

6.5-ZIMMER DOPPELHAUSHÄLFTE IN BIGLEN



INHALTSVERZEICHNIS



Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Impressionen	5-16
Übersicht der Investitionen	17-18
Grundrisse	19-22
Die Gemeinde	23
Verkaufsbestimmungen	24
Ihre Ansprechperson	25

DAS WICHTIGSTE ZUERST

INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Doppeleinfamilienhaus verteilt auf 3 Etagen mit separatem **Keller** sowie **Garten/Terrasse mit ca. 120 m²**.

Die **3-fach Garage** wurde als **Zusatznutzung zur Werkstatt und/oder Partyraum** ausgebaut. Auf dem Dach befindet sich eine **Photovoltaikanlage**. **Optional kann die 3-fach Garage für CHF 90'000.- dazugekauft werden.**

Der **Aussenbereich** besticht durch einen **Gartensitzplatz, viel Grünfläche** und **Obstbäume**.

Praktische Raumaufteilung ideal für Familien und Paare gleichermassen.

Zwei Lauben (Nord – und Südseite).

4 Zimmer mit **praktischen Einbauschränken**.

Heller, offener Wohn- und Essbereich mit Pitch Pane Parkettboden.

Attraktive Umgebung, ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder **erholsame Momente in der Natur.**

FAKTEN ALLGEMEIN

Adresse	Rohrstrasse 1, 3507 Biglen
Bruttowohnfläche	ca. 220 m ²
Nettowoohnfläche	ca. 184 m ²
Total Nutzfläche	ca. 230 m ²
Grundstückfläche	765 m ²
Baujahr Wohnhaus	1895
Baujahr Garage	1984
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Badezimmer	2
Deckenhöhe	ca. 2.2 Meter
Kubatur Wohnhaus	618 m ³
Kubatur Garage	135 m ³
Amtlicher Wert Wohnhaus	CHF 358'500.-
Amtlicher Wert Garage	CHF 31'800.-
Amtlicher Wert Parkplätze	CHF 2'000.-
Eigenmietwert Stand 2020	CHF 16'650.-
Nebenkosten pro Monat	ca. CHF 300.-
Photovoltaik	auf Garagendach

Heizungsart	Öl-Heizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

Verkaufsrichtpreis Haus:	CHF 850'000.—
Optional: Verkaufspreis 3-fach Garage:	CHF 90'000.—

SITUATIONSPLAN

ERREICHBARKEIT



Biglen – Bern Bahnhof
Biglen – Thun Bahnhof

40 min
32 min



Autobahnanschluss A6
Bern Bahnhof

20 min
27 min

DISTANZEN

Einkaufen (Coop)

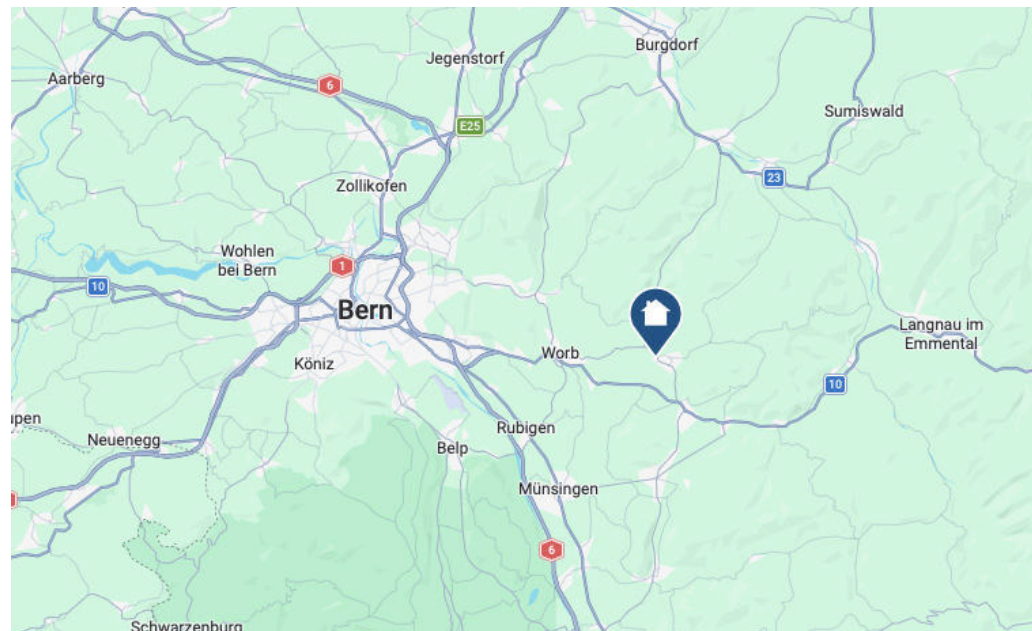
800 Meter

Bushaltestelle Biglenrohr
Bahnhof Biglen

75 Meter
750 Meter

Kindergarten
Primar- Sekundarschule

550 Meter
600 Meter



IMPRESSIONEN

GARTEN/TERRASSE

Der Garten samt Terrasse (2019 neu erstellt) bietet ca. 120 m² Nutzfläche.

Ihre neue Wohlfühloase!





Heller, offener Eingangsbereich mit zusätzlichem Stauraum unter der Treppe.



Helles Wohnzimmer mit besonderem Pitch Pine Kieferparkett.







2015 komplett saniertes Badezimmer.



IMPRESSIONEN 1. OBERGESCHOSS

GANG/ZIMMER

Im 1. Obergeschoss befinden sich 2 abschliesbare Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Zudem gelangt man auf die zwei Lauben welche sich auf der Nord und Südseite befinden.



IMPRESSIONEN 1. OBERGESCHOSS

BADEZIMMER

Das Badezimmer im 1. Obergeschoss bietet Potenzial für eine zeitgemässe Modernisierung und kann mit überschaubaren Massnahmen auf heutigen Wohnstandard angepasst werden



IMPRESSIONEN 2. OBERGESCHOSS

GANG/ZIMMER

Im 2. Obergeschoss befinden sich 2 abschliessbare Zimmer sowie ein Abstellraum. Der Abstellraum könnte zu einem weiteren Badezimmer ausgebaut werden.



IMPRESSIONEN

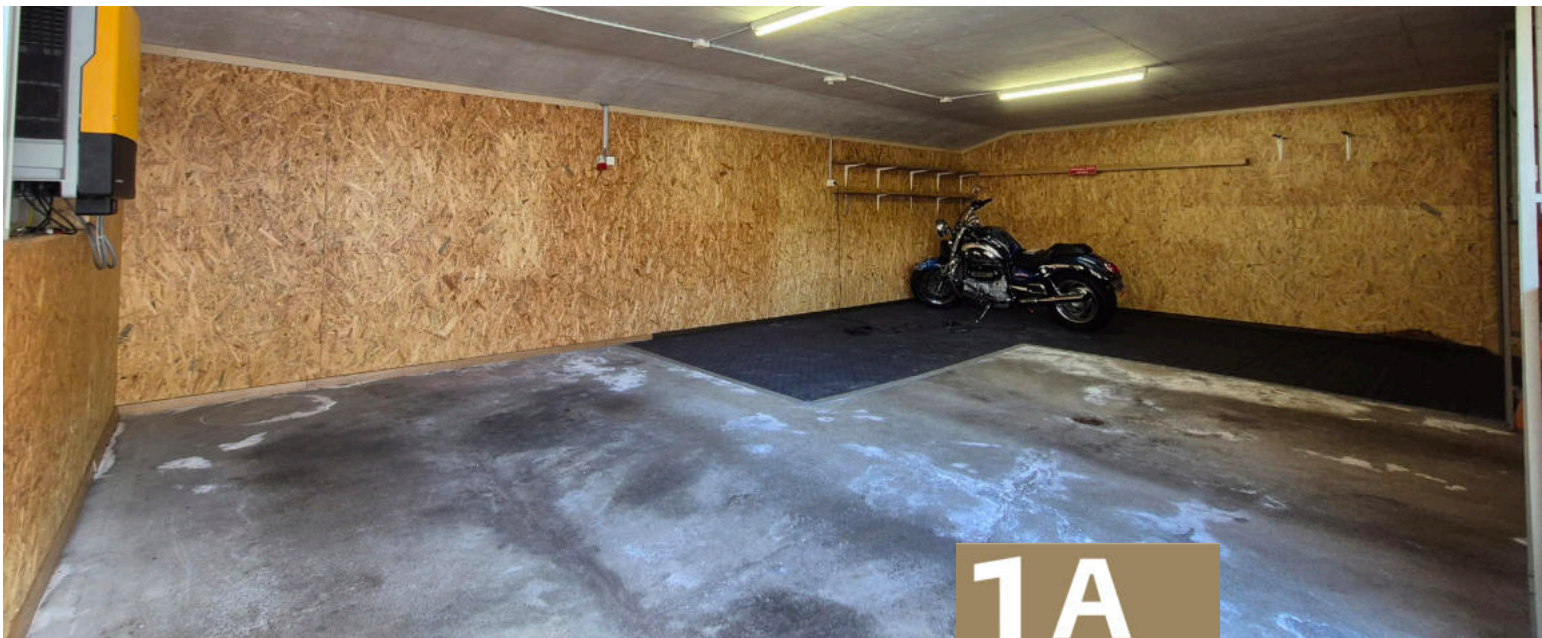
3-FACH GARAGE



Die 3-fach Garage (ca. 50 m²) kann auch als Werkstatt und/oder Partyraum genutzt werden kann.

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.

Die 3-fach Garage kann optional für CHF 90'000.- dazugekauft werden.





GETÄTIGTE INVESTITIONEN

Jahr:	Was:	Investition:
2005:	Böden	<ul style="list-style-type: none">- Korkboden Gang und Büro/Studiozimmer- Alle Böden im 2. OG geschliffen und versiegelt. (Dielen aus Fichtenholz)
2006:	Studio/Bürozimmer Fenster/Türen	<ul style="list-style-type: none">- Studiozimmer renoviert- Ersatz aller Fenster (Kunststoff 3-fach verglast mit Schallschutz)- Ersatz der Balkontüre Süd- Neue Haustüren Nord und Süd- Badezimmer Neuanstrich, neue Badewanne, Lavabo und WC inkl. Armaturen
2007:	Bad OG	<ul style="list-style-type: none">- Isolierung Kellerdecke und Estrich
2008:	Keller/Estrich	<ul style="list-style-type: none">- Neugestaltung, Terrassenerstellung
2009:	Garten	<ul style="list-style-type: none">- Neues Garagendach
2012:	Garage Photovoltaik	<ul style="list-style-type: none">- Auf Garagendach verbaut (7.2kWp)
2014:	Garage Studio/Bürozimmer	<ul style="list-style-type: none">- Umbau und Innenisolation- Komplett Renovation
2015:	Keller 1	<ul style="list-style-type: none">- Sanierung Entwässerung und neuer Betonboden statt Naturboden, neue Velorampe
2018:	Bad EG Heizung	<ul style="list-style-type: none">- Komplettsanierung, Verlagerung des Boilers in den Keller- Komplettersatz Ölheizung inkl. Boiler, Brenner auf neuestem Stand
2019:	Küche	<ul style="list-style-type: none">- Ersatz des Geschirrspülers
2020:	Öl-Tank	<ul style="list-style-type: none">- Stilllegung und Verlagerung in Heizkeller
2020:	Keller 2	<ul style="list-style-type: none">- Sanierung Entwässerung und neuer Betonboden statt Naturboden

GETÄTIGTE INVESTITIONEN

Jahr:	Was:	Investition:
2021:	Fassade	- Komplettsanierung der Fassade
2022:	Garage	- Neuanstrich der Garagentore
2023:	Wohnzimmer	- Umbau und Vergrößerung, Boden restauriert (Pitch Pine Dielen)
	Erdgeschoss	- Komplettrenovation ganze Etage
2024:	Photovoltaik	- Reinigung aller Module
2025:	Vorplätze	- neuer Belagseinbau und neuer Entwässerungsanschluss Garage

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

Bruttowohnfläche 2. OG
ca. 64 m²

Nettowohnfläche 2. OG
ca. 56 m²

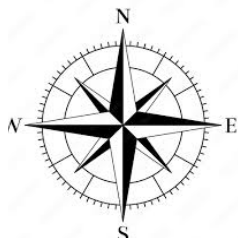
Nutzfläche 2. OG
ca. 51 m²

Flur
ca. 16 m²

Zimmer 1
ca. 16 m²

Zimmer 2
ca. 14 m²

Abstellraum
ca. 5 m²



1A
IMMOBILIEN

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Bruttowohnfläche 1. OG
ca. 80 m²

Nettowohnfläche 1. OG
ca. 56 m²

Nutzfläche 1. OG
ca. 72 m²

Flur
ca. 19 m²

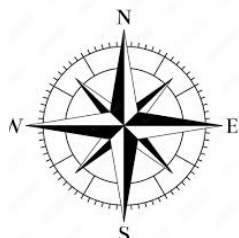
Zimmer 4
ca. 16 m²

Zimmer 5
ca. 16 m²

Bad
ca. 5 m²

Laube 1 (Nord)
ca. 8 m²

Laube 2 (Süd)
ca. 8 m²



1A
IMMOBILIEN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Bruttowohnfläche EG
ca. 76 m²

Nettowohnfläche EG
ca. 72 m²

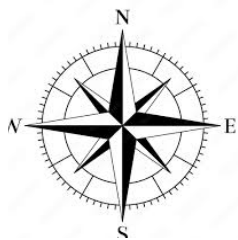
Eingangsbereich
ca. 20 m²

Ess- und Wohnbereich
ca. 34 m²

Küche
ca. 7 m²

Büro
ca. 7 m²

Bad
ca. 4 m²



1A
IMMOBILIEN

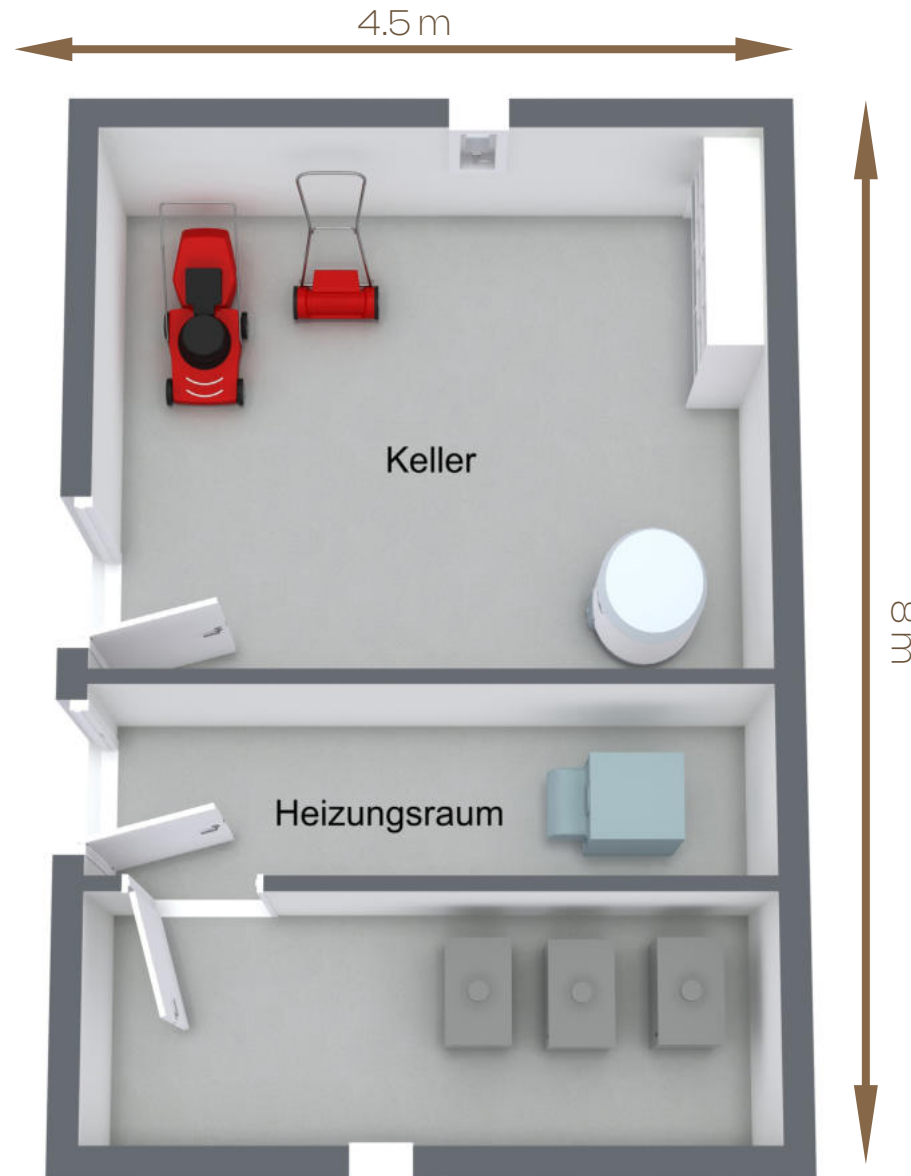
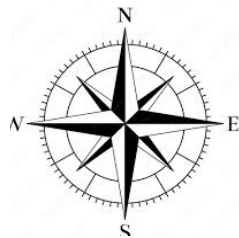
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Nutzfläche Untergeschoss
ca. 30 m²

Keller
ca. 15 m²

Heizungsraum
ca. 15 m²

Im Heizungsraum befinden sich 3 Öltanks
mit je 500 Liter. Die Öl-Heiung (Brenner)
ist aus dem Jahr 2018.



1A
IMMOBILIEN

DIE GEMEINDE BIGLEN STELLT SICH VOR



Biglen ist ein attraktives Emmentaler Dorf, welches zwischen den Städten Bern, Burgdorf und Thun liegt. Die Liegenschaft ist sonnig und gut am Rand vom Dorf Biglen gelegen, angrenzend an die Landwirtschaftszone (Nordseite) in nächster Nähe zur Badi, Schulhaus und Einkaufsmöglichkeiten. Sie ist sowohl mit dem ÖV als auch mit dem Auto ideal erreichbar.

Das Zentrum von Bern oder Langnau erreicht man in gut 20 Minuten mit dem Auto. Burgdorf und Thun sind ca. 30 Minuten entfernt. Die Badi ist in ca. 3 Minuten zu Fuss erreichbar. Gleich schnell ist auch die Primarschule und die Sekundarschule erreichbar.

Biglen bietet zudem einen Fussball – und Tennisplatz, das Dorffrestaurant Bären, eine Gross- und Kleintierpraxis, ein Fitnessstudio, eine Pizzeria sowie diverse Kleinunternehmen.

Das Dorfzentrum bietet eine eigenständige Metzgerei, eine Bäckerei sowie eine Käserei, welche alle zu Fuss in 5 Minuten erreichbar sind. Zudem erreicht man das COOP und die Drogerie innerhalb von gut 5 Minuten zu Fuss.

Die Bushaltestelle " Biglenrohr" befindet sich in nächster Nähe ca. 70 Meter vom Wohnhaus entfernt. Der BLS-Bahnhof ist max. 5 Gehminuten entfernt.



SIE MÖCHTEN KAUFEN?

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der Verkaufsrichtpreis für das **6.5-Zimmer Doppelseinfamilienhaus** wurde auf **CHF 850'000.—** festgelegt.

Die **3-fach Garage kann für CHF 90'000.—** dazugekauft werden.

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 GmbH** 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 Schweiz GmbH** getätigt. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Reservieren Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin.

www.1a-Immobilien.ch
Thomas Bolliger
031 368 01 15

Wir freuen uns auf Sie.



IHRE ANSPRECHPERSON

THOMAS BOLLIGER

Inhaber und Gründer

thomas.bolliger@1a-immobilien.ch

Tel. Nummer

031 368 01 15

Adresse

Bundesgasse 26

Postfach 9239

3011 Bern



Hier geht's auf unsere Website!





1A
IMMOBILIEN

WIR LIEBEN
IMMOBILIEN