

VERKAUFSDOKUMENTATION

5½-ZIMMER–EINFAMILIENHAUS

ADLERWEG 7, 3322 URTENEN–SCHÖNBÜHL

ROBERT PFISTER AG

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage

2. Beschrieb Liegenschaft

3. Kennzahlen / Objektdaten

4. Visuelle Übersicht
  - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
  - Fotos
  - Situationsplan
  - Grundrisspläne

5. Grundbuchblätter

B E S C H R I E B G E M E I N D E

Urtenen-Schönbühl befindet sich in der Mitte der Region Bern Nord und ist das Bindeglied zwischen der Agglomeration zum ländlichen Raum. Die Gemeinde bietet attraktiven Wohnraum an bester Verkehrslage, einen Wirtschaftsstandort mit Perspektive, sowie ein Kultur- und Freizeitangebot von besonderem Wert - oder in der Marketingsprache einfach "U-Schön". Urtenen-Schönbühl, die Vorstadt zentral im Grünen.

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an den Hauptverkehrsachsen und erfüllt eine wichtige Funktion als Drehscheibe im Norden Berns. Direkte Autobahnanschlüsse auf die A1 und A6-Nord sowie die Anbindung an den bestens ausgebauten öffentlichen Verkehr (RBS Regionalverkehr Bern-Solothurn und SBB) tragen zur besonderen Attraktivität der Gemeinde als Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort bei.

Mit seinen Freizeitangeboten (Solbad, verschiedene Musik- und Sportvereine) nimmt Urtenen-Schönbühl eine zentrale Rolle im Berner Mittelland ein.

B E S C H R I E B L A G E

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich zentral gelegen in einem ruhigen Wohnquartier. Das Dorfzentrum, sowie der RBS-Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuss erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Freizeitangebote und vieles mehr befinden sich nur wenige Minuten von der Liegenschaft entfernt – ebenso das bekannte «Shoppyland», der Moossee und der Golfplatz.

B E S C H R I E B L I E G E N S C H A F T

Das charmante, im Jahr 1995 in solider Massivbauweise erstellte Einfamilienhaus wurde **laufend gepflegt und unterhalten**. Es präsentiert sich heute in einem guten und sehr gepflegten Zustand. Mit 5½ Zimmern auf **drei Etagen** bietet die Liegenschaft grosszügige Platzverhältnisse, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Raum für individuelle Wohnbedürfnisse.

Der bereits bei der Erstellung grosszügig konzipierte Grundriss überzeugt mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen und einer angenehmen Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich. Von mehreren Räumen aus eröffnet sich der Blick in den einladenden **Garten mit Sitzplatz, Grillstelle** und weitläufiger Rasenfläche.

Im Untergeschoss befinden sich die Waschküche mit Waschmaschine, der Heizungsraum sowie ein geräumiger Keller mit integriertem Schutzraum. Zusätzlicher Stauraum steht im Bereich unterhalb der Treppe zur Verfügung.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Der Eingangsbereich führt in den grosszügigen Wohn- und Essbereich mit **Schwedenofen**, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Die moderne, offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein.
Auf dieser Etage befinden sich zudem **ein Schlafzimmer mit integrierter Klimaanlage**, ein **begehbarer Kleiderschrank**, ein Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo sowie ein separates WC. Vom Wohnbereich, von der Küche und vom Schlafzimmer aus besteht ein direkter Zugang zum gepflegten Garten.

Im Obergeschoss stehen zwei weitere Schlafzimmer und ein separates Büro zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen **Estrich mit zusätzlichem Ausbaupotenzial**. Dieser bietet interessante Möglichkeiten für die Schaffung weiterer Wohn-, Arbeits- oder Rückzugsflächen.

Die Innenräume präsentieren sich in einem hellen und zeitlosen Erscheinungsbild. Sämtliche Wände und Decken sind in weiss gehalten. Im Obergeschoss wurden die Decken mit weiss gestrichenem Holztäfer verkleidet, wodurch eine wohnliche und zugleich freundliche Atmosphäre entsteht.

Der Wohn- und Essbereich sowie die Schlafzimmer sind mit neuem, **hochwertigem Parkett** ausgestattet. Auch die Treppenstufen wurden mit Parkett belegt und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. In der Küche, den Nassräumen und im Eingangsbereich wurden pflegeleichte Plattenböden verlegt.

Beheizt wird die Liegenschaft durch eine im **Jahr 2017 erneuerte Gasheizung.** Die Wärmeverteilung erfolgt komfortabel über eine **Fussbodenheizung**.

Der sorgfältig gepflegte Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Verweilen. Ein gemütlicher Sitzplatz, eine separate **Grillstelle** und die grosszügige Rasenfläche schaffen ideale Voraussetzungen für erholsame Stunden im Freien.

Für Fahrzeuge und Velos steht ein **geräumiger Carport** zur Verfügung. Ergänzend befinden sich **vor dem Haus weitere Abstellmöglichkeiten**.

In den vergangenen Jahren wurden **verschiedene Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten** ausgeführt. Sämtliche Bodenbeläge im Haus wurden ersetzt. In der Küche wurden die Fronten sowie alle Geräte erneuert. Zudem wurden die Wände im gesamten Haus frisch in weiss gestrichen. Teile der Rasenfläche wurden mit neuem Rollrasen aufgewertet.
Darüber hinaus verfügt die Liegenschaft über zusätzliches Erweiterungspotenzial. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie liegt bereits vor und kann bei konkretem Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint grosszügiges Wohnen, einen familienfreundlichen Grundriss und einen attraktiven Aussenbereich. Es bietet ideale Voraussetzungen für Käuferinnen und Käufer, die ein behagliches Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

ROBERT PFISTER AG

K E N N Z A H L E N / O B J E K T D A T E N

Baujahr	1995		
Grundstück	GB-Nr. 1616 (Fläche Parzelle 901 m^2)		
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge		
Amtlicher Wert	Fr.	715’300.00	
Schuldbriefe	Fr.	820’000.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	784’000.00	866 m^3 | Haus
Verkaufsrichtpreis	Fr.	1’875’000.00	
	Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden		
Kauftermin	per sofort oder nach Vereinbarung		
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 031 / 320 31 31		
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden.		
Weitere Kosten	Kosten für Notar, Handänderung, Grundbucheintrag und Niederspannungsverordnung gehen zu Lasten der/s Erwerber/s.		

K E N N Z A H L E N / O B J E K T D A T E N

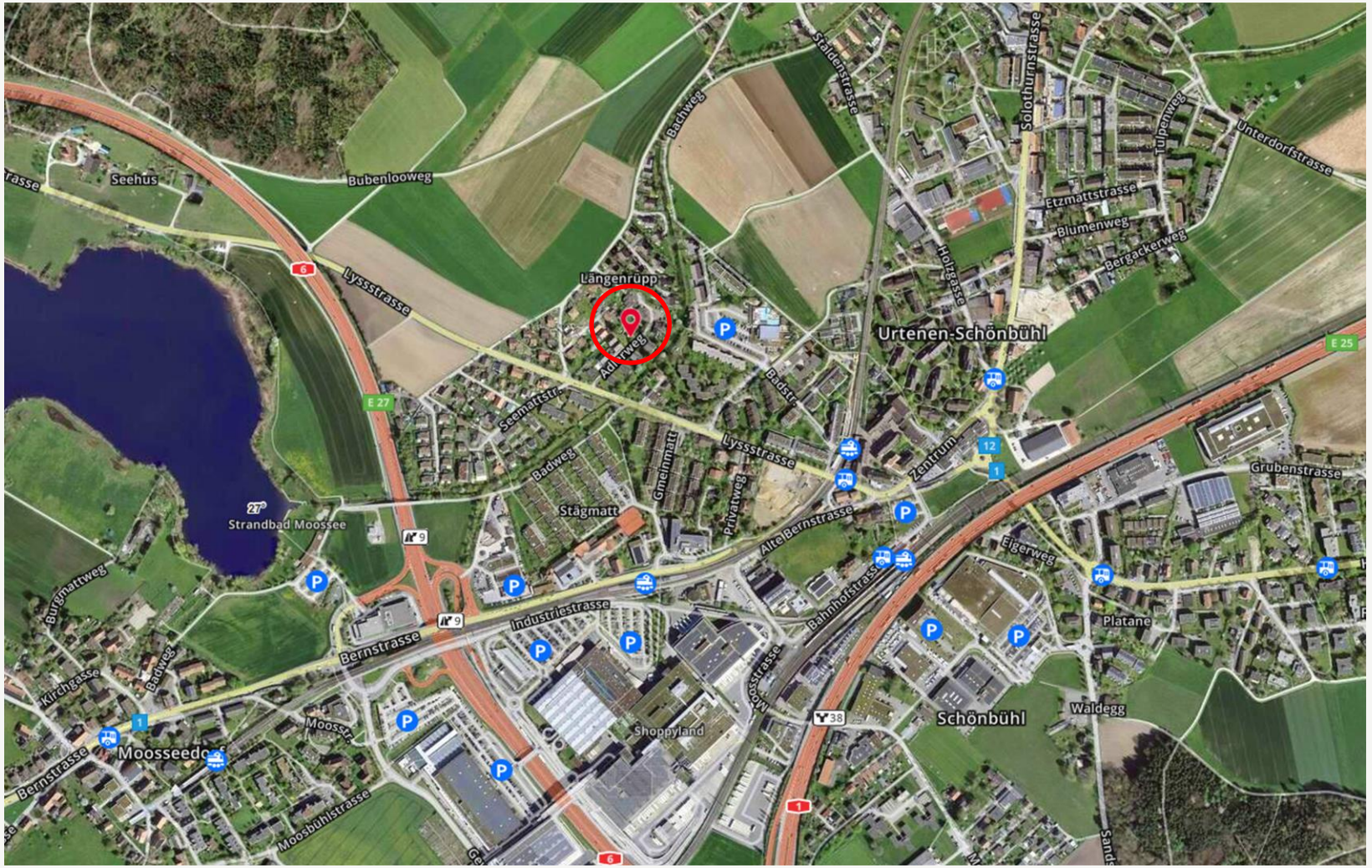
Allgemein

Die Angaben sowie Grundrisspläne in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherung. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung.
Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.

Die Eigentümerschaft bittet darum, die Verurkundung bei folgendem Notar vorzunehmen:

Patrick Müller, Notar & Inhaber
Belpbergstrasse 1
CH-3123 Belp
Tel +41 31 819 55 51
pm@notarmueller.ch

KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE



FOTOS UNTERGESCHOSS









FOTOS ERDGESCHOSS









FOTOS ERDGESCHOSS





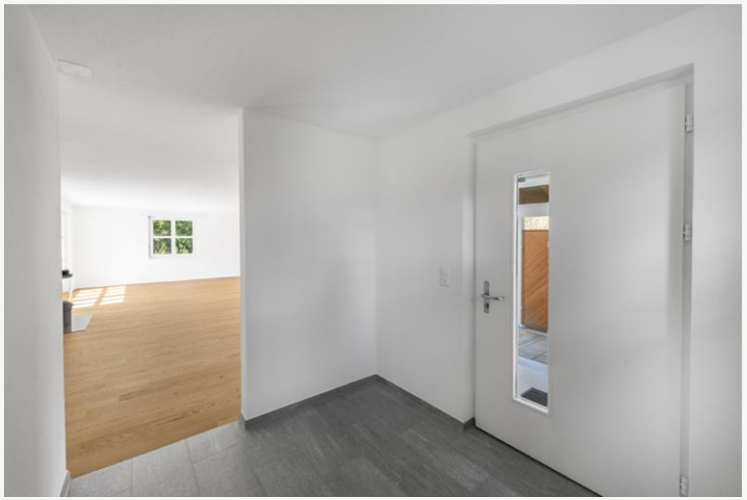




FOTOS ERDGESCHOSS







FOTOS OBERGESCHOSS









FOTOS OBERGESCHOSS





FOTOS AUSSENBEREICH









FOTOS AUSSENBEREICH





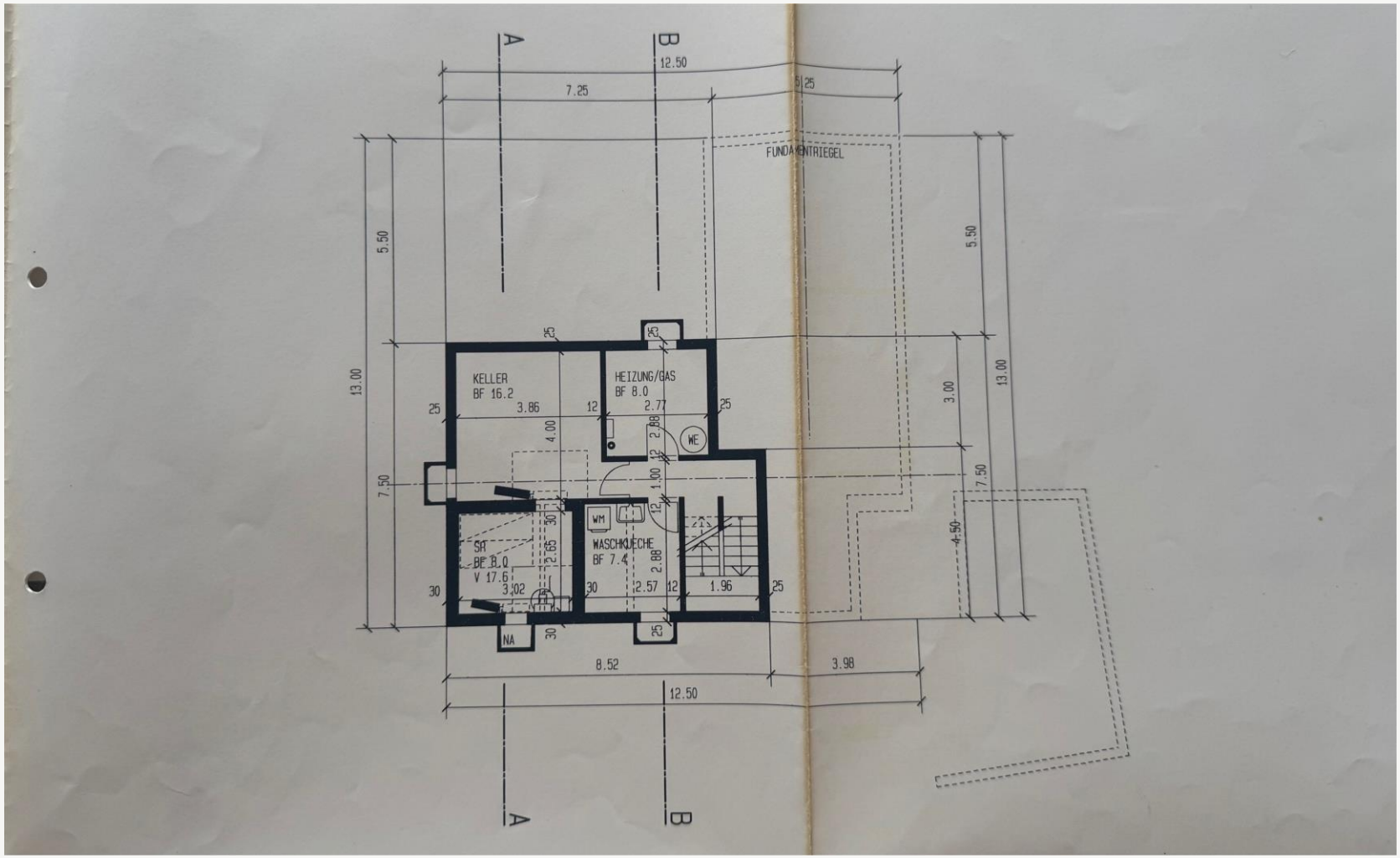




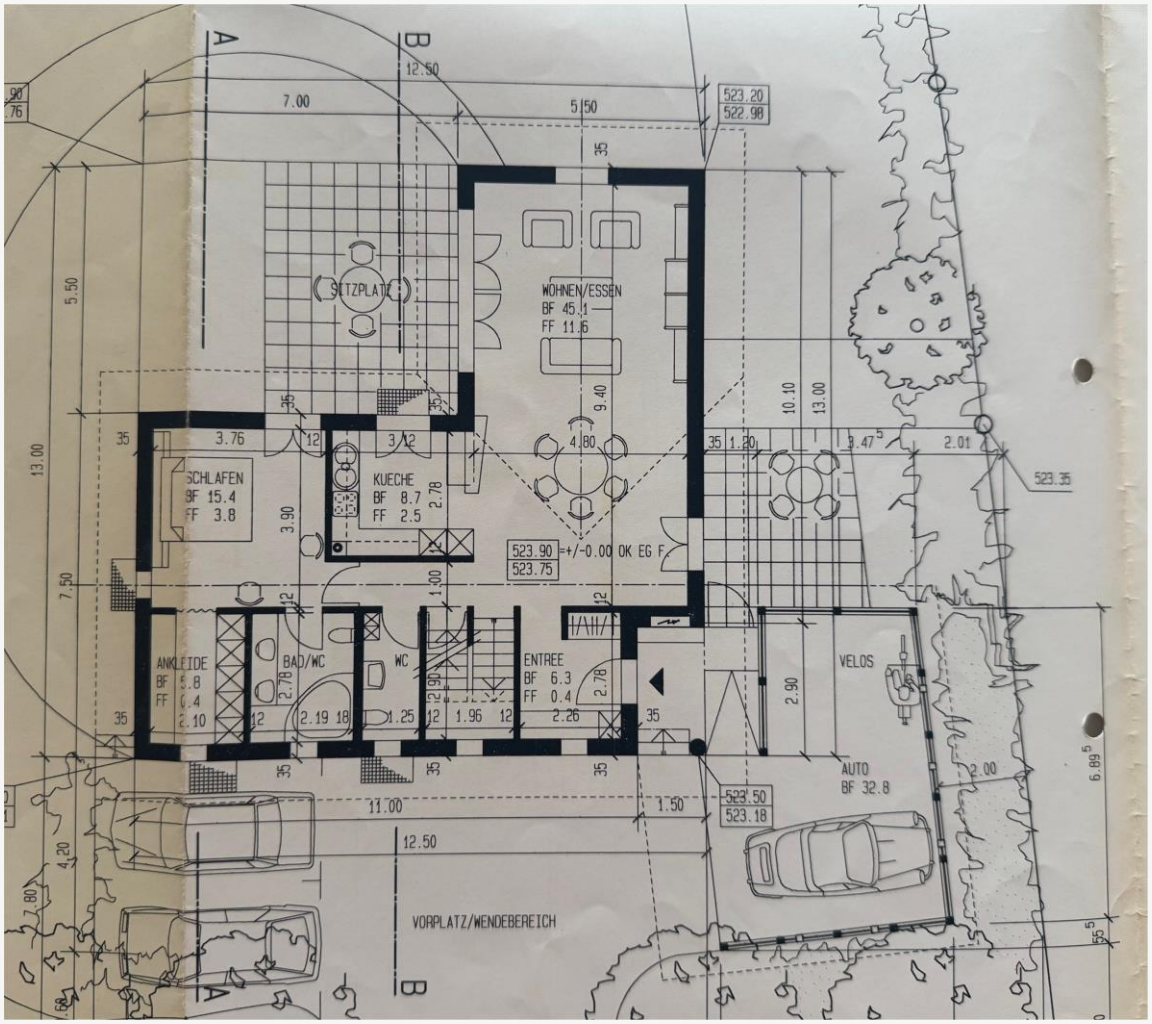
SITUATIONSPLAN



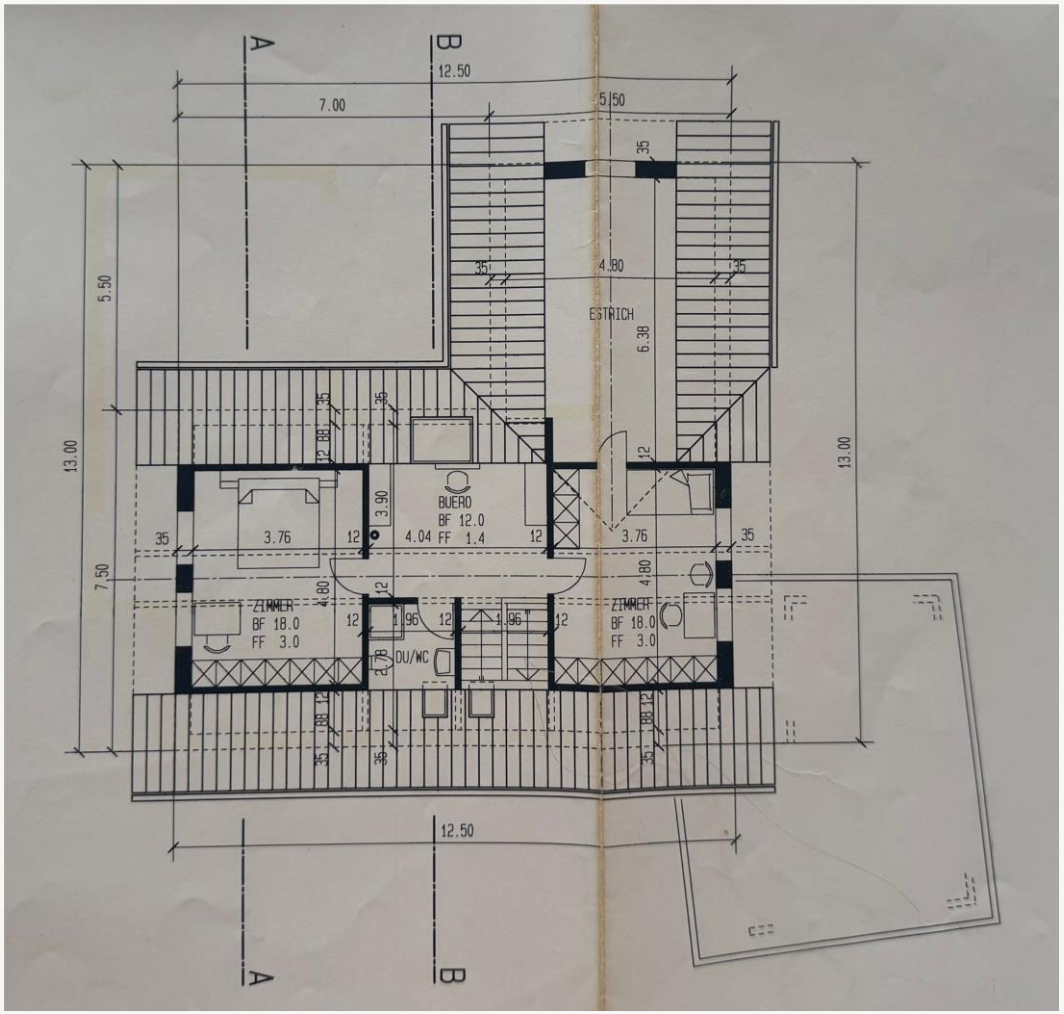
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDBUCHBLÄTTER

Druckdatum: 30.06.2025

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Urtenen-Schönbühl / 1616

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	551 Urtenen-Schönbühl	
Grundstück-Nr	1616	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH957346883597	
Fläche	901 m², AV93	
Plan-Nr.	3464	
Lagebezeichnung	Schönbühl Längerüpp	
Bodenbedeckung	Gebäude, 125 m² Gartenanlage, 776 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 125 m² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Adlerweg 7, 3322 Urtenen-Schönbühl
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke
Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020

Eigentum

Anmerkungen
Keine

Dienstbarkeiten
Keine

Grundlasten
Keine

Vormerkungen
Keine

Pfandrechte
gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 29.06.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 29.06.2025	Keine