

## 6.5-ZIMMER DOPPELHAUSHÄLFTE IN BIGLEN



# INHALTSVERZEICHNIS



Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Visualisierungen	5-9
Impressionen	10-22
Übersicht der Investitionen	23-24
Grundrisse	25-28
Die Gemeinde	29
Verkaufsbestimmungen	30
Ihre Ansprechperson	31

# DAS WICHTIGSTE ZUERST

## INFORMATIONEN ALLGEMEIN

**Doppeleinfamilienhaus** verteilt auf 3 Etagen mit separatem **Keller** sowie **Garten/Terrasse mit ca. 120 m<sup>2</sup>**.

Die **3-fach Garage** wurde als **Zusatznutzung zur Werkstatt und/oder Partyraum** ausgebaut. Auf dem Dach befindet sich eine **Photovoltaikanlage**. **Optional kann die 3-fach Garage für CHF 90'000.- dazugekauft werden.**

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**.

**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>
Nettowoohnfläche	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

<b>Verkaufsrichtpreis Haus:</b>	<b>CHF 850'000.—</b>
<b>Optional: Verkaufspreis 3-fach Garage:</b>	<b>CHF 90'000.—</b>

# SITUATIONSPLAN

## ERREICHBARKEIT



Biglen – Bern Bahnhof  
Biglen – Thun Bahnhof

40 min  
32 min



Autobahnanschluss A6  
Bern Bahnhof

20 min  
27 min

## DISTANZEN

Einkaufen (Coop)

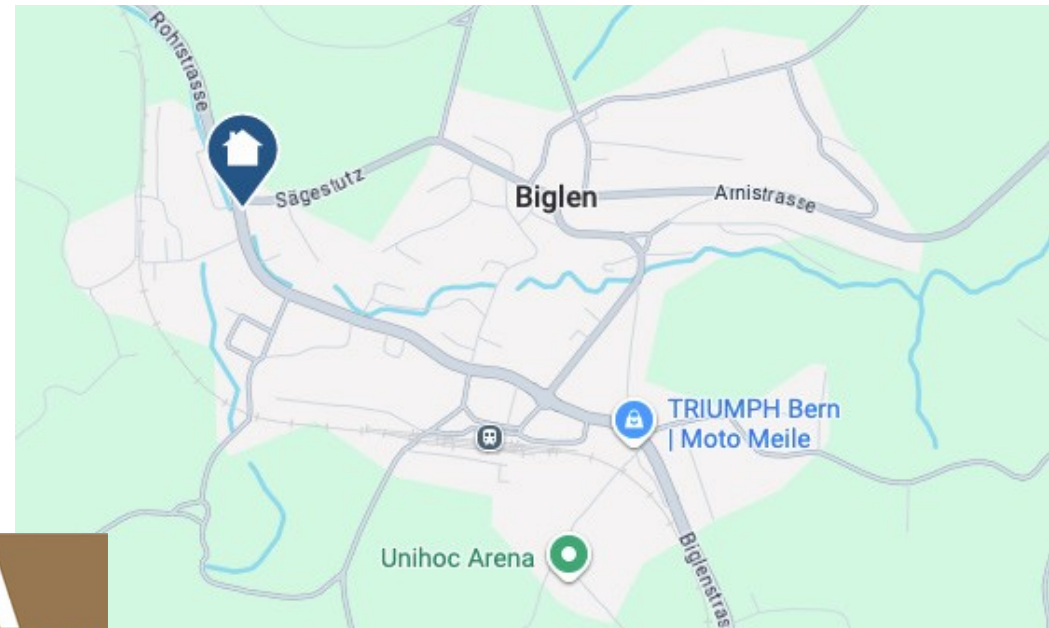
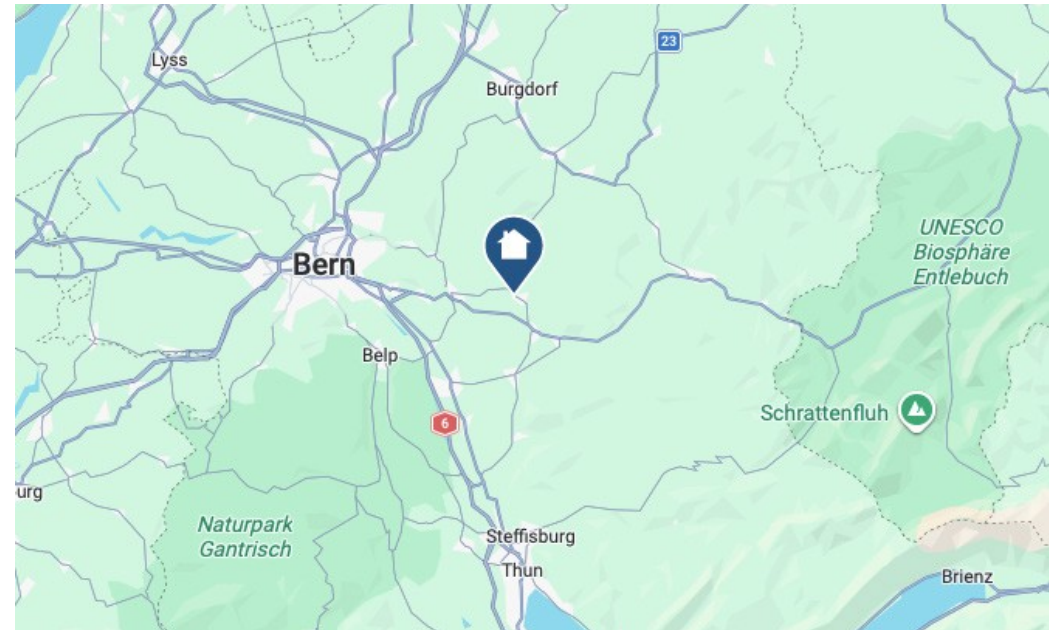
800 Meter

Bushaltestelle Biglenrohr  
Bahnhof Biglen

75 Meter  
750 Meter

Kindergarten  
Primar- Sekundarschule

550 Meter  
600 Meter



# VISUALISIERUNG EINGANGSBEREICH



Die Visualisierung zeigt das Potenzial für ein einladendes, hochwertiges Wohnambiente mit zeitgemäßem Charakter.

# VISUALISIERUNG WOHNZIMMER



Verwandeln Sie diesen grosszügigen Wohn- und Essbereich in einen modernen Rückzugsort mit viel Licht, Stil und Wohnkomfort.

# VISUALISIERUNG FLUR 1. OG



Ein Eingangsbereich mit viel Potenzial:  
Durch helle Oberflächen, natürliche  
Holzdetails und eine moderne  
Gestaltung kann hier ein freundlicher  
Flur entstehen.

# VISUALISIERUNG SCHLAFZIMMER



Mit hellen Materialien, sanften  
Naturtönen und einer modernen  
Gestaltung entsteht hier ein ruhiger  
Rückzugsort, der Komfort, Eleganz  
und Geborgenheit harmonisch vereint.

# VISUALISIERUNG BADEZIMMER 1. OG



Nutzen Sie das Potenzial dieses Badezimmers und schaffen Sie einen stilvollen Rückzugsort.

# IMPRESSIONEN GARTEN/TERRASSE



Der Garten samt Terrasse (2019 neu erstellt) bietet ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Ihre neue Wohlfühloase!

**1A**  
IMMOBILIEN

# IMPRESSIONEN EINGANGSBEREICH



Heller, offener Eingangsbereich mit  
zusätzlichem Stauraum unter der  
Treppe.

# IMPRESSIONEN WOHNZIMMER



Helles Wohnzimmer mit besonderem Pitch Pine Kieferparkett.

# IMPRESSIONEN WOHNZIMMER



# IMPRESSIONEN KÜCHE



# IMPRESSIONEN KÜCHE



# IMPRESSIONEN BADEZIMMER



Das Badezimmer wurde 2015  
renoviert.

# IMPRESSIONEN BÜRO/STUDIO



Dieses Zimmer eignet sich perfekt für ein stilles Gewerbe z.B. als Coiffeursaloon oder Photostudio. Verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Studio mit separatem Zugang und separatem Badezimmer.

# IMPRESSIONEN 1. OBERGESCHOSS FLUR/ZIMMER

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 1. OBERGESCHOSS BADEZIMMER

Das Badezimmer im 1. Obergeschoss bietet Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung und kann mit überschaubaren Massnahmen auf heutigen Wohnstandard angepasst werden



# IMPRESSIONEN 2. OBERGESCHOSS FLUR/ZIMMER

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



# IMPRESSIONEN 3-FACH GARAGE



Die 3-fach Garage (ca. 50 m<sup>2</sup>) kann auch als Werkstatt und/oder Partyraum genutzt werden kann.

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.

Die 3-fach Garage kann optional für CHF 90'000.- dazugekauft werden.



# IMPRESSIONEN GRUNDSTÜCK



**1A**  
IMMOBILIEN

# 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></ul>
2006:	Studio/Bürozimmer Fenster/Türen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Studiozimmer renoviert</li><li>- Ersatz aller Fenster (Kunststoff 3-fach verglast mit Schallschutz)</li><li>- Ersatz der Balkontüre Süd</li><li>- Neue Haustüren Nord und Süd</li><li>- Badezimmer Neuanstrich, neue Badewanne, Lavabo und WC inkl. Armaturen</li></ul>
2007:	Bad OG	<ul style="list-style-type: none"><li>- Isolierung Kellerdecke und Estrich</li></ul>
2008:	Keller/Estrich	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neugestaltung, Terrassenerstellung</li></ul>
2009:	Garten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neues Garagendach</li></ul>
2012:	Garage Photovoltaik	<ul style="list-style-type: none"><li>- Auf Garagendach verbaut (7.2kWp)</li></ul>
2014:	Garage Studio/Bürozimmer	<ul style="list-style-type: none"><li>- Umbau und Innenisolation</li><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>
2018:	Bad EG Heizung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Komplettsanierung, Verlagerung des Boilers in den Keller</li><li>- Komplettersatz Ölheizung inkl. Boiler, Brenner auf neuestem 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
2025:	Photovoltaik	– Reinigung aller Module
	Vorplätze	– neuer Belagseinbau und neuer Entwässerungsanschluss Garage



# 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>

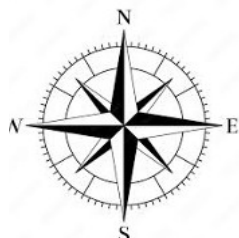
Zimmer 4  
ca. 16 m<sup>2</sup>

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>



**1A**  
IMMOBILIEN

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

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

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

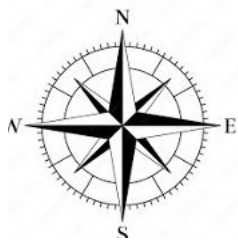
Eingangsbereich  
ca. 20 m<sup>2</sup>

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>



**1A**  
IMMOBILIEN

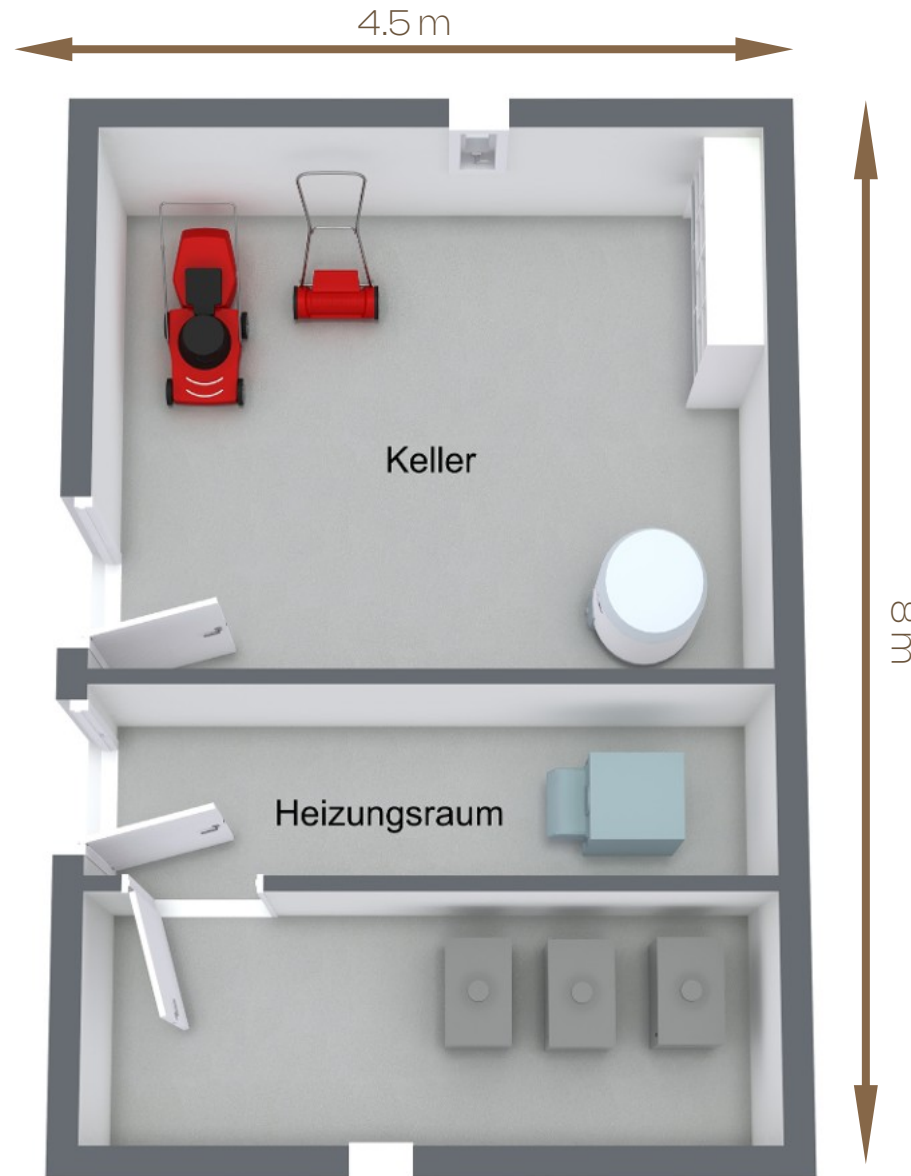
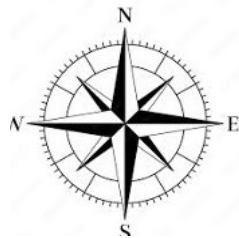
# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

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

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

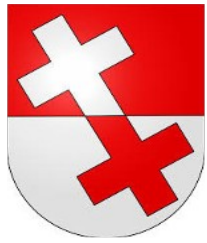
**Heizungsraum**  
ca. 15 m<sup>2</sup>

Im Heizungsraum befinden sich 3 Öltanks  
mit je 500 Liter. Die Öl-Heiung (Brenner)  
ist aus dem Jahr 2018.



**1A**  
IMMOBILIEN

# 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 Dorffrestaurant 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 das **6.5-Zimmer Doppelfamilienhaus** wurde auf **CHF 850'000.—** festgelegt.

Die **3-fach Garage kann für CHF 90'000.—** dazugekauft werden.

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.

### Disclaimer

Diese Verkaufsdokumentation darf ohne unser Einverständnis nicht kopiert oder weiterverwendet werden. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Verkaufsdokumentationen werden anhand uns zur Verfügung stehender Unterlagen sorgfältig zusammengestellt. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung der 1a-Immobilien Schweiz GmbH für den Inhalt dieser Dokumentation ausdrücklich ausgeschlossen. Beim Kauf ist lediglich der Kaufvertrag bindend.

## WEITERE SCHRITTE

Der Besitzeserwerb 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](http://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