

# 6.5-ZIMMER DOPPELHAUSHÄLFTE IN BIGLEN



**1A**  
IMMOBILIEN

# 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 m<sup>2</sup>.

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

Praktische Raumauflistung 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 <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	ca. 184 m <sup>2</sup>
Total Nutzfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	765 m <sup>2</sup>
Baujahr Wohnhaus	1895
Baujahr Garage	1984
Anzahl Zimmer	6.5
Anzahl Badezimmer	2
Deckenhöhe	ca. 2.2 Meter
Kubatur Wohnhaus	618 m <sup>3</sup>
Kubatur Garage	135 m <sup>3</sup>
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)

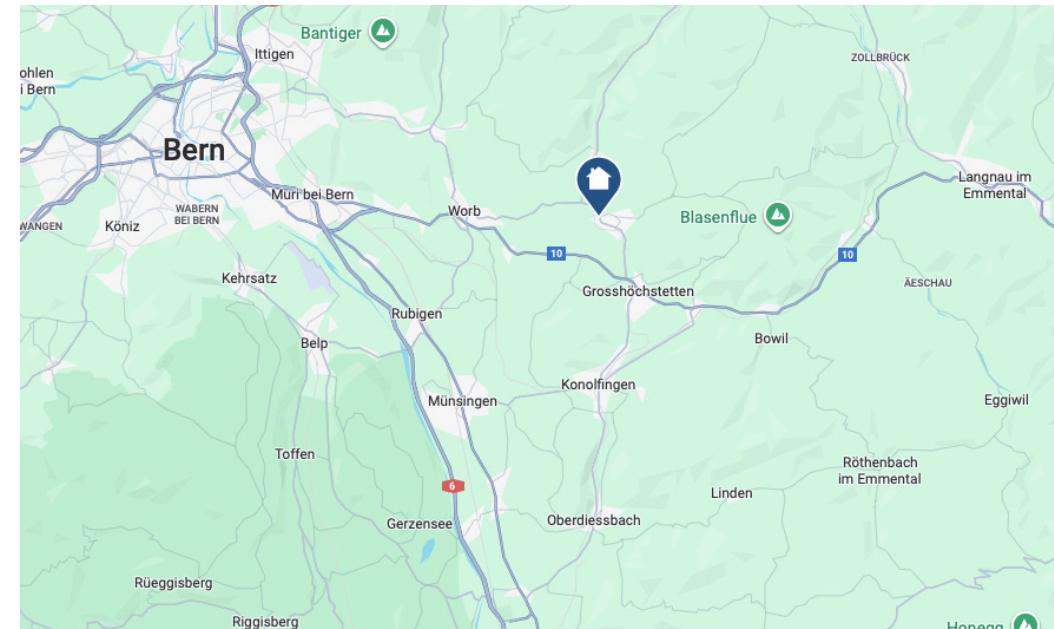
800 Meter

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 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Ihre neue Wohlfühloase!



# IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

## EINGANGSBEREICH



Heller, offener Eingangsbereich mit  
zusätzlichem Stauraum unter der  
Treppe.

# IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

## WOHNZIMMER



Helles Wohnzimmer mit besonderem  
Pitch Pine Kieferparkett.

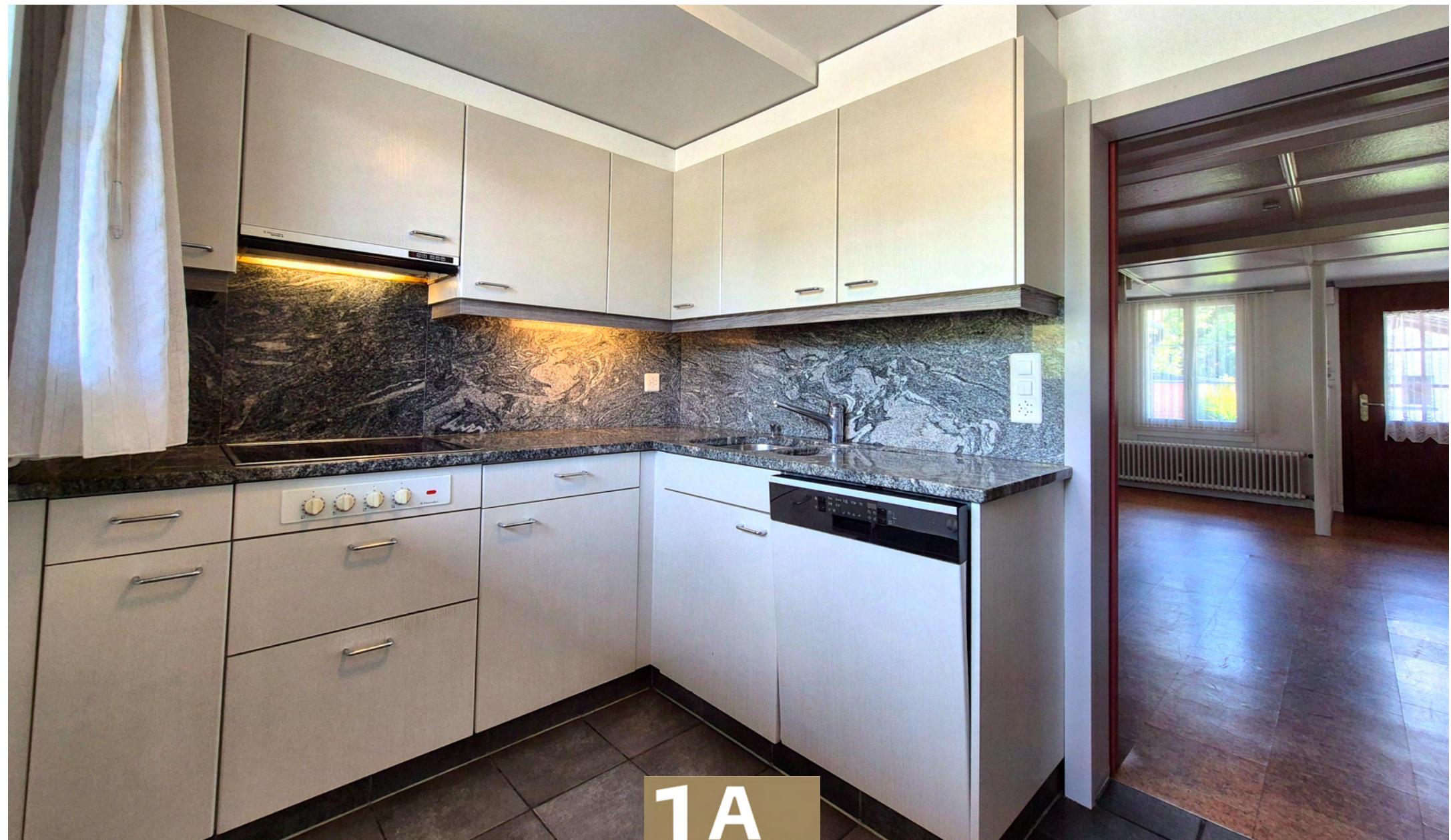
# IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

## WOHNZIMMER



# IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

KÜCHE



# IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

KÜCHE



# IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

## BADEZIMMER

2015 komplett saniertes Badezimmer.



# IMPRESSIONEN

## 1. OBERGESCHOSS

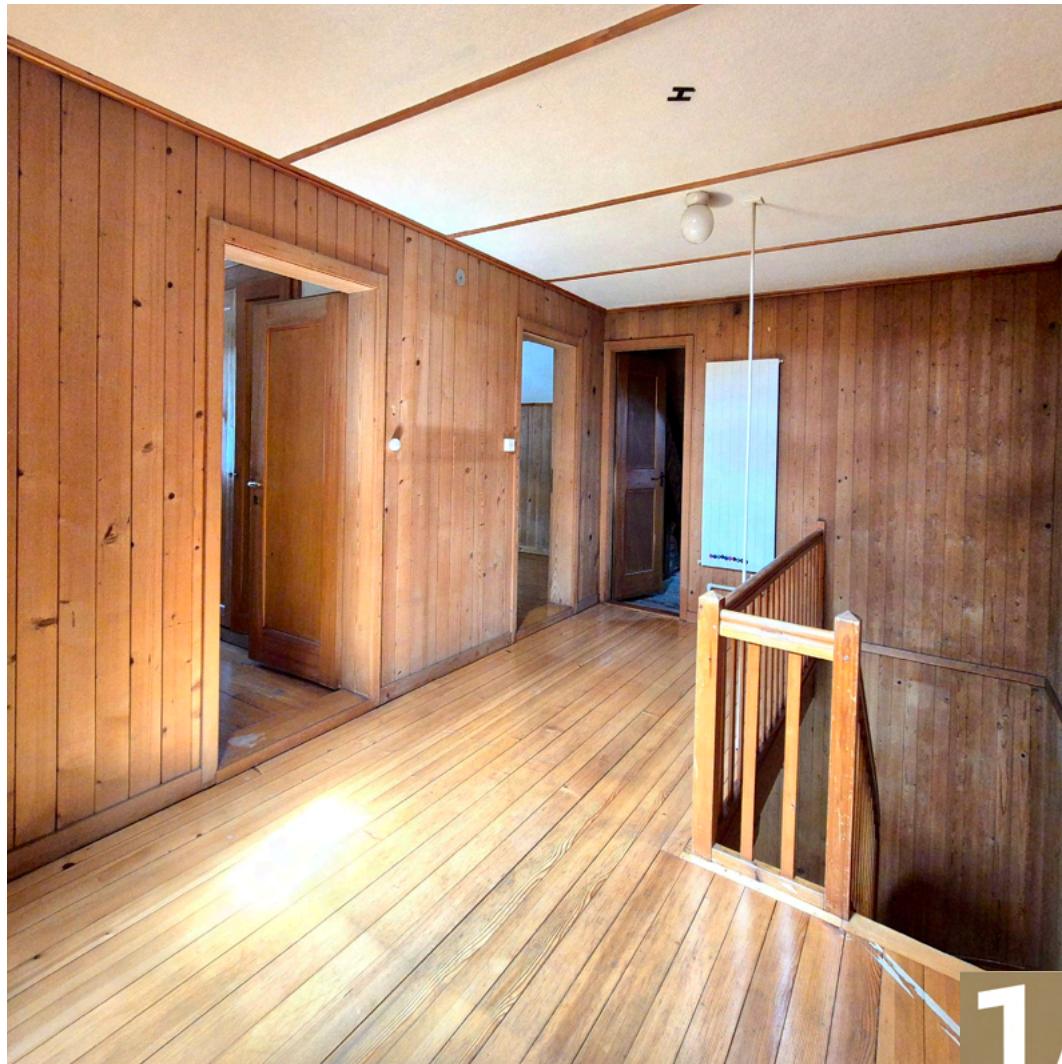
Im 1. Obergeschoss befinden sich 2 abschliessbare Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Zudem gelangt man auf die zwei Lauben welche sich auf der Nord und Südseite befinden.



# IMPRESSIONEN

## 2. OBERGESCHOSS

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

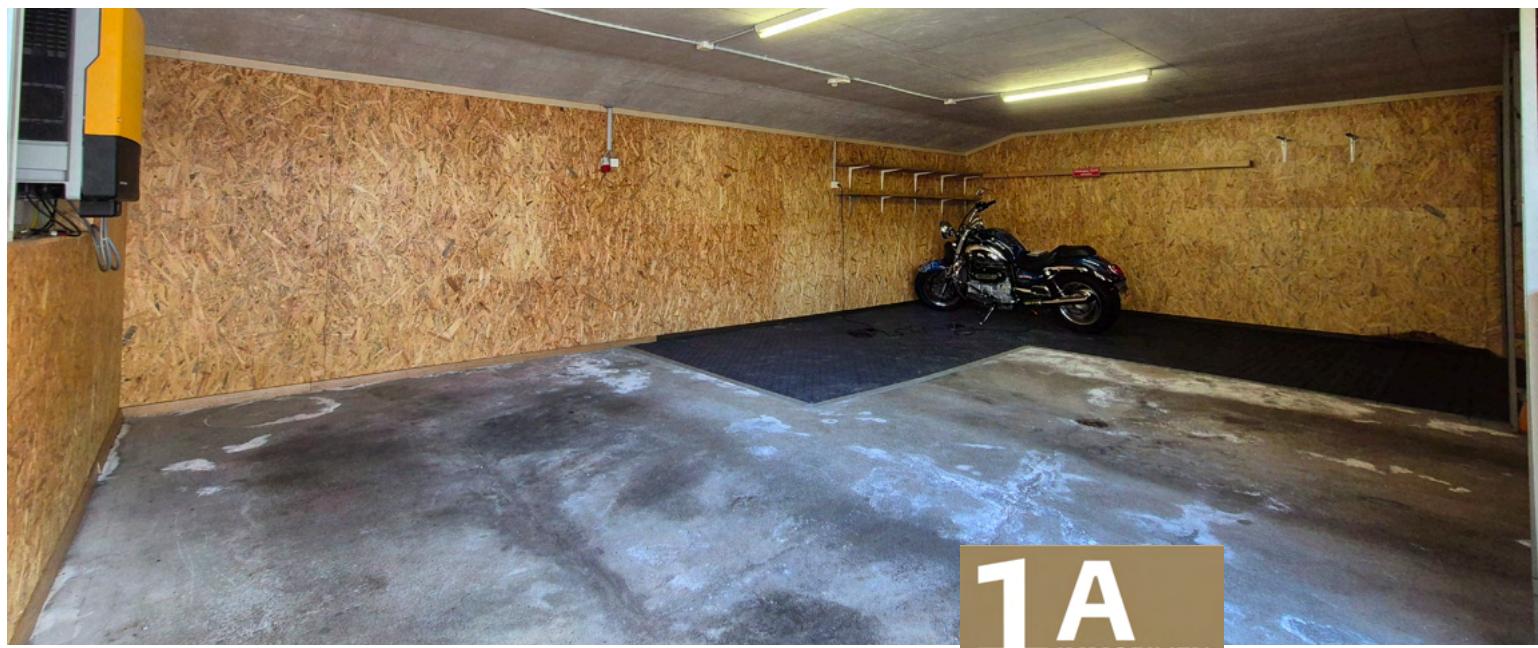


# IMPRESSIONEN

## 3-FACH GARAGE



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



Die Garage ist ca. 50 m<sup>2</sup> gross.

Auf dem Dach befindet sich die Photovoltaikanlage.

# IMPRESSIONEN

# VOGELPERSPEKTIVE



# GETÄTIGTE INVESTITIONEN

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

# 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
	Photovoltaik	- Reinigung aller Module
2025:	Vorplätze	- neuer Belagseinbau und neuer Entwässerungsanschluss Garage

# GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

**Bruttowohnfläche 2. OG**  
ca. 64 m<sup>2</sup>

**Nettowohnfläche 2. OG**  
ca. 56 m<sup>2</sup>

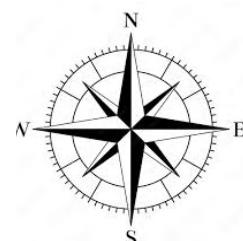
**Nutzfläche 2. OG**  
ca. 51 m<sup>2</sup>

**Flur**  
ca. 16 m<sup>2</sup>

**Zimmer 1**  
ca. 16 m<sup>2</sup>

**Zimmer 2**  
ca. 14 m<sup>2</sup>

**Abstellraum**  
ca. 5 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

**Bruttowohnfläche 1. OG**  
ca. 80 m<sup>2</sup>

**Nettowohnfläche 1. OG**  
ca. 56 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche 1. OG**  
ca. 72 m<sup>2</sup>

**Flur**  
ca. 19 m<sup>2</sup>

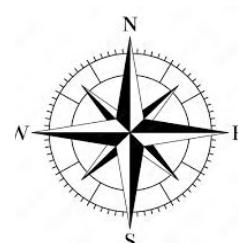
**Zimmer 4**  
ca. 16 m<sup>2</sup>

**Zimmer 5**  
ca. 16 m<sup>2</sup>

**Bad**  
ca. 5 m<sup>2</sup>

**Laube 1 (Nord)**  
ca. 8 m<sup>2</sup>

**Laube 2 (Süd)**  
ca. 8 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Bruttowohnfläche EG

ca. 76 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche EG

ca. 72 m<sup>2</sup>

Eingangsbereich

ca. 20 m<sup>2</sup>

Ess- und Wohnbereich

ca. 34 m<sup>2</sup>

Küche

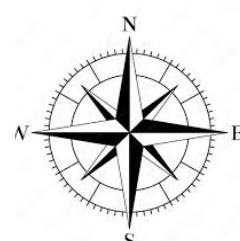
ca. 7 m<sup>2</sup>

Büro

ca. 7 m<sup>2</sup>

Bad

ca. 4 m<sup>2</sup>



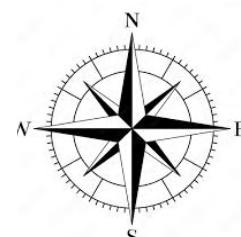
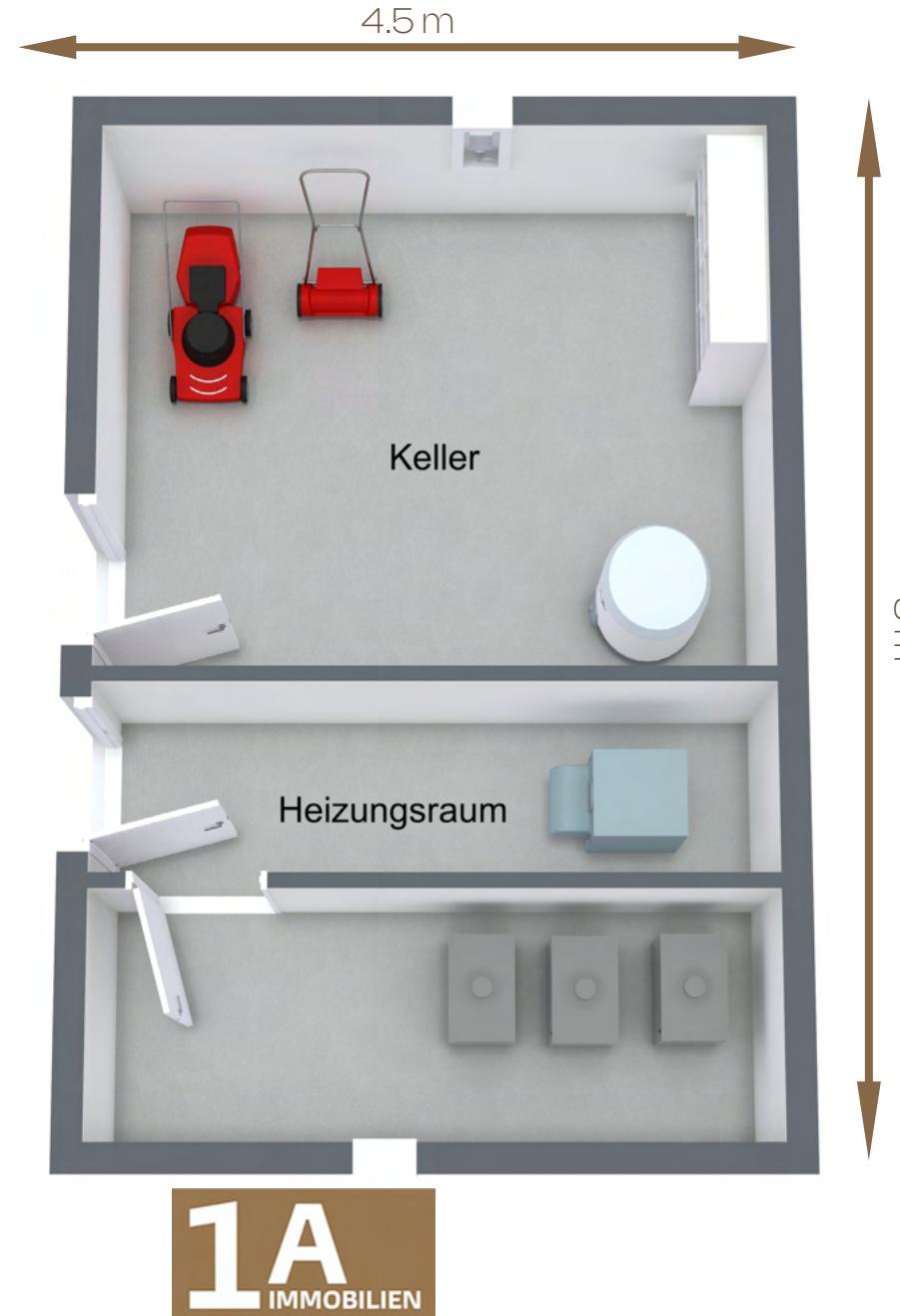
# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

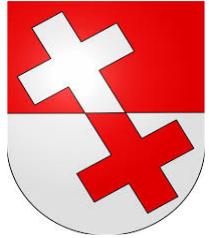
Nutzfläche Untergeschoss  
ca. 30 m<sup>2</sup>

Keller  
ca. 15 m<sup>2</sup>

Heizungsraum  
ca. 15 m<sup>2</sup>

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 Dorfrestaurant 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-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** getätig. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Reservieren Sie sich jetzt einen Besichtigstermin.

**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!



The background image shows a panoramic view of a lake, likely Lake Thun, with a range of mountains in the distance under a blue sky with scattered clouds. In the foreground, there are vineyard terraces on a hillside, some autumn-colored trees, and a small town with traditional Swiss houses along the shore.

**1A**  
IMMOBILIEN

WIR LIEBEN  
IMMOBILIEN