

gepflegtes Bijou mit Charme, Stil und traumhafter Gartenidylle

ehemaliges Stöckli auf grosszügigem Terrain
5 Zimmer und viel Platz in der angrenzenden Remise



Ein Bijou mit Charme, Stil und traumhafter Gartenidylle

Dieses liebevoll erhaltene Stöckli vereint ländlichen Charme mit einem aussergewöhnlich gepflegten Aussenbereich. Die Liegenschaft bietet ein behagliches Wohnambiente und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschön angelegte Garten. Mit viel Sorgfalt und Hingabe gepflegt, lädt er zum Verweilen, Geniessen und Entspannen ein. Blühende Pflanzen, gepflegte Grünflächen und gemütliche Sitzplätze schaffen eine idyllische Atmosphäre und machen den Garten zu einer kleinen Wohlfühloase.

Ergänzt wird das Angebot durch eine grosszügige Remise mit viel Platz für Fahrzeuge, Werkstatt, Lagerung oder Hobbyzwecke. Die vielseitig nutzbare Fläche eröffnet zahlreiche Möglichkeiten und bietet ausreichend Raum für individuelle Bedürfnisse.

Ob als gemütlicher Rückzugsort, für Naturliebhaber oder für Personen mit Platzbedarf für Freizeit und Hobby – diese besondere Liegenschaft vereint Charme, Ruhe und Funktionalität auf ideale Weise.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Charmantes und sehr gepflegtes Stöckli
- Wunderschöner, äusserst gepflegter Garten
- Mit Brunneleitungsrecht, sprich kostenlosem Wasser
- Mehrere gemütliche Aufenthaltsbereiche im Freien
- Grosszügige Remise mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige und attraktive Wohnlage
- Viel Platz für Hobby, Fahrzeuge oder Lagerung

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen und Wert auf ein gepflegtes Umfeld mit viel Freiraum legen.

Der Standort direkt an die Landwirtschaftszone angrenzend und an unverbaubarer Lage, nahe dem Naherholungsgebiet des Frienisberges. Mit einer Gartenidylle wunderbar besonnt. Das grosszügige Grundstück umfasst 1'173 Quadratmeter. Viele Entfaltungsmöglichkeiten bietet diese einmalige Liegenschaft.

Das top unterhaltene Haus befindet sich im einzugsfertigen Zustand mit einem gehobenen und modernen Ausbaustandard. Der gesamte Innenausbau wurde ab dem 2010 renoviert. Die steten und sehr umfassenden Renovationen führen wir für Sie auf Seite 12 auf. Ebenfalls neu eingedeckt mit Biberschwanzziegeln wurde das Dach im Jahre 2000 und die Heizung datiert aus dem Jahr 2006.

Der Sitzplatz ist elegant und modern gestaltet. Ein Teich sowie ein Pavillon am Wasser finden Platz in dem grossen und sehr gepflegten Garten.



Treten Sie ein



das geräumige Entrée



Die offene Küche mit Insel

Wohnzimmer mit Schvedenofen – Ambiente für die kühleren Tage im Jahr



Die elegante neue Nasszelle aus dem Jahre 2013



Schlafzimmer EG, moderne mit rustikalem verbunden



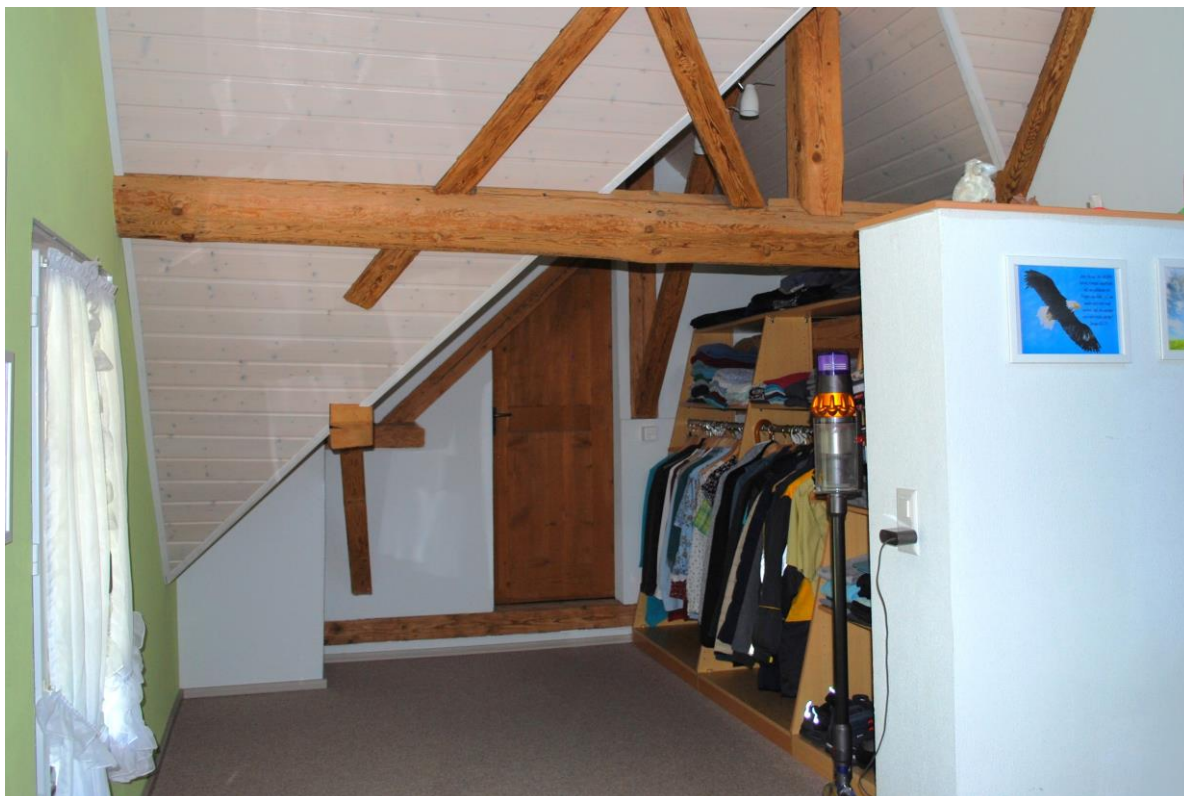
2. Zimmer im Erdgeschoss mit Blick auf die rustikale Grundstruktur



grosses Schlafzimmer im Obergeschoss



dazu eine geräumige Ankleide



Das im 2012 eingebaute Badezimmer



für Wellness-Stunden Zuhause



Offener Büroraum mit Zugang zum Balkon



Die Gemeinde Seedorf

Ortschaft, Umfeld





Die Gemeinde Seedorf mit 3311 Einwohnern¹ per 31.12.2025 ist dem Verwaltungskreis Seeland zugehörig. In den vergangenen zehn Jahren verzeichnet die Gemeinde Seedorf ein sehr moderates Bevölkerungswachstum.

Nebst Landwirtschaft, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und einem Dorfladen, sorgen zahlreiche Vereine für das vielfältige Dorfbild und das kulturelle Angebot².

Der Ort Seedorf befindet sich zwischen der Bundesstadt Bern und dem bernischen Seeland auf 563 m ü. M. und liegt an der nördlichen Flanke des 820 m ü. M. hohen Frienisberg mit einer Fernsicht auf den Jura. Seedorf liegt nahe an dem Lobsigensee und dem Naherholungsgebiet der Aare.

Verkehrstechnisch liegt Seedorf an der Hauptstrasse welche von Aarberg nach Bern führt. Im öffentlichen Verkehr wird Seedorf durch die Postautolinie Bern–Aarberg und Lobsigen–Lyss bedient. Der ländliche Lebensraum gepaart mit den Qualitäten der Agglomeration von Bern bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten.

Nützliche Informationen

Einkauf	Im Dorfladen Volg, Stadtzentrum von Aarberg, Lyss, Bern
ÖV	Postauto im Stundentakt von Lyss über Seedorf nach Hauptbahnhof Bern Zusätzlich Linie Nr. 365 Aarberg – Seedorf Schulhaus
Ausbildung	Kindergarten, Primarschule 1. – 6. Klasse in Seedorf, Realschüler 7. – 9. Klasse die Oberstufe in Baggwil, die Sekundarschüler 7. – 9. Klasse in Aarberg, Berufsschulen in der Stadt Bern, Lyss und Biel
Arzt	Arztpraxis in Seedorf =  in 2 Minuten
Spital	Aarberg =  in 5 Minuten, Bern =  in 23 Minuten Biel =  in 21/25 Minuten

¹ <https://www.seedorf.ch/de/portraet/Seedorf-in-Zahlen/>

² <https://www.seedorf.ch/>

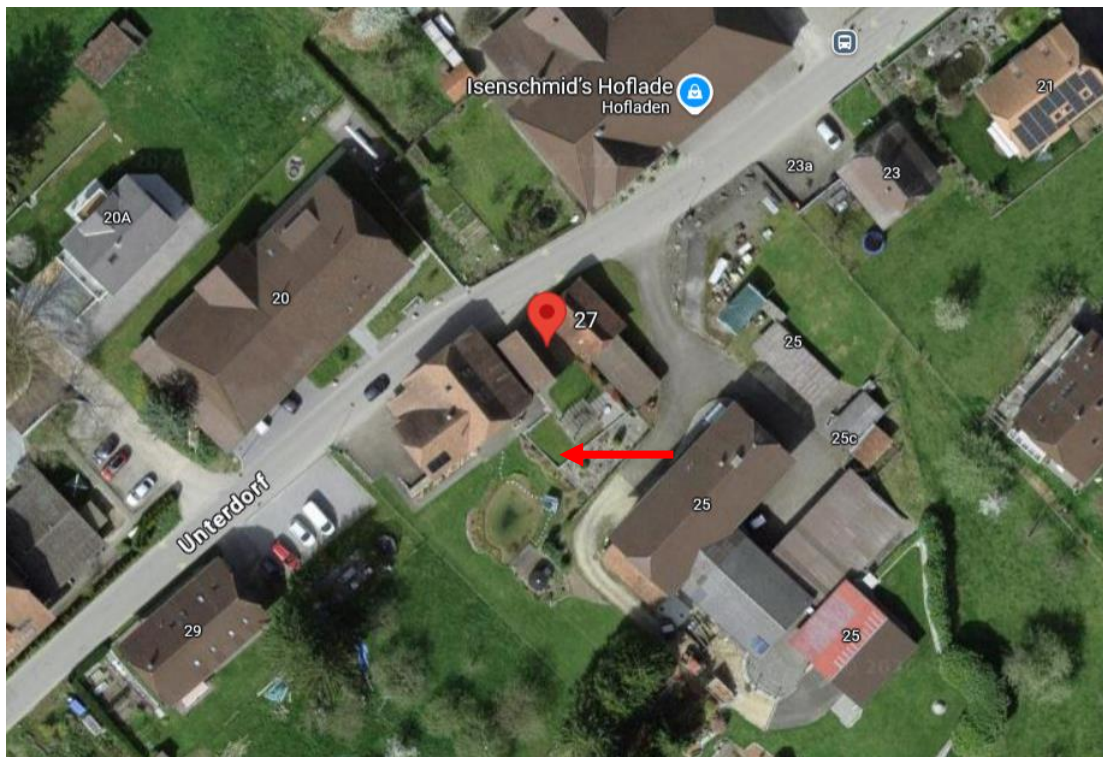
Zahlen, Daten, Renovationen

Steuersatz Kanton	2.975 %
Steuersatz Gemeinde	1.740 %
Liegenschaftssteuer	1.000 ‰
Verkaufspreis	CHF 1'200'000.00
Notar / Handänderung z. L.	Käuferschaft
Renovationen/Erneuerungen	<p>2024 Zimmer EG Neuanstrich, Ersatz Sockelleisten Badezimmer neue Fugen Gartenanpassung hinter Pavillon, Rasenneusaat</p> <p>2023 Fliegengitter im gesamten Haus installiert Dachfenster mit Sonnenstore bestückt</p> <p>2021 Wohnen: neue Alu-Fensterladen EG 2. Zimmer Neuanstrich Neuer Geschirrspüler und Induktionskochfeld Umgestaltung Grillplatz/Garten</p> <p>2020 EG, Wohnzimmer und Küche neue Decke mit Täfer</p> <p>2019 Eingangsbereich Mauer geöffnet zur Schaffung einer grossen Garderobe/Entrée EG Neuanstrich und neuer Holzparkett</p> <p>2018 Komplette Fassadenrenovation</p> <p>2014-2015 Schopf: neue Stützmauer, Einbau Verbund- steine Vorplatz Gartengestaltung: Teich mit Pavillon, Holzterrasse, Pergola, Steingarten, Staudenbeet, Rosenbeet</p> <p>2013 EG neues Badezimmer mit Dusche + Fenster</p> <p>2011-2012 Solarpanel für Warmwasseraufbereitung Obergeschoss renoviert und Einbau einer Boden- Heizung, Schlafzimmer ausgebaut mit 2 Fenster, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Fenster und Waschbecken mit Untertisch und Schrank Galerie/Büro Ausbau mit Fenster und Balkontüre</p> <p>2010 neue Küche mit Insel, Bodenheizung, neue Fenster Einbau Schwedenofen und Erweiterung 2. Zimmer</p> <p>2006 neue Heizung</p> <p>2000 Dach mit neuen Biberschwanzziegeln eingedeckt</p>

Situationsplan



Ortsplan



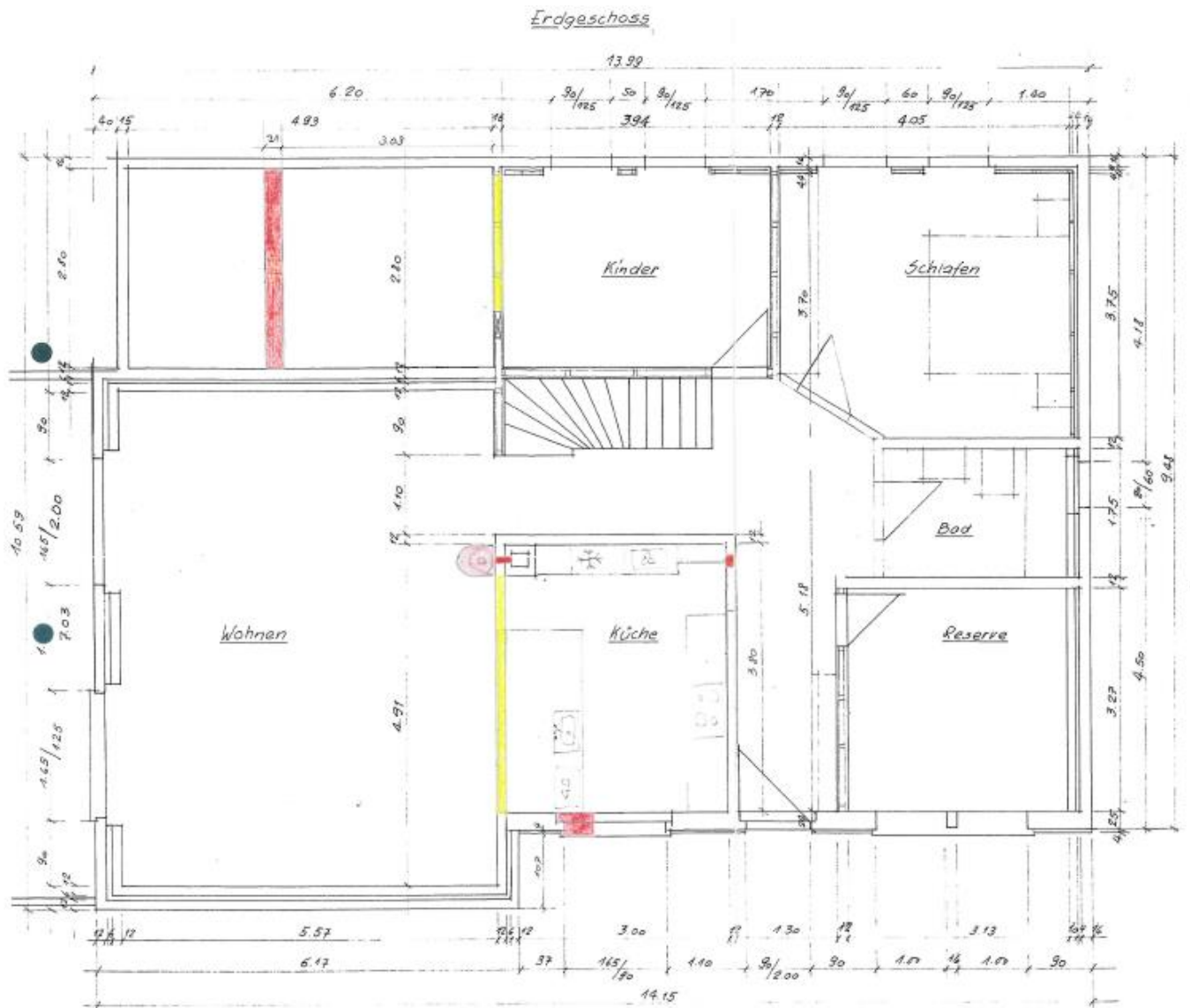
Fläche, Daten

Kanton Bern
Gemeinde Seedorf/BE



Fläche Parzelle Nr. 919	1'173 m ² Gesamtparzelle 984 m ² Gartenanlage 140 m ² Wohnhaus 49 m ² Schopf/Remise Nr. 27a
Amtlicher Wert	Fr. 535'600.00 (gültig ab Steuerjahr 2020)
5 Zimmer Einfamilienhaus	
Strasse / PLZ / Ort	Unterdorf 27, 3267 Seedorf
Erstellungsjahr	1900
Gebäudeversicherungswert	Fr. 949'800.00 (31.07.2013)
Kubatur GVB	1'112 m ³
Remise	
Strasse / PLZ / Ort	Unterdorf 27a, 3267 Seedorf
Erstellungsjahr	1900
Gebäudeversicherungswert	Fr. 99'500.00 (01.03.2011)
Kubatur GVB	208 m ³
Wohnfläche in m²	168 m ²
Gesamte Nutzfläche in m²	279 m ²
Remise Nutzfläche in m²	45 m ²
Raumangebot	
Wohnen/Essen/Küche	1
Nasszellen	2
Anzahl Schlafzimmer	3
Büro	1
Entrée/Garderobe	1
Nebenräume	1 Gewölbekeller, 1 Keller, 1 Technikraum
Parkierung	1 Garage im Haus, 3-4 Parkplätze vor dem Haus
Remise	vielseitig nutzbar
Verfügbarkeit	Per November 2026 oder nach Vereinbarung

Plan Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss / Abbildung nicht masstabgetreu

Grundbuchauszug

Grundbuchamt Seeland

Seite 1 von 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Seedorf (BE) / 919

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch
 Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 312 Seedorf (BE)
 Grundstück-Nr.: 919
 E-GRID: CH894634633540

Adresse*: Underdorf
 Seedorf BE

Plan-Nr.*: 3392
 Fläche*: 1'173 m2, AV93
 Bodenbedeckung*: Gartenanlage, 984 m2
 Gebäude*: Wohnhaus, 140 m2
 Underdorf 27, 3267 Seedorf BE
 Schopf, 49 m2
 Underdorf 27a, 3267 Seedorf BE

Dominierte Grundstücke:
 AV Bemerkungen:
 Amtlicher Wert*: CHF 535'600.00, gültig ab Steuerjahr 2020
 Ertragswert gem. BGBB*:
 Bemerkungen*:
 Alpgrundstücke*:

Eigentum:

30.12.1998 005-1998/4184/0 Erbgang vom
 21.01.1994
 29.06.2010 032-2010/4126/0 Erbteilung
 29.10.2018 032-2018/7522/0 Namensänderung

Anmerkungen:

11.10.1946 001-V+A 895 Mitglied der Flurgenossenschaft Seedorf ID.005-2000/010701

Dienstbarkeiten:

04.04.1929 001-I/7419	R Brunnenleitungsrecht ID.005-1999/014035 z.L. LIG Seedorf (BE)/918	
04.04.1929 001-I/7419	L Wasserbezugs- und Brunnenleitungsrecht ID.005-1999/014037 z.G. LIG Seedorf (BE)/798	
04.04.1929 001-I/7419	R Brunnenleitungsrecht ID.005-1999/014041 z.L. LIG Seedorf (BE)/920	05.06.1961 001-III/2151
04.04.1929 001-I/7419	R Brunnenleitungsrecht ID.005-1999/014045 z.L. LIG Seedorf (BE)/922 z.L. LIG Seedorf (BE)/935	15.05.1913 001-1913/801/0 15.05.1913 001-1913/801/0
04.04.1929 001-I/7419	R Quellenrecht ID.005-1999/014048 z.L. LIG Seedorf (BE)/922 z.L. LIG Seedorf (BE)/935	
04.04.1929 001-I/7419	R Brunnenleitungsrecht ID.005-1999/015453 z.L. LIG Seedorf (BE)/2836	05.06.1961 001-III/2152

Grundbuchamt Seeland

Seite 2 von 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Seedorf (BE) / 919

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
 Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

29.06.2010 032-2010/4127/0

26.06.2017 032-
2017/4173/0

29.06.2010 032-2010/4127/0

21.12.2010 032-
2010/8381/0

29.06.2010 032-2010/4127/0

29.06.2010 032-
2010/4127/0

29.06.2010 032-2010/4127/0

21.12.2010 032-
2010/8381/0

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 24. Juli 2023: keine
 Geometergeschäfte bis 25. Juli 2023: keine

2560 Nidau, 26. Juli 2023/mmsg

Grundbuchverwalter/-in

Haben Sie Interesse an der Liegenschaft? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen individuellen Besuchstermin.

Verkaufsbestimmungen

Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit der Eigentümerschaft an den Meistbietenden. Ihr schriftliches Angebot reichen Sie uns mit einer Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzinstitutes ein.

Immobilien & Finanzberatung Biedermann GmbH
Bahnhofstrasse 15
3250 Lyss
+41 78 600 36 39

CHE-465.402.699 MWST
info@immo-fina.ch
www.immo-fina.ch



Sorglos die Immobilie verkaufen?



Gerne übernehme ich diese vertrauensvolle Aufgabe für Sie! Sie erhalten eine seriöse Bewertung Ihres Objekts und werden während dem ganzen Verkaufsprozess persönlich von mir begleitet.

Mein Angebot

- Bewertung Ihrer Immobilien
- Persönliche Begleitung zu Finanzierungsgesprächen
- Verkaufsabwicklungen
- Finanzdienstleistungen



Beatrice Biedermann

Immobilienbewerterin mit eidg. FA
Finanzplanerin mit eidg. FA

Bahnhofstrasse 15, 3250 Lyss
Tel. 078 600 36 39
info@immo-fina.ch