



ZU VERKAUFEN

CH-3413 Kaltacker, Hirschen

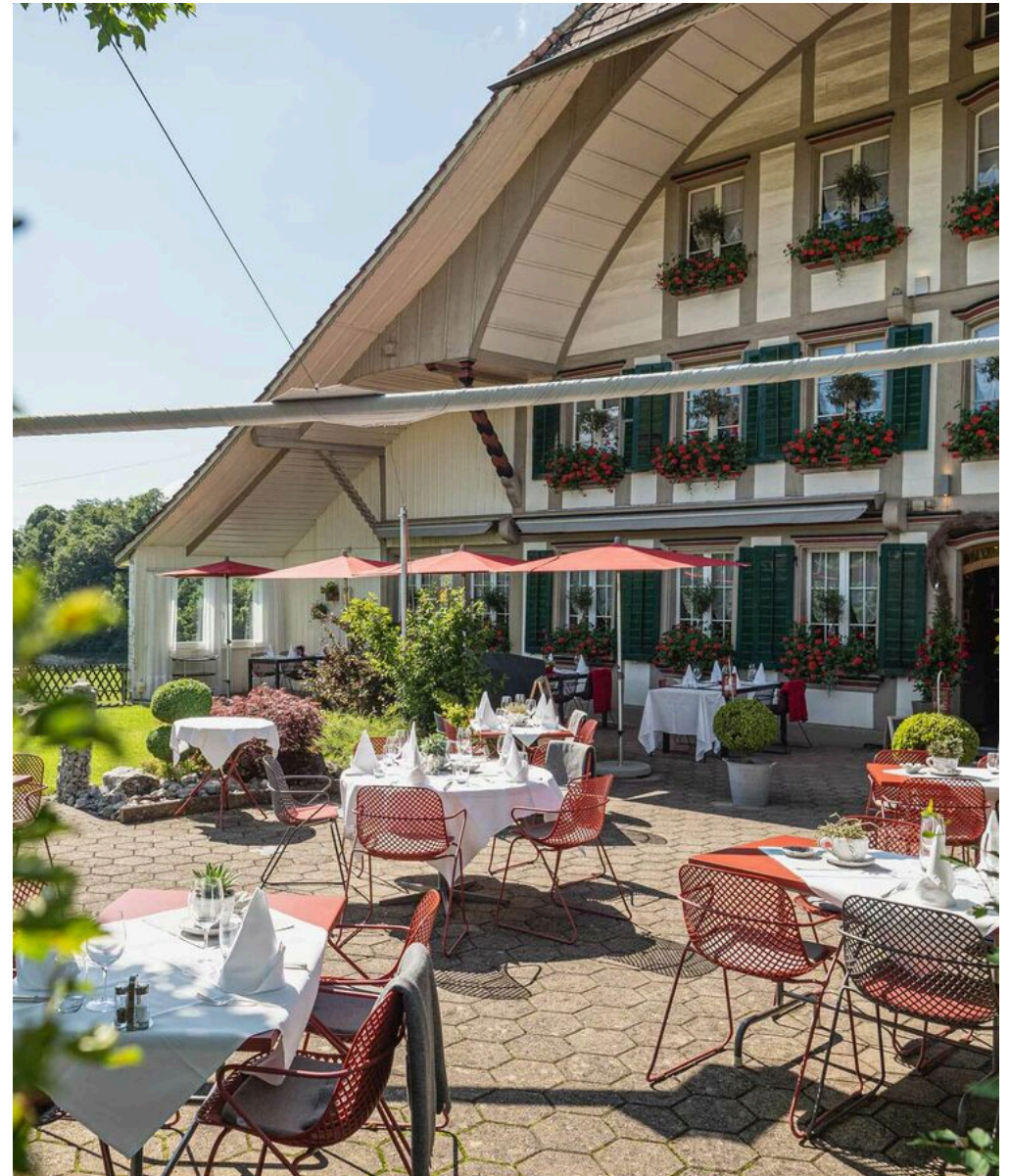
Dreifach attraktiv: Minergie-Wohnungen, rentabler Gasthof +  
Bauland!  
Preis auf Anfrage



wymobilien.ch  
Marcel Wyss

# Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Angaben	5
Eigenschaften	6
Bilder	7
Kontakt	31



# Beschreibung

**Einzigartige Renditeliegenschaft im Emmental: Zwei vermietete Minergie-Loftwohnungen und ein rentabler Gasthof sorgen für stabile Einnahmen – kombiniert mit spannendem Ausbau- und Entwicklungspotenzial.**

Die traditionsreiche **Liegenschaft Hirschen Kaltacker** liegt idyllisch in der **Dorfzone von Kaltacker**, nur rund **10 Fahrminuten von Burgdorf** entfernt, und bietet eine beeindruckende **Weitsicht über das Emmental**. Hier verbinden sich historische Bausubstanz, moderner Ausbau und spannende Entwicklungsperspektiven zu einem einzigartigen Investitionsobjekt.

## Objektdetails

**Adresse:** Hirschen Kaltacker, Parzellen-Nr. 101/1286 + 1209, 3413 Kaltacker

**Lage:** Ruhige, erhöhte Aussichtslage mit hohem Erholungswert

**Bauzone:** Dorfzone – mit Potenzial für zusätzliche Bebauung

**Website:** [www.hirschenkaltacker.ch](http://www.hirschenkaltacker.ch)

## Immobilienbeschreibung

Die ursprüngliche Liegenschaft (Baujahr **1804/1971**) wurde **2010 umfassend erweitert und modernisiert**. Zwei loftartige Wohnungen im Saal- und Dachbereich wurden nach **Minergie-Standard** ausgebaut und sind seither **durchgehend vermietet**. Virtueller

Rundgang Saalwohnung

Der charmante **Gastrobetrieb** wurde im Zuge des Umbaus modernisiert und lässt sich gemeinsam mit der **Wirtewohnung im Obergeschoss** rentabel betreiben.

## Gastronomiebereich:

- Gaststube EG (16 Plätze)
- Säáli EG (40 Plätze)
- Sitzungszimmer OG (12 Plätze)
- Gewölbekeller / Weinkeller / Eventraum (50 Plätze)
- Terrasse (42 Plätze)

## Verkaufseinheiten

- Parzellen Nr. 101/1286 mit 1783m<sup>2</sup>
  - Loftwohnung Saal, Minergiestandard (ca. 150 m<sup>2</sup>)
  - Loftwohnung Dachgeschoss, Minergiestandard (ca. 165 m<sup>2</sup>)
  - Restaurantbereich EG/UG
  - Wirtewohnung OG
  - Baulandpotenzial für 'Split-Level Berghaus' (1286)
- Parzelle 1209 mit 741m<sup>2</sup>
  - Heutiger Parkplatz/Baulandparzelle

## Verkaufsgrund

Die Eigentümer (aktuelles Wirtepaar) suchen **aus Altersgründen eine geeignete Nachfolgelösung**.

## Nutzungskonzepte – Ihre Möglichkeiten

Diese Liegenschaft bietet **kreativen Köpfen, Investoren und Visionären** eine Vielzahl spannender Perspektiven:

- Weiterführung als kleiner, charmanter und rentabler **Landgasthof** mit stabilen Mieteinnahmen aus den Wohnungen
- Showroom/Manufaktur
- **Umbau des Restaurants** zu einer exklusiven Wohneinheit
- **Erweiterung OG/DG (Süd)** analog bestehender DG-Loft (Nord)
- **Realisierung eines Einfamilienhauses** auf der heutigen Parkplatzparzelle
- Umsetzung des Projekts „**Split-Level Berghaus**“

## Zielpublikum

Ideal für **Investoren, Wohngemeinschaften, Gastronomieprofis, Entwickler oder Querdenker**, die **Wohnen, Arbeiten und Leben** neu kombinieren möchten.

## Interessiert?

Kontaktieren Sie uns für ein vertrauliches Gespräch.  
**Wymobilien, Marcel Wyss – Kirchberg + Langnau**

Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Tel.) per E-Mail oder über das Kontaktformular.

# Angaben

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Wärmeverteilungen	<b>Radiator, Bodenheizung</b>
Typ	<b>Restaurant</b>	Bauzone	<b>Dorfzone</b>
Referenz	<b>Gastro_Wohnen</b>	Zustand der Immobilie	<b>Gut</b>
Baujahr	<b>1804</b>	Grundstücksfläche	<b>2'524 m<sup>2</sup></b>
Letzte Renovierungen	<b>2004</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>
Heizanlage	<b>Pellets</b>		

Preis des Objekts **Preis auf Anfrage**

## Anzahl Parkplätze

1x Innen

15x Aussen

# Eigenschaften

## Umgebung

- > Dorf
- > Ländlich
- > Bushaltestelle

## Aussenbereich

- > Balkon(e)
- > Terrasse(n)
- > Exklusive Gartennutzung
- > Garten
- > Gartensitzplatz
- > Parkplatz
- > Box
- > Besucherparkplätze

## Innenbereich

- > Ohne Lift
- > Keller
- > Weinkeller
- > Estrich
- > Abstellraum

## Boden

- > Fliesen
- > Parkett

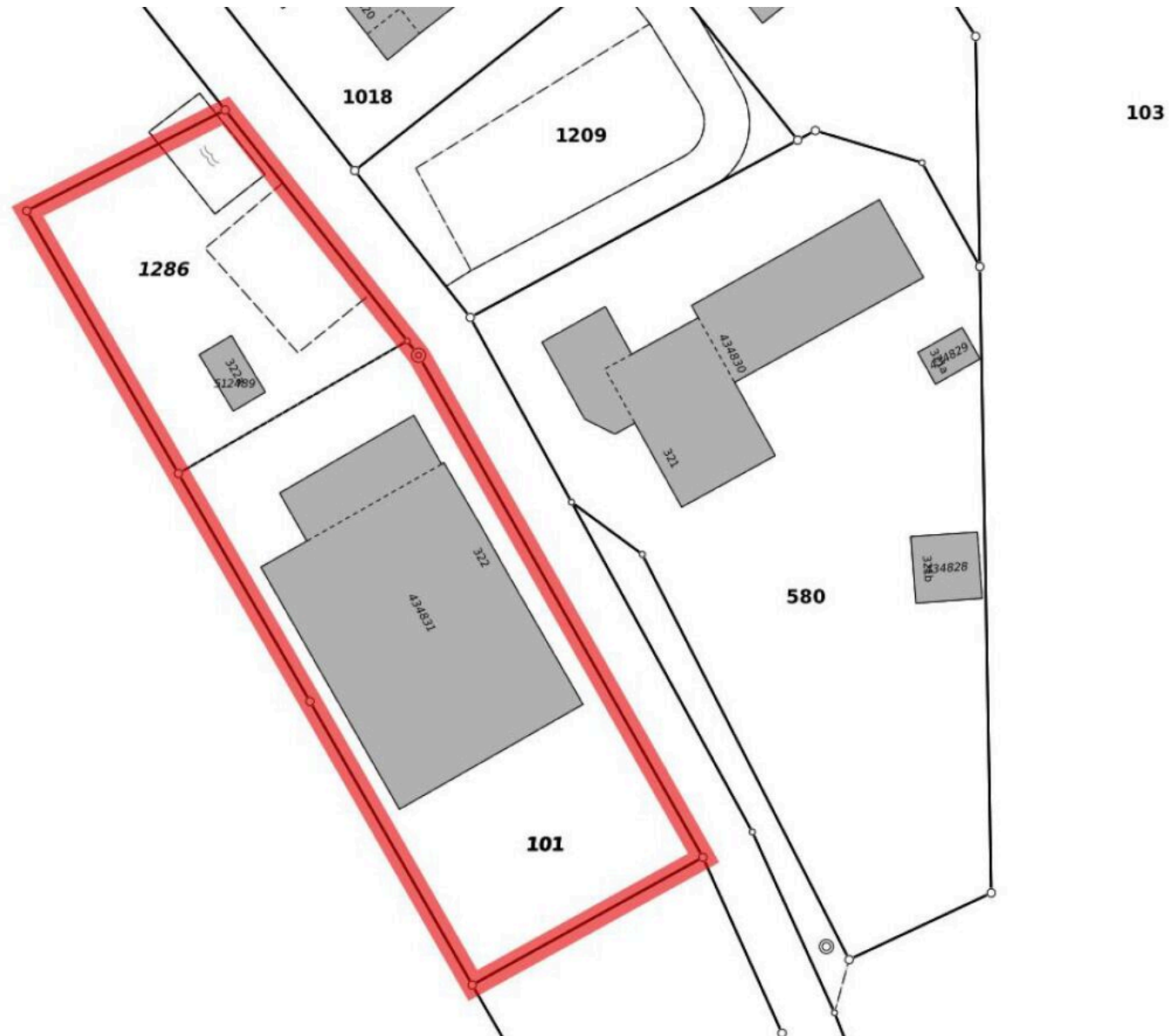
## Zustand

- > Abnahme im Ist-Zustand

## Aussicht

- > Schöne Aussicht
- > Freie Aussicht
- > Weitsicht
- > Unverbaubar
- > Ländlich
- > Felder
- > Wald

# Grundriss



Parzellen 101 und 1286 mit 1783m<sup>2</sup>



Parzelle 1209 mit 741m<sup>2</sup> (heute Parkplatz/Bauland)

# Innenansicht



Gaststube



Sääli



Sitzungszimmer OG



Weinkeller



Die spektakuläre Saalwohnung

# Grundriss



Saalwohnung mit Loggia und Galerie

# Innenansicht

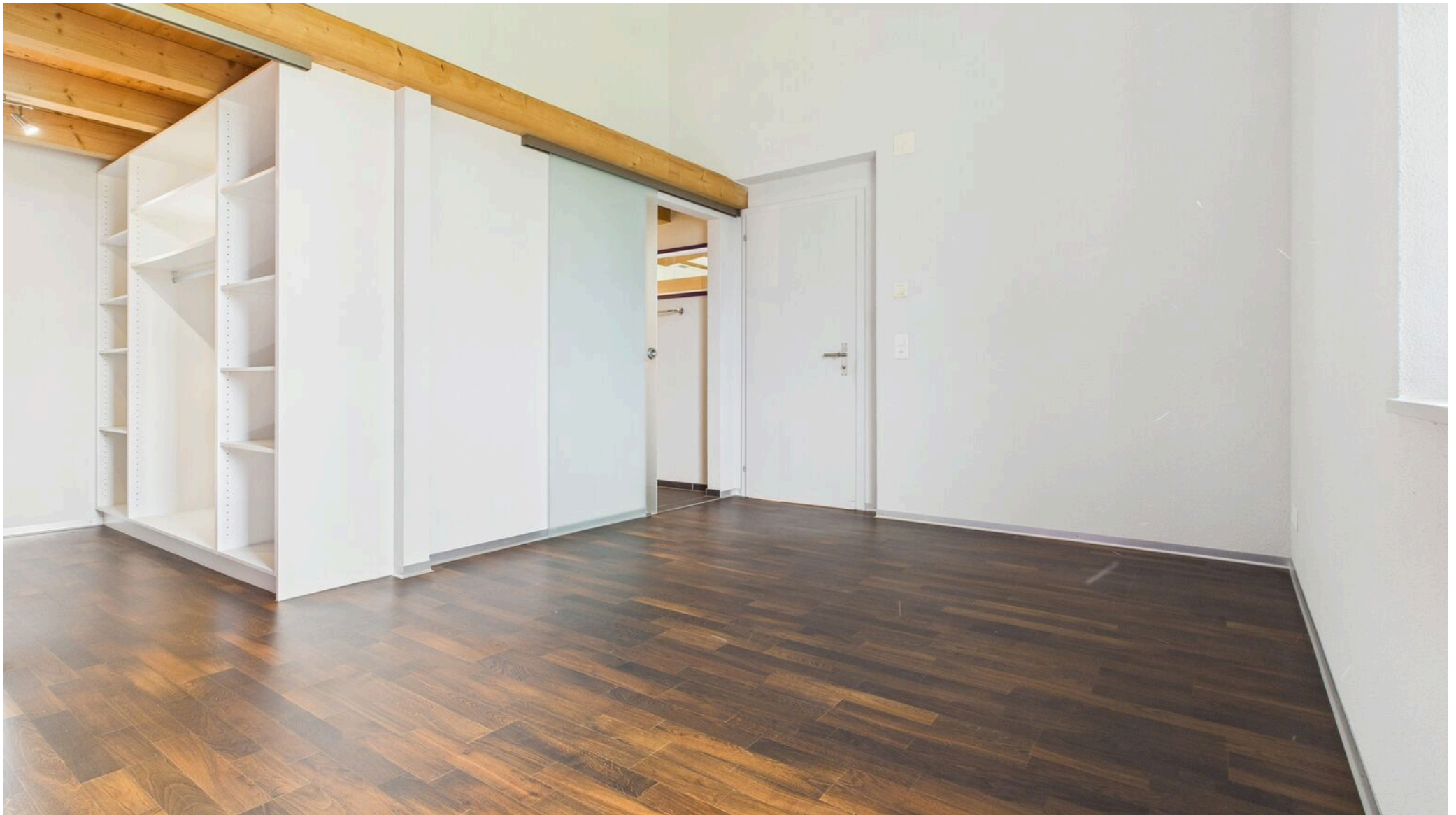




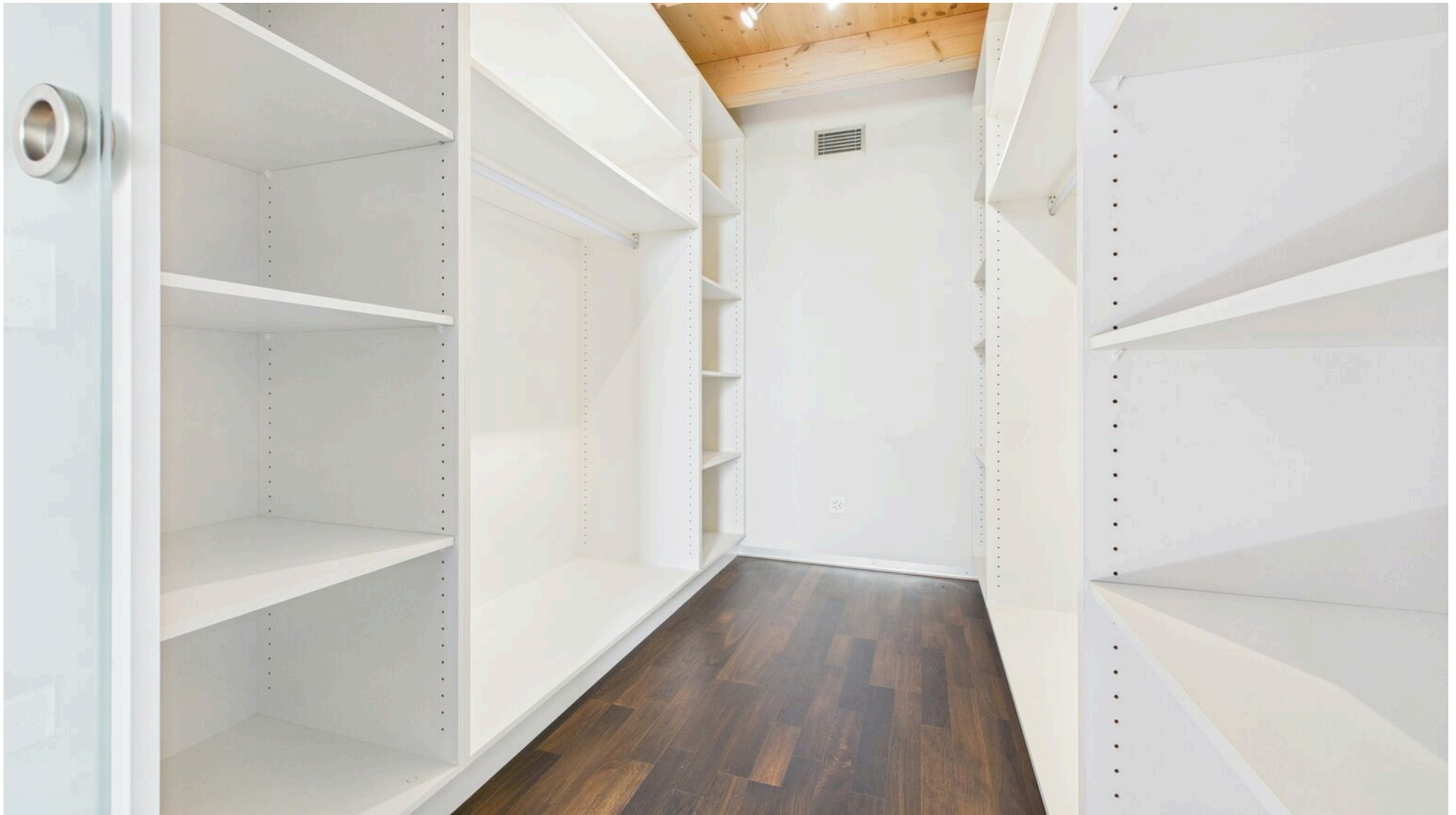




Galerie Saalwohnung



Zimmer mit Bad und Ankleide









Loggia EG der Saalwohnung



# Aussenansicht



Ausblick

# Innenansicht



DG Wohnung

# Grundriss



DG Wohnung mit Galerie und 2 Loggias



# Innenansicht





# Kontakt

## **Wymobilien, Marcel Wyss**

Hauptstrasse 13  
3422 Kirchberg / Langnau

Telefon: 034 511 20 25  
info@wymobilien.ch  
www.wymobilien.ch

## **Besichtigungskontakt**

**Herr Marcel Wyss**  
info@wymobilien.ch  
Telefon: 034 511 20 25  
Mob.: 079 545 62 76



# Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---