

Verkaufsdokumentation

7.5/8.5-Zimmer-Einfamilienhaus – Bahnhofstrasse 21, 3315 Bätterkinden





Historisches Herrenhaus mit Charakter und Entwicklungspotenzial

Dieses charmante Herrenhaus besticht durch hohe Räume, originalen Fischgrätparkett und einen grosszügigen Garten mit Garage und Nebengebäuden. Die Komplettsanierung erfolgt im Zuge des Verkaufs nach individuellen Wünschen der Käuferschaft. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft im aktuellen Zustand zu einem entsprechend angepassten Preis zu übernehmen.



Adresse

Bahnhofstrasse 21
3315 Bätterkinden



Verkaufsrichtpreis

CHF 1'360'000.-



Objektart

Einfamilienhaus



Nettowohnfläche

ca. 235 m²



Grundstückfläche

674 m²



Zimmer

7.5 bis 8.5



Verfügbar

nach Vereinbarung

Gemeinde Bätterkinden

Eingebettet in die Landschaft des Berner Mittellands bietet Bätterkinden eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit in alle Richtungen.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedenen Dienstleistungsbetrieben und hat sich in Verbindung mit der naturnahen Umgebung zu einem beliebten Wohnort für Familien, Paare und Pendler entwickelt.

Dank der Nähe zur Autobahn A1 (Anschluss Kirchberg) sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind die Städte Bern und Solothurn schnell erreichbar. Der RBS-Bahnhof Bätterkinden befindet sich in kurzer Gehdistanz und ermöglicht eine rasche Verbindung in die umliegenden Zentren.

Die Region zeichnet sich zudem durch eine hohe Lebensqualität aus. Die landwirtschaftlich geprägte Umgebung, zahlreiche Naherholungsgebiete entlang der Emme sowie die umliegende Landschaft mit Feldern und Waldgebieten laden zu Spaziergängen, Velotouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Diese Kombination aus ländlichem Charakter, guter Verkehrsanbindung und hoher Wohnqualität macht Bätterkinden zu einem attraktiven Wohnort.







Foto: Gemeinde Bätterkinden



Foto: © Chriusha (Хриуша), CC-BY-SA-3.0

Das bietet die Umgebung

				
Kindergarten	-	1'	3'	10'
Schulhaus	-	2'	4'	10'
Kita	-	1'	2'	2'
Tagesschule	10'	5'	10'	-
Coop	-	1'	2'	5'
Restaurantangebote im Dorfzentrum	-	1'	2'	5'
Emme-Uferweg	-	-	4'	10'
Bushaltestelle	-	-	1'	1'
A1-Anschluss Richtung Bern/Zürich	-	10'	-	-
RBS-Bahnhof Bätterkinden	-	1'	1'	1'

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1920 erstellte Wohnhaus präsentiert sich als ehemaliges Herrenhaus mit klassischer Architektur und besticht durch seinen historischen Charakter, grosszügige Raumdimensionen sowie ein aussergewöhnliches Entwicklungspotenzial.

Das Wohnhaus befindet sich auf einer 674 m² grossen Parzelle mit viel Freiraum rund um das Gebäude.

Zur Parkierung stehen eine Garage sowie zwei Aussenabstellplätze zur Verfügung.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass es sich um eine Liegenschaft mit besonderer Ausstrahlung handelt. Hohe Räume sowie der elegante Fischgrätparkett verleihen den Innenräumen eine repräsentative und zugleich wohnliche Atmosphäre und unterstreichen den architektonischen Charakter dieses ehemaligen Herrenhauses.

Die grosszügigen Grundrisse bieten viel Platz für individuelle Wohnkonzepte und schaffen die ideale Grundlage, um dieses Haus ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu einem einzigartigen Zuhause zu gestalten.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss und bietet damit viel Raum für Familien, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen zusätzlichen Estrich mit praktischem Stauraum.



Objektbeschreibung

Im Untergeschoss befinden sich unter anderem ein Weinkeller, ein Vorratskeller sowie ein praktischer Abstellraum beim Treppenpodest.

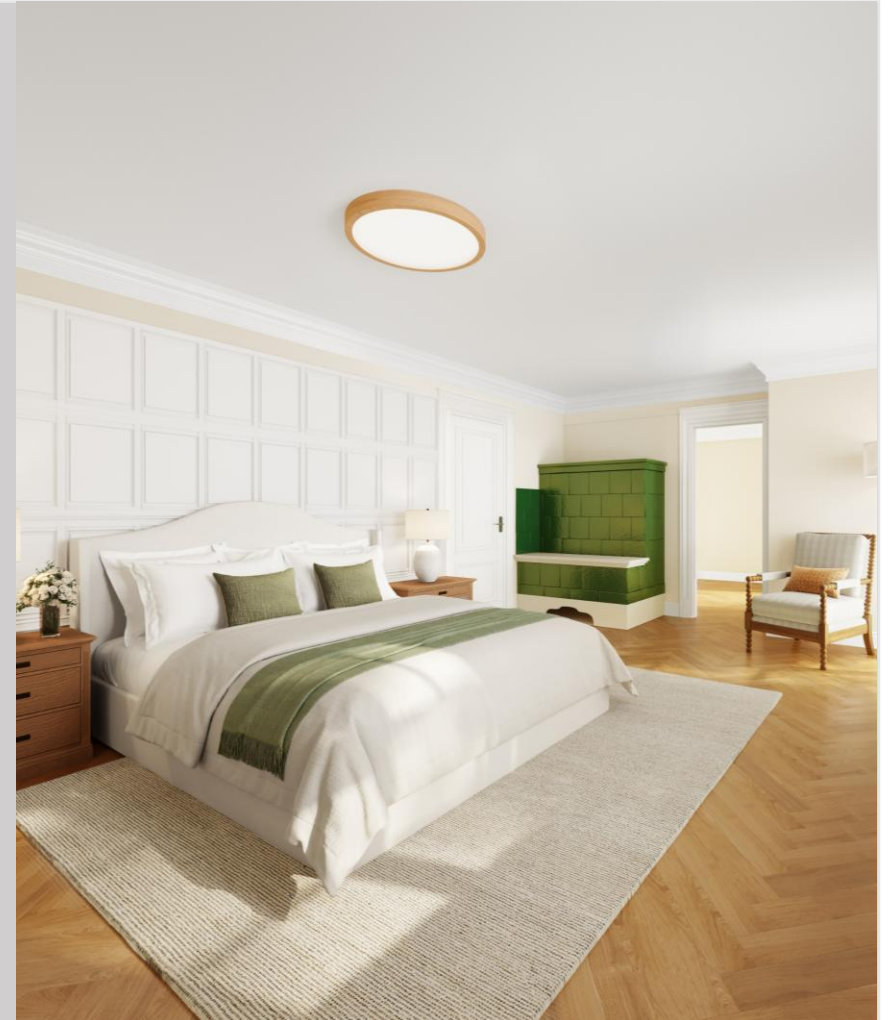
Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Hier entfaltet sich ein grosszügiger Wohnbereich mit einer separaten Veranda, welche eine besonders angenehme Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum schafft. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Esszimmer, der Küche sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, welche sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Schlafzimmer verfügt über direkten Zugang zum Balkon. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über eine grosszügige Zusatzfläche mit individuellem Nutzungspotenzial. Im Rahmen der Modernisierung ist die Integration eines zusätzlichen Badezimmers möglich. Die Fläche kann je nach Bedarf zudem in zwei Zimmer aufgeteilt werden oder als offener Raum gestaltet werden. Der Estrich ist über eine interne Leiter erreichbar.

Die Aufzählung ist nicht abschliessend – weitere Details entnehmen Sie dem separaten Raumprogramm.

Ein besonderes Highlight ist der grosszügige Umschwung rund um das Haus. Der Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Ein Gartenhaus, eine Pergola sowie ein überdachter Sitzplatz laden zu erholsamen Stunden im Freien ein und verleihen dem Aussenbereich eine besondere Wohnqualität. Ergänzend steht ein Hundezwinger zur Verfügung.



Objektbeschreibung

Aktuell wird die Liegenschaft umfassend modernisiert, wobei die Arbeiten bereits begonnen haben. Gleichzeitig eröffnet sich für Käufer eine seltene Flexibilität:

- Erwerb im aktuellen Zustand zu einem entsprechend **attraktiveren** Preis, wobei die begonnenen Arbeiten gestoppt werden
- oder Fertigstellung und Modernisierung nach individuellen Vorstellungen

Insbesondere bei Küche, Böden, Sanitäreinrichtungen und Innenausbau besteht die Möglichkeit, persönliche Wünsche einzubringen und das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Dank unserer langjährigen Erfahrung in der Immobilienentwicklung mit unserer Tochterfirma, der Casa X Generalunternehmung, verfügen wir über das notwendige Know-how, um auf Wunsch eine hochwertige Modernisierung professionell und nach Ihren Wünschen umzusetzen.

Gerne begleiten wir Sie von der Planung bis zum schlüsselfertigen Einzug in Ihr zukünftiges Zuhause.

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ein Haus mit historischem Charakter, grosszügigem Raumangebot und vielseitigem Potenzial zu erwerben und zu einem ganz persönlichen Wohntraum zu entwickeln.



Objekt im Detail

Versicherungsstumme		Baujahr gem. GVB	
Wohnhaus	Geb. 21	CHF 1'180'000	1920
Gartenhaus	Geb. 21A	CHF 10'000	1920
Pergola + Garage	Geb. 21B	CHF 60'000	1983
Amtlicher Wert		CHF 431'700.-	
Eigenmietwert		Kanton CHF 14'720.- Bund CHF 17'330.-	
Zimmeranzahl		7.5 bis 8.5 (je nach Ausbau im DG)	
Nettowohnfläche		ca. 235 m ²	
Nutzfläche		ca. 335 m ²	
Parkierung		1 Garage 2 Aussenabstellplätze	

Kubatur nach GVB	
Wohnhaus inkl. Nebengebäude	1'125 m ³
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe (2026)
Grundstückfläche	674 m ²
Grundbuchblatt-Nr.	512
Rechte und Lasten	keine
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreise:	
im aktuellen Zustand	auf Anfrage
nach Komplettsanierung*	CHF 1'360'000.-

***Ausbaubeschrieb auf Anfrage**



Küche
(Visualisierung)



Wohnzimmer
(Visualisierung)



Esszimmer
(Visualisierung)



Schlafzimmer
(Visualisierung)



Raumprogramm (Flächenangaben ca.)

Aussenanlage / Umgebung

Überdachte Pergola
 Überdachter Sitzplatz
 Gartenhaus / Gerätehaus
 Hundezwinger
 Garage für 1 Fahrzeug
 2 Aussenabstellplätze
 Gartenbereich vor dem Haus
 Privater Gartenbereich hinter dem Haus

Untergeschoss

Weinkeller	27	m ²
Keller / Vorratsraum	20.5	m ²
Heizraum / Technikraum	11	m ²
Öltankraum (stillgelegt, neu Wärmepumpe)	8	m ²
Abstellraum / Putzschrank beim Treppenpodest	2	m ²
Korridor	11	m ²

Nutzfläche Total UG

79.5 m²

Raumprogramm (Flächenangaben ca.)

Erdgeschoss

Entrée / Eingangsbereich	8.4 m ²
Gäste-WC	1.4 m ²
Küche	11.7 m ²
Ess-/ Arbeitszimmer	20.5 m ²
Wohn-/ Esszimmer	28.8 m ²
Veranda	8.9 m ²

Nutzfläche Total EG **79.7 m²**

1. Obergeschoss

Korridor / Vorplatz (mit separatem Balkon)	11.4 m ²
Kinder-/ Bürozimmer	13.6 m ²
Kinder- / Bürozimmer	12.7 m ²
Kinder- /Bürozimmer	13.8 m ²
Schlafzimmer (mit Zugang zum Balkon, 8.8 m ²)	23 m ²
Badezimmer	6.1 m ²

Nutzfläche Total 1. OG **89.4 m²**

Raumprogramm (Flächenangaben ca.)

Dachgeschoss

Grosszügige, beheizte und offene Fläche zurzeit ohne Raumunterteilung

85.4 m²

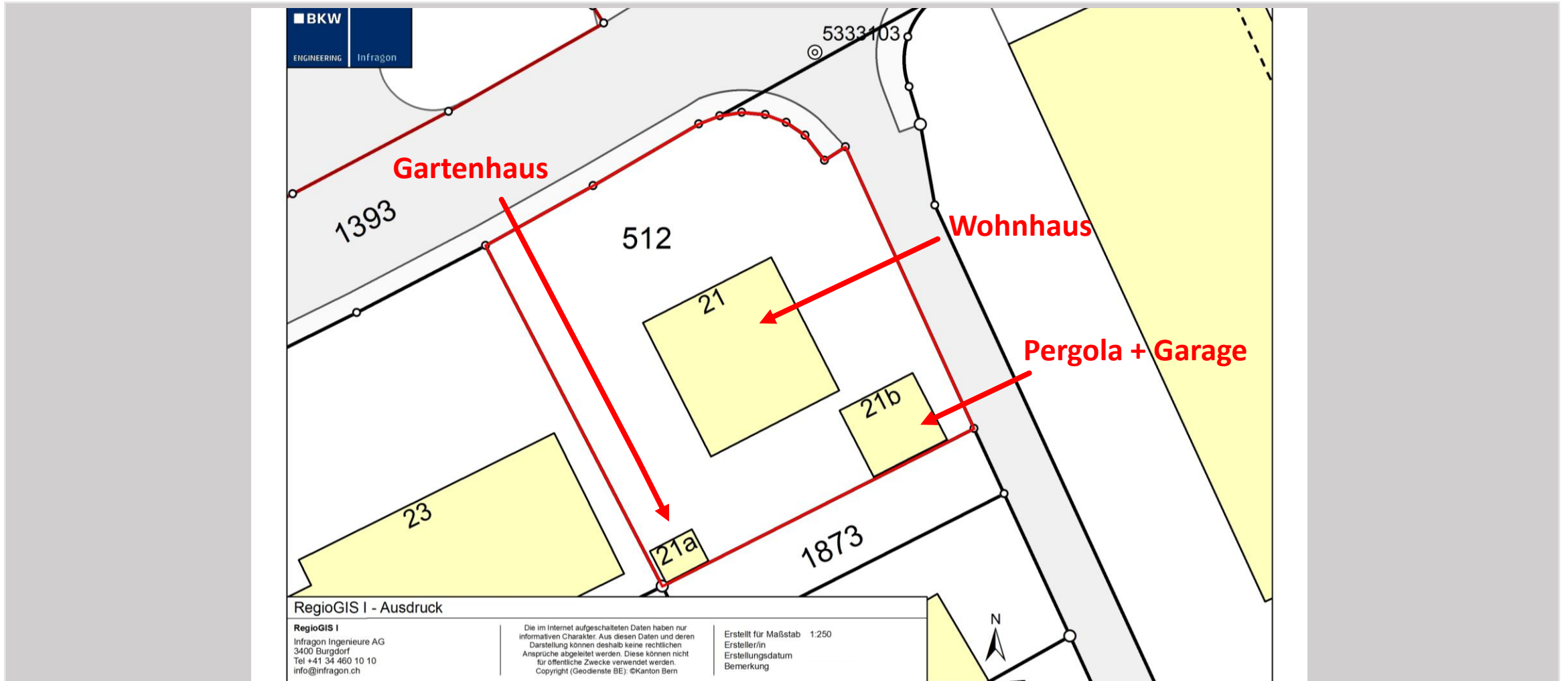
Ideal für individuelle Wohnideen – ob grosszügiger Rückzugsort, Atelier oder zusätzliche Zimmer

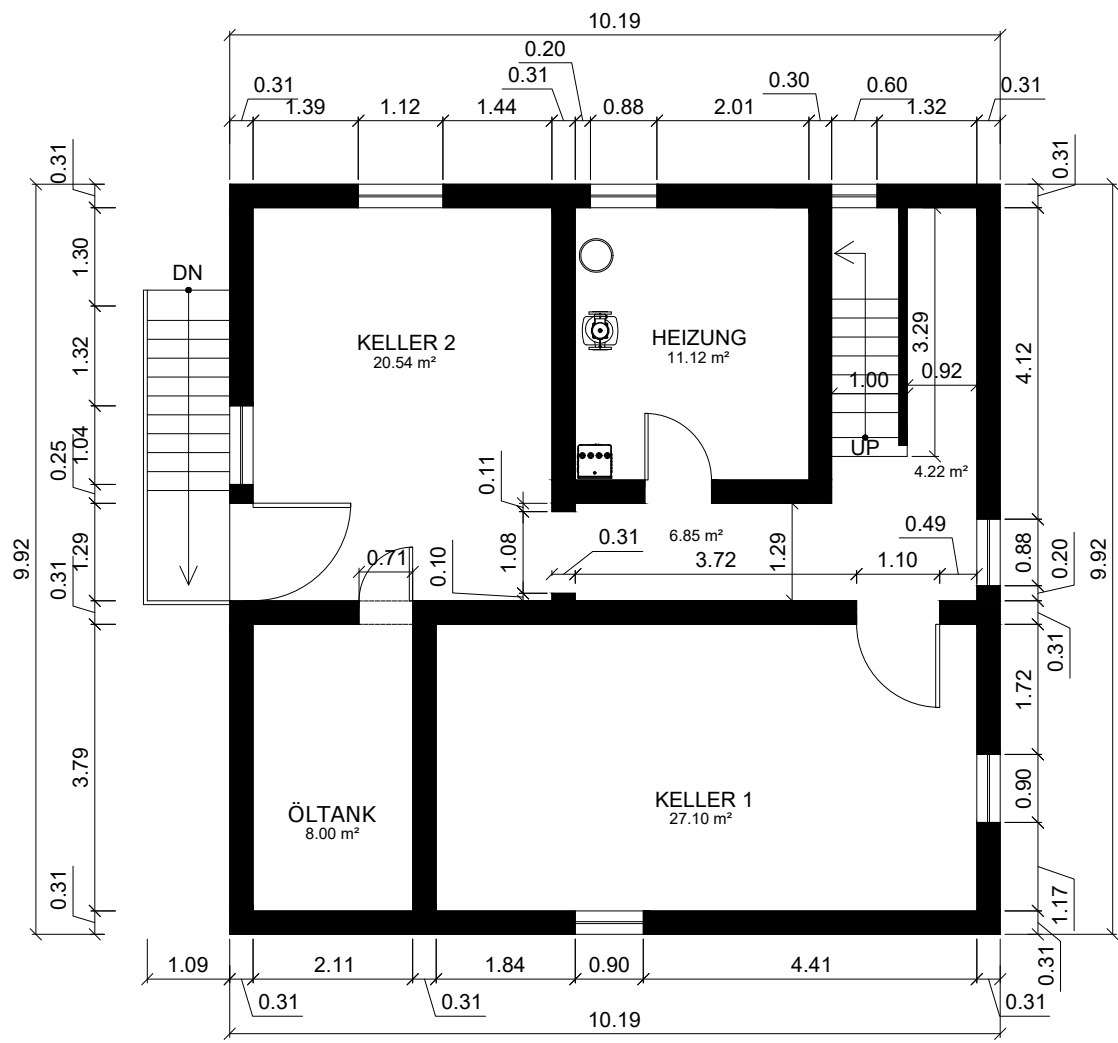
Optionaler Ausbau mit Badezimmer sowie die Realisierung von 1 bis 2 Zimmern möglich

Estrich

Zusätzlicher Abstellraum (separat, über eine interne Leiter im Dachgeschoss erreichbar)

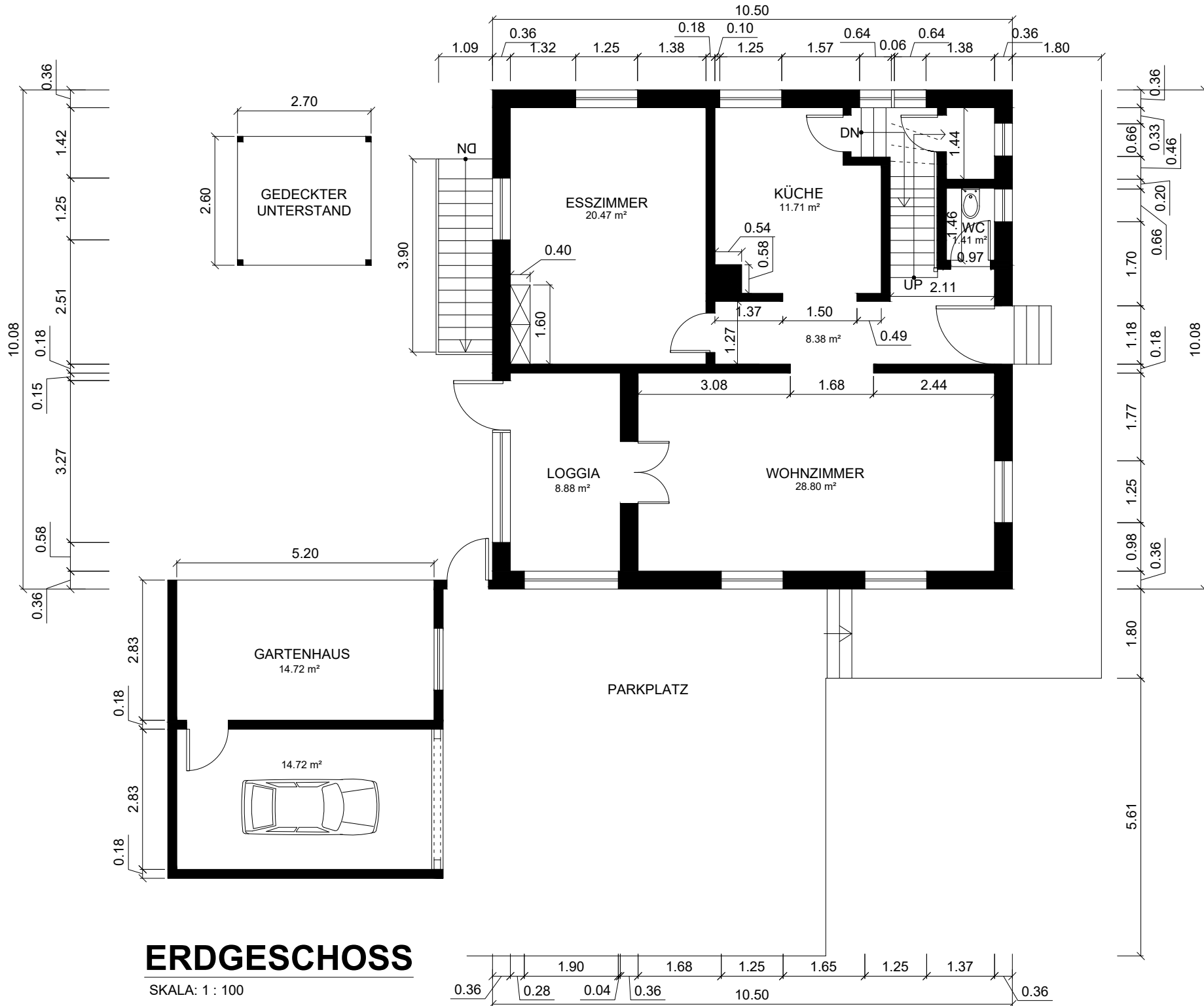
Situationsplan – Bahnhofstrasse 21, Bätterkinden

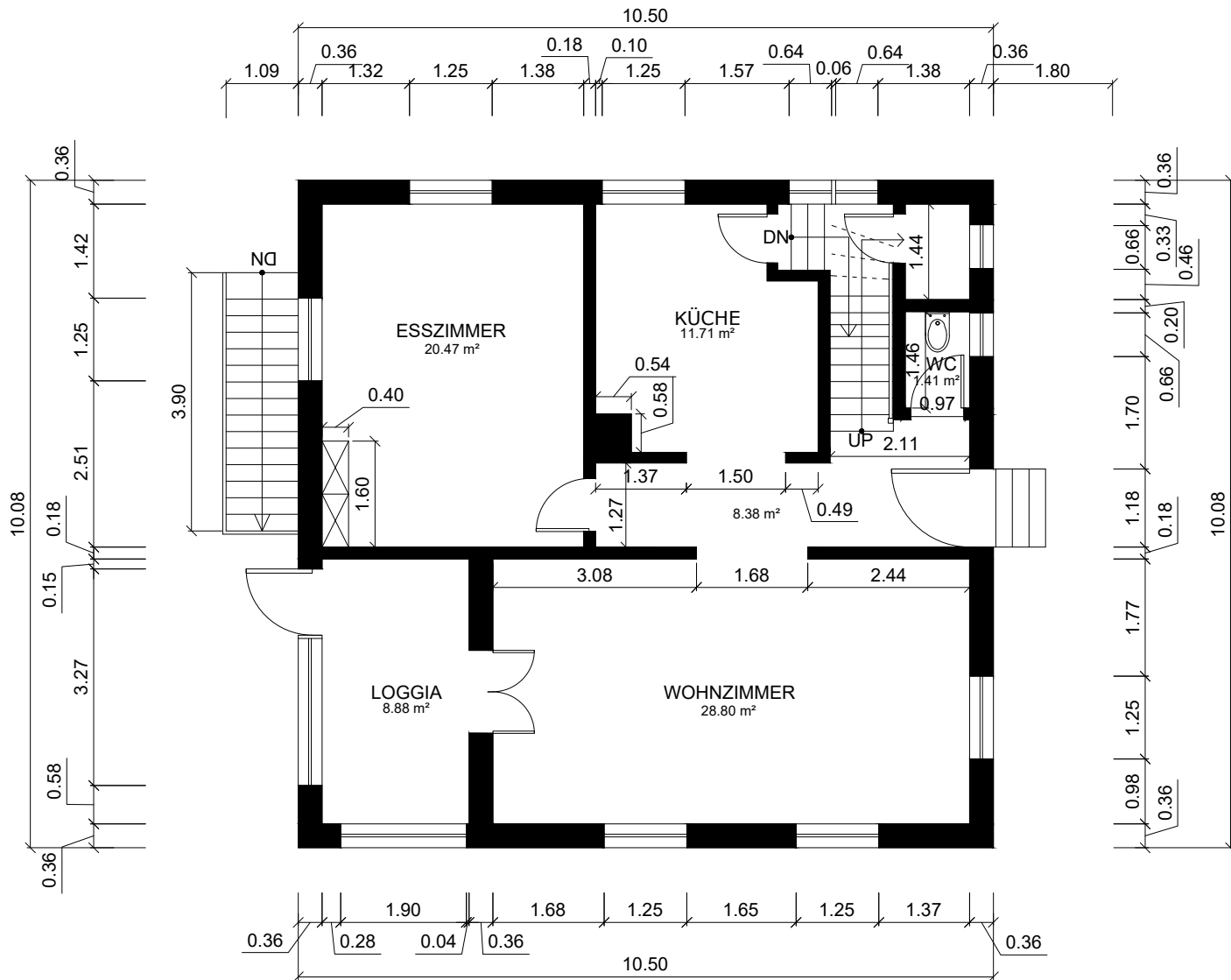




UNTERGESCHOSS

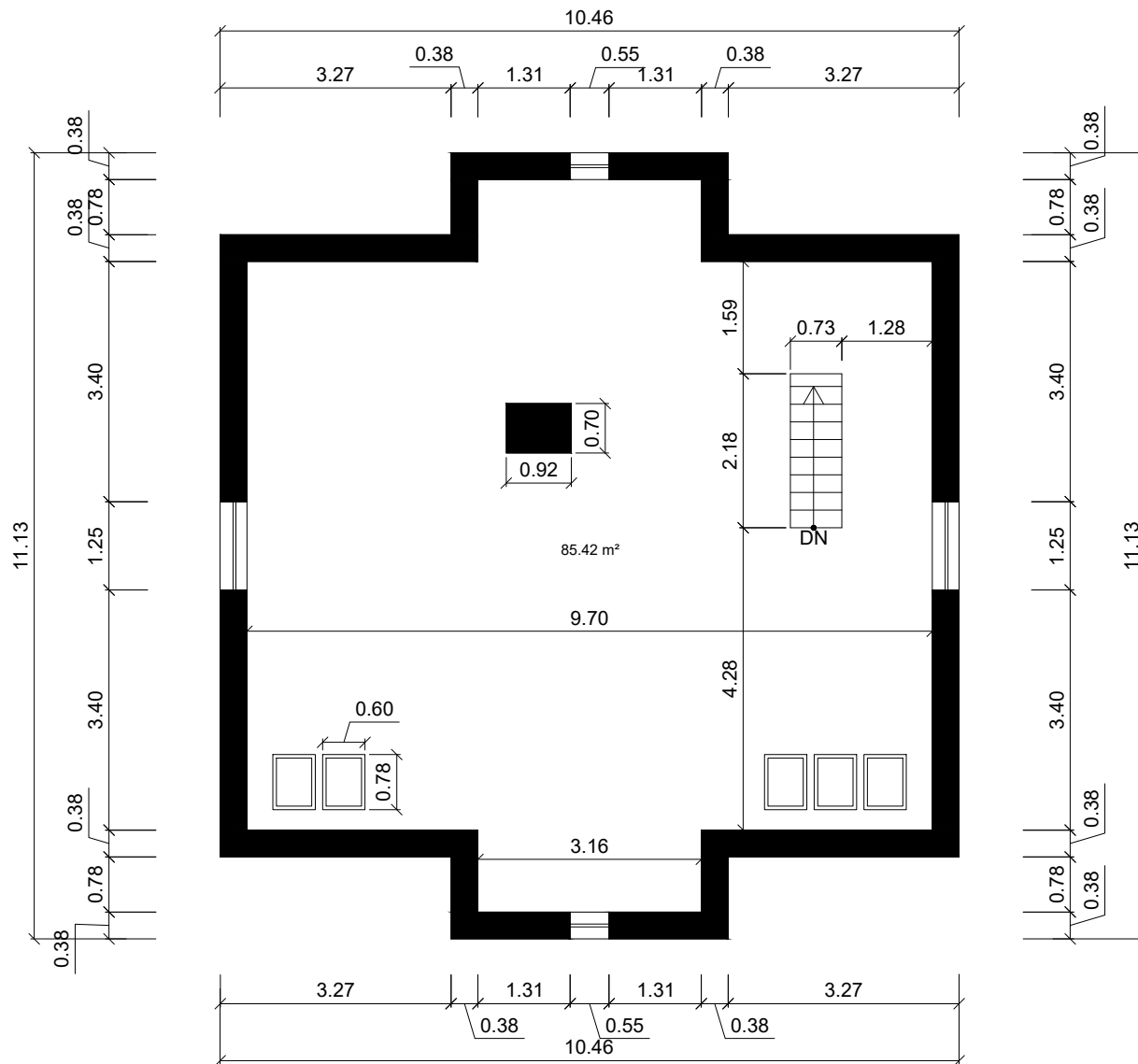
SKALA: 1 : 100





ERDGESCHOSS

SKALA: 1 : 100



DACHGESCHOSS

SKALA: 1 : 100



Dario Rizzo
Casa X GmbH
Tel. +41 76 815 34 22
dario.rizzo@casax.info

Wenn Vertrauen und Kompetenz an erster Stelle kommen, sind wir an Ihrer Seite.

Die Casa X GmbH ist seit 1998 im Immobilienmarkt aktiv und hat sich in der Region Bern als Partner rund um Immobilien einen Namen gemacht.

In einem zunehmend komplexer werdenden Immobilienmarkt, wird es für unsere Kunden immer wichtiger, alle Teilbereiche wie Bewirtschaftung, Vermarktung optimal aufeinander abzustimmen.

Gerne unterstützen auch wir Sie beim:

Bewerten, Verkaufen, Kaufen, Bewirtschaften oder bei Ihrem Bauvorhaben

© Copyright Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden ohne ausdrückliche Zustimmung der Casa X GmbH
Diese Dokumentation wurde mit grosser Sorgfalt erstellt. Dennoch können Fehler oder Abweichungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Flächen-, Massangaben verstehen sich als ca. Angaben.
Visualisierungen dienen ausschliesslich der Veranschaulichung. Diese Dokumentation dient ausschliesslich zu Informationszwecken und ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages.