ZOLLIKOFEN

PANORAMA

WOHNEN MIT WEITSICHT

Beratung und Verkauf:	Landgarben Immobilien GmbH
Projektentwicklung und Architektur:	Loosli + Partner AG Architekten und Planer ETH/SIA Zimmerli Architekten AG
Realisierung:	pjk architektur ag
Visualisierungen:	3D-PEAK / Optasia AG
Design und Druck:	SRT Kurth & Partner AG

© 2019 Landgarben Immobilien GmbH

INHALT

Lage 4

Naherholungsorte in Gehdistanz 8

Überbaung Panorama 10

Angebot
- 4.5 Zimmer Erdgeschoss Wohnung Südwest 12
- 3.5 Zimmer Erdgeschoss Wohnung Süd 14
- 4.5 Zimmer Erdgeschoss Wohnung Südost 16
- 4.5 Zimmer Obergeschoss Wohnung Südwest 20
- 3.5 Zimmer Obergeschoss Wohnung Süd 22
- 4.5 Zimmer Obergeschoss Wohnung Südost 24
- 4.5 Zimmer Attikageschoss Wohnung Südost 28
- 4.5 Duplex Haus Südwest 30
- 4.5 Duplex Haus Südost 32

Einstellhalle/Nebenräume 34

Baubeschrieb 36

Wegleitung zum Kauf 38

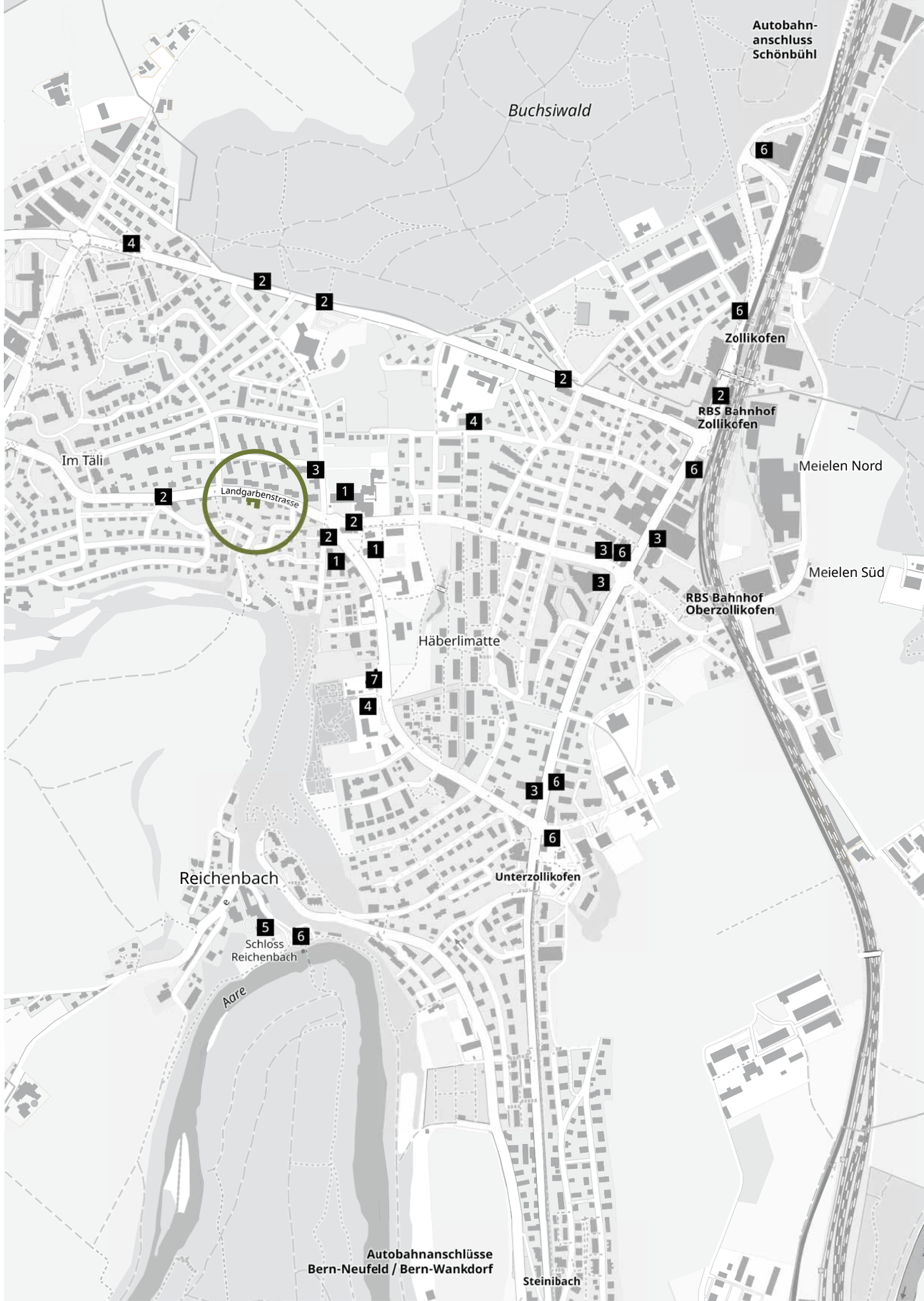
Kontakt 39

LAGE

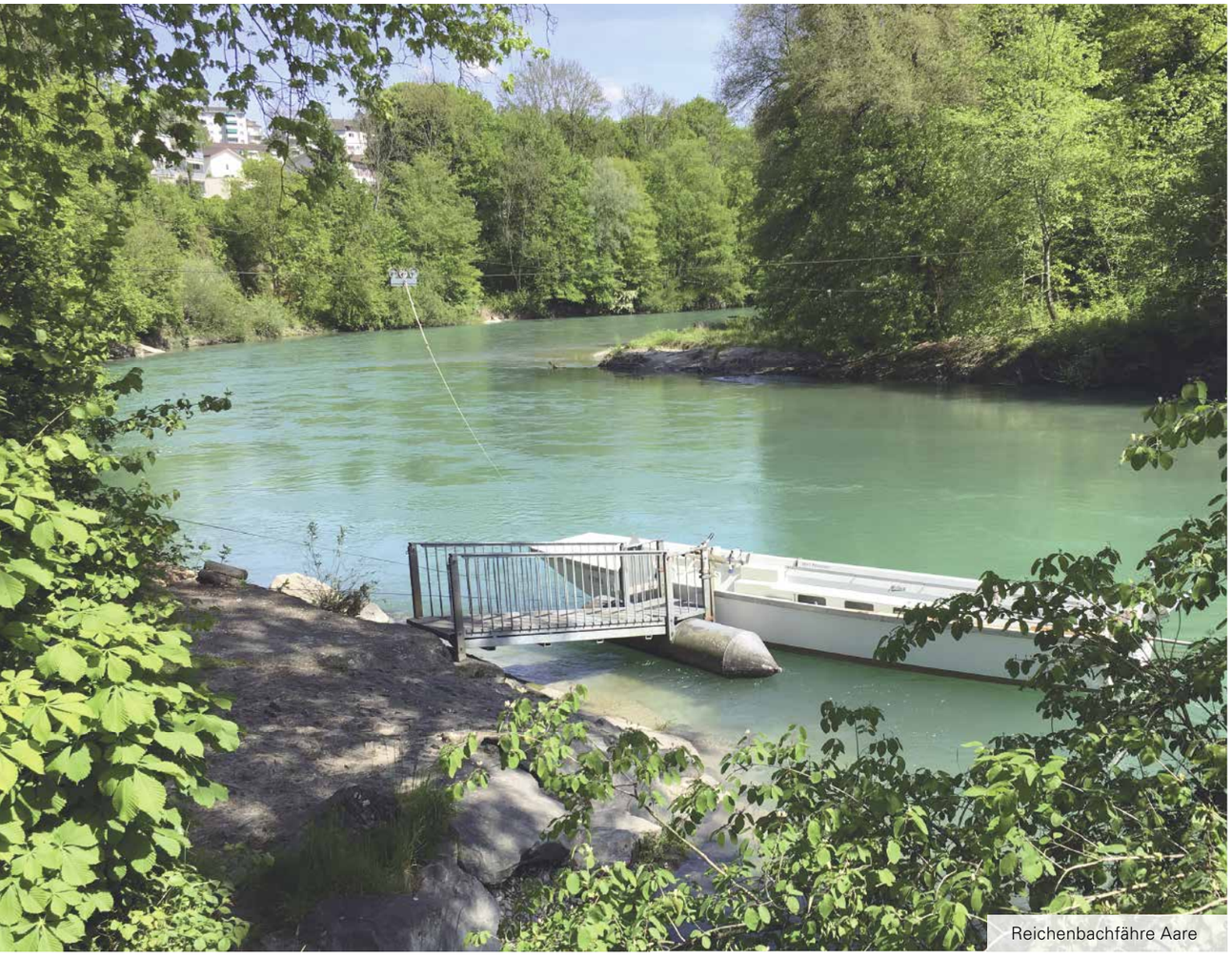
Die Gemeinde Zollikofen mit rund 10 000 Einwohnern liegt nördlich der Stadt Bern. Zollikofen als Agglomerationsgemeinde zeichnet sich durch die Stadtnähe sowie eine bestens ausgebaute Infrastruktur aus. Schulen und Detailhandel sind in Fussdistanz, zwei Bahnhöfe und RBS Bushaltestellen gewähren eine gute Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. Durch die erhöhte Lage auf der Südseite des Grauholzes ist Zollikofen nahezu nebelfrei.

Die Bebauung PANORAMA liegt sehr zentral und geniesst mit seiner leicht erhöhten Lage eine optimal gegen Süden orientierte Weitsicht bis hin zum Alpenpanorama Eiger, Mönch und Jungfrau.

1 Kindergarten, Schule
2 Bushaltestellen RBS Linie 34/36
3 Einkaufen
4 Kirchen
5 Schloss Reichenbach
6 Restaurant
7 Kita



NAHERHOLUNGSORTE IN GEHDISTANZ



Reichenbachfähre Aare

Schloss Reichenbach

Restaurant Schloss Reichenbach

ÜBERBAUNG PANORAMA

Projekt

Wohnhaus mit 8 Wohnungen, 2 Einfamilienhäuser und Einstellhalle.

Raumhöhen von 2.60 m und grosszügige Fensterfronten bieten lichtdurchflutete Wohnräume an bevorzugter Aussichtslage.

Sämtliche Wohneinheiten sind gegen Süden orientiert und verfügen über gedeckte Aussenbereiche mit Privatsphäre.

Vorgelagert 2 Einfamilienhäuser mit bevorzugter Aussichtslage

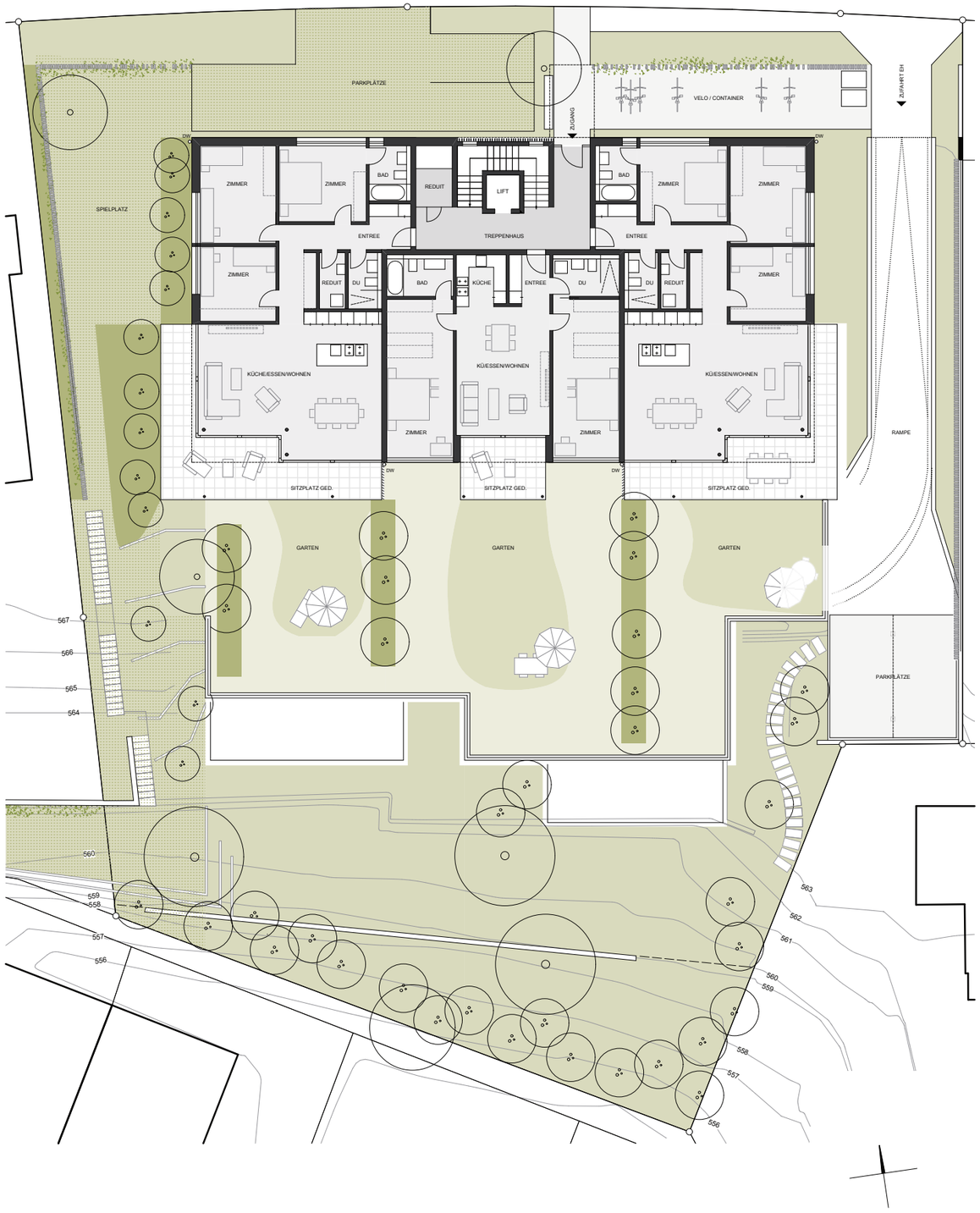
Die Erschliessung erfolgt über die Landgarbenstrasse mit direkter Zufahrt in die Einstellhalle.

Umgebung

Die Bebauung ist in eine grosszügige Grünanlage eingebettet.

Alle Erdgeschosswohnungen profitieren von gedeckten Terrassen und Privatgarten.

Stauden, Blütensträucher und Bäume umschliessen die privaten Gärten und bieten die nötige Privatsphäre zur Nachbarschaft und Aufenthalts- und Spielfläche.

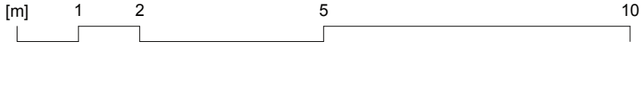


ERDGESCHOSS

4.5 WOHNUNG SÜDWEST

Bruttogeschossfläche 150.4 m² • Garten 93.6 m² • Sitzplatz gedeckt 35.2 m² • Keller 8.1 m²
Nettogeschossfläche 131.1 m²

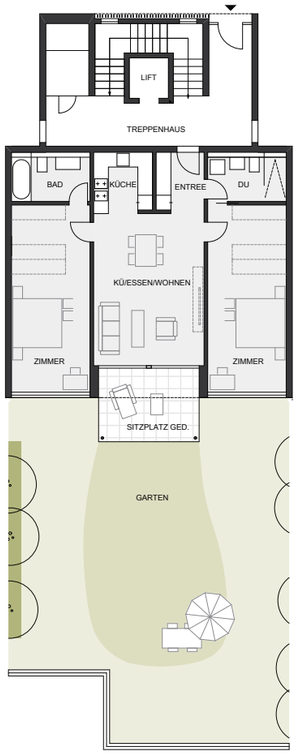
- Raumhöhe 2.60 m
- Erlebnisraum Wohnen / Sitzplatz / Fernsicht
- Moderne Küche mit Kochinsel
- Grosse gedeckte Terrasse gegen Süden
- Grosszügiger Privatgarten
- Masterbedroom mit Badewanne
- Reduit mit WM/TU in Wohnung
- Reduit in Treppenhaus
- Mitbenützung allgemeiner Aufenthalt



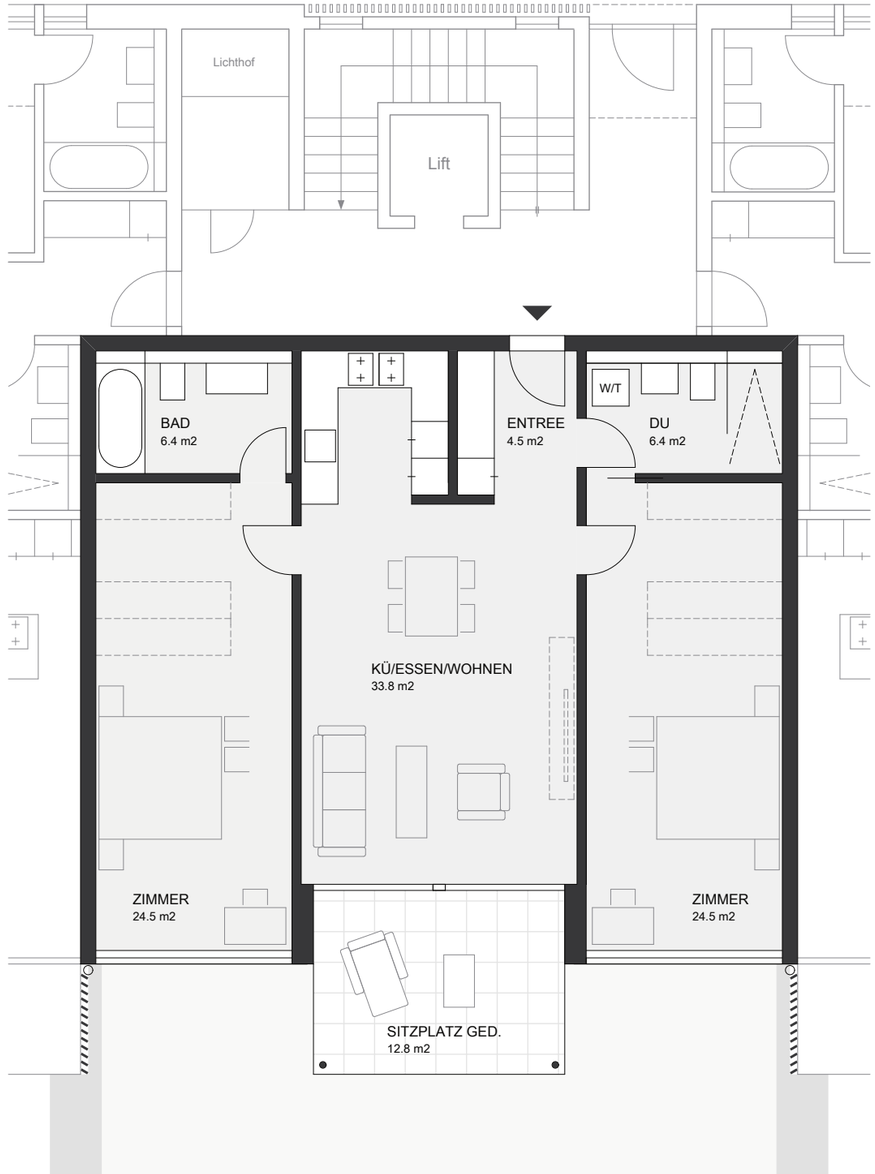
ERDGESCHOSS

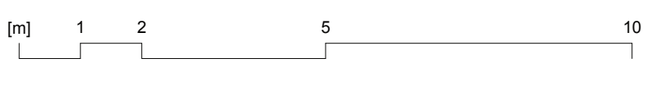
3.5 WOHNUNG SÜD

Bruttogeschossfläche 111.9 m² • Garten 143.4 m² • Sitzplatz gedeckt 12.8 m² • Keller 7.4 m²
Nettogeschossfläche 100.1 m²



- Raumhöhe 2.60 m
- 3 Zimmer gegen Süden orientiert
- Grosse gedeckte Terrasse gegen Süden
- Grosszügiger Privatgarten
- Grosse Zimmer mit Potenzial für Ankleide, Reduit, Arbeiten/Schlafen
- 2 Nasszellen oder Reduit
- Masterbedroom mit Badewanne
- WM/TU in Wohnung
- Mitbenützung allgemeiner Aussenraum



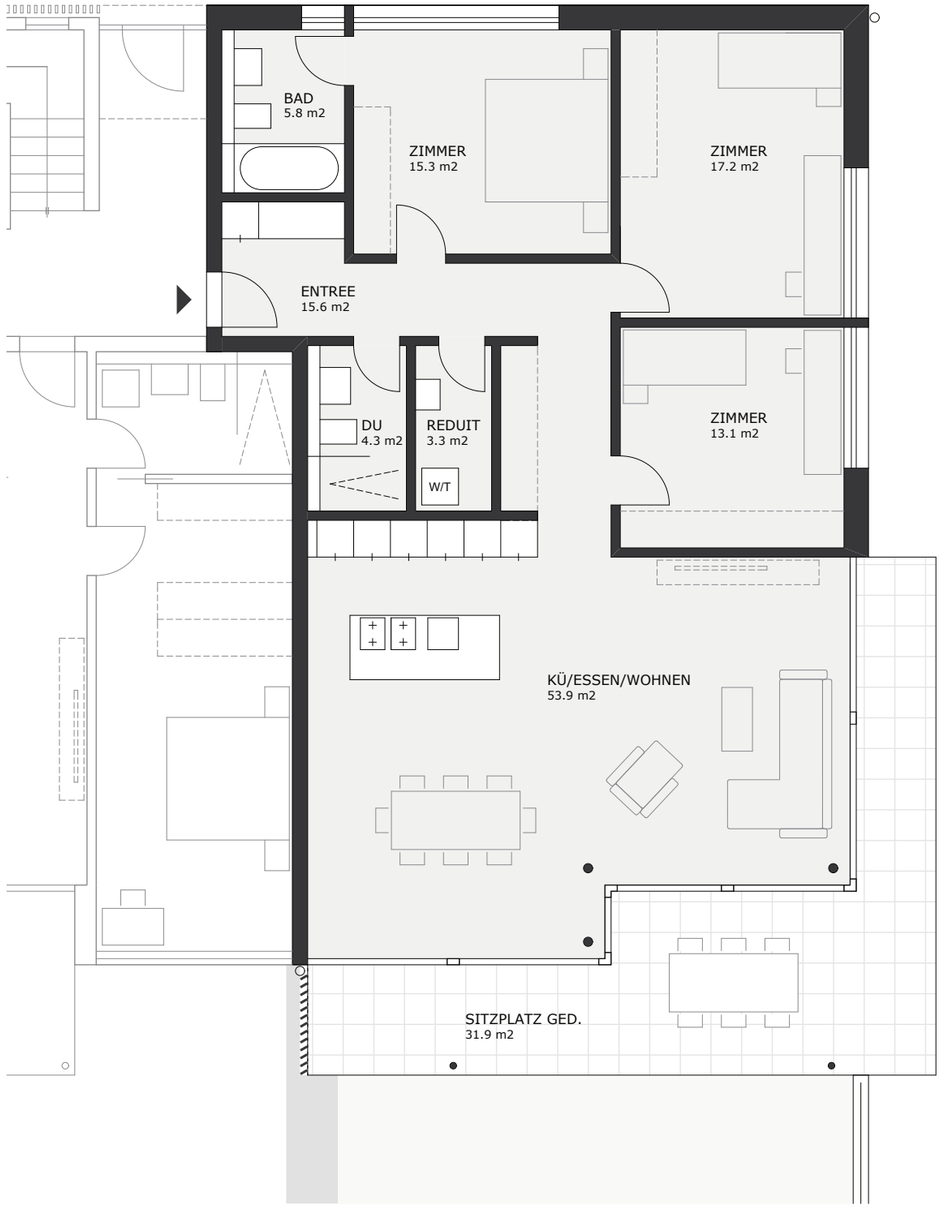


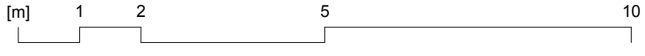
ERDGESCHOSS

4.5 WOHNUNG SÜDOST

Bruttogeschossfläche 147.5 m² • Garten 80.0 m² • Sitzplatz gedeckt 31.9 m² • Keller 8.1 m²
Nettogeschossfläche 128.5 m²

- Raumhöhe 2.60 m
- Erlebnisraum Wohnen / Sitzplatz / Fernsicht
- Moderne Küche mit Kochinsel
- Grosse gedeckte Terrasse gegen Süden
- Grosszügiger Privatgarten
- Masterbedroom mit Badewanne
- Reduit mit WM/TU in Wohnung
- Mitbenützung allgemeiner Aufenthalt



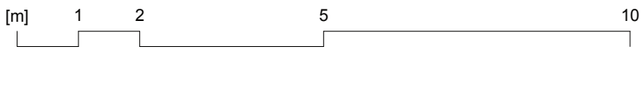


OBERGESCHOSS

4.5 WOHNUNG SÜDWEST

Bruttogeschossfläche 153.7 m² • Terrasse gedeckt 35.2 m² • Keller 8.1 m²
Nettogeschossfläche 134.1 m²

- Raumhöhe 2.60 m
- Erlebnisraum Wohnen / Terrasse / Fernsicht
- Moderne Küche mit Kochinsel
- Grosse gedeckte Terrasse gegen Süden
- Masterbedroom mit Badewanne
- Reduit mit WM/TU in Wohnung
- Reduit in Treppenhaus
- Mitbenützung allgemeiner Aufenthalt

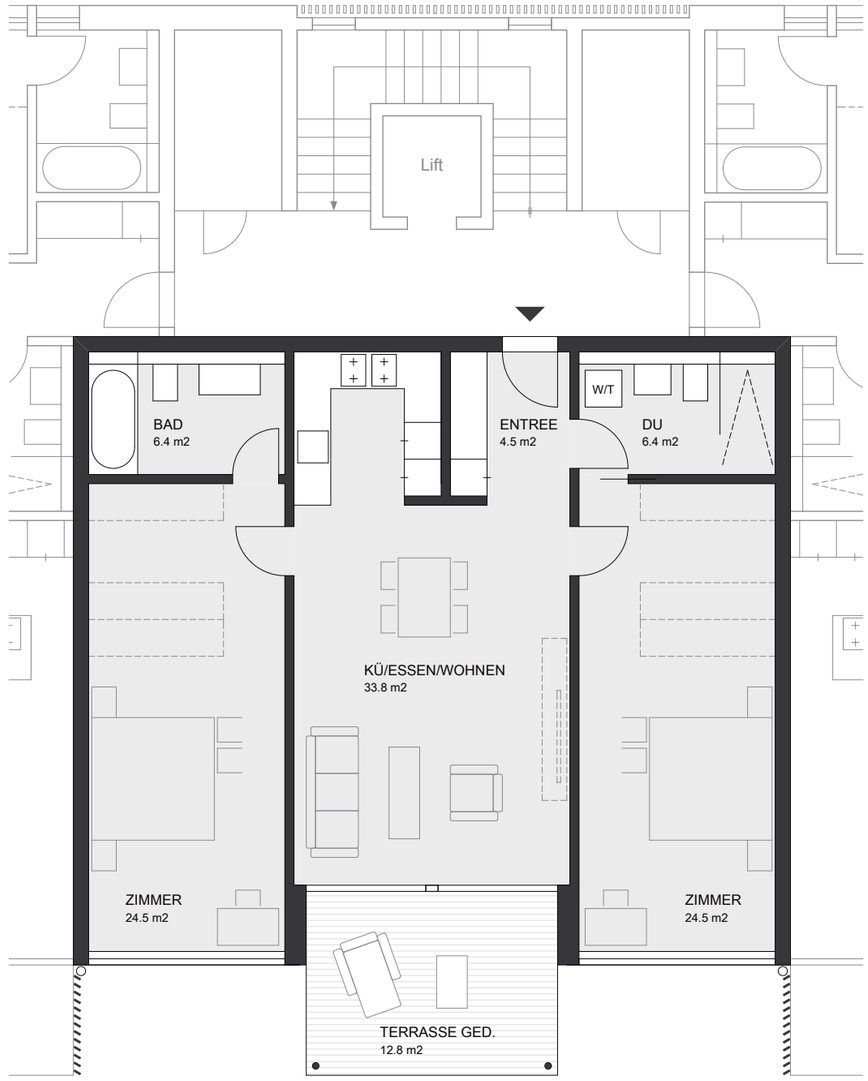


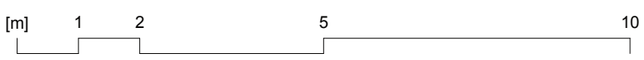
OBERGESCHOSS

3.5 WOHNUNG SÜD

Bruttogeschossfläche 111.9 m² • Terrasse gedeckt 12.8 m² • Keller 7.4 m²
Nettogeschossfläche 100.1 m²

- Raumhöhe 2.60 m
- 3 Zimmer gegen Süden orientiert
- Grosse gedeckte Terrasse gegen Süden
- Grosse Zimmer mit Potenzial für Ankleide, Reduit, Arbeiten/Schlafen
- 2 Nasszellen oder Reduit
- Masterbedroom mit Badewanne
- WM/TU in Wohnung
- Mitbenützung allgemeiner Aussenraum



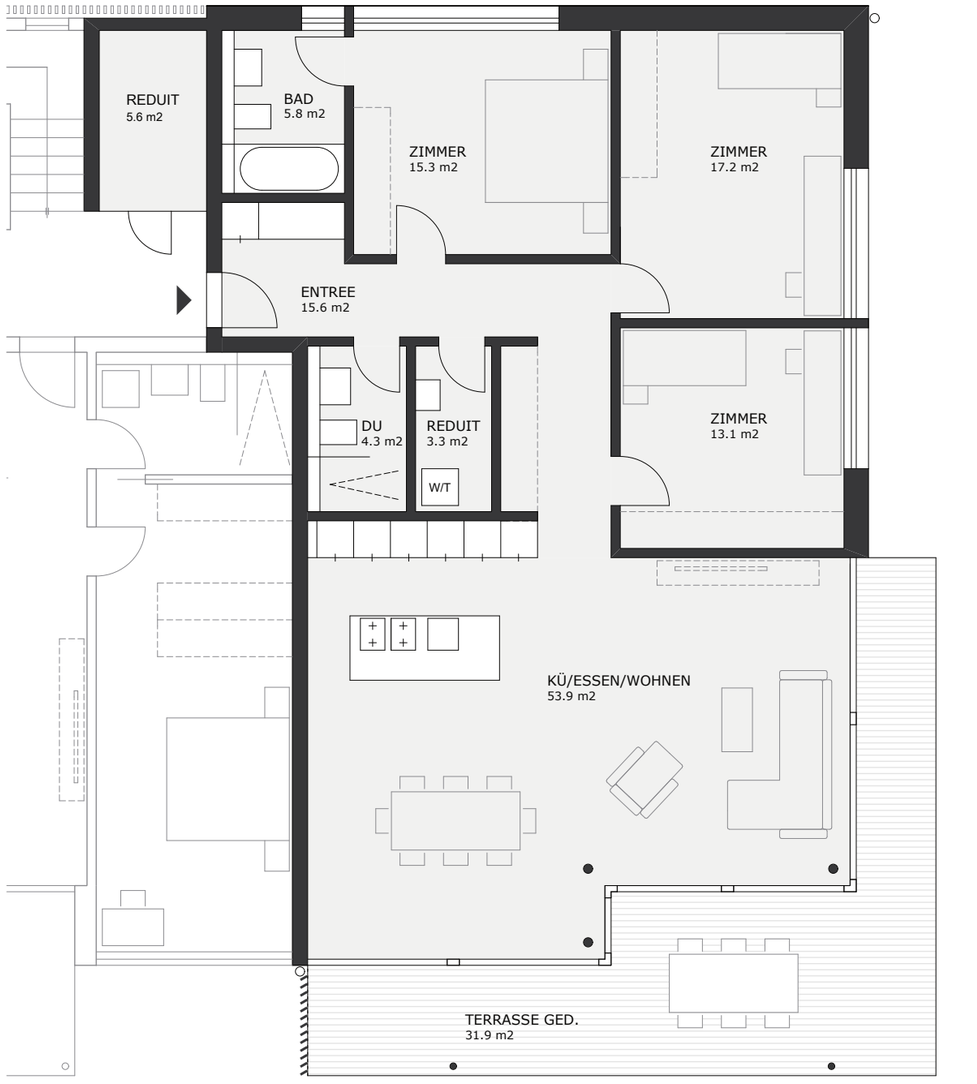


OBERGESCHOSS

4.5 WOHNUNG SÜDOST

Bruttogeschossfläche 153.7 m² • Terrasse gedeckt 31.9 m² • Keller 8.1 m²
Nettogeschossfläche 134.1 m²

- Raumhöhe 2.60 m
- Erlebnisraum Wohnen / Terrasse / Fernsicht
- Moderne Küche mit Kochinsel
- Grosse gedeckte Terrasse gegen Süden
- Masterbedroom mit Badewanne
- Reduit mit WM/TU in Wohnung
- Reduit in Treppenhaus
- Mitbenützung allgemeiner Aufenthalt



ATTIKAGESCHOSS

4.5 WOHNUNG SÜDOST

Bruttogeschossfläche 135.8 m² • Dachterrasse 71.3 m² • überdeckt 27.0 m² • Keller 8.1 m²
Nettogeschossfläche 115.8 m²

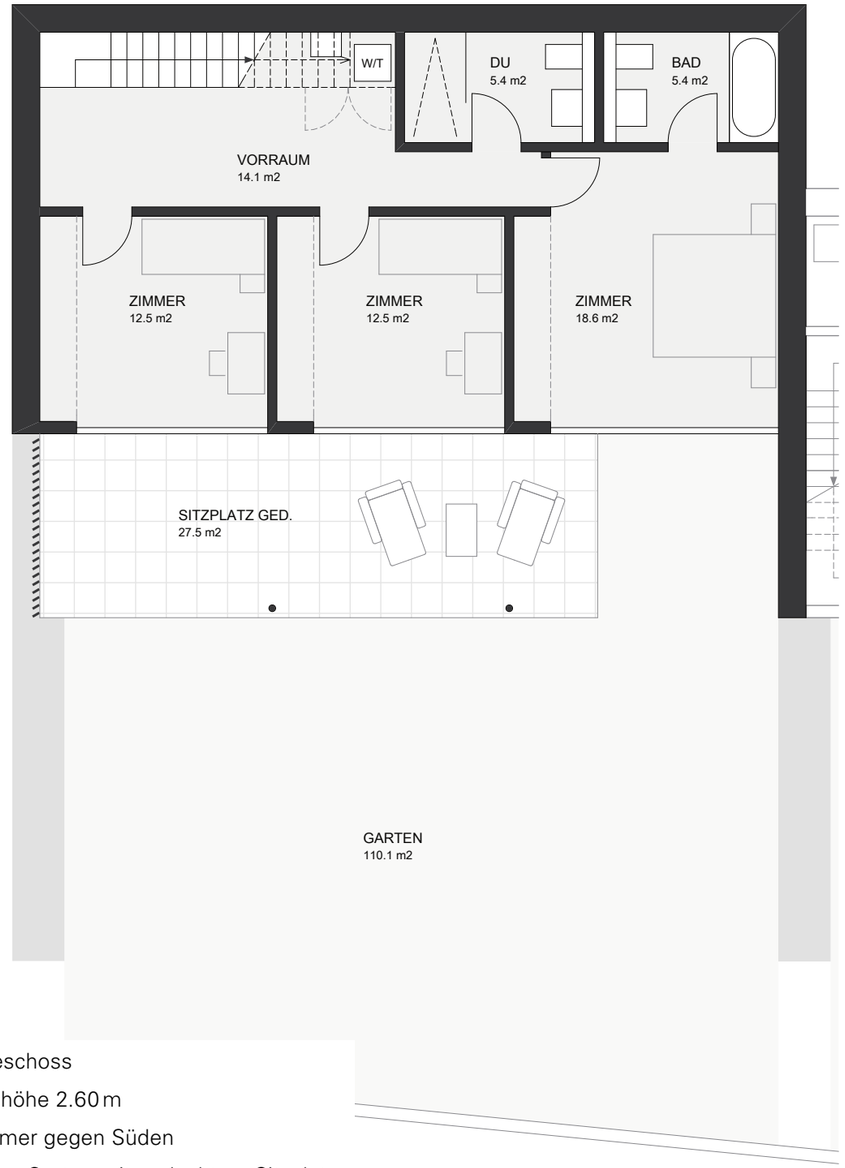
- Raumhöhe 2.60 m
- Erlebnisraum Wohnen / Terrasse / Fernsicht
- Moderne Küche mit Kochinsel
- Masterbedroom mit Badewanne
- Reduit mit WM/TU in Wohnung
- Dachterrasse gegen Süden mit gedecktem Bereich
- Mitbenützung allgemeiner Aufenthalt

4.5 DUPLEX HAUS SÜDWEST

Bruttogeschossfläche 168.6 m² • Garten 110.1 m² • Terrasse ged. 27.5 m² • Sitzplatz ged. 27.5 m²
Nettogeschossfläche 127.7 m² • Galerie 58.5 m² • Keller 15.7 m²

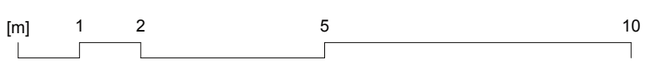
Erdgeschoss Wohnen

- Raumhöhe 2.60 m
- Offener Wohn- und Essbereich mit Fernsicht
- Moderne Küche mit Kochinsel
- Gedeckte Terrasse gegen Süden
- Keller mit Potenzial (direkt erschlossen von Entrée)
- Galerie den Häusern zugehörend
- Häuser direkt über Einstellhalle erschlossen



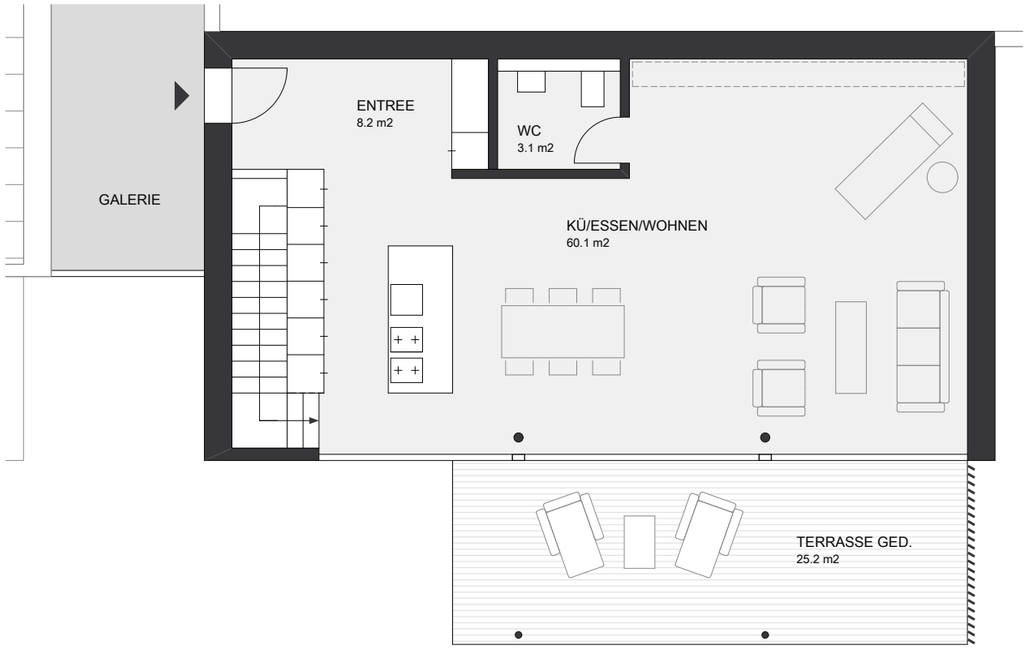
Schlafgeschoss

- Raumhöhe 2.60 m
- 3 Zimmer gegen Süden
- Grosser Garten mit gedecktem Sitzplatz
- Masterbedroom mit Badewanne
- Reduit mit WM/TU
- Mitbenützung allgemeiner Aussenraum



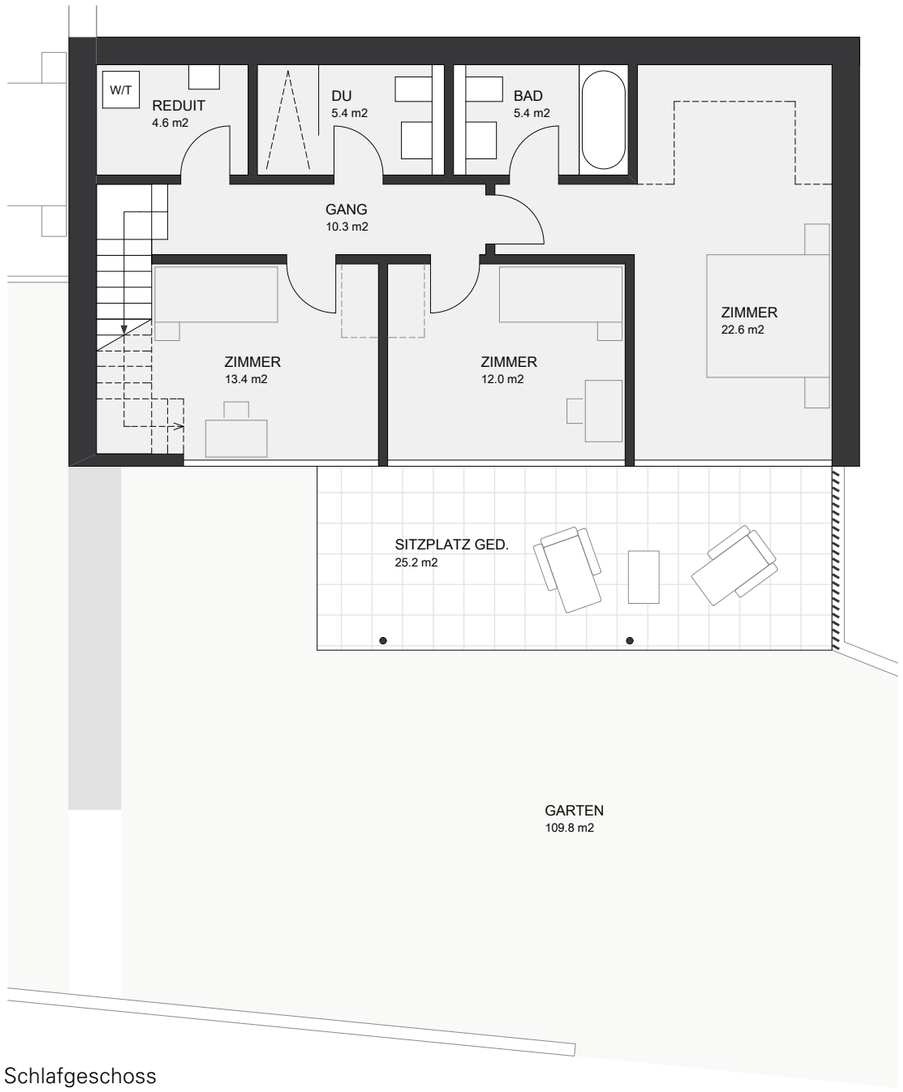
4.5 DUPLEX HAUS SÜDOST

Bruttogeschossfläche 179.7 m² • Garten 109.8 m² • Terrasse ged. 25.2 m² • Sitzplatz ged. 25.2 m²
Nettogeschossfläche 145.1 m² • Galerie 58.5 m² • Keller 10.4 m²



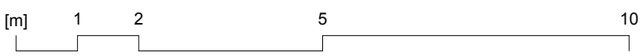
Erdgeschoss Wohnen

- Raumhöhe 2.60 m
- Offener Wohn- und Essbereich mit Fernsicht
- Moderne Küche mit Kochinsel
- Gedeckte Terrasse gegen Süden
- Keller mit Potenzial



Schlafgeschoss

- Raumhöhe 2.60 m
- 3 Zimmer gegen Süden
- Grosser Garten mit gedecktem Sitzplatz
- Reduit mit WM/TU
- Mitbenützung allgemeiner Aussenraum



EINSTELLHALLE

Einstellhalle 13 PP • Unterstand 2 PP • Aussenplätze 3 PP

Die Erschliessung erfolgt über die Landgarbenstrasse mit direkter Zufahrt in die Einstellhalle.

Alle Wohnungen sind direkt über das Treppenhaus und den Lift erschlossen.

Häuser direkt über Galerie erschlossen

Der Bebauung stehen insgesamt 13 Parkplätze in der Einstellhalle, 2 Autounterstände und 3 Aussenplätze zur Verfügung.

Die Veloabstellplätze befinden sich im Eingangsbereich.

BAUBESCHRIEB

Gebäudestruktur und Fassade

- Massivbauweise mit Aussenwärmedämmung
- Wärmedämmung gemäss neusten Standards und Anforderungen
- Innen-/ und Aussenwände in Backstein resp. Beton

Dach

- Flachdach extensiv begrünt
- Wärmedämmung gemäss aktuellem Standard und Anforderungen

Äussere Abschlüsse

- Fenster und Fenstertüren in Holz/Metall
- Fensterbänke Aluminium eloxiert
- Geländer Metall feuerverzinkt

Sonnenschutz

- Verbundraffstoren Kurbelantrieb in Zimmern, Motorantrieb in Wohnraum

Elektro

- Elektroinstallationen nach aktuellem Standard
- Lampenstellen in Einstellhalle, Treppenhaus, Flur- und Nassräumen und Terrassen/Sitzplatz
- Sämtliche Installationen ausser im UG sind unterputzmontiert

Heizung

- Wärmeerzeugung mit Erdsonde Wärmepumpe
- Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Wärmepumpenanlage
- Fussbodenheizung mit Raumthermostaten in allen beheizten Räumen

Lüftung

- Kontrollierte Lüftungsanlage mit zentralen Lüftungsgeräten

Sanitärinstallationen

- Nach Budgetauflistung und Bauherrenwunsch
- Vorschlag Apparateliste durch Architekt

Küchen

- Nach Budgetauflistung und Bauherrenwunsch

Nassräume

- Boden- und Wandbeläge nach Budgetauflistung und Bauherrenwunsch

Wand- und Deckenbeläge

- Zimmer und Wohnräume mit feinem Abrieb

Bodenbeläge

- Alle Räume in den Wohngeschossen mit schwimmenden Unterlagsböden
- Bodenbeläge nach Budgetauflistung und Bauherrenwunsch

Liftanlage

- Rollstuhlgängige Liftanlage vom Untergeschoss bis zum Attikageschoss

Treppenhaus

- Vorgefertigte Elementtreppe

Einstellhalle

- Oberflächen Beton roh

Kellerräume

- Individueller Kellerraum pro Wohnung
- Wände Kalksandstein resp. Lattenverschlag
- Decke Beton roh

Waschen

- Alle Wohnungen verfügen über eigenen Waschturm (WM/TU) in Wohnung

Umgebung

- Hauszugang aus Zementplatten
- Gestaltete Umgebung mit Rasenflächen und Bepflanzung

WEGLEITUNG ZUM KAUF

Gerne erläutern wir Ihnen die wichtigsten Punkte, welche es für den Erwerb zu berücksichtigen gilt.

Reservationsvereinbarung

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung bezahlt die Käuferschaft eine Gebühr in der Höhe von CHF 30 000.–. Der Reservationsvereinbarung ist eine Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Finanzierungsinstitutes beizulegen.

Zahlungsplan

Der Kaufpreis wird nach der Reservationsgebühr in vier Tranchen beglichen.

Verurkundung

Die Verurkundung erfolgt durch das Notariat ambralaw, Daniela Byland und Andreas Byland, Kreuzstrasse 7, 3052 Zollikofen. Die Kosten für die Verurkundung (Handänderungssteuer, Grundbuchamt, Notar inkl. MwSt.) betragen ca. 2.5 % des Kaufpreises (sofern Anlageobjekt). Die ersten CHF 800 000.– des Kaufpreises sind bei der Nutzung als Hauptwohnsitz von der Handänderungssteuer befreit.

KONTAKT UND VERKAUF

Theodor W. Tschopp

LANDGARBEN
IMMOBILIEN

Landgarben Immobilien GmbH
3052 Zollikofen
T 031 911 42 42
M 079 911 42 42
panorama@landgarben.ch

Projektverbindlichkeit

Die Angaben in dieser Broschüre entsprechen dem Planungsstand vom August 2019. Alle Angaben wie beispielsweise Pläne, Visualisierungen, Materialisierung, Flächenangaben usw. sind unverbindlich. Änderungen, welche die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen, bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation ist für den Abschluss von allfälligen Verträgen nicht verbindlich.