



## Ihr neues Zuhause

**„Wohnen auf dem Lande“**

**Freistehendes Zweifamilienhaus mit „Charme“ in ländlicher Umgebung**

**Verkaufspreis: CHF 525'000.00**

Immopartner GmbH / Herbert Kaderli + René Zwahlen  
Immo-Lounge, Hauptstrasse 13, 3422 Kirchberg, Telefon 034 446 86 86, [www.immopartner58.ch](http://www.immopartner58.ch)



**IMMOPARTNER**  
KADERLI & ZWAHLEN

# Inhaltsverzeichnis

<b>Eckdaten im Überblick</b>	<b>3</b>
<b>Lage/Gemeinde</b>	<b>4</b>
<b>Liegenschaftsbeschrieb</b>	<b>7</b>
<b>Bemerkungen</b>	<b>8</b>
<b>Impressionen</b>	<b>9</b>
<b>Auskunft/Besichtigung</b>	<b>13</b>



# Eckdaten im Überblick

<b>Objektart</b>	<b>Zweifamilienhaus</b> (zwei 4-Zimmer-Wohnungen)
<b>Adresse</b>	<b>Bütikofen 27, 3422 Kirchberg</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1952</b>
<b>Parzelle</b>	<b>840 m<sup>2</sup></b>
<b>Kubatur</b>	<b>630 m<sup>3</sup></b> (gem. GVA)
<b>Grundbuch</b>	<b>Kirchberg-Grundbuchblatt Nr. 1996</b>
<b>Bauart</b>	<b>teils massiv, teils Holz</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>Total 8</b> (zwei 4-Zimmer-Wohnungen)
<b>Anzahl Nasszellen</b>	<b>2</b> (pro Wohnung je 1)



# Lage/Gemeinde

## **Kirchberg der ideale Wohnort und die wirtschaftsfreundlichste Gemeinde im Emmental und Oberaargau**

Kürzlich wurde Kirchberg vom Handels- und Industrieverein des Kantons Bern (HIV) in Sachen Wirtschaftsfreundlichkeit und Standortattraktivität zum Sieger der Gemeinden im Emmental und Oberaargau erkoren!

Zwischen 492 - 634 m Meereshöhe erstreckt sich die Einwohnergemeinde Kirchberg von der Ebene am Unterlauf der Emme zum Hügel- und Bergland des Emmentals. Die Dorfschaft Bütikofen im Nordosten und das Gebiet Ey, Wangelen, Düttisberg im Südosten markieren diesen Übergang. Das eigentliche Dorf liegt am rechten Emmeufer und macht so der Bezeichnung „Kirchberg an der Emme“ alle Ehre.

Kirchberg erhielt seinen Namen von der auf einem Felshügel, weitherum sichtbaren Kirche. Der erste Kirchenbau geht auf das 7./8. Jahrhundert zurück. Die heutige Kirche, welche auch das Gemeindewappen ziert, wurde im Jahre 1506 gebaut.

Seit anfangs des 20. Jahrhunderts hat sich die Einwohnerzahl der Gemeinde auf aktuell rund 6'000 mehr als verdreifacht. Neben konventionellen Bauten sind in neuerer Zeit auch moderne Wohn-, Siedlungs- und Gewerbebauten entstanden. Rund die Hälfte der Gemeindefläche dient nach wie vor der landwirtschaftlichen Produktion.

Das Dorf Kirchberg, welches zum Amtsbezirk Burgdorf gehört, liegt etwas mehr als 20 Kilometer von der Bundeshauptstadt Bern entfernt. Dank der zentralen Lage, dem Dorfcharakter und dem grossen, vielfältigen Angebot an Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben hat sich Kirchberg zu einem äusserst attraktiven Gemeinwesen entwickelt.



### **Freizeit, Kultur, Sport**

Kirchberg bietet ein vielseitiges Angebot an sportlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Vereinen welche ein lebendiges, abwechslungsreiches Dorfleben garantieren. Viel Naherholung bieten Spaziergänge entlang des idyllischen Emme-Ufers, auf das Höchfeld oder in den naheliegenden Wäldern.

### **Einkaufen**

Kirchberg bietet eine grosse Vielfalt an Fachgeschäften sowie u.a. Migros, Coop, Denner, Aldi. In der Nachbargemeinde Lyssach findet man die weitherum bekannte Einkaufsmeile mit IKEA, Conforama, Möbel Pfister, Media Markt und weiteren Shoppingmöglichkeiten.

### **Bildung**

Mit der KITA, diversen Spielgruppen, Kindergärten, der Primar- und Sekundarschule verfügt Kirchberg über ein breites Schulangebot. Das Gymnasium und höhere Fachschulen sind im benachbarten Burgdorf zu finden.

### **Verkehr**

Der Anschluss der Autobahn A1 mit Verbindungen in alle Richtungen der Schweiz ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Vom Bahnhof Kirchberg-Alchenflüh oder mit den Busverbindungen bestehen sehr gute öffentliche Verbindungen nach Bern oder Solothurn.

### **Lage**

Die Gemeinde liegt an zentraler Lage im Mittelland im unteren Emmental und bietet bei schönem Wetter einen herrlichen, imposanten Ausblick auf die Berner Alpen.



### **Kennzahlen**

Einwohnerzahl:	5'923 (Stand: 01.01.2020)
Fläche:	901 ha
Steueranlage:	1,49
Liegenschaftssteuer:	1 ‰

### **Freizeit / Naherholungsgebiete**

Idyllische Naherholungsgebiete entlang der Emme, im Wald oder über weite Felder befinden sich in unmittelbarer Nähe. Geniessen Sie «Landschaft pur» und schalten Sie ab vom anstrengenden Alltag. Diverse Dorfvereine bieten ein attraktives Freizeitangebot.



# Liegenschaftsbescrieb

## **Willkommen im Zweifamilienhaus mit „Charme“ in Bütikofen**

(Gemeinde Kirchberg)

Das Zweifamilienhaus im «Chaletstyle» mit schönem Umschwung wurde 1952 erbaut. Auf der grosszügigen Parzelle befindet sich nebst dem Wohnhaus eine Garage sowie ein Holzhaus/Schopf. Das Objekt verfügt über zwei einfach ausgestattete Vierzimmerwohnungen, welche mit einer Etagen-Holzheizung beheizt werden. Die Wohnungen bieten genügend Platz für ein gemütliches Wohnen. In den Jahren 1975 und 1985 wurden gewisse Gebäudeteile der komplett unterkellerten Liegenschaft saniert/renoviert. Im grossen Garten-/Aussenbereich können sich Gartenliebhaber voll «entfalten» oder gemütlich verweilen.

Das Grundstück liegt im südöstlichen Teil von Bütikofen (Gemeinde Kirchberg), rund 3,5 Kilometer vom Dorfzentrum von Kirchberg entfernt. Das Zentrum der Stadt Burgdorf ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

**Überzeugen Sie sich anlässlich einer Besichtigung selbst vom Charme dieser Liegenschaft!**



# Bemerkungen

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten bzw. Nutzen und Gefahr erfolgt nach Vereinbarung.

Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch- und Amtsschreiberei- bzw. Notariatsgebühren usw.) gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Für den Verkauf des vorbeschriebenen Objektes ist die **Immopartner GmbH, 3422 Kirchberg, Alleinbeauftragte**.

Aus Rücksichtnahme den Eigentümern und Nachbarn gegenüber sind das Betreten des Grundstücks und die Innenbesichtigungen nur in Begleitung eines Vertreters unserer Firma bzw. einer vom Alleinbeauftragten bestimmten Person möglich.

***Die potenzielle Käuferschaft ist sich bewusst, dass seinerzeit eventuell asbesthaltige Baustoffe verwendet worden sind und übernimmt mit einem Kauf dieses Risiko.***

**Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Obwohl der Ersteller all seine Sorgfalt verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit gemacht werden! Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage. Jede Haftung seitens der Verkäuferschaft wie dem Ersteller dieser Dokumentation wird ausgeschlossen.**

**Für eine Terminvereinbarung wenden Sie sich bitte an uns.**





# Impressionen









**IMMOPARTNER**  
KADERLI & ZWAHLEN

# Auskunft und Besichtigung

## **Immopartner GmbH**

Herbert Kaderli + René Zwahlen

Ihr starker Partner rund um Ihre Immobilie

Immo-Lounge

Hauptstrasse 13

3422 Kirchberg

Tel. 034 446 86 86

[www.immopartner58.ch](http://www.immopartner58.ch)



**IMMOPARTNER**  
KADERLI & ZWAHLEN