

6.5-ZIMMER DOPPELHAUSHÄLFTE IN BIGLEN



INHALTSVERZEICHNIS



DAS WICHTIGSTE ZUERST

INFORMATIONEN ALLGEMEIN

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

3-fach Garage mit Photovoltaikanlage. Kann auch optimal als Hobbyraum benutzt werden.

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

Praktische Raumaufteilung ideal für Familien und Paare gleichermaßen.

5 abschliessbare Zimmer. (Eines davon mit separatem Zugang von Aussen, optimal für ein stilles Gewerbe).

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

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

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

FAKTEN ALLGEMEIN

Adresse	Rohrstrasse 1, 3507 Biglen
Bruttowohnfläche	ca. 220 m ²
Nettowohnfläche	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	CHF 690'000.—

SITUATIONSPLAN

ERREICHBARKEIT



Biglen - Bern Bahnhof
Biglen - Thun Bahnhof

40 min
32 min



Autobahnanschluss A6
Bern Bahnhof

20 min
27 min

DISTANZEN

Einkaufen (Coop)

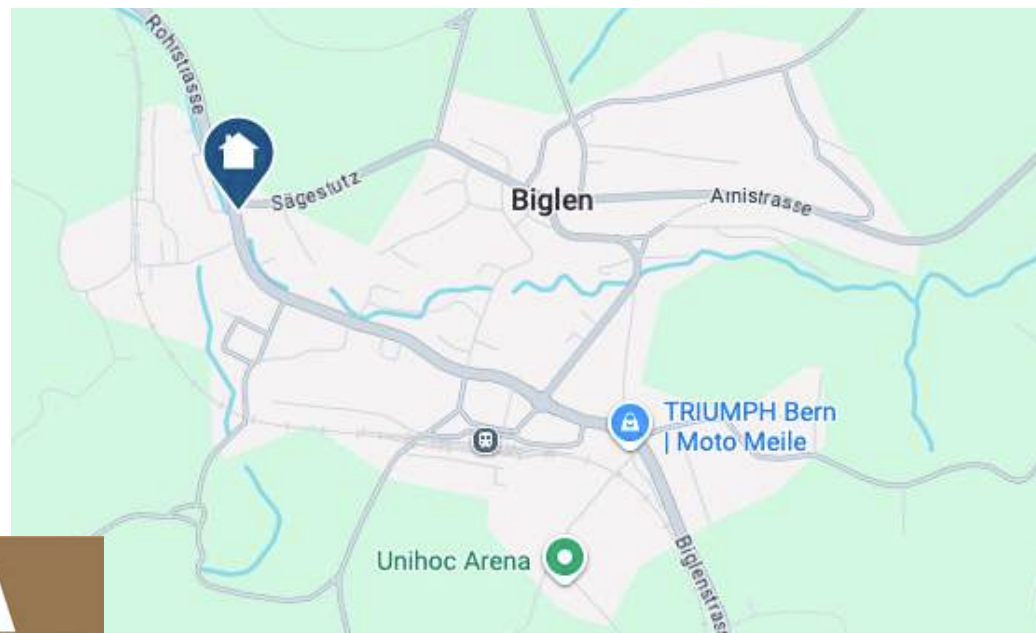
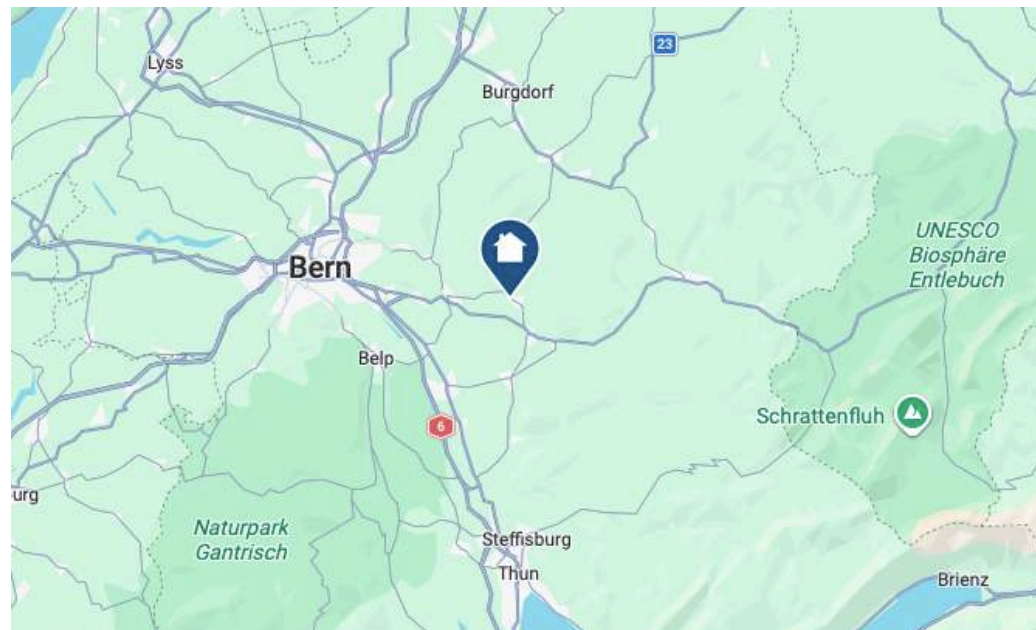
800 Meter

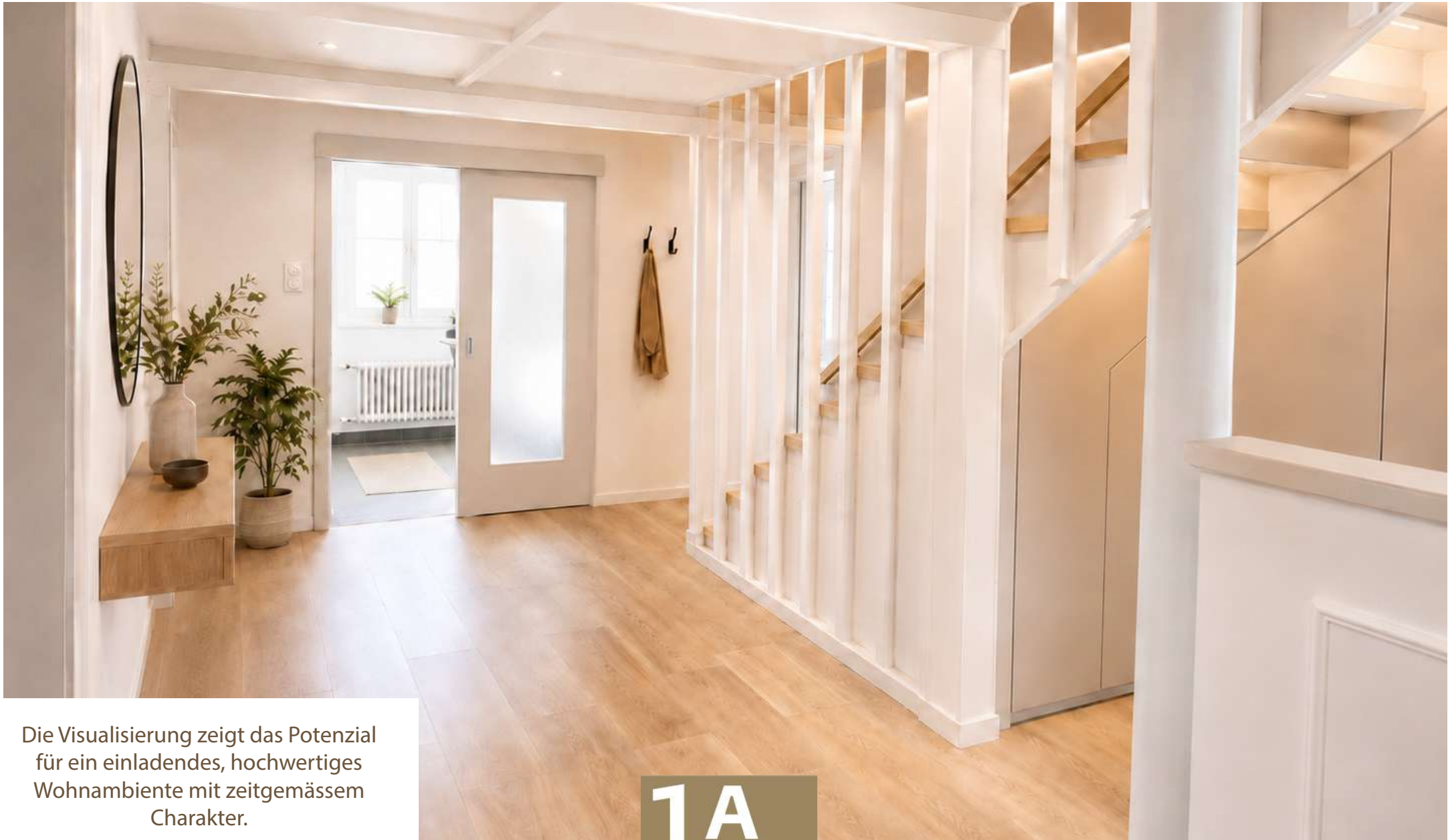
Bushaltestelle Biglenrohr
Bahnhof Biglen

75 Meter
750 Meter

Kindergarten
Primar- Sekundarschule

550 Meter
600 Meter

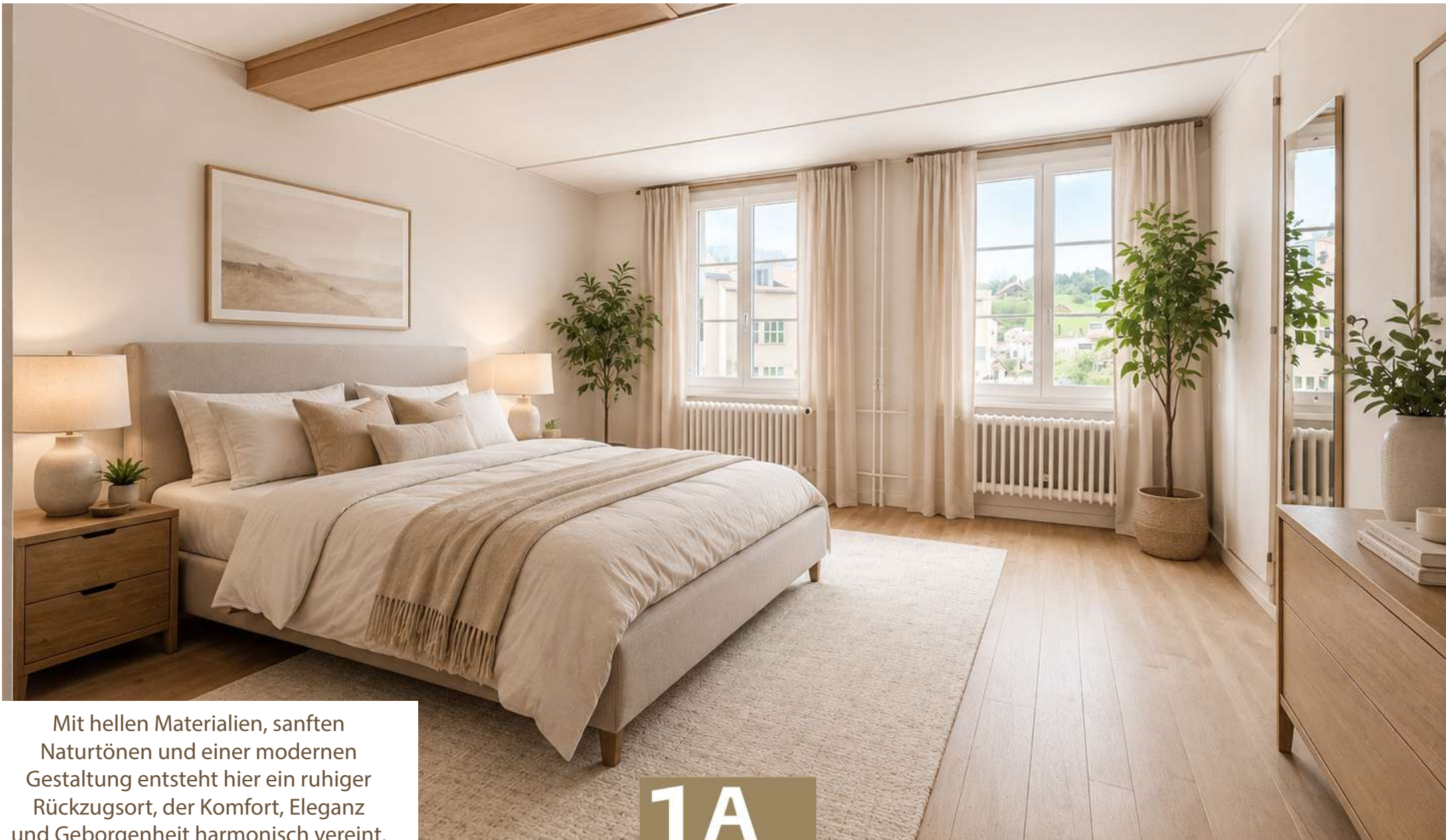




Die Visualisierung zeigt das Potenzial für ein einladendes, hochwertiges Wohnambiente mit zeitgemäßem Charakter.



Durch helle Oberflächen, natürliche Holzdetails und eine moderne Gestaltung kann hier ein freundlicher Flur entstehen.



Mit hellen Materialien, sanften
Naturtönen und einer modernen
Gestaltung entsteht hier ein ruhiger
Rückzugsort, der Komfort, Eleganz
und Geborgenheit harmonisch vereint.

VISUALISIERUNG

BADEZIMMER 1. OG



Nutzen Sie das Potenzial des Badezimmers und schaffen Sie einen stilvollen Rückzugsort.

VISUALISIERUNG

BÜRO/STUDIO

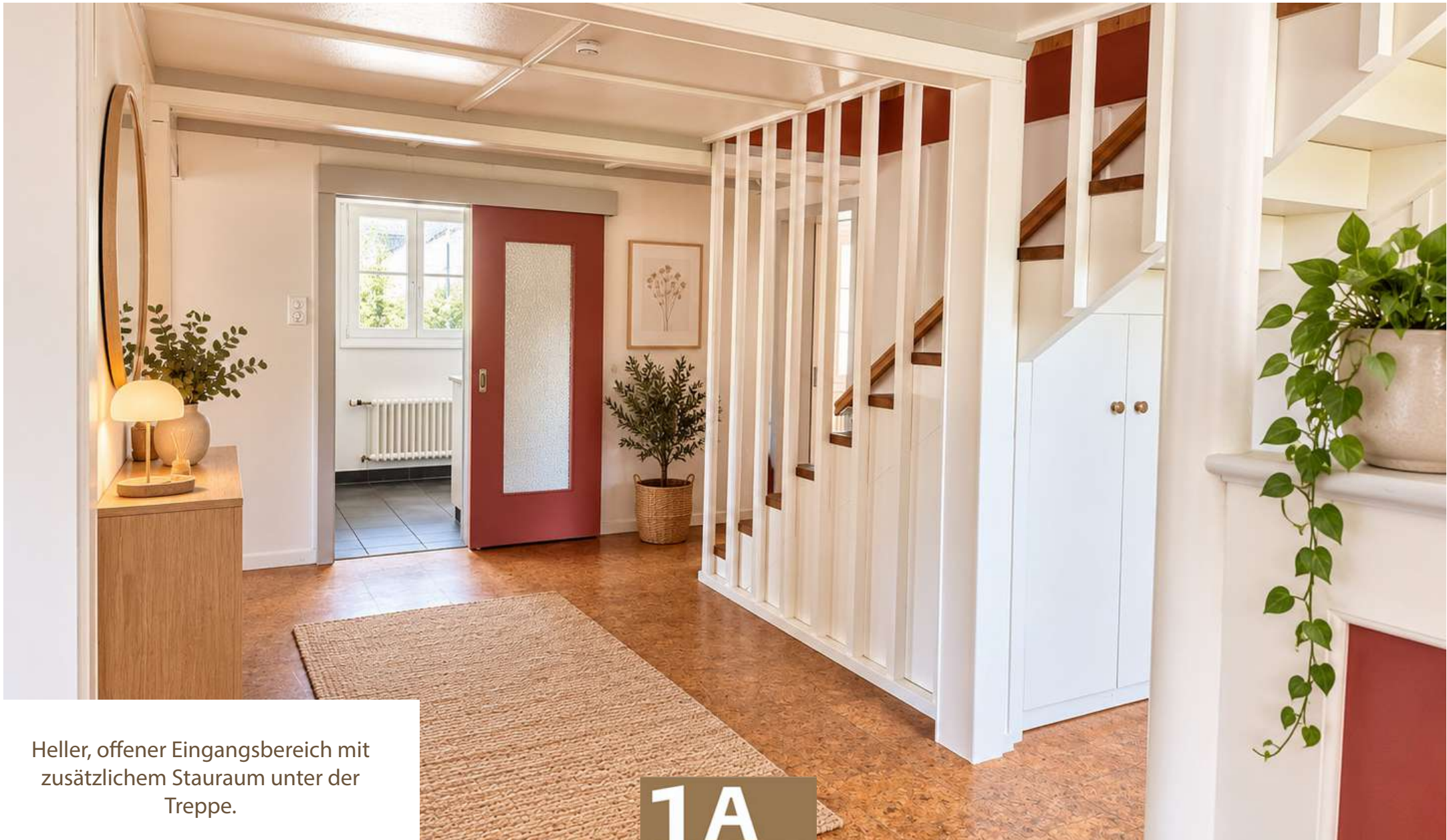
Dieses Zimmer eignet sich perfekt für ein stilles Gewerbe z.B. als Coiffeursalon oder Photostudio. Verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Studio mit separatem Zugang und separatem Badezimmer.





Der Garten samt Terrasse bietet ca. 120 m²
Nutzfläche.

Ihre neue Wohlfühloase!

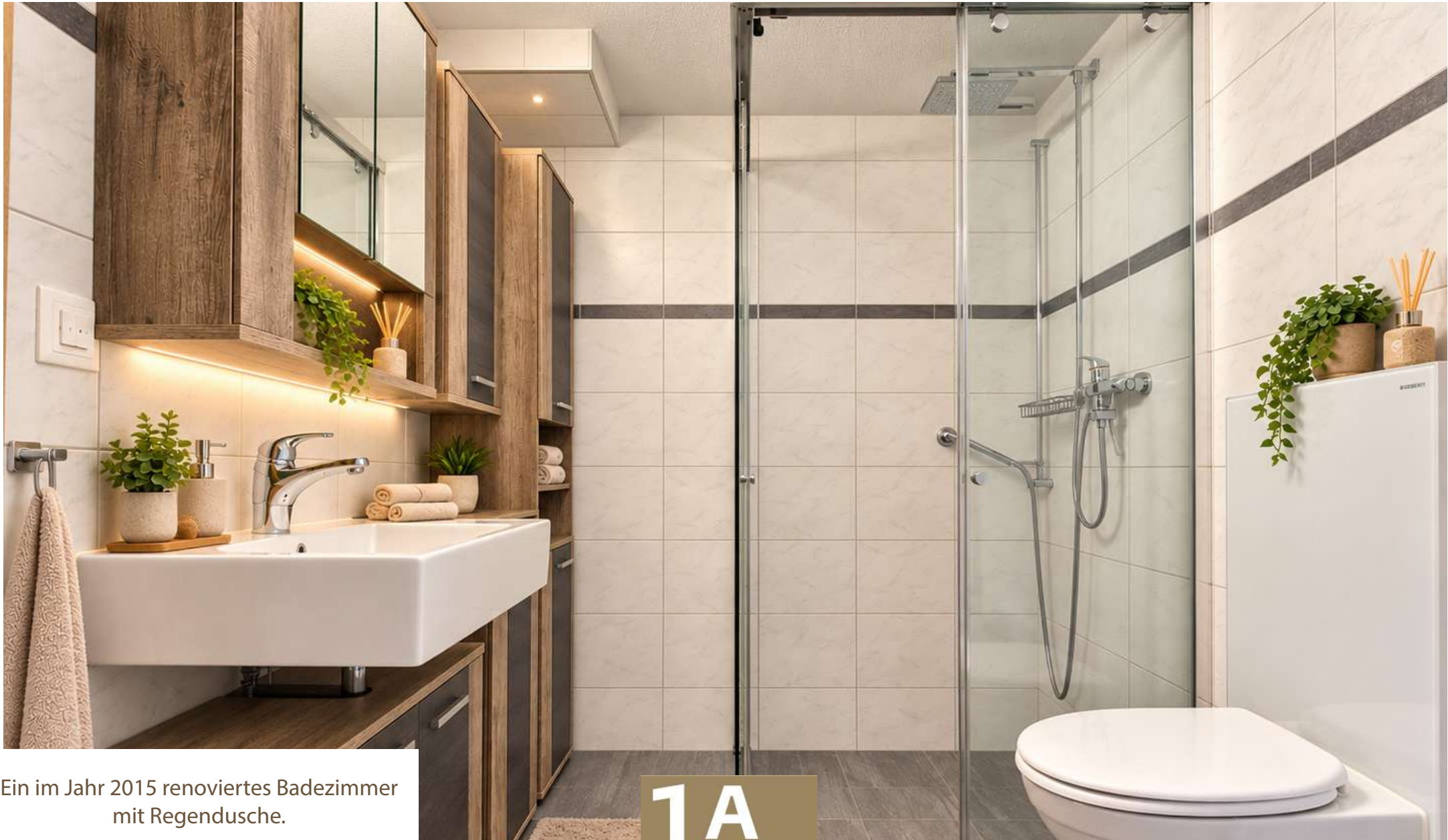


Heller, offener Eingangsbereich mit
zusätzlichem Stauraum unter der
Treppe.









Ein im Jahr 2015 renoviertes Badezimmer mit Regendusche.

IMPRESSIONEN

1. OBERGESCHOSS FLUR/ZIMMER

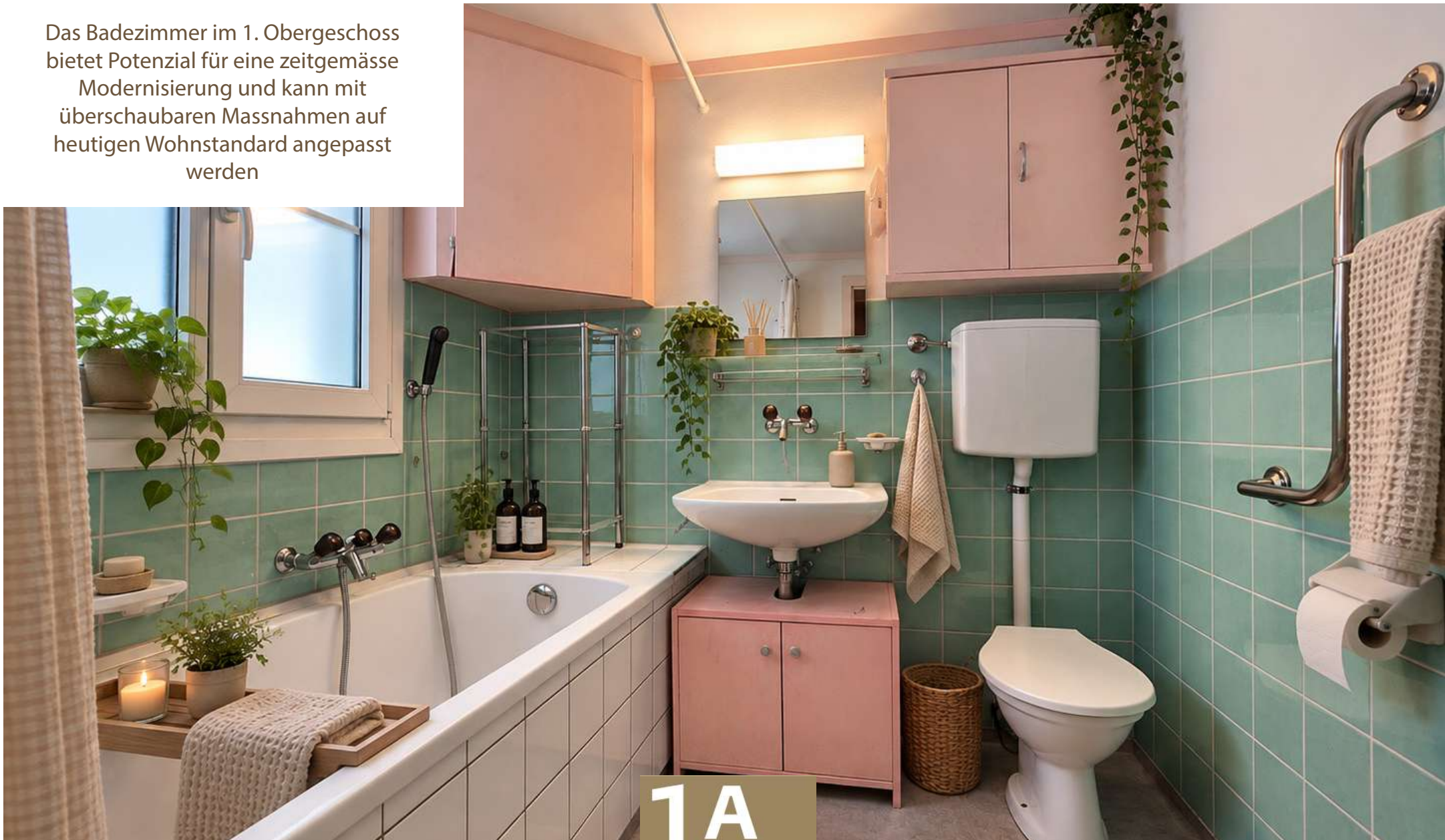
Im 1. Obergeschoss befinden sich 2 abschliessbare Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Zudem gelangt man auf die zwei Lauben welche sich auf der Nord und Südseite befinden.



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 FLUR/ZIMMER

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

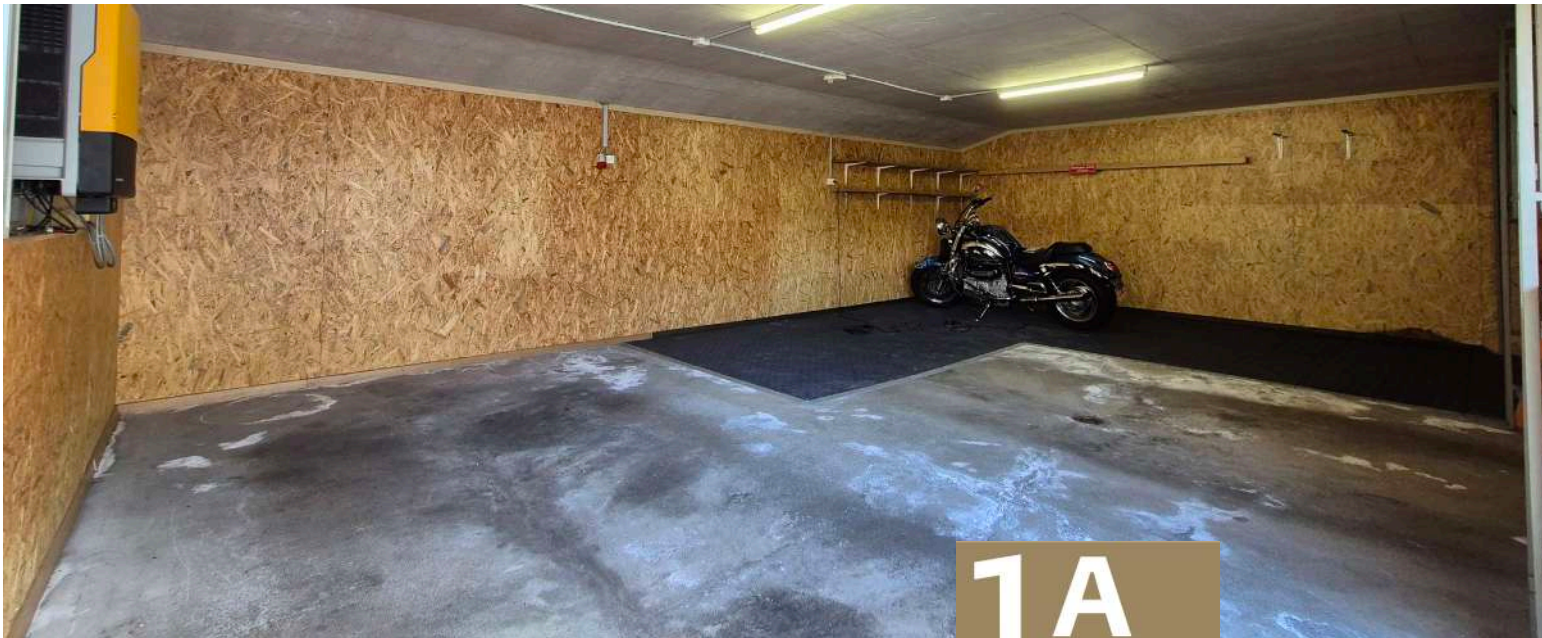


IMPRESSIONEN

3-FACH GARAGE



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



Die auf dem Dach sich befindende Photovoltaikanlage liefert Ihnen kostengünstigen Strom.



GETÄTIGTE INVESTITIONEN

Jahr:	Was:	Investition:
2005:	Böden	– Korkboden Gang und Büro/Studiozimmer – Alle Böden im 2. OG geschliffen und versiegelt. (Dielen aus Fichtenholz)
2006:	Studio/Bürozimmer Fenster/Türen	– Studiozimmer renoviert – Ersatz aller Fenster (Kunststoff 3-fach verglast mit Schallschutz) – Ersatz der Balkontüre Süd – Neue Haustüren Nord und Süd – Badezimmer Neuanstreich, neue Badewanne, Lavabo und WC inkl. Armaturen
2007:	Bad OG	
2008:	Keller/Estrich	– Isolierung Kellerdecke und Estrich
2009:	Garten	– Neugestaltung, Terrassenerstellung
2012:	Garage Photovoltaik	– Neues Garagendach – Auf Garagendach verbaut (7.2kWp)
2014:	Garage Studio/Bürozimmer	– Umbau und Innenisolation – Komplette Renovation
2015:	Keller 1	– Sanierung Entwässerung und neuer Betonboden statt Naturboden, neue Velorampe
2018:	Bad EG Heizung	– Komplettsanierung, Verlagerung des Boilers in den Keller – Komplettersatz Ölheizung inkl. Boiler, Brenner auf neustem Stand
2019:	Küche	– Ersatz des Geschirrspülers
2020:	Öl-Tank	– Stilllegung und Verlagerung in Heizkeller
2020:	Keller 2	– 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)
2024:	Erdgeschoss	– Kompletrenovation ganze Etage
2025:	Photovoltaik	– Reinigung aller Module
	Vorplätze	– neuer Belagseinbau und neuer Entwässerungsanschluss Garage

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

Bruttowohnfläche 2. OG
ca. 64 m²

Nettowohnfläche 2. OG
ca. 56 m²

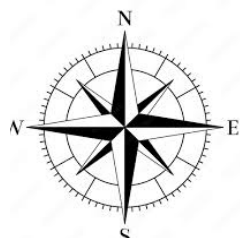
Nutzfläche 2. OG
ca. 51 m²

Flur
ca. 16 m²

Zimmer 1
ca. 16 m²

Zimmer 2
ca. 14 m²

Abstellraum
ca. 5 m²



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

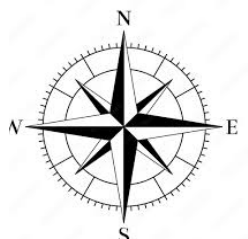
Zimmer 4
ca. 16 m²

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

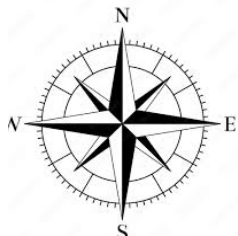
Eingangsbereich
ca. 20 m²

Ess- und Wohnbereich
ca. 34 m²

Küche
ca. 7 m²

Büro
ca. 7 m²

Bad
ca. 4 m²



1A
IMMOBILIEN

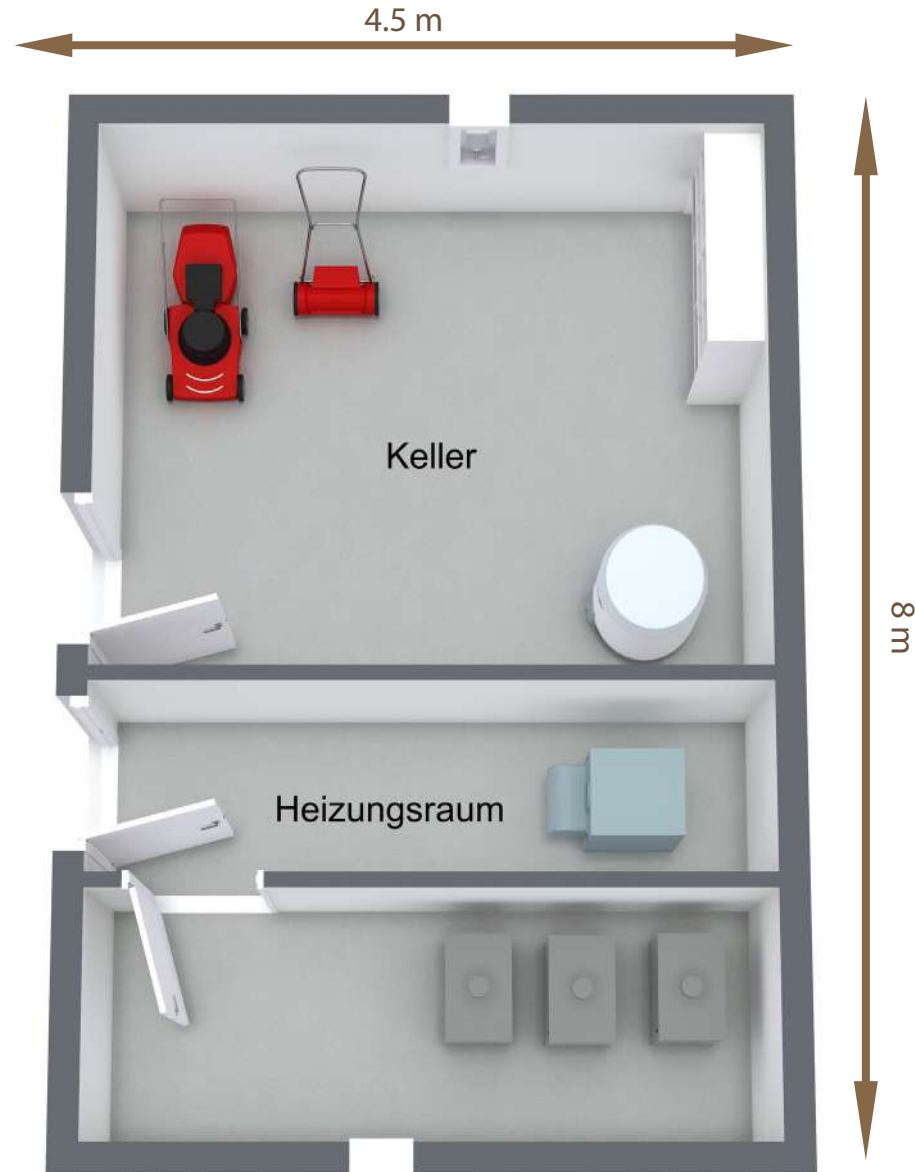
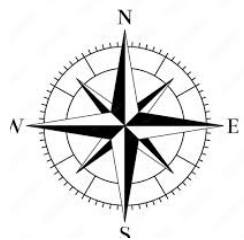
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

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-Heizung (Brenner) ist aus
dem Jahr 2018.



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 Dorfrerestaurant 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 Doppeleinfamilienhaus wurde auf CHF 690'000.— 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-Finzen 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 Besitzeserwerb 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