

# 4.5-ZIMMER MAISONETTE-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 Ansprechperson

19

# DAS WICHTIGSTE ZUERST

## INFORMATIONEN ALLGEMEIN

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

**Grosszügige, offene Räumlichkeiten mit lichtdruchflutetem 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 <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Total Nutzfläche (inkl. Keller)	ca. 155 m <sup>2</sup>
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)

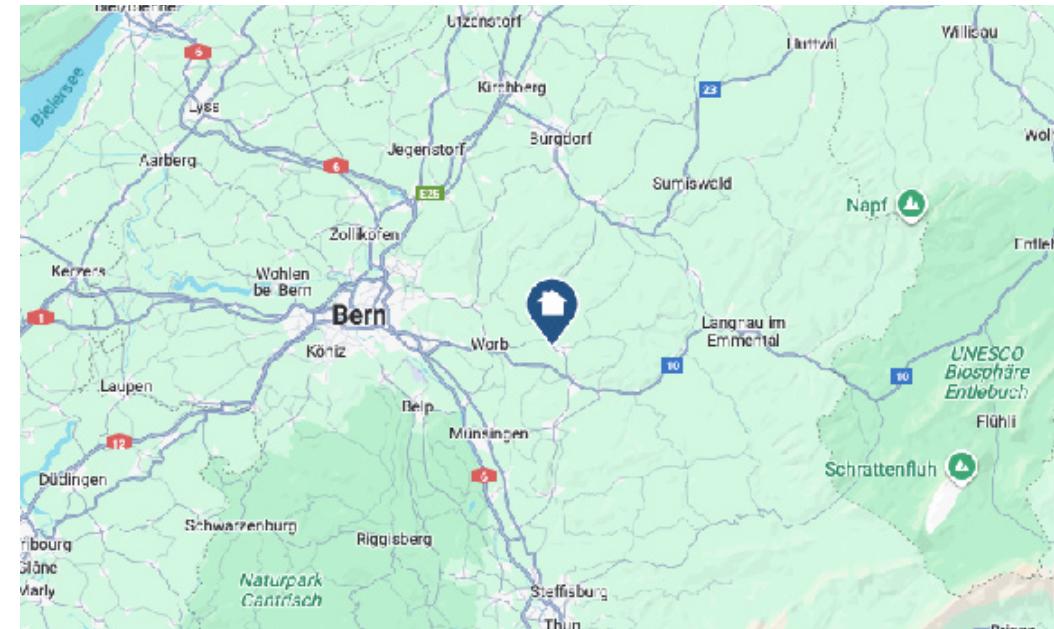
800 Meter

Bushaltestelle Biglenrohr  
Bahnhof Biglen

130 Meter  
800 Meter

Kindergarten  
Primar- Sekundarschule

650 Meter  
700 Meter



# IMPRESSIONEN

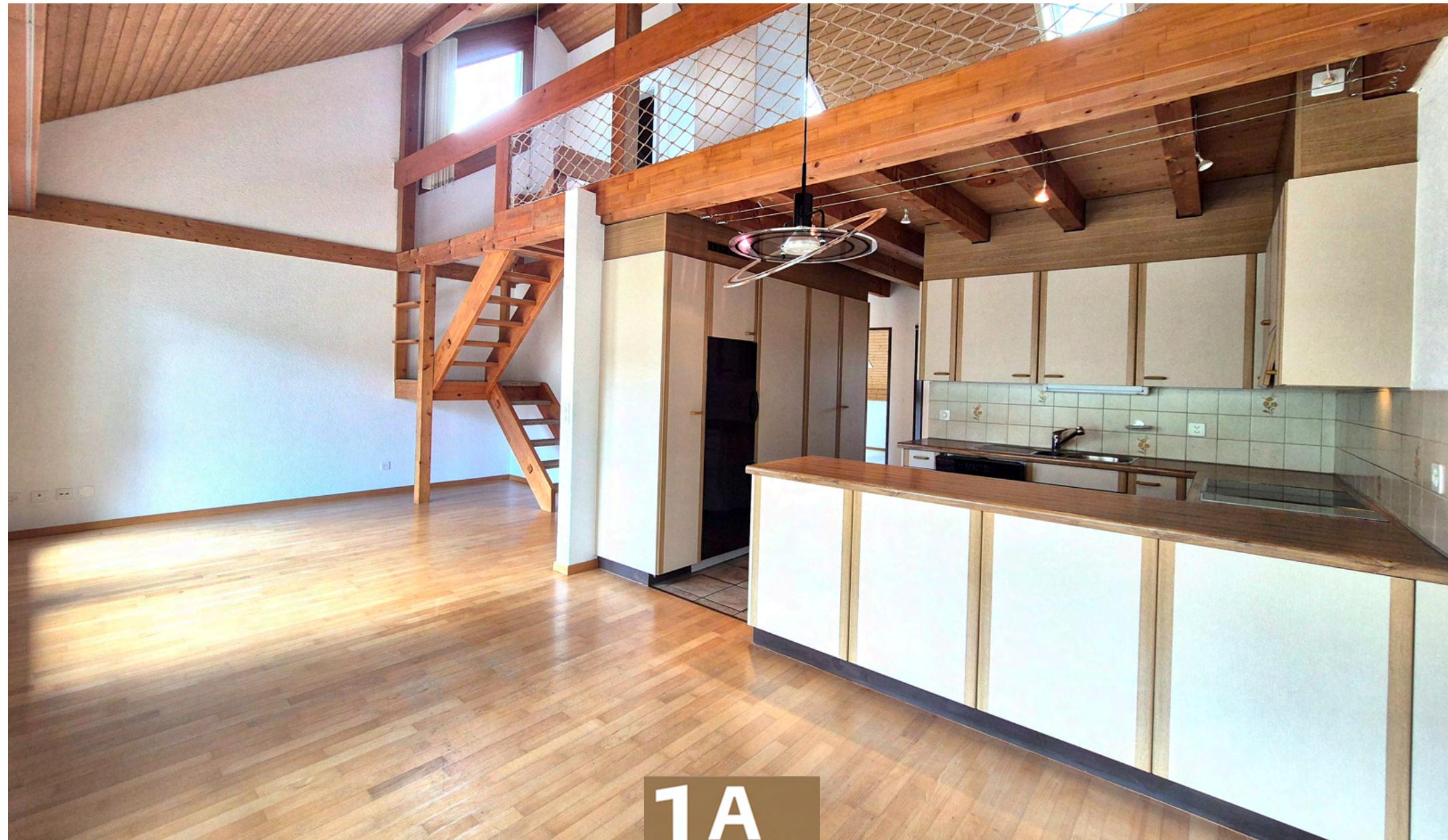
## WOHNEN/ESSEN/KÜCHE



Lichdt durchfluteter Wohn- und  
Essbereich mit ca. 18 m<sup>2</sup>.

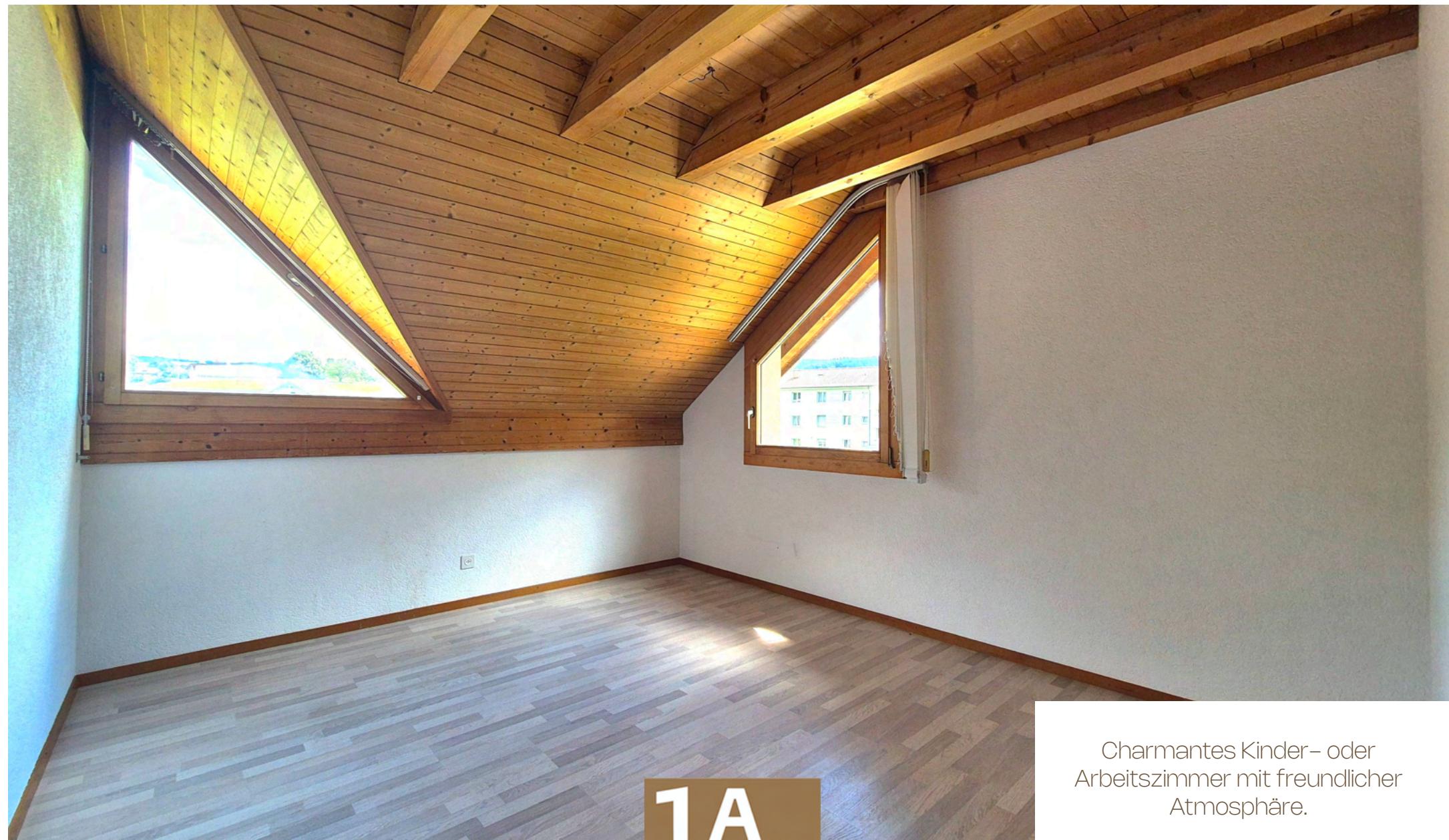
# IMPRESSIONEN

# WOHNEN/ESSEN/KÜCHE



# IMPRESSIONEN

## KINDERZIMMER



**1A**  
IMMOBILIEN

Charmantes Kinder- oder  
Arbeitszimmer mit freundlicher  
Atmosphäre.

# IMPRESSIONEN

## SCHLAFZIMMER



Grosses, helles Schlafzimmer mit viel Platz für individuelle Einrichtung.

# IMPRESSIONEN

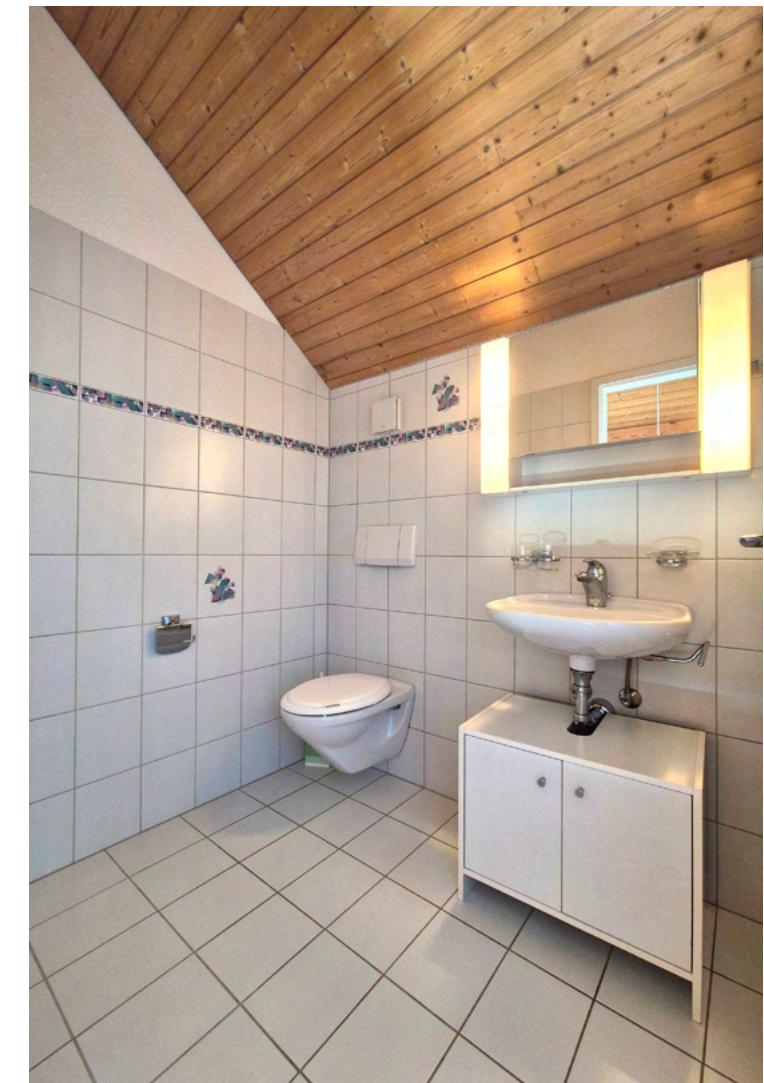
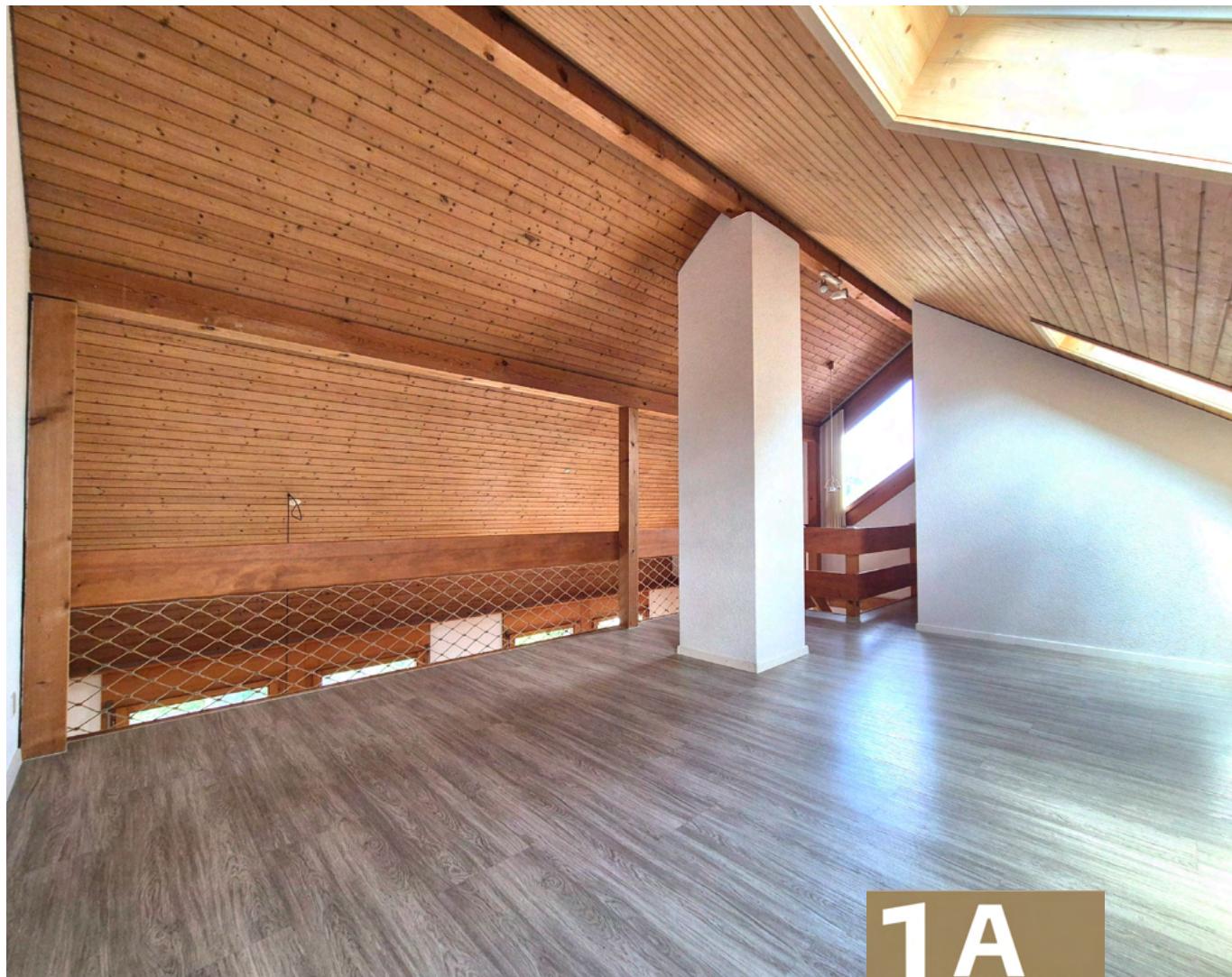
## UNTERES BADEZIMMER



# IMPRESSIONEN

# GALERIE MIT WC

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



# IMPRESSIONEN

## WINTERGARTEN



**1A**  
IMMOBILIEN

Wintergarten welcher als Wohnraum-Erweiterung dient, mit Glasfront und Blick ins Grüne.

# IMPRESSIONEN

## BALKON



Sonniger Balkon für gemütliche  
Abendstunden.

# IMPRESSIONEN

# UMGEBUNG



# 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	
	Storen Balkon	– Storen neu bezogen	3'000.–
	Balkon	– Umfassende Sanierung der Balkonterrasse inkl. neuabdichtung	1'250.–
	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.–
<b>Total Investitionen:</b>			<b><u>ca. 82'000.–</u></b>

# GRUNDRISS WOHNUNG

Bruttowohnfläche 2. OG

ca. 96 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche 2. OG

ca. 79 m<sup>2</sup>

Eingangsbereich

ca. 8 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer

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

Schlafzimmer

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

Küche

ca. 9 m<sup>2</sup>

Flur

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

Bad

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

Ess- und Wohnbereich

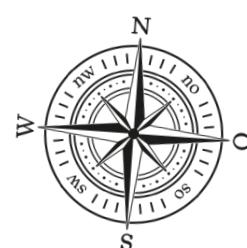
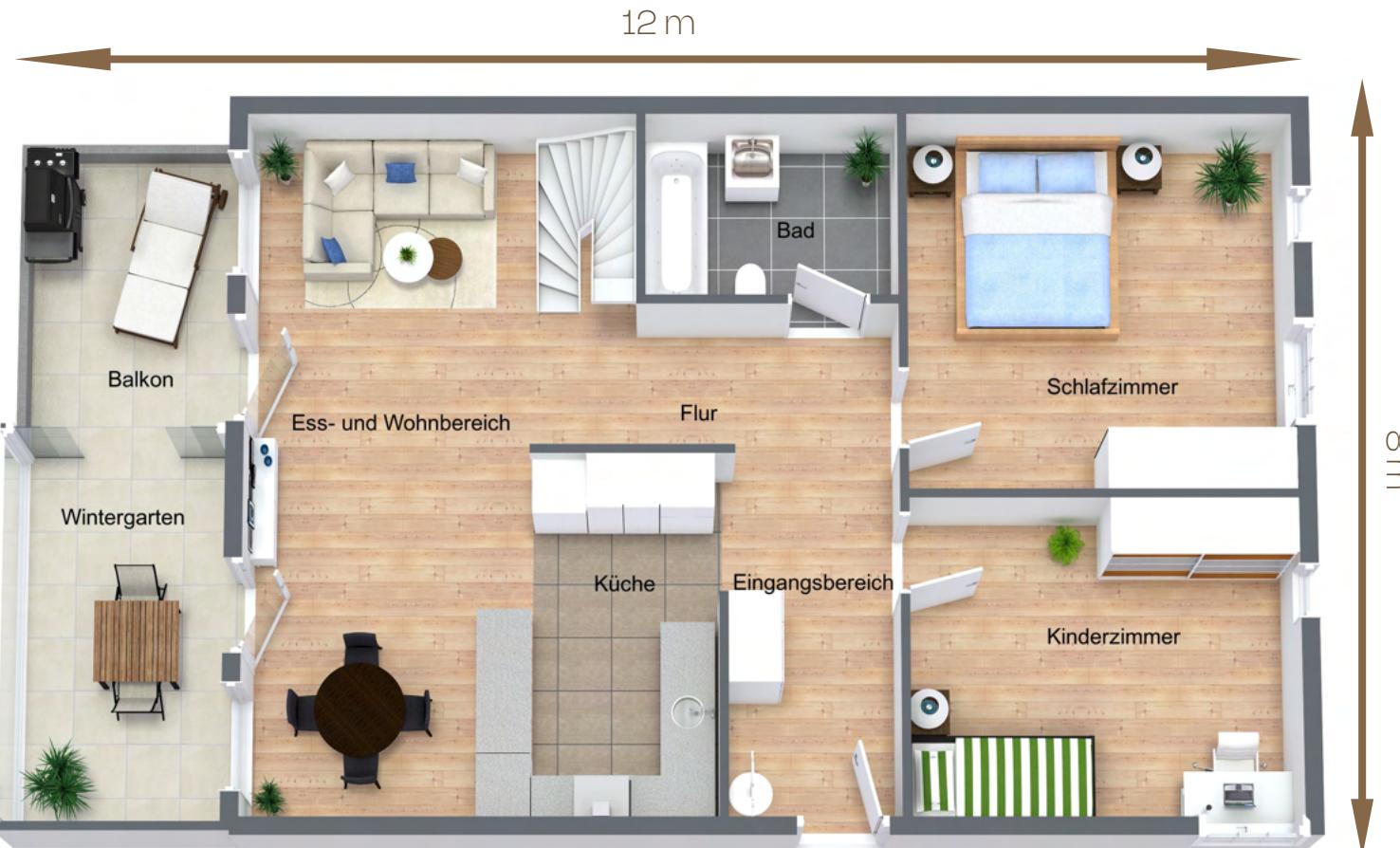
ca. 18 m<sup>2</sup>

Wintergarten

ca. 10 m<sup>2</sup>

Balkon

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



# GRUNDRISS GALERIE

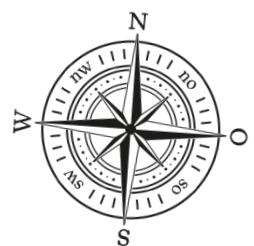
Bruttowohnfläche 1. OG  
ca. 36 m<sup>2</sup>

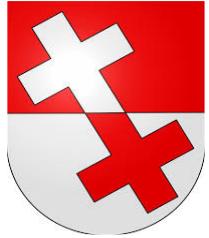
Nettowohnfläche 1. OG  
ca. 31 m<sup>2</sup>

Galerie  
ca. 27 m<sup>2</sup>

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

Estrich  
ca. 9 m<sup>2</sup>





# DIE GEMEINDE BIGLEN STELLT SICH VOR

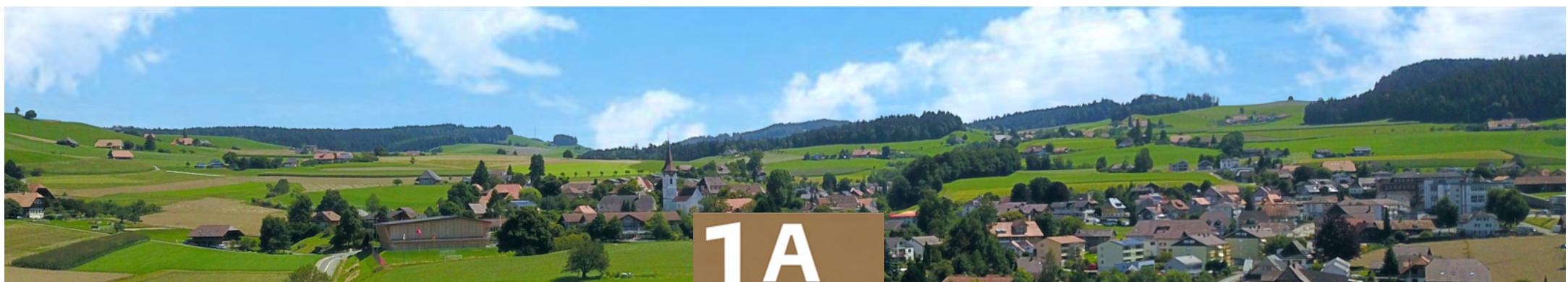
Biglen ist ein attraktives Emmentaler Dorf, welches zwischen den Städten Bern, Burgdorf und Thun liegt. Die Liegenschaft ist sonnig und gut am Rand vom Dorf Biglen gelegen, angrenzend an die Landwirtschaftszone (Nordseite) in nächster Nähe zur Badi, Schulhaus und Einkaufsmöglichkeiten. Sie ist sowohl 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 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-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