



ROBERT  
PFISTER AG

# VERKAUFS DOKUMENTATION

EINFAMILIENHAUS AN AUSGEZEICHNETER LAGE

BIRKENWEG 1 , 3303 JEGENSTORF

# INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage
2. Beschrieb Liegenschaft
3. Kennzahlen / Objektdaten
4. Visuelle Übersicht
  - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
  - Fotos
  - Situationsplan
  - Grundrisspläne
5. Grundbuchblätter

## BESCHRIEB GEMEINDE

Die attraktive Gemeinde Jegenstorf liegt im Herzen des Berner Mittellandes und vereint auf ideale Weise ländliche Idylle mit hervorragender urbaner Anbindung. Nur rund 20 Fahrminuten von der Bundeshauptstadt Bern entfernt, bietet Jegenstorf eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einem ruhigen, gepflegten Umfeld.

Die Gemeinde verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten. Das bekannte Schloss Jegenstorf mit seiner weitläufigen Parkanlage prägt das Ortsbild und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Verkehr (S-Bahn-Anschluss Richtung Bern und Solothurn) – ist Jegenstorf ein idealer Wohnort für Pendler. Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse gewährleisten zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Regionen.

Die Umgebung besticht durch ihre naturnahe Lage mit Feldern, Wäldern und sanften Hügeln, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spazieren, Velofahren oder Joggen einladen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu wirtschaftlichen Zentren und einem breiten kulturellen Angebot in der Region Bern.

Insgesamt bietet Jegenstorf eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe – ein idealer Standort für anspruchsvolles Wohnen.

## BESCHRIEB LAGE

Die Liegenschaft am Birkenweg 1 besticht durch ihre besonders privilegierte und familienfreundliche Mikrolage in einem ruhigen, gepflegten Wohnquartier von Jegenstorf. Die Quartierstrasse ist kaum befahren und garantiert ein sicheres, entspanntes Wohnumfeld.

Ein herausragender Vorteil ist die unmittelbare Nähe zum Dorfzentrum: Der Dorfkern sowie ein Spielplatz sind in nur rund 2 Gehminuten bequem erreichbar – ideal für Familien und den täglichen Bedarf.

Auch der Bahnhof mit direkter Verbindung nach Bern, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Distanz. Ergänzt wird die Lage durch nahegelegene Grün- und Erholungsräume, welche die hohe Wohn- und Lebensqualität zusätzlich unterstreichen.

# BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

## ALLGEMEIN:

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Jegenstorf erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus – eine seltene Gelegenheit, Wohnen, Ruhe und Entwicklungspotenzial zu vereinen. Das Grundstück Nr. 241 besticht durch unverbaubare Ausblicke auf das angrenzende Landwirtschaftsland, einen grosszügigen, sonnigen Garten mit Apfelbaum, Himbeersträuchern und saisonaler Bepflanzung sowie einen einladenden Sitzplatz mit Sonnenstore – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das Haus aus dem Jahr 1964 präsentiert sich hell, freundlich und einladend und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Auf einer Ebene verteilen sich ein attraktives Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten, vier lichtdurchflutete Schlafzimmer, eine alte, aber funktionstüchtige Küche sowie ein älteres, zeitloses Badezimmer mit Badewanne, WC und Lavabo. Unterschiedliche Bodenbeläge – Laminat im Wohnbereich, Korridor und Küche (2025) und Parkett in den Zimmern – sorgen für eine warme und einladende Atmosphäre. Einbau- und Garderobenschränke bieten praktische Lösungen für Stauraum, alle Innenräume wurden 2024 frisch gestrichen.

Im Untergeschoss finden Sie neben einem grossen Kellerraum auch einen Schutzraum, eine Waschküche und den Heizungsraum mit Öl-Heizung (2017) und grossem Tank (kürzlich befüllt). Das Haus ist bequem direkt über die Garage zugänglich, ergänzt durch einen Aussenabstellplatz. Ein Estrich mit ausziehbarer Treppe ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist das grosse Ausbau- und Erweiterungspotenzial: Eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss oder ein Ausbau in Richtung Garten ist grundsätzlich möglich (Baugesuch erforderlich) und eröffnet vielfältige Möglichkeiten ihr Zuhause individuell zu gestalten und den Wert der Immobilie zu steigern.

Mit einer Grundstücksfläche von 648 m<sup>2</sup>, einer Kubatur von 858 m<sup>3</sup> und einem Versicherungswert von CHF 680'200.– vereint diese Liegenschaft exklusiven Wohnkomfort, naturnahe Ruhe und vielseitige Perspektiven – ein ideales Zuhause für Familien, Visionäre oder Investoren, die die Kombination aus Lage, Lebensqualität und Entwicklungspotenzial schätzen.

## SANIERUNGEN:

Fenster  
2017 Heizung  
2024 neu gestrichen  
2025 Laminatboden

## KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1964
Grundstück	GB-Nr. 241 (Fläche Parzelle 648 m <sup>2</sup> )
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge
Amtlicher Wert	Fr. 413'300.00
Gebäudeversicherungswert	Fr. 680'200.00 858 m <sup>3</sup>   Haus
Verkaufsrichtpreis	Fr. 825'000.00 Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden
Kauftermin	per sofort oder nach Vereinbarung
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 31
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden
Weitere Kosten	Kosten für Notar, Handänderung, Grundbucheintrag und Niederspannungsverordnung gehen zu Lasten der/s Erwerber/s.
Allgemein	Die Angaben sowie Grundrisspläne in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherung. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.

# KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



# FOTOS



# FOTOS



# FOTOS



# FOTOS



# FOTOS



# FOTOS



# FOTOS

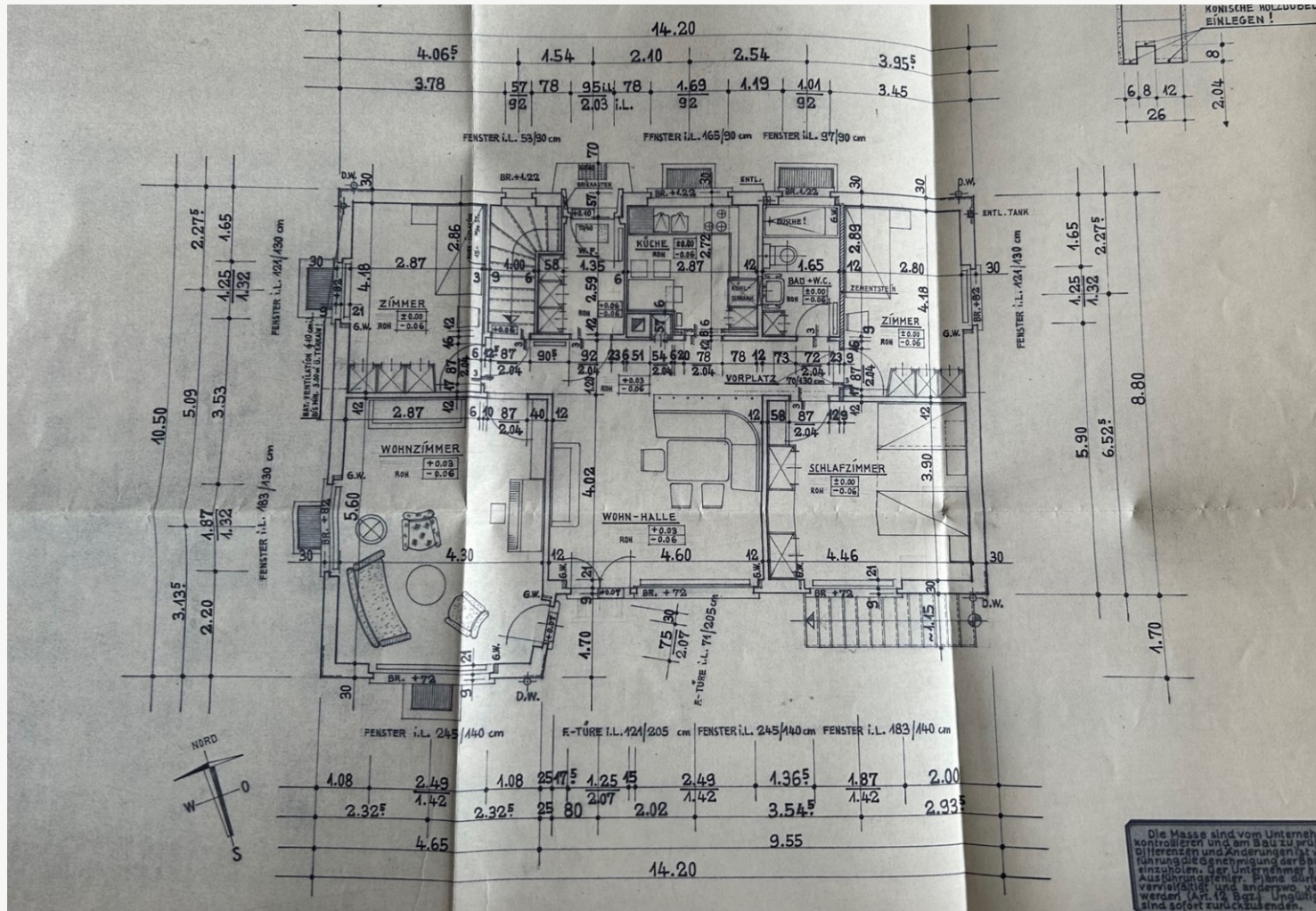


# SITUATIONSPLAN

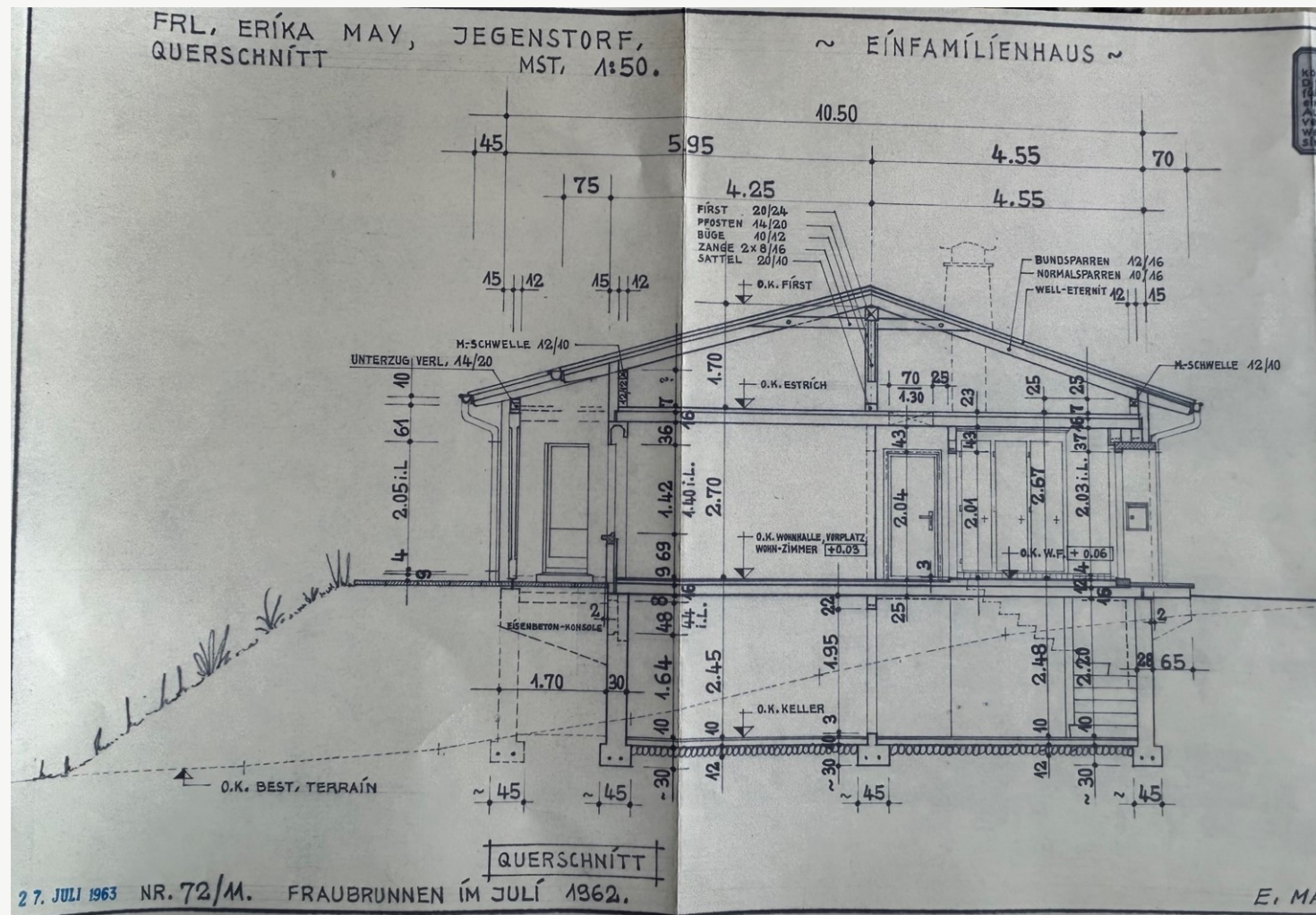




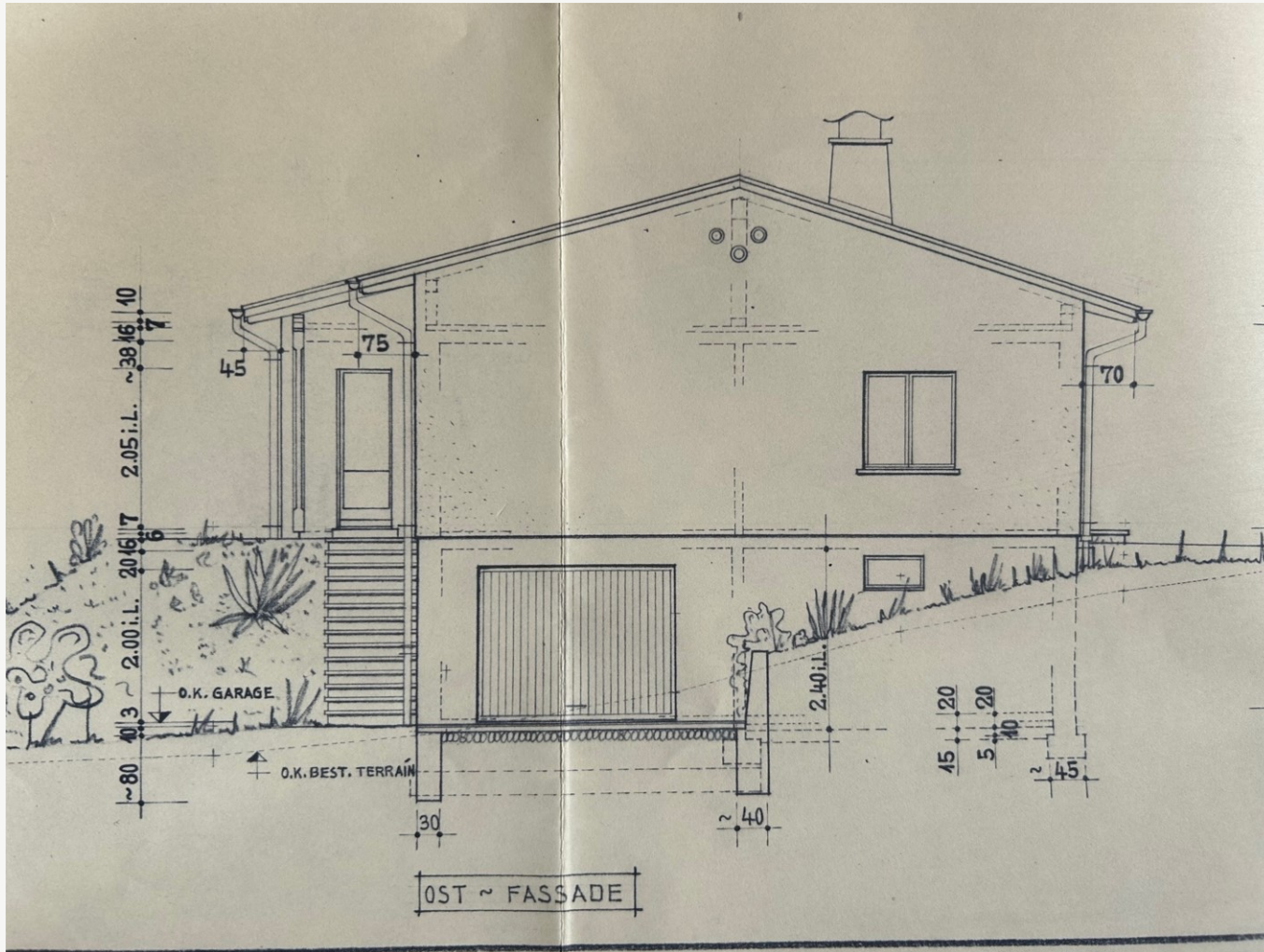
# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



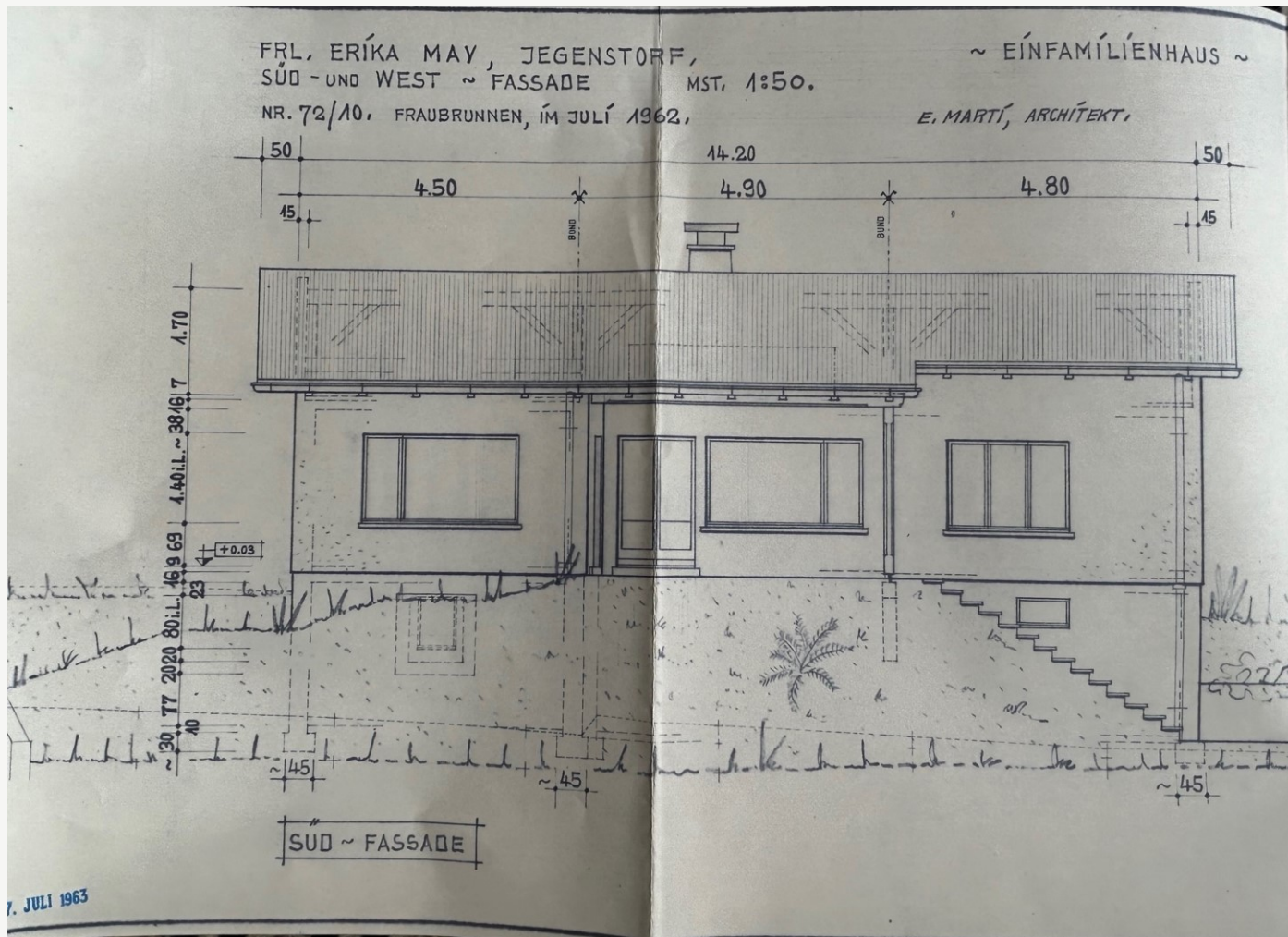
# QUERSCHNITT



# OST- FASSADE



# SÜD - FASSADE





# GRUNDBUCHBLÄTTER



Kanton Bern  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Jegenstorf 1 (Jegenstorf) / 241

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 540.1 Jegenstorf 1 (Jegenstorf)  
Grundstück-Nr.: 241  
E-GRID: CH313558468270

Adresse\*: Oberdorf  
Jegenstorf  
Plan-Nr.\*: 3266  
Fläche\*: 648 m2, AV93  
Bodenbedeckung\*: Gartenanlage, 514 m2  
Gebäude\*: Wohnhaus, 134 m2  
Birkenweg 1, 3303 Jegenstorf

Dominierte Grundstücke:  
AV Bemerkungen:  
Amtlicher Wert\*: CHF 413'300.00, gültig ab Steuerjahr 2020  
Ertragswert gem. BGG\*:  
Bemerkungen\*:  
Alpgrundstücke\*:

#### Eigentum:

#### Anmerkungen:

keine

#### Dienstbarkeiten:

01.02.1912 009-1912/523/0	L Wasserleitung ID.009-1998/008725 z.G. LIG Jegenstorf 1 (Jegenstorf)/311	
01.02.1946 009-1946/9833	L Wegrecht ID.009-1998/008726 z.G. LIG Jegenstorf 1 (Jegenstorf)/344	
29.08.1946 009-1946/10198/0	L Baubeschränkung ID.009-1998/008727 z.G. LIG Jegenstorf 1 (Jegenstorf)/618	
06.12.1963 009-1963/18944/0	R Wegrecht ID.009-1998/009313 z.L. LIG Jegenstorf 1 (Jegenstorf)/344	
06.12.1963 009-1963/18944/0	R Wegrecht ID.009-1998/009451 z.L. LIG Jegenstorf 1 (Jegenstorf)/668	04.03.1986 009-1986/324/0
04.03.1986 009-1986/324/0	R Fusswegrecht ID.009-1998/009169 z.L. LIG Jegenstorf 1 (Jegenstorf)/1322	
04.03.1986 009-1986/324/0	R Fusswegrecht ID.009-1998/009454 z.L. LIG Jegenstorf 1 (Jegenstorf)/668	
04.03.1986 009-1986/324/0	R Fusswegrecht ID.009-1998/009827 z.L. LIG Jegenstorf 1 (Jegenstorf)/1408	

#### Grundlasten:

keine

1/2

Kanton Bern  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Jegenstorf 1 (Jegenstorf) / 241

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

#### Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

#### Grundpfandrechte:

keine

#### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 15. Juni 2026: keine  
Geometergeschäfte bis 15. Juni 2026: keine

3071 Ostermundigen, 16. Juni 2026/JOC

Grundbuchverwalter/-in

2/2

ROBERT PFISTER AG