



ZU VERKAUFEN

CH-3413 Kaltacker, Hirschen

Restaurant - Wohnungen - Bauland

Preis auf Anfrage



wymobilien.ch  
Marcel Wyss

# Inhaltsverzeichnis

|               |    |
|---------------|----|
| Beschreibung  | 3  |
| Angaben       | 4  |
| Eigenschaften | 5  |
| Bilder        | 6  |
| Kontakt       | 25 |



# Beschreibung

## Attraktive Liegenschaft mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Ausbaupotenzial

Die traditionsreiche **Liegenschaft Hirschen Kaltacker** liegt idyllisch in der **Dorfzone von Kaltacker**, nur rund **10 Fahrminuten von Burgdorf** entfernt, und bietet eine beeindruckende **Weitsicht über das Emmental**. Hier verbinden sich historische Bausubstanz, moderner Ausbau und spannende Entwicklungsperspektiven zu einem einzigartigen Investitionsobjekt.

### Objektdetails

**Adresse:** Hirschen Kaltacker, Parzellen-Nr. 101 + 1209, 3413 Kaltacker

**Lage:** Ruhige, erhöhte Aussichtslage mit hohem Erholungswert

**Bauzone:** Dorfzone – mit Potenzial für zusätzliche Bebauung

**Website:** [www.hirschenkaltacker.ch](http://www.hirschenkaltacker.ch)

### Immobilienbeschreibung

Die ursprüngliche Liegenschaft (Baujahr **1804/1971**) wurde **2010 umfassend erweitert und modernisiert**. Zwei loftartige Wohnungen im Saal- und Dachbereich wurden nach **Minergie-Standard** ausgebaut und sind seither **durchgehend vermietet**. Virtueller Rundgang Saalwohnung

Der charmante **Gastrobetrieb** wurde im Zuge des

Umbaus modernisiert und lässt sich gemeinsam mit der **Wirtewohnung im Obergeschoss** rentabel betreiben.

### Gastronomiebereich:

- Gaststube EG (16 Plätze)
- Säali EG (40 Plätze)
- Sitzungszimmer OG (12 Plätze)
- Gewölbekeller / Weinkeller / Eventraum (50 Plätze)
- Terrasse (42 Plätze)

### Verkaufseinheiten + Richtpreise gem. Schätzung

- Loftwohnung Saal (ca. 150 m<sup>2</sup>)
- Loftwohnung Dachgeschoss (ca. 165 m<sup>2</sup>)
- Restaurantbereich EG/UG
- Wirtewohnung OG
- Parkplatz / Baulandparzelle für EFH

### Verkaufsgrund

Die Eigentümer (aktuelles Wirtepaar) suchen **aus Altersgründen eine geeignete Nachfolgelösung**.

### Nutzungskonzepte – Ihre Möglichkeiten

Diese Liegenschaft bietet **kreativen Köpfen, Investoren und Visionären** eine Vielzahl spannender Perspektiven:

- Weiterführung als kleiner, charmanter und

rentabler **Landgasthof** mit stabilen Mieteinnahmen aus den Wohnungen

- Showroom/Manufaktur
- **Umbau des Restaurants** zu einer exklusiven Wohneinheit
- **Erweiterung OG/DG (Süd)** analog bestehender DG-Loft (Nord)
- **Realisierung eines Einfamilienhauses** auf der heutigen Parkplatzparzelle
- Umsetzung des Projekts „**Split-Level Berghaus**“

### Zielpublikum

Ideal für **Investoren, Wohngemeinschaften, Gastronomieprofis, Entwickler oder Querdenker**, die **Wohnen, Arbeiten und Leben** neu kombinieren möchten.

### Interessiert?

Kontaktieren Sie uns für ein vertrauliches Gespräch. **Wymobilien, Marcel Wyss – Kirchberg + Langnau**  
Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Tel.) per E-Mail oder über das Kontaktformular.

# Angaben

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Verfügbarkeit | <b>Nach Absprache</b>    |
| Typ           | <b>Restaurant</b>        |
| Referenz      | <b>HirschenKaltacker</b> |
| Baujahr       | <b>1804</b>              |

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Letzte Renovierungen  | <b>2010</b>              |
| Zustand der Immobilie | <b>Gut</b>               |
| Parkplätze            | <b>Ja, obligatorisch</b> |

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Preis des Objekts        | <b>Preis auf Anfrage</b> |
| <b>Anzahl Parkplätze</b> |                          |
| 1x Innen                 |                          |
| 15x Aussen               |                          |

# Eigenschaften

## Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Bushaltestelle

## Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Terrasse(n)
- > Exklusive Gartennutzung
- > Garten
- > Gartensitzplatz
- > Parkplatz
- > Box
- > Besucherparkplätze

## Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Keller
- > Weinkeller
- > Estrich
- > Abstellraum

## Boden

- > Fliesen
- > Parkett

## Zustand

- > Abnahme im Ist-Zustand

## Aussicht

- > Schöne Aussicht
- > Freie Aussicht
- > Weitsicht
- > Unverbaubar
- > Ländlich
- > Felder
- > Wald

# Innenansicht



Gaststube



Sääli



Sitzungszimmer OG



Weinkeller



Die spektakuläre Saalwohnung









Galerie Saalwohnung



Zimmer mit Bad und Ankleide









Loggia EG der Saalwohnung



# Aussenansicht



Ausblick

# Innenansicht



DG Wohnung





# Kontakt

## Wymobilien, Marcel Wyss

Hauptstrasse 13  
3422 Kirchberg / Langnau

Telefon: 034 511 20 25  
info@wymobilien.ch  
www.wymobilien.ch

## Besichtigungskontakt

**Herr Marcel Wyss**  
info@wymobilien.ch  
Telefon: 034 511 20 25  
Mob.: 079 545 62 76



# Notizen

---

---

---

---

---

---