

4.5-ZIMMER MAISONNETTE-WOHNUNG IN BIGLEN



INHALTSVERZEICHNIS



Das Wichtigste zuerst

3

Situationsplan

4

Impressionen

5-13

Übersicht der Investitionen

14

Grundrisse

15-16

Die Gemeinde

17

Verkaufsbestimmungen

18

Ihre Ansprechpersonen

19

DAS WICHTIGSTE ZUERST

INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Attraktive 4.5-Zimmer Maisonette-Wohnung an **sonniger** und **ruhiger Lage**.

Grosszügige, offene Räumlichkeiten mit **lichtdurchflutetem Wohnambiente**.

Mit **Wintergarten** und **Balkon** mit **Sicht ins Grüne**.

Zwei grosse helle Zimmer und **zusätzlicher Galerie** welche ideal als Büro genutzt werden kann.

Badezimmer mit Badewanne im unteren Geschoss sowie ein **separates WC** im **Dachgeschoss**

Offene Küche mit **direktem Anschluss an Wohn- und Essbereich**.

Praktischer **Hobbyraum zur Mitbenützung**.

Ein Einstellhallenplatz sowie **ein Aussenparkplatz** runden das Angebot ab.

FAKTEN ALLGEMEIN

Adresse	Oberfeldstrasse 13, 3507 Biglen
Bruttowohnfläche	ca. 140 m ²
Nettowohnfläche	ca. 110 m ²
Total Nutzfläche (inkl. Keller)	ca. 155 m ²

Baujahr Wohnhaus	1987
Anzahl Zimmer	4.5
Geschoss	3. Obergeschoss
Anzahl Badezimmer	1
Separates WC	1
Deckenhöhe	bis zu 3 Meter
Amtlicher Wert	CHF 265'150.-
Wertquote	CHF 117/1000
Nebenkosten pro Monat	ca. CHF 350.-
Erneuerungsfonds Total Haus	ca. CHF 118'000.-
Erneuerungsfond Wohnung	ca. CHF 14'000.-

Heizungsart	Öl-Zentralheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung/Radiatoren

Verkaufsrichtpreis Wohnung :	auf Anfrage
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz :	auf Anfrage
Verkaufsrichtpreis Aussenparkplatz :	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

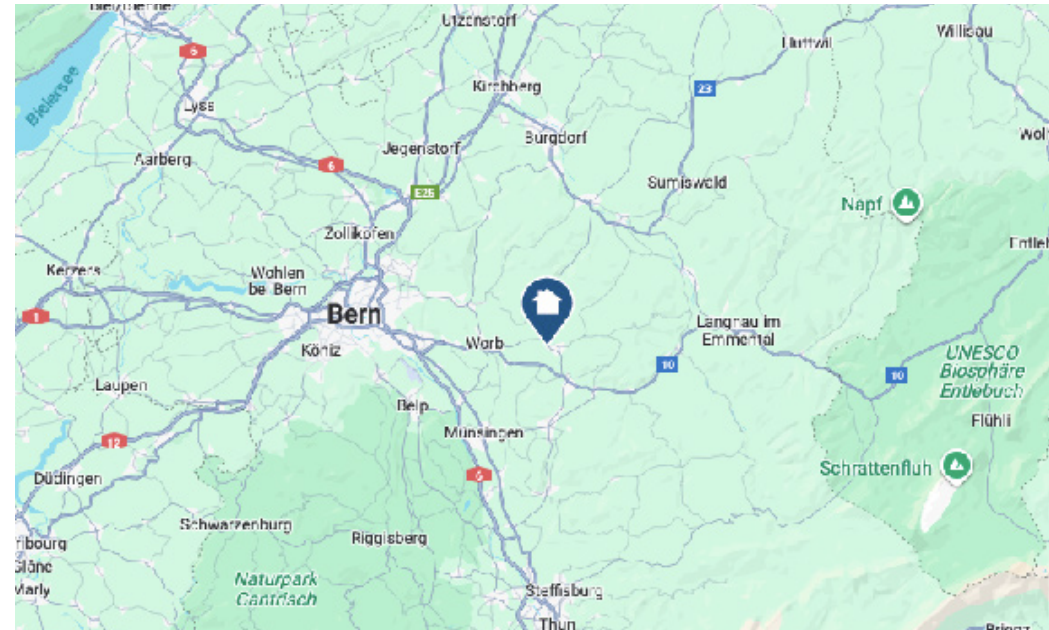
130 Meter
800 Meter

Kindergarten

650 Meter

Primar- Sekundarschule

700 Meter



IMPRESSIONEN

WOHNEN/ESSEN/KÜCHE

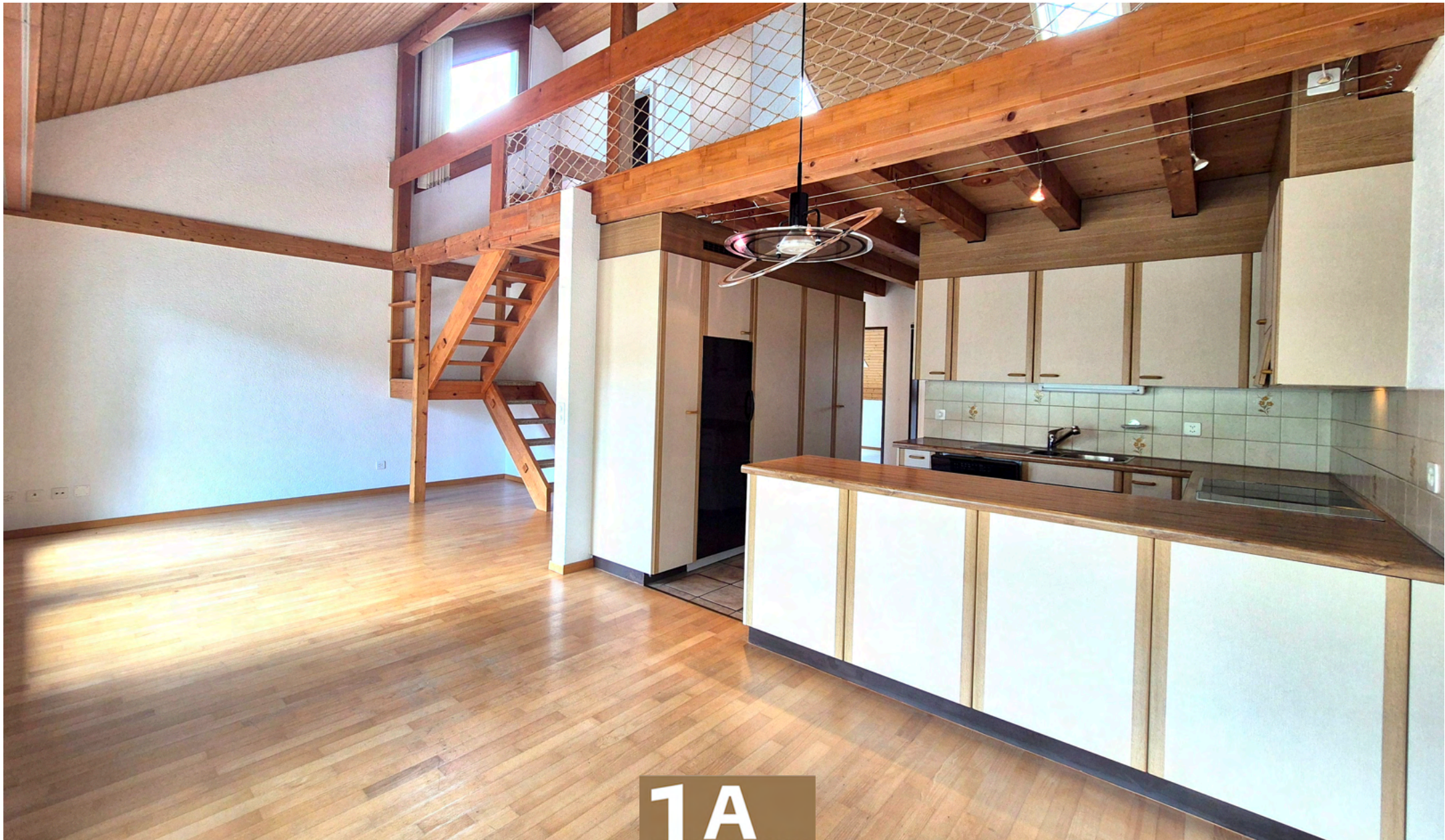


1A
IMMOBILIEN

Lichtdurchfluteter Wohn- und
Essbereich mit ca. 18 m².

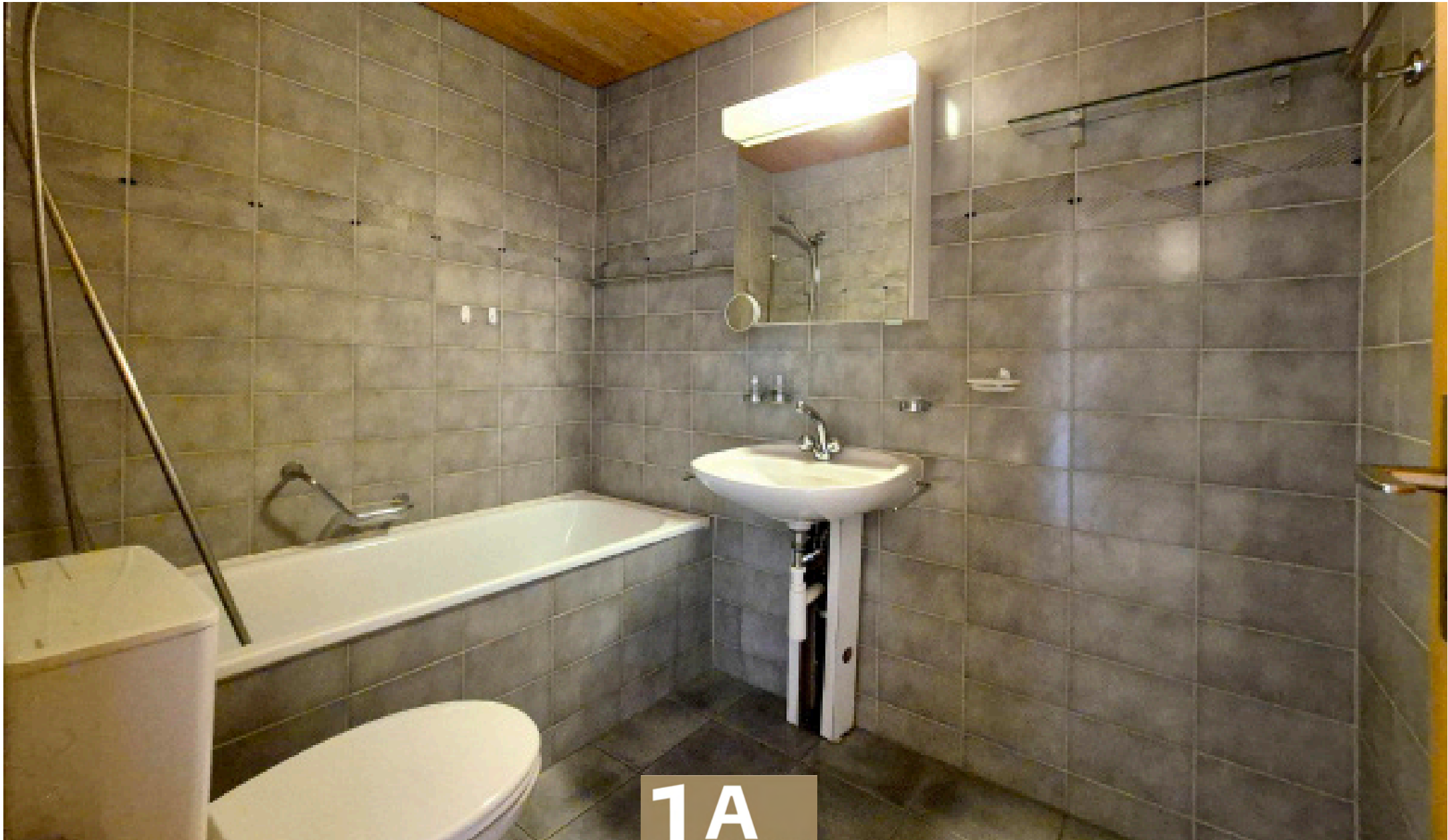
IMPRESSIONEN

WOHNEN/ESSEN/KÜCHE





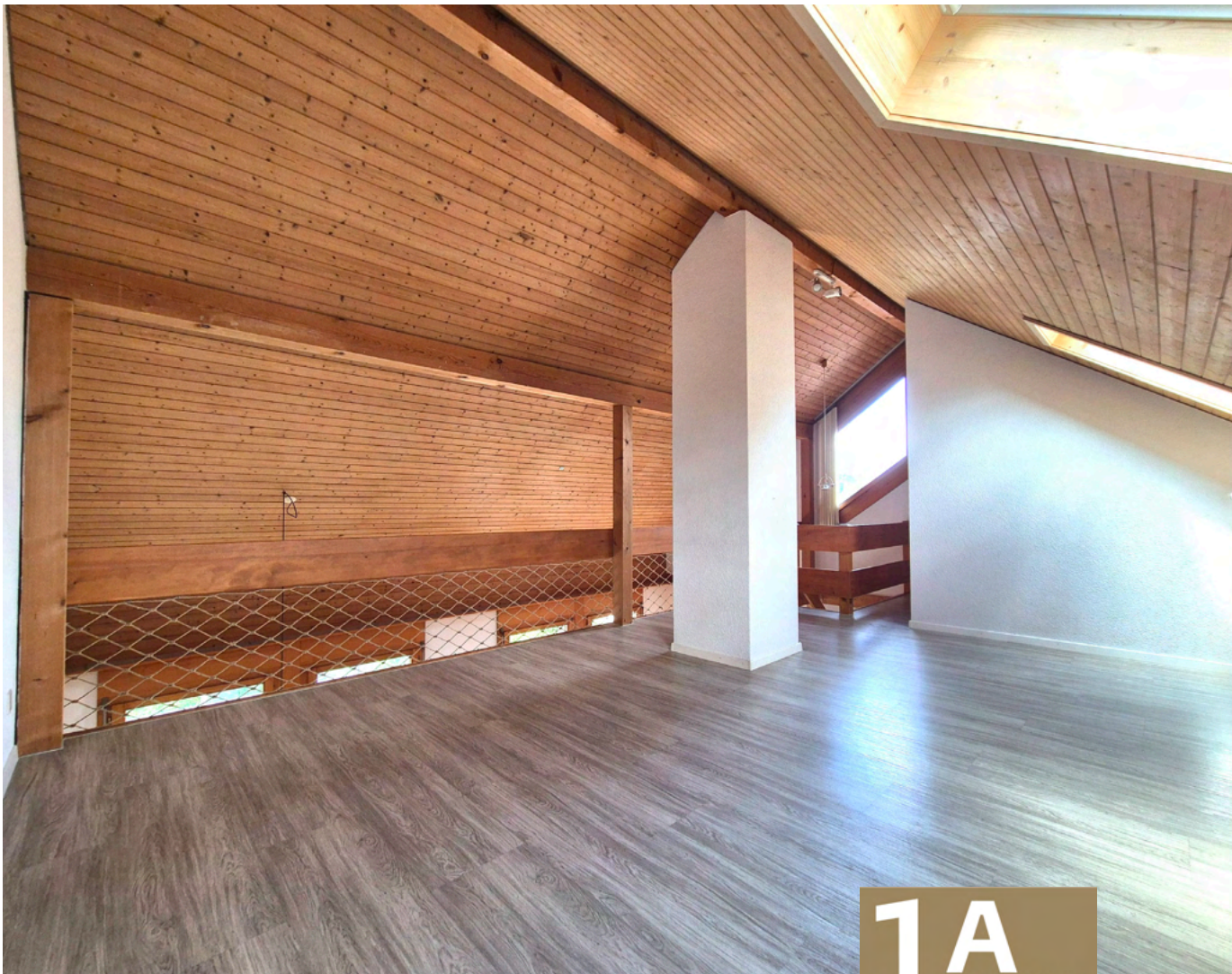




IMPRESSIONEN

GALERIE MIT WC

Vielseitig nutzbare Galerie mit separatem WC.
Die Galerie könnte auch zu einem separat abschliessbarem Zimmer umgebaut werden.









GETÄTIGTE INVESTITIONEN

Jahr:	Was:	Investition:	Kosten:
1997:	WC bei Galerie	– Einbau eines separaten WCs mit Lavabo.	10'000.–
2002:	Wintergarten	– Bau eines Wintergartens (unbeheizt)	37'000.–
2013:	Küche	– Ersatz von Backofen, Glaskeramik-Herd, und Geschirrspüler.	6'000.–
2014:	Boden Büro	– Neuer Laminatboden verlegt.	1'300.–
2016:	Boden Schlafzimmer	– Neuer Laminatboden verlegt.	1'100.–
	Renovierung Wohnung	– Komplettrenovierung, Wände, und Böden	7'000.–
2020:	Galeriegeländer	– Renovierung des Geländers	500.–
	Boden	– Echtholzparkett komplett geschliffen und neuversiegelt	3'000.–
	Storen Balkon	– Storen neu bezogen	1'250.–
	Balkon	– Umfassende Sanierung der Balkonterrasse inkl. neuabdichtung	
	Balkon	– Geländererhöhung auf neue SIA Norm, Ersatz Kupferabdeckung	3'500.–
	Wintergarten	– Sanierung des Wintergartens	2'000.–
2022:	Fenster	– Sanierung und Ersatz der Dachfenster	9'000.–
<u>Total Investitionen:</u>			<u>ca. 82'000.–</u>

GRUNDRISS WOHNUNG

Bruttowohnfläche 2. OG
ca. 96 m²

Nettowohnfläche 2. OG
ca. 79 m²

Eingangsbereich
ca. 8 m²

Kinderzimmer
ca. 14 m²

Schlafzimmer
ca. 16 m²

Küche
ca. 9 m²

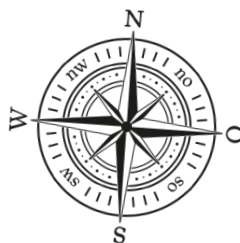
Flur
ca. 7 m²

Bad
ca. 5 m²

Ess- und Wohnbereich
ca. 18 m²

Wintergarten
ca. 10 m²

Balkon
ca. 7 m²



GRUNDRISS GALERIE

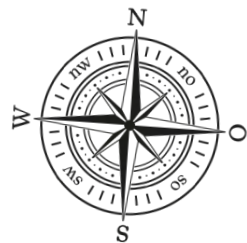
Bruttowohnfläche 1. OG
ca. 36 m²

Nettowohnfläche 1. OG
ca. 31 m²

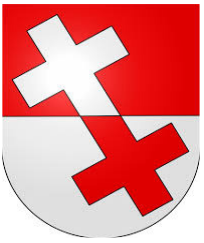
Galerie
ca. 27 m²

WC
ca. 4 m²

Estrich
ca. 9 m²



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 Dorfstaurant 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 4 .5-Zimmer Maisonette-Wohnung inkl. 1 Einstellhallenplatz und 1 Aussenparkplatz 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-Finzen 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