5.5-ZIMMER EINFAMILIENHAUS IN FRAUENKAPPELEN



INHALTSVERZEICHNIS



Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Objektbeschreibung	5
Impressionen	6-21
Grundrissplan	22-25
Die Gemeinde	26
Verkaufsbestimmungen	27
Ihre Ansprechperson	28

DAS WICHTIGSTE ZUERST

INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Ein wahres **Raumwunder mit 5.5 Zimmern** und einem zusätzlichen Dachgeschoss, welches vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung eröffnet.

Ein **lichtdurchfluteter Wohnbereich mit angenehmem Raumgefühl**, welches durch den Schwedenofen stilvoll unterstrichen wird.

Eine **vollausgestattete Küche,** die Funktionalität und Komfort vereint und den idealen Rahmen für kulinarische Kreationen bietet.

Vier separat abschliessbare Zimmer schaffen flexible Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich ganz nach den persönlichen Bedürfnissen als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten.

Ein Balkon im ersten Obergeschoss erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Ort für eine kleine Auszeit im Alltag.

Ein Garten mit viel Freiraum und einer sonnigen, südseitig ausgerichteten Terrasse – ideal, um die warmen Jahreszeiten in vollen Zügen zu geniessen und individuelle Gartenträume zu verwirklichen.

Ein echtes Platzwunder erwartet Sie im Untergeschoss: Die weitläufigen Flächen eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, vom Hobbyraum über die Werkstatt bis hin zu praktischen Lager- und Abstellflächen.

Ein Carportplatz und zwei zusätzliche Aussenparkplätze runden das Angebot ab und sorgen für komfortable Parkierungsmöglichkeiten direkt bei der Liegenschaft.

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

FAKTEN ALLGEMEIN

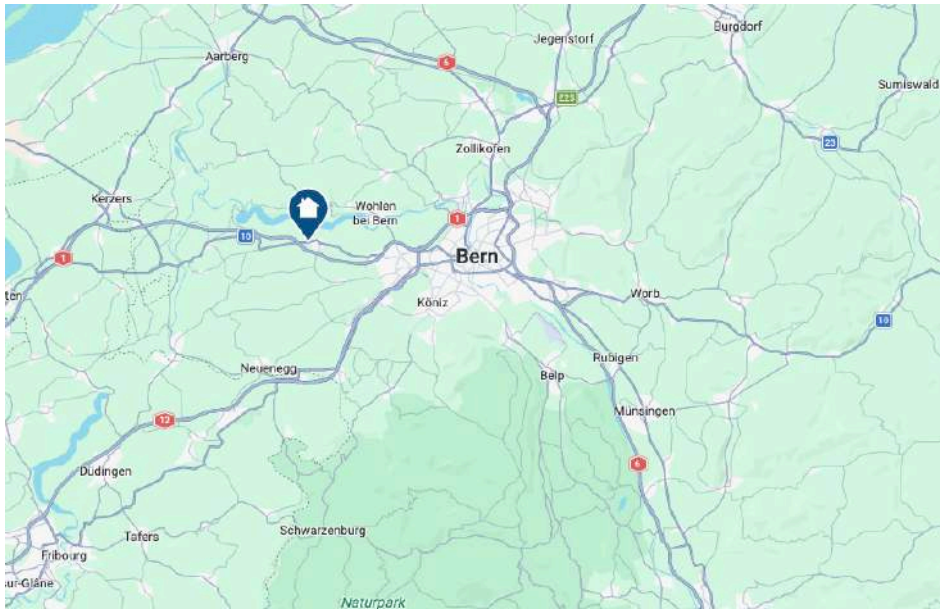
Adresse	Chrummacher, 3202 Frauenkappelen
Baujahr	1997
Bruttowohnfläche	ca. 250 m²
Nettowohnfläche	ca. 210 m²
Nebennutzfläche (Untergeschoss + Réduit)	ca. 65 m²
Aussennutzfläche (Balkon + Terrasse/Garten)	ca. 120 m²
Grundstückfläche	309 m²
Kubatur	844 m³
Anzahl Zimmer	5.5 + Dachgeschoss
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Separates Gäste-WC	1
Deckenhöhe UG/EG/1. OG	2.4 Meter
Deckenhöhe Galerie	2.5 Meter
Grundstück-Nr.	627
Amtlicher Wert Wohnhaus	CHF 648‘800.-
Amtlicher Wert Parkplatz	CHF 7‘800.-
Eigenmietwert Bund/Kanton	CHF 22‘760.- / CHF 26‘640.-
Nebenkosten jährlich	ca. CHF 5‘200.-
Heizungsart	Öl-Heizung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Verfügbarkeit	Nach Absprache
Verkaufsrichtpreis	**CHF 1‘365‘000.—**

1A IMMOBILIEN

SITUATIONSPLAN

ERREICHBARKEIT

Bern Bahnhof	14 min
Autobahnanschluss Mühleberg A1	2 min
Stadtzentrum Bern	14 min



DISTANZEN

Bushaltestelle Chrummacher	140 Meter
Bahnhof Bern	12'000 Meter
Einkaufen Otto's	140 Meter
Einkaufen Dorfladen	260 Meter
Spielgruppe Frauenkappelen	400 Meter
Kindergarten/Primarschule Frauenkappelen	800 Meter
Sekundarschule Allenlüften	5'000 meter



1A IMMOBILIEN

OBJEKTBESCHREIBUNG



Das Einfamilienhaus erstreckt sich über drei Wohngeschosse sowie ein Untergeschoss und überzeugt durch ein durchdachtes Raumangebot, lichtdurchflutete Wohnbereiche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die offene und helle Atmosphäre verleiht dem Haus einen einladenden Charakter und schafft ein angenehmes Wohnambiente

Erdgeschoss – Heller Empfang und grosszügiges Wohnen

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, der einen freundlichen ersten Eindruck vermittelt. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates Gäste-WC sowie eine abgeschlossene, voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten von Miele und V-ZUG. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das grosse Wohnzimmer mit Schwedenofen.

1. Obergeschoss – Rückzugsorte für die ganze Familie

Das erste Obergeschoss verfügt über vier abschliessbare Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zwei Zimmer bieten einen direkten Zugang zum Balkon und erweitern den Wohnraum um einen privaten Aussenbereich. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.



2. Obergeschoss – Grosszügige Galerie mit vielseitigen Möglichkeiten

Im zweiten Obergeschoss erwartet Sie eine beeindruckend grosse Galerie mit einer Raumhöhe von rund 2.50 Metern. Dieser vielseitig nutzbare Bereich eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als zusätzlicher Wohnbereich, Atelier, Bibliothek, Spielzimmer oder inspirierender Arbeitsplatz.

Untergeschoss – Praktischer Stauraum und zusätzliche Nutzfläche

Das Untergeschoss überzeugt mit einem riesigen Kellerbereich, der sich vielseitig einrichten und nutzen lässt. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Aussenbereich und Parkierung

Die südlich ausgerichtete Terrasse mit Garten bietet ideale Voraussetzungen, um sonnige Stunden im Freien zu geniessen, gesellige Abende zu verbringen oder sich eine persönliche Wohlfühloase zu gestalten. Ein Carport sowie bis zu drei Aussenparkplätze gewährleisten komfortable Parkierungsmöglichkeiten für Bewohner und Gäste.

Ein Zuhause mit Raum für individuelle Wohnträume

Mit seinem grosszügigen Platzangebot, den vielseitig nutzbaren Räumen, der lichtdurchfluteten Atmosphäre und dem sonnigen Aussenbereich bietet dieses Einfamilienhaus attraktive Voraussetzunge, für Familien und Menschen mit Platzbedarf. Die Kombination aus gemütlichen Wohnbereichen, praktischen Nebenräumen und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten schafft ein Zuhause, das sich unterschiedlichen Lebenssituationen anpassen lässt.

1A IMMOBILIEN

IMPRESSIONEN

EINGANGSBEREICH

Der helle Eingangsbereich vermittelt ein besonderes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe.



IMPRESSIONEN

WOHNZIMMER



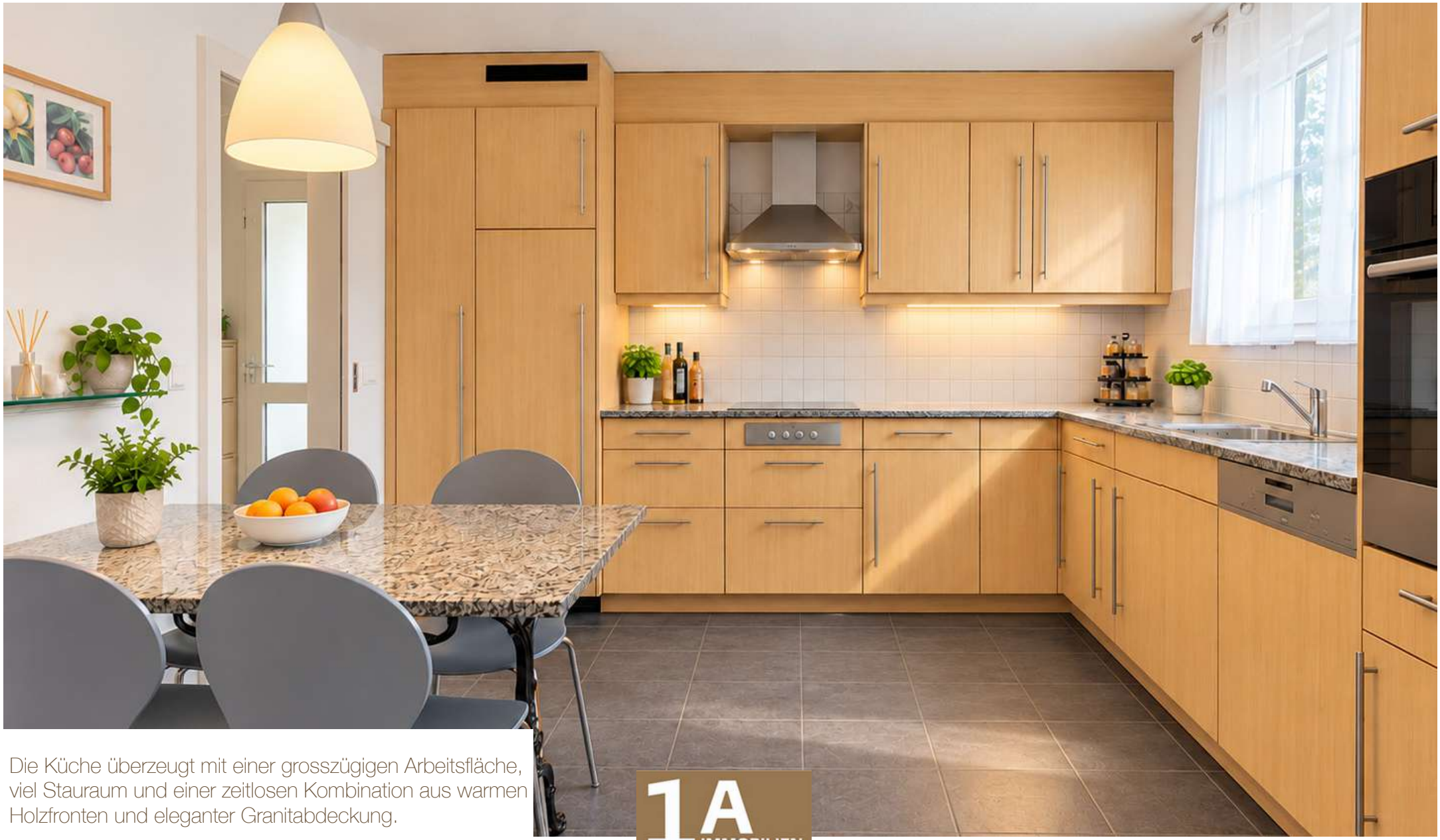
Der lichtdurchflutete Wohnbereich begeistert mit einem offenen Raumgefühl, edlen Materialien und einer harmonischen Gestaltung. Der elegante Schwedenofen setzt einen besonderen Akzent und schafft eine behagliche Atmosphäre.

IMPRESSIONEN

WOHNZIMMER



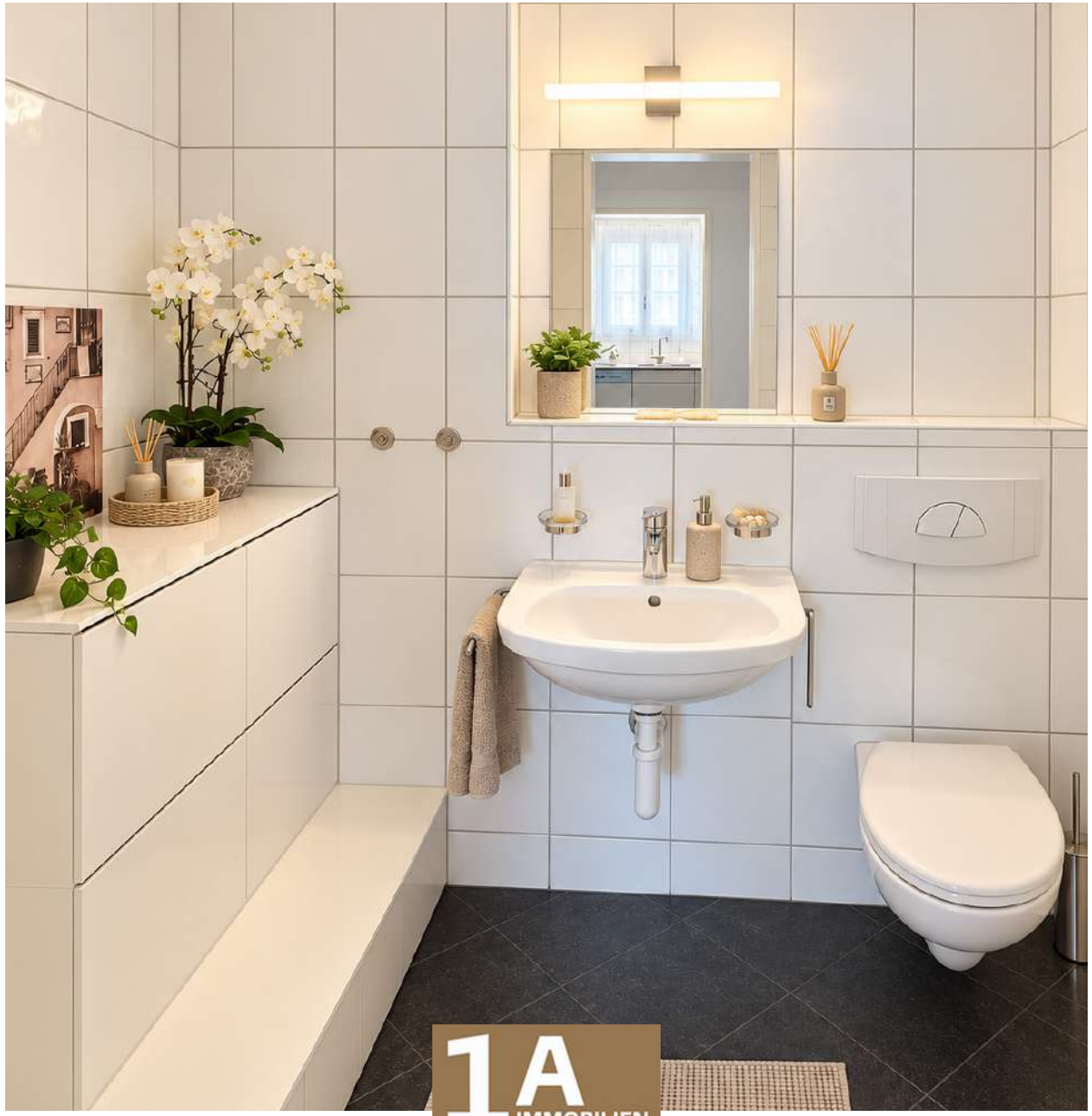
IMPRESSIONEN



Die Küche überzeugt mit einer grosszügigen Arbeitsfläche, viel Stauraum und einer zeitlosen Kombination aus warmen Holzfronten und eleganter Granitabdeckung.

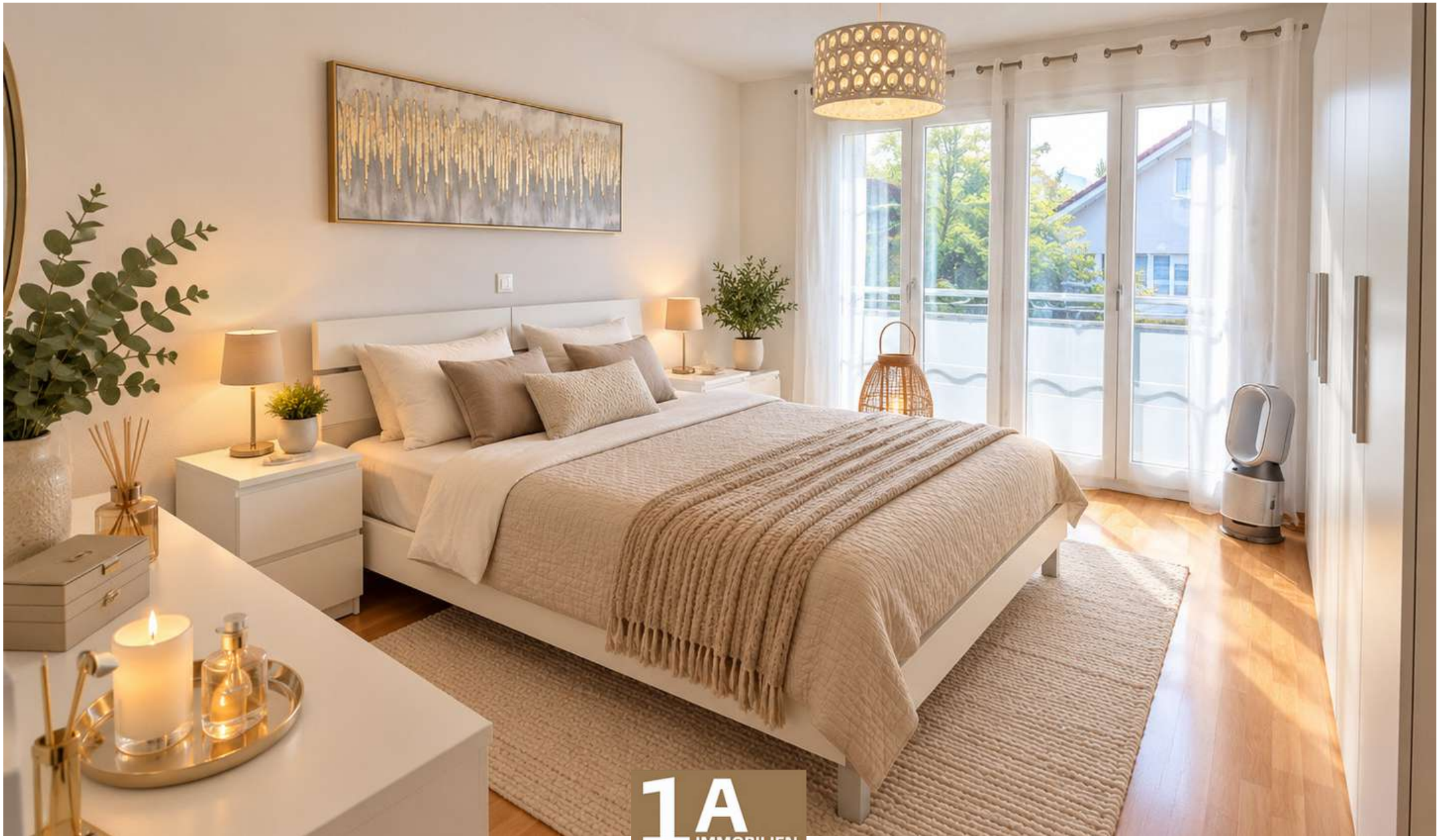
IMPRESSIONEN

GÄSTE-WC



IMPRESSIONEN

SCHLAFZIMMER 1. OG



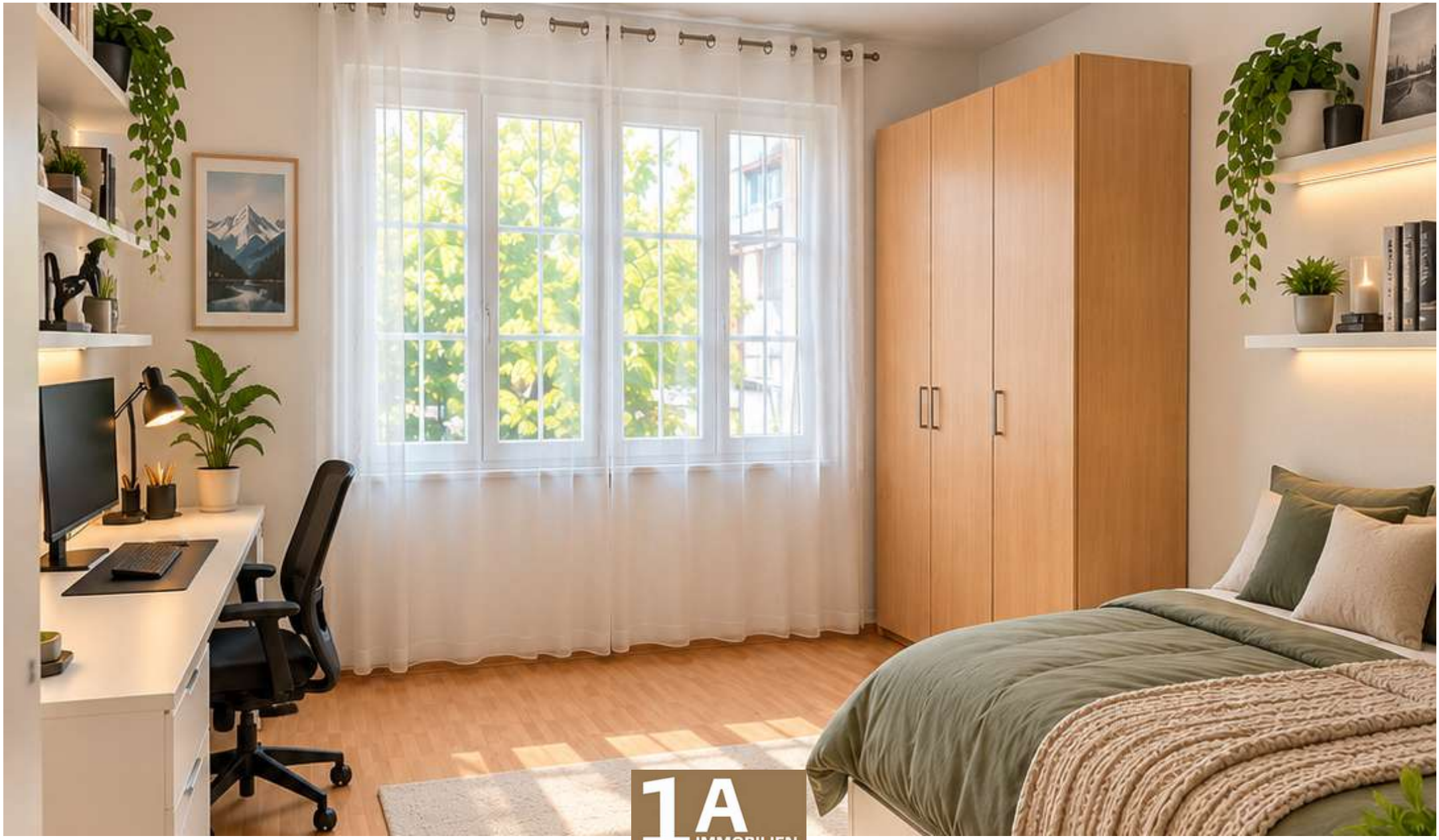
IMPRESSIONEN

ARBEITSZIMMER 1. OG



IMPRESSIONEN

KINDERZIMMER 1. OG



IMPRESSIONEN

KINDERZIMMER 1.OG



IMPRESSIONEN

BADEZIMMER 1.OG

Helles, modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Tageslicht.



VISUALISIERUNG

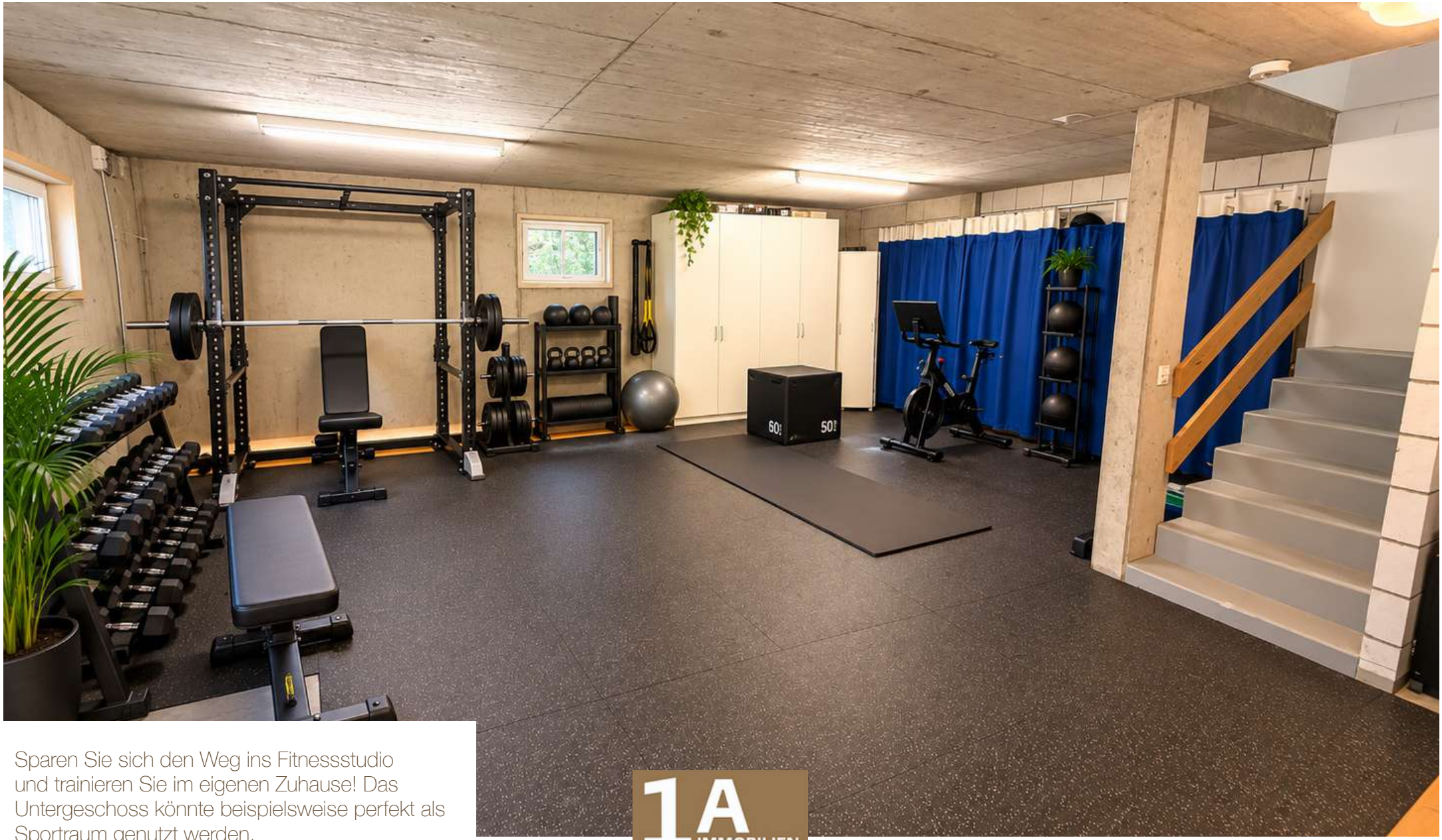
DACHGESCHOSS



Die riesige Galerie im 2. Obergeschoss, mit ca. 74 m² Nutzfläche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

VISUALISIERUNG

FITNESS-OASE



Sparen Sie sich den Weg ins Fitnessstudio und trainieren Sie im eigenen Zuhause! Das Untergeschoss könnte beispielsweise perfekt als Sportraum genutzt werden.

1A IMMOBILIEN

IMPRESSIONEN

TERRASSE / GARTEN



Die südlich ausgerichtete Terrasse mit Garten garantiert viele Sonnenstunden.

IMPRESSIONEN

BERGLANDSCHAFT



Ob bei einem Spaziergang oder auf einer Velofahrt, bestaunen Sie die herrliche Weitsicht bis in die Berner Alpen!

IMPRESSIONEN



In Frauenkappelen ist alles Relevante vorhanden, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und Schulen.

1A IMMOBILIEN

IMPRESSIONEN



Der Wohlensee ist nur wenige Minuten von der Liegenschaft entfernt. Ob für eine kurze Erfrischung im Sommer oder bei einem Abendspaziergang. Der perfekte Ort für eine kurze Auszeit!

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

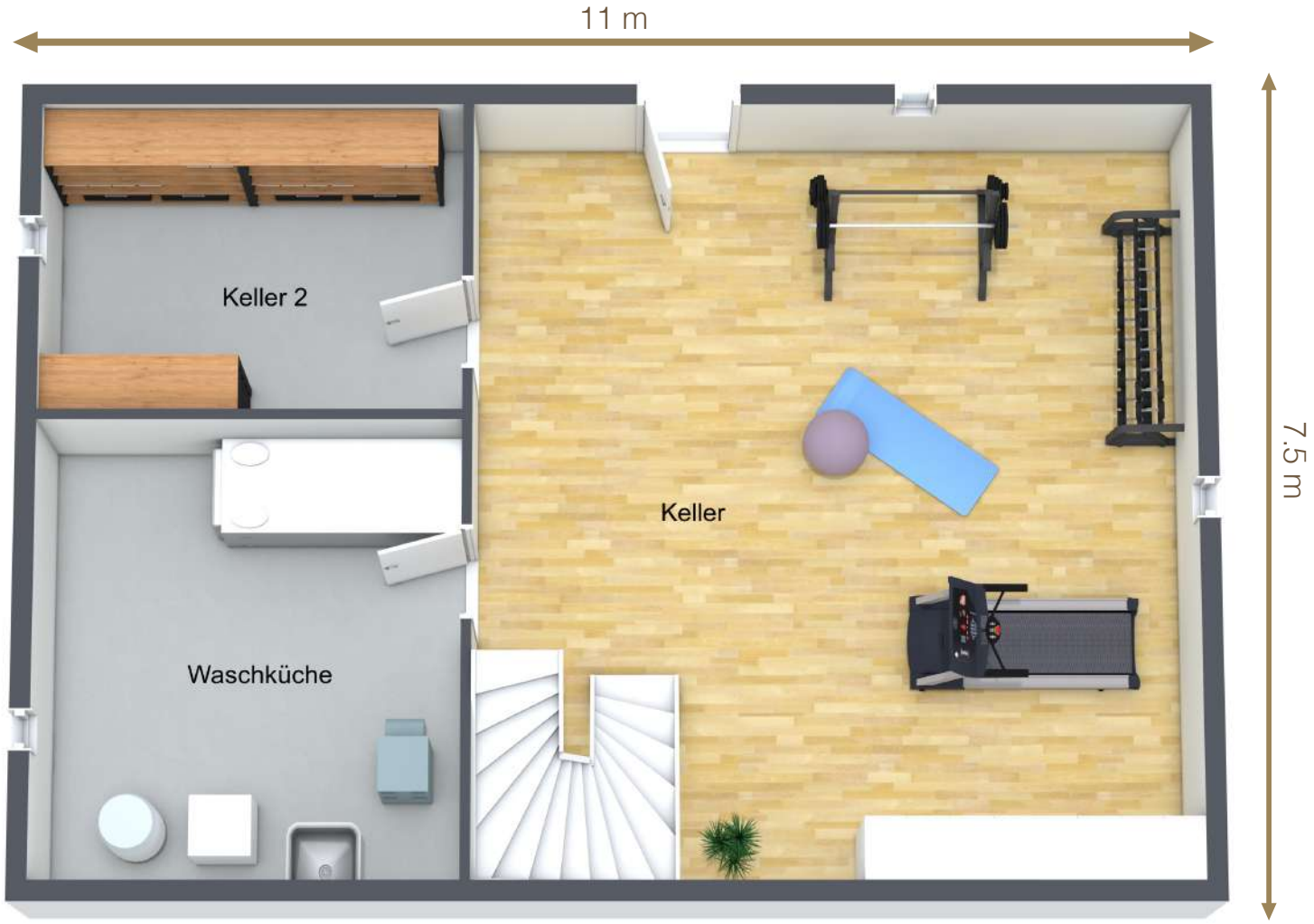
Bruttogeschossfläche
ca. 82 m²

Total Nutzfläche
ca. 60 m²

Keller
ca. 30 m²

Keller 2
ca. 12 m²

Waschküche
ca. 18 m²





1A IMMOBILIEN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Bruttogeschossfläche
ca. 82 m²

Nettowohnfläche
ca. 67 m²

Wohn-Essbereich
ca. 44 m²

Küche
ca. 12 m²

Réduit
ca. 3 m²

WC
ca. 3 m²

Entrée
ca. 5 m²





1A IMMOBILIEN

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Bruttogeschossfläche
ca. 82 m²

Nettowohnfläche
ca. 67 m²

Arbeitszimmer
ca. 12 m²

Kinderzimmer
ca. 14 m²

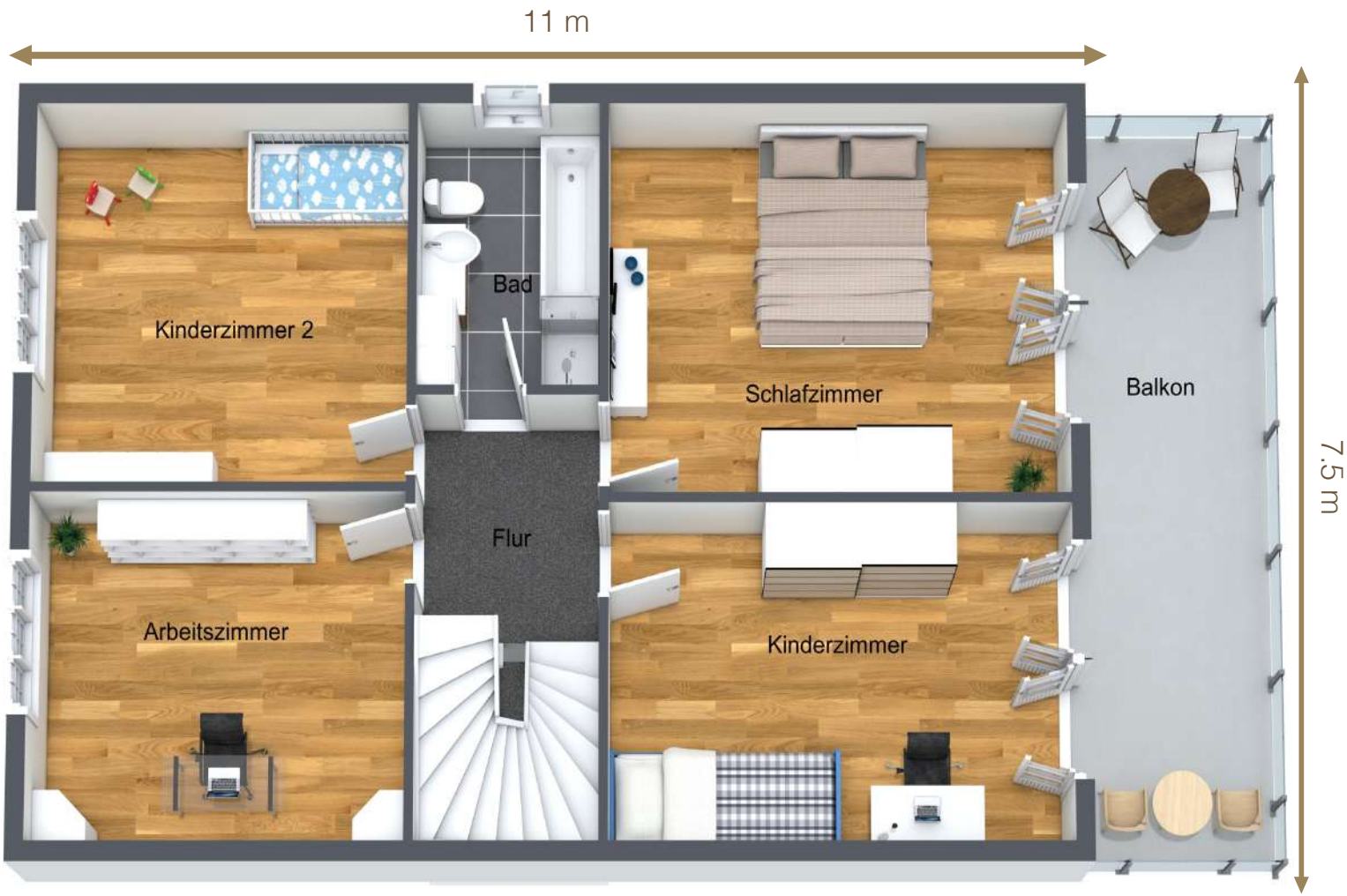
Kinderzimmer 2
ca. 14 m²

Schlafzimmer
ca. 16 m²

Bad
ca. 6 m²

Flur
ca. 5 m²

Balkon
ca. 12 m²





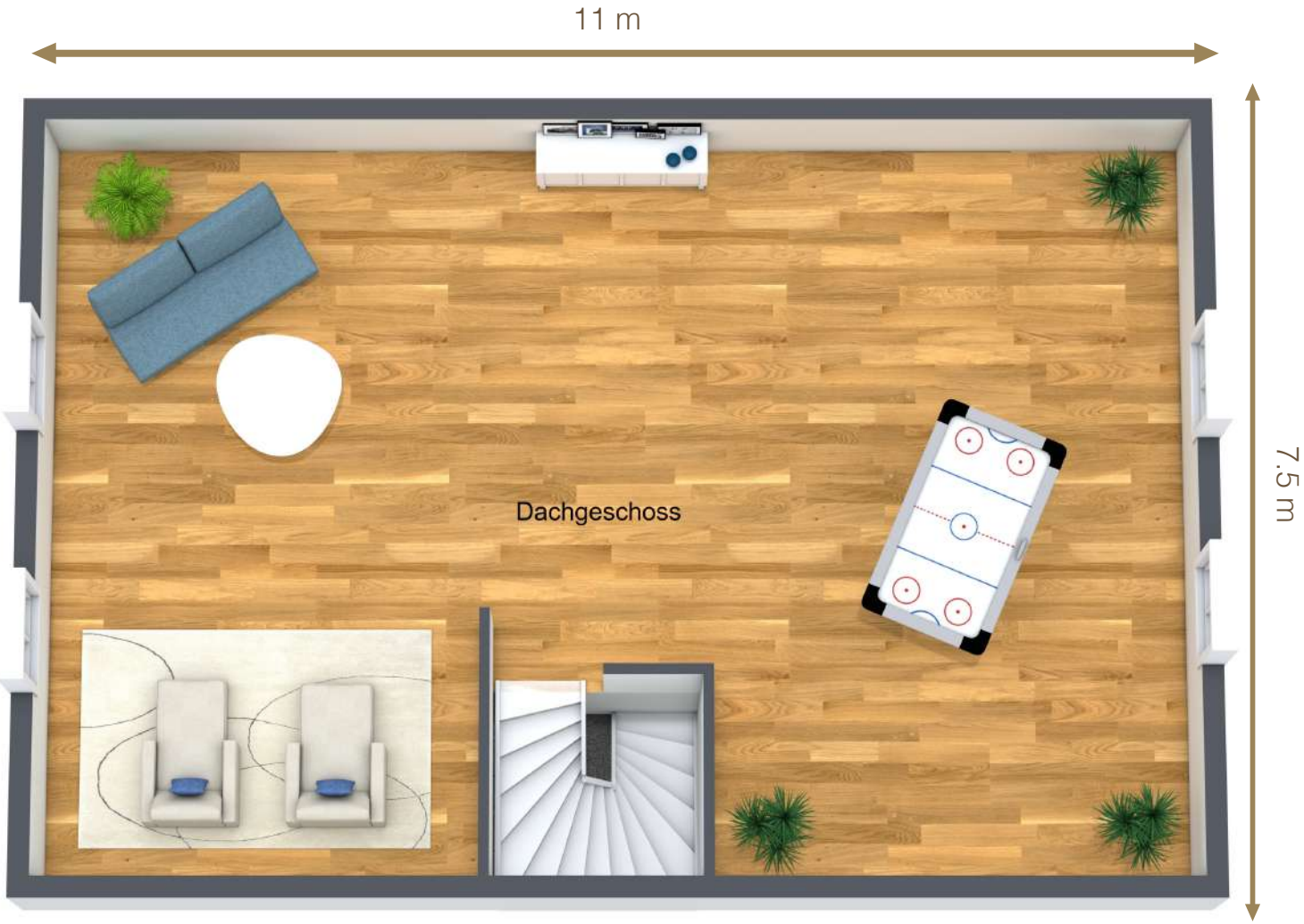
1A IMMOBILIEN

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

Bruttogeschossfläche
ca. 82 m²

Nettowohnfläche
ca. 76 m²

Dachgeschoss
ca. 76 m²





1A IMMOBILIEN

FRAUENKAPPELEN STELLT SICH VOR

Frauenkappelen verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zur Stadt Bern. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihr naturnahes Umfeld, die ruhige Wohnatmosphäre und die attraktive Lage im Berner Mittelland aus. Umgeben von grünen Landschaften und weitläufigen Naherholungsgebieten bietet Frauenkappelen ein angenehmes Wohnumfeld für alle, die Erholung im Grünen schätzen und gleichzeitig von der Nähe zum urbanen Zentrum profitieren möchten.

Die Verbindung aus dörflichem Charakter, naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit macht Frauenkappelen zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Berufstätige.

Die Gemeinde verfügt über ein aktives Dorfleben und eine gute Infrastruktur mit lokalen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch Postautoverbindungen gewährleistet. Über die Verbindung Richtung Bern Brünnen-Westside besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz.

Frauenkappelen bietet damit eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, dörflicher Lebensqualität und Stadtnähe – ein Standort, der Ruhe und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise miteinander verbindet.



SIE MÖCHTEN KAUFEN?

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der Verkaufspreis für das 5.5-Zimmer Einfamilienhaus wurde auf CHF 1‘365‘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



Dürfen wir auch Ihre Immobilie verkaufen?

Wir bewerten Ihre Immobilie professionell, persönlich und unverbindlich.

- Marktwertschätzung
- Persönliche und kompetente Beratung
- Fundiertes Marktwissen
- Diskret, zuverlässig und engagiert



Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie gerne!

1a-Immobilien Schweiz GmbH
Thomas Bolliger
031 368 01 15
thomas.bolliger@1a-immobilien.ch