

**Bauernhaus an sonniger Hanglage mit schönem Umschwung
und viel Gestaltungsspielraum**

Nilleweg 4, 3126 Kaufdorf



Auskunft und Besichtigung:

Winzenried Immobilien AG
Kefigässli 8
3123 Belp

T +41 31 530 12 42
kontakt@winzenried-immobilien.ch
www.winzenried-immobilien.ch

Wichtige Informationen

Objekt	<p>Dieses ehemalige Bauernhaus mit schönem Umschwung und Weitsicht strahlt Ruhe und Geborgenheit aus. Im Erdgeschoss befinden sich ein offener Eingangsbereich mit Schwedenofen, eine moderne Küche mit hochwertigen V-ZUG-Geräten sowie ein grosszügiger Wohnbereich mit Sichtbalken. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein helles Zimmer und ein grosses Badezimmer mit Dusche/WC und Waschmöglichkeit. Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere gemütliche Zimmer, ein grosses Bad mit Badewanne sowie ein einladender Vorraum, der das Raumangebot harmonisch abrundet.</p> <p>Zwei geräumige Nebenräume lassen die Herzen von Handwerkern, Bastlern oder Familien höherschlagen. Sie bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und viel Spielraum für individuelle Bedürfnisse. Der grosse Estrich schafft zusätzlichen Stauraum.</p> <p>Ein Autounterstand mit Stromanschluss, ein zusätzlicher Aussenparkplatz sowie mehrere Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück sind vorhanden. Das Gartenhaus bietet Platz für Geräte, Velos und weitere Utensilien.</p> <p>Der Aussenbereich überzeugt mit gedeckten Sitzplätzen, windgeschützten Bereichen und grosszügigen Freiflächen. Hier geniessen Sie Ruhe und Erholung sowie ausreichend Platz zum Spielen und Verweilen – ein Ort zum Ankommen, Gestalten und Wohlfühlen.</p>
Adresse	Nilleweg 4, 3126 Kaufdorf
Verkaufstermin	ab 1. August 2026 oder nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'025'000.–
Grundstück-Nr.	Kaufdorf 869, Nr. 84
Grundstücksfläche	1'017 m ²
Baujahr	1800
Wohnfläche	~ 154 m ² Wohnfläche und ~ 165 m ² zusätzliche Nebenräume
Kubatur	1'537 m ³ GVB-Norm
Versicherungswert GVB	CHF 875'000.– Liegenschaft; CHF 20'000.– Gartenhaus
Amtlicher Wert	CHF 371'100.–
Eigenmietwert	CHF 13'140.– Kanton/Gemeinde; CHF 15'490.– Bund
Heizung	Wärmepumpe (2024); Wärmeverteilung: Bodenheizung und Radiatoren
Verschreibungskosten	Die Verschreibungskosten sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Parkplätze	Ein Autounterstand mit Stromanschluss sowie ein seitlich angrenzender Aussenparkplatz stehen zur Verfügung. Weitere Park- und Besucherparkplätze befinden sich auf dem Grundstück.
Lage	<p>Die Liegenschaft befindet sich in der Landwirtschaftszone (Landschaftschongebiet) an ruhiger, sonniger Hanglage mit schöner Aussicht. Das Dorfzentrum von Kaufdorf mit Bahnhof, einer familiären Schule (Kindergarten bis 6. Klasse und Tagesschule) sowie einer Metzgerei mit Postagentur erreichen Sie in rund 15 Gehminuten.</p> <p>Hier profitieren Sie von den Strukturen einer ländlich geprägten Gemeinde, eingebettet im Gürbetal zwischen den Zentren Thun und Bern. Der Naturpark Gantrisch liegt vor der Haustüre und bietet eine Vielzahl an Erlebnissen in ursprünglicher und schöner Natur.</p> <p>Mit dem Auto erreichen Sie die umliegenden Zentren Belp (ca. 10 Min.), Thun (ca. 25 Min.) und Bern (ca. 30 Min.) in kurzer Zeit.</p>
Zustand	<p>Die Liegenschaft wurde um 1800 erstellt und in den vergangenen Jahrzehnten laufend unterhalten und erneuert. Ein grösserer Umbau (Dach, Innenausbau und Fenster) erfolgte in den Jahren 2000 bis 2006.</p> <p>Die Heizung (Wärmepumpe) wurde 2024 ersetzt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung im Eingangsbereich, in der Küche, im Bad und im Zimmer 1 sowie über Radiatoren im übrigen Haus. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler (2006) im Badezimmer im Erdgeschoss.</p> <p>Die Küche mit V-ZUG-Geräten wurde 2022 renoviert. Die Böden (Laminat und Platten) wurden 2005 neu verlegt. Die Badezimmer stammen aus dem Jahr 2004. Im Bad im Erdgeschoss befinden sich zudem eine Waschmaschine (2023) und ein Tumbler (2010).</p> <p>Das Garten- bzw. Gerätehaus wurde 2019 erstellt, der Autounterstand 2016.</p> <p>Wasserversorgungstation: Die Wasserpumpe stammt aus dem Jahr 2006, der Druckkessel wurde 2013 ersetzt. Die Enthärtungsanlage stammt aus dem Jahr 2014.</p> <p>Ein aktueller Sicherheitsnachweis (SiNa) der Elektroinstallationen aus dem Jahr 2026 liegt vor.</p>
Besonderheit	Das Bauernhaus (bzw. das Grundstück Nr. 84) hat ein Wasserbezugsrecht. Das Wasser kann gratis bezogen werden. Die Abrechnung der Abwassergebühr erfolgt über die Gemeinde Kaufdorf.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (88.5 m²)

- Entrée / Gang 23.0 m²
- Wohnbereich 28.5 m²
- Küche 12.8 m²
- Badezimmer 13.8 m²
- Zimmer 1 10.4 m²

Obergeschoss (65.8 m²)

- Vorplatz 14.0 m²
- Zimmer 2 mit Ankleide 16.0 m²
- Zimmer 3 16.6 m²
- Zimmer 4 11.4 m²
- Badezimmer 7.8 m²

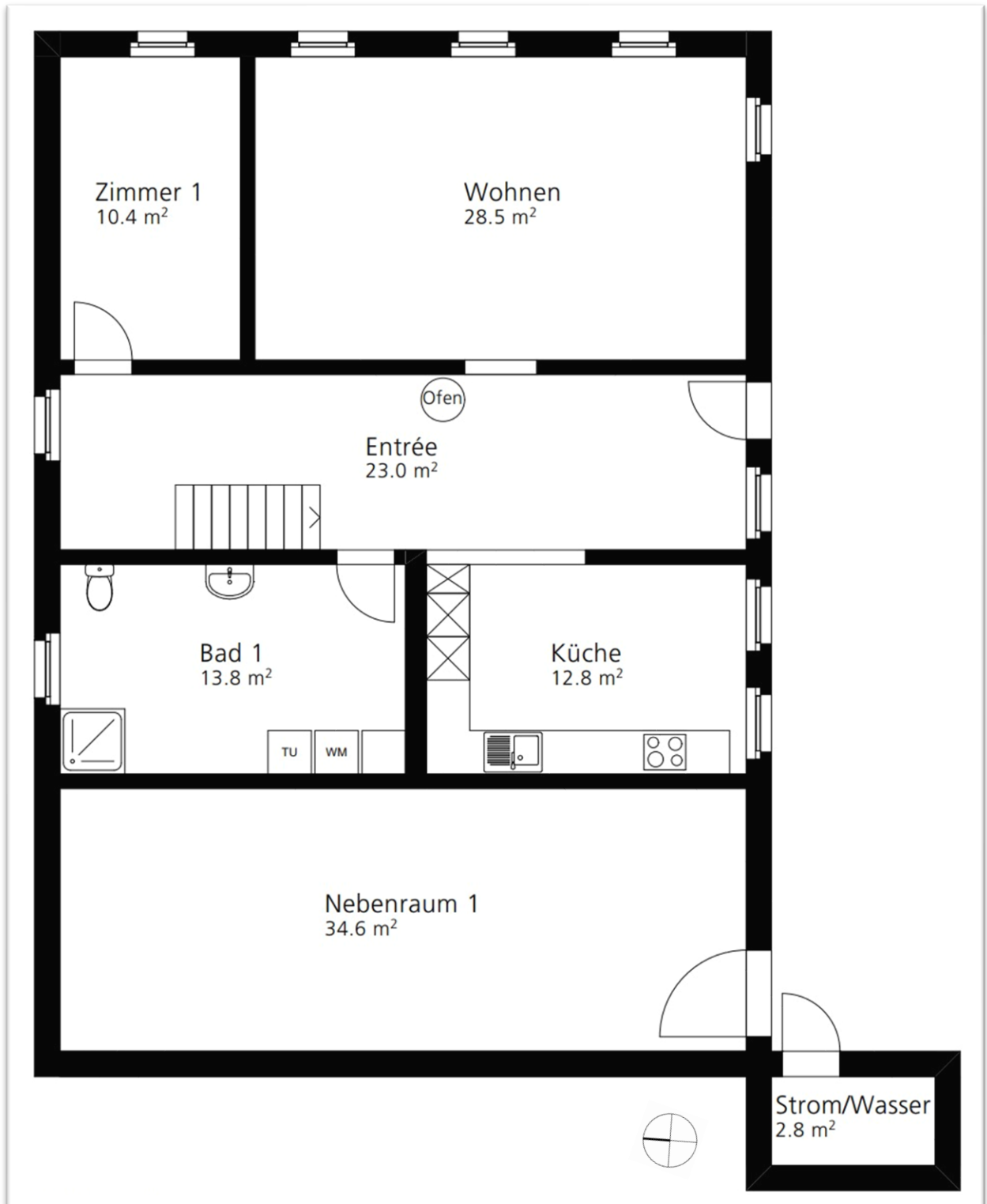
Nebenräume (165.7 m²)

- Nebenraum 1 im EG 34.6 m²
- Nebenraum 2 im OG 22.7 m²
- Abstellraum im OG 17.8 m²
- Keller im UG 25.8 m²
- Heizraum im UG 10.8 m²
- Estrich im DG 54.0 m²

Parkierungsmöglichkeiten

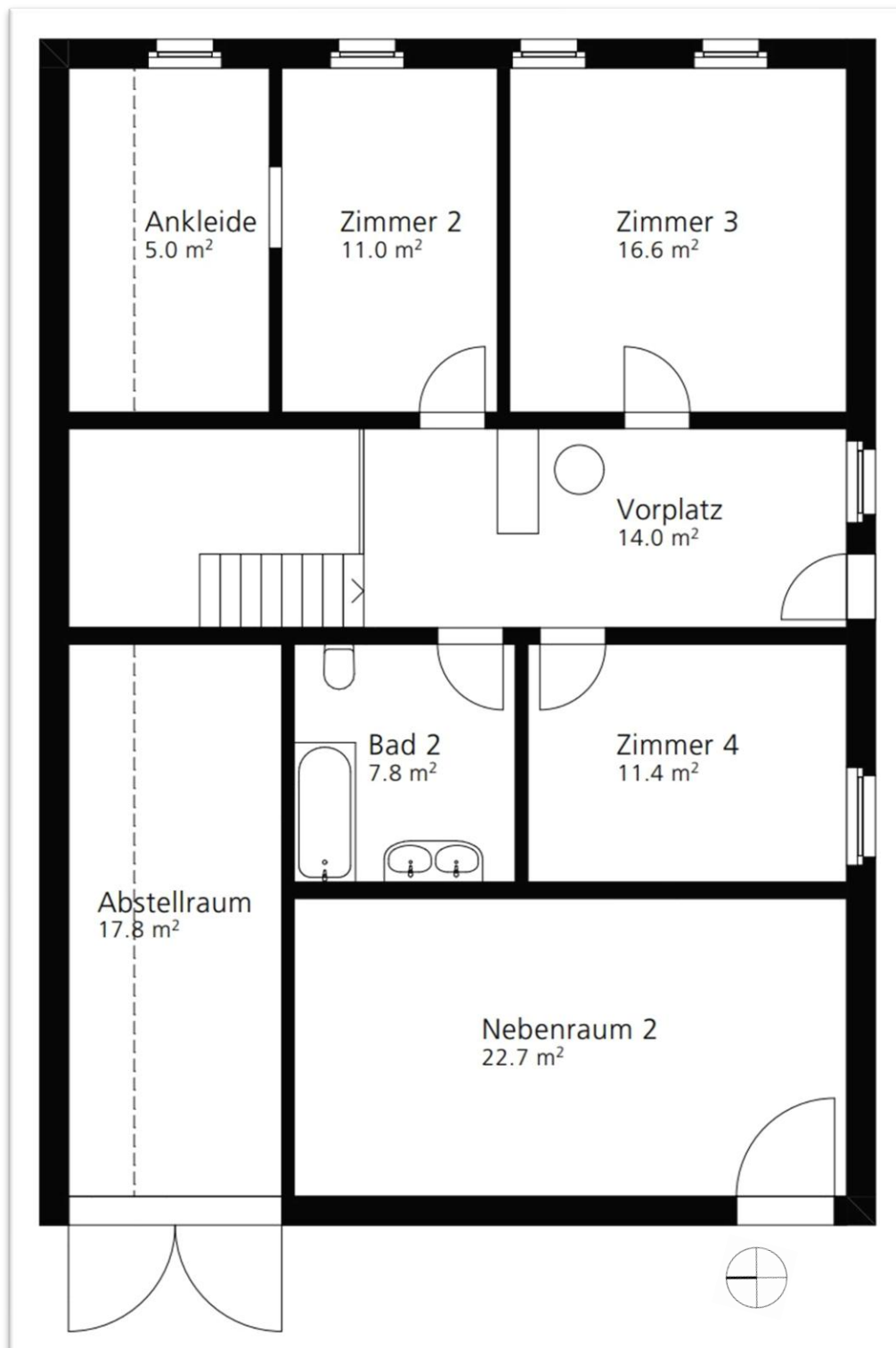
- Ein Autounterstand sowie ein angrenzender Autoabstellplatz stehen zur Verfügung.
- Mehrere Autoabstellplätze sowie Besucherparkplätze stehen auf dem Grundstück bereit.

Grundriss Erdgeschoss



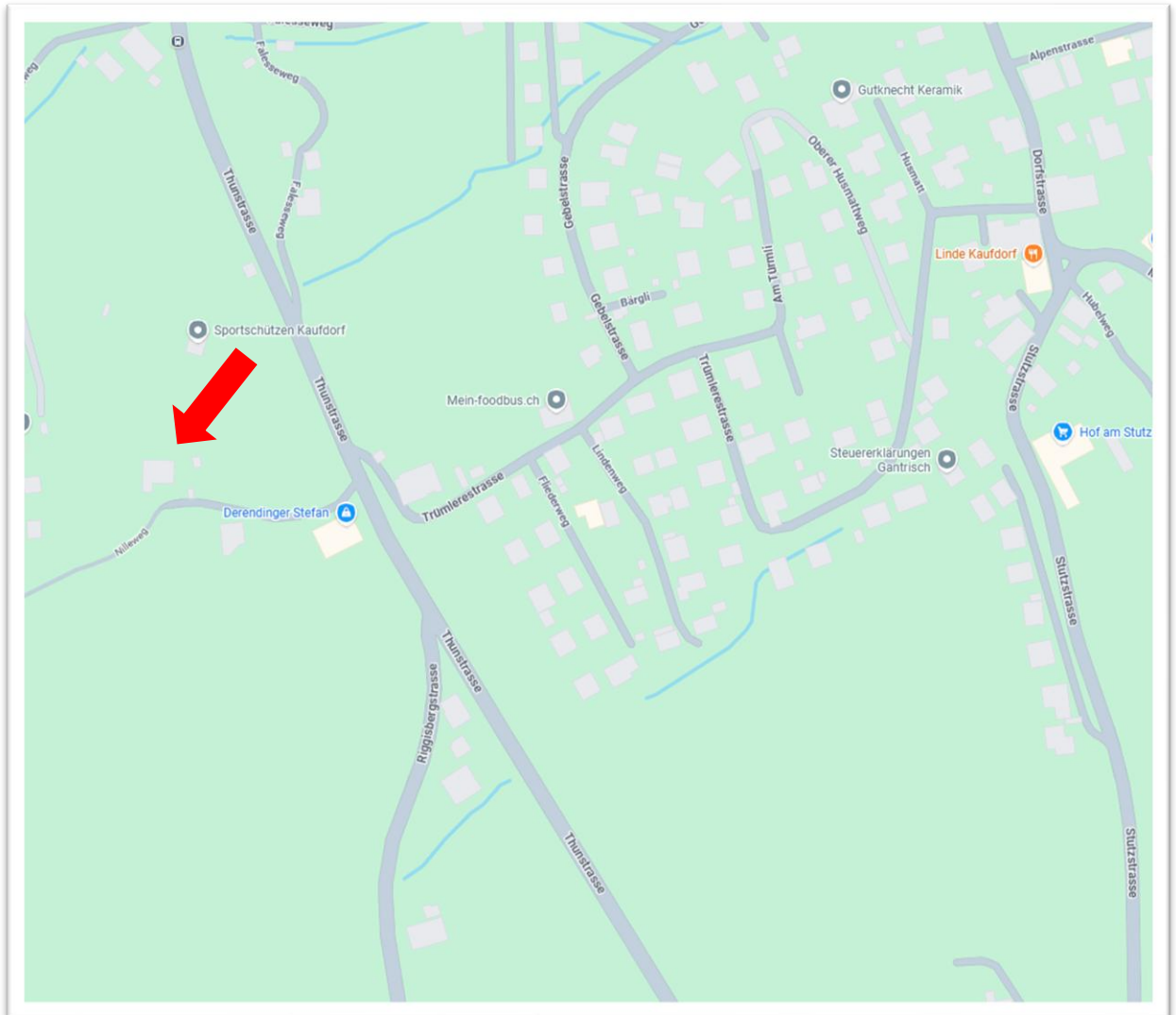
Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Grundriss Obergeschoss



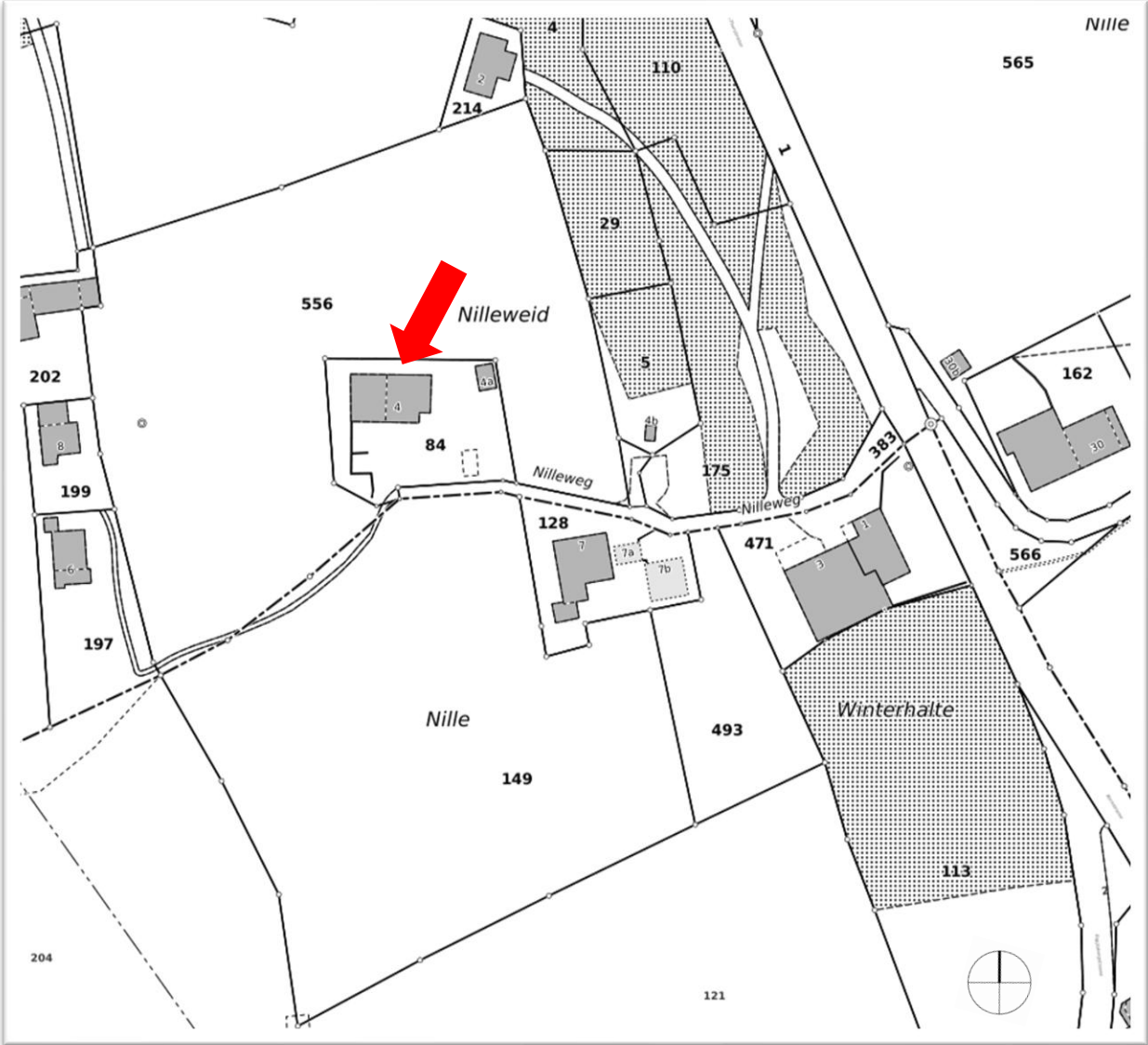
Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Lage



Ruhige Wohnlage mit Aussicht

Situationsplan



Unbeglaubigte Plankopie

Herzlich Willkommen



Freundlicher Eingangsbereich mit Schwedenofen



Grosszügiger Wohnbereich mit Sichtbalken

Moderne Küche im Landhausstil



Grosszügige, moderne Küche mit V-ZUG-Geräten...

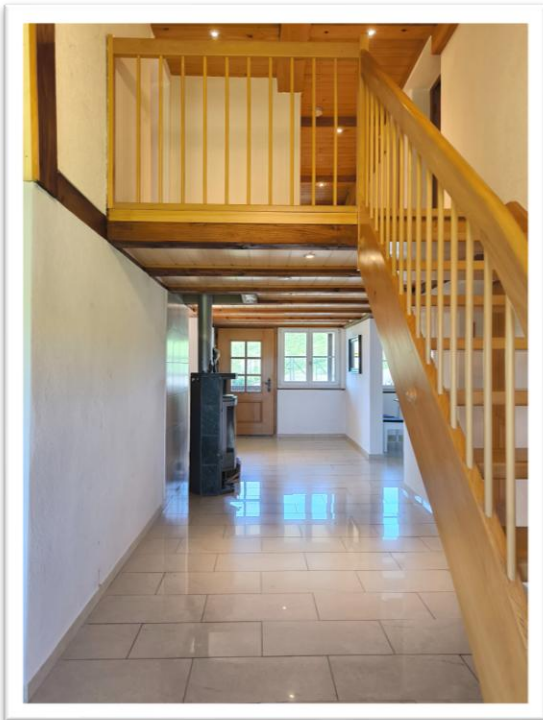


...und ausreichend Platz für einen Esstisch

Eindrücke vom Erdgeschoss



Zimmer 1 im Erdgeschoss – vielseitig nutzbar



Treppenaufgang ins Obergeschoss

Zimmer mit Charme im Obergeschoss



Zimmer 2 mit praktischer Ankleide



Zimmer 3 – geräumig und mit Aussicht

Eindrücke vom Obergeschoss



Freundliches Zimmer 4



Vorraum mit Zugang auf die Laube

Zwei grosse Badezimmer



Badezimmer mit Dusche/WC und Waschmöglichkeit im EG



Bad im OG mit Doppellavabo, Badewanne und WC

Nebenraum im EG und Gartenhaus



Nebenraum 1 im Erdgeschoss



Grosses Gartenhaus mit viel Stauraum

Weitere Eindrücke



Umschwung mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten



Zugang zur Liegenschaft

Weitere Eindrücke



Schöne Aussicht bis zur Bergkette



Autounterstand mit Stromanschluss

Weitere Eindrücke



Seitlicher Unterstand mit eigenem Brunnen



Schönes, ruhiges Zuhause zum Wohlfühlen und Ankommen

Verkaufsbestimmungen

Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde mit Sorgfalt ausgearbeitet, basierend auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Dokumentation darf ohne unsere Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert oder weiterverwendet werden.

Verbindlichkeit der Verkaufsdokumentation

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Diese Verkaufsdokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.

Beim Verkaufspreis handelt es sich um einen Richtpreis. Gerne geben wir Ihnen bei Interesse zum Ablauf und Vorgehen persönlich Auskunft.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die Winzenried Immobilien AG.

Immobilienberatung – persönlich und professionell

Immobilien sind einzigartig und haben eine eigene Geschichte – genau wie Sie. Auf diese Individualität gehen wir mit viel Menschlichkeit, Professionalität und Feingefühl ein und bieten Ihnen eine ganzheitliche Immobilienberatung aus einer Hand.

Mit unserem Fachwissen, unserer langjährigen Erfahrung und unserem Gespür für Menschen und Immobilien sind wir Ihr vertrauensvoller Ansprechpartner in allen Fragen rund um den Verkauf, Kauf und der Erst- und Wiedervermietung Ihrer Immobilie.

Im Jahr 1998 gegründet wird das Familienunternehmen heute in zweiter Generation in die Zukunft geführt.

Treten Sie mit uns in Kontakt. In einem ersten unverbindlichen Gespräch stellen wir uns persönlich vor und klären mit Ihnen, in welchen Bereichen wir Sie beraten und entlasten können.

Wir freuen uns auf Sie.

Wir sind Mitglied des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft.

