

EINFAMILIENHAUS · SCHÜPFEN BE

RENOVIERTES 5.5-ZI.-REIHENECKHAUS IN

Buchenweg 23, 3054 Schüpfen

VERKAUFSPREIS

CHF 960'000

VERFÜGBAR: NACH VEREINBARUNG

INHALTSVERZEICHNIS

01 Objektübersicht 3

02 Objektbeschreibung 4

03 Detailbeschrieb 5

04 Grundriss 6

05 Fotogalerie 11

06 Standortübersicht 20

07 Energie & Nachhaltigkeit 24

08 Preis & Investition 25

09 Über uns 26

10 Kaufprozess 27

11 Disclaimer 28

OBJEKTÜBERSICHT

ADRESSE
Buchenweg 23, 3054 Schüpfen

OBJEKTART
Einfamilienhaus

VERKAUFSPREIS
CHF 960'000

VERFÜGBAR
Nach Vereinbarung

NETTOWOHNFLÄCHE
160 m²

ZIMMER
5.5

BAUJAHR
1994

ZUSTAND
Renoviert

REFERENZ-NR.
MLG-1GDS605

LAGE DER LIEGENSCHAFT



OBJEKTBESCHREIBUNG

«Renoviertes Reiheneckhaus mit 160 m² Wohnfläche in ruhiger Lage von Schüpfen»

Das Reiheneckhaus am Buchenweg 23 liegt in der Siedlung Buchenweg im Quartier Rohrmatt, einer ruhigen Wohnlage in Schüpfen. Das Haus vom Typ 302 wurde 1994 erstellt und Anfang 1995 bezogen.

Es verteilt sich auf vier Ebenen. Im Erdgeschoss liegen Eingangsbereich, ein Zimmer sowie Waschküche und Technik; der frühere Autoabstellplatz wurde zu Entrée und geschlossenem Raum ausgebaut. Das Obergeschoss bildet mit Wohnen, Essen und Küche den Mittelpunkt des Hauses. Im ausgebauten Dach- und Galeriegeschoss befinden sich weitere Zimmer, die Galerie wurde mit Trennwand zu einem Zimmer umgebaut.

Zum Haus gehören die Parzelle 3876 mit 127 m² und die Parzelle 3886 mit 50 m², dazu je 22/1000 Anteil an den Gemeinschaftsparzellen 2779 und 3842 der Siedlung. Warmwasser wird über einen zentralen Elektroboiler bereitgestellt.

HIGHLIGHTS

5.5 Zimmer mit 4 Schlafzimmern auf vier Ebenen, rund 160 m² Wohnfläche durch ausgebautes Dachgeschoss. 3 Nasszellen mit 2 Badezimmern und separatem WC. Wohnen, Essen und Küche auf einer Ebene mit zwei Balkonen. Renovation 2024 mit gutem Ausbaustandard.

INVESTITIONEN & HIGHLIGHTS

- Renovation 2024 mit gutem Ausbaustandard
- Küche 2008 komplett erneuert
- Fernwärme-Umstellung 2024 gemäss GWR
- Dachgeschoss ausgebaut

AUSSTATTUNG

Zur Ausstattung gehören Balkon, Eckhaus, Garten, Keller, Parkplatz und ruhige Lage. Fernwärme der Genossenschaft Landi über Wärmetauscher, Bodenheizung im ganzen Haus, vier Parkplätze.

LAGE & UMGEBUNG

Der Bahnhof Schüpfen ist zu Fuss erreichbar, Bern und Biel sind mit der Bahn in rund 20 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen liegen im Dorf. Die Siedlung Buchenweg im Quartier Rohrmatt bietet eine ruhige Wohnlage mit guter ÖV-Anbindung.

DETAILBESCHRIEB

5.5	160 m²	1994	CHF 960'000
ZIMMER	NETTOWOHNFLÄCHE	BAUJAHR	VERKAUFSPREIS

ANGEBOT

Verkaufspreis	**CHF 960'000**
Preis pro m²	**CHF 6'000**
Verkaufsverfahren	**Festpreis**
Verfügbarkeit	**Nach Vereinbarung**
MWST	**Nicht MWST-optiert**

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	**160 m²**
Grundstücksfläche	**127 m²**
Balkonfläche	**30 m²**
Terrasse / Garten	**72 m²**
Gebäudevolumen (GVA)	**649 m³**
Aussenparkplätze	**4**

ECKDATEN

Referenz-Nr.	**MLG-1GDS605**
Objekttyp	**Einfamilienhaus**
Nutzung	**Wohnen**
Zimmer	**5.5**
Badezimmer	**2**
Separate WC	**1**
Nasszellen total	**3**
Etagen	**4**
Wohneinheiten	**1**
Baujahr	**1994**
Letzte Renovation	**2024**
Zustand	**Renoviert**
Eigentumsform	**Alleineigentum**

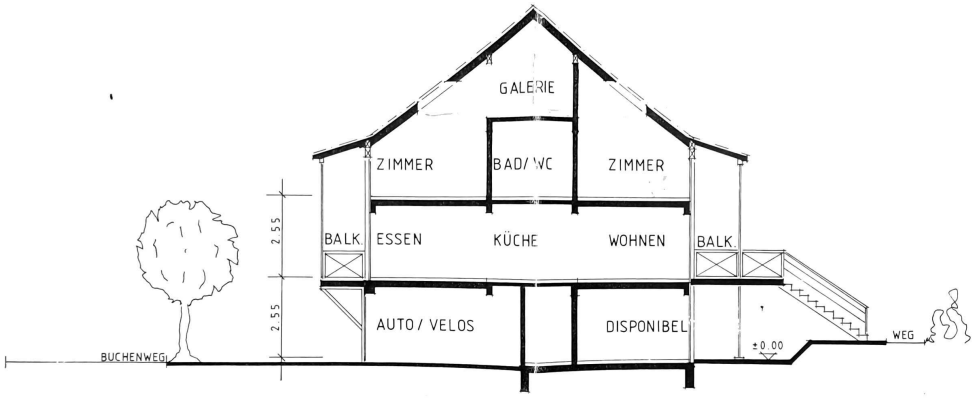
EIGENSCHAFTEN

✓ Balkon ✓ Eckhaus ✓ Garten ✓ Keller ✓ Parkplatz ✓ Ruhig

ANNEHMLICHKEITEN

✓ Ruhige Lage ✓ ÖV-Nähe ✓ Offenes Wohnkonzept

GRUNDRISS

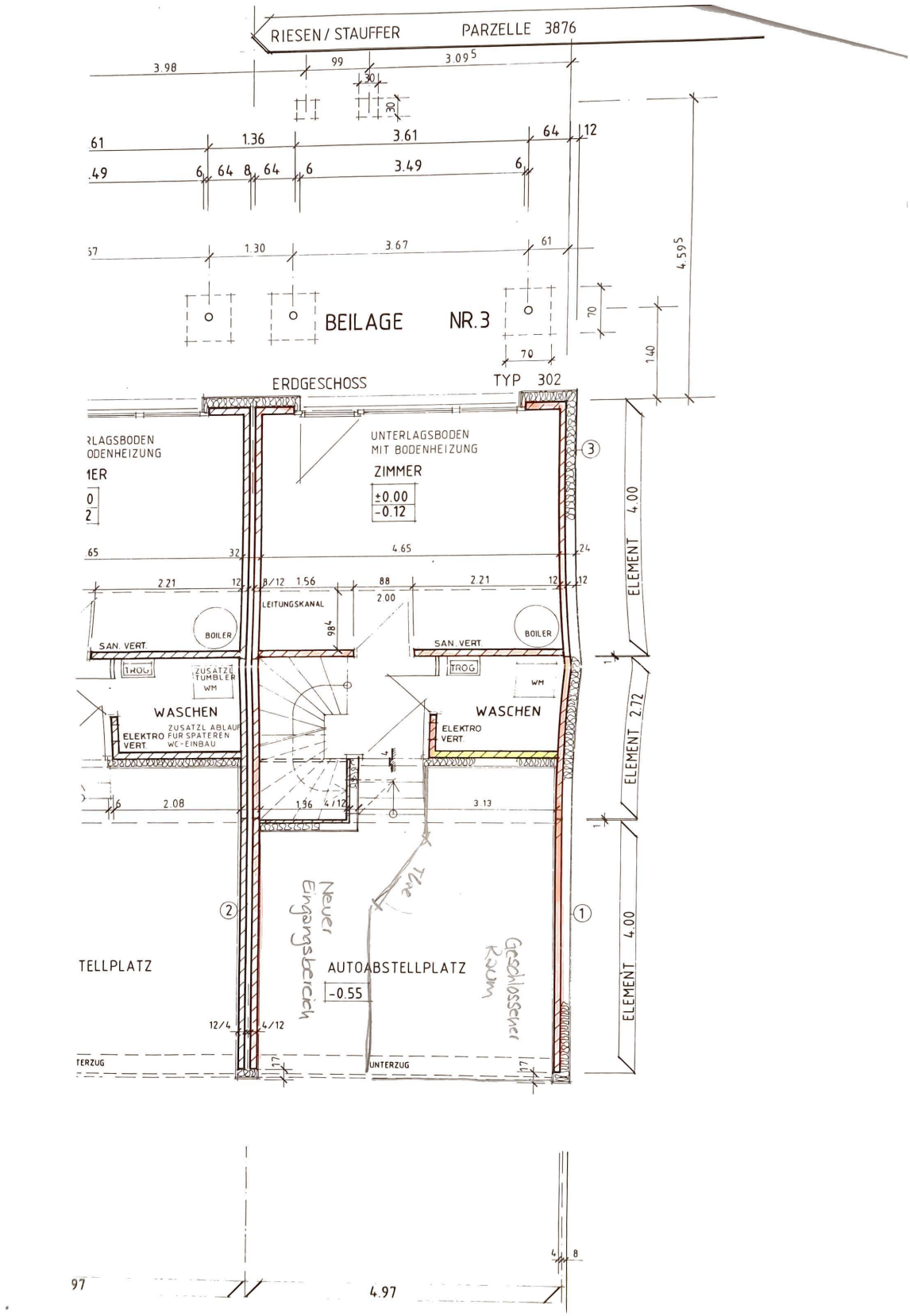


BEILAGE Nr. 3

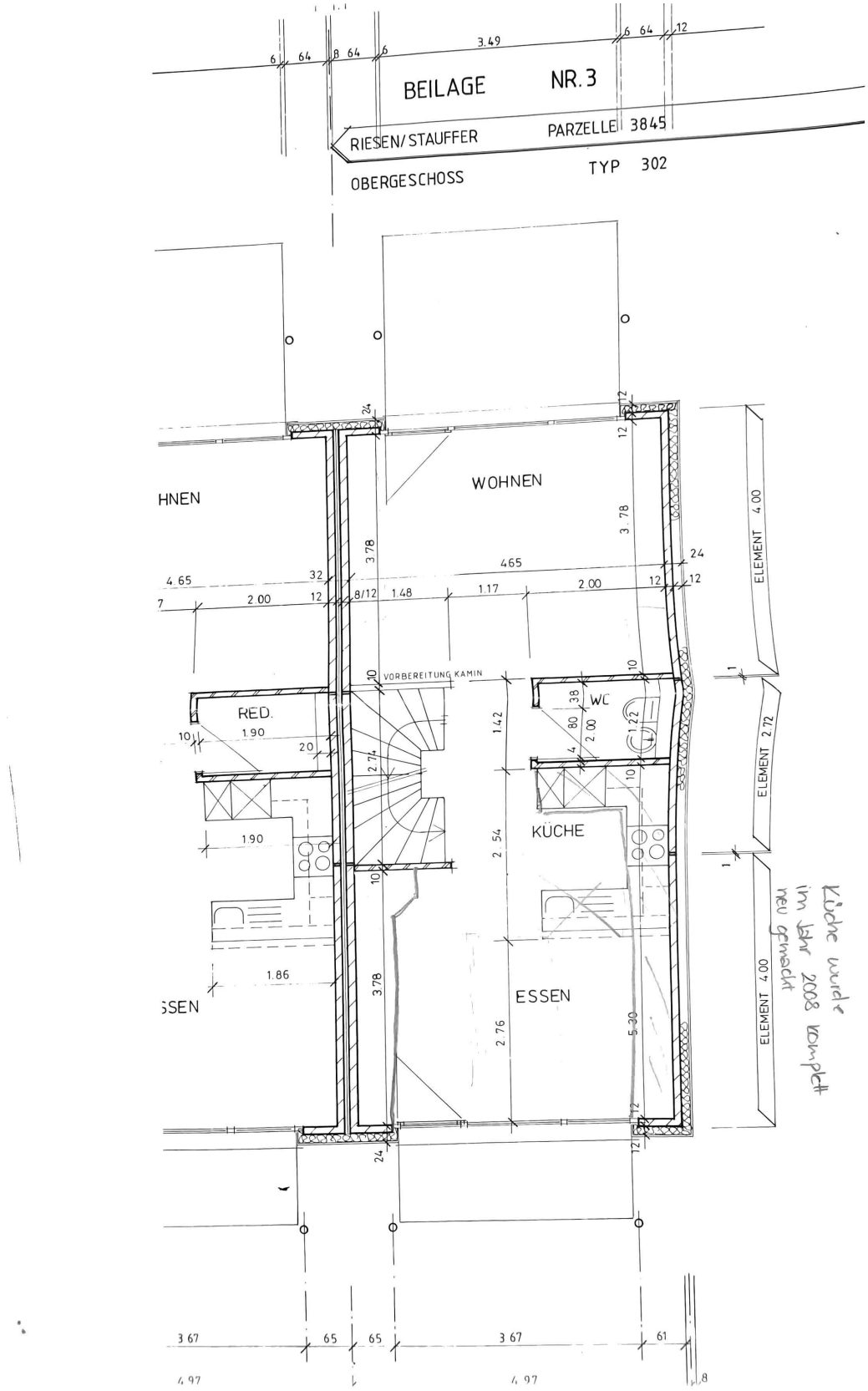
RIESEN/STAUFFER · PARZELLE 3876

SCHNITT TYP 302

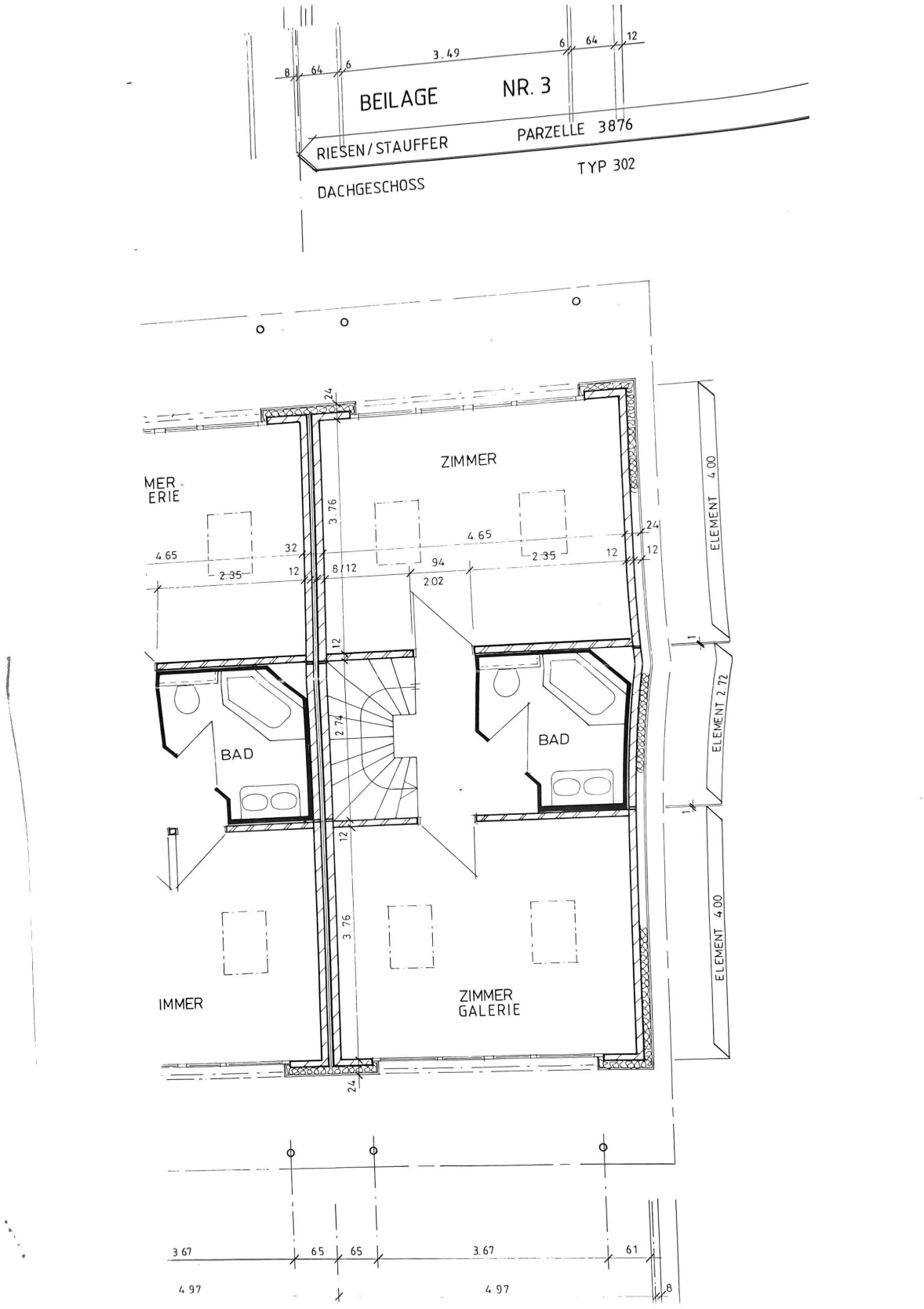
GRUNDRISS


RIESEN / STAUFFER
PARZELLE 3876
BEILAGE NR. 3
ERDGESCHOSS
TYP 302
UNTERLAGSBODEN
MIT BODENHEIZUNG
ZIMMER
±0.00
-0.12
LEITUNGSKANAL
SAN. VERT.
BOILER
TROG
WM
WASCHEN
ELEKTRO VERT.
ZUSATZL ABLAUF FUR SPATEREN WC-EINBAU
ELEMENT 4.00
ELEMENT 2.72
ELEMENT 4.00
Neuer Eingangsbereich
AUTOABSTELLPLATZ
-0.55
TELLPLATZ
UNTERZUG
4.97

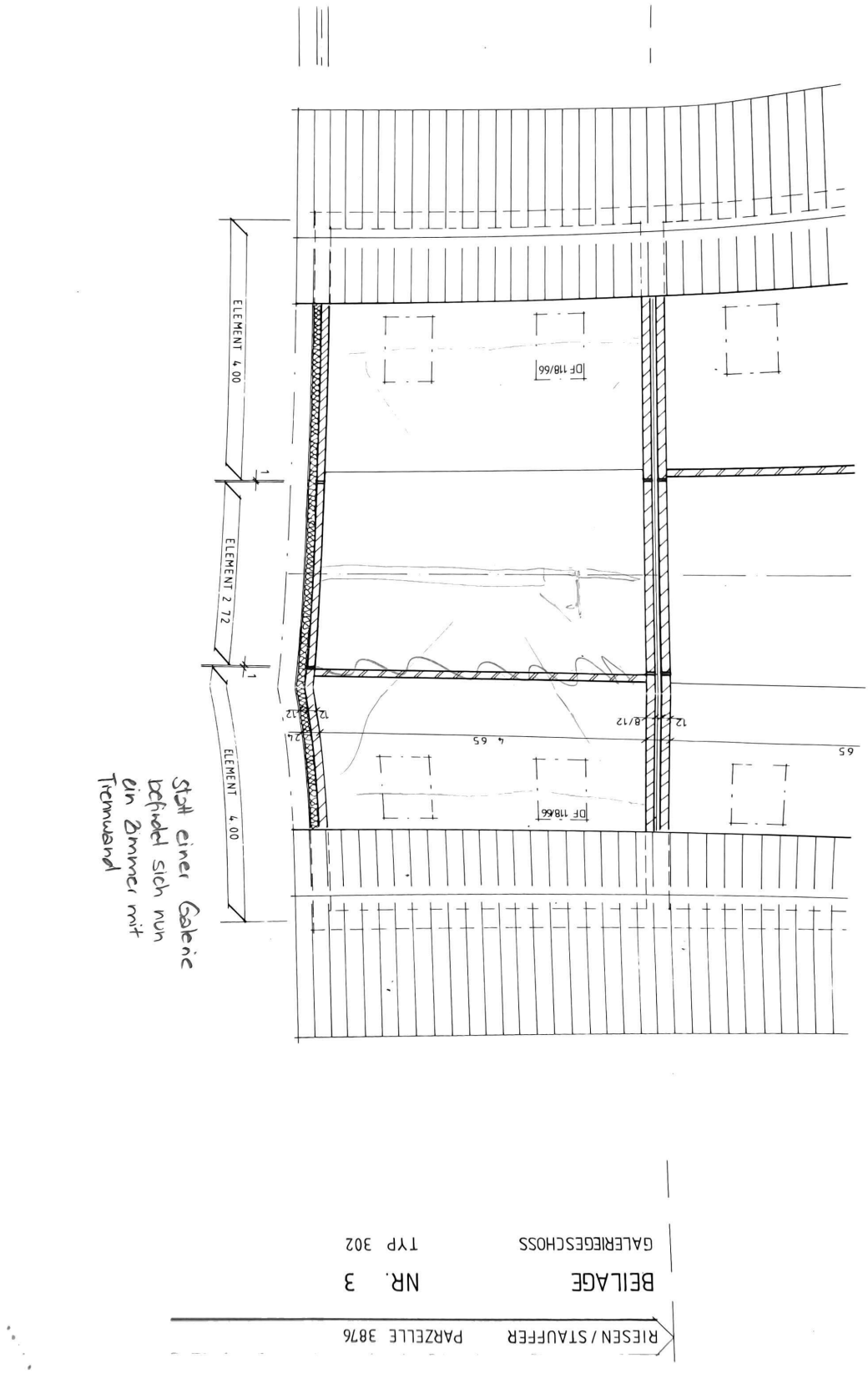
GRUNDRISS


BEILAGE NR. 3
RIESEN/STAUFFER PARZELLE 3845
OBERGESCHOSS TYP 302
WOHNEN
HNEN
RED.
VORBEREITUNG KAMIN
WC
KÜCHE
ESSEN
SSEN
ELEMENT 4.00
ELEMENT 2.72
ELEMENT 4.00
Küche wurde im Jahr 2008 komplett neu gemacht

GRUNDRISS


BEILAGE NR. 3
RIESEN/STAUFFER PARZELLE 3876
DACHGESCHOSS TYP 302
ZIMMER
MER-
ERIE
BAD
BAD
IMMER
ZIMMER
GALERIE
ELEMENT 4.00
ELEMENT 2.72
ELEMENT 4.00
4.65
2.35
3.76
2.74
2.02
3.67
4.97

GRUNDRISS


ELEMENT 4.00
ELEMENT 2.72
ELEMENT 4.00
DF 118/66
DF 118/66
Statt einer Gabeie befindet sich nun ein Zimmer mit Trennwand
RIESEN / STAUFFER
PARZELLE 3876
BEILAGE
NR. 3
GALERIEGESCHOSS
TYP 302




Dinge zählen
BLEIB GESUND
für dich!








MAMA

























STANDORTÜBERSICHT



Gute Lage

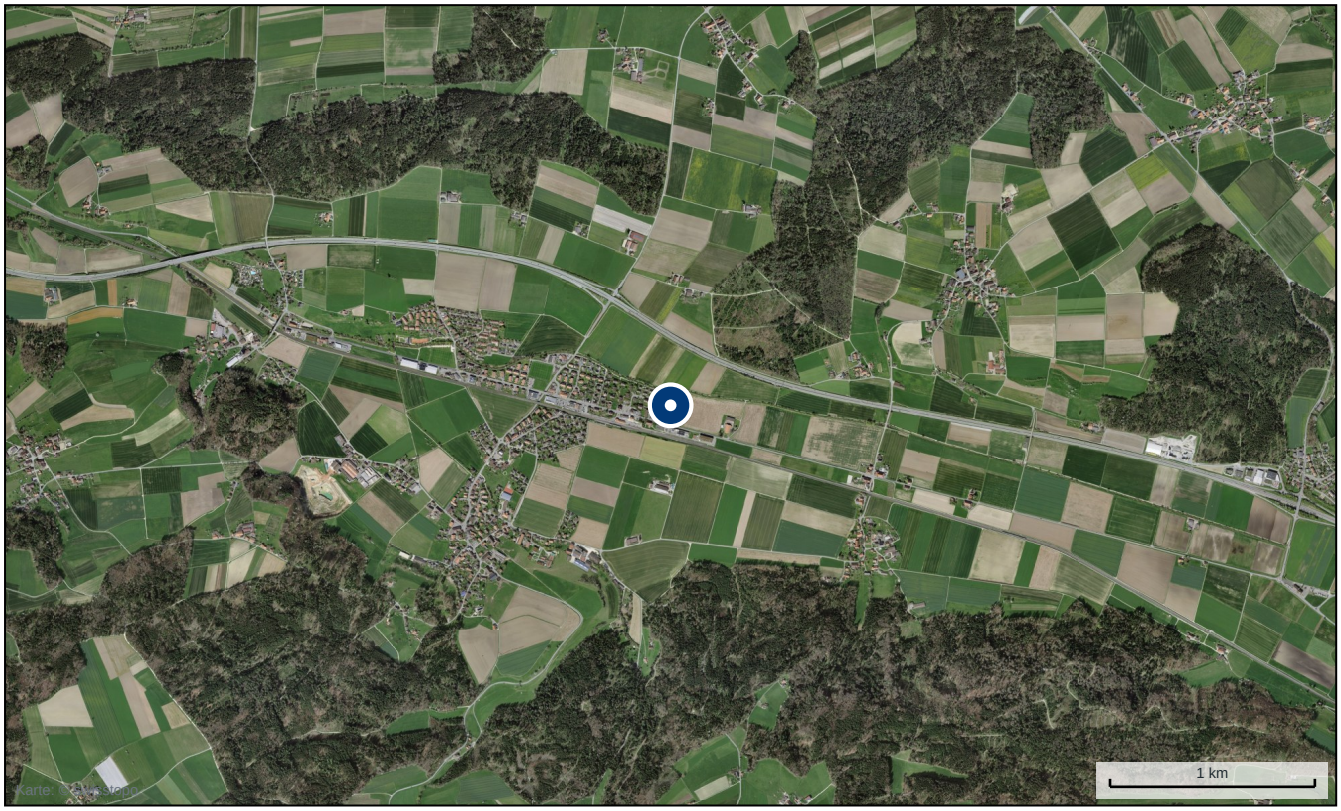
Stille	**3.6 / 5**
Aussicht	**4.1 / 5**
Immissionen	**5.0 / 5**

Z1b	**520 m**
ERDBEBENZONE (SIA 261)	HÖHE Ü. M.

Standort-Daten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, BAFU, BAG, BAKOM, BFE, ARE, BAV (geo.admin.ch) · POI-Daten: © OpenStreetMap contributors (ODbL)

STANDORT: STILLE

●●●○○ 3.6 / 5



Strassenlärm (Tag)	**51.1 dB**
Strassenlärm (Nacht)	**42.8 dB**
Bahnlärm (Tag)	**28.2 dB**
Bahnlärm (Nacht)	**20.3 dB**

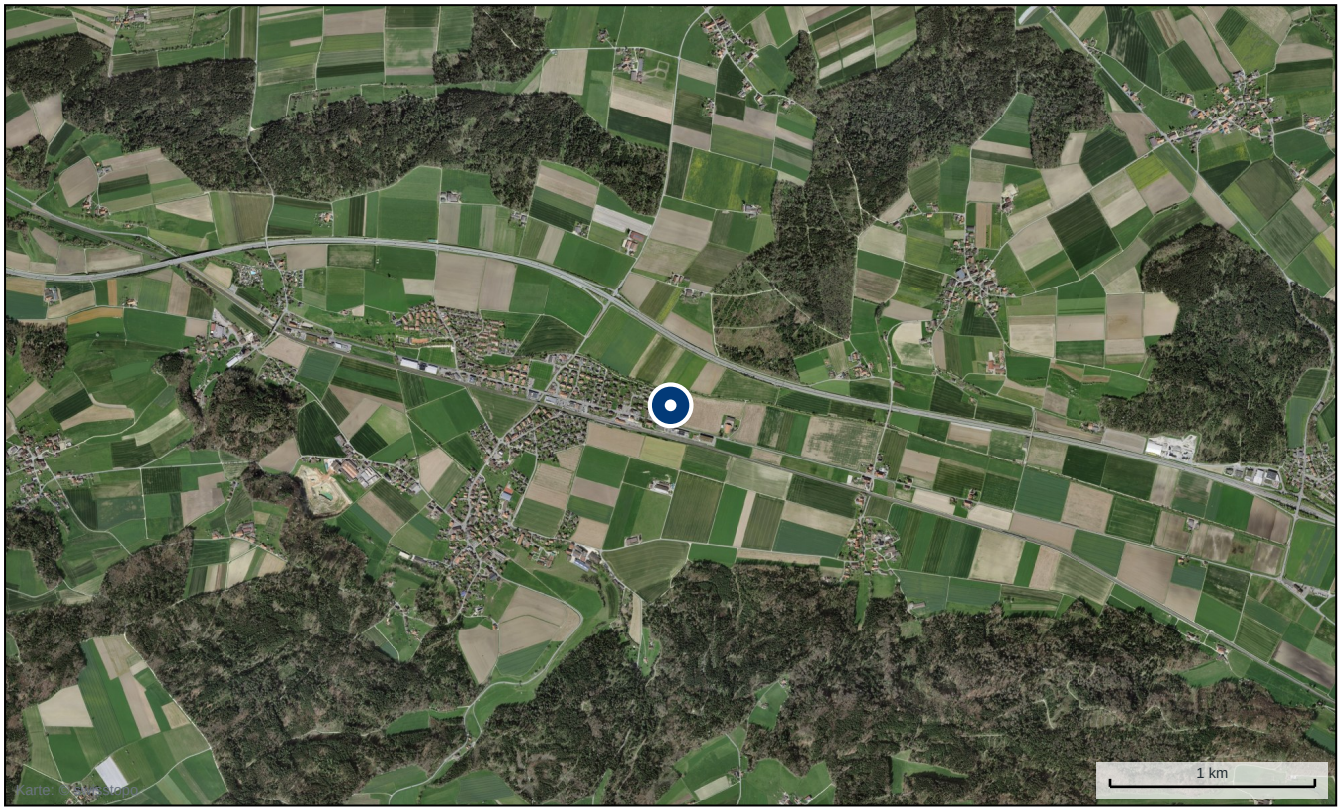
BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Die Lärmwerte stammen aus der Lärmdatenbank sonBASE des Bundesamts für Umwelt (BAFU) und werden punktgenau am Objektstandort abgefragt (10-Meter-Raster, Strassen- und Bahnlärm, Tag und Nacht). In die Bewertung fliessen Nachtwerte stärker ein, da Lärm in der Nacht als störender empfunden wird. Werte unter 45 dB gelten als sehr ruhig; die Immissionsgrenzwerte für Wohnzonen liegen bei 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht.

Standort-Daten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, BAFU, BAG, BAKOM, BFE, ARE, BAV (geo.admin.ch) · POI-Daten: © OpenStreetMap contributors (ODbL)

STANDORT: AUSSICHT

●●●●○ **4.1 / 5**



Geländehorizont (Ø 4 Richtungen)	**1,8°**
Offenste Richtung	**Osten**
Höhenlage	**520 m ü. M.**

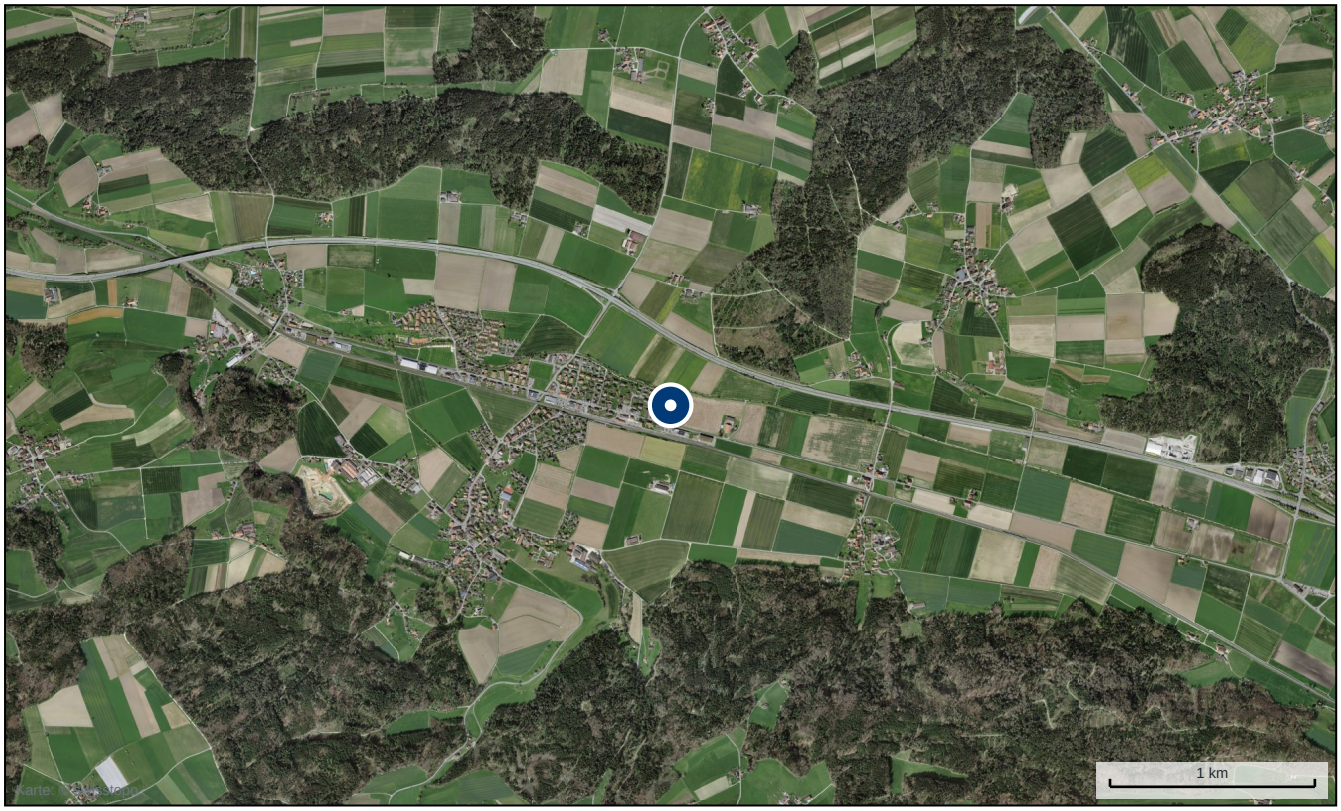
BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Der Geländehorizont wird aus dem Höhenmodell swissALTI3D der Landestopografie berechnet: In vier Himmelsrichtungen wird auf je zwei Kilometern bestimmt, wie stark das Gelände über dem Objekt aufragt. Werte um null Grad bedeuten eine offene Sicht, hohe Werte einen vorgelagerten Hang. Gebäude und Bewuchs sind im Geländemodell nicht enthalten; Besonnung und Einstrahlung stammen aus dem Sonnendach-Datensatz des Bundesamts für Energie.

Standort-Daten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, BAFU, BAG, BAKOM, BFE, ARE, BAV (geo.admin.ch) · POI-Daten: © OpenStreetMap contributors (ODbL)

STANDORT: IMMISSIONEN

●●●●● 5.0 / 5



Stickstoffdioxid NO2 (Jahresmittel)	**10 µg/m³**
Feinstaub PM10 (Jahresmittel)	**11 µg/m³**

BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Mobilfunkstandorte stammen vom Bundesamt für Kommunikation (BAKOM) und werden im Umkreis von 500 Metern gezählt. Die Luftqualität wird über die BAFU-Jahresmittelkarten für Stickstoffdioxid und Feinstaub am Objektpunkt abgefragt (Immissionsgrenzwerte: 30 bzw. 20 µg/m³); das Radonrisiko stammt aus der Radonkarte des Bundesamts für Gesundheit.

Standort-Daten: Bundesamt für Landestopografie swisstopo, BAFU, BAG, BAKOM, BFE, ARE, BAV (geo.admin.ch) · POI-Daten: © OpenStreetMap contributors (ODbL)

ENERGIE & NACHHALTIGKEIT

HEIZUNG & WÄRMEVERTEILUNG

Heizungstyp	**Fernwärme**
Wärmeverteilung	**Bodenheizung**

GEAK EFFIZIENZKLASSE (ORIENTIERUNG)



Für dieses Objekt liegt derzeit kein GEAK vor — die Skala zeigt die schweizweit einheitlichen Effizienzklassen A (sehr effizient) bis G.

WAS IST DER GEAK?

Der GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) bewertet die Energieeffizienz der Gebäudehülle und der Gesamtenergie in den Klassen A bis G und schafft damit eine schweizweit vergleichbare Grundlage. Er wird durch zertifizierte GEAK-Expertinnen und -Experten erstellt; auf Wunsch vermitteln wir gerne einen Kontakt.

ENERGETISCHE EINORDNUNG

Massgeblich für die Energiekosten sind Baujahr, Dämmstandard und Heizsystem. Bei Objekten mit Renovationspotenzial lohnt sich eine Beratung zu Fördermitteln: Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen unterstützt Sanierungen wie Wärmedämmung oder den Ersatz fossiler Heizungen durch erneuerbare Systeme.

PREIS & INVESTITION

CHF 960'000	CHF 6'000	2,09 %
KAUFPREIS	PREIS PRO M²	ZINSSATZ (10 J. FEST, MARKT)

HYPOTHEKENRECHNUNG (BEISPIEL)

Kaufpreis	**CHF 960'000**
Eigenkapital (20 %)	**CHF 192'000**
Hypothek (80 %)	**CHF 768'000**
Zinskosten (2,09 %)	**CHF 16'051 / Jahr**
Amortisation 2. Hypothek (15 J.)	**CHF 9'600 / Jahr**
Unterhalt & Nebenkosten (1 %)	**CHF 9'600 / Jahr**
Total Wohnkosten	**CHF 35'251 / Jahr**
Total pro Monat	**CHF 2'938**

KAUFNEBENKOSTEN

Handänderungssteuer (1,8 %)	**CHF 17'280**
Notariat & Grundbuch (ca. 0,5 %)	**CHF 4'800**
Total Kaufnebenkosten (Richtwert, Kanton BE)	**CHF 22'080**

Richtwert, keine Offerte. Die Handänderungssteuer folgt dem kantonalen Ansatz; Notariats- und Grundbuchgebühren sind wertabhängige Tarife und hier geschätzt. Die genauen Beträge bestimmt die zuständige Urkundsperson.

FINANZIERUNG AUS EINER HAND

Die Finavest AG ist auf Hypotheken spezialisiert und vergleicht für Sie die Konditionen mehrerer Banken und Versicherungen — unabhängig, transparent und kostenlos. Fragen Sie uns für eine unverbindliche Finanzierungsberatung zu dieser Liegenschaft.

finavest.ch · Zikadenweg 27a, 3006 Bern

Berechnungsbeispiel, keine Offerte. Zinssatz: Marktrichtsatz vom 24.11.2026 — Zinssätze ändern sich laufend, tagesaktuelle Konditionen auf Anfrage. Tragbarkeit und Konditionen sind individuell zu prüfen.

ÜBER MLG IMMOBILIEN

MLG Immobilien steht für persönliche, transparente Immobilienvermarktung in der Schweiz. Wir verbinden regionale Marktkenntnis mit professioneller Aufbereitung: fundierte Bewertung, hochwertige Fotografie und Visualisierung, klare Dokumentation und eine zielgerichtete Publikation auf den relevanten Portalen.

Hinter der Marke MLG Immobilien steht die MLG Holding AG — Ihre Ansprechpartnerin von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe, auf Wunsch inklusive Begleitung bei der Finanzierung. Ehrliche Beratung, kurze Wege und ein persönlicher Ansprechpartner sind unser Versprechen.

UNSERE LEISTUNGEN

- ☑ Marktwerteinschätzung & Preisstrategie
- ☑ Professionelle Fotografie & Visualisierung
- ☑ Exposé & Verkaufsdokumentation
- ☑ Publikation auf den relevanten Portalen
- ☑ Besichtigungen & Interessentenmanagement
- ☑ Verhandlung bis zur Beurkundung
- ☑ Begleitung bei der Finanzierung
- ☑ Übergabe & Nachbetreuung

KONTAKT

MLG Immobilien AG

TELEFON **031 330 12 30**
E-MAIL **info@mlg-immo.ch**
ADRESSE **Zikadenweg 27a, 3006 Bern**
WEB **mlg-ag.ch**

IN 6 SCHRITTEN ZU IHRER IMMOBILIE

1 Interesse

Dieses Objekt spricht Sie an? Melden Sie sich bei uns — wir beantworten Ihre Fragen und vereinbaren eine Besichtigung.

2 Besichtigung

Sie lernen die Liegenschaft vor Ort kennen. Offene Punkte klären wir direkt oder liefern die Unterlagen zeitnah nach.

3 Finanzierung

Auf Wunsch unterstützen wir Sie bei der Finanzierung und vermitteln passende Angebote — die Finavest AG ist auf Hypotheken spezialisiert.

4 Reservation

Bei einer Kaufabsicht halten wir die Eckpunkte in einer Reservationsvereinbarung fest.

5 Kaufvertrag

Gemeinsam mit dem zuständigen Notariat wird der Kaufvertragsentwurf erstellt und der Beurkundungstermin vereinbart.

6 Eigentumsübertragung

Mit der öffentlichen Beurkundung und dem Grundbucheintrag geht die Liegenschaft in Ihr Eigentum über — wir begleiten Sie bis zur Schlüsselübergabe.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger ausschliesslich als Entscheidungsgrundlage, ob er einen möglichen Erwerb der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Sie stellt weder eine Offerte noch eine Einladung zur Offertstellung dar.

Die Dokumentation wurde auf Basis der von der Eigentümerschaft zur Verfügung gestellten Informationen sowie öffentlich zugänglicher Quellen mit angemessener Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Angaben wird jedoch weder von der Eigentümerschaft noch von der Vermarktungsdienstleisterin (Finavest AG, handelnd unter der Marke MLG Immobilien AG) eine Gewähr oder Garantie übernommen.

Angaben zu Flächen und Massen stammen von der Eigentümerschaft oder aus als verlässlich eingestuften Quellen; eigene Vermessungen wurden nicht vorgenommen. Rechtlich bindend sind ausschliesslich Zusicherungen, die in den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag aufgenommen werden.

Der Empfänger nimmt zur Kenntnis, dass keine Finanz-, Rechts- oder Steuerberatung erteilt wird und er für die Beurteilung sämtlicher Risiken eigene Fachberater beiziehen sollte. Diese Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen ohne Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Stand: 24.11.2026

MLG Immobilien AG

Eine Marke der MLG Holding AG

Zikadenweg 27a, 3006 Bern

031 330 12 30 · info@mlg-immo.ch

mlg-ag.ch

Referenz-Nr. MLG-1GDS605

Profil & Kontakt