

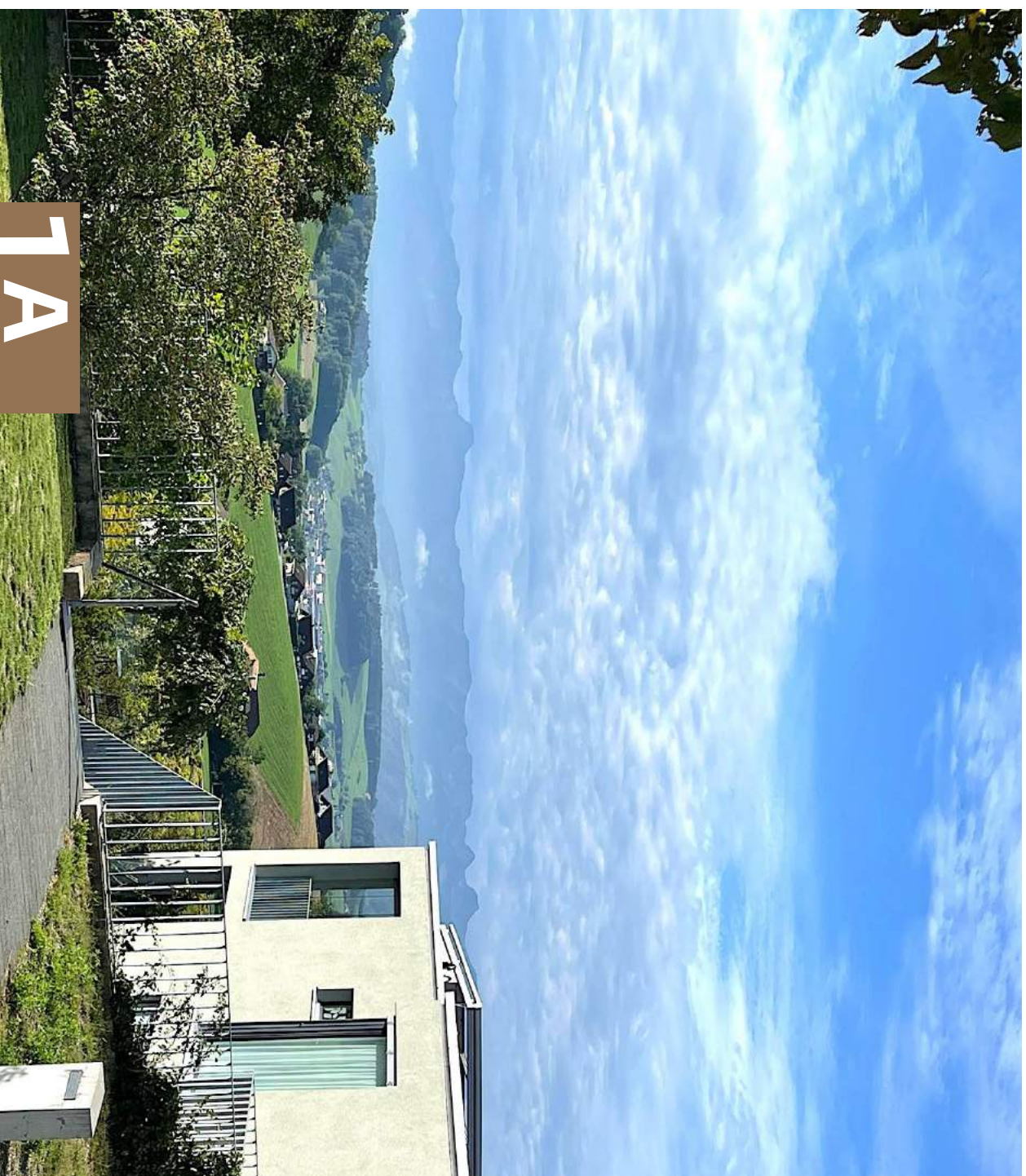
# 5.5 ZIMMER MAISONNETTEWOHNUNG IN UTZIGEN



**1A**  
IMMOBILIEN

# INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Impressionen	5
Grundriss	15
Die Gemeinde	17
Verkaufsbestimmungen	18
Ihre Ansprechperson	20



# DAS WICHTIGSTE ZUERST

## FAKTEN ALLGEMEIN

Topmoderne Maisonnetwohnung (Baujahr 2013) mit einzigartiger, unverbaubarer **Panoramasisicht**

Ruhige und doch zentrale Lage, viel Natur

**Hervorragende Wohnlage mit hoher Wohnqualität**

5.5-Zimmer Maisonnetwohnung im Erdgeschoss mit lichtdurchfluteten Räumen und **hochwertigem**

**Ausbaustandard mit edlen Materialien**; alle Räume haben

**direkten Zugang zum Aussenbereich**

**Traumhaft schöner Aussenbereich** mit Panorama-Terrasse, zwei Sitzplätzen und Sonnendeck

Die Wohnung verfügt über einen Lift, Bodenheizung (Erdsonde/Wärmepumpe), moderne Technik, Keller, Waschraum mit Waschmaschine und Wäschetrockner, drei Badezimmer (eines davon mit Badewanne), u.v.m.

**Eine Doppelgarage** rundet das interessante Gesamtpaket ab

## FAKTEN WOHNUNG

Adresse

Panoramaweg, 3068 Utzigen

Gesamt Grundstück

607 m<sup>2</sup>

Bruttowohnfläche

201 m<sup>2</sup>

Nebenfläche (Keller, Garage etc.)

82 m<sup>2</sup>

Terrassen-/Sitzplatzfläche

147 m<sup>2</sup>

Wertquote

570/1000

Raumhöhe

2.60 m

Anzahl Zimmer

5.5

Anzahl Badezimmer / WC

3

Doppelgarage

1

Kellerraum (23.5 m<sup>2</sup>)

1

Waschraum(16 m<sup>2</sup>)

1

Baujahr

2013

Diese **wunderschöne, Maisonnetwohnung** ist nach Vereinbarung verfügbar.

**Verkaufspreis :**

auf Anfrage

# SITUATIONSPLAN UTZIGEN

## ERREICHBARKEIT



Utzigen – Boll Utzigen (Bus)  
Utzigen – Bern (Bus + S-Bahn)

10min  
28min



Autobahnanschluss  
Stadtzentrum Bern

10min  
24min

## DISTANZEN

Bushaltestelle Utzigen

260 Meter

Einkaufen

1500 Meter

Kindergarten

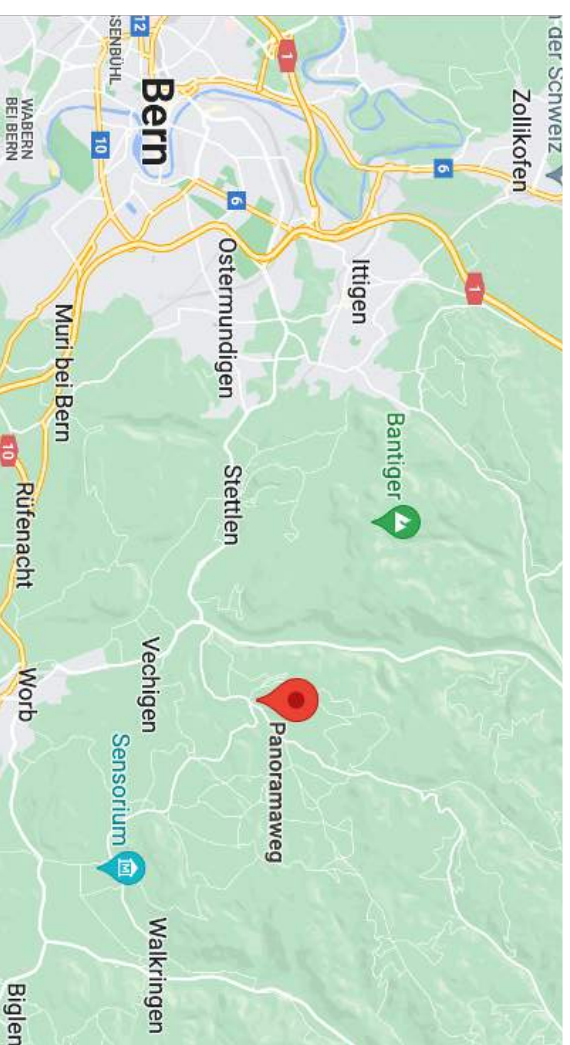
600 Meter

Primarschule

600 Meter

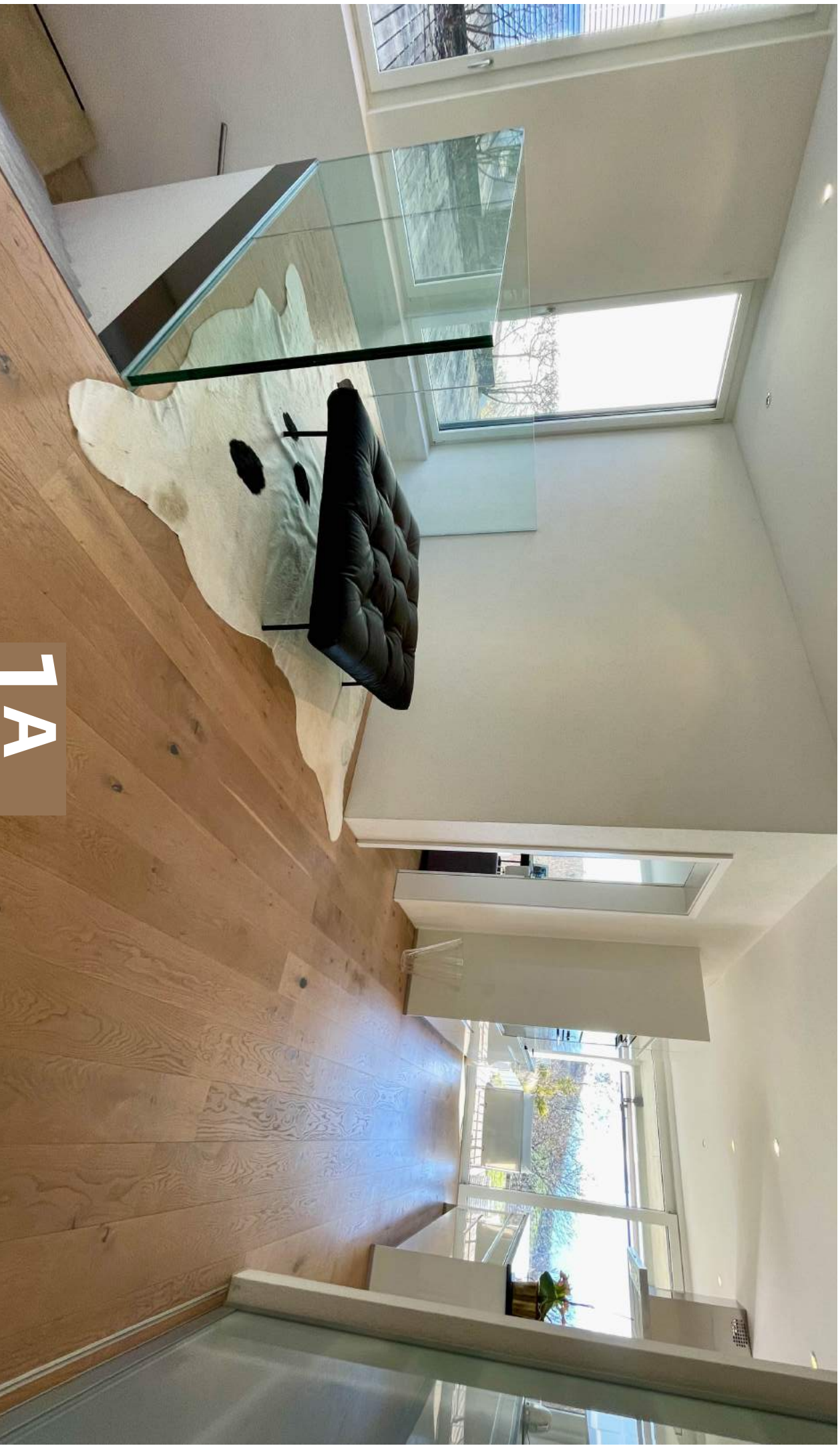
Oberstufe

2700 Meter



IMPRESSIONEN

EINGANGSBEREICH



1A  
IMMOBILIEN

# IMPRESSIONEN

# WOHNEN/ESSEN



**1A**  
IMMOBILIEN

Im ausserordentlich geräumigen (71.5 m<sup>2</sup>) und hellen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Panoramaterrasse und Gartensitzplatz können Sie sich ganz zuhause fühlen.

# IMPRESSIONEN

# KÜCHE



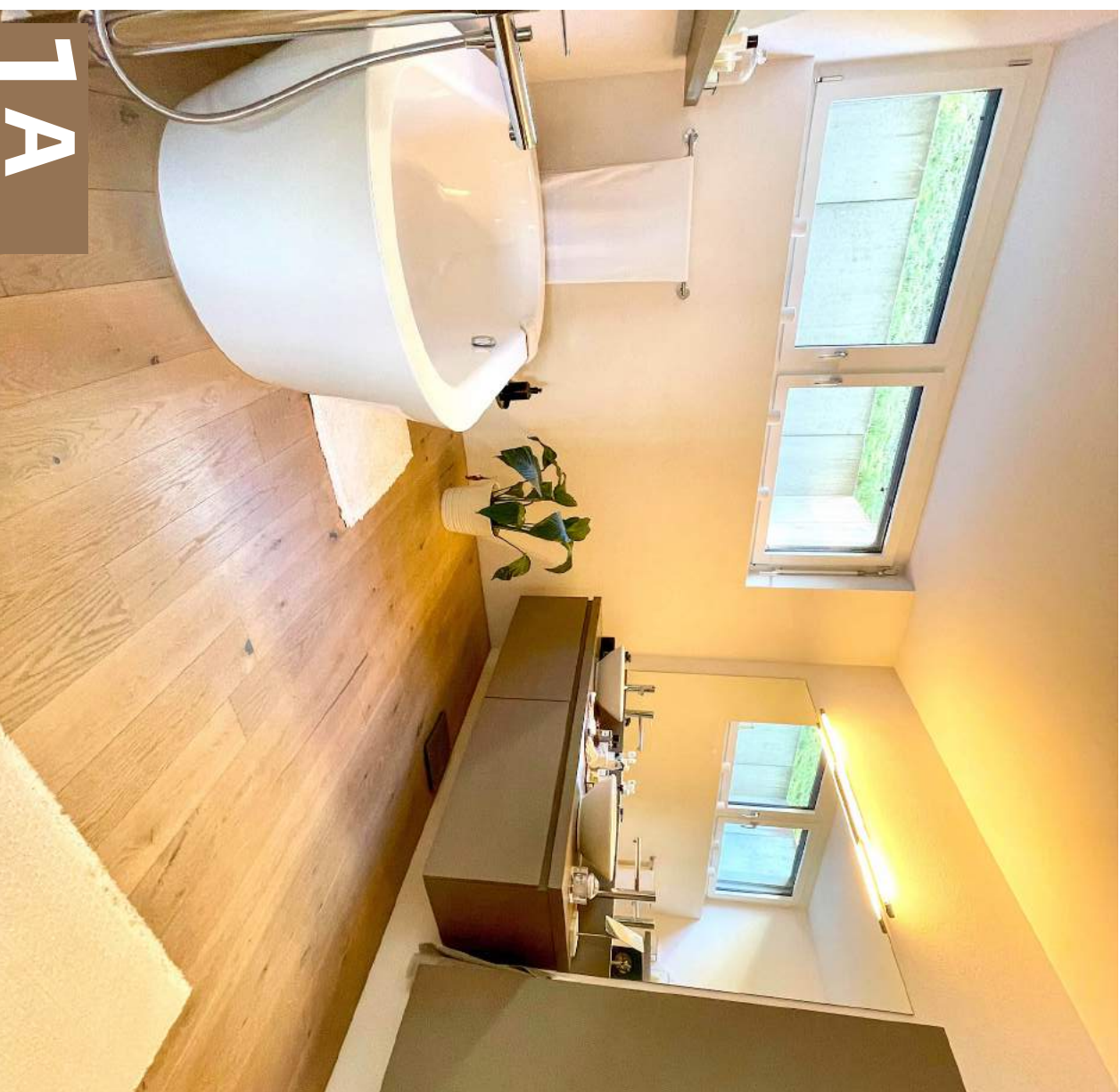
Die Küche überzeugt durch elegante Linien, einem modernem Design und einem herrlichen Ausblick. Ein Ort, an dem Genuss nicht nur in der Küche, sondern auch durch die Augen erlebt wird.

# IMPRESSIONEN



Das grosse Bad ist ein wahrer Blickfang und verfügt über Badewanne, Dusche und Doppellavabo. In dieser «Badewelt» können Sie es sich bei einem heissen Bad gemütlich machen.

# BADZEIMMER



**1A**  
IMMOBILIEN





Das Zimmer ist hell und lichtdurchflutet, dank einer grosszügigen Fensterfront. Der direkte Zugang zum Aussensitzplatz, ermöglicht ein nahtloses Erlebnis zwischen drinnen und draussen.

# IMPRESSIONEN

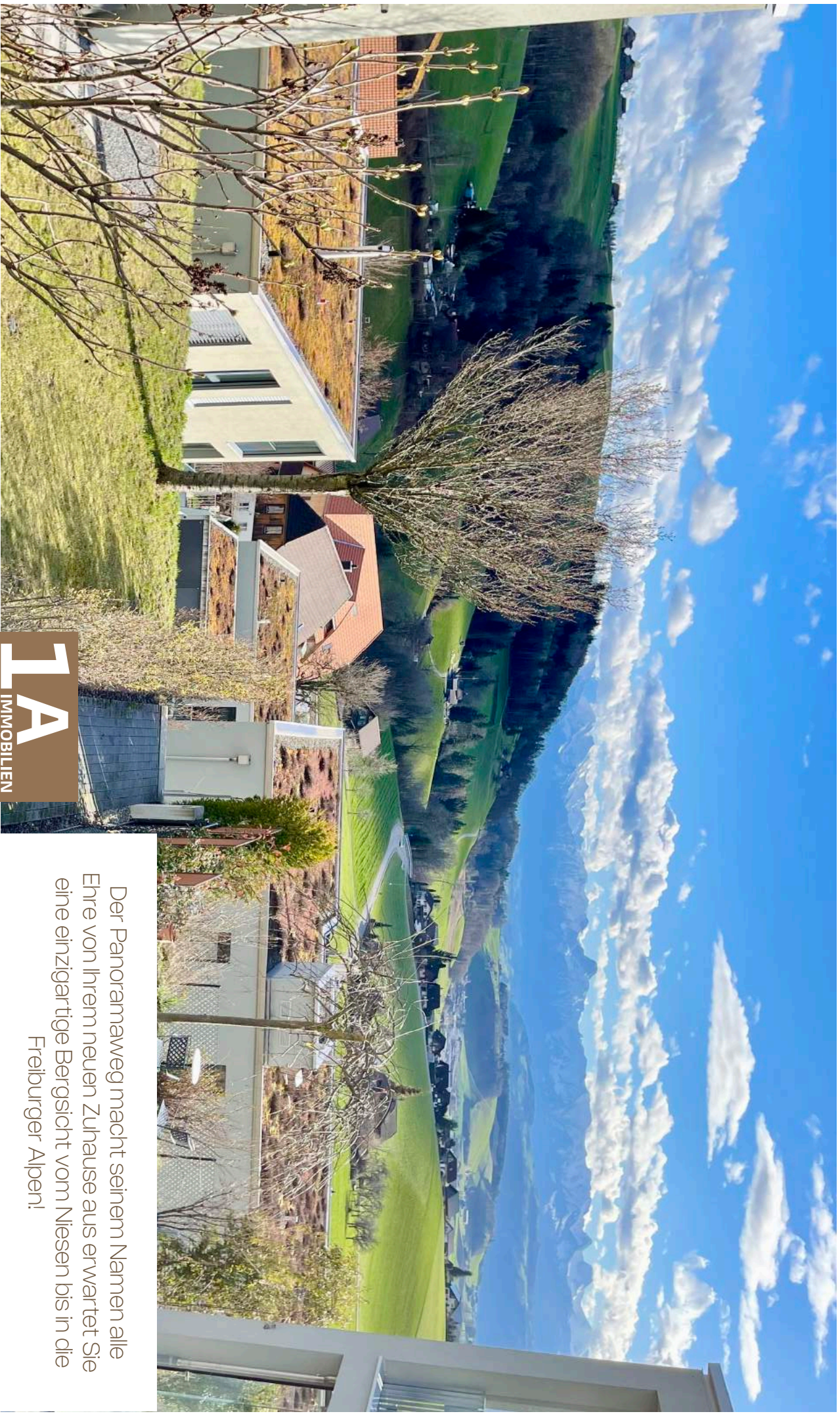
# PANORAMA TERRASSE



Auf dieser wunderschönen gedeckten Panorama-Terrasse mit Holzrost-Bodenbelag und Garten können Sie es sich gemütlich machen und eine spektakuläre Aussicht genießen!

# IMPRESSIONEN

# AUSSICHT

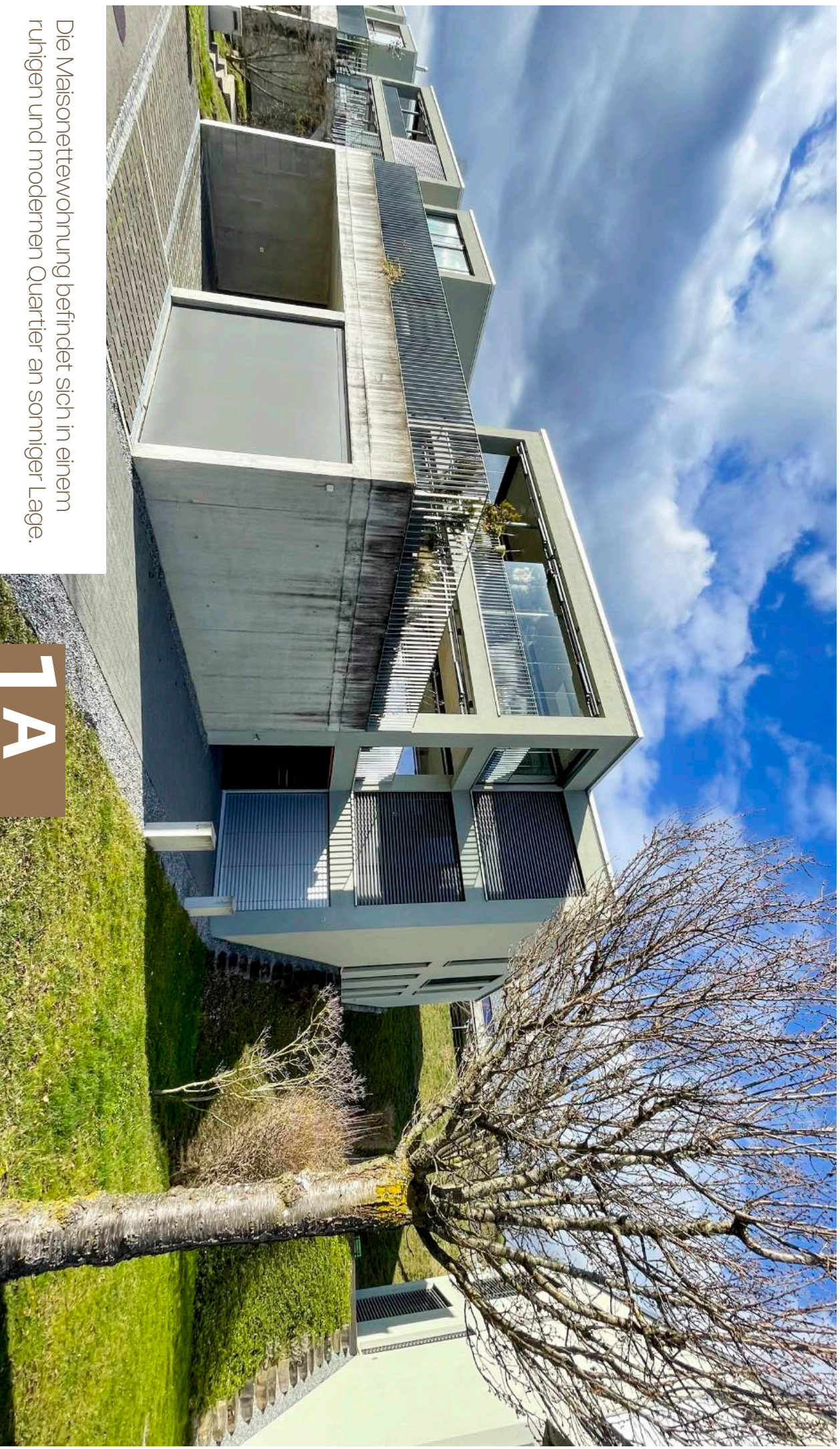


**1A**  
IMMOBILIEN

Der Panoramaweg macht seinem Namen alle Ehre von Ihrem neuen Zuhause aus erwartet Sie eine einzigartige Bergsicht vom Niesen bis in die Freiburger Alpen!

# IMPRESSIONEN

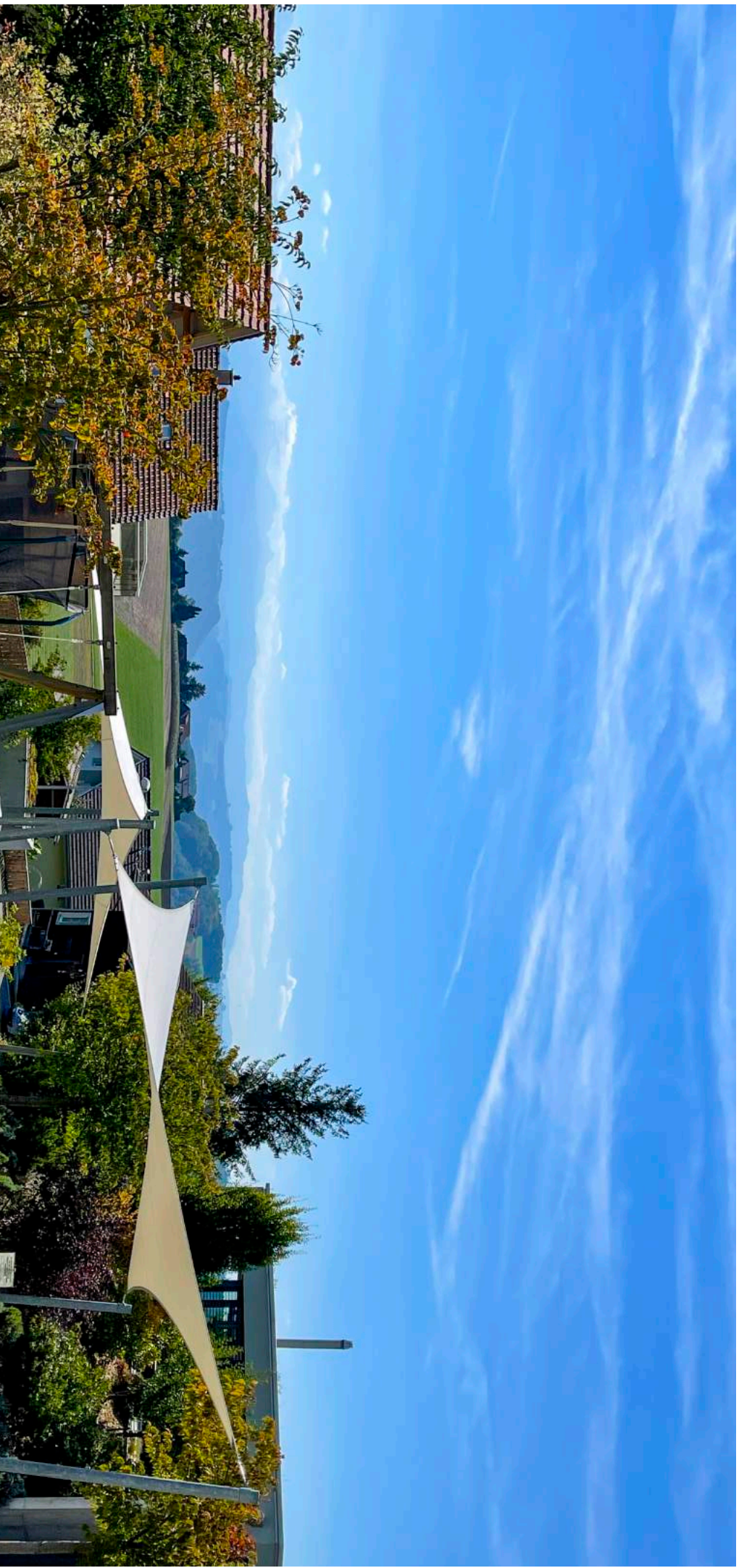
# AUSSENNANSICHT GARAGEN



Die Maisonettewohnung befindet sich in einem ruhigen und modernen Quartier an sonniger Lage.

# IMPRESSIONEN

# QUARTIER



Auch Kinder sind hier herzlich willkommen! Auf diesem Spielplatz können sie sich nach Herzenslust austoben.

# IMPRESSIONEN

# UMGEBUNG



**1A**  
IMMOBILIEN

Ihre neue Wohnung befindet sich inmitten einer atemberaubenden Naturlandschaft. In unmittelbarer Nähe können Sie zudem das Schloss Utzigen bewundern. Gönnen Sie sich einen Spaziergang!

# GRUNDRISS MAISONNETTEWOHNUNG

# ERDGESCHOSS

Bruttowohnfläche Total  
Nettowohnfläche EG  
Aussenutzfläche EG

201 m<sup>2</sup>  
138 m<sup>2</sup>  
147 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen / Küche

71,5 m<sup>2</sup>

Zimmer 1

14 m<sup>2</sup>

Zimmer 2

18 m<sup>2</sup>

Zimmer 3

17,5 m<sup>2</sup>

Bad

13 m<sup>2</sup>

Dusche / WC

4.3 m<sup>2</sup>

Sitzplatz 1

29 m<sup>2</sup>

Sitzplatz 2

22.5 m<sup>2</sup>

Panorama-Terrasse

31.8 m<sup>2</sup>

Garten / Sitzplatz 1+2

115.2 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS MAISONNETTEWOHNUNG

# UNTERGESCHOSS

Nettowohnfläche EG  
Nettoebenenfläche EG

26 m<sup>2</sup>  
82 m<sup>2</sup>

Zimmer 4 mit Bad

26 m<sup>2</sup>

Keller

23.5 m<sup>2</sup>

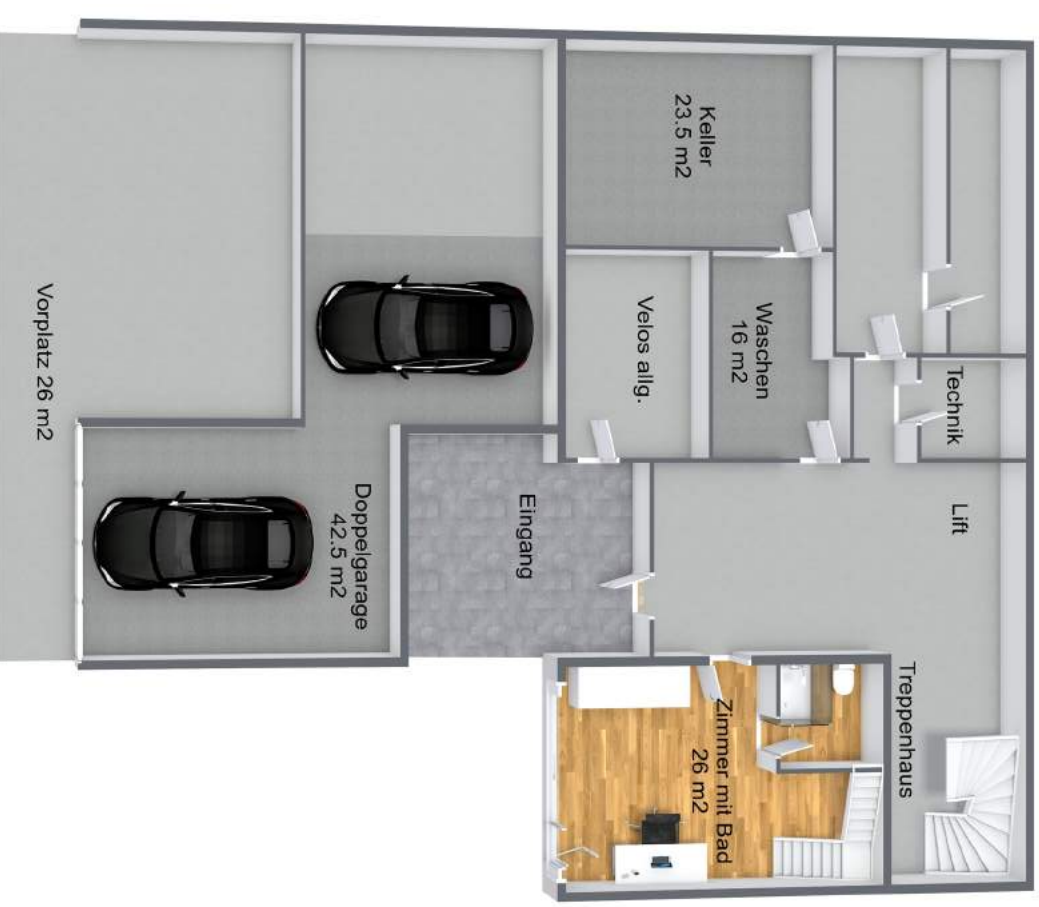
Waschen

16 m<sup>2</sup>

Doppelgarage

42.5 m<sup>2</sup>

Veloraum, Technikraum, Treppenhaus  
etc. zählen als Allgemeinbereiche





# DIE GEMEINDE STELLT SICH VOR

Utzigen gehört zu Vechnigen, einer politischen Gemeinde im Verwaltungskreis Bern-Mittelland des Kantons Bern. Die Gemeinde liegt ca. 10 km östlich der Stadt Bern. Vechnigen zählt 5'615 EinwohnerInnen (Stand: 31.12.2021) und hat sich dank sanfter Bauentwicklung und gezielter Landschaftsplanung zu einer attraktiven Wohngemeinde mit gut strukturierten Wohnorten entwickelt.

Die Gemeinde bietet eine hervorragende Wohnqualität dank stadtnaher Lage, umgeben von Natur. Neben Naherholungsmöglichkeiten inmitten einer herrlichen Landschaft, punktet Vechnigen mit einem vielfältigen Kulturprogramm, zahlreichen Vereinen (von Sport bis hin zu Musik, Tradition, Natur, u.v.m.) für Jung und Alt, und Sehenswürdigkeiten wie dem imposanten Schloss Utzigen.

In der Gemeinde herrscht ein harmonisches Miteinander von Landbevölkerung und städtisch orientierter Wohnbevölkerung. Zahlreiche innovative Gewerbebetriebe stellen zusammen mit landwirtschaftlichen Betrieben ein gefestigtes Arbeitspotenzial dar. Die Gemeinde bietet Kindergarten, Primarstufe und Oberstufe, sowie allerhand Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.



**IA**  
IMMOBILIEN

# SIE MÖCHTEN KAUFEN?

## VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Verkaufspreis auf Anfrage.

Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit der Verkäuferschaft an den Meistbietenden.

Reichen Sie ein **schriftliches Angebot**, begleitet durch eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Hypothekarinstitutes, ein.

Falls wir Sie dabei unterstützen dürfen, so stehen wir Ihnen gerne jederzeit mit unserer Firma **1A-Finanzen.ch** zur Verfügung.

Über die Höhe der Mitbewerberofferten wird keine Auskunft gegeben.

## WEITERE SCHRITTE

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahren wird nach Vereinbarung erfolgen. Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich über die **1A-Immobilien GmbH Schweiz** getätigt. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

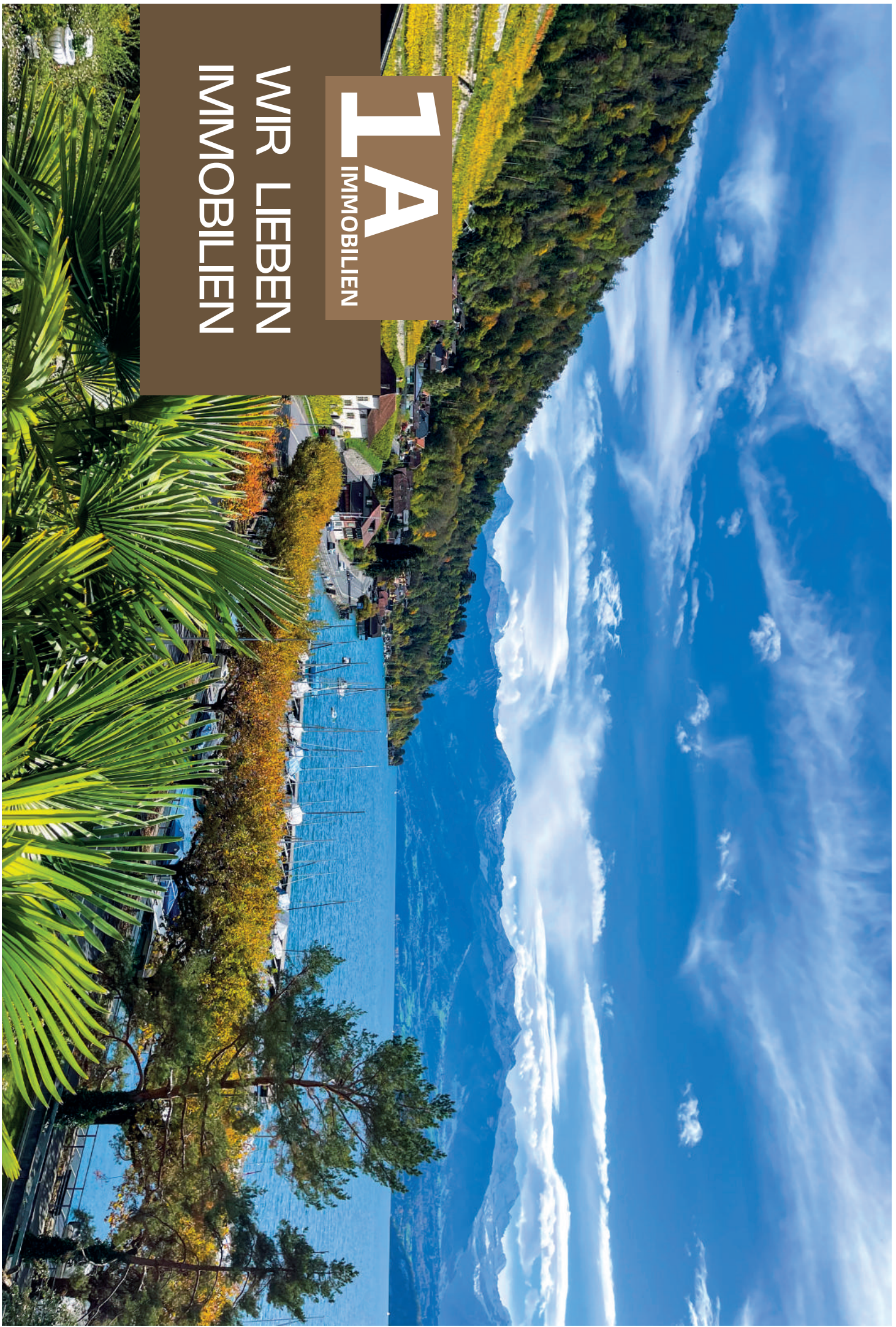
Reservieren Sie sich jetzt einen **Besichtigungstermin**.

[www.1a-immobilien.ch](http://www.1a-immobilien.ch)

Thomas Bolliger

031 368 01 15

Wir freuen uns auf Sie.



**JA**  
IMMOBILIEN

WIR LIEBEN  
IMMOBILIEN

# IHRE ANSPRECHPERSON

THOMAS BOLLIGER

**Inhaber und Gründer**

[thomas.bolliger@ja-immobilien.ch](mailto:thomas.bolliger@ja-immobilien.ch)

**Tel. Nummer**

031 368 01 15

**Adresse**

Bundesgasse 26

Postfach 2171

3011 Bern

