



Immoplus Bern

Ihre Liegenschaft in besten Händen



Schlossstrasse 4b, 3067 Boll (Gde. Vechigen)



Gemeinde Vechigen

Vechigen ist mit einer Gesamtfläche von 25 km² die grösste Gemeinde des Worblentals. Die topografische Identität wird einerseits durch das breite Worblental und das schmale Lindental mit den steil aufsteigenden Begrenzungen gekennzeichnet, andererseits durch die terrassierten Landschaften von Utzigen, Radelfingen und Littewil mit den abschliessenden Hügelzügen Dieboldshusenegg und Mänziwillegg die ersten Zeugen des angrenzenden Emmentals.

Die Gemeinde Vechigen zeichnet sich durch ihre idyllische Lage inmitten von grünen Wiesen und sanften Hügeln aus. Vechigen bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege, Radwege und schöne Naturgebiete, die zum Erkunden einladen.

Vechigen ist eine äusserst beliebte Agglomerationsgemeinde von Bern, dies nicht nur aus steuerlichen Gründen (Steueranlage 1.54 / Liegenschaftssteuer 1.3%). Vechigen macht in vielerlei Hinsicht als aufstrebende und lebendige Gemeinde auf sich aufmerksam.

In der Gemeinde werden insgesamt vier verschiedene Schulstandorte geführt. Der Ortsteil Boll, wo sich das Verkaufsobjekt befindet, sticht dabei mit vier Kindergärten, der Primarschule sowie einem Oberstufenschulhaus heraus.



Lage

Die verkehrsfreie Wohnüberbauung Schlossstrasse im Ortsteil Boll, ist ein wahrhaft idyllischer Ort. Die autofreie Umgebung bietet den Bewohnern eine ruhige und entspannte Atmosphäre. Die Wohnüberbauung bietet den Bewohnern eine hohe Lebensqualität, Kinder können auf der gemeinschaftlich nutzbaren Grünfläche spielen, während die Eltern auf dem Balkon in Ruhe entspannen.

Die Architektur des Gebäudes fügt sich nahtlos in die Umgebung, mit dem frisch sanierten Bauernhaus, ein und zeichnet sich mit den grundsätzlichen Charaktereigenschaften einer Scheune (Fassadenbild / hohe Räume) aus. Das dazugehörige Stöckli, sowie der benutzbare Kräutergarten heben das Wohnerlebnis auf ein hohes Niveau.

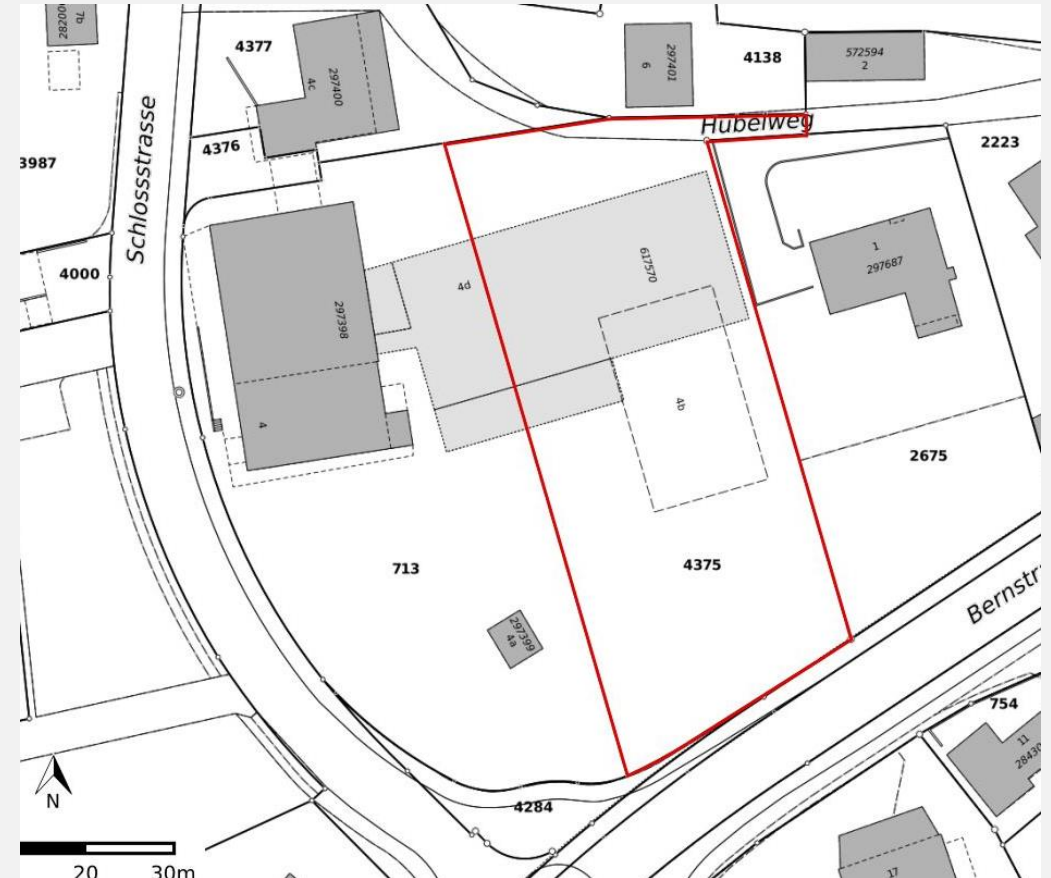
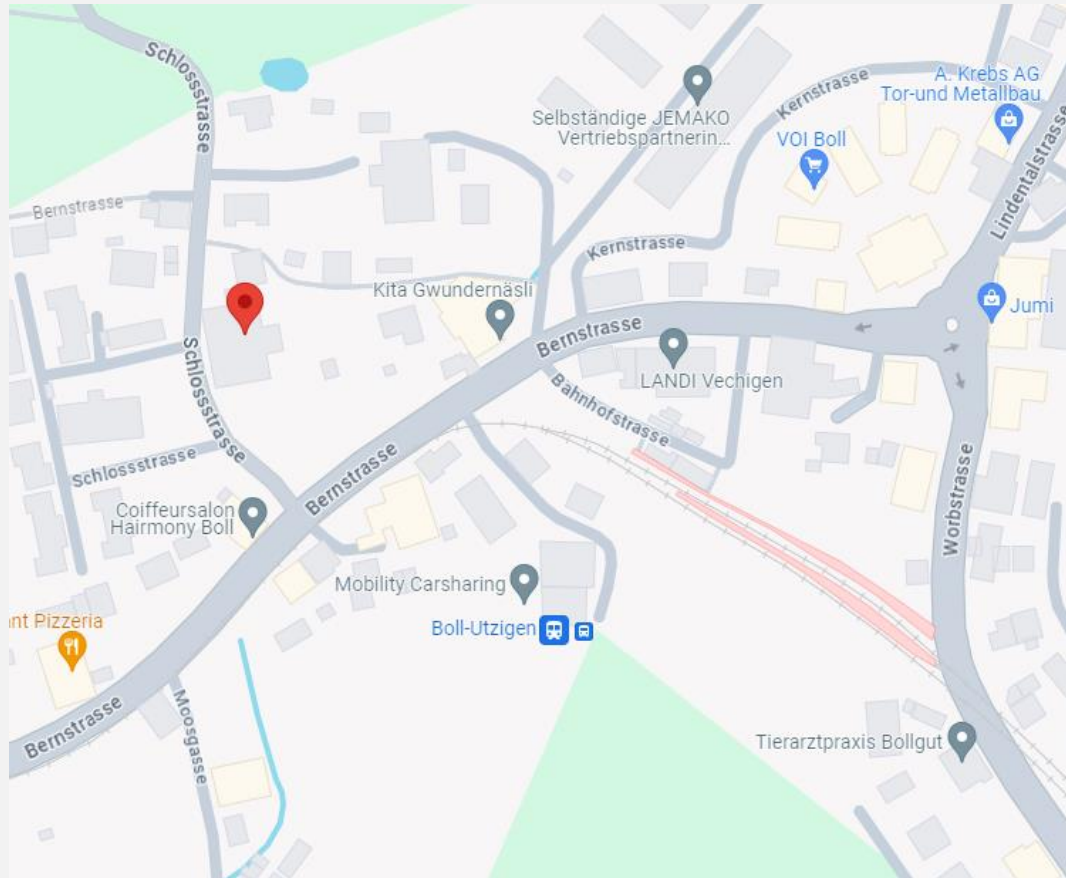
Die Schlossstrasse ist zudem ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Bahnhof Boll-Utzigen ist in einer Gehdistanz von zwei Minuten zu erreichen.

Für Autos steht am Westrand der Siedlung eine grosszügige Einstellhalle zur Verfügung. Diese ist mit einer Grundinstallation für Ladestationen ausgerüstet und bietet einen direkten Zugang zum Haus.

Weitere Eckdaten

- Öffentlicher Verkehr: RBS-Bahnstation (Verbindungen nach Bern im ¼-Stundentakt, Fahrzeit 20 Min. bis HB)
- Privater Verkehr: 7 km bis zur Autobahn (A1/A6 Bern Wankdorf)
- Einkaufen: In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, die Post, Bank etc.
- Schulen / Kindergarten: Kindergarten, Unter- und Oberstufe zu Fuss bequem erreichbar
- Freizeit: Hallenbad Stettlen, Tennisanlage Deisswil, Naherholungsgebiet Utzigen / Mänziwillegg, Bantiger

Situationsplan



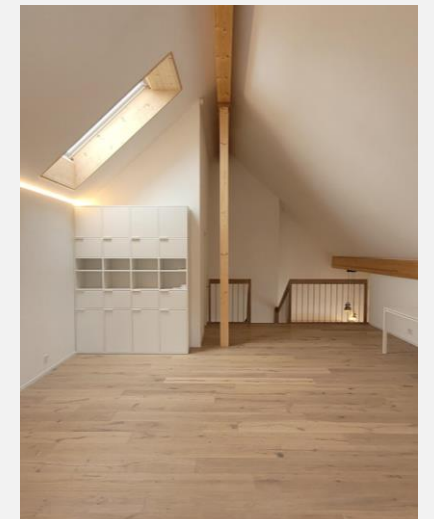
Objektbeschreibung

Die Wohnung Nr. 5 liegt auf der westlichen Seite des Gebäudes. Sie ist über die Treppe oder den Lift von der Einstellhalle oder dem Haupteingang erreichbar. Die Schlafräume sind nach Norden und die Wohnräume nach Süd/Westen ausgerichtet.

Der helle, mit Garderobe ausgerüstete Korridor, führt Sie zu den Zimmern sowie einer separaten Nasszone (Dusche/WC). Eines der Zimmer hat direkten Zugang zu einer weiteren modern gestalteten Nasszelle (Bad/WC). Der Wohn- und Essbereich verfügt über einen Zugang zur Loggia und ist, wie die gesamte Wohnung, mit einem hochwertigen Eichenparkett ausgestattet. An der linken Seite schmückt eine grosszügige, stilvolle Küche die Wohnung, bei welcher moderne Küchengeräte (zwei Backöfen mit Steamer/Mikrowellenfunktion, Induktionsherd, hochwertige Edelstahlabdeckung) eingebaut sind.

Die Wendeltreppe neben der Küche führt zur grosszügigen Galerie, die nicht nur eine offene und einladende Fläche bietet, sondern auch den praktischen Vorteil eines massgefertigten Schrankes hat. Ein Glasgeländer verleiht dem Raum noch mehr Grösse und gibt zusätzliches Licht in den Raum. Viel Stauraum bietet das angrenzende Reduit, welches zusätzlich über einen Wasseranschluss verfügt. Die Dachfenster sorgen für helle Räume und einen angenehmen Lichteinfall in der gesamten Wohnung. Ein weiterer Höhepunkt ist die indirekte Beleuchtung, welche auch am Abend ein wohnliches Ambiente schafft.

Das Objekt verfügt ebenfalls über eine eigene Waschküche (Waschturm) sowie einen Kellerraum. Ein Kräutergarten steht zur Mitbenutzung zur Verfügung.



Flächenmasse

| Geschoss | |
|------------------------|---------------------------|
| Korridor / Entrée | ca. 13.00 m ² |
| Bad / WC | ca. 05.50 m ² |
| Dusche / WC | ca. 04.00 m ² |
| Zimmer 1 | ca. 15.00m ² |
| Zimmer 2 | ca. 12.00 m ² |
| Zimmer 3 | ca. 12.00 m ² |
| Wohnen / Essen / Küche | ca. 62.00 m ² |
| Galerie | ca. 39.50 m ² |
| Wohnfläche total | ca. 163.00 m ² |
| Zuzüglich Loggia | ca. 12.00 m ² |

| Untergeschoss | |
|---------------|-----------------|
| Keller | Alleinbenützung |
| Waschküche | Alleinbenützung |

Allgemeines

| | |
|--------------------|--|
| Fenster | Kunststofffenster 3-fach verglast |
| Sonnenschutz | Verbundraffstoren elektrisch |
| Heizungsanlage | Zentrale Wärmeerzeugung mittels Wärmeverbund Boll-Vechigen |
| Heizsystem Wohnung | Fussbodenheizung |
| Telefon/TV | Glasfaser vorhanden |
| Stromlieferant | BKW |

Kennzahlen / Objektdaten

Schlossstrasse 4b, 3067 Boll (Gmd. Vechigen)

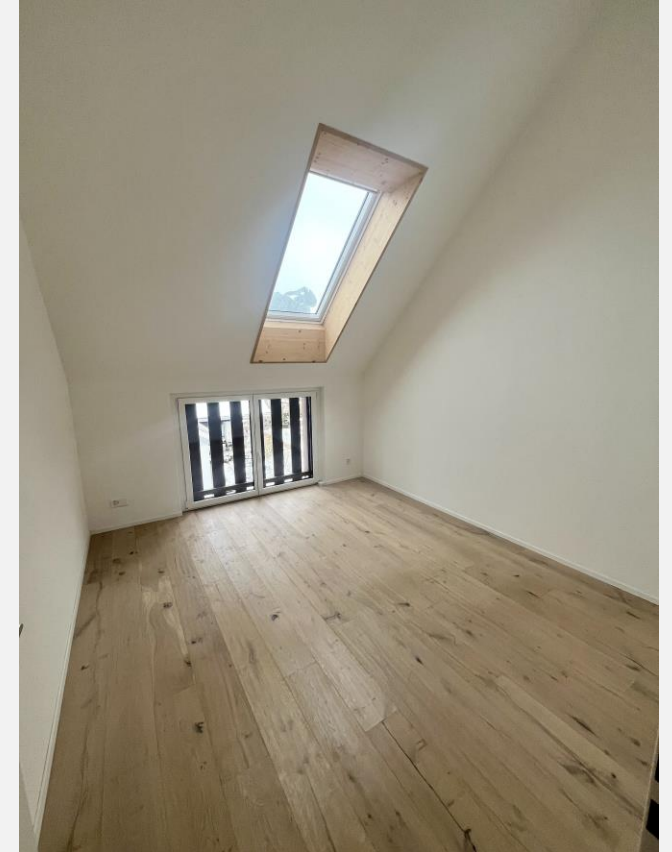
| | |
|---------------------|---|
| Grundstücknummer | 4375-5 Wohnung im Stockwerkeigentum 4376-8 Einstellhallenplatz im Miteigentum 4376-9 Einstellhallenplatz im Miteigentum |
| Nettowohnfläche | ca. 163.00 m ² |
| Baujahr | 2022 |
| Wertquote | Wohnung: 214/1000 2x EHP: 2/26 |
| Betriebskosten 2022 | ca. CHF 300.00 pro Monat |
| Erneuerungsfonds | Noch nicht geöffnet |
| Amtlicher Wert | Noch nicht bekannt |
| Übernahme | per sofort oder nach Vereinbarung |
| Verkaufsrichtpreis | CHF 1'095'000.00 + CHF 70'000.00 Einstellhallenplätze (je CHF 35'000.00) |

Impressionen



Moderne, offene Küche mit hochwertiger Edelstahlabdeckung

Impressionen



Alle Schlafzimmer mit geöltem Eichenparkett (1x inkl. begehbaren Galerie)

Impressionen



Ess- und Wohnzimmerbereich mit gedeckter Loggia

Impressionen



Lichtdurchflutete Galerie mit Reduit

Impressionen



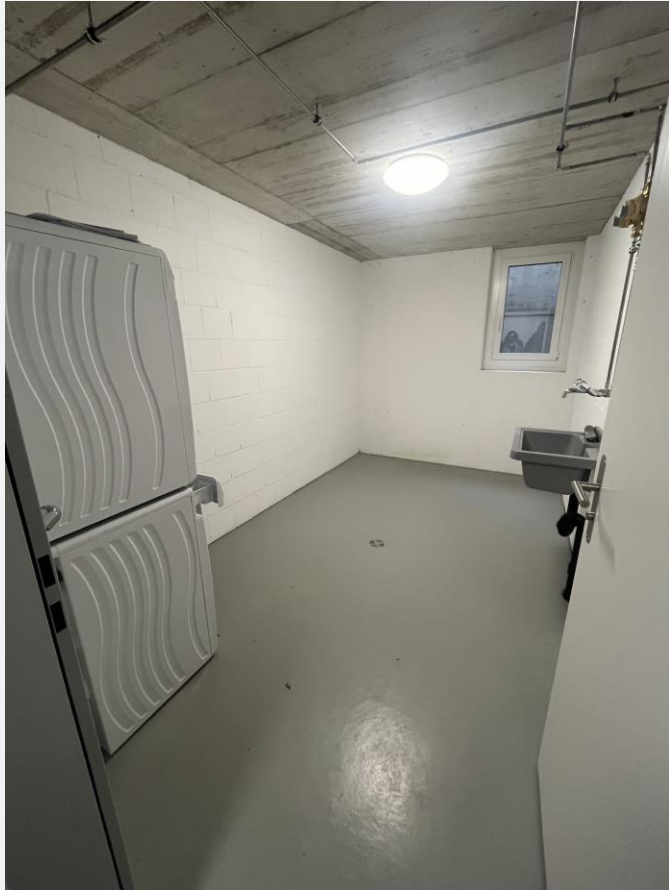
Nasszonen

Impressionen



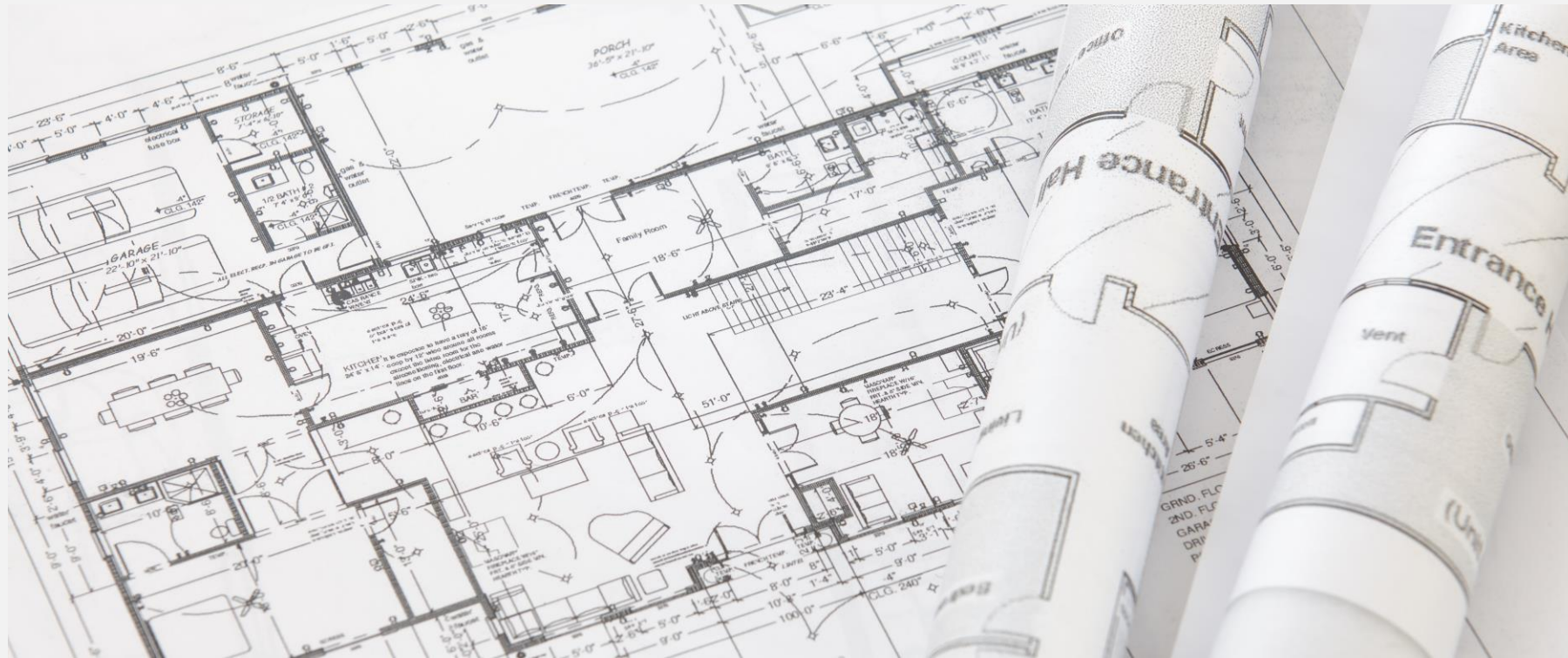
Eingangsbereich mit Garderobe

Impressionen

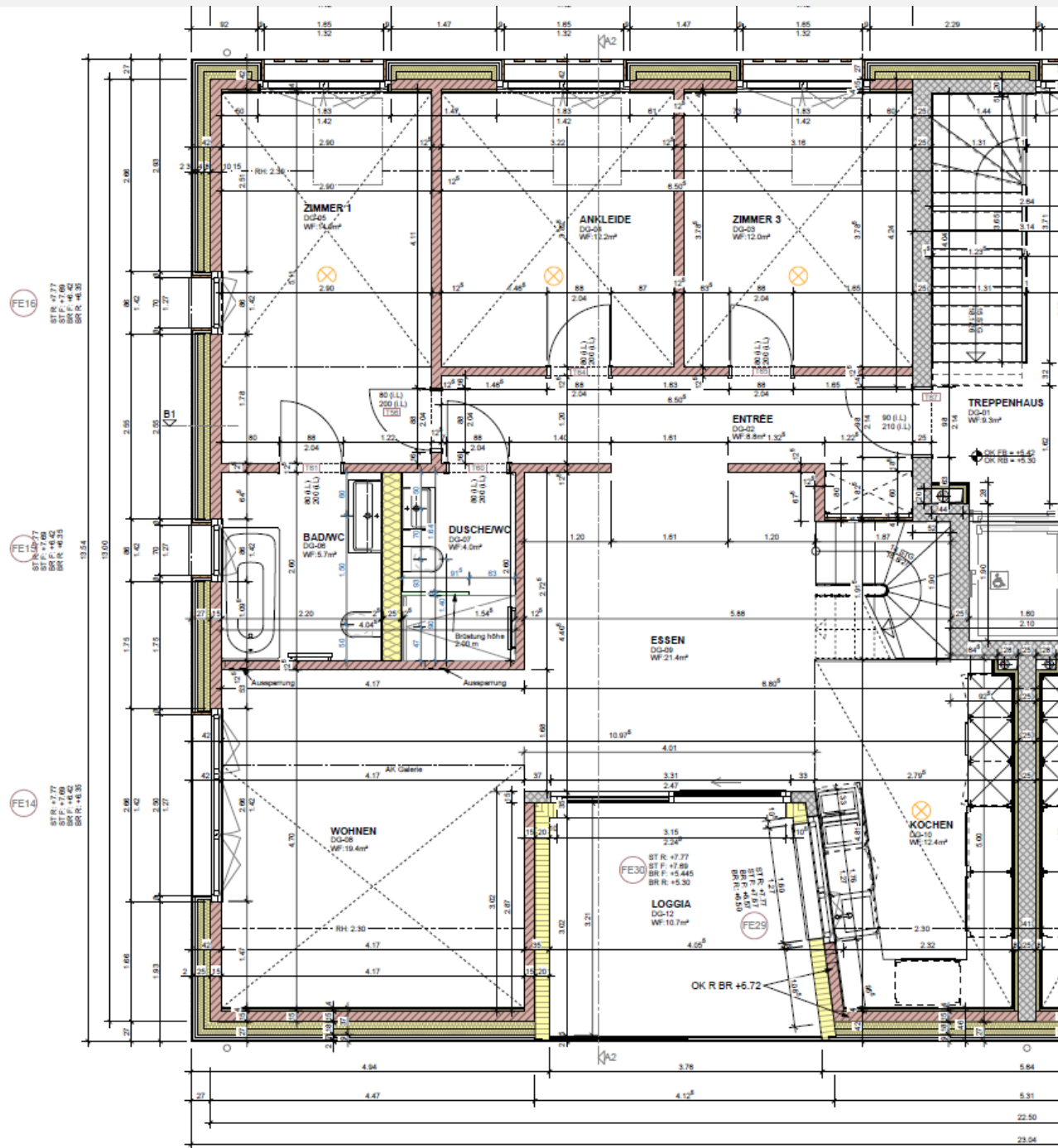


Eigene Waschküche mit Waschturm + 2 Einstellhallenplätze

Pläne



Wohnung



Schnitt

Daehaufbau 419 mm

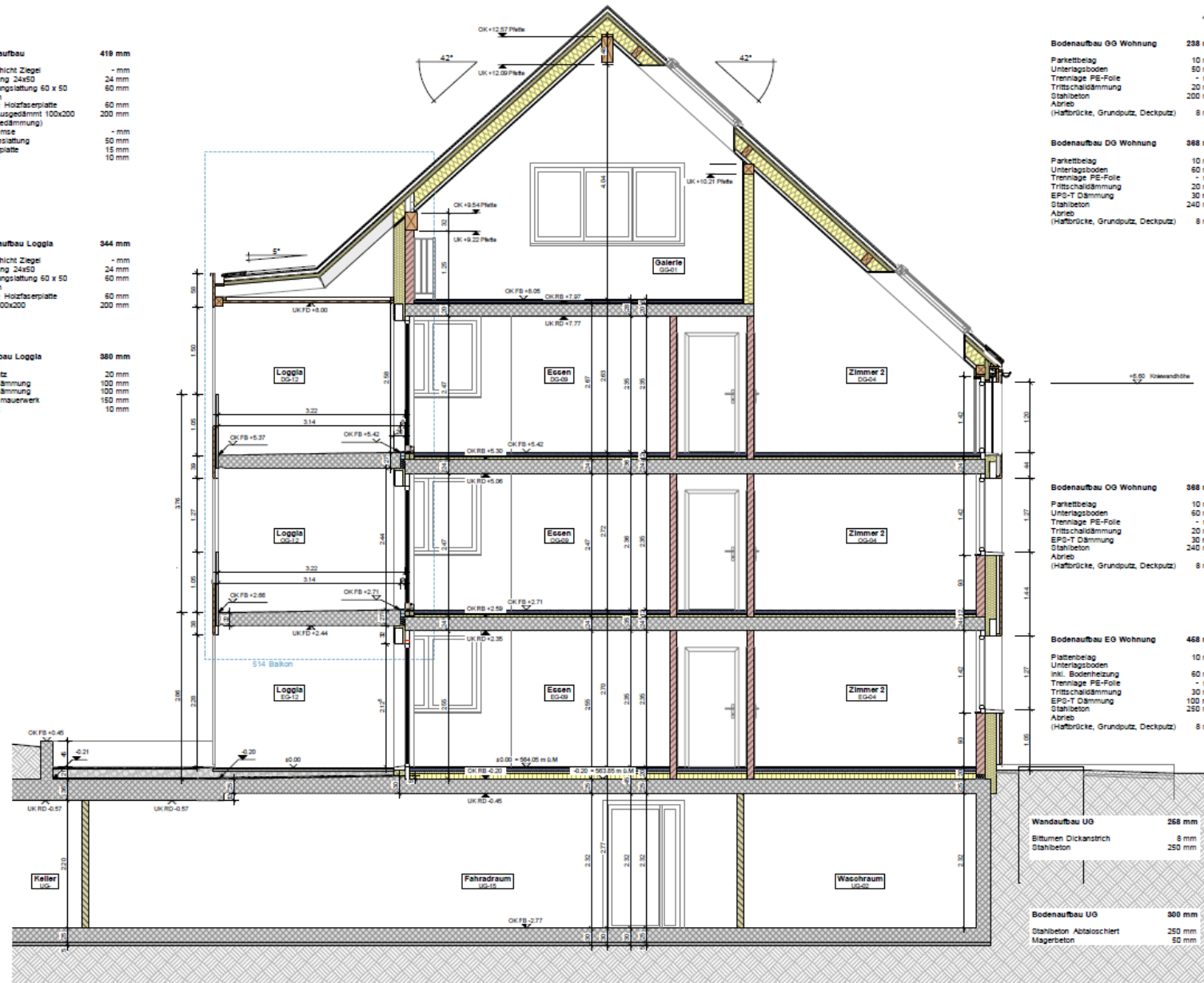
- Aussenschicht Ziegel - mm
- Ziegelattung 24x50 24 mm
- Hinterlüftungslattung 50 x 50 60 mm
- Unterdach
- Situlierte Holzfaserplatte 60 mm
- Sparren Ausgedämmt 100x200 (Steinwollämmung) 200 mm
- Dampfbremse - mm
- Isolationslattung 50 mm
- Gipsfaserplatte 15 mm
- Innenputz 10 mm

Daehaufbau Loggia 344 mm

- Aussenschicht Ziegel - mm
- Ziegelattung 24x50 24 mm
- Hinterlüftungslattung 50 x 50 60 mm
- Unterdach
- Situlierte Holzfaserplatte 60 mm
- Sparren 100x200 200 mm

Wandaufbau Loggia 380 mm

- Aussenputz 20 mm
- Steinwollämmung 100 mm
- Steinwollämmung 100 mm
- Sacksteinmauerwerk 150 mm
- Innenputz 10 mm



Bodenaufbau GG Wohnung 238 mm

- Parquetbelag 10 mm
- Unterlagsboden 50 mm
- Trennlage PE-Folie - mm
- Trittschalldämmung 30 mm
- Stahlbeton 200 mm
- Abrieb (Haftbrücke, Grundputz, Deckputz) 8 mm

Bodenaufbau DG Wohnung 388 mm

- Parquetbelag 10 mm
- Unterlagsboden 60 mm
- Trennlage PE-Folie - mm
- Trittschalldämmung 30 mm
- EPG-T Dämmung 30 mm
- Stahlbeton 240 mm
- Abrieb (Haftbrücke, Grundputz, Deckputz) 8 mm

Bodenaufbau OG Wohnung 388 mm

- Parquetbelag 10 mm
- Unterlagsboden 60 mm
- Trennlage PE-Folie - mm
- Trittschalldämmung 30 mm
- EPG-T Dämmung 30 mm
- Stahlbeton 240 mm
- Abrieb (Haftbrücke, Grundputz, Deckputz) 8 mm

Bodenaufbau EG Wohnung 468 mm

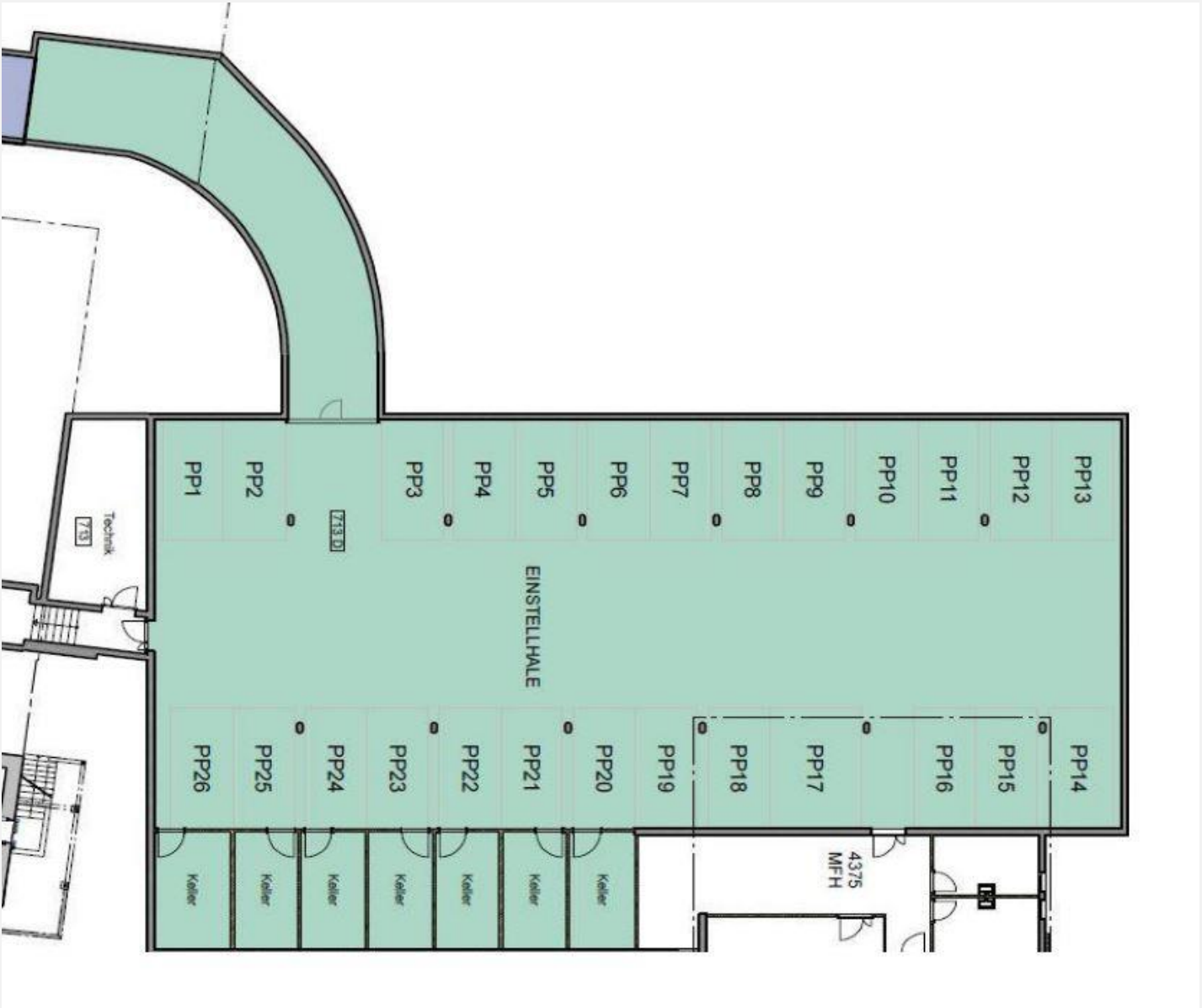
- Plattenbelag 10 mm
- Unterlagsboden 60 mm
- Inkl. Bodenheizung
- Trennlage PE-Folie - mm
- Trittschalldämmung 30 mm
- EPG-T Dämmung 100 mm
- Stahlbeton 250 mm
- Abrieb (Haftbrücke, Grundputz, Deckputz) 8 mm

Wandaufbau UG 268 mm

- Bitumen Dickanstrich 8 mm
- Stahlbeton 260 mm

Bodenaufbau UG 300 mm

- Stahlbeton Abtrocknert 250 mm
- Magerbeton 50 mm



Einstellhalle

Verkaufsabwicklung

Preisangaben

| | |
|--|---|
| Verkaufsrichtpreis | Wohnung: CHF 1'095'000 Zwei Einstellhallenplätze: CHF 70'000.00 |
| Eigentumsübertrag | Per sofort oder nach Vereinbarung |
| Handänderungskosten | Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind – wie im Kanton Bern üblich – durch die Käuferschaft zu tragen. |
| Verbindlichkeit dieser Verkaufsdokumentation | Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherung. Abweichungen sind ausdrücklich vorbehalten. |

Besichtigung und Kontakt

Besichtigung

| | |
|---------|--|
| Termine | Besichtigungstermine können telefonisch vereinbart werden. |
|---------|--|

Kontaktadresse

| | |
|--|--|
| Fabienne Schnider Geschäftsführerin | E-Mail: fabienne.schnider@immoplus-bern.ch Telefon: 031 340 00 85 |
|--|--|

| | |
|--|--|
| Alain Suter Bewirtschafter mit eidg. FA | E-Mail: alain.suter@immoplus-bern.ch Telefon: 031 340 00 84 |
|--|--|

