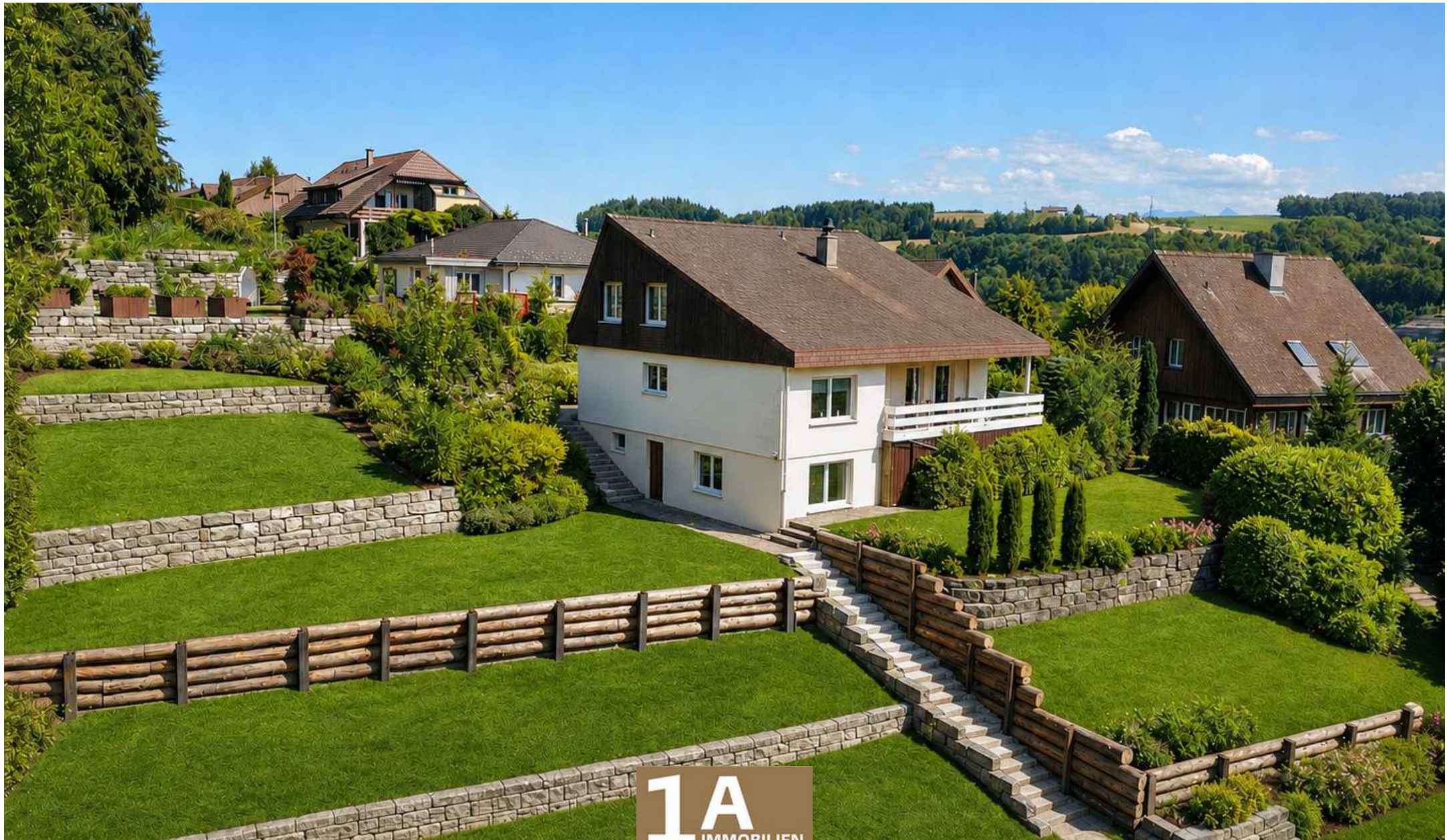


6.5-ZIMMER EINFAMILIENHAUS MIT TRAUMGARTEN IN NEUENEGBERG



INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Objektbeschreibung	5
Impressionen	6-16
Zonenfläche / Grundnutzung	17-18
Getätigte Investitionen	19-20
Grundrisspläne	21-23
Die Gemeinde	24
Verkaufsbestimmungen	25
Ihre Ansprechperson	26

DAS WICHTIGSTE ZUERST

INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Das 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus beeindruckt mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer, das durch seine enorm hohe Deckenhöhe ein aussergewöhnliches Raumgefühl vermittelt.

Riesiges Grundstück mit 2'731 m², davon 1'278 m² als Wohnzone W2 und 1'453 m² als Landwirtschaftszone.

Die Liegenschaft überzeugt durch seine unverbaubare Aussicht und bietet Ihnen somit dauerhaft freie Sicht sowie ein Höchstmass an Privatsphäre.

Der Aussenbereich dieser Liegenschaft lässt keine Wünsche offen: Ein riesiger Garten mit weitläufigen Grünflächen bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Einfamilienhaus wurde stets unterhalten und renoviert. Die Gesamtkosten der Investitionen belaufen sich auf ca. CHF 545'000.- (Details auf Seite 19+20).

Zwei Aussenparkplätze, ein Carport sowie eine Garage bieten ausreichend Parkierungsmöglichkeiten.

Alle mit „Visualisierung“ gekennzeichneten Bilder stellen keine aktuelle Aufnahme des Objekts dar, sondern dienen ausschliesslich als unverbindliche Inspiration und zeigen mögliche Gestaltungs- und Nutzungsideen auf.

FAKTEN ALLGEMEIN

Adresse	Stritenstrasse 34, 3176 Neuenegg
Baujahr	1980
Bruttowohnfläche	ca. 200 m ²
Nettowohnfläche	ca. 160 m ²
Nutzfläche	ca. 242 m ²
Total Grundstückfläche	2'731 m ²
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Badezimmer	2
Deckenhöhe UG	2.2 Meter
Deckenhöhe EG	bis zu 4.5 Meter
Deckenhöhe OG	2.5 Meter
Kubatur	988 m ³
Amtlicher Wert	CHF 557'600.-
Versicherungswert (GVB, 2026)	CHF 723'800.-
Nebenkosten jährlich	ca. CHF 5'400.-
Getätigte Investitionen	ca. CHF 545'000.-
Öl-Heizung	Heizungsart
Wärmeverteilung	Radiatoren
Verfügbarkeit	auf Anfrage (Voraussichtlich ab Februar 2027)
Verkaufsrichtpreis	CHF 1'650'000.—

SITUATIONSPLAN

ERREICHBARKEIT



Bern Bahnhof

18 min

Fribourg Bahnhof

36 min



Autobahnanschluss Bern Wankdorf

8 min

Stadtzentrum Bern

16 min



DISTANZEN

Bushaltestelle Striten

191 Meter

Bahnhof Flamatt

855 Meter

Migros Flamatt

709 Meter

Coop Neueneegg

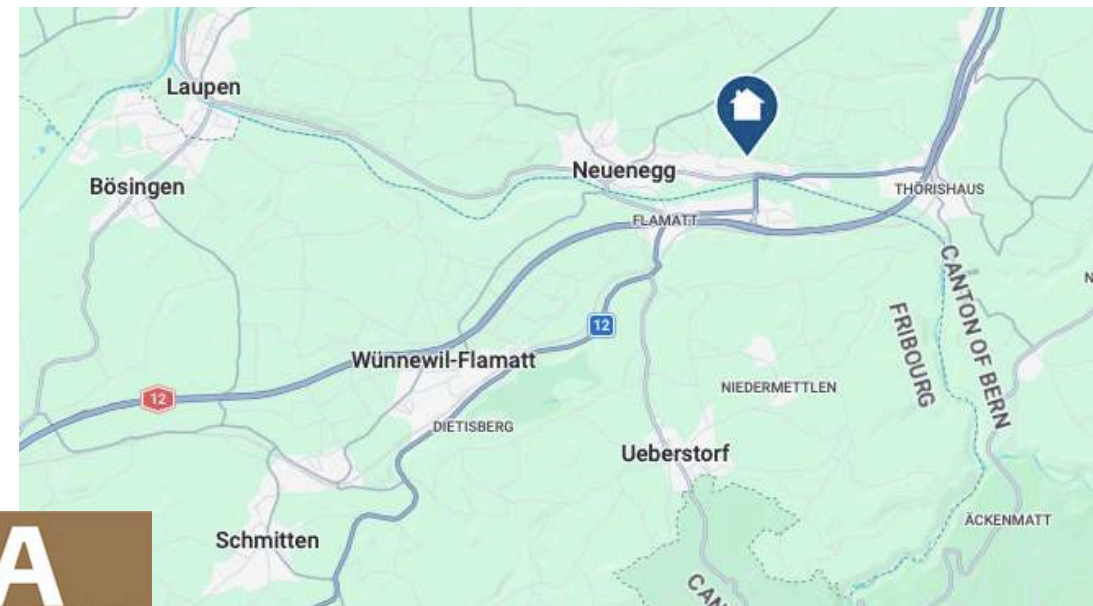
1'606 Meter

Kindergarten / Primarschule Au

533 Meter

Sekundarschule

2'900 Meter



OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses charmante 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus begeistert mit einem aussergewöhnlichen Wohnkonzept, viel Platz und einer idyllischen Umgebung – ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Aussenbereich:

Der riesige Garten mit weitläufigen Grünflächen lädt zum Verweilen ein und bietet mit einer eigenen Grillstelle die perfekte Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Anlässe. Hier verbinden sich Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität auf harmonische Weise.

Erdgeschoss:

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein helles, freundliches Entrée mit praktischer Garderobe. Auf dieser Etage befinden sich zudem ein Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Das Herzstück des Hauses bildet das beeindruckende, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit enormer Deckenhöhe, das ein einzigartiges Raumgefühl vermittelt. Ein Cheminée sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Die modern ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten aus den Jahren 2021/2022 sowie der angrenzende Essbereich runden das Raumangebot ideal ab.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können, sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ein besonderes Highlight ist die offene Galerie mit Blick ins Wohnzimmer, welche die Grosszügigkeit des Hauses zusätzlich unterstreicht. Ergänzt wird diese Etage durch einen separaten Estrich, der praktischen Stauraum bietet.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss überzeugt mit einem separaten Bastelzimmer, das frei einsehbar ist und sich ideal für kreative Tätigkeiten oder als Hobbyraum eignet. Zudem stehen Ihnen ein Technikraum, ein Kellerraum, ein Öl-Tankraum sowie ein Luftschutzraum zur Verfügung.



IMPRESSIONEN

VISUALISIERUNG GARTENOASE



Riesiges Grundstück mit 1'732 Quadratmeter welches eine einmalige Gelegenheit bietet um Ihr Traumgarten zu verwirklichen!

IMPRESSIONEN

TERRASSE SÜDSEITE



Zwei Aussenbereiche bieten Ihnen flexible Rückzugsorte – wählen Sie je nach Tageszeit zwischen Balkon und Terrasse für entspannte Momente im Freien.

IMPRESSIONEN

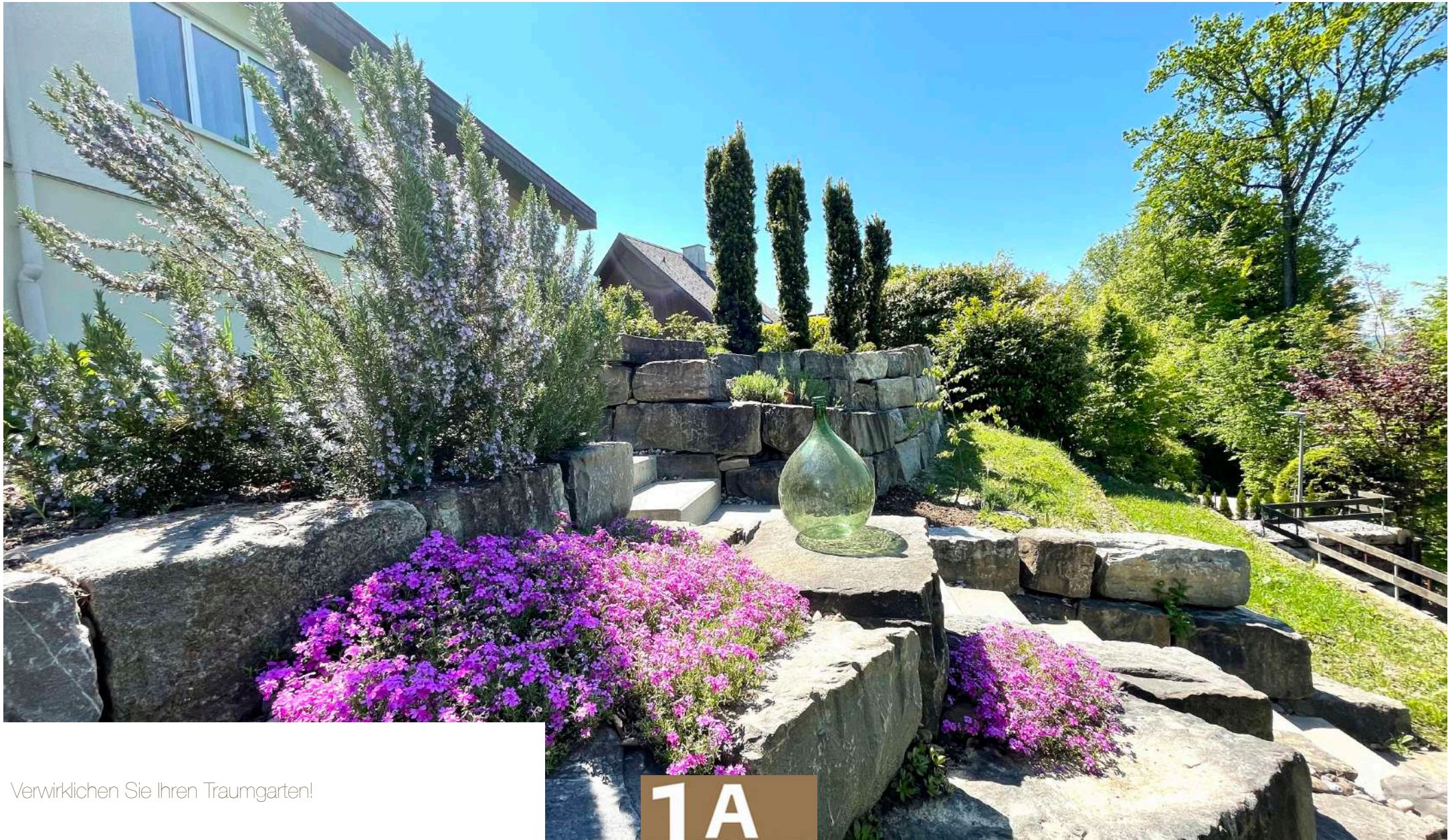
GARTEN SÜDSEITE



Ein liebevoll angelegter Garten bietet ideale Voraussetzungen für alle, die sich nach einer naturnahen Ambiente sehnen.

IMPRESSIONEN

GARTENOASE



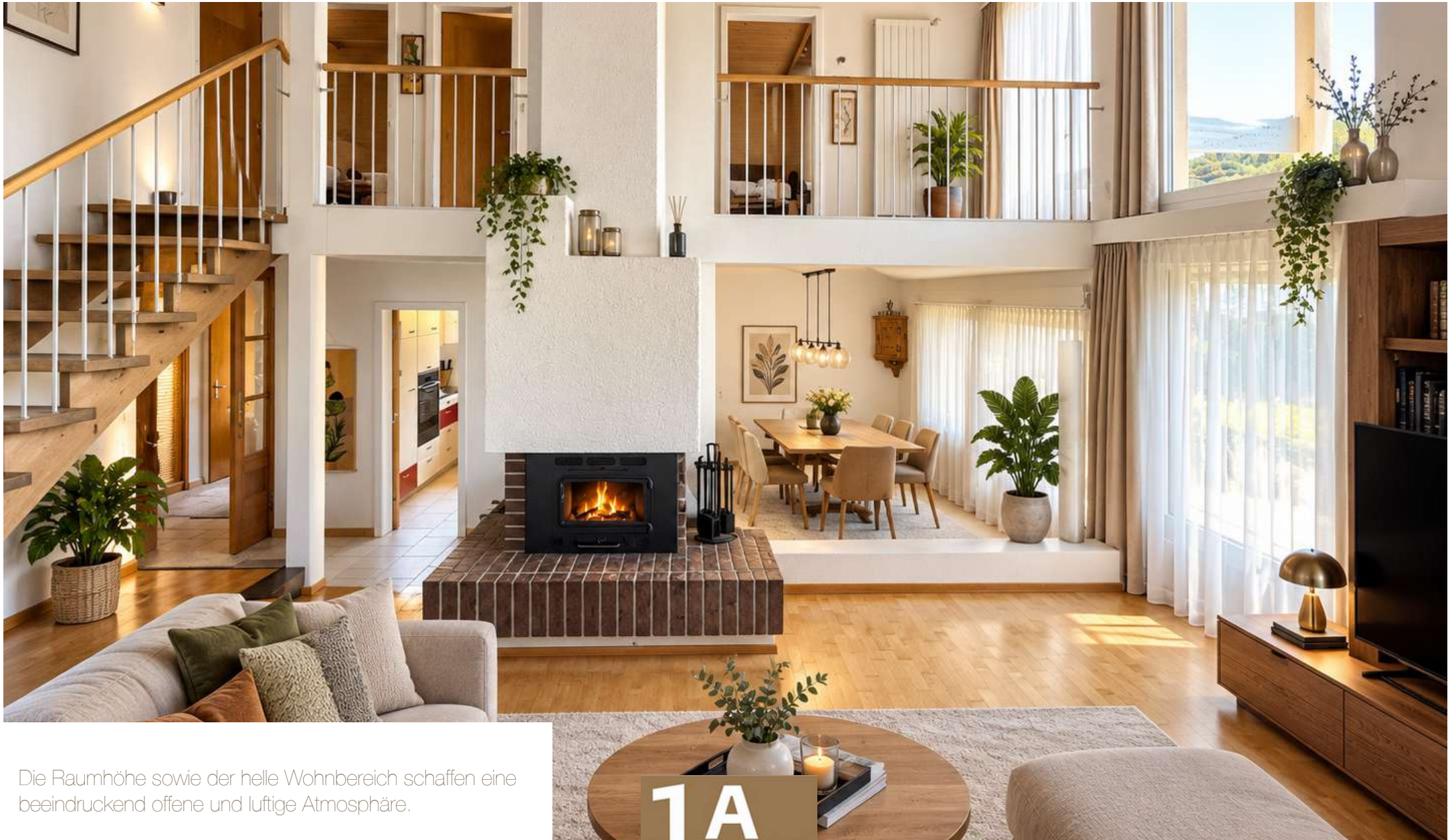
Verwirklichen Sie Ihren Traumgarten!



Für die Parkierung stehen Ihnen eine Garage, ein Carport sowie ca. 3 Aussenplätze zur Verfügung.

IMPRESSIONEN

VISUALISIERUNG WOHNZIMMER



Die Raumhöhe sowie der helle Wohnbereich schaffen eine beeindruckend offene und luftige Atmosphäre.

IMPRESSIONEN



Knisterndes Kaminfeuer, gemütliches Ambiente und viel Raum zum Wohlfühlen – hier wird Wohnen zum besonderen Erlebnis.

VISUALISIERUNG WOHNZIMMER



IMPRESSIONEN

KÜCHE



Die gepflegte Küche überzeugt mit viel Stauraum und hochwertigen Geräten.

IMPRESSIONEN

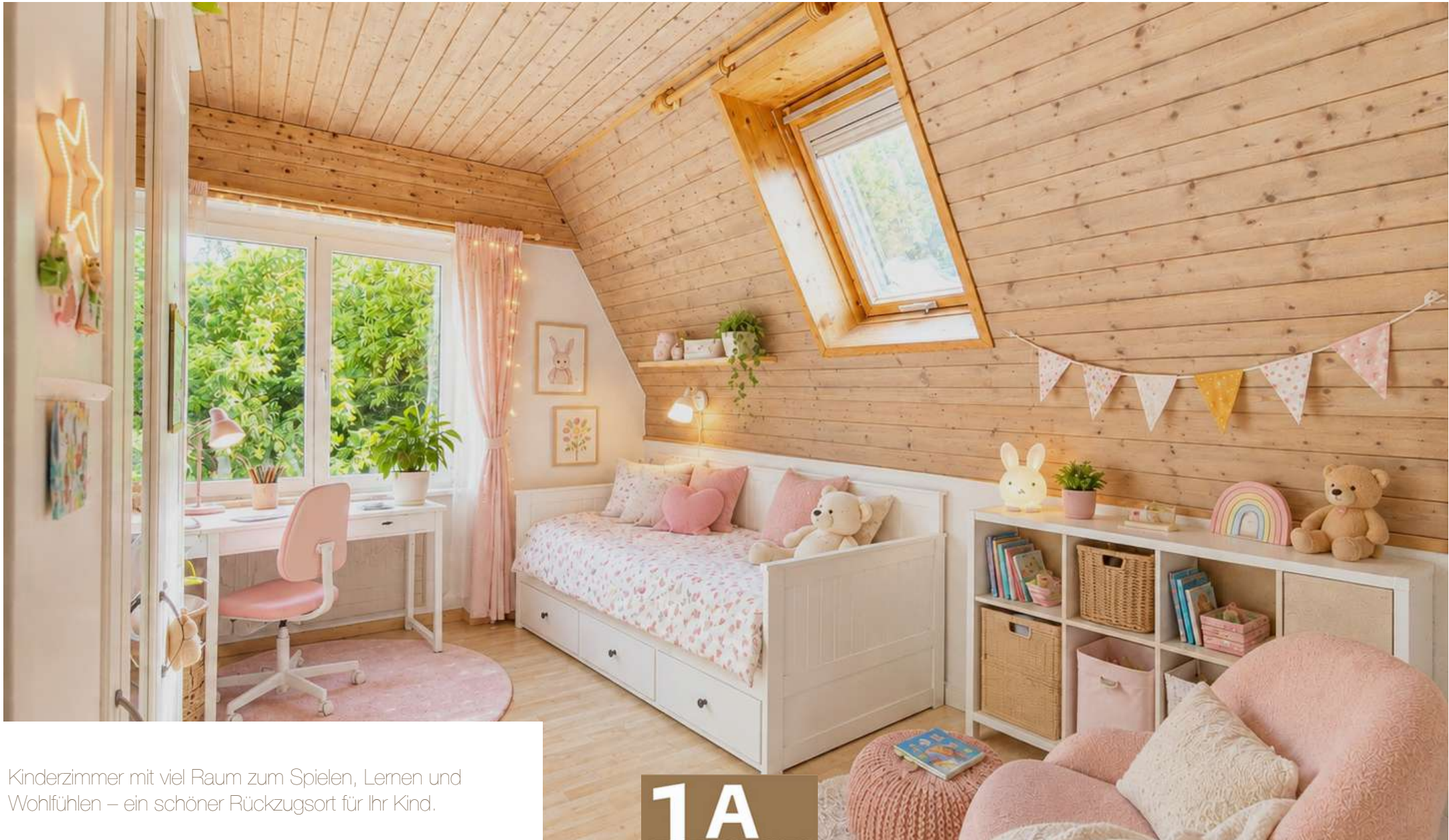
VISUALISIERUNG SCHLAFZIMMER



Lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit charmanter Dachschräge.

IMPRESSIONEN

VISUALISIERUNG KINDERZIMMER



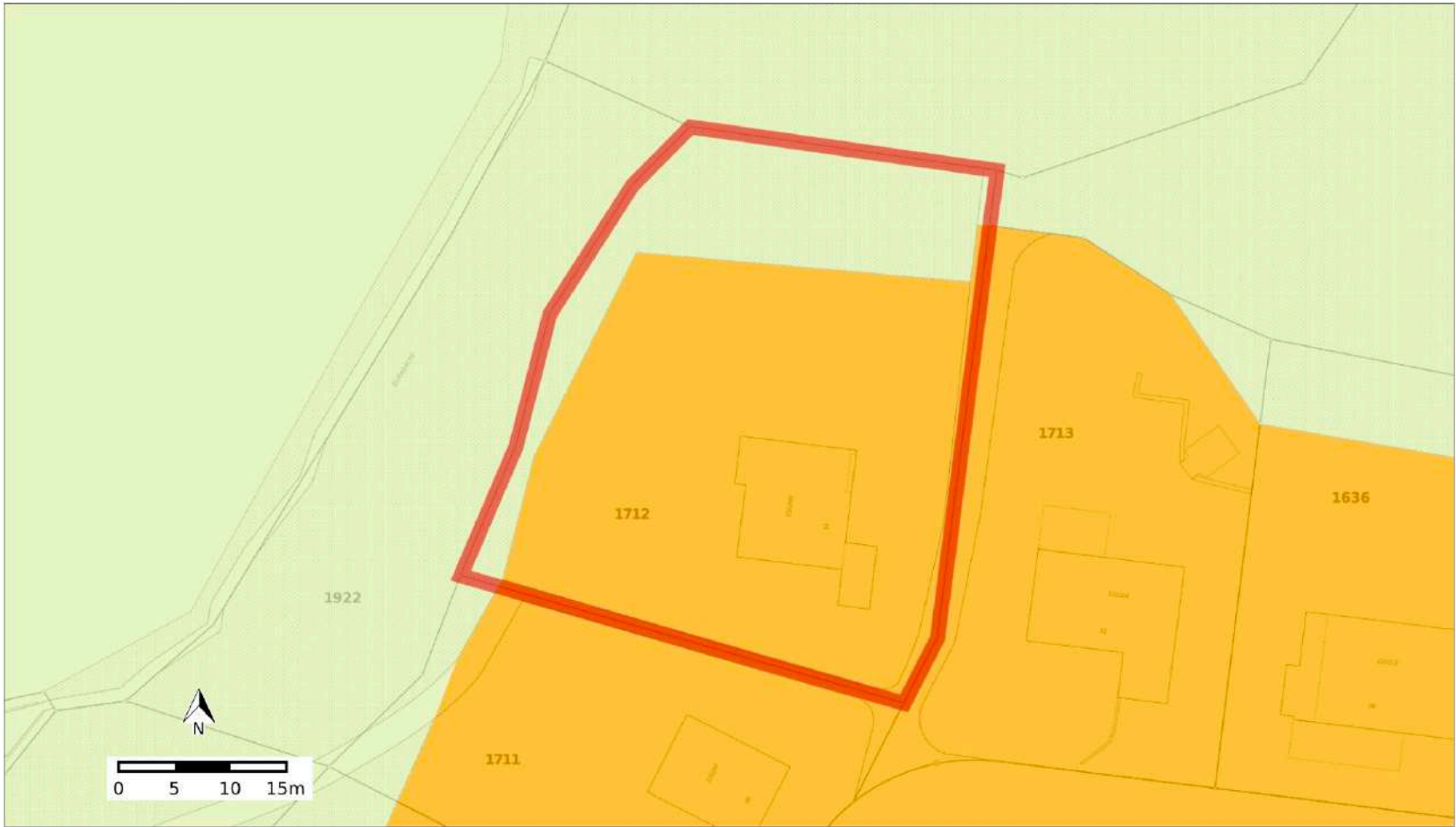
Kinderzimmer mit viel Raum zum Spielen, Lernen und Wohlfühlen – ein schöner Rückzugsort für Ihr Kind.



Ein gepflegtes Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo – kompakt gehalten und ideal für einen angenehmen Start in den Tag.

ZONENFLÄCHE GB-NUMMER: 1712

GRUNDNUTZUNG



Legende beteiligter Objekte

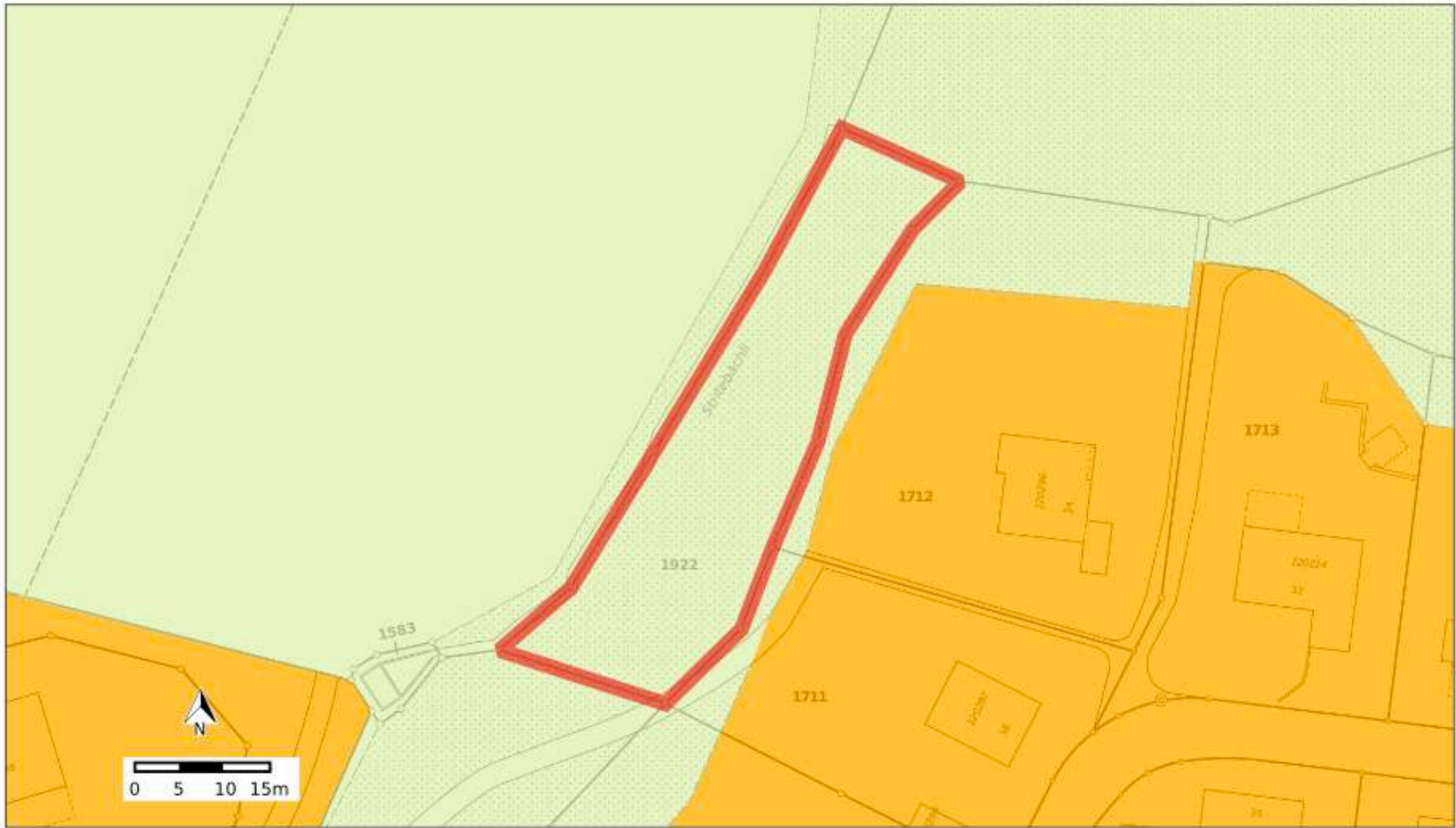
Typ	Anteil	Anteil in %
 Wohnzone_W2	1278 m²	73.8%
 Landwirtschaftszone/_übriges_Gebiet	454 m²	26.2%

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 1'732 m²
Die Wohnzone_w2 beträgt 1'278 m²
Die Landwirtschaftszone beträgt 454 m²



ZONENFLÄCHE GB-NUMMER: 1922

GRUNDNUTZUNG



Legende beteiligter Objekte

Typ	Anteil	Anteil in %
Landwirtschaftszone / _übriges_Gebiet	999 m²	100.0%
Wohnzone_W2		

Zusätzlich zum Grundstück gehören 999 m² Landwirtschaftsfläche dazu.

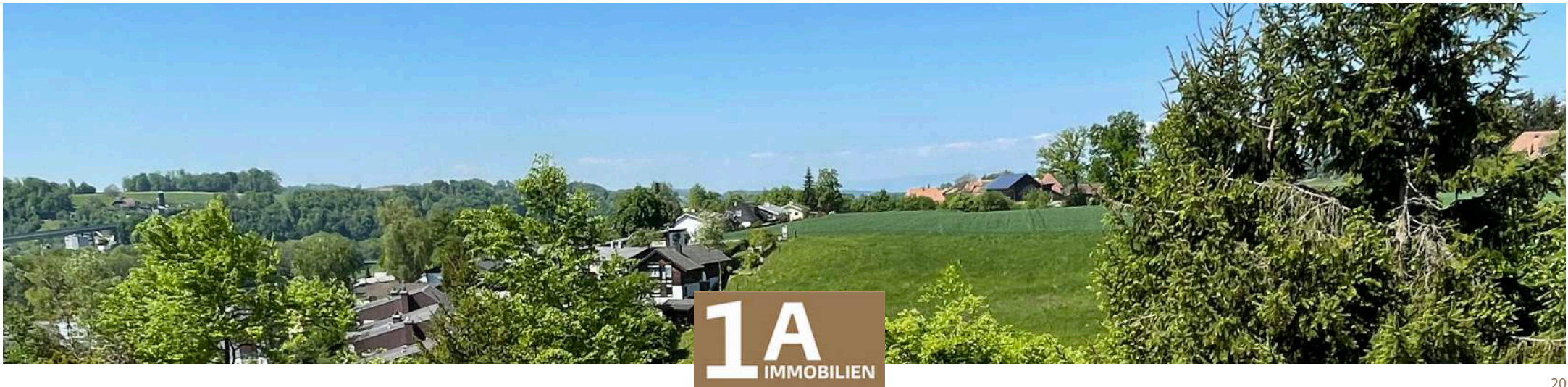


GETÄTIGTE INVESTITIONEN

Jahr:	Investition:	Betrag:
1990:	Einbau Dachfenster	CHF 1'600.-
	Cheminée	CHF 4'500.-
1992:	Tercon-Steine	CHF 1'600.-
1992:	Schiebe- und Flügeltüre	CHF 5'500.-
1995:	Platten Badezimmer	CHF 3'300.-
1996:	Einbau Parkettboden	CHF 4'800.-
2003:	Kücheneinrichtung	CHF 24'000.-
	Decke Küche	CHF 4'000.-
	Badezimmermöbel	CHF 3'200.-
	Elektroanlagen	CHF 1'500.-
	Bauarbeiten Küche, Bad	CHF 1'900.-
	Sanitärinstallationen	CHF 8'800.-
	Maler- und Gipserarbeiten	CHF 1'300.-
2004:	Einbau Plattenboden Flur	CHF 10'500.-
	Elektroanlagen	CHF 1'700.-
	Malerarbeiten	CHF 800.-
	Einbau Parkettboden	CHF 10'500.-
2005:	Fenster Küche	CHF 1'500.-
2006:	Möbel Bad	CHF 3'500.-
	Plattenboden	CHF 5'000.-
	Carport	CHF 13'500.-
2007:	Kaminsanierung/Heizungssanierung	CHF 16'000.-
2008:	Storen	CHF 4'000.-
2009:	Innentreppe zum OG (Sanierung)	CHF 5'550.-
	Einbau neue Fenster	CHF 30'000.-

GETÄTIGTE INVESTITIONEN

Jahr:	Investition:	Betrag:
2010:	Balkongeländer	CHF 3'200.-
	Neues Garagentor	CHF 3'400.-
2016:	Garten- und Umgebungsarbeiten	CHF 44'500.-
	Sicherheitsholzerei	CHF 5'000.-
2022:	Neue Sicherungen	CHF 1'800.-
2026:	Garten- und Umgebungsarbeiten (Hang)	CHF 315'000.-
	Ersatz Dachfenster	CHF 3'200.-
	Ersatz Kühlschrank	CHF 1'700.-
Total:		ca. CHF 545'000.-



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Zimmer 1
ca. 15 m²

Zimmer 2
ca. 13 m²

Zimmer 3
ca. 9 m²

Bad
ca. 5 m²

Galerie
ca. 9 m²

Estrich
ca. 10 m²

Balkon
ca. 10 m²



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Entrée
ca. 9 m²

Bad
ca. 4 m²

Zimmer 4
ca. 17 m²

Flur
ca. 5 m²

Wohnbereich
ca. 26 m²

Küche
ca. 10 m²

Essbereich
ca. 12 m²



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Vorplatz
ca. 31 m²

Bastelraum
ca. 17 m²

Keller
ca. 17 m²

Tankraum
ca. 9 m²

Heizraum
ca. 9 m²

Luftschutzraum
ca. 5 m²



NEUENEGG STELLT SICH VOR



Die Gemeinde Neuenegg liegt im Verwaltungskreis Bern-Mittelland rund 12 km südwestlich von Bern und gehört damit zur erweiterten Agglomeration der Hauptstadt.

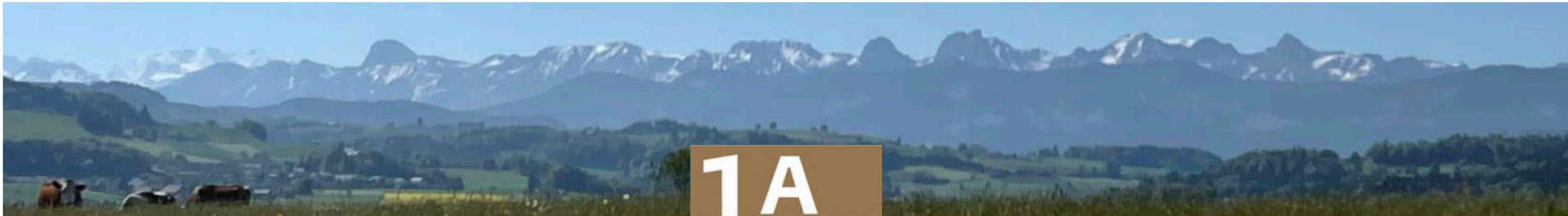
Diese Lage stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar, da sie eine attraktive Kombination aus ländlicher Wohnqualität und urbaner Nähe bietet.

Die Region ist wirtschaftlich stark durch den Grossraum Bern geprägt, welcher als bedeutendes Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Bildungszentrum gilt. Die Nähe zu Bern führt zu einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere durch Pendler.

Gleichzeitig profitiert Neuenegg von der Nähe zum Kanton Freiburg, wodurch sich zusätzliche Arbeitsmarkt- und Standortvorteile ergeben. Verkehrstechnisch ist die Gemeinde gut erschlossen. Über die nahegelegene Autobahn A12 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Bern sowie in die Westschweiz. Zudem ist Neuenegg an das regionale Bahnnetz angeschlossen, wodurch eine effiziente Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet ist.

Die Mikrolage innerhalb der Gemeinde Neuenegg ist insgesamt als ruhig und wohnlich einzustufen, mit einer typischen Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie landwirtschaftlich geprägten Strukturen.

Das unmittelbare Wohnumfeld ist überwiegend durch geringe bauliche Dichte, viel Grünraum sowie eine gute Besonnung geprägt. Die Nähe zur Natur (Sense, Wälder, Naherholungsgebiete) trägt wesentlich zur hohen Lebensqualität bei.



SIE MÖCHTEN KAUFEN?

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der Verkaufsrichtpreis für das 6.5-Zimmer Einfamilienhaus inkl. Landwirtschaftsfläche wurde auf **CHF 1'650'000.-** festgelegt.

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