



Reitsportimmobilie...

# Organisation

---

## Verkauf

**CASAX** Immobilien Management

Ansprechpartner Herr Filippo Rizzo

Bernstrasse 16 - 3312 Fraubrunnen

Tel. 031 762 02 02 – 079 432 92 59

**immo@casax.info - www.casax.info**

## Besichtigung

Nach Absprache

# Kaufobjekt / Beschreibung

---

## **Wohnhaus, Garagen / Unterstand**

### **Grundstück Nr. 2219, Parzellenfläche 1 105m<sup>2</sup>**

Wohnhaus: Baujahr 1900, Versicherungswert CHF 1 330 000.-

Bauvolumen 1 612m<sup>3</sup>

Gesamtrenovation 2008 bis 2023 (siehe Seite 4)

Garagenhaus: Baujahr 1975, Versicherungswert CHF 170 000.-

Bauvolumen 502m<sup>3</sup>

## **Unterstand, Pferdeauslauf, Round-Pen**

### **Grundstück Nr. 2220, Parzellenfläche 3 392m<sup>2</sup>**

## **Pferdeauslauf mit Wiese und Weide**

### **Grundstück Nr. 2285, Parzellenfläche 4 472m<sup>2</sup>**

## **Raumprogramm Wohnhaus**

5½ Zi-Wohnung mit Wohnküche, DU/WC/Lavabo, Ankleide, Waschraum, Stallungen, Sattelkammer, Futter-/Waschplatz, Hobbyraum

## **Gebäudenutzflächen**

Total ~ 560m<sup>2</sup>, davon beheizte Fläche im Wohnhaus ~ 300m<sup>2</sup>

## **Rechte und Lasten**

keine wertbeeinflussende

## **Bewilligung Pferdehaltung**

vorhanden für bis zu 6 Pferde

## **Übernahmetermin**

nach Vereinbarung

## **Verkaufsrichtpreis**

**CHF 1 545 000.-**

(Der Verkauf erfolgt ungeachtet vom Richtpreis an den Meistbietenden. Wir freuen uns auf ein Kaufangebot Ihrerseits!)

# Kaufobjekt / Beschreibung

---

## Das Angebot

Das **kernsanierte** und mit **viel Liebe zum Detail** umgebaute Wohnhaus mit Pferdestall befindet sich auf dem Ferrenberg bei Wynigen und präsentiert sich mit **viel Charme** in einem **neuwertigen Zustand**. Der **Stall mit 4 grossen Pferdeboxen** im Erdgeschoss, die Sattelkammer, der Putz- und Futterplatz wie auch der Hobbyraum (Werkstatt) rundet das Angebot im Erdgeschoss ab. Zusätzlich sind ein Offenstall (4 bis 6 Plätze) für den Allwetterauslauf, diverse frostsichere Tränken, ein Round-Pen wie auch ein Reitplatz 20x30m vorhanden. Für den **zusätzlichen Wasserbedarf** ist ein **10'000l Boden-Wassertank** (kein Trinkwasser) mit Pumpe und ein **Brunnen mit laufendem Wasser vorhanden**. **Totalfläche inkl. der Weiden 8 969m<sup>2</sup>!**

Der Wohnteil im Ober- und Dachgeschoss bietet eine 4½ Zimmerwohnung mit **grosszügiger Wohnküche**, eine Nasszelle mit Dusche/WC/Lavabo, einen Hauwirtschaftsraum mit Ankleide, einen Schwedenofen mit beheizbarer Sitzbank und **viele weitere Annehmlichkeiten**. Ein **zusätzliches Galeriezimmer** sowie diverse **Aussenabstellplätze für Fahrzeuge** oder **Material** runden das Wohnangebot ab. Die **Wohnkosten** sind **dank** modernem **Heizungssystem** mit **Wärmepumpe** und der **eigenen Wasserquelle** sehr **tief**.

Das **Garagenhaus** bietet zwei **grosse Garagenplätze für grosse Fahrzeuge**. Ein dritter Raum wird zur Zeit als **Werkstatt** genutzt und kann ebenfalls **als dritte Garage** genutzt werden.

Diese **aussergewöhnliche und einzigartige Immobilie** bietet nicht nur eine **erstklassige Lage**, sondern auch die **ideale Umgebung für Reitsportliebhaber** und jene, die die **Ruhe** und **Abgeschiedenheit** suchen. Mit einem **komplett renovierten Wohnhaus** wird **Komfort** und **Qualität gewährleistet**, während die Lage **fernab von störendem Verkehr** oder Industriegebieten für **ungestörte Entspannung** sorgt.

## Bemerkung

**Zwischen 2008 und 2023** wurde die **Gebäudetechnik** (Heizung, Küche, Bad, Elektro etc.), die **Gebäudehülle** (Dach, Fenster etc.) sowie der **Innenausbau** (Türen, Böden, Wände etc.) **erneuert**. Beim Erwerb des Wohnhauses sind **keine Erneuerungsarbeiten** einzuplanen. **Umbau- und Renovationskosten** (inkl. Unterhalt bis 2024) rund **CHF 1.4 Mio.**

# Ferrenberg bei Wynigen



Die Gemeinde Wynigen liegt im Übergang vom Emmental zum Oberaargau in ruhiger, ländlicher und dennoch relativ zentraler Lage, **wenige Autominuten** von der **Stadt Burgdorf** und den **A1-Autobahnanschlüssen in Kirchberg BE und Kriegstetten SO entfernt**. In den Dörfern Wynigen, Rüedisbach und Kappelen sowie verteilt auf diverse Weiler und Einzelhöfe leben rund 2'000 Einwohner inmitten der typisch emmentalischen Hügellandschaft der Wynigenberge, die weit herum als beliebtes Naherholungs- und Wandergebiet gilt. Wynigen ist mit einem Schnellzugshalt erschlossen und hat dadurch als Wohnstandort an Bedeutung gewonnen. **Durch den Schnellzugshalt verfügen die Pendler über eine direkte und schnelle Verbindung zu den Zentren, insbesondere nach Zürich, Bern und Basel**. Wynigen verfügt über zwei Kindergarten- und zwei Primarstufenstandorte (Kappelen und Dorf Wynigen); im Dorf wird zusätzlich die Sekundarstufe 1 (7. – 9. Schuljahr) mit Sekundar- und Realklassen unterrichtet.

Wynigen ist trotz ländlichem Charakter eine aktive, **offene und attraktive Gemeinde**. Die Wirtschaft in der Gemeinde besteht einerseits aus der traditionellen und fortschrittlichen Landwirtschaft, andererseits aus eher kleineren, **sehr leistungsfähigen Gewerbebetrieben** unterschiedlichster Art, die **weit über die Gemeindegrenzen** hinaus als **qualitätsbewusste und verlässliche Partner** gelten. Für das kulturelle und gesellschaftliche Leben in der Gemeinde sehr wichtig sind die rund 30 Vereine, die durch ihre Tätigkeiten und diversen Veranstaltungen das Dorfleben bereichern und prägen.



**Ferrenberg gehört zur Gemeinde Wynigen und liegt 755m über Meer** am Fusse des Oberbühlchnubels, der eine Rundschau von den Alpen über das Mittelland bis hin zum Jura bietet. Es hat diverse Bauernhäuser und ein Restaurant. Das **Gemeindezentrum**, der **SBB-Bahnhof**, die **Bushaltestelle BLS** sowie auch diverse **Einkaufsmöglichkeiten** sind rund 5 Kilometer entfernt.

Weiter Infos [www.wynigen.ch](http://www.wynigen.ch)



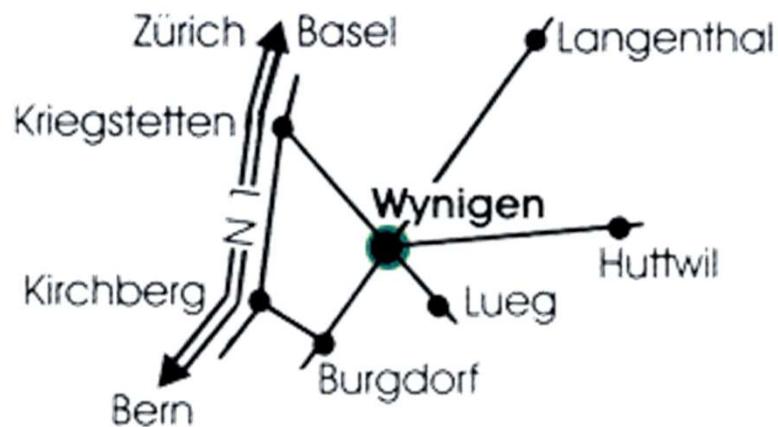
**SBB CFF FFS**



# Ferrenberg 247b und 247e

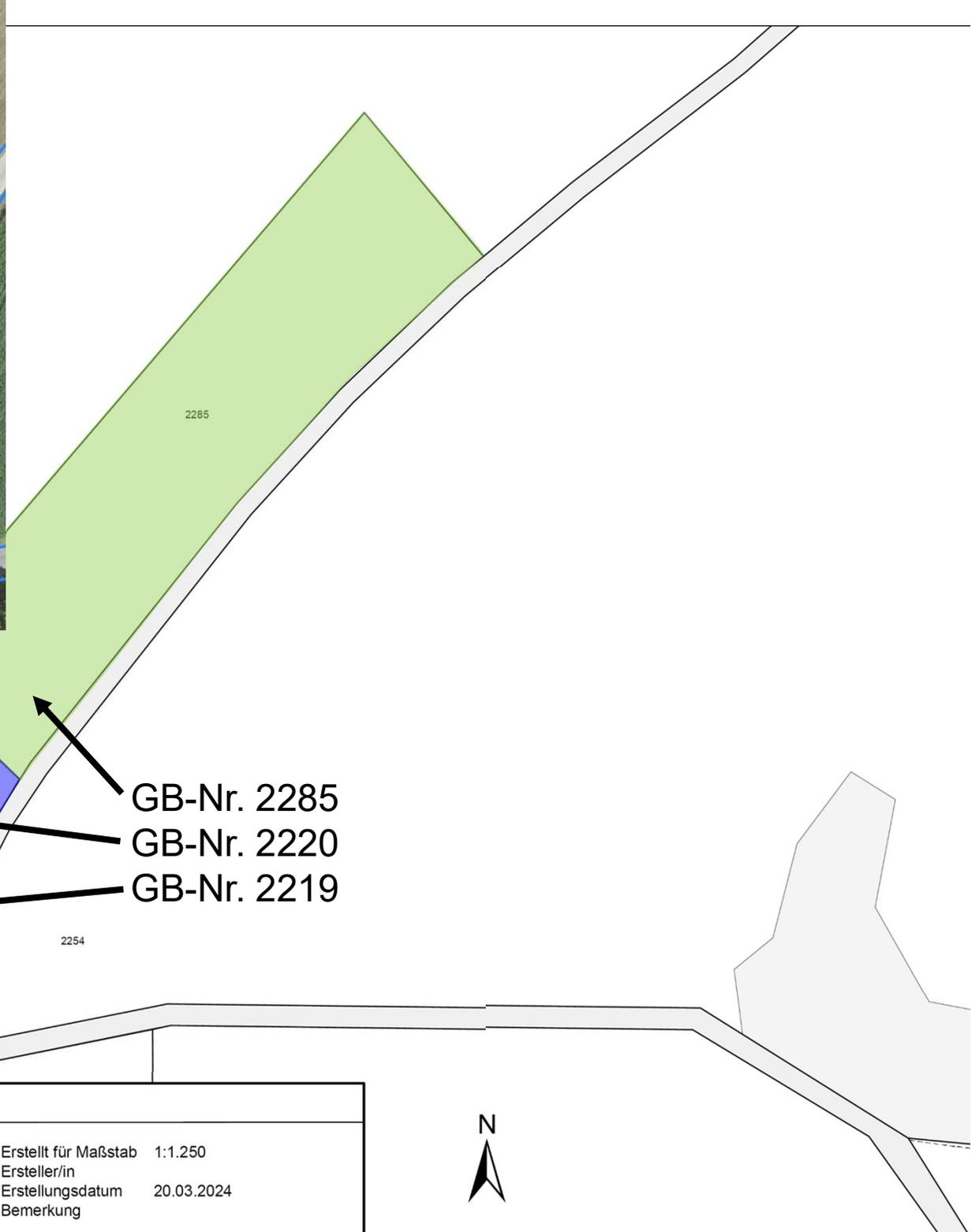


- Bushaltestellen
- Einkaufen / Post
- Gemeindeverwaltung
- SBB-Bahnhof



# Ansicht Grundstücke





GB-Nr. 2285

GB-Nr. 2220

GB-Nr. 2219

## Wynigen GB-Nr. 2219, 2220 und 2285

**RegioGIS I**  
 OSTAG Ingenieure AG  
 3400 Burgdorf  
 Tel +41 34 420 02 80  
 info@ostag-ing.ch

Die im Internet aufgeschalteten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Diese können nicht für öffentliche Zwecke verwendet werden.  
 Copyright (Geodienste BE): ©Kanton Bern

Erstellt für Maßstab 1:1.250  
 Ersteller/in  
 Erstellungsdatum 20.03.2024  
 Bemerkung



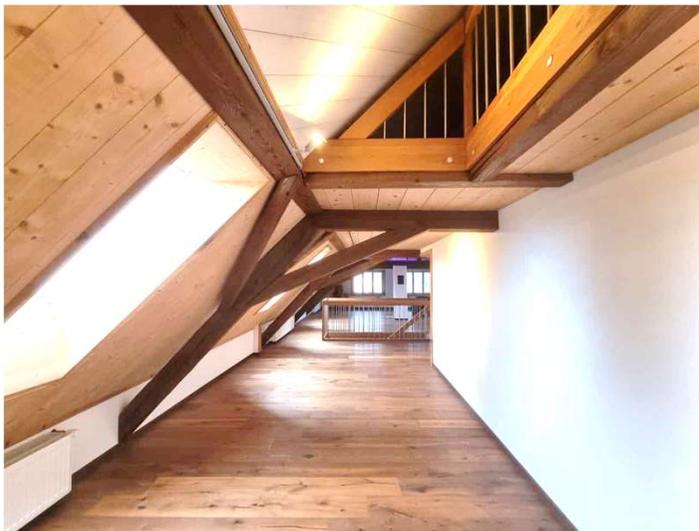
# Fotogalerie



# Fotogalerie



# Fotogalerie



# Fotogalerie

---



# Baubeschrieb

## Raumprogramm Wohnhaus

Untergeschoss

Keller, Technik mit Heizung/Boiler

Erdgeschoss

Putz- und Futterplatz, **Stall I bis IV**, Sattelkammer, Hobbyraum

Obergeschoss

Wohnungseingang mit Garderobe oder **Eingang** in **Wohnküche** über die Laube, **Wohnzimmer** mit **Schwedenofen** und **Sitzofen**, **grosszügige und helle Nasszelle** mit Dusche/WC/Lavabo, **Arven-Schlafzimmer**, Hauwirtschaftsraum mit Wasch- und Trocknungsautomat, Ankleidezimmer

Dachgeschoss

**Multifunktionszimmer** für z.B. Freizeit, Hobby etc. und Zimmer IV

Galerie

Galeriezimmer für z.B. Büro, Abstellen etc. mit **Vorbereitung für zusätzliche Nasszelle**

## Ausbau / Technik Wohnhaus

**Wärmepumpenheizung** (inkl. Warmwasseraufbereitung, 1 Register frei für PV-Anlage) mit Wärmeverteilung über Radiatoren, Glasfaser-Anschluss, Ausbau mit mehreren Steckdosen, **Starkstrom im Garagenhaus und Hobbyraum**, **moderne Küche** mit Backofen, Kochfeld, Dampfzug, Kühlschrank, Geschirrwashautomat und Steinabdeckung, **hochwertige Parkettböden** in den Wohnräumen, **4 festinstallierte Videokameras** zur **Überwachung** der Tiere

## Konstruktion Wohnhaus

Dach mit Ziegeleindeckung, Fenster mit Isolierverglasung, Sonnenschutz mit Fensterläden und Rollläden, Insektenschutzgitter



Stall



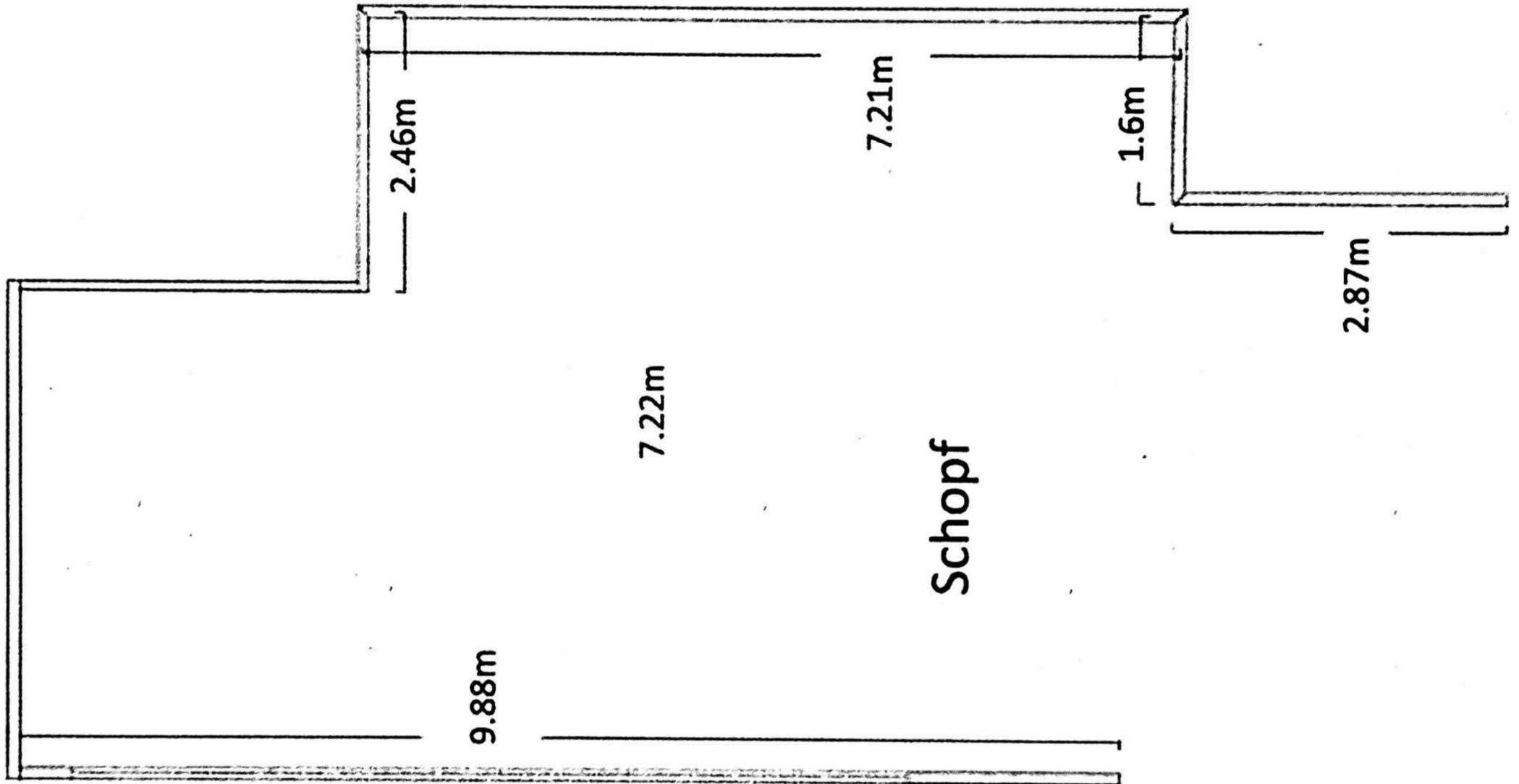
Sattelkammer



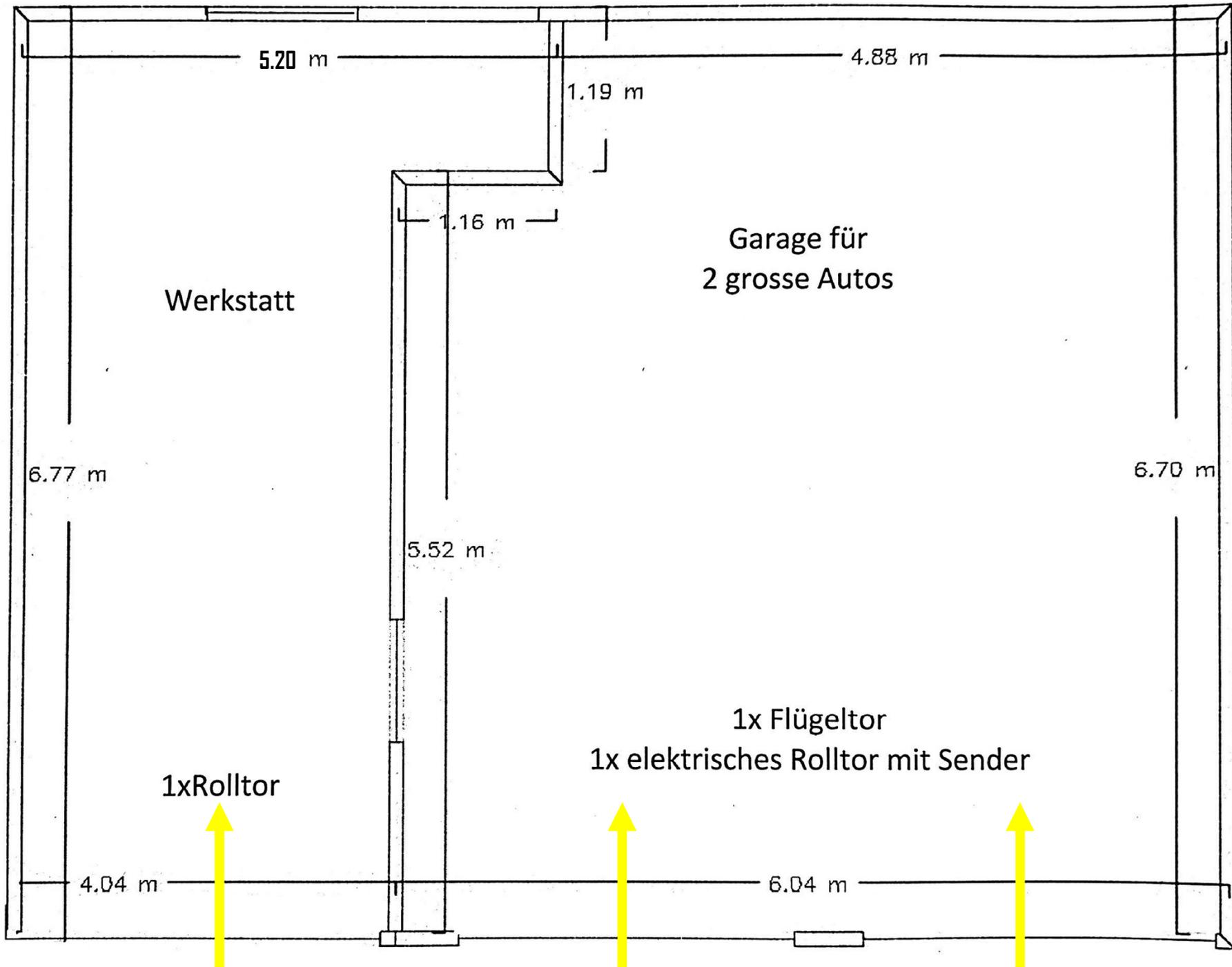
Wassertank im Boden



Auslauf / Hundezwinger



**Unterstand / Schopf 247e, hinter Garagenhaus**  
(Ausbau als Stallung mit direktem Auslauf auf die Weiden GB-Nr. 2220 und 2285)



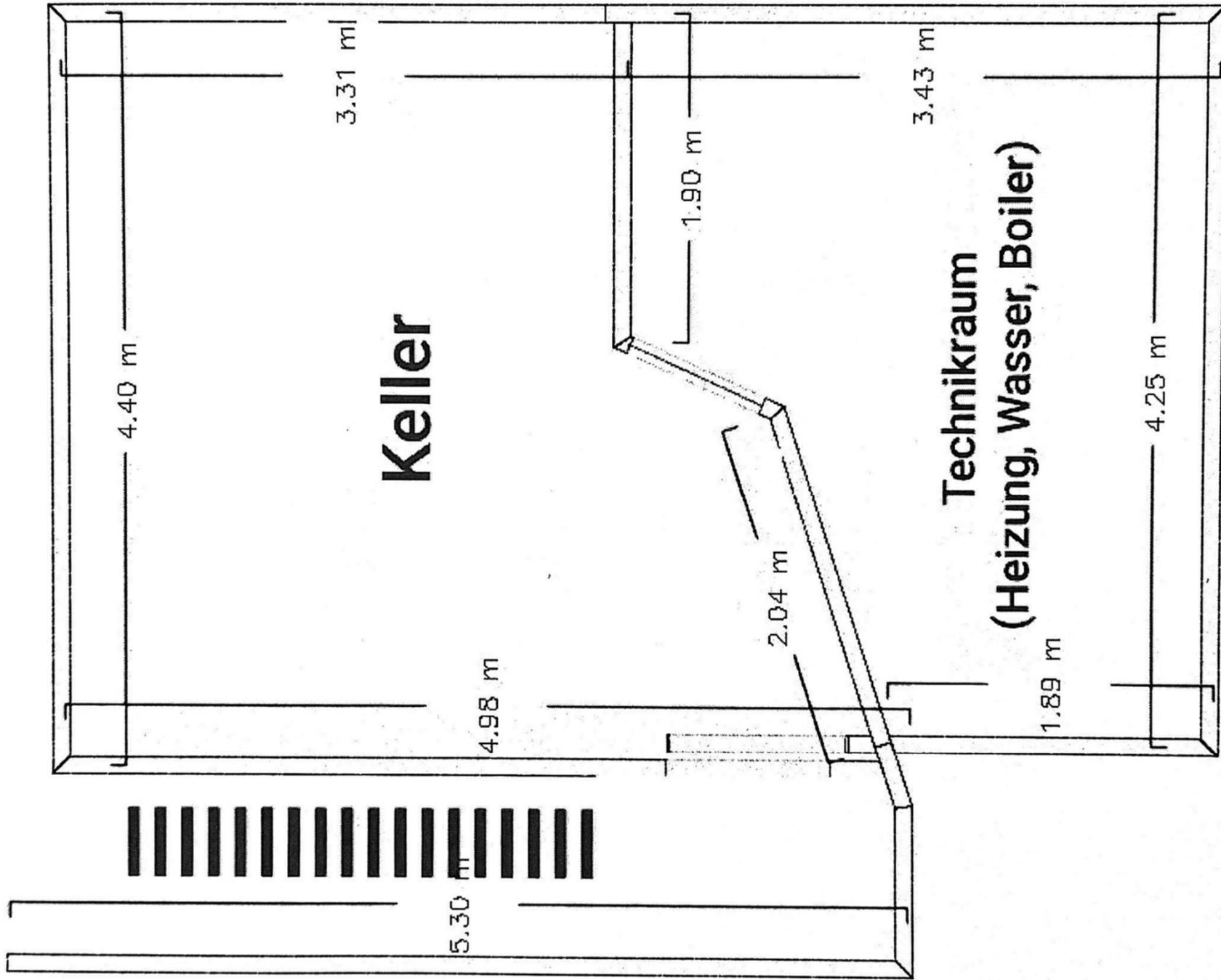
Werkstatt

Garage für  
2 grosse Autos

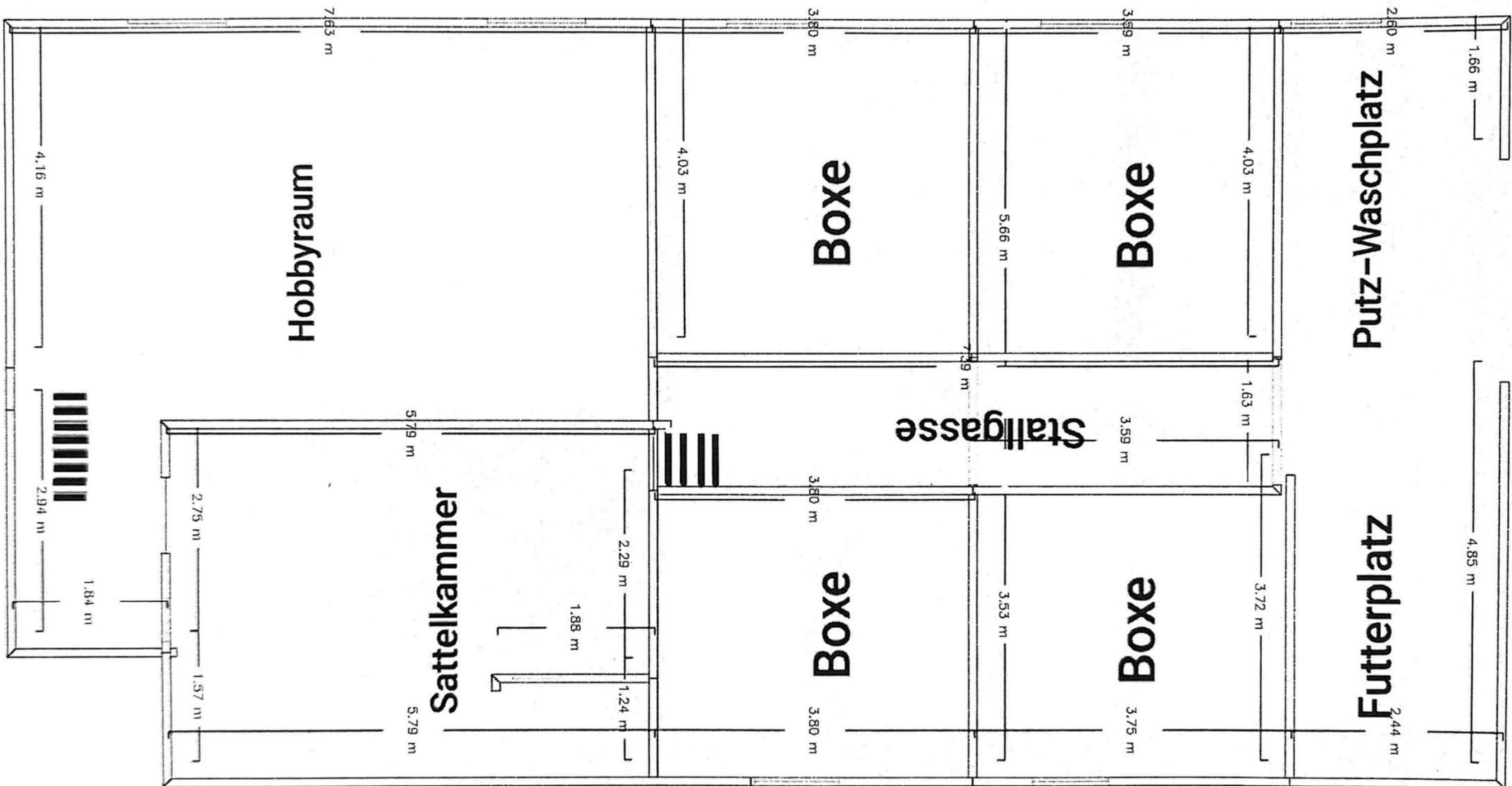
1x Rolltor

1x Flügeltor  
1x elektrisches Rolltor mit Sender

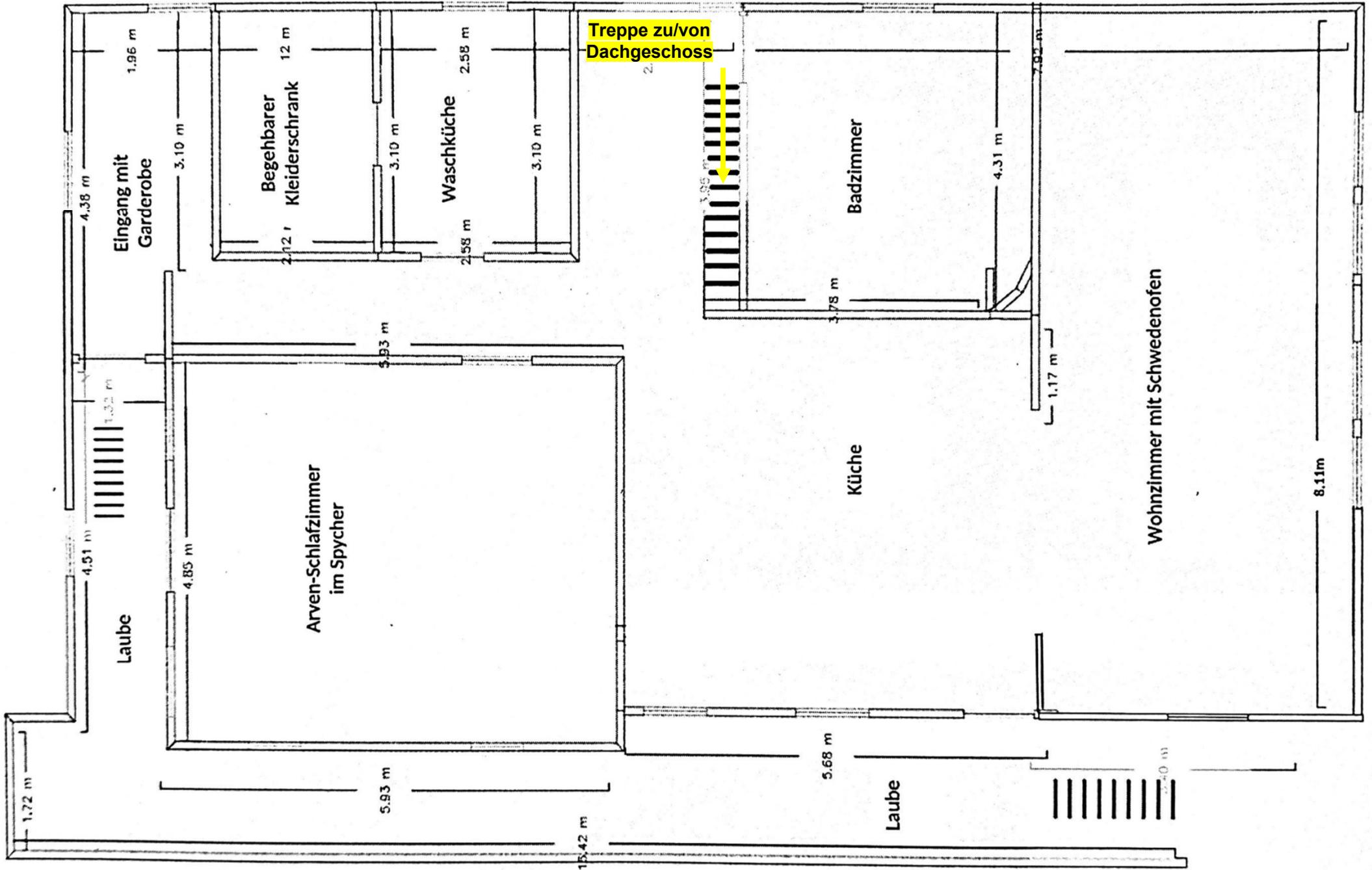
Garagenhaus 247e



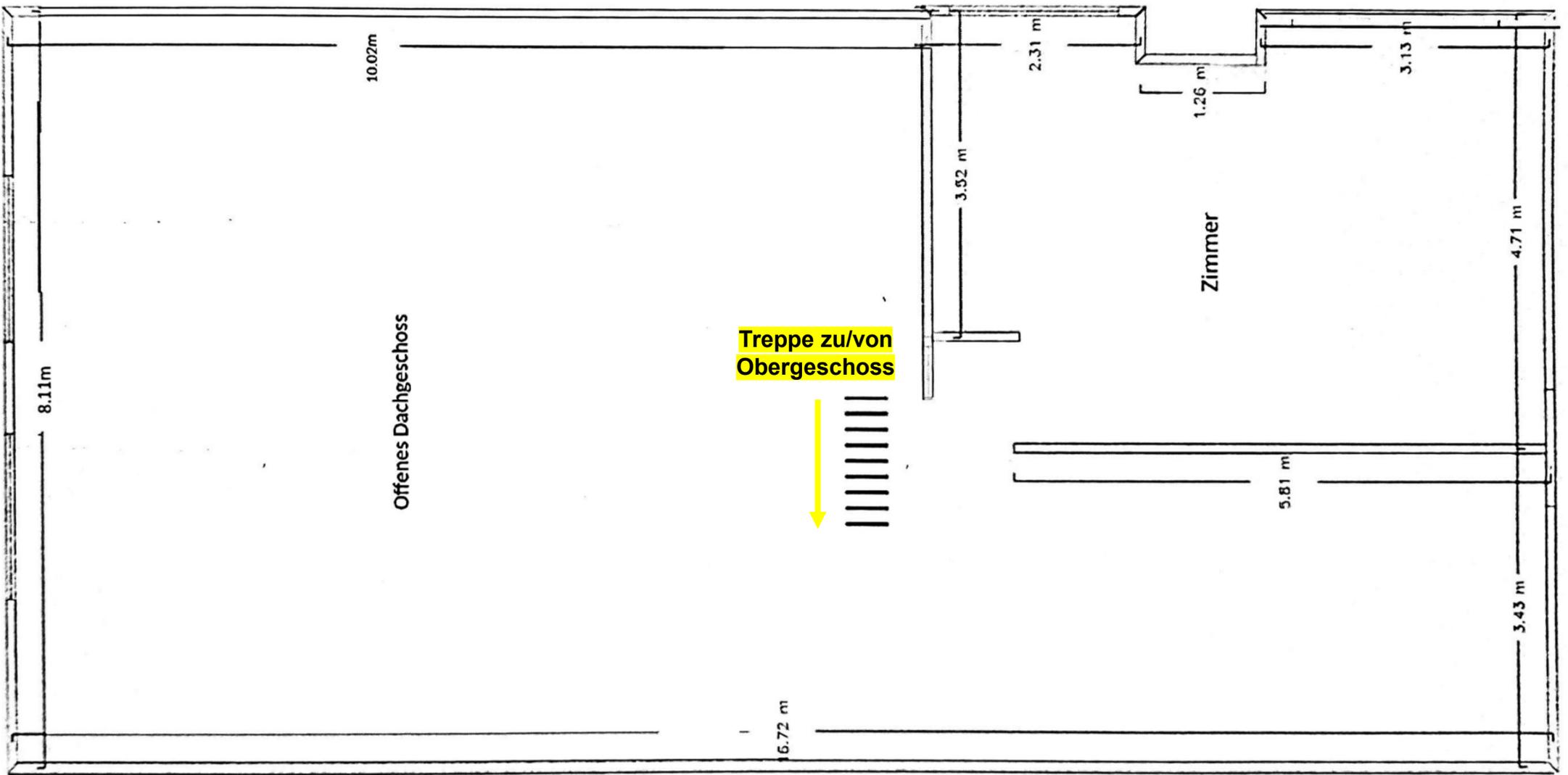
Untergeschoss 247b



Erdgeschoss 247b



Obergeschoss 247b



Dachgeschoss 247b

Treppe  
zu/von Galerie



3.74m

Galerie mit  
Büro

6.68m

**Galeriegesschoss 247b**  
Vorbereitung für zusätzliche Nasszelle