



# Immoplus Bern

Ihre Liegenschaft in besten Händen



Schlossstrasse 4b, 3067 Boll (Gde. Vechigen)



# Gemeinde Vechigen

Vechigen ist mit einer Gesamtfläche von 25 km<sup>2</sup> 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



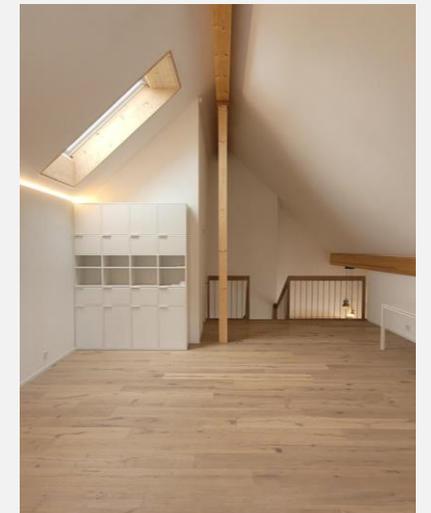
# Objektbeschreibung

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 <sup>2</sup>
Bad / WC	ca. 05.50 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	ca. 04.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 15.00m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 12.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca. 12.00 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	ca. 62.00 m <sup>2</sup>
Galerie	ca. 39.50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche total	ca. 163.00 m <sup>2</sup>
Zuzüglich Loggia	ca. 12.00 m <sup>2</sup>

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)

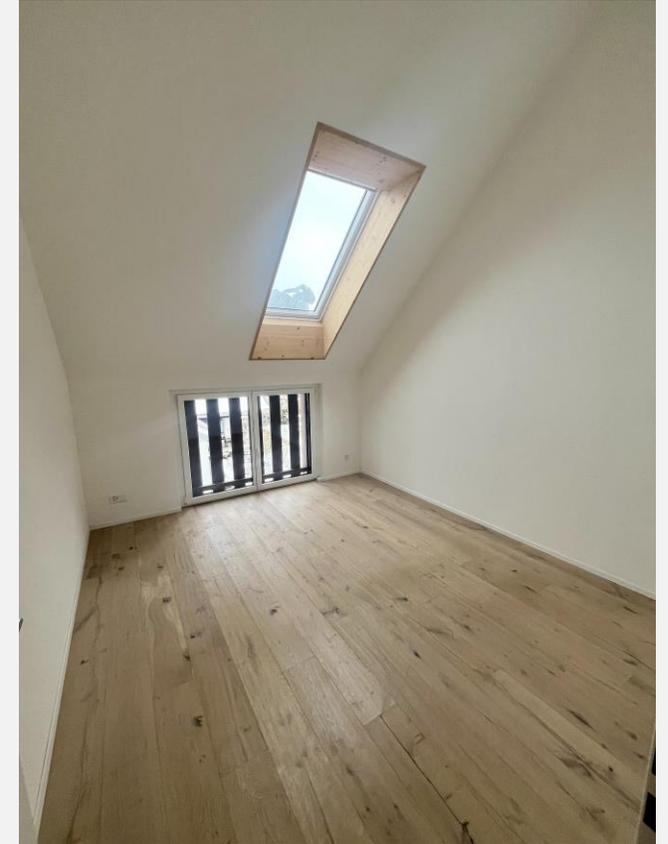
Grundstücknummer	4375-5 Wohnung im Stockwerkeigentum 4376-8 Einstellhallenplatz im Miteigentum 4376-9 Einstellhallenplatz im Miteigentum
Nettowohnfläche	ca. 163.00 m <sup>2</sup>
Baujahr	2022
Wertquote	Wohnung: 214/1000 2x EHP: 2/26
Betriebskosten 2022	ca. CHF 300.00 pro Monat
Erneuerungsfonds	Noch nicht geöffnet
Amtlicher Wert	Noch nicht bekannt
Übernahme	per sofort oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 1'025'000.00 + CHF 70'000.00 Einstellhallenplätze (je CHF 35'000.00)

# Impressionen



Moderne, offene Küche mit hochwertiger Edelstahlabdeckung

# Impressionen



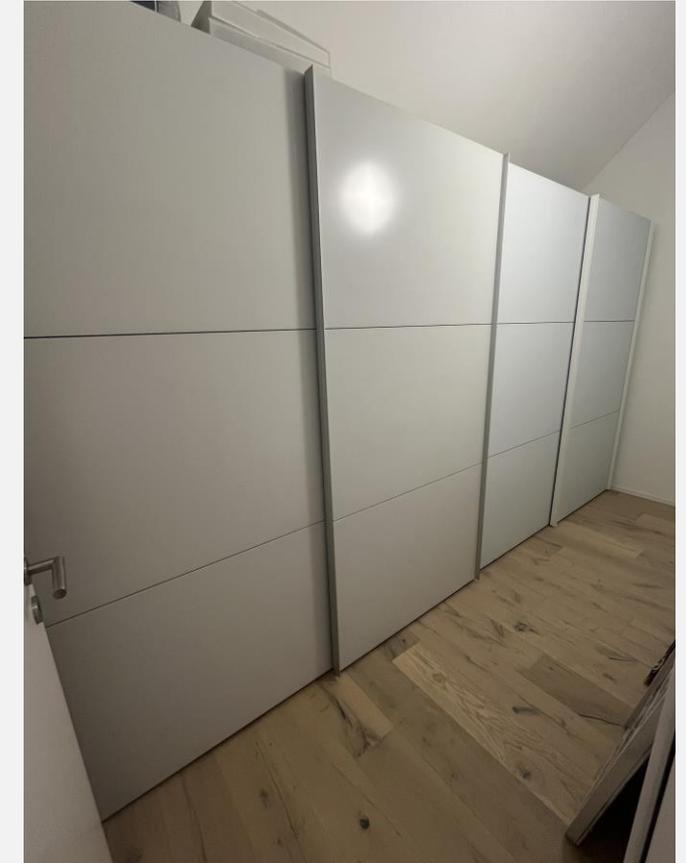
Alle Schlafzimmer mit geöltem Eichenparkett (1x inkl. begehbaren Galerie)

# Impressionen



Ess- und Wohnzimmerbereich mit gedeckter Loggia

# Impressionen



Lichtdurchflutete Galerie mit Reduit

# Impressionen



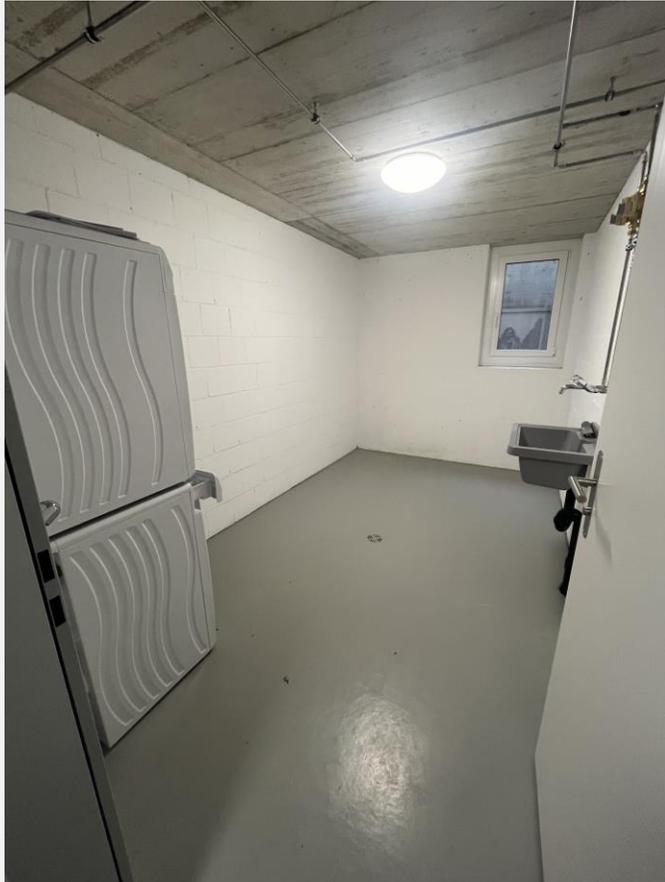
Nasszonen

# Impressionen



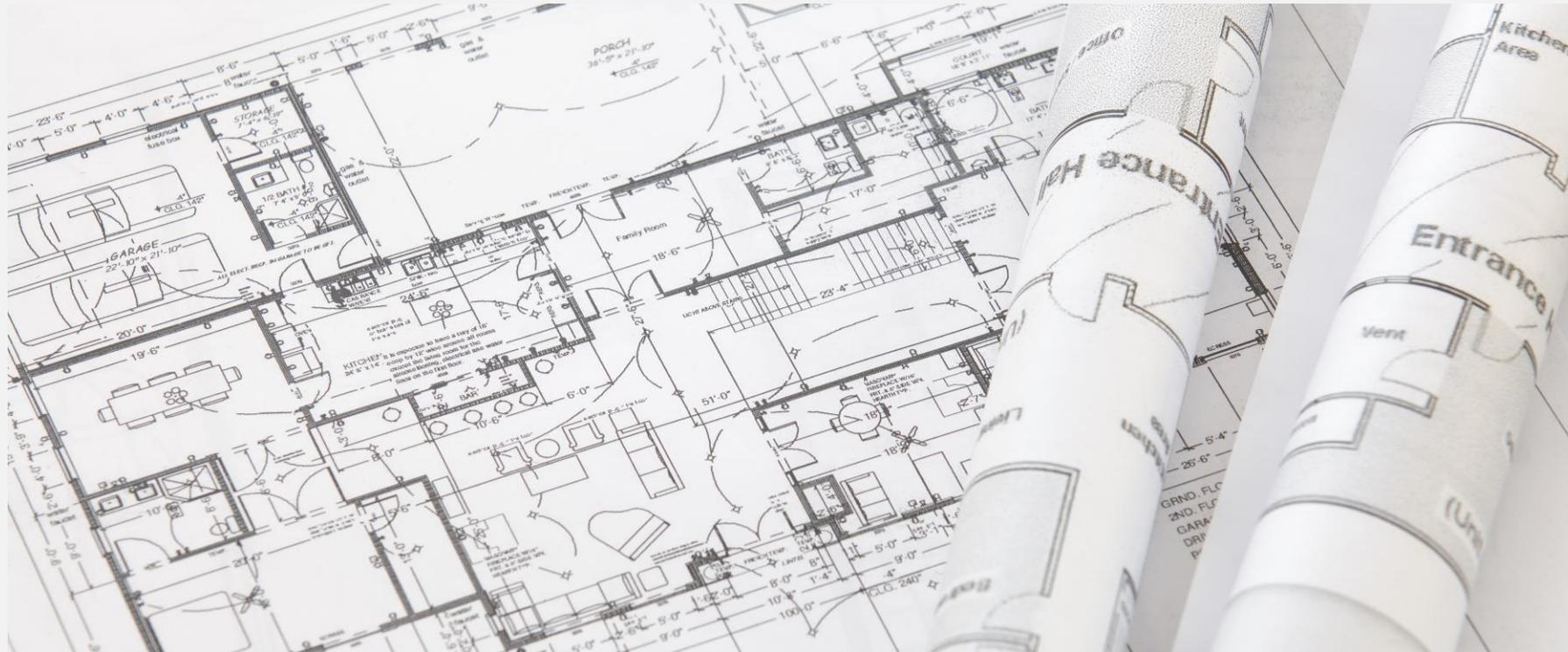
Eingangsbereich mit Garderobe

# Impressionen

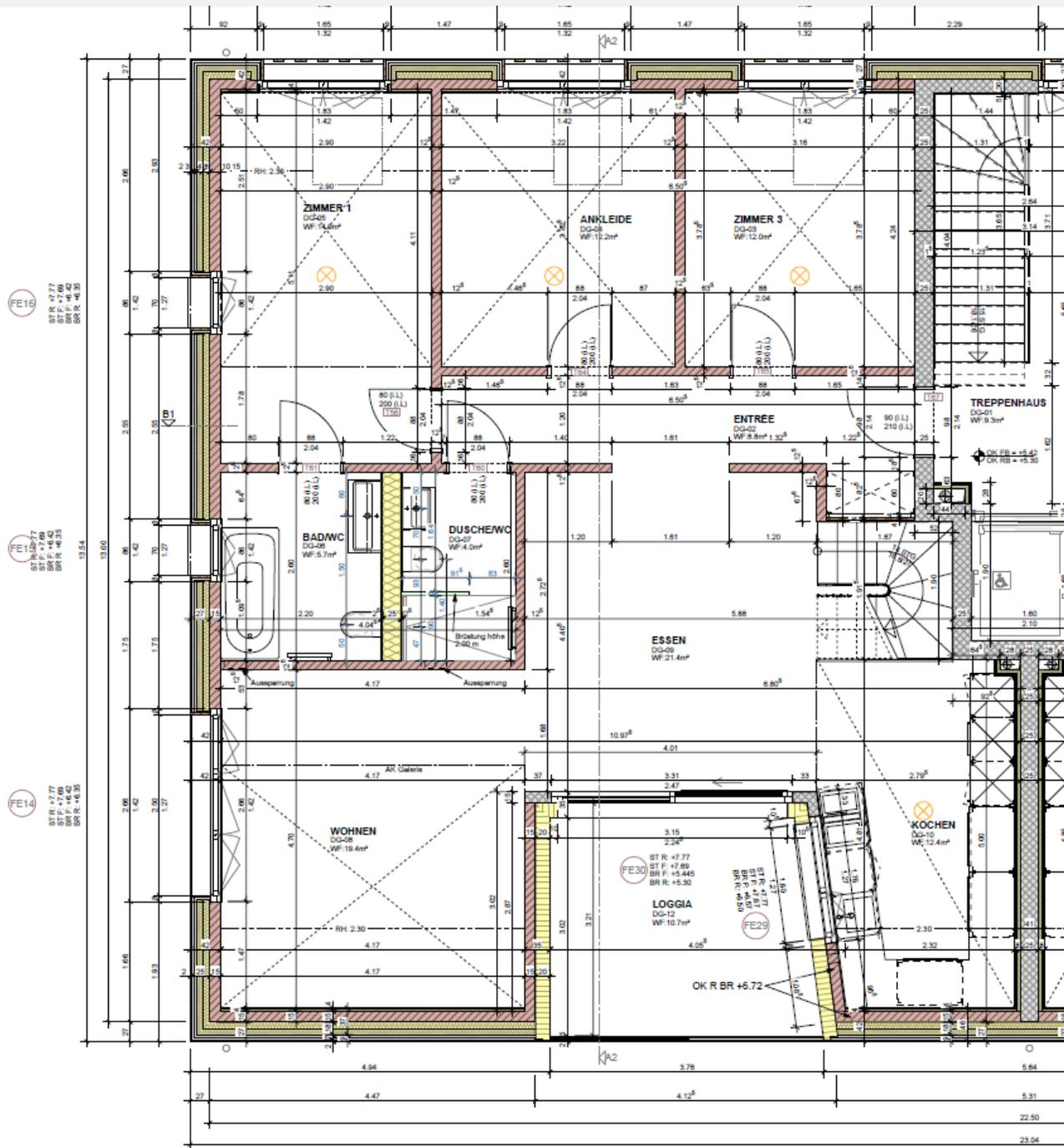


Eigene Waschküche mit Waschturm + 2 Einstellhallenplätze

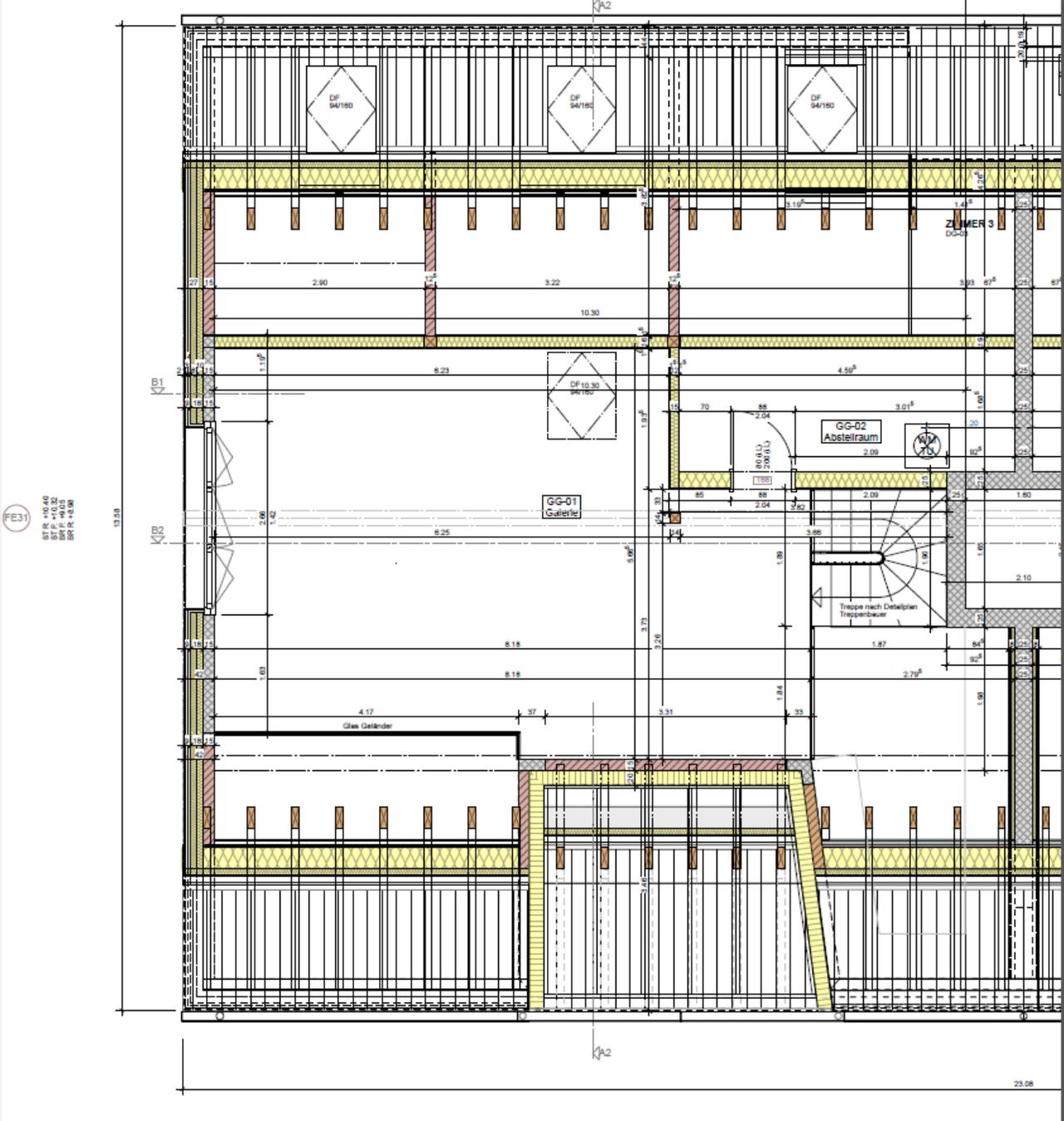
# Pläne



Wohnung



Galerie



# Schnitt

**Daehaehaubau** 419 mm

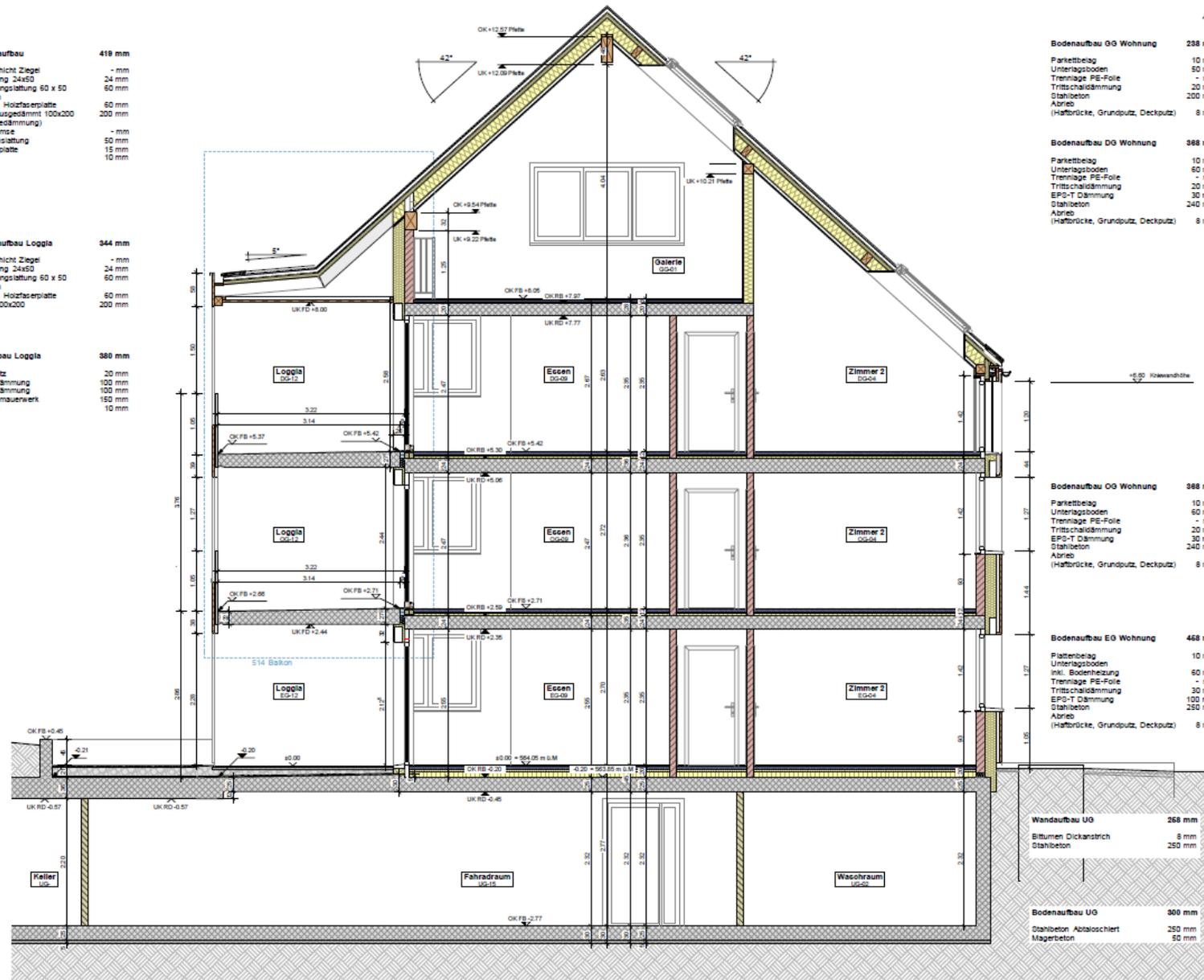
- Aussenschicht Ziege - mm
- Ziegeleitung 24x50 24 mm
- Hinterlueftungslattung 50 x 50 60 mm
- Unterdach
- Situerte Holzfaserplatte 60 mm
- Sparren Ausgedaemmt 100x200 (Steinwoelldaemmung) 200 mm
- Dampfbremse - mm
- Isolationslattung 50 mm
- Gipsfaserplatte 15 mm
- Innenputz 10 mm

**Daehaehaubau Loggia** 344 mm

- Aussenschicht Ziege - mm
- Ziegeleitung 24x50 24 mm
- Hinterlueftungslattung 50 x 50 60 mm
- Unterdach
- Situerte Holzfaserplatte 60 mm
- Sparren 100x200 200 mm

**Wandaehaubau Loggia** 380 mm

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



**Bodenaehaubau OG Wohnung** 238 mm

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

**Bodenaehaubau DG Wohnung** 388 mm

- Parquetbelag 10 mm
- Unterlagsboden 60 mm
- Trennlage PE-Folie - mm
- Trittschaelddaemmung 30 mm
- EPG-T Daemmung 30 mm
- Stahlbeton 240 mm
- Abrieb 240 mm
- (Haefbruecke, Grundputz, Deckputz) 8 mm

**Bodenaehaubau OG Wohnung** 388 mm

- Parquetbelag 10 mm
- Unterlagsboden 60 mm
- Trennlage PE-Folie - mm
- Trittschaelddaemmung 30 mm
- EPG-T Daemmung 30 mm
- Stahlbeton 240 mm
- Abrieb 240 mm
- (Haefbruecke, Grundputz, Deckputz) 8 mm

**Bodenaehaubau EG Wohnung** 468 mm

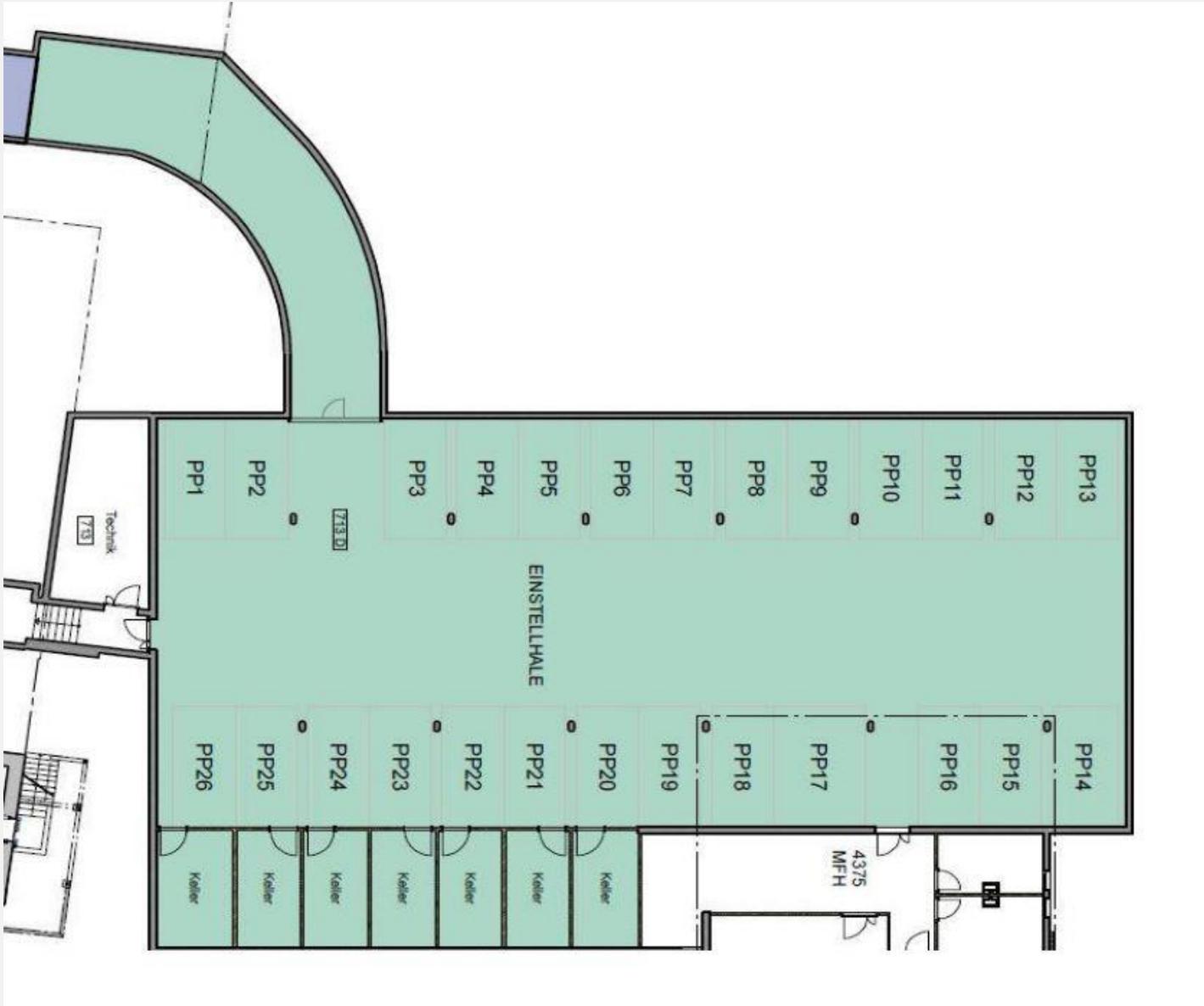
- Plattenbelag 10 mm
- Unterlagsboden 60 mm
- Inkl. Bodenheizung 60 mm
- Trennlage PE-Folie - mm
- Trittschaelddaemmung 30 mm
- EPG-T Daemmung 100 mm
- Stahlbeton 250 mm
- Abrieb 250 mm
- (Haefbruecke, Grundputz, Deckputz) 8 mm

**Wandaehaubau UG** 268 mm

- Bitumen Dickanstrich 8 mm
- Stahlbeton 260 mm

**Bodenaehaubau UG** 300 mm

- Stahlbeton Abtotschliert 250 mm
- Magerbeton 50 mm



Einstellhalle

# Verkaufsabwicklung

Preisangaben	
Verkaufspreis	Wohnung: CHF 1'025'000 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](mailto:fabienne.schnider@immoplus-bern.ch)  
Telefon: 031 340 00 85

Alain Suter  
Bewirtschafter mit eidg. FA

E-Mail: [alain.suter@immoplus-bern.ch](mailto:alain.suter@immoplus-bern.ch)  
Telefon: 031 340 00 84

