



VERKAUFS **DOKUMENTATION**

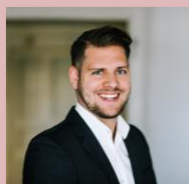
Einfamilienhaus

Bürglenweg 19

3063 Ittigen



KONTAKTPERSONEN



DANIEL SCHMID
Inhaber Helios Treuhand
Verkauf und Vermarktung

schmid@adlatusag.ch
079 777 26 46



MARCO WÖFLI
Mitinhaber
Verkauf und Vermarktung

woelfli@adlatusag.ch
079 564 06 95





ECKDATEN

Lage	Bürglenweg 19, 3063 Ittigen
Objekt	Einfamilienhaus
Grundstück-Nr.	5846
Zimmer	5.5 + Galerie
Nettowohnfläche	142 m ²
Grundstückfläche	487 m ²
Liegenschaft	63 m ²
Gartenanlage	340 m ²
Kubatur	594 m ³
Parkierung	Einzelgarage Aussenparkplatz
Sanierung	2025 2026
Richtpreis	CHF 1'590'000.00



VERKAUFSANGEBOT

Das Verkaufsangebot beinhaltet das komplett sanierte 5.5-Zimmer Einfamilienhaus mit grosszügiger Gartenanlage. Dazu gehört eine separate Einzelgarage.

VERKAUFSPROZESS

In einem ersten Schritt werden Sammel- oder Einzeltermine angeboten.

Anschliessend kann ein erstes unverbindliches Angebot eingereicht werden. Die Frist wird Ihnen bei der Besichtigung mitgeteilt.

In der zweiten Runde kann ein definitives Angebot inklusive Finanzierungsbestätigung abgegeben werden.

Der Makler bespricht die eingegangenen Angebote mit der Eigentümerschaft und erteilt danach den Zuschlag.

Nutzen/Gefahr kann nach Vereinbarung übergehen.



LAGEPLAN

Bürglenweg 19, 3063 Ittigen



ca. 400m



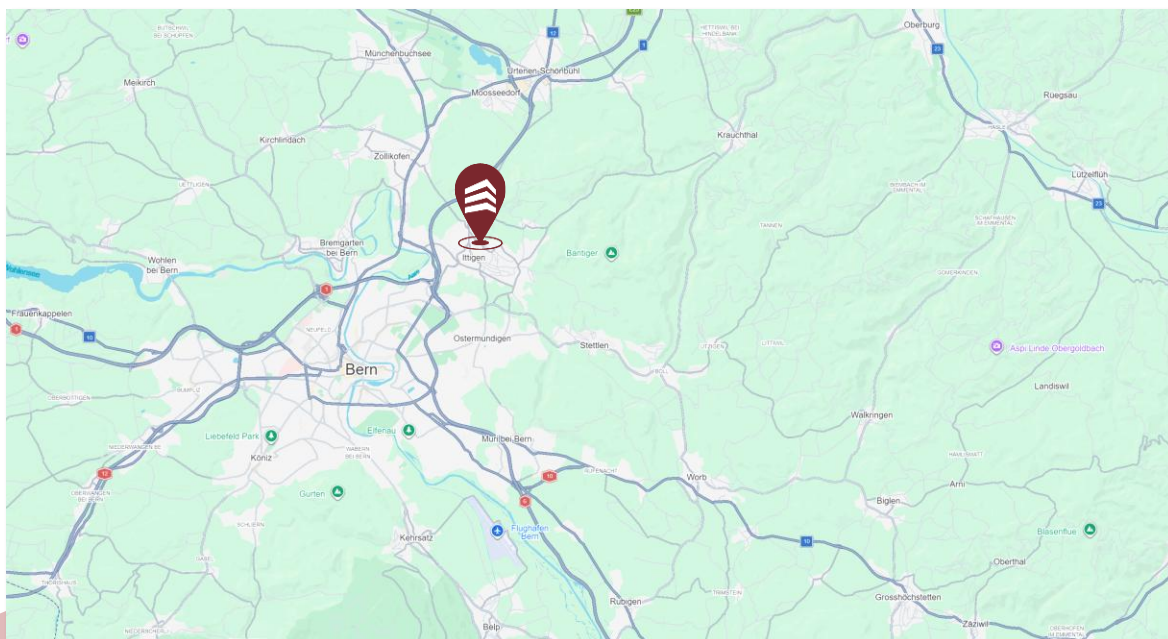
ca. 550m



ca. 250m



ca. 300m





PARZELLE

Grundstückfläche 487 m²



4





DIE GEMEINDE

Ittigen besitzt nicht nur eine hohe Wohn- und Lebensqualität, in Ittigen gibt es auch eine grosse Anzahl qualitativ hochstehender Arbeitsplätze.

Ittigen ist dank vieler Vorzüge eine besondere Gemeinde: die stadtnahen Wohngebiete an aussichtsreicher Südhanglage, die optimalen Verkehrsverbindungen, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie die attraktiven Naherholungsgebiete machen Ittigen zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsort. Nebst diesen Vorzügen gehört Ittigen zu den steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Bern.

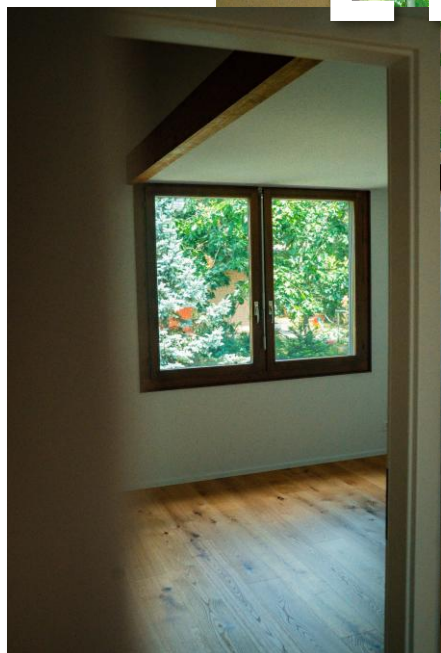
Rund 11'500 Einwohner und Einwohnerinnen sowie fast 700 Betriebe mit ca. 12'700 Arbeitsplätzen teilen sich eine Fläche von nur 4 km². Die Betriebe sind vorwiegend im Dienstleistungssektor tätig. Mit ihren modernen Gebäudekomplexen prägen die verschiedenen Bundesämter des Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation, die Swisscom, die Helsana und die Gebäudeversicherung Bern das Ortsbild. Sie geben den Dorfteilen Ittigen und Worblaufen eine besondere Note. Um die Entwicklung gezielt zu steuern, erbringt die Gemeinde immer wieder planerische Vorleistungen und Vorinvestitionen.

Das Ortsbild von Ittigen ist aber nicht nur durch moderne Bauten, sondern auch durch viel natürliches Grün geprägt. Fast 2'000 Bäume säumen die Strassenzüge. Das Zertifikat nach ISO-Norm 14001 bestätigt das vorbildliche Wirken der Gemeinde im Umweltbereich.





Impressionen



EINKLANG





Impressionen



ZEITLOS



Impressionen

QUALITÄT





Impressionen

ARCHITEKTUR

9



Impressionen

GENUSS



DIE LIEGENSCHAFT

Das Eckhaus erstreckt sich über vier Etagen vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Besonders hervorzuheben ist der grosszügige Gartenbereich auf der Süd- und Westseite der Parzelle. Das Haus liegt an einer nicht befahrenen Quartierstrasse und eignet sich optimal für Familien. Eine separate Garage befindet sich wenige Meter von der Liegenschaft entfernt.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich auf gut 50 m² das Wohn- und Esszimmer, die Küche sowie ein separates WC.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den gedeckten Gartensitzplatz mit dem angrenzenden Gartenbereich.

Dank den grossen Fensterfronten wirkt das Erdgeschoss freundlich und einladend. Die optimale Raumaufteilung lässt Spielraum zur individuellen Gestaltung.

Eine Wendeltreppe verbindet alle Geschosse.



Gartenbereich



12

Wohn-/ Esszimmer | Erdgeschoss



Wohn-/ Esszimmer | Erdgeschoss



13

Küche | Erdgeschoss



Küche | Erdgeschoss



DIE LIEGENSCHAFT

Obergeschoss:

Im Obergeschoss liegen die drei abgetrennten Zimmer, welche als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden können. Wie im Erdgeschoss wurden alle Zimmer und das Bad komplett saniert.

Das grösste Zimmer befindet sich nördlich ausgerichtet. Die anderen Zimmer liegen gegenüber und bieten direkten Zutritt auf den südlich ausgerichteten Balkon, welcher zum Verweilen einlädt.

Komplettiert wird die Etage mit dem Badezimmer mit Dusche.

Die neuen Eigentümer erwerben das Objekt als Erstnutzer nach Sanierung.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befindet sich ein sanierter Bürobereich sowie ein Estrichabteil.



Zimmer 1 | Obergeschoss



15

Zimmer 1 | Obergeschoss



Zimmer 2 | Obergeschoss



16

Zimmer 3 | Obergeschoss



Korridor | Obergeschoss



17

Badezimmer mit Regendusche | Obergeschoss



Badezimmer | Obergeschoss



18

Balkon | Obergeschoss



Galerie mit Estrich | Dachgeschoss

DIE LIEGENSCHAFT

Untergeschoss:

Im lichtdurchfluteten Untergeschoss befindet sich das vierte Zimmer. Dank zwei grosszügigen Fenstern, kann dieses als reguläres Zimmer mit diversen Nutzungsmöglichkeiten bezogen werden. Mit dem Bad en suite eignet es sich ideal als viertes Schlafzimmer oder auch als Büro- oder Spielzimmer.

Als Ergänzung zum Badezimmer mit Dusche im Obergeschoss, ist dieses Badezimmer mit einer Badewanne ausgestattet.

Komplettiert wird das Geschoss mit einem grosszügigen Kellerbereich und dem Technikraum mit Waschmaschine und Trockner sowie einer neuen Wärmepumpenheizung.

Vom Keller hat man über eine Aussentreppe direkten Zutritt zum Gartenbereich.

19



Zimmer 4 | Untergeschoss



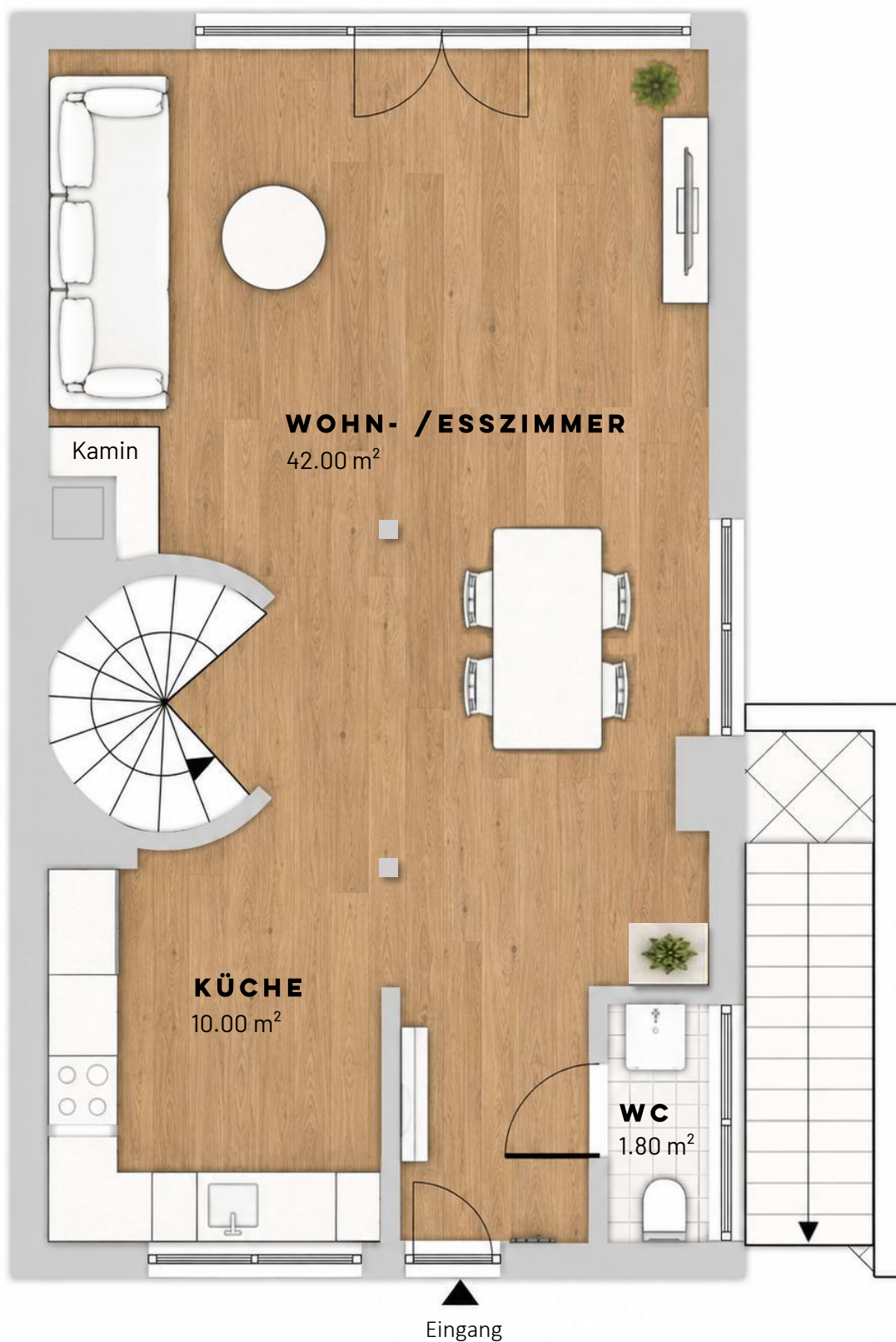
Bad mit Badewanne | Untergeschoss

WOHNEN MIT LEBENSQUALITÄT

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint, was sich viele Familien wünschen: viel Platz, Privatsphäre und einen grosszügigen Garten an attraktiver Wohnlage. Inmitten eines ruhigen und familienfreundlichen Quartiers in Ittigen geniessen Sie hier ein Zuhause, das Erholung, Natur und urbanen Komfort auf ideale Weise miteinander verbindet.

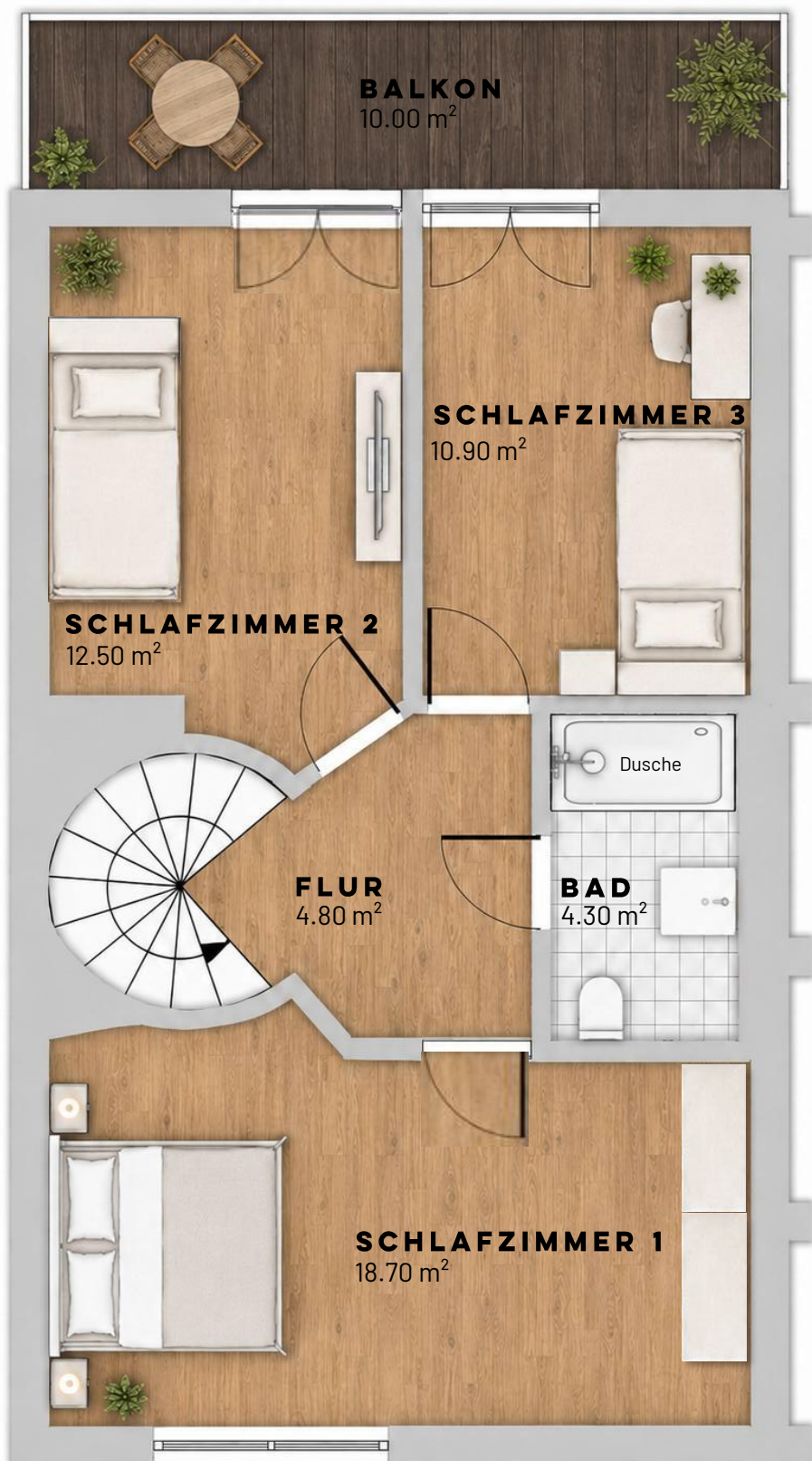


GRUNDRISSPLAN EG | 53.8 M²



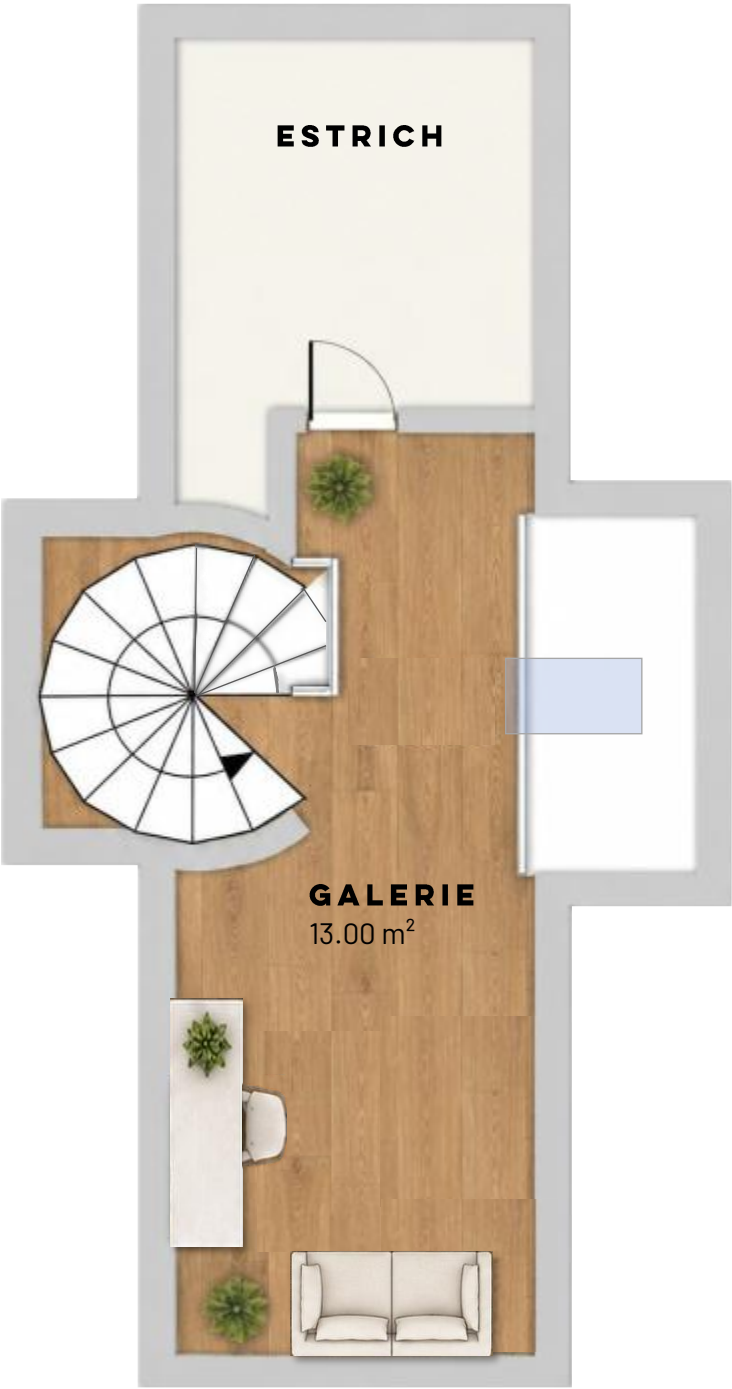


GRUNDRISSPLAN OG | 51.20 M²





GRUNDRISSPLAN DG





GRUNDRISSPLAN UG





GRUNDRISSPLAN GARTEN





DATENBLATT



Baujahr

1981



Heizung

Wärmepumpe



Parzelle

487 m²



Nettowohnfläche

142 m²



Kubatur

594 m³



Versicherungssumme

CHF 522'900.00 (2017)

26



Zustand

Sehr gut | saniert



Nutzen/Gefahr

Nach Vereinbarung



Richtpreis

CHF 1'590'000.00



Erstbezug nach Sanierung

Untergeschoss bis und mit
Dachgeschoss wurden
2025/2026 saniert

Copyright©

Diese Dokumentation wurde durch die Adlatus AG ausgearbeitet und darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Ohne ausdrückliche Zustimmung der Adlatus AG darf diese nicht an Drittpersonen weitergegeben werden. Verbindlichkeit / Abweichungen bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.