



# Luxuriöse Attikawohnung mit Studio und Weinkeller

Krauchthalstrasse 4, 3065 Bolligen



# Das Wichtigste in Kürze

Verkaufsrichtpreis CHF 3'850'000.-

## Was diese Immobilie sonst noch bietet



### Zimmer

5.5 plus sep. Studio



### Schlafzimmer

3 plus sep. Studio



### 252/1'000

Wertquote total



### 335 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche total

## Ausstattung



**Nasszellen** 3 (insgesamt)



**Fussboden** Keramische Platten, Parkett



**Einstellhallenplätze** 3



**Wärmeverteilung** Bodenheizung



**Heizung** Erdsonde, Wärmepumpe



**Baustandard** Minergie mit Zertifikat



Unverbaubares, einmaliges Bergpanorama



Minergie Baustandard mit Komfortlüftung



Praktischer Lift / Barrierefreiheit



Grosszügige, sonnige Terrasse (99.75m<sup>2</sup>)



Separates Studio mit Badezimmer und Sauna (115 m<sup>2</sup>)



Separater Weinkeller im UG (11.5 m<sup>2</sup>)



Hauswirtschaftsraum in der Wohnung



Ladestation für Elektrofahrzeuge



Überdurchschnittlich grosse Einstellhallenplätze



Moderner Baustil inkl. B&O Anlage



## Gebäude

**2010**  
Baujahr

**Attikawohnung**  
Typ

**2.**  
Etage

**Massiv**  
Bauart







# Lagebeschreibung

**Krauchthalstrasse 4 3065 Bolligen**

Bolligen, eine idyllische Gemeinde im Kanton Bern, bietet eine gelungene Verbindung aus ländlicher Schönheit und urbanem Lebensstil. Mit ihrer malerischen Landschaft und lebendigen Gemeinschaft bietet sie eine einzigartige Wohn- und Lebensqualität. Die historischen Bauwerke verleihen dem Ort einen authentischen Charme, während

eine vielfältige Auswahl an Geschäften, Restaurants und Dienstleistern eine ausgezeichnete Infrastruktur bieten. Bolligen ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein lebendiges Zentrum für Freizeit und Kultur mit zahlreichen Wander- und Radwegen, Sporteinrichtungen und kulturellen Veranstaltungen.

## Lifestyle



### Gastronomie

In nur wenigen Gehminuten erreicht man drei traditionelle Restaurants: den Sternen, das Rössli und die Linde, die alle eine Auswahl an regionaler Schweizer Küche bieten.



### Freizeit & Kultur

Bolligen begeistert mit Freizeitmöglichkeiten in grüner Umgebung und vielfältigen kulturellen Veranstaltungen für alle Altersgruppen.



### Öffentlicher Verkehr

Innerhalb von nur 10 Minuten ermöglicht die RBS Bahn vom Bahnhof Bolligen eine unkomplizierte und zügige Anreise zum Hauptbahnhof Bern. Die Bushaltestelle liegt direkt gegenüber der Strasse..



### Einkaufen

Einkaufsmöglichkeiten wie Migrolino, Coop und Landi sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Ein Bio-Gemüsebauer mit Direktverkauf liegt nur fünf Fahrminuten entfernt.



### Kinder

Sowohl die Kindertagesstätte "Butzus" als auch die Primarschule und das Oberstufenzentrum sind in weniger als 10 Minuten bequem zu Fuss erreichbar.



### Auto

Die Autobahneinfahrt A1 sowie A6 beim Wankdorf Stadion ist von Bolligen aus in nur 5 Minuten Fahrtzeit erreichbar und bietet eine rasche Verkehrsanbindung.

## Distanzen



**5 min**  
Einkauf



**10 min mit ÖV**  
Bern HB



**3 min zu Fuss**  
ÖV



**7 min**  
Autobahn







# Objektbeschreibung

Diese exklusive 4.5-Zimmer-Attikawohnung in Bolligen besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Wohnqualität sowie hochwertige Ausstattung – inklusive separatem Studio und eigenem Weinkeller. Das Minergie-Gebäude mit Komfortlüftung sorgt für ein nachhaltiges, gesundes Wohnklima und bietet den idealen Rückzugsort für Familien und Paare, die Wert auf Exklusivität legen.

Die Wohnung liegt in der obersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verwöhnt mit einer einmaligen Aussicht auf die umliegende Landschaft. Der Zugang erfolgt wahlweise über das Treppenhaus oder den privaten Lift, was maximalen Komfort und Privatsphäre garantiert. Der offene Wohn- und Essbereich besticht durch eine grosszügige Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt und das herrliche Bergpanorama inszeniert – so entsteht ein helles, einladendes Ambiente. Eine integrierte Bang & Olufsen Anlage unterstreicht den hohen Wohnstandard.









Die stilvolle Küche mit hochwertigen Geräten und edlen Materialien fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Ein besonderes Highlight ist die grosszügige Terrasse, die mit ihrer riesigen Fläche viel Platz zum Entspannen, Geniessen und geselligen Beisammensein bietet. Ob für gemütliche Sonnenstunden, lange Grillabende oder einfach als entspannter Rückzugsort an der frischen Luft.

Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem direkt angeschlossenen En-Suite-Badezimmer, das mit Badewanne, grosser Dusche und hochwertigen Armaturen ausgestattet ist. Zwei weitere helle Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ergänzt wird das vielseitige Raumangebot durch ein zweites Badezimmer mit Dusche.

Für weiteren Komfort sorgt ein idealer Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung, ausgestattet mit Waschmaschine und Trockner. Ein besonderes Extra ist das separate Studio im Untergeschoss mit rund 115 Quadratmetern, eigenem Badezimmer und Sauna. Dieses ist über das Treppenhaus oder den Lift erreichbar und bietet sich ideal als Gästetrakt, Büro, Fitnessbereich oder Studiowohnung an. Einige Nutzungsmöglichkeiten wurden virtuell dargestellt, um das Potenzial dieses Raumes anschaulich zu machen. An das Studio angeschlossen ist der private Weinkeller – ein tolles Highlight für Weinliebhaber oder als stillvoller Lagerraum. Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch drei äusserst grosszügige Einstellhallenparkplätze, einer davon ist mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

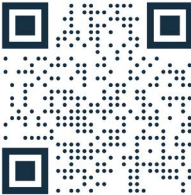
Diese einmalige Immobilie verbindet stilvolles Wohnen mit praktischen Extras, einer einzigartigen Aussicht und einem flexiblen Raumkonzept – ein ideales Zuhause für Menschen mit gehobenen Ansprüchen.



|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <br><b>Zimmer</b><br>5.5 plus sep. Studio | <br><b>1</b><br>E-Auto-Ladestation   | <br><b>Schlafzimmer</b><br>3 plus sep. Studio   | <br><b>1</b><br>separates Studio     |
| <br><b>252/1'000</b><br>Wertquote total   | <br><b>3</b><br>Einstellhallenplätze | <br><b>335 m²</b><br>Bruttogeschossfläche total | <br><b>1</b><br>separater Weinkeller |

## Immobilienvideo

Über den QR Code gelangen Sie mit Ihrem Smartphone direkt zum Immobilien-Film.

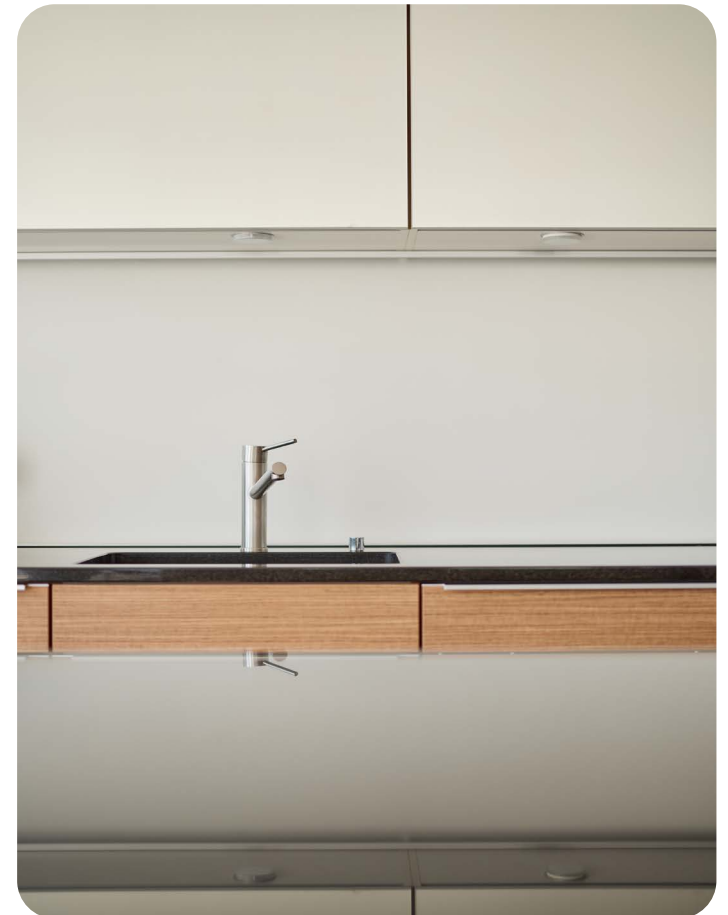




# Bildergalerie Attikawohnung



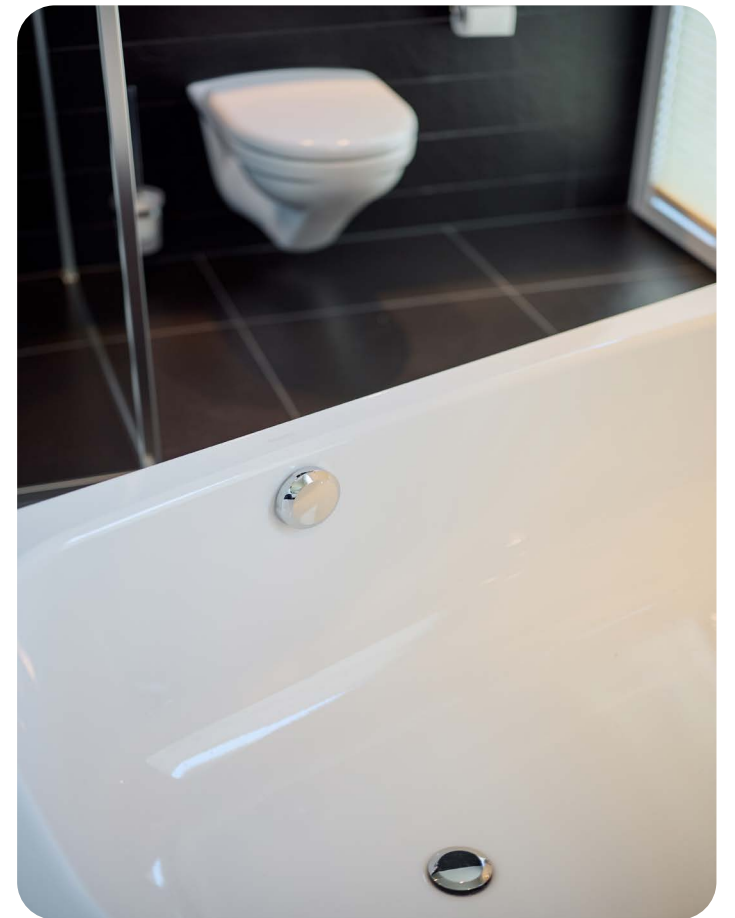




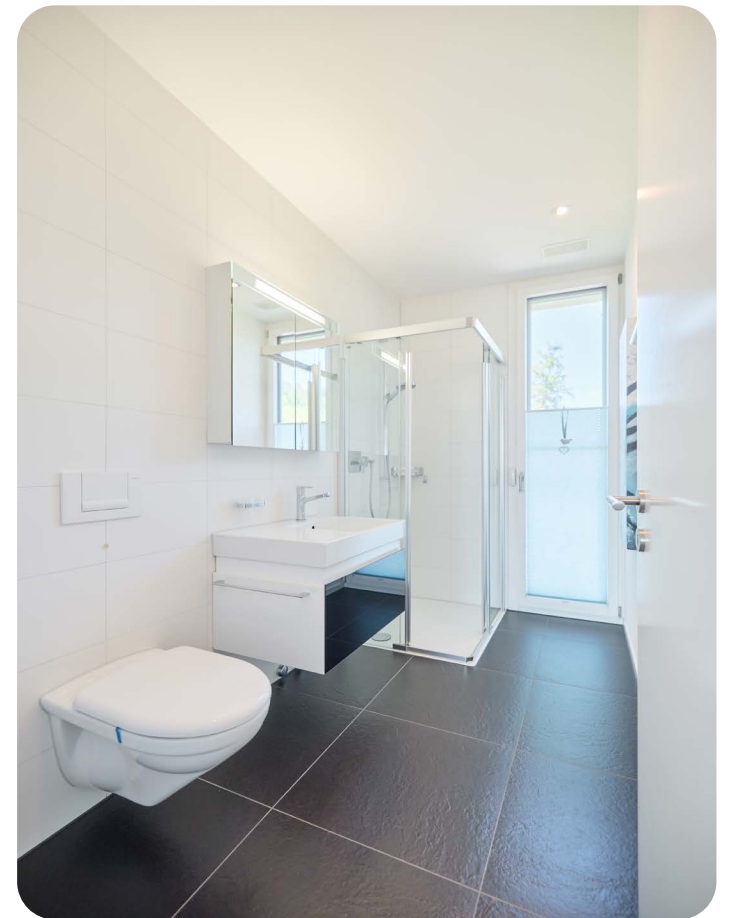
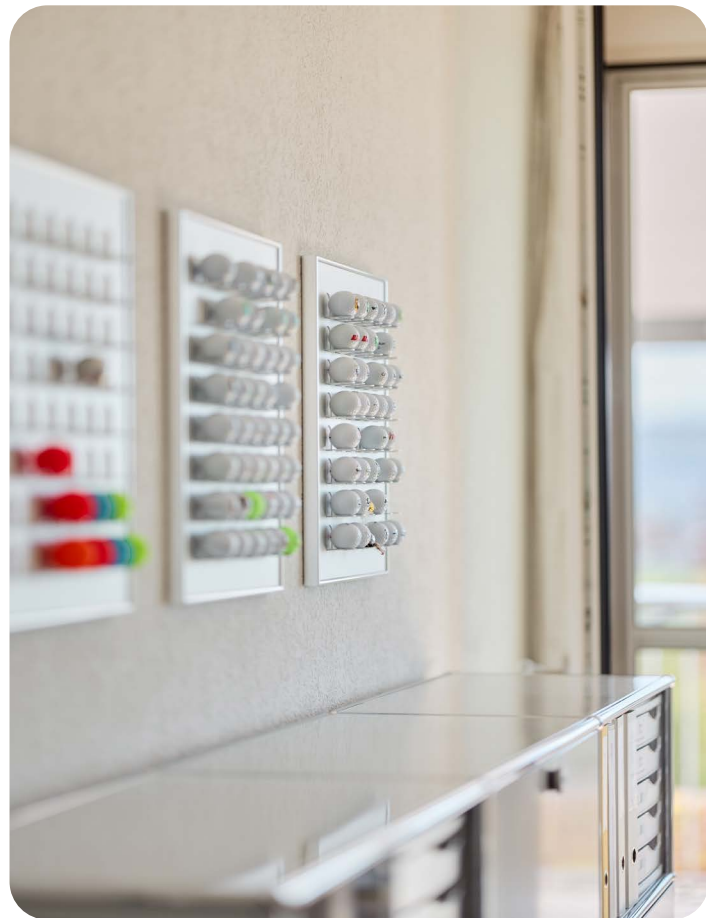












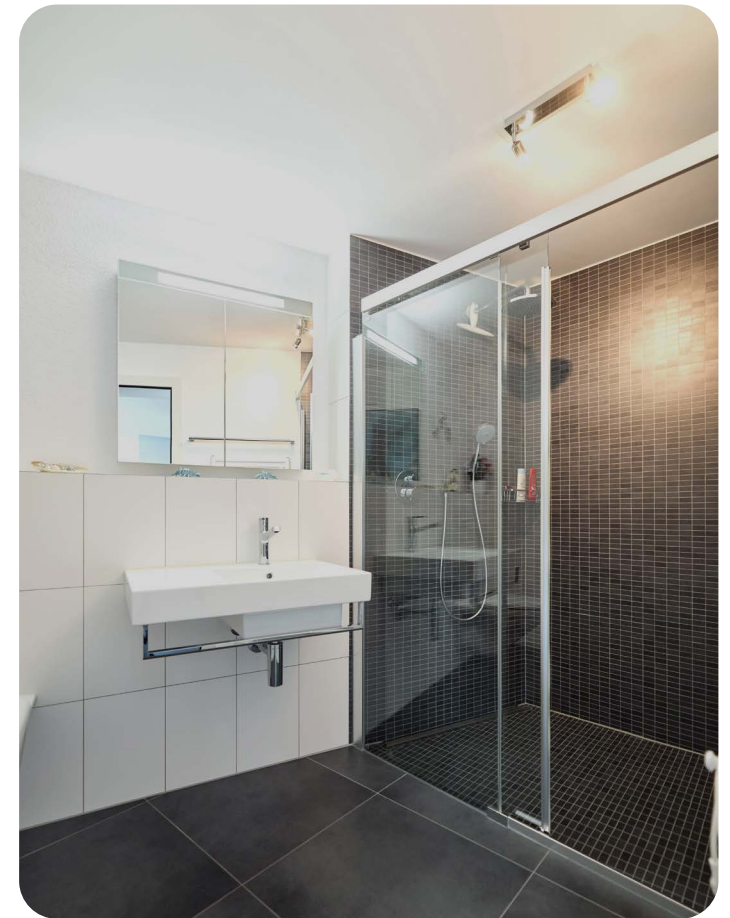


# Grundrissplan Attikawohnung





# Bildergalerie Studio „Ist-Zustand“







# Lifestyle Vision

Mit der "Lifestyle Vision" zeigen wir Ihnen das Potenzial der Liegenschaft sowie mögliche Einrichtungsideen. In den mit dem "Zauberstab" versehenen Bildern wurden einzelne Elemente, Materialien und Räume visualisiert.

Zur Veranschaulichung der vielfältigen Nutzung des Studios haben wir es in drei Varianten dargestellt: als Büro, Stüdiowohnung und Fitnessraum. So bekommen Sie ein Gefühl für das flexible Raumkonzept.

Bei der vorliegenden Dokumentation wurden folgende Möbel und Dekoration visualisiert



Stüdiowohnung, Fitnessraum, Büro



## Vorher Nachher





# Variante 1: Studiowohnung



# Variante 2: Büro

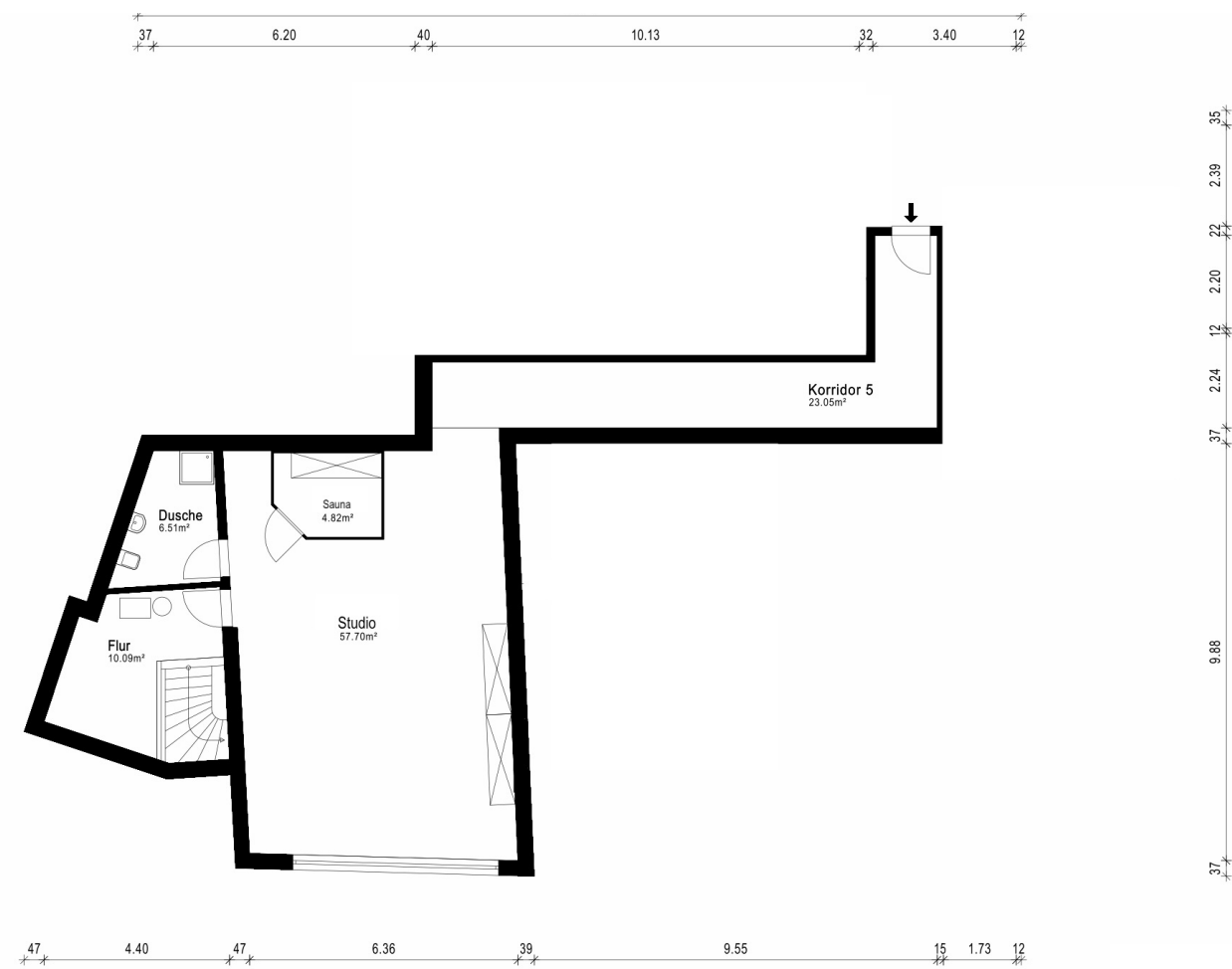




# Variante 3: Fitnessraum

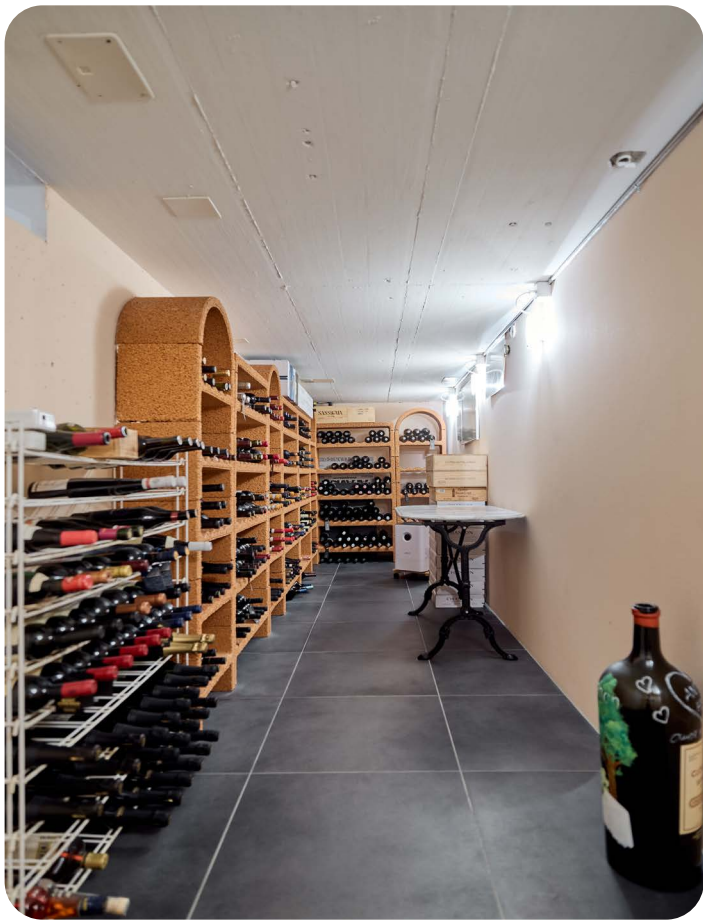


# Grundrissplan Studio

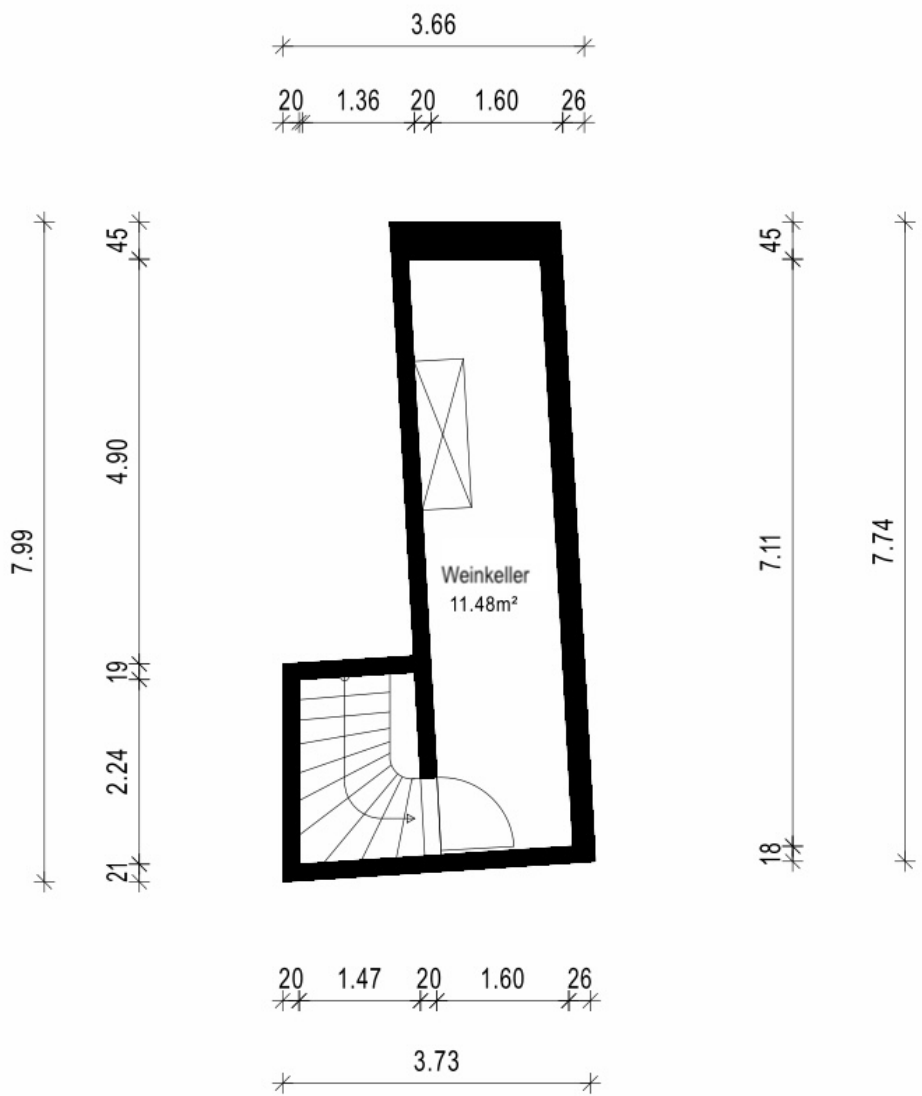




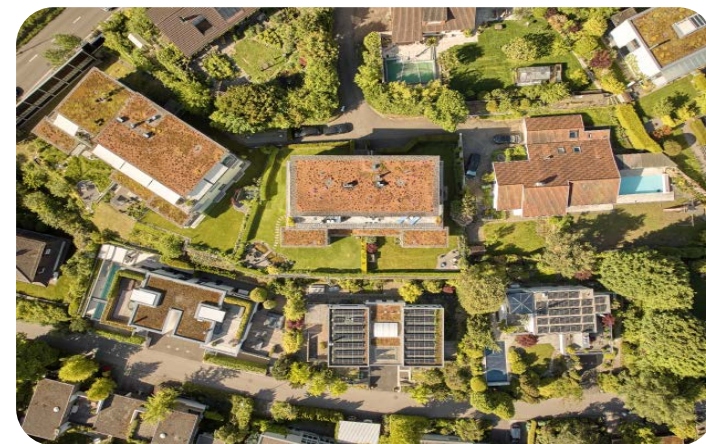
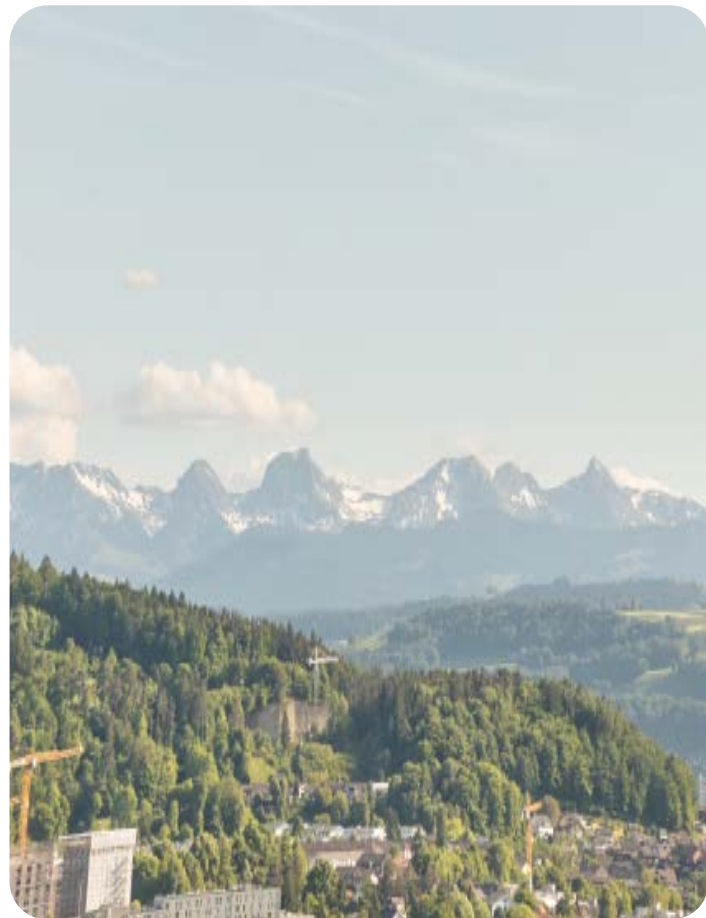
# Bildergalerie Weinkeller



# Grundrissplan Weinkeller









## A modern bedroom interior. A large bed with white linens and a grey headboard is the central focus. To the right, a wooden nightstand holds a lamp and a small potted plant. A window with white curtains is in the background, and a large potted plant sits on the left. The room is bright and airy.

# Finanzierung

\_\_\_\_\_

100%

|  |  |
|--|--|
| <b>Saron</b><br>Festhypothek ab*<br>0.55 %*    | <b>5 Jahre</b><br>Festhypothek ab*<br>1.05 %*  |
| <b>10 Jahre</b><br>Festhypothek ab*<br>1.27 %* | <b>15 Jahre</b><br>Festhypothek ab*<br>1.39 %* |

\* Zinssätze für beste Bonität (digitaler Abschluss). Diese Angaben haben rein informativen Charakter und sind unverbindlich. Quelle: tophypo.ch



# Sie sind interessiert? Wie geht es weiter.



## Immobilienverkauf



- 1. Kontaktaufnahme & Besichtigung**  
Melden Sie sich direkt bei uns per E-Mail oder Telefon (siehe Kontakt auf letzter Seite) und wir vereinbaren mit Ihnen einen passenden Besichtigungstermin vor Ort.
- 2. Kaufangebot & Kennenlernen**  
Sie sind begeistert von der Immobilie? Mit einem schriftlichen Kaufangebot bewerben Sie sich für den Erwerb und lernen nach deren Zusage die Eigentümer kennen.
- 3. Notarielle Kaufabwicklung & Verschreibung**  
Sind sämtliche Kauf- und Übergabe-Details geklärt, wird die Eigentumsübertragung notariell und behördlich abgewickelt und der Immobilienkauf rechtlich vollzogen.
- 4. Schlüsselübergabe & Bezug**  
Zum vereinbarten Zeitpunkt erfolgt die offizielle Immobilien- und Schlüsselübergabe der ehemaligen Eigentümer an Sie und ihr neues Daheim ist einzugsbereit.

### Wir verkaufen Ihre Immobilie zum bestmöglichen Preis

Wir gehen neue, modernere und hochwertigere Wege um Ihre Immobilie in jeder Hinsicht perfekt zu vermarkten. Weil speziell im Immobilienverkauf nebst den harten Objekt-Fakten vor allem die Emotion verkaufsentscheidend ist, erzielen wir mit einem deutlich aus der Masse herausragenden Auftritt sehr oft Verkaufspreise, welche die Eigentümer-Erwartung übersteigen.



#### Erstklassige Aufbereitung

Mit herausragenden Fotos, einem Exposé das Seinesgleichen sucht, einem eindrücklichen Video und erstaunlichem, digitalen Staging zeigen wir Ihre Immobilie im bestmöglichen Licht.



#### Multi-Channel Vermarktung

Wir zeigen Ihr wertvolles Eigentum auf den bedeutendsten Schweizer Immobilienplattformen und setzen Ihr Haus oder Ihre Wohnung über digitale Kanäle mit maximaler Ausstrahlung in Szene.



#### Verkauf & Nachbetreuung

Als erfahrener Verhandlungspartner erzielen wir für Sie das maximale Verkaufsergebnis, organisieren sämtliche Verschreibungs-, Übergabe und Notarprozesse bis hin zur Schlüsseltausch und dem Umzug.



**« Klare Positionierung und ein hochwertiger, digitaler Auftritt – so hat die Lifestyle Company genau das richtige Käufersegment für unser Haus in Moosseedorf gefunden. »**

Petra Ammann, Bern





# Immobilienverwaltung



# Baumanagement

Die Lifestyle Company sorgt sich mit viel Herz und Sorgfalt um Ihre Liegenschaft.

Wir gehen neue, modernere und hochwertigere Wege um Ihre Immobilie in jeder Hinsicht perfekt zu vermarkten. Weil speziell im Immobilienverkauf nebst den harten Objekt-Fakten vor allem die Emotion verkaufsentscheidend ist, erzielen wir mit einem deutlich aus der Masse herausragenden Auftritt sehr oft Verkaufspreise, welche die Eigentümer-Erwartung übersteigen.



**Einfach, schnell, zuverlässig**

Wir halten die Wege kurz, sorgen für durchgehende Erreichbarkeit und höchste Zuverlässigkeit in der Bewirtschaftung ihrer Immobilien.



**Digital**

Dank konsequenter Nutzung digitaler Möglichkeiten wird die Verwaltung nicht nur besser, sondern auch kosteneffizienter.



**Partnerschaftlich**

Wir verstehen uns als ihr Geschäftspartner und sorgen uns stets transparent, offen und vertrauensvoll für Ihre maximale Rendite.



*« Nach 7 Jahren haben wir endlich eine Verwaltung gefunden, welche unseren Bedürfnissen und Erwartungen entspricht. »*

Samuel Salvisberg, Bolligen

Ihr nächstes (Um-)Bauvorhaben kann auch stressfrei perfekt umgesetzt werden:

Wir beraten und begleiten Sie bei Ihren Umbau- und Renovationsvorhaben. Ihre Wünsche und Vorstellungen realisieren wir dank erprobtem Fachwissen, breitem Baupartner-Netzwerk und unserer langjährigen Erfahrung mit Termin- und Kostengarantie.



**1. Start & Bedürfnis-Abklärung**

- Besprechung Ihrer Wünsche und Ideen kostenlos und unverbindlich vor Ort
- Erstellung einer Gesamtofferte und Kostenschätzung für das Projekt
- Abklärung von bestehenden Einschränkungen & Schadstoffen wie Asbest o.Ä.



**Gesamtofferte & Projektplanung**

- Detaillierte Definition von Material & Umsetzung
- Vorbesprechung und Organisation aller benötigten Handwerker und Planer
- Zusammenstellen eines Bauprogramms für einen organisierten Ablauf



**Laufende Prüfung der Arbeitsausführung & Termine**

- Überwachung der Arbeitsausführungen auf Qualität und Genauigkeit
- Sicherstellung der Termineinhaltung aller Handwerker dank periodischer Baukontrolle
- Abnahme & finale Prüfung der Arbeiten mit Ihnen - der Bauherrschaft



## Das Lifestyle Team



**Christian Andres**

Inhaber und  
Geschäftsführer



**Livia Andres-Bärtschi**

Finanz- und  
Rechnungswesen



**Nicola Pauli**

Leiter  
Bewirtschaftung



**Alina Schocher**

Leiterin  
Administration



**Fabian Streit**

Sachbearbeiter  
Bewirtschaftung



**Raffael Rumpf**

Architekt BA FH  
Immobilienvermarkter



**Gian von Felten**

Immobilienvermarkter



**Fabian Hofmann**

Multimedia Producer

## Partner

Vertrauen ist das A und O. Lernen Sie hier die Partner der Lifestyle Company kennen, denen wir unser Vertrauen schenken und die wir Ihnen wärmstens empfehlen können.

  
**OLDTIMER GALERIE TOFFEN**  
THE SWISS AUCTIONEERS



Ausstellung und Handel  
von Oldtimern aller Art.

**Oldtimer Galerie International GmbH**

Gürbestrasse 1  
3125 Toffen





## **Lifestyle Company AG**

Hallwylstrasse 48, 3005 Bern

+41 31 351 30 31

[info@lifestyle-company.ch](mailto:info@lifestyle-company.ch)

