



VENDESI

CH-3413 Kaltacker, Hirschen

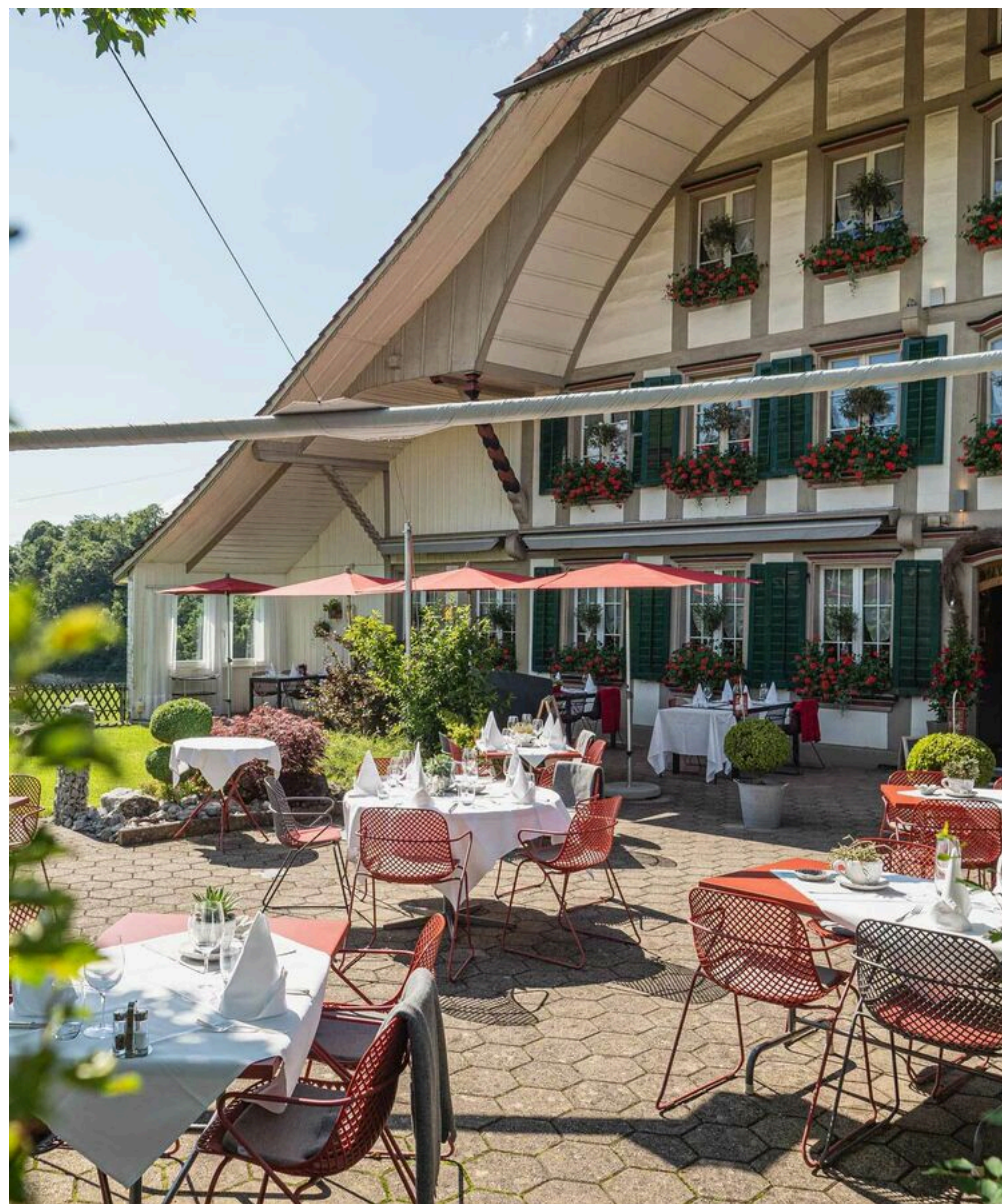
Triplo vantaggio: appartamenti Minergie, albergo redditizio +  
terreno edificabile!  
Prezzo su richiesta



wymobilien.ch  
Marcel Wyss

# Elenco

Descrizione	3
Dati generali	5
Caratteristiche	6
Immagini	7
Contatto	31



# Descrizione

**Unica proprietà a reddito nell'Emmental: due appartamenti loft Minergie in affitto e un'osteria redditizia garantiscono un reddito stabile, combinato con un interessante potenziale di espansione e sviluppo.**

La **proprietà Hirschen Kaltacker**, con la sua lunga tradizione, si trova in posizione idilliaca nella **zona del villaggio di Kaltacker**, a soli **10 minuti di auto da Burgdorf**, e offre una **vista mozzafiato sull'Emmental**. Qui, la struttura storica, la costruzione moderna e le interessanti prospettive di sviluppo si fondono in un'opportunità di investimento unica.

## Dettagli dell'oggetto

**Indirizzo:** Hirschen Kaltacker, parcelle 101/1286 + 1209, 3413 Kaltacker

**Posizione:** Posizione tranquilla e panoramica in posizione elevata con grande valore ricreativo

**Zona edificabile:** Zona di villaggio – con potenziale per ulteriori costruzioni

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

## Descrizione dell'immobile

L'edificio originale (anno di costruzione **1804/1971**) è stato **completamente ristrutturato e ampliato nel 2010**. Due appartamenti loft situati al piano superiore e sul tetto sono stati costruiti secondo **lo standard Minergie** e sono stati **affittati in modo continuativo**.

Tour virtuale Appartamento al piano superiore

Il grazioso **esercizio gastronomico** è stato modernizzato nel corso della ristrutturazione e può essere gestito in modo redditizio insieme all'**abitazione del gestore al piano superiore**.

## Area gastronomica:

- Sala ospiti piano terra (16 posti)
- Saal EG (40 posti)
- Sala riunioni 1° piano (12 posti)
- Cantina a volta / Cantina / Sala eventi (50 posti)
- Terrazza (42 posti)

## Unità di vendita

- Lotti n. 101/1286 con 1783m<sup>2</sup>
  - Appartamento loft Saal, standard Minergi (circa 150 m<sup>2</sup>)
  - Appartamento loft mansardato, standard Minergi (circa 165 m<sup>2</sup>)
  - Area ristorante P/S
  - Appartamento per il proprietario al piano superiore
  - Potenziale di terreno edificabile per 'Split-Level Berghaus' (1286)
- Parzella 1209 con 741m<sup>2</sup>
  - Parcheggio/terreno edificabile di oggi

## Motivo di vendita

I proprietari (attuale coppia di ospiti) cercano **una soluzione di successione adeguata per motivi di età**.

## Concetti di utilizzo – Le sue possibilità

Questa proprietà offre una serie di prospettive interessanti a **menti creative, investitori e visionari**:

- Continuazione come piccolo, affascinante e redditizio **agriturismo** con stabili entrate da affitto dalle abitazioni
- Showroom/Manifattura
- **Ristrutturazione del ristorante** in un'unità abitativa esclusiva
- **Ampliamento OG/DG (Sud)** analogamente al DG-Loft esistente (Nord)
- **Realizzazione di una casa unifamiliare** sul terreno del parcheggio attuale
- Realizzazione del progetto «**Casa di montagna a due livelli**»

## Pubblico di riferimento

Ideale per **investitori, comunità di residenti, professionisti della ristorazione, sviluppatori o visionari** che desiderano combinare in modo nuovo **abitazione, lavoro e vita**.

## Siete interessati?

Contattateci per un colloquio riservato.

**Wymobilien, Marcel Wyss – Kirchberg + Langnau**

Si

prega di inviare la sua richiesta con i dati di contatto completi (nome, indirizzo, telefono) via e-mail o tramite il modulo di contatto.

# Dati generali

Disponibilità	<b>Da convenire</b>	Impianti di riscaldamento	<b>Radiatore, Pavimento</b>
Tipo	<b>Ristorante</b>	Zona edificabile	<b>Dorfzone</b>
Riferimento	<b>Gastro_Wohnen</b>	Stato dell'immobile	<b>Buono</b>
Anno costruzione	<b>1804</b>	Superficie terreno	<b>2'524 m<sup>2</sup></b>
Ultime ristrutturazioni	<b>2004</b>	Parcheggi	<b>Sì, obbligatorio</b>
Tipo di riscaldamento	<b>Pellet</b>		

Prezzo dell'oggetto	<b>Prezzo su richiesta</b>
<b>Numero posti auto</b>	
1x Interno	
15x Esterno	

# Comodità

## Dintorni

- > Villaggio
- > Verdeggiante
- > Fermata Bus

## Esterno

- > Balcone/i
- > Terrazza/e
- > Uso esclusivo del giardino
- > Giardino
- > Area relax in giardino
- > Parcheggio
- > Box
- > Parcheggio per visitatori

## Interno

- > Senza elevatore
- > Cantina
- > Cantina vino
- > Solaio
- > Sgabuzzino

## Pavimento

- > Piastrelle
- > Parquet

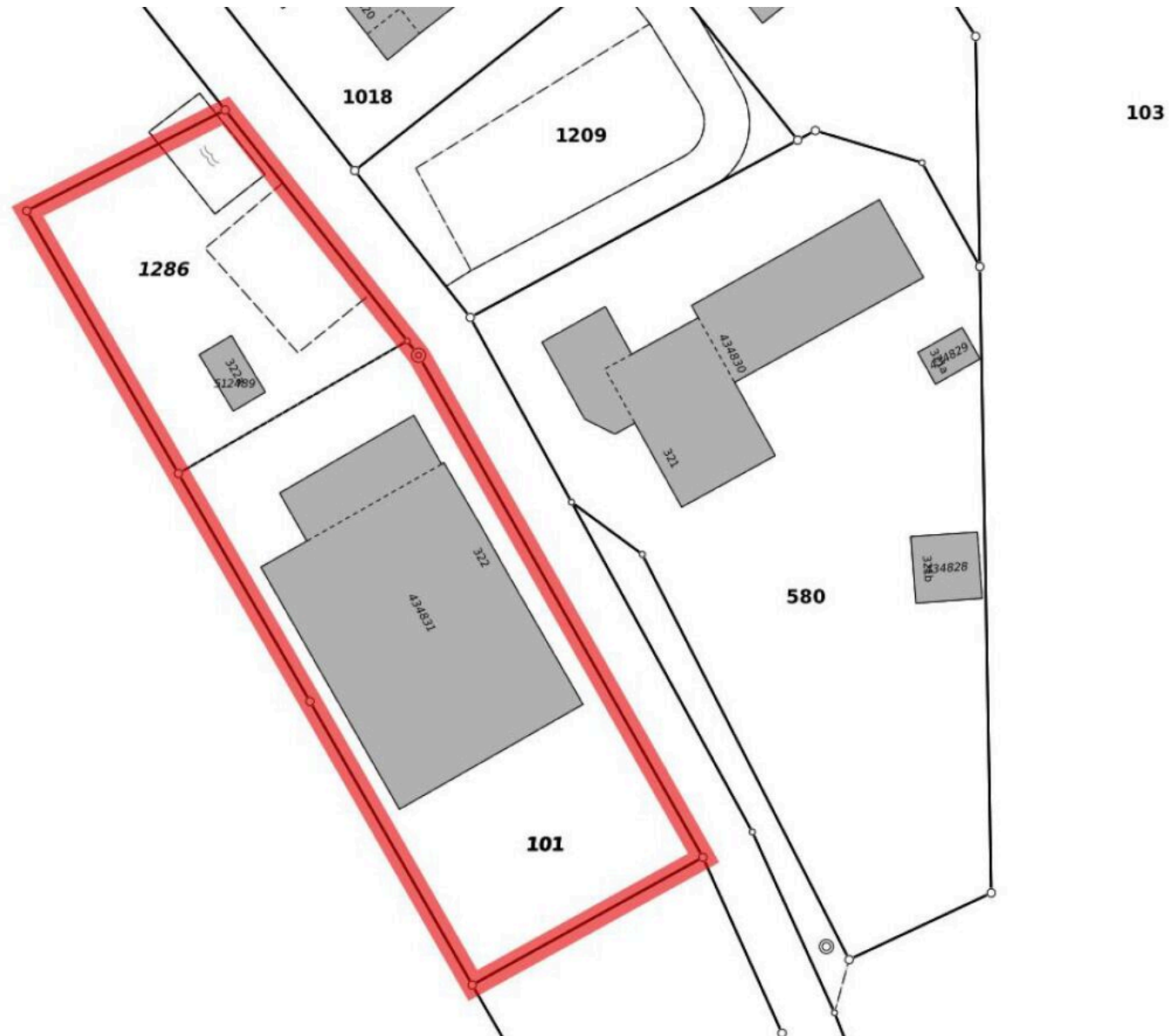
## Stato

- > Ripresa in condizione attuale

## Vista

- > Bella vista
- > Vista libera
- > Vista distante
- > Vista imperdibile
- > Rurale
- > Campi
- > Foresta

# Piano



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



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

# Vista interiore



Gaststube



Sääli



Sitzungszimmer OG



Weinkeller



Die spektakuläre Saalwohnung

# Piano



Saalwohnung mit Loggia und Galerie

# Vista interiore

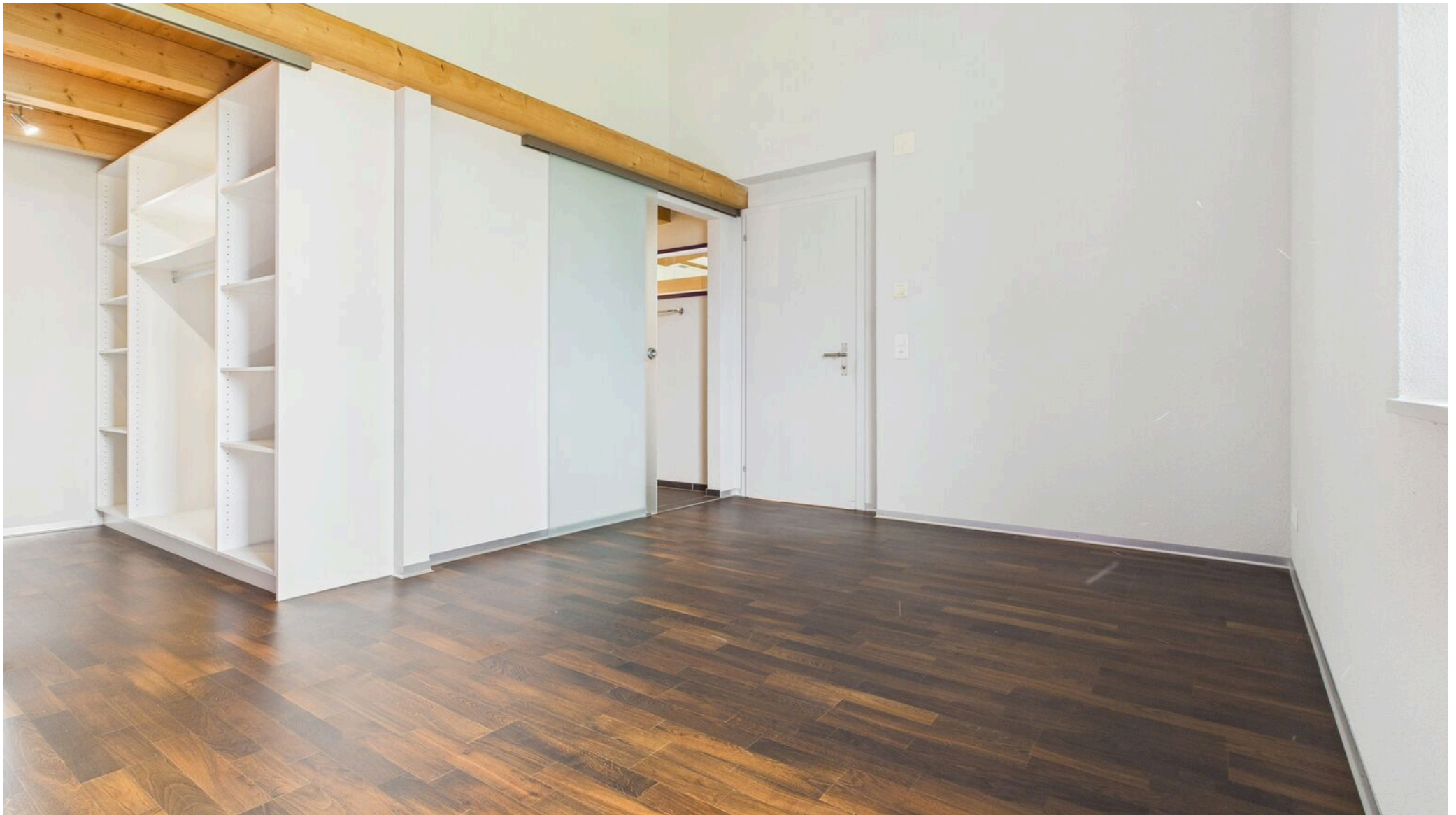




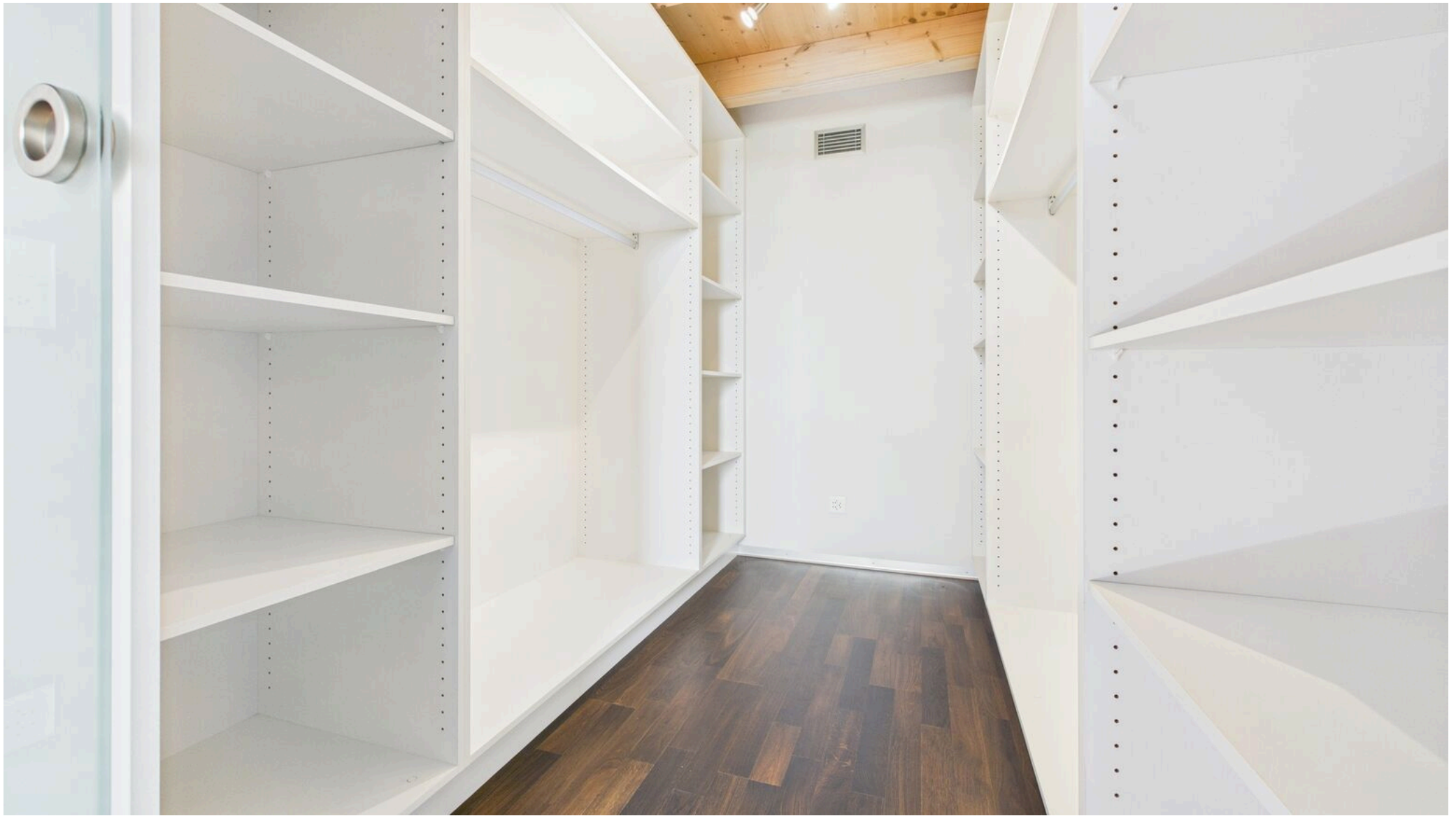




Galerie Saalwohnung



Zimmer mit Bad und Ankleide









Loggia EG der Saalwohnung



# Vista esteriore



Ausblick

# Vista interiore

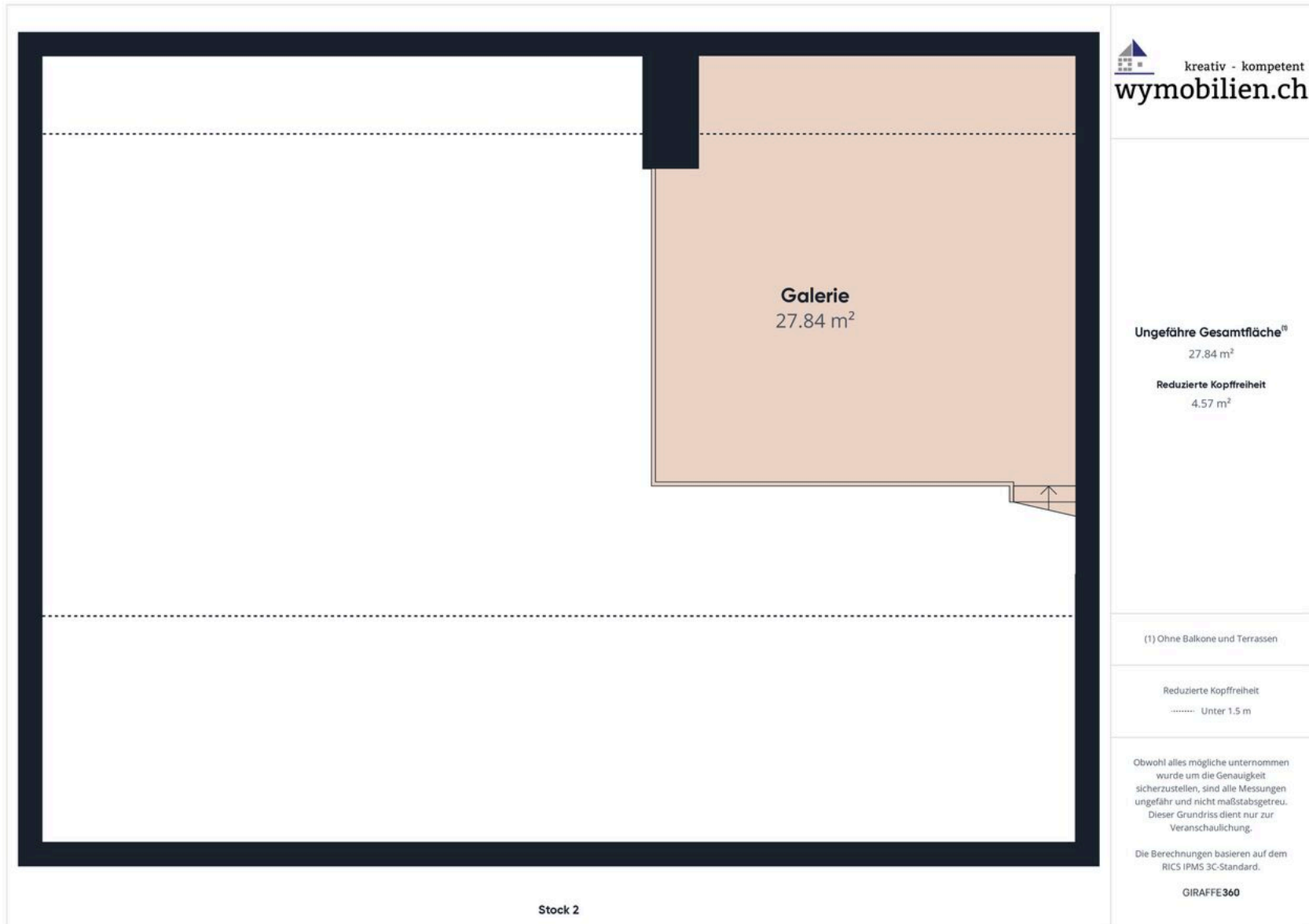


DG Wohnung

# Piano



DG Wohnung mit Galerie und 2 Loggias



# Vista interiore





# Contatto

## **Wymobilien, Marcel Wyss**

Hauptstrasse 13  
3422 Kirchberg / Langnau

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

## **Contatto visita**

### **Signor Marcel Wyss**

info@wymobilien.ch  
Tel.: 034 511 20 25  
Cel.: 079 545 62 76



# Note

---

---

---

---

---

---

---

---