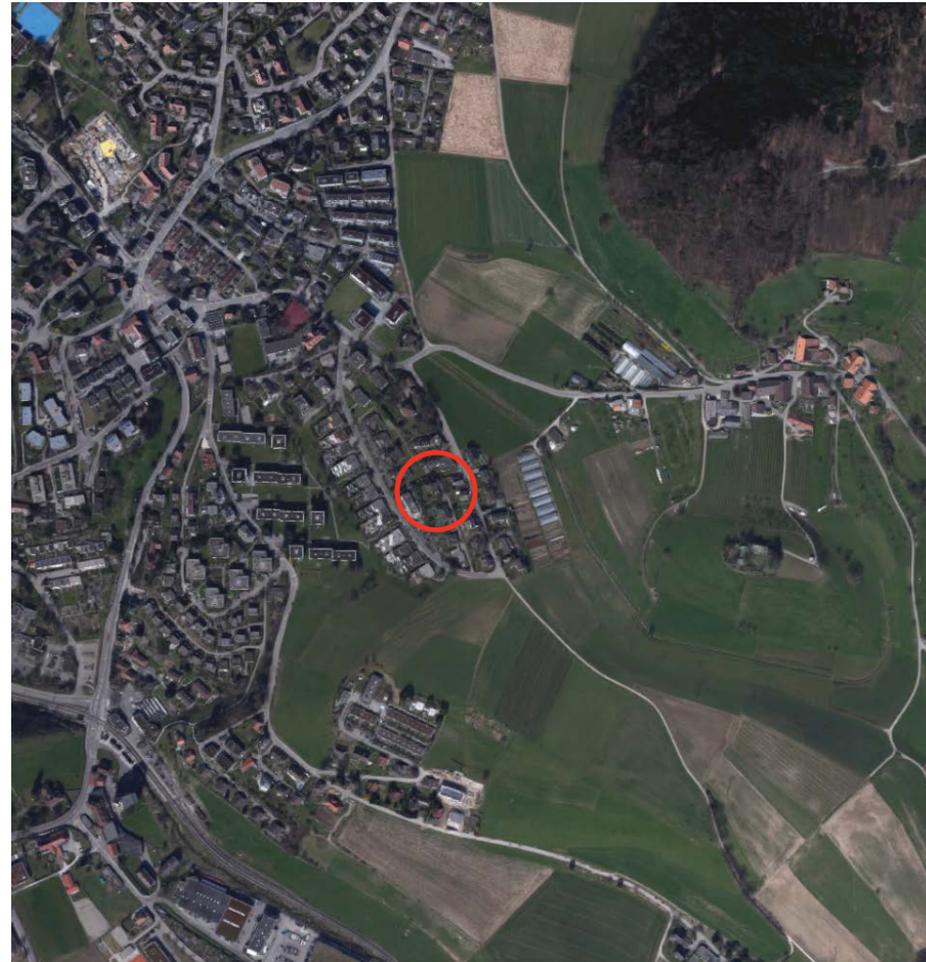


Lindenmatt Bolligen

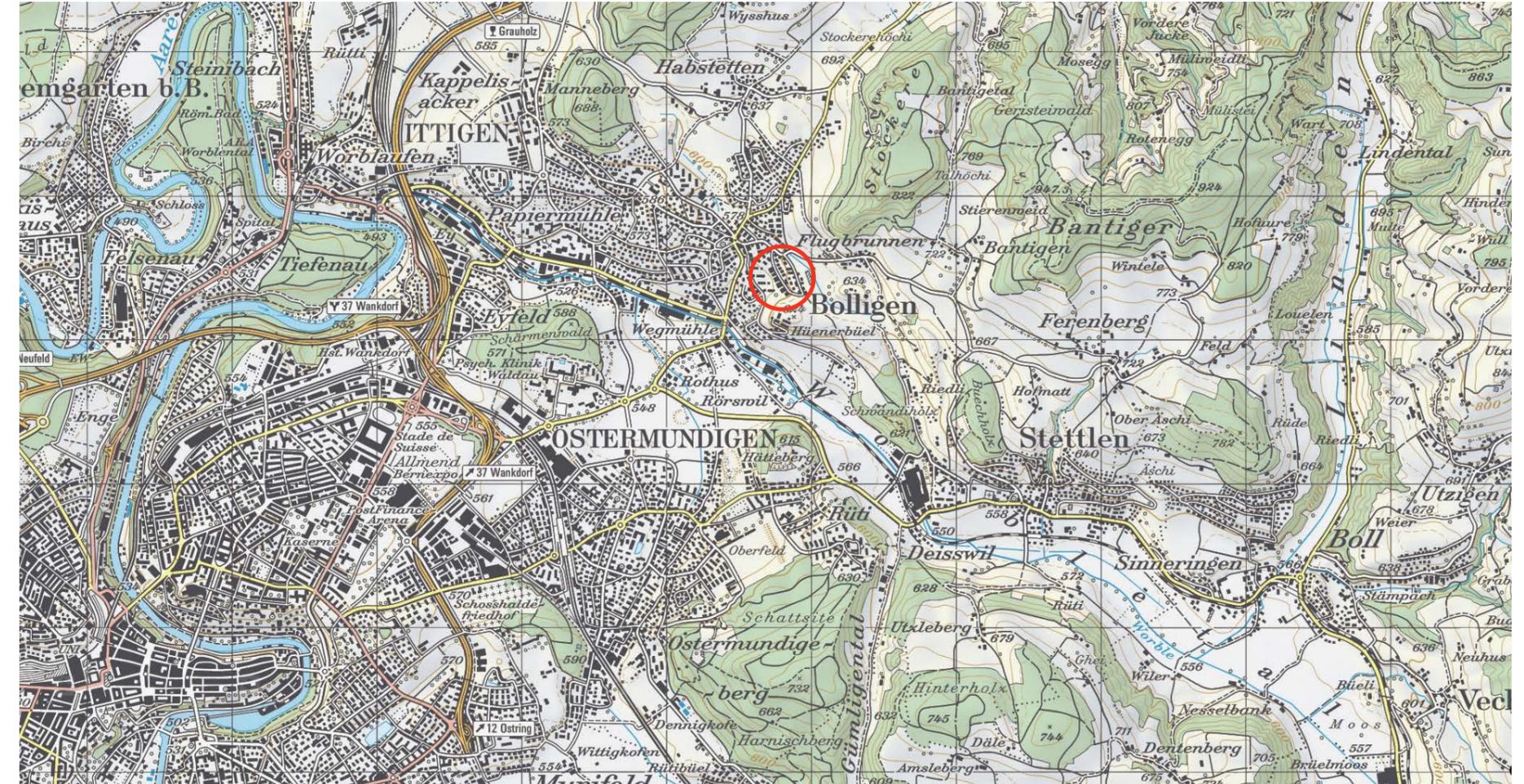
MODERNES WOHNEN MIT FERNSICHT



Duplexwohnung 01	12
Wohnung 02	20
Wohnung 03	24
Wohnung 04	28
Keller	30
Parkierung	32
Fassaden	38
Kurzbaubeschrieb	46
Kontaktangaben	47



Lage	Das Mehrfamilienhaus befindet sich an der Lindenmattstrasse 25 in Bolligen. Diese Vorortgemeinde liegt 6 km nordöstlich des Bahnhofs Bern und ist aufgrund der Hanglage weitgehend nebelfrei. Die Gemeinde Bolligen zählt rund 6'200 Einwohner.
Einkaufsmöglichkeiten	Diverse Fachgeschäfte sowie der Dorfmarkt Bolligen mit Mittwochsmarkt.
Schulen	Kindergarten und Primarschule sind zentral erreichbar. 4 Schulanlagen und 5 Kindergärten gewährleisten ein qualitativ hochstehendes Bildungsangebot.
Freizeit	Ein Hallenbad, eine Tennisanlage, diverse Sportplätze, ein Vitaparcours sowie 33 km Wanderwege laden in diesem einzigartigen Naherholungsgebiet zur aktiven Freizeitgestaltung ein. 58 Vereine, darunter 20 Sportvereine, sorgen für ein vielseitiges Angebot für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.
Erschliessung	Mit der S7 des Regionalverkehrs Bern-Solothurn (RBS) ist der Bahnhof Bern in 12 Minuten erreichbar. Busse fahren nach Ostermundigen-Gümligen sowie als Ortbusse durch Bolligen und Habstetten.
Privatverkehr	Die Autobahn A1 (Wankdorf) ist in 9 Minuten erreichbar.



Am Rande vom ländlich geprägten aber stadtnahen Bolligen entsteht in nächster Nähe zum Bantiger ein modernes Mehrfamilienhaus, welches sich durch eine ausgezeichnete Lage mit atemberaubendem Panorama und unverbaubarer Sicht auszeichnet. Fernblicke zum Gurten, der Jurakette sowie auf die Stadt Bern sind garantiert. Die Umgebung ist ruhig und naturverbunden - das Naherholungsgebiet liegt praktisch vor der Tür, was für absolutes Wohlbefinden sorgt.



Mikrolage _ *lindenmatt bolligen*

6

7

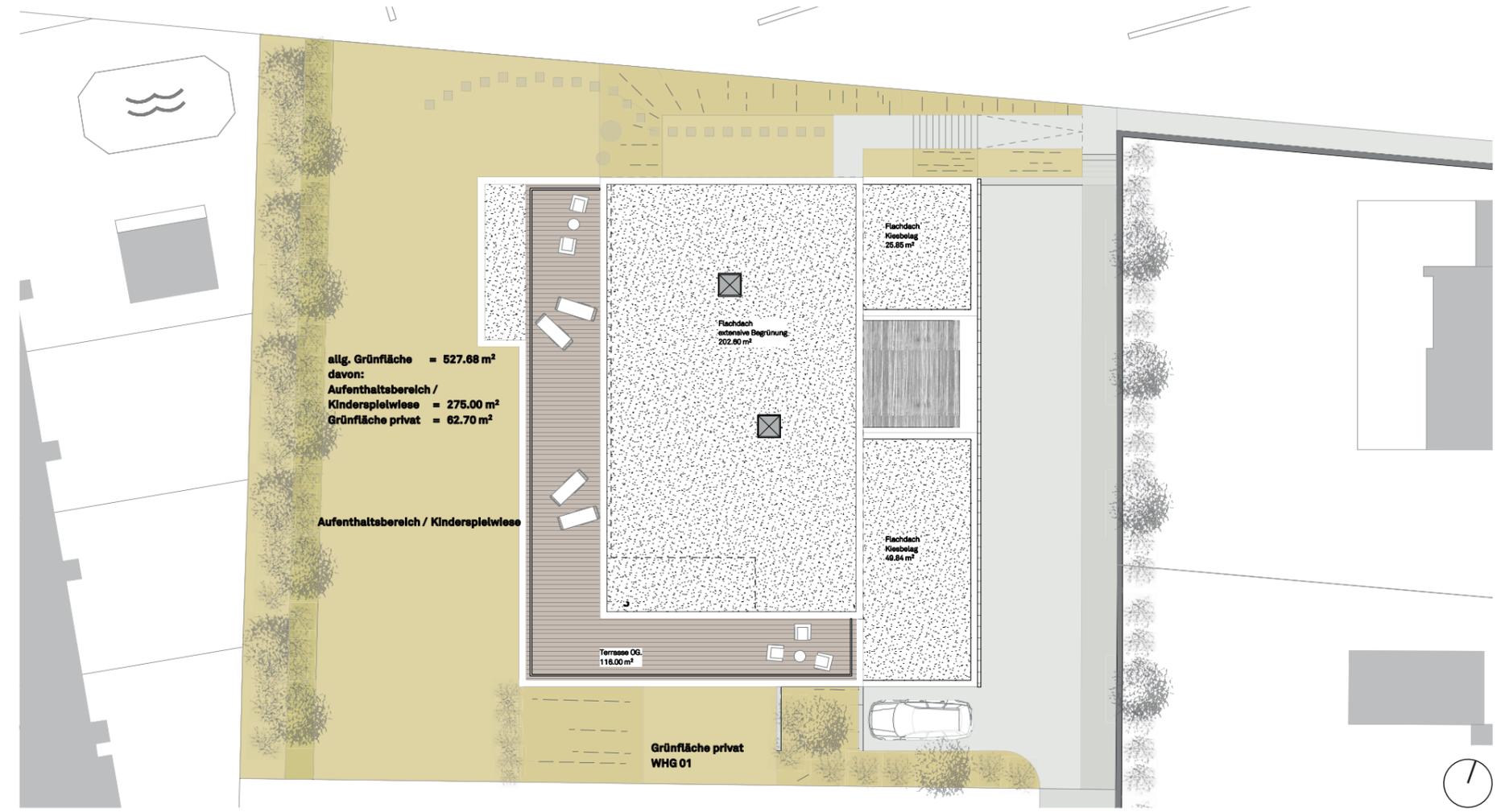
lindenmatt bolligen _ Fernsicht

Das Mehrfamilienhaus besteht aus vier grosszügigen Neubauwohnungen, Garagen / Abstellplätzen sowie einem gemeinsamen Velokeller.
Das Innenraumkonzept folgt einer klaren und schlichten Formensprache. Grosszügige, helle Räume und hochwertige Materialien bilden die Hauptmerkmale der modernen 4.5 bis 6.5-Zimmer Wohnungen.
Jede Wohnung ist mit dem Lift erschlossen und verfügt über weitläufige private Aussenbereiche.





Situationsplan *_ Lindenmatt Bolligen*



Lindenmatt Bolligen _ Umgebung





Erd- und Obergeschoss 6.5-Zimmer-Duplex-Wohnung 01

Bruttogeschosswohnfläche 237.0 m²

Nettowohnfläche 182.4 m²

Loggia EG 24.2 m²

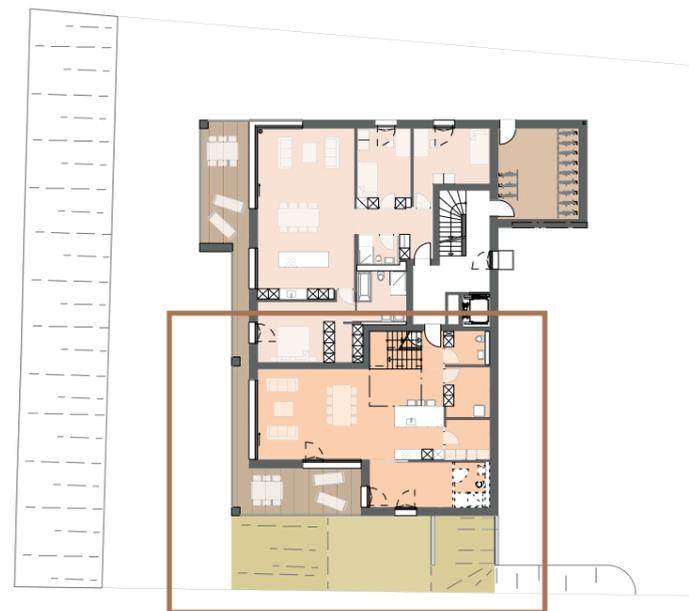
Loggia OG 24.2 m²

Keller 17.5 m²

Grünfläche privat 62.7 m²

Allg. Nutzfläche Grüngarten / -zone 190.0 m²

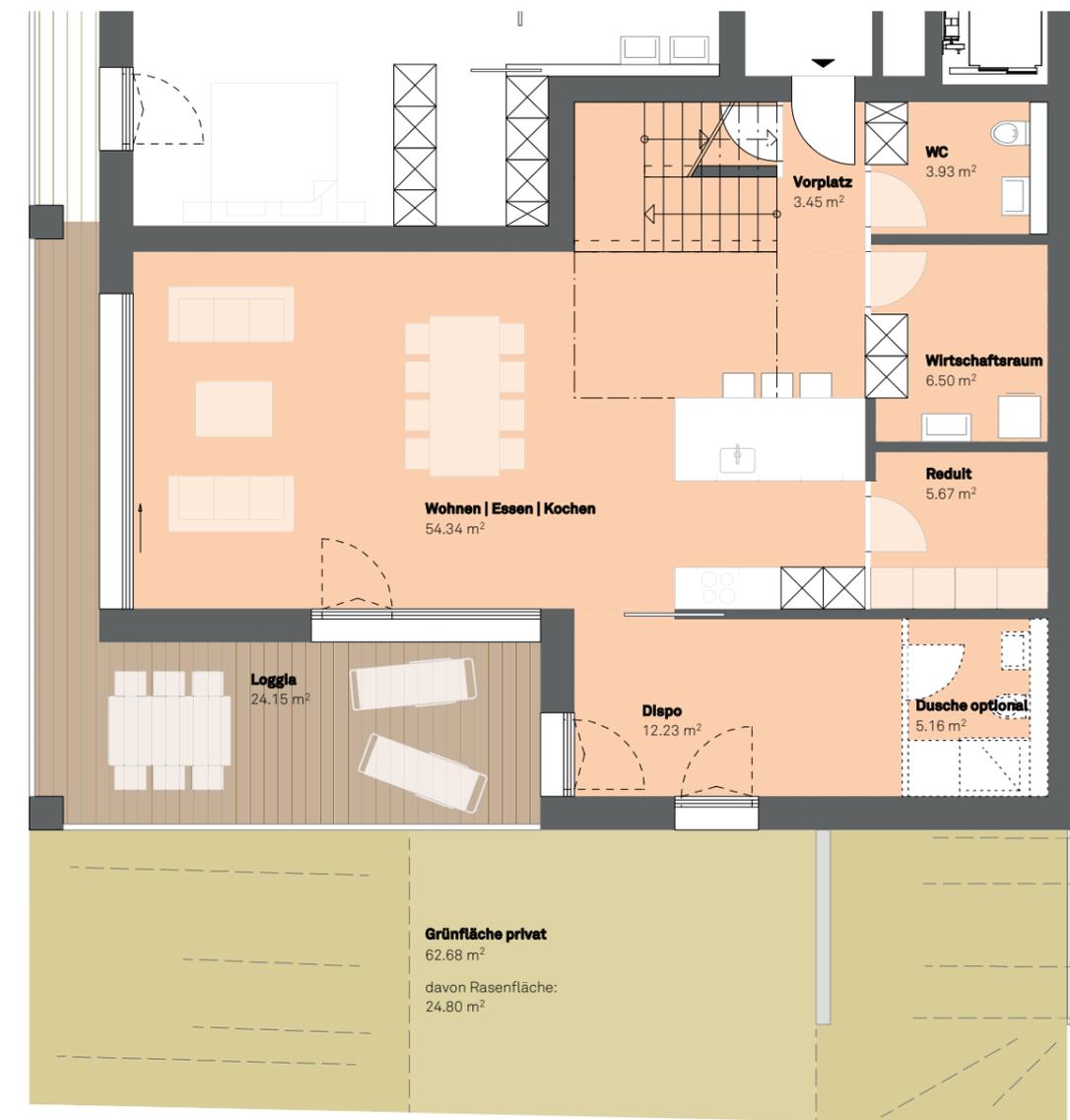
Allg. Aufenthaltsbereich / Kinderspielwiese 275.0 m²



Erdgeschoss *_ duplexwohnung 01*

16

17

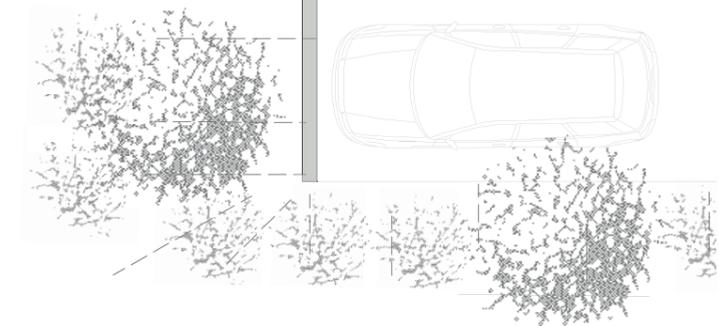
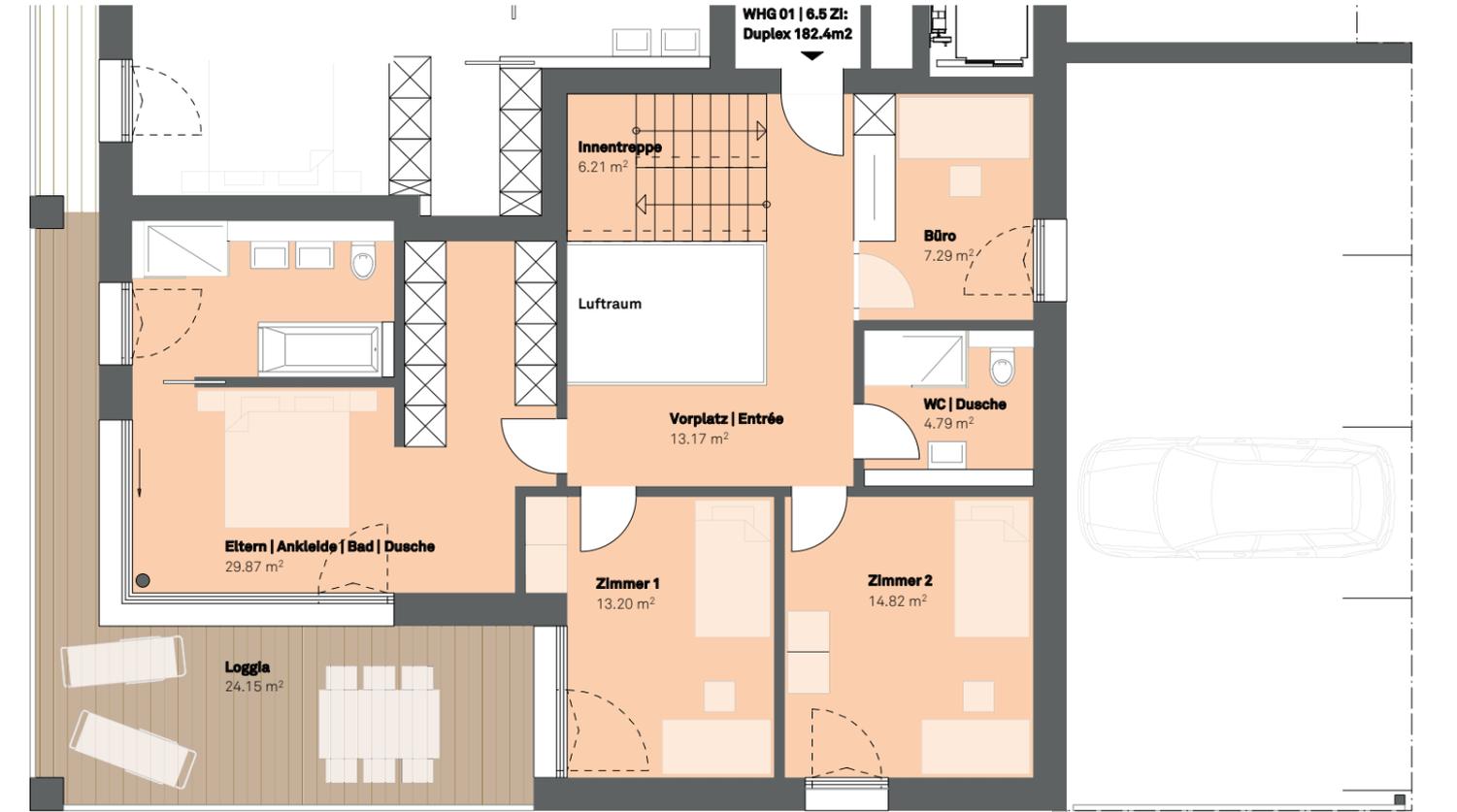




Obergeschoss _ *Duplexwohnung 01*

18

19







Erdgeschoss _ wohnung 02

Erdgeschoss 4.5-Zimmer-Wohnung 02

Bruttogeschosswohnfläche 145.6 m²

Nettowohnfläche 121.5 m²

Loggia 24.7 m²

Keller 18.5 m²

Waschen 5.7 m²

Allg. Nutzfläche Grünarten / -zone 190.0 m²

Allg. Aufenthaltsbereich / Kinderspielwiese 275.0 m²

RESERVIERT







Obergeschoss *_wohnung 03*

Obergeschoss 4.5-Zimmer-Wohnung 03

Bruttogeschosswohnfläche 143.1 m²

Nettowohnfläche 119.1 m²

Loggia 24.7 m²

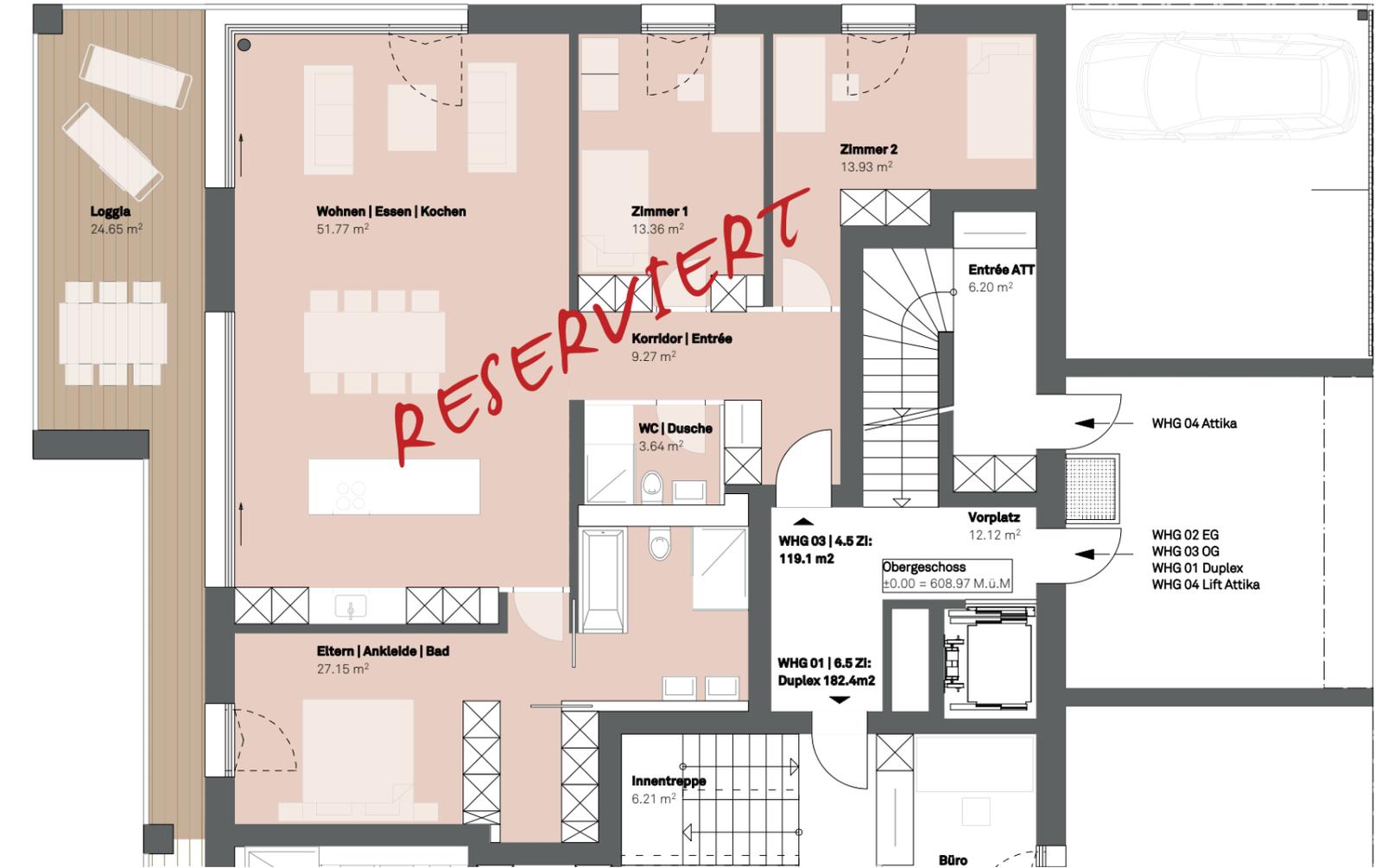
Keller 18.1 m²

Waschen 5.8 m²

Allg. Nutzfläche Grünarten / -zone 190.0 m²

Allg. Außenbereich / Kinderspielwiese 275.0 m²

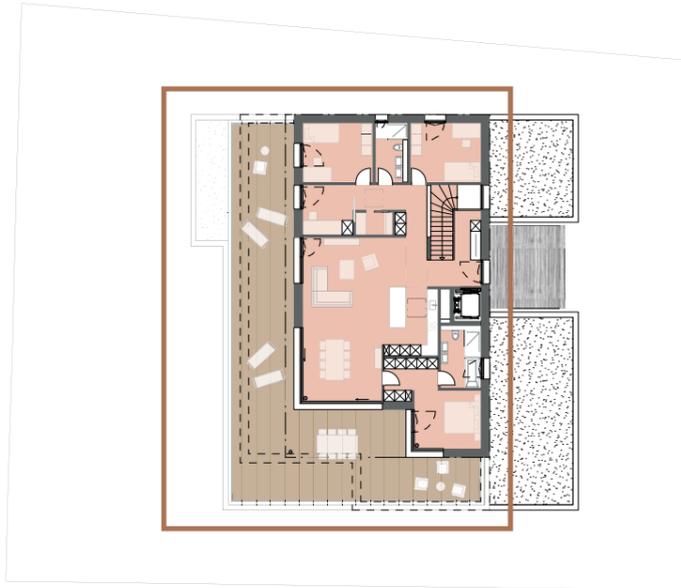
RESERVIERT



Attikageschoss 5.5-Zimmer-Wohnung 04

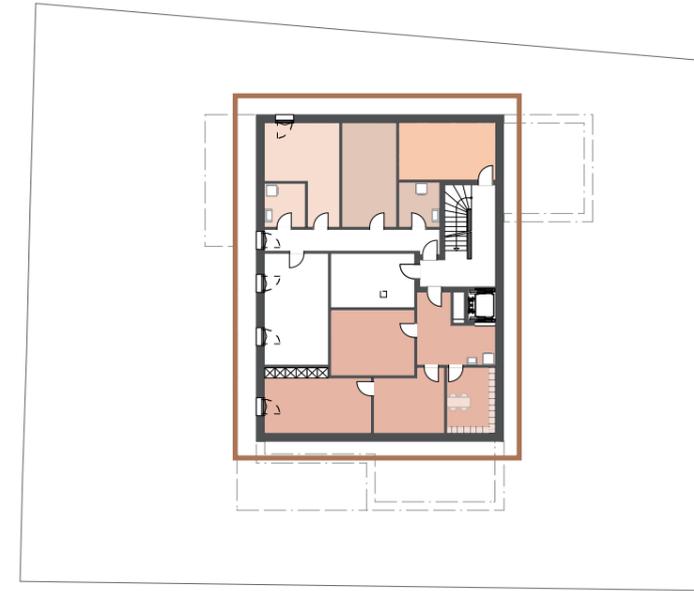
Bruttogeschosswohnfläche	205.1 m ²
Nettowohnfläche	159.3 m²
Terrasse	116.0 m ²
Keller 1	17.5 m ²
Keller 2	13.3 m ²
Weinkeller	10.1 m ²
Fitness / Dispo	20.7 m ²
Waschen	13.7 m ²
Allg. Nutzfläche Grüngarten / -zone	190.0 m ²
Allg. Aufenthaltsbereich / Kinderspielwiese	275.0 m ²

VERKAUFT



Attikageschoss _ wohnung 04

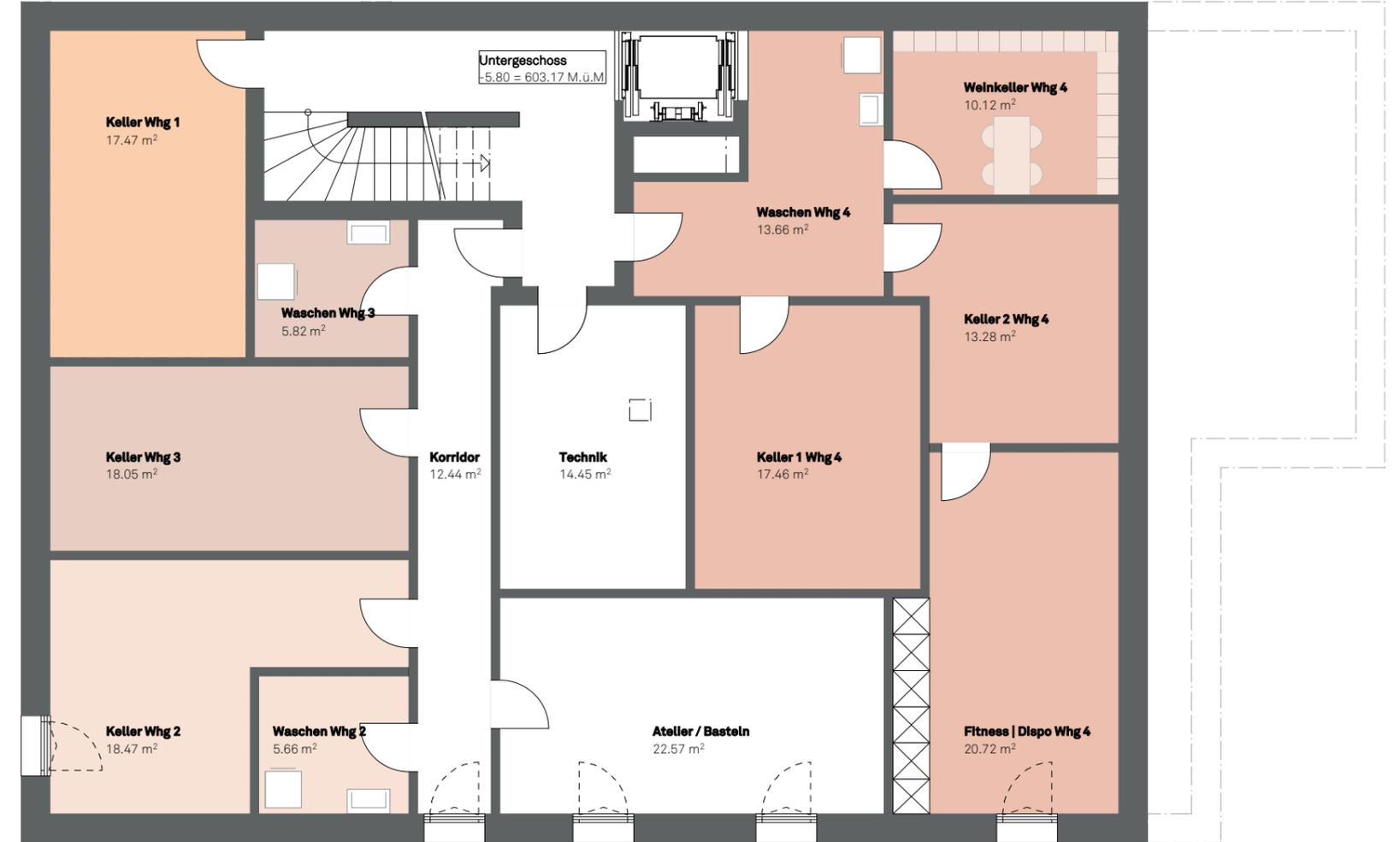




Untergeschoss_ *keller*

Legende Keller / Waschen

Keller Whg 1	17.5 m ²
Keller Whg 2	18.5 m ²
Keller Whg 3	18.1 m ²
Keller Whg 4	30.8 m ²
Atelier Basteln: zu verkaufen	22.6 m ²



30

31

Parkierung_ *lindenmatt bolligen*

32

33

lindenmatt bolligen _ Visualisierung



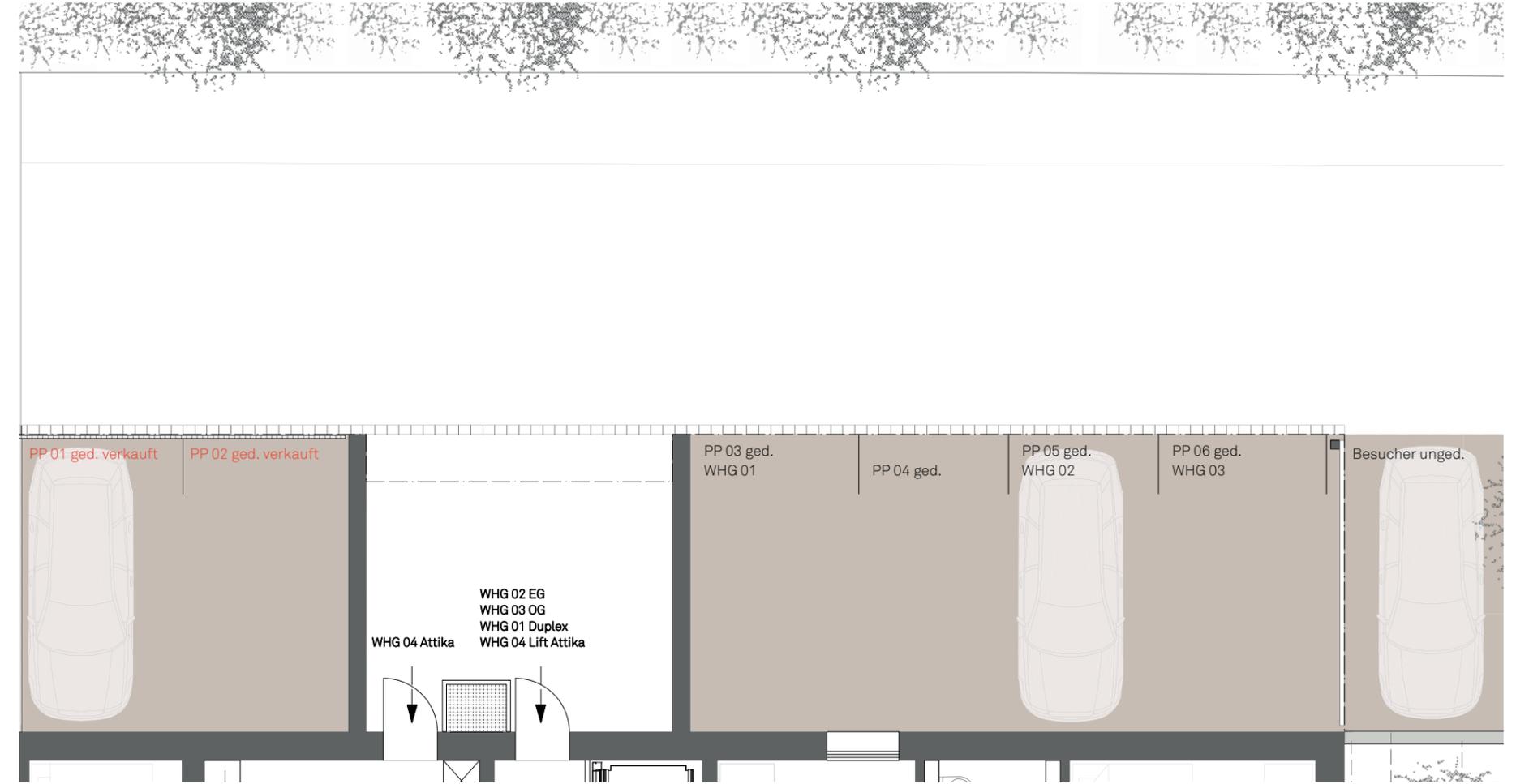


Aussenvorplatz_ *parkierung*

34



35





Erdgeschoss _ *velo-aussenreduit*

36

0

1

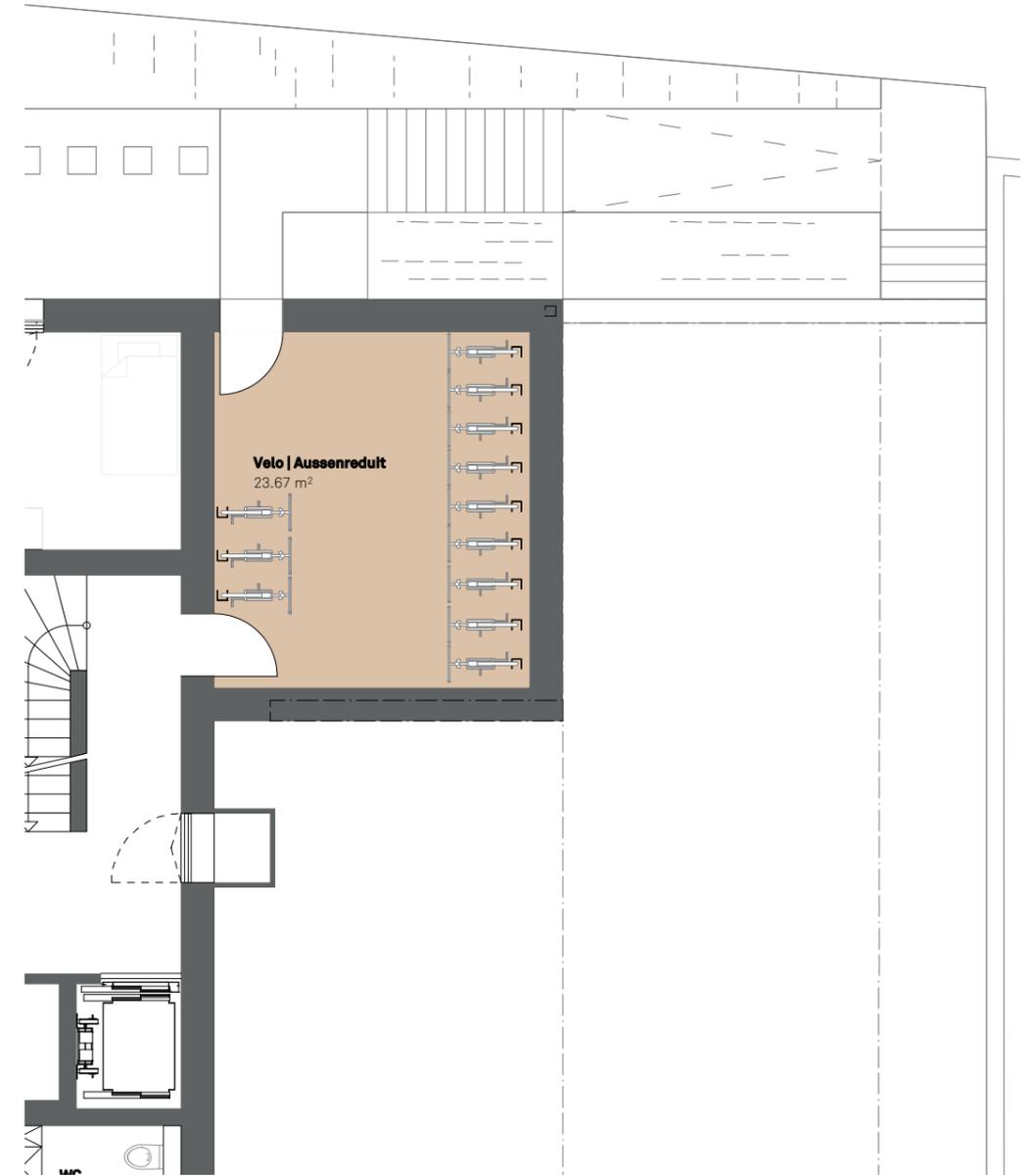
2

5

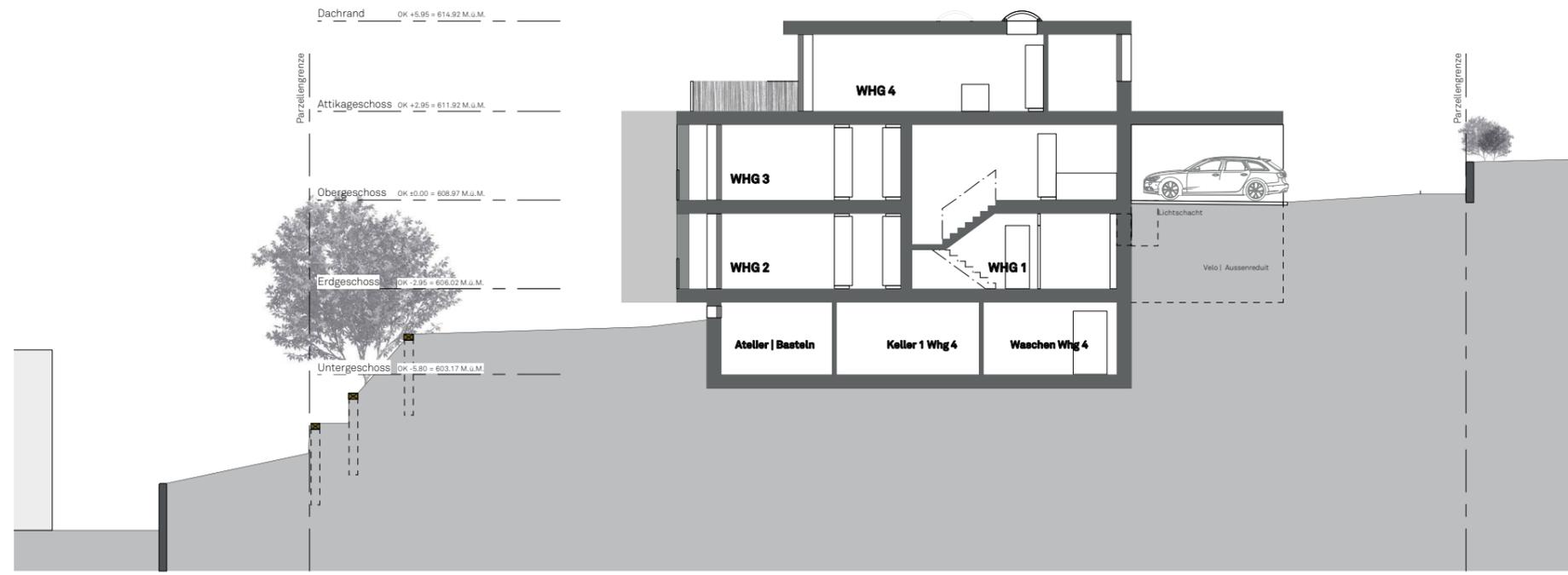
1:100



37







Querschnitt *_ lindenmatt bolligen*

lindenmatt bolligen _ Längsschnitt



Südostfassade _ *Lindenmatt bolligen*

42



Lindenmatt bolligen _ Nordostfassade

0 1 2 5
1:200

43



Nordwestfassade _ *Lindenmatt Bolligen*

44



Lindenmatt Bolligen _ Südwestfassade

0 1 2 5
1:200

45

Wohnungen:	4 Wohnungen (4.5 bis 6.5-Zimmer)
	1x 6.5-Zimmer-Duplex EG+OG NWF 182.4 m ²
	1x 4.5-Zimmer EG NWF 121.5 m ²
	1x 4.5-Zimmer OG NWF 119.1 m ²
	1x 5.5-Zimmer ATT NWF 159.3 m ²
Rohbau 1:	
Wände:	Beton, Kalksandstein, Backstein
Fassaden:	Backstein ca.15 cm, Aussendämmung (Stärke nach Energieverordnung) Fassadenabrieb zweifarbig (grau / erdfarben oder ähnlich)
Decken:	Flachdecken in Beton
Dach:	Flachdecke in Beton, Flachdachaufbau, Wärmedämmung (nach ENV), extensive Begrünung
Loggien:	Beton-Tragwerk, Holzrost
Treppenläufe:	Beton
Rohbau 2:	
Fenster:	Holzmetallfenster innen weiss, aussen anthrazit 3-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz:	Lamellenstoren im Zimmer, Senkrechtmarkise bei Balkon / Loggia
Haustechnik:	
Wärmeerzeugung:	Erdsondenwärmepumpe
Wärmeverteilung:	Niedertemperatur-Bodenheizung
Wassererwärmung:	Zentrale Wassererwärmung (Erdsonde / Elektro)
Küche, Bad, WC:	
Kücheneinrichtung:	individuelle Auswahl WHG 01 und 04: CHF 40'000.- Budgetbetrag WHG 02 und 03: CHF 35'000.- Budgetbetrag

Sanitärapparate:	individuelle Auswahl WHG 01 und 04: CHF 30'000.- Budgetbetrag WHG 02 und 03: CHF 25'000.- Budgetbetrag Waschmaschine und Wäschetrockner im Budget inbegriffen.
Ausbau 1 + 2:	
Unterlagsboden:	Schwimmender Zementunterlagsboden, Wärme- und Trittschalldämmung
Bodenbeläge:	individuelle Auswahl Wohnräume (CHF 150.- / m ² Budgetbetrag) Nassräume (CHF 120.- / m ² Budgetbetrag)
Wände:	individuelle Auswahl Nassräume (CHF 110.- / m ² Budgetbetrag) übrige Räume: Abrieb 0.5 mm
Decken:	Gipsglattstrich weiss
Parkierung:	Unterstand mit Flachdach in Beton, 4 Parkplätze gedeckt, 1 Besucherparkplatz ungedeckt, 2 Garagenparkplätze (verkauft) Zufahrt und Parkplätze in Schwarzbelag
Umgebung:	Gartenfläche für gemeinsamen Aufenthaltsbereich, Rasenfläche und Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen und Sträuchern
Mitbestimmung:	Der Innenausbau der Wohnung kann auf Wunsch und in Absprache mit dem Architekten mitbestimmt werden.
Haftungsausschluss:	Alle abgebildeten Visualisierungen sind Stimmungsbilder und somit nicht verbindlich.

Auskünfte und Verkauf

wohnformel

wohnformel gmbh
Langmauerweg 6
3011 Bern

angie.wuffli@wohnformel.ch
www.wohnformel.ch
T 079 510 84 33

Bauherrschaft

Private Bauherrschaft
(auf Anfrage)

Architektur & Ausführung

AR3

AR3 Architekten AG
Langmauerweg 6
3011 Bern

info@ar3.ch
www.ar3.ch
T 031 312 12 21

A wide panoramic photograph of a city at night, viewed from an elevated position. The foreground shows the dark silhouettes of trees and the rooftops of several buildings, some with glowing windows. The middle ground is filled with a dense urban landscape, with numerous lights from buildings and streets creating a bright, warm glow. In the background, the city extends to the horizon under a dark, cloudy night sky. The overall atmosphere is serene and inviting.

TRÄUMEN SIE NICHT VON DIESER FERNSICHT?

