

## Bauland mit zwei bestehenden EFH



**CHF 4.0 Mio.**

Richtpreis

**Höheweg 18 + 20, Bolligen**

Adresse

**2'253 m<sup>2</sup>**

Grundstückfläche

**Wohnzone**

W2 + Hangzuschlag

**Zentral**

gelegen

**Projekt**

mit Potenzial für 14 WHG

+ 16 PP

Bauland Projekt Studie Hanglage Aussicht Zentral

1

In Bolligen zentral gelegen und an wunderschöner Hanglage verkaufen wir per sofort Bauland für ein Projekt mit ca. 14 Wohneinheiten und 16 Parkplätzen. Auf den beiden Parzellen bestehen zwei Zweifamilienhäuser, welche während der Projektentwicklung Mietertrag generieren.

## Projektentwicklung in Bolligen

An erhöhter Hanglage am Höheweg 18 + 20 in Bolligen verkaufen wir zwei Einfamilienhäuser aus dem Jahre 1944 auf grosszügigen Parzellen.

Die Liegenschaften sind gut unterhalten und teilweise vermietet. Die beiden Parzellen mit gesamthaft 2'253 m<sup>2</sup> Bauland in der Zone W2 bieten vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten: **Neubauten mit mehreren Einheiten** und attraktiven Grundrissen sind aufgrund der gesuchten Lage und dem bestehenden Baureglement realisierbar.

Die wunderbare Aussicht sowie die ruhige, zentrale Lage mit Infrastruktur in Gehdistanz machen die Lage besonders attraktiv. Bolligen gehört zum begehrten Grossraum Bern und bietet hohe Lebensqualität.



## Zahlen und Fakten

<b>Adresse</b>	Höheweg 18	Höheweg 20
<b>Parzellen Nr.</b>	6583	6584
<b>Grundstückfläche</b>	1'063 m <sup>2</sup>	1190 m <sup>2</sup>
<b>Versicherungswert GVB</b>	CHF 1'085'600	CHF 1'170'000
<b>Kubatur GVB</b>	1'134 m <sup>3</sup>	1'112 m <sup>3</sup>
<b>Bauzone</b>	W2	W2
<b>Zimmer</b>	8+	8+
<b>Etagen</b>	3	3
<b>Badezimmer</b>	2	2
<b>Wohnfläche ca.</b>	220 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1944	1944
<b>Energieträger</b>	Wärmepumpe	Öl
<b>Zustand</b>	gut	gut

# Grundstück-Informationen 6583

## Grundstücksbeschreibung

<b>Gemeinde Grundstücksnummer</b>	Bolligen, BFS-Nummer: 352
<b>Grundstücksart Form der</b>	6583
<b>Führung E-GRID</b>	Liegenschaft
<b>Grundstücksfläche</b>	Eidgenössisch
<b>Grundbuchpläne</b>	CH185246357536
	1'063 m <sup>2</sup>
	1465

## Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Hüenerbüel
Ortsname	Bolligen
Strasse	Höheweg

## Bodenbedeckung

Art	Fläche
Strasse, Weg	124 m <sup>2</sup>
Gartenanlage	790 m <sup>2</sup>
Gebäude	149 m <sup>2</sup>

## Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	T eilfläche	Gesamtfläche
1268096	Wohnhaus Höheweg 18, 3065 Bolligen	123 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
502082063	Gebäude/Bauten Höheweg 18b, 3065 Bolligen	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
502082064	Gebäude/Bauten Höheweg 18a, 3065 Bolligen	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>

## Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
11.10.1884	R	Fahrtwegrecht, ID 1997/041744 z.L. LIG Bolligen 352/5418
13.08.1946	R	Abwasserdurchleitungsrecht, ID 1997/041150 z.L. LIG Bolligen 352/2698 z.L. LIG Bolligen 352/6895
13.08.1946	R	Abwasserdurchleitungsrecht, ID 1997/039005 z.L. LIG Bolligen 352/96
21.06.1984	R	Wegrecht, ID 1997/040628 z.L. LIG Bolligen 352/6408
26.03.1986	R	Wegrecht, ID 1997/040875 z.L. LIG Bolligen 352/6582
26.03.1986	L	Wegrecht, ID 1997/040876 z.G. LIG Bolligen 352/2678 z.G. LIG Bolligen 352/6582 z.G. LIG Bolligen 352/6584 z.G. LIG Bolligen 352/6905 z.G. LIG Bolligen 352/6918
26.03.1986	R	Wegrecht, ID 1997/040877 z.L. LIG Bolligen 352/6584
26.03.1986	R	Wegrecht, ID 1997/041141 z.L. LIG Bolligen 352/2678

## Grundlasten

Keine

## Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

# Grundstück-Informationen 6584

## Grundstücksbeschreibung

<b>Gemeinde</b>	Bolligen, BFS-Nummer: 352
<b>Grundstücksnummer</b>	6584
<b>Grundstücksart</b>	Liegenschaft
<b>Form der Führung</b>	Eidgenössisch
<b>E-GRID</b>	CH873582854687
<b>Grundstücksfläche</b>	1'190 m <sup>2</sup>
<b>Grundbuchpläne</b>	1465

## Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Hüenerbüel
Ortsname	Bolligen
Strasse	Höheweg

## Bodenbedeckung

Art	Fläche
Strasse, Weg	186 m <sup>2</sup>
Gartenanlage	859 m <sup>2</sup>
Gebäude	145 m <sup>2</sup>

## Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	T eilfläche	Gesamtfläche
1268097	Wohnhaus Höheweg 20, 3065 Bolligen	129 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>
502082062	Gebäude/Bauten Höheweg 20a, 3065 Bolligen	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>

## Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
11.10.1884	R	Fahrtwegrecht, ID 1997/041744 z.L. LIG Bolligen 352/5418
13.08.1946	R	Abwasserdurchleitungsrecht, ID 1997/041150 z.L. LIG Bolligen 352/2698 z.L. LIG Bolligen 352/6895
13.08.1946	R	Abwasserdurchleitungsrecht, ID 1997/039005 z.L. LIG Bolligen 352/96
21.06.1984	R	Wegrecht, ID 1997/040628 z.L. LIG Bolligen 352/6408
26.03.1986	R	Wegrecht, ID 1997/040875 z.L. LIG Bolligen 352/6582
26.03.1986	R	Wegrecht, ID 1997/040876 z.L. LIG Bolligen 352/6583
26.03.1986	L	Wegrecht, ID 1997/040877 z.G. LIG Bolligen 352/2678 z.G. LIG Bolligen 352/6582 z.G. LIG Bolligen 352/6583 z.G. LIG Bolligen 352/6905 z.G. LIG Bolligen 352/6918
26.03.1986	R	Wegrecht, ID 1997/041141 z.L. LIG Bolligen 352/2678

## Grundlasten

Keine

## Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

# Gebäudeversicherung



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999  
E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)  
Anfrage 756750  
Datum Ittigen, 12. März 2026

## Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz

Hauptobjekt und  
Mitversicherte BOLLIGEN , HOEHEWEG 18

Grundbuchblatt Nr. 352.0.6583

Policennummer 12676  
Versicherungssumme 1,085,600  
Index 234  
Zusätzlich Bauversicherung Nein  
Bauversicherungssumme  
Versicherungsart Neuwert  
Erstellungsjahr 1944  
Kubatur 1,134 M3 GVB-Norm  
Datum der letzten Schätzung 30.11.2015  
Objektbemerkungen

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.  
Gebäudeversicherung Bern (GVB)  
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen  
Telefon 031 925 11 11, [info@gvb.ch](mailto:info@gvb.ch), [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999  
E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)  
Anfrage 756751  
Datum Ittigen, 12. März 2026

## Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz

Hauptobjekt und  
Mitversicherte BOLLIGEN , HOEHEWEG 20

Grundbuchblatt Nr. 352.0.6584

Policennummer 6190  
Versicherungssumme 1,170,000  
Index 234  
Zusätzlich Bauversicherung Nein  
Bauversicherungssumme  
Versicherungsart Red. Neuwert  
Erstellungsjahr 1944  
Kubatur 1,112 M3 GVB-Norm  
Datum der letzten Schätzung 05.03.2026  
Objektbemerkungen Wohnhaus, Garage

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Bearbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.  
Gebäudeversicherung Bern (GVB)  
(Formular ohne Unterschrift)

Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen  
Telefon 031 925 11 11, [info@gvb.ch](mailto:info@gvb.ch), [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)

# Baureglement

## Art. 4

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA (m)	gGA (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	GL <sup>1)</sup> (m)	GB (m)	VG
Wohnzone 1	W1	4,0	8,0	5,0	8,5	25,0	13,0	1
Wohnzone 2	W2	4,0	10,0	7,5	10,5	30,0	14,0	2
Wohnzone 2 Sonnhalde <sup>2)</sup>	W2S	4,0	10,0	7,5	10,5	30,0	14,0	2
Wohnzone 3	W3	5,0	10,0	10,5	13,5	30,0	15,0	3
Mischzone 2	M2	4,0	8,0	8,0	10,5	30,0	14,0	2
Arbeitszone 1	A1	4,0 <sup>3)</sup>	4,0 <sup>3)</sup>	12,5	-	-	-	-
Arbeitszone 2	A2	4,0 <sup>3)</sup>	4,0 <sup>3)</sup>	10,5	13,5	-	-	-
Dorfkernzone Bolligen	DBo	4,0	6,0	8,0	-	30,0	14,0	2
Dorfkernzone Habstetten	DHa	4,0	6,0	8,0	-	30,0	14,0	2

<sup>1)</sup> Eingeschossige Gebäudeteile (Art. 4 Abs. 2 BR) sowie Anbauten (Art. 4 Abs. 2 BR) werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

<sup>2)</sup> Gebäudeabstand zu eingeschossigen Gebäudeteilen mind. 2,0 m

<sup>3)</sup> Grenzabstand gegenüber anderen Zonen  $\frac{2}{3}$  der traufseitigen Fassadenhöhe, mind. 6,0 m

Das Baureglement Bolligen gibt das Mass der Nutzung vor (Art 4.). Es besteht viel Potenzial für einen Neubau mit mehreren Einheiten.

Das gesamte Baureglement findet sich hier:

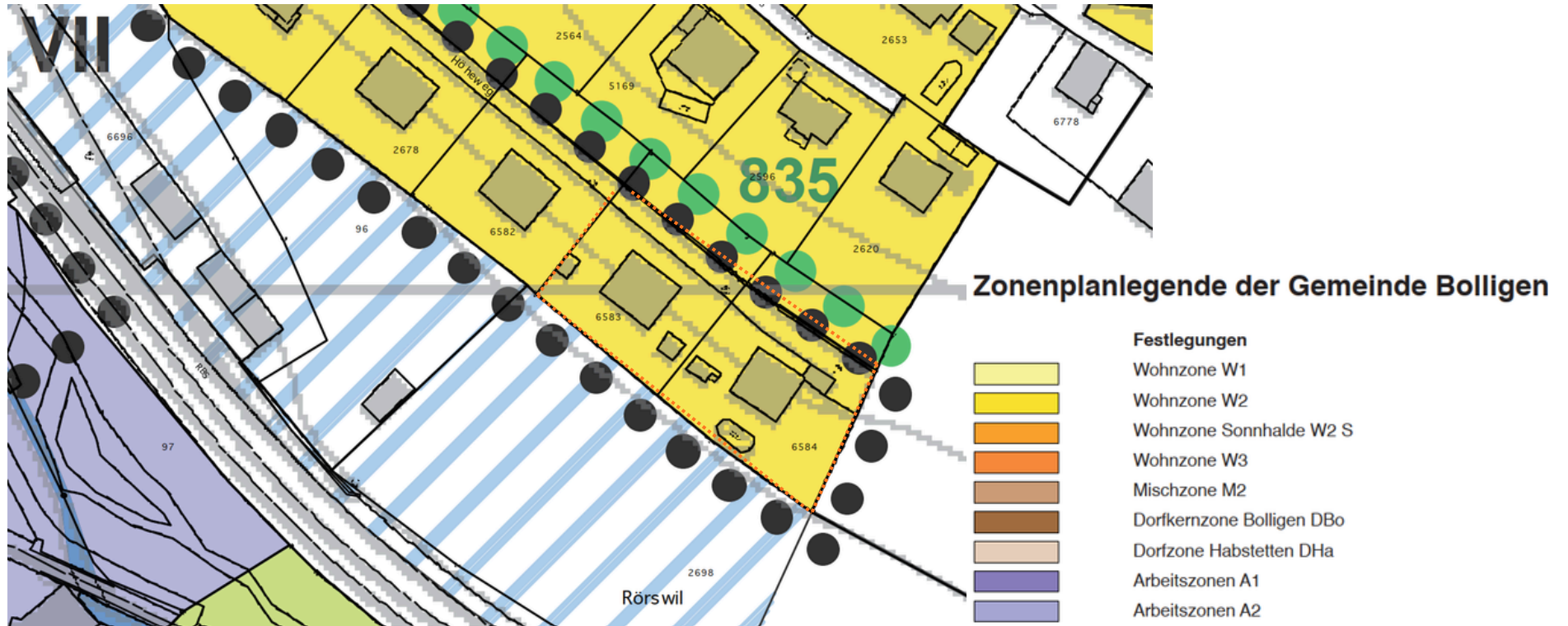
[https://www.bolligen.ch/verwaltung/dokumente/dokumente/B01Baureglement\\_1394202471.pdf](https://www.bolligen.ch/verwaltung/dokumente/dokumente/B01Baureglement_1394202471.pdf)

### Hinweis

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 26.

- kGA = kleiner Grenzabstand  
Vgl. Anhang 1 Art. A3.
- gGA = grosser Grenzabstand  
Vgl. Anhang 1 Art. A4.
- GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)
- GB = Gebäudebreite (vgl. Art. 13 BMBV)
- Fh = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (gilt auch für Flachdachbauten inkl. Brüstung)
- Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
- VG = Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV)

# Zonenplan



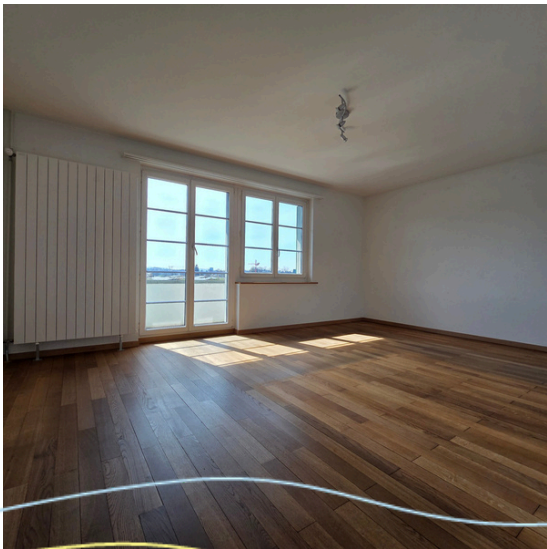
## Aussenansicht



## Aussenansicht



## Innenausbau



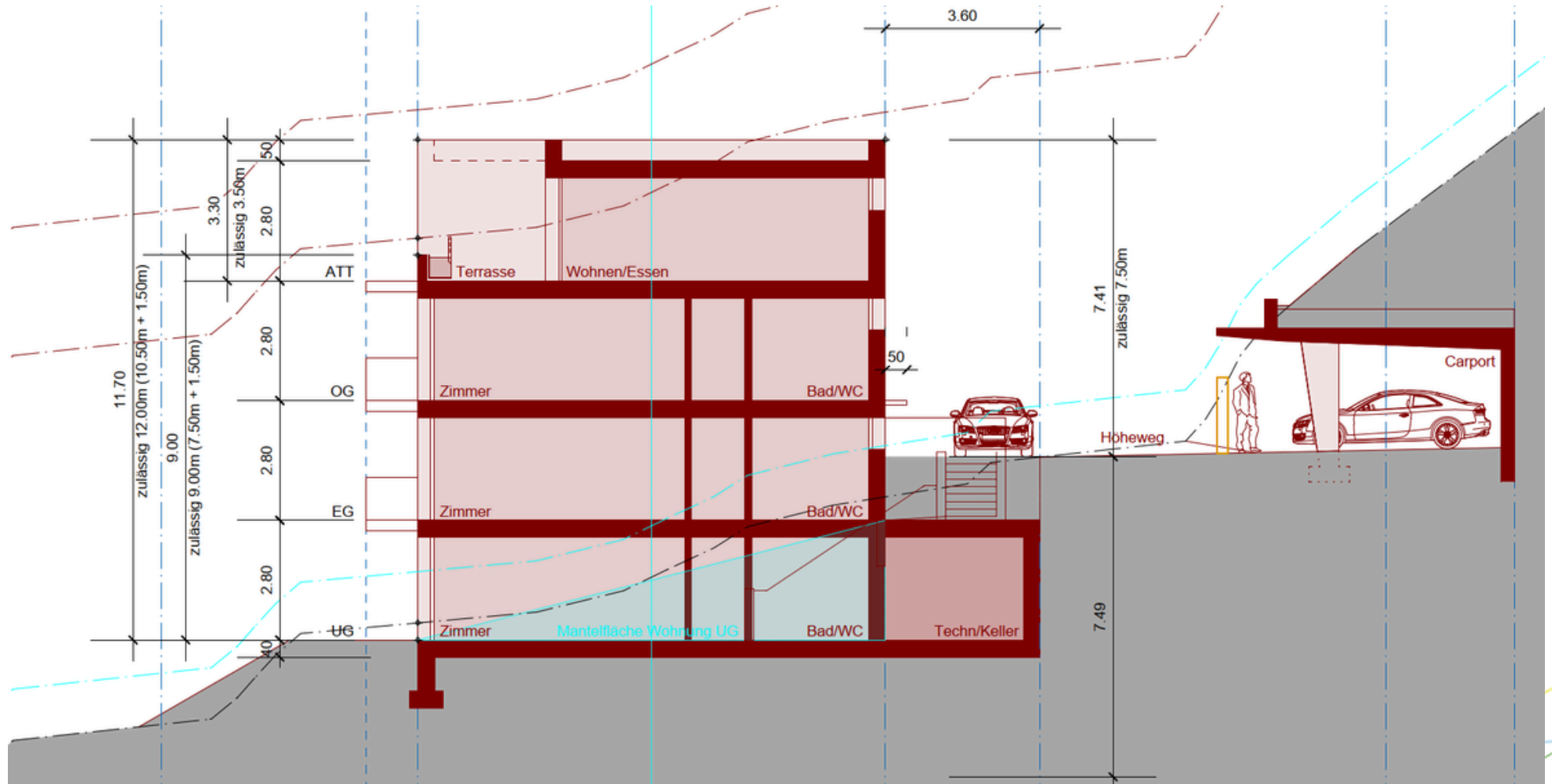
## Haustechnik





# Potenzial realisieren

## Mögliche Schnitte



# Orientierung



-  **Ausbildung**
  - Kindergarten
  - Primarschule
  - Oberstufe
  - Steiner Schule
-  **Dienstleistung**
  - Bank
  - Post
  - Versicherung
  - Gemeinde
-  **Erholung**
  - Bad
  - Natur
  - Fitness
  - Restaurants
-  **Öv**
  - Bolligen 3 Min.
  - Ittigen 9 Min.
  - Bern 12 Min.
  - Worb 16 Min.
-  **Einkaufen**
  - Migros
  - Coop
  - Landi
  - Bäckerei

## Sie interessieren sich für diese Grundstücke mit Projekt?

Dann melden Sie sich bitte bei uns, wir stehen Ihnen bei Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

**01**

### **FINANZIERUNG PRÜFEN**

Bitte prüfen Sie Ihre Finanzierungs-Möglichkeiten, dieses Objekt zu erwerben. Der Richtpreis liegt bei CHF 4.0 Mio. Gerne helfen wir Ihnen weiter.

**02**

### **BESICHTIGUNG VEREINBAREN**

Zur Vereinbarung einer Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte unter den nachfolgenden Kontaktdaten: Tel. +41 79 599 41 41 oder [info@imint.ch](mailto:info@imint.ch)

**03**

### **KAUFPREISANGEBOT**

Bitte geben Sie ein verbindliches Kaufpreisangebot mit Finanzierungsbestätigung ab. Die Eigentümer entscheiden über den Zuschlag.

# Kontakt

Gerne zeigen wir Ihnen diese Objekte nach Vereinbarung.



Thomas und Olivia Portmann, Inhaber



Über uns und weitere Objekte

## Das Kleingedruckte

Dieses Dokument wurde von Mint Real Estate GmbH („Mint“) auf vertraulicher Basis für die exklusive Nutzung durch die Person, welche dieses Dokument von Mint empfangen hat ("Empfänger") im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Liegenschaft, der Erstellung einer Entscheidungsfindung, oder Bewertung und / oder weiteren Dienstleistungen erstellt. Mint stützte sich bei der Erstellung dieser Präsentation auf Unterlagen und Informationen, die sowohl seitens Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und/oder öffentlich verfügbar waren. Mint hat die enthaltenen Informationen nicht überprüft und setzt deren Richtigkeit und Vollständigkeit voraus. Insbesondere hat Mint weder eigene Vermessungen von Grundstücken und Gebäuden, bautechnische Analysen, Bodenanalysen noch Altlastengutachten durchgeführt oder in Auftrag gegeben oder überprüft, ob sich auf einem Grundstück oder Gebäude Gefahrstoffe oder Altlasten befinden. Es besteht keinerlei gegenwärtige oder zukünftige, ausdrückliche oder stillschweigend eingeschlossene Zusicherung oder Gewährleistung seitens Mint hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verlässlichkeit betreffend den Informationen in diesem Dokument bzw. auf welchen dieses Dokument basiert.

Die Bewertungen, Prognosen, Einschätzungen, Stellungnahmen und Projektionen in diesem Dokument beinhalten Elemente subjektiver Beurteilung und Analyse. Der Empfänger anerkennt und akzeptiert, dass Mint solche subjektiven Elemente nach bestem Wissen und Gewissen hergeleitet und einbezogen hat, aber keine Gewährleistung betreffend deren Korrektheit bzw. Erfüllung übernimmt. Alle Stellungnahmen in diesem Dokument können jederzeit ohne Vorankündigung ändern und - aufgrund anderer zugrunde gelegter Annahmen oder Kriterien - anders oder gegenteilig zu früheren Aussagen sein.

Mint hat weiter keine Überprüfung betreffend rechtliche Sachverhalte durchgeführt und dieses Dokument unter der Annahme erstellt, dass Grundstücke, Gebäude und deren Nutzung sämtlichen anwendbaren kommunalen, kantonalen und nationalen Gesetzen, Regelungen und Auflagen entsprechen, insbesondere aber nicht limitiert auf Brand- und Umweltschutz-, Bau- und Planungsvorschriften. Dieses Dokument kann Beurteilungen und Einschätzungen der zukünftigen Entwicklung enthalten. Mint hat keine Verpflichtung, Aussagen (inklusive Beurteilungen und Einschätzungen der zukünftigen Entwicklung) oder Informationen in diesem Dokument zu ergänzen, zu berichtigen oder aufzudatieren. Einschätzungen oder Projektionen betreffend zukünftiger Ereignisse (inklusive Projektionen betreffend Erträge, Ausgaben, Verkaufspreise oder ortsplanerische bzw. - politische Entwicklungen) sind aufgrund von Informationen, die per Datum dieses Dokuments entweder von der Verkäuferschaft zur Verfügung gestellt wurden oder öffentlich verfügbar waren, nach bestem Wissen und Gewissen von Mint und unter der Annahme einer wirtschaftlichen und professionellen Verwaltung, Instandhaltung und Vermarktung der Grundstücke und Gebäude erfolgt. Mint, deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter schliessen hiermit jegliche Haftung für Absicht oder Grobfahrlässigkeit ausdrücklich aus. Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Immobilien, oder dem Bezug von Dienstleistungen, noch juristische, steuerrechtliche Beratung oder eine Empfehlung dar. Der Empfänger soll eigene Berater betreffend juristischen, steuerrechtlichen, finanziellen oder das Rechnungswesen betreffenden Angelegenheiten beiziehen. Dieses Dokument ist nicht umfassend und beinhaltet nicht alle Informationen, welche der Empfänger benötigen könnte. Kein Kaufs- oder Verkaufsentscheid oder andere finanzielle Entscheidung oder Handlung sollte einzig auf Basis dieses Dokuments gefällt werden. Dieses Dokument darf nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung von Mint als Ganzes oder auszugsweise kopiert, vervielfältigt, verbreitet oder an Dritte weitergeleitet werden.