



VERKAUFS DOKUMENTATION

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

HAUPTSTRASSE 14, 3425 KOPPIGEN

ROBERT
PFISTER AG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage
2. Beschrieb Liegenschaft
3. Kennzahlen / Objektdaten
4. Visuelle Übersicht
 - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
 - Fotos
 - Situationsplan
 - Grundrisspläne
5. Grundbuchblatt

BESCHRIEB GEMEINDE

Koppigen ist eine ländliche Gemeinde im Kanton Bern, welche zum Verwaltungskreis Emmental gehört. Seinen rund 2'285 Einwohnern bietet Koppigen eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Koppigen bildet mit den Gemeinden Alchenstorf, Hellsau, Höchstetten, und Willadingen den Gemeindeverband Koppigen. Dank einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeit und Freizeit ist in Koppigen ein gleichermassen gutes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistungen vorhanden. Im Dorf findet man zahlreiche Detailgeschäfte, sowie eine Hausarztpraxis und kleinere bis mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Familien fühlen sich in der Gemeinde, mit Spielgruppe, Kindertagesstätte, Tagesschule sowie einer Bibliothek, dem Kindergarten und der Schulen mit Nachmittagsbetreuung (Schule Regio Koppigen) rundum wohl. Für die Schulwege steht ein Schülertransport zur Verfügung.

Auch Senioren finden in der Gemeinde viel Raum für ein aktives und betreutes Leben. Vom Wohn- und Pflegeheim St. Niklaus und dem Altersheim Oeschberg, der Stiftung für Alterswohnungen, dem Mahlzeitendienst oder dem Fahrdienst Rotkreuz ist für nahezu jeden ein passendes Angebot dabei.

Das Freizeitangebot hat ebenfalls einiges zu bieten. Zahlreiche Vereine, wie zum Beispiel der Schützenverein, Hornussergesellschaft, Guggenmusik, Freie Radler, Frauenturngruppe, Eishockey-Club und vieles mehr, tragen zum gesellschaftlichen Leben in dieser Gemeinde bei. Erholung findet man in der Natur bei Spaziergängen oder auf einem der schönen Rad- und Wanderwege.

Die Verkehrsanbindung von Koppigen ist gut. Mit dem Auto erreicht man Bern in rund 30 Minuten und Solothurn in ca. 20 Minuten. Mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln sind diese in ca. 40 Minuten (Bern) und ca. 20 Minuten (Solothurn) erreichbar.

BESCHRIEB LAGE

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft liegt an der Hauptstrasse Richtung Utzenstorf mitten im Dorfkern von Koppigen.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

ALLGEMEIN:

Das ehemalige Bauernhaus wurde im Jahr 1828 erbaut und verfügt nach Angaben der GVB über einen umbauten Raum von 4'861 m³. Der Gebäudeversicherungswert beträgt Fr. 2'647'400.-. Die Liegenschaft befindet sich in einem älteren, aber gepflegten Zustand. Die aktuelle Aufteilung ist wie folgt:

	Ökonomieteil	Wohnteil
Untergeschoss	Keller	Keller, Technik, Tankraum
Erdgeschoss	Gastraum, Verkaufsfläche, Küche, Lager, WC-Anlagen	Wohnung, Nebenräume
Obergeschoss	Bühne	Wohnung, Nebenräume
Dachgeschoss	Luftraum	Bühne, Luftraum

Das Gastronomie-Lokal verfügt über ca. 80 Innen- sowie ca. 38 Aussen-Sitzplätze. Die WC-Anlagen befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss und der Haupteingang erfolgt über die Verkaufsfläche, Eingang Richtung Hauptstrasse. In der Küche sowie im Gastraum ist eine Lüftungsanlage vorhanden. Der Ökonomieteil ist momentan stillgelegt. Hier sind verschiedene Nutzungsalternativen möglich.

Der Wohnteil wird aktuell als Büro, Sitzungszimmer und als Arbeitsräume genutzt. Zudem befinden sich im OG zwei gedeckte Lauben. Die beiden 4,5-Zimmer-Wohnungen lassen sich als separate Einheiten vermieten.

Eine schöne, gepflegte Umgebung schmückt die Liegenschaft. Der einladende Garten mit Sitzplätzen, sowie einem Steinbrunnen und dem kleinen Dorfbach sorgen für zusätzlichen Charme und ein gemütliches Ambiente.

Zum Parkieren stehen insgesamt 19 Parkplätze zur Verfügung

Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Ölheizung mit 10'000 Liter Tank aus dem Jahr 2006. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren. Die Bodenbeläge sind unterschiedlich mit Holzböden, Teppichen, Kunststoffbelägen und Kunststein ausgestattet. Die Wand- und Deckenbeläge sind mit Holz, Kunststoff und Platten versehen. Beim Dach handelt es sich um ein Ründedach mit Ziegel ohne Unterdach.

DENKMALSCHUTZ

Die Liegenschaft wurde von der Denkmalpflege als «schützenswert» eingestuft.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

SANIERUNGEN:

1979: Einbau des Gastronomie-Lokals im ehemaligen Stallbereich

1989: Erneuerung damalige Bäckerei

1994: Erneuerung Dach des Wohnteils

2006: Erneuerung Ölheizung

In den letzten zehn Jahren: Erneuerungen für rund Fr. 85'000 (u.a. Blitzschutzanlage, Oberflächen Gastronomie-Lokal, Gartensitzplatz, La-
dentüre) Zudem wurden rund Fr. 300'000 in Betriebseinrichtungen und Geräte investiert. Die Betriebseinrichtung und die Geräte sind nicht im
Verkaufspreis inkludiert.

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1828
Grundstück	GB-Nr. 448 (Fläche Parzelle 2'061 m ²)
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge
Amtlicher Wert	Fr. 740'900.00
Schuldbriefe	Fr. 1'700'000.00
Gebäudeversicherungswert	Fr. 2'647'400.00 4'861 m ³
Verkaufsrichtpreis	Fr. 1'480'000.00 Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden
Kauftermin	nach Vereinbarung
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 31
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden
Weitere Kosten	Kosten für Notar, Handänderung, Grundbucheintrag und Niederspannungsverordnung gehen zu Lasten der/s Erwerber/s.
Allgemein	Die Angaben sowie Grundrisspläne in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherung. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



FOTOS UNTERGESCHOSS



FOTOS UNTERGESCHOSS



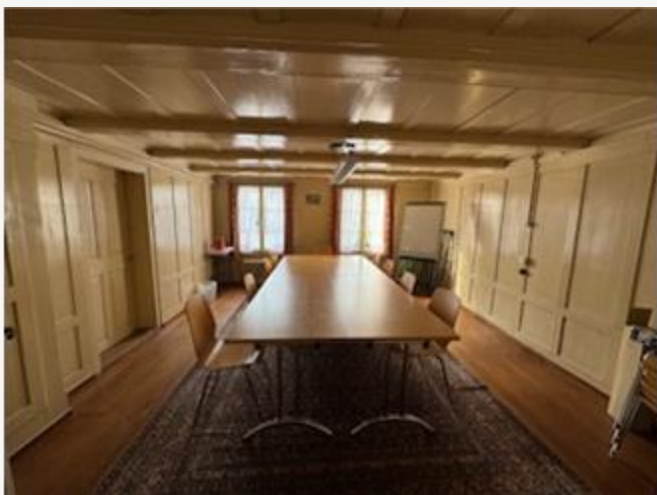
FOTOS ERDGESCHOSS WOHNTEIL



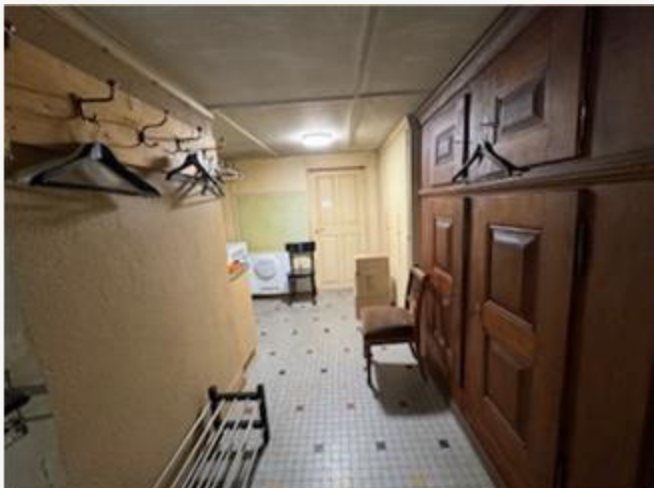
FOTOS ERDGESCHOSS WOHNTEIL



FOTOS OBERGESCHOSS WOHNTEIL



FOTOS OBERGESCHOSS WOHNTEIL



FOTOS OBERGESCHOSS LAUBEN



FOTOS ERDGESCHOSS GASTRAUM



FOTOS ERDGESCHOSS VERKAUFSFLÄCHE



FOTOS ERDGESCHOSS KÜCHE / LAGER



FOTOS ERDGESCHOSS WC-ANLAGEN



FOTOS OBERGESCHOSS BÜHNE / LUFTRAUM



FOTOS GARTEN /SITZPLATZ



FOTOS AUSSENBEREICH



FOTOS AUSSENBEREICH



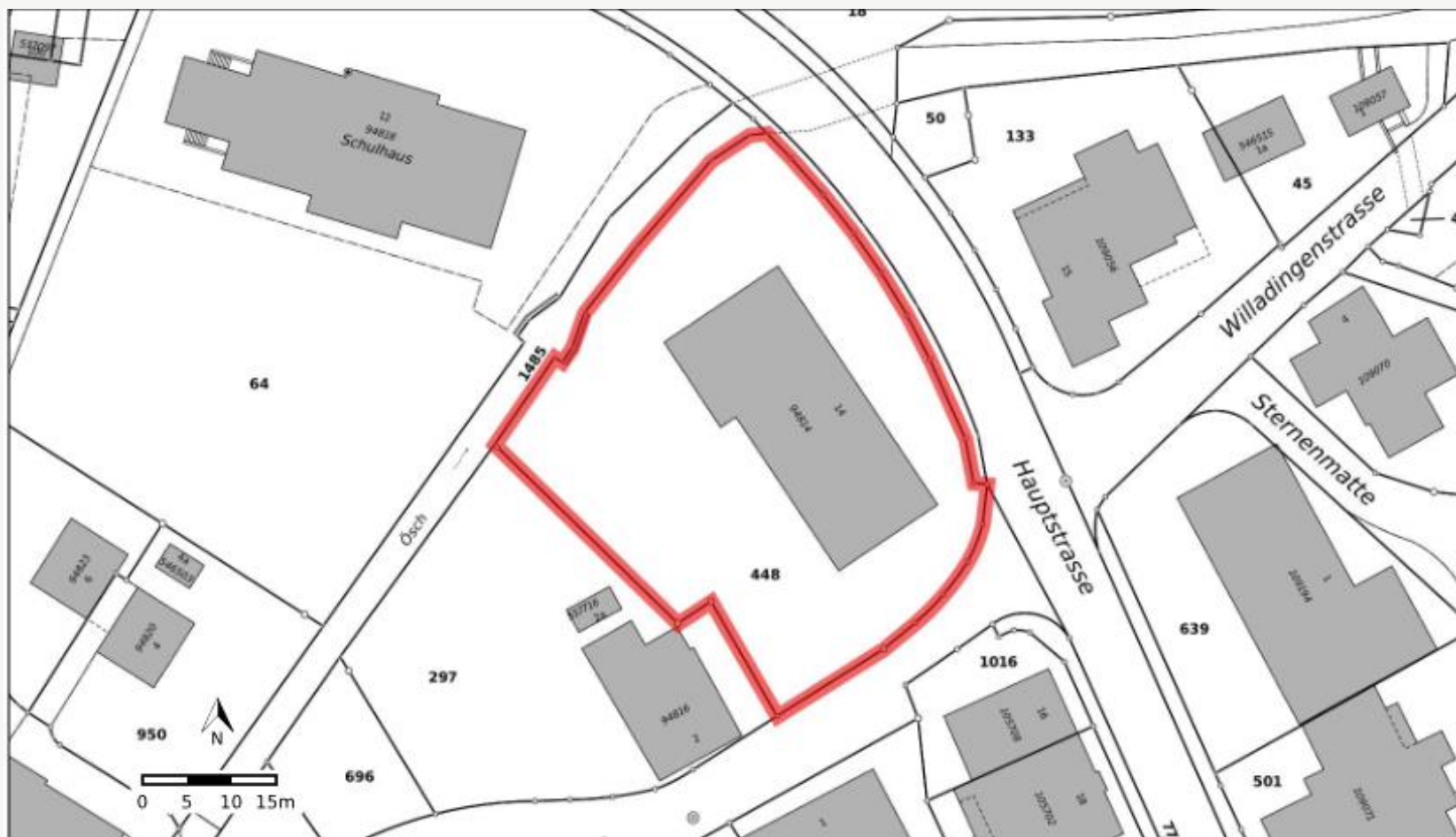
FOTOS PARKIERUNG



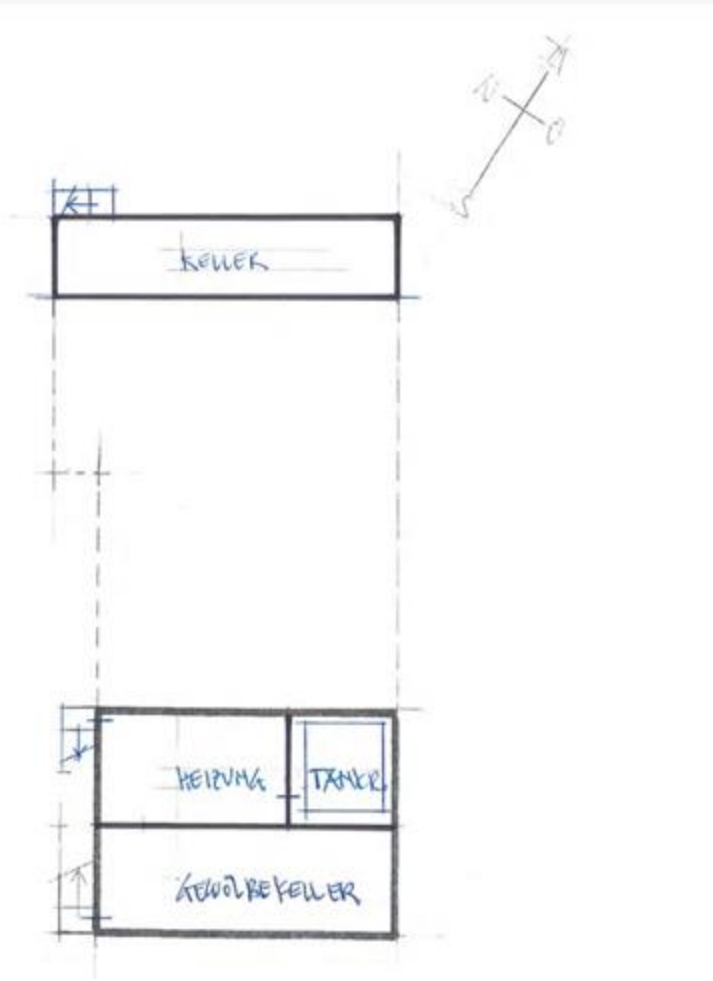
FOTOS LIEGENSCHAFT



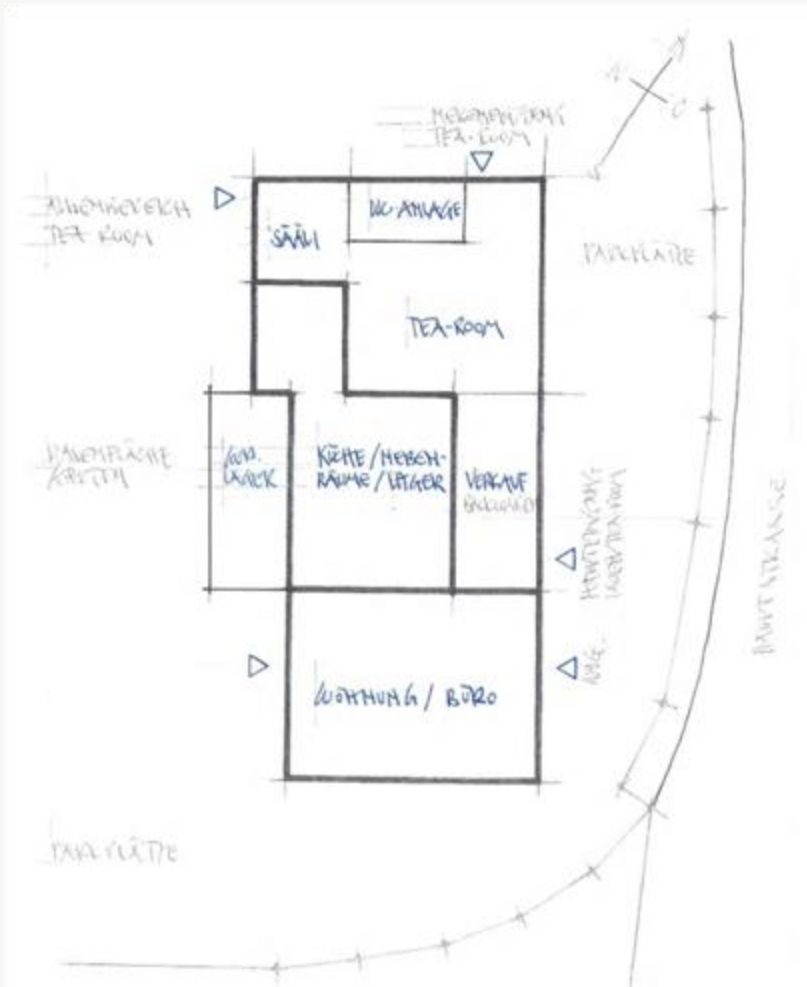
SITUATIONSPLAN



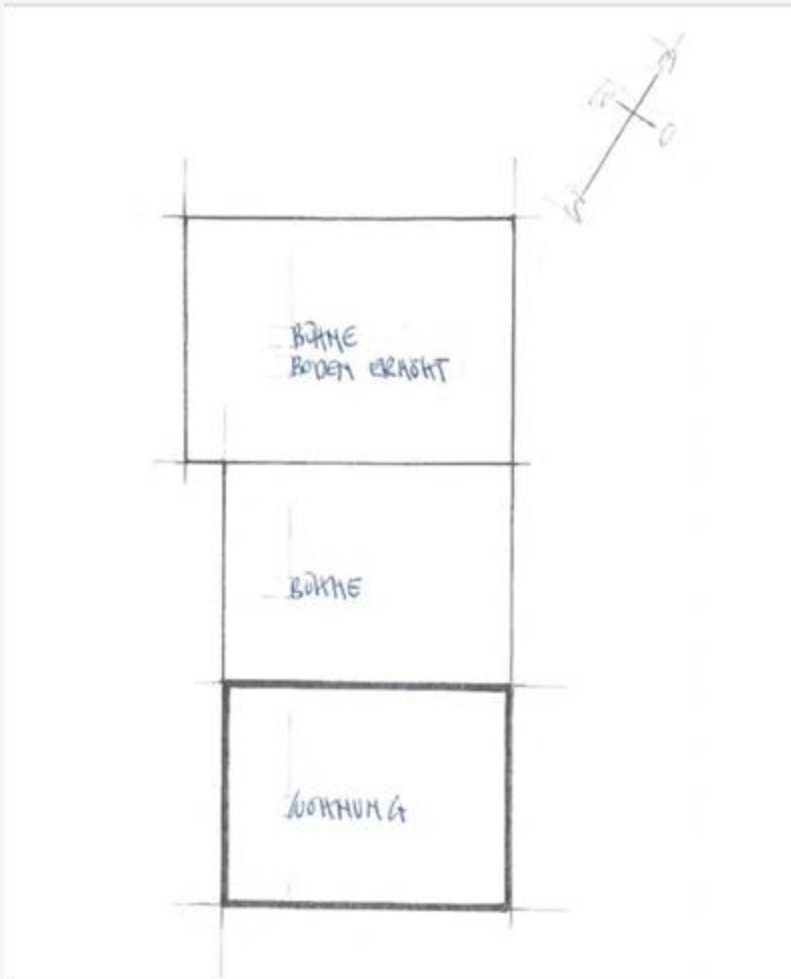
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



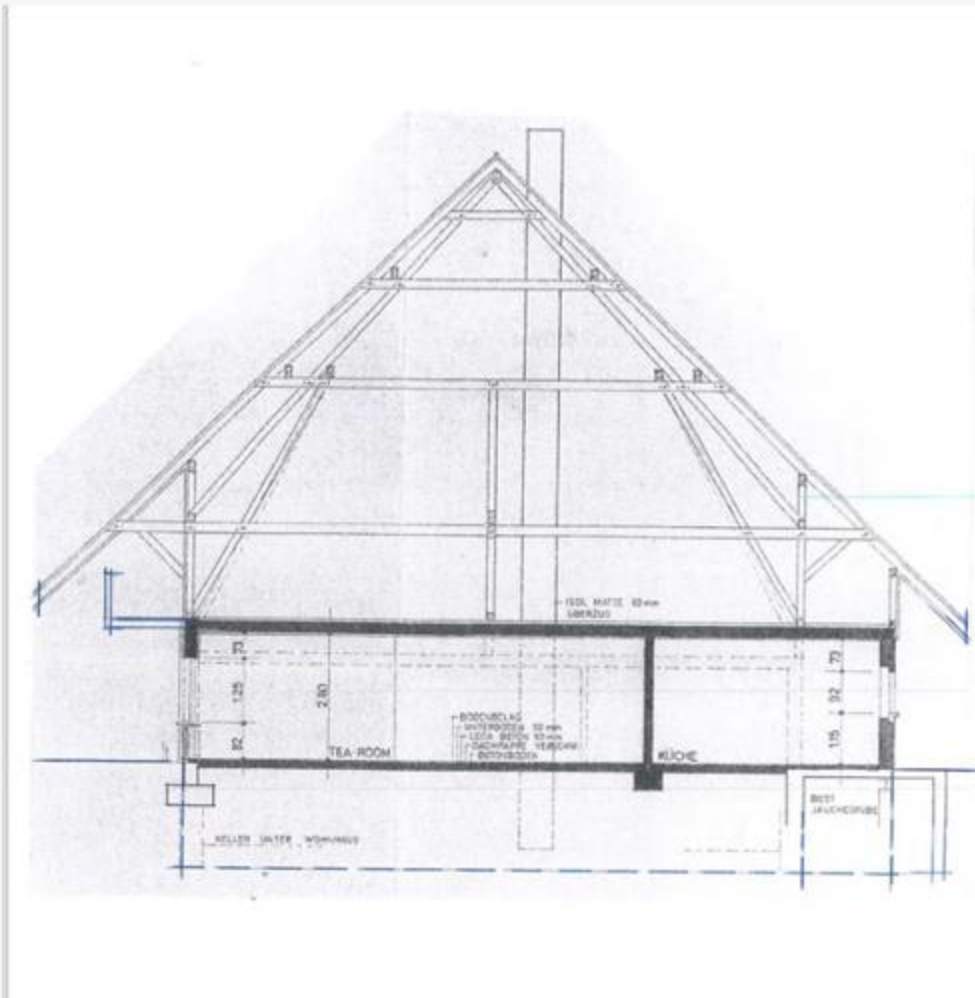
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



SCHEMAQUERSCHNITT 1:100



GRUNDBUCHBLATT

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Koppigen / 448

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	413 Koppigen
Grundstück-Nr	448
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH750548853570
Fläche	2'081 m ² , AV93
Plan-Nr.	4443
Lagebezeichnung	Koppigen Dorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 459 m ² Sartenanlage, 1'802 m ²
Gebäude / Bauten	Tea-Room, 459 m ² Hauptstrasse 14, 3425 Koppigen Wohn- und Geschäftshaus, 459 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Antliche Bewertung

Antlicher Wert CHF gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Anmerkungen

18.08.1979 008-1979/2458/0 Zugehör Betriebsinventar laut Verzeichnis,
Fr.288'000.00 ID.009-1999/003935

Dienstbarkeiten

01.05.1913 008-1913/1328/0 (L) Abwasserdurchleitungsrecht ID.009-1998/019148
z.G. LIG Koppigen 413/297
11.10.1945 008-II/4054 (R) Gewerbeschränkung ID.009-1998/019016
z.L. LIG Koppigen 413/133

Grundlasten

11.04.2008 009-2008/1530/0 (R) Wasserlieferungspflicht für 4 ML, Fr.10'000.00
ID.009-2008/000610
z.L. LIG Koppigen 413/129

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 07.02.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 07.02.2024 Keine