

An der Moosstrasse 9 in 3126 Kaufdorf verkaufen wir ein äusserst grosszügiges und repräsentatives **7½-Zimmer-**

Einfamilienhaus mit Pool



Freistehendes Einfamilienhaus mit schönem Garten und Pool

Top Lage in gefragtem Wohnquartier mit Alpensicht. Rund 347m² WF + 65m² Nebenräume, Wintergarten. 3 Schvedenöfen, Offene Küche, 3 Nasszellen + sep. WC im UG, Zentraler Staubsaugeranlage, Garten mit gedecktem Pool, Balkone und Terrassen, Garage/Carport, Vorplatz, Div. Keller, Waschküche. Wärmepumpe (2024). Parzelle 874m². Baujahr 2005.

Verkaufspreis
Bezugstermin

CHF 2'150'000.--
nach Vereinbarung

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

Verzeichnis



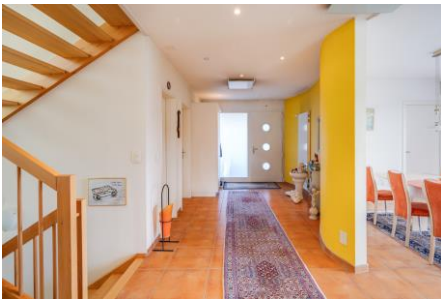
Gut besonnener Balkon/Terrasse mit Aussicht

Standort / Objekt	3 - 6
Gemeinde	7
Lageplan	8
Räume / Pläne	9 - 12
Wichtige Daten	13



Repräsentative Liegenschaft mit Alpensicht, Wintergarten und Pool

Standort / Objekt



Entrée / Flur



Offener, lichterfüllter Treppenaufgang

Die 2005 erstellte, luxuriöse Liegenschaft in Kaufdorf besticht durch ihre idyllische Lage inmitten einer ruhigen und ländlichen Umgebung. Mit einem atemberaubenden Blick auf die Alpen bietet sie eine perfekte Kombination aus Entspannung und Komfort für die ganze Familie.

Der Aussenbereich des freistehenden Hauses ist ein wahres Highlight: Ein großzügiger Pool mit Abdeckung ermöglicht Badespass vom Frühjahr bis in den späten Herbst, während der Wintergarten einen gemütlichen Rückzugsort bietet, um die Natur im Garten und die Aussicht zu genießen. Die Immobilie verfügt ausserdem über eine geräumige Garage und einen Unterstand, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Lagermöglichkeiten bieten. Der gepflegte Garten ist von einem Sichtschutz umgeben und bietet zahlreiche Sitzplätze und Terrassen, perfekt für gesellige Zusammenkünfte im Freien.



Lichtdurchfluteter Wohnbereich im EG

Standort / Objekt



Wintergarten



Gedekte Terrasse

Im Inneren der top gepflegten Liegenschaft erwartet Sie ein modernes und hochwertiges Ambiente. Es empfängt Sie ein helles und freundliches Entrée. Die Liegenschaft, im Jahr 2005 erbaut, präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand und bietet eine erstklassige Ausstattung. Parkett- und Fliesenböden verleihen den Räumlichkeiten eine edle Atmosphäre, während die großen Balkone und Terrassen zusätzliche Möglichkeiten bieten, die herrliche Umgebung zu genießen.

Die geräumige Küche mit Essbereich ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, darunter ein Backofen und ein Steamer der Marke Gaggenau sowie ein Glaskeramikherd und eine edle Granitabdeckung. Ein Vorratsreduit bietet zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel. Das Erdgeschoss umfasst zudem ein grosszügiger Essbereich und ein Gästezimmer, sowie ein WC/Duschraum für zusätzlichen Komfort. Der gemütliche Wohnbereich mit Schwedenofen ist dank den grossen Raumhohen Panoramafenstern lichtdurchflutet und führt hinaus zum Wintergarten und/oder der gedeckten Terrasse.



Geräumige, helle Küche mit hochwertigen Geräten und zwei angrenzenden Essbereichen

Standort / Objekt



Zimmer 3 im OG

Eine offene Treppe führt in das Obergeschoss, wo sich ein Schlafzimmer mit Ankleide und Ensuite-Bad befindet. Das Badezimmer ist mit einer freistehenden Whirl-Badewanne – mit herrlicher Alpensicht, einer großen italienischen Dusche, einem Doppellavabo sowie einem WC und Bidet ausgestattet. Ein Balkon bietet einen malerischen Blick auf die Umgebung.



Zimmer 6 im UG mit Gartenzugang

Ein weiteres sehr großes Zimmer im Obergeschoss verfügt über einen Schwedenofen und Zugang zum Balkon. Dieser 35m² grosse Raum könnte in zwei grosse Zimmer aufgeteilt werden. Gegenüber liegt ein weiteres grosses Bad mit Dusche, Badewanne, WC und Lavabo.

Das imposante Dachgeschoss bietet zwei große und lichtdurchflutete Räume, wovon der Grössere mit einem Schwedenofen und einer Sauna ausgestattet sind. Ein gemütlicher, überdachter Balkon bietet eine herrliche Alpensicht.



Zimmer 3 im OG mit Balkonzugang und Schwedenofen

Standort / Objekt



Gemütliches Dachgeschoss mit Schwedenofen



Gemütliches Dachgeschoss mit gedecktem Balkon

Im Untergeschoss befinden sich diverse Keller sowie eine praktische Waschküche. Das grosse schöne Zimmer kann beispielsweise als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden und bietet Zugang zum Garten. Ein zusätzliches WC/Lavabo sowie weitere Anschlüsse für zusätzliche Duschen/Lavabo, z.B. für einen späteren Wellnessbereich sind vorhanden. Die Haus- und Pooltechnik sind ebenfalls im Untergeschoss untergebracht. Die Liegenschaft verfügt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe (2024). Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.

Insgesamt bietet diese exklusive Liegenschaft in Kaufdorf ein Höchstmass an Komfort und Luxus in einer traumhaften Umgebung und eignet sich aufgrund des umfangreichen Raumangebotes perfekt als familienfreundliches Zuhause. Ein weiterer überzeugender Vorteil ist die S-Bahn, welche Sie innerhalb von nur 20 Minuten direkt nach Bern oder Thun bringt. Lassen Sie sich anlässlich einer Besichtigung vor Ort begeistern.



Gedeckter Balkon im Dachgeschoss mit Alpensicht

Gemeinde



Wappen Kaufdorf



Blick über Kaufdorf

Einwohner (2022)	1124
Fläche (km ²)	ca. 2.1
Steuersatz	1.94
Liegenschaftssteuer ‰	1.50
Höhe (m.ü.M.)	532-920

Herzlich willkommen in Kaufdorf

Kaufdorf – die Lebenswerte Gemeinde im Gürbetal. Wir heissen Sie in Kaufdorf im „Chabisland“ herzlich willkommen und hoffen, dass Sie sich in diesem herrlichen Dorf in der Agglomeration Bern bald heimisch fühlen.

Kaufdorf liegt genau in der Mitte zwischen Bern und Thun. Die Distanz zu beiden Städten beträgt etwa 16 Kilometer. Es hat keinen Durchgangsverkehr, aber einen eigenen Bahnanschluss (S-Bahnlinie S3) mit Verbindungen im Halbstundentakt in beide Richtungen. Die Fahrzeit beträgt in beide Richtungen je 20 Minuten. Der nächste Anschluss an die N6 in Richtung Bern und Thun liegen in Rubigen bzw. Kiesen.

Als Infrastruktur bietet Ihnen das Dorf eine Metzgerei mit integriertem Dorfladen und Poststelle und einen Coiffeursalon. Zudem bieten im Dorf ansässigen Landwirtschaftsbetriebe Direktverkauf ab Hof an und im benachbarten Dorf Toffen kann in der Coop-Filiale erweitert eingekauft werden.

In der Dorfschule von Kaufdorf werden um die 110 Kinder vom 1. Kindergarten bis zur 6. Klasse unterrichtet. Auch ein Tagesschulangebot steht den Familien zur Verfügung. Die Realschule befindet sich in Toffen, die Sekundarschule in Belp.

Mehr Infos unter www.kaufdorf.ch



Blick von Kaufdorf in die Alpen

Lageplan



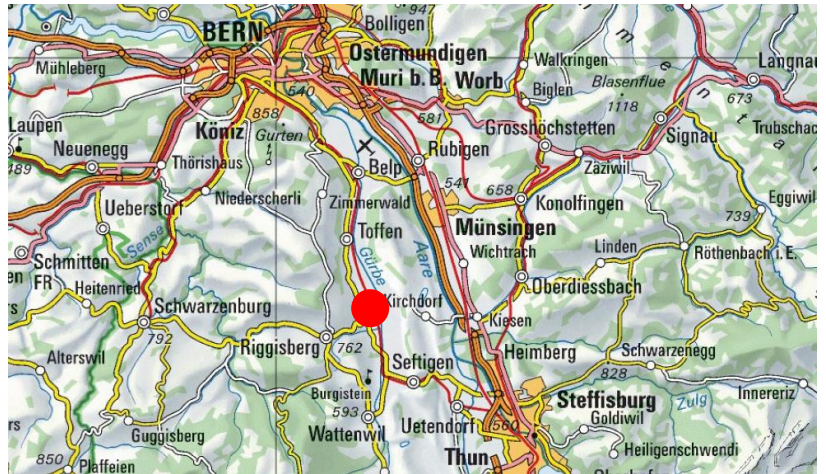
Vorplatz, Garage und Unterstand



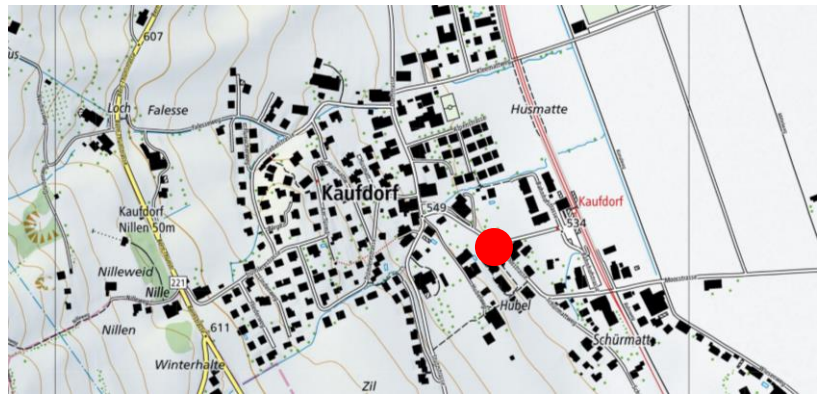
Blick in den Garten



Situationsplan Moosgasse 9, 3126 Kaufdorf



Lage Kaufdorf

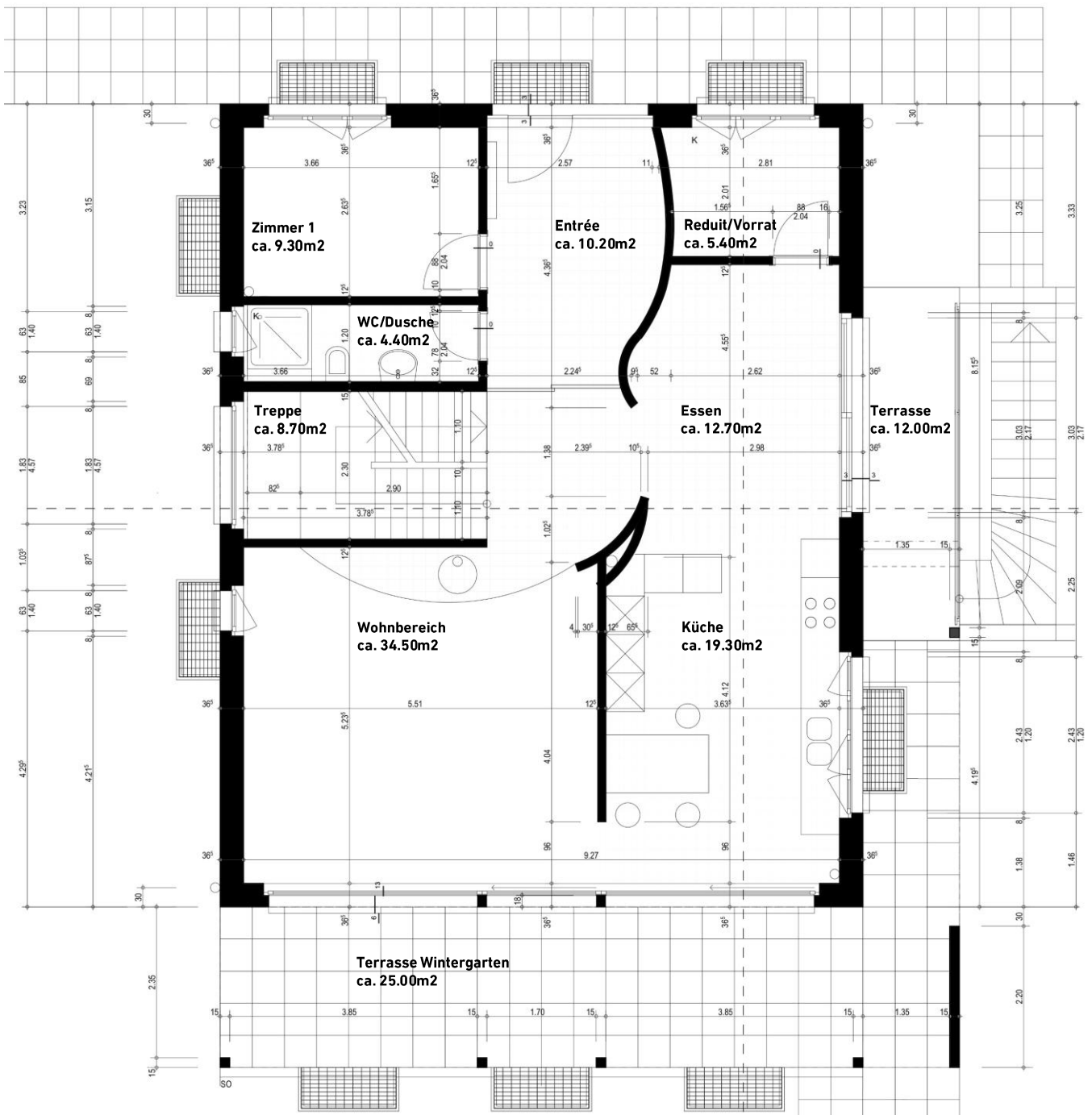


Lage Moosgasse 9, 3126 Kaufdorf



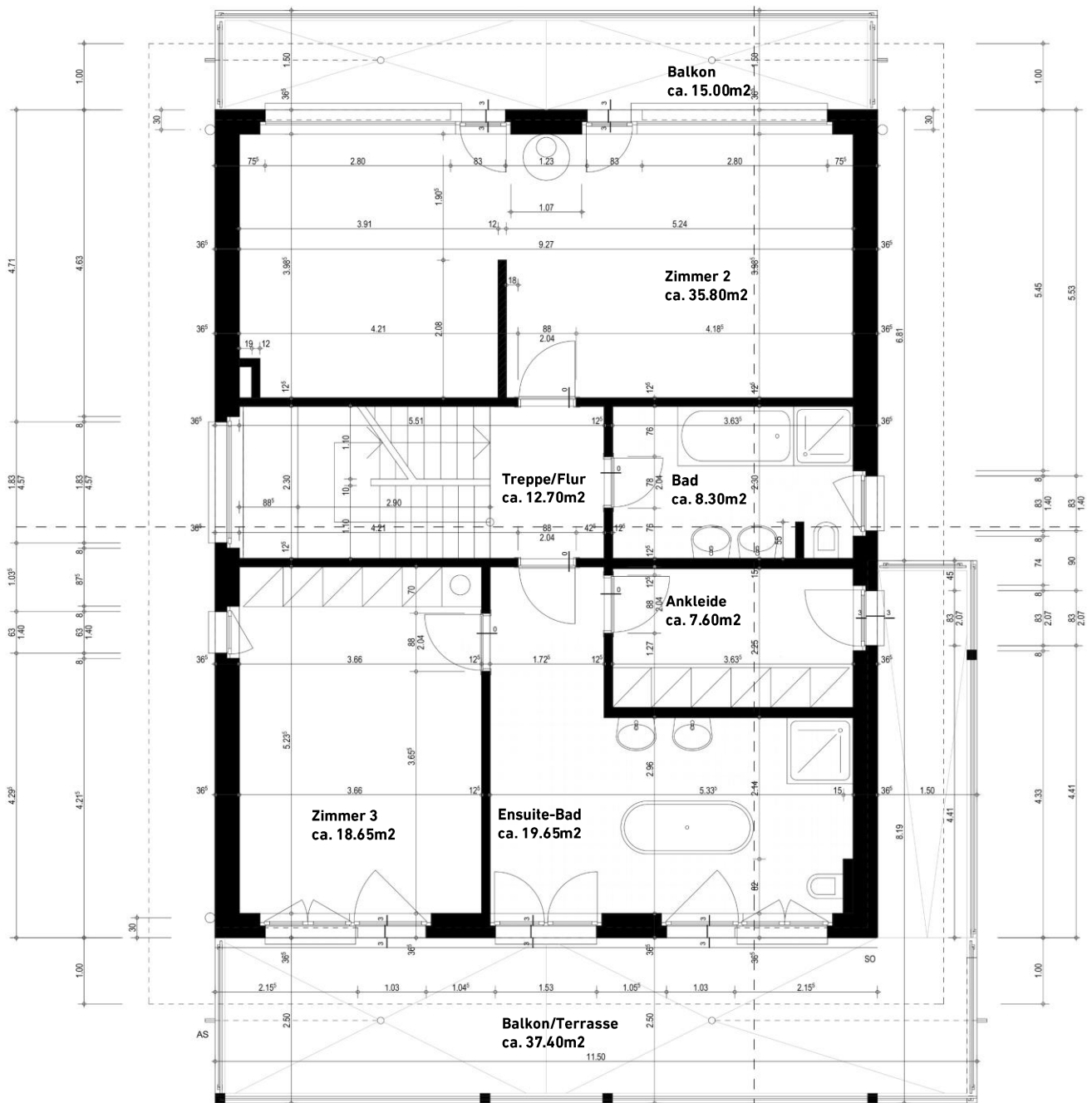
Schön gelegene Liegenschaft mit Pool

Grundriss EG



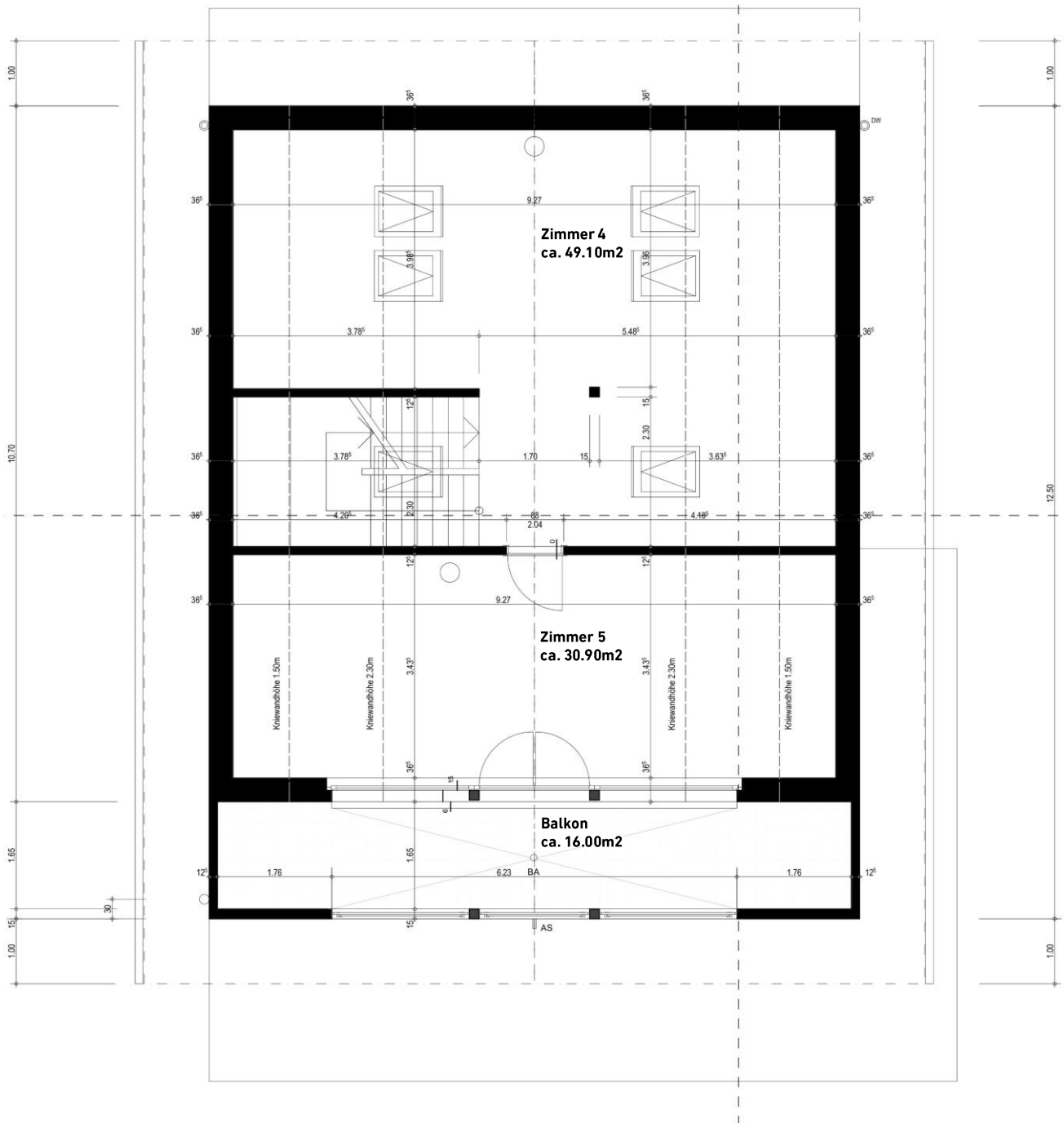
Grundriss nicht maßstäblich. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss OG



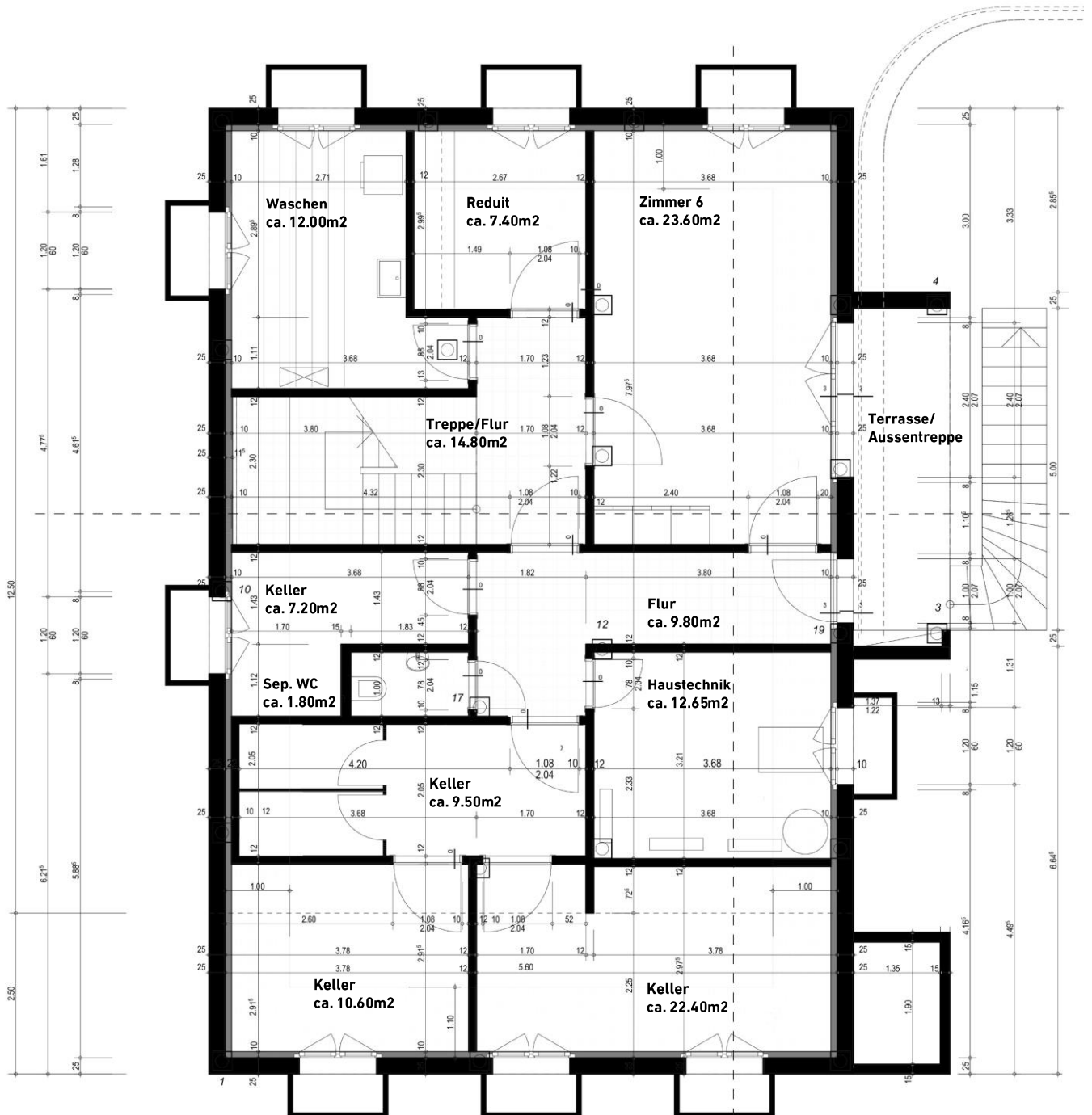
Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss DG



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss UG



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

Wichtige Daten



Ensuite-Bad im 1. OG, mit freistehender Whirlwanne



Bad im 1. OG



WC/Dusche im EG

Grundbuchamt / Registre foncier

Kaufdorf-Grundbuchblatt-Nr. / feuillet n° 454

Der Grundbuchauszug kann bei Fehr Immobilien AG angefordert werden. / L'extrait du registre foncier peut être demandé chez Fehr Immobilien AG.

Land ca. / Parcelle env. 874m²

Aktuelle werden die Parzellengrenzen bereinigt. Dies kann zu einer geringfügigen Anpassung der Parzellenfläche führen

Kubatur nach GVB-Norm / Cubage selon AIB

Wohnhaus / maison d'habitation 1'375m³

Garage / garage 120m³

Baujahr / Année de construction 2005

Flächen / Superficie

Wohnfläche, ca. / surface habitable, env. 346.70m²

Nebenräume, ca. / pcs annexes, env. 65.00m²

Amtlicher Wert / Valeur officielle CHF 1'130'500.--

Eigenmietwert / Valeur locative

Bund CHF 37'570.--

Kanton CHF 32'030.--

GVB-Wert / Valeur AIB

Wohnhaus / maison d'habitation CHF 1'388'100.--

Garage / garage CHF 57'800.--

Handänderungssteuer / Impôt cantonal sur les mutations

1.8% auf / sur CHF 1'350'000.-- CHF 24'300.--

Die Handänderungssteuer von 1.8% auf dem Kaufpreis entfällt seit 01.01.2015 für selbstbewohntes Wohneigentum bis CHF 800'000.-- / L'impôt sur les mutations de 1.8% du prix de vente jusqu'à CHF 800'000.-- est supprimé depuis le 01/01/2015 si ça sert de domicile principal.

Grundbuchgebühren / Kosten Notar –

Frais du registre foncier / Frais de notaire

Nach Aufwand, ca. – Facturé en régie, env. CHF 7'500.--

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.