immofina
Immobilien & Finanzdienstleistungen

An der Berggasse 6 in 3283 Kallnach verkaufen wir

5 ½ Zimmer Bauernhaus
mit Ausbaupotenzial

inkl. angrenzende Parzelle in der Landwirtschaftszone

Angebote willkommen
Verkaufsrichtpreis 780‘000.00

Immobilien & Finanzberatung Biedermann GmbH
Bahnhofstrasse 15
3250 Lyss

078 600 36 39
info@immo-fina.ch
www.immo-fina.ch

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Liegenschaft mit viel Charme. Zu dem ehemaligen Bauernhaus gehört eine weitere zusätzliche Parzelle in der Landwirtschaftszone von einer Grösse über 3‘076 m^2. Ideal geeignet unter anderem für Tierliebhaber.

Das einstige Bauernhaus, ein erhaltenswertes K-Objekt[1] zeichnet sich durch den grossen Stauraum in Scheune, Tenne und Stall aus. Letztere stellen ein grosses Ausbaupotenzial dar, da sich die Liegenschaft in der Dorfkernzone 2 befindet. Die Ausbaumöglichkeiten[2] sind gegeben und allfällige Projekte idealerweisen vorgängig mit dem Amt der Denkmalpflege zu besprechen.

Eine Erweiterung der Wohnfläche oder eine höhere Ausnutzung der Gebäudehülle, lässt sich durch einen entsprechenden Ausbau der Liegenschaft im Ökonomieteil realisieren. Das Grundstück umfasst 1‘760 m^2 und lässt viele Entfaltungsmöglichkeiten zu.

[1] https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar.html
[2] Kurzabklärungen mit dem Denkmalsschutz wurden bereits geführt.

Die Parzelle liegt unweit des Dorfkerns und des öffentlichen Verkehrs, welche sich besonders durch die schöne wie ruhige Lage, geringen Immissionen und der angenehmen Wohnqualität auszeichnet. Das Erdgeschoss verfügt über einen geräumigen und hellen Wohnbereich, die Küche, Nasszelle und einem Zimmer. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer die über den geräumigen Korridor zugänglich sind. Ein Zimmer ist noch nicht ausgebaut. Eine grosse Nasszelle mit Badewanne, Doppellavabo, Dusche und Toilette wurde vor rund 20 Jahren eingebaut. Ein Vorratsraum und das noch ausbaubare Zimmer runden das Raumprogramm des Einfamilienhauses ab. Die Liegenschaft kann über die zentrale Ölfeuerung beheizt werden oder aber auch über die Holzheizung in der Küche, welche ebenfalls der zentralen Verteilung angeschlossen ist.

Rustikale Küche

Zu der Liegenschaft gehören weiter der südseitig vor dem Hause liegenden Gemüsegarten, ein Grillplatz/in geschütztem Unterstand, ein Hühnerstall sowie ein Bienenhaus und eine weitere Fläche mit eigenen Obstbäumen.

Grosser Umschwung mit Hühnerstall und Bienenhaus

Für die Parkierung von Fahrzeugen stehen einige Aussenparkplätze zur Verfügung und runden das attraktive Liegenschaftsangebot ab.

Haben Sie Interesse an der Liegenschaft? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen individuellen Besuchstermin.

Immobilien & Finanzberatung Biedermann GmbH
Bahnhofstrasse 15
3250 Lyss

078 600 36 39
info@immo-fina.ch
www.immo-fina.ch

Fläche, Daten

Kanton Bern

Gemeinde Kallnach

Fläche Parzelle Nr. 422	1‘760 m² Gesamtparzelle - ~ 85 m² Wohnhaus - ~178 m² Scheune/Ökonomieteil - 1‘475 m² Gartenanlage - 8 m² Hühnerhaus
Amtlicher Wert	CHF 247‘160.00
Eigenmietwert	CHF 8‘560.00
Fläche Parzelle Nr. 423	3‘067 m² Parzelle in der Landwirtschaftszone
Amtlicher Wert	CHF 1‘580.00

Einfamilienhaus

Strasse / PLZ / Ort	Berggasse 6, 3283 Kallnach
Gebäudeversicherungswert	Fr. 1‘173‘000.00 (26.11.2018)
Erstellungsjahr	1860
Kubatur GVB	2‘122 m³
Wohnfläche in m²:	159.60 m²
Nasszellen: Badewanne/Dusche/WC	2
Anzahl Schlafzimmer:	3
Nebenräume	Keller, Stallungen, Bienenhaus, Hühnerstall
Garagenplatz	1 möglich in Tenne
Aussenabstellplatz	2-4 u. m.
Verkaufsrichtpreis	CHF 780‘000.00
Handänderung z. L.	Käuferschaft, entfällt auf dem Kaufpreis bis CHF 800‘000 für Selbstgenutztes Wohneigentum.
Verfügbarkeit	nach Vereinbarung
Steuersatz Kanton	3.06 %
Steuersatz Gemeinde	1.53 %
Liegenschaftssteuer	1.50 ‰
Einwohnerzahl	2249 per 31.07.2019
Gemeindefläche	17.98 km²
Höhe Kallnach	445 m ü. M.

Ortschaft, Umfeld

Kallnach ist eine Gemeinde im Verwaltungskreis Seeland, liegt im Drei-Seenland auf der Achse zwischen Aarberg und Kerzers. Die Gemeinde Kallnach gilt als das längste Strassendorf in der Schweiz und ist von folgenden Gemeinden umgeben: Treiten, Finsterhennen, Siselen, Bargen, Radelfingen (Gemeinden des Kantons Bern) und von Fräschels und Kerzers (Gemeinden des Kantons Freiburg).

Diverse landwirtschaftliche Betriebe bieten ihre Waren in den eigenen Hofläden an. Für den täglichen Bedarf sind im Dorf ein Denner, die Käserei, eine Metzgerei und Bäckerei vorhanden. Grössere Einkäufe können in Lyss, Aarberg und Kerzers getätigt werden.

In Kerzers sowie in Lyss sind die Autobahnanschlüsse in rund 10-12 Minuten zu erreichen. Nach Bern gelangt man in rund 35 Minuten und nach Biel/Bienne in 26 Minuten. Kallnach verfügt über einen Bahnanschluss der RBS. Diese verkehrt von Lyss über Aarberg nach Kerzers im Stundentakt. Kerzers ist in 8 Minuten zu erreichen und Lyss in 11 Minuten.

Kallnach gilt als das längste Dorf in der Schweiz[3]. Im Dorf selbst bieten John's kleine Farm und in Kerzers das Papiliorama viel Freude für Familien. Letztlich liegt auch das Naherholungsgebiet des Grossen Mooses in unmittelbarer Nähe.

Den ländlichen Charakter hat Kallnach nicht eingebüsst und ist vor allzu grossen Auswüchsen moderner Baukunst verschont geblieben.

[3] https://de.wikipedia.org/wiki/Kallnach

Gemeinde Kallnach

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern
Amt für Kultur
Denkmalpflege
Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
Telefon 031 633 40 30
denkmalpflege@erz.be.ch

Berggasse 6

Einstufung	erhaltenswert, K-Objekt
Baugruppe	B (Kallnach, Berggasse)
Grundstücks-Nr.	422
Koordinaten	2584447 / 1207616

Beschreibung

Bauernhaus um 1820; vermutlich 1860 verändert; Ökonomieteil von 1926.
Spätbarock geprägter Bau unter abgewalmtem Mansartdach mit Querfirst über dem Wohnteil. Dieser ist in Rieg konstruiert und mit einer breiten gedrückten Ründi geschmückt. Teils feine, teils kräftigere Konstruktionshölzer mit strassenseitig doppeltem Bundbalken. Der Innenraumdisposition entsprechend unregelmässig angeordnete Fenster, die mehrfach profilierte Bänke (z.T. ersetzt) und unechte Stichbogenstürze aufweisen. Beachtenswerter geschweifter Türsturz. An der teilweise veränderten NW-Seite (Tür, Fensterausbrüche) eine OG-Laube mit Aussentreppe. Der Ökonomieteil mit wirkungsvoll gemusterter EG-Sichtbacksteinmauer. Umgebung mit umlaufender Terrasse, alten Bäumen, Bauerngarten.
Der ansprechende Bau ist ein wichtiger Teil der Häusergruppe an der Berggasse (Baugruppe B).

Fotos

West Ansicht

Südansicht

Grosser Umschwung mit Hühnerstall und Bienenhaus

Wohnzimmer EG

Wohnzimmer EG

Zimmer EG

Dusche / Toilette EG

Nasszelle mit grosser Dusche OG

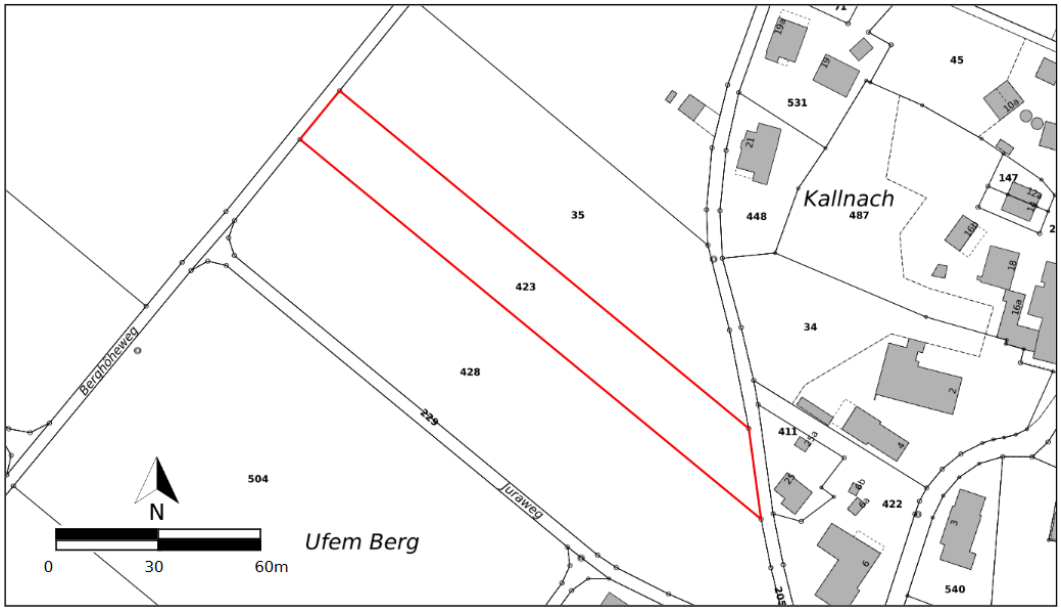
Nasszelle mit grosser Badewanne OG

Zimmer 1 OG

Zimmer 2 OG

Vorratsraum OG

Raum nicht ausgebaut OG



Kallnach GBBL Nr. 423 / Landparzelle 3‘067 m^2

Situationsplan

Kallnach GBBL Nr. 422 Parzelle 1’760 m^2

Ortsplan

Interessiert Sie diese Liegenschaft? Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen individuellen Besuchstermin.

Immobilien & Finanzberatung Biedermann GmbH
Bahnhofstrasse 15
3250 Lyss

078 600 36 39
info@immo-fina.ch
www.immo-fina.ch