

## REITSPORTIMMOBILIE MIT 4 WOHN-EINHEITEN, SANDPLATZ UND OVAL-FÜHRANLAGE

Kapazität für mindestens 7 Pferde mit einer Führanlage, grossem Sandplatz, sowie einigen Weideflächen im Kanton Bern



## Niederbipp

---

Niederbipp ist eine charmante Gemeinde im schönen Kanton Bern, im Verwaltungskreis Oberaargau und liegt auf 468 m ü. M. zwischen Olten und Solothurn. Sie hat rund 5300 Einwohner und ist somit eine der grössten Gemeinden im Bezirk Oberaargau.

Mit einer reichen Geschichte und malerischen Landschaften zieht dieses idyllische Dorf Besucher aus der ganzen Region an. Die Geschichte von Niederbipp reicht weit zurück, und die historischen Gebäude zeugen von vergangenen Zeiten. Die St. Peter und Paul Kirche stehen im Zentrum des Dorfes und zieht die Aufmerksamkeit von Geschichtsinteressierten auf sich.

Die Gemeinde Niederbipp verfügt über Kindergarten, Primar- und Sekundarschule und Klassen zur besonderen Förderung. Die Schule Niederbipp bietet ausserdem eine Hausaufgabenhilfe und eine Tagesschule an. Die Kinder werden in modernen Schulanlagen unterrichtet. Für vorschulpflichtige Kinder sind eine Spielgruppe sowie eine Kindertagesstätte vorhanden.



## Makrolage

Niederbipp, eine idyllische Gemeinde besticht durch ihre attraktive Makrolage. Eingebettet in die malerische Umgebung erstreckt sich Niederbipp entlang des Flusses Aare. Die natürliche Schönheit dieser Region bietet zahlreiche Möglichkeiten und eine perfekte Umgebung für Erholung, Freizeitaktivitäten und Naturfreunde. Die Einkaufsmöglichkeiten sind in einigen Minuten zu Fuss oder mit dem Auto erreichbar.

Durch eine optimale Verkehrsanbindung sind sie von ihrem zukünftigen Zuhause in 2 Minuten Fahrzeit auf dem Autobahnanschluss. Der öffentliche Verkehr ist effizient und gut ausgebaut. Busse und Bahnen ermöglichen eine gute Anbindung an umliegende Städte und Regionen.

Von Niederbipp erreichen Sie in ungefähren Fahrminuten:

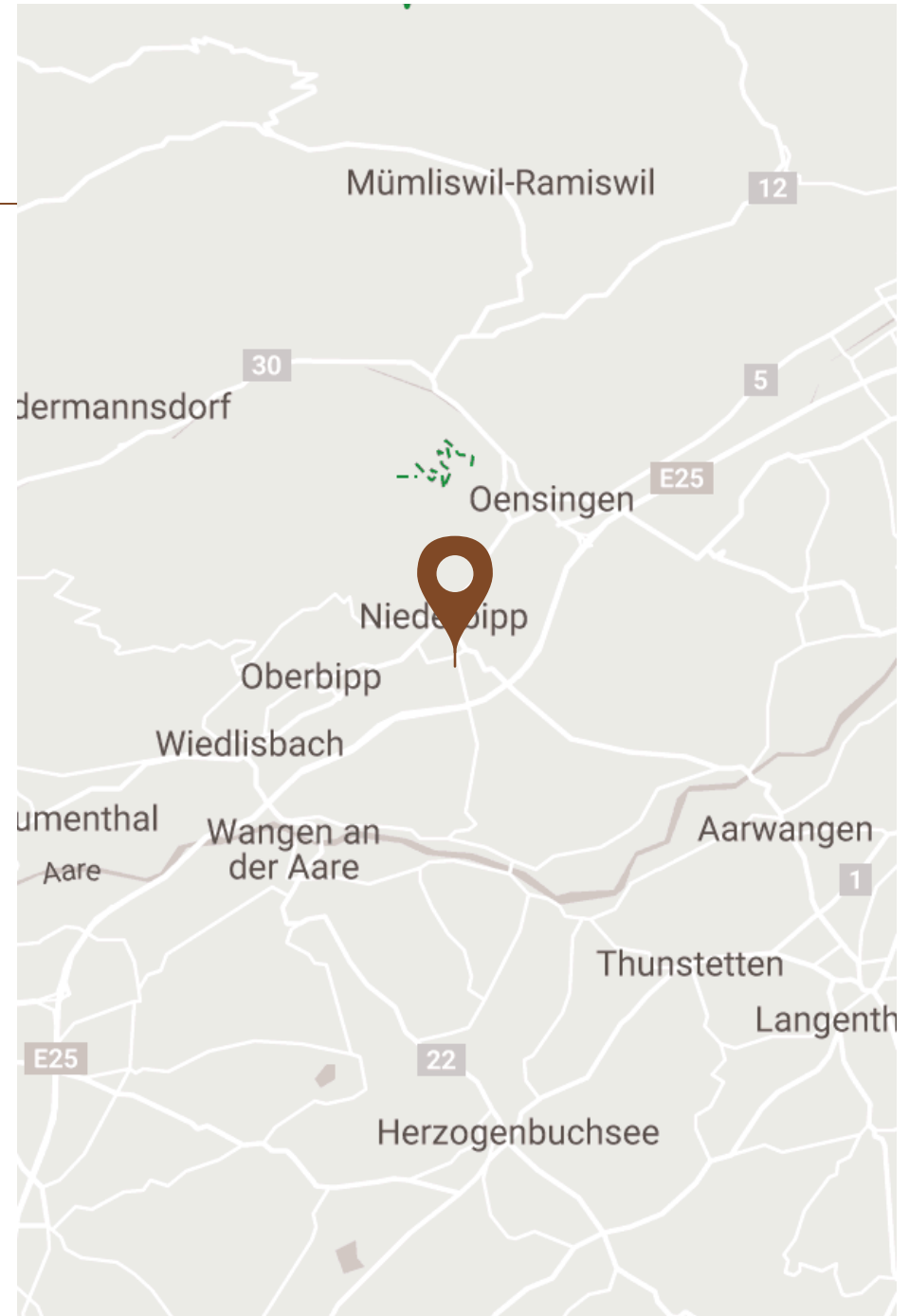
Solothurn: Auto 17 Min. / Bahn 14 Min.

Oftringen: Auto 19 Min. / Bahn 28 Min.

Aarau: Auto 34 Min. / Bahn 32 Min.

Zürich Airport: Auto 1h 8 Min. / Bahn 1h 3 Min.

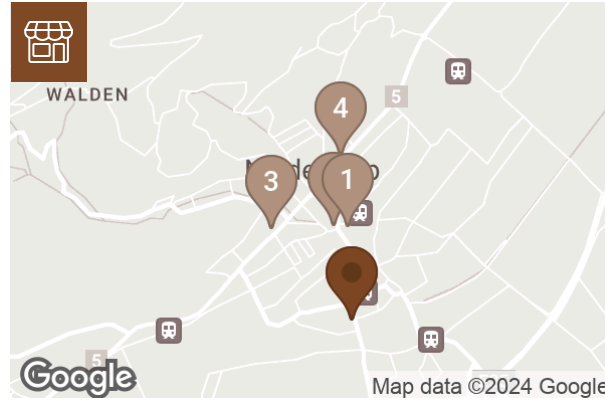
(Angaben search.ch)





## Schulen und Ausbildung

1. Kindergarten	720 m
🚶 13 min   🚲 5 min   🚗 3 min	
2. Oberstufenschule Niederbipp.	756 m
🚶 14 min   🚲 5 min   🚗 3 min	
3. Primarschulhaus Oberdorf	763 m
🚶 14 min   🚲 6 min   🚗 2 min	
4. Primarschule Mittelstufe	831 m
🚶 17 min   🚲 6 min   🚗 3 min	



## Einkauf

1. Coop Supermarkt Niederbipp	604 m
🚶 13 min   🚲 5 min   🚗 2 min	
2. VOI Niederbipp	618 m
🚶 12 min   🚲 6 min   🚗 2 min	
3. Denner Partner	785 m
🚶 19 min   🚲 7 min   🚗 3 min	
4. Coop Pronto Shop mit Tankstel...	1.1 km
🚶 20 min   🚲 8 min   🚗 3 min	



## Öffentlicher Verkehr

1. Niederbipp Dorf	200 m
🚶 3 min   🚲 1 min   🚗 1 min	
2. Scharnageln	526 m
🚶 9 min   🚲 3 min   🚗 1 min	
3. Niederbipp, Bahnhof	666 m
🚶 14 min   🚲 5 min   🚗 2 min	
4. Niederbipp	693 m
🚶 14 min   🚲 6 min   🚗 2 min	





Diese grosszügige Reitsportanlage erstreckt sich über die Parzellen 1381 und 1413 und hat eine Fläche von 11'979 m<sup>2</sup>. Die Flächen mit den beiden Wohnhäusern, der Führanlage sowie dem Stalltrakt liegt in der Erhaltungszone und weist 3'665 m<sup>2</sup> auf.

Der gut durchdachte Stall wurde 2009 erbaut. Er verfügt über 6 grosszügige Auslaufboxen mit einer Fläche von je 4 m x 5 m und einem Auslauf von je 16 m<sup>2</sup>. Eine etwas kleinere Auslaufbox wird derzeit als Hengstbox verwendet.



Die Boxen haben alle beheizte Tränken und bestehen aus Bambuswänden, was sie für ihre Robustheit auszeichnet. Der top gepflegte Stall verfügt über eine grosse Sattelkammer mit Einbauschränken und einer kleinen Tee-Küche. Weiter ist eine praktische Futterkammer, eine Toilette, zwei Putzplätze mit warm-Wasser, ein Solarium sowie eine grosse Industriewaschmaschine vorhanden. Genügend Platz zur Unterbringung von Kutschen oder anderen Materialien ist auch gegeben.







Im Dachstock des Stalls befindet sich das grosse Heulager mit direktem Abwurf in den Stallgang (Auffangstation). Ein grosses automatisches Tor im Heulager ermöglicht eine einfache Anlieferung.

Die ansprechende 1.5-Zimmer-Wohnung, auf dem gleichen Niveau wie der Heustock, bietet für Mitarbeitende oder Langzeitbesucher eine angenehme Wohnmöglichkeit auf ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese hochwertige Wohneinheit verfügt über ein grosses offenes Wohn- und Esszimmer mit Küche, ein exklusives Bad mit eigener Waschmaschine und Dusche sowie eine Galerie. Die Wohnung könnte um zwei weitere Zimmer erweitert werden.







Die ovale Kraft-Führanlage wurde 2011 erbaut und präsentiert sich in einem einwandfreien Zustand. Sie ist für die momentane Nutzung von 6 Pferden ausgelegt. Diese könnte jedoch um zwei weitere Plätze erweitert werden, sodass die Führanlage Platz für 8 Pferde hat. Was diese Anlage speziell auszeichnet ist der gedämpfte, rutschfeste Boden, die Ringführung und der Antrieb welcher selbstverständlich besonders leise und wartungsarm ist. Der freie Innenraum der Anlage erlaubt viel Raum für das Lagern von Materialien oder kleineren Fahrzeugen.

Der Mist kann hinter dem Stalltrakt, in einem bodenebenen Container deponiert werden, welcher eine Masse von 20 m<sup>3</sup> hat.





Der bewässerbare Reitplatz hat die Masse 22 m x 65 m und grenzt an die Weidenflächen an. Der Reitplatz ist mit dem Boden „Der grüne Sand“ aufgebaut. Es handelt sich um ein spezielles Bodengemisch, das höchsten Ansprüchen im Profi- und Amateursport gerecht wird. In Kombination mit der Trennschicht Lüzie – Rex entsteht ein Reitboden der Spitzenklasse, der für alle Disziplinen bestens geeignet ist. Die Weiden verfügen über eine Fläche von 6'884 m<sup>2</sup> und stehen in der Landwirtschaftszone. (dem BGGB unterstellt)

Diverse überdachte Innen- und Aussenflächen bieten Platz für das Parken von Autos/Anhängern und zur Unterbringung von Materialien.







Das 1985 kernsanierte Landhaus direkt neben dem Stalltrakt bietet eine atemberaubende Kubatur von 3'566 m<sup>3</sup>. Das gut unterhaltene Gebäude wurde vor ca. 200 Jahren erbaut. Die gesamte Raumaufteilung erstreckt sich über 8 Zimmer mit insgesamt ca. 474 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche. Die gepflegte Liegenschaft hat einiges zu bieten. Auch ein Wellnessbereich mit Whirlpool, einer Dampfdusche, einem Kaltwasser-Pot und einer Sauna. Der stilvolle Bürotrakt im Dachgeschoss beinhaltet 4 Arbeitsplätze, ein Sitzungsbereich sowie eine Bibliothek.

Dieses Wohnhaus verfügt über eine Doppelgarage und einer Einzelgarage. Zu früheren Zeiten wurden die Pferde auf der gegenüberliegenden Seite der Garage eingestallt. Diese 3 Boxen sind noch bestehend und könnten bei Bedarf wieder verwendet werden.







Auf der Parzelle 1413 besteht ein zusätzliches Bauernhaus welches über eine solide Wohnung und eine zusätzliche Mitarbeiterwohnung verfügt. Mit einer umfassenden Kubatur von 2'094 m<sup>3</sup> bietet dieses Gebäude einiges an Stauraum und Ausbaumöglichkeiten. Zusätzlich bestehen auf dieser Parzelle zwei weitere Pferdeboxen welche sporadisch für Ferienpferde genutzt wurden.

Der Spycher welcher ca. 1800 erbaut wurde, steht in Zentrum der Liegenschaft und gibt der Anlage einen ganz besonderen Charme. Erstellt wurde dieser in der Erhaltungszone und ist ein schützenswertes Gebäude.











## Allgemein

---

Objektart	Reitsportimmobilie
Anzahl Wohneinheiten	4
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Baujahr	1985
Grundstücksfläche	11'979 m <sup>2</sup>
Zonenzugehörigkeit	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
Gebäudevolumen	3'566 m <sup>3</sup>
Gebäudevolumen Norm	GVA
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Vermarktungsart	Kaufen
Verkaufspreis	Auf Anfrage

## Raumprogramm

### Untergeschoss:

- Ausgebauter Naturkeller für gemütliche Treffen
- Zusätzlicher kleiner ausgebauter Keller
- Weinkeller
- Archivraum mit dem Verteiler für die Heizung und den Boiler

### Erdgeschoss:

- Haupteingang
- Hochwertige Küche
- Wohn- und Esszimmer
- Halle
- Veranda mit Zugang zum Garten
- Gästetoilette

### Wohnung im 1. Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- Kleineres Zimmer
- Neuwertiges Bad mit WC, Dusche, Lavabo und WM/TU

### Wellnessbereich im 1. Obergeschoss:

- Sauna Marke Küng
- Whirlpool
- Dampfdusche
- Kaltwasser-Pot
- WC
- Zusätzliche Galerie

### Büro im 1. Obergeschoss:

- 4 Arbeitsplätze
- Sitzungsbereich
- Kleiner Entspannungsbereich
- Bibliothek
- WC, Dusche
- Anschlüsse für den Einbau einer Küche

### Weiteres:

- Doppelgarage und eine Einzelgarage mit automatischen Garagentoren
- 3 Pferdeboxen welche nicht mehr im Gebrauch sind
- Gartensitzplatz mit direktem Blick zur Weide
- Wärmepumpe-Heizung (Grundwasser)
- Boiler: 2000L im Stallgebäude für die gesamte Liegenschaft. Zusätzlich 400L im Wohngebäude

**Bauernhaus:**

- Solide 3.5-Zimmer-Wohnung (derzeit vermietet)
- 3.5-Zimmer-Mitarbeiterwohnung
- Viel Stauraum
- 2 Pferdeboxen

**Untergeschoss Stall:**

- 7 Auslaufboxen mit beheizten Tränken
- 1 Wasch-/ Putzplatz mit Solarium und Warmwasser
- 1 Wasch-/ Putzplatz mit Warmwasser
- Sattelkammer mit Einbauschränken, Tee-Küche, Toilette
- Futterraum
- Abstellraum
- Technikraum mit Industriewaschmaschine

**Obergeschoss Stall:**

- Heu- und Strohlager mit Abwurf (Auffangstation im Stallgang EG)
- Grosses Tor für die Anlieferung
- Gepflegte 1.5-Zimmer-Wohnung mit Galerie, grossem Bad, Waschmaschine und Küche

**Infrastruktur:**

- Reitplatz 20 m x 65 m, bewässerbar, Bodenbelag "Grüner Sand"
- Ovale Führanlage, Marke Kraft, für 6-8 Pferde



# Situation

---



1. Wohnhaus ca. 474 m<sup>2</sup> Wohnfläche
2. Garagen und 3 Pferdeboxen
3. Bauernhaus
4. Scheune und zusätzlich 2 Pferdeboxen
5. Ovale Fütteranlage
6. Stall mit 7 Pferdeboxen
7. Heu- und Strohlager
8. 1.5-Zimmer-Wohnung
9. Miststock
10. Weideflächen
11. Reitplatz 20 m x 65 m
12. Spycher



# Verkaufsmodalitäten

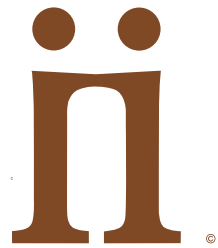
---

Steuer	Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft
Handänderungssteuer	1, 8 % geht zu Lasten der Käuferschaft. Sofern die Liegenschaft als Hauptwohnsitz dient, entfällt die Handänderungssteuer auf den ersten CHF 800'000.-- des Kaufpreises.

Handänderungsgebühren	Berechnen Sie die Kosten im Kanton Bern mittels folgendem Link: <a href="https://www.immoga.ch/verschreibungskosten">https://www.immoga.ch/verschreibungskosten</a>
Grundbuchgebühren	zu Lasten je 1/2
Beurkundungs- und Notariatskosten	zu Lasten je 1/2

Mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen haben wir das Ziel, Sie bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang offen und engagiert zu unterstützen. Bei der Auswahl unserer Mandate setzen wir strenge Qualitätsmassstäbe an Architektur, Ausstattung und Bausubstanz der Immobilie sowie an ihre Lage und an ein marktgerechtes Preis- / Leistungsverhältnis. Als erfahrene Experten kennen wir unsere Objekte im Detail. Im engen Dialog mit Ihnen versuchen wir, die Vorteile und die möglichen Nach-

teile eines Angebotes im Hinblick auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Erwartungen rasch, sensibel und offen einzuschätzen und entsprechend zu gewichten. Dieses Exposé ist für Sie als Selbstinteressent bestimmt. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, doch können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber dem Makler. Wir freuen uns, Sie zu beraten!



IMMOLEADER

IMMOLEADER Immobilien GmbH  
Bösch 80B  
CH-6331 Hünenberg  
041 711 77 94  
[reitsportimmobilien.ch](http://reitsportimmobilien.ch)



Rahel Burri  
Sekretariat/ Verkauf  
Reitsportimmobilien/  
Wohnimmobilien



Jürg Giedemann  
Geschäftsinhaber