# 6.5-ZIMMER DOPPELHAUSHÄLFTE IN BIGLEN



# INHALTSVERZEICHNIS




| | |
|---|---|
| Das Wichtigste zuerst | 3 |
| Situationsplan | 4 |
| Visualisierungen | 5-9 |
| Impressionen | 10-20 |
| Übersicht der Investitionen | 21-22 |
| Grundrisse | 23-26 |
| Die Gemeinde | 27 |
| Verkaufsbestimmungen | 28 |
| Ihre Ansprechperson | 29 |


1A IMMOBILIEN

# DAS WICHTIGSTE ZUERST

## INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Doppeleinfamilienhaus mit Potenzial, verteilt auf 3 Etagen mit separatem Keller sowie Garten/Terrasse mit ca. 120 m$^2$.

3-fach Garage mit Photovoltaikanlage. Kann auch optimal als Hobbyraum benutzt werden.

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

Praktische Raumaufteilung ideal für Familien und Paare gleichermassen.

5 abschliessbare Zimmer. (Eines davon mit separatem Zugang von Aussen, optimal für ein stilles Gewerbe).

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

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

Alle mit „Visualisierung“ gekennzeichneten Bilder stellen keine aktuelle Aufnahme des Objektes dar, sondern dienen ausschliesslich als unverbindliche Inspiration und zeigen mögliche Gestaltungs- und Nutzungsideen auf.

## 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 |
| Verkaufsrichtpreis | CHF 690‘000.— |

1A IMMOBILIEN

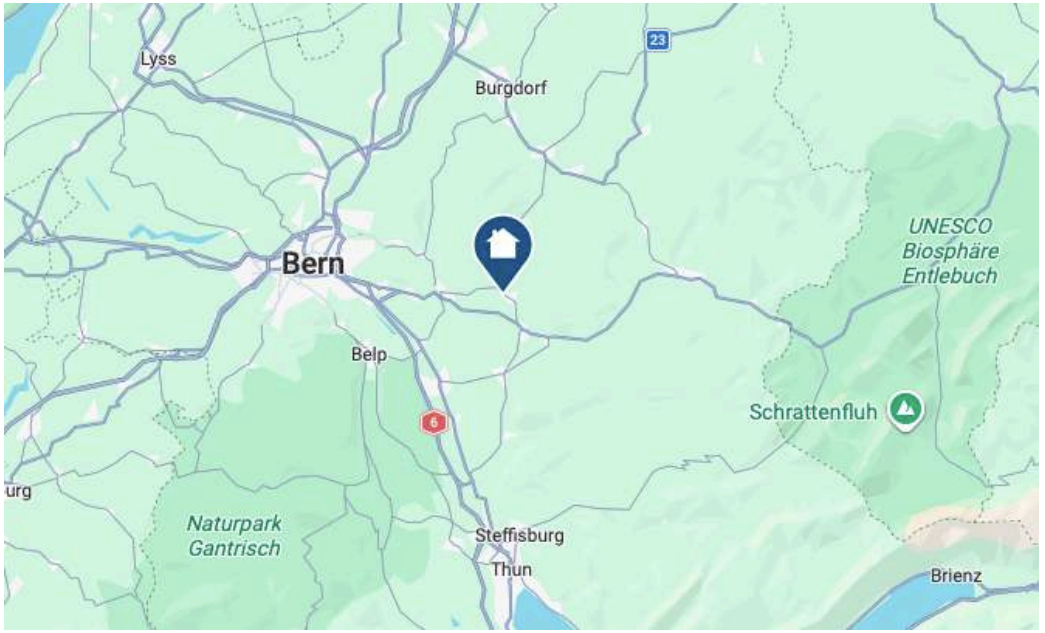
# SITUATIONSPLAN

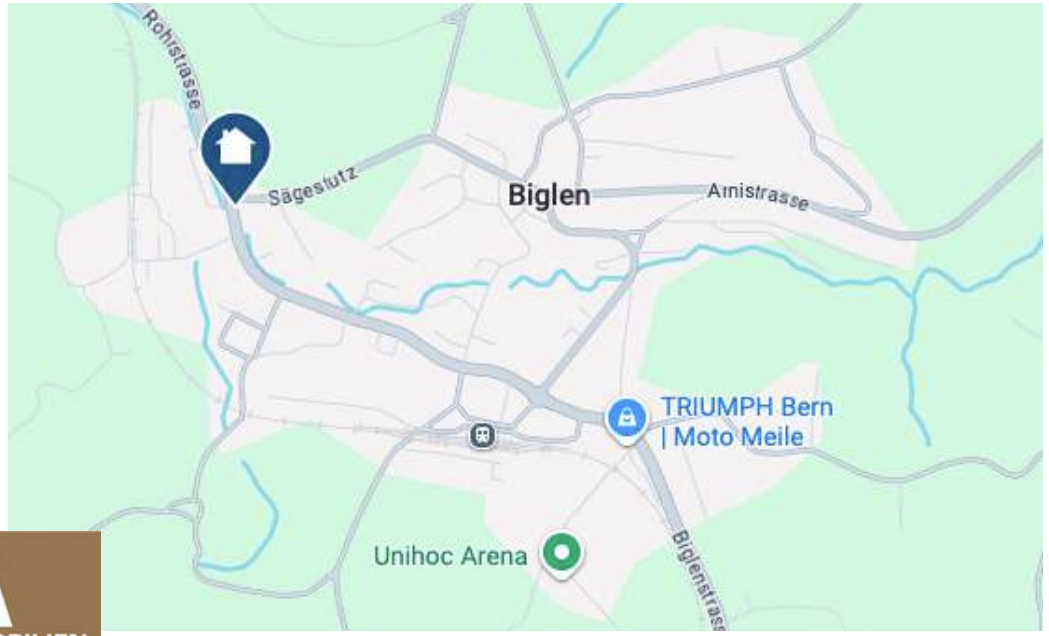
## ERREICHBARKEIT

| | |
|---|---|
| Biglen - Bern Bahnhof | 40 min |
| Biglen - Thun Bahnhof | 32 min |
| Autobahnanschluss A6 | 20 min |
| Bern Bahnhof | 27 min |

## DISTANZEN

| | |
|---|---|
| Einkaufen (Coop) | 800 Meter |
| Bushaltestelle Biglenrohr | 75 Meter |
| Bahnhof Biglen | 750 Meter |
| Kindergarten | 550 Meter |
| Primar- Sekundarschule | 600 Meter |

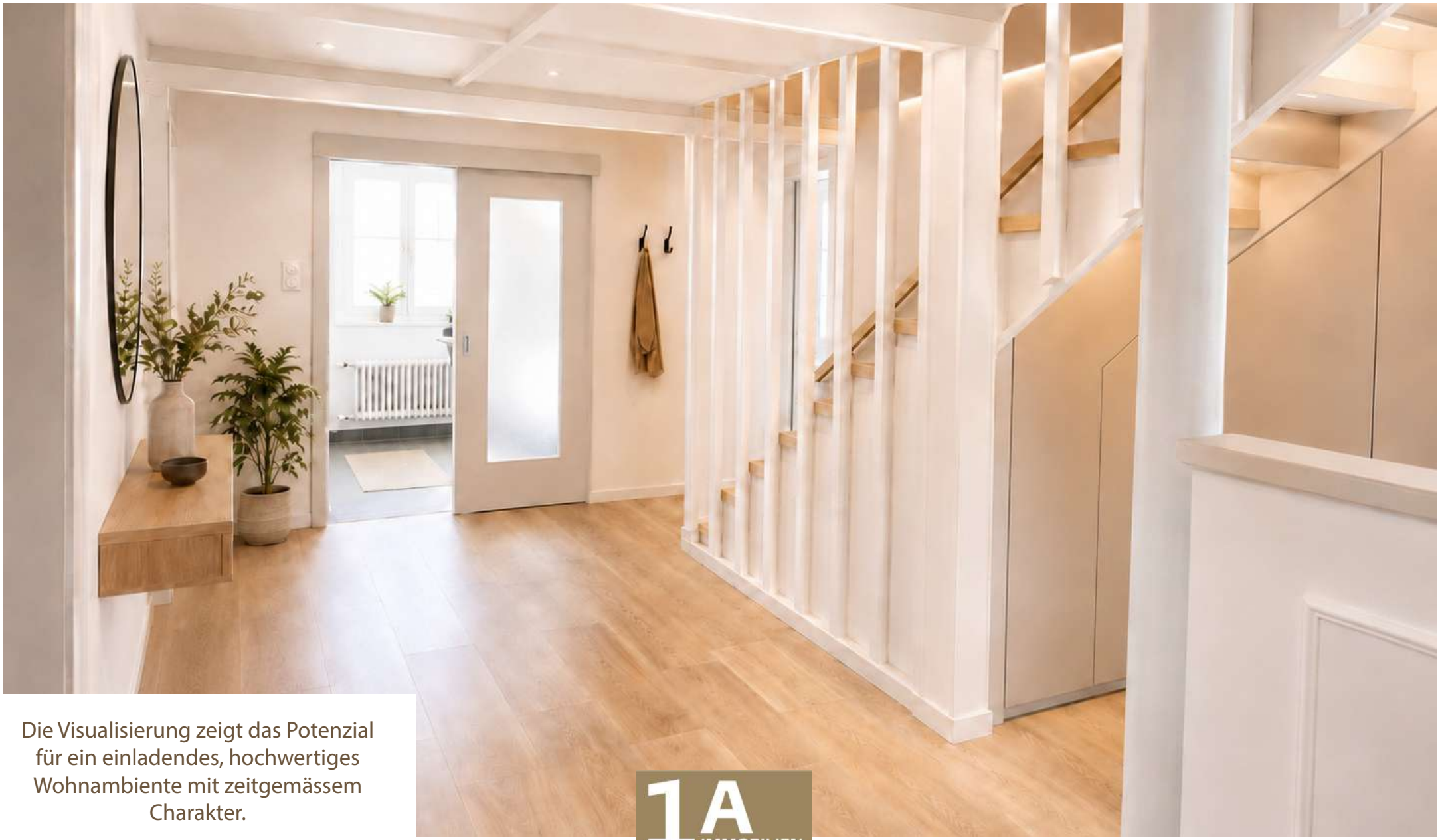



1A IMMOBILIEN

# VISUALISIERUNG

## EINGANGSBEREICH



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

1A IMMOBILIEN

# VISUALISIERUNG

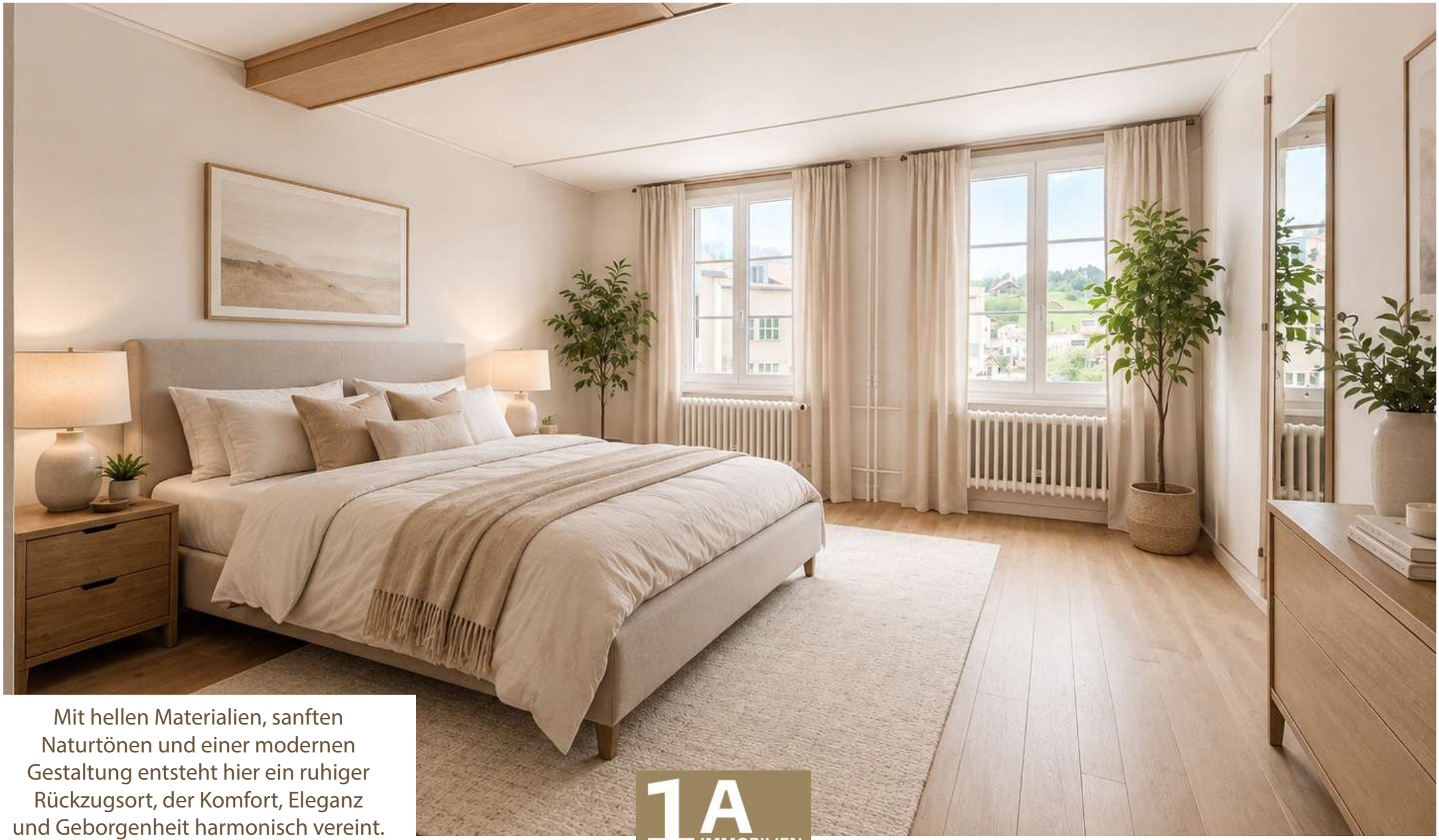
## FLUR 1. OG



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 des Badezimmers und schaffen Sie einen stilvollen Rückzugsort.

# VISUALISIERUNG



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



1A IMMOBILIEN

# IMPRESSIONEN

## GARTEN/TERRASSE

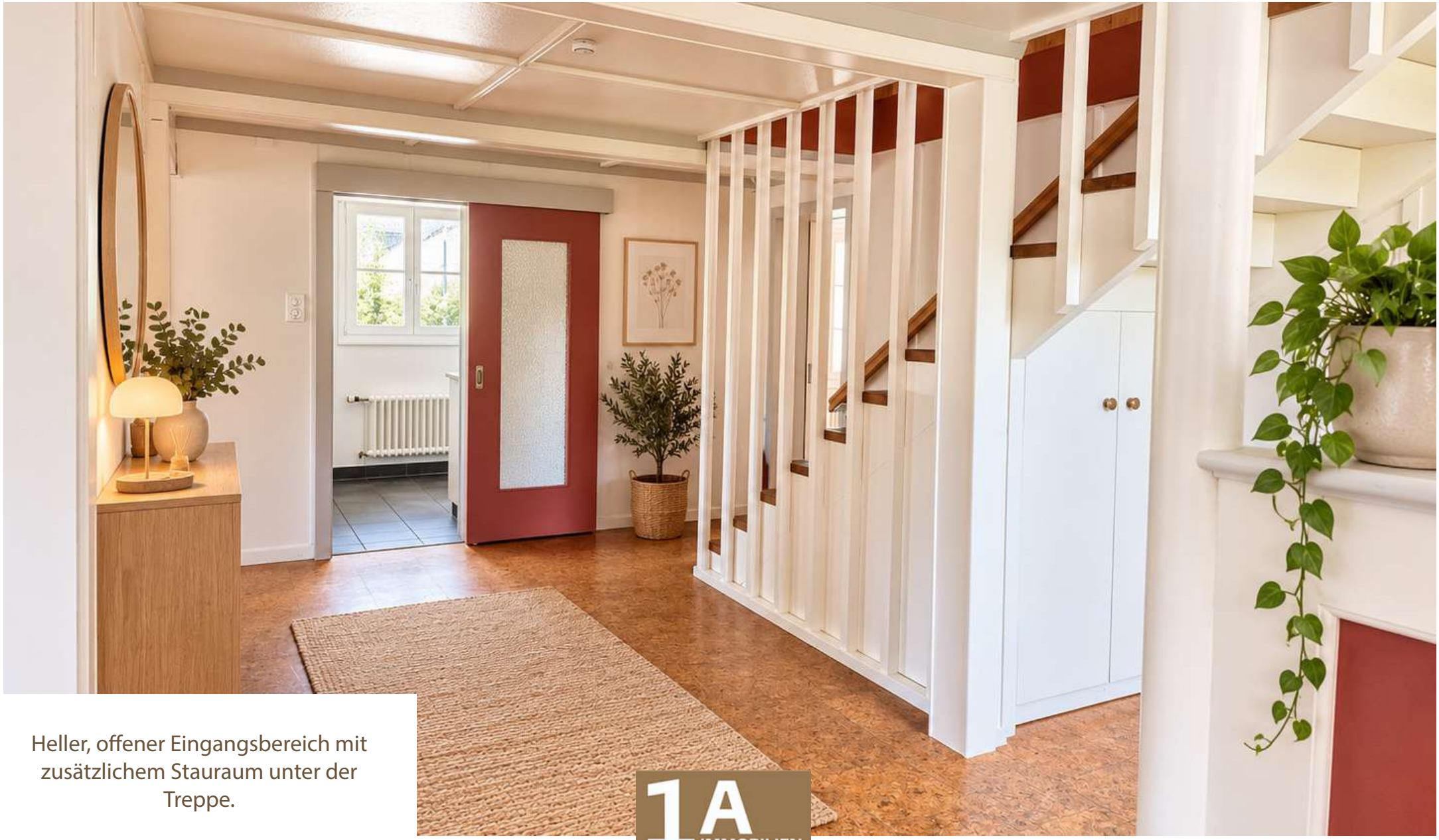


Der Garten samt Terrasse bietet ca. 120 m² Nutzfläche.

Ihre neue Wohlfühloase!

# IMPRESSIONEN

## EINGANGSBEREICH



Heller, offener Eingangsbereich mit zusätzlichem Stauraum unter der Treppe.

# IMPRESSIONEN

## WOHNZIMMER



Offener, heller Wohn- und Essbereich.

# IMPRESSIONEN

## KÜCHE



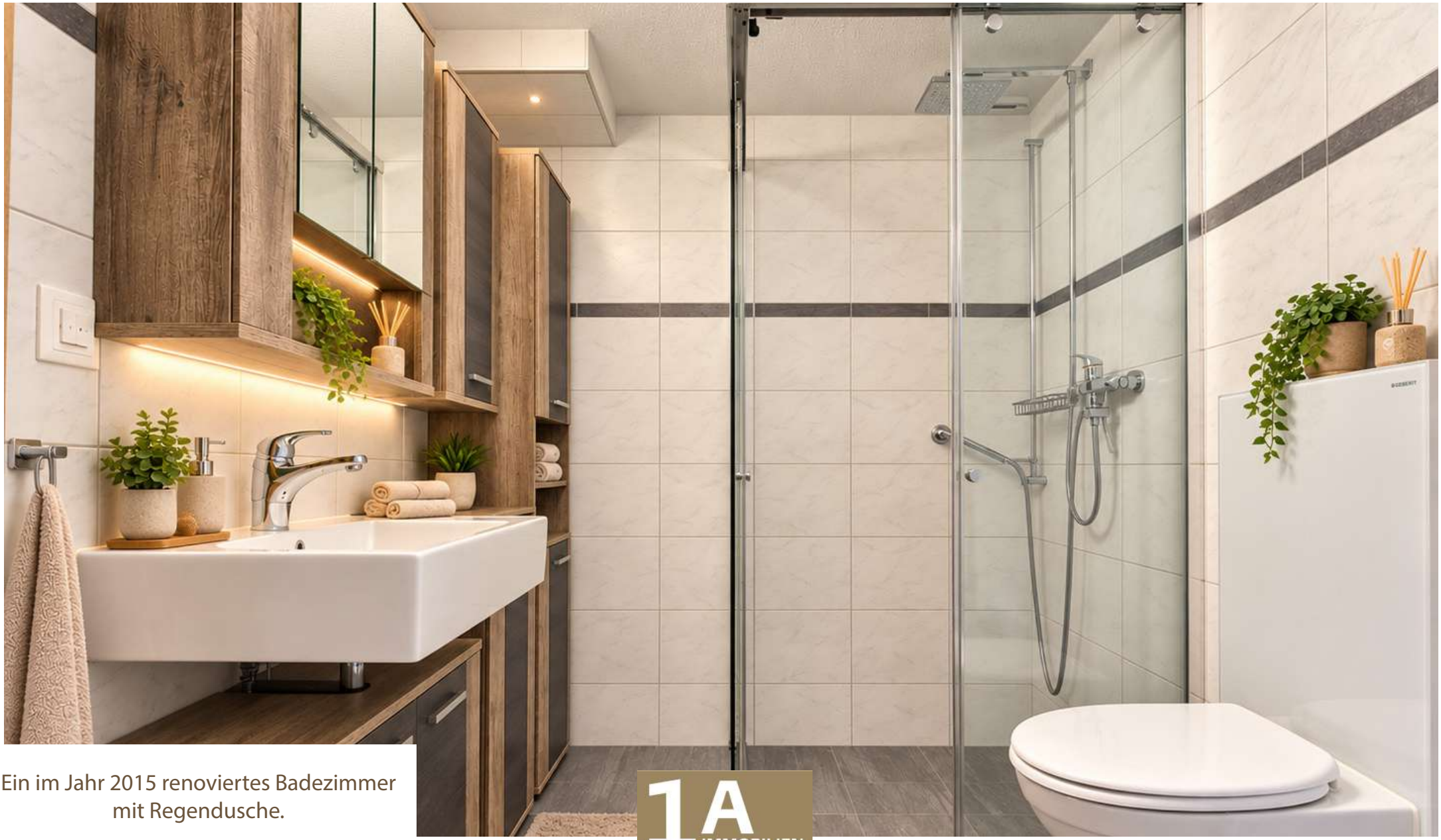
# IMPRESSIONEN

## KÜCHE



# IMPRESSIONEN

## BADEZIMMER



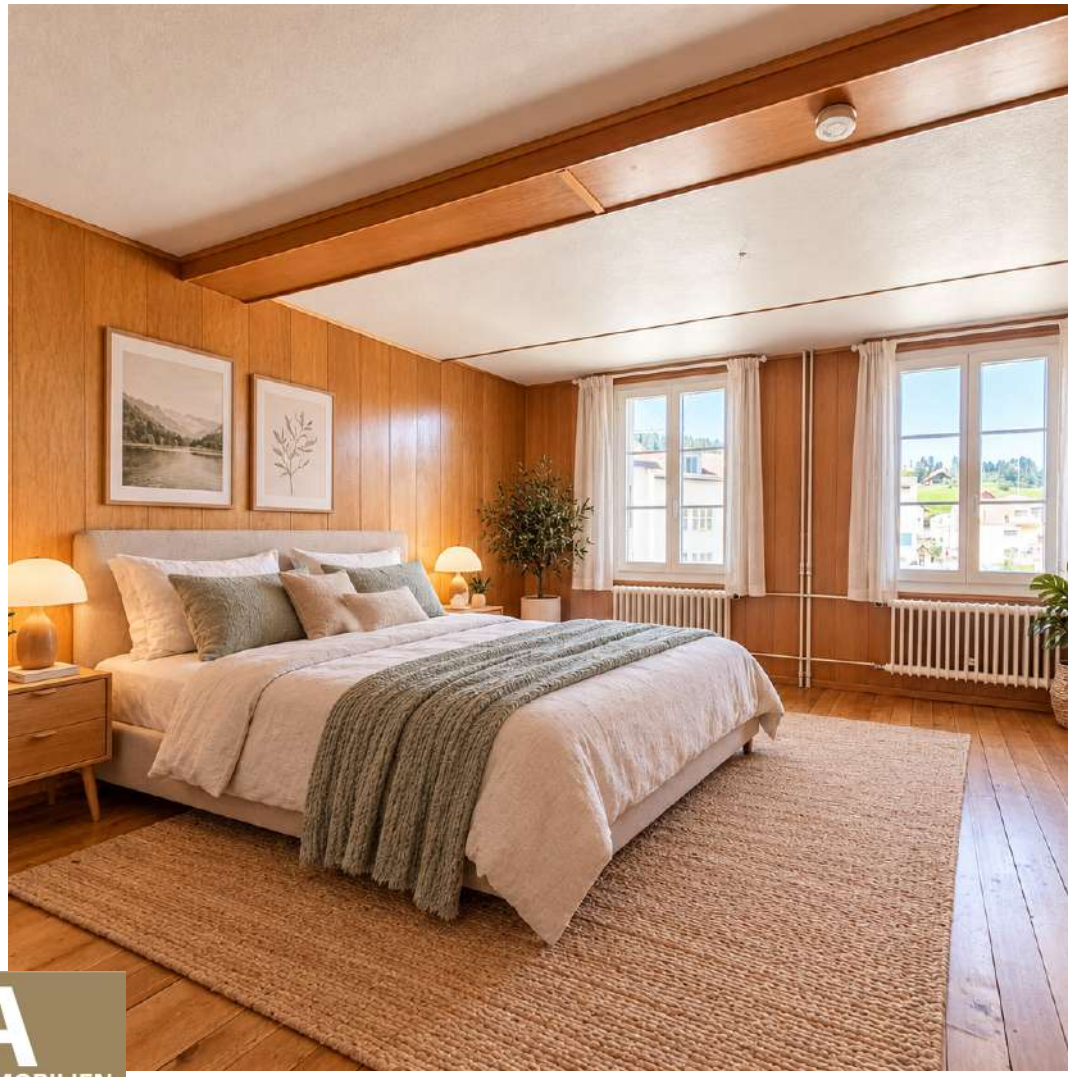
Ein im Jahr 2015 renoviertes Badezimmer mit Regendusche.

# 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

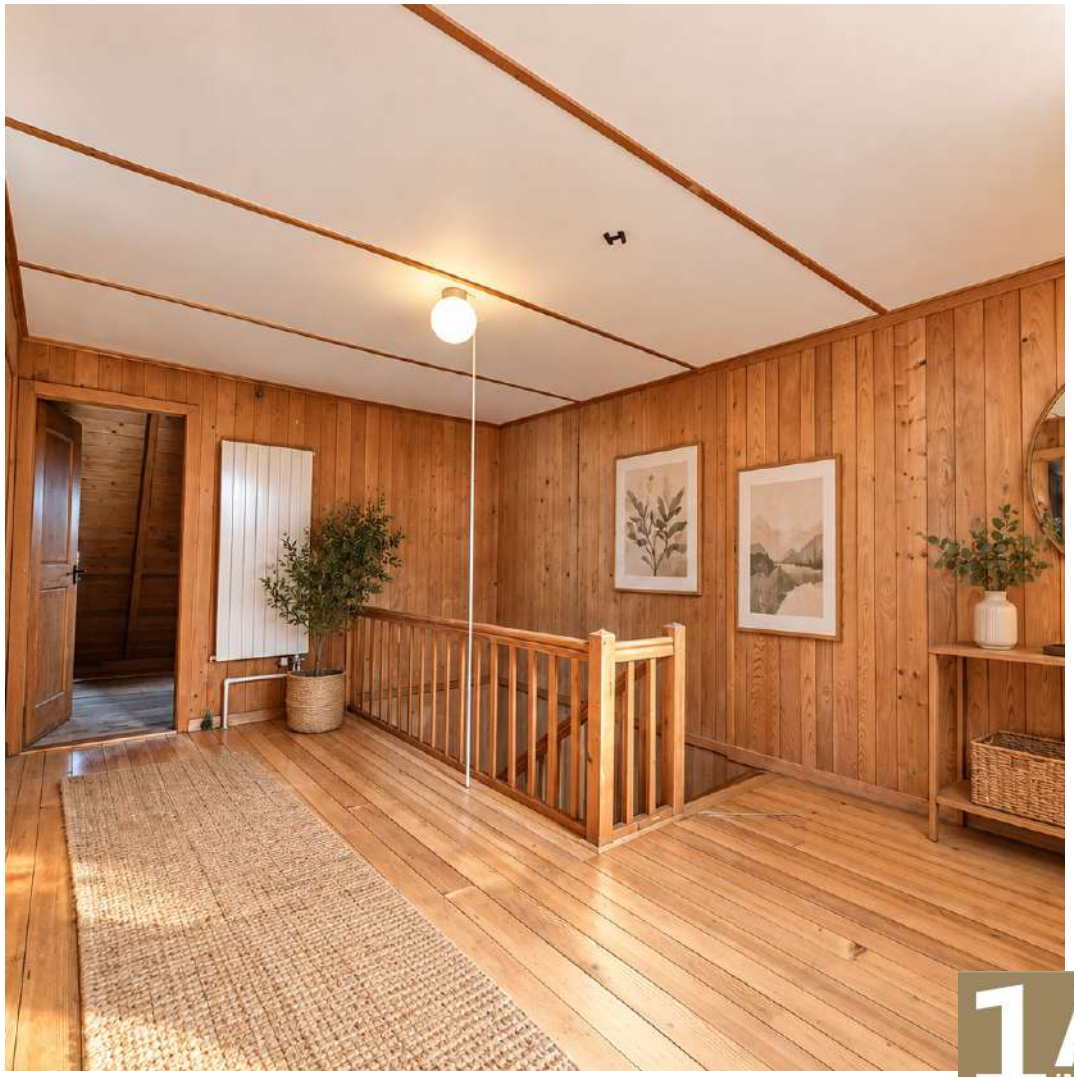


1A IMMOBILIEN

# 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.

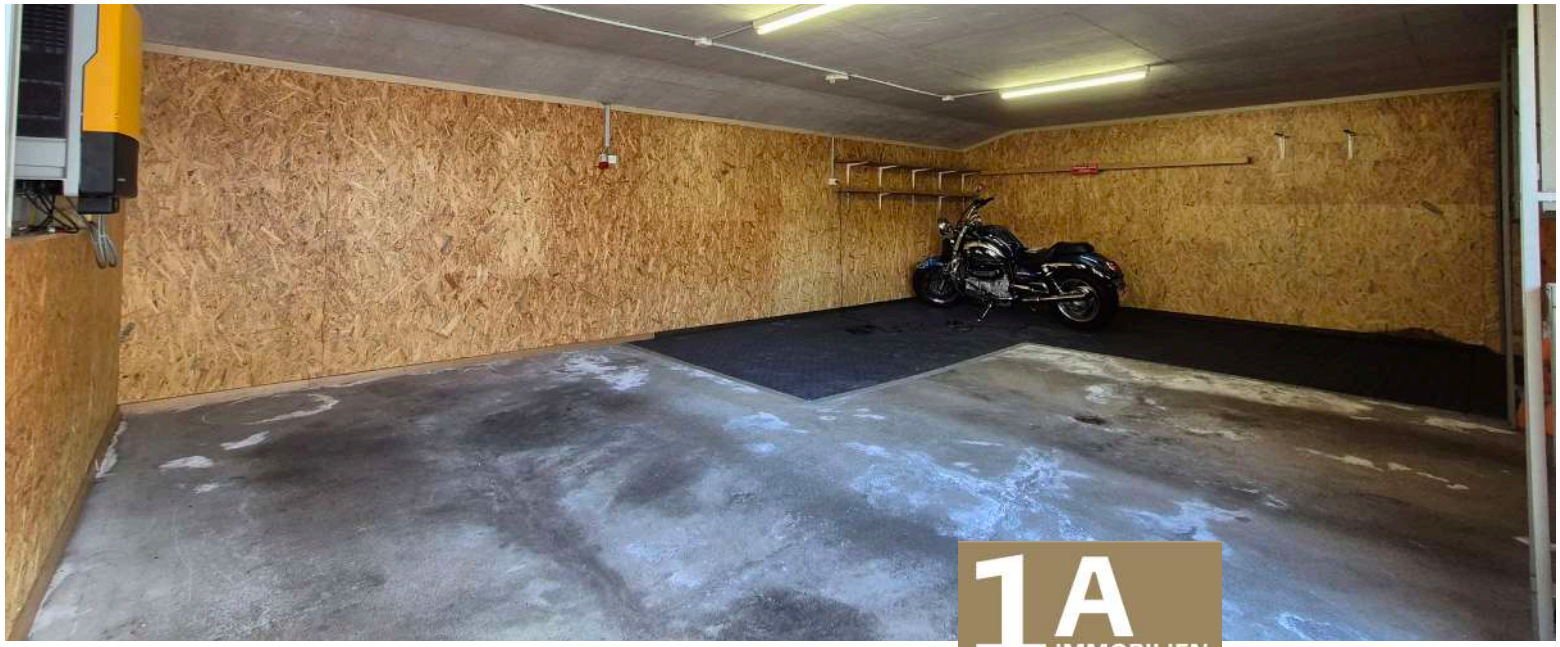




# IMPRESSIONEN

## 3-FACH GARAGE





Die 3-fach Garage (ca. 50 m²) kann auch als Werkstatt und/oder Partyraum genutzt werden.

Die auf dem Dach sich befindende Photovoltaikanlage liefert Ihnen kostengünstigen Strom.

# IMPRESSIONEN

## GRUNDSTÜCK



# GETÄTIGTE INVESTITIONEN

| Jahr: | Was: | Investition: |
|---|---|---|
| 2005: | Böden | – Korkboden Gang und Büro/Studiozimmer<br>– Alle Böden im 2. OG geschliffen und versiegelt. (Dielen aus Fichtenholz) |
| | Studio/Bürozimmer | – Studiozimmer renoviert |
| 2006: | Fenster/Türen | – Ersatz aller Fenster (Kunststoff 3-fach verglast mit Schallschutz)<br>– Ersatz der Balkontüre Süd<br>– Neue Haustüren Nord und Süd |
| 2007: | Bad OG | – Badezimmer Neuanstrich, neue Badewanne, Lavabo und WC inkl. Armaturen |
| 2008: | Keller/Estrich | – Isolierung Kellerdecke und Estrich |
| 2009: | Garten | – Neugestaltung, Terrassenerstellung |
| 2012: | Garage<br>Photovoltaik | – Neues Garagendach<br>Auf Garagendach verbaut (7.2kWp) |
| 2014: | Garage<br>Studio/Bürozimmer | – Umbau und Innenisolation<br>– Komplett Renovation |
| 2015: | Keller 1 | – Sanierung Entwässerung und neuer Betonboden statt Naturboden, neue Velorampe |
| | Bad EG | – Komplettsanierung, Verlagerung des Boilers in den Keller |
| 2018: | Heizung | – Komplettersatz Ölheizung inkl. Boiler, Brenner auf neustem Stand |
| 2019: | Küche | – Ersatz des Geschirrspülers |
| 2020: | Öl-Tank | – Stilllegung und Verlagerung in Heizkeller |
| 2020: | Keller 2 | – Sanierung Entwässerung und neuer Betonboden statt Naturboden |

1A IMMOBILIEN

# 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) |
| | Erdgeschoss | – Komplettrenovation ganze Etage |
| 2024: | Photovoltaik | – Reinigung aller Module |
| 2025: | 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

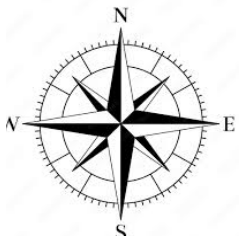
Zimmer 5
ca. 16 m²

Bad
ca. 5 m²

Laube 1 (Nord)
ca. 8 m²

Laube 2 (Süd)
ca. 8 m²




1A IMMOBILIEN

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Bruttowohnfläche EG
ca. 76 m²

Nettowohnfläche EG
ca. 72 m²

Eingangsbereich
ca. 20 m²

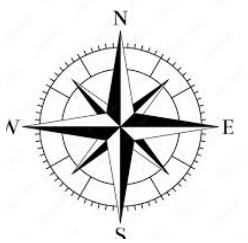
Ess- und Wohnbereich
ca. 34 m²

Küche
ca. 7 m²

Büro
ca. 7 m²

Bad
ca. 4 m²




1A IMMOBILIEN

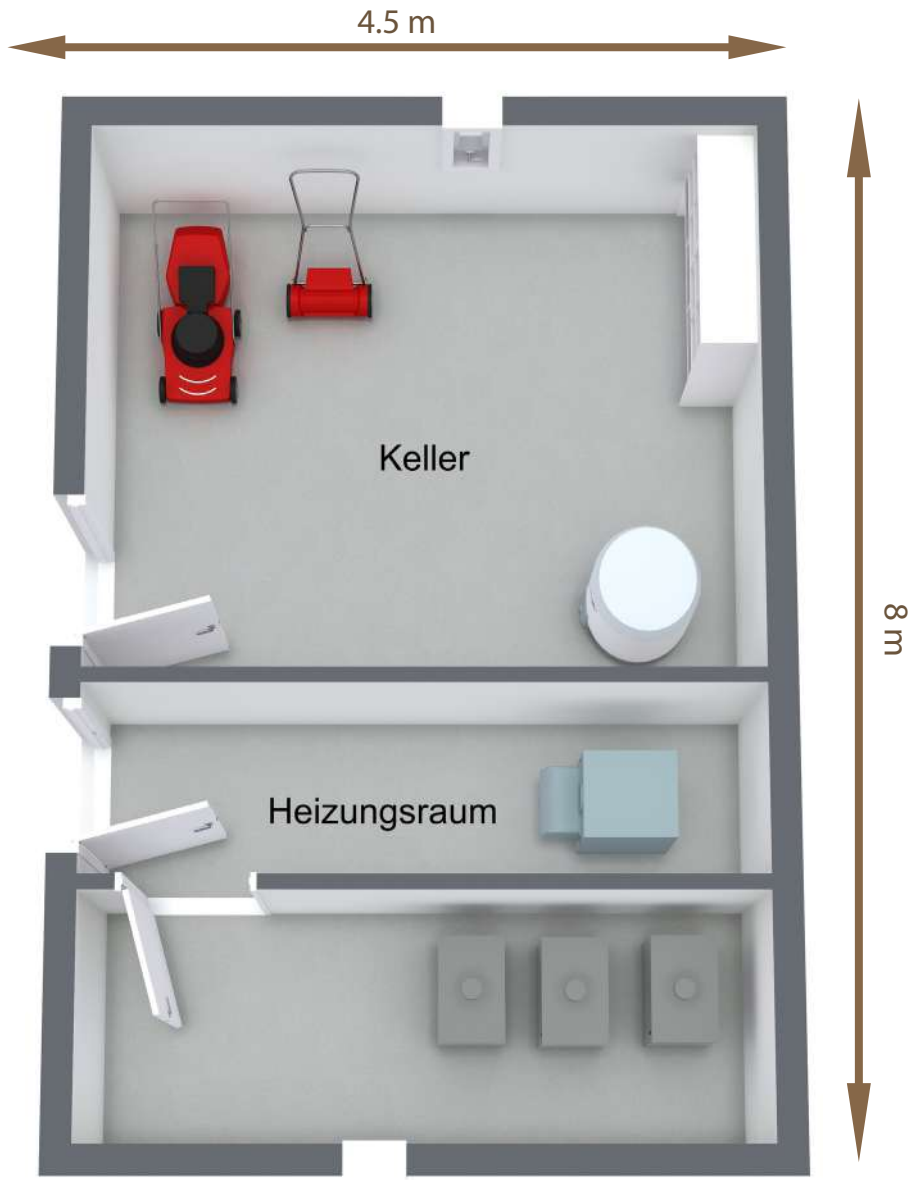
# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

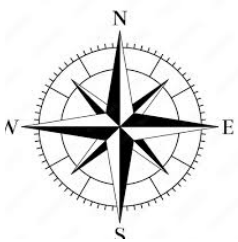
Nutzfläche Untergeschoss
ca. 30 m²

Keller
ca. 15 m²

Heizungsraum
ca. 15 m²

Im Heizungsraum befinden sich 3 Öltanks mit je 500 Liter. Die Öl-Heizung (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 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 das 6.5-Zimmer Doppeleinfamilienhaus wurde auf CHF 690'000.— festgelegt.

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 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.

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.

1A IMMOBILIEN

# 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


1A
IMMOBILIEN
WIR LIEBEN
IMMOBILIEN