

7.5 ZIMMER FREISTEHENDES, RUSTIKALES EINFAMILIENHAUS, NATurnaHE LAGE

Geschichtsträchtiges **Liebhaberobjekt**. Ehemaliges, komplett modernisiertes Zollhaus (Baujahr 1900), **mit vielen Extras**: Sauna, Schwedenofen, Weinkeller, Grill, gemütlicher Gartensitzplatz.

Verkaufspreis

AUF ANFRAGE

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Kallnach	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	7
Grundriss	9
Impressionen	12
Über Immoanker	29
Disclaimer	31



ADRESSE

Buttenrain 2, 3283 Kallnach



VERKAUFSPREIS

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

200 m²



BAUJAHR

1900



OBJEKTART

Einfamilienhaus



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



ZIMMER

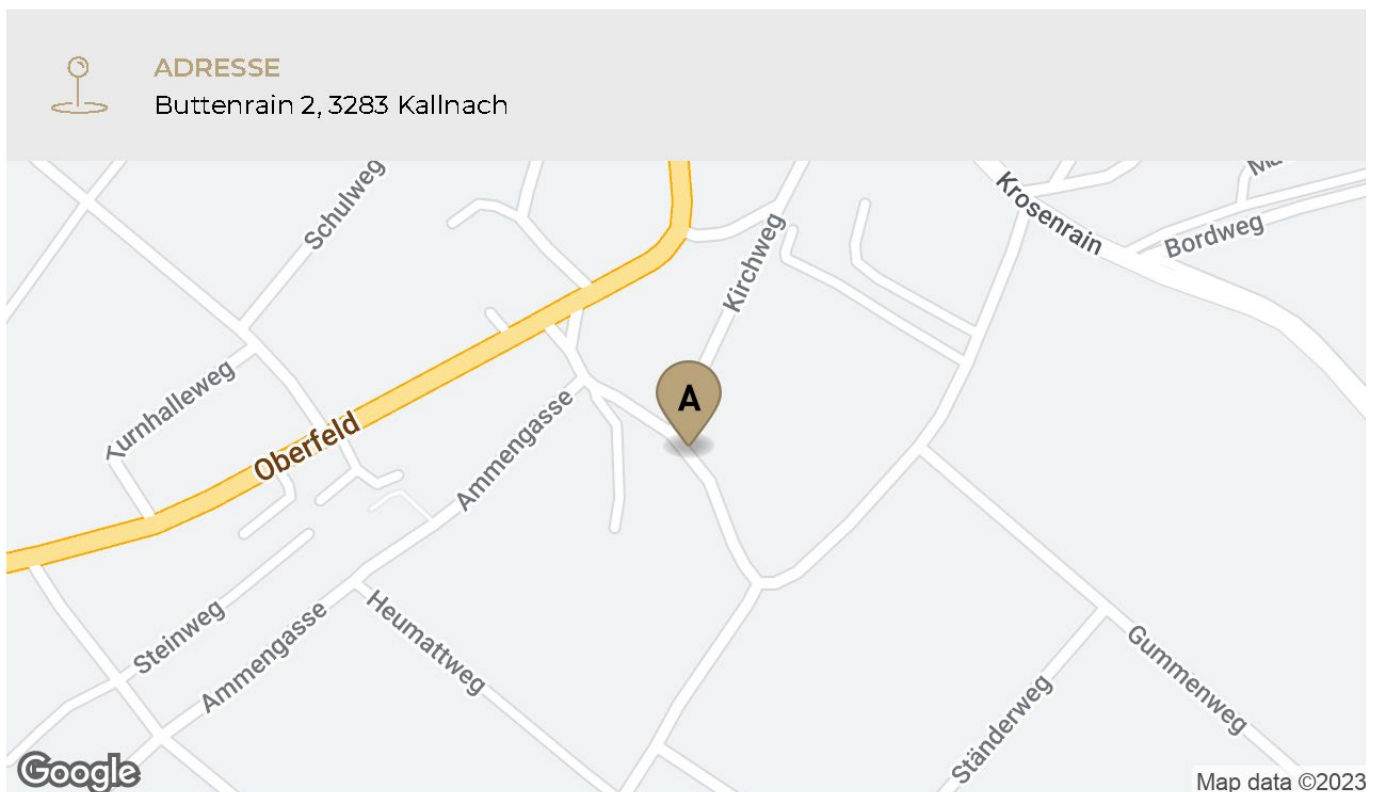
7.5



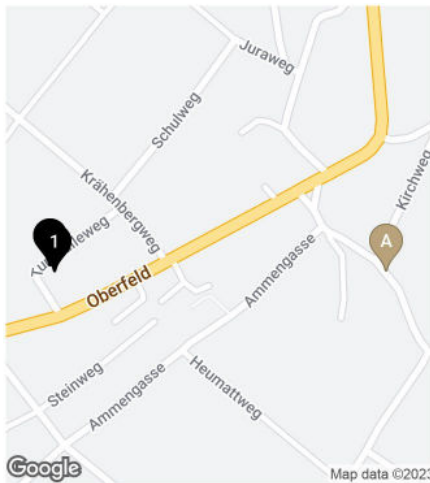
REFERENZ-NR.

38

LAGE DER LIEGENSCHAFT

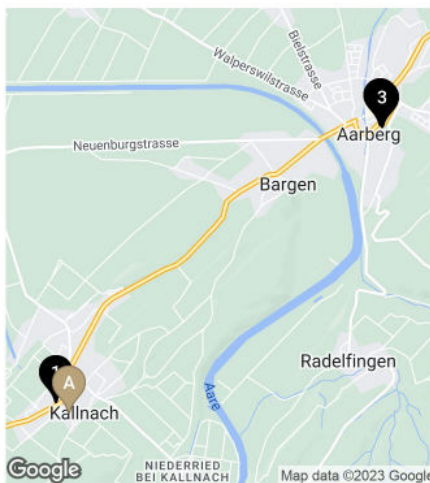


DIE INFRASTRUKTUR



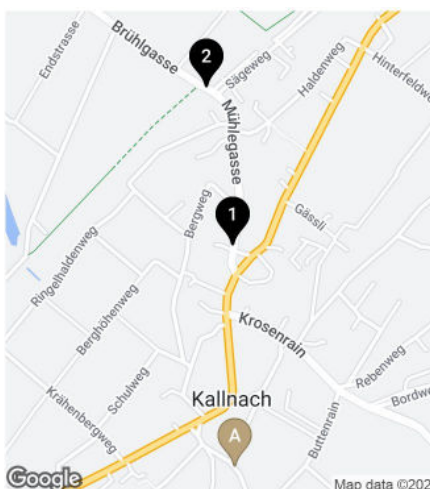
Schulen und Ausbildungsstätten

	🚶	🚲	🚗
1 Schulhaus 414 m	7'	3'	2'
2 Kindergarten 420 m	7'	3'	2'



Einkauf

	🚶	🚲	🚗
1 Denner Express 169 m	2'	1'	1'
2 Coop Supermarkt Aarberg 4.2 km	59'	16'	7'
3 JUMBO Aarberg Center 4.2 km	59'	16'	7'



Öffentlicher Verkehr

	🚶	🚲	🚗
1 Kallnach, Sternen 547 m	8'	2'	2'
2 Kallnach, Bahnhof 940 m	12'	3'	3'

DIE GEMEINDE KALLNACH

3283 Kallnach liegt im Verwaltungskreis Seeland, im Kanton Bern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Kallnach hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.2% pro Jahr auf 2'240 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 14.9% (Kanton: 15.6%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +10.2% verändert (Kanton: +12.4%).

BESCHREIBUNG

Erfüllen Sie sich den Traum vom grosszügigen Wohnen an einem Ort, der Tradition und Moderne vereint - Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kallnach!

Dieses Juwel für Ruhesuchende und Naturliebhaber, ein ehemaliges Zollhaus von über 100 Jahren, bietet weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es ist ein Zuhause voller Geschichte und Charme, liebevoll umgebaut, saniert, modernisiert und renoviert.

Ihr Leben inmitten einer ländlichen Umgebung erwartet Sie mit:

- **Gartenparadies:** Erfreuen Sie sich an Ihrem eigenen Teich, hören Sie das fröhliche Plätschern des Wassers und geniessen Sie unvergessliche Momente mit Familie und Freunden.
- **Ihr privates Wellnesscenter:** Lassen Sie den Alltag hinter sich in Ihrer eigenen Sauna oder einem luxuriösen Bad mit Eckbadewanne und Naturstein-Dusche.
- **Kreativität und Handwerk:** Entdecken Sie den Handwerker in sich oder schaffen Sie Raum für Ihr Hobby in der grossen Garage.
- **Ein Ort für Geniesser:** Feiern Sie die besonderen Momente des Lebens in Ihrem persönlichen Weinkeller.

Die räumliche Gestaltung - eine Reise durch Ihr zukünftiges Zuhause:

UNTERGESCHOSS: Ein Ort für Kreativität mit einer integrierten Garage, die Platz für Ihre Firma, Werkstatt oder Lager bietet, und einem Weinkeller, in dem Sie Ihre edlen Tropfen geniessen können.

UNTERGESCHOSS 2: Ihr persönlicher Rückzugsort mit einem eleganten Schlafzimmer, einem luxuriösen Badezimmer, einem Umkleideraum zum Träumen und direktem Zugang zum Garten - ein Ort, an dem Sie sich jeden Tag wie im Urlaub fühlen können.

ERDGESCHOSS: Das Herz Ihres Zuhauses mit einer offenen Küche, in der Sie kulinarische Meisterwerke zaubern, einem gemütlichen Wohnzimmer, in dem Sie vor dem knisternden Schwedenofen entspannen, und einem Fernsehzimmer, das Ihre Lieblingsfilme zu einem Erlebnis macht.

OBERGECHOSS: Ein Raum für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlfühl mit Sauna, Fitnessraum und einem weiteren Schlafzimmer. Und mit ca. 80 m² Ausbaupotenzial haben Sie Raum, Ihre Träume zu verwirklichen.

Die Lage besticht durch ihre Kind- und Tierfreundlichkeit, gute Verkehrsanbindung und Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Hier sind Sie mit der Natur verbunden und haben doch alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens in greifbarer Nähe.

Mit zahlreichen Renovationen und sorgfältig geplanten Zubauten steht dieses Anwesen für Qualität und Wertbeständigkeit.

Lassen Sie sich von der Magie dieses Ortes verzaubern und entdecken Sie ein Zuhause, das Ihnen Raum gibt, zu leben, zu lieben und zu lachen. Ihr neues Leben in Kallnach wartet auf Sie – ergreifen Sie diese einmalige Chance!

Interessiert?

Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr Dalyan Yorulmaz, Tel. 044 578 48 30, vereinbart mit Ihnen gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung.

Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren.

Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

Das Immoanker Team freut sich auf Sie!

 **044 578 48 30**



DALYAN

Yorulmaz

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	Auf Anfrage
Nebenkosten	CHF 3'000.- / Jahr
Gebäudeversicherungswert	CHF 800'000.-
Amtlicher Steuerwert	CHF 485'800.-

ZUSATZANGEBOTE

4 x Aussenparkplatz	CHF 0.-
2 x Bastelraum	CHF 0.-
1 x Garage	CHF 0.-

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	200 m ²
Nutzfläche	280 m ²
Grundstücksfläche	411 m ²
Gartenfläche	237 m ²
Gebäudevolumen	1'184 m ³

EIGENSCHAFTEN

- ☑ Garage
- ☑ Haustiere erlaubt
- ☑ Kabelfernsehen
- ☑ Kachelofen
- ☑ Kinderfreundlich
- ☑ Modernisiert
- ☑ Parkplatz
- ☑ Sonnig
- ☑ Tumbler
- ☑ Waschmaschine
- ☑ Virtuelle Besichtigung

ECKDATEN

Referenz-Nr.	38	Renovationsjahr	2010
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Zustand	Modernisiert
Zimmer	7.5	Parzellen-Nr.	313
Nasszellen	2	Zone	Kernzone ländlich / innerhalb der Ortsbildschutzzone
Anzahl Wohneinheiten	1	Ausnützungsziffer	0.8
Etagen	3	Wärmeerzeugung	Ölheizung
Baujahr	1900	Wärmeverteilung	Radiatoren

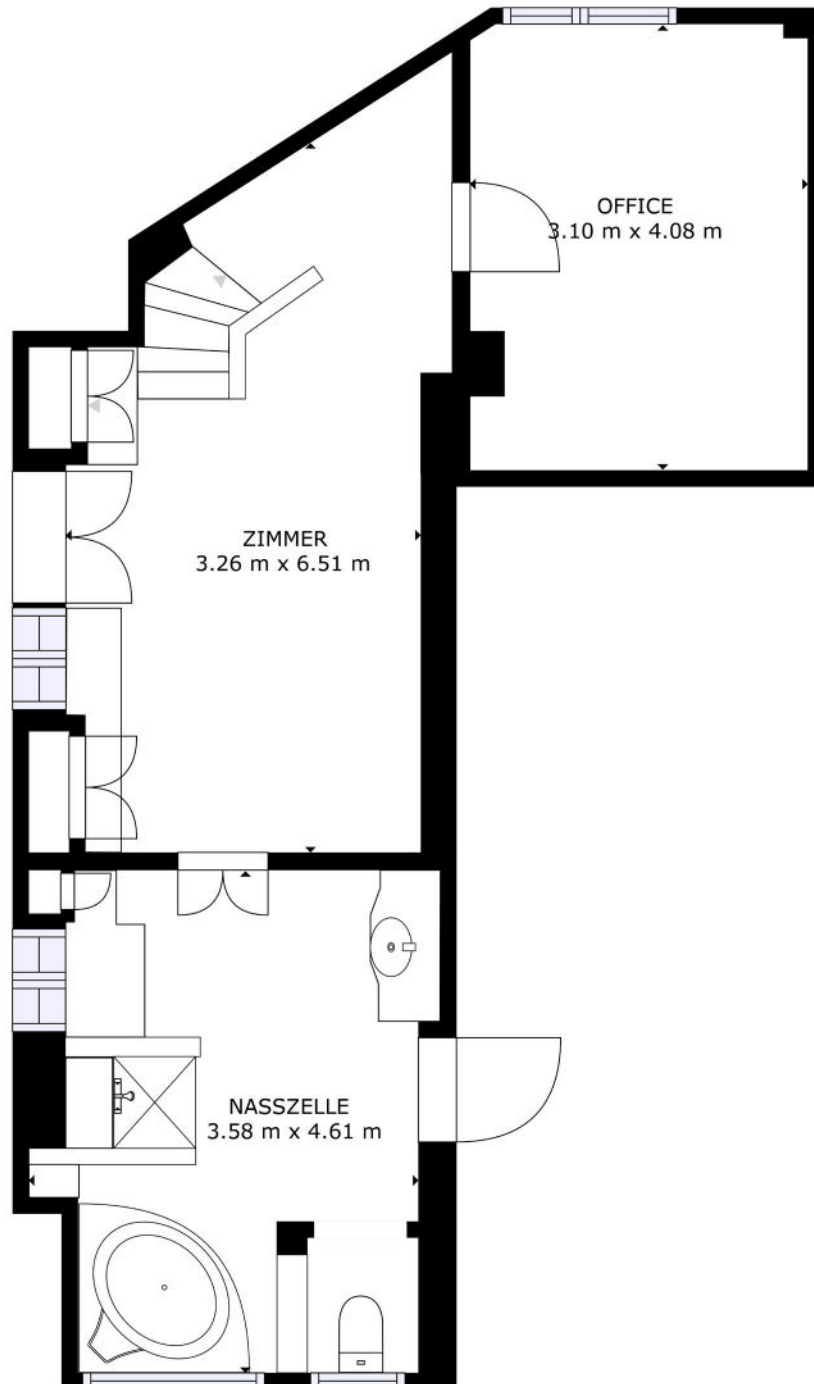
LAGE



QUALITÄT UND ZUSTAND

 Küche	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
 Badezimmer	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
 Fussboden	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
 Fenster	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
 Mauerwerk	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten

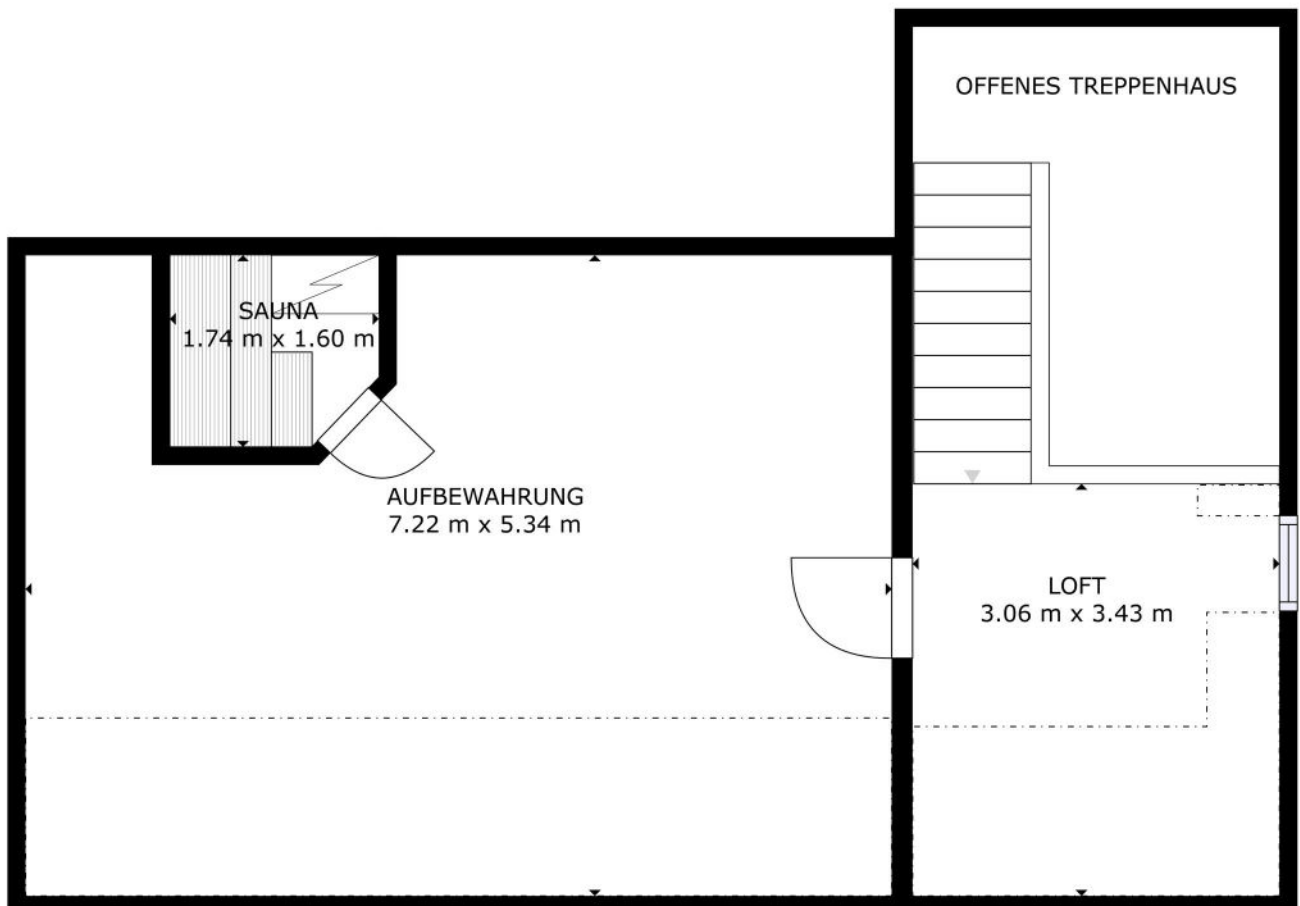
GRUNDRISS



GRUNDRISS



GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

Wohnbereich



Wohnbereich



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Küche mit Frühstücksecke



ANKER & FAMILY
IMMOBILIEN

Schlafzimmer



 **IMMOANKER**
Der Immobilienaufwerter

IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle



Zimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle



Zimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Estrich



Estrich - Visualisierung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Weinkeller



Garage



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Büro



Keller



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Keller



Garten



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenansicht



Dollhouse



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

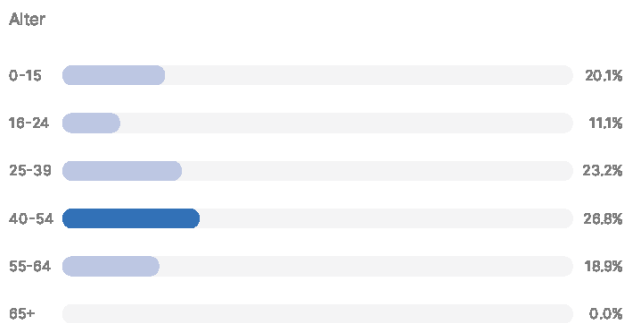
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Seeland (Bezirk / Amt)

Altersgruppen

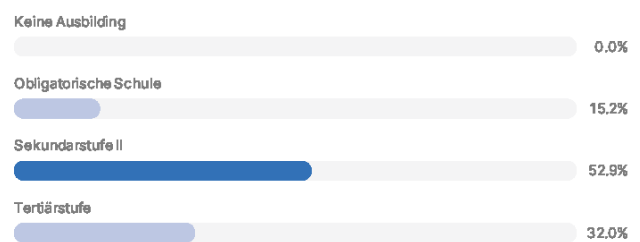
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
40-54 **-2.5%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Bildungsniveau

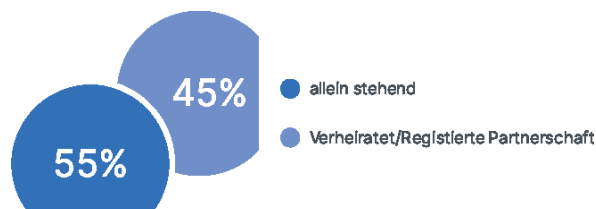
Am häufigsten vertretenes Bildungsniveau in der Region
Sekundarstufe II



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Haushaltszusammensetzung

Status der in diesem Gebiet wohnhaften Personen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+1.2%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Sozio-Ökonomie

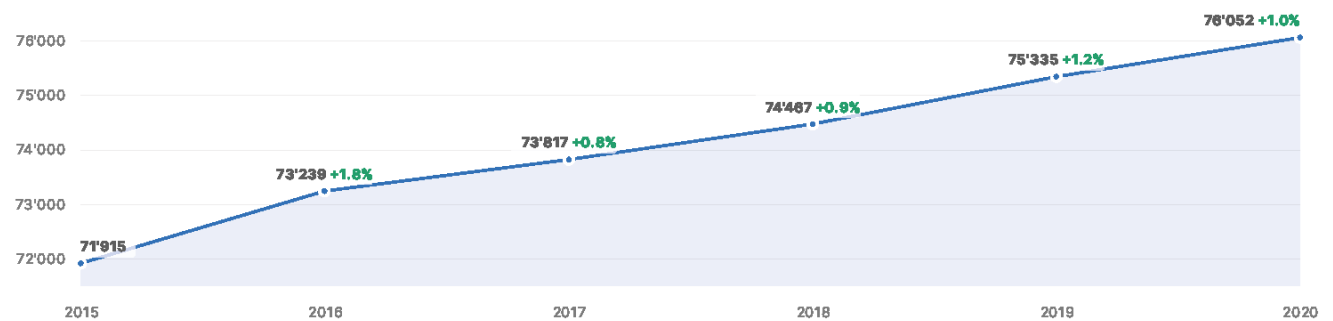
Gebiet: Seeland (Bezirk / Amt)

Bevölkerung

Aktuelle Einwohnerzahl In den letzten 5 Jahren

76'052 **+5.8%**

Einwohnerzahl



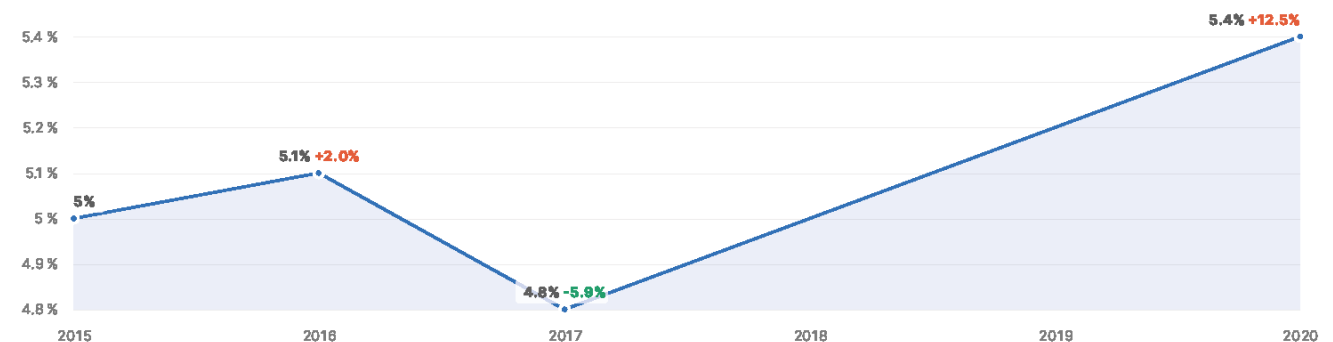
Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren

5% **+0.4%**

Prozentsatz



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Umwelt > Geräusch

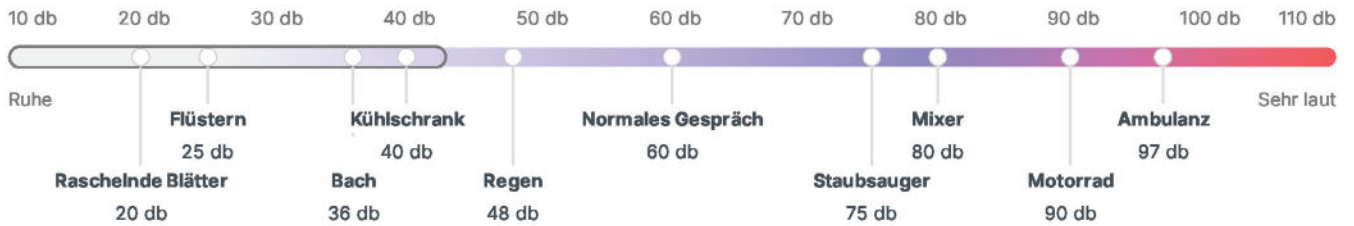
4.3

Niedriger Geräuschpegel

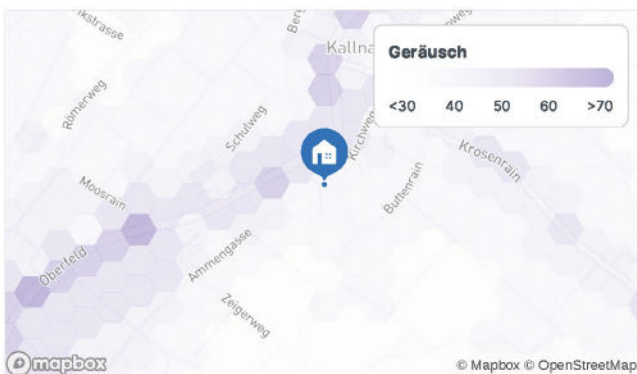
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

Nächste grosse Strasse: 110 m

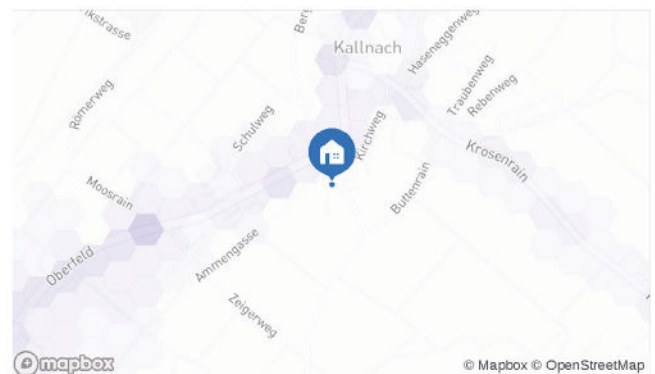
Nächste Zuglinie: 679 m



Strassenlärm

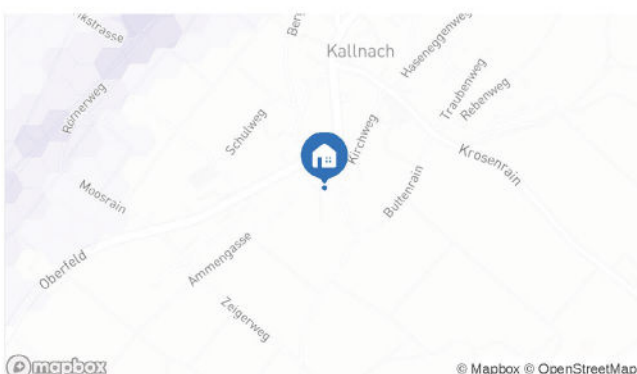


Geräuschpegel untertags 43db

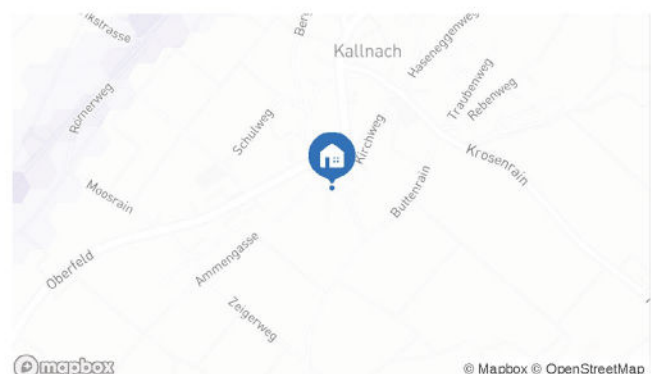


Geräuschpegel in der Nacht 32db

Zuggeräusch



Geräuschpegel untertags 14db



Geräuschpegel in der Nacht 5db

Umwelt > Aussicht

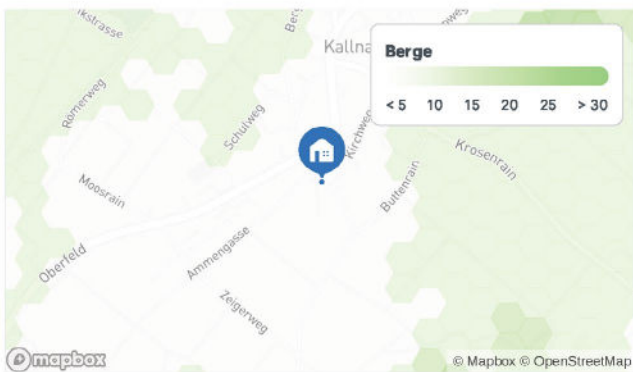


Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

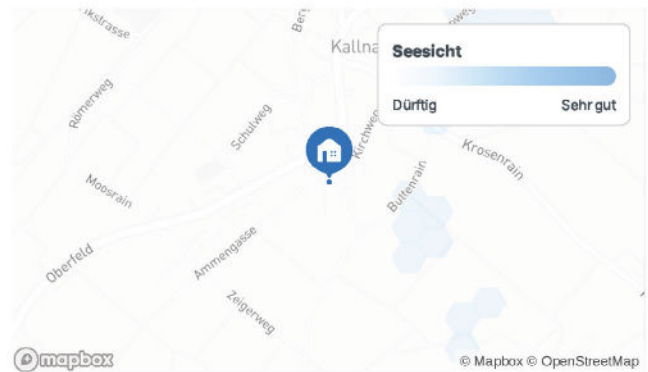
Hangneigung: 3°

Berge

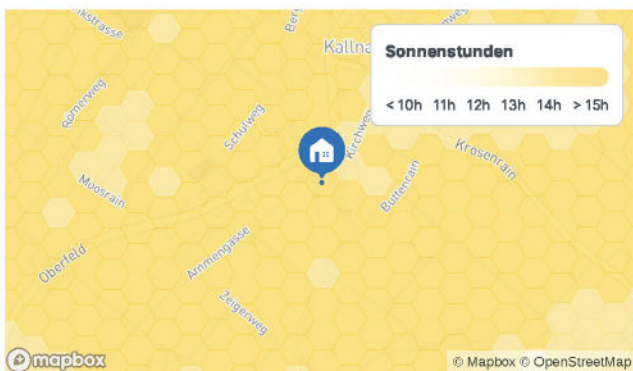


Berge 2

Seesicht



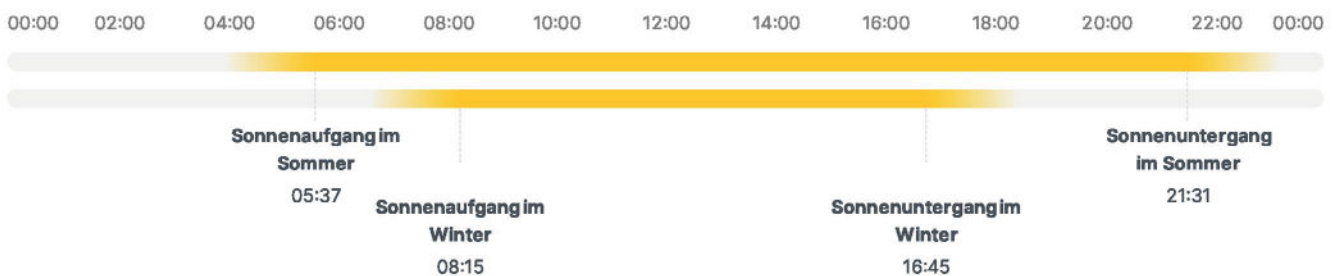
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 7h



Umwelt > Immissionen

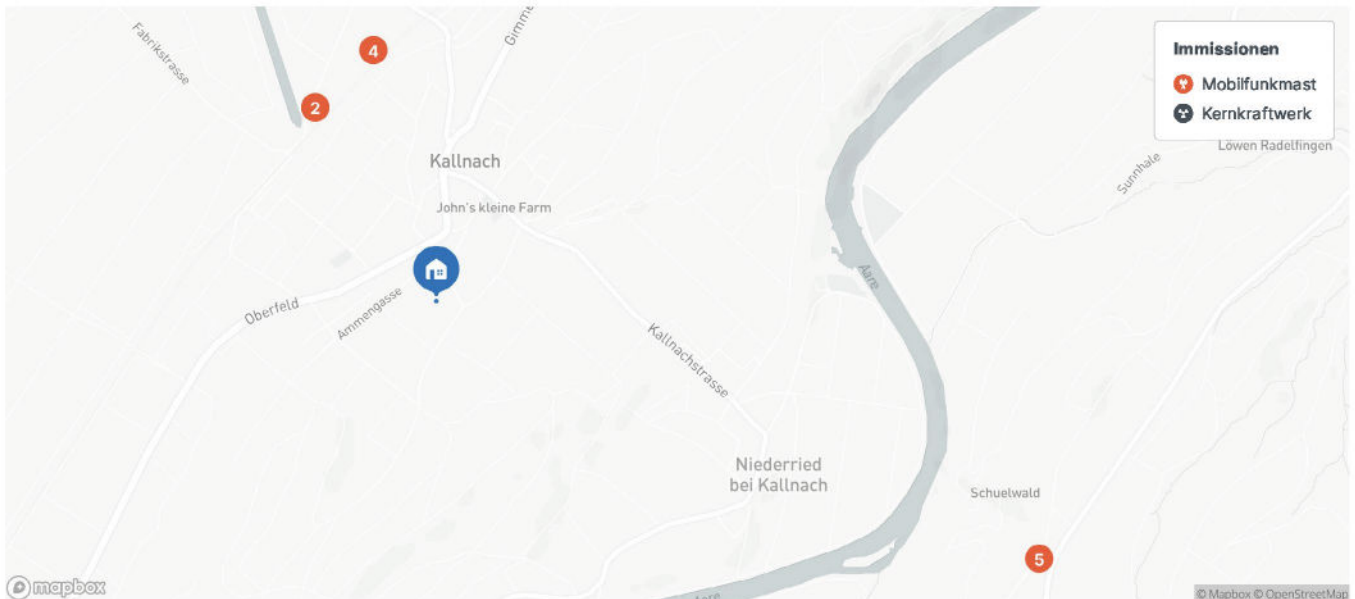
1.6

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

🏠 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 5.9 km

📶 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 743 m



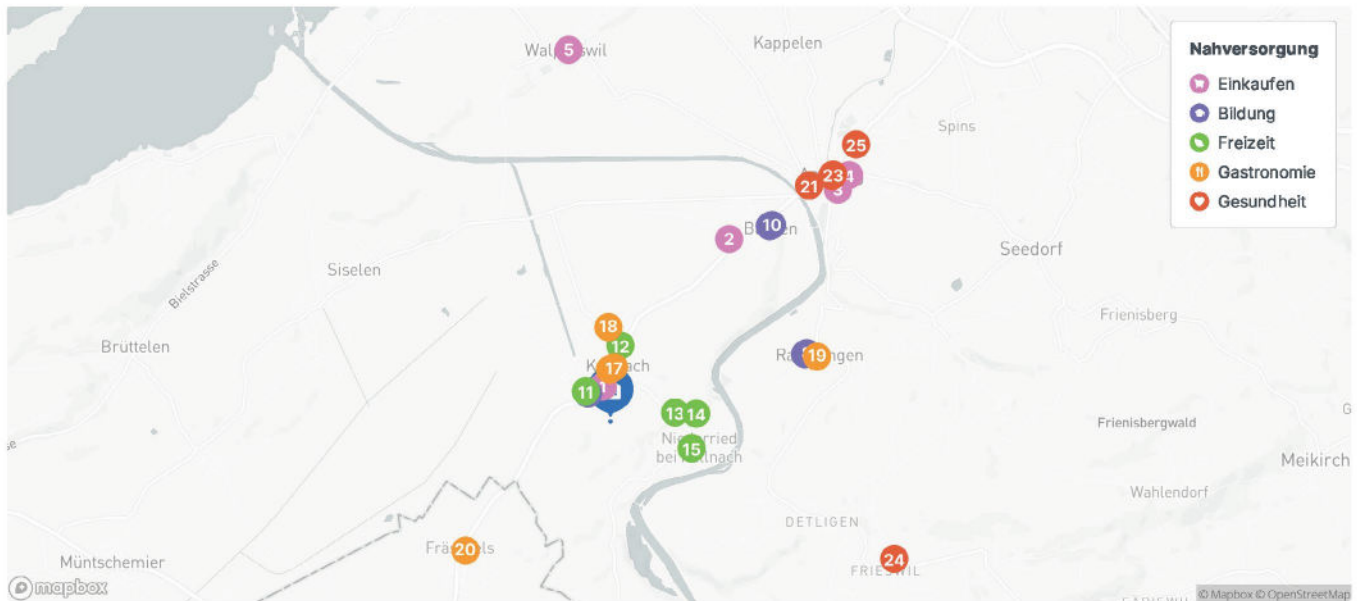
📶 Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	743 m
2	Mobilfunkmast	744 m
3	Mobilfunkmast	839 m
4	Mobilfunkmast	839 m
5	Mobilfunkmast	2.4 km

🏠 Kernkraftwerk

🏠	Kernkraftwerk Mühleberg	5.9 km
🏠	Kernkraftwerk Gösgen	67.7 km
🏠	Kernkraftwerk Beznau	95.9 km
🏠	Kernkraftwerk Leibstadt	96.8 km

Nahversorgung



1.6 Einkaufen

1	Denner Express	164 m
2	Hofladen Gemüse Ramseier	2.7 km
3	Coop Supermarkt	4.2 km
4	Avec	4.5 km
5	Volg	4.8 km

1.5 Bildung

6	Schule	309 m
7	Schule	2.8 km
8	Schulhaus Radelfingen	2.8 km
9	Kindergarten	3.2 km
10	Primar- und Realschule Bar...	3.2 km

2.1 Freizeit

11	Sport	346 m
12	Sport	700 m
13	Sport	928 m
14	Sport	1.2 km
15	Sport	1.3 km

1.4 Gastronomie

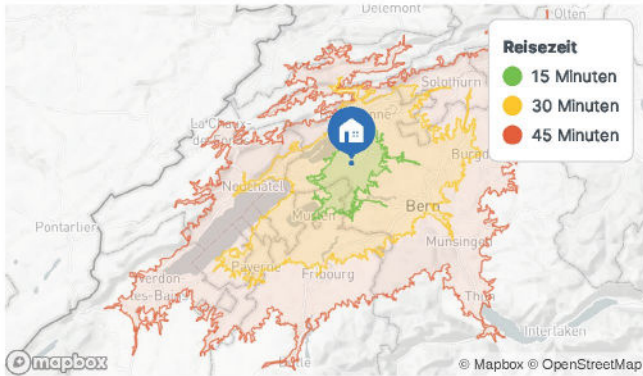
16	Gasthof Weisses Kreuz - Re...	354 m
17	Sonne	394 m
18	Restaurant Bahnhof	910 m
19	Pizzahaus Radelfingen	2.9 km
20	Restaurant Sternen	2.9 km

1.7 Gesundheit

21	Rösslimatte	4 km
22	Apotheke	4.3 km
23	Apotheke	4.3 km
24	Praxis Frieswil	4.5 km
25	Spital Aarberg	4.9 km

Erreichbarkeit

🚗 Auto

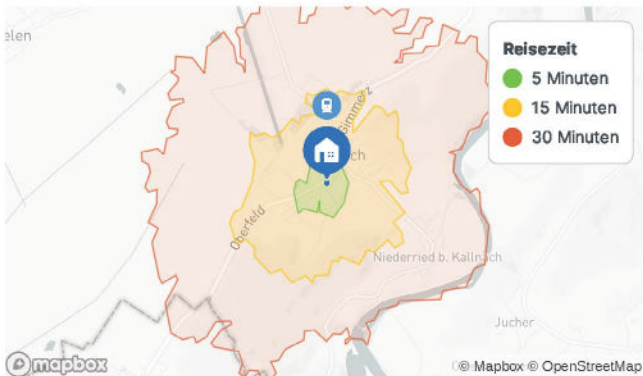


🚧 Autobahnauffahrt 6.7 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 74 Einkaufen
- 151 Gastronomie
- 329 Freizeit
- 64 Bildung
- 27 Gesundheit

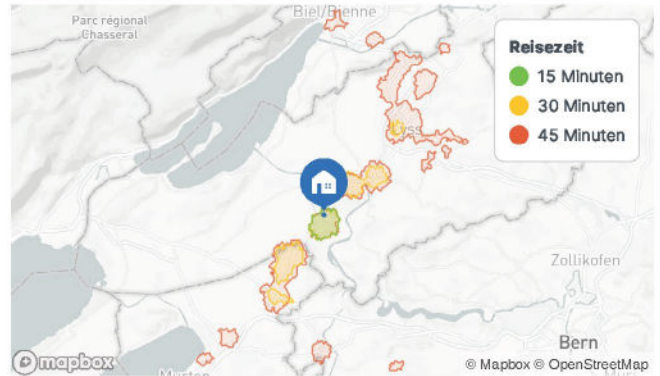
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 1 Einkaufen
- 3 Gastronomie
- 2 Freizeit
- 1 Bildung
- 0 Gesundheit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



🚆 Bahnhof Kallnach 961 m

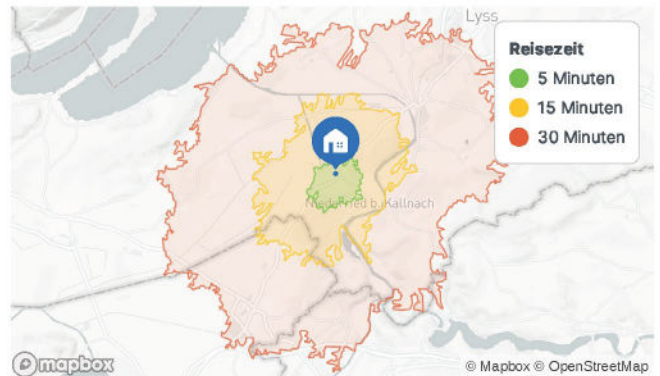
🚌 Bus Kallnach, Sternen 536 m

🚊 Tram Ramuzstrasse 13.2 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 1 Einkaufen
- 3 Gastronomie
- 3 Freizeit
- 1 Bildung
- 0 Gesundheit

🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 2 Einkaufen
- 7 Gastronomie
- 15 Freizeit
- 4 Bildung
- 0 Gesundheit

Bauvorhaben

5 km Radius



1	DG-Umbau Bauernhaus Distanz: 21 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 1 Wohnung
2	Umbau Bauernhaus und Oekonomiegebäude Distanz: 87 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 2 Wohnungen
3	Neubau/Wiederaufbau Bauernhaus Distanz: 87 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	3 Etagen 3 Wohnungen
4	Sanierung und Umbau Bauernhaus Distanz: 105 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 3 Wohnungen
5	Neubau Einfamilienhaus Distanz: 128 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Stockwerk 1 Wohnung
6	Neubau Einfamilienhaus mit Autounterstand Distanz: 133 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
7	Umbau/Umnutzung Werkstatt in Loftwohnung Distanz: 144 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
8	Neubau Mehrfamilienhaus mit Carport Distanz: 156 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 3 Wohnungen

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktions-schritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1. INTERESSE

Hast du in diesem Exposé die Immobilie deiner Träume entdeckt? Hervorragend. Dir ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und du kannst es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufe uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu deinem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht deinen Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne deine Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für dich proaktiv auf die Suche nach deinem idealen Zuhause, klicke oder gehe dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2. KAUFABSICHT

Das Video hat dich begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und du kannst es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet.

Im nächsten Schritt vervollständigst und bestätigst du ganz einfach deine Kaufabsichtserklärung und schon kommst du in die finale Runde. Zur Bestätigung deiner Kaufabsicht sendet dir dein Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3. FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir dir beratend mit der passenden Finanzierung deines neuen Zuhauses zur Seite. Auf deinen Wunsch können wir dir hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4. KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Die Finanzierung ist geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnest du die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung hältst du die Schlüssel deiner neuen Immobilie jetzt bereits fast in deinen Händen.

5. KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für dich. Der Entwurf wird dir und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen dir und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6. BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Du, mit uns an deiner Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen zum vereinbarten Termin zum Notariat zur Beurkundung deines neuen Zuhauses. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich dir, und du kannst dich ab sofort voll und ganz der Einrichtung deiner neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir dir auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen dir bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2023