

# Attraktive 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung in ehemaligem Industriebau

Solothurnstrasse 49  
3322 Urtenen-Schönbühl



## Fakten und Zahlen

Wohnfläche	227 m <sup>2</sup>
Terrasse	60 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	bis zu 4.3 m
Stockwerk	1. Stock
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Etagen in der Wohnung	2
Baujahr	1964
Sanierungen	1998-1999 [Gebäude], 2027 [Wohnung]
Parkplätze	2 Parkplätze in EH, davon einer mit E-Ladestation (4 x 230V) Gedeckte Veloparkplätze vor dem Haus
Keller	ca. 10 m <sup>2</sup>
Eigentumsverhältnis	Die Wohnung ist im Alleineigentum, die Immobilie ist anteilig im Verhältnis zur Objektgrösse im Miteigentum (ca. 20 Parteien). Zur Parzelle gehört auch Garten mit Bäumen, sowie verschiedene Gemeinschaftsräume.
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ moderne Innenausstattung mit viel Platz und Stauraum</li> <li>✓ Solar-Anlage</li> <li>✓ Komfort-Lüftung</li> <li>✓ Smart-Home-Anlage für Storen und Licht</li> <li>✓ Funk-Thermostate von Danfoss</li> <li>✓ Nutzbare Gemeinschaftsräume</li> <li>✓ Grosse Terrasse zur Alleinnutzung</li> <li>✓ Gartenanlage mit Grillplatz und Baumbestand</li> <li>✓ Gemeinsame Anlässe</li> <li>✓ Eigentümergemeinschaft mit Erneuerungsfonds</li> </ul>
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Preis	1'480'000 CHF ohne Parkplätze [PP: je 30'000 CHF x 2]

# Objektbeschreibung

## Einleitung

Diese Maisonette-Wohnung in Urtenen ist eine Oase der Ruhe, ein Rückzugsort und für uns vor allem unser geliebtes zu Hause. Mit viel Liebe zum Detail und grossen Leistungen haben wir dieses Objekt im 2017 komplett aus dem Rohbau vollständig neu aufgebaut. Die vormals mit Stahlseilen aufgehängte Holzgalerie wurde durch eine massive Metallkonstruktion ersetzt. Die Küche wurde neu positioniert, vergrössert und mit modernen Geräten ausgestattet. Die Nasszellen sind aus hochwertigen Mischern und aus Corian. Die Duschkabine ist gegossen, die freistehende Badewanne lädt auf der Galerie zu einem ungewöhnlichen Baderlebnis ein.

Die Wohnung ist komplett mit geöltem Eichenparkett ausgestattet, den wir ebenfalls in der Küche und in den Nasszellen finden. Zudem verfügt die Wohnung über eine Vielzahl von Einbauschränken.

Der grosszügige Grundriss lässt kaum Einrichtungswünsche offen. Die Wohnung eignet sich sowohl für Familien, als auch Individuen mit hohen Wohnansprüchen. Denkbar ist auch eine Mischnutzung [Wohnung / Home-Office / Atelier / Praxis].

Die Wohnung verfügt über **6 Zimmer** verteilt auf 2 Etagen. **Im unteren Geschoss** befinden sich der grosszügige Wohn- und Essbereich mit Cheminée-Ofen, Küche, 3 Schlafzimmer (je ca. 16 m<sup>2</sup>) sowie zwei Nasszellen [1x Dusche/WC, 1x WC und Waschturm].

**Die Küche** ist ausgestattet mit Küchengeräten von Miele [Ofen, Kombi Steamer/Mikrowelle, Kühl- und Gefrierschrank sowie Geschirrspülmaschine]. Der moderne Induktionsherd ist von V-Zug.

**Im oberen Stock** befindet sich die offene Galerie mit Sicht auf den gesamten Wohnbereich, ein kleines Zimmer sowie ein Schlafzimmer [27m<sup>2</sup>]. Als besonderes Highlight befindet sich auf der Galerie eine freistehende Badewanne.

Zudem verfügt die Wohnung über eine grosszügige Terrasse mit viel Privatsphäre.

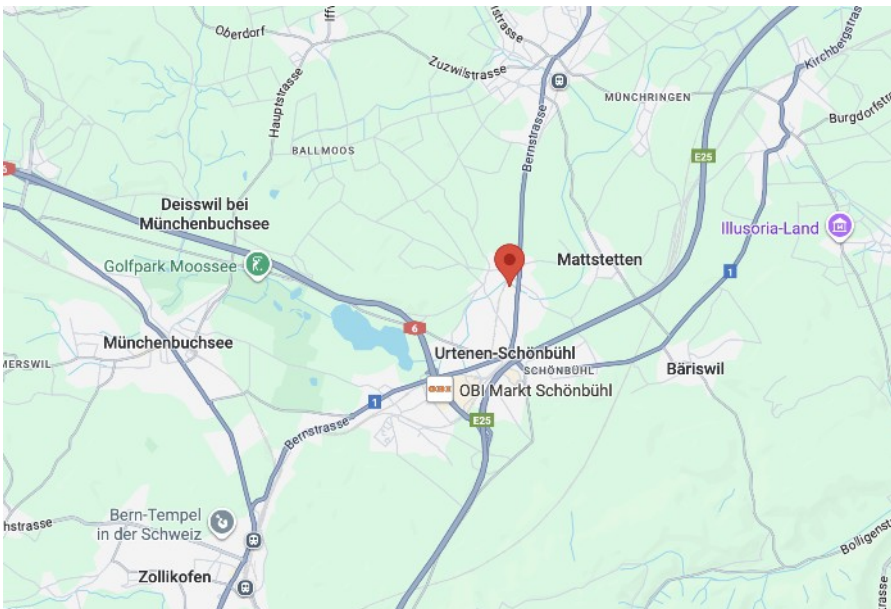
## **Was dieses Objekt einmalig macht**

Die Wohnung befindet sich in einem ehemaligen Industriegebäude. Das Peugeot-Schild bei Hauseingang erinnert an die Zeiten, als in diesem Gebäude noch eine Autowerkstatt residierte. Vor zirka 25 Jahren wurde dem zuvor leerstehenden Gebäude durch den Umbau in ca. 30 Wohneinheiten neues Leben eingehaucht. Jede der Wohnungen wurde individuell gestaltet. Dieses Gebäude hat viele unterschiedliche Charaktere angezogen. So finden wir unter diesem Dach auch Handwerker\*innen, Künstler\*innen, Musiker\*innen und Therapeut\*innen. Diese besondere Mischung umgibt dieses Objekt mit einer Aura, in der wir uns sofort wohl gefühlt haben. Es ist auch ein besonderes Zeichen, dass ehemalige EigentümerInnen selbst nach Jahren immer noch herzlich zum alljährlichen Hausfest eingeladen werden.

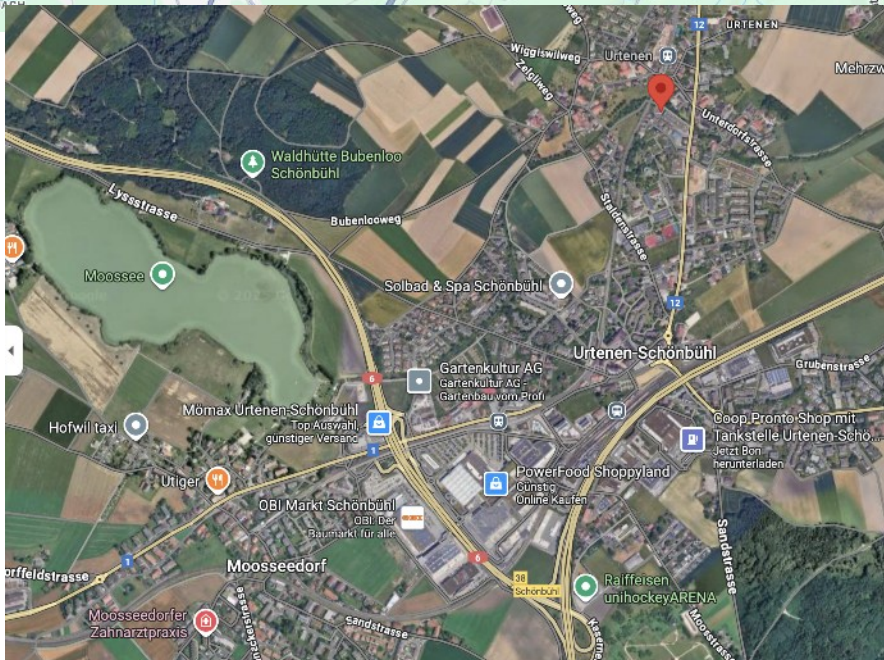
## Urtenen und Umgebung

Die Wohnung befindet sich an zentraler Lage in Urtenen-Schönbühl. Direkt vis à vis ist die „Frischeinsel“, ein Geschäft mit vielen lokalen Produkten (Bäckerei, Käserei, Metzgerei), grössere Geschäfte sind ebenfalls nicht weit (Coop Supercenter Sand oder Migros Shopyland). Hinter dem Haus fliesst der renautierte Urtenen-Bach. Durch die nahegelegene Autobahnausfahrt Schönbühl (1.7 km) und die RBS-Station Urtenen (350 m) ist die Wohnung auch verkehrstechnisch gut erschlossen.

Diverse Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten und Spielgruppen sind in unmittelbarer Nähe. Im Sommer lädt zudem der nahegelegene Moossee zu einem erfrischenden Bad ein, ganzjährig lässt es sich im Solbad&Spa Schönbühl entspannen.



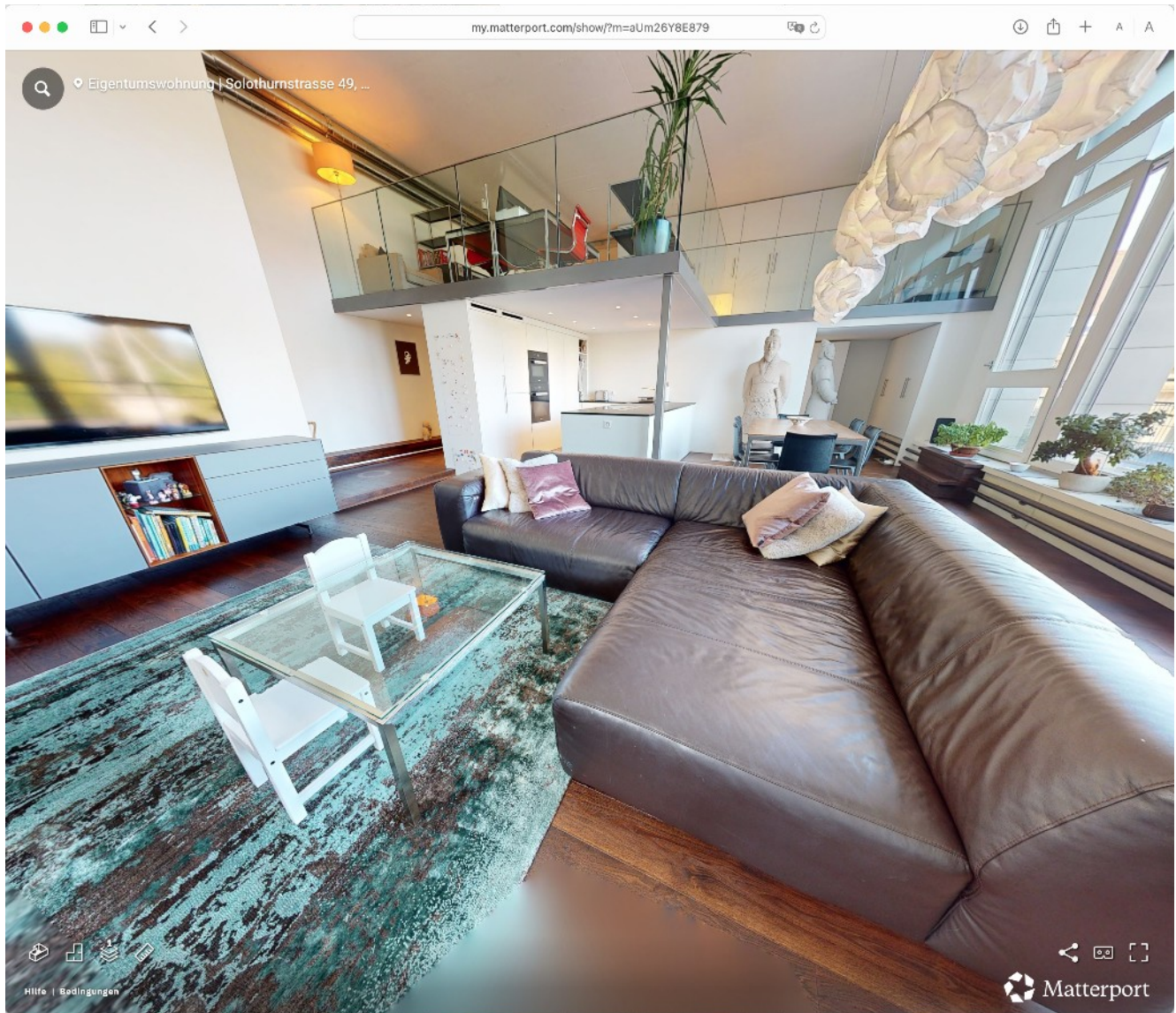
Urtenen-Schönbühl und seine Nachbargemeinden Jegenstorf, Mattstetten, Bolligen, Moosseedorf und Wiggiswil.



Ruhige Lage, gute Erreichbarkeit

# 360-Grad-Aufnahmen

<https://my.matterport.com/show/?m=aUm26Y8E879>



## Bilder



### Wohnzimmer [29.2 m<sup>2</sup>]

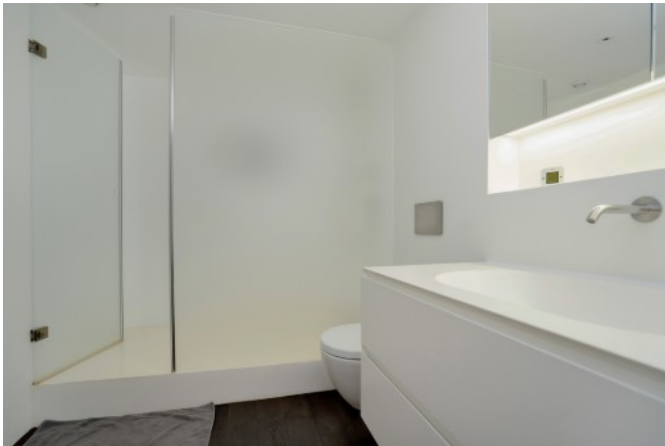
Grosszügiges Wohnzimmer mit über 4.3m Deckenhöhe. Lichtdurchflutet dank grosser Fensterfront. Cheminée und gemütliche Sitzbank.



### Küche und Essbereich [23.8 m<sup>2</sup>]

Offene Küche mit hochwertiger Ausstattung [Geräte Miele und V-Zug].

## Bilder



### Bad mit Dusche und WC [5.9 m<sup>2</sup>]

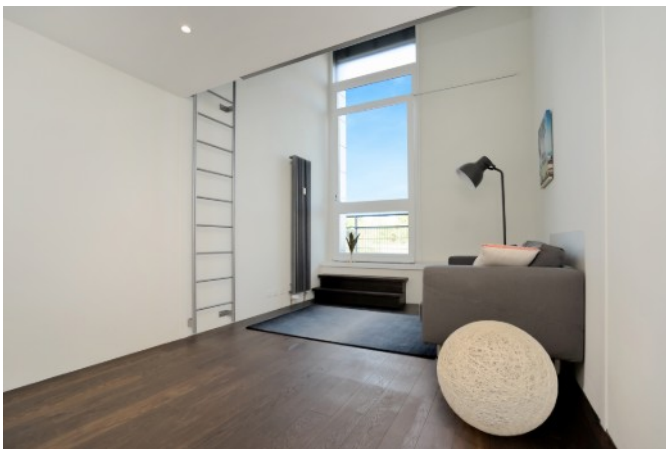
Badezimmer mit geschlossener Duschkabine und Elektro-Heizkörper.



### WC [2.3 m<sup>2</sup>]

In dieser Nasszelle befindet sich nebst einer Toilette auch der Waschturm mit Waschmaschine und Trockner der Marke Bosch.

## Bilder



### 3 Schlafzimmer im unteren Stock (ja ca. 16 m<sup>2</sup>)

Alle drei Zimmer haben auf ca. der Hälfte der Fläche eine Raumhöhe von über 4 Metern. Eines der Zimmer verfügt über eine Galerie, die entweder über die Leiter oder vom oberen Stock her zugänglich ist.

## Bilder



## Gang, Treppe

Die Wohnung hat in jedem Zimmer Einbauschränke. Ausserdem finden wir auch Einbauschränke auf der Galerie, dem unteren Gang und vis-à-vis des WC's.

## Bilder



### Schlafzimmer (27.1 m<sup>2</sup>)

Gemütliches Schlafzimmer mit Einbauschränken.



### Galerie

Galerie mit freistehender Badewanne und Aussicht auf den Wohnbereich.

Die Galerie wurde beim Umbau 2017 komplett neu konstruiert [massive Stahlkonstruktion].

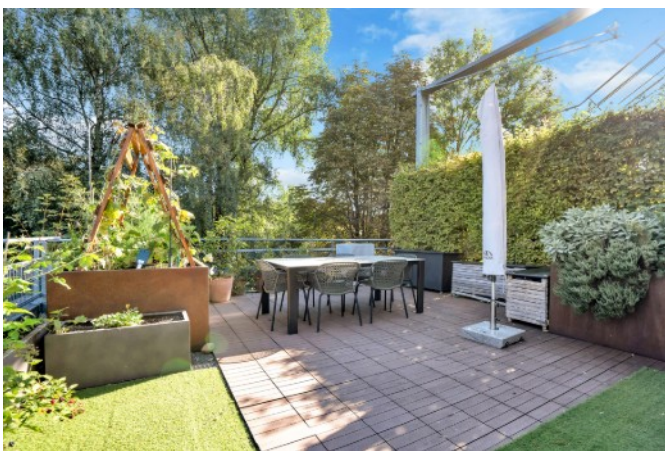


## Bilder



### Kleines Zimmer

Kleines Zimmer in oberem Stockwerk. Auch von einem Schlafzimmer im unteren Geschoss per Leiter erreichbar. Ideal als Büro- oder Hobbyzimmer.



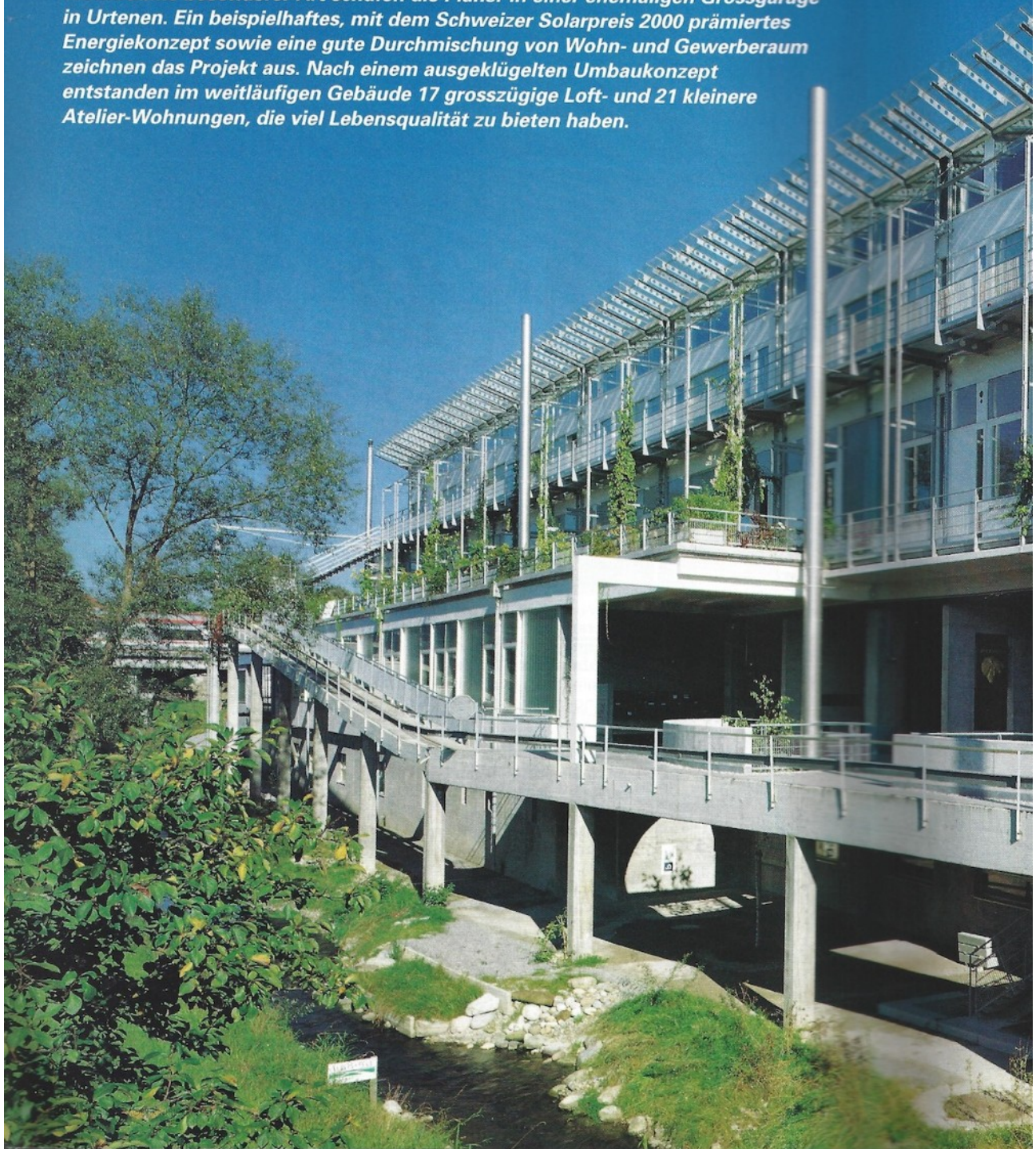
### Terrasse

Terrasse mit viel Sonne. Blickgeschützt durch die grosse Hecke.

REPORTAGE

# Kühner Wandel

*Wohnräume besonderer Art schufen die Planer in einer ehemaligen Grossgarage in Urtenen. Ein beispielhaftes, mit dem Schweizer Solarpreis 2000 prämiertes Energiekonzept sowie eine gute Durchmischung von Wohn- und Gewerberaum zeichnen das Projekt aus. Nach einem ausgeklügelten Umbaukonzept entstanden im weitläufigen Gebäude 17 grosszügige Loft- und 21 kleinere Atelier-Wohnungen, die viel Lebensqualität zu bieten haben.*



## Technische Angaben



Wohnwerkstatt by night: Ein schöner Anblick.



Die ehemalige Garage vor dem Umbau.  
Bild: Aarplan

**Baujahr**  
1964

**Umbau**  
Herbst 1998 bis Herbst 1999

**Konstruktion**  
Wohnungstrennwände tragend in Schalungssteinen; Innenwände nicht tragend in Kalksandstein; Dach als Hängedachkonstruktion.

**Energie**  
passive Sonnenenergienutzung, kontrollierte Wohnraumlüftung, Bedarfsheizung mittels Radiatoren (Ölheizung), Warmwasseraufbereitung durch Sonnenkollektoren/ Strom, Stromgewinnung durch Photovoltaik-Anlage.

**Trägerschaft**  
BHG AARPLAN - U.C. Buchschacher AG  
Grabenpromenade 5  
3000 Bern 7

**Planung**  
Architektur:  
AARPLAN  
Architekten, Planer  
Optingenstrasse 54  
3000 Bern 22  
Tel. 031/332 51 51

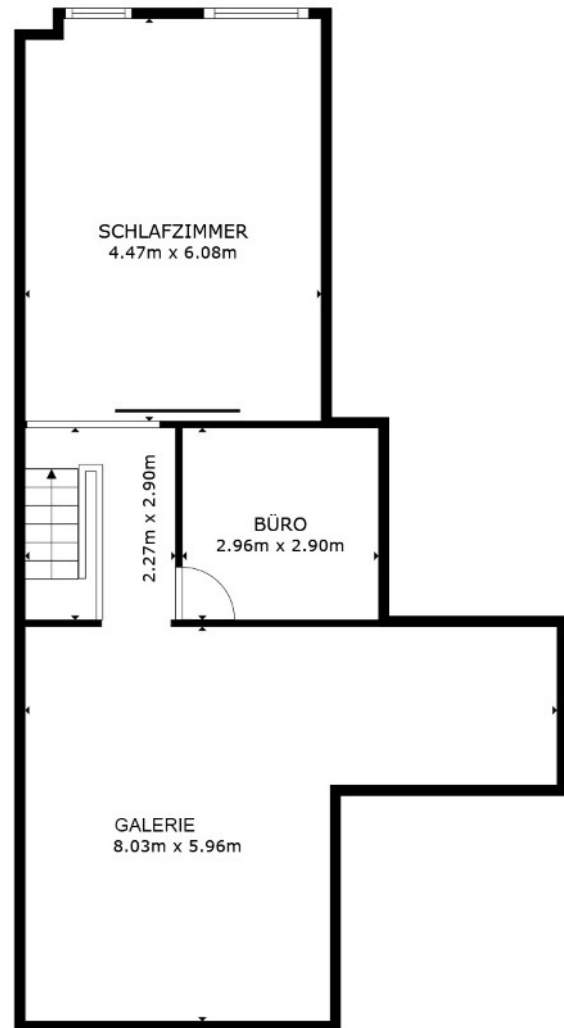
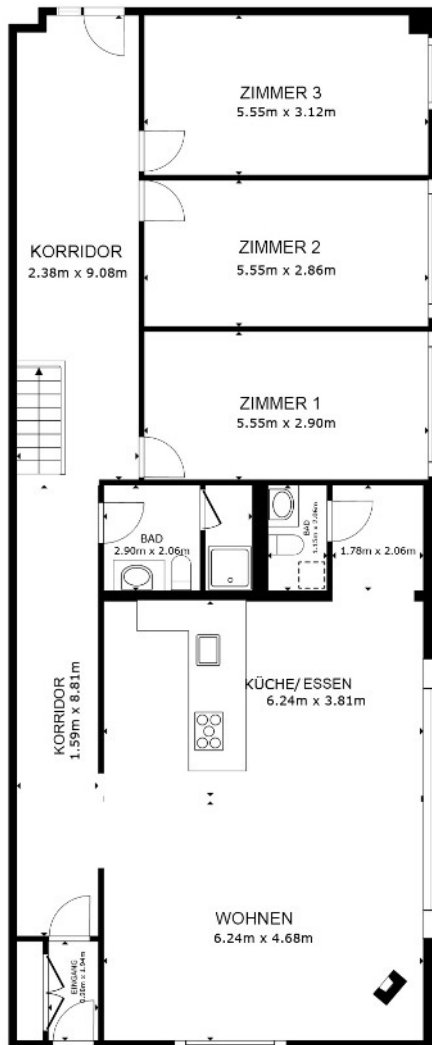
Bauingenieur:  
Horisberger + Nydegger AG  
Klaraweg 1  
3006 Bern

Photovoltaik:  
Hostettler  
Hessstr. 27d  
3097 Liebefeld

Lüftungsplanung:  
Stoffel & Co.  
Morgenstr. 121  
3018 Bern

Umwelt und Sicherheitsberatung:  
ECOSAFE  
Gerbegässlein 1  
4450 Sissach

# Grundriss



## Weitere Vorteile

### ✓ Geräumig, **ästhetisch und durchdacht**

In gesamten Wohnung, sowie in den Zimmern finden sich Einbauschränke, wodurch viel Stauraum zur Verfügung steht. Offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Die freistehende Badewanne auf der Galerie bietet ein ungewöhnliches Wellnesserlebnis mit Entspannung pur. Riesige Panorama-Fenster durchfluten die Wohnung mit viel Licht und Natur.

### ✓ **Solar-Anlage**

Die Wohnung verfügt über eine Solaranlage, mit der das Boilerwasser geheizt werden kann. Die Wohnung verfügt zudem über einen eigenen Boiler.

### ✓ **Komfort-Lüftung**

Alle Räume werden über eine Komfort-Lüftung. Diese könnte mit relativ wenig Aufwand auch um ein Klimagerät erweitert werden.

### ✓ **Smart-Home-Anlage für Storen und Licht**

Die sechs Storen, sowie sämtliche Lichtschalter werden über ein Smarthome-System gesteuert [Homematic]. Mittels Konfiguration kann der Eigentümer sämtliche Schalter und Dosen beliebig programmieren.

Die Wohnung hat fix installierte, hochwertige Einbauleuchten des Schweizer Herstellers Modulo Engineering GmbH. Die Belux-Cloud-Wolken-Leuchten sind mit Multicolor-Leds ausgestattet und können auf Anfrage übernommen werden.

### ✓ **Funk-Thermostate von Danfoss**

Alle Räume verfügen über Funk-Thermostate, die mit einer App gesteuert werden können. So lassen sich Tages- und Wochenprofile erstellen und - auf Knopfdruck - lassen sich auch verschiedene Szenarien einschalten. Durch die feingranuläre bedarfsgerechte Heizsteuerung, lässt sich viel Energie und Geld sparen.

### ✓ **Nutzbare Gemeinschaftsräume und gemeinsame Anlässe**

Im Haus finden sich ein Aufenthaltsraum mit Billiard- und Tischtennis-Tisch, sowie einer eingebauten Küche. Der Raum steht kostenfrei allen Bewohnern zur Verfügung. Hinter dem Haus gibt es einen kleinen Garten mit Grillplatz, Granit-Tisch und Fruchtbäumen. Diese stehen ebenfalls allen zur Verfügung.

Das jährlich stattfindende Hausfest wird jeweils von einem Stockwerk durchgeführt.

### ✓ **Eigentümergeinschaft mit Erneuerungsfonds**

Das Grundstück, sowie die gemeinsamen Flächen gehören der Eigentümergeinschaft. Es gibt eine jährlich stattfindende Sitzung, wo die Nebenkostenabrechnung präsentiert wird und über Investitionen / Renovationen abgestimmt wird. Die Finanzierung erfolgt über einen Erneuerungsfonds, in den jeder Eigentümer anteilig jährlich einen Beitrag einahlt. Diese Beträge werden jeweils im Plenum besprochen und verabschiedet. Renovationskosten können so auf alle Parteien verteilt werden.

## **Konditionen**

Keine Anfragen von Makler. Diese werden nicht beantwortet. Für Makler sind auch keine Besichtigungen möglich.

Das Objekt ist sehr exklusiv und hat einen sehr hochwertigen Innenausbau. Das Meiste ist neu bzw. sehr neuwertig. Das Objekt ist daher bezugsfertig. Die Investitionen in das Objekt beliefen sich auf 1.65 Mio CHF.

Das Objekt ist frei von Auflagen Dritter. Mit dem Kaufpreis wird auch das Grundstück erworben [Miteigentümerschaft]. Der Grundbuchauszug wird ernsthaften Interessenten zur Verfügung gestellt, die ein konkretes Angebot abgegeben haben.

Es gibt grundsätzlich keinen Druck von Seiten der Eigentümerschaft, das Objekt zu verkaufen, daher gibt es auch keinen fixen Zeitplan.

Angebote sind schriftlich abzugeben - inkl. einem Finanzierungsnachweis eines Schweizer Zahlungsinstituts.

Die Kosten für den Vertrag, sowie sämtliche Handänderungskosten gehen zu Lasten des Käufers.

## **Angebote an**

tg@oxon.ch

Thomas Garaio

Solothurnstrasse 49

3322 Urtenen-Schönbühl

Bitte keine telefonischen Anfragen. Wir melden uns gerne bei Ihnen auch telefonisch, wenn Sie uns ihre Kontaktinformationen per E-Mail zusenden.

## **Wichtiger Hinweis**

Wir haben all unsere Sorgfalt darauf verwendet, dass die gemachten Angaben zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Trotzdem können wir keine Gewährleistung hinsichtlich Vollständigkeit und Genauigkeit machen. Jede Haftung aufgrund der vorliegenden Verkaufsdokumentation wird abgelehnt.