

Moderne 4.5-Zimmer-Wohnung an idyllischer Lage zu vermieten
Räbliweg 4, 3207 Golaten BE (per 1.1.2019 fusioniert mit Gemeinde 3283 Kallnach)





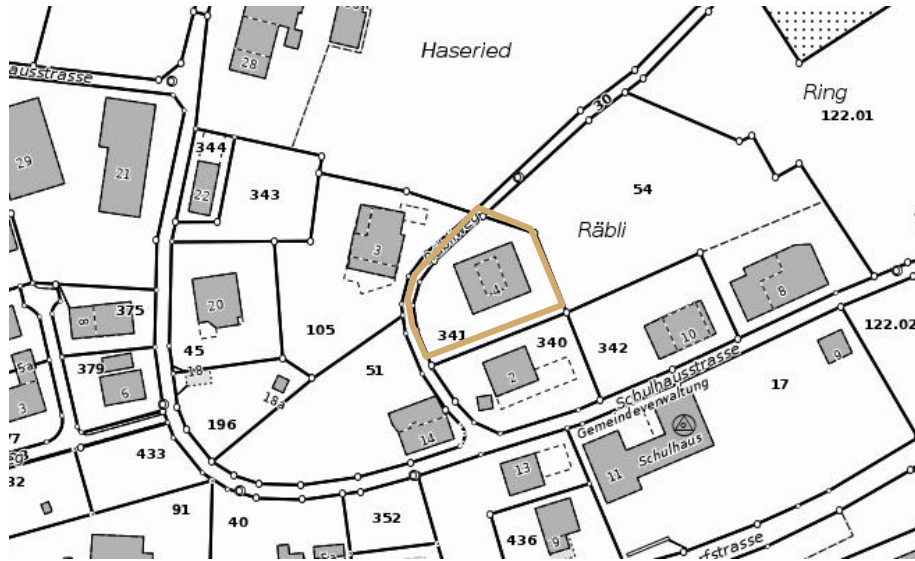
Blick zur Liegenschaft mit ländlicher Umgebung

Inhaltsverzeichnis

Lage	Seite 3
Beschrieb	Seite 4
Ausstattung	Seite 5
Objektangaben und Konditionen	Seite 6
Impressionen	Seiten 7 bis 20
Grundrisspläne	Seiten 21 bis 23
Fassadenansichten	Seiten 24 und 25
Schnitte	Seite 26
Sonnenverlauf	Seite 27
Fotoaufnahmen	Seiten 28 bis 30

Lage

Räbliweg 4
3207 Golaten BE



Die Ortschaft Golaten liegt im beliebten Schweizer 3-Seen-Land und somit genau in der Mitte zwischen den bedeutenden Wirtschaftsstandorten Bern, Biel, Neuenburg und Freiburg. Die Gemeinde zählt rund 330 Einwohnerinnen und Einwohner und bietet ein wunderschönes, ruhiges Naherholungsgebiet an der Aare, im grossen Moos sowie an den naheliegenden Seen.

Das Haus liegt rund 300 Meter von der Bushaltestelle „Dorf“ entfernt. Mit dem Bus gelangen Sie bequem an den Bahnhof in Kerzers, von wo aus die Reisezeit bis zum Berner Hauptbahnhof keine 20 Minuten beträgt. Mit dem Privatfahrzeug müssen bis zum Stadtzentrum ebenfalls rund 20 Minuten eingerechnet werden. Innert 5 Minuten erreichen Sie den Autobahnanschluss der A1 Bern-Lausanne in Kerzers.

Lokales Gewerbe und ein Restaurant sind rasch und zu Fuss erreichbar. Alle namhaften Grossverteiler sind in der Nachbargemeinde Kerzers verfügbar. Der Kindergarten sowie die 1./2. Klassen werden im benachbarten Wileroltigen, die 3./4. Klassen in Gurbrü und die 5./6. Klassen in Golaten unterrichtet. Die Sekundarschule (7. – 9. Klassen) wird in der vier Kilometer entfernten Gemeinde Kerzers besucht. Sämtliche Schulhäuser sind mit dem nach Stundenplan ausgerichteten Bus erschlossen (www.schulewgg.ch).



Beschrieb

Dieses im Jahre 2007 erbaute und stets gepflegte MINERGIE-P Zweifamilienhaus befindet sich am Dorfrand direkt angrenzend an Landwirtschaftszone und Wald. Durch die erhöhte Lage geniessen Sie einen wunderschönen Weitblick über das Dorf bis hin an den Jura.

Von der nur durch die Anwohner befahrenen Quartierstrasse gelangen Sie direkt zur Liegenschaft. Diese gelungene Konstruktion auf Stützen verfügt über viel Platz im Untergeschoss zur Unterbringung von Fahrzeugen, Fahrrädern und weiteren Utensilien. Im Kern stehen eine Waschküche/Keller sowie ein Gartenraum zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Über die Treppe gelangen Sie ins Erdgeschoss der Liegenschaft mit den beiden Wohnungseingängen.

Die Wohnung A hat einen grosszügig gestalteten Eingangsbereich mit begehbare Garderobe. Das angrenzende Wohnzimmer bietet mit über 35 m² sehr viel Platz für eine optimale Möblierung, wobei die grossflächigen Fenster die modernen Räumlichkeiten mit viel Licht und dem Ausblick über die Landwirtschaftszone beschenken. Die durchdachte, sehr moderne Küche besticht durch das Design sowie die ausgereifte Raumgestaltung. Praktischer Stauraum gewährleistet das durch Schiebetüren abgetrennte Reduit. Dahinterliegend befindet sich der Essbereich mit Blick zur Galerie. Die moderne Gäste-Toilette könnte nach Belieben mit einer Dusche ausgestattet werden. Im Obergeschoss angekommen, besticht das umlaufende Fensterband, welches zusätzlich viel Licht spendet und den Blick in die Ferne erlaubt. In diesem Geschoss stehen drei Schlafzimmer und ein Arbeitsbereich zur Verfügung. Über der offenen Galerie ob dem Essbereich könnte sogar ein weiteres Zimmer generiert werden. Das sehr grosszügige Badezimmer wurde mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Lavabo ausgestattet mit der Option, später eine Sauna einzubauen.

Das grosszügige Grundstück, die bevorzugte Lage sowie der gehobene, nachhaltige und vor allem äussert flexible Innenausbau überzeugen für verschiedene Lebensphasen.



Ausstattung

Materialisierung

Kernbereich:	Sichtbeton
Holzbau:	klassische Holzfassade
Leichtbauwände:	weisser Gips
Böden:	Naturkork geölt

Wände

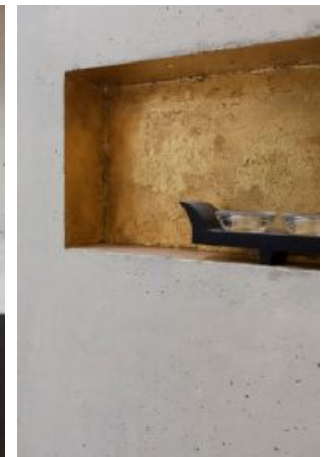
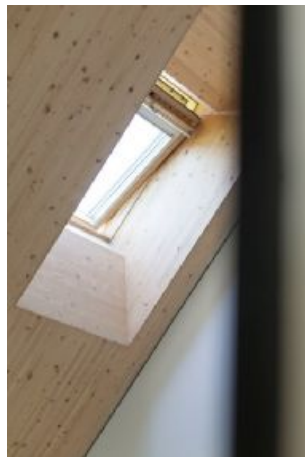
Nasszellen:	Sichtbeton
Zimmer:	Sichtbeton / Glattstrich / Holz
Wohnräume:	Sichtbeton / Glattstrich / Holz

Küche

Kochfeld:	Glaskeramik
Abzugshaube:	Inselhaube mit Teleskopkamin
Arbeitsfläche:	Kochinsel mit Holzarbeitsfläche

Diverses

Fenster:	Holz-Dreifachverglasung
Beschattung:	Stoffmarkisen
Heizung:	Wärmepumpe Aussenluft / Niedertemperatur
Warmwasser:	35% Wärmepumpe Aussenluft 65% Solarenergie thermisch
Kosten:	Minergie-P mit äusserst tiefen Nebenkosten



Objektangaben

Objektart:	4.5-Zimmer-Wohnunge
Aussicht:	Unverbaubarer Blick über die Landwirtschaftszone bis an den Mont Vully und den Jura
Baujahr:	2007
Objektzustand:	Sehr gut, nachhaltige Bauweise
Raumhöhe:	variierend
Nutzfläche:	343.4 m ²
Nettowohnfläche:	191.2 m ²
Grundstücksfläche:	917 m ² (Grundstück-Nr. 341)
Heizung:	Wärmepumpe Aussenluft mit Kühlfunktion Sommer
Parkplätze:	Autounterstand für mehrere Fahrzeuge 3 Aussenparkplätze
Aussenbereiche:	Rundum gepflegte Gartenanlage mit verschiedenen Sitzplätzen Gedeckter Aussenraum

Konditionen

Antritt:	
Mietpreis:	
Steuersatz:	1.45 (Stand 2021, Gemeinde Kallnach)

















Zugang zum Aussenraum



Unterstand für Fahrzeuge und vieles mehr



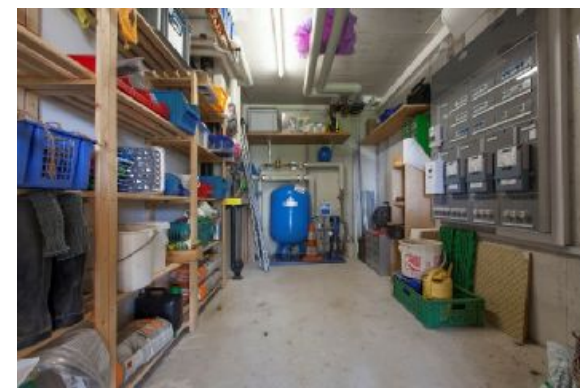
Diverse Nutzungsmöglichkeiten



Waschküche



Heizungsanlage



Gartenraum / Keller



Gäste-WC



Schiebetüren zu grosszügigem Reduit hinter Küche



Zimmer 1 OG süd



Zimmer 2 OG süd/ost



Durchblick Ankleide (kleines Zimmer ost) mit Durchblick zu Zimmer 23 OG



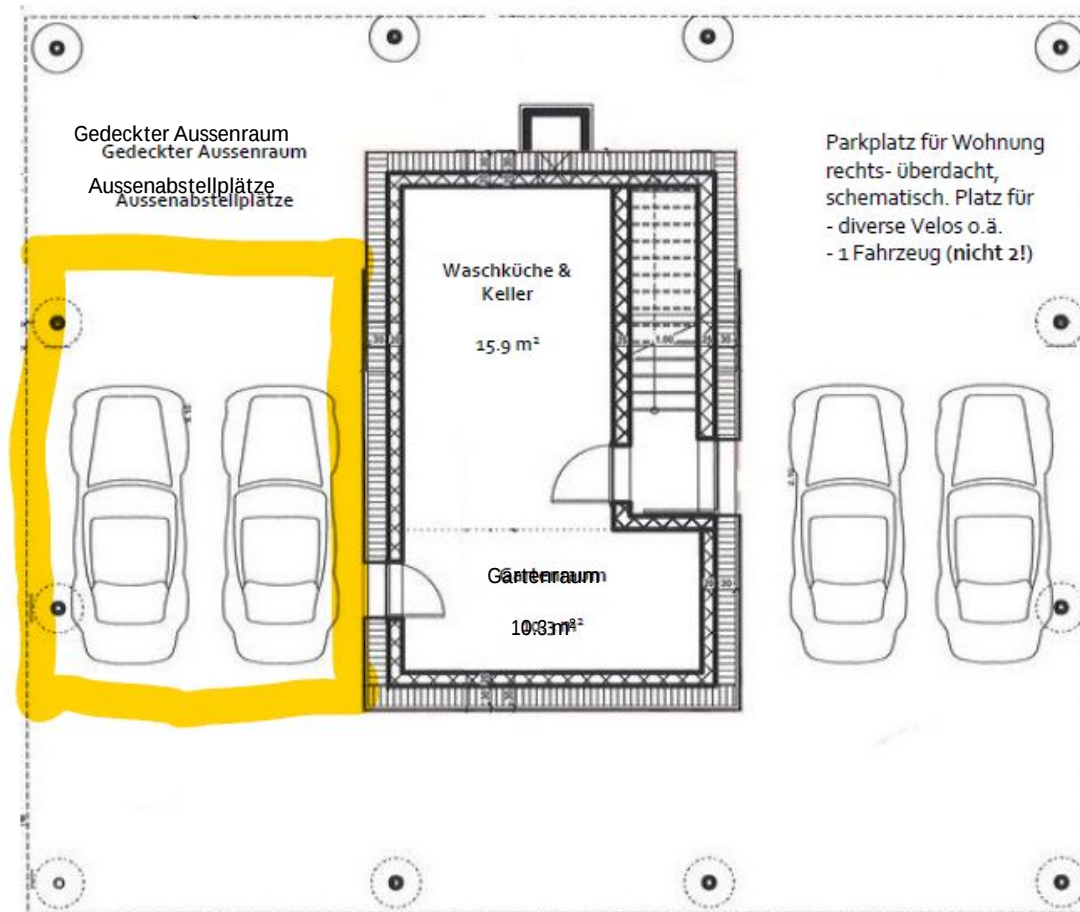
kleines Zimmer 3 respektive Ankleide





Detail Bad OG, Dachfenster, Sichtbeton und Holz

Grundrissplan
Untergeschoss



Raumprogramm:

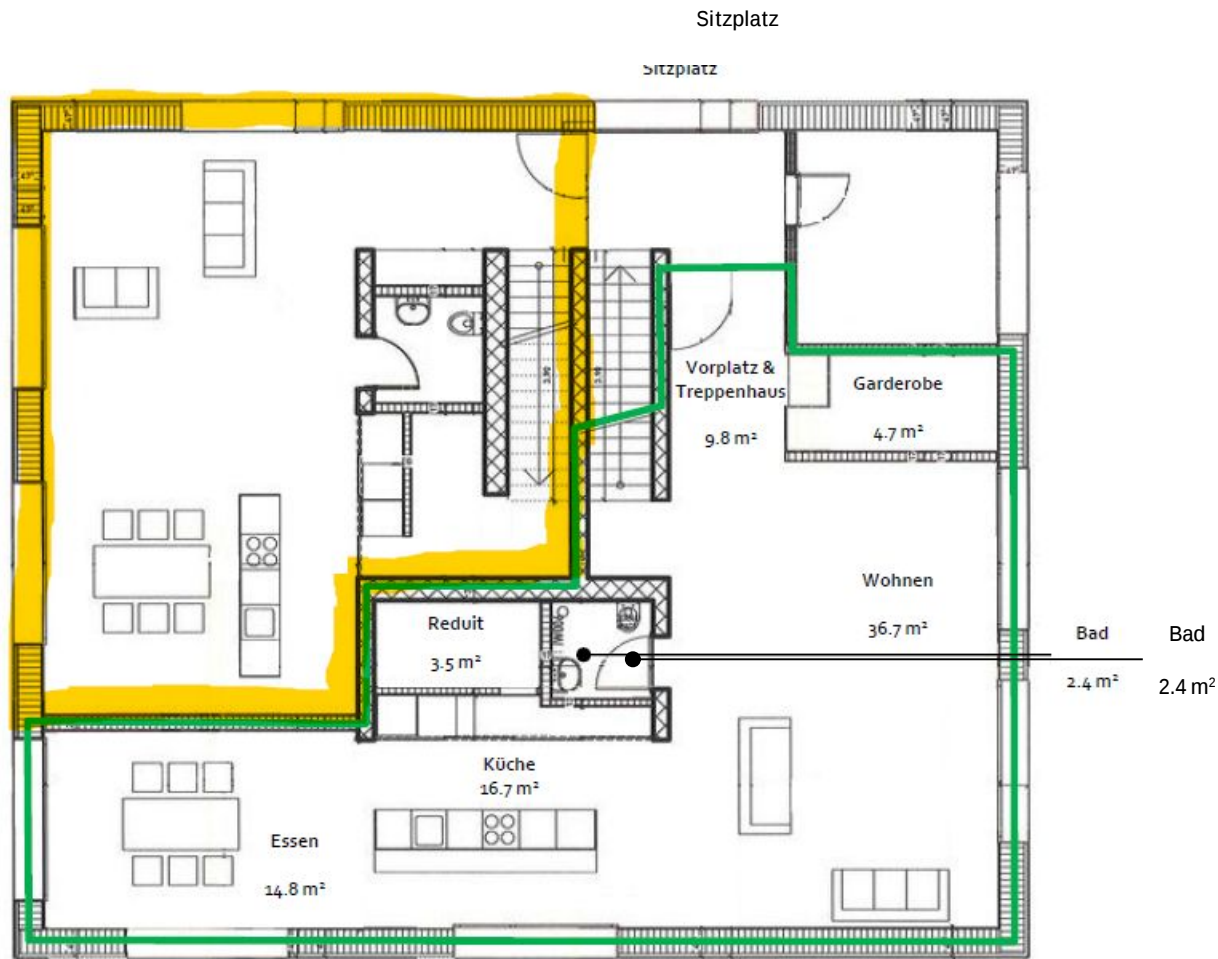
Waschküche, Keller:	15.9 m²
Gartenraum	10.3 m²

Nutzfläche: 26.2 m²

Parkplatz zu Wohnung rechts
direkt bei Hauseingang.

Parkplatz zu Wohnung Links 120m²
Gelb umrandet

Grundrissplan
Erdgeschoss



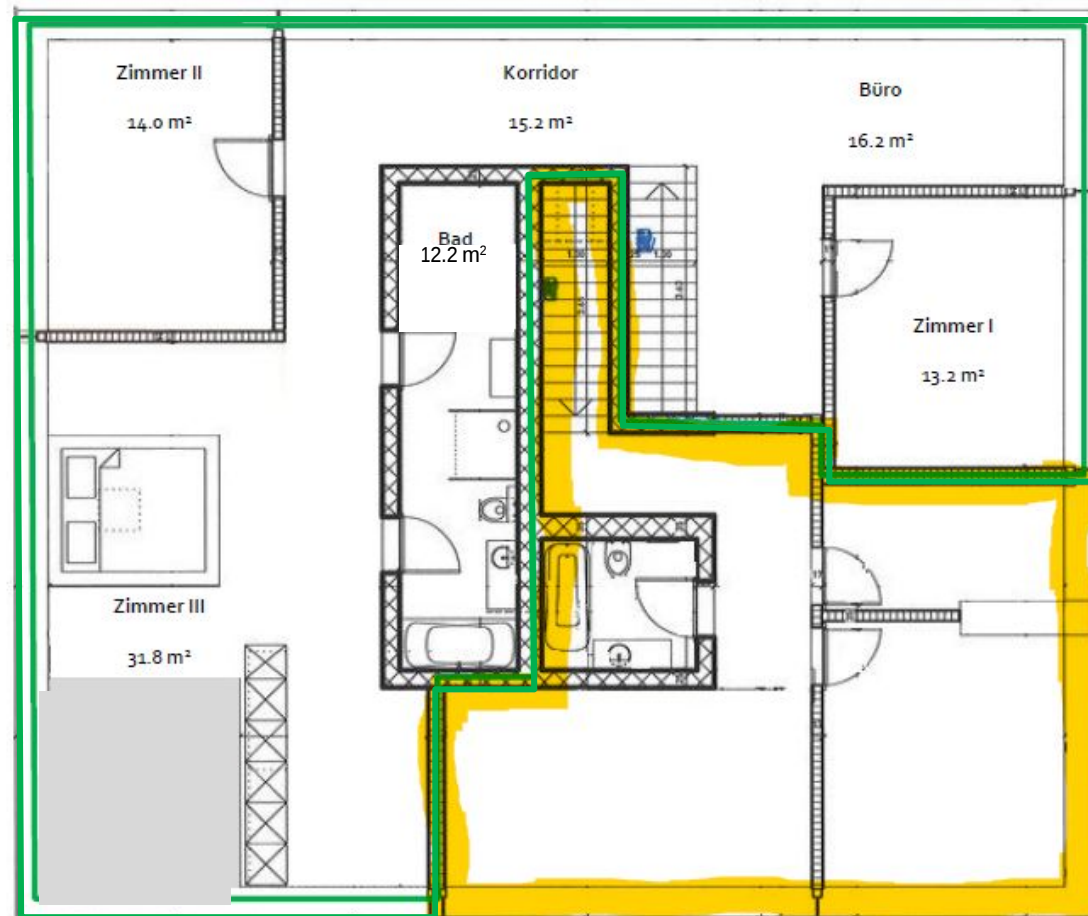
Raumprogramm

5.5 Zimmer Wohnung (Whg links, 191 m² grün umrandet)	
Vorplatz/Treppenhaus:	9.8 m²
Garderobe:	4.7 m²
Wohnen:	36.7 m²
Küche:	16.7 m²
Essen:	14.8 m²
Reduit:	3.5 m²
Gäste-Toilette:	2.4 m²
Nettowohnfläche:	88.6 m²

4.5 Zimmer Wohnung
(Whg links, gelb umrandet)

Hinweis: Abbildung nicht massgetreu

Grundrissplan
Obergeschoss



Raumprogramm

5.5-Zimmer-Wohnung
(W/hg rechts 191 m² – grün umrandet)

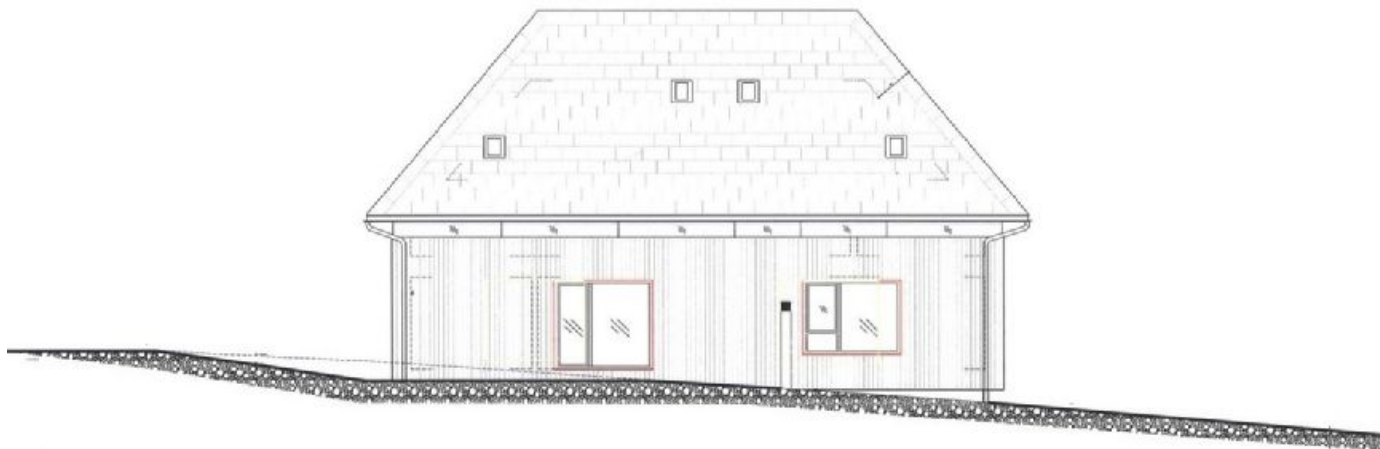
Vorplatz/Treppenhaus:	9.8 m²
Garderobe:	4.7 m²
Wohnen:	36.7 m²
Küche:	16.7 m²
Essen:	14.8 m²
Reduit:	3.5 m²
Gäste-Toilette:	2.4 m²

Nettowohnfläche: 88.6 m²

4.5 Zimmer Wohnung
(W/hg links, gelb umrandet)

Hinweis: Abbildung nicht massgetreu

Fassadenansicht
Norden

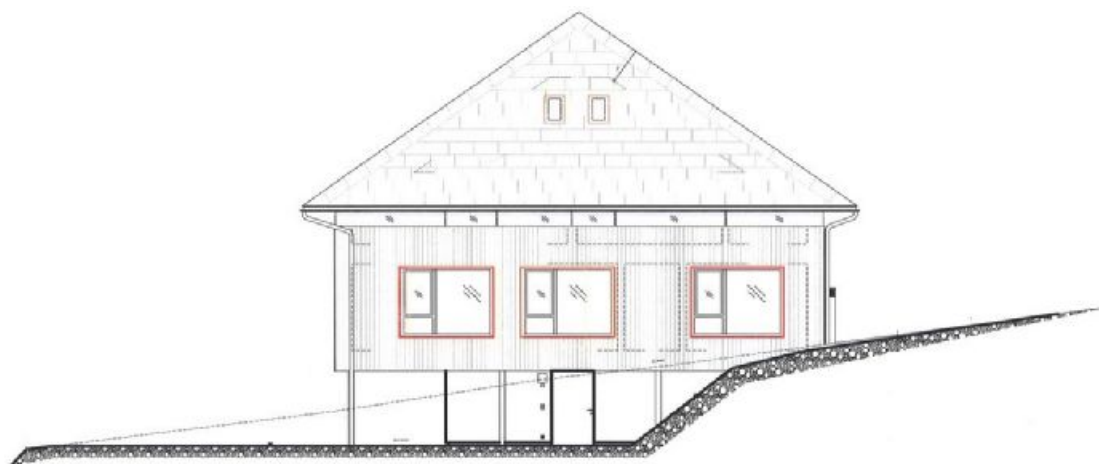


Süden



Hinweis: Abbildung nicht massgetreu

Fassadenansicht
Osten

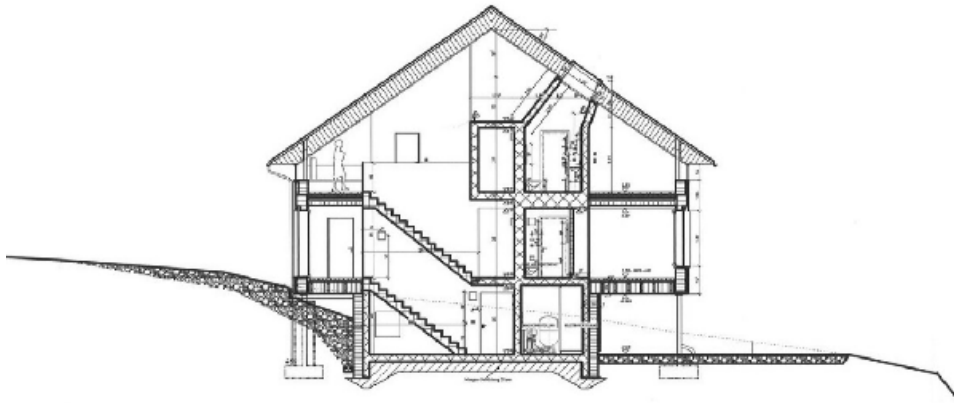


Westen

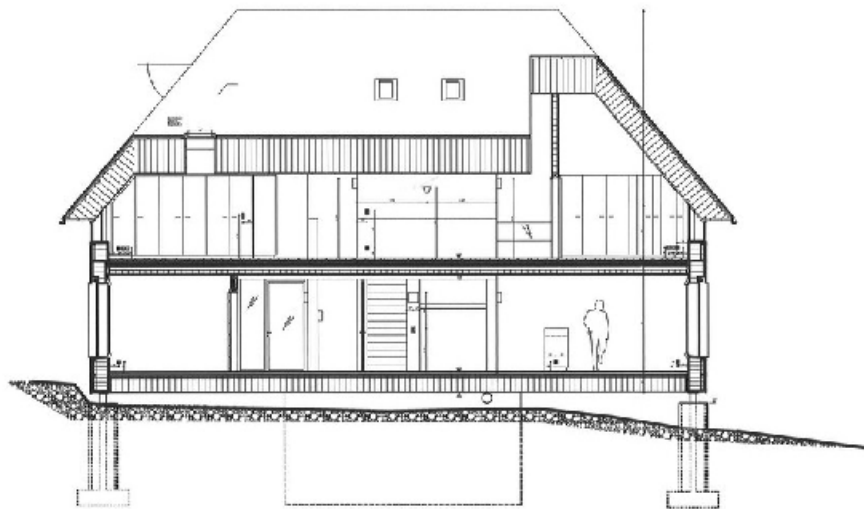


Hinweis: Abbildung nicht massgetreu

Schnitte
Querschnitt

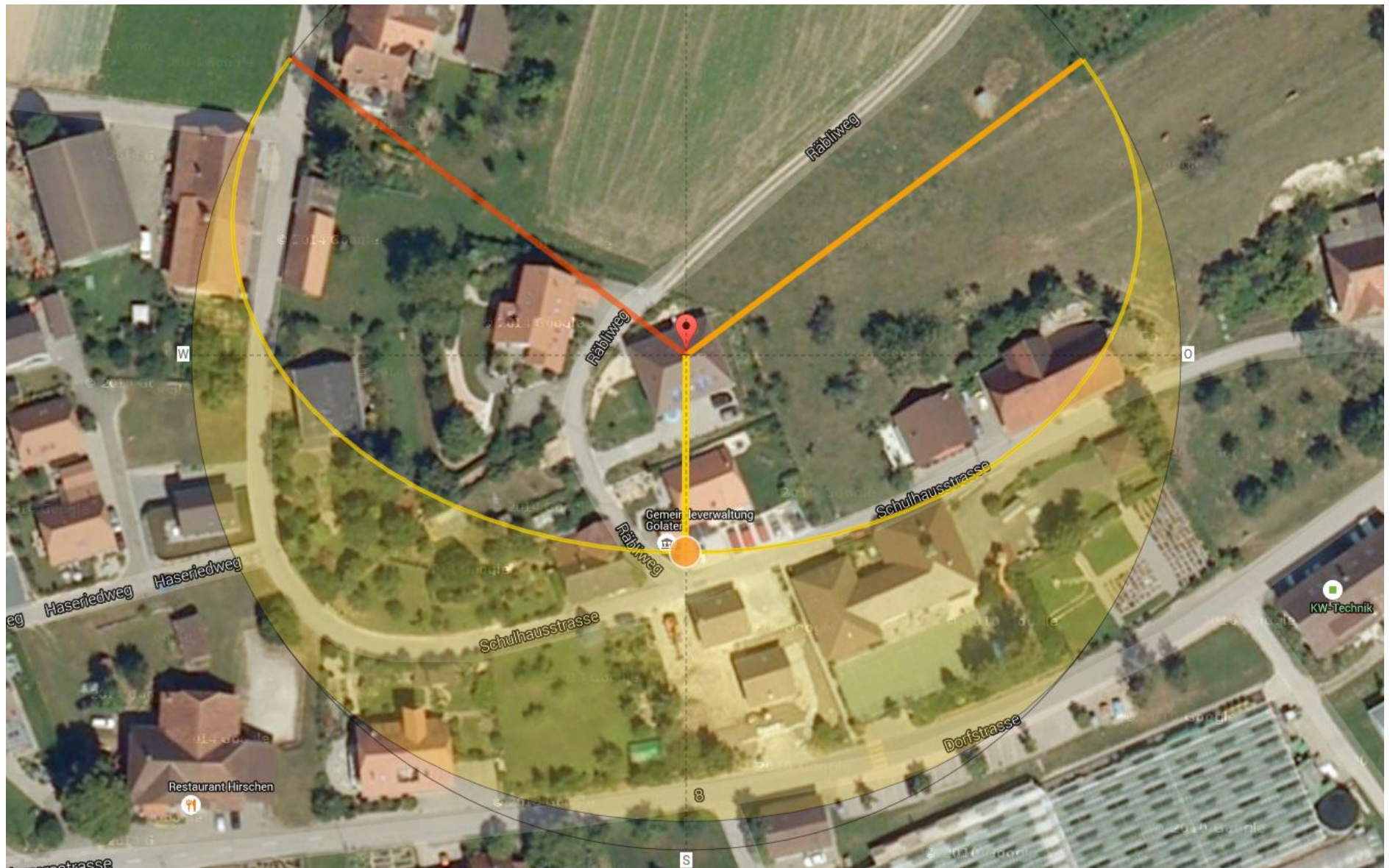


Längsschnitt



Hinweis: Abbildung nicht massgetreu

Sonnenverlauf



Fotoaufnahmen



Ruhige Idylle am Dorfrand



Südansicht der Liegenschaft



Weitblick bis an den Jura



Dorfbild umgeben von Landwirtschaft



Weitblick dank erhöhter Lage



Angrenzend an den Wald



Zufahrt zur Liegenschaft



Gepflegter und grosszügiger Umschwung



Verschiedene Sitzplätze zum Verweilen



Viel Privatsphäre dank der erhöhten Lage



Sitzplatz im Erdgeschoss



Sitzplatz mit direktem Zugang zur Liegenschaft



Optimal genutztes Grundstück



Bestmögliche Besonnung dank Südwestausrichtung



Integriert in die Natur



Blick vom naheliegenden Wald zur Liegenschaft, über das Dorf, zum Mont Vully bis hin zum Jura