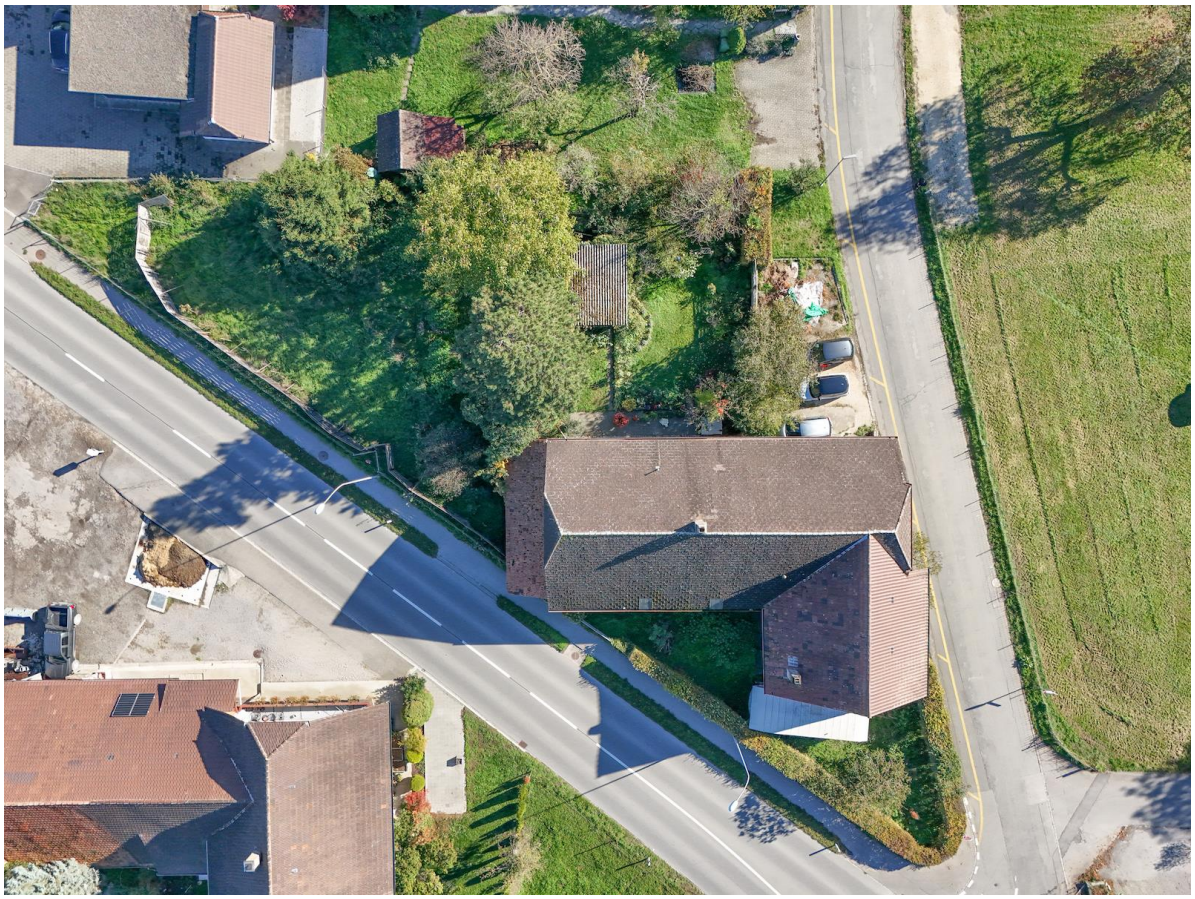
immofina
Immobilien & Finanzdienstleistungen

Einmalige Gelegenheit

1553 m^2 grosses Terrain in der Bauzone

in Bargen an der Käsereigasse 38



Immobilien & Finanzberatung Biedermann GmbH
Bahnhofstrasse 15
3250 Lyss

078 600 36 39
www.immo-fina.ch



Entdecken Sie dieses ehemalige 6 Zimmer Bauernhaus an der Käsereigasse 38 in der ländlichen Gemeinde Bargen, direkt angrenzend an die Gemeinde Aarberg. Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit, ein grosszügiges Baugrundstück in der idyllischen Gemeinde Bargen zu erwerben. Mit einer Grundstücksfläche von 1553 m² steht Ihnen genügend Platz zur Verfügung, um ein Projekt nach eigenen Vorstellungen zu entwickeln.

Wollen Sie sich einen Traum mit Ihrer Grossfamilie auf dem Lande erfüllen oder sind Sie der Investor, der Interesse und Freude daran hat, aus alter Bausubstanz neue Wohneinheiten zu schaffen, um diese zu vermieten oder zu verkaufen? Auch für ein Neubauprojekt bietet sich das flache Baugrundstück bestens an. Dann ist diese Liegenschaft im ländlichen Bargen bei Aarberg ein sehr interessantes Objekt, um Ihre Ziele umzusetzen.

Das traditionelle Bauernhaus steht in der Kernzone von Bargen auf einem Grundstück von 1553 m2. Heute werden Teile vom Erd- und Obergeschoss als Wohnraum genutzt. Das Gebäudevolumen von 1889 m^3 setzt sich aus dem Wohnraum im Erd- und Obergeschoss, einem Ökonomie-Gebäudeteil sowie einem grossvolumigen, ungenutzten Dachstock zusammen.

Der generelle Zustand im Innern des Gebäudes ist alt und bedarf einer gezielten Renovation bzw. einer Gesamtsanierung. Als interessante Alternative könnte das Gebäude innen ausgehöhlt und neu ausgebaut werden, um mehrere attraktive Wohneinheiten einzubauen.

Das Gebäude bedarf einer Gesamtsanierung und ist rasch verfügbar.

Das Haus bietet:

- 6 Zimmer
- Küche mit Holzofen TIBA
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette/Bidet
- Viel Stauraum
- Grosszügiges flaches Grundstück von 1'553 m² mit weitläufigem Garten
- Herrliche Aussicht auf die umliegende Landschaft

Vorteile des Grundstückes:

- Grundstück von 1'553 m² in der Bauzone
- Wohnzone K, unter Einhaltung der Bauvorschriften kann ein Neubau mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss/Attika erstellt werden
- Das Terrain ist nur 160 Meter der SBB Linie Lyss-Kerzers entfernt
- Im Sommer profitieren Sie von viel Sonnenschein
- Der grosszügige Garten kann in ein wahres Erholungsparadies verwandelt werden

Lage und Infrastruktur:

- Bushaltestelle in Bargen – keine 5 Gehminuten entfernt
- Bahnhof Bargen – in 2 Gehminuten erreichbar
- Drogerie und Apotheke in Aarberg – 3 Autominuten entfernt
- Gemeinschaftspraxis Orthomed in Aarberg – in 5 Autominuten erreichbar
- Spital Aarberg in 2 km – in 5 Autominuten erreichbar
- Basisstufe und Primarschule in der Dorfschule
- Real- und Sekundarschule werden in Aarberg besucht

Diese einzigartige Chance vereint ländlichen Charme mit praktischer Infrastruktur und bietet Familien sowie Naturliebhabern ein idyllisches Zuhause im Herzen des Berner Seelandes. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses besondere Anwesen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bildliche Impressionen der Umgebung













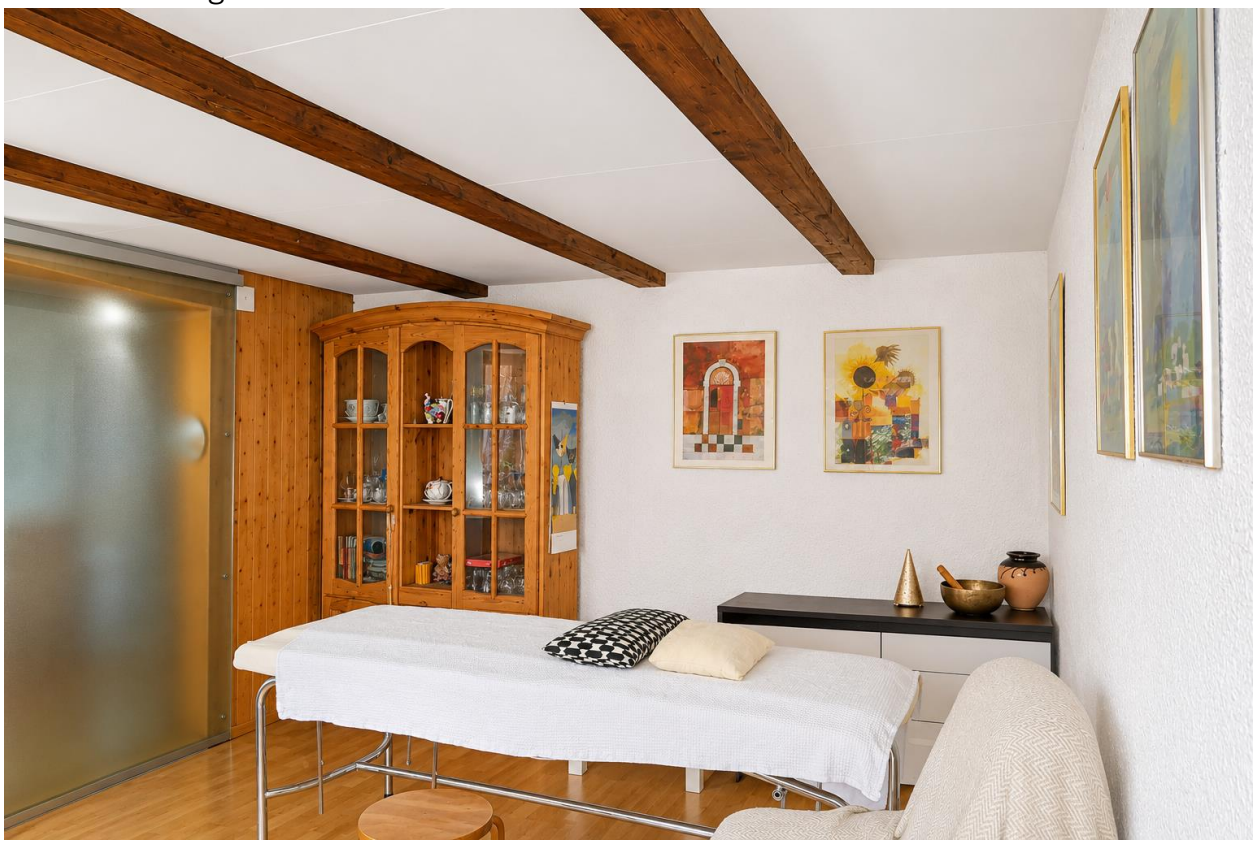
Bildliche Impressionen der Liegenschaft innen



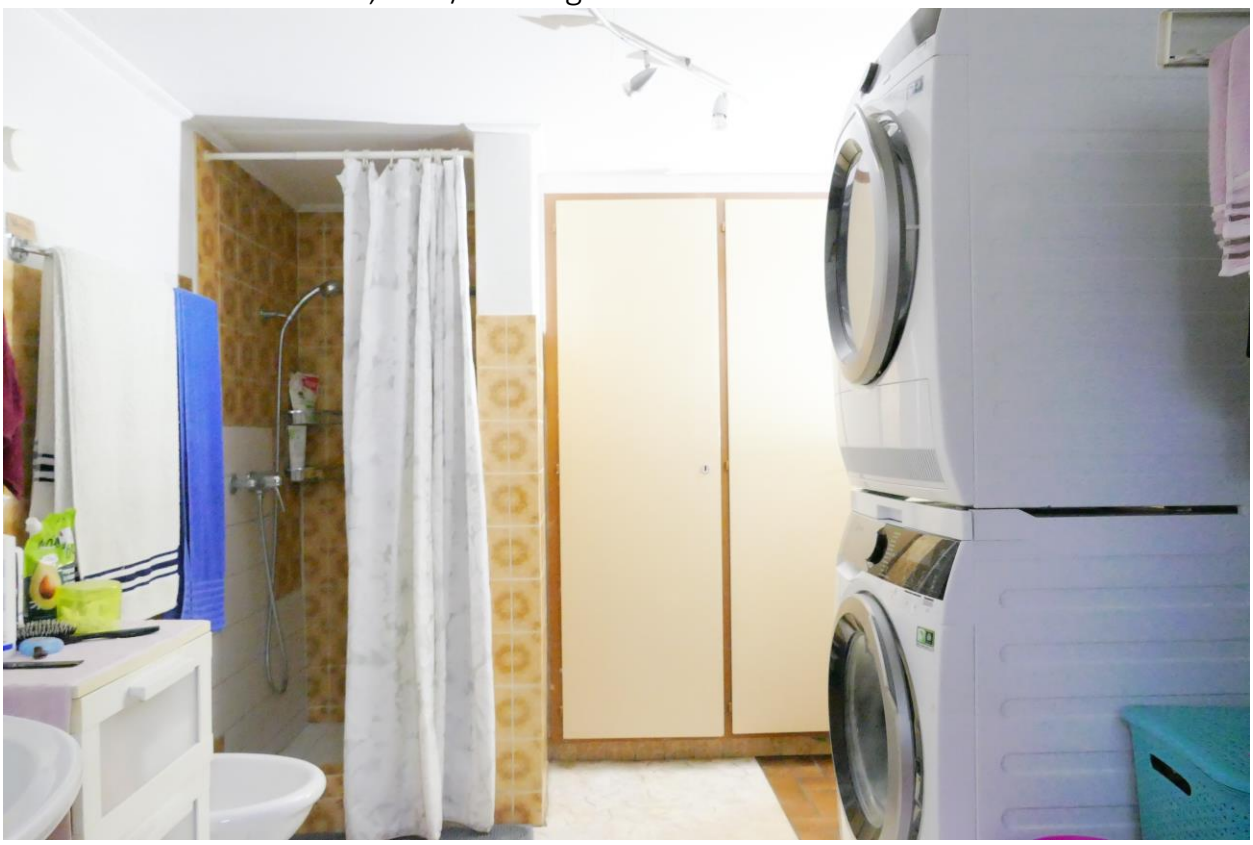
Küche mit Holzfeuerung und Wohnzimmer mit dem Kachelofen



Arbeitszimmer Erdgeschoss



Badezimmer mit Dusche, WM/TU Erdgeschoss



Obergeschosss













Die Gemeinde Bargen

Ortschaft, Umfeld

Bargen mit 1'112 Einwohnern (Stand 01.01.2026) befindet sich im Grossen Moos. Ein flaches und fruchtbares Gebiet im Seeland mit der Aare, welches im Norden durch den Hagneckkanal begrenzt ist. Rund 70 % der Gemeindefläche sind Landwirtschaftsgebiet. Die Nachbargemeinden von Norden beginnend im Uhrzeigersinn sind Kappelen, Aarberg, Radelfingen, Kallnach, Siselen und Walperswil.

Bargen verfügt über eine kleine Dorfschule mit 2 Basisstufen- und 3 Primarklassen. Die Oberstufe wird in Aarberg im OSZ besucht.

Die zum Verwaltungskreis Seeland gehörende ländliche Gemeinde ist charakterisiert durch eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einer Bahnstation an der SBB Linie Lyss-Lausanne (Brojetal). Für den täglichen Bedarf stehen in der Nachbargemeinde Aarberg verschiedene Geschäfte und Dienstleistungsangebote, sowie Arztpraxen und das Spital zur Gewährleistung der medizinischen Versorgung zur Verfügung. Der Autobahnanschluss ist nahe in Lyss-Süd.

Verkehrstechnisch ist Bargen durch ein saniertes Strassennetz und einen ausgezeichnet funktionierenden Bahnbetrieb erschlossen. Autobahnauffahrten in 4,5 km in Lyss-Süd, 10 km bis in Kerzers, und öffentlicher Verkehr: SBB Bahnhof in 160 Meter.

Weiter verfügt Bargen über eine rege Vereinstätigkeit (8 Vereine) und drei Restaurants. Die evangelisch-reformierte Landeskirche ist in der Gemeinde vertreten.

Nützliche Informationen

Einkauf	Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im Nachbardorf Aarberg, weitere Angebote in Lyss
ÖV	SBB Bahnstation im Dorf im Stundentakt
Ausbildung	Dorfschule: 2 Basisstufen- und 3 Primarklassen Die Real- und Sekundarschule wird in Aarberg besucht Gymnasium und Fachschulen unterschiedlicher Richtungen in Neuenburg, Magglingen und Biel/Bienne
Arzt	Ärztliche Versorgung und verschiedene Dienstleistungen in Aarberg
Spital	Spital Aarberg, Regionalspital in Biel/Bienne, Klinik Linde Biel, weitere medizinische Angebote in Bern

Zahlen, Daten, Renovationen

Steuersatz Kanton	2.975 %
Steuersatz Gemeinde	1.840 %
Liegenschaftssteuer	1.200 ‰
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'200'000.00
Notar / Handänderung z. L.	Käuferschaft
Renovationen/Erneuerungen	liegen 20 Jahre und mehr zurück

Situationsplan



Ortsplan



Fläche, Daten



Kanton Bern
Gemeinde Bargen/BE

Fläche Parzelle Nr. 332	1553	m^2	Gesamtparzelle
	1268	m^2	Gartenanlage
	256	m^2	Gebäude
	29	m^2	Hühnerhaus und übrige Fläche

Amtlicher Wert	Fr. 341’230.00 (gültig ab Steuerjahr 2020)
Eigenmietwert	Fr. 9’450.00

6 Zimmer Liegenschaft

Strasse / PLZ / Ort	Käsereigasse 38, 3282 Bargen
Erstellungsjahr	1850
Gebäudeversicherungswert	Fr. 1’061’400.00 (10.12.2014)
Kubatur GVB	1889 m^3

Raumangebot

Küche EG	1
Wohnen/Essen EG	1
Arbeitszimmer EG	1
Badezimmer EG	1
Separat Toilette OG	1 (ausser Betrieb)
Anzahl Schlafzimmer OG	4
Nebenräume	1 Keller
Parkierung	Parkplätze vor dem Haus

Verfügbarkeit per sofort oder nach Vereinbarung

Bauzonenplan



Legende

Nutzungszonen

- Wohnzone W1
- Wohnzone W2
- Zone Moosgasse M
- Kernzone K
- Wohn- und Arbeitszone WA
- Arbeitszone A
- Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
- Grünzone GZ
- Landwirtschaftszone LWZ

Masse

Art. 14

[1] In den einzelnen Nutzungszonen gelten folgende minimalen Grenzabstände und maximalen Abmessungen eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe:

Zone	kA	gA	Fh tr	Fh gi	VG	GL
W1	4.00m	8.00m	4.50m[a)]	9.00m	1	25.00m
W2	4.00m	8.00m	7.00m[a)]	11.50m	2	30.00m
M	4.00m	800m	7.00m	12.00m	2	40.00m
K	4.00m	8.00m	7.00m[a)]	13.00m	2	40.00m
WA	4.00m	8.00m	7.00m	12.00m	2	40.00m
A	4.00m[b)]	-		22.00m	-	-
ZöN 1-8	4.00m	-		12.00m		
ZöN 9	4.00m	-		14.00m		
LWZ	4.00m			-		

kA = kleiner Grenzabstand
gA = grosser Grenzabstand
Fh tr / Fh gi = Fassadenhöhen traufseitig und giebelseitig
VG = Vollgeschosse
GL = Gebäudelänge

a) Bei Bauten am Hang ist ausgenommen Hangseite eine Mehrhöhe von 1.00m gestattet.
b) gegenüber der Landwirtschaftszone: kA = 1/2 Fh gi, mind. aber 4.00m.

Einzelne Abstände werden durch das übergeordnete Recht festgelegt. Die wichtigsten sind:

Von Kantonsstrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 5.00m
Gemeindestrassen (gemessen ab Fahrbahnrand): 3.60m
Fuss- und Radwege (gemessen ab Fahrbahnrand): 2.00m

Wald: 30.00m
Waldabstände dienen der Sicherheit (umstürzende Bäume) und dem Schutz des Waldes. Sie können unterschritten werden, wenn die Forstorgane dies zulassen.

Zu erwähnen sind auch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB). Dort sind gewisse nachbarschaftliche Regelungen wie Pflanzabstände enthalten.

4

Haben Sie Interesse an der Liegenschaft? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen individuellen Besuchstermin.

Verkaufsbestimmungen

Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit der Eigentümerschaft an den Meistbietenden. Ihr schriftliches Angebot reichen Sie uns mit einer Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Finanzinstitutes ein.

Immobilien & Finanzberatung Biedermann GmbH
Bahnhofstrasse 15
3250 Lyss

CHE-465.402.699 MWST
info@immo-fina.ch
www.immo-fina.ch

+41 78 600 36 39

