

Luxuriöse Attikawohnung mit Studio und Weinkeller

Krauchthalstrasse 4, 3065 Bolligen



Das Wichtigste in Kürze

Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 2'490'000.–

Zimmer
5.5 plus sep. Studio

Schlafzimmer
3 plus sep. Studio

252/1'000
Wertquote total

335 m²
Bruttogeschossfläche total

Nasszellen 3 (insgesamt)

Fussboden Keramische Platten, Parkett

Einstellhallenplätze 3 (zzgl. je CHF 40'000.–)

Separates Studio 1 (zzgl. CHF 380'000.–)

Wärmeverteilung Bodenheizung

Heizung Erdsonde, Wärmepumpe

Baustandard Minergie mit Zertifikat



Gebäude

2010 Baujahr	**Attikawohnung** Typ
2. Etage	**Massiv** Bauart

Was diese Immobilie sonst noch bietet

- Unverbaubares, einmaliges Bergpanorama
- Minergie Baustandard mit Komfortlüftung
- Praktischer Lift / Barrierefreiheit
- Grosszügige, sonnige Terrasse (99.75m²)
- Separates Studio mit Badezimmer und Sauna (115 m²)
- Separater Weinkeller im UG (11.5 m²)
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Überdurchschnittlich grosse Einstellhallenplätze
- Moderner Baustil inkl. B&O Anlage





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. Die Gemeinde ist dankt guter Verkehrsanbindung zudem leicht erreichbar.

Die Gemeinde Bolligen

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.

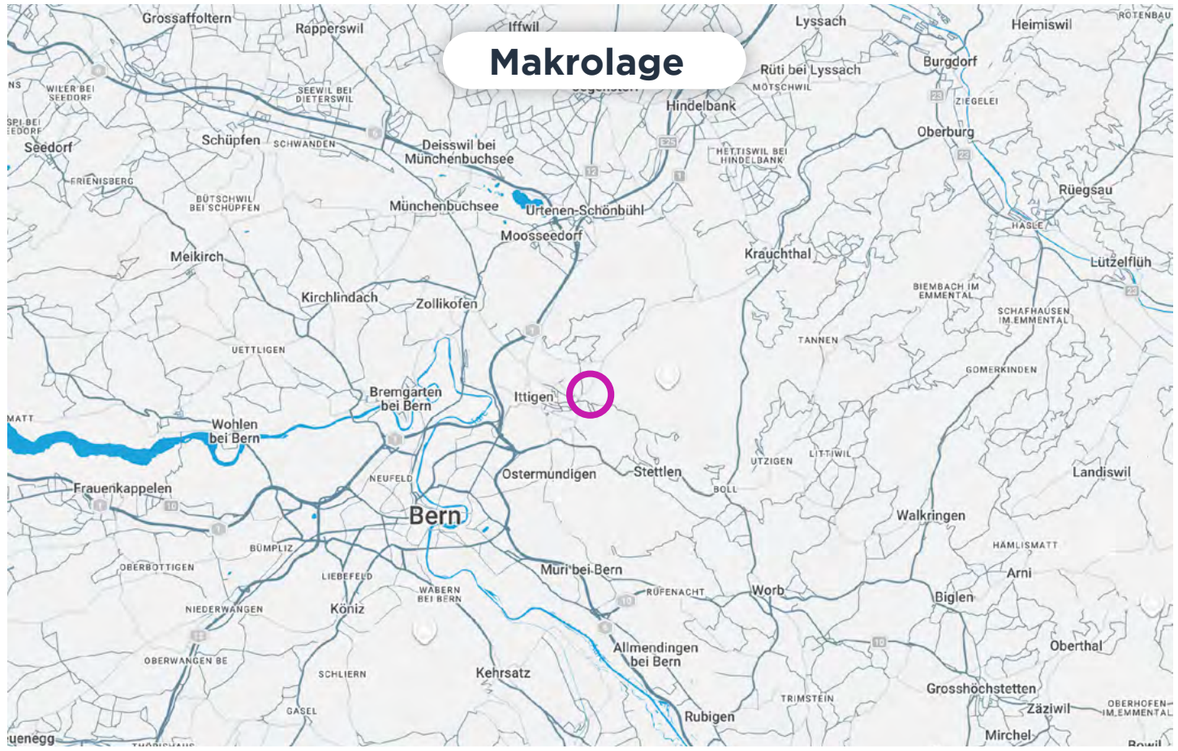
Einkaufen
Einkaufsmöglichkeiten wie Migrolino, Coop und Landi sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Ein Bio-Gemüsebauer mit Direktverkauf liegt nur fünf Fahrminuten entfernt.

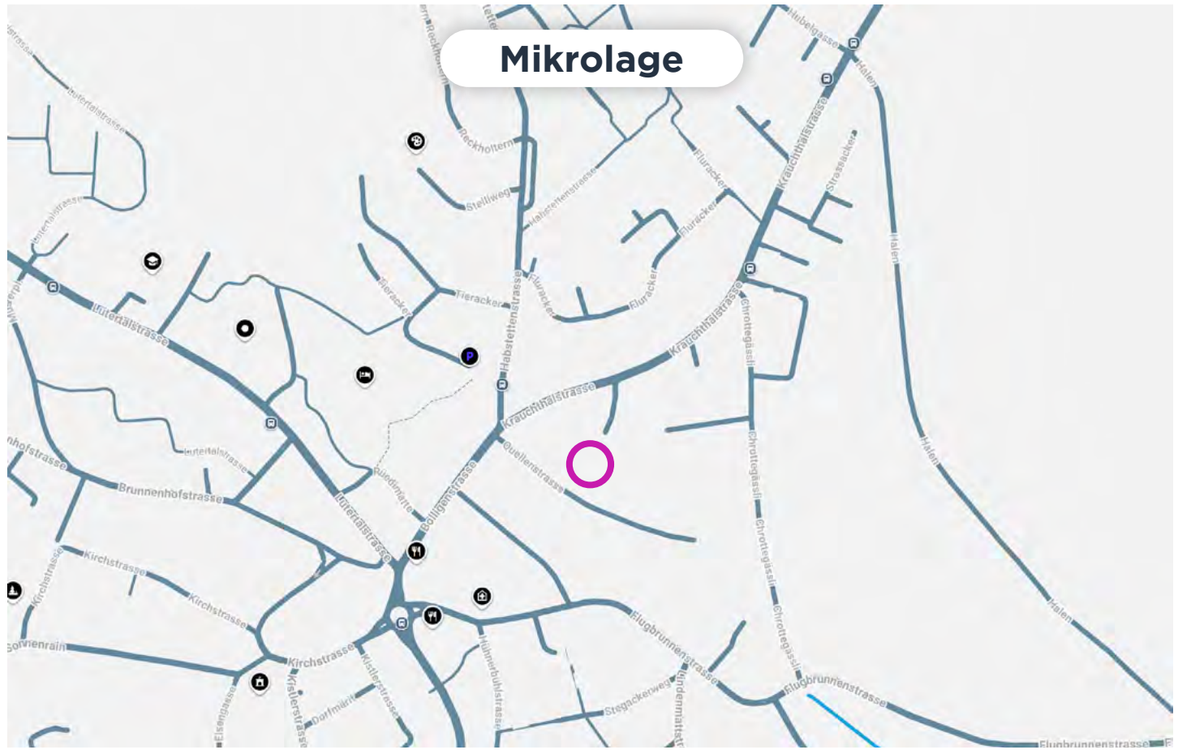
Kinder
Sowohl die Kindertagesstätte "Butzus" als auch die Primarschule und das Oberstufenzentrum sind in weniger als 10 Minuten bequem zu Fuss erreichbar.

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

Distanzen

5 min	**10 min mit ÖV**	**3 min zu Fuss**	**7 min**
Einkauf	Bern HB	ÖV	Autobahn




Mikrolage
Brunnenhofstrasse
Kirchstrasse
Kirchstrasse
Kirchstrasse
Kirchstrasse
Kraucht halstrasse
Kraucht halstrasse
Kraucht halstrasse
Bolligenstrasse
Quellenstrasse
Unterdorfstrasse
Chrottegässli
Chrottegässli
Chrottegässli
Elugbrunnenstrasse
Elugbrunnenstrasse
Elugbrunnenstrasse
Hübelistrasse
Hübelistrasse
Hübelistrasse
Stellikerstrasse
Stellikerstrasse
Hübelistrasse
Hübelistrasse
Hübelist



Objektbeschreibung

In dieser exklusiven Attika-Residenz verschmelzen moderne Architektur und höchste Lebensqualität zu einem harmonischen Ganzen. Schon die Ankunft ist ein Statement an Diskretion und Komfort: Der private Lift führt Sie unmittelbar aus der Tiefgarage in Ihr neues Zuhause in der obersten Etage. Hier empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, dessen grosszügige Fensterfronten nicht nur das alpine Panorama inszenieren, sondern den Raum optisch in die Weite der Landschaft verlängern. Die akustische Untermalung übernimmt dabei eine integrierte Bang & Olufsen Anlage, während die Minergie-Bauweise mit kontrollierter Belüftung diskret für ein stets frisches und gesundes Raumklima sorgt.

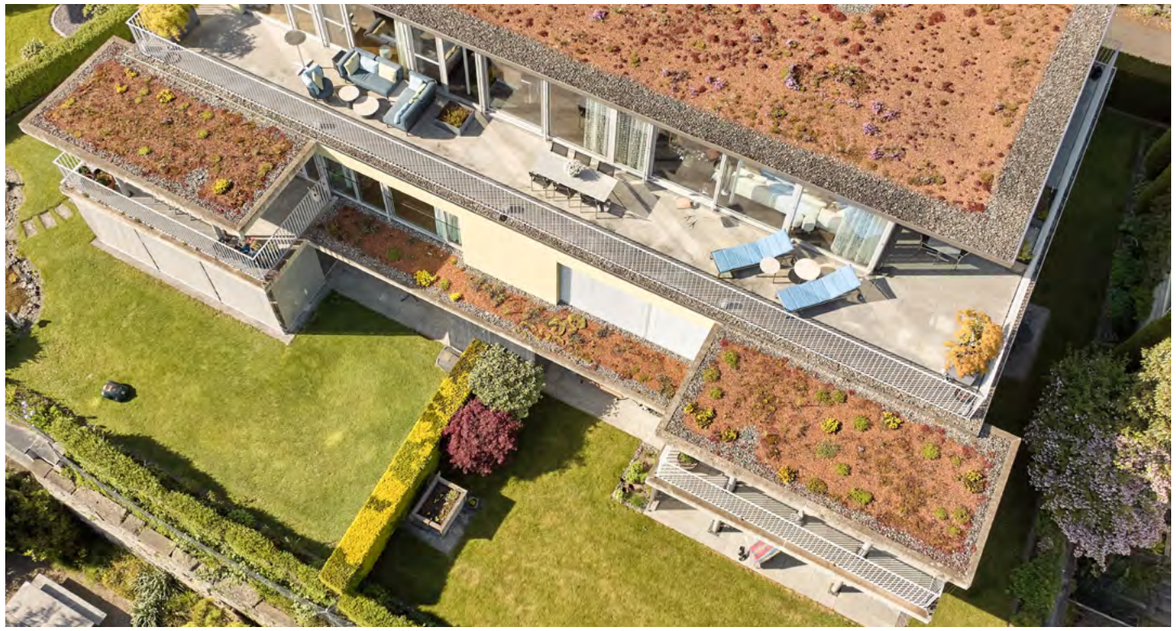
Das kulinarische Zentrum bildet die stilvolle Designerküche, die mit edlen Materialien und modernster Technik selbst höchste Ansprüche an Ästhetik und Funktionalität erfüllt. Sie geht nahtlos in den Wohnraum über und öffnet sich, wie fast die gesamte Wohnung, zur beeindruckenden Terrasse. Diese weitläufige Aussenfläche ist weit mehr als nur ein Balkon: Sie ist ein privater Rückzugsort unter freiem Himmel, prädestiniert für stimmungsvolle Abende im kleinen Kreis oder repräsentative Empfänge vor einer malerischen Kulisse.

Privatsphäre wird auch im Schlaftrakt grossgeschrieben. Die Master-Suite überzeugt mit einem luxuriösen En-Suite-Badezimmer, das mit Badewanne und grosser Dusche zur persönlichen Wellness-Oase wird. Zwei weitere, flexibel nutzbare Zimmer sowie ein zweites Badezimmer mit Dusche bieten Raum für Gäste, Familie oder ein repräsentatives Home-Office. Ein diskret in die Wohnung integrierter Hauswirtschaftsraum sorgt derweil für maximale Autonomie im Alltag.

Eine besondere Ergänzung dieses Angebots ist das rund 115 Quadratmeter grosse Studio im Untergeschoss, das zusätzlich für CHF 380'000.– zur Wohnung zu erwerben ist. Ausgestattet mit eigenem Bad und Sauna und ebenfalls bequem per Lift erreichbar, eröffnet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: als stilvoller Gästebereich, privates Fitness- und Wellness-Atelier oder exklusives Büro. Weinliebhaber finden im direkt angeschlossenen, privaten Weinkeller den perfekten Ort für ihre Sammlung. Das Studio gehört zur Wohnung und bildet mit ihr eine rechtliche Einheit.

Abgerundet wird dieses seltene Immobilienangebot durch drei grosszügige Einstellhallenplätze, von denen einer bereits über eine moderne E-Ladestation verfügt. Diese werden für insgesamt CHF 120'000.– zusätzlich angeboten. Dank eigener Grundbuchnummern lässt sich ihre Übernahme im persönlichen Gespräch flexibel vereinbaren.

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





Immobilienvideo

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

Attikawohnung































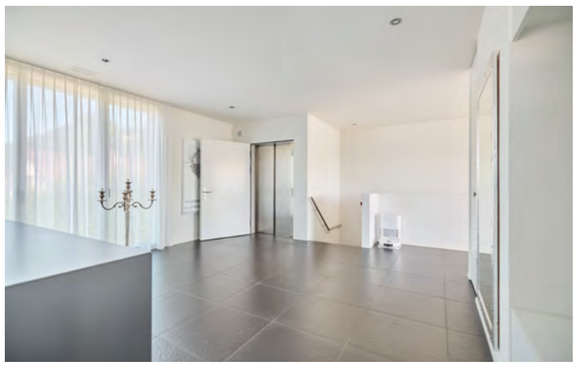


















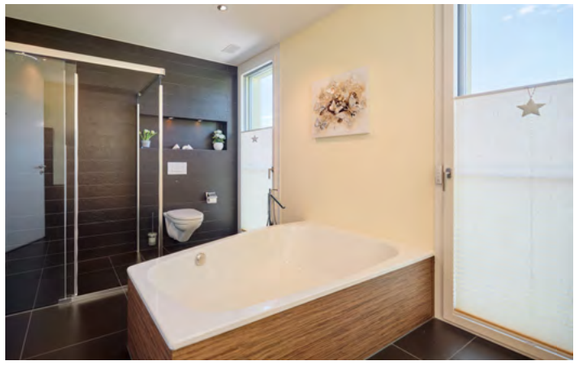


















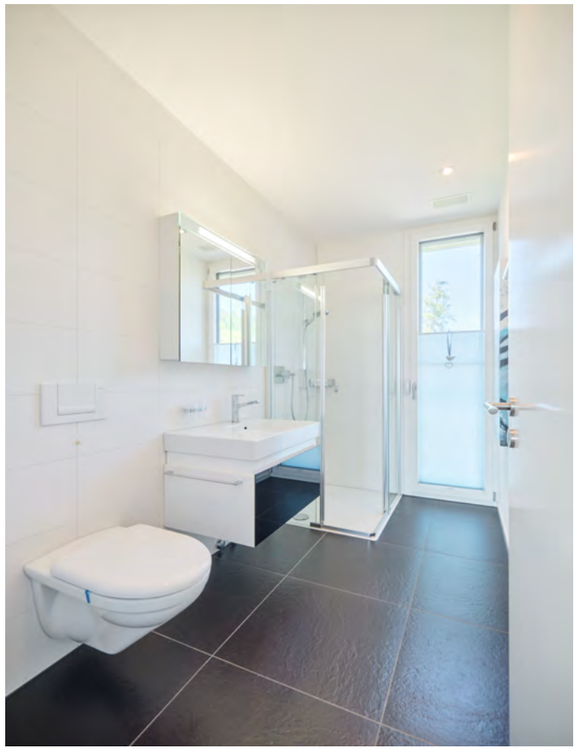










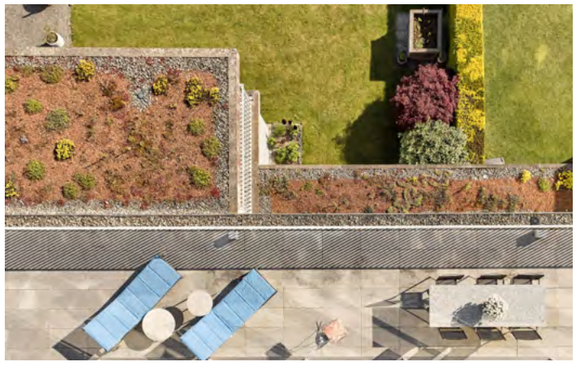


Grundrissplan









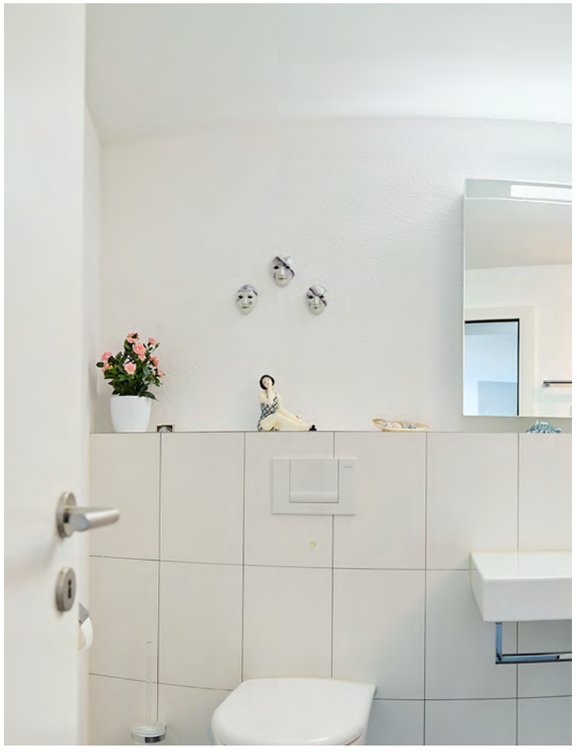


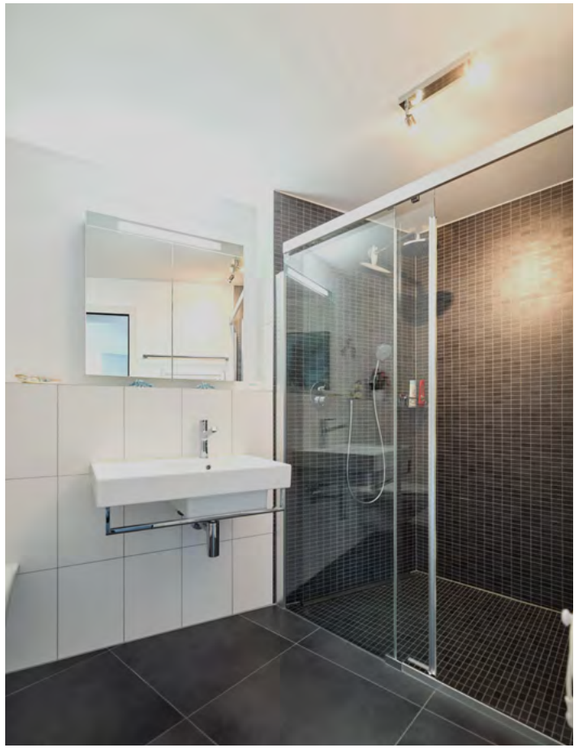
Separates Studio – Ist-Zustand













Lifestyle Vision

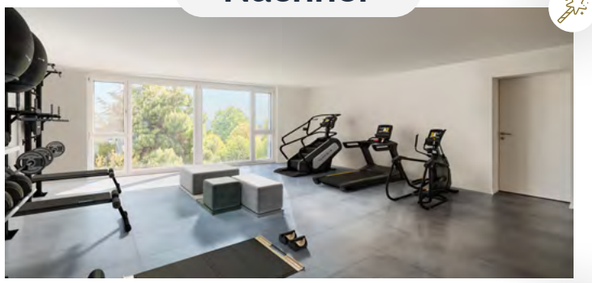
Mit der «Lifestyle Vision» zeigen wir Ihnen das Potenzial der Liegenschaft sowie mögliche Einrichtungsideen. In den mit dem «Zauberstab» versehenen Bildern wurden einzelne Elemente, Materialen und Räume visualisiert.

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

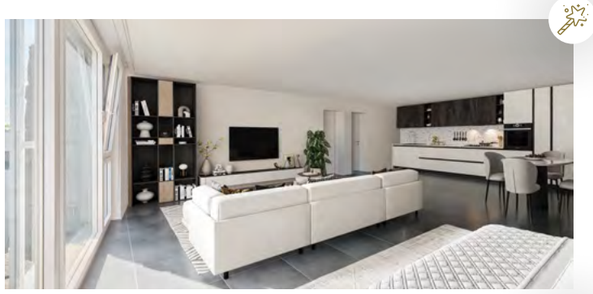
Vorher



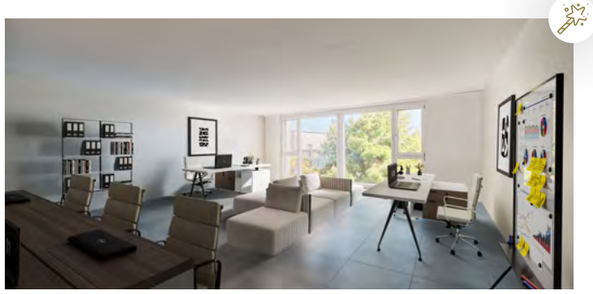
Nachher







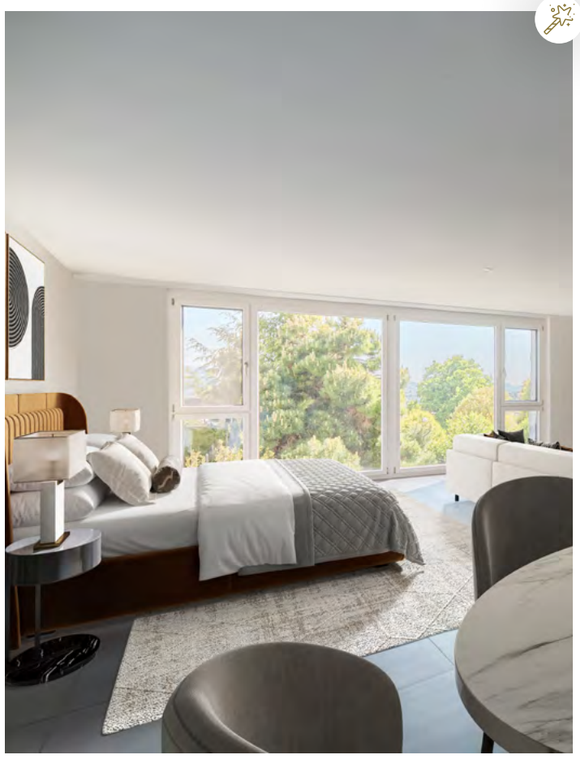






Variante: Studio



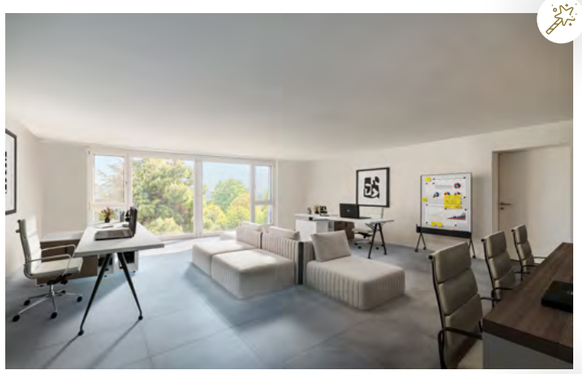


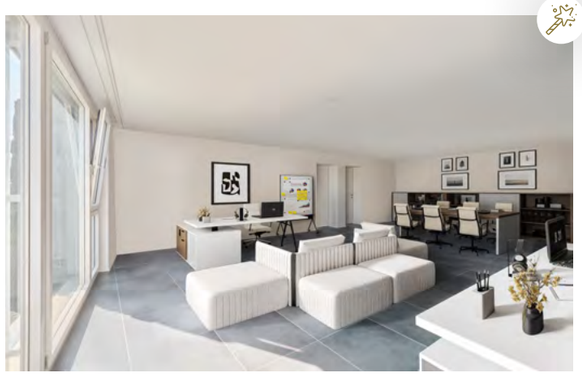




Variante: Büro

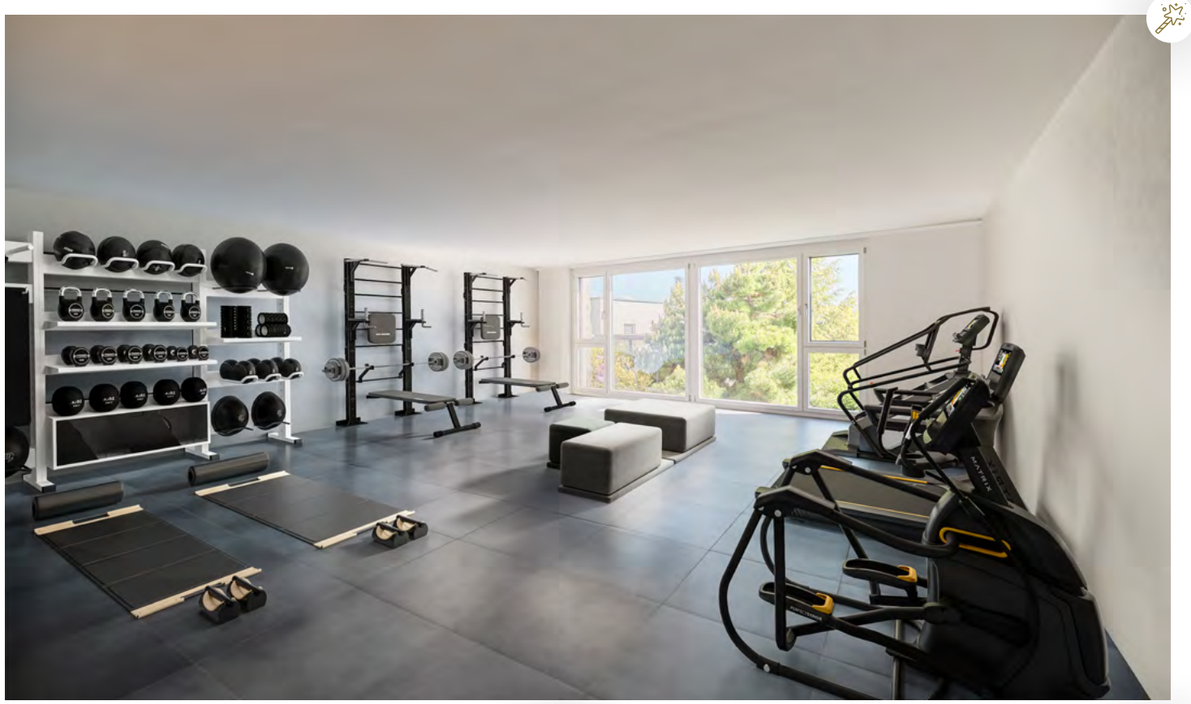


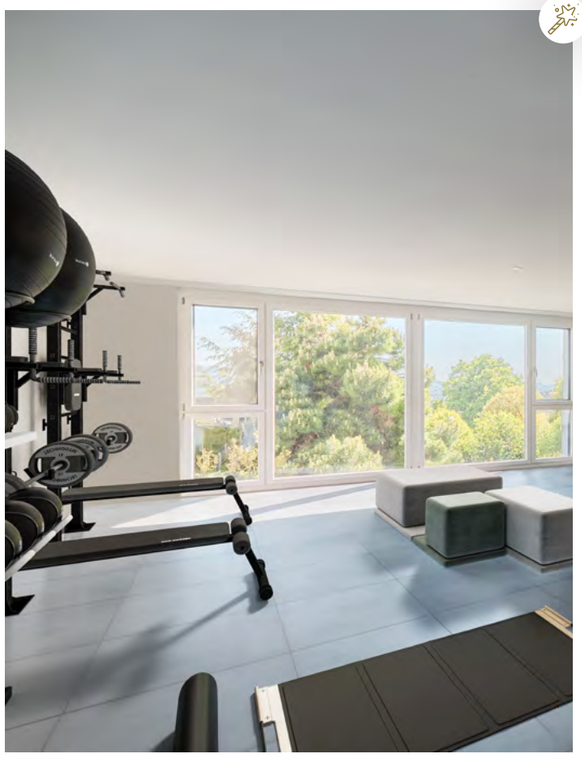


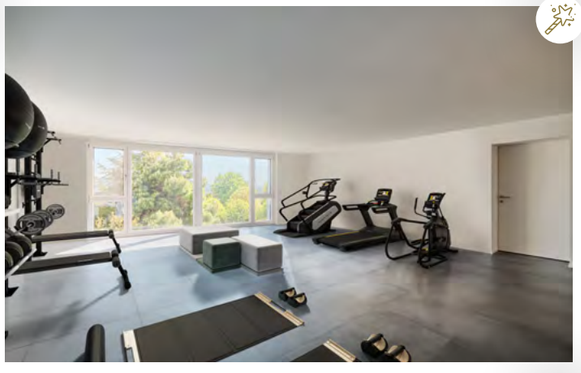


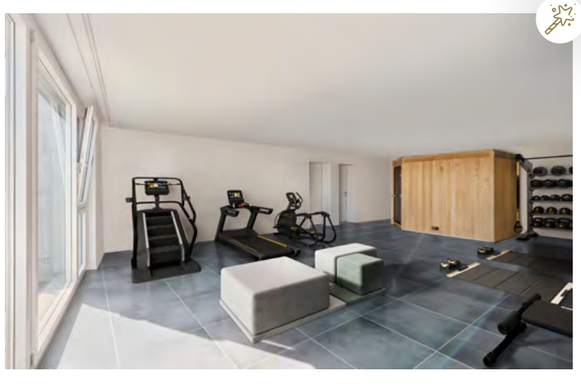


Variante: Fitnessraum

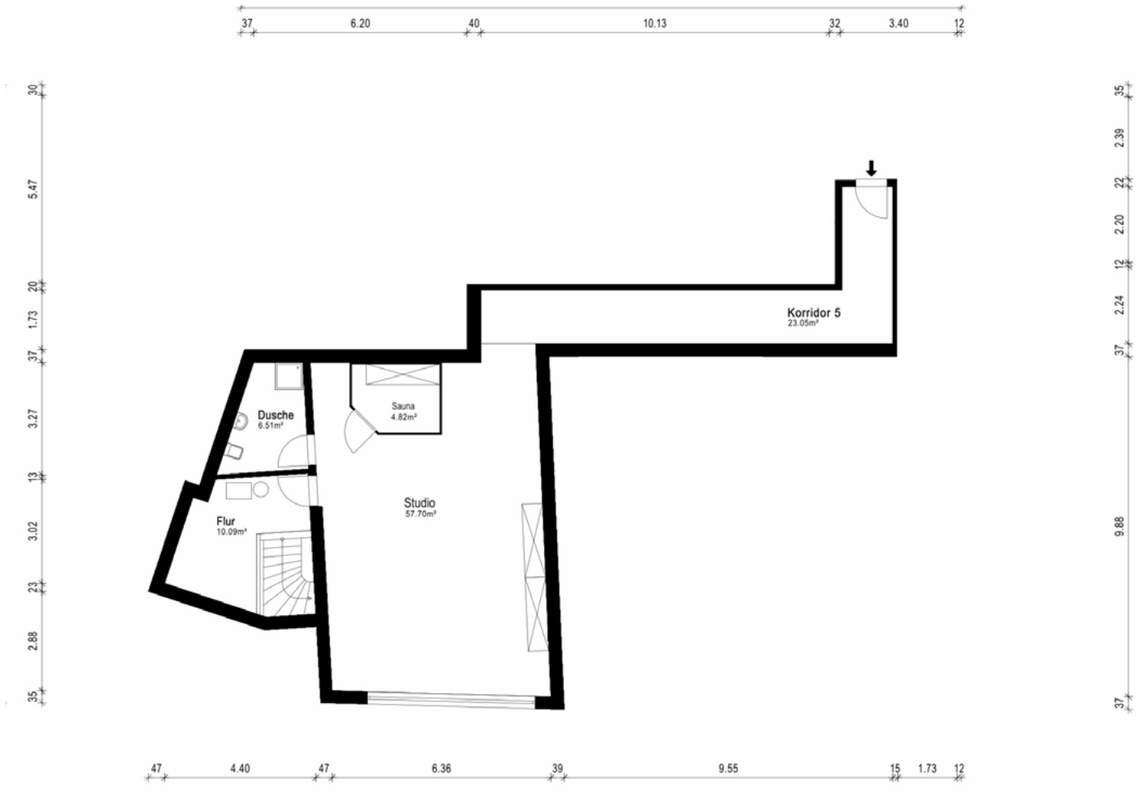








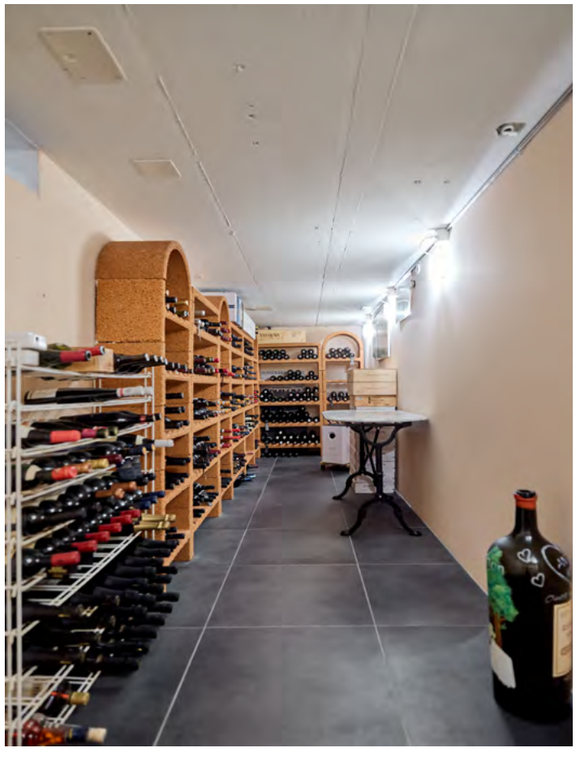
Grundrissplan

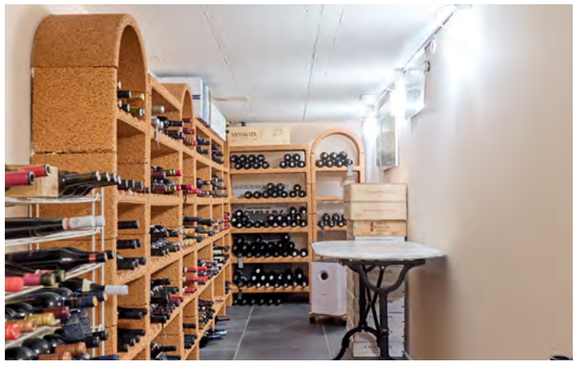


Weinkeller

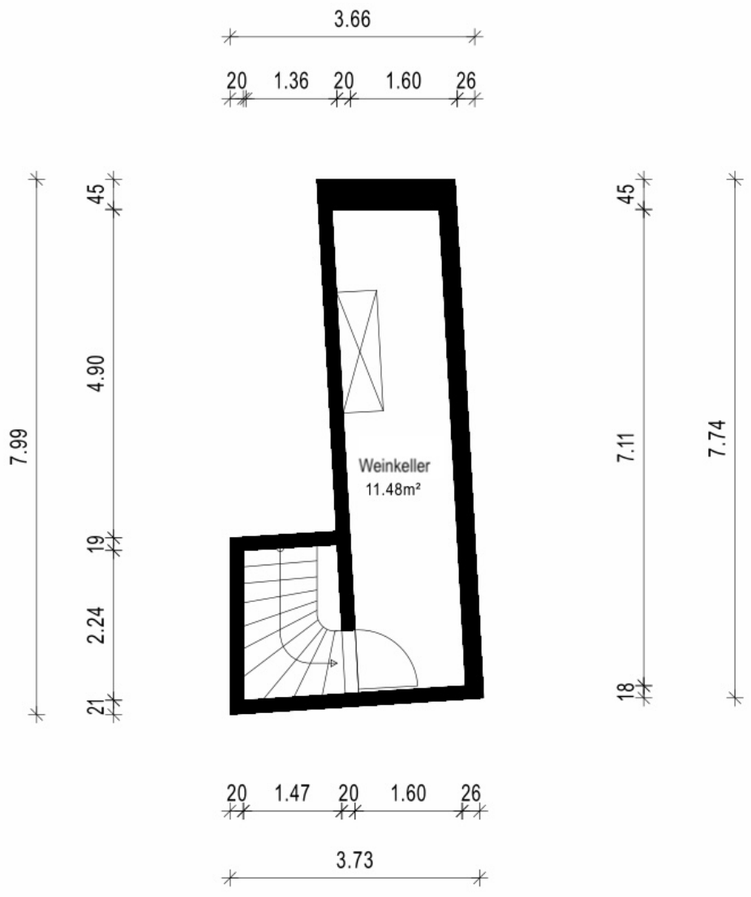




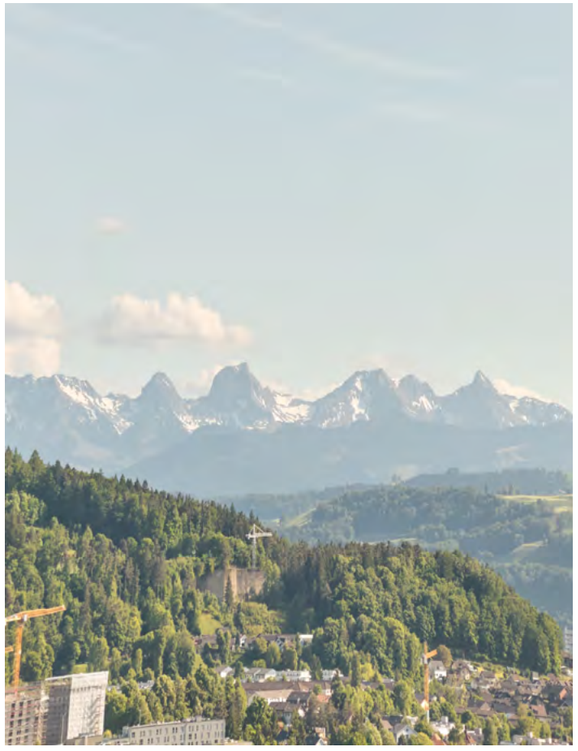




Grundrissplan







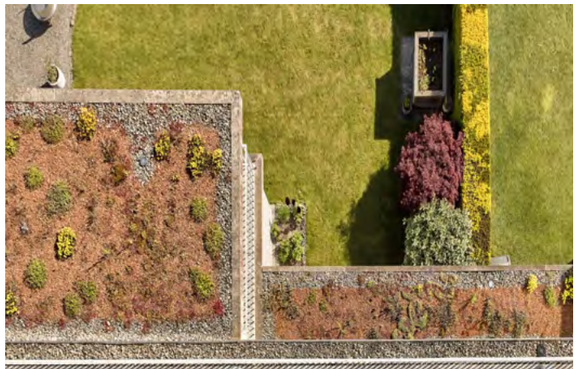


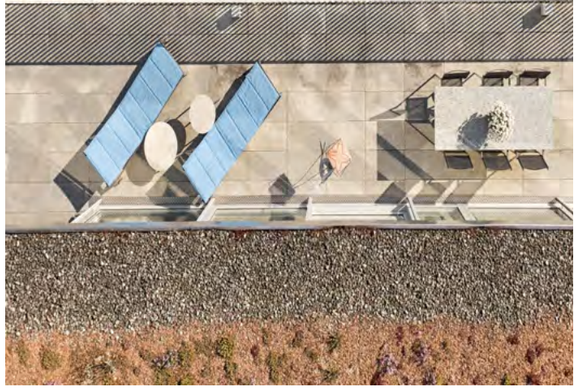














Notizen



Finanzierung

Kaufpreis ab CHF 2'990'000.-

Eigenkapital ab CHF 598'000.-

Aktuelle Hypothekarzinsen (Stand Oktober 2026)

Saron Festhypothek ab* 0.61 %*	**5 Jahre** Festhypothek ab* 1.41 %*
10 Jahre Festhypothek ab* 1.59 %*	**15 Jahre** Festhypothek ab* 1.69 %*

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



Weiteres Vorgehen bei Interesse

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.



Immobilienverwaltung

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



Entwicklung und Bau



Immobilienverkauf

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

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

Bedürfnisabklärung
- 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

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



Das Lifestyle-Team



Christian Andres
Inhaber und
Geschäftsführer



Livia Andres
Finanz- und
Rechnungswesen

Nicola Pauli
Leiter Bewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung



Gian von Felten
Immobilienvermarkter



Fabian Streit
Immobilienbewirtschafter
mit eidg. FA



Fabian Hofmann
Multimedia Producer



Raffael Rumpf
Architekt BA FH
Immobilienvermarkter



Alisha Rosser
Leiterin Backoffice



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

teo jakob



Stilvolle Inneneinrichtung
für Private und Unternehmen.

teo jakob
Gerechtigkeitsgasse 25
3000 Bern

Lifestyle Company AG

Hallwylstrasse 48, 3005 Bern

+41 31 351 30 31
info@lifestyle-company.ch