



Ihr neues Zuhause

Freistehendes Einfamilienhaus an ruhiger, bevorzugter Wohnlage mit Traumaussicht, beheiztem Wintergarten, Pool und weiteren Vorzügen.

Verkaufsrichtpreis: CHF 885'000.00

Immopartner Herbert Kaderli & René Zwahlen
Immo-Lounge, Hauptstrasse 13, 3422 Kirchberg, Telefon 034 446 86 86, www.immopartner58.ch



IMMOPARTNER
KADERLI & ZWAHLEN

Inhaltsverzeichnis

Daten im Überblick	3
Lage/Gemeinde	4
Liegenschaftsbeschrieb	7
Ausstattung	7
Bemerkungen	8
Impressionen	9
Kontakt	12



Daten im Überblick

Objektart	Einfamilienhaus freistehend mit Garage
weitere Ausstattungen	Wintergarten beheizt, Aussenpool, Cheminée im Wohnzimmer, Schwedenofen im Wintergarten, 2 Aussengrills (gemauert)
Adresse	Oberes Eichholz 13, 3425 Koppigen
Baujahr	1975
Parzelle	775 m²
Kubatur	921 m³ (GVB-Norm)
Grundbuch	Koppigen-Grundbuchblatt Nr. 806
Bauart	Massivbauweise mit Walmdach, Eterniteindeckung mit Unterdach
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Nasszellen	2 Standardbäder (behindertengerecht) (WC/Lavabo/Dusche im EG; WC/Lavabo/Dusche im UG)
Amtlicher Wert	CHF 525'470.00 (30.06.2020)
Gebäudeversicherungswert	CHF 640'000.00 (18.02.2009)



Lage/ Gemeinde

Willkommen in Koppigen

Koppigen - ein lebendiges und attraktives Dorf im Verwaltungskreis Emmental des Kantons Bern, angrenzend an den Kanton Solothurn.

Die Gemeinde Koppigen liegt mit einer Gesamtfläche von 6,93 km² und einer Höhenlage von 475 m über Meer (Höhenbereich 459 – 523 m.ü.M.) im Nordosten des Kantons Bern an der Grenze zum Kanton Solothurn.

Die Ortschaft grenzt an die Berner Gemeinden Willadingen, Höchstetten, Alchenstorf, Ersigen, Utzenstorf und Zielebach sowie die solothurnischen Gemeinden Obergerlafingen und Rechterswil im Bezirk Wasseramt. Das Dorf liegt an den Ausläufern der Hügellandschaft östlich der Emme und wird vom Bach Oesch durchflossen.

Koppigen ist eine gemischte Gemeinde mit Gewerbe, Landwirtschaft und Arbeitnehmern, deren Arbeitsorte sich zu einem Teil in den umliegenden Gemeinden befinden. Die Gemeinde besitzt ein **Schwimmbad** und beherbergt die Kantonale Gartenbauschule Oeschberg, das Dienstboten-Altersheim Oeschberg, das Kinderheim Friedau und das Wohn- und Pflegeheim St. Niklaus.

Bevölkerung

Koppigen hat sich mit seinen 2'105 Einwohner/-innen (Stand 01.01.2021) kontinuierlich zu einem attraktiven, lebendigen und wohnlichen Dorf entwickelt ohne seinen ländlichen Charakter zu verlieren.



Verkehr

Koppigen verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss.

Es bestehen jedoch gute Busverbindungen nach Burgdorf und Wynigen (BLS-Verbindungen nach Bern bzw. Olten/Zürich/Basel) und nach Utzenstorf – Bätterkinden (RBS-Verbindungen nach Bern bzw. Solothurn).

Die Autobahnanschlüsse A1 Kriegstetten und Kirchberg mit Verbindungen in die ganze Schweiz sind mit dem Auto in gut 10 Minuten erreichbar.

Distanzen

ca. 12 km nach Solothurn

ca. 14 km nach Burgdorf

ca. 30 km nach Bern

Steuern

Steueranlage Gemeinde	1.75
Steueranlage Kanton	3.025 (natürliche Personen)
Liegenschaftssteuer	1 o/oo des amtlichen Wertes

Bildung/Schulen

Primarschulen befinden sich in Koppigen, Alchenstorf und Hellsau, die Oberstufenschule (Real- und Sekundarschule) in Koppigen, das nächstgelegene Gymnasium ist in Burgdorf zu besuchen.



Koppigen zeichnet sich aus durch

- hohe Wohnqualität
- ein gutes Bildungsangebot
- Einkaufsmöglichkeiten
- die zentrale Lage zwischen den Städten Bern und Solothurn, welche mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind
- attraktives Freizeitangebot mit diversen Dorfvereinen
- ein schönes Naherholungsgebiet
- ein leistungsfähiges Gewerbe



Liegenschaftsbeschreibung

Willkommen im freistehenden Einfamilienhaus mit Traumaussicht, beheiztem Wintergarten, Aussenpool und weiteren Vorzügen.

Das freistehende 1975 erbaute Einfamilienhaus mit Pool (Wassererwärmung Pool mittels auf dem Dach der Liegenschaft angebrachten Kollektoren) befindet sich an sehr ruhiger (kein Durchgangsverkehr da in einer Sackgasse liegend) und dennoch zentrumsnaher Lage am westlichen Rand des ländlichen Dorfes Koppigen. Dank der leicht erhöhten, unverbaubaren Lage und Ausrichtung der Liegenschaft geniesst man von früh morgens bis spät abends eine herrliche, atemberaubende Aussicht, bei schönem Wetter sogar mit einem wunderbaren Blick auf die Alpenkette.

Raumprogramm

Erdgeschoss

Vom Eingangsbereich gelangt man in den gemütlichen, grosszügigen Wohn-/Essbereich mit Warmluftcheminée und direktem Ausgang in den beheizten, mit einem Schwedenofen ausgestatteten Wintergarten. Die dem heutigen Standard entsprechende Küche beinhaltet die üblichen Geräte und Einrichtungen. Das behindertengerecht eingerichtete Bad ist mit einem WC, Lavabo sowie einer Dusche ausgestattet. Drei weitere Zimmer runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Untergeschoss

Via Treppe gelangt man in das Untergeschoss. Hier findet man einen grosszügigen Vorraum, welcher als Arbeitsraum benutzt werden kann (früher: Coiffeursaloon). Ein mit Plattenboden ausgestattetes Zimmer sowie eine ebenfalls behindertengerechte Nasszelle mit WC, Lavabo und Dusche dienen dem Wohnen. Die Heizung/Waschküche, ein Keller sowie eine grosszügige, mit einem elektrischen Tor zugängliche Garage runden das Angebot ab.



Raumflächen

Untergeschoss

Zimmer	ca. 18.49 m ²
Dusche/WC	ca. 05.42 m ²
Gang/Korridor	

Garage
Heizung

Erdgeschoss

Entrée	ca. 05.80 m ²
Korridor	ca. 07.69 m ²
Wohnen/Essen	ca. 37.56 m ²
Küche	ca. 07.86 m ²
Bad/WC	ca. 05.74 m ²
Zimmer 1 (Büro)	ca. 13.02 m ²
Zimmer 2	ca. 15.54 m ²
Zimmer 3	ca. 11.83 m ²

Wintergarten beheizt ca. 22.00 m²

Total Nettowohnfläche ca. 151 m²

Überzeugen Sie sich anlässlich einer Besichtigung selbst von den Vorzügen der Liegenschaft mit der tollen Lage!



Ausstattung

Küche	modern, dem heutigen Standard entsprechend (Granitabdeckung, Glaskeramikherd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen)
Wohnzimmer	Wohnzimmer mit Cheminée und direktem Ausgang in den beheizten Wintergarten mit Schwedenofen
Nasszelle Erdgeschoss Nasszelle Obergeschoss	WC/Lavabo/Dusche im EG WC/Lavabo/Dusche im UG (beide Nasszellen sind behindertengerecht eingerichtet)
Heizung	Elektrospeicherheizung (Heizkörper: Radiatoren)
Böden	Plattenboden in allen Räumen
Garage	grosszügige Doppelgarage mit elektrischem Tor (im Gebäudevolumen enthalten)
Spezialausstattungen	beheizter Wintergarten mit Schwedenofen, Aussenpool, Gartengrill



Investitionen/Renovationen

1990	Erstellung Gerätehaus	
1994	Bodenplatten an Stelle Teppich	
1997	Sanierung Parkplatz auf Nordseite	
1998	Neuanstrich Fassade	
2000	Erstellung Aussenpool	
2001	Ersatz Küche	CHF 27'300.00
2003	Umbau/Renovation Nasszelle EG	CHF 33'300.00
2003	Sonnen-/Wetterschutz	CHF 6'000.00
2009	Erstellung Wintergarten	CHF 78'400.00
2011	Umbau/Renovation Nasszelle UG	CHF 20'200.00
2013	Sanierung Fenster	CHF 13'200.00
2014	Verglasung Pergola	CHF 7'400.00
2015	Erneuerung Garagentor	



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.

Für eine Terminvereinbarung wenden Sie sich bitte an uns.

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.



Impressionen



IMMOPARTNER
KADERLI & ZWAHLEN

Beheizter Wintergarten mit Schwedenofen und herrlicher, unverbaubarer Aussicht über das Berner Mittelland Richtung Alpen



Aussenparkplätze/Abstellplatz mit Hauseingang



Aussenzugang zu Zimmer im UG



Grosszügige Doppelgarage mit elektrischem Antriebstor



Gedeckter Unterstand mit Gartengrill



Gartengrill ausserhalb Wintergarten



Wohn- Essbereich mit Cheminée für heimelige Stunden



Moderne Küche



Zimmer EG und UG





IMMOPARTNER
KADERLI & ZWAHLEN

Vorraum UG (ehemals Coiffeursalon)



Nasszelle EG



Nasszelle UG



Treppenabgang/Treppenaufgang/Waschen/Keller/Garage



Auskunft und Besichtigung

Immopartner

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

www.immo-lounge.ch

