügt. Es beinhaltet unter anderem die Kaufmännische Berufsschule KBS, das Gymnasium, die Hauswirtschaftliche Fortbildungsschule HFS, die Schule für Aktivierungstherapie und verschiedene Abteilungen der Berner Fachhochschule (Informatik, Technik, Bau und Holz) oder die berufsfachschule Emmental mit der eine sehr enge Kooperation besteht.

- Für alle Erwachsenen bietet die Volkshochschule Oberemmental in Zusammenarbeit mit verschiedenen Anbietern unter der Bezeichnung „Kurse-i.E.“ zahlreiche Aus- und Weiterbildungsangebote an.