

# Freistehendes 5.5-Zimmer Einfamilienhaus in Neuenegg



# Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
5 ½ Zimmer Einfamilienhaus	5
Grundrisse	19
Gemeinde	22
Verkaufsbestimmungen	23
Ihre Ansprechpartner	25

# Das Wichtigste zuerst

## Wichtige Fakten Allgemein

**Wunderschönes und topmodernes freistehendes Einfamilienhaus** (Baujahr 2018) an ruhiger und sonniger Lage

**Hervorragende Wohnlage mit hoher Wohnqualität**

**5.5 grosse, lichtdurchflutete Räume** mit modernen Linoleum- und Plattenböden, alle Zimmer mit Direktzugang zum Aussenbereich

**Herrlich sonnige Attikaterrasse und grosser Garten mit Südausrichtung**

Das Haus mit **3 Etagen** verfügt über eine **traumhafte Wohnküche mit Kochinsel**, **topmoderne und ökologische Haushaltsgeräte**, **2 stilvolle Bäder/WCs**, **Ankleide**, **sehr umweltschonende Technik** (Wärmepumpe, Bodenheizung, Enthärtungsanlage, atmungsaktive Isolation mit Steinwolle, Holz-Metallfenster 3-fach verglast, teils elektrische Storen)

Eine geräumige **Doppelgarage** rundet das interessante Gesamtpaket ab

## Wichtige Fakten 5.5-Zimmer Einfamilienhaus

<b>Adresse:</b> Stritenrain, 3176 Neuenegg	
Grösse Grundstück	453 m <sup>2</sup>
Bruttogeschoßfläche	194.8 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	152.5 m <sup>2</sup>
Nebenflächen (Keller, Technik, Garage, etc.)	70.8 m <sup>2</sup>
Terrasse und Balkon	29.9 m <sup>2</sup>
Volumen (Gemäss GVB)	927 m <sup>3</sup>

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer / WC	2
Doppelgarage	1
Kellerraum (11.8 m <sup>2</sup> )	1
Heizraum/Waschküche mit Wäscheturm (22.7 m <sup>2</sup> )	1

Baujahr 2018

Dieses **topmoderne, freistehende Einfamilienhaus** ist nach Vereinbarung verfügbar

**Verkaufsrichtpreis :** CHF 1'390'000--

# Situationsplan Neuenegg

## Erreichbarkeit



**Neuenegg – Bern**  
S1 Bahn und Bus 130 (direkter Weg)  
S2 Bahn (via Neuenegg-Flamatt)

30 Min  
45 Min



**Autobahnanschluss**  
Stadtzentrum Bern

3 Min  
15 Min

## Distanzen

**Bushaltestelle Thörishaus Camping**

250 Meter

**Thörishaus Dorf Bahnhof SBB**

1500 Meter

**Neuenegg Bahnhof SBB**

2500 Meter

## Einkaufen

**Kindergarten und**

1600 Meter

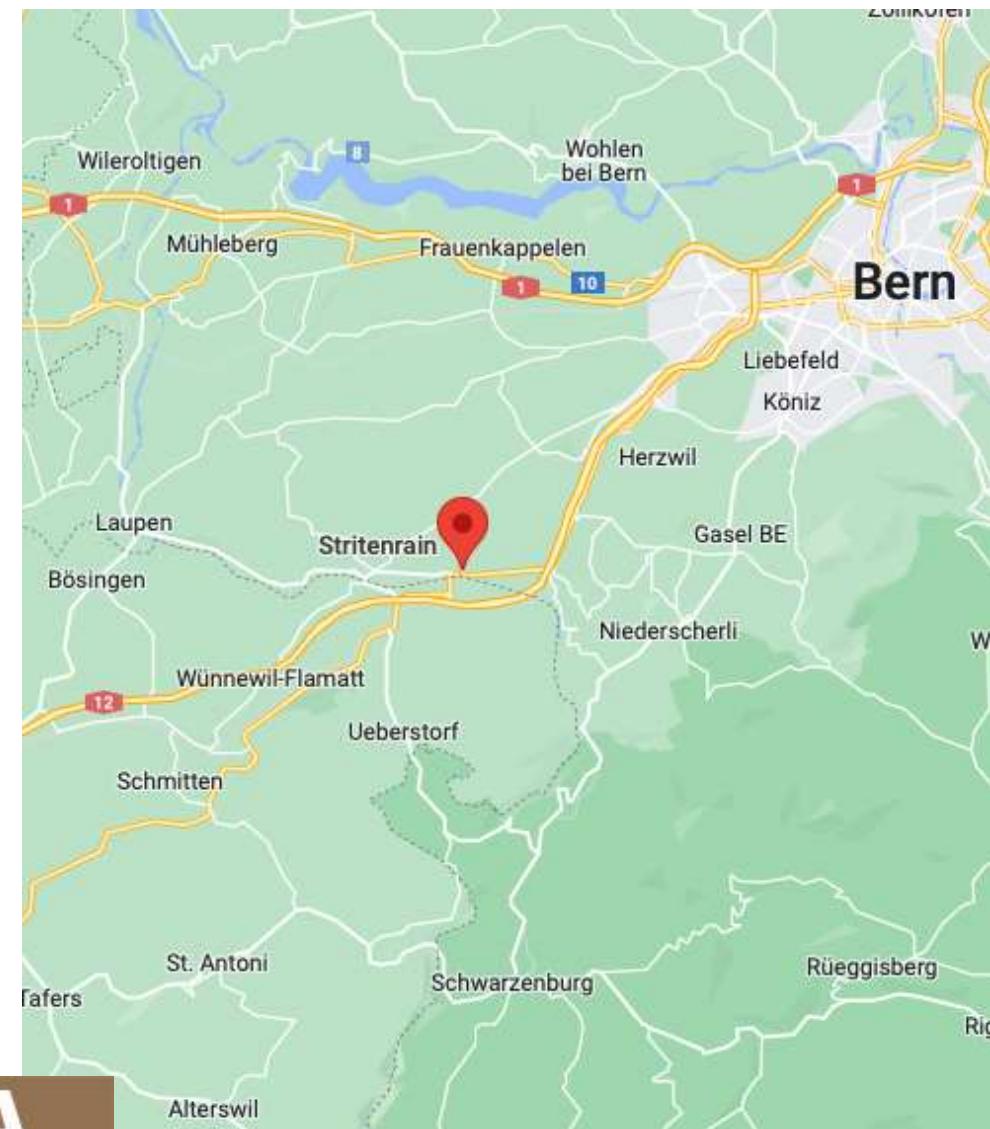
**Primarschule**

1100 Meter

**Oberstufe**

1100 Meter

2700 Meter



# Impressionen (Aussenansicht, Umgebung)

Dieses Bijou an sonniger, naturnaher und gut erschlossener Lage mit Südausrichtung könnte bald Ihnen gehören!



# Impressionen (Küche Erdgeschoss)



In der topmodernen und lichtdurchfluteten Küche mit Aussicht können Sie Ihren Kochkünsten freien Lauf lassen



# Impressionen (Küche Erdgeschoss)



Im Zentrum dieser Traum-Wohnküche steht die Kochinsel mit elektrisch höhenverstellbarem Dampfabzug

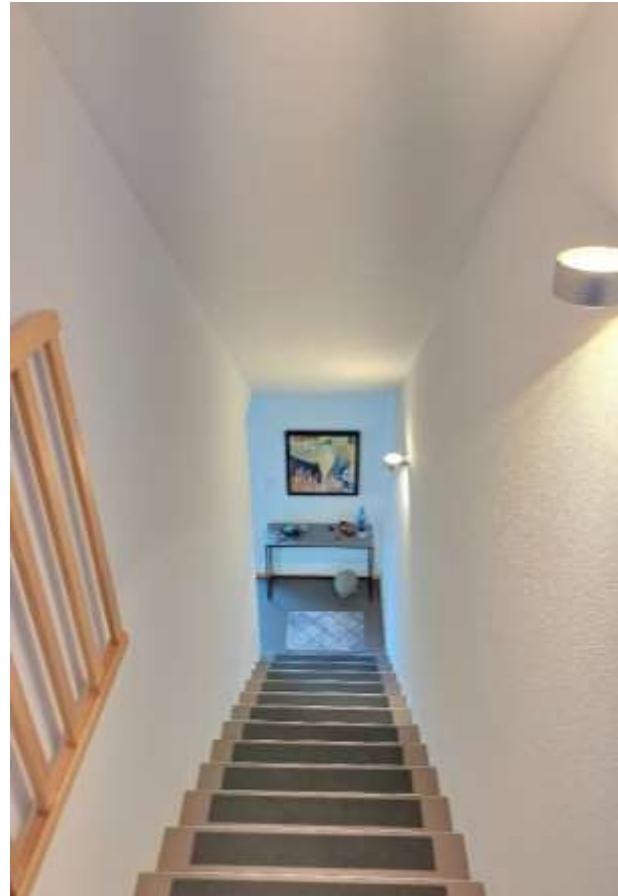


# Impressionen (Küche Erdgeschoss)

Entsprechend zum Namen  
des Quartiers „Striten“  
wurden die einzigartigen  
Fliessen mit Stritenblumen  
(Gemeines Pfennigkraut)  
angefertigt



# Impressionen (Badezimmer, Korridor Erdgeschoss)



Das elegante und schwellenlose Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss

# Impressionen (Wohnzimmer Attikageschoss)

Wohnzimmer möbliert



Wohnzimmer unmöbliert



Geniessen Sie die wunderbare Aussicht vom hellen und geräumigen  
Wohnzimmer aus – Ein Blickfang zu jeder Jahreszeit!

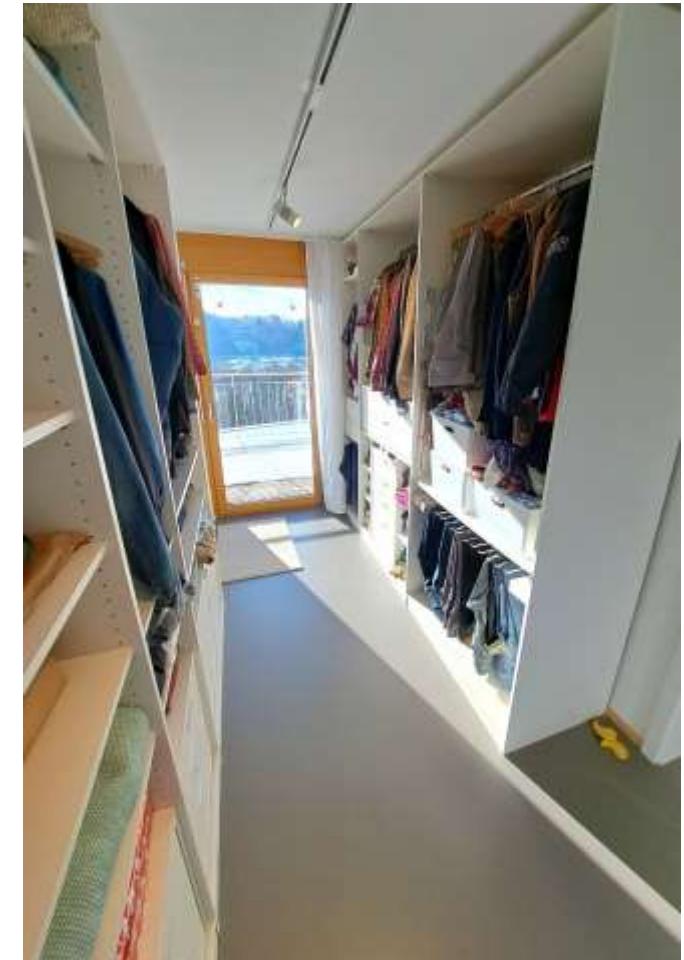
# Impressionen (Badezimmer, Treppenaufgang Attikageschoss)



**1A**  
IMMOBILIEN



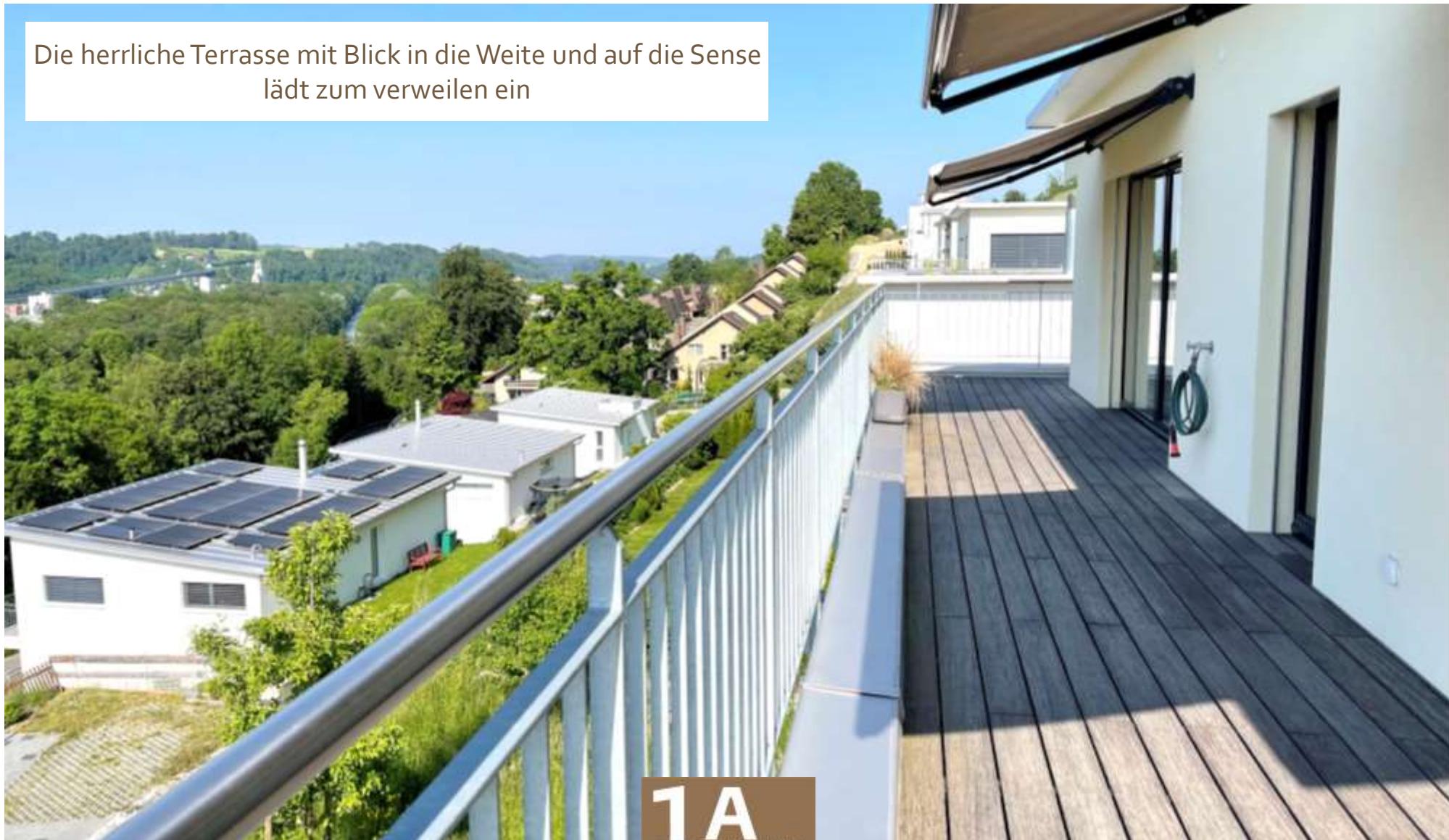
# Impressionen (Schlafzimmer und Ankleide Attikageschoss)



Das Schlafzimmer mit Ankleide befindet sich im Attikageschoss mit direktem Zugang zur Terrasse

# Impressionen (Attikaterrasse)

Die herrliche Terrasse mit Blick in die Weite und auf die Sense lädt zum verweilen ein



# Impressionen (Zimmer Gartengeschoß)



# Impressionen (Zimmer Gartengeschoß)



Die grossen Zimmer im Erdgeschoss ( $16.2 \text{ m}^2$  und  $18.6 \text{ m}^2$ ) mit praktischem Grundriss sind angenehm hell aufgrund der grosszügigen Fenster

# Impressionen (Garten)



Ein weiteres Bijou ist die Anordnung der Trockensteinmauern mit der stilvollen Tessiner Treppe auf der Ostseite

# Impressionen (Garten)

Genau das Richtige für Sonnenanbeter/innen!  
Geniessen Sie lange Sonnenstunden von früh morgens bis  
spät abends, ob im Garten oder auf der Attikaterrasse



# Impressionen (Umgebung)

Ihr neues Zuhause ist umgeben von dieser idyllischen und prachtvollen Natur – Erkunden Sie die Umgebung mit dem Fahrrad oder bei einem gemütlichen Spaziergang



# Grundriss - Gartengeschoß



<b>Bruttogeschoßfläche</b>	<b>49.3 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>44.4 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebennutzfläche</b>	<b>34.5 m<sup>2</sup></b>
❖ Zimmer	16.2 m <sup>2</sup>
❖ Zimmer	18.6 m <sup>2</sup>
❖ Keller	11.8 m <sup>2</sup>
❖ Korridor	14.0 m <sup>2</sup>
❖ Waschküche Technik	22.7 m <sup>2</sup>

# Grundriss – Erdgeschoss



<b>Bruttogeschoßfläche</b>	<b>61.9</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>47.0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Nebennutzfläche</b>	<b>40.0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
❖ Wohnküche	25.0	m <sup>2</sup>
❖ Eingang	20.3	m <sup>2</sup>
❖ Dusche/WC	6.0	m <sup>2</sup>
❖ Balkon	3.8	m <sup>2</sup>
❖ Garage	36.3	m <sup>2</sup>

# Grundriss – Attikageschoss



<b>Bruttogeschoßfläche ca.</b>	<b>83.6 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>61.1 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebennutzfläche</b>	<b>26.1 m<sup>2</sup></b>
❖ Wohnen	24.8 m <sup>2</sup>
❖ Ankleide	9.4 m <sup>2</sup>
❖ Zimmer	14.1 m <sup>2</sup>
❖ Dusche/WC	6.0 m <sup>2</sup>
❖ Korridor	12.0 m <sup>2</sup>
❖ Terrasse	26.1 m <sup>2</sup>

# Die Gemeinde stellt sich vor

Neuenegg ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Bern-Mittelland des Kantons Bern. Sie liegt rund 15 km südwestlich von Bern im unteren Sensetal und ist mit ihrer idealen Wohnlage an den sonnigen Südhängen inmitten eines wunderschönen Naherholungsgebietes ein beliebter Wohnort. Die Gemeinde zählt 5'773 Einwohner.



Neuenegg ist lebendig. Die Gemeinde punktet mit einem attraktiven Kulturprogramm – von klassischen Konzerten, Comedy-Abenden, Puppentheater u.v.m., ist für Gross und Klein stets etwas dabei. Ausserdem verfügt sie über eine Bibliothek mit Lesezirkel, zahlreiche Vereine (Musik, Sport, Natur u.a.), und mehrere Waldhütten und Pfadiheime. Darüber hinaus bieten Neuenegg und die Region Flamatt / Laupen wunderbare Naherholungsgebiete mit zahlreichen Möglichkeiten für Wanderungen und Biketouren, sowie fürs Baden und Brätseln am naturnah belassenen Fluss Sense.

Neuenegg belegt in den Gemeinderatings des Handels- und Industrievereins des Kantons Bern stets einen Spitzensatz. In der Gemeinde sind zahlreiche Betriebe mit über 2'500 Arbeitsplätzen eingetragen – beispielsweise produziert Wacker hier seine beliebte Ovomaltine. In der Gemeinde finden sich Tagesschulen, Kindergärten, und Schulen mit Primar-und Oberstufe. Restaurants und diverse Einkaufsmöglichkeiten in Neuenegg (Coop, Landi u.a.) und Flamatt (Coop, Landi, Migros, Denner, Getränkemarkt, Tankstellen, Apotheke u.a.) runden das Angebot ab.

# Sie möchten kaufen?

## Verkaufsbestimmungen

Der Verkaufsrichtpreis für das freistehende 5.5-Zimmer Einfamilienhaus wurde auf CHF 1'390'000.— festgelegt.

Der Zuschlag erfolgt durch den Entscheid der Verkäuferschaft.

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.ch** zur Verfügung.

## 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** 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.**

# 1A IMMOBILIEN



WIR LIEBEN

IMMOBILIEN



# Ihre Ansprechpartner

Thomas Bolliger

Inhaber und Gründer

[thomas.bolliger@1a-immobilien.ch](mailto:thomas.bolliger@1a-immobilien.ch)

Tel. Nummer 031 368 01 15

Bundesgasse 26

Postfach 2171

3011 Bern

