



MODERNES EINFAMILIENHAUS AM SONNENHANG VON BOLLIGEN



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | [Immobilienverkauf](#) | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



1

HIGHLIGHTS

136 m² Wohnfläche
70 m² Sitzplatz und Garten

Wohnhaus

Beim modernen Einfamilienhaus am Sonnenhang von Bolligen handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Baujahr 2002 sowie zwei Einstellhallenplätze. Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und ist nordseitig unterkellert. Der Grundriss ist sehr ansprechend; im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Garderobe (6 m²), ein separates WC (4 m²) und ein grosses Wohn-/Esszimmer (total 60 m²) mit ebenfalls offener Küche mit Kochinsel, grossen Fensterfronten und direktem Gartenzugang zum gedeckten Sitzplatz. Das Entrée ist mit einer praktischen Glastüre vom Wohnbereich abgetrennt. Das Obergeschoss beherbergt einen hellen Vorplatz, Galerie und Dachfenstern, das Badezimmer mit Badewanne (5 m²) sowie drei Schlafzimmer (14, 15 und 22 m²), zwei davon mit schönen Südbalkonen mit Glasüberdachung. Die Wohnfläche beläuft sich auf total 136 m². Geheizt wird mittels Fernwärmeheizung. Im Kellergeschoss befindet sich die Waschküche / Haustechnikraum, ein grosser Kellerraum (14 m²) sowie ein Kellervorplatz. Via Untergeschoss gelangt man zudem direkt in die Einstellhalle, die beiden Einstellhallenplätze liegen direkt vor der Türe. Aufgrund der Südhanglage ist die Besonnung der Liegenschaft optimal.

Das Grundstück ist 167 m² gross. Auf der Gebäudenordseite befindet sich ein befestigter Hausvorplatz und auf der Gebäudesüdseite ein gedeckter Sitzplatz vor dem Wohnzimmer sowie ein Grünbereich mit schöner Bepflanzung (total ca. 70 m²).

Zustand

Die Liegenschaft wurde im 2002 erstellt, seither laufend unterhalten und präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand. So datieren die Küchengeräte aus 2017 / 2019, die WC's wurden im 2023 ersetzt, die Beleuchtung wurde durch LED ersetzt und im 2018 wurde das Glasdach über dem Lichtschacht erneuert sowie die Eingangstüre zur Einstellhalle ertüchtigt (Dreipunktsicherung und keyless Komfortzugang). Zudem wurden immer wieder Malerarbeiten ausgeführt.

Siedlung Chrottegässli

Die Liegenschaft liegt in der obersten Reihe der Siedlung Chrottegässli mit 40 grosszügige Reihen- und Doppel-einfamilienhäusern, alle mit schönen Gärten Richtung Süden. Ebenfalls zur Siedlung gehört eine grosse Gemeinschaftspartzele mit einem schönen Spielplatz und einer grossen Grünfläche, drei Ausenplätze mit Sitzgelegenheiten und schönen Bäumen sowie einen Gemeinschaftsraum, der gemietet werden kann.

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Chrottegässli 26
3065 Bolligen

Richtpreis

CHF 1'250'000.-

Grundbuch

- GS Nr. 6743
Grundstücksfläche: 167 m²
Amtlicher Wert: CHF 615'900.-
- GS Nr. 6748-12 und -13 (Einstellhallenplätze)
Miteigentumsanteil: 3/163 pro Platz
Amtliche Werte: CHF 20'600.- pro Platz

Eigenmietwerte

- EFH Bund: CHF 15'965.-
- EFH Kanton/Gemeinde: CHF 12'875.-
- pro EHP: Bund: CHF 808.-
- pro EHP: Kanton/Gemeinde: CHF 663.-

Betriebs-/Nebenkosten

- Heiz-/Nebenkosten:
CHF 3'500.- pro Jahr
- Betriebs-/Unterhalt/Siedlung:
CHF 4'000.- pro Jahr
- Einstellhallenplätze:
CHF 800.- pro Jahr

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 733'600.-
letzte Schätzung: 2004
Kubatur: 732 m³

Heizsystem

- Raumwärme: Fernwärmeheizung, Verteilung mittels Bodenheizung
- Warmwasser: Zentraler Boiler (300 L), Standort Waschküche

Unterhalts- & Ausbauarbeiten

2026: Malerarbeiten Badezimmer
2024: Neubepflanzung Küchenrabatte
2023: Malerarbeiten Fassade, Ersatz WC's (sep. WC EG und Badezimmer OG)
2022: Malerarbeiten Treppe Keller, 1.OG und Wohnzimmer, Ersatz Beleuchtung durch LED
2020: Malerarbeiten Eingangsgereich aussen
2019: Ersatz Kühlschrank, Combi-Dampfgarer und Wärmeschublade
2018: Ersatz Glasdach über dem Lichtschacht, Ertüchtigung Hauseingang zur Einstellhalle (Dreipunktsicherung, keyless Komfortzugang)
2017: Ersatz Waschmaschine, Tumbler und Geschirrspüler. Malerarbeiten EG / OG
2013: Malerarbeiten EG
2002: Baujahr

Grundpfandrechte

Es existieren 2 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 642'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Gefahrenkarte / Altlastenkataster / Denkmalpflege

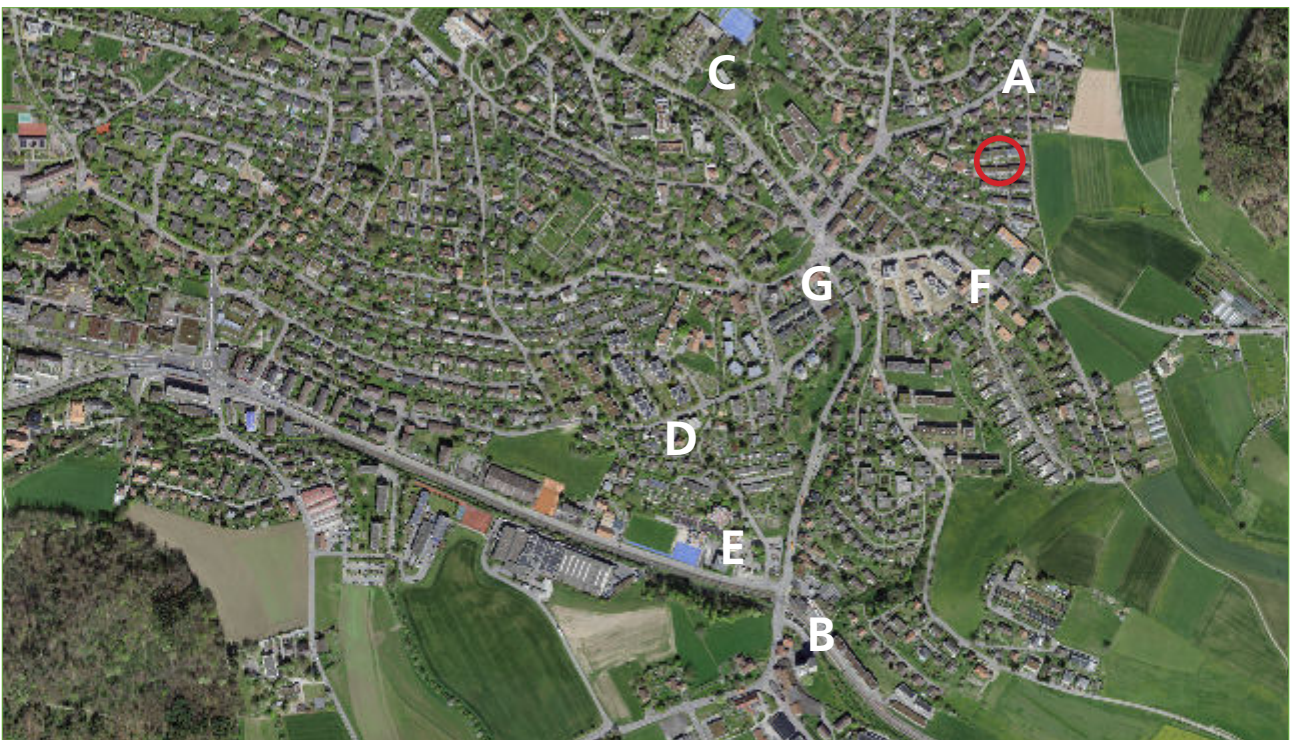
keine Einträge



3 LAGE

Das Eigenheim liegt an schöner Südhanglage in der Gemeinde Bolligen, einer städtischen Agglomerationsgemeinde rund 4 km nordöstlich von Bern mit 6'500 Einwohnerinnen und Einwohner. Durch die Nähe zur Stadt Bern sowie zu den umliegenden schönen Natur- und Naherholungsgebieten ist Bolligen eine sehr beliebte Wohngemeinde. Zudem liegt Bolligen an den südwestlichen Ausläufern des Grauholzes und des Bantigers und bietet daher an fast allen Wohnlagen eine wunderbar naturnahe Lage und eine ideale Besonnung. Auch die Liegenschaft am Chrottegässli 26 ist ideal besont und direkt neben der Liegenschaft starten die weitläufigen Spazier- und Bikewege des Bantigers. Die Bushaltestelle „Chrottegässli“ (Linie 46) **(A)** liegt in 150 m und der Bahnhof Bolligen **(B)** in rund 1 km Distanz. Der Bahnhof Bolligen bietet direkte Verbindungen nach Bern (10 Minuten Fahrzeit) und nach Worb (11 Minuten Fahrzeit).

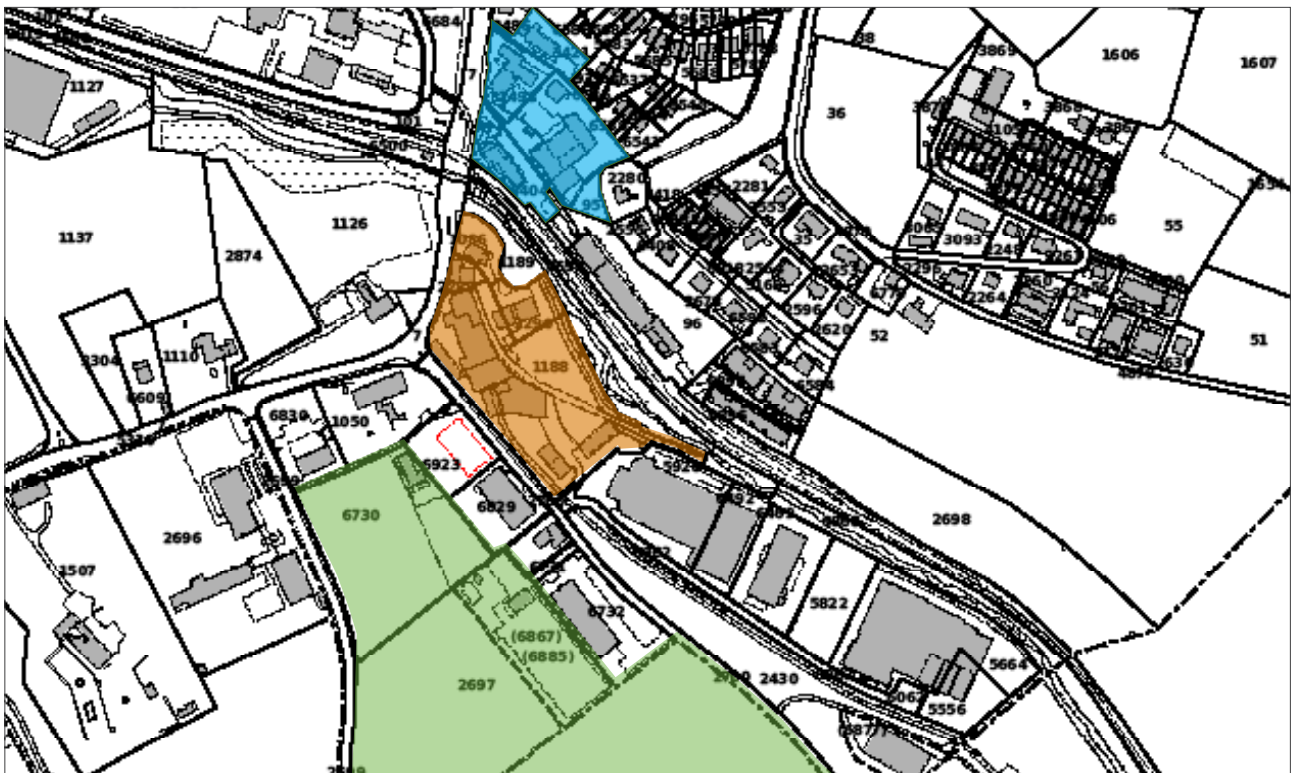
Die Gemeinde verfügt über die Schulstandorte Luterlstrasse (Primarschule) **(C)** in rund 600 m Distanz und die beiden Oberstufenzentren Bolligen **(D)** in rund 800 m Distanz und Eisengasse **(E)** in rund 1 km Distanz. Der nächstgelegene Kindergarten „Stegacker“ **(F)** liegt in 600 m Distanz. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entweder beim Bahnhof (Migrolino und Landi) oder beim Dorfmarkt Bolligen (Coop, Apotheke, Bäckerei, Bank, Post) **(G)** in rund 600 m Distanz.





4 ZUKUNFT BOLLIGEN

Erwähnenswert sind die vielen spannenden Projekte, die in der Gemeinde Bolligen anstehen. Zu nennen sind speziell das gesamte Bahnhofsareal sowie das historische Wegmühle-Areal. Beides sind zentrale Orte in Bolligen, auf denen zukunftsweisende Planungen laufen, die Bolligen beleben und enorm aufwerten werden. Gerade das ganze Gebiet Bahnhofareal Bolligen (blau) hat für die Gemeinde eine zentrale Funktion und soll neu konzipiert werden. Konkret soll dieses Gebiet zu einem lebendigen Quartier mit Wohnungen sowie Büro-/Dienstleistungs- und Verkaufsflächen ausgebaut werden (der Arealentwicklungsbericht liegt vor und wird bei Interesse zugestellt). Auch das nahe Wegmühle-Areal (orange) ist im Wandel; hier sollen die historischen Gebäude saniert und mit Ersatz- und Neubauten ergänzt und so mehr Wohn- und Lebensraum für die Bevölkerung in Bolligen geschaffen werden (www.wegmuehle-bolligen.ch/projekt). Ebenfalls erwähnenswert ist das Projekt „Fussballcampus Region Bern“ (grün), das auf der Freifläche südlich des Wegmühleareal entstehen soll (www.fussballcampus.ch). Die Planung dieser drei Gebiete sind unterschiedlich weit fortgeschritten; aber sicherlich wird dieses gesamte Gebiet in den nächsten Jahren stark aufgewertet und Bolligen erhält drei spannende und lebendige neue Ortssteile.



- 5 -



5 GRUNDBUCH (GEBÄUDEPARZELLE)

Grundstücksnummern 6743

Dom. Grundstück 6777

Anmerkungen Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (2002)

Dienstbarkeiten

- (L) Quellenrecht zug. GS Nr. 2046 (1837, 1844, 1853, 1924)
- (L) Wasserdurchleitungsrechte zug. div. GS (1864, 1912, 1960)
- (L) Recht zur Erstellung eines Wasserreservoirs zug. GS Nr. 84 (1919)
- (L) Überbaurecht für Autoeinstellhalle Nord mit Ein- und Ausfahrt zug. GS Nr. 6748 (2000)
- (R+L) Grenzanbaurechte zul./zug. GS Nr. 6742 (2000)
- (L) Technikraum zug. GS Nr. 6777 (2000)

Grundlasten Keine

Vormerkungen Keine





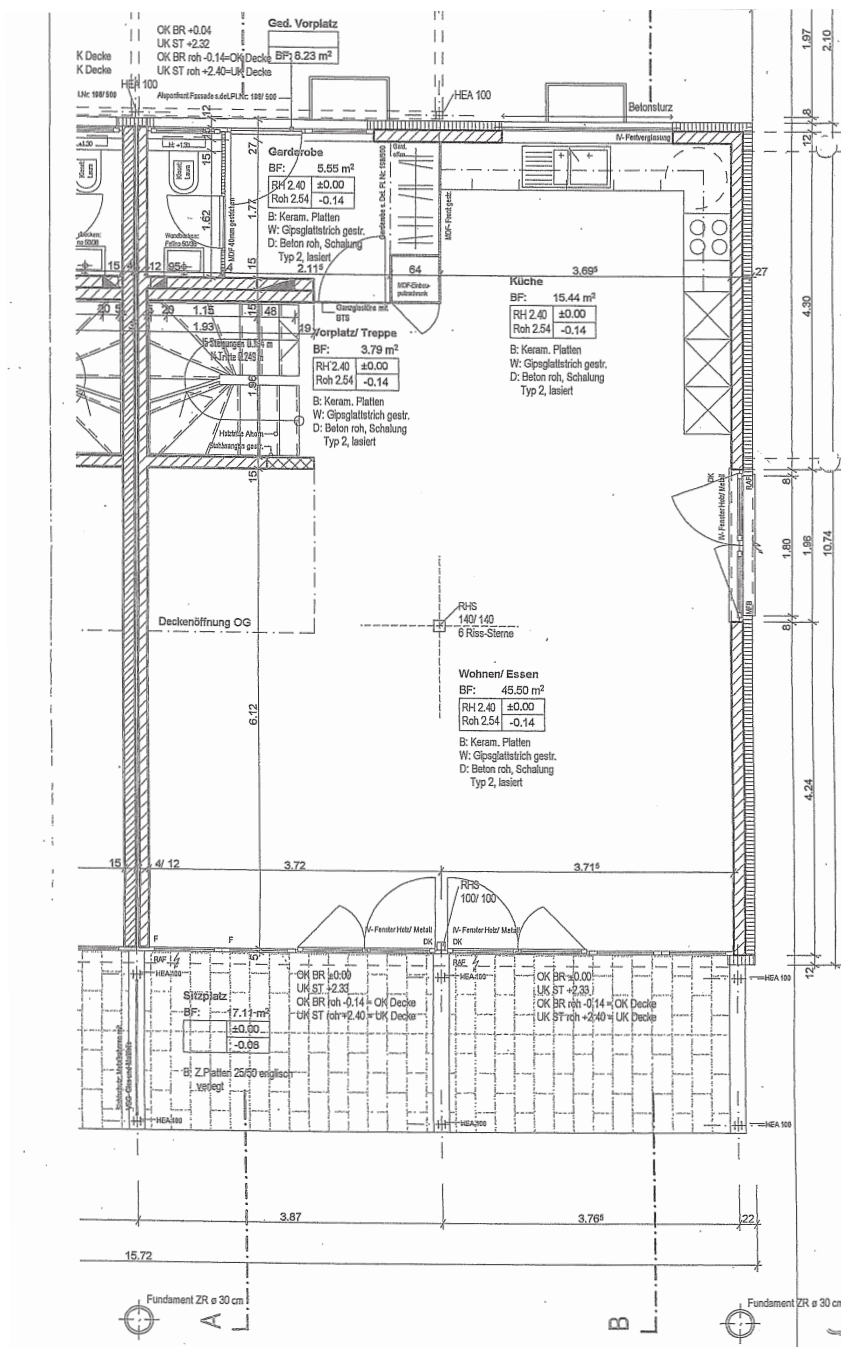
6

GRUNDBUCH Einstellhallenplätze

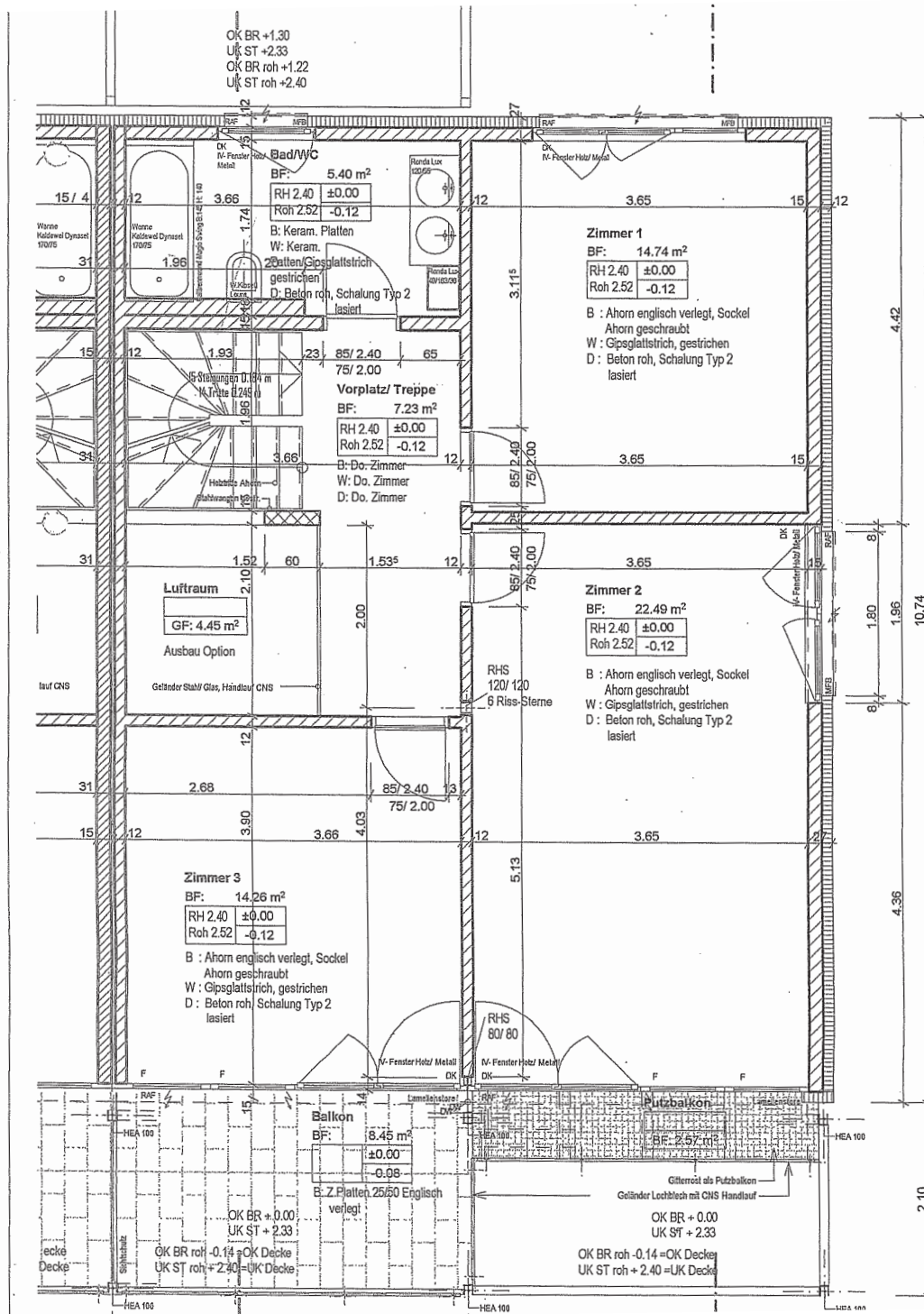
Grundstücksnummern	Einstellhalle GS Nr. 6748 Einstellhallenplätze Nr. 12 und 13 GS Nr. 6748-12 und 6748-13
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Nutzungs- und Verwaltungsordnung (2000) Miteigentumsanteile verpfändet (2017) Verfügungsbeschränkung (2025)
Dienstbarkeiten	- (L) Quellenrecht zug. GS Nr. 2046 (1837) - (L) Wasserdurchleitungsrechte zug. div. GS (1864, 1912) - (L) Recht zur Erstellung eines Wasserreservoirs zug. GS Nr. 84 (1919) - (L) Kanalisationleitung zug. Einwohnergemeinde (1983) - (L) Wasserleitung zug. Einwohnergemeinde (1983) - (R) Überbaurecht für Autoeinstellhalle Nord mit Ein- und Ausfahrt zul. div. GS (2000)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine



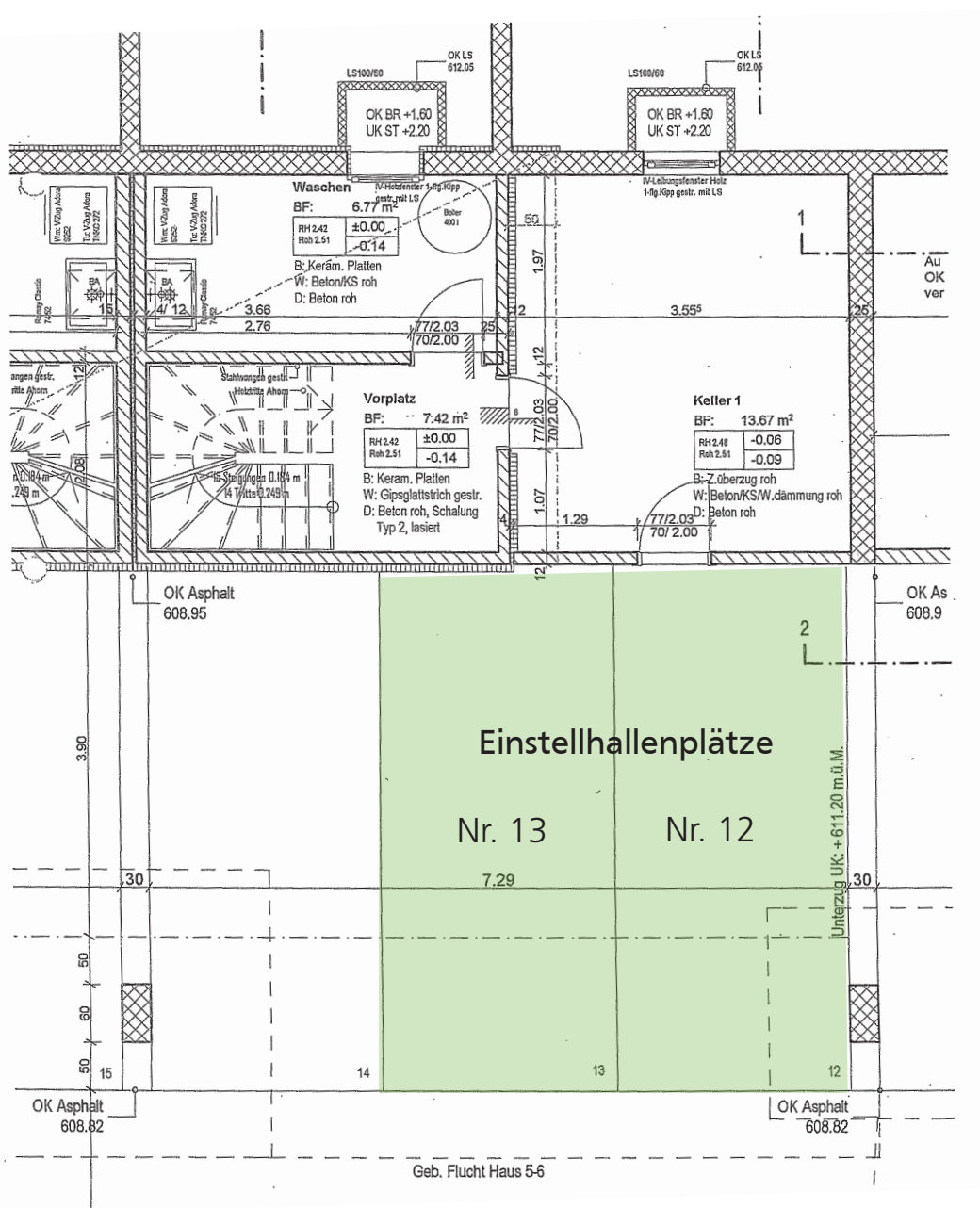
7 PLÄNE



Erdgeschoss



Obergeschoss



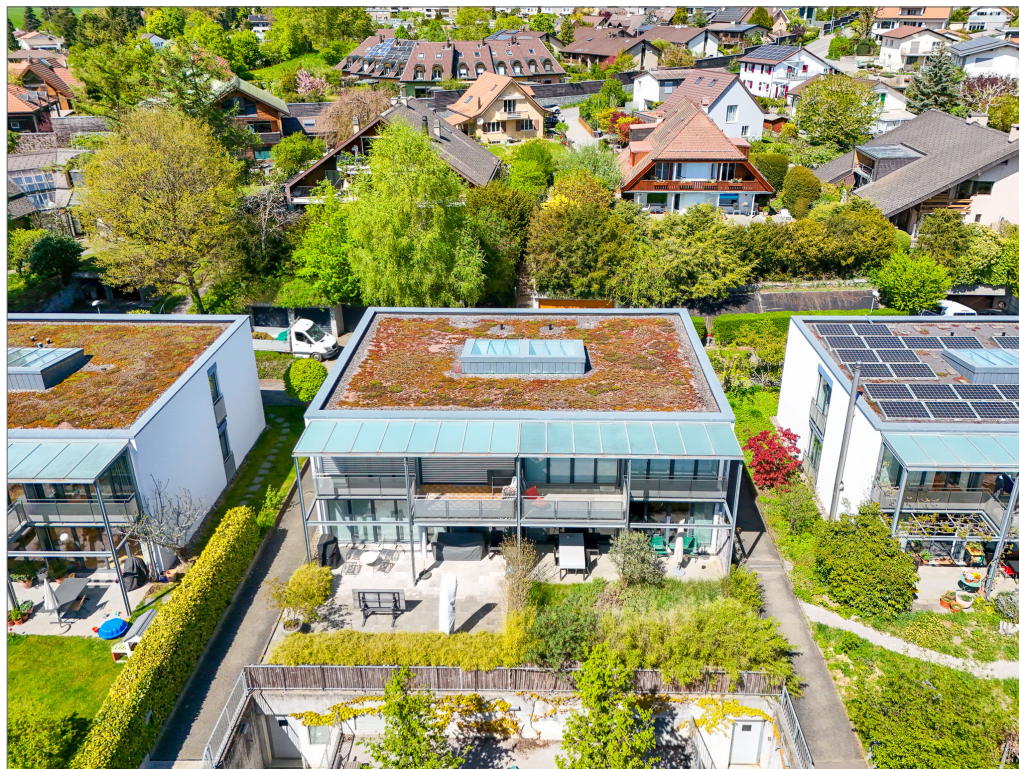
Untergeschoss



8 IMPRESSIONEN

































- 26 -













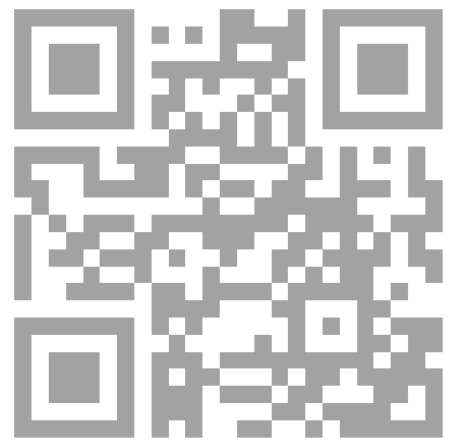




9

KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'250'000.-
Kontakt	Team Wyss Liegenschaften Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs