



# DOPPELHAUSHÄLFTE MIT SCHÖNEM GARTEN KAUFDORF



**wyss**  LIEGENSCHAFTEN GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | [Immobilienverkauf](#) | Immobilienbewertung | Mediation  
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | [team@wyssliegenschaften.ch](mailto:team@wyssliegenschaften.ch) | [www.wyssliegenschaften.ch](http://www.wyssliegenschaften.ch)



# 1 HIGHLIGHTS

144 m<sup>2</sup> Wohn- und Verkaufsfläche

220 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

## Eigenheim Coiffeursalon

Die charmante Doppelhaushälfte mit Baujahr 2002 liegt im Zentrum von Kaufdorf. Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss und ist ganzflächig unterkellert. Im Erdgeschoss befindet sich eine Verkaufsfläche à 54 m<sup>2</sup> Fläche inkl. Küche und WC, welche aktuell einen Coiffeursalon beherbergt. Ein Teil des Untergeschosses dient als Lagerfläche und ist direkt mit dem Erdgeschoss sowie über eine Aussen-  
treppe verbunden. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich der Wohnteil mit total 92 m<sup>2</sup> Fläche. Die Wohnfläche ist wunderbar hell und offen gestaltet; im Obergeschoss befindet sich ein grosses Wohn-/Esszimmer (44 m<sup>2</sup>) mit Balkon (3 m<sup>2</sup>) und ebenfalls offener Küche (6.5 m<sup>2</sup>). Auf diesem Geschoss befindet sich zudem ein separates WC (2 m<sup>2</sup>). Über eine geschickt in den Raum integrierte Wendeltreppe gelangt man ins Dachgeschoss, wo sich ein grosses offenes Zimmer (30 m<sup>2</sup>) mit kleinem Balkon, das Badezimmer (3 m<sup>2</sup>) sowie ein Estrich (14 m<sup>2</sup>) befinden. Die gesamte beheizte Wohn- bzw. Nutzfläche beläuft sich auf total 144 m<sup>2</sup>. Geheizt wird mit einer Ölheizung zusammen mit dem Nachbarhaus. Im Kellergeschoss befindet sich neben dem Heizungsraum/Tankraum die Waschküche mit direktem Gartenausgang, sowie ein grosser Schutzraum, welcher als Keller des Wohnteils genutzt werden kann. Das Haus befindet sich in einem guten, soliden Zustand. Zum Gebäude gehört ein gedeckter sowie zwei ungedeckte Aussenabstellplätze. Zur gemeinschaftlichen Umgebungsfläche zählt zudem ein grosser Kinderspielfeld, ein Veloabstellplatz sowie ein Containerplatz. Verkauft wird das Objekt mit bestehendem Mietvertrag des Coiffeursalons im Erdgeschoss.

## Grundstück

Das Grundstück ist 220 m<sup>2</sup> gross. Da das Gebäude ganz auf der östlichen Grundstücksgrenze liegt, ist der Garten mit rund 150 m<sup>2</sup> Fläche wunderbar grosszügig und umrundet das Gebäude auf drei Seiten. Der Garten ist sehr idyllisch gestaltet mit vielen Sträucher, einer schönen Birke, einer Kiesfläche inkl. Unterstand für die Gartenutensilien sowie einem gedeckten Sitzplatz vor dem Gebäude. Auf dem nördlichen Grundstücksteil befindet sich ein befestigter Hausvorplatz mit Zugang zur Aussen-  
treppe ins Obergeschoss sowie ins Untergeschoss.

## Kaufdorf

Kaufdorf ist eine ländliche Wohngemeinde im Berner Gürbetal mit rund 1'100 EinwohnerInnen. Die Gemeinde im „Chabisland“ verfügt über eine eigene Primarschule inklusive Tagesschule sowie lokale Einkaufsmöglichkeiten wie eine Metzgerei mit Postagentur sowie einen Hofladen. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Mit dem Zug sind Bern und Thun in ca. 20 Minuten erreichbar; der Autobahnanschluss liegt rund 12 Fahrminuten entfernt. Als Teil des Naturparks Gantrisch verbindet Kaufdorf naturnahes Wohnen mit hoher Standortqualität.



# 2

## FACTS

### Adresse

Alpenstrasse 18  
3126 Kaufdorf

### Richtpreis

CHF 690'000.-

### Grundbuch

- Grundbuchnummer: 469
- Grundstücksfläche: 220 m<sup>2</sup>
- Amtlicher Wert: CHF 407'780.-

### Grundpfandrechte

- Es besteht ein Namen-Papier-Schuldbrief im Wert von CHF 420'000.- / Der Schuldbrief wird unbelehnt übergeben.

### Eigenmietwerte

- Bund: CHF 10'870.-
- Kanton / Gemeinde: CHF 9'220.-

### GVB / Kubatur

- Versicherungswert: CHF 607'200.-
- letzte Schätzung: 2002
- Kubatur: 660 m<sup>3</sup>

### Liegenschaftskosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'000.- \*
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 4'000.- \*
- Liegenschaftsteuer: CHF 612.-

*\*Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

### Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Bodenheizung
- Warmwasser: zentraler Boiler

### Wohnzone W2

Die Zone W2 ist primär für Wohnbauten vorgesehen. Nicht störendes Gewerbe ist unter bestimmten Bedingungen zulässig. In der Wohnzone 2 sind zwei Vollgeschosse zugelassen. Für Wohnzonen gilt in Kaufdorf die Lärmempfindlichkeitsstufe II, was einen erhöhten Schutz vor Lärmimmissionen bedeutet.

### Denkmalpflege

Kein Eintrag im Bauinventar. Da das Gebäude nicht im historischen Kern der Gemeinde befindet, gelten ebenfalls keine Einschränkungen, die das Ortsbild betreffen.

### Gemeinschaft Alpenstrasse

Die Liegenschaft gehört zur Eigentümergemeinschaft Alpenstrasse. Zu den gemeinschaftlichen Flächen gehört der Kinderspielplatz / Sitzplatz, der Containerplatz, die Fläche mit den Autounterständen sowie Aussenabstellplätzen sowie die Umgebungswege. Die Gemeinschaft äufnet einen Erneuerungsfonds, Stand per 31.12.2025 ist CHF 11'934.-.



# 3 LAGE

Die Lage an der Alpenstrasse 18 in Kaufdorf zeichnet sich durch eine familienfreundliche Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus. Die Liegenschaft liegt in rund 150 m Distanz zum schönen historischen Dorfkern von Kaufdorf (**A**). Der Kindergarten und die Primarschule (1. – 6. Klasse) inkl. der angeschlossenen Tagesschule (**B**) liegen unmittelbar hinter der Liegenschaft. Für den täglichen Einkauf befindet sich in Kaufdorf eine Metzgerei mit Post-Service (**C**) sowie ein Hofladen (**D**). Grössere Einkaufszentren (Migros, Coop) befinden sich im nahen Toffen oder Belp in 2 bzw. 5 km Distanz.

Für Pendler ist der Bahnhof Kaufdorf (**E**) in rund 10–12 Minuten zu Fuss erreichbar, von wo aus die S-Bahn-Linien S4 und S44 im Halbstundentakt nach Bern (18 Min.) und Thun (20 Min.) verkehren. Zudem verkehrt in Kaufdorf die Buslinie 166 mit direkter Verbindung nach Wichtrach. Autofahrer erreichen die Autobahn A6 (Anschlüsse Rubigen/Münsingen oder Kiesen) in etwa 10 bis 15 Fahrminuten. Damit verbindet der Standort ruhiges Wohnen im Gürbetal mit einer schnellen Erreichbarkeit der städtischen Zentren.





# 4

## GRUNDBUCH / Wohnhaus

Grundstücksnummer	469
Grundstücksfläche	220 m <sup>2</sup>
Dom. Grundstücke	GS 359 1/36 GS 462 1/32
Dienstbarkeiten	(R) Benützungsrecht Autoabstellplatz zul. GS 359 (2004) (R) Parkplätze Nr. 10 und Nr. 11 zul. GS 461 (2011)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine





# GRUNDBUCH Gemeinschaftsparzelle

Grundstücksnummer	462
Grundstücksfläche	468 m <sup>2</sup>
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Wasserableitung zug. div. GS Nrn. (1912) (R) Schutzraum zul. GS 869 (1992) (L) Benützungsrecht Velounterstand zug. GS 869 (2004) (L) Öffentlicher Fussweg zug. Einw. Gemeinde (2006)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine





# GRUNDBUCH Gemeinschaftsparzelle

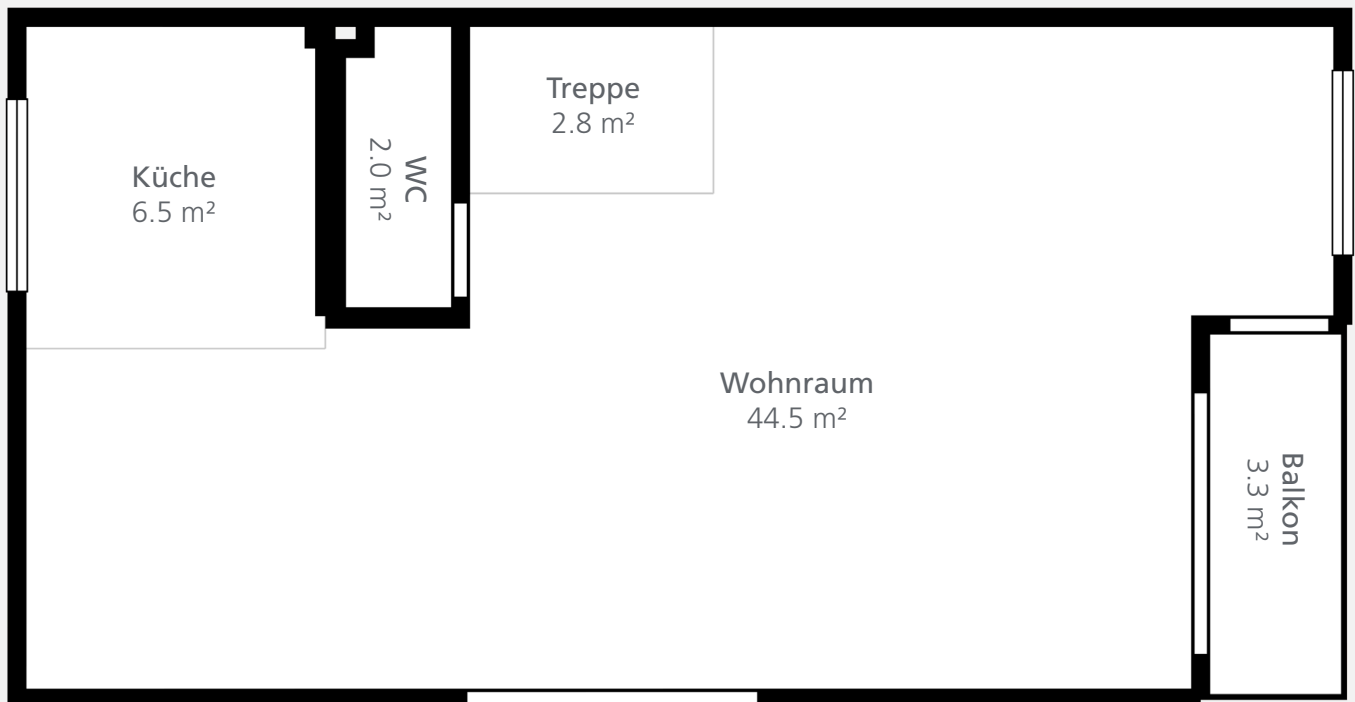
Grundstücksnummer	359
Grundstücksfläche	1'318 m <sup>2</sup>
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Wasserableitung zug. GS 41 (1912) (L) Näherbaurecht zug. GS 387 (1994) (L) Überbaurecht zug. GS 987 (1994) (L) Zugangsrecht zug. div GS Nrn. (2004) (L) Benützungsrecht Autoabstellplatz zug. div GS Nrn. (2004) (R) Containerabstellplatz zul. GS 461 (1992)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Nutzungs- und Verwaltungsordnung (1999)
Vormerkungen	Keine





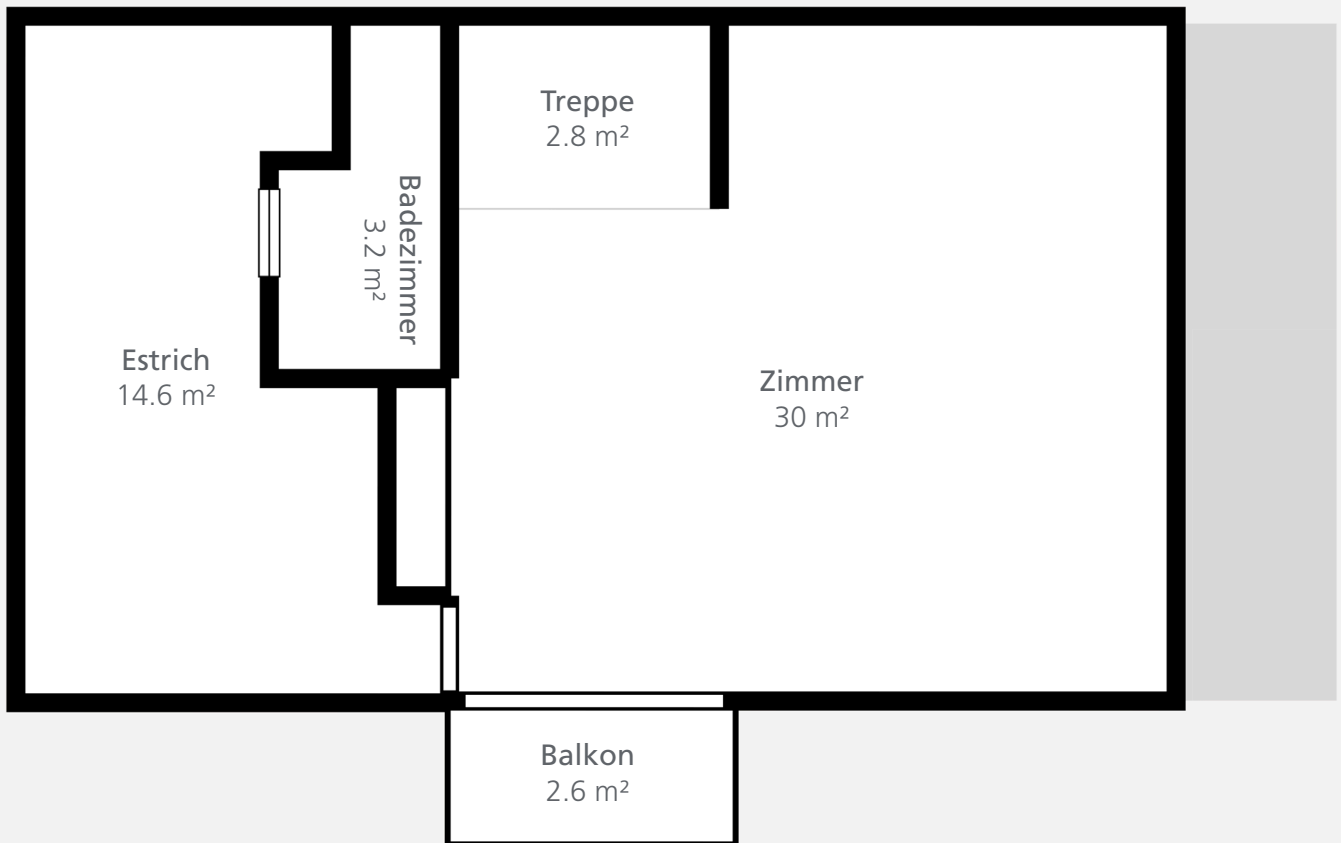
# 5 PLÄNE

Grundriss / Wohnteil Obergeschoss



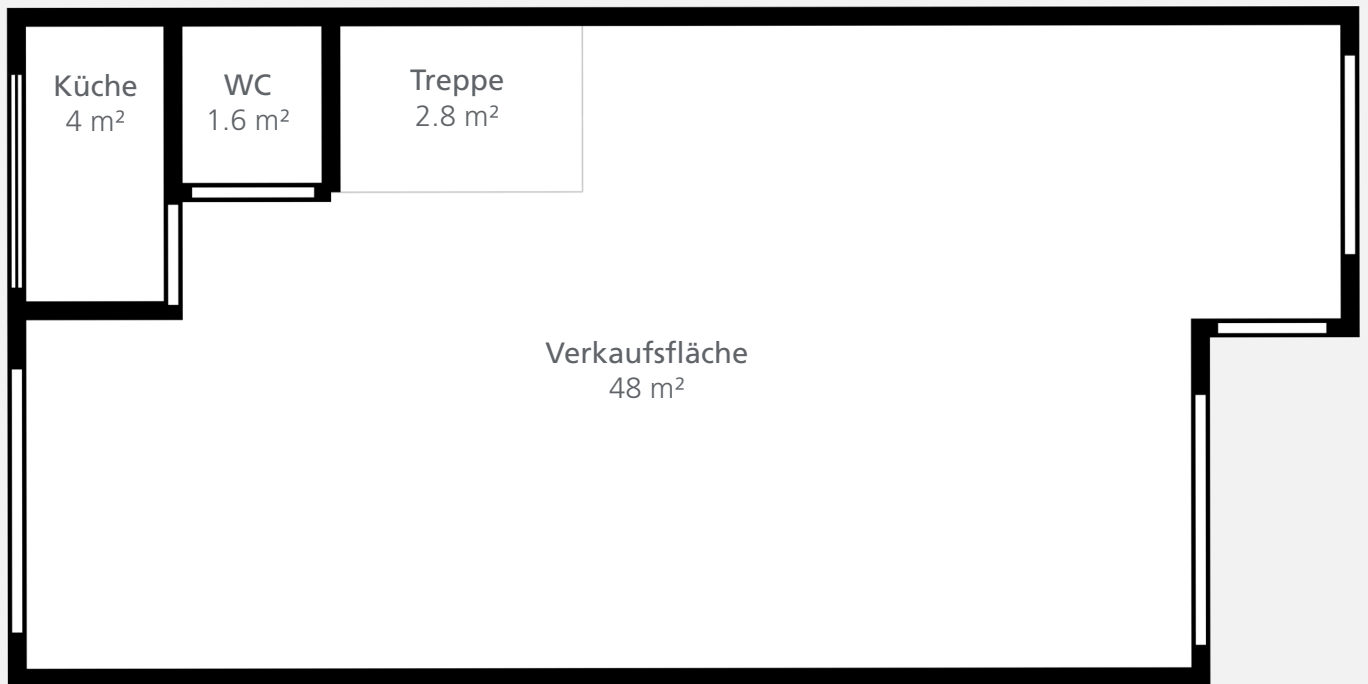


## Grundriss / Wohnteil Dachgeschoss





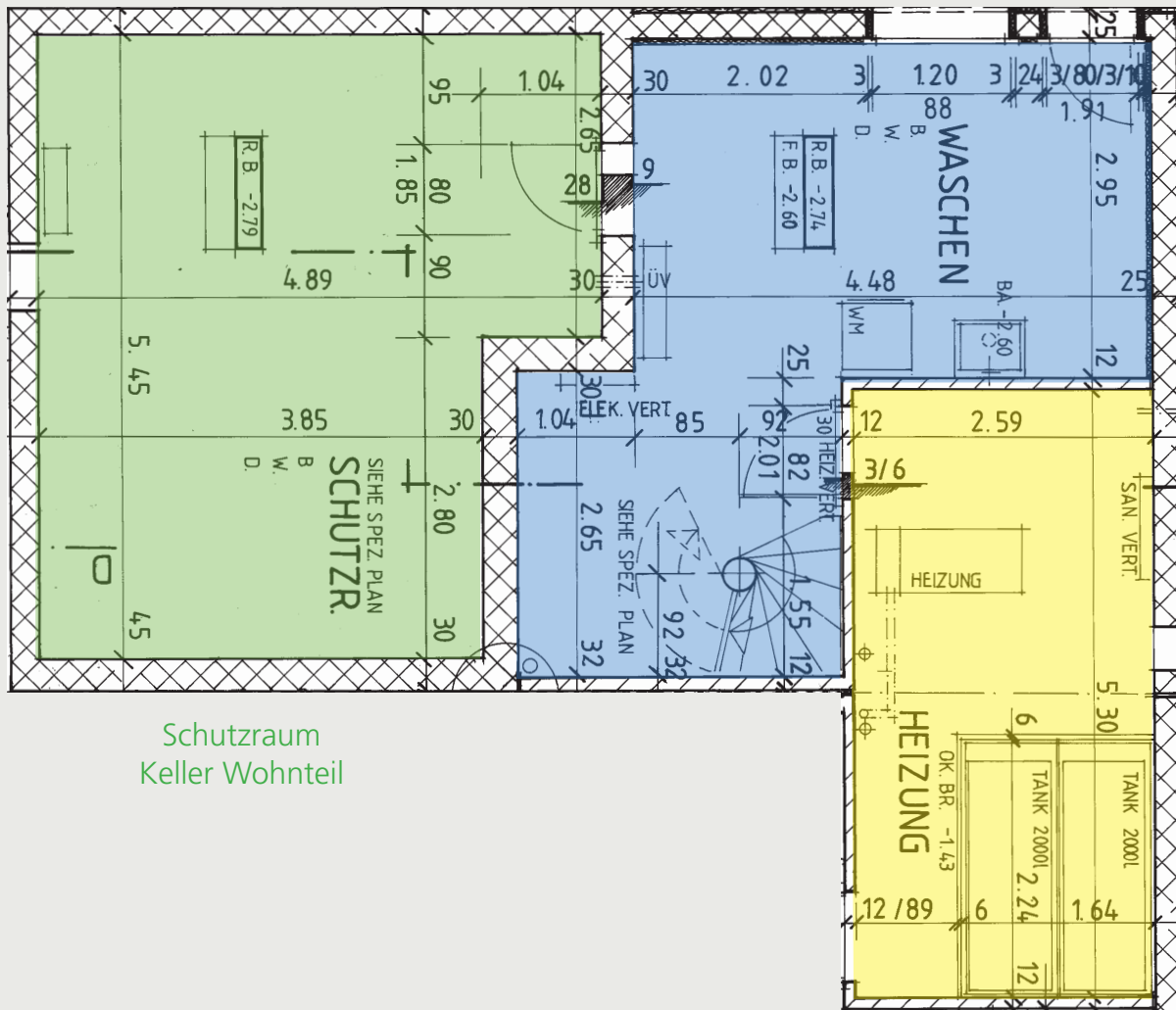
## Grundriss / Verkaufsfläche Erdgeschoss





## Grundriss Untergeschoss

Waschküche / Keller  
Keller Gewereteil



Schutzraum  
Keller Wohnteil

Heizungsraum / Tankraum  
Gemeinsam genutzt mit dem Nachbarhaus



# 6 IMPRESSIONEN











## Obergeschoss



- 16 -















## Dachgeschoss







- 25 -







## Erdgeschoss / Verkaufsfläche









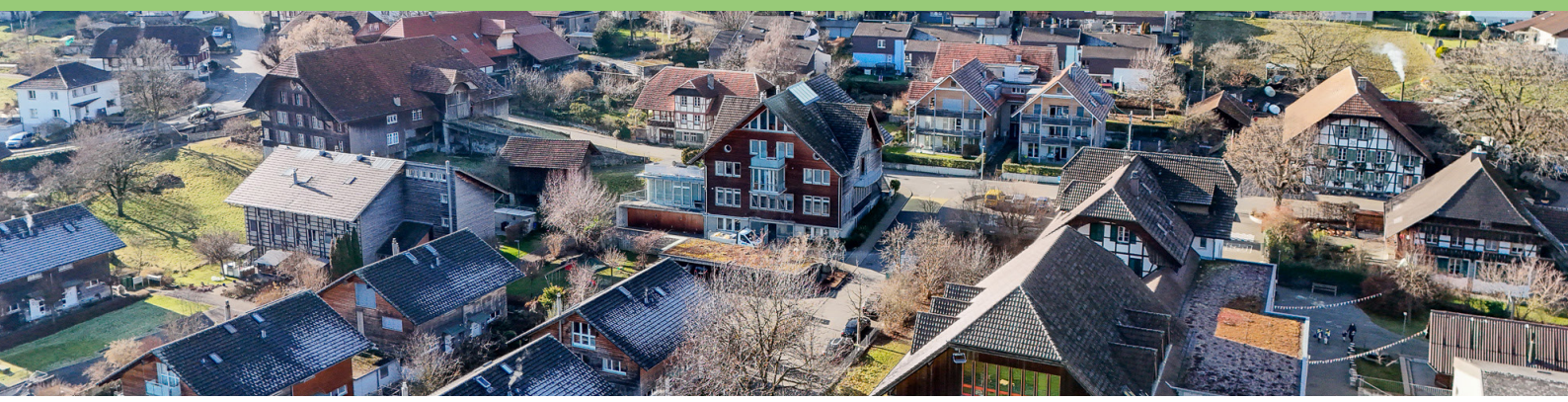




## Untergeschoss / Lager, Waschküche, Heizungsraum







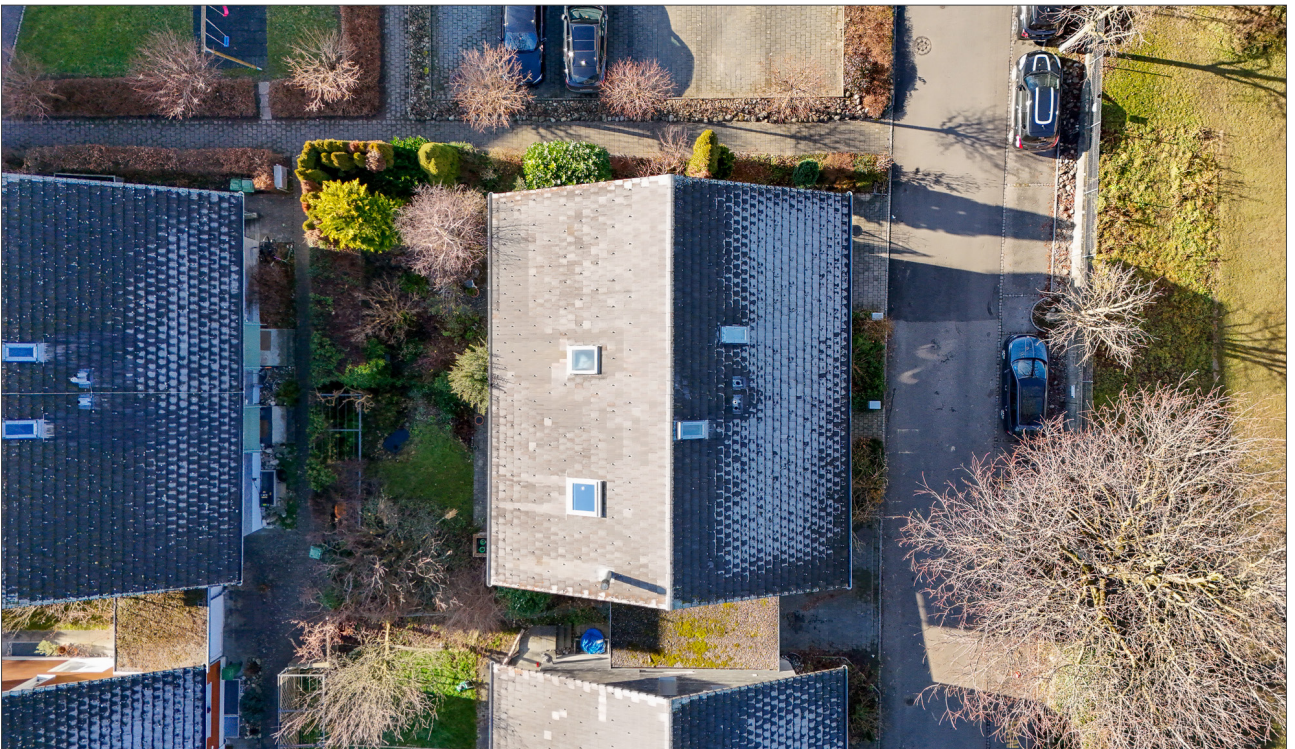










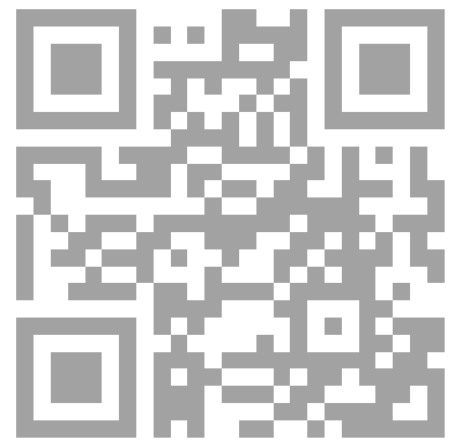






# 7 KONTAKT

Richtpreis	CHF 690'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs