

4.5-ZIMMER REIHENEINFAMILIENHAUS MIT HERRLICHER WEITSICHT IN BOLLIGEN



INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Objektbeschreibung	5
Impressionen	6-18
Grundrisspläne	19-21
Die Gemeinde	22
Verkaufsbestimmungen	23
Ihre Ansprechperson	24

DAS WICHTIGSTE ZUERST

INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Die Liegenschaft befindet sich auf **Baurechtsland** und ermöglicht dadurch einen attraktiven Einstieg in Wohneigentum bei reduzierten Investitionskosten.

Ein **kompaktes, gut proportioniertes Wohnobjekt**, das durch seine klare Struktur und effiziente Raumnutzung überzeugt. Die Immobilie liegt in einem **ruhigen, gepflegten Wohnquartier** und bietet ein hohes Mass an **Privatsphäre und Erholung**.

Dank der erhöhten Lage geniessen Sie eine **eindrückliche Weitsicht bis in die Freiburger Alpen**.

Das **Cheminée im Wohnbereich** sorgt für eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den **wohnlichen Charakter** des Hauses.

Das Objekt befindet sich in **teils renovierungsbedürftigem Zustand** und bietet somit die Möglichkeit, ihre **eigenen Wohnideen und gestalterischen Vorstellungen umzusetzen**. Über die Jahre wurden dennoch regelmässige **Investitionen** getätigt von **ca. Total CHF 165'000.- (Details auf Anfrage)**.

Der **grosszügige Garten** sowie die teilweise **überdachte Terrasse** laden zu entspannten Stunden im Freien ein und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zur Liegenschaft gehört **ein Einstellhallenplatz**, der komfortables und witterungsgeschütztes Parkieren gewährleistet.

FAKTEN ALLGEMEIN

Adresse	Stockerenstrasse, 3065 Bolligen
Baujahr	1971
Bruttowohnfläche	ca. 205 m ²
Nettowoohnfläche	ca. 114 m ²
Aussennutzfläche	ca. 120 m ²
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	1
Separates WC	1
Einstellhallenplatz	1
Deckenhöhe EG/OG	2.4 Meter
Deckenhöhe UG	2.1 Meter
Kubatur	564 m ³
Baurecht Laufzeit	Dezember 2075
Amtlicher Wert	CHF 361'250.-
Nebenkosten	ca. CHF 4'500.-
Erneuerungsfonds Überbauung	ca. CHF 40'000.-
Kosten Erneuerungsfonds jährlich	CHF 1'000.-
Baurechtszins pro Jahr	ca. CHF 4'000.-
Eigenmietwert	(Keine Angabe weil Leerstand)
Heizungsart	Pellet-Heizung (2022)
Wärmeverteilung	Radiatoren
Verfügbarkeit	sofort
Verkaufsrichtpreis	CHF 790'000.—
Verkaufspreis Einstellhallenplatz	CHF 30'000.—



SITUATIONSPLAN

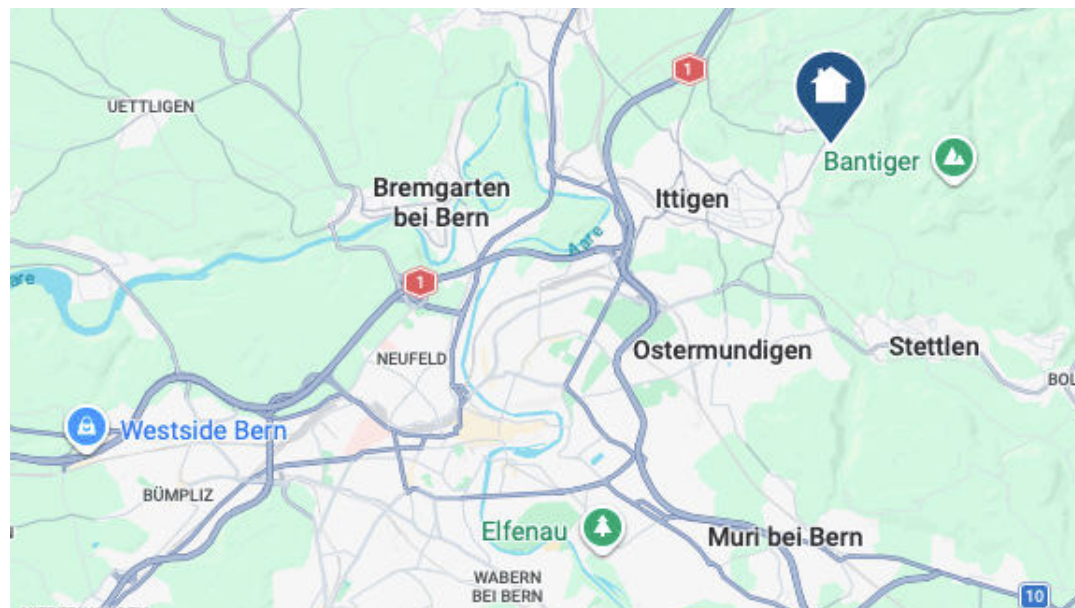
ERREICHBARKEIT



Bern Bahnhof	18 min
Thun Hauptbahnhof	45 min
Zürich Hauptbahnhof	76 min

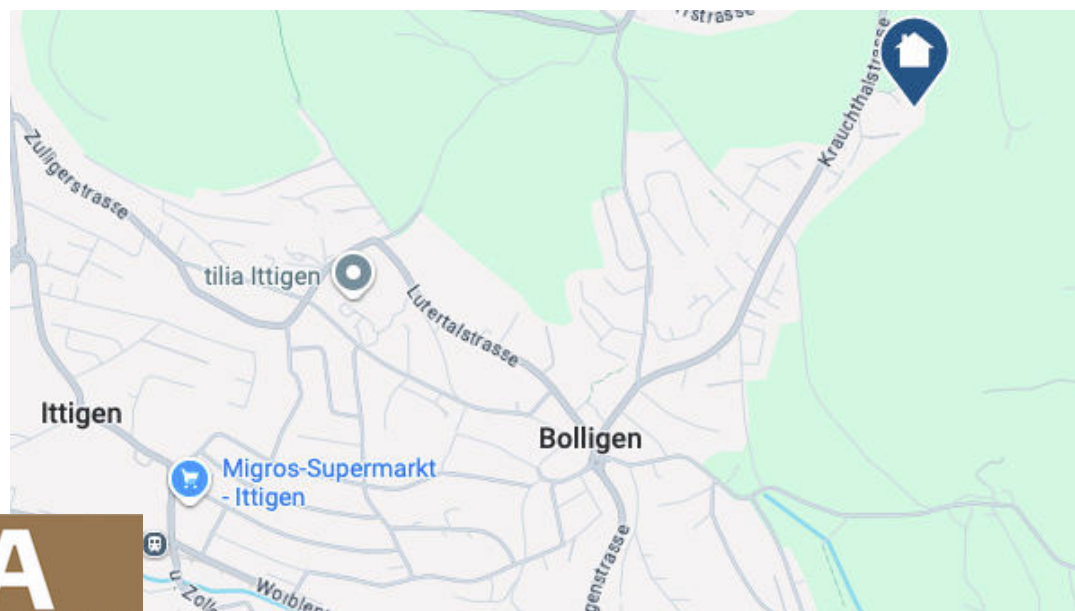


Autobahnanschluss Bern Wankdorf	8 min
Stadtzentrum Bern	16 min



DISTANZEN

Bushaltestelle Rüttelerweg	110 Meter
Bahnhof Bolligen	1'800 Meter
Einkaufen Coop Bolligen	1'400 Meter
Schulhaus Lutertal	1'500 Meter
Steinerschule Bern Ittigen Langnau	2'000 Meter
Kindergarten	1'700 Meter



OBJEKTBESCHREIBUNG

Charmantes 4.5-Zimmer Reiheneinfamilienhaus mit Terrasse/Garten und viel Potenzial in ländlicher Lage

Dieses 4.5-Zimmer Reiheneinfamilienhaus erstreckt sich über drei Ebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss) und bietet eine **attraktive Grundlage für individuelles Wohnen**. Die Liegenschaft überzeugt durch eine **praktische Raumaufteilung, einen hellen Wohnbereich mit Cheminée sowie eine gemütliche, überdachte Terrasse und Garten**. Das Haus eignet sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten.

Erdgeschoss

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem **pfllegeleichten Plattenboden** sowie einem **praktischen Einbauschränk**. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein separates Gäste-WC. Das Herzstück des Hauses bildet der **helle Wohn- und Essbereich mit Cheminée, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft**. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **überdachte Terrasse** – ein idealer Ort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. **Elektrisch bedienbare Sonnenstoren** sorgen für zusätzlichen Komfort. Die bestehende **Küche aus Vollholz** ist mit gängigen Geräten wie **Backofen und Glaskeramikkochfeld** ausgestattet und bietet eine solide Basis für eine zukünftige Modernisierung.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich **drei Zimmer**, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Die **Fenster sind aus PVC mit 2-fach Verglasung und verfügen über praktischen Mückenschutz**. Das **Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne** ausgestattet und bietet eine gute Grundlage für eine zeitgemässe Erneuerung. Das Obergeschoss ist mit **Teppichboden** ausgestattet.

Untergeschoss

Das Untergeschoss verfügt über einen **riesigen Kellerraum** sowie **zusätzliche Nutzflächen mit Luftschutzraum und Waschküche**. Eine Tür führt direkt vom Untergeschoss nach aussen zum Hauseingang.

Haustechnik und Bauweise

Die Liegenschaft wird über eine **gemeinsame Pellet-Heizung (2022)** beheizt. Die **Wärmeverteilung erfolgt durch Radiatoren**. Das **Flachdach wurde im Jahr 2016 vollständig saniert**.

Parkierung

Zum Haus gehört **ein Einstellhallenplatz** in der gemeinsamen Garage. Der Zugang zum Haus erfolgt über den Aussenbereich.

Dieses Reiheneinfamilienhaus überzeugt durch seine **familienfreundliche Raumaufteilung, den hellen Wohnbereich mit Cheminée** sowie die **attraktive Terrasse mit Weitsicht bis in die Freiburger Alpen**. Mit **gezielten Renovationsmassnahmen** lässt sich hier ein modernes und **gemütliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen realisieren**.



IMPRESSIONEN

BLICK VOM GARTEN



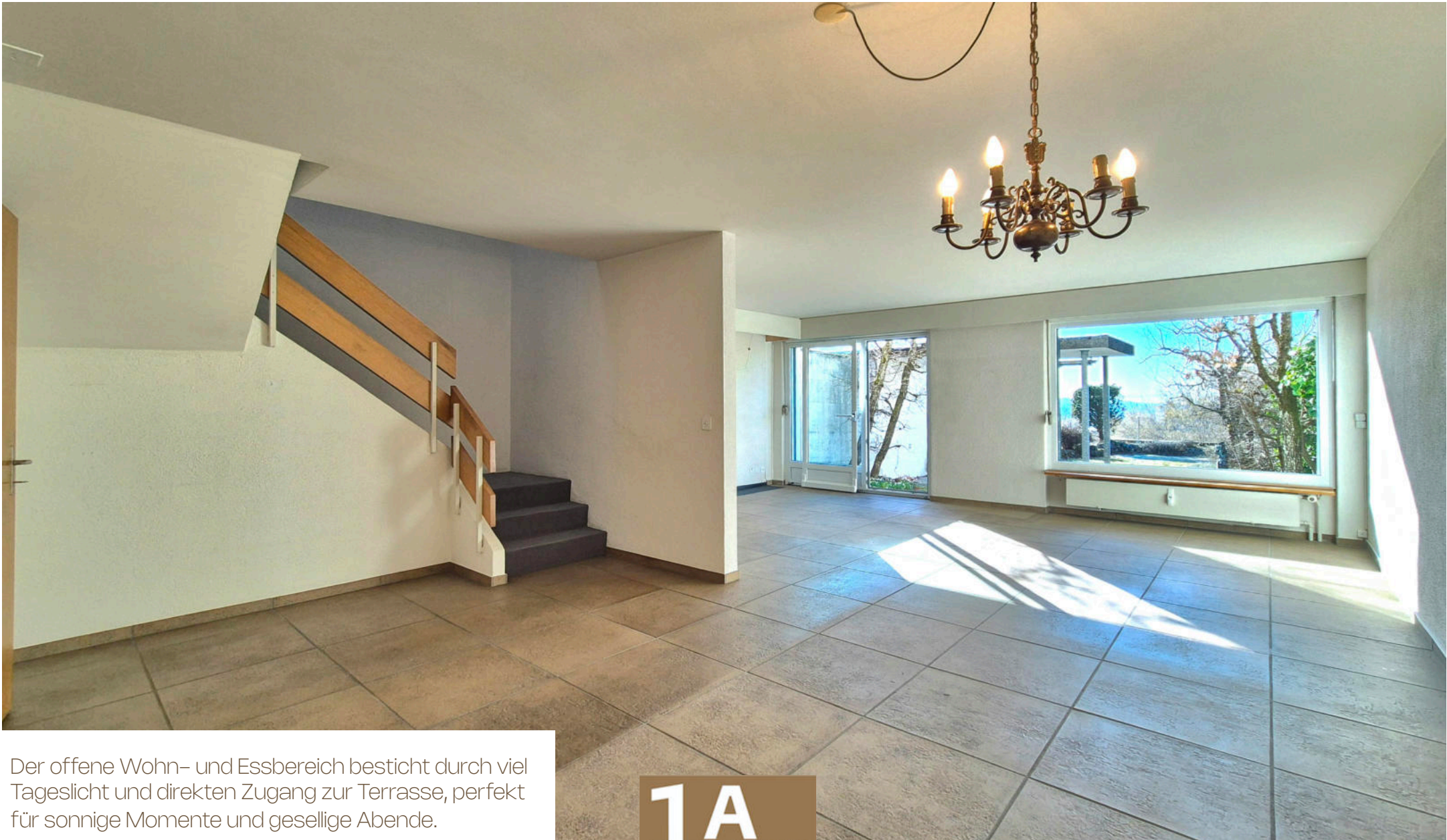


Der 120 m² grosse Garten mit teilweise überdachter Terrasse lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten, Grillabenden und entspannten Stunden im Freien ein.

IMPRESSIONEN

EINGANGSBEREICH





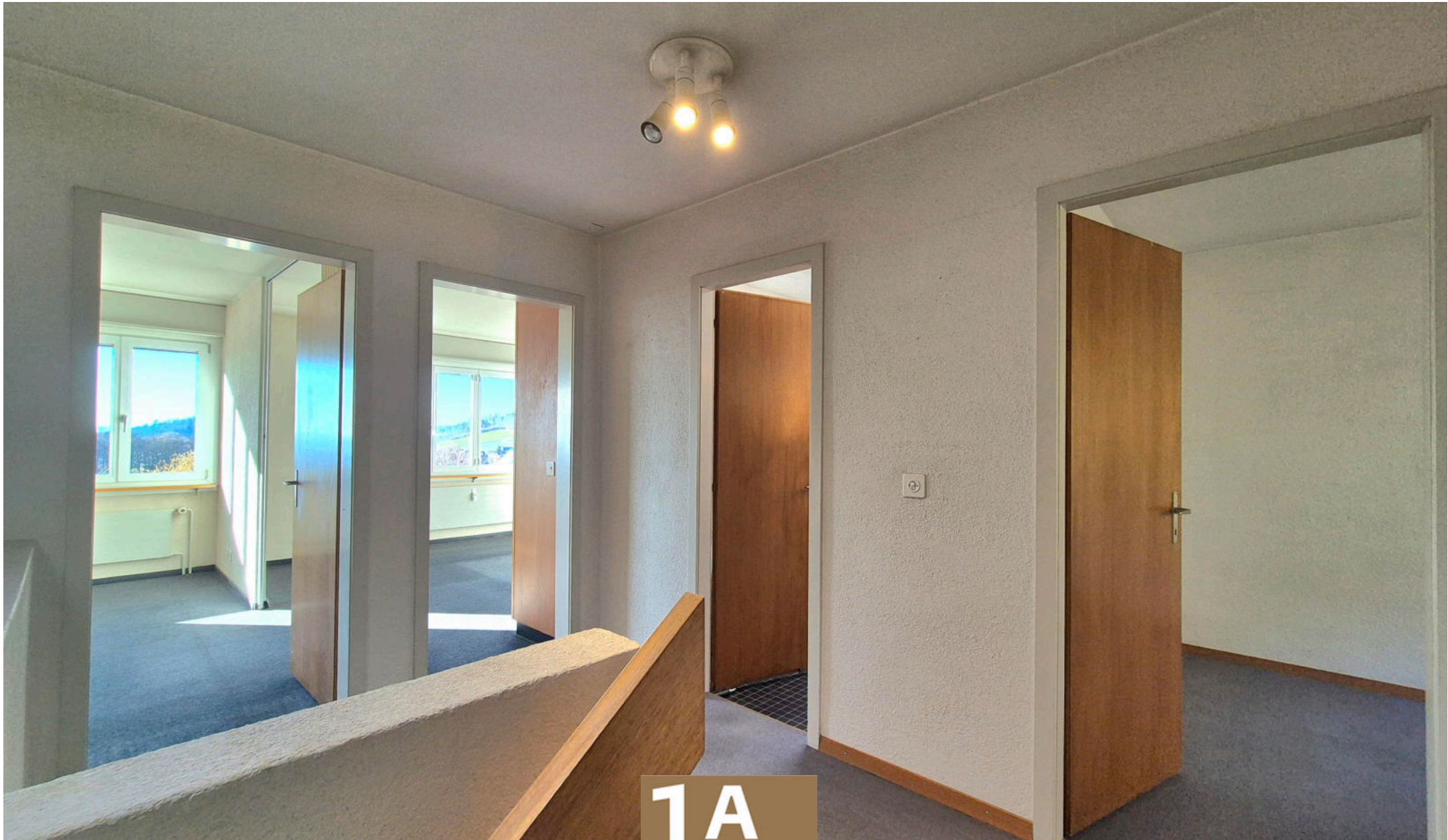
Der offene Wohn- und Essbereich besticht durch viel Tageslicht und direkten Zugang zur Terrasse, perfekt für sonnige Momente und gesellige Abende.



Das Cheminée verleiht dem Wohnraum eine angenehme Wärme und unterstreicht das gemütliche Ambiente während der Winterzeit.









Der integrierte Einbauschränk bietet wertvollen Stauraum und eine funktionale Ergänzung des Raumes.





Ursprünglich als zwei Zimmer konzipiert, wurde der Bereich geöffnet und präsentiert sich nun als weitläufiger Raum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.



IMPRESSIONEN

KELLER/WASCHKÜCHE

Im Untergeschoss befindet sich ein überproportional grosser Kellerraum (41 m²) mit separater Waschküche und Luftschutzraum (z.B. als Weinkeller perfekt nutzbar)



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Total Nutzfläche
ca. 55 m²

Vorplatz
ca. 7 m²

Arbeitszimmer
ca. 8 m²

Kinderzimmer
ca. 9 m²

Bad
ca. 6 m²

Schlafzimmer
ca. 25 m²



1A
IMMOBILIEN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Total Nutzfläche
ca. 59 m²

Eingang
ca. 5 m²

Küche
ca. 6 m²

WC
ca. 2 m²

Wohn/Essbereich
ca. 46 m²



1A
IMMOBILIEN



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Total Nutzfläche
ca. 55 m²

Keller
ca. 31 m²

Waschraum
ca. 14 m²

Schutzraum
ca. 10 m²



1A
IMMOBILIEN

BOLLIGEN STELLT SICH VOR



Bolligen liegt im Kanton Bern und gehört zur Agglomeration der Stadt Bern, was eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe bietet. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut angebunden: Sowohl der Individualverkehr über die Hauptverkehrsachsen als auch der öffentliche Nahverkehr mit Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Bern, dem Hauptbahnhof und den umliegenden Gemeinden.

Die Region zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, eine stabile Wirtschaft und ein vielfältiges Freizeit- und Bildungsangebot aus. Zudem profitieren die Bewohner von der Nähe zu Naherholungsgebieten, Wäldern und landwirtschaftlich geprägten Landschaften, was Bolligen zu einem attraktiven Standort für Familien und Berufspendler macht.

Bolligen überzeugt zudem durch eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung mit überwiegend Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und gepflegten Wohnsiedlungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch der tägliche Bedarf bequem gedeckt werden kann.

Gleichzeitig profitieren die Anwohner von einem hohen Freizeitwert: Spazier- und Radwege, Spielplätze sowie nahegelegene Grünflächen und Wälder laden zu Aktivitäten im Freien ein. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Ruhe, Sicherheit und sozialer Vernetzung, was die Mikrolage besonders lebenswert macht.



SIE MÖCHTEN KAUFEN?

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der **Verkaufsrichtpreis** für das 4.5-Zimmer Reiheneinfamilienhaus wurde **auf CHF 790'000.- festgelegt.**

Der Einstellhallenplatz wird zusätzlich für CHF 30'000.- dazuverkauft.

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-Financen GmbH** zur Verfügung.

Über die Höhe der Mitbewerberofferten wird keine Auskunft gegeben.

Disclaimer

Diese Verkaufsdokumentation darf ohne unser Einverständnis nicht kopiert oder weiterverwendet werden. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Verkaufsdokumentationen werden anhand uns zur Verfügung stehender Unterlagen sorgfältig zusammengestellt. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung der 1a-Immobilien Schweiz GmbH für den Inhalt dieser Dokumentation ausdrücklich ausgeschlossen. Beim Kauf ist lediglich der Kaufvertrag bindend.

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





1A
IMMOBILIEN

WIR LIEBEN
IMMOBILIEN