4.5-ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG IN WALKRINGEN



INHALTSVERZEICHNIS



Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Objektbeschreibung	5
Impressionen	6-15
Grundrissplan	16-17
Die Gemeinde	18
Verkaufsbestimmungen	19
Ihre Ansprechperson	20

DAS WICHTIGSTE ZUERST

INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Eine Maisonette-Wohnung mit Weitsicht, viel Licht und besonderen Details – vom gemütlichen Schwedenofen bis zur eigenen Sauna.

Highlights auf einen Blick:

4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit besonderem Wohncharakter.

Heller, offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche.

Gemütlicher Schwedenofen für besondere Wohlfühlmomente.

Die grosszügige Süd-Fensterfront sorgt für viel Tageslicht.

Ca. 8 m² grosser Balkon mit herrlicher Weitsicht und Abendsonne.

Wohnen auf zwei Ebenen mit charaktervollen Dachschrägen.

Eigene Sauna im Estrich – ein besonderes Highlight.

Helles Badezimmer mit Dusche und Doppellavabo.

Separates Gäste-WC.

Eigene Waschküche und Kellerabteil.

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

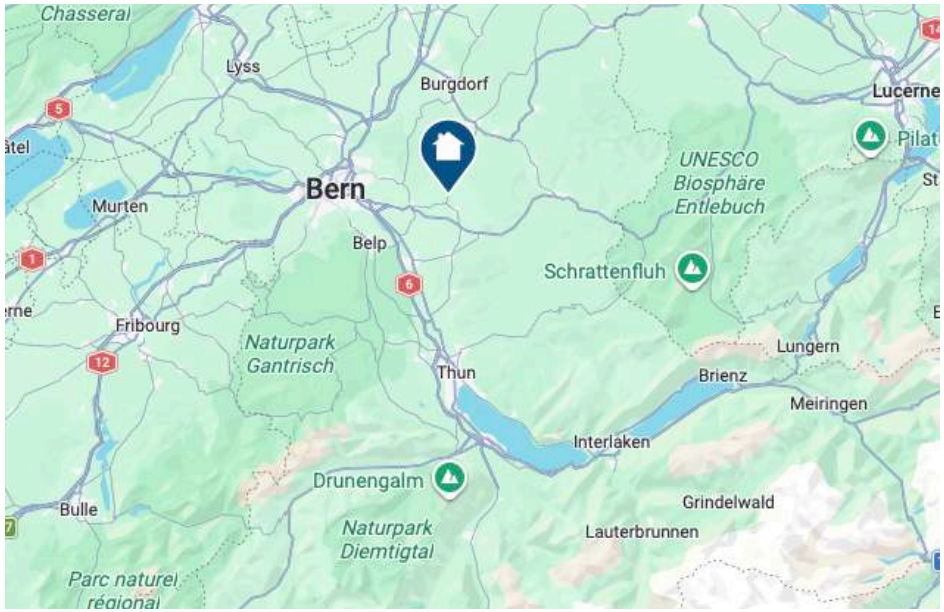
Adresse	Friedbergstrasse, 3512 Walkringen
Baujahr	2002
Bruttowohnfläche	ca.130 m²
Nettowohnfläche	ca.115 m²
Nebennutzfläche (Keller + Waschküche)	ca. 15 m²
Aussennutzfläche (Balkon)	ca. 8 m²
Deckenhöhe	2.3 bis 4.5 Meter
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separates WC	1
Einstellhallenplatz	1
Kellerabteil	1
Separate Waschküche	1
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 277‘230.-
Amtlicher Wert EHP	CHF 9‘160.-
Wertquote Wohnung	190/1000
Wertquote EHP	1/10
Eigenmietwert Wohnung Bund/Kanton	CHF 11‘270.- / CHF 13‘270.-
Eigenmietwert EHP Bund/Kanton	CHF 170.- / CHF 200.-
Nebenkosten jährlich	ca. CHF 5‘000.-
Heizungsart	Pellet-Heizung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung/Radiatoren
Verfügbarkeit	nach Absprache
Verkaufspreis Wohnung	CHF 690‘000.—
Verkaufspreis Einstellhallenplatz	CHF 30‘000.—

1A IMMOBILIEN

SITUATIONSPLAN

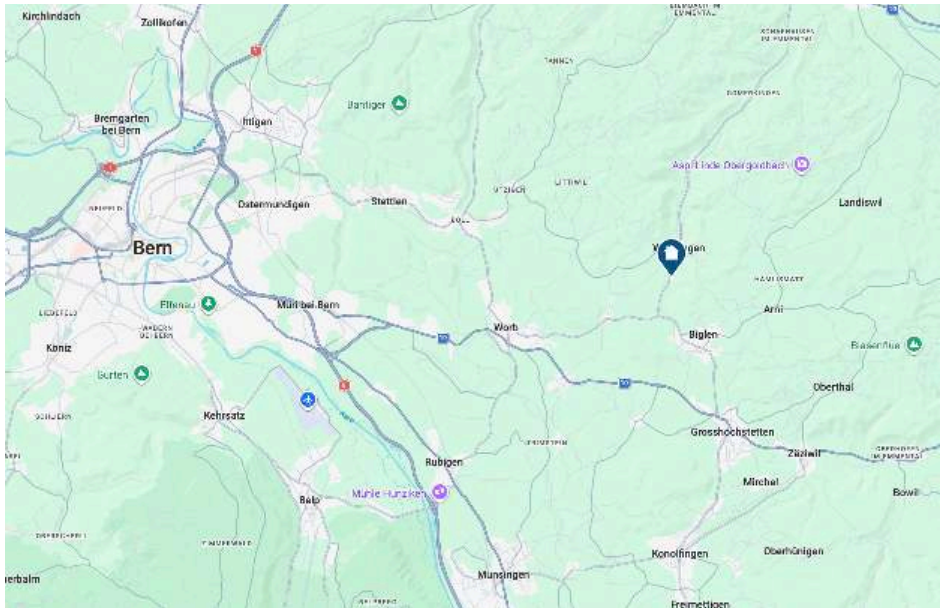
ERREICHBARKEIT

Bern Bahnhof	50 min
Thun Bahnhof	35 min
Autobahnanschluss A6	17 min
Stadtzentrum Bern	25 min
Stadtzentrum Thun	30 min



DISTANZEN

Bushaltestelle Walkringen Bahnhof	800 Meter
Einkaufen Migros, Coop, Lidl, Denner Worb	10 Minuten (Auto)
Einkaufen Coop Biglen	5 Minuten (Auto)
Kindergarten/Primarschule/Sekundarschule	8 Minuten (zu Fuss)



OBJEKTBESCHREIBUNG

Ein Zuhause mit Charakter – Wohnen auf zwei Ebenen mit Weitsicht und ganz besonderem Wohngefühl.

Diese gepflegte 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss eines im Jahr 2002 erbauten Mehrfamilienhauses verbindet grosszügiges Wohnen mit besonderen Details und einer herrlichen Weitsicht.

Das Herzstück bildet der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und gemütlichem Schwedenofen. Die grosszügige Fensterfront auf der Südseite sorgt für viel Tageslicht und führt direkt auf den rund 8 m^2 grossen Balkon – ein wunderbarer Ort, um die Sonne und die Aussicht zu geniessen.

Die untere Wohnebene verfügt über einen grosszügigen Eingangsbereich, zwei Zimmer mit Dachschrägen, ein helles Badezimmer mit Dusche, Doppellavabo und WC sowie ein separates Gäste-WC.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie ins obere Geschoss. Hier befinden sich ein weiteres Zimmer und ein Estrich mit integrierter Sauna – ein besonderes Extra, das dieser Wohnung eine individuelle und wohnliche Note verleiht.

Ein eigenes Kellerabteil sowie eine separate Waschküche runden dieses attraktive Angebot ab. Eine Maisonette-Wohnung mit viel Licht, besonderem Charme und zahlreichen Details, die sie zu einem ganz besonderen Zuhause machen.





1A IMMOBILIEN

IMPRESSIONEN

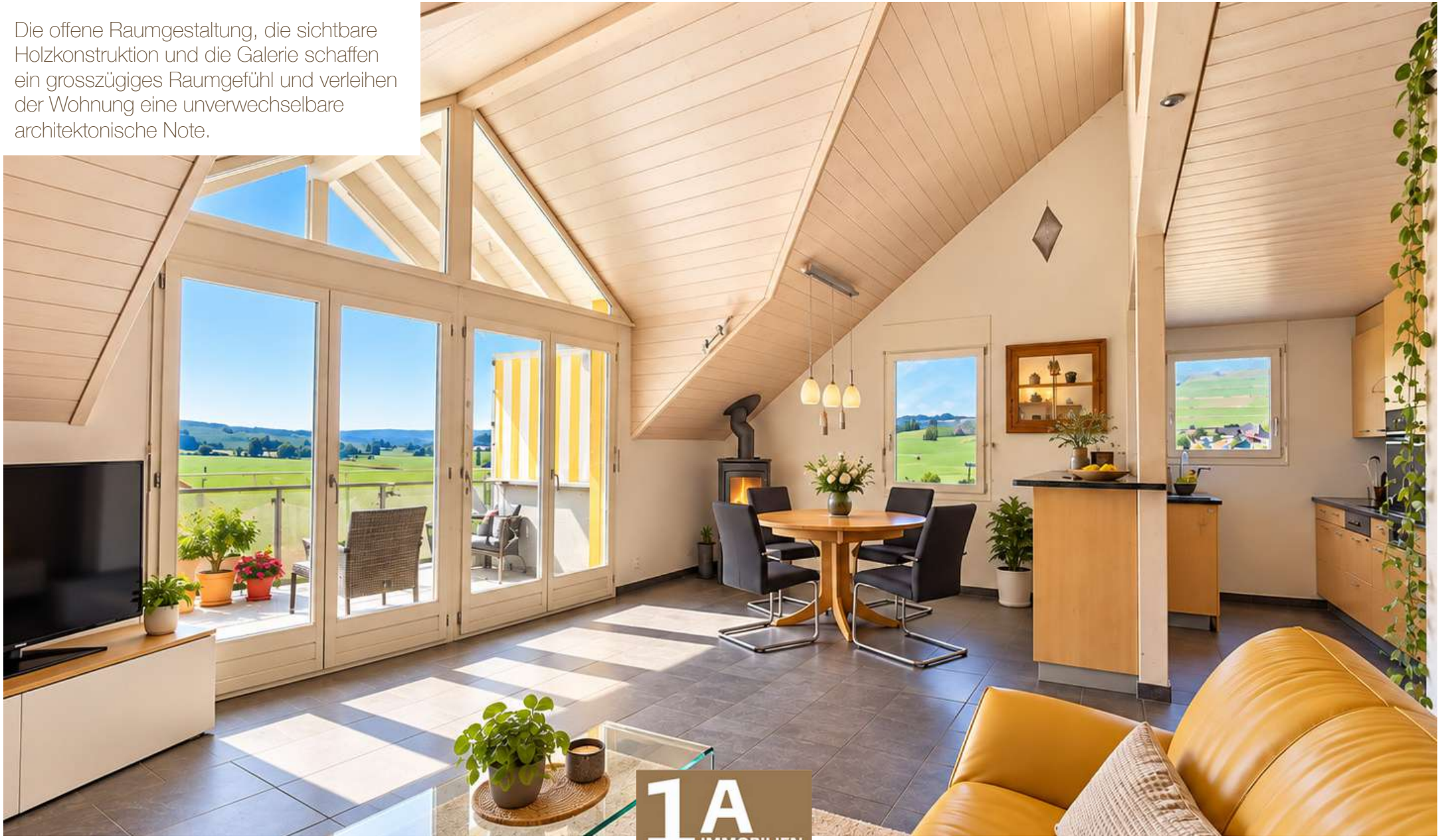
Der sonnige Balkon bildet eine stilvolle Erweiterung des Wohnraums und bietet den idealen Rahmen, um die Ruhe und die Aussicht in vollen Zügen zu geniessen.



IMPRESSIONEN

WOHNZIMMER

Die offene Raumgestaltung, die sichtbare Holzkonstruktion und die Galerie schaffen ein grosszügiges Raumgefühl und verleihen der Wohnung eine unverwechselbare architektonische Note.



IMPRESSIONEN

WOHNZIMMER



Der hochwertige Kaminofen setzt einen markanten Akzent im Wohnbereich und schafft insbesondere in den Wintermonaten eine behagliche und repräsentative Atmosphäre.

IMPRESSIONEN

KÜCHE



Die offene Küche ist mit hochwertigen Küchengeräte ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum.

IMPRESSIONEN

BADEZIMMER / GÄSTE-WC

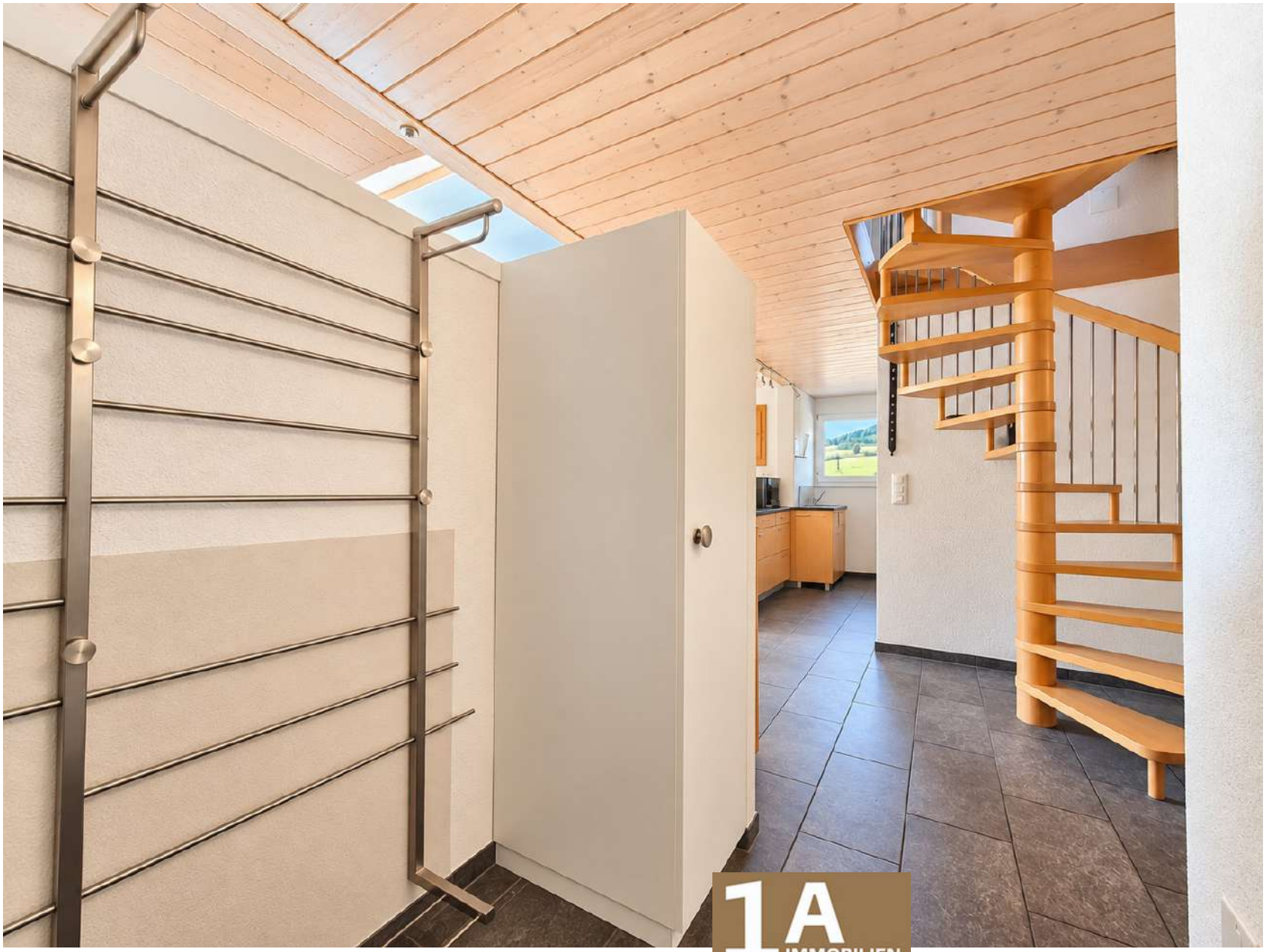


Das helle Badezimmer mit Tageslicht verfügt über eine Dusche, ein grosszügiges Doppellavabo und ein WC. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Wohnung und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.



IMPRESSIONEN

EINGANGSBEREICH

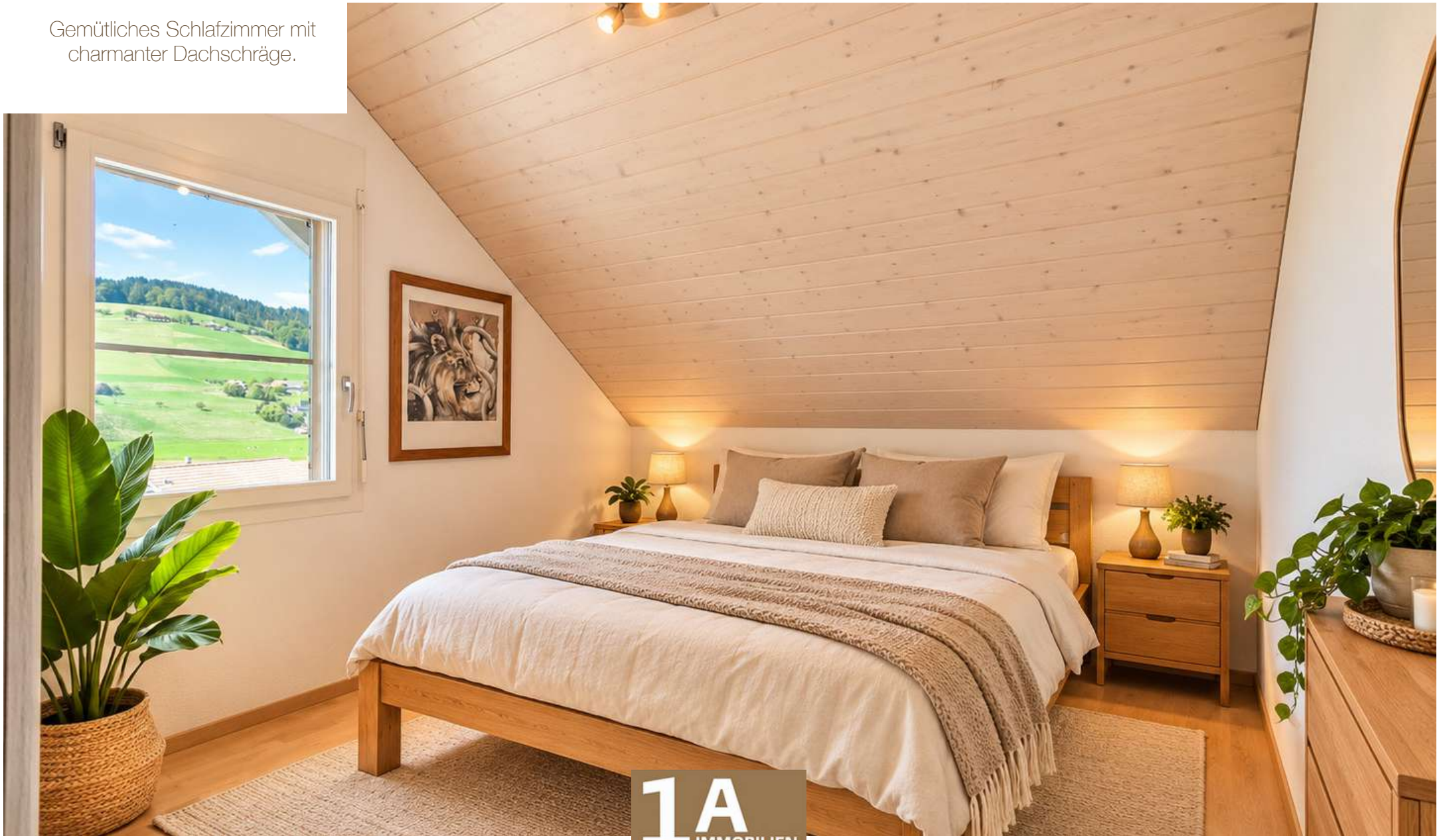


Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der grosszügige Eingangsbereich mit seiner angenehmen Atmosphäre. Ausreichend Platz für eine Garderobe sorgt für einen aufgeräumten Empfang und macht das Ankommen besonders komfortabel.

IMPRESSIONEN

SCHLAFZIMMER

Gemütliches Schlafzimmer mit charmanter Dachschräge.



IMPRESSIONEN

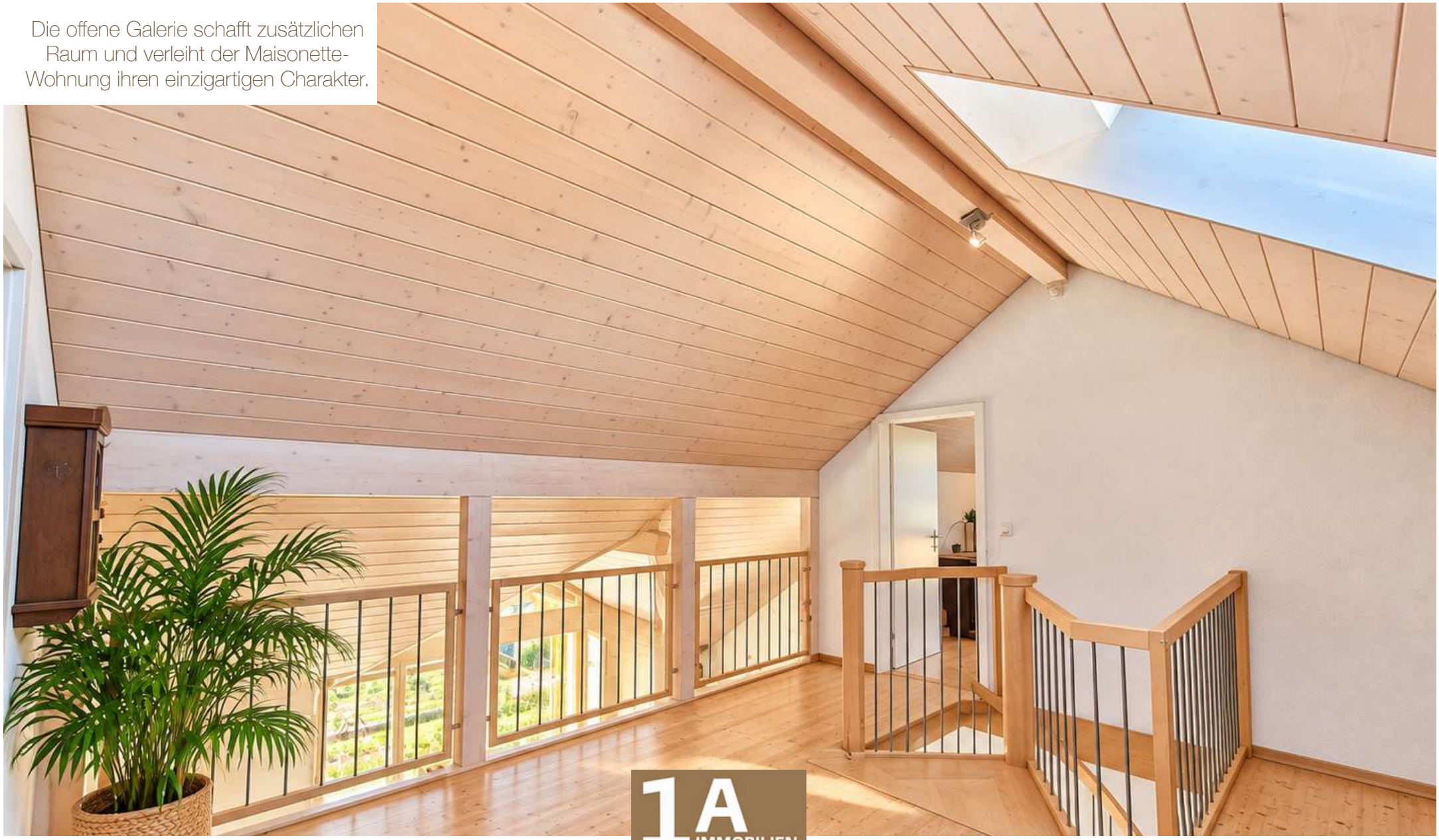
ARBEITSZIMMER

Helles Zimmer mit Dachfenster, welches optimal als Arbeitszimmer eingerichtet werden kann.



IMPRESSIONEN

Die offene Galerie schafft zusätzlichen Raum und verleiht der Maisonette-Wohnung ihren einzigartigen Charakter.



IMPRESSIONEN

ZIMMER OBERGESCHOSS

Ein zusätzliches Zimmer für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

Wohn- und Essbereich
ca. 21 m²

Küche
ca. 7 m²

Flur
ca. 9 m²

Eingangsbereich
ca. 4 m²

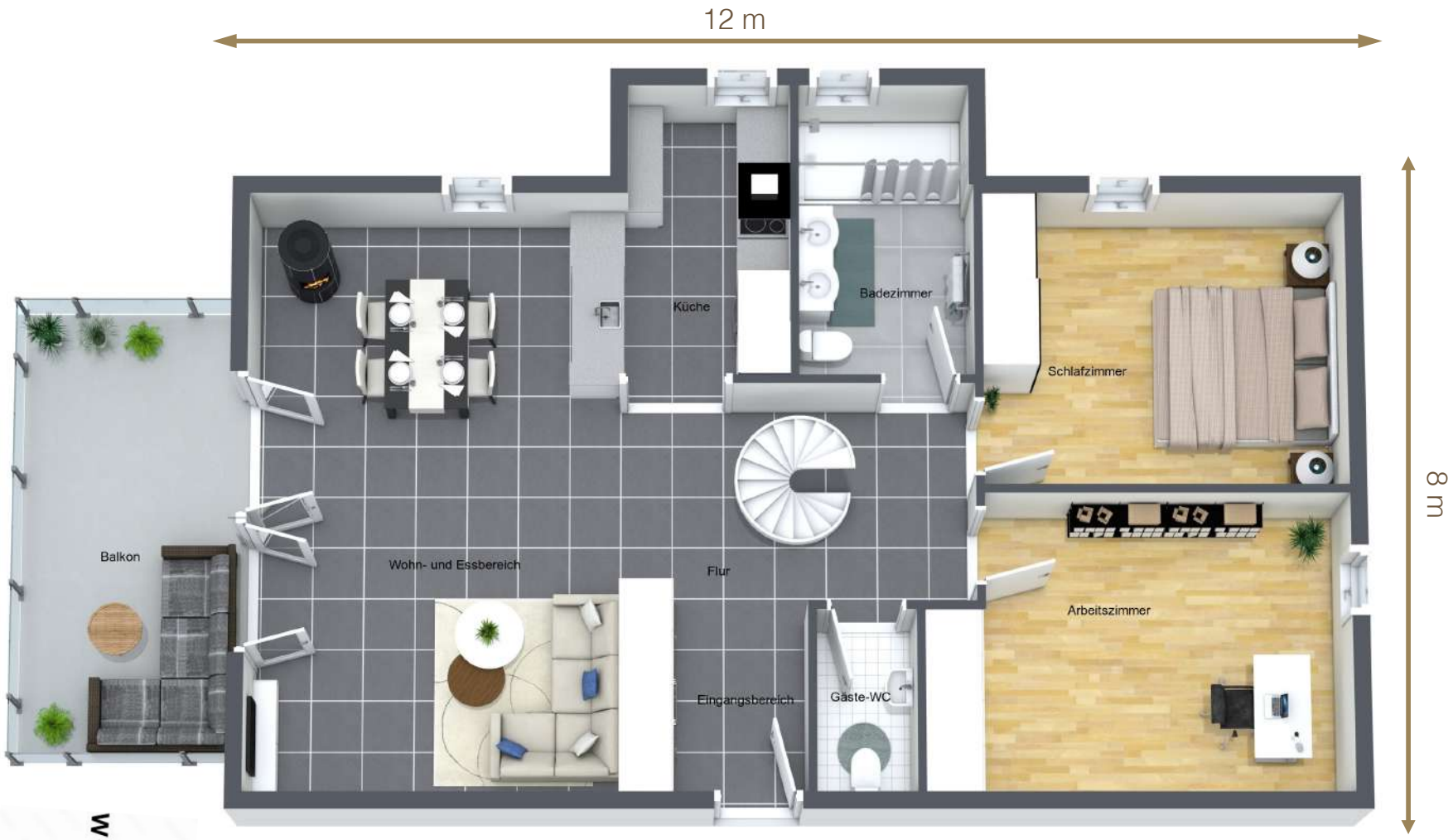
Badezimmer
ca. 6 m²

Gäste-WC
ca. 4 m²

Schlafzimmer
ca. 12 m²

Arbeitszimmer
ca. 14 m²

Balkon
ca. 8 m²





1A IMMOBILIEN

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Zimmer
ca. 12 m²

Galerie
ca. 17 m²

Estrich
ca. 9 m²



WALKRINGEN STELLT SICH VOR

Walkringen liegt in der Verwaltungsregion Bern-Mittelland und zeichnet sich durch seine attraktive Verbindung von ländlicher Wohnqualität und guter Erreichbarkeit aus. Die Gemeinde befindet sich an der Burgdorf-Thun-Strasse und ist zudem an die BLS-Bahnlinie Solothurn–Burgdorf–Thun angebunden. Dadurch sind die umliegenden Zentren wie Worb, Konolfingen, Grosshöchstetten sowie die Städte Bern, Thun und Burgdorf gut und zeitnah erreichbar.

Die Gemeinde erstreckt sich entlang des Biglenbachs und wird durch eine abwechslungsreiche Landschaft mit Wiesen, Waldflächen und weitläufigen Landwirtschaftsgebieten geprägt. Der Dorfkern von Walkringen liegt in der Talebene, während sich weitere Wohnlagen und landwirtschaftlich geprägte Gebäudegruppen über das Gemeindegebiet verteilen. Nördlich davon befindet sich der Ortsteil Bigenthal.

Auch für Naturliebhaber bietet Walkringen attraktive Möglichkeiten. Walkringen und Bigenthal sind ideale Ausgangspunkte für zahlreiche Spaziergänge und Wanderungen in der umliegenden Hügellandschaft.

Die Kombination aus naturnaher Umgebung, überschaubarer Dorfstruktur und guter Verkehrsanbindung macht Walkringen zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die Ruhe und Nähe zu den regionalen Zentren miteinander verbinden möchten.



SIE MÖCHTEN KAUFEN?

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der Verkaufspreis für die 4.5-Zimmer Maisonette-Wohnung wurde auf CHF 690‘000.- festgelegt.

Ein Einstellhallenplatz wird für CHF 30‘000.- mitverkauft.

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.

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.

1A IMMOBILIEN

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