

GENERATIONENHAUS „CHALET BOLLIGEN“ GROSSES GRUNDSTÜCK AM SONNENHANG



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

224 m² Wohnfläche, zwei Einheiten

1'249 m² Grundstücksfläche

Wohnhaus

Bei der grosszügigen Liegenschaft am Sonnenhang von Bolligen handelt es sich um ein Zweiparteienhaus im Chaletstil. Das Gebäude mit Baujahr 1944 besteht aus einem Sockelgeschoss und zwei Vollgeschossen in Massivbauweise sowie einem Dachgeschoss in Holzbauweise unter einem Satteldach und mit Balkonen/Terrassen auf der Südseite. Die Liegenschaft wurde als Zweifamilienhaus erbaut. Im Zuge der umfassenden Erneuerungsarbeiten im Jahre 2010 wurden das Sockelgeschoss ausgebaut und die beiden Dachzimmer der oberen Wohnung zugeschlagen. Seither beherbergt das Gebäude zwei übereinanderliegende Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 224 m²: Eine 5.5-Zimmerwohnung im TP/HP (120 m²) und eine 5-Zimmerwohnung im OG/DG (104 m²). Zurzeit wird der obere Teil als Bed&Breakfast geführt, das bei Interesse übernommen werden kann (siehe dazu www.chalet-bolligen.ch). Das Haus bietet viele Möglichkeiten und so sind ohne grössere Veränderungen auch eine Nutzung als grosszügiges Einfamilienhaus oder Wohnen und Arbeiten (mit separatem Eingang) denkbar. Weiter könnte das Dachgeschoss zu einem attraktiven Wohnraum für die obere Wohnung ausgebaut werden. Der Zugang zum Haus sowie zwei Aussenabstellplätze befinden sich auf der Nordseite der Liegenschaft. Ein Einstellhallenplatz in Gehdistanz kann dazugekauft werden.

Aufgrund der Südwesthanglage ist die Aussicht sowie die Besonnung der Liegenschaft optimal. Das Grundstück ist 1'249 m² gross, der Aussenraum ist wunderschön gestaltet und geschickt terrassiert mit mehreren Sitzplätzen, schönen Zugangswegen, einer Aussenbeleuchtung sowie einer üppigen Bepflanzung mit mehrheitlich einheimischen Sträuchern und Bäumen.

Zustand

Die Liegenschaft wurde seit der letzten Handänderung 2010 umfassend erneuert, modernisiert und erweitert. Der gesamte Innenausbau sowie die Haustechnik (Elektroverteilung, Heizungssystem, Solaranlage, Fallstränge) sind in einem neuwertigen Zustand. Einzig der Ersatz der Abwasserleitungen steht an, dies ist jedoch bei der Gemeinde noch „on hold“. Unterlagen dazu sind vorhanden.

Grundstück

Das Grundstück ist 1'249 m² gross und liegt in der Wohnzone 2. In dieser Zone sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen erlaubt, der kleine Grenzabstand beträgt 4 m und der grosse Grenzabstand beträgt 10 m. Aufgrund der Hanglage kommen zudem die Bestimmungen über Terrassenhäuser zum Tragen, die einen hangabwärts orientierten Terrassenbau mit 4 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von rund 1'000 m² erlaubt. Die Erschliessung spielt dabei jedoch eine zentrale Rolle. Es besteht eine detaillierte Machbarkeitsstudie inkl. Kostenschätzung, die bei Interesse gerne ausgehändigt wird.

- 2 -



2

FACTS

Adresse

Höheweg 12
3065 Bolligen

Richtpreis

CHF 1'750'000.-

Grundbuch

- GS Nr. 6408
Grundstücksfläche: 1'249 m²
Amtlicher Wert: CHF 1'031'300.-
- GS Nr. 6856-1-2 (Einstellhallenplatz)
Miteigentumsanteil: 1/24
Amtlicher Wert: CHF 14'230.-

Eigenmietwerte

Bund: CHF 19'060.-
Kanton/Gemeinde: CHF 16'270.-

Betriebs-/Nebenkosten

- Heiz-/Stromkosten:
CHF 4'200.- pro Jahr
- Wasser/Abwasser/Kehricht:
CHF 1'500.- pro Jahr
- Betriebs-/Unterhaltskosten:
CHF 5'000.- pro Jahr
- Einstellhallenplatz:
CHF 600.- pro Jahr

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 1'224'400.-
letzte Schätzung: 2016
Kubatur: 1'049 m³

Heizsystem

- Raumwärme: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Verteilung mittels Raumradiatoren
- Warmwasser: Zentraler Boiler mit Speicher im Tiefparterre, Produktion mit Solaranlage

Unterhalts- & Ausbauarbeiten

- 2025: Ersatz Heizung (innenliegende Luft-Wasser-Wärmepumpe; läuft aktuell)
- 2018: Vergrößerung Küche OG inkl. Ersatz der Küchengeräte
- 2014: Teilersatz Fenster, Installation Solaranlage
- 2013: Sanierung Terrasse EG
- 2012: Isolation Kellerdecke & Decke Heizungsraum
- 2011: Sanierungsarbeiten / Neugestaltung Umgebung inkl. Schaffung zweiter Sitzplatz, Zugangsweg, Treppenabgänge, Parkplätze, Installation Außenbeleuchtung
- 2010: Ersatz der Radiatoren sowie Boiler mit Speicher, Sanierung Elektroverteilung ganzes Haus, Grundrissanpassung Erdgeschoss (Öffnung Wohnraum) sowie Ausbau Tiefparterre zu zwei Zimmer und Badezimmer, Ersatz beide Küchen und Nasszellen (Erdgeschoss und Obergeschoss) inkl. Sanierung Fallstränge, Ersatz Bodenbeläge / Sanierung bestehende Parkettböden, Teilersatz Fenster, Schaffung Gartenabgang ab Terrasse EG
- 1944: Baujahr

Grundpfandrechte

Es existieren 7 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 925'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Gefahrenkarte / Altlastenkataster

keine Einträge



3 LAGE

Die grosszügige Liegenschaft liegt an zentraler Lage 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 schöne Fernsicht und eine ideale Besonnung. Auch die Liegenschaft am Höheweg 12 liegt an schöner Aussichtslage und ist durch die Südwesthanglage ideal besonnt. Der Bahnhof Bolligen (**A**) liegt in 100 m Gehdistanz. Der Bahnhof Bolligen bietet direkte Verbindungen nach Bern (10 Minuten Fahrzeit) und nach Worb (11 Minuten Fahrzeit).

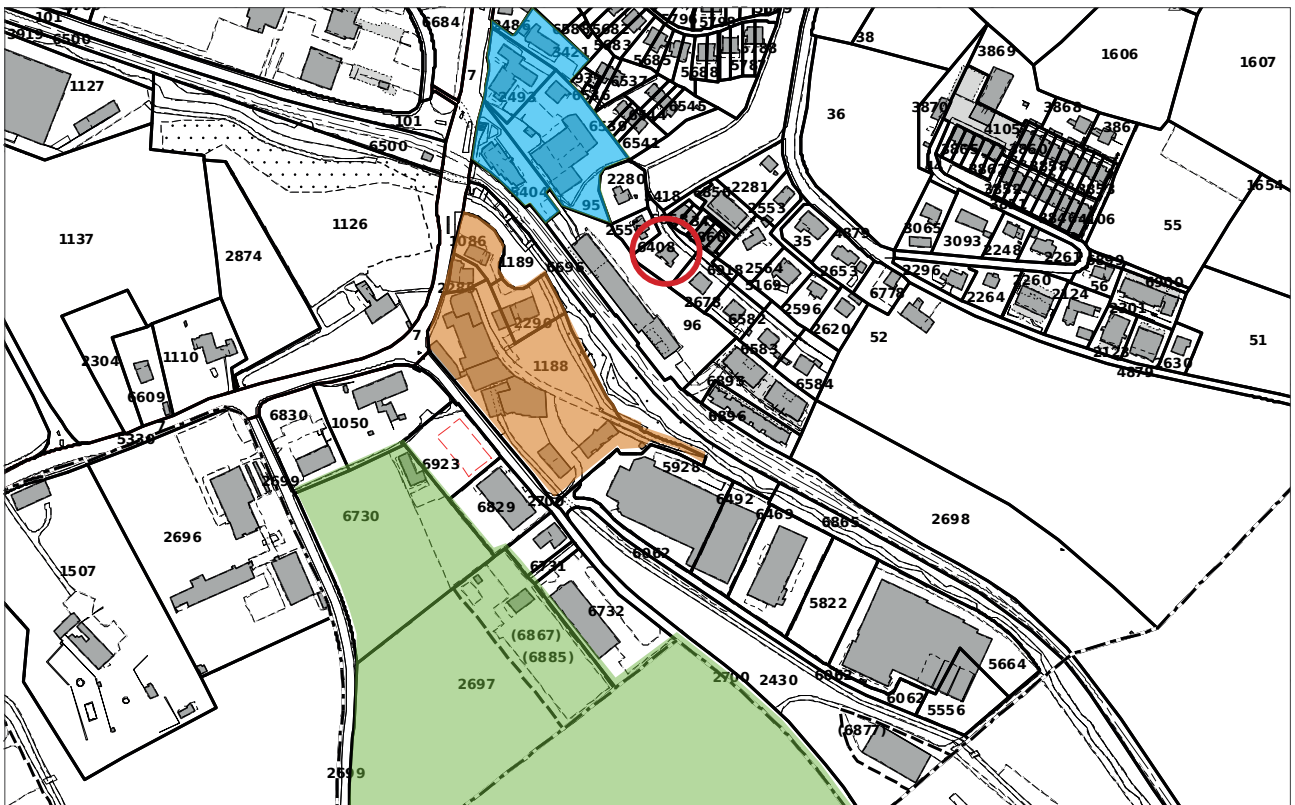
Die Gemeinde verfügt über die Schulstandorte Luteralestrasse (Primarschule) (**B**) in rund 1 km Distanz und die beiden Oberstufenzentren Bolligen (**C**) in rund 400 m Distanz und Eisengasse (**D**) in rund 600 m Distanz. Der nächstgelegene Kindergarten „Eggweg“ (**E**) liegt in 300 m Distanz. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entweder direkt beim Bahnhof (Migrolino und Landi) oder beim Dorfmarkt Bolligen (Coop, Apotheke, Bäckerei, Bank, Post) (**F**).





4 ZUKUNFT BOLLIGEN

Die Liegenschaft liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofareal sowie zum historischen 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 Verkaufsf lächen 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.





6 GRUNDBUCH Gebäudeparzelle

Grundstücksnummern 6408

Dom. Grundstücke Keine

Anmerkungen Keine

Dienstbarkeiten

- (R) Fahrwegrecht zul. GS Nr. 5418 (1884)
- (L) Wegrecht zug. GS Nr. 2280 und 2555 (1925)
- (L) Fusswegrecht zug. GS Nr. 2555 (1936)
- (R) Kanalisationsdurchleitungsrecht zul. div. GS (1937)
- (L) Wegrechte zug. div. GS (1984)
- (L+R) Fusswegrechte zug./zul. div. GS (1984)
- (L) Näherbaurecht zug. div. GS (2006)

Grundlasten Keine

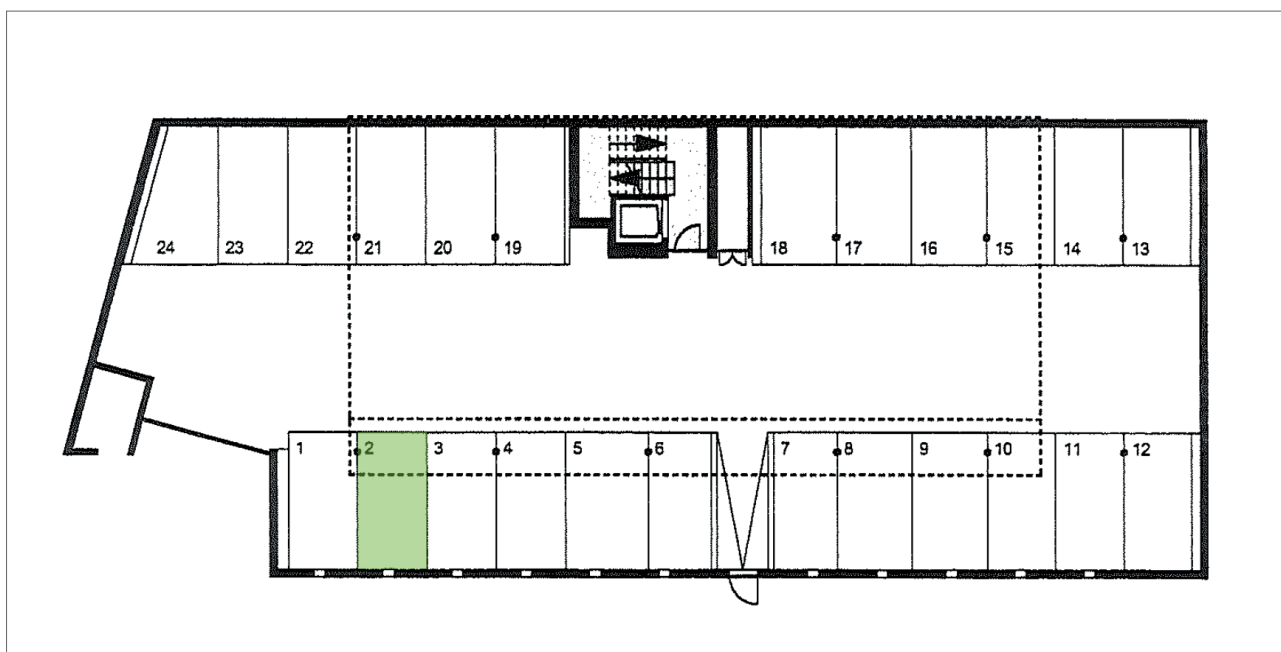
Vormerkungen Keine





7 GRUNDBUCH Einstellhallenplatz

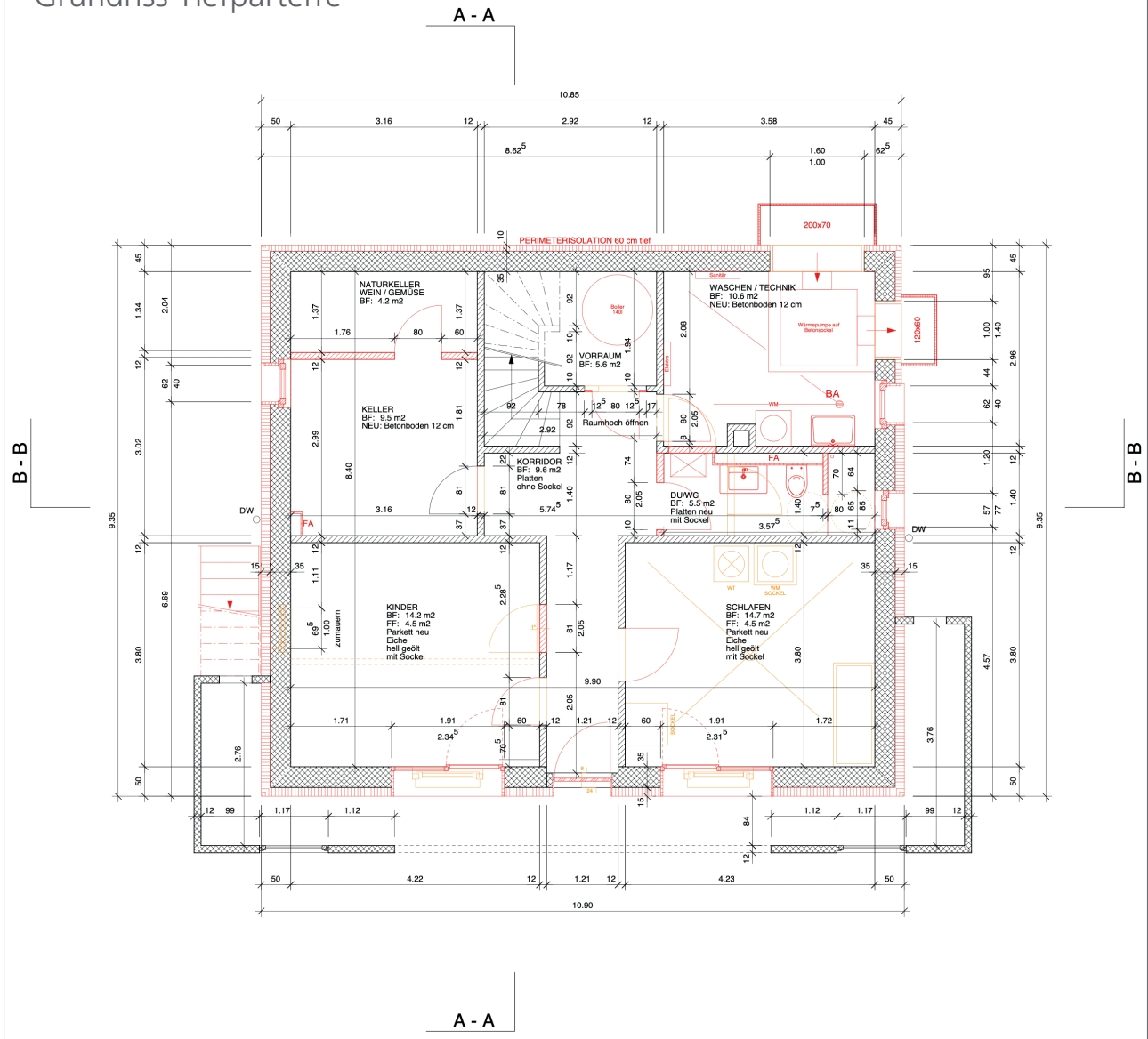
Grundstücksnummern	Einstellhalle GS Nr. 6856-1 Einstellhallenplatz Nr. 2 GS Nr. 6856-1-2 Anteil 1/24
Dom. Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (2006 & 2007) Nutzungs- und Verwaltungsordnung (2006) Miteigentumsanteile verpfändet (2006)
Dienstbarkeiten	(L) Fusswegrecht zug. GS Nr. 6856 (2006)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine





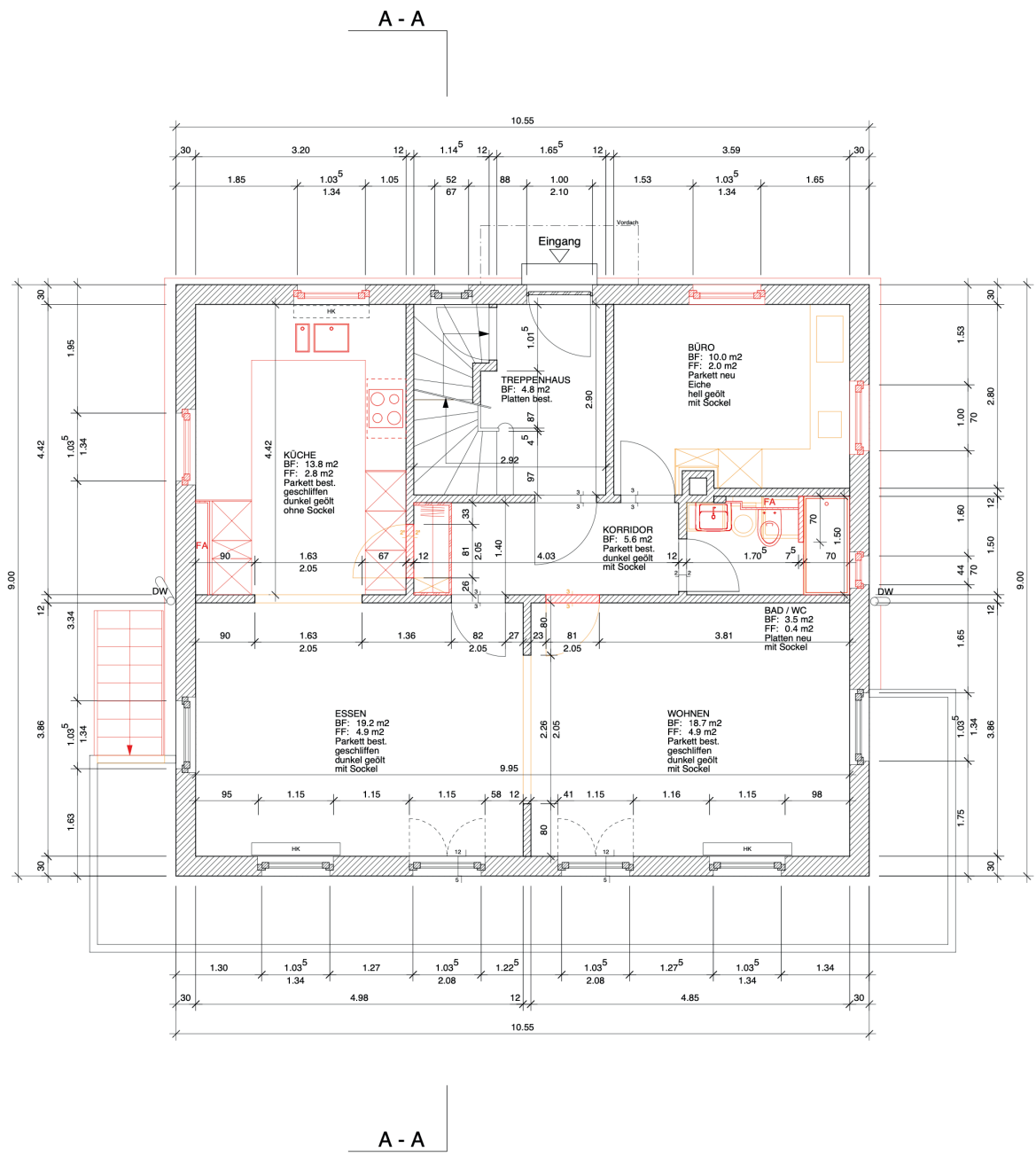
8 PLÄNE

Grundriss Tiefparterre



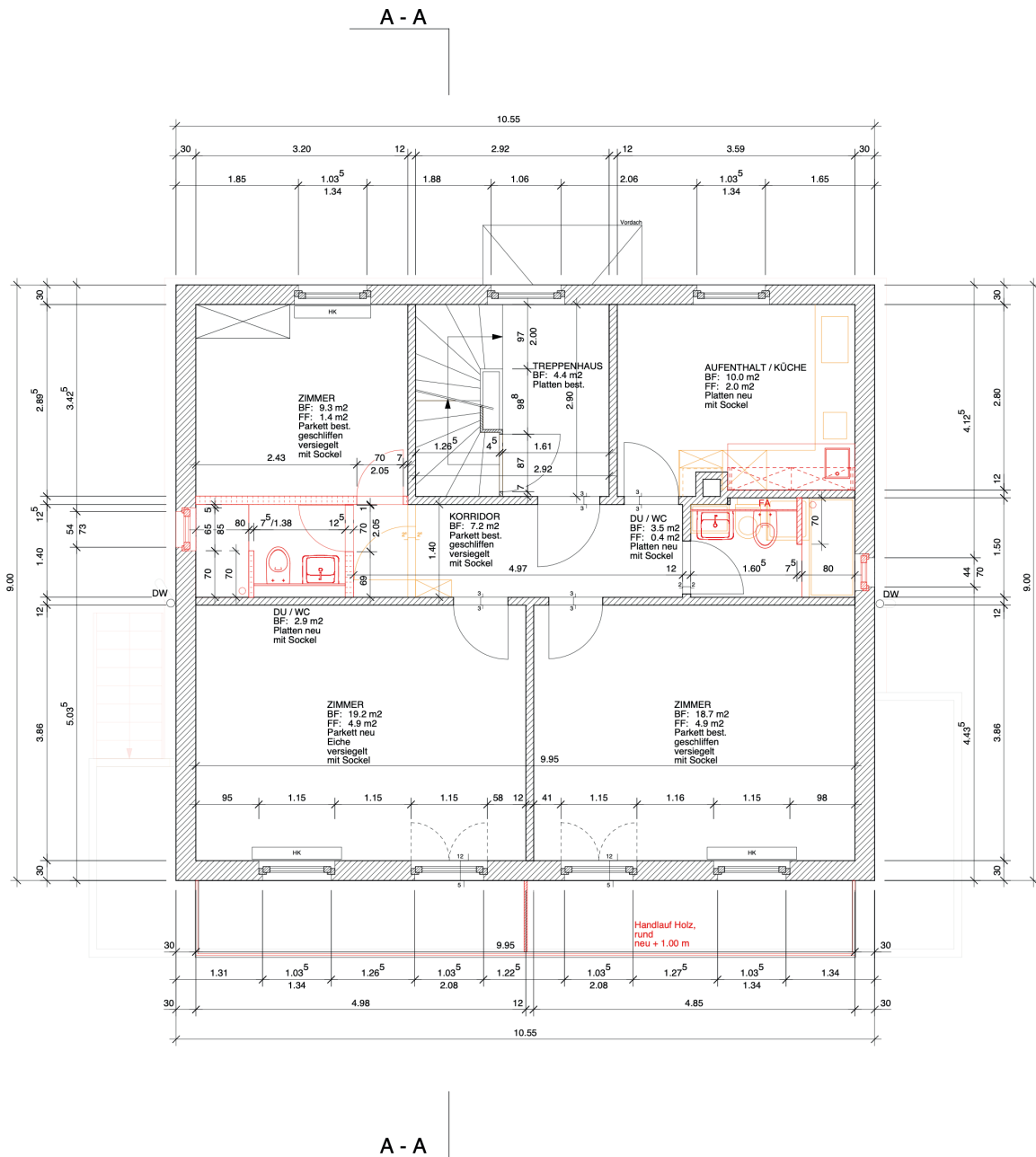


Grundriss Hochparterre



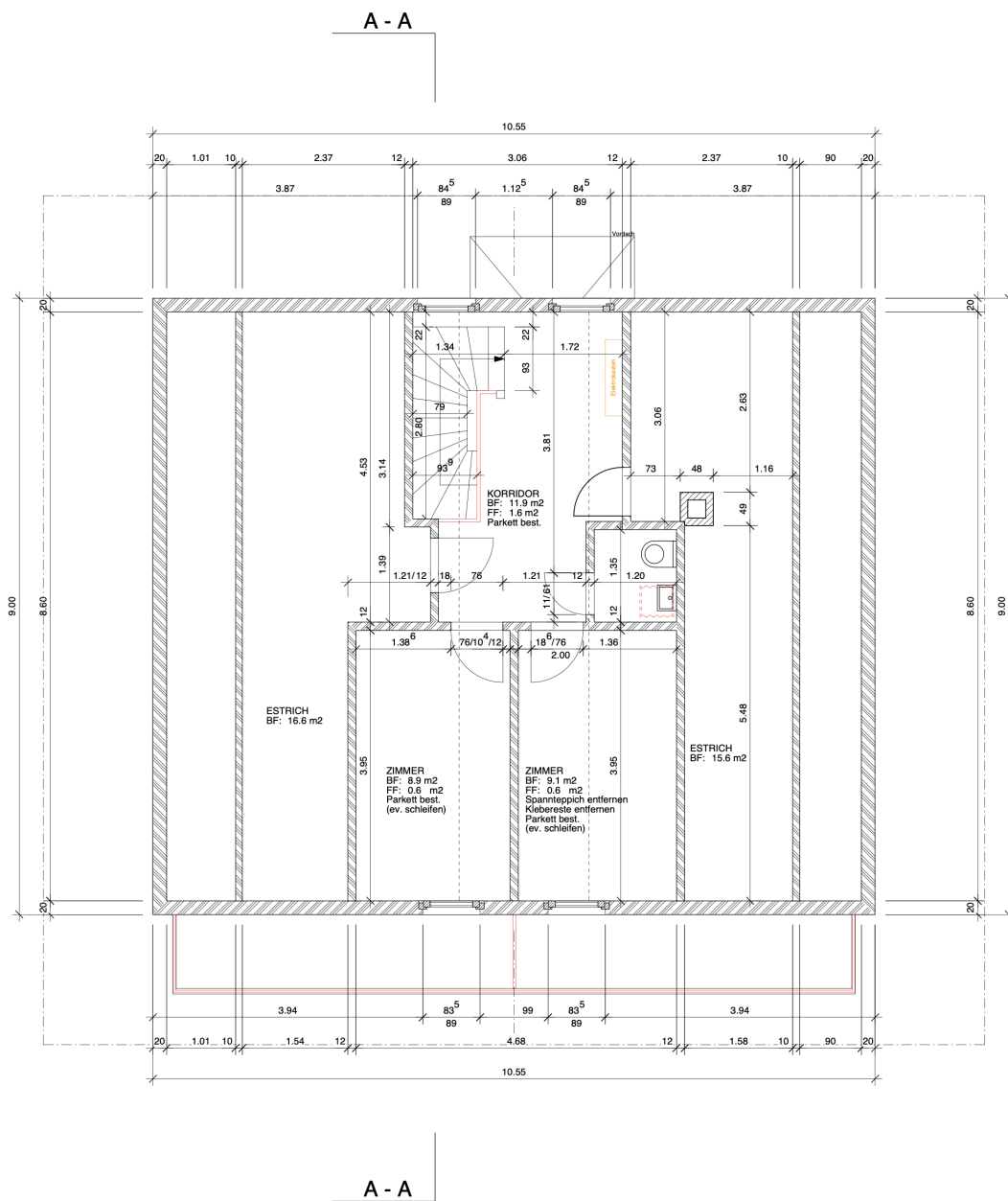


Grundriss Obergeschoss



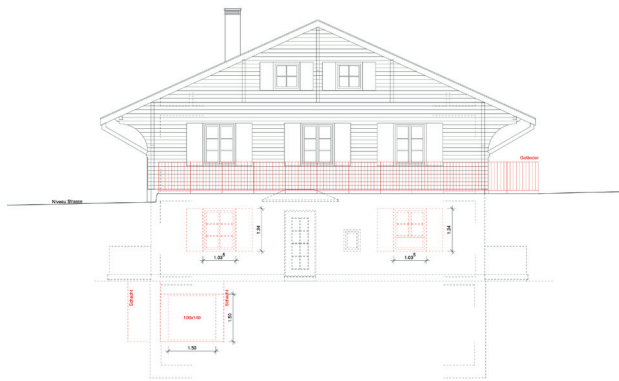


Grundriss Dachgeschoss

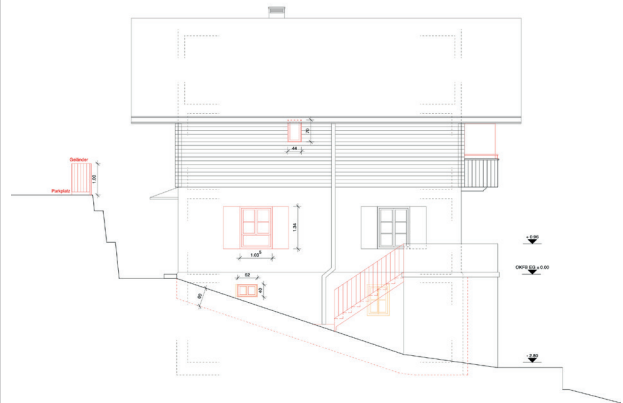




Fassade Nordost



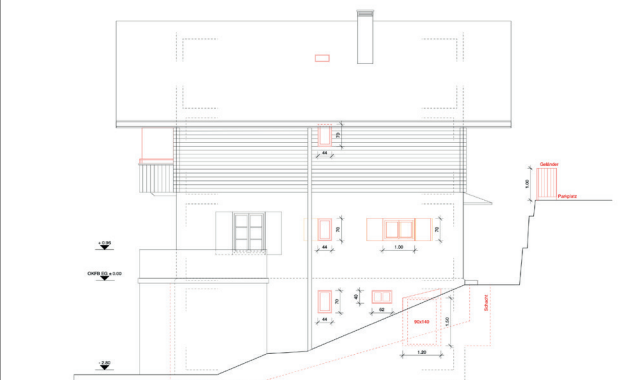
Fassade Nordwest



Fassade Südwest

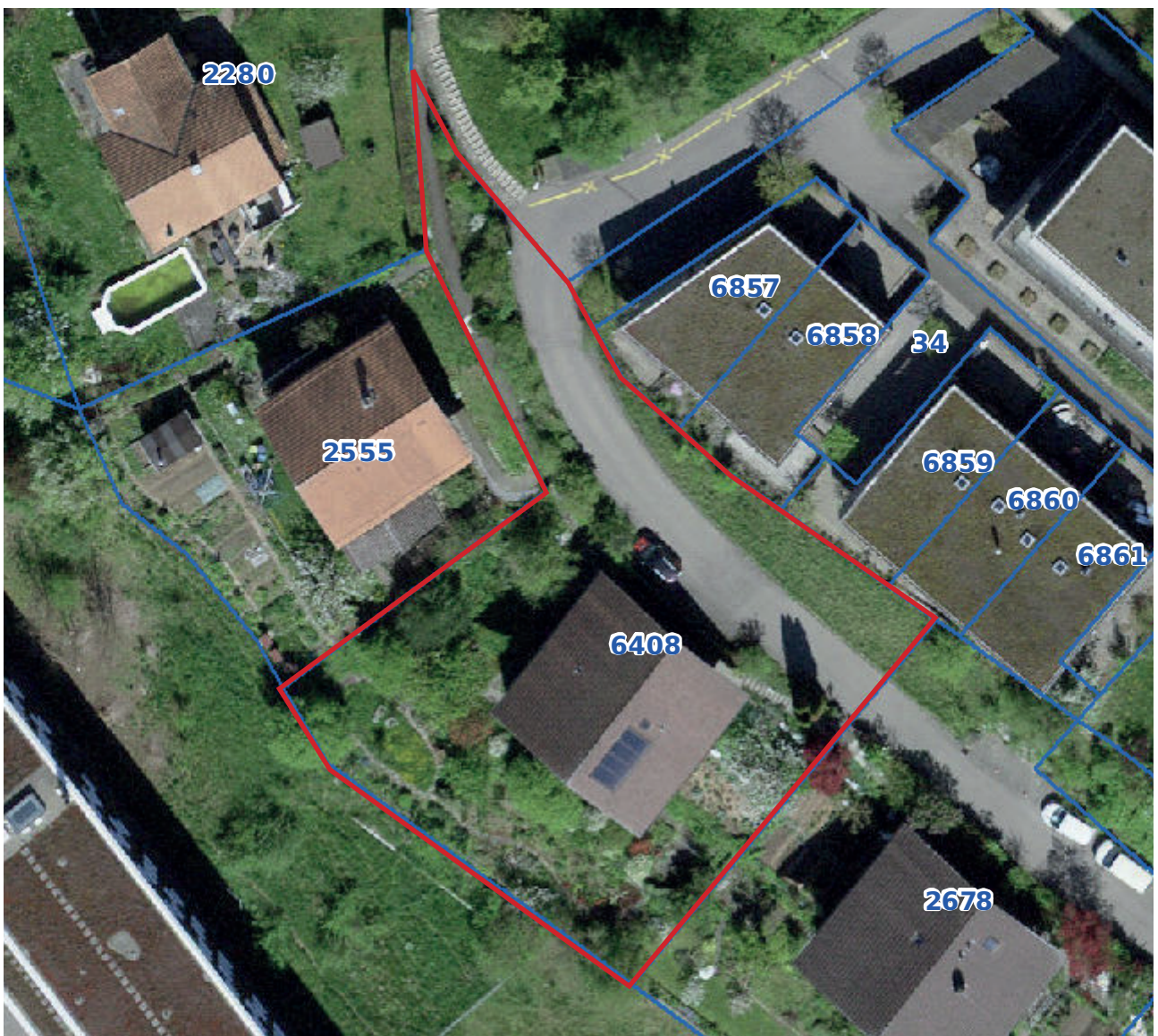


Fassade Südost





Luftbild mit Parzellengrenze





9 IMPRESSIONEN















Einheit
Hoch- / Tief-
parterre





Einheit
Hoch- / Tief-
parterre





Einheit
Hoch- / Tief-
parterre





Einheit
Hoch- / Tiefparterre





Einheit
Hoch- / Tiefparterre





Einheit
Hoch- / Tiefparterre





Einheit
Hoch- / Tief-
parterre





Einheit
Hoch- / Tiefparterre





Einheit
Hoch- / Tiefparterre





Einheit
Hoch- / Tiefparterre



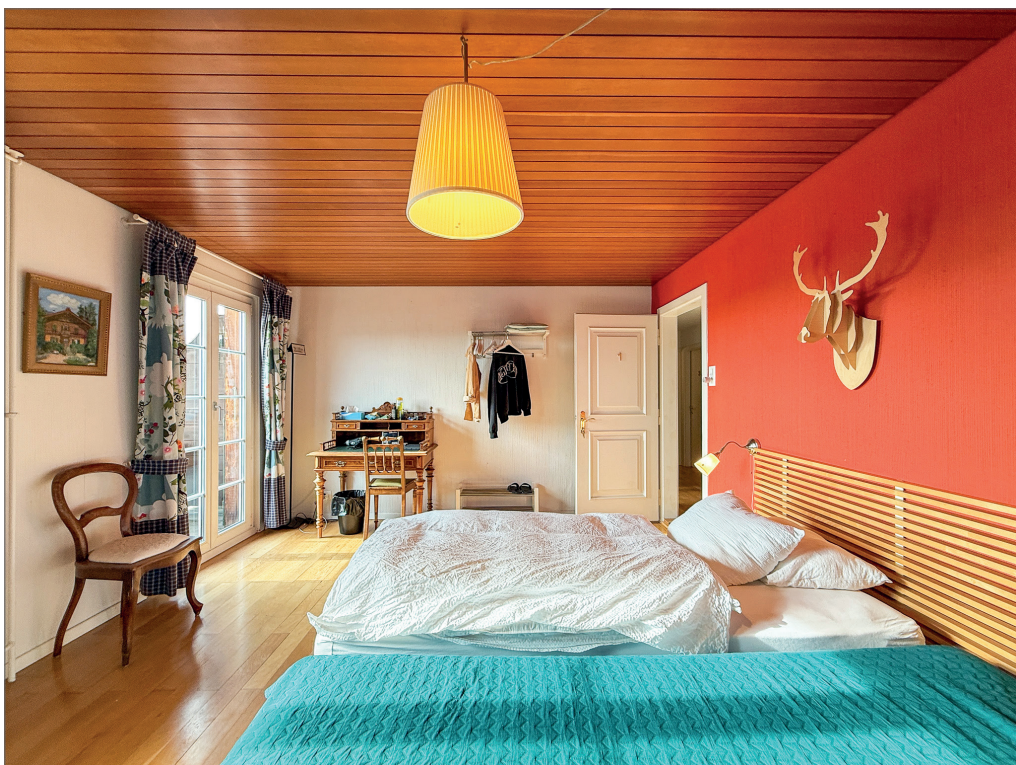


Einheit
Ober- / Dach-
geschoss





Einheit
Ober- / Dach-
geschoss





Einheit
Ober- / Dachgeschoss





Einheit
Ober- / Dachgeschoss





Einheit
Ober- / Dachgeschoss





Einheit
Ober- / Dachgeschoss





Einheit
Ober- / Dachgeschoss





Einheit
Ober- / Dachgeschoss





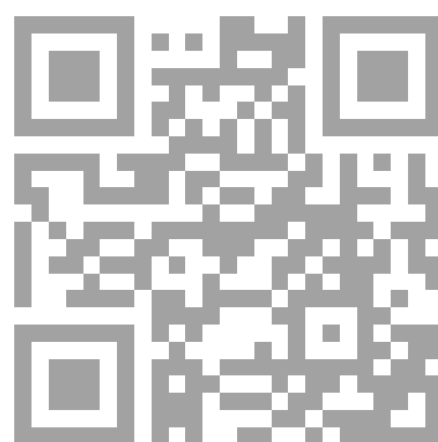






10 KONTAKT

Richtpreis	CHF 1'750'000.-
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