

# 5.5 ZIMMER-WOHNUNG IN ITTIGEN



# INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Impressionen	5
Grundriss Wohnung	13
Die Gemeinde	14
Verkaufsbestimmungen	15
Ihre Ansprechperson	17



# DAS WICHTIGSTE ZUERST

## FAKTEN ALLGEMEIN

Wunderschöne Wohnung im Hochparterre (Baujahr 1981)

Ruhige und doch zentrale Lage, viel Natur

**Hervorragende Wohnlage** mit **hoher Wohnqualität**.

**5.5 lichtdurchflutete Räume** mit Echtholzparkett und Blick ins Grüne, offenem Wohn- und Essbereich mit vorhandenem Anschluss für Kamin (Schwedenofen kann direkt installiert werden).

**Traumhaft schöne Gartenanlage** zur gemeinschaftlichen Nutzung mit vielen Bäumen, Spazierwegen und einem Seerosen-Teich.

Die Wohnung verfügt über **zwei Badezimmer** (eines davon mit Badewanne), eine 2020 erneuerte, **topmoderne Küche**, ein Reduit, Einbauschränke, Bodenheizung (Öl), einen **eigenen Kellerraum**, Mehrzweckraum, Waschküche und Veloraum zur Mitbenützung, u.v.m. Ein gedeckter Parkplatz und ein Aussenparkplatz können dazugemietet werden.

## FAKTEN WOHNUNG

Adresse	Im Aespliz, 3063 Ittigen
Grösse Grundstück	1824 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	112 m <sup>2</sup>
Balkon	10.7 m <sup>2</sup>
Gartenanlage zur Mitbenützung	1380 m <sup>2</sup>

Wertquote	99/1000
Amtlicher Wert Wohnung, 2020	CHF 443'240.—
Eigenmietwert, 2020	CHF 18'180.—
Jährlicher Beitrag an Erneuerungsfonds	CHF 1980.—

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer / WC	2
Kellerraum (6 m <sup>2</sup> )	1
Baujahr	1981

Diese wunderschöne Wohnung ist **nach Vereinbarung** bezugsbereit.

**Verkaufsrichtpreis :** CHF 895'000.—

# SITUATIONSPLAN ITTIGEN

## ERREICHBARKEIT



Ittigen – Bern

10min



Autobahnanschluss  
Stadtzentrum Bern

5min  
12min

## DISTANZEN

Bahnhof Ittigen

900 Meter

Einkaufen

850 Meter

Kindergarten  
Primarschule  
Oberstufe

350 Meter  
550 Meter  
550 Meter





Die Wohnung befindet sich im Hochparterre, an sonniger, ruhiger und naturnaher Lage.



Im lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche können Sie sich so richtig wohl fühlen! Er verfügt über einen Balkonzugang und einen Kaminanschluss.

# IMPRESSIONEN

# WOHNEN/ESSEN/KÜCHE

Die topmoderne Küche verfügt über einen eigenen Balkonzugang und wurde 2020 komplett erneuert.  
Lassen Sie hier Ihrer kulinarischen Fantasie freien Lauf!



# IMPRESSIONEN

# BALKON



Auf diesem gedeckten Balkon können Sie es sich gemütlich machen und zu jeder Zeit eine herrliche Sicht in die grüne Umgebung genießen!



# IMPRESSIONEN

# ZIMMER



**1A**  
IMMOBILIEN



Die Wohnung verfügt über vier weitere helle Zimmer mit Echtholzparkett und Blick ins Grüne. Bei einem der Zimmer lässt sich eine Wand entfernen und so der Wohn- und Essbereich vergrößern.

# IMPRESSIONEN

# BADEZIMMER



Zwei Badezimmer (eines davon mit Badewanne und Doppellavabo) sorgen für maximalen Komfort.

Der Parkettboden ist ein echter Blickfang!

# IMPRESSIONEN

# GARTENANLAGE, UMGEBUNG



Die weitläufige Gartenanlage sorgt für eine aussergewöhnliche Ruhe und Naturnähe.



# IMPRESSIONEN

# GARTENANLAGE, UMGEBUNG

Teil der Gartenanlage ist ein grosser Teich mit Seerosen und Bänken zum Verweilen.

Wo sonst begegnen Sie auf Ihrer Runde um den Block einem Entenpaar?



# GRUNDRISS WOHNUNG

Nettowohnfläche EG  
Aussennutzfläche EG

ca. 112 m<sup>2</sup>  
ca. 10.7 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen	27.8 m <sup>2</sup>
Küche	11.4 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15.2 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11.7 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10.8 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	10.8 m <sup>2</sup>
Bad	4.76 m <sup>2</sup>
Dusche	2.76 m <sup>2</sup>
Reduit	1 m <sup>2</sup>
Entree	7.2 m <sup>2</sup>
Korridor	8.5 m <sup>2</sup>
Balkon	10.7 m <sup>2</sup>



# DIE GEMEINDE STELLT SICH VOR

Ittigen (11'673 Einwohner) ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Bern-Mittelland des Kantons Bern. Die Gemeinde liegt nordöstlich direkt neben der Stadt Bern im unteren Worblental. Durch Ittigen hindurch fliesst die Worble, welche im Ortsteil Worblaufen in die Aare mündet.

Dank der ausgezeichneten Erschliessung sowie der tiefen Steueranlage ist Ittigen nicht nur als Wohn-, sondern auch als Arbeitsort attraktiv. In Ittigen haben sich diverse Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Bundesämter niedergelassen. Das Ortsbild ist einerseits durch deren moderne Gebäudekomplexe geprägt, andererseits auch durch viel Grün – fast 2'000 Bäume säumen die Strassenzüge. Ittigen ist stadtnah und doch von Natur umgeben. Die Gemeinde verfügt über attraktive Naherholungsgebiete wie den «Hinteren Schermen» für Spaziergänge, Wanderungen, Velotouren u.a. Weiter bietet Ittigen vielfältige Möglichkeiten für Freizeitbeschäftigungen: Hallenbäder, Museen, eine Bibliothek, Sportangebote, Projekte für Kinder und Jugendliche... Und sogar einen kleinen Tierpark.

Ittigen verfügt über einige Restaurants und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Vom Einzelhandel bis zu den Grossverteilern ist alles vertreten. In der Gemeinde befinden sich mehrere Kindergärten, ebenso Schulen mit Primar- und Oberstufe.



# SIE MÖCHTEN KAUFEN?

## VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der Verkaufsrichtpreis für die 5.5-Zimmer Wohnung wurde auf CHF 895'000.— 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.

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 GmbH Schweiz** getätigt. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Reservieren Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin.

[www.1a-Immobilien.ch](http://www.1a-Immobilien.ch)  
**Thomas Bolliger**  
**031 368 01 15**

**Wir freuen uns auf Sie.**





**1A**  
IMMOBILIEN

WIR LIEBEN  
IMMOBILIEN



# IHRE ANSPRECHPERSON

THOMAS BOLLIGER

**Inhaber und Gründer**

thomas.bolliger@1a-immobilien.ch

**Tel. Nummer**

031 368 01 15

**Adresse**

Bundesgasse 26

Postfach 2171

3011 Bern

