

# VERKAUFS-DOKUMENTATION

**Bauernhaus mit Baulandparzelle und Stöckli**

**Ammengasse 4 & 6 | 3283 Kallnach**



**Bauernhaus mit 1'406m<sup>2</sup> & Stöckli mit 900 m<sup>2</sup> Baulandparzelle  
in der Dorfkerzone**



## BERATUNG UND VERKAUF

### **Schärer Immobilien**

Noah Schärer

Fliederweg 6a

2557 Studen BE

[www.schaerer-immo.ch](http://www.schaerer-immo.ch)



**Tel: 079 255 96 14**

**E-Mail: [info@schaerer-immo.ch](mailto:info@schaerer-immo.ch)**

Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt persönlich.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin mit uns.

# ORTSLAGE

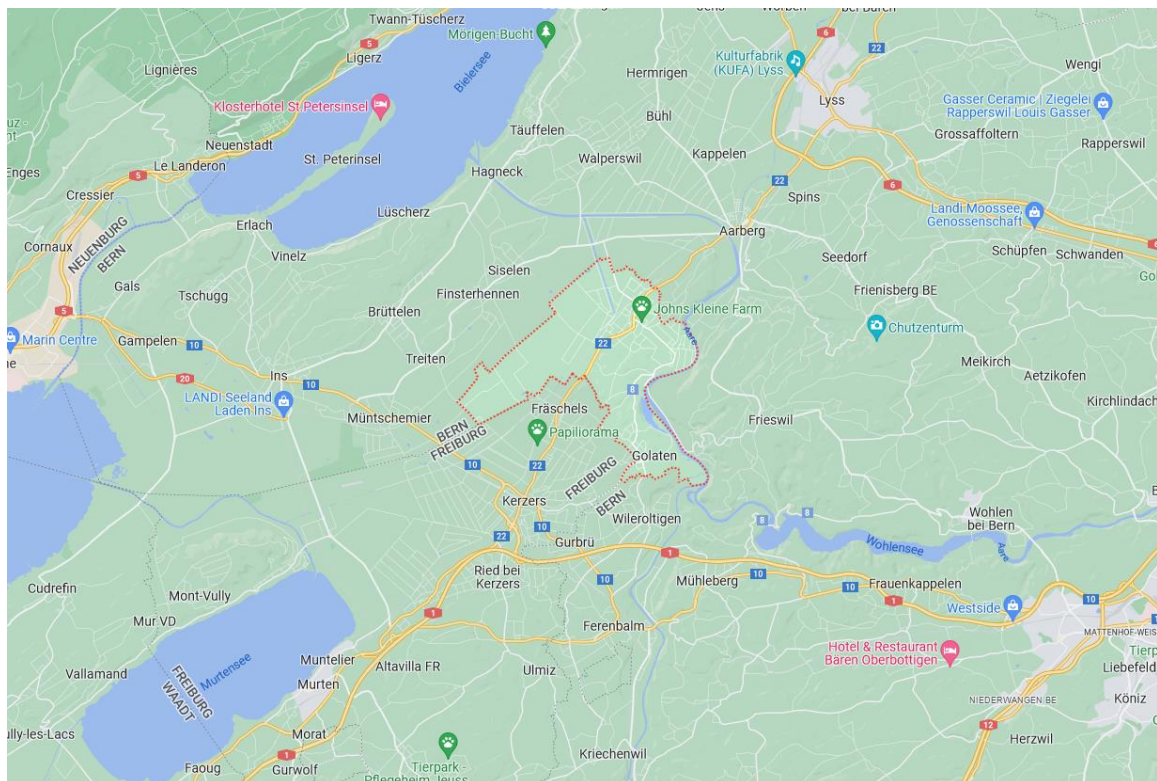
## Kallnach

Kallnach ist eine Gemeinde im Verwaltungskreis Seeland, liegt im Drei-Seenland auf der Achse zwischen Aarberg und Kerzers. Die Gemeinde Kallnach gilt als das längste Strassendorf in der Schweiz und ist von folgenden Gemeinden umgeben: Treiten, Finsterhennen, Siselen, Barga, Radelfingen (Gemeinden des Kantons Bern) und von Fräschels und Kerzers (Gemeinden des Kantons Freiburg). Diverse landwirtschaftliche Betriebe bieten ihre Waren in den eigenen Hofläden an. Für den täglichen Bedarf sind im Dorf ein Denner, die Käserei und eine Metzgerei vorhanden. Grössere Einkäufe können in Lyss, Aarberg und Kerzers getätigt werden. In Kerzers sowie in Lyss sind die Autobahnanschlüsse in rund 10-12 Minuten zu erreichen. Nach Bern gelangt man in rund 35 Minuten und nach Biel/Bienne in 26 Minuten. Kallnach verfügt über einen Bahnanschluss der RBS. Diese verkehrt von Lyss über Aarberg nach Kerzers im Stundentakt. Kerzers ist in 8 Minuten zu erreichen und Lyss in 11 Minuten. Im Dorf selbst bieten John's kleine Farm und in Kerzers das Papiliorama viel Freude für Familien. Letztlich liegt auch das Naherholungsgebiet des Grossen Mooses in unmittelbarer Nähe. Den ländlichen Charakter hat Kallnach nicht eingebüsst und ist vor allzu grossen Auswüchsen moderner Baukunst verschont geblieben.

Einwohner: 2'240 (31.12.2020)

Fläche: 1'798 ha

Lage: 445 m ü. M





# SITUATIONSPLAN



## OBJEKTDATEN

Grundbuchamt / Gemeinde	304.1 Kallnach
Grundstücknummer	484 & 867 Ammengasse 4 & 6
Baujahr	um 1840
Grundstückfläche	GBB 484: 1'406 m <sup>2</sup> GBB 867: 900 m <sup>2</sup> <b>Insgesamt 2'306 m<sup>2</sup></b>
Zone	Dorfkernzone_2
Gebäudevolumen	Ammengasse 4: 1'345 m <sup>3</sup> Ammengasse 6: 308 m <sup>3</sup>
Zustand	Die beiden Objekte sind Renovationsbedürftig
Heizung	keine
Wärmeverteilung	keine
Amtlicher Wert:	Ammengasse 4: 306'000 Ammengasse 6: 147'590
Gebäudeversicherungswert	Ammengasse 4: 570'000 Ammengasse 6: 36'000
Denkmalschutz	Ammengasse 4: kein Denkmalschutz Ammengasse 6: schützenswert, K-Objekt
Bauart	Mix (Riegelbau/Fachwerk, Holz, Massiv)
Steueranlage Kanton Bern	3.06
Steueranlage Gemeinde Kallnach	1.45
Liegenschaftssteuer	1.50 ‰ des amtlichen Wertes
<b>Verkaufspreis</b>	<b>1'290'000.-</b>

# GRUNDBUCHAUSZÜGE

## Auszug Grundstück-Informationen



Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

### Kallnach 1 (Kallnach) / 484

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	304.1 Kallnach 1 (Kallnach)
Grundstück-Nr	484
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 37353 99446 35
Fläche	1'406 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	4180
Lagebezeichnung	Oberdorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 182 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 1'224 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 182 m <sup>2</sup> Ammengasse 4, 3283 Kallnach Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
306'000		2020

#### Eigentum

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

11.03.1916 001-I/1836	(L) Recht auf Ueberbau ID.005-1997/001456 z.G. LIG Kallnach 1 (Kallnach) 304.1/510
-----------------------	---

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Pfandrechte

13.02.1981 001-1981/259/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 55'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 7%, SchB vom 15.12.1959, Bel. III/1135, ID.005-1997/001730, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	04.06.2019 032-2019/4228/0
25.01.2000 005-2000/191/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.005-2000/001755, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt	11.06.2019 032-2019/4444/0

#### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	23.11.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	23.11.2022	Keine

#### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen  
Kommunale Nutzungsplanung

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Kantonale Planungszone  
Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Baulinien Kantonsstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzone  
Grundwasserschutzareale  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)  
Statische Waldgrenzen  
Kommunale Wald-Baulinien  
Regionale Wald-Baulinien  
Kantonale Wald-Baulinien  
Waldreservate  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen  
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**

Kommunale Planungszone  
Regionale Planungszone

---

# Auszug Grundstück-Informationen



Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

## Kallnach 1 (Kallnach) / 867

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	304.1 Kallnach 1 (Kallnach)
Grundstück-Nr	867
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 96384 63540 48
Fläche	900 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	4180
Lagebezeichnung	Oberdorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 62 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 838 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Speicher, 62 m <sup>2</sup> Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	Ammengasse 6, 3283 Kallnach
Bemerkungen Grundbuch	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
147'590		2020

### Eigentum

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

Keine

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	23.11.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	23.11.2022	Keine

### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen  
Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen  
Kantonale Planungszone  
Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Baulinien Kantonsstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen



Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzareale  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)  
Statische Waldgrenzen  
Kommunale Wald-Baulinien  
Regionale Wald-Baulinien  
Kantonale Wald-Baulinien  
Waldreservate  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen  
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**

Kommunale Planungszonen  
Regionale Planungszonen

---

# BILDER









# ZONENPLAN



## Legende

### Festlegungen

- Wohnzone (W2)
- Wohnzone (W3)
- Wohn- und Gewerbezone (WG2)
- Wohn- und Gewerbezone (WG3)
- Dorfzone (D2)
- Dorfzone (D3)
- Arbeitszone (A12)
- Arbeitszone (A16)
- Zonen für öffentliche Nutzungen (Zön)
  1. Kirche
  2. Schule
  3. Dorfplatz
  4. Gemeindehaus
  5. Werkhof
  6. Parkplatz Kallnach
  7. Forsthof
  8. Pumpenhaus
- Überbauungsordnungen
  - a Oberfeld
  - b Moris Bord
  - c Wolfberg
  - d Gagler
  - e Kiesgrube Kallnechwald
  - f Verlegung Römerstrasse Parzelle Nr. 851

### Hinweise

- Schützenswerter Bau
- Erhaltenswerter Bau
- Baugruppe
- Archäologisches Schutzgebiet
- Bestehende verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
- bestehende Wald-Baulinie
- überörtliche Siedlungsbegrenzungslinie gemäss RGSK
- Offenes Fliessgewässer
- Eingedoltes Fliessgewässer
- unterirdische Druckleitung
- Strasse, Weg, befestigte Flächen
- Gebäude
- Wald
- Gemeindegrenze

### Zone mit Planungspflicht

- 1 Oberfeld
- 2 Moris Bord
- 3 Wolfbergweg

### Bauernhofzone

### Grünzone

### Ortsbildschutzgebiet

### Ortsbildschutzgebiet Kallnach Dorf

### neue verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG

## Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:<sup>1</sup>

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	Fh g [m]	VG
Wohnzone	W2	3.0	6.0	30	7.0		2
	W3	4.0	8.0	40	9.0		3
Wohn- und Gewerbezone	WG2	3.0	6.0	35	8.5		2
	WG3	4.0	8.0	40	11.0		3
Dorfzone	D2*	3.0	6.0	35	8.0**		2
	D3	4.0	8.0	40	11.0**		3
Arbeitszone	A12	½ Fh t	½ Fh t	-	12.0	16.0	-
	A16	½ Fh t	½ Fh t	-	16.0	20.0	-
		>4.0	>4.0				

\* Ausnahme: im Ortsbildschutzgebiet des Ortsteils Kallnach ist gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren eine Erhöhung um ein VG zulässig (siehe auch Art. 31).

\*\* In Ortsbildschutzgebieten gilt für die D2 eine maximale Fh t von 7.0 m, in der D3 eine maximale Fh t von 9.0 m.

Abkürzungen (Skizzen im Anhang A1):

kA = kleiner Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

gA = grosser Grenzabstand (Art. 22 BMBV)

GL = Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)

Fh t = Fassadenhöhe «traufseitig» (Art. 15 BMBV)

Fh g = Fassadenhöhe «giebelseitig» (Art. 15 BMBV)

VG = Vollgeschoss (Art. 18 BMBV)



# GVB-DATENAUSKÜNFTE



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support  
Telefon 0800 666 999  
Telefax 031 925 14 35  
E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)  
Anfrage 628629  
Datum Ittigen, 6. Dezember 2022



## Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz

Hauptobjekt und Mitversicherte KALLNACH , AMMENGASSE 6

Grundbuchblatt Nr. 304.1.867

Eigentümer



Korrespondenzadresse

Policenummer 228686  
Versicherungssumme 36,000  
Index Nicht indexiert  
Zusätzlich Bauversicherung Nein  
Bauversicherungssumme  
Versicherungsart Abr.w / fe.Sum.  
Erstellungsjahr 1840  
Kubatur 308 M3 GVB-Norm  
Datum der letzten Schätzung 23.07.2015  
Objektbemerkungen Stöckli, Schopf

Auskunftsprodukt Datenauskunft Online  
Rechnungsadresse



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

Gebäudeversicherung Bern (GVB)  
(Formular ohne Unterschrift)



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999

Telefax 031 925 14 35

E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)

Anfrage 628628

Datum Ittigen, 6. Dezember 2022

## Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

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

Ihre Referenz

Hauptobjekt und Mitversicherte KALLNACH , AMMENGASSE 4

Grundbuchblatt Nr. 304.1.484

Eigentümer

Korrespondenzadresse

Policennummer 228692

Versicherungssumme 570,000

Index 194

Zusätzlich Bauversicherung Nein

Bauversicherungssumme

Versicherungsart Neuwert

Erstellungsjahr 1880

Kubatur 1,345 M3 GVB-Norm

Datum der letzten Schätzung 23.07.2015

Objektbemerkungen Wohnhaus, Scheune

Auskunftsprodukt Datenauskunft Online

Rechnungsadresse

3001 Bern

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, Fax 031 925 12 22, [info@gvb.ch](mailto:info@gvb.ch), [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)

# BAUINVENTAR



Kanton Bern  
Canton de Berne

Gemeinde Kallnach

Bildungs- und Kulturdirektion  
Amt für Kultur  
Denkmalpflege  
www.be.ch/denkmalpflege

Ammengasse 6  
Grundstück 867  
Koordinaten 2584396 / 1207366

## Bauinventar

2002 rechtswirksam

Einstufung schützenswert  
Baugruppe A (Kallnach, Kallnach, Dorfkern)

K-Objekt ✓



### Beschreibung

Stöckli, ehem. mit Speicher, Trotte und Ofenraum, erb. um 1840; jüngere Anbauten (Schweine Stall). Etwas gestelzt wirkendes Gebäude in Mischbauweise: Unterbau gemauert (Bruch-, Haustein), Oberbau in feinem Rieg. Viertelwalmdach, das an den Schmalseiten über einem Freibund auskragt. An der SW-Seite 2 Holztüren und EG-Fenster mit Stichbogensturz. 2-seitig umlaufende OG Laube mit Aussentreppe (urspr. wohl 3-seitig umlaufend, im NO durch Anbau ersetzt). An Fensterbänken und Laubenbrüstung profilierte Hölzer. Das am Hang errichtete Gebäude ist mit einer Giebelseite auf die Hauptstrasse ausgerichtet. In der Gemeinde seltener Vertreter eines Stöcklis, das ehem. verschiedenen Zwecken diente.

### Inschriften / Baudaten

O H  
(Erdgeschoss SW-Seite)

1840 (Brandv.)

## ALLGEMEINE HINWEISE

Für den Verkauf der Liegenschaft sind wir Alleinbeauftragte. Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen werden ausschliesslich durch uns geführt.

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten sind möglich. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

Die Handänderungskosten, Staatsabgaben, Notariatskosten etc. sind durch die Käuferschaft zu tragen.

