



## **SANIEREN ODER NEU BAUEN – LIEGENSCHAFT UND 1'532 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK**

Bergstrasse 34 | 2553 Safnern | Referenz : 6167581

**CHF 1'095'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Beschreibung                  | 3  |
| Lage und Distanzen            | 6  |
| Eigenschaften und Objektdaten | 7  |
| Grosse Bilder                 | 9  |
| Grundrissplan                 | 29 |
| Bankgeprüft                   | 31 |

# SANIEREN ODER NEU BAUEN – LIEGENSCHAFT UND 1'532 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK

CH-2553 Safnern | Bergstrasse 34 | CHF 1'095'000.-



## Viel Raum für neue Ideen an der Bergstrasse 34 in Safnern

An erhöhter Lage in **Safnern im Berner Seeland** eröffnet sich eine besondere Gelegenheit für Menschen mit Visionen. Die Bergstrasse verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Primarschule, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Distanz. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre sonnige Ausrichtung und den weiten Blick über Safnern und die umliegende Landschaft.

**Ich darf mich vorstellen:** ein **6.5-Zimmer-Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967**, das heute vor allem eines bietet : Viel Raum für neue Ideen. Meine bestehende Substanz, meine Lage und das grosszügige Grundstück eröffnen interessante Perspektiven für Käufer, die nicht nach einer klassischen schlüsselfertigen Immobilie suchen, sondern einen Standort nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Mein bestehendes Raumangebot verteilt sich auf Erd- und Untergeschoss. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein aussergewöhnlich grosszügiger Wohnbereich mit grossen Fensterflächen, direktem Bezug zum Aussenraum und einem markanten **Cheminée**. Eine separate Küche mit angrenzendem Essbereich, mehrere Schlafzimmer sowie Badezimmer und separates WC ergänzen das Raumangebot. Balkon und Sitzplatz schaffen zusätzliche Verbindungen nach draussen. Insgesamt verfüge ich über **6.5 Zimmer, fünf Schlafzimmer, ein Badezimmer und zwei Toiletten**.

## ANGABEN

Referenz: **6167581**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **6.5**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **1**

Wohnfläche: **157 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **181 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **1'532 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **1967**

Parkplätze: **Ja, obligatorisch**

Wärmeverteilung: **Radiator**



Meine Innenräume tragen sichtbar den Charakter meiner Entstehungszeit. Viel Holz, offene Raumwirkungen und grosszügige Fensterflächen prägen insbesondere den Wohnbereich. Küche und Nasszellen entsprechen einem älteren Ausbaustandard und genau darin liegt die Chance, bestehende Strukturen neu zu interpretieren und ein individuelles Wohnkonzept entstehen zu lassen.

Auch mein Untergeschoss bietet mit verschiedenen Wohn-, Arbeits-, Lager- und Nebenräumen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und schafft eine interessante Grundlage für eine umfassende Neugestaltung.

Besonders prägend ist mein Aussenbereich. Die weitläufigen Gartenflächen, die erhöhte Hanglage und die **schöne Weitsicht über die Umgebung** verleihen dem Grundstück einen besonderen Charakter und eröffnen spannende Möglichkeiten für eine zukünftige Gestaltung.

### Sanieren oder neu entwickeln?

Genau hier liegt mein grösstes Potenzial: Einerseits kann geprüft werden, ob mein bestehendes **6.5-Zimmer-Haus umfassend saniert und an heutige Wohnansprüche angepasst** werden soll.

Andererseits bietet sich die Möglichkeit, einen **Rückbau und eine anschliessende Neubebauung** zu prüfen. Die beiden voll erschlossenen Parzellen Nr. **576 und 623** umfassen zusammen **1'532 m<sup>2</sup>** und befinden sich gemäss vorhandener Dokumentation in der **Wohnzone W2**.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen eröffnen verschiedene denkbare Wohnkonzepte. In der bestehenden Dokumentation werden beispielsweise ein Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihen- oder Terrassenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser genannt. Die konkrete Realisierbarkeit eines zukünftigen Projekts ist anhand der geltenden Vorschriften und gegebenenfalls mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

### Meine Highlights auf einen Blick

- 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus, Baujahr 1967
- Ideal für **Investoren, Projektentwickler und Käufer mit Umbauvisionen**
- Grosszügiger Wohnbereich mit Cheminée
- Bestehende Raumstruktur mit vielseitigem Potenzial
- Weitläufige Garten- und Aussenflächen
- Sonnige Hanglage mit schöner Weitsicht
- Zwei voll erschlossene Parzellen Nr. 576 und 623
- **Gesamtgrundstücksfläche von 1'532 m<sup>2</sup>**
- Wohnzone W2
- **Sanierung oder Neubau als mögliche Zukunftsszenarien**
- Verschiedene Wohnkonzepte grundsätzlich prüfbar
- Einkauf, Schule, Restaurants und ÖV in kurzer Distanz
- Verfügbarkeit nach Absprache

### Parkierung:

- 2 Garagenparkplätze und 3 Aussenparkplätze im Verkaufspreis inklusive!

**Ich bin eine Gelegenheit für Menschen, die weiterdenken, für Investoren, Bauherrschaften oder Privatpersonen, die bestehenden Charakter neu interpretieren oder an attraktiver Lage etwas vollkommen Neues entstehen lassen möchten.**

**Entdecken Sie die Möglichkeiten der Bergstrasse 34 und entwickeln Sie Ihre eigene Vision für diesen Standort. Die PASSIO Immobilien AG freut sich darauf, Ihnen die Liegenschaft und ihr Potenzial persönlich vorzustellen.**

## **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Simon Schweizerhof  
E-Mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Mobil : 079 132 20 20

## LAGE

CH-2553 Safnern | Bergstrasse 34 | **CHF 1'095'000.-**



|                            |  |  |  |  |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Öffentliche Verkehrsmittel | 363 m                                                                               | 3 min.                                                                              | 1 min.                                                                                | 2 min.                                                                                |
| Primarschule               | 65 m                                                                                | 1 min.                                                                              | -                                                                                     | 1 min.                                                                                |
| Geschäfte                  | 351 m                                                                               | 3 min.                                                                              | 1 min.                                                                                | 2 min.                                                                                |
| Restaurants                | 265 m                                                                               | 3 min.                                                                              | 1 min.                                                                                | 2 min.                                                                                |

## ANGABEN

CH-2553 Safnern | Bergstrasse 34 | **CHF 1'095'000.-**

### ANGABEN

|                       |                        |                       |                            |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Verfügbarkeit         | <b>Nach Absprache</b>  | Untergeschoss         | <b>1</b>                   |
| Typ                   | <b>Einfamilienhaus</b> | Wärmeverteilung       | <b>Radiator</b>            |
| Referenz              | <b>6167581</b>         | Zustand der Immobilie | <b>Sanierungsbedürftig</b> |
| Zimmer                | <b>6.5</b>             | Wohnfläche            | <b>157 m²</b>              |
| Schlafzimmer          | <b>5</b>               | Bruttowohnfläche      | <b>157 m²</b>              |
| Badezimmer            | <b>1</b>               | Grundstücksfläche     | <b>1'532 m²</b>            |
| Anzahl Toiletten      | <b>2</b>               | Netto Fläche          | <b>136 m²</b>              |
| Baujahr               | <b>1967</b>            | Nutzfläche            | <b>181 m²</b>              |
| Anzahl Terrassen      | <b>1</b>               | Parkplätze            | <b>Ja, obligatorisch</b>   |
| Balkon                | <b>1</b>               | Innenparkplatz        | <b>2 inklusive</b>         |
| Anzahl Etagen (Total) | <b>2</b>               | Aussenparkplatz       | <b>3 inklusive</b>         |

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Wohnquartier
- Bushaltestelle
- Ländlich
- Geschäfte
- Kinderfreundlich

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Garten
- Ruhige Lage
- Terrasse(n)

#### INNENBEREICH

- Wohnküche
- Keller
- Cheminée
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Dusche
- Badewanne

BODEN

- Fliesen
- Laminat
- Teppichboden

ZUSTAND

- Zu transformieren
- Sanierungsbedürftig

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Felder
- Wald
- Freie Aussicht

## INNENANSICHT





























## AUSSENANSICHT





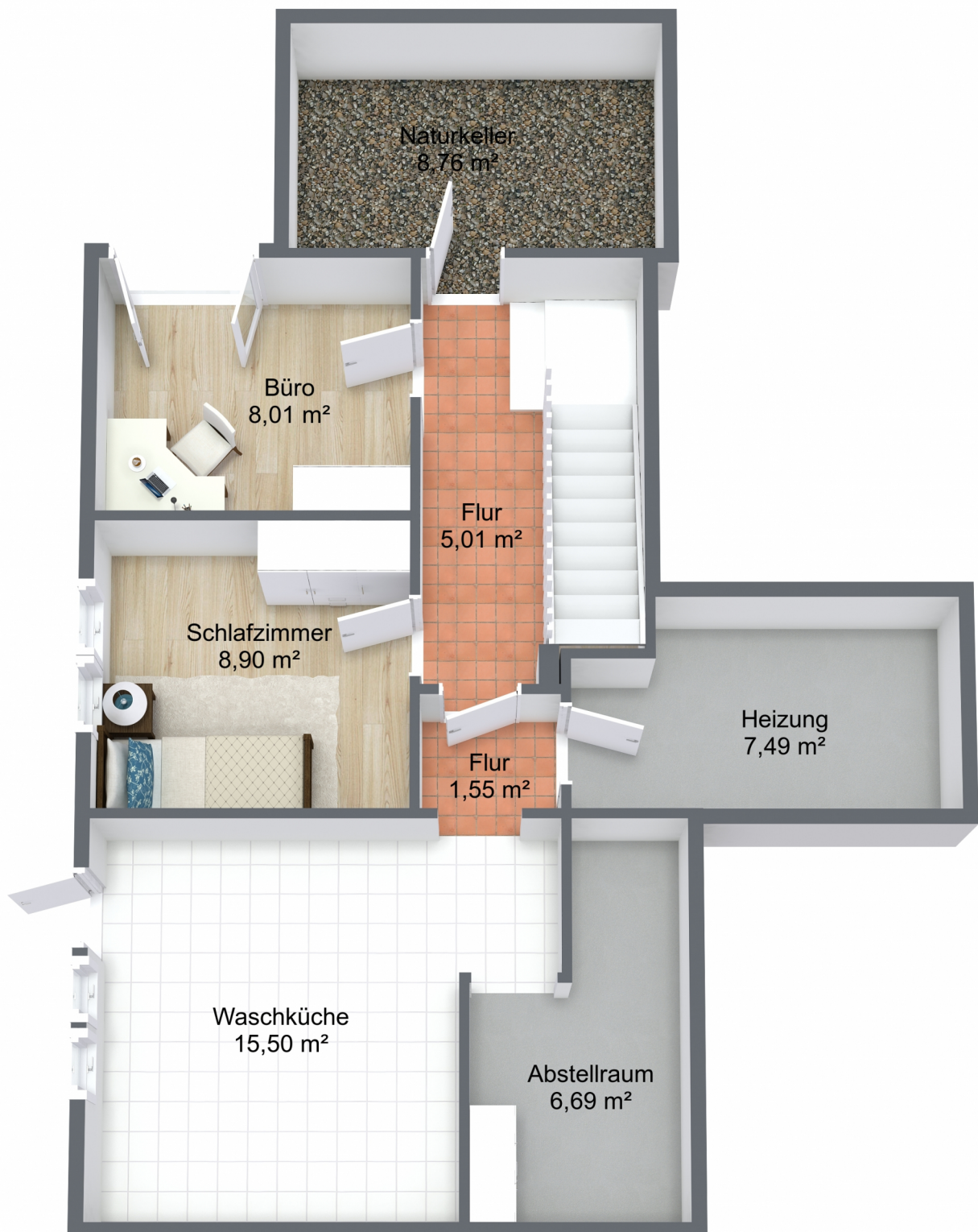








**Safnern**  
**Untergeschoss**



## Safnern

### Erdgeschoss



# Finanzierbar. Für Sie.

Diese Immobilie wurde bereits von unseren Finanzierungs-  
experten **geprüft**.

## Bankgeprüft\*

\*je nach Bonität



### Bankgeprüft

Diese Immobilie wurde von über 20 Kreditgebern geprüft und als finanzierbar eingestuft.



### Bester Zins für Sie

Wir vergleichen für Sie und holen den besten Zinssatz, massgeschneidert auf Ihre Situation.



### Schnelle Prüfung

Finanzierungsanfragen prüfen wir schnell und unkompliziert. Oft innerhalb von 24 - 48 h.



**Lassen Sie sich jetzt  
persönlich beraten.**

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage  
bis zur erfolgreichen Finanzierung.



Ihr Ansprechpartner

**Flavio Francone**

Leiter Hypotheken und Vorsorge

+41 79 880 25 03

[f.francone@schweizerhofpartner.ch](mailto:f.francone@schweizerhofpartner.ch)

# Die beste Finanzierung Für Ihre Traumimmobilie.



SCHWEIZERHOF  
& PARTNER



PASSIO  
IMMOBILIEN AG

Gemeinsam mit **PASSIO Immobilien**  
und **Schweizerhof & Partner**  
sichern wir Ihnen die optimale  
Finanzierung. Schnell, unabhängig  
und zu besten Konditionen.

## Starke Partner. Beste Lösungen.

Die Zusammenarbeit zwischen PASSIO  
Immobilien AG und  
Schweizerhof & Partner GmbH für Ihren  
finanziellen Vorsprung.



### Über 20 Kreditgeber

Wir vergleichen für Sie die  
Angebote von über 20  
Banken und Versicherungen.



### Schnelle Prüfung

Finanzierungsanfragen prüfen  
wir schnell und unkompliziert.  
Oft innerhalb von 24 - 48 h.



### Bester Zins für Sie

Wir vergleichen für Sie und  
holen den besten Zinssatz,  
massgeschneidert auf Ihre  
Situation.



### Persönlich. Unabhängig. Für Sie da.

Wir begleiten Sie von der ersten  
Anfrage bis zur erfolgreichen  
Finanzierung: persönlich,  
transparent und verlässlich.



**Lassen Sie sich jetzt  
persönlich beraten.**

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage  
bis zur erfolgreichen Finanzierung.



Ihr Ansprechpartner  
**Flavio Francone**

Leiter Hypotheken und Vorsorge

+41 79 880 25 03

[f.francone@schweizerhofpartner.ch](mailto:f.francone@schweizerhofpartner.ch)