



ROBERT
PFISTERAG

VERKAUFS DOKUMENTATION

5 ½ - ZIMMER - EINFAMILIENHAUS

ADLERWEG 1, 3322 URTENEN - SCHÖNBÜHL

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde | Beschrieb Lage

2. Beschrieb Liegenschaft

3. Kennzahlen / Objektdaten

4. Visuelle Übersicht

- Kartenausschnitt / Vogelperspektive
- Fotos
- Situationsplan
- Grundrisspläne

5. Grundbuchblatt

BESCHRIEB GEMEINDE

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.

BESCHRIEB LAGE

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.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

Das im Jahr 1989 in solider Massivbauweise erstellte Einfamilienhaus wurde **2020 und 2021 umfassend saniert** und präsentiert sich heute in einem äusserst gepflegten und ausgezeichnet unterhaltenen Zustand. Mit 5½ Zimmern auf **drei Etagen** bietet die Liegenschaft grosszügige Platzverhältnisse, eine durchdachte Raumaufteilung und ein hochwertiges Wohnambiente.

Der bereits ursprünglich moderne Grundriss wurde im Erdgeschoss teilweise geöffnet und zeitgemäss weiterentwickelt. Grosszügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eröffnen einen schönen Blick in den gepflegten Garten mit Sitzplatz, **beheiztem Pool** und weitläufiger Rasenfläche. Die harmonische Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich schafft ein einladendes Zuhause mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Im Untergeschoss befinden sich eine Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler sowie die rund drei Jahre alte, **vollautomatische Poolsteuerung**. Ergänzt wird diese Etage durch einen Trocknungsraum mit Secomat, den Heizungsraum sowie ein geräumiges Gäste- oder Fitnesszimmer mit separatem Zugang von aussen. Der vielseitig nutzbare Raum eignet sich ebenfalls ideal als Hobby-, Arbeits- oder Rückzugsraum.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Vom Eingangsbereich gelangt man in den grosszügigen und modern gestalteten Wohn- und Essbereich mit **Cheminée**. Die offene, geräumige Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Auf dieser Etage befinden sich zudem eine separate Nasszelle mit Geberit Dusch-WC und zusätzlicher Dusche sowie ein praktisches Büro. Vom Wohn- und Essbereich aus besteht ein direkter Zugang zum Garten und zum Poolbereich.

Im Obergeschoss stehen drei gut proportionierte Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer verfügt über einen praktischen Einbauschränk. Das moderne Badezimmer ist mit einem Doppellavabo, einer grosszügigen Dusche, einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Zwei der Schlafzimmer bieten direkten Zugang zum Balkon, dessen Milchverglasung für angenehme Privatsphäre sorgt.

Auch technisch überzeugt die Liegenschaft mit einer modernen und komfortablen Ausstattung. Das gesamte Haus ist an eine **Entkalkungsanlage** angeschlossen. **Klimaanlagen im Erd- und Obergeschoss** sorgen auch an warmen Tagen für angenehme Raumtemperaturen. Die Wohn- und Schlafräume, das Büro, das Gästezimmer sowie die Treppen sind mit hochwertigem, geöltem **Landhausdielenparkett** ausgestattet. In der Küche und den Nassräumen wurden pflegeleichte Plattenböden verlegt.

Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2020 erneuerte Ölheizung. Die Wärme wird komfortabel über eine **Fussbodenheizung** verteilt. **Dreifach verglaste Fenster, eine Kameraüberwachung** sowie das **isolierte Satteldach und der ebenfalls isolierte Dachboden** ergänzen den modernen Ausbaustandard.

Ein besonderes Highlight ist der sorgfältig gestaltete Aussenbereich. Der beheizte **Pool misst rund 8,00 × 3,80 Meter** und weist eine Tiefe von etwa 1,60 Metern auf. Er ist mit einer vollautomatischen Dosieranlage und einer **automatischen Poolabdeckung** ausgestattet. Eine Aussendusche bietet zusätzlichen Komfort. Ein kleines Gartenhaus, drei Obstbäume – Apfel der Sorte Gala, Kirsche und Feige – sowie ein kleiner Gemüsegarten runden das attraktive Gartenangebot ab.

Für Fahrzeuge stehen **zwei überdachte Parkplätze** direkt vor dem Haus, **zwei zusätzliche Aussenparkplätze** sowie **eine Garage** zur Verfügung. Die ursprünglich ebenfalls 1989 erstellte Garage wurde 2021 vollständig saniert und mit einem elektrischen Tor ausgestattet.

Diese gepflegte Liegenschaft verbindet grosszügiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und einen attraktiven Aussenbereich zu einem rundum überzeugenden Zuhause für Menschen mit gehobenen Ansprüchen.

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1989
Grundstück	GB-Nr. 1576 (Fläche Parzelle 927 m ²)
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge
Amtlicher Wert	Fr. 956'900.00
Schuldbriefe	Fr. 1'050'000.00
Gebäudeversicherungswert	Fr. 711'600.00 848 m ³ Haus Fr. 24'200.00 49 m ³ Garage
Verkaufsrichtpreis	Fr. 1'990'000.00 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.

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

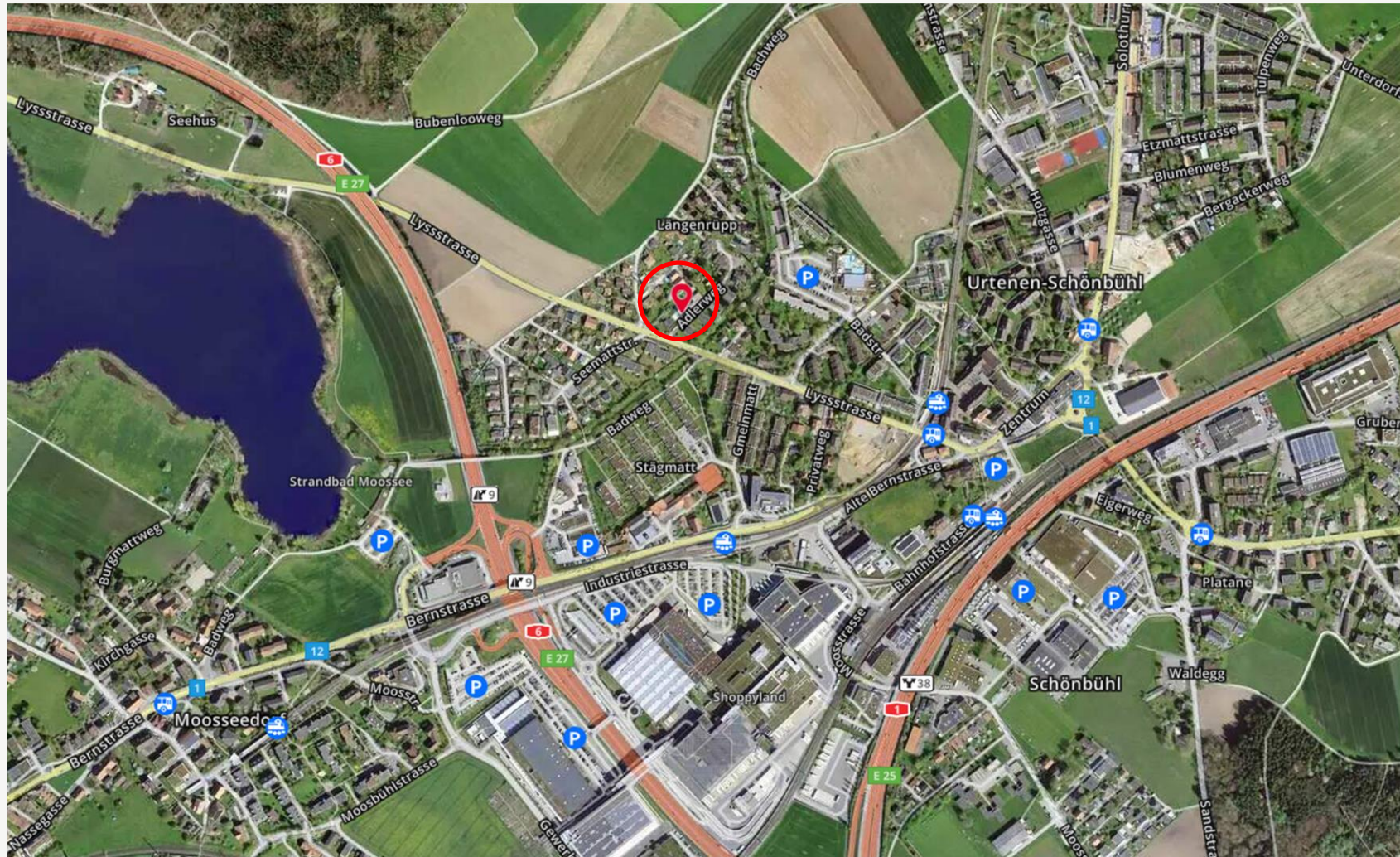
Allgemein

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 UNTERGESCHOSS



FOTOS ERDGESCHOSS



FOTOS ERDGESCHOSS



FOTOS OBERGESCHOSS



FOTOS OBERGESCHOSS



FOTOS AUSSENBEREICH



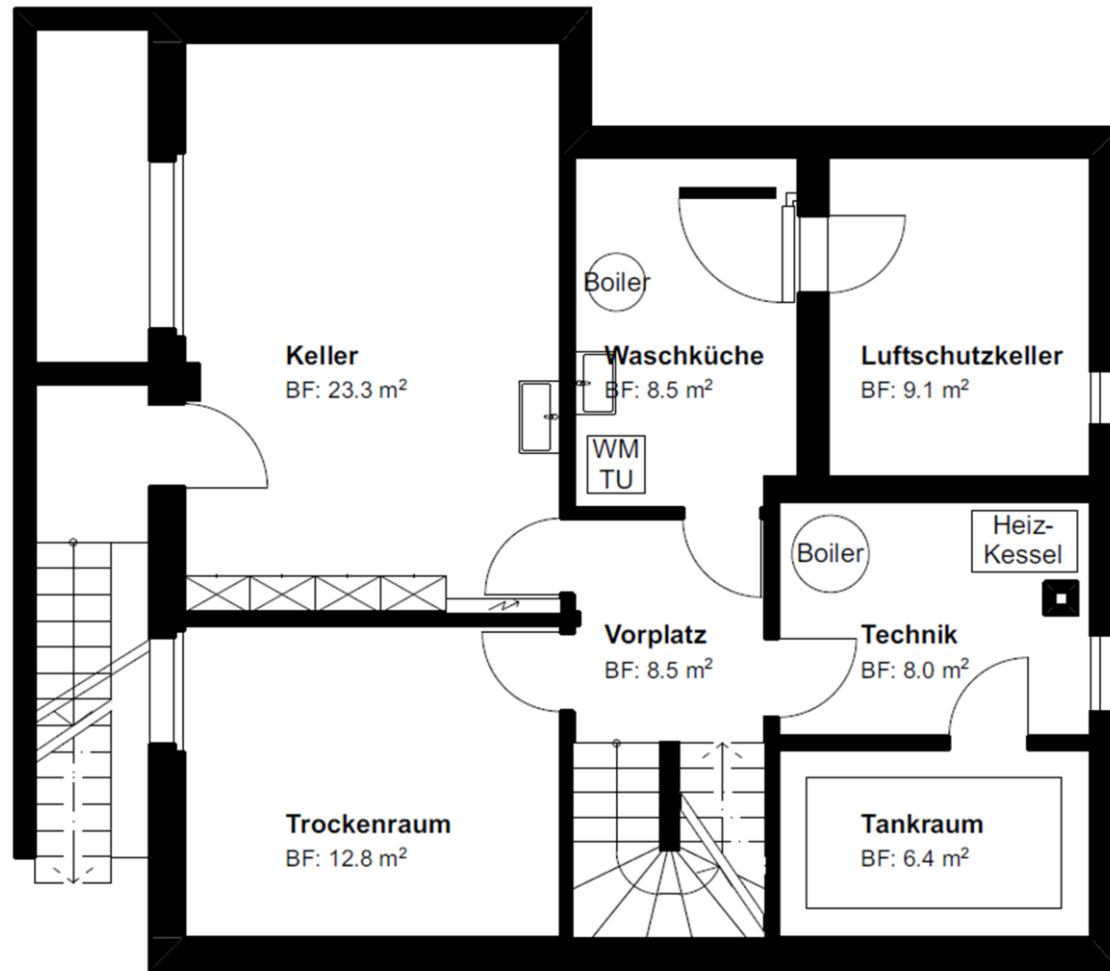
FOTOS AUSSENBEREICH



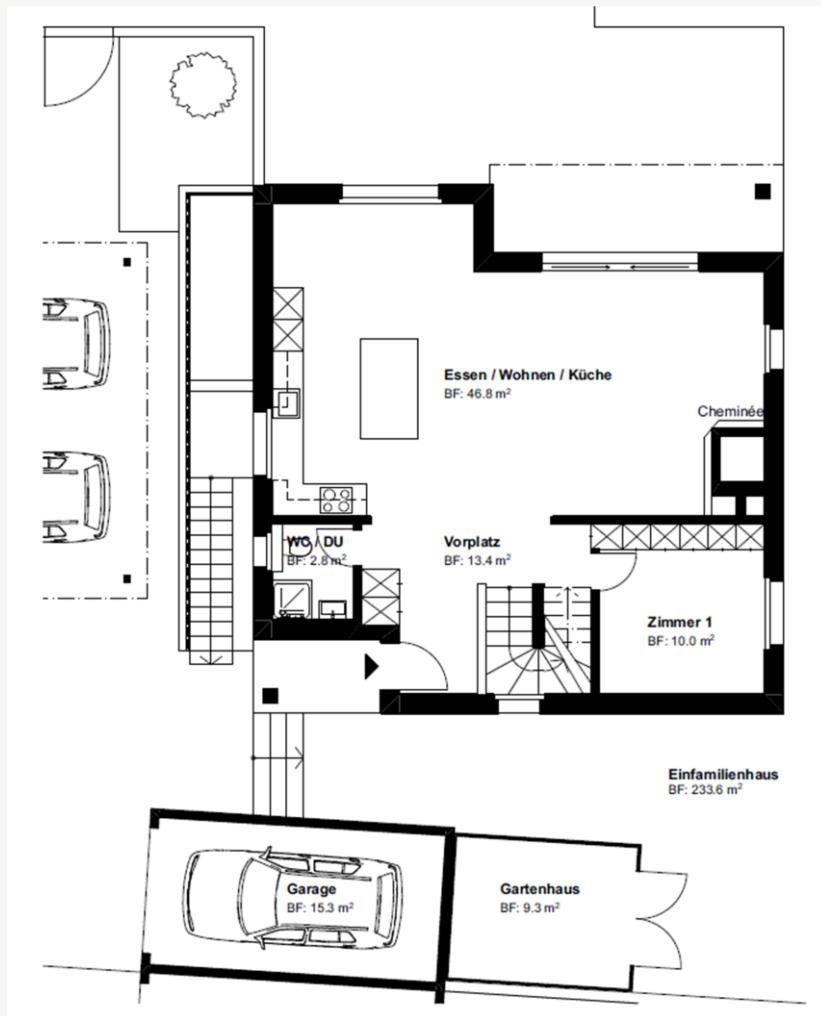
SITUATIONSPLAN



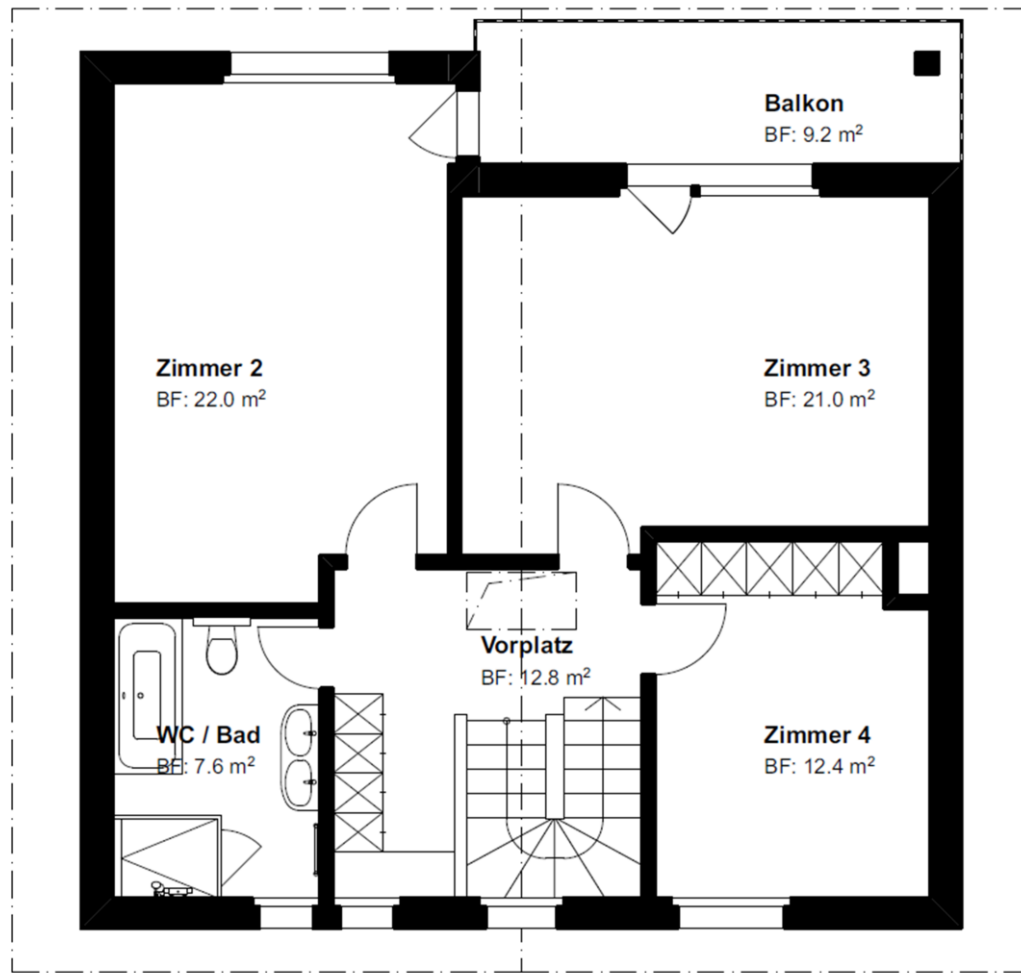
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



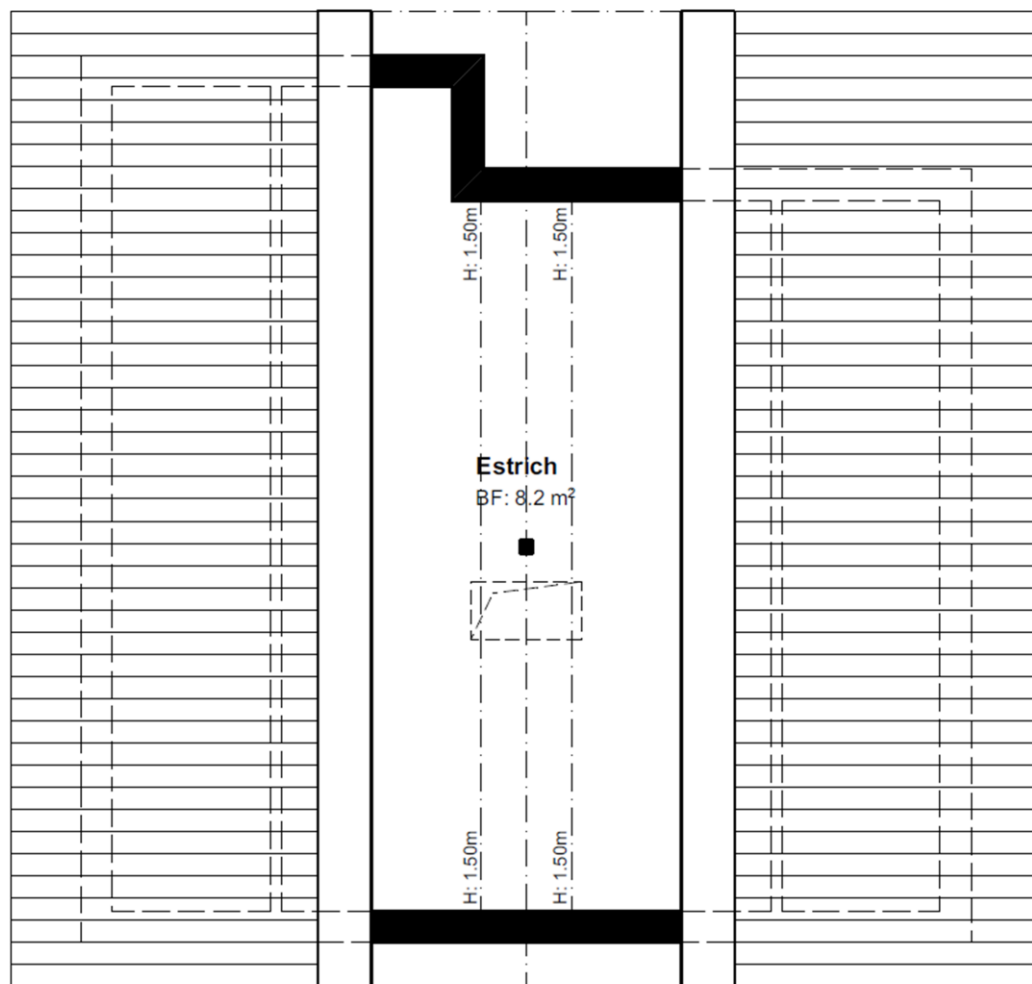
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



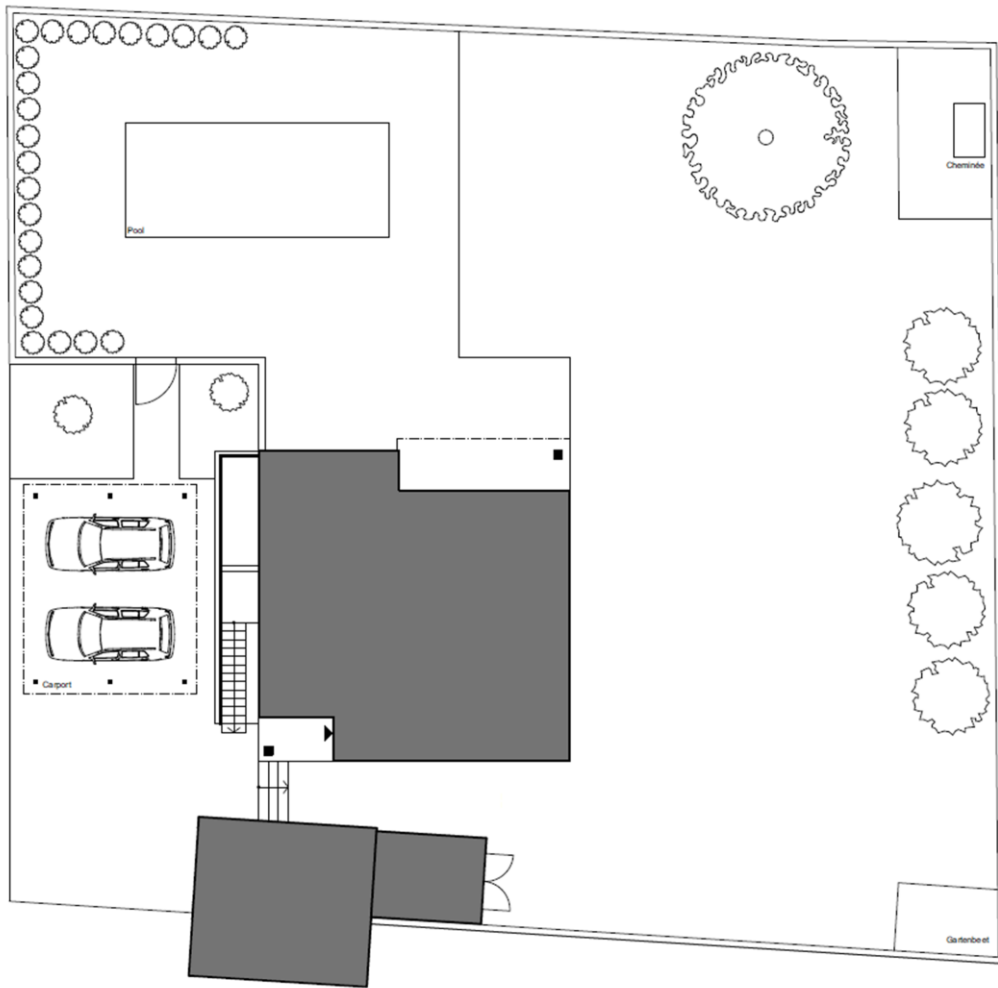
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS ESTRICH



SITUATIONSPLAN



GRUNDBUCHBLATT

Auszug Grundstück-Informationen

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



Urtenen-Schönbühl / 1576

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	551 Urtenen-Schönbühl	
Grundstück-Nr	1576	
Grundstückart	Ländershaft	
E-GRID	CH473554704656	
Fläche	927 m², AV93	
Plan-Nr.	3464	
Lagebezeichnung	Schönbühl	
Bodenbedeckung	Längsgrupp	
	Gebäude, 111 m²	
	Wasserbecken, 31 m²	
	Gartenanlage, 785 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 94 m²	Adienweg 1, 3322 Urtenen-Schönbühl
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Garage, 17 m²	Adienweg 1a, 3322 Urtenen-Schönbühl
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Gebäude/Bauten, 29 m²	Adienweg 1b, 3322 Urtenen-Schönbühl
	(Einzelobjekt)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke
Keine

Amtliche Bewertung
Amtlicher Wert CHF
gemäss Grundbuch

Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2022
-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Anmerkungen
Keine

Dienstbarkeiten

25.04.1925 009-114737	(R) Akenietungsrecht ID.009-1998/012938 z.L. LIG Urtenen-Schönbühl 551/1055 z.L. LIG Urtenen-Schönbühl 551/1057
22.11.1988 009-1988/2078/0	(R) Grenzbaurecht ID.009-1998/012121 z.L. LIG Urtenen-Schönbühl 551/1439
22.11.1988 009-1988/2078/0	(L) Grenzbaurecht ID.009-1998/012511 z.G. LIG Urtenen-Schönbühl 551/1439

Grundlasten
Keine

Vormerkungen
Keine

Pfandrechte
gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometreschäfte bis 15.11.2025 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 15.11.2025 Keine