

MAGGLINGEN/MACOLIN



Ein außergewöhnlicher Wohnsitz in
Magglingen, Eleganz, Komfort und Alp

CHF 1'990'000.-

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



5.5



4



175 m²

n° ref. **044389**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue Jakob-Rosius 18, 2502 Biel/Bienne

Patrice Bayard

+41 79 606 64 42

patrice.bayard@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Eingebettet in eine privilegierte Umgebung, vereint dieses Anwesen **architektonisches Prestige, modernen Komfort und eine außergewöhnliche natürliche Umgebung**. Mehr als nur eine einfache Immobilie, bietet es eine echte Lebenserfahrung, wo diskreter Luxus und Gelassenheit aufeinandertreffen.

Dank seiner idealen Lage in Magglingen mit seiner Infrastruktur, seinen Steuervorteilen und seiner Nähe zu Biel am Schnittpunkt von vier internationalen Flughäfen stellt dieses Haus eine seltene Gelegenheit für diejenigen dar, die gleichzeitig **Exklusivität, Lebensqualität und einen dauerhaften Vermögenswert** anstreben.

Ein einzigartiger Ort, gedacht, um die schönsten Seiten einer neuen Geschichte zu schreiben.

Dieses prächtige 5.5-Zimmer-Haus wurde 2012 am Lindenweg 2 in Magglingen erbaut und verkörpert eine raffinierte Lebensart, bei der jedes Detail durchdacht wurde, um Komfort und Eleganz zu vereinen.

Bereits bei den ersten Schritten wird der Blick von der herrlichen, unverbaubaren Aussicht und der großen Helligkeit gefesselt, von der der mit einem edlen Parkettboden ausgelegte Wohnbereich profitiert, dessen warme Farbtöne die großzügigen, lichtdurchfluteten Volumen sublimieren. Die Empfangsräume gehen auf natürliche Weise in zwei geräumige Terrassen über, die einen harmonischen Übergang zwischen Innen und Außen bieten und wahre Oasen der Geselligkeit und Privatsphäre sind.

Die Elternsuite zeichnet sich durch ihre ruhige und exklusive Atmosphäre aus, während sich das Juwel des Anwesens im Außenbereich offenbart: ein privater

Jacuzzi auf der Terrasse, von wo aus man einen majestätischen Blick auf die Alpenkette genießt. Zwischen Himmel und Bergen verspricht dieses einzigartige Schmuckkästchen unvergessliche Momente der Entspannung.

Die wichtigsten Vorteile dieses Hauses:

5.5 elegant gestaltete Zimmer
Raffinierte und intime Elternsuite
Zwei große Terrassen mit voller Sonnenausrichtung
Außenwhirlpool mit außergewöhnlichem Alpenpanorama
Hochwertige Materialien und sorgfältige Verarbeitung
Bevorzugte Lage in Magglingen, gleichzeitig naturnah und perfekt vernetzt

Eine seltene Immobilie, gedacht für diejenigen, die mehr als nur ein Haus suchen: Ein privilegiertes Lebensumfeld, das von Gelassenheit und Exklusivität geprägt ist.

Standortvorteile

- Magglingen, oberhalb von Biel auf **ca. 875 m Höhe** gelegen, bietet ein mildes Klima, eine ruhige Urlaubsatmosphäre ganz in der Nähe der Stadt. In Magglingen befindet sich das **Nationale Sportzentrum (BASPO / SMZ)**, eine führende Infrastruktur für Sport, Forschung und Ausbildung.
- Einfache Erreichbarkeit von Biel aus, insbesondere über die **Funicular Biel-Magglingen**.
- In der Nähe: kooperativer Lebensmittelladen, 7 Tage pro Woche geöffnet, und Bushaltestelle in 50 Metern Entfernung. Standseilbahn nach Biel weniger als 300 Meter entfernt.

Zusätzliche Vorteile

- Aussergewöhnliches Panorama: **freier Blick auf die Alpen**, je nach Ausrichtung über Stadt und See.
- Reiche natürliche Umgebung: Wälder, Wanderwege (z.B. Forêt de la Marille), Ruhe, saubere Luft.
- Vorhandensein von zweisprachigen Schulen, kulturellen Einrichtungen, hochwertigen Sportanlagen.

Steuerliche & administrative Vorteile

- Die Gemeinde Evilard (zu der Magglingen gehört)

befindet sich in einer guten Lage innerhalb des **Kantons Bern**, der für eine attraktive Besteuerung je nach Einkommensart, Familiensituation und Wohnstatus bekannt ist. (*Hinweis: Die Steuersätze variieren, es empfiehlt sich, dies für Ihren konkreten Fall mit einem Steuerfachmann zu überprüfen.*)

- Evilard gehört zu den zweisprachigen Gemeinden (deutsch/französisch), was bestimmte administrative oder persönliche Beziehungen begünstigen kann.
- Die ruhige Umgebung, kombiniert mit der Nähe zu Biel, bietet einen ausgezeichneten Kompromiss zwischen Lebensqualität, städtischen Dienstleistungen und den Vorteilen der Natur.

Was man daraus schliessen kann

- Evilard / Magglingen wird dank eines vernünftigen **Gemeindemultiplikators (Steuerfuss)** steuerlich günstiger sein als viele Gemeinden im Kanton Bern, was die Belastung durch die kommunale Einkommenssteuer reduziert.

FLÄCHEN

Wohnfläche	175 m ²
Grundstücksfläche	955 m ²
Gesamtfläche Garten	600 m ²
Terrassenfläche	60 m ²
Nutzfläche	30 m ²
Gebäudevolumen	1066 m ³

Park / Grünfläche

301 m

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	3
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	2012
Renovierungsjahr	2019
Heizungssystem	Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Abwasserbeseitigung	ARA-Anschluss
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	1 inklusive
Gesamtanz. Parkplätze	3 inklusive
Parkplätze	Ja, obligatorisch

DISTANZEN

Bahnhof	300 m
Öffentliche Verkehrsmittel	76 m
Autobahn	3984 m
Kindergarten	141 m
Primarschule	2060 m
Sekundarschule	1659 m
Kantonsschule/Gymnasium	1659 m
Hochschule	437 m
Geschäfte	49 m
Bergbahn/Skilift	3584 m
Post	49 m
Bank	2030 m
Krankenhaus	2063 m
Restaurants	593 m

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Berge
- Nebelfrei
- Geschäfte
- Post
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Hochschule
- Internationale Schulen
- Sportzentrum
- Freibad
- Tennis Zentrum
- Wanderwege
- Fussballplatz
- Pflegeheim

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garage
- Besucherparkplätze
- Jacuzzi

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Einstellhallenplatz
- Vorratskammer
- Keller
- Abstellraum

- Jacuzzi
- Unmöbliert
- Cheminée
- Dreifachverglasung
- Hell
- Lichtdurchflutet
- Natürliches Licht
- Mit Charme

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Induktionsherd
- Backofen
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Dusche
- Badewanne
- Telefon
- Internetanschluss
- Elektrische Rollläden
- Alarmvorrichtung
- Gegensprechanlage
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Aussenbeleuchtung

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neu

VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 1'990'000.-

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

AUSRICHTUNG

- Süden

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag sonnig

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Weitsicht
- Talsicht
- Unverbaubar
- Panoramasicht
- Ohne Visavis
- Wald

STIL

- Modern

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



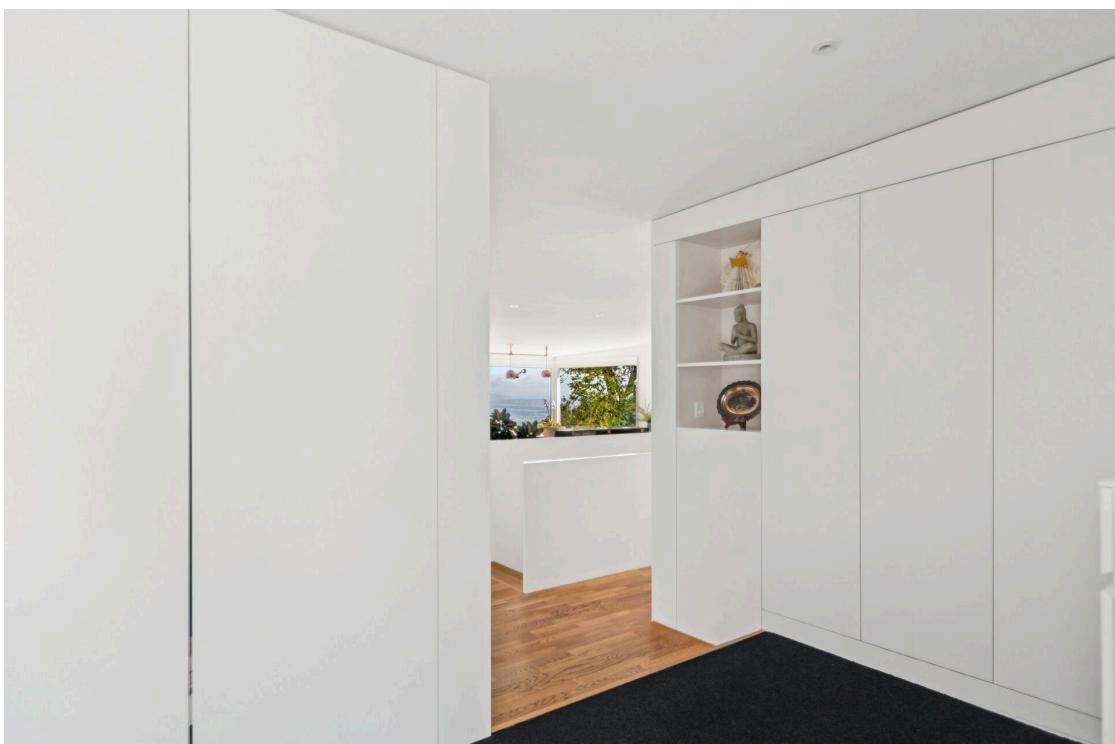
www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



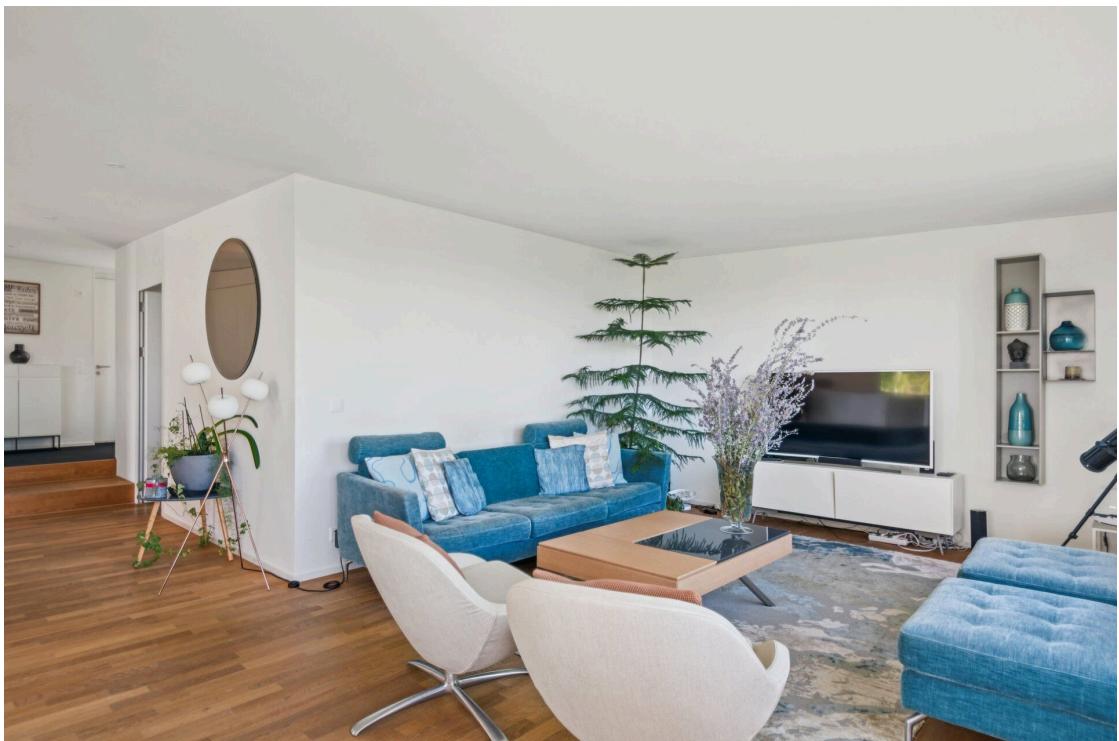
www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



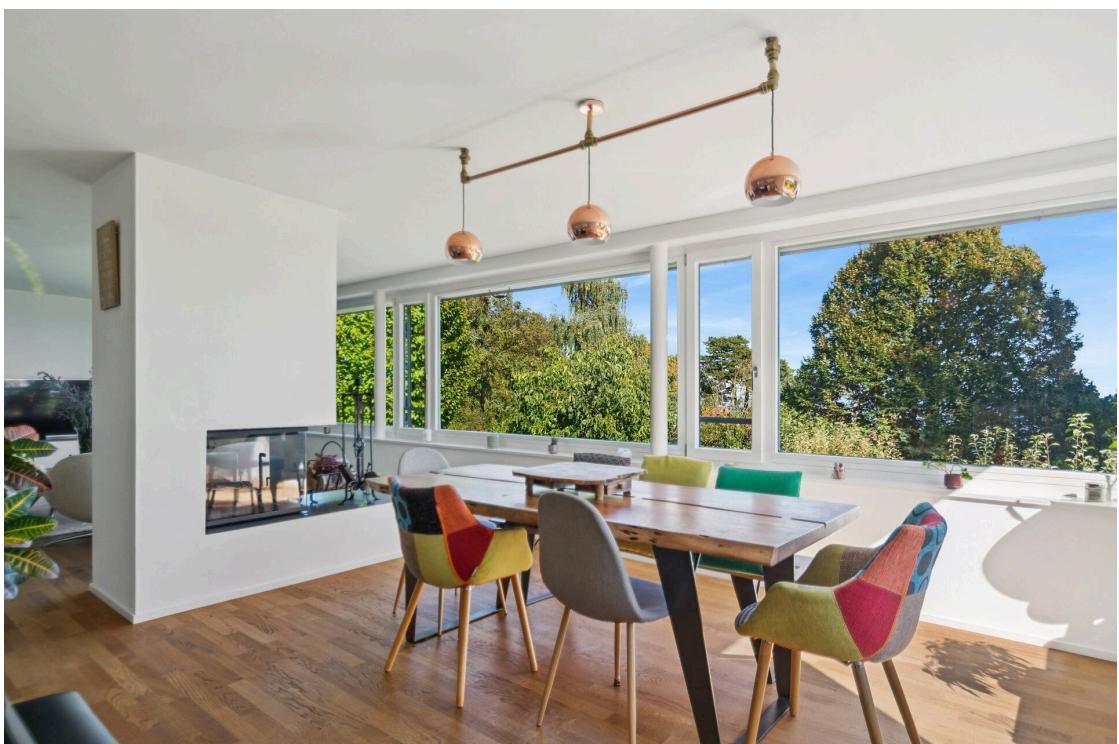
www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

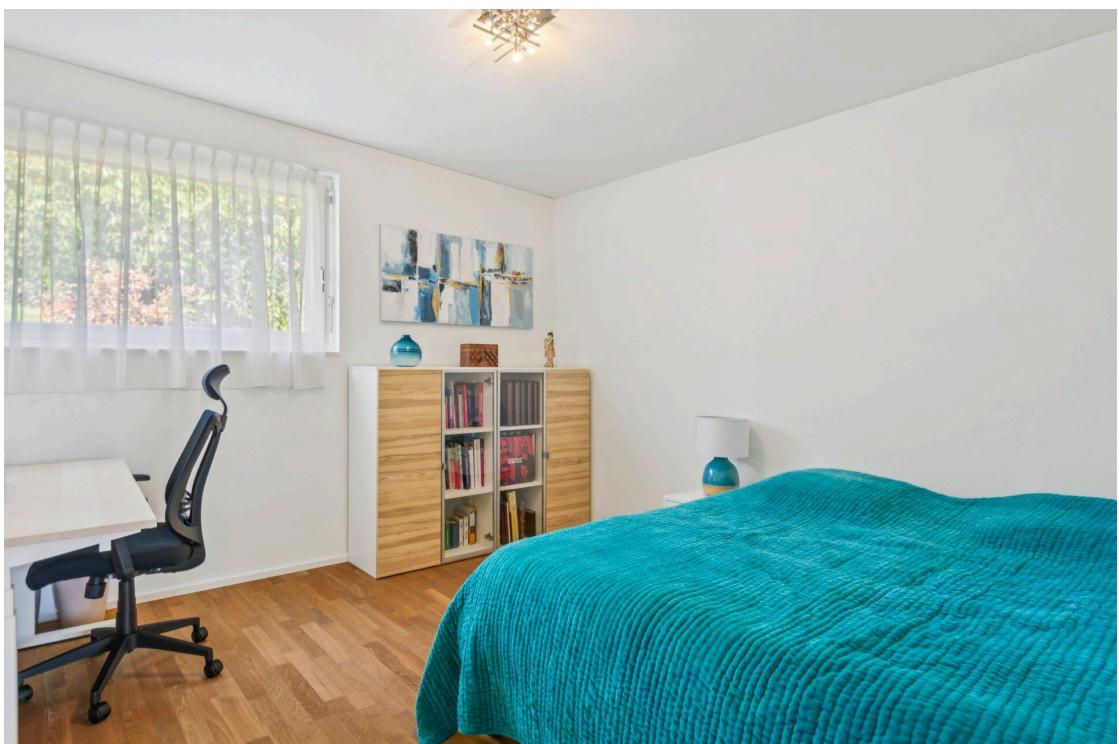
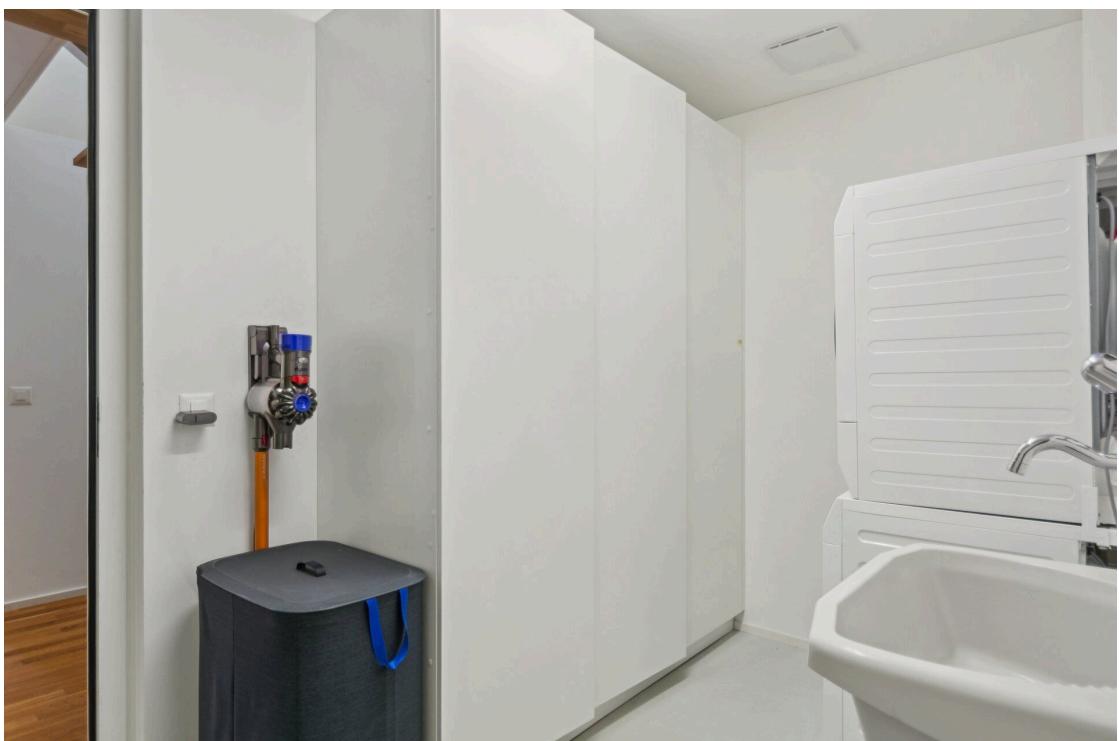


www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



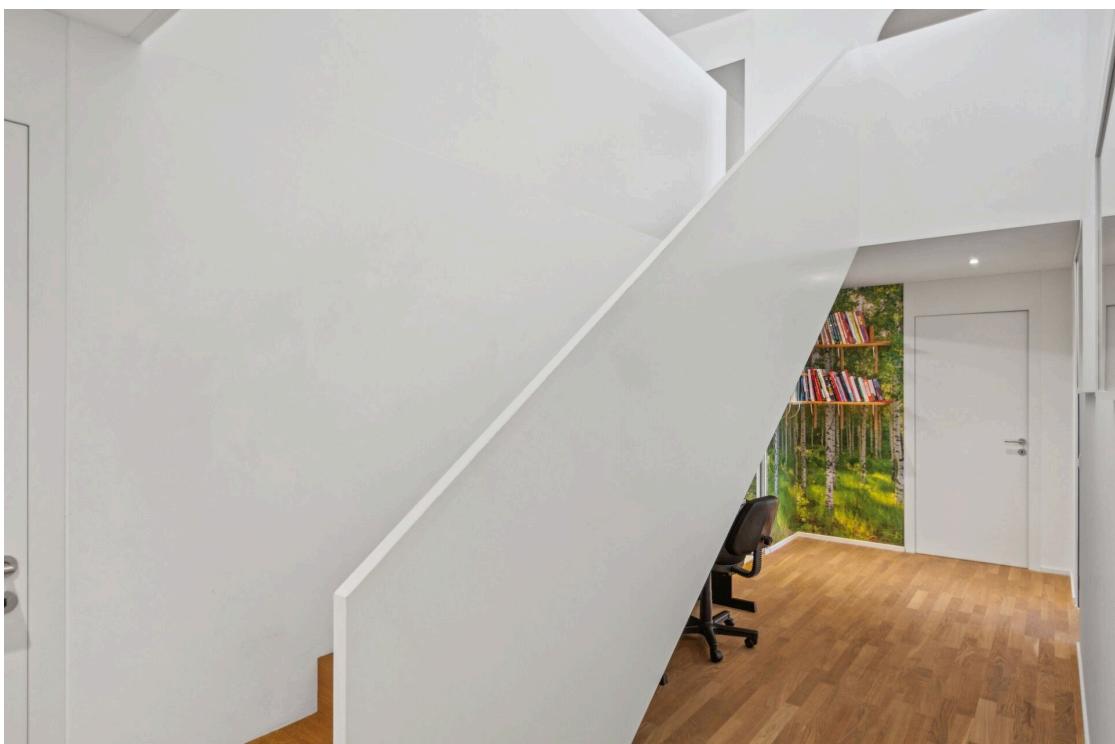
www.switzerland-sothebysrealty.ch



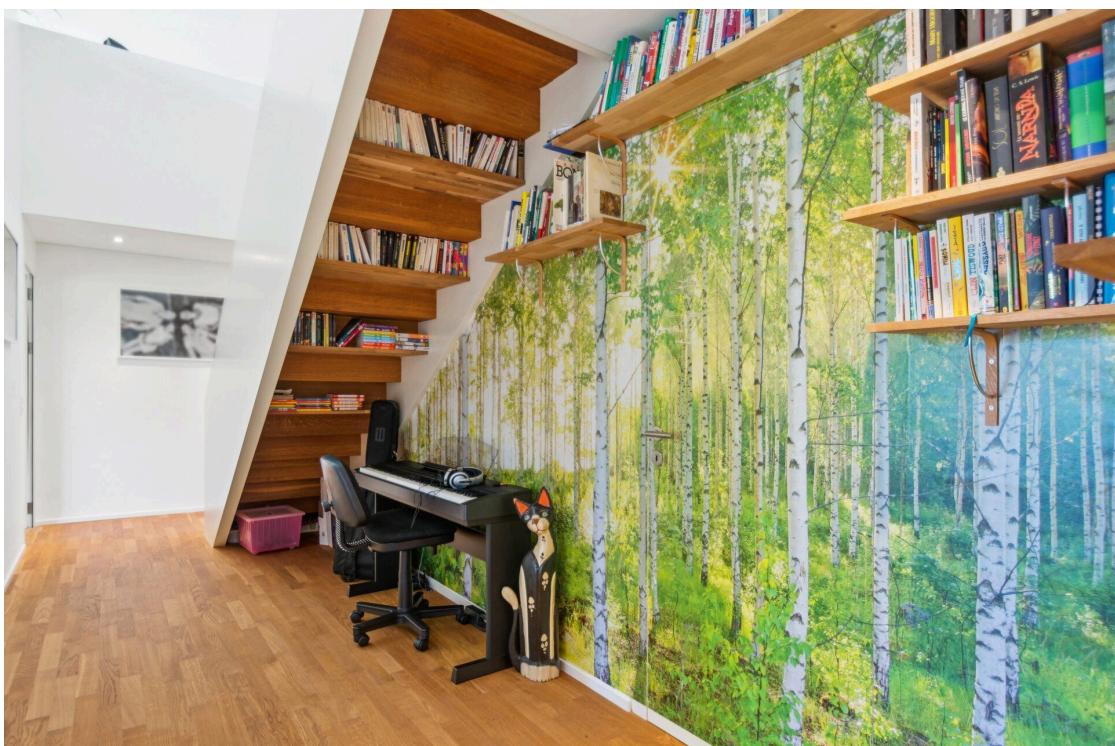
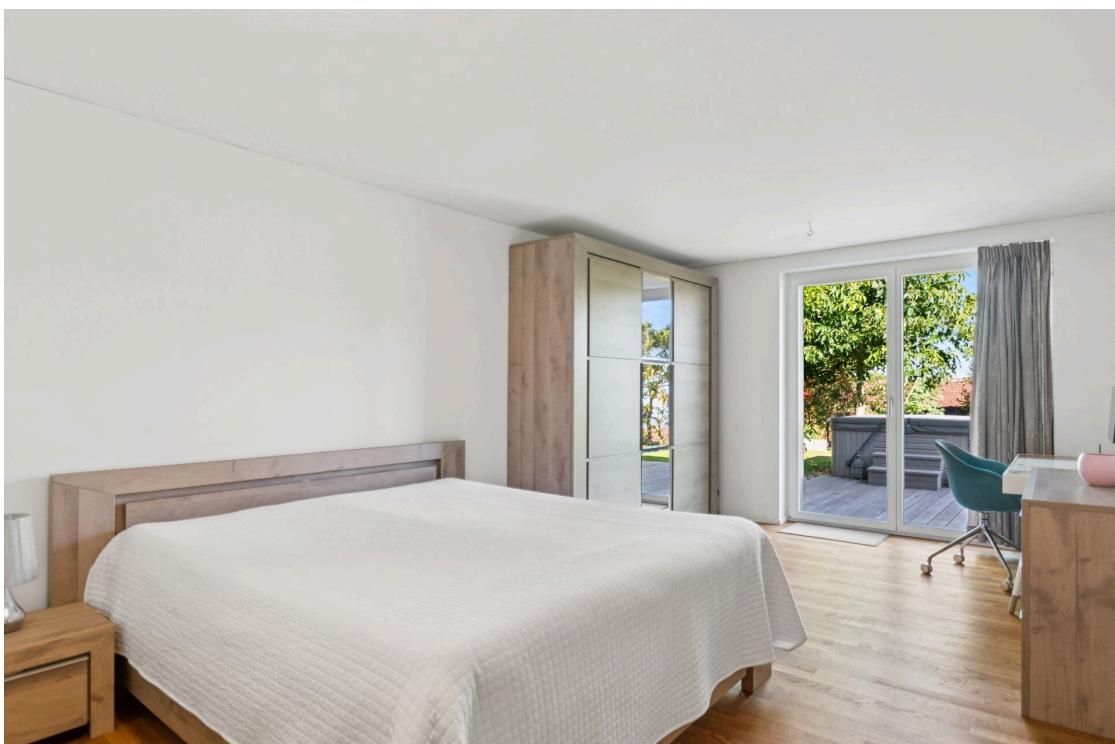
Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch



Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch