

Stadthaus mit viel Potenzial

Mühlegasse 13, 3400 Burgdorf



**AGENTUR
WYSS AG**

WWW.AGENTURWYSS.CH





Burgdorf

Lebendige Tradition im Herzen des Emmentals

Burgdorf, eine historische Stadt im Herzen des Emmentals, bezaubert mit ihrem malerischen Altstadtfair und ihrer lebendigen Gemeinschaft. Geprägt von charmanten Gassen, gut erhaltenen Fachwerkhäusern und einem imposanten Schloss, bietet Burgdorf seinen Bewohnern ein authentisches und reizvolles Wohnumfeld. Die Stadt ist nicht nur reich an Geschichte und Kultur, sondern auch mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, darunter vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Genüsse und ein breites Freizeitangebot. In Burgdorf erlebt man das perfekte Zusammenspiel aus Tradition und Moderne, eingebettet in eine herrliche Landschaft des Emmentals.

Lebendig und geschichtsträchtig

Tor zum Emmental

Alle Angaben

auf einen Blick

Grundbuchangaben

Grundbuchnummer Liegenschaft	38
Grundbuchnummer zusätzliche Parkplätze	4196-5 & 4196-6
Wertquote der zusätzlichen Parzelle 4196	2/12
Grundbuchgemeinde	Burgdorf
Zone	ZZP
Angrenzende Zonen	Ensembleschutzzone, Mischzone Altstadt Wohnen

Objekt

Art	Einfamilienhaus, Stadthaus
Ursprüngliches Baujahr	1830/1831
Baujahr GVB	1900
Erweiterung und Ausbau, Renovation	1977-1979
Denkmalschutz	Ja, K-Objekt
Baugruppe	Gruppe A (Altstadt)
Historisches	Ehem. Färberei

Flächen

Grundstücksfläche	363 m ²
Nettowohnfläche 01. OG	206 m ²
Ausbaubare Nettowohnfläche 02. OG	120 m ²
Nutzfläche	346m ²
Kubatur gesamte Liegenschaft (GVB-Norm)	1'766 m ³

Steuer- und Versicherungswerte

Amtlicher Wert Wohnhaus	CHF	460'200
Amtlicher Wert Parkplätze	CHF	11'800
Gebäudeversicherungssumme	CHF	1'500'000
Gebäudeversicherungssumme	CHF	44'100

Eigenschaften

Zimmeranzahl	5.5
Anzahl Nasszellen	1
Seperates WC	1
Garagenparkplätze (Einzelgarage im Gebäudevolumen)	1
Gedeckte Aussenparkplätze (Parzelle 4196)	2
Ausbaupotenzial für Anzahl Wohnungen	2

Bauliches & Weiteres

Bauweise	Massiv, Niedriger, nach aussen 2-teiliger Putzbau
Unterkellerung	teilweise unterkellert, schöner Gewölbekeller
Heizungssystem	Gas-Zentralheizung
Heizverteilung	Radiatoren
Zustand	teilweise renovationsbedürftig
Dienstbarkeistlast (L)	Benützungsrecht für zwei Garagen

Kaufpreise

Liegenschaft	CHF	880'000
Gedeckte Parkplätze auf Parzelle 4196	CHF	30'000
Totaler Kaufpreis	CHF	910'000

Informationen und Kaufnebenkosten Käuferschaft

Verfügbarkeit	nach Vereinbarung	
Reservationszahlung (wird dem Kaufpreis angerechnet)	CHF	30'000
Notariat- und Grundbuchkosten (ungefähr)	CHF	4'900
Handänderungssteuer	CHF	16'380
Handänderungssteuer (selbstbewohnt)	CHF	1'980



Richtpreis inkl. PP

CHF 910'000



Nettowohnfläche

206 m²



Grundstücksfläche

363 m²



Kubatur

1'766 m³

Ein paar Worte

Liegenschaftsbescrieb

Inmitten des malerischen Städtchens Burgdorf steht dieses charmante Haus zum Verkauf, das ein grosses Potenzial bietet. Die historische Immobilie mit einem langen Satteldach und ansprechender Farbe wurde ursprünglich im Jahr 1830 als Färberei errichtet und bildet gemeinsam mit den Häusern in der Mühlegasse 11 und 15 den Verlauf der alten Stadtmauer von Burgdorf. Es handelt sich hierbei um eines der wenigen erhaltenen ehemaligen Gewerbegebäude der Unterstadt. Heutzutage wird das Gebäude als Wohnhaus genutzt und bietet Möglichkeiten für den Ausbau einer weiteren Einheit. Die Lage ist äusserst attraktiv, unabhängig ob als Büro-, Gewerbe- oder Wohnhaus. Hier stehen Ihnen alle Türen offen.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Sehr zentrale Lage in der Altstadt am alten Dorfplatz
- Grosszügige und vollausgebaute Wohnung
- Möglichkeit zur gewerblichen Nutzung als Büro
- Zusätzliches Potenzial für Ausbau im Dachgeschoss
- Eine Einzelgarage in Gebäudevolumen und 2 gedeckte Parkplätze
- Atelier im EG mit separatem Eingang
- Schöner alter Gewölbekeller
- Modernes und geräumiges Badezimmer
- Charmantes und historisches Erscheinungsbild

**Das Stadthaus mit viel Potenzial.
Wohnen in der Altstadt.**



Auf der Erdgeschosebene bietet die Liegenschaft zunächst drei Einzelgaragen, von denen jedoch zwei mittels Dienstbarkeit an die Nachbarschaft verkauft wurden. Darüber hinaus sind zwei überdachte Aussenparkplätze vorhanden. Ein Atelier mit separatem Eingang an der Nordseite des Hauses führt zudem direkt in den schönen Gewölbekeller.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine grosszügige 5,5-Zimmer-Wohnung mit einem modernen, geräumigen Badezimmer, das eine Badewanne sowie eine Spa-Dusche beinhaltet. Das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin ist über einen langen Flur mit allen anderen Zimmern verbunden. Die holzverkleidete Küche ist komplett ausgestattet und grenzt direkt an das geräumige Esszimmer an. Der Grundriss könnte auch ideal für eine Büro- oder Gewerbenutzung angepasst werden. Die Lage und die Zugänglichkeit sind hervorragend.

Das Dachgeschoss bietet Potenzial für weitere 120m² Wohn- oder Bürofläche. Der Dachboden kann für verschiedene Zwecke genutzt werden. Verwandeln Sie ihn in ein grosses Büro, einen Fitnessraum, einen Entertainment-Bereich, einen Hobbyraum, einen Musikraum, eine Bar oder einen Raum für Entspannung. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Hier können Sie Ihre Ideen umsetzen und Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

Eine perfekte Lage

Mikro- und Makrolage mit Distanzen

Das Einfamilienhaus liegt in der schönen Altstadt von Burgdorf. Es ist unweit von der Hauptstrasse entfernt und dadurch sehr gut erschlossen. Es gibt in der unmittelbaren Umgebung viele Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Durch seine Lage verfügt das Haus über Morgensonne.



Die Stadt Burgdorf stellt das Tor zum Emmental dar und ist aus allen Richtungen sehr gut erreichbar. In Burgdorf finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen und es gibt in der Umgebung ein grosses Angebot an Naherholungs-zonen.



Wohnen in Burgdorfs Zentrum

Hier werden Sie sich wohlfühlen

Ausbildungsstätten

- Kita ca. 300 m
- Kindergarten ca. 160 m
- Primarschule ca. 1'300 m

Einkauf

- Coop Supermarkt ca. 300 m
- Lidl ca. 350 m
- Migros ca. 400 m

Öffentlicher Verkehr

- Bushaltestelle Mühlegasse ca. 30 m
- Bahnhof Burgdorf ca. 500 m
- Bahnhof Bern ca. 21'800 m

Infrastruktur

- Bernerland Bank ca. 200 m
- Schloss Burgdorf ca. 500 m
- Schützenmatte ca. 550 m









Wohnung

Zimmer







Wohnung

Küche und Esszimmer





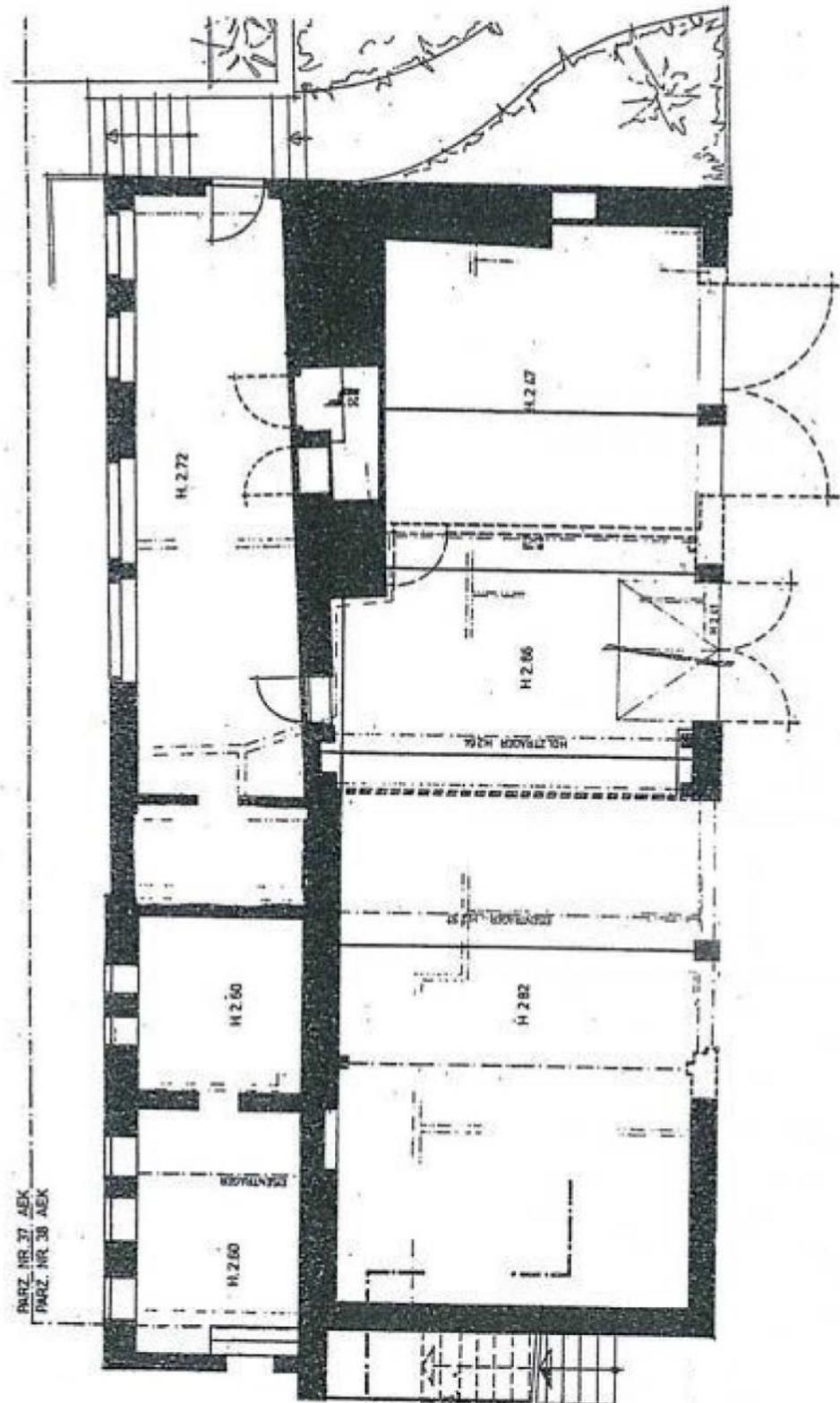
Dachgeschoss

Potentielle Wohnfläche



Grundriss EG

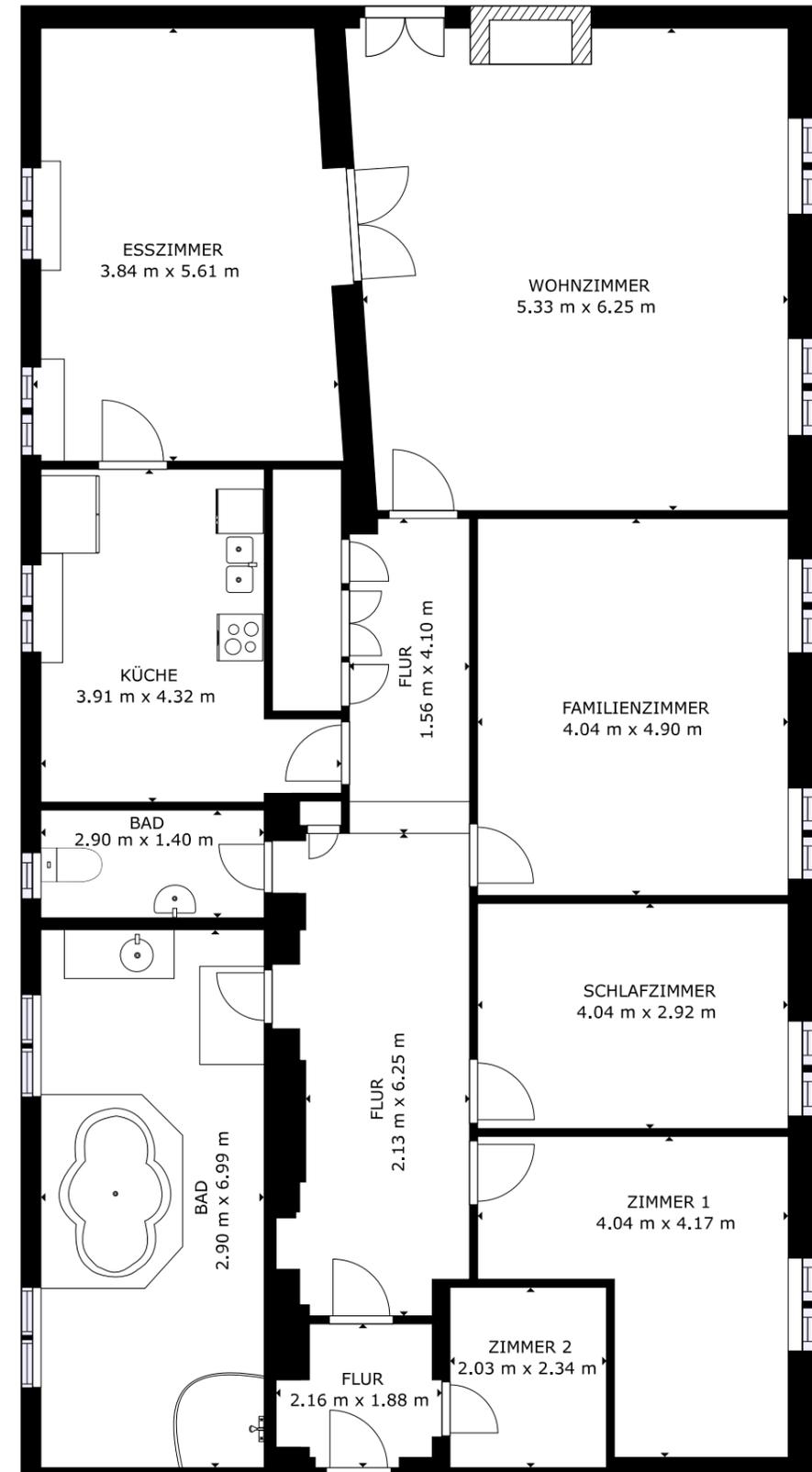
Garagen & Atelier



GEBÄUDE NR.13

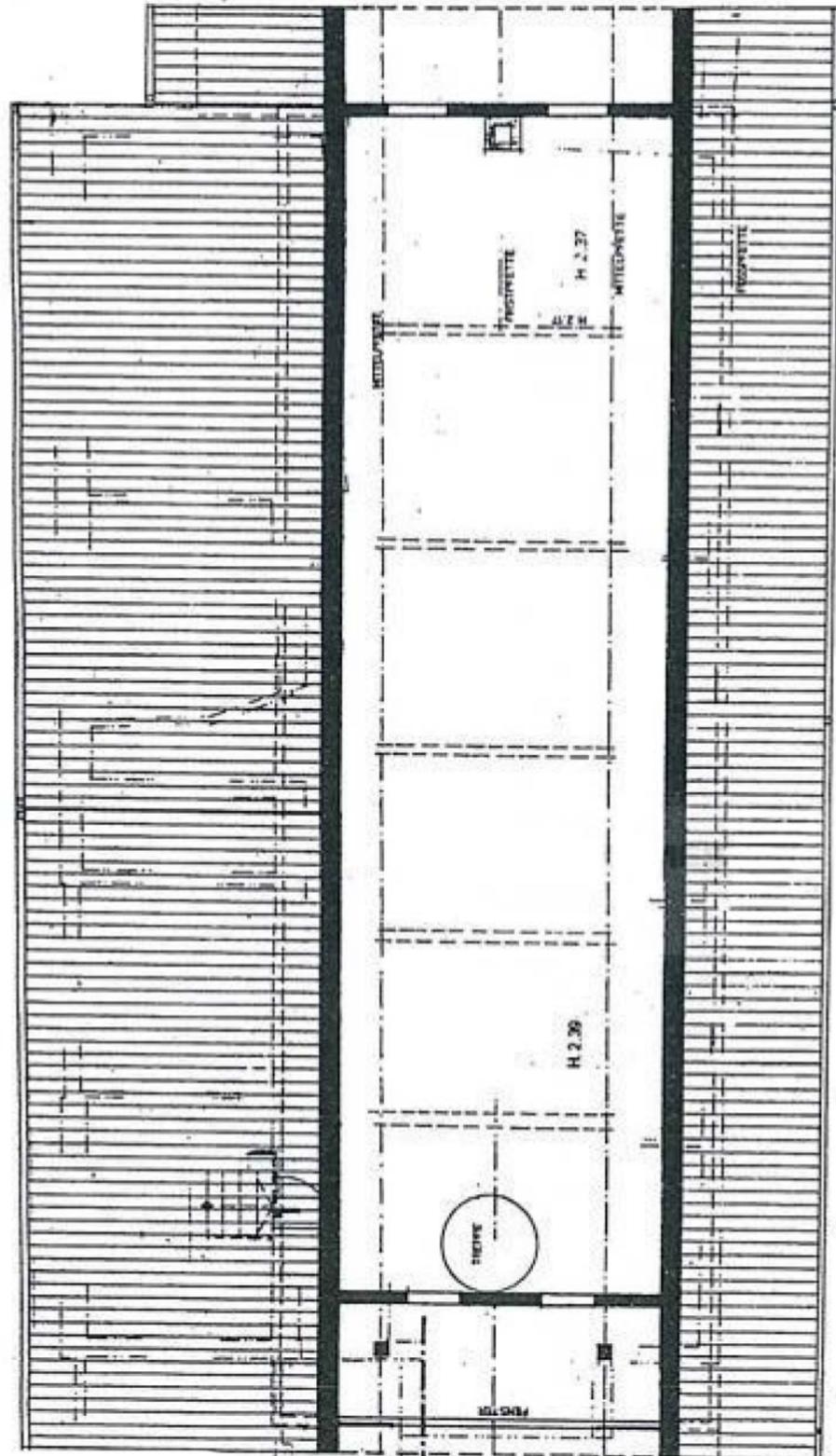
Grundriss 01.OG

Wohnung



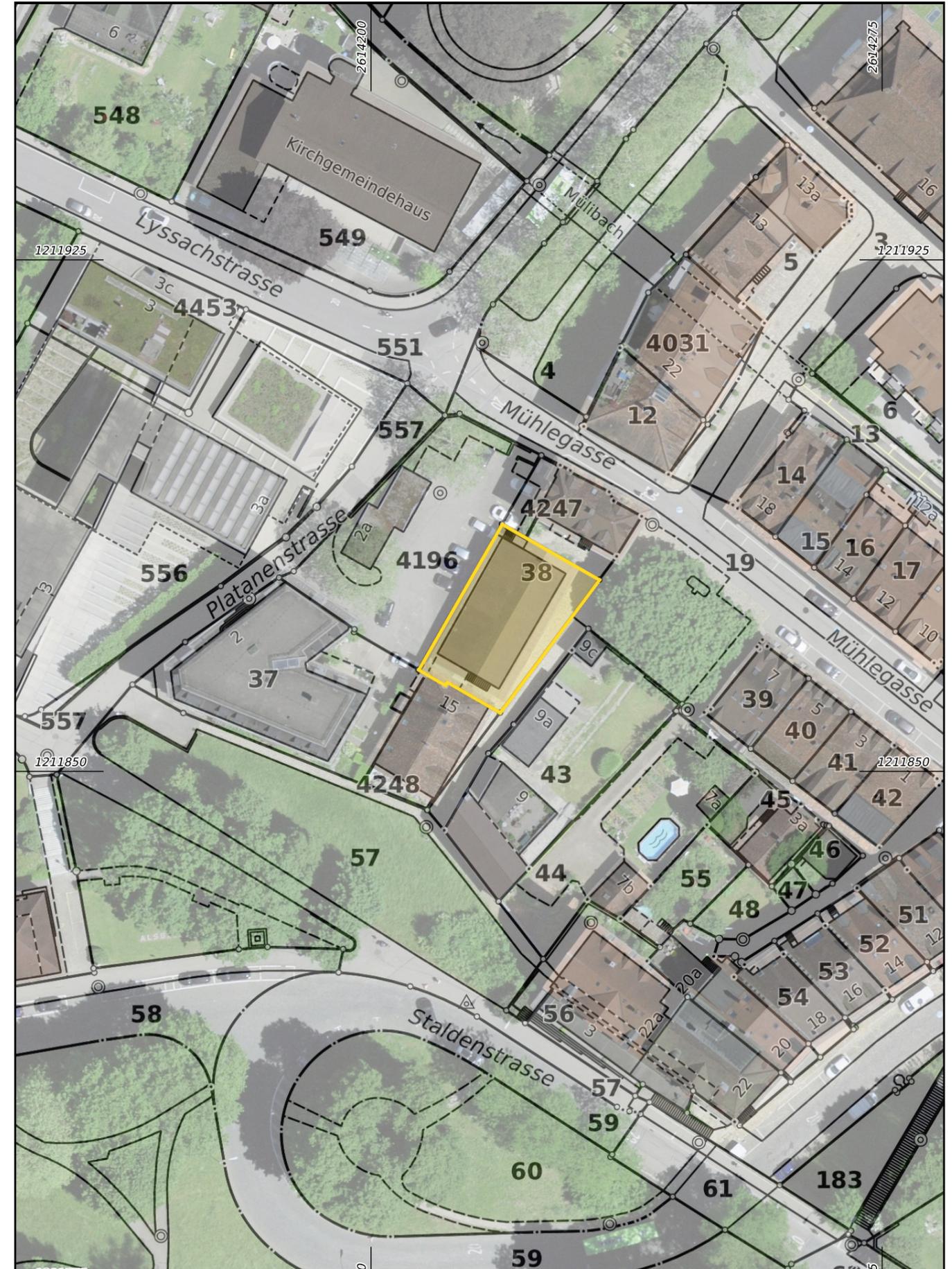
Grundriss 2. OG

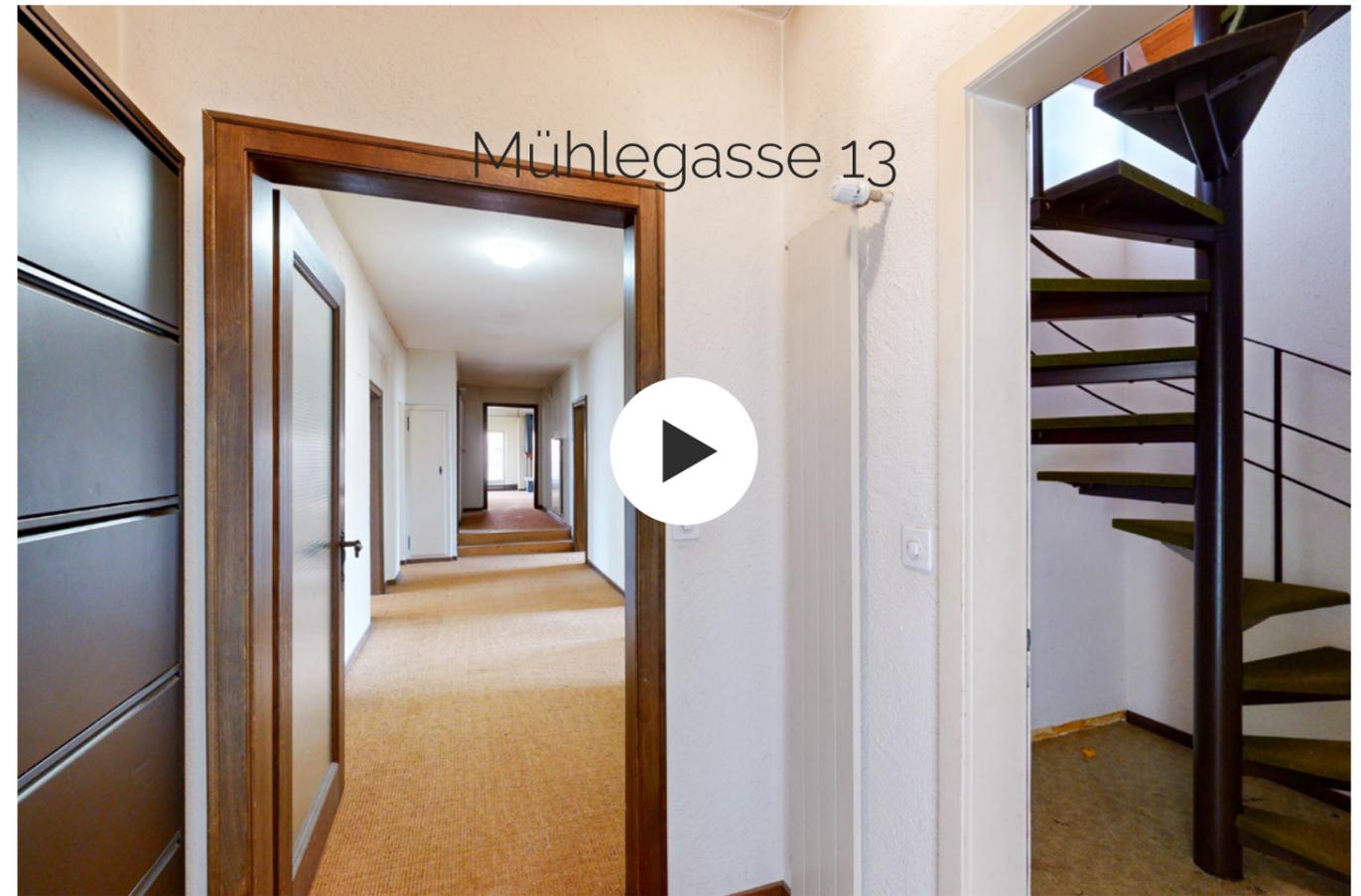
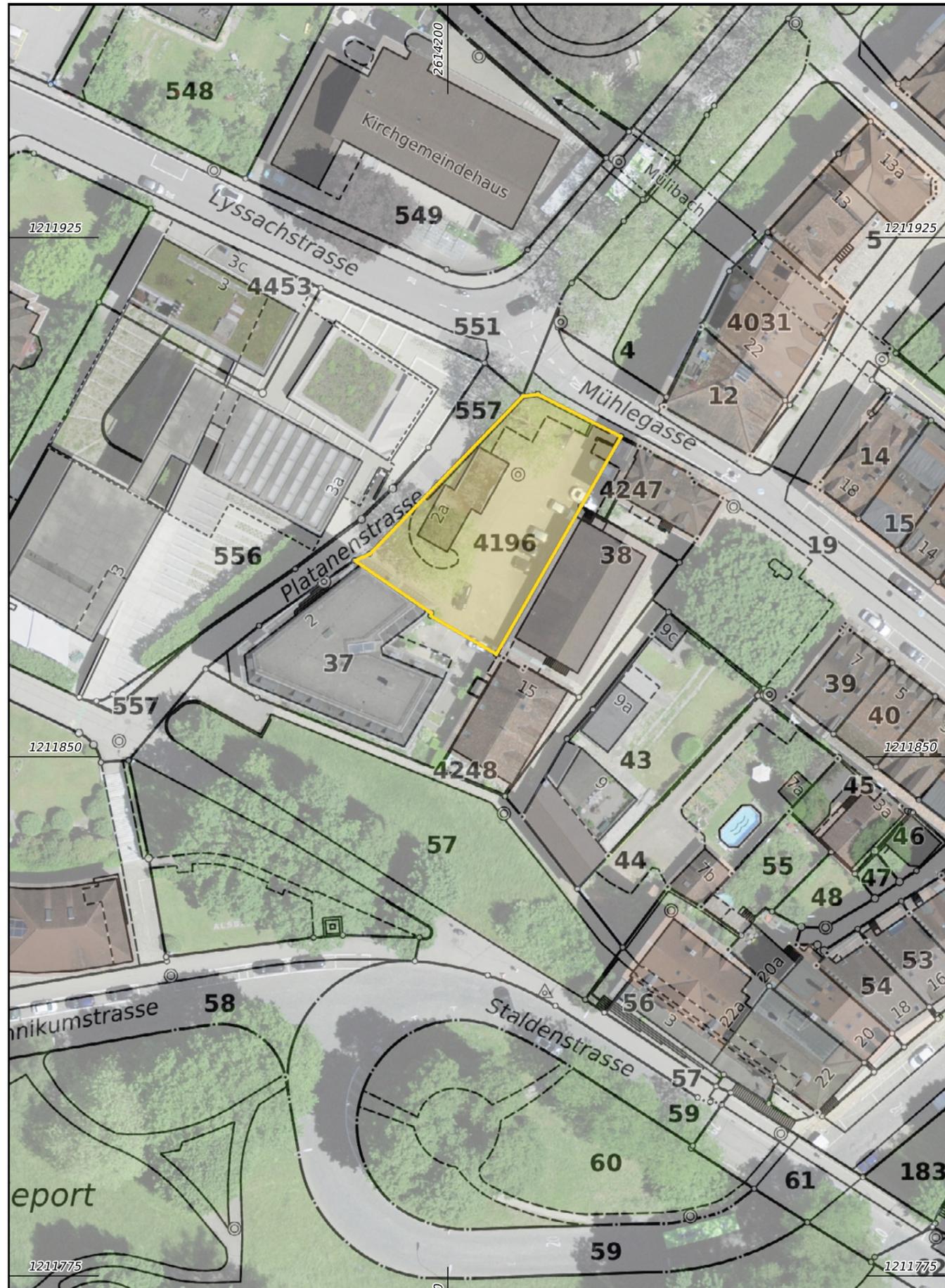
Dachgeschoss mit Potenzial



GEBÄUDE NR. 13

Situationsplan Wohnhaus Parzelle 38





360° Rundgang

Besichtigen Sie das Objekt virtuell

Klicken Sie auf das Bild oder den Link, um sich den 360° Rundgang anzusehen.

[Zum Rundgang](#)

Sie haben Interesse? So gehts weiter - transparent und einfach.



**AGENTUR
WYSS AG**

WWW.AGENTURWYSS.CH

1. Besichtigungstermin

Kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir zeigen Ihnen den Weg zu Ihrem Eigenheim und beraten Sie gerne. Ihre Interessen und Wünsche stehen bei uns an der ersten Stelle.

2. Kaufabsicht

Senden Sie die vorliegenden Verkaufsunterlagen an ein schweizerisches Finanzinstitut Ihres Vertrauens, damit diese Ihre Möglichkeiten zum Kauf des gewünschten Objekts prüfen können. Wir haben das Objekt Bankgeprüft und helfen Ihnen gerne bei der Findung einer ansprechenden Finanzierungslösung.

3. Finanzierungsbestätigung

Sichern Sie sich Ihr Traumobjekt und senden Sie uns eine Finanzierungsbestätigung des von Ihnen gewählten Finanzinstituts. (Bitte beachten Sie, dass das Dokument von einem von der Finma anerkannten Finanzinstitut stammen muss).

4. Reservation / Depotzahlung

Wir unterzeichnen gemeinsam die Absichtserklärung bzw. die Reservationsvereinbarung, welche die nötigen Eigenschaften des vorliegenden Kaufgeschäfts definiert und schriftlich festhält. Anschliessend leisten Sie uns die Depotzahlung auf die von uns angegebene Bankverbindung.

5. Auftrag an den Notar

Mit der Reservation beauftragen Sie uns, das Kaufgeschäft beim zuständigen Notariat anzumelden. Das Notariat erstellt einen Kaufvertragentwurf, welchen wir vor der Beurkundung gemeinsam mit Ihnen besprechen. Wenn alles klar und verständlich ist, können wir die weiteren Schritte zur Abwicklung des Kaufgeschäfts einleiten.

6. Notarielle Beurkundung

Wir begleiten Sie zum Notariat und sind während der Beurkundung an Ihrer Seite. Nach erfolgreichem Abschluss planen wir gemeinsam die Wohnungsübergabe.

Disclaimer/Prospektverbindlichkeit

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen durch die Agentur Wyss AG erstellt und sind unverbindlich. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausdrücklich ausgeschlossen.



Ein Exklusivmandat

der Agentur Wyss AG



AGENTUR WYSS AG

WWW.AGENTURWYSS.CH



Die Agentur Wyss AG bietet Ihnen vollumfängliche Immobiliendienstleistungen. Unsere Kernkompetenz liegt in der Vermarktung von Wohn- & Gewerbeimmobilien sowie Anlageimmobilien. Mit dem definierten Ziel, Ihnen optimale und professionelle Immobiliendienstleistungen anzubieten, garantieren wir Ihnen eine hochstehende Qualität. Mit unserem innovativen Vermarktungskonzept wollen wir klare Vorteile für Kunden schaffen. Wir heben uns in der Leistungs- und Distributionspolitik deutlich von konventionellen Maklerfirmen ab. Als qualifizierte Vermarktungsagentur arbeiten wir rein erfolgsorientiert – wir kennen keine Grundkosten, Spesenentschädigungen oder ähnliches. Unsere Werte sind echte und ehrliche Werte.

Unsere Marke soll auch zukünftig für qualitativ hochstehende Immobilien stehen. Wir verstärken unsere Präsenz in Neubauprojekten kontinuierlich. Die Herausforderungen auf dem Markt werden immer dynamischer. Wir sind ein verlässlicher Partner, welcher den Zug der Innovation auch mit traditionellen Werten nicht verpasst.



Ihr persönlicher Ansprechpartner

Remo Wyss
Agentur Wyss AG
Wynigenstrasse 6
3400 Burgdorf

Telefon: +41 31 556 88 00
Mobile: +41 79 564 06 07
E-Mail: rw@agenturwyss.ch
Web: www.agenturwyss.ch

Agentur Wyss AG
aw@agenturwyss.ch
www.agenturwyss.ch
CHE-245.239.001

Unsere Social Media Kanäle



Hauptsitz Burgdorf
Wynigenstrasse 6
3400 Burgdorf
T: 031 556 88 00