



# Edle Attika mit einmaliger Aussicht und Design

Krauchthalstrasse 48a, 3065 Bolligen

# Das Wichtigste in Kürze

**Verkaufsrichtpreis** CHF 2'480'000.-



**4.5**  
Zimmer



**3**  
Schlafzimmer



**276/1'000**  
Wertquote Wohnung



**220m<sup>2</sup>**  
Bruttogeschossfläche

## Was diese Immobilie sonst noch bietet



Unverbaubares, einmaliges Bergpanorama



Grosszügige, sonnige Terrasse (113m<sup>2</sup>)



Lift mit direktem Wohnungszugang



Panoramafenster (swissFineLine)



Separater Kellerraum



Überdurchschnittlich grosse Einstellhallenplätze



Hauswirtschaftsraum in der Wohnung



Lichtdurchflutet



Rollstuhlgängig



Moderner Baustil

## Ausstattung



**Nasszellen** 2 & 1 sep. WC



**Fussboden** Parkett, keramische Platten



**Einstellhallenplätze** 2



**Wärmeverteilung** Bodenheizung



**Heizung** Erdsonde, Wärmepumpe

## Gebäude

**2021**  
Baujahr

**Attikawohnung**  
Typ

**2.**  
Etage

**Massiv**  
Bauart





## Lagebeschreibung

### Krauchthalstrasse 48a 3065 Bolligen

Bolligen liegt nordöstlich von Bern und verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt. Eingebettet zwischen Worbental und Emmental bietet die Gemeinde eine grüne Umgebung mit Wäldern, Spazier- und Wanderwegen sowie abwechslungsreicher Landschaft. Die Infrastruktur ist hervorragend: Dank S-Bahn und Bus gelangen Sie in wenigen Minuten nach

Bern, auch mit dem Auto sind die Wege kurz und effizient. Vor Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kinderbetreuung sowie ein vielfältiges Freizeitangebot mit Sportanlagen und Naherholungsgebieten. So vereint Bolligen hohe Lebensqualität, Familienfreundlichkeit und beste Anbindung in einer attraktiven Wohnlage.

## 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  
Einkaufen



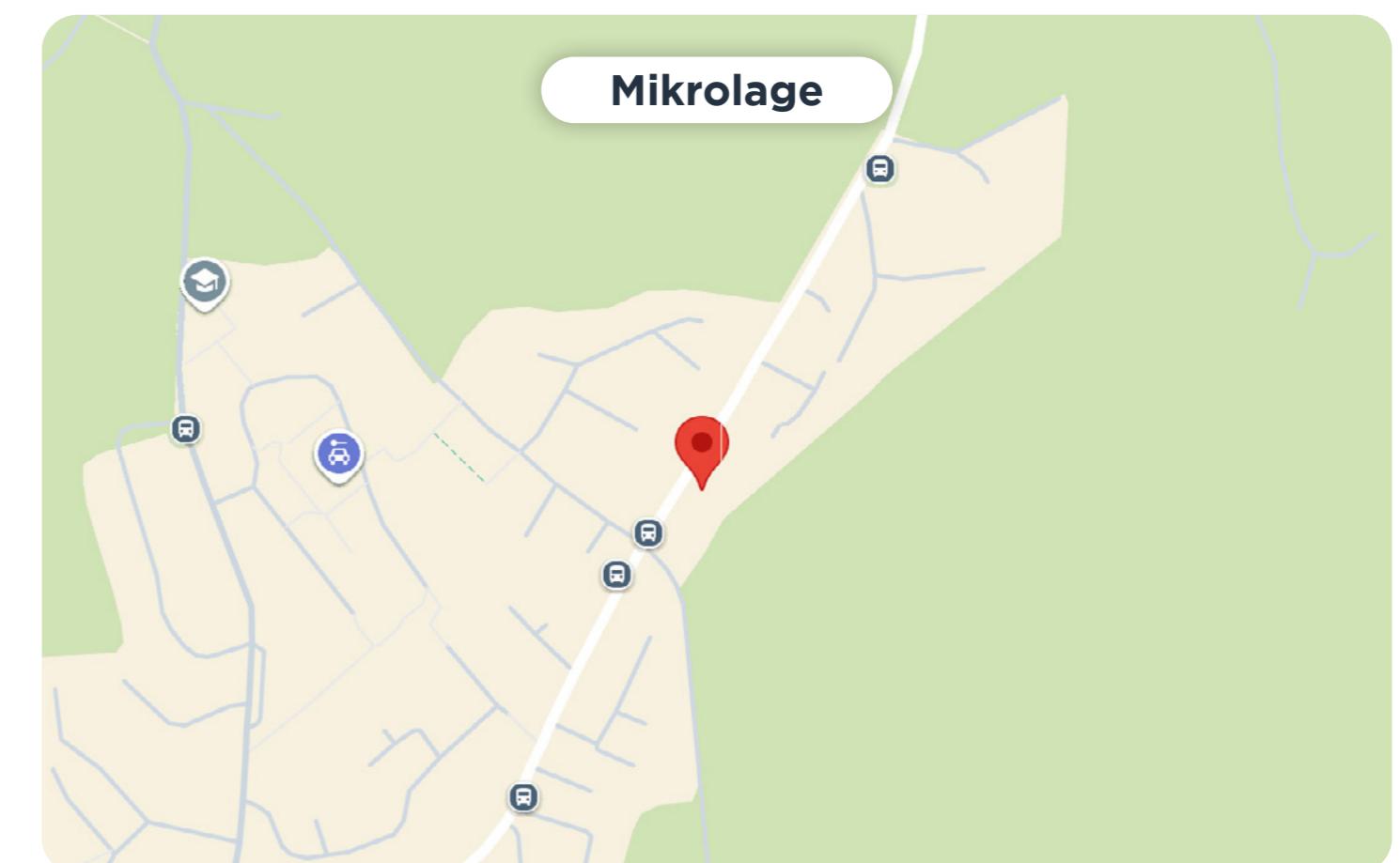
10 min mit ÖV  
Bern Bahnhof



1 min zu Fuss  
ÖV



5 min  
Autobahn



## Mikrolage

# Objektbeschreibung

Diese exklusive 4.5-Zimmer-Attikawohnung in Bolligen vereint moderne Architektur, grosszügige Raumgestaltung und eine privilegierte Lage mit unverbaubarem Blick auf die umliegende Bergwelt.

Schon beim Betreten der Wohnung wird die durchdachte Planung und der hochwertige Ausbau sichtbar. Ein direkter Liftzugang führt bequem in die lichtdurchflutete Wohnung, deren grossflächige Panoramafenster für ein offenes, helles Wohnambiente sorgen und den Blick auf die umliegende Natur eindrucksvoll in Szene setzen.

Im Zentrum der Wohnung liegt der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und die moderne Küche zum Verweilen und Geniessen einlädt. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum und bildet den idealen Ort für gemeinsames Kochen, Familienessen oder gesellige Abende mit Freunden. Die klaren Linien, harmonische Materialwahl und die grosszügigen Raumdimensionen schaffen ein elegantes, gleichzeitig gemütliches Wohngefühl.

Das Masterbedroom ist besonders grosszügig gestaltet und stellt das Herzstück der Wohnung dar. Es verfügt über einen exklusiven Ankleideraum und ein luxuriöses En-Suite-Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und hochwertigen Armaturen – ein privater Rückzugsort, der ein Gefühl von Spa und Erholung vermittelt. Zwei weitere grosse Zimmer eröffnen vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice, und bieten ebenfalls viel Platz und Komfort.

Die Wohnung wird durch ein zweites Badezimmer mit Dusche, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum ergänzt. Ein separater Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Ein besonderes Highlight ist die 113 m<sup>2</sup> grosse, sonnige Terrasse, die sich über die gesamte Wohnung erstreckt und einen atemberaubenden Panoramablick auf die umliegende Bergwelt bietet. Hier kann man ungestört entspannen, den Tag mit einem Frühstück in der Sonne beginnen oder laue Sommerabende mit Gästen geniessen.

Zwei überdurchschnittlich grosse Einstellhallenplätze runden das Angebot ab und bieten nicht nur ausreichend Platz für Fahrzeuge, sondern auch direkten Zugang zur Wohnung – ein Komfort, der den Alltag erheblich erleichtert und den Wert der Immobilie zusätzlich steigert.

Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Architektur, lichtdurchfluteten Räumen, luxuriösen Ausstattungsdetails und der einmaligen Aussichtslage macht diese Attikawohnung zu einer einzigartigen Wohngelegenheit. Sie eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die ein exklusives Zuhause in bester Lage suchen, das keine Wünsche offenlässt und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.



**4.5**  
Zimmer



**1**  
Grosszügige Terrasse



**3**  
Schlafzimmer



**1**  
Separates Kellerabteil



**276/1'000**  
Wertquote total



**2**  
Einstellhallenplätze

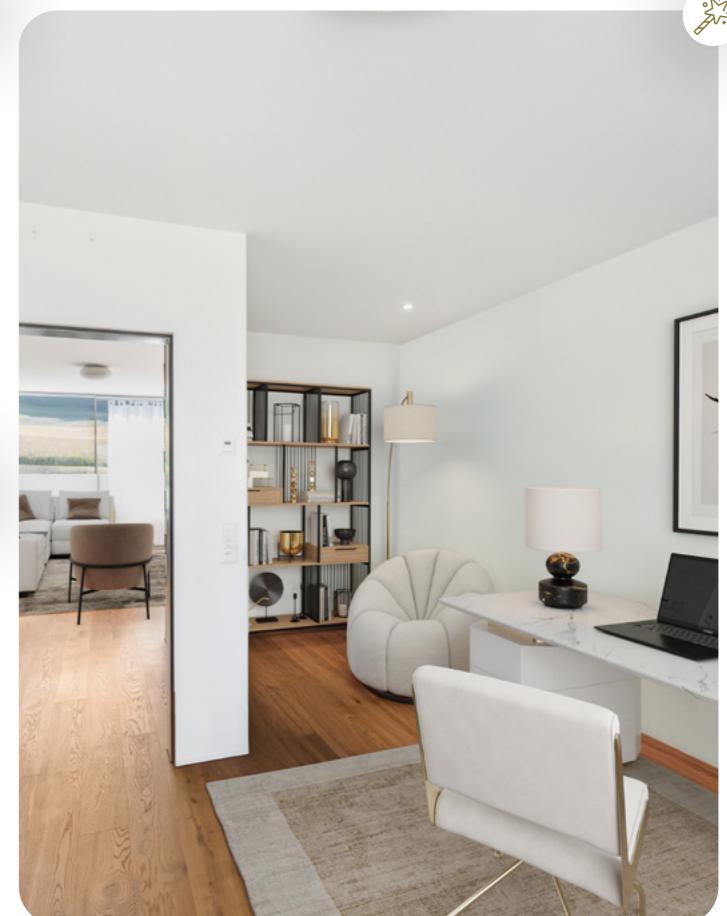


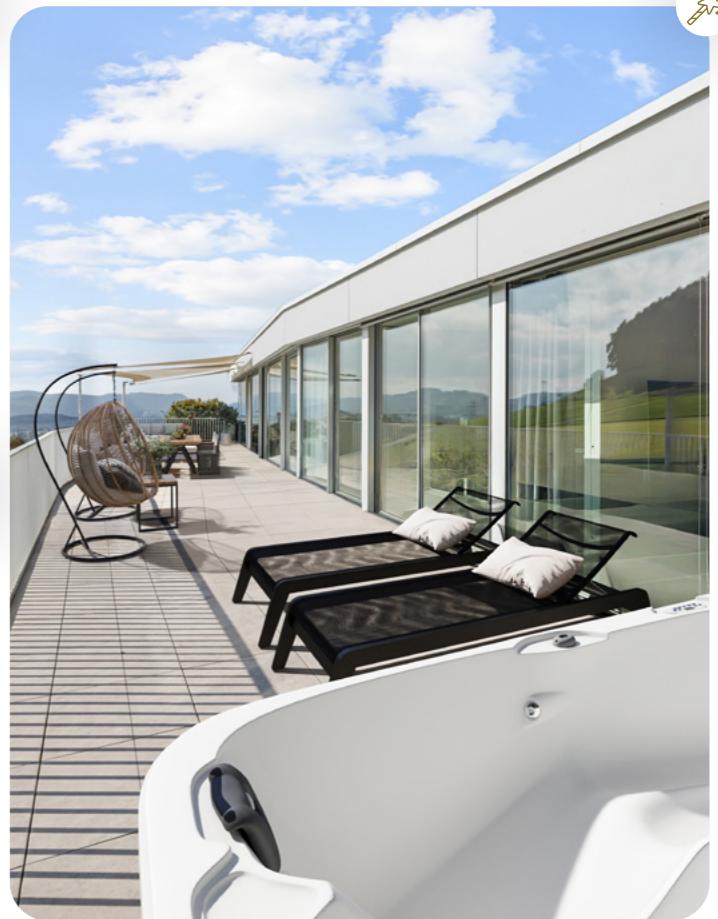
**220 m<sup>2</sup>**  
Bruttogeschossshälfte total



**2**  
Nasszellen

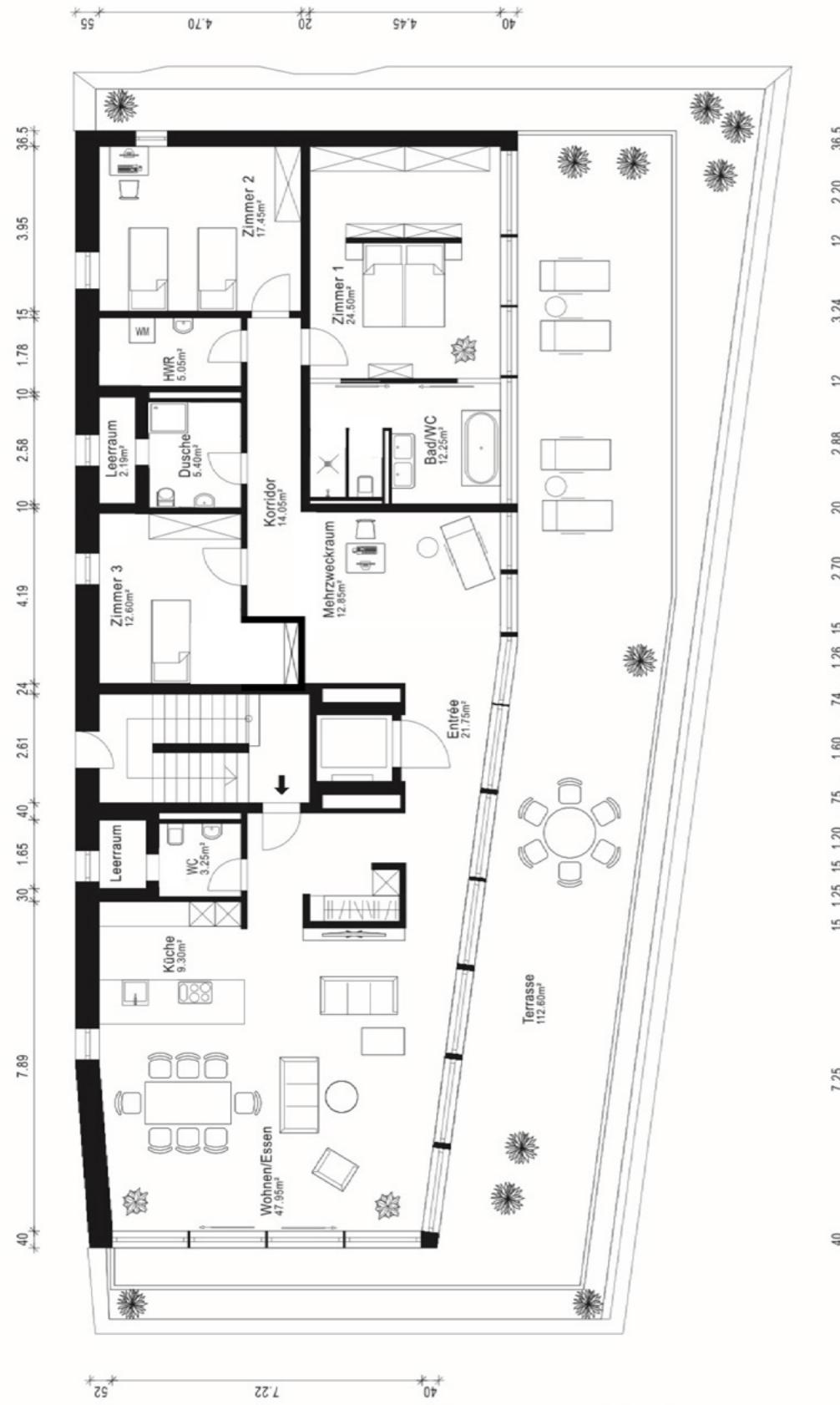




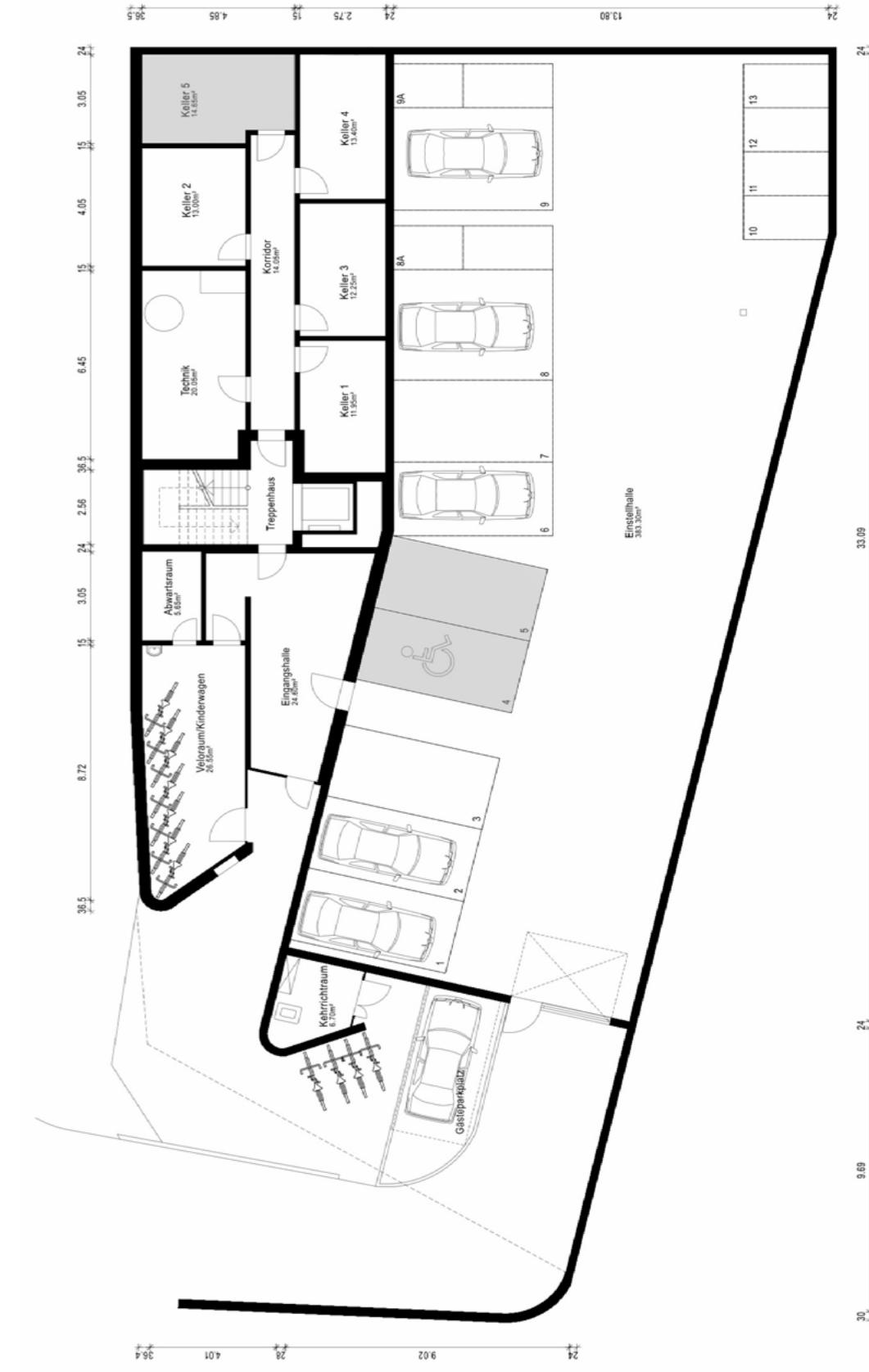




# Grundrissplan Attikawohnung



# Grundrissplan Untergeschoss





# 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.

**Bei der vorliegenden Dokumentation wurden folgende Möbel und Dekoration visualisiert**



Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer & Büro



Terrasse



Vorher



Nachher



# Finanzierung

**Kaufpreis ab** CHF 2'480'000.-

**Eigenkapital ab** CHF 496'000.-

## Aktuelle Hypothekarzinsen (Stand Oktober 2025)

### Saron

Festhypothek ab\*  
0.55 %\*

### 10 Jahre

Festhypothek ab\*  
1.35 %\*

### 5 Jahre

Festhypothek ab\*  
1.01 %\*

### 15 Jahre

Festhypothek ab\*  
1.55 %\*

**Sie sind interessiert?  
Wie geht es weiter.**

### 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.

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



## Immobilienverkauf

### 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 verkaufentscheidend 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.



## Dienstleistungen



#### Kostenlose Immobilienbewertung

Wir bieten weit mehr als nur eine Bewertung. Sie möchten nicht nur wissen, wo der aktuelle Marktwert Ihrer Liegenschaft liegt, sondern auch wie wir für Sie einen maximalen Verkaufspreis erzielen können? Fragen Sie uns.



#### Immobilien Verkauf

Vom Verkaufs-Exposé, über das Objekt-Video bis hin zur digitalen Einrichtung (Staging) und der Online-Vermarktung setzen wir Ihre Immobilie perfekt in Szene und finden mit maximaler Emotionalität ihres Auftritts die passenden Käufer.



#### Immobilien Verwaltung

Damit Ihre Immobilie für Sie sorglos und zum bestmöglichen Preis verwaltet werden kann, setzen wir auf viel persönliche Kommunikation und eine zuverlässige, digitale Abwicklung der Verwaltungs-Prozesse.



#### Baumanagement

Ihr nächstes (Um-)Bauvorhaben kann auch stressfrei und dennoch kostensparend perfekt umgesetzt werden. Wir begleiten Sie von A-Z und realisieren Ihre Arbeiten dank langjähriger Erfahrung und erprobten Fachpartnern mit Termin- und Kostengarantie.



« **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

# 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.



Ausstellung und Handel von Oldtimern aller Art.

## Oldtimer Galerie International GmbH

Gürbestrasse 1  
3125 Toffen



## Das Lifestyle Team



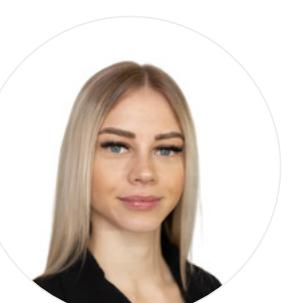
**Christian Andres**  
Inhaber und Geschäftsführer



**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



**Alisha Rosser**  
Immobilienvermarkterin



**Lifestyle Company AG**

Hallwylstrasse 48, 3005 Bern

+41 31 351 30 31

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

