

Chalet Bolligen



Grosszügiges Chalet in Bolligen

CHF 1.95 Mio.	Höheweg 12	1'249 m²	224 m²	Aussicht
Richtpreis	Adresse	Grundstück	Wohnfläche	und Garten

EFH 2 Wohnungen 2 Parkplätze Viel Platz Garten Aussicht Zentral

Zentral gelegen und an wunderschöner Hanglage verkaufen wir per sofort ein Chalet mit 2 Wohnungen und 2 Aussenparkplätzen. Der Frühling ist schon da, geniessen Sie Ihren eigenen wunderbaren Garten und Aussenwohnraum.

Grosszügig und zentrales Wohnen in Bolligen - hier wird Ihr Traum Realität

Die grosszügige Liegenschaft am sonnigen Südwesthang von Bolligen ist ein Zweiparteienhaus im Chaletstil. Das 1944 erbaute Gebäude umfasst ein Sockelgeschoss und zwei Vollgeschosse in Massivbauweise sowie ein Dachgeschoss in Holzbauweise unter einem Satteldach. Auf der Südseite befinden sich Balkone und Terrassen.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung im Jahr 2010 wurden das Sockelgeschoss ausgebaut und die Dachzimmer der oberen Wohnung integriert. Seither bestehen zwei übereinanderliegende Wohnungen mit insgesamt 224 m² Wohnfläche:

- 5.5-Zimmerwohnung im TP/HP (120 m²)
- 5-Zimmerwohnung im OG/DG (104 m²)

Vier Badezimmer und separate Toiletten, eine grosszügige, offene Küche, sowie der Schwedenofen lassen es an nichts fehlen.

Das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als grosszügiges Einfamilienhaus, für Wohnen und Arbeiten mit separatem Eingang oder mit einem weiteren Ausbau des Dachgeschosses. Familien und Haushalte mit mehreren Generationen leben hier zusammen und doch für sich.

Der Zugang, sowie zwei Aussenparkplätze befinden sich auf der Nordseite. Dank der Hanglage profitieren beide Wohnungen von optimaler Besonnung und einer weiten Aussicht. Das 1'249 m² grosse Grundstück ist terrassiert und mit mehreren Sitzplätzen, Wegen und einer üppigen, mehrheitlich einheimischen Bepflanzung ausgestattet. Der Garten freut sich über Zuneigung.

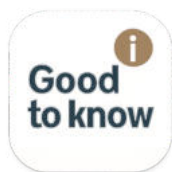
Zustand der Liegenschaften - 2010 umfassend saniert

2010 wurde die Liegenschaft vollständig erneuert, modernisiert und erweitert. Der Innenausbau und Teile der Haustechnik (Elektroverteilung, Solaranlage, Fallstränge) befinden sich in einem sehr guten Zustand. Einzig der Ersatz der Abwasserleitungen und der Wärmepumpe steht noch an; diese wird aktuell über eine mobile Heizung überbrückt. Eine neue Luft-/Wasser Wärmepumpe kostet ca. CHF 35'000 inkl. Installation. In Kombination mit der bereits vorhandenen Solaranlage lässt sich diese Liegenschaft ökologisch und günstig heizen.

Die Liegenschaft benötigt einen neuen Anstrich und je nach Geschmack ist die Erneuerung der Nasszellen eine schöne Möglichkeit, den Standart dieser Liegenschaft weiter zu erhöhen. Aufgrund der vielen Badezimmer wäre es auch denkbar, eines zu einer kleinen Wellnessoase umzubauen.

Möglichkeiten gibt es viele, hier können Sie auf viel Fläche Ihre Träume realisieren.

Das Grundstück liegt in der Wohnzone 2, welche zwei Vollgeschosse erlaubt. Der kleine Grenzabstand beträgt 4 m, der grosse 10 m. Aufgrund der Hanglage gelten zusätzlich die Bestimmungen für Terrassenhäuser, die einen hangabwärts orientierten Bau mit bis zu vier Wohneinheiten und rund 1'000 m² Geschossfläche ermöglichen.



Zahlen und Fakten

Verfügbar	ab sofort
Zimmer	5 + 5.5
Etagen	3 + DG
Badezimmer	4
Wohnfläche ca.	224 m2
Baujahr	1944
Energieträger	Wärmepumpe (defekt)
Zustand	gut
Parzellen Nr.	Bolligen 6408
Grundstückfläche	1'249 m2
Versicherungswert GVB	CHF 1'338'800
Kubatur GVB	1'049 m3
Bauzone	W2
Verkauf	an die Meistbietenden
Besichtigung	nach Vereinbarung

Grundstück-Informationen 1/3

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Bolligen, BFS-Nummer: 352
Grundstücksnummer	6408
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH268146356372
Grundstücksfläche	1'249 m ²
Grundbuchpläne	1445, 1465

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Hüenerbüel
Ortsname	Bolligen
Strasse	Höheweg

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Strasse, Weg	174 m ²
Gartenanlage	964 m ²
Gebäude	111 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1268093	Wohnhaus Höheweg 12, 3065 Bolligen	111 m ²	111 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Grundstück-Informationen 2/3

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
11.10.1884	R	Fahrwegrecht, ID 1997/041744 z.L. LIG Bolligen 352/5418
01.09.1925	L	Wegrecht, ID 1997/040626 z.G. LIG Bolligen 352/2280
27.04.1936		z.G. LIG Bolligen 352/2555
27.04.1936	L	Fusswegrecht, ID 1998/045130 z.G. LIG Bolligen 352/2555
15.07.1936		
17.06.1937	R	Kanalisationsdurchleitungsrecht, ID 1997/038547 z.L. LIG Bolligen 352/2280
17.06.1937	R	Kanalisationsdurchleitungsrecht, ID 1997/039002 z.L. LIG Bolligen 352/95
17.06.1937	R	Kanalisationsdruchleitungsrecht, ID 1997/041103 z.L. LIG Bolligen 352/2555
21.06.1984	L	Wegrecht, ID 1997/040628 z.G. LIG Bolligen 352/2678 z.G. LIG Bolligen 352/6582 z.G. LIG Bolligen 352/6583 z.G. LIG Bolligen 352/6584 z.G. LIG Bolligen 352/6905 z.G. LIG Bolligen 352/6918
21.06.1984	L	Fusswegrecht, ID 1997/040629 z.G. LIG Bolligen 352/2678 z.G. LIG Bolligen 352/6918
21.06.1984	R	Fusswegrecht, ID 1997/041140 z.L. LIG Bolligen 352/2678
20.03.2006	L	Näherbaurecht, ID 2006/001153 z.G. LIG Bolligen 352/34 z.G. LIG Bolligen 352/6857 z.G. LIG Bolligen 352/6858 z.G. LIG Bolligen 352/6859 z.G. LIG Bolligen 352/6860

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Grundstück-Informationen 3/3

Legende

AN	Anmerkung
AV	Amtliche Vermessung
BFS	Bundesamt für Statistik
DI	Dienstbarkeit
EGID	Eidgenössischer Gebäudeidentifikator
E-GRID	Eidgenössische Grundstücksidentifikation
GL	Grundlast
L	Last
LIG	Liegenschaft
MIT	Miteigentumsanteil
R	Recht
SDR	Selbstständiges und dauerndes Recht
STW	Stockwerkeigentum
z.G.	Zu Gunsten
z.L.	Zu Lasten

Auszug

Erstellungsdatum	17.03.2026 14:24
Ersteller/in	Thomas Portmann
Version	25.09.13

Keine Gewähr bezüglich Richtigkeit und Aktualität der Daten. Massgebend sind die Grundbuchdaten.



Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999
E-Mail datenauskunft@gvb.ch
Anfrage 756749
Datum Ittigen, 12. März 2026

Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz

Hauptobjekt und Mitversicherte	BOLLIGEN , HOEHEWEG 12
Grundbuchblatt Nr.	352.0.6408
Policennummer	372528
Versicherungssumme	1,338,800
Index	234
Zusätzlich Bauversicherung	Nein
Bauversicherungssumme	
Versicherungsart	Neuwert
Erstellungsjahr	1944
Kubatur	1,049 M3 GVB-Norm
Datum der letzten Schätzung	16.02.2016
Objektbemerkungen	

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Verarbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.
Gebäudeversicherung Bern (GVB)
(Formular ohne Unterschrift)

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	6408
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH268146356372
Gemeinde (BFS-Nr.)	Bolligen (352)
Grundbuchkreis	-
Fläche	1249 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	25.11.2025

Auszugsnummer	6f0a978b-bab7-450d-bff1-09f24de19d65
Erstellungsdatum des Auszugs	15.12.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

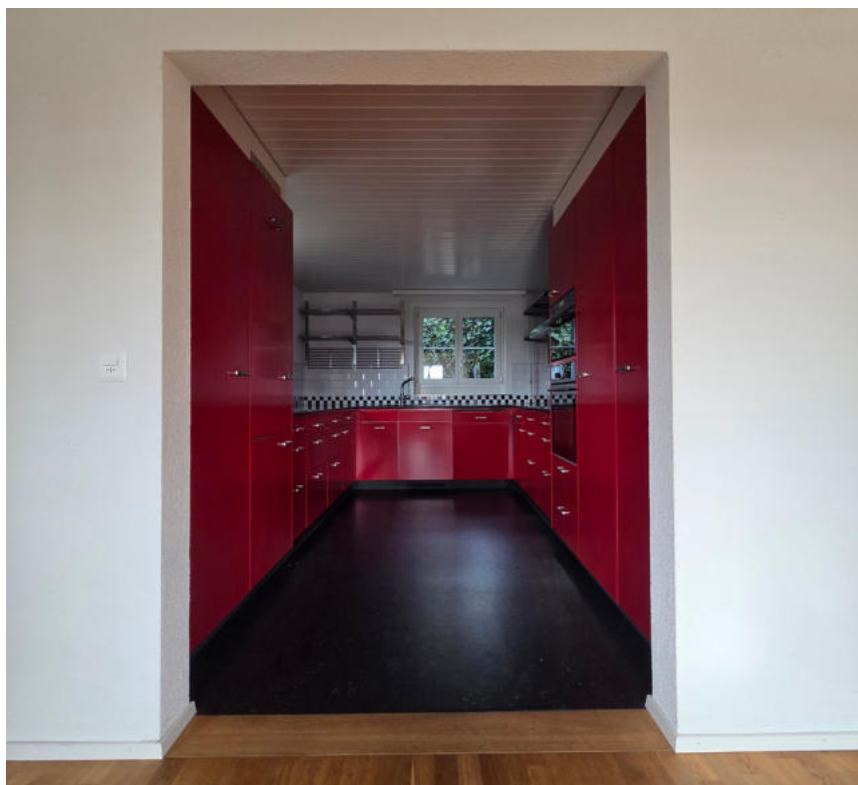
Impressionen

Aussenansicht



Lebensraum

Innenräume



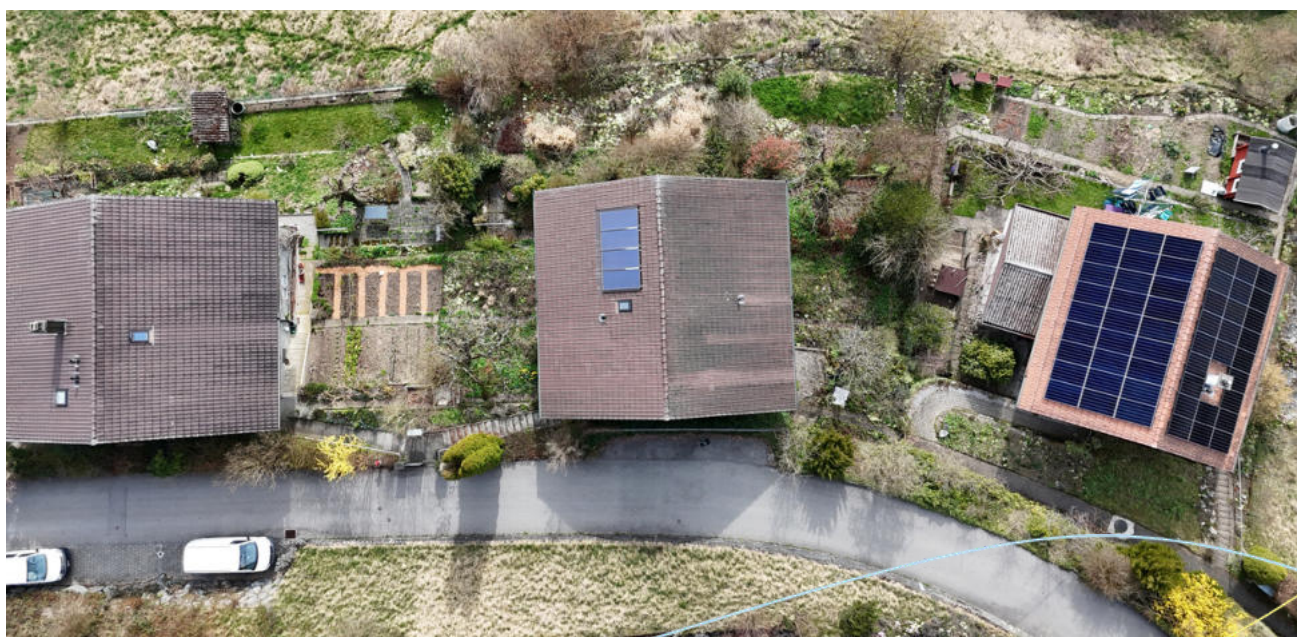
Grosszügigkeit

Innenräume

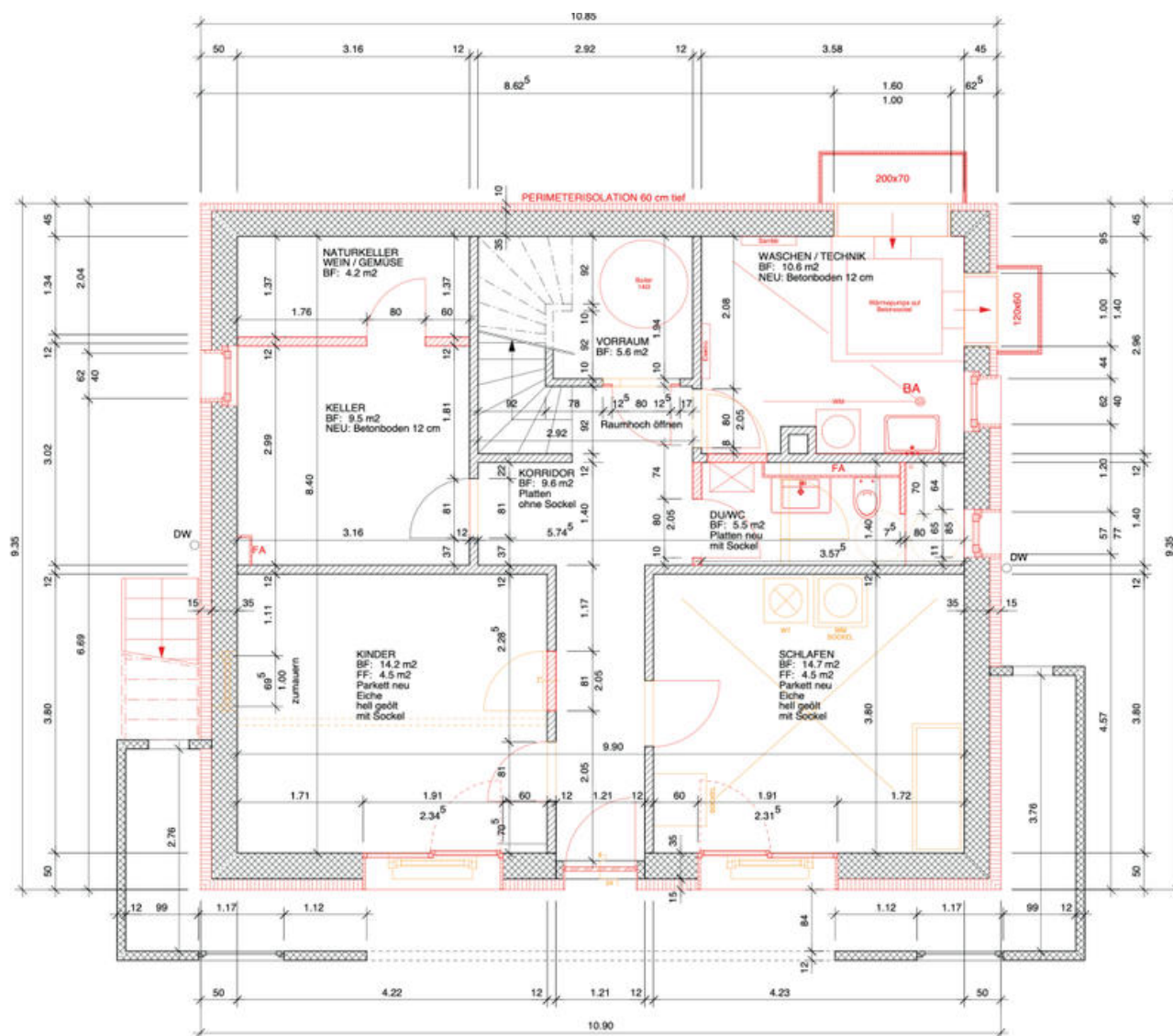


Weitsicht

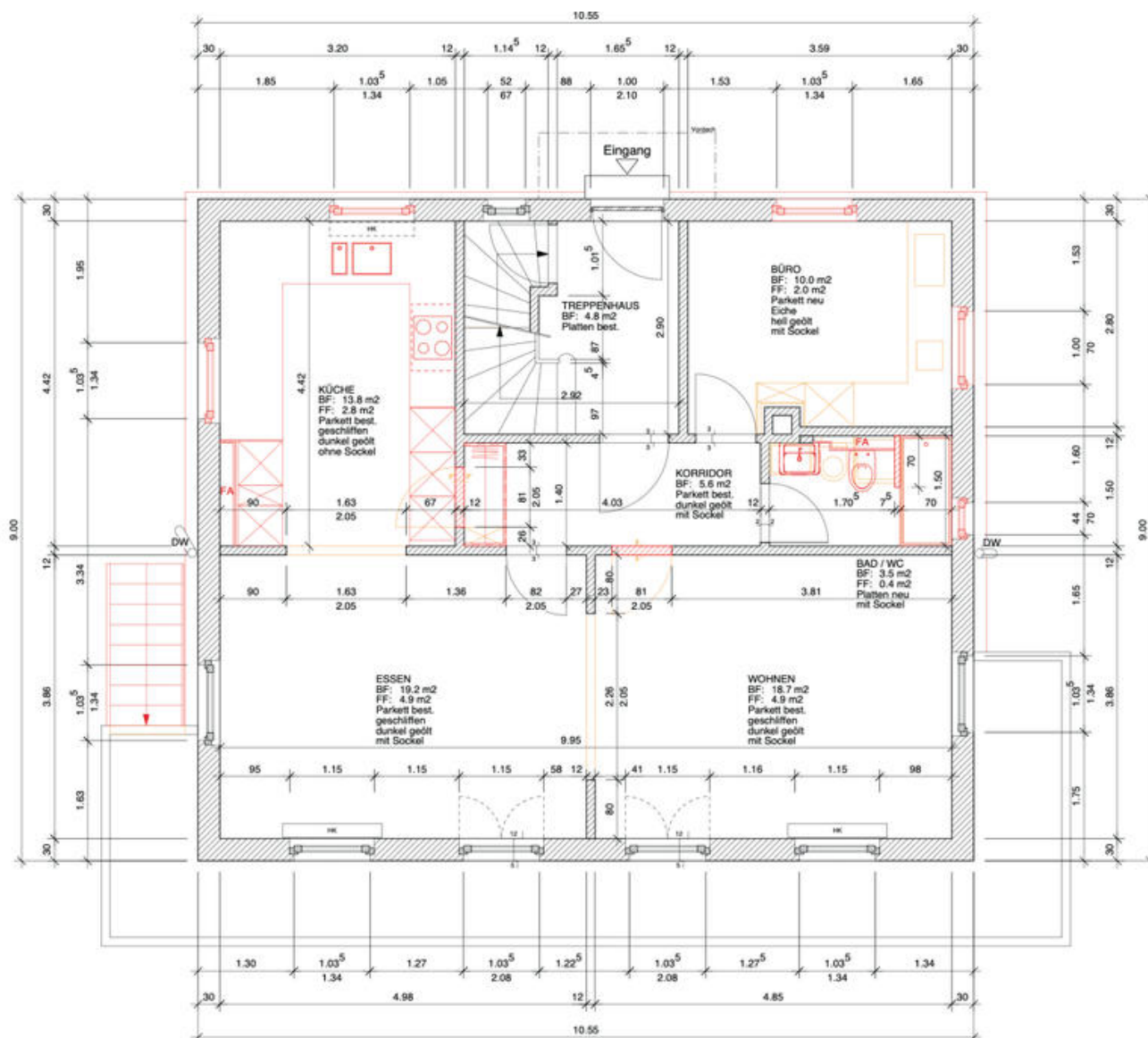
Garten und Aussicht



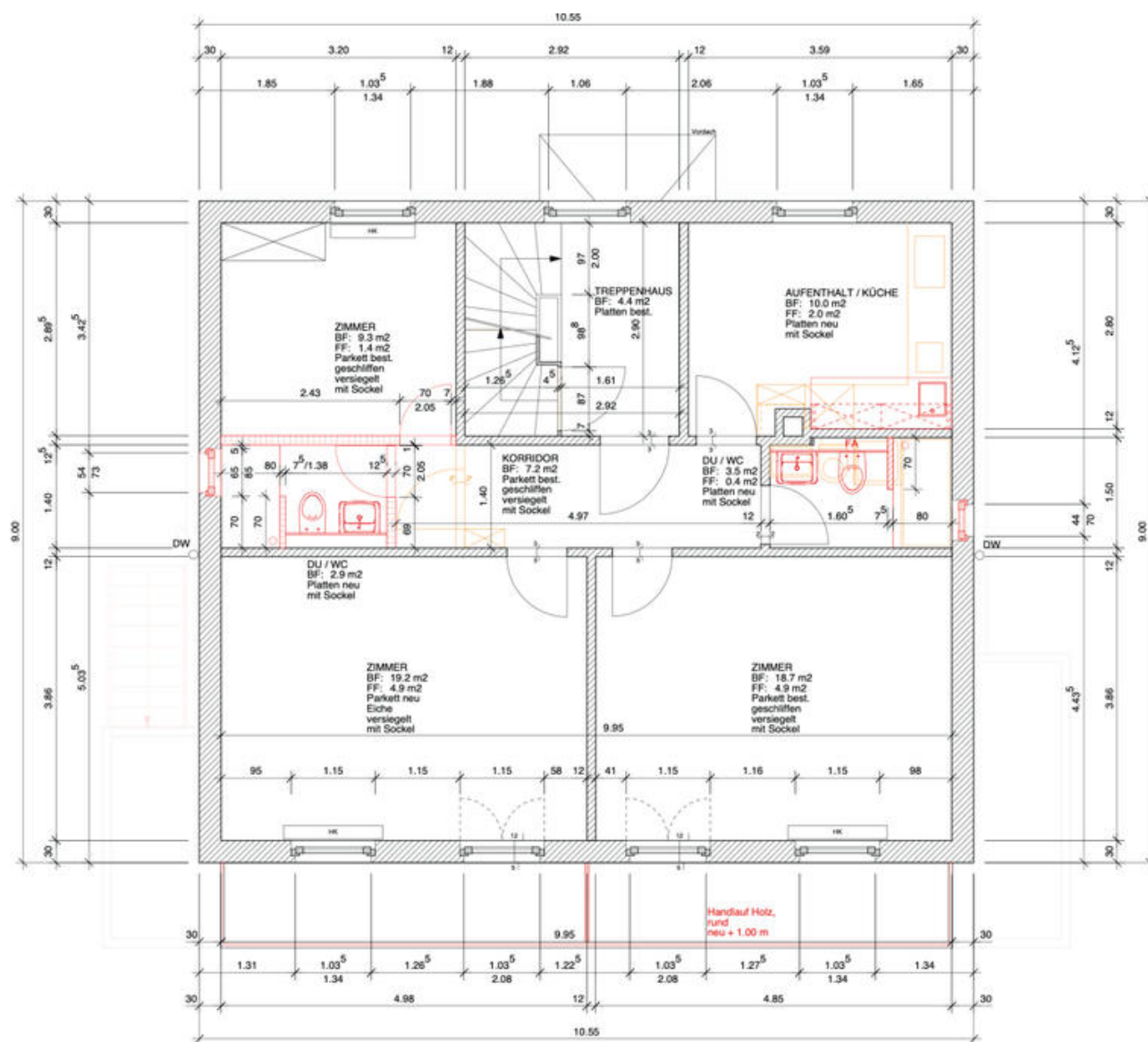
Grundriss Tiefparterre



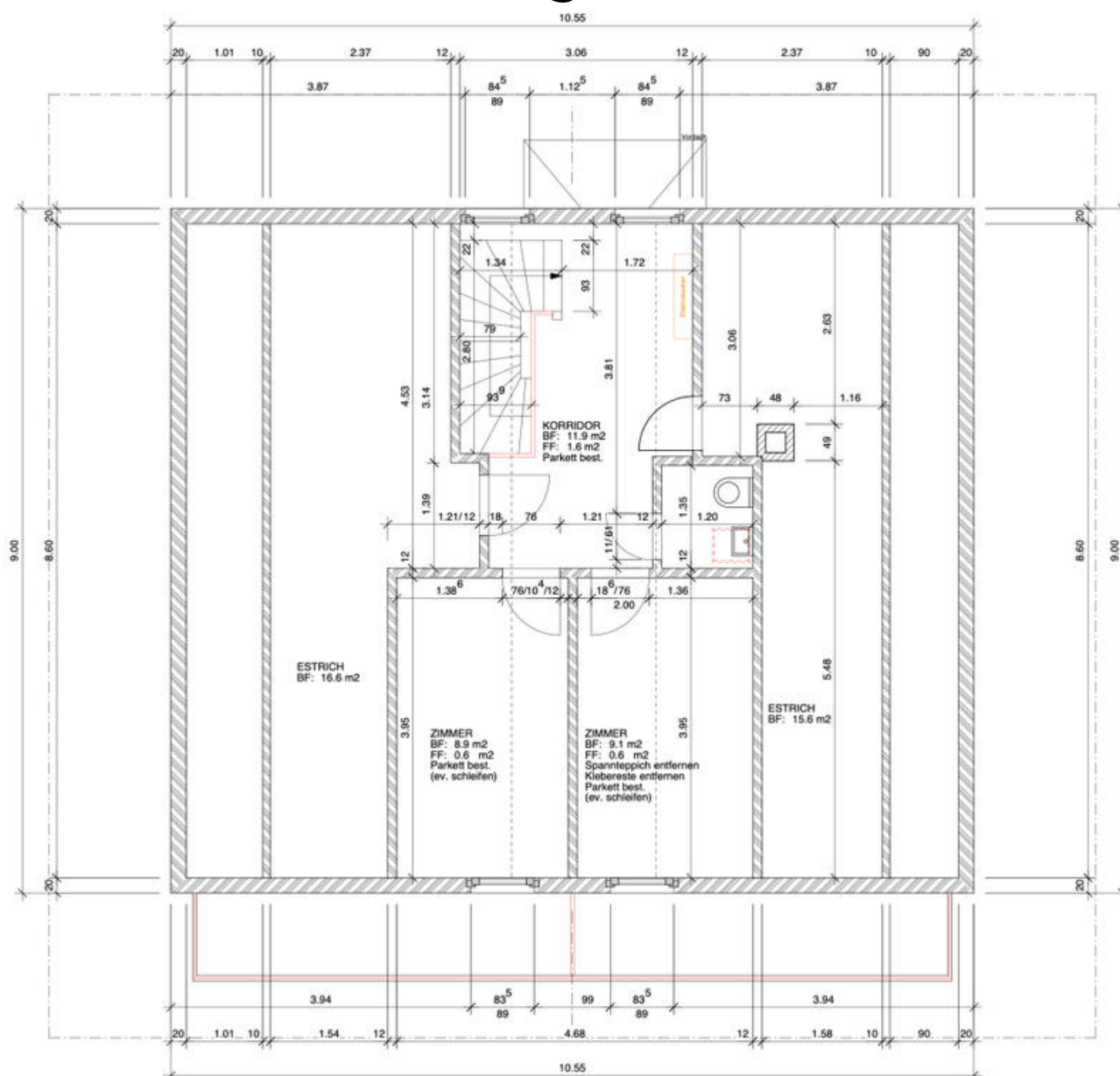
Grundriss Hochparterre



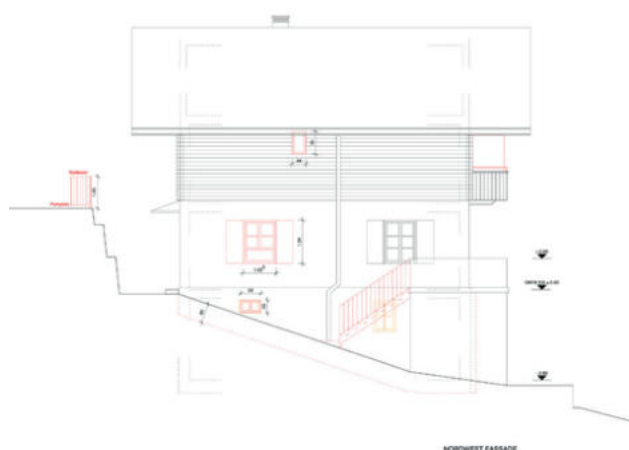
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



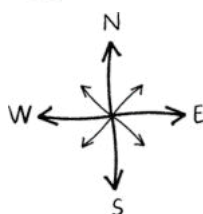
Schnitte



Nordwest



Nordost



Südwest



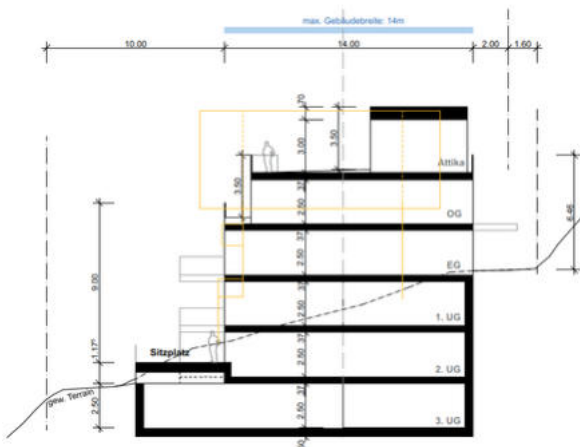
Südost

Projektidee

Die Parzelle 6408 liegt in der Wohnzone 2, welche dem Wohnen und stillem Gewerbe vorbehalten ist. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 4 m, ein grosser Grenzabstand von 10 m sowie maximal 2 Vollgeschosse.

Aufgrund der Hanglage kommen die Bestimmungen für Terrassenbauten zur Anwendung, wodurch ein hangabwärts orientierter Terrassenbau mit bis zu 4 Wohneinheiten möglich ist.

Das realisierbare Bauvolumen beträgt rund 3'000 m³, die mögliche Geschossfläche über 1'000 m². Eine zentrale Rolle spielt die Erschliessung, welche derzeit durch die Gemeinde geprüft wird. Geplant ist, die Zu- und Wegfahrt zu vereinfachen.



Baureglement Bolligen

Art. 4

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kGA (m)	gGA (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	GL ¹⁾ (m)	GB (m)	VG
Wohnzone 1	W1	4,0	8,0	5,0	8,5	25,0	13,0	1
Wohnzone 2	W2	4,0	10,0	7,5	10,5	30,0	14,0	2
Wohnzone 2 Sonnhalde ²⁾	W2S	4,0	10,0	7,5	10,5	30,0	14,0	2
Wohnzone 3	W3	5,0	10,0	10,5	13,5	30,0	15,0	3
Mischzone 2	M2	4,0	8,0	8,0	10,5	30,0	14,0	2
Arbeitszone 1	A1	4,0 ³⁾	4,0 ³⁾	12,5	–	–	–	–
Arbeitszone 2	A2	4,0 ³⁾	4,0 ³⁾	10,5	13,5	–	–	–
Dorfkernzone Bolligen	DBo	4,0	6,0	8,0	–	30,0	14,0	2
Dorfkernzone Habstetten	DHa	4,0	6,0	8,0	–	30,0	14,0	2

¹⁾ Eingeschossige Gebäudeteile (Art. 4 Abs. 2 BR) sowie Anbauten (Art. 4 Abs. 2 BR) werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

²⁾ Gebäudeabstand zu eingeschossigen Gebäudeteilen mind. 2,0 m

³⁾ Grenzabstand gegenüber anderen Zonen $\frac{1}{3}$ der traufseitigen Fassadenhöhe, mind. 6,0 m

Hinweis

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 26.

Das Baureglement Bolligen gibt das Mass der Nutzung vor (Art 4.). Es besteht viel Potenzial für einen Neubau mit mehreren Einheiten.

kGA = kleiner Grenzabstand
 Vgl. Anhang 1 Art. A3.
 gGA = grosser Grenzabstand
 Vgl. Anhang 1 Art. A4.
 GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV)
 GB = Gebäudebreite (vgl. Art. 13 BMBV)
 Fh = Fassadenhöhe (vgl. Art. 15 BMBV)
 Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (gilt auch für Flachdachbauten inkl. Brüstung)
 Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
 VG = Vollgeschosse (vgl. Art. 18 BMBV)

Das gesamte Baureglement findet sich hier:
https://www.bolligen.ch/verwaltung/dokumente/dokumente/B01Baureglement_1394202471.pdf

Kartenmaterial

Orientierung



Öv
 Bolligen 2 Min.
 Ittigen 9 Min.
 Bern 12 Min.
 Worb 16 Min.



Einkaufen
 Migros
 Coop
 Landi
 Bäckerei



Ausbildung
 Kindergarten
 Primarschule
 Oberstufe
 Steiner Schule



Dienstleistung
 Bank
 Post
 Versicherung
 Gemeinde



Erholung
 Bad
 Natur
 Fitness
 Restaurants



Zwischen den Zeilen

Eigenmietwert

Dieser soll nach Volksentscheid frühestens im Jahr 2027 wegfallen, ein genaues Datum gibt es allerdings noch nicht. In der Übergangsphase können somit weiterhin Kosten für Erneuerung und Unterhalt teilweise vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Zudem profitieren Erstkäufer während den Anfangsjahren von der Möglichkeit, weiterhin auch Schuldzinsen anzurechnen.

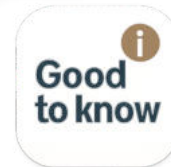
Finanzierung

Die Finanzierung besteht aus Eigenmittel und Fremdkapital, meistens Hypotheken von Banken, Versicherungen oder Pensionskassen. Für den Erwerb der Liegenschaft benötigen Sie mindestens 20% Eigenmittel. Davon müssen 10% in Form von Kontoguthaben einbezahlt werden, die weiteren Mittel können durch Bezüge von der 2. und / oder 3. Säule eingebracht werden. Eine Verpfändung ist möglich, sofern dies die Tragbarkeit zulässt.

Bei dieser wird mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5%, 1% Amortisationen und 1% für Unterhalt und Nebenkosten gerechnet. Diese Kosten sollten maximal einen Drittel des Bruttoeinkommens der Familie betragen.

Kommen Sie auf uns zu, wir helfen Ihnen gerne die passende Finanzierung zu finden.

Weg zum
Glück



Sie interessieren sich für diese einmalige Liegenschaft?

Weiteres Vorgehen

01

FINANZIERUNG PRÜFEN

Bitte prüfen Sie durch die Ansprache Ihres Bank-Beraters oder Online mittels Hypothekenrechner die Möglichkeiten, dieses Objekt zu erwerben. Der Richtpreis liegt bei CHF 1.95 Mio.

02

BESICHTIGUNG VEREINBAREN

Zur Vereinbarung einer Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte unter den nachfolgenden Kontaktdaten:
Tel. +41 79 599 41 41 oder tp@imint.ch

03

KAUFPREISANGEBOT

Bitte geben Sie ein verbindliches Kaufpreisangebot mit Finanzierungsbestätigung ab. Die Eigentümer entscheiden über den Zuschlag.

Kontakt

**Gerne zeigen wir Ihnen dieses
Objekt nach Vereinbarung.**



Thomas und Olivia Portmann, Inhaber

Mint Real Estate
Brauereiweg 3, 3076 Worb
Tel. +41 79 599 41 41
www.imint.ch

Disclaimer

Das Kleingedruckte

Dieses Dokument wurde von Mint Real Estate GmbH („Mint“) auf vertraulicher Basis für die exklusive Nutzung durch die Person, welche dieses Dokument von Mint empfangen hat ("Empfänger") im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Liegenschaft, der Erstellung einer Entscheidung, oder Bewertung und / oder weiteren Dienstleistungen erstellt. Mint stützte sich bei der Erstellung dieser Präsentation auf Unterlagen und Informationen, die sowohl seitens Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und/oder öffentlich verfügbar waren. Mint hat die enthaltenen Informationen nicht überprüft und setzt deren Richtigkeit und Vollständigkeit voraus. Insbesondere hat Mint weder eigene Vermessungen von Grundstücken und Gebäuden, bautechnische Analysen, Bodenanalysen noch Altlastengutachten durchgeführt oder in Auftrag gegeben oder überprüft, ob sich auf einem Grundstück oder Gebäude Gefahrstoffe oder Altlasten befinden. Es besteht keinerlei gegenwärtige oder zukünftige, ausdrückliche oder stillschweigend eingeschlossene Zusicherung oder Gewährleistung seitens Mint hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verlässlichkeit betreffend den Informationen in diesem Dokument bzw. auf welchen dieses Dokument basiert.

Die Bewertungen, Prognosen, Einschätzungen, Stellungnahmen und Projektionen in diesem Dokument beinhalten Elemente subjektiver Beurteilung und Analyse. Der Empfänger anerkennt und akzeptiert, dass Mint solche subjektiven Elemente nach bestem Wissen und Gewissen hergeleitet und einbezogen hat, aber keine Gewährleistung betreffend deren Korrektheit bzw. Erfüllung übernimmt. Alle Stellungnahmen in diesem Dokument können jederzeit ohne Vorankündigung ändern und – aufgrund anderer zugrunde gelegter Annahmen oder Kriterien – anders oder gegenteilig zu früheren Aussagen sein.

Mint hat weiter keine Überprüfung betreffend rechtliche Sachverhalte durchgeführt und dieses Dokument unter der Annahme erstellt, dass Grundstücke, Gebäude und deren Nutzung sämtlichen anwendbaren kommunalen, kantonalen und nationalen Gesetzen, Regelungen und Auflagen entsprechen, insbesondere aber nicht limitiert auf Brand- und Umweltschutz-, Bau- und Planungsvorschriften. Dieses Dokument kann Beurteilungen und Einschätzungen der zukünftigen Entwicklung enthalten. Mint hat keine Verpflichtung, Aussagen (inklusive Beurteilungen und Einschätzungen der zukünftigen Entwicklung) oder Informationen in diesem Dokument zu ergänzen, zu berichtigen oder aufzudatieren. Einschätzungen oder Projektionen betreffend zukünftiger Ereignisse (inklusive Projektionen betreffend Erträge, Ausgaben, Verkaufspreise oder ortsplanerische bzw. – politische Entwicklungen) sind aufgrund von Informationen, die per Datum dieses Dokuments entweder von der Verkäuferschaft zur Verfügung gestellt wurden oder öffentlich verfügbar waren, nach bestem Wissen und Gewissen von Mint und unter der Annahme einer wirtschaftlichen und professionellen Verwaltung, Instandhaltung und Vermarktung der Grundstücke und Gebäude erfolgt. Mint, deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter schliessen hiermit jegliche Haftung für Absicht oder Grobfahrlässigkeit ausdrücklich aus.

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Immobilien, oder dem Bezug von Dienstleistungen, noch juristische, steuerrechtliche Beratung oder eine Empfehlung dar. Der Empfänger soll eigene Berater betreffend juristischen, steuerrechtlichen, finanziellen oder das Rechnungswesen betreffenden Angelegenheiten beiziehen. Dieses Dokument ist nicht umfassend und beinhaltet nicht alle Informationen, welche der Empfänger benötigen könnte. Kein Kaufs- oder Verkaufsentscheid oder andere finanzielle Entscheidung oder Handlung sollte einzig auf Basis dieses Dokuments gefällt werden. Dieses Dokument darf nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung von Mint als Ganzes oder auszugsweise kopiert, vervielfältigt, verbreitet oder an Dritte weitergeleitet werden.

Mint Real Estate

Brauereiweg 3, 3076 Worb

Tel. +41 79 599 41 41

www.imint.ch