

An der Gasse 2 in 2553 Safnern verkaufen wir ein gut gelegenes

Bauernhaus mit Ausbaupotential



Ehemaliges Bauernhaus an zentraler Lage

Mit Ausbau- und Erweiterungspotential von rund 4 Wohnungen! Mitten im Dorfzentrum. 5½-Zimmer-Wohnhaus mit Lauben, viele Nebenräume im Ökonomie teil, Estrich, Keller, Schopf, ehemalige Stallungen, Doppelgarage, Ausenparkplätze auf Hausvorplatz, Garten, Holzheizung, Parzelle 1'260m², Baujahr 1850, Renovationsbedarf.

Verkaufspreis
Bezugstermin

CHF 690'000.--
nach Vereinbarung

Kontakt: Tobias Fehr, 032 323 00 28
Mail: tobias.fehr@fehr-immobilien.ch
Internet: www.fehr-immobilien.ch

Verzeichnis



Ehemaliges Bauernhaus im Fachwerkstil

Standort / Objekt	3 – 6
Gemeinde	7
Lageplan	8
Nebenräume	9
Wichtige Daten	10
Finanzierung (Beispiel)	11



Sonnige, zentrale Lage

Standort / Objekt



Gemütliche Küche mit Essbereich

Das ehemalige Bauernhaus mit Wohn-/Ökonomieteil und Garage liegt direkt in Nachbarschaft zur Gemeindeverwaltung an gut besonnener, zentraler Lage in Safnern. Schulen, Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten sind in Fussdistanz erreichbar. Der ideale Standort, mit gut erreichbaren Infrastrukturen der Nachbardörfer wie Orpund sowie naher Verkehrsanbindungen (Autobahn A5/ÖV), bietet viele Vorteile.

Von der Hauptstrasse herkommend empfängt Sie ein Hof mit Parkmöglichkeiten und einer Doppelgarage.

Das Liebhaberobjekt verfügt im Wohnteil über 5 Zimmer auf zwei Geschossen, einer Nasszelle mit Dusche, WC und einer geräumigen Küche mit Essbereich. Die Waschküche ist im Treppenhaus integriert.



Heimeliges Wohnzimmer/Zimmer 1 mit Einbauschränken

Standort / Objekt



Entrée / Treppenhaus / Waschplatz

Die gemütlichen, holzverkleideten Zimmer überzeugen durch gute Raumgrössen. Im Erdgeschoss kann eines der Zimmer zusätzlich mittels eines Kachelsitzofens beheizt werden. Südseitig laden sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss die beiden mit Reben umrankten Lauben zum Verweilen ein.

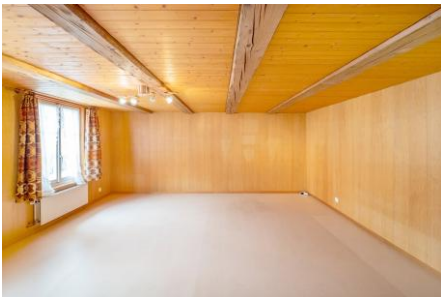
Im Untergeschoss befindet sich ein schöner Originalkeller aus dem Jahr 1771. Der imposante Ökonomieteil umfasst verschiedene ehemalige Stallungen, Werkstätten, Schopf, WC, eine Tenne sowie eine Heubühne – ideale Räume zum Lagern, Werken und kreativen Gestalten oder zum Ausbau von rund 4 weiteren Wohnungen.

Westlich an den Ökonomieteil angrenzend befindet sich ein gut besonnener Garten, der zum Gärtnern und Grillieren einlädt.



Zimmer 2/Wohnzimmer mit Sitzofen im EG

Standort / Objekt



Zimmer 3 im OG

Durch das beeindruckende Platzvolumen, insbesondere im Ökonomieteil lässt das charmante Bauernhaus viele Möglichkeiten offen und bietet Ausbaupotential von rund 4 Wohnungen. Die Liegenschaft befindet sich in der Bauzone (Dorfzone) und untersteht somit nicht dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB). Das im Bauinventar als erhaltenswert eingestufte K-Objekt ist Teil einer Baugruppe des Ortsbildes von Safnern.

Die Liegenschaft hat je nach Wohnansprüchen Renovationsbedarf, insbesondere die Heizung. Der Wohnteil wird über eine zentrale Stückholzheizung beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren. Die Elektroverteilung und das Tableau wurden bereits erneuert und zuletzt 2011 geprüft.



Durchgangs-Zimmer 4 zu Zimmer 5 und Zugang zur Laube im OG

Standort / Objekt



Eingang Süd-Ost via Rebenumrankter Laube im EG

Es ist ein ideales Zuhause für Menschen, welche die zentrale und sonnige Lage sowie die Grosszügigkeit des Umschwungs und des vielseitigen Ökonomieteils zu schätzen wissen. Lassen Sie sich von den kreativen Möglichkeiten begeistern.



Südwestlicher Garten neben Ökonomieteil

Gemeinde



Wappen von Safnern

Herzlich willkommen in Safnern!

Safnern liegt eingebettet zwischen dem 565m hohen Büttenberg und der Alten Aare, dem sogenannten „Häftli“ und geniesst ein hohes Mass an Licht und Besonnung. Diese Schlaufe der alten Aare, das „Häftli“, wurde zum Naturschutzgebiet erklärt, nachdem die Aare, im Zuge der Jura-gewässerkorrekturen begradigt wurde. Vom Waschbären über Biber bis hin zu einer prächtigen Vielfalt an Land- und Wasservogelarten entzückt dieser Fleck die Naturliebhaber. Ein unweit des Dorfes errichteter Hochsitz ermöglicht die Beobachtung dieses wundervollen, reichen Biotops. Weitere Ausflugstipps sind der Naturlehrpfad im Naturre-servat „Chugelwald“ und der Naturpark „Riedrain“. Der Riedrain ist, besonders an heissen Sommertagen, ein be-liebtes Ausflugsziel für Familien mit Kindern und Rastplatz für Wanderer. Das Wasser, das über die Wände des Sand-steinbruches fliesst, hat über die Jahre durch Kalkablage-rung und Moosbewuchs seine Spuren hinterlassen. Die bi-zarren Formen die dabei entstanden, erinnern an eine Grotte.

Safnern liegt auf der Verkehrsachse Biel - Orpund - Solo-thurn und ist mit ÖV und über die Autobahn A5 gut zu er-reichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Volg mit Poststelle etc.) befinden sich im Dorf. Die Stadt Biel bzw. der Hauptbahnhof ist mit dem Bus in weniger als 20 Minuten erreichbar.

Der Kindergarten und die Primarschule 1. – 6. Klasse be-finden sich im Dorf. Die 7. bis 9. Klässler der Primarschule und die Sekundarschüler werden in der Nachbargemeinde Orpund unterrichtet. Die Gymnasien befinden sich in Biel. Im Dorf gibt es 21 Vereine. Diese bieten ein breites Angebot an Möglichkeiten, um die Freizeit in der Gemeinschaft eines Vereines zu gestalten.

Mehr Infos unter www.safnern.ch

Einwohner (2024)	2'062
Fläche (ha)	553
Steuersatz	1.40
Liegenschaftssteuer ‰	1.00
Höhe (m.ü.M.)	429

Lageplan



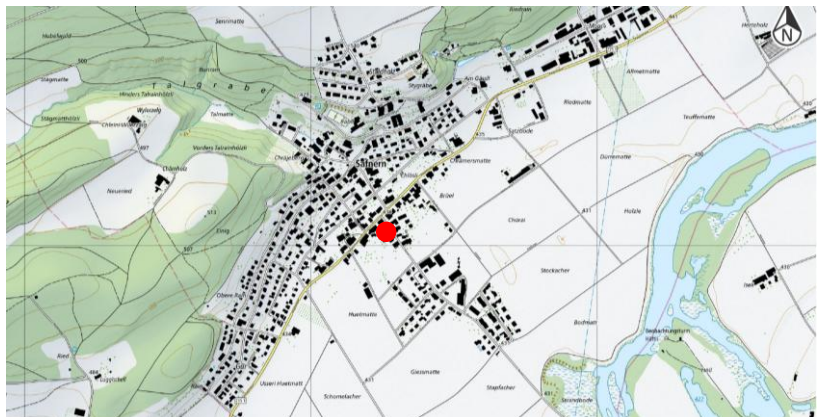
Situationsplan Gasse 2, 2553 Safnern



Lage Safnern



Ökonomieteil, Doppelgarage, Vorplatz



Lage Gasse 2 in 2553 Safnern



Ehemaliges Bauernhaus mit Ökonomieteil und Garage



Südseite Ökonomieteil



Bauernhaus aus der Vogelperspektive

Nebenräume



Ehemaliges Tenn



Werkstatt im Ökonometeil



Doppelgarage



Treppe in Keller unter Wohnteil



Grosse Bühne



Bühne mit viel Nutzungspotential

Wichtige Daten



Dusche/WC im EG



Dusche/WC im OG



Küche im EG

Grundbuchamt Seeland

Safnern-GBBL-Nr. (Parzellierung noch ausstehend) 386

Land/Parzelle

Halt Parzelle, ca. 1'260m²

Kubatur nach GVB

3'093m³

Baujahr

1850

Flächen

Wohnfläche, 5.5-Zimmer-Wohnung, ca. 160.00m²

Keller unter Wohnteil, ca. 45.00m²

Nebenräume/Stallungen/Heubühne, ca. 500.00m²

Doppelgarage, ca. 40.00m²

Gebäudeversicherungswert

CHF 1'581'000.--

Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer von 1.8% auf dem Kaufpreis entfällt seit 01.01 2015 für selbstbewohntes Wohneigentum bis CHF 800'000.--.

Grundbuchgebühren / Notariatskosten

Nach Aufwand, ca. CHF 4'500.--

Faustregel, ca. 0.6% des Kaufpreises

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar usw. sind durch den Käufer zu tragen.

Bauinventar

Das im Bauinventar als erhaltenswert eingestufte K-Objekt ist Teil einer Baugruppe des Ortsbildes von Safnern.

Finanzierung



Schöne Fachwerkbau-Fassade

Finanzierungsmodell

Kaufpreis Bauernhaus	CHF	690'000.--
Kaufpreis Total	CHF	690'000.--

Eigenmittel (Sparguthaben, Vorsorgegelder Sparen 3 und Pensionskassenguthaben von mindestens 20 % des Kaufpreises)	CHF	140'000.--
--	-----	------------

Bankfinanzierung

1. Hypothek (bis 65 % des Verkehrswertes)	CHF	450'000.--
2. Hypothek (bis 80 % des Verkehrswertes)	CHF	100'000.--
Total Bankfinanzierung	CHF	550'000.--

Tragbarkeitsberechnung

Zinsen pro Jahr 5%*	CHF	27'500.--
---------------------	-----	-----------

Amortisationen pro Jahr

2. Hypothek innert 15 Jahren	CHF	6'665.--
------------------------------	-----	----------

Nebenkosten pro Jahr

1%**des Verkehrswertes	CHF	6'900.--
------------------------	-----	----------

Total Kosten pro Jahr	CHF	41'065.--
-----------------------	-----	-----------

Total Kosten pro Monat

bei 5.00% Zinsen p.a.	CHF	3'420.--
-----------------------	-----	----------

Total Kosten pro Monat

bei 1.20% Zinsen p.a.	CHF	1'680.--
-----------------------	-----	----------

Minimales Jahresbruttoeinkommen	CHF	125'000.--
---------------------------------	-----	------------

Die totalen Kosten sollten nicht mehr als einen 33%
Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen.

* Kalkulatorischer Zinssatz von 5 % auf der ganzen Hypothek

** Faustregel

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar usw. sind durch den Käufer zu tragen. / Les frais de mutations comme les impôts, le notaire et le registre foncier sont à payer par l'acquéreur.