

6.5-ZIMMER DOPPELHAUSHÄLFTE IN BIGLEN



INHALTSVERZEICHNIS



Das Wichtigste zuerst

3

Situationsplan

4

Impressionen

5-15

Übersicht der Investitionen

16-17

Grundrisse

18-21

Die Gemeinde

22

Verkaufsbestimmungen

23

Ihre Ansprechperson

24

DAS WICHTIGSTE ZUERST

INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Doppeleinfamilienhaus verteilt auf 3 Etagen mit separatem **Keller**, einer **3-fach Garage** sowie **Garten/Terrasse** mit ca. 120 m².

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

Praktische Raumaufteilung ideal für **Familien** und **Paare** gleichermassen.

Zwei Lauben (Nord – und Südseite).

4 Zimmer mit **praktischen Einbauschränken**.

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

Die **3-fach Garage** wurde als **Zusatznutzung zur Werkstatt und/oder Partyraum** ausgebaut. Auf dem Dach befindet sich die **Photovoltaikanlage**.

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

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

Verkaufspreis Haus:	auf Anfrage
Verkaufspreis Garage:	auf Anfrage

SITUATIONSPLAN

ERREICHBARKEIT



Biglen – Bern Bahnhof
Biglen – Thun Bahnhof

40 min
32 min



Autobahnanschluss A6

20 min

DISTANZEN

Einkaufen (Coop)

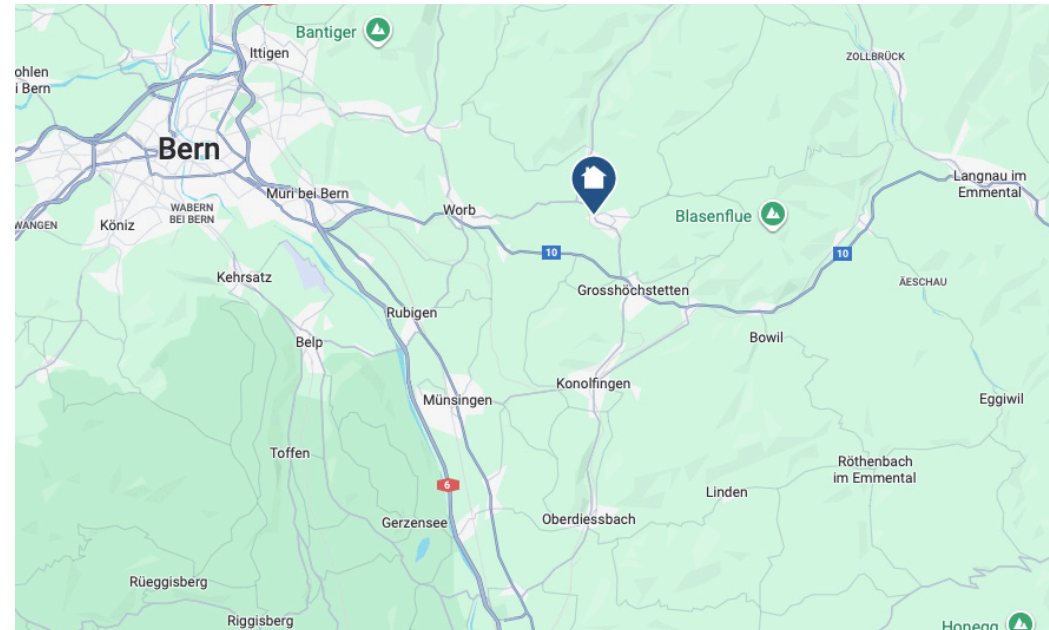
800 Meter

Bushaltestelle Biglenrohr
Bahnhof Biglen

75 Meter
750 Meter

Kindergarten
Primar- Sekundarschule

550 Meter
600 Meter



IMPRESSIONEN

GARTEN/TERRASSE

Der Garten samt Terrasse (2019 neu erstellt) bietet ca. 120 m² Nutzfläche.

Ihre neue Wohlfühloase!





Heller, offener Eingangsbereich mit
zusätzlichem Stauraum unter der
Treppe.



Helles Wohnzimmer mit besonderem
Pitch Pine Kieferparkett.







IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

BADEZIMMER

2015 komplett saniertes Badezimmer.



IMPRESSIONEN

1. OBERGESCHOSS

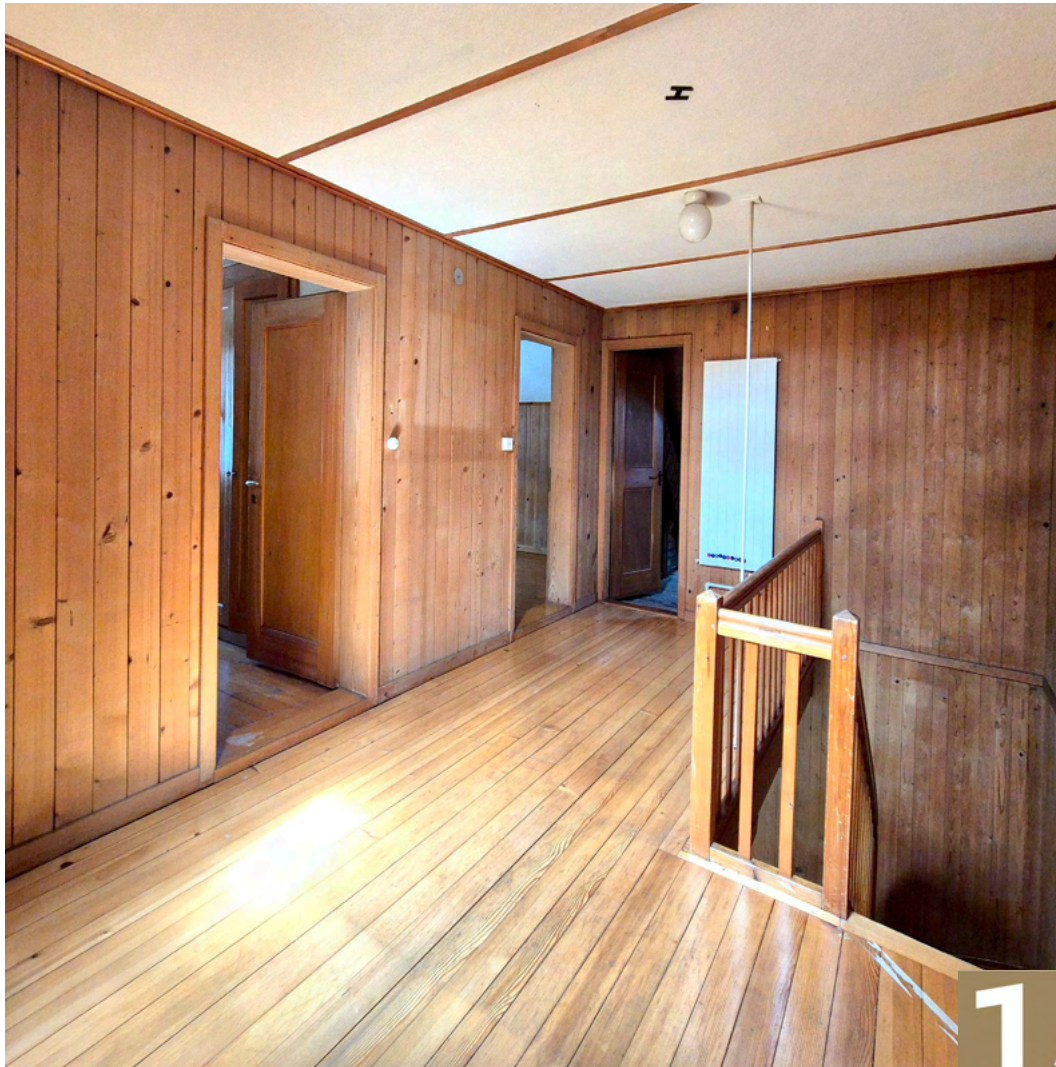
Im 1. Obergeschoss befinden sich 2 abschliessbare Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Zudem gelangt man auf die zwei Lauben welche sich auf der Nord und Südseite befinden.



IMPRESSIONEN

2. OBERGESCHOSS

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



IMPRESSIONEN

3-FACH GARAGE



3-fach Garage welche auch als Werkstatt und/oder Partyraum genutzt werden kann.

Die Garage ist ca. 50 m² gross.

Auf dem Dach befindet sich die Photovoltaikanlage.





GETÄTIGTE INVESTITIONEN

Jahr:	Was:	Investition:
2005:	Böden	<ul style="list-style-type: none"> – Korkboden Gang und Büro/Studiozimmer – Alle Böden im 2. OG geschliffen und versiegelt. (Dielen aus Fichtenholz)
2006:	Studio/Bürozimmer Fenster/Türen	<ul style="list-style-type: none"> – Studiozimmer renoviert – Ersatz aller Fenster (Kunststoff 3-fach verglast mit Schallschutz) – Ersatz der Balkontüre Süd – Neue Haustüren Nord und Süd – Badezimmer Neuanstrich, neue Badewanne, Lavabo und WC inkl. Armaturen
2007:	Bad OG	<ul style="list-style-type: none"> – Isolierung Kellerdecke und Estrich
2008:	Keller/Estrich	<ul style="list-style-type: none"> – Neugestaltung, Terrassenerstellung
2009:	Garten	<ul style="list-style-type: none"> – Neues Garagendach
2012:	Garage Photovoltaik	<ul style="list-style-type: none"> – Auf Garagendach verbaut (7.2kWp)
2014:	Garage Studio/Bürozimmer	<ul style="list-style-type: none"> – Umbau und Innenisolation – Komplett Renovation
2015:	Keller 1	<ul style="list-style-type: none"> – Sanierung Entwässerung und neuer Betonboden statt Naturboden, neue Velorampe
2018:	Bad EG Heizung	<ul style="list-style-type: none"> – Komplettsanierung, Verlagerung des Boilers in den Keller – Komplettersatz Ölheizung inkl. Boiler, Brenner auf neustem Stand
2019:	Küche	<ul style="list-style-type: none"> – Ersatz des Geschirrspülers
2020:	Öl-Tank	<ul style="list-style-type: none"> – Stilllegung und Verlagerung in Heizkeller
2020:	Keller 2	<ul style="list-style-type: none"> – 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	– Komplettrenovation 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

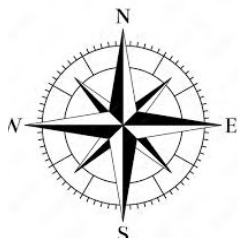
ca. 16 m²

Zimmer 2

ca. 14 m²

Abstellraum

ca. 5 m²



1A
IMMOBILIEN

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

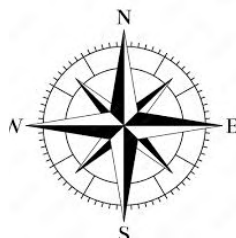
Zimmer 4
ca. 16 m²

Zimmer 5
ca. 16 m²

Bad
ca. 5 m²

Laube 1 (Nord)
ca. 8 m²

Laube 2 (Süd)
ca. 8 m²



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Bruttowohnfläche EG
ca. 76 m²

Nettowohnfläche EG
ca. 72 m²

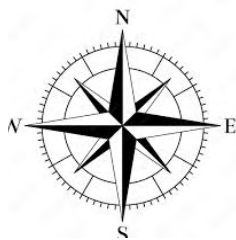
Eingangsbereich
ca. 20 m²

Ess- und Wohnbereich
ca. 34 m²

Küche
ca. 7 m²

Büro
ca. 7 m²

Bad
ca. 4 m²



1A
IMMOBILIEN

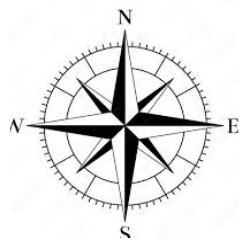
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Nutzfläche Untergeschoss
ca. 30 m²

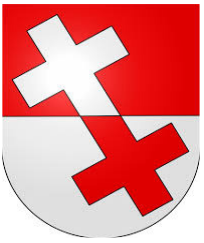
Keller
ca. 15 m²

Heizungsraum
ca. 15 m²

Im Heizungsraum befinden sich 3 Öltanks
mit je 500 Liter. Die Öl-Heiung (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 die **6.5-Zimmer Doppelhaushälfte inkl. 3-fach Garage** ist **auf Anfrage**.

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-Financen 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.

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