



V e r k a u f s a n g e b o t

7_ r a u m_ h a u s

Ländliches Wohnen in Gartenlandschaft mit Schwimmteich

Krachenstutz 1, 3086 Zimmerwald , nahe Restaurant Bachmühle (ex)

1. DAS OBJEKT AUF EINEN BLICK

Dieses einzigartige 7-Zimmer-Haus besticht durch seine unverbaubare Lage in der Landwirtschaftszone und eine Architektur, die ländliche Bauweise modern interpretiert. Das Haus wurde 2012/13 totalsaniert und bietet maximale Flexibilität in der Nutzung.

- **Lage:** Unverbaubarer Süd-West-Hang mit Weitsicht zum Sonnenuntergang
- **Wohnfläche:** 142 m² (flexibel aufteilbar)
- **Grundstücksfläche:** 689 m²
- **Zimmer:** 6 bis 7 (optional in zwei Wohnungen unterteilbar)
- **Besonderheit:** Grosszügige Aussenflächen & Terrassen
- **Highlights:** Naturschwimmteich, Design-Cheminée, hochwertige Materialisierung

2. LAGE & UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich an einer malerischen Landschaft in der Gemeinde Zimmerwald, direkt an einer Strasse mit geringem Verkehrsaufkommen.

→ **Natur & Ruhe:** in Landwirtschaftszone gelegen, garantiert das Objekt dauerhafte Privatsphäre und eine Sicht auf Blumenfeld, Wald und West-Fernsicht

→ **Anbindung:**

ÖV: Nur 150m zur Postautostation stündliche Verbindungen nach Köniz (23 Min).

Auto: Nur ca. 8 km von Köniz und 12 km vom Berner Stadtzentrum entfernt, 8–15 Min. Fahrzeit

Lokal: Schule 1.4 km / Käserei 1.2 km

3. ARCHITEKTUR & AMBIENTE

Das Haus wurde in Zusammenarbeit mit der Institution Stiftung Bächtlen (EBA- Anlehre für Menschen mit Lernschwächen) als Lernobjekt totalsaniert, mit Fokus auf Gestaltung mit natürliche Materialien und modernes Design.

Aussenbereich:

- **Terrassenlandschaft:** 75 m² Hauptterrasse und 28 m² Balkon aus dunklem Multiplex-Birkenholz und Rost- Armierstahlgittern gestaltet (in Anlehnung an Sonnengegerbte Te Bauernhausfassade), welche von immergrünem Efeu-Kletterpflanzen erobert werden darf, dienen auch zum Strassen Geräuschschutz
- **Garten:** Gestaltete Gartenlandschaft mit Naturschwimmteich zum ungestörten Sonnentanken
- **Fassade:** Strukturputz in Quarz-Lilagrau (Sto), ergänzt durch charaktervollem Terrassenbau mit Multiplexplatten und Roh-Rost-Stahl-Elementen

Innenbereich:

- **Böden:** Versiegelte Naturstruktur-Anhydrit-Böden (Anthrazit pigmentiert).
- **Design-Elemente:** Naturstahl Treppe und Design-Cheminée aus Naturstahl
- **Wände:** Handstruktur-Putz in Weiss; Hauptwohnraum in atmungsaktivem Natur-Weissputz (Gips-naturmeliert, überstreichbar)
- **Wellness:** Vorbereitete Anschlüsse für einen eigenen Wellnessbereich im OG vorhanden.

4. TECHNIK & NACHHALTIGKEIT

Das Gebäude entspricht technisch modernsten Standards (Minergie-Standard ohne Label):

- **Heizsystem:** Öko-Kombinationssystem mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- **Solar:** 10 m² Sonnenkollektoren für Warmwasser und Heizungsunterstützung
- **Wassergeführtes Cheminée:** Das Design-Cheminée (für 60 cm Holzscheite) speist Wärme direkt in den 800-Liter-Hauptspeicher ein
- **Wärmeverteilung:** Niedertemperatur-Bodenheizung in allen Räumen (Parkett kann optional verlegt werden) Alle Fenster mit Storen, fernbedienbar.

5. FLEXIBILITÄT & NUTZUNG

Das Raumkonzept ist auf maximale Wandelbarkeit ausgelegt:

- **Einfamilienhaus oder Generationenhaus, Wohngemeinschaft:** Das Haus kann durch den Einbau zwei Türen in zwei separate Wohnungen (70 m² und 72 m²) unterteilt werden. Alle Unterputz- Anschlüsse für Küche OG sind bereits vorhanden. Küche EG: Kücheninsel ist modular (1-4 Möbel) umplazierbar

- **Untergeschoss (70 m²):** 5 Räume mit einem grossen Holz-Glastor, ideal als Atelier, Showroom, Kleingewerbe, plus ein traditioneller feucht Keller zur Lagerung von Gemüse oder als Weinkeller nutzbar
- **Terrassen-Unterbau** 75m² kann zu Gewerbefläche ausgebaut werden. In der Landwirtschaftszone darf eine Liegenschaft bis 30% erweitert werden erweitert werden.
- **Parkierung:** 5 Parkplätze vorhanden (davon 1–3 gedeckt)
- **Ausbaureserve:** Baubewilligung Fähiger Anbau Wintergärten (Ost + West) für EG und OG

6. ECKDATEN & KONDITIONEN

- **Baujahr:** 1956 / **Totalsanierung:** 2012/13
- **Gebäudevolumen:** 830 m³
- **Landfläche:** 689m²
- **Amtlicher Wert:** 601'900.-
- **Gebäudeversicherungswert:** CHF 784'000.-
- **Nebenkosten:** CHF 140.- bis 190.-
- **Liegenschaftssteuer:** CHF 782.-
- **Finanzierung:** Eigenkapitalbedarf ca. 35%. Vorsorgegelder (PK/3a) können angerechnet werden, Finanzierungsnachweis erforderlich (Rechenbeispiel: EK 380000.- Hypothekarzins 10 Jahre Fest für 731111.- zu 2% macht Monatlich 1185.-. *(Hypothekar-Finanzierung 10 Jahre fest 1.35%, SLM Münsingen kann übernommen und nach Neubeurteilung weitergeführt werden)*)

Verkaufspreis: CHF 1'111'111.–

7. BESICHTIGUNG & KONTAKT

Die Liegenschaft kann an folgenden Terminen frei besichtigt werden:

- **Freitag 29. Mai** 13:30 – 15:30 Uhr
- **Samstag 30. Mai** 18:00 – 20:00 Uhr
- **Freitag 5. Juni** 13:30 – 15:30 Uhr
- **Sonntag 7. Juni** 18:00 – 20:00 Uhr

Angebotsabgabe: Schriftliches Angebot bis **22. Juni.** mit Finanzierungsnachweis.

Kontakt: [umraum](#) gmbh Grubenfeld 66a, 3087 Niedermuhlern

E-Mail: jetzt.umraum@gmail.com

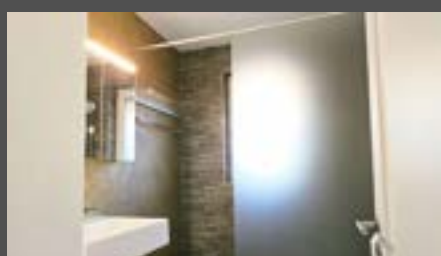
Ihr Ansprechpartner: Erich Brand Tel: 079 200 62 73



DG / OG



EG





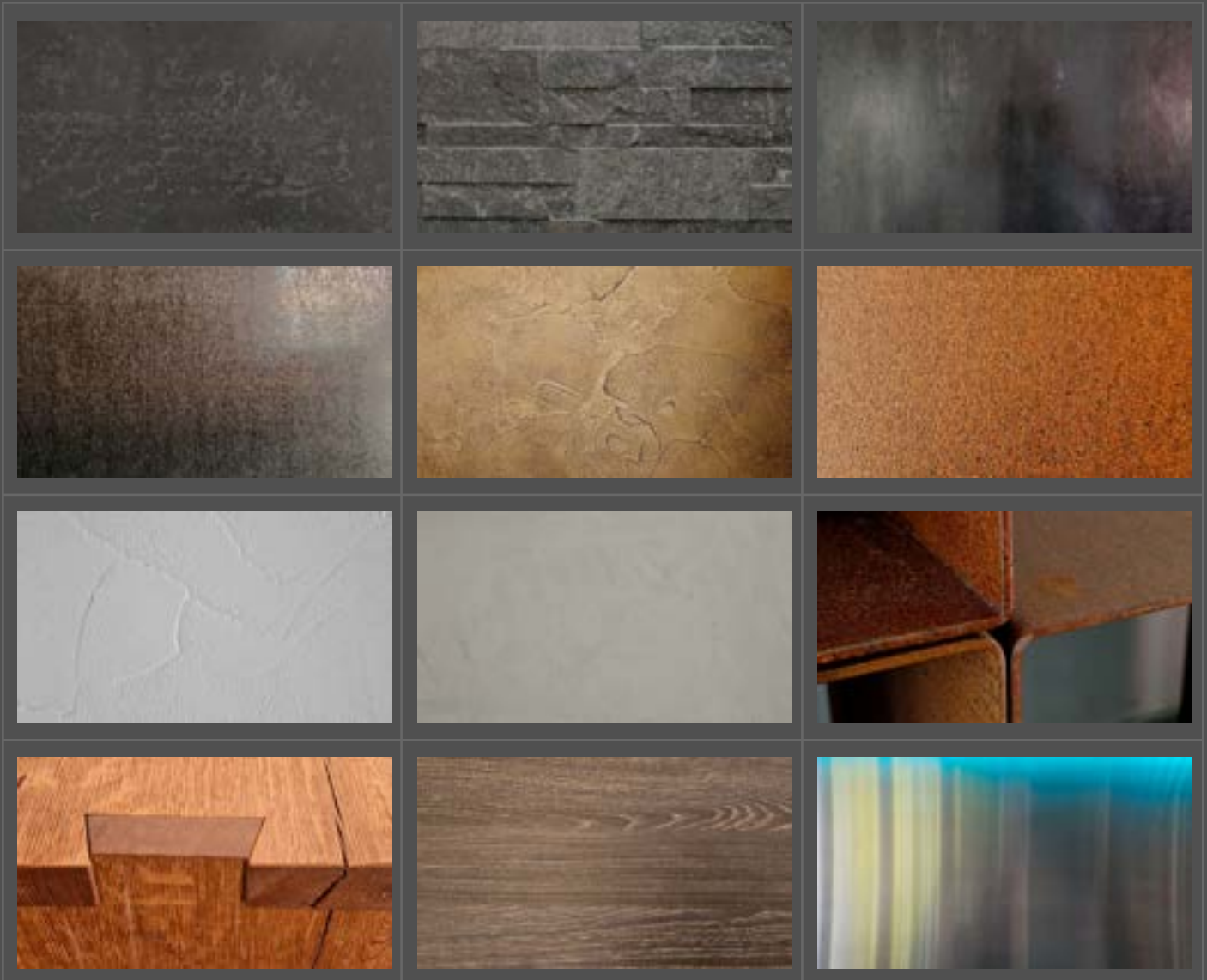
UG



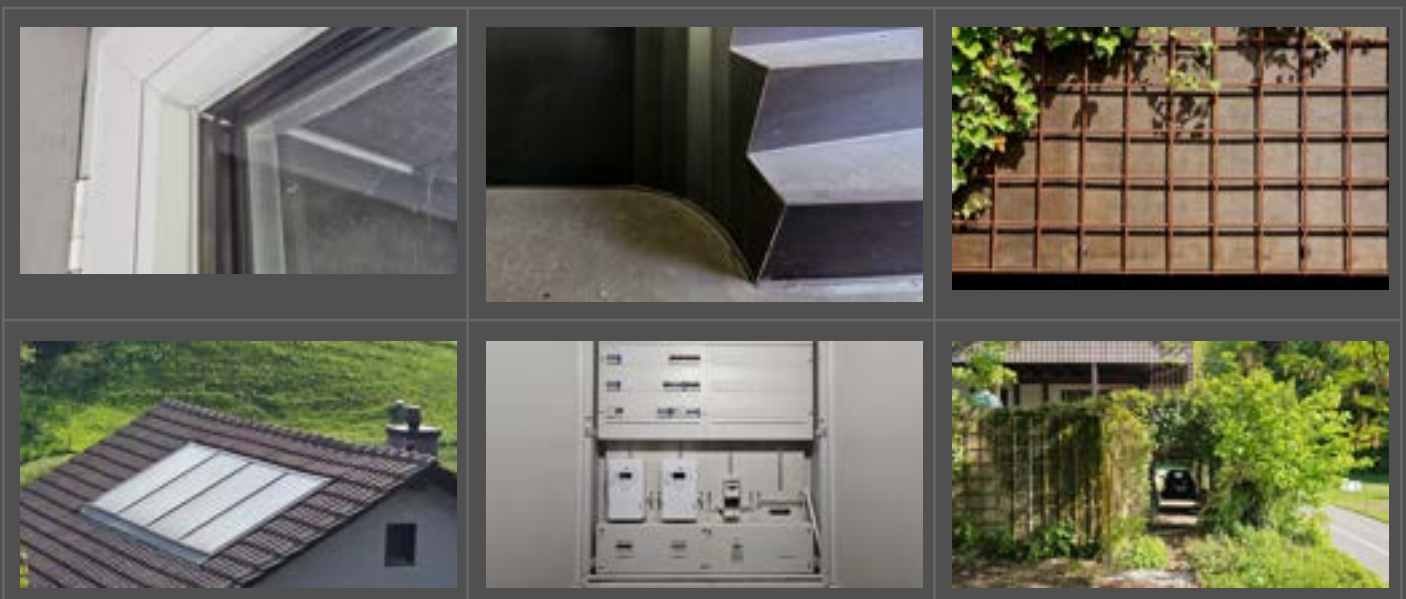
AMBIENTE



MATERIALISIERUNG

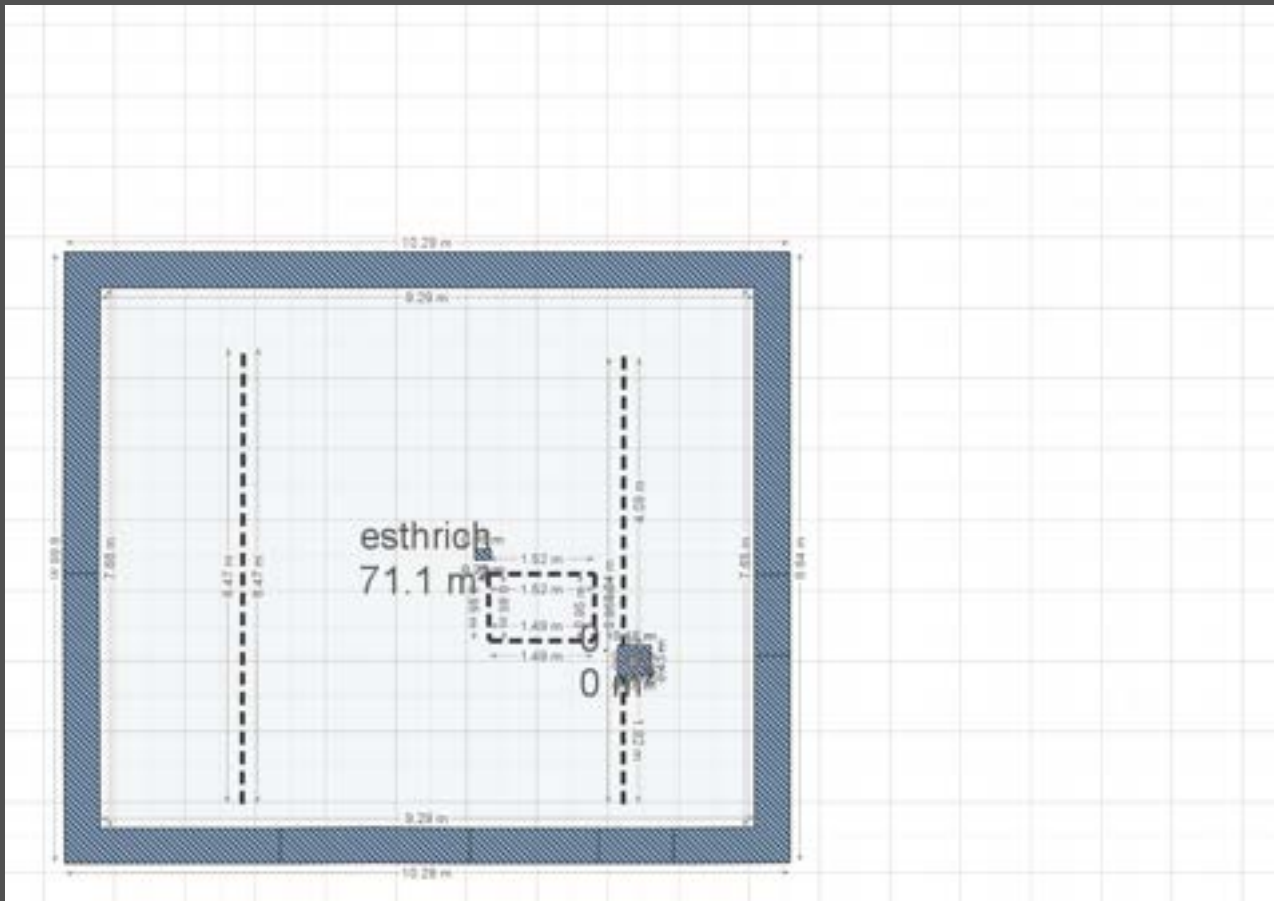


TECHNIK





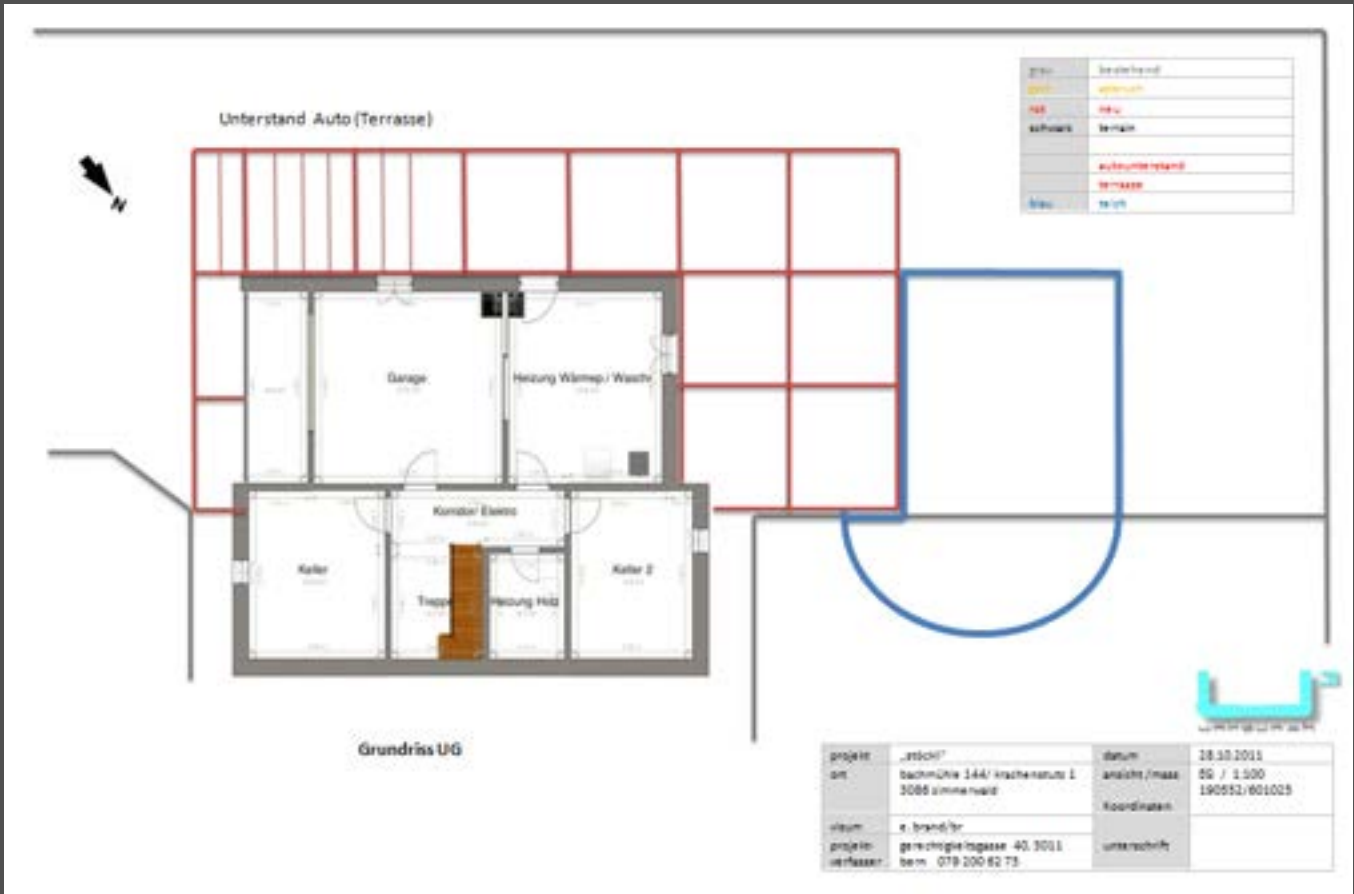
Raumprogramm:



dg



og



UG/ Unterstand/ Terrasse/ Schwimmteich

Kanton Bern
Canton de Berne
Division für Inneren und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Wald (BE) 1 (Zimmerwald) / 598

Grundbuch-Typ: Eigentumsbuch | Eigentumsbuch | Form der Führung: Eigentumsbuch

Zu beachten: Alle mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung

Grundstückbeschreibung:

FN Grundstück: 598 1 (Wald 598) + (Zimmerwald)
 Grundstück-Nr.: 598
 S. Grund: DHC3467143029

FN Adresse: Buchholz
 Zimmerwald
 Pl.-Nr.: 2159
 Fläche: 889 m² AN 93
 Bodenbedeckung: Wiesenschilf, 29 m²
 Grasweidung, 300 m²
 Gebäude: Holzhaus, 64 m²
 Krachenrute 1, 3647 Metermaße

Eintrags-Grunddaten: **FN**
 der Berechtigten: **FN**
 Eigentümer-Nr.: CHF 901'900.00, gültig ab Stempel 2008
 Ertragswert gem. S. 628: **FN**
 Berechtigter: **FN**
 Eigentumsbuch: **FN**

Eigentum:
 Eigentümerin: **FN**
 Name: Elvira, 12.09.1960 | 01.08.2011 024.201102478 Kauf

Anmerkungen: **FN** keine

Dienstleistungen:
 00 00 1999 023 037051 | SDN Grunderwerb 02 023 2000000000
 10 00 1999 023 037051 | 10 00 1999 023 037051 | Zimmerwald/BE
 10 00 1999 023 037051 | Wasserbezugsrecht Nr. 2 BE, 02 023 1999022876
 10 00 1999 023 037051 | 10 00 1999 023 037051 | Zimmerwald/BE

Kanton Bern
Canton de Berne
Division für Inneren und Justiz
Grundbuchämter

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Wald (BE) 1 (Zimmerwald) / 598

Grundbuch-Typ: Eigentumsbuch | Eigentumsbuch | Form der Führung: Eigentumsbuch

Zu beachten: Alle mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung

Grundlasten: **FN** keine

Vormerkungen: (Rechtsvorschriften siehe Grundlastenliste) **FN** keine

Grundpfandrechte:
 01.08.2011 024.201102468 | 1. Pfandrechte: Namen-Pfand-Schuldbrief CHF 500'000.00
 Max. 90% | 02 024 201102468 | Einzelpfandrechte
 18.05.2011 024.201102478 | 2. Pfandrechte: Regulator-Schuldbrief CHF 200'000.00 Max.
 90% | 02 024 201102478 | Einzelpfandrechte
 Grundpfandpfleger SpA SLM AG, Muriwilgen
 UID: CHE-905 832 756

Bemerkungen: Zins-, Abzugs- und Rangfolgebestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefführung siehe Betrag 024.201102478 (18.05.2011).

FN mögliche Gewährleistung
 Traglastschuldbrief bis 04. Mai 2008 | keine
 Gewährschuldbrief bis 04. Mai 2008 | keine

FN 3071 Ostermuntgen, 05. Mai 2024/2024
 Grundbuchreferent: **FN**



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support
Telefon 0800 666 999
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 764302
Datum Ittigen, 11. Mai 2026

Herr
Erich Brand
Grubenfeld 66A
3087 Niedermuhlern

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz	Ihre Anfrage vom 11. Mai 2026.
Hauptobjekt und Mitversicherte	WALD (BE) , KRACHENSTUTZ 1
Grundbuchblatt Nr.	888.1.598
Eigentümer	Erich Brand Grubenfeld 66A 3087 Niedermuhlern
Korrespondenzadresse	Erich Brand Grubenfeld 66A 3087 Niedermuhlern
Policennummer	44705
Versicherungssumme	784.000
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1960
Kubatur	886 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	22.05.2013
Objektbemerkungen	

Auskunftsprodukt	Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)
Rechnungsadresse	Erich Brand Grubenfeld 66A 3087 Niedermuhlern

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
Telefon 031 925 11 11, info@gvb.ch, www.gvb.ch

