



ZU VERKAUFEN

CH-3413 Kaltacker, Hirschen

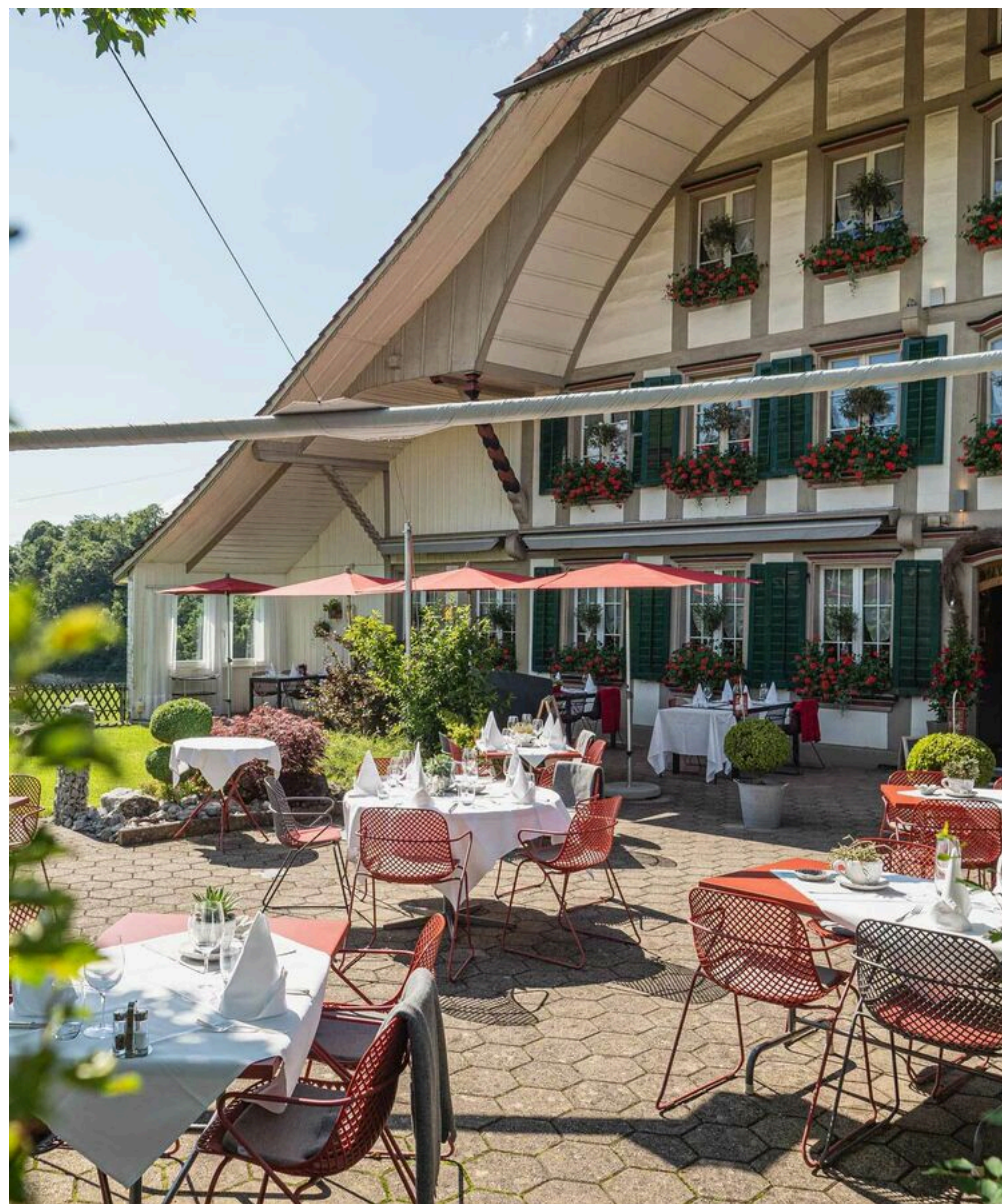
Dreifach attraktiv: Minergie-Wohnungen, rentabler Gasthof +
Bauland!
Preis auf Anfrage



wymobilien.ch
Marcel Wyss

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Angaben	5
Eigenschaften	6
Bilder	7
Kontakt	31



Beschreibung

Einzigartige Renditeliegenschaft im Emmental: Zwei vermietete Minergie-Loftwohnungen und ein rentabler Gasthof sorgen für stabile Einnahmen – kombiniert mit spannendem Ausbau- und Entwicklungspotenzial.

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. 101/1286 + 1209, 3413 Kaltacker

Lage: Ruhige, erhöhte Aussichtslage mit hohem Erholungswert

Bauzone: Dorfzone – mit Potenzial für zusätzliche Bebauung

Website: 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)
- Säáli EG (40 Plätze)
- Sitzungszimmer OG (12 Plätze)
- Gewölbekeller / Weinkeller / Eventraum (50 Plätze)
- Terrasse (42 Plätze)

Verkaufseinheiten

- Parzellen Nr. 101/1286 mit 1783m²
 - Loftwohnung Saal, Minergiestandard (ca. 150 m²)
 - Loftwohnung Dachgeschoss, Minergiestandard (ca. 165 m²)
 - Restaurantbereich EG/UG
 - Wirtewohnung OG
 - Baulandpotenzial für 'Split-Level Berghaus' (1286)
- Parzelle 1209 mit 741m²
 - Heutiger Parkplatz/Baulandparzelle

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	Nach Absprache	Wärmeverteilungen	Radiator, Bodenheizung
Typ	Restaurant	Bauzone	Dorfzone
Referenz	Gastro_Wohnen	Zustand der Immobilie	Gut
Baujahr	1804	Grundstücksfläche	2'524 m²
Letzte Renovierungen	2004	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Heizanlage	Pellets		

Preis des Objekts **Preis auf Anfrage**

Anzahl Parkplätze

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

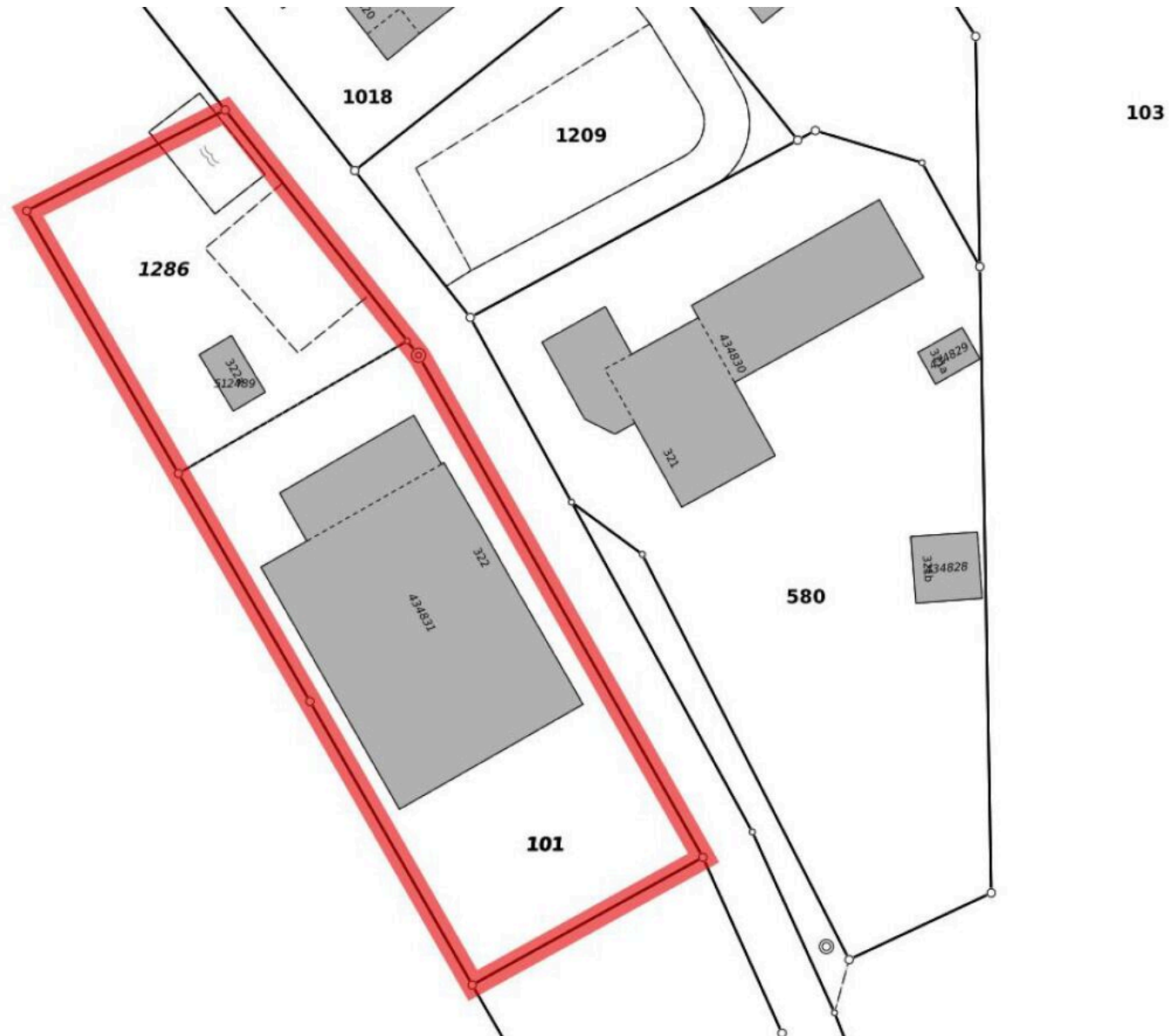
Zustand

- > Abnahme im Ist-Zustand

Aussicht

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

Grundriss



Parzellen 101 und 1286 mit 1783m²



Parzelle 1209 mit 741m² (heute Parkplatz/Bauland)

Innenansicht



Gaststube



Sääli



Sitzungszimmer OG



Weinkeller



Die spektakuläre Saalwohnung

Grundriss



Saalwohnung mit Loggia und Galerie

Innenansicht

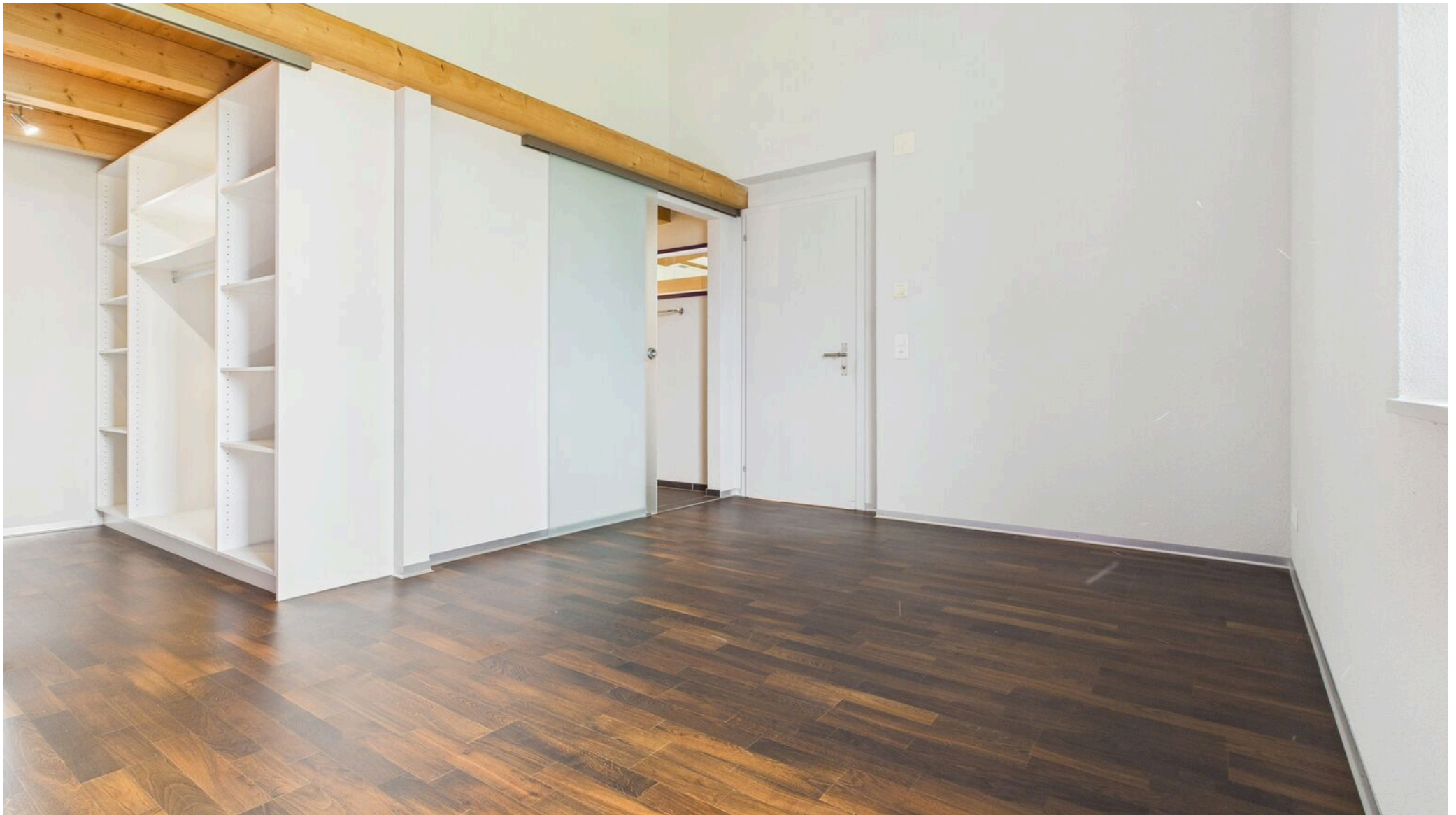




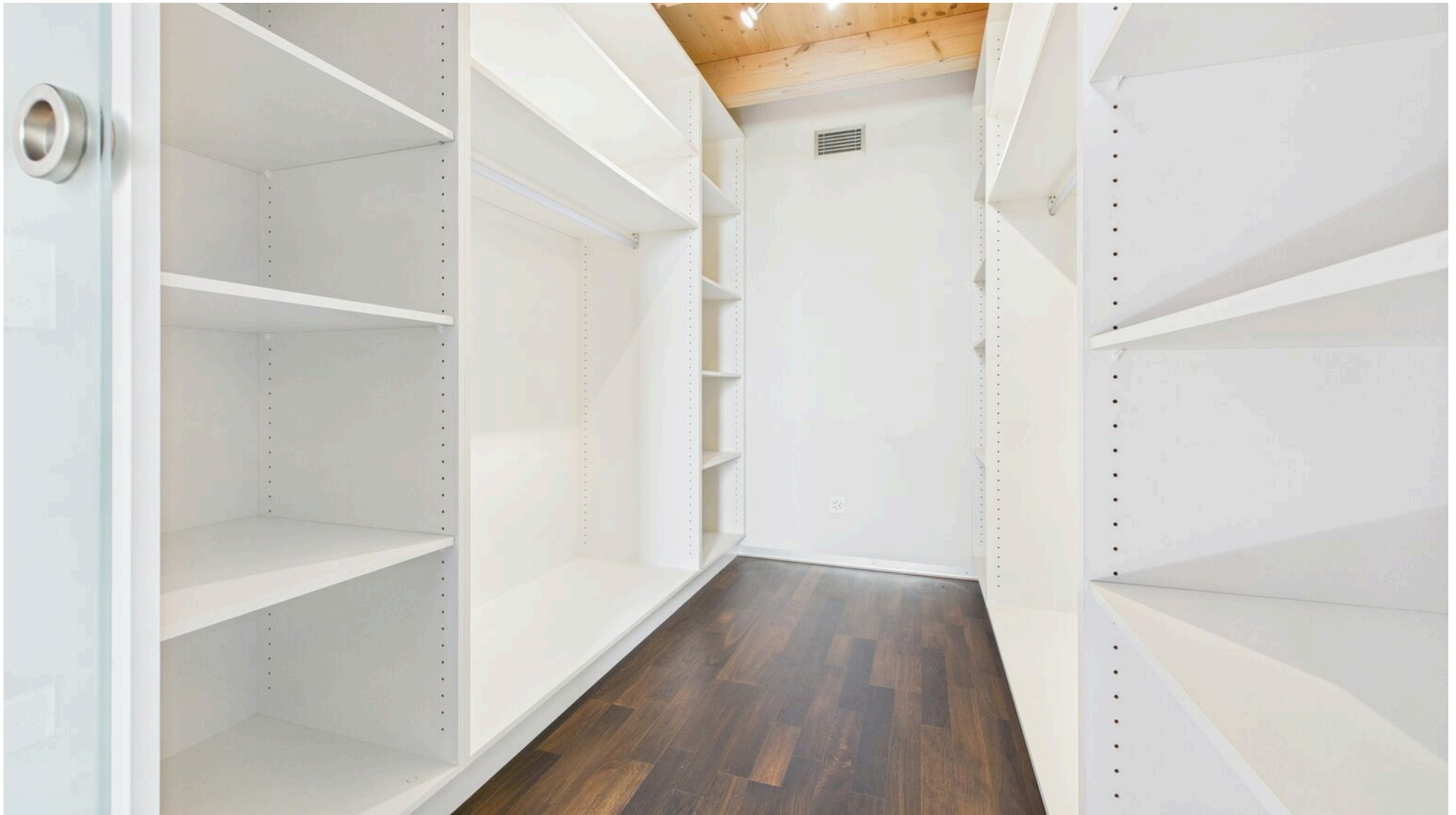




Galerie Saalwohnung



Zimmer mit Bad und Ankleide









Loggia EG der Saalwohnung



Aussenansicht



Ausblick

Innenansicht

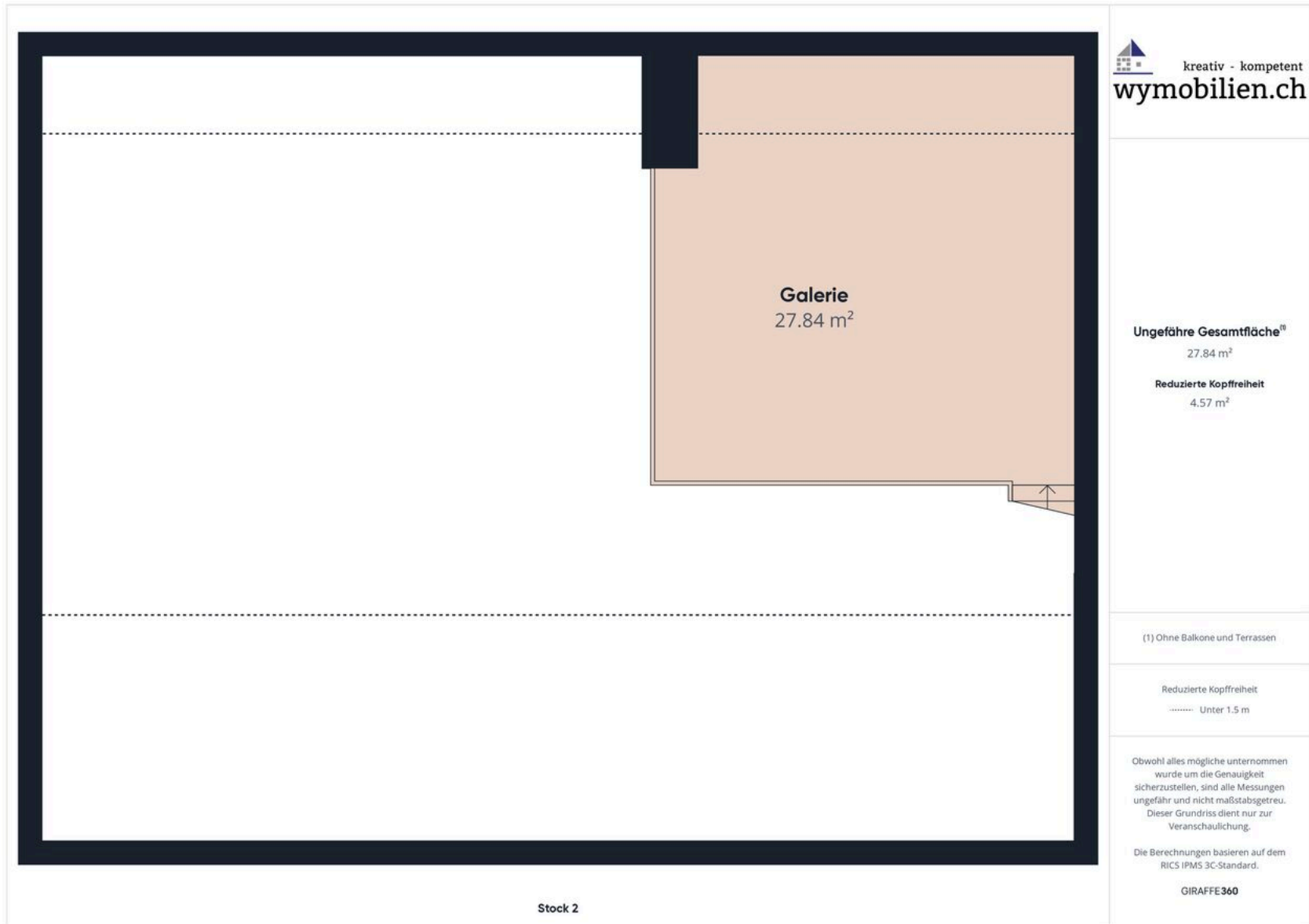


DG Wohnung

Grundriss



DG Wohnung mit Galerie und 2 Loggias



Innenansicht





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
