



ROBERT
PFISTER AG

VERKAUFS DOKUMENTATION

5 ½ - ZIMMER - EINFAMILIENHAUS

ADLERWEG 1, 3322 UR TENEN - 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 «Shopyland», der Moossee und der Golfplatz.

BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

ALLGEMEIN:

Das attraktive Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989, welches in den Jahren 2020/21 umfassend saniert wurde, präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und ausgezeichneten Zustand. Das in Massivbauweise errichtete Haus bietet mit seinen 5.5 Zimmern und drei Etagen grosszügigen Wohnraum sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Der ursprünglich bereits moderne Grundriss wurde im Erdgeschoss später teilweise geöffnet und modernisiert. Helle, lichtdurchflutete Räume sowie der herrliche Blick in den Garten mit Sitzplatz, beheiztem Pool und grosser Rasenfläche schaffen ein einladendes Wohnambiente.

Im Untergeschoss befinden sich die Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler sowie der vollautomatischen Poolsteuerung (3-jährig), ein Trocknungsraum mit Secomat, der Heizungsraum und ein geräumiges Gäste- oder Fitnesszimmer mit direktem Zugang von aussen. Zum Schutz vor Wassereintritt wurde zudem eine Rückstauanlage installiert.

Das Erdgeschoss umfasst den Eingangsbereich, einen grosszügigen und modernen Wohn- und Essbereich mit Cheminée, eine offene und geräumige Küche, ein separates WC (Geberit Dusch-WC) mit Dusche sowie ein Büro. Wohn- und Essbereich bieten direkten Zugang zum Garten und Poolbereich.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, wobei eines mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet ist, sowie ein modernes Badezimmer mit Doppellavabo, Dusche, Badewanne und WC. Zwei der Zimmer verfügen über einen Zugang zum Balkon mit Milchverglasung.

Das gesamte Haus ist mit einer Entkalkungsanlage ausgestattet. Im Erd- und Obergeschoss sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen. Die Wohn- und Schlafräume, das Büro, das Gästezimmer sowie die Treppen sind mit hochwertigem, geöltem Landhausdielenparkett versehen, während in Küche und Nassräumen Plattenböden verlegt wurden. Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2020, deren Wärme über eine Fussbodenheizung verteilt wird. Dreifach verglaste Fenster und eine Kameraüberwachung ergänzen die moderne Ausstattung. Das Satteldach und der Dachboden des Hauses sind isoliert.

Der gepflegte Garten verfügt über einen beheizten Pool von rund 8 × 3.80 Metern und einer Tiefe von 1.60 Metern, ausgestattet mit einer vollautomatischen Dosieranlage (im Pool) und einer automatischen Poolabdeckung, sowie einer Aussendusche. Ein kleines Gartenhaus, drei Obstbäume (Apfel Gala, Kirsche und Feige) und ein kleiner Gemüsegarten vervollständigen den Aussenbereich.

Für Fahrzeuge stehen zwei überdachte Parkplätze vor dem Haus, zwei weitere Aussenparkplätze sowie eine Garage (ebenfalls Baujahr 1989) zur Verfügung. Die Garage wurde im Jahr 2021 komplett neu saniert und mit einem elektrischen Tor ausgestattet.

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. 2'290'000.00 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.

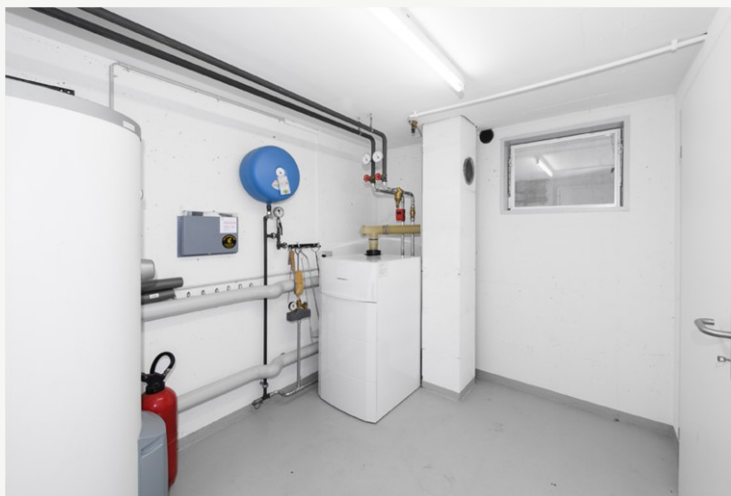
Die Eigentümerschaft bittet darum, die Verurkundung bei folgendem Notar vorzunehmen:

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



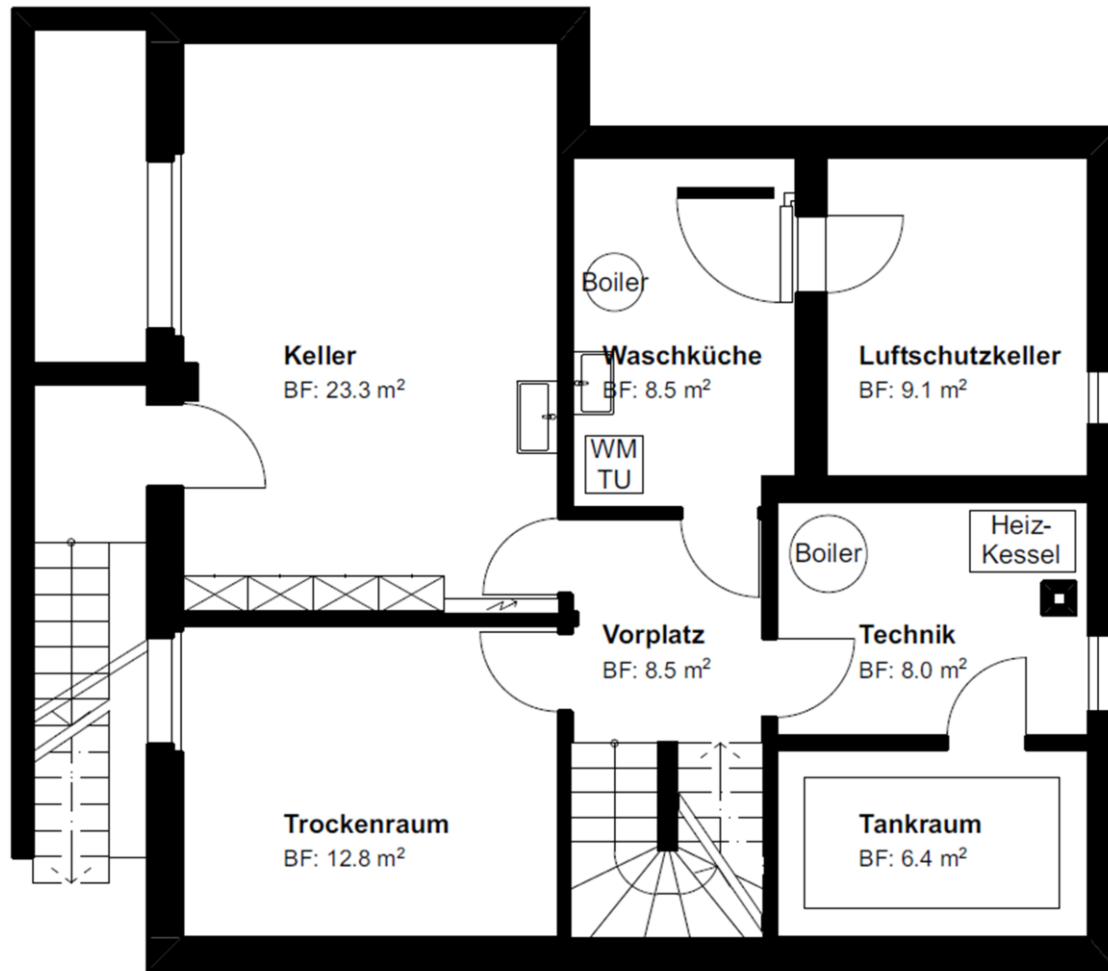
FOTOS AUSSENBEREICH



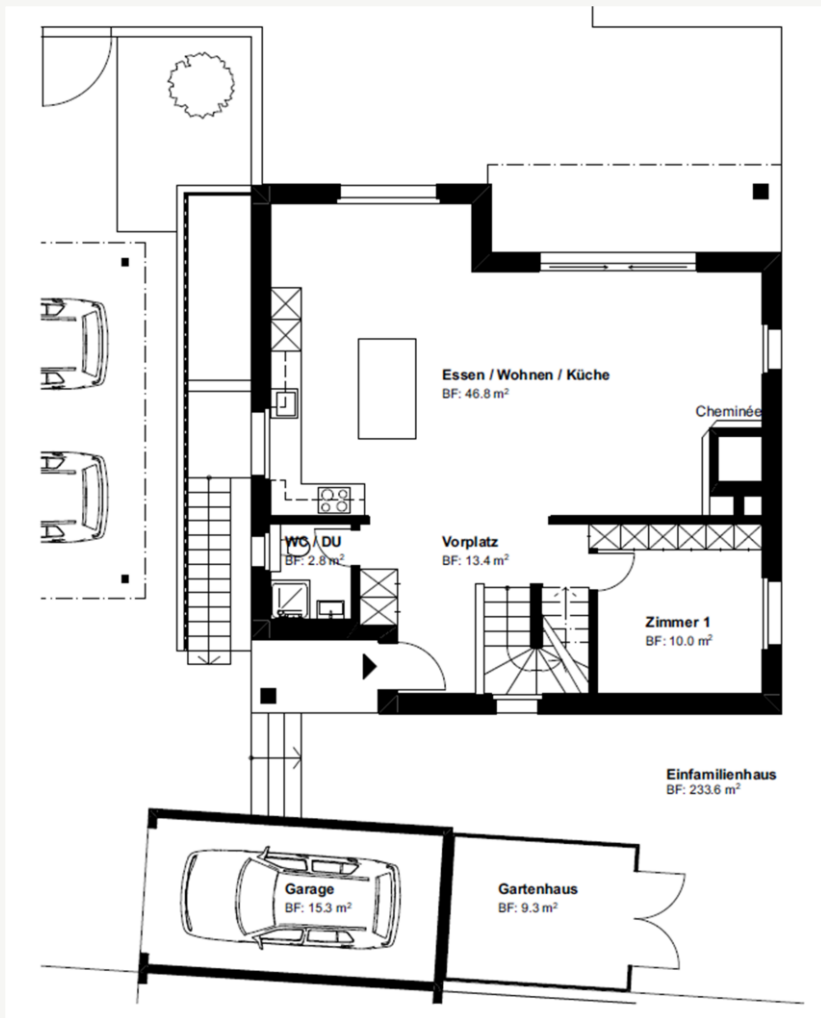
SITUATIONSPLAN



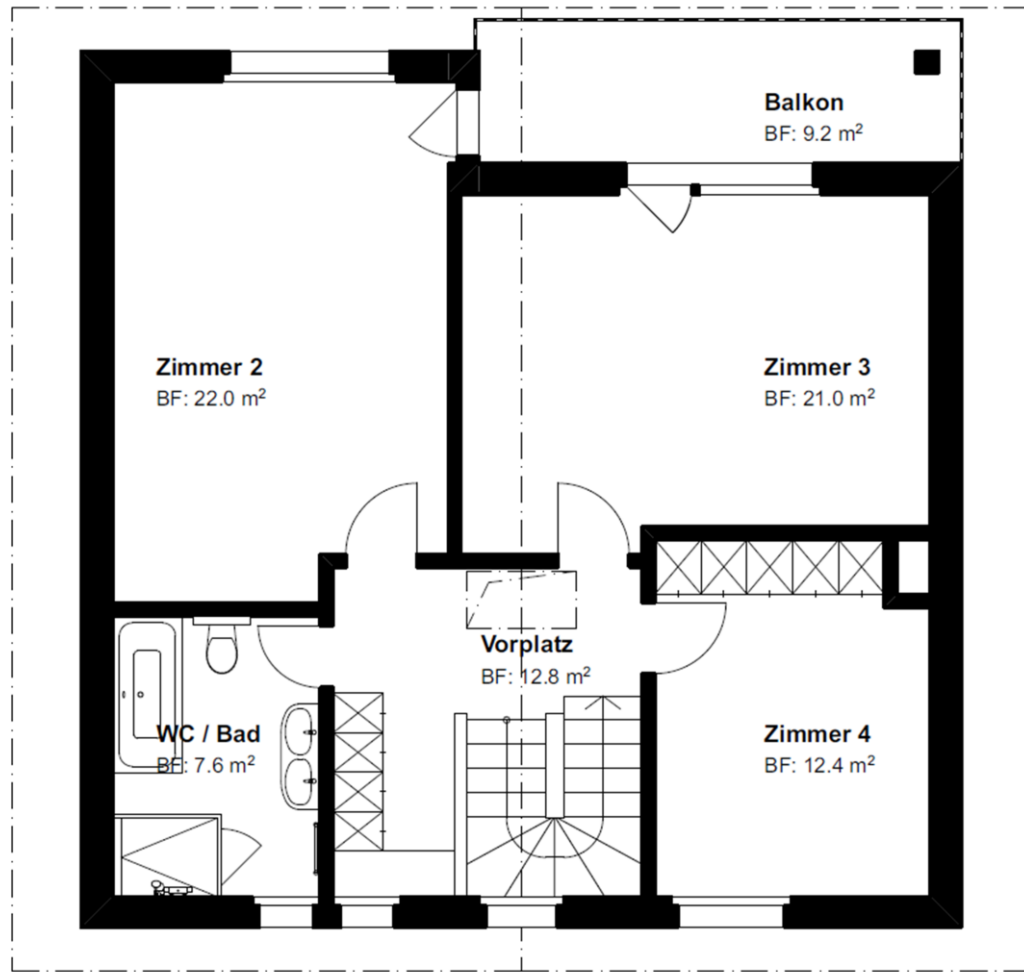
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



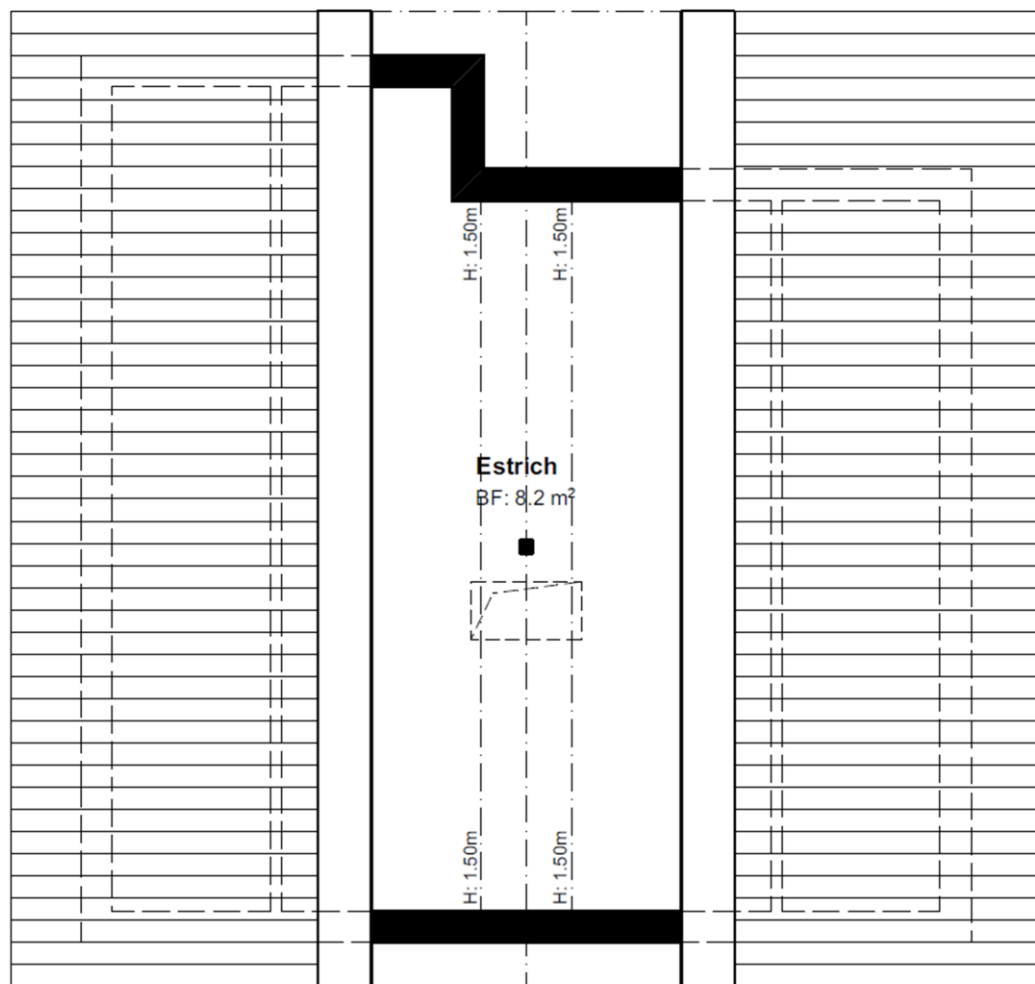
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



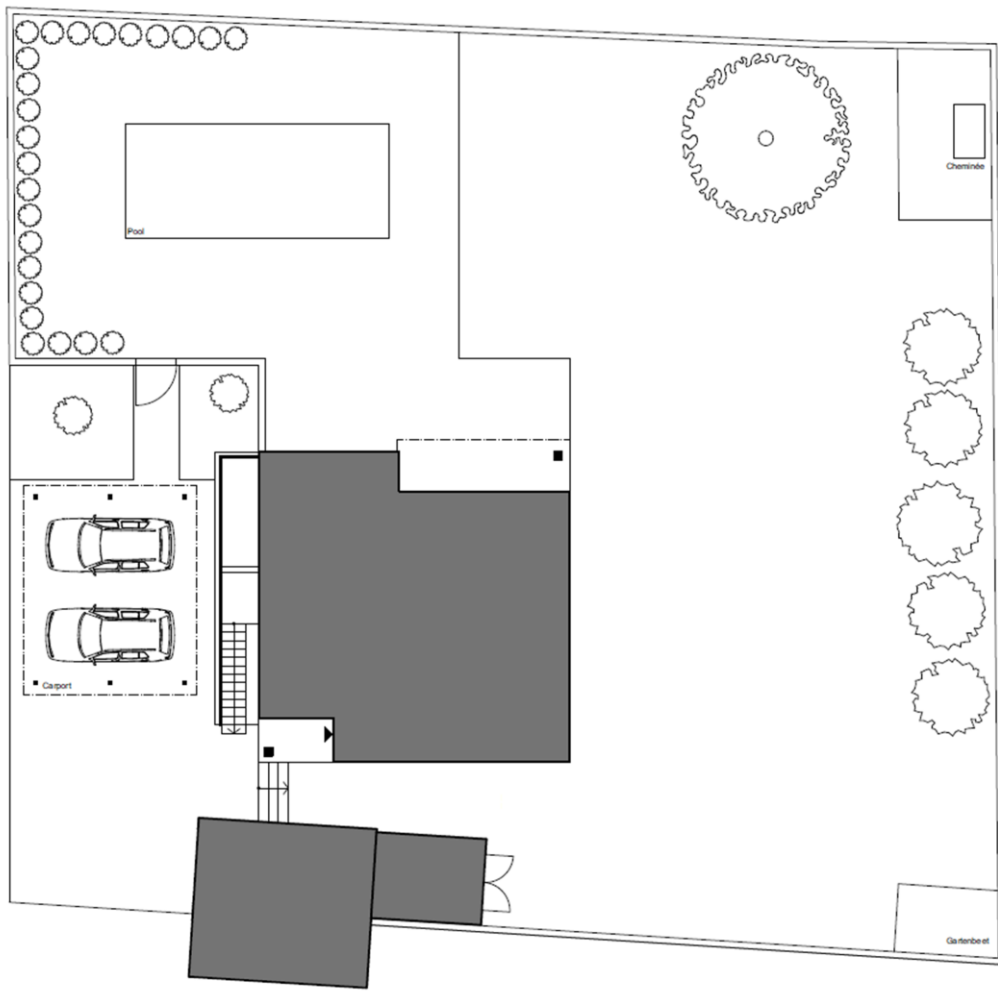
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS ESTRICH



SITUATIONSPLAN



GRUNDBUCHBLATT

Auszug Grundstück-Informationen

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



Urtenen-Schönbühl / 1576

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	551 Urtenen-Schönbühl	
Grundstück-Nr	1576	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH473584704656	
Fläche	927 m ² , AV93	
Plan-Nr.	3464	
Lagebezeichnung	Schönbühl	
Bodenbedeckung	Längsripp	
	Gebäude, 111 m ²	
	Wasserbecken, 31 m ²	
	Gartenanlage, 785 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 94 m ²	Adienweg 1, 3322 Urtenen-Schönbühl
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	DDR	
	Garage, 17 m ²	Adienweg 1a, 3322 Urtenen-Schönbühl
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	DDR	
	Gebäude/Bauten, 29 m ²	Adienweg 1b, 3322 Urtenen-Schönbühl
	(Einzelobjekt)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	DDR	

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
gemäss Grundbuch

Ertragswert gemäss BOBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
	2022

Eigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

25.04.1925 009-44737 (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 13.11.2025 Keine