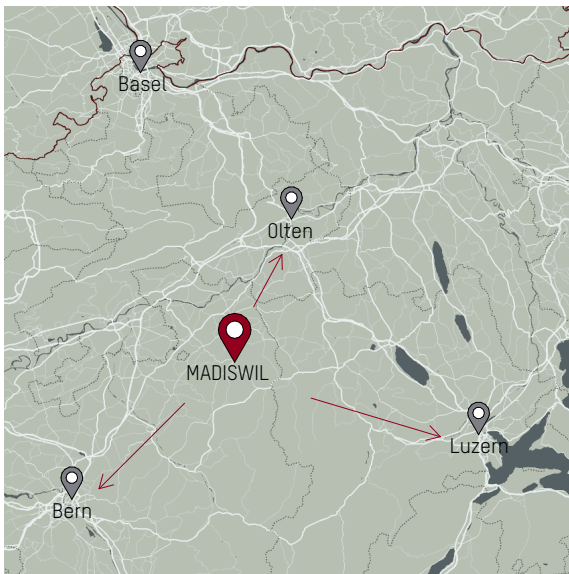


garben
weg
madiswil





LAGE & VERKEHR



Gemeinde Madiswil

Wohnen zwischen Tradition und Moderne

Madiswil liegt im Oberaargau des Kantons Bern und verbindet dörfliche Überschaubarkeit mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Gemeinde zählt rund 3'400 Einwohnerinnen und Einwohner und bietet ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld mit kurzen Wegen.

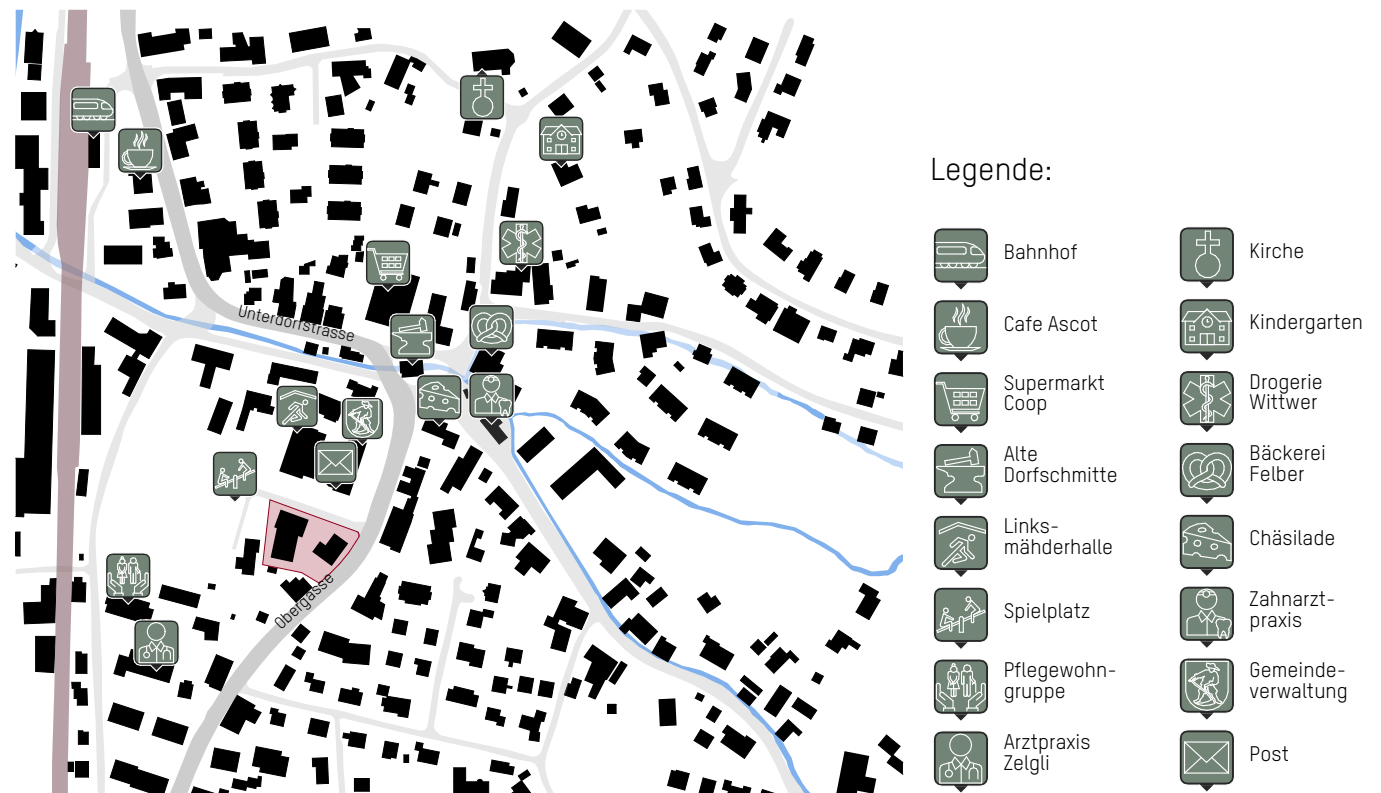
Der Dorfkern verfügt über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten wie Coop und Bäckerei, Schulen sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind zentral gelegen und gut zu Fuss erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch eine vielfältige Gastronomie und ein aktives Dorfleben.

Verkehrstechnisch ist Madiswil gut erschlossen. Der Bahnhof bietet direkte Verbindungen nach Langenthal, Huttwil und Luzern. Über Langenthal bestehen zudem Anschlüsse in die regionalen und überregionalen Zentren. Auch mit dem Auto ist Madiswil gut angebunden; die Stadt Langenthal sowie die Autobahn A1 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Oberaargaus bietet Madiswil zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Velotouren und Erholung in der Natur und all dies direkt vor der Haustüre und ohne lange Anfahrtswege.

	Distanz	Auto	ÖV
Langenthal	06.0 km	08 Min.	11 Min.
Huttwil	09.0 km	11 Min.	11 Min.
Olten	28.0 km	37 Min.	27 Min.
Bern	46.0 km	49 Min.	54 Min.
Luzern	58.0 km	51 Min.	64 Min.

STANDORT



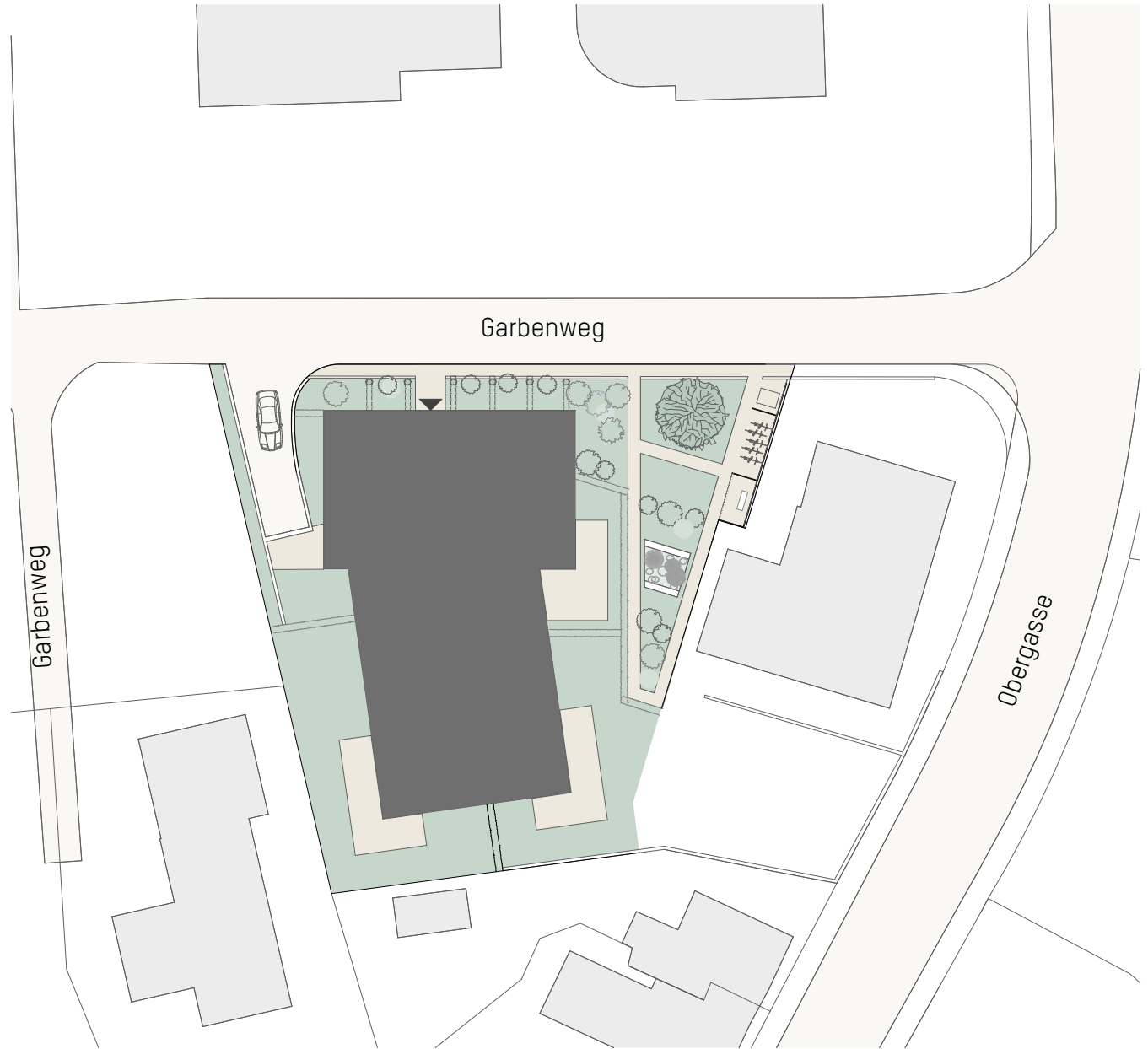
Mikrolage / Standort

Der Garbenweg liegt im Herzen von Madiswil, eingebettet in das gewachsene Dorfgefüge und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeindeverwaltung sowie zur markanten Linksmäherhalle. Die Lage verbindet zentrale Erreichbarkeit mit der Ruhe eines überschaubaren Dorfkerns.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in nächster Nähe. Der Coop ist in wenigen Schritten erreichbar, ebenso eine Bäckerei, die auch am Sonntag geöffnet ist. Post, Gemeindedienstleistungen und weitere Angebote des Dorflebens liegen praktisch vor der Haustüre. Der Bahnhof Madiswil ist in kurzer Gehdistanz erreichbar und bietet direkte Verbindungen in Richtung Langenthal, Huttwil und Luzern.

Die Umgebung ist geprägt von einer kleinteiligen Bebauung mit ländlichem Charakter. Das neue Mehrfamilienhaus fügt sich selbstverständlich in dieses Umfeld ein und nimmt mit seiner Formsprache Bezug auf die gewachsene Struktur des Dorfes. Der Standort eignet sich besonders für Menschen, die kurze Wege schätzen und ihren Alltag gerne zu Fuss organisieren, ohne auf eine gute verkehrstechnische Anbindung verzichten zu müssen.

SITUATION





DAS PROJEKT



Architektur Aussen

Das Mehrfamilienhaus am Garbenweg greift die dörfliche Bautradition auf und interpretiert sie zeitgemäss. Der querstehende Baukörper mit markantem Doppelgiebel erinnert an ein klassisches Bauernhaus und vermittelt eine vertraute Ausstrahlung. Helle, warme Putzfassaden fügen sich harmonisch ins Ortsbild ein. Holzbauteile bei Loggien und Dachgeschossen verleihen Wärme und Tiefe. Das geneigte Steildach mit Tonziegeln und integrierter Photovoltaik verbindet Tradition und moderne Energiegewinnung. Balkone und Loggien erweitern den Wohnraum und bieten geschützte Aussenbereiche.

Architektur Innen

Die Innenräume sind hell, ruhig und zeitlos gestaltet. Offene Grundrisse mit grosszügigen Wohn- und Essbereichen schaffen fließende Übergänge und viel Tageslicht. Warme Bodenbeläge und helle Oberflächen sorgen für Behaglichkeit. Die Dachwohnungen bieten mit geneigten Decken und sichtbarem Holz besondere Wohnqualität. Hochwertige, funktionale Bäder und praktische Nebenräume runden das Konzept ab.

DAS PROJEKT



Wohnungs-Typologie

Die Überbauung am Garbenweg umfasst Eigentumswohnungen in verschiedenen Geschossen mit jeweils eigenen Qualitäten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über private Sitzplätze mit Gartenanteil und bieten einen direkten Bezug zum Aussenraum sowie ein überschaubares, ebenerdiges Wohnumfeld.

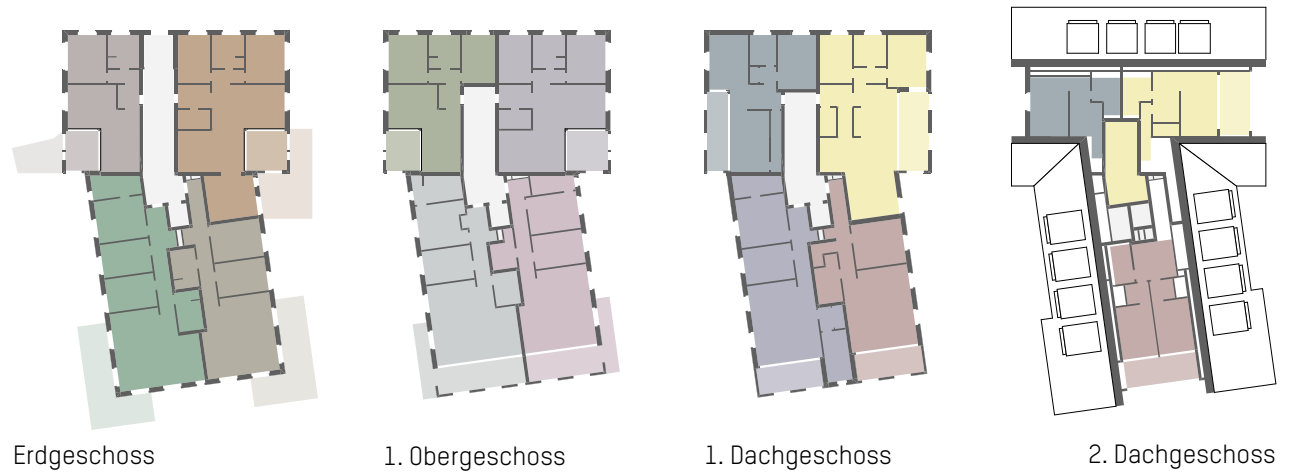
Im 1. Obergeschoss sorgen grosszügige Balkone und teils zusätzliche Loggias für geschützte Aussenbereiche mit angenehmer Privatsphäre. Die klare Grundrissstruktur, viel Licht und die erhöhte Lage schaffen einen ruhigen Rückzugsort.

Die Maisonettewohnungen im Dachgeschoss erstrecken sich über zwei Ebenen. Raumhöhe, offene Bezüge und grosszügige Loggias vermitteln ein eigenständiges Wohngefühl mit Hauscharakter.

Allen Wohnungen gemeinsam sind helle Räume, gut nutzbare Grundrisse sowie grosszügige Balkone oder Loggias, die den Wohnkomfort in allen Geschossen nachhaltig ergänzen.



WOHNUNGSÜBERSICHT



Whg.Nr.	Grösse	Geschoss	Loggia	Sitzplatz/Balkon	Garten	BWF
0.1	4.5 - Zi.-Whg.	EG	13.0 m ²	26.0 m ²	30.5 m ²	116.0 m ²
0.2	3.5 - Zi.-Whg.	EG	-	31.5 m ²	103.5 m ²	94.5 m ²
0.3	4.5 - Zi.-Whg.	EG	-	31.0 m ²	135.0 m ²	120.5 m ²
0.4	2.5 - Zi.-Whg.	EG	11.0 m ²	11.5 m ²	39.0 m ²	64.5 m ²
1.1	3.5 - Zi.-Whg.	1. OG	12.5 m ²	-	-	98.5 m ²
1.2	3.5 - Zi.-Whg.	1. OG	15.5 m ²	8.0 m ²	-	95.5 m ²
1.3	3.5 - Zi.-Whg.	1. OG	18.0 m ²	8.0 m ²	-	104.5 m ²
1.4	3.5 - Zi.-Whg.	1. OG	10.5 m ²	-	-	77.5 m ²
2.1	4.5 - Zi.-Whg.	1. DG - 2. DG	18.5 m ² / 12.0 m ²	-	-	152.0 m ²
2.2	4.5 - Zi.-Whg.	1. DG - 2. DG	14.0 m ² / 13.5 m ²	-	-	137.5 m ²
2.3	3.5 - Zi.-Whg.	1. DG	13.5 m ²	-	-	102.5 m ²
2.4	4.5 - Zi.-Whg.	1. DG - 2. DG	13.0 m ²	-	-	114.5 m ²

*Bruttowohnfläche = Nettowohnfläche + Konstruktionsfläche Innenwände exkl. Steigzonen

2. DACHGESCHOSS

1. DACHGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

UNTERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

- Wohnung Nr. 0.1
4.5-Zimmerwohnung
Bruttowohnfläche ca. 116.0 m²
Loggia ca. 13.0 m²
Sitzplatz ca. 26.0 m²
Garten ca. 30.5 m²
- Wohnung Nr. 0.2
3.5-Zimmerwohnung
Bruttowohnfläche ca. 94.5 m²
Sitzplatz ca. 31.5 m²
Garten ca. 103.5 m²
- Wohnung Nr. 0.3
4.5-Zimmerwohnung
Bruttowohnfläche ca. 120.5 m²
Sitzplatz ca. 31.0 m²
Garten ca. 135.0 m²
- Wohnung Nr. 0.4
2.5-Zimmerwohnung
Bruttowohnfläche ca. 64.5 m²
Loggia ca. 11.0 m²
Sitzplatz ca. 11.5 m²
Garten ca. 23.5 m² / 15.5 m²

WHG 0.4

WHG 0.3

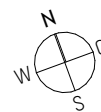


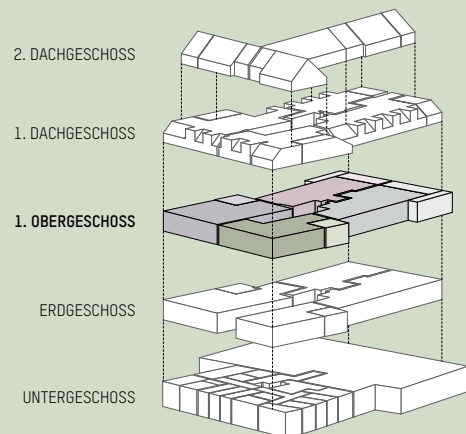
● WHG 0.1

● WHG 0.2

0m

5m





1. OBERGESCHOSS

-  Wohnung Nr. 1.1
 3.5-Zimmerwohnung
 Bruttowohnfläche ca. 98.5 m²
 Loggia ca. 12.5 m²
-  Wohnung Nr. 1.2
 3.5-Zimmerwohnung
 Bruttowohnfläche ca. 95.5 m²
 Loggia ca. 15.5 m²
 Balkon ca. 8.0 m²
-  Wohnung Nr. 1.3
 3.5-Zimmerwohnung
 Bruttowohnfläche ca. 104.5 m²
 Loggia ca. 18.0 m²
 Balkon ca. 8.0 m²
-  Wohnung Nr. 1.4
 3.5-Zimmerwohnung
 Bruttowohnfläche ca. 77.5 m²
 Loggia ca. 10.5 m²

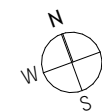
WHG 1.4

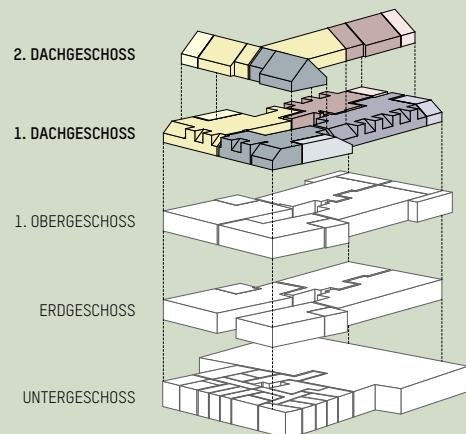
WHG 1.3



WHG 1.1

WHG 1.2





1. DACHGESCHOSS

- Wohnung Nr. 2.1
 4.5-Zimmerwohnung
 Bruttowohnfläche ca. 152.0 m²
 Loggia ca. 18.5 m²
 Loggia ca. 12.0 m²
- Wohnung Nr. 2.2
 4.5-Zimmerwohnung
 Bruttowohnfläche ca. 137.5 m²
 Loggia ca. 14.0 m²
 Loggia ca. 13.5 m²
- Wohnung Nr. 2.3
 3.5-Zimmerwohnung
 Bruttowohnfläche ca. 102.5 m²
 Loggia ca. 13.5 m²
 Estrich
- Wohnung Nr. 2.4
 3.5-Zimmerwohnung
 Bruttowohnfläche ca. 114.5 m²
 Loggia ca. 13.0 m²

WHG 2.4

WHG 2.3

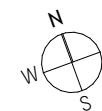
WHG 2.1

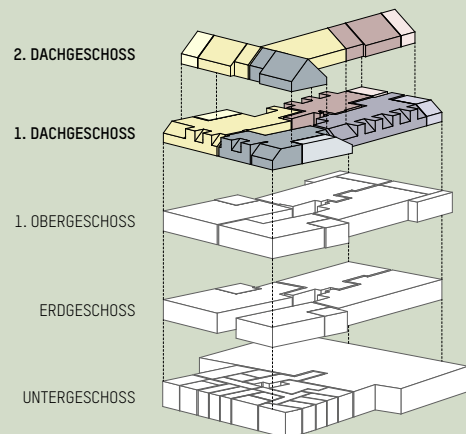
WHG 2.2



0m

5m





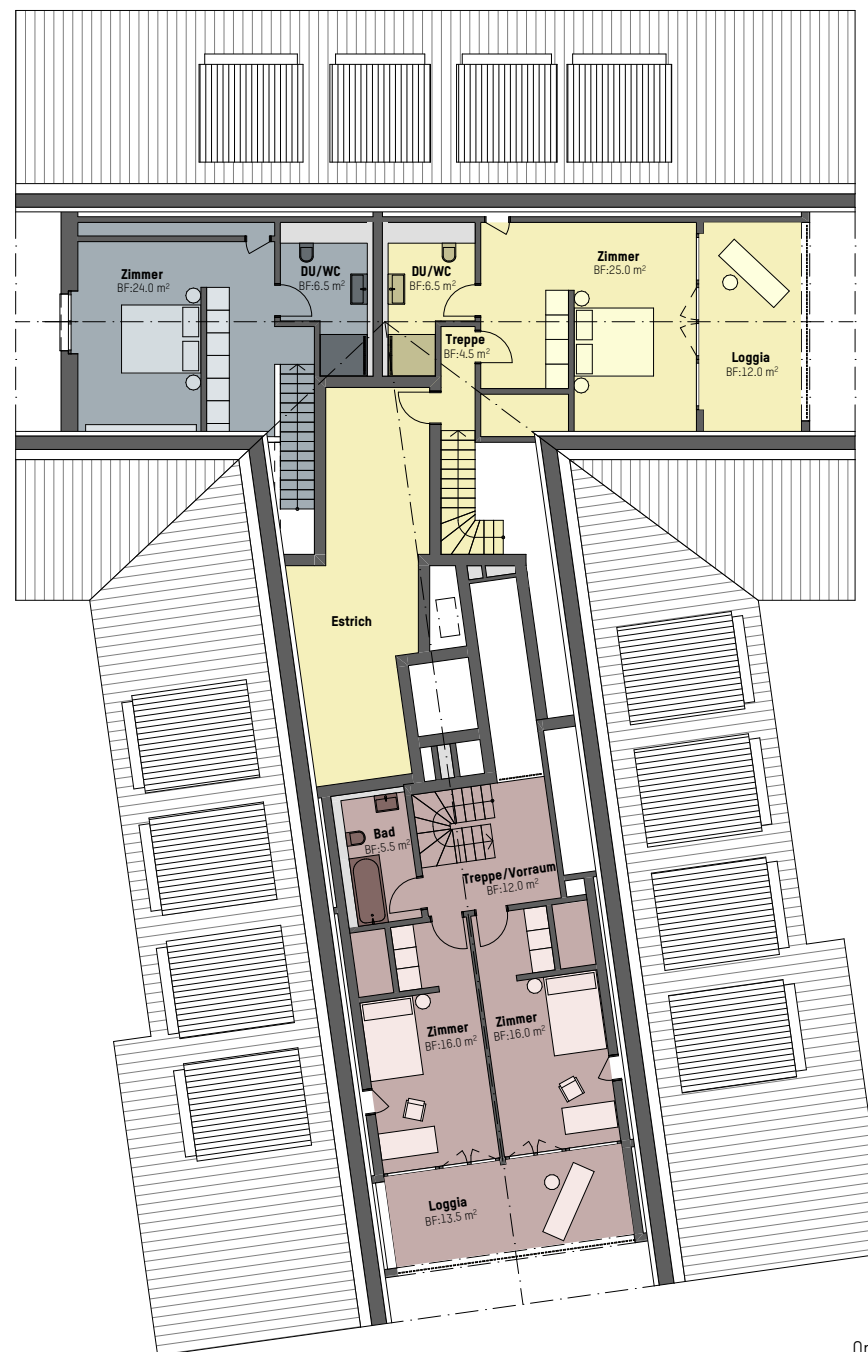
2. DACHGESCHOSS

● Wohnung Nr. 2.1
4.5-Zimmerwohnung
Bruttowohnfläche ca. 152.0 m²
Loggia ca. 18.5 m²
Loggia ca. 12.0 m²
Estrich

● Wohnung Nr. 2.2
4.5-Zimmerwohnung
Bruttowohnfläche ca. 137.5 m²
Loggia ca. 14.0 m²
Loggia ca. 13.5 m²

● Wohnung Nr. 2.4
3.5-Zimmerwohnung
Bruttowohnfläche ca. 114.5 m²
Loggia ca. 13.0 m²

WHG 2.4

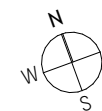


● WHG 2.1

● WHG 2.2

0m

5m



PARKPLATZ / KELLER UNTERGESCHOSS



VERKAUFSPREISE

Whg.Nr.	Grösse	Geschoss	BWF*	Keller	Verkaufspreis	
 WHG 0.1	4.5 - Zi.-Whg.	EG	116.0 m ²	K07/9.5 m ²	CHF	695'000.-
 WHG 0.2	3.5 - Zi.-Whg.	EG	94.5 m ²	K09/8.0 m ²	CHF	625'000.-
 WHG 0.3	4.5 - Zi.-Whg.	EG	120.5 m ²	K11/10.5 m ²	CHF	695'000.-
 WHG 0.4	2.5 - Zi.-Whg.	EG	64.5 m ²	K01/7.5 m ²	CHF	445'000.-
 WHG 1.1	3.5 - Zi.-Whg.	1. OG	98.5 m ²	K03/8.5 m ²	CHF	595'000.-
 WHG 1.2	3.5 - Zi.-Whg.	1. OG	95.5 m ²	K05/7.0 m ²	CHF	595'000.-
 WHG 1.3	3.5 - Zi.-Whg.	1. OG	104.5 m ²	K02/8.5 m ²	CHF	635'000.-
 WHG 1.4	3.5 - Zi.-Whg.	1. OG	77.5 m ²	K10/8.0 m ²	CHF	560'000.-
 WHG 2.1	4.5 - Zi.-Whg.	1. DG - 2. DG	152.0 m ²	K12/12.0 m ²	CHF	835'000.-
 WHG 2.2	4.5 - Zi.-Whg.	1. DG - 2. DG	137.5 m ²	K06/9.5 m ²	CHF	795'000.-
 WHG 2.3	3.5 - Zi.-Whg.	1. DG	102.5 m ²	K08/9.0 m ²	CHF	615'000.-
 WHG 2.4	4.5 - Zi.-Whg.	1. DG - 2. DG	114.5 m ²	K04/9.0 m ²	CHF	735'000.-
 Dispo		UG		14.0 m ²	CHF	25'000.-
18 Parkplätze		Einstellhalle		CHF / Parkplatz		37'500.-

*Bruttowohnfläche = Nettowohnfläche + Konstruktionsfläche Innenwände exkl. Steigzonen

BUDGETBETRÄGE



Budgetbetrag*	Sanitärapparate		Trennwände	
WHG 0.1	CHF	15'000.-	CHF	2'900.-
WHG 0.2	CHF	7'000.-	CHF	900.-
WHG 0.3	CHF	16'500.-	CHF	1'600.-
WHG 0.4	CHF	9'500.-	CHF	1'500.-
WHG 1.1	CHF	15'000.-	CHF	2'900.-
WHG 1.2	CHF	13'000.-	CHF	1'600.-
WHG 1.3	CHF	16'000.-	CHF	1'000.-
WHG 1.4	CHF	9'500.-	CHF	1'500.-
WHG 2.1	CHF	16'500.-	CHF	1'500.-
WHG 2.2	CHF	15'500.-	CHF	900.-
WHG 2.3	CHF	15'000.-	CHF	1'600.-
WHG 2.4	CHF	13'000.-	CHF	2'500.-

* Budget inkl. MWSt., gerundet

BUDGETBETRÄGE

Budgetbetrag*	Küche		Einbauschränke	
● WHG 0.1	CHF	21'000.-	CHF	4'200.-
● WHG 0.2	CHF	22'500.-	CHF	2'900.-
● WHG 0.3	CHF	24'500.-	CHF	3'100.-
● WHG 0.4	CHF	21'500.-	CHF	3'600.-
● WHG 1.1	CHF	21'000.-	CHF	4'200.-
● WHG 1.2	CHF	22'500.-	CHF	3'000.-
● WHG 1.3	CHF	24'500.-	CHF	4'300.-
● WHG 1.4	CHF	21'500.-	CHF	3'600.-
● WHG 2.1	CHF	22'000.-	CHF	4'200.-
● WHG 2.2	CHF	19'000.-	CHF	1'900.-
● WHG 2.3	CHF	18'500.-	CHF	1'900.-
● WHG 2.4	CHF	27'000.-	CHF	3'600.-

* Budget inkl. MWSt., gerundet

Boden- und Wandbeläge

Keramische Platten*	CHF	55.- pro m ²
Parkett*	CHF	70.- pro m ²

* Materialpreis inkl. MWSt.

BAUBESCHRIEB

Kurzbaubeschrieb

Tragwerk

Untergeschoss: Aussenwände, Kellerwände, Stützen, Fundament und Decke in Beton. Kellerinnenwände teilweise in Kalksandsteinmauerwerk. Erdgeschoss bis Dachgeschosse in Einsteinmauerwerkkonstruktion errichtet. Innenwände aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Wohnungstrennwände und Geschossdecken in Stahlbeton.

Fassade

Kompaktfassade mit mineralischer Dämmung und Aussenputz auf mineralischer Basis. Fenster in Holz / Metall mit Isolierverglasung, Hauseingangstüre in Metall. Sonnenschutz (Rafflamellen) an den Fenstern.

Dach

Steildachkonstruktion als Pfetten- und Sparrendach.

Einstellhalle

Einstellhalle natürlich be- und entlüftet. Abdichtungen bituminös. Wände und Decke weiss gestrichen.

Elektroinstallationen

Installationen gemäss Baubeschrieb. Platz-, Weg- und Umgebungsbeleuchtung und Einstellhalle mit Bewegungsmeldern auf allgemeine Messung. Zuleitung und Hauptverteilung mit Zähler im Untergeschoss. In den Wohnungen Leitungen Unterputz und in den Kellerräumen Aufputz.

Baunebenkosten

Einmalige Anschlussgebühren, Versicherung während der Bauzeit.

Heizungsanlage

Holzpelletfeuerung im Untergeschoss installiert.

Lüftungsanlage

Kellerräume mit mechanischer Abluftanlage.

Sanitäranlagen

Sanitärapparate und Armaturen nach Vorauswahl (Budgetbetrag).

Treppenanlage

In allen Geschossen vorgefabrizierte Treppenläufe aus Beton oder Kunststein, Untersicht schalungsglatt. Wohnungsinterne Treppen teilweise aus Holz.

Ausbau Allgemein

Wohn- und Schlafbereich: Bodenbeläge nach freier Wahl (Budgetbetrag). Wände mit Abrieb, Decken mit Gipsglattstrich, gestrichen weiss. Fenster im Innenbereich Holz weiss gestrichen. Innentüren mit Metallzargen. Nasszellen: Boden- und Wandbeläge nach freier Wahl (Budgetbetrag).

Umgebung

Gestaltung gemäss Umgebungsplan.

Allgemein

Änderungen, die gegenüber diesem Beschrieb vorgenommen werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

ZAHLUNGSPLAN

20% des Kaufpreises innert 5 Tagen nach Verurkundung
25% des Kaufpreises 2 Monate nach Baubeginn Aushub
25% des Kaufpreises nach Aufrichten des Dachstuhls
20% des Kaufpreises bei Erstellung Grundputz
10% des Kaufpreises 10 Tage vor Bezug

RESERVATIONS- MÖGLICHKEITEN

Es besteht die Möglichkeit, die gewünschte(n) Wohnung(en) mittels einer Reservationsvereinbarung verbindlich zu reservieren. Die Reservationssumme beträgt CHF 30'000.-.

Die Kosten für Notariat und Handänderungssteuern gehen zu Lasten der Käuferschaft. Der einbezahlte Reservationsbetrag wird vollumfänglich an den Kaufpreis angerechnet.

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.
Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.
Änderungen bleiben vorbehalten.

Kontaktieren Sie uns

Gerne sind wir für Sie da, auch persönlich, und nehmen Ihre Anliegen und Wünsche entgegen.

Stand 19.05.2026

Baugesellschaft BEDA

Vermarktung

RIEDER IMMOBILIEN AG
Marktgasse 19
4900 Langenthal



T +41 62 919 40 00
mail@rieder-immobilien.ch
rieder-immobilien.ch

Ansprechperson

Nicola.Belfanti@rieder-immobilien.ch
D +41 62 919 40 00

Architekt / Planer

Ducksch Anliker AG
Bleienbachstrasse 22
4900 Langenthal

T +41 62 511 58 01
T +41 44 537 85 01
duckschanliker.ch

