



ROBERT
PFISTER AG

VERKAUFS DOKUMENTATION

5 ½ - ZIMMER - EINFAMILIENHAUS

ADLERWEG 7, 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. Grundbuchblätter

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 charmante im Jahr 1995 erbaute Einfamilienhaus wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand. Es wurde seinerzeit in Massivbauweise errichtet und mit seinen 5.5-Zimmern und den drei Etagen (Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss), bietet die Liegenschaft ausreichend Wohnraum. Der Grundriss wurde bereits damals sehr grosszügig und durchdacht ausgestaltet. Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet und bieten zudem einen herrlichen Blick in den Garten mit Sitzplatz, Grillplatz und auf eine grosse Rasenfläche.

Im Untergeschoss findet man die Waschküche mit Waschmaschine, die Heizung, sowie einen geräumigen Keller mit Schutzraum. Unter der Treppe, über die man ins Erdgeschoss gelangt, gibt es zusätzlichen Stauraum. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich, sowie ein sehr grosszügiger Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen und eine moderne, offene Küche. Zudem ein Schlafzimmer mit eingebauter Klimaanlage, ein begehbare Kleiderschrank und ein Badezimmer mit Badewanne und Doppellavabo, sowie ein sep WC. Im Obergeschoss sind zwei weitere Schlafzimmer, ein Büro, ein Badezimmer mit Dusche und WC, sowie ein Estrich mit Ausbaupotential untergebracht. In den einladenden Garten, welcher laufend gepflegt und unterhalten wurde, gelangt man über den Wohnbereich, die Küche und das Schlafzimmer im EG.

Die Wände und die Decken, in allen Geschossen, sind in Weiss gehalten. Die Decken im Obergeschoss sind mit weiss gestrichenem Holztäfer eingekleidet. Die Bodenbeläge des Wohn- und Essbereich sowie der Schlafzimmer, sind mit neuem, hochwertigem Parkett ausgestattet. Ebenfalls die Treppenstufen wurden mit Parkett versehen. In der Küche, sowie in den Nassräumen und im Eingangsbereich wurde ein Plattenboden verlegt. Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2017. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung.

Zum Parkieren und für die Velos, steht ein geräumiger Carport, sowie ausreichend Abstellplätze vor dem Haus, zur Verfügung.

SANIERUNGEN:

Die Bodenbeläge im ganzen Haus sind neu. In der Küche wurden die Fronten und sämtliche Geräte ersetzt. Zudem wurden alle Wände im Haus weiss gestrichen. Teilweise wurde die Rasenfläche mit Rollrasen ersetzt bzw. erneuert.

Die Liegenschaft hat bei Bedarf noch Erweiterungspotential. Hierzu liegt eine Studie vor, welche bei konkretem Interesse gerne ausgehändigt wird.

KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

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. 1'975'000.00 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

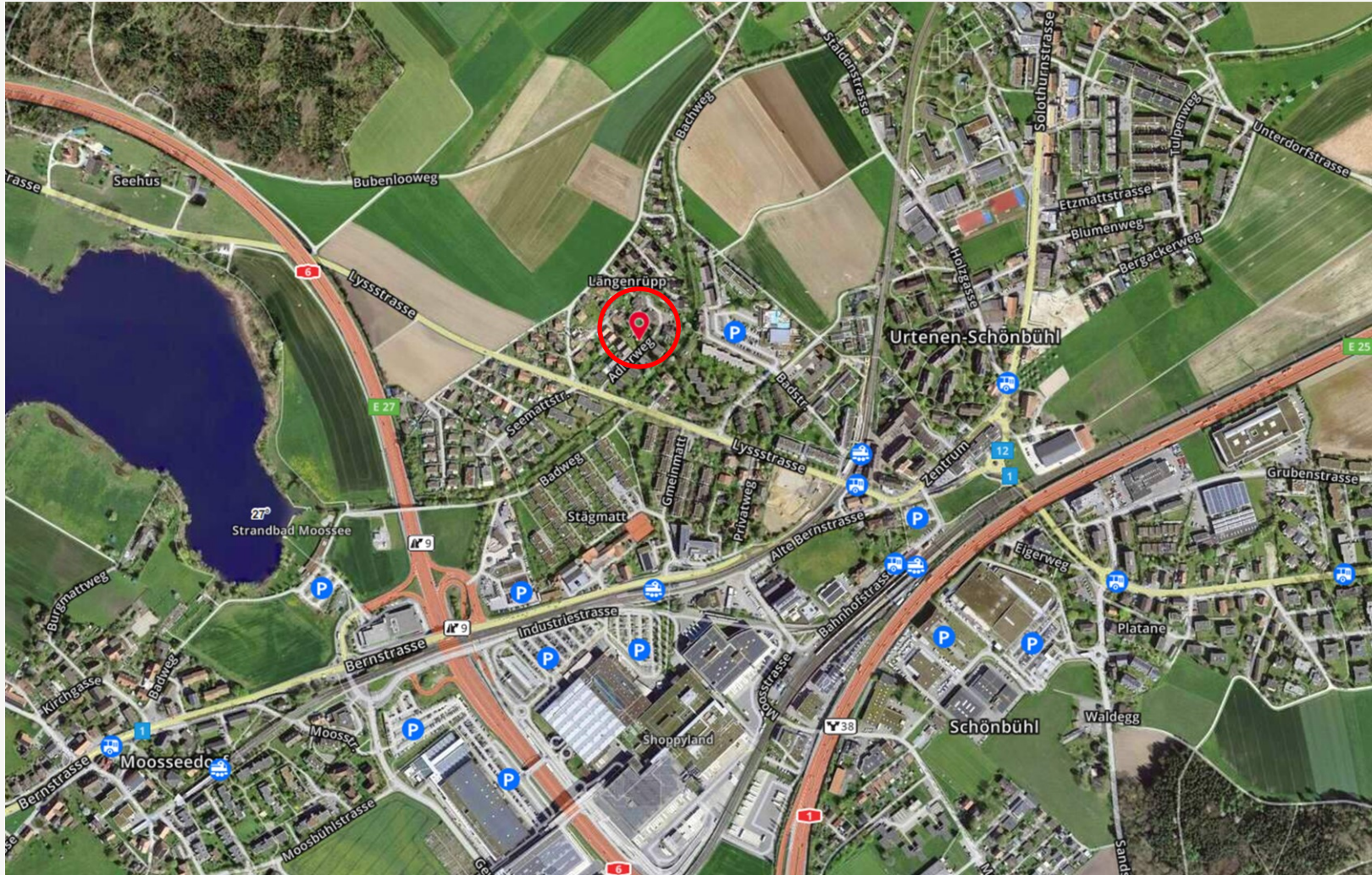
Allgemein

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



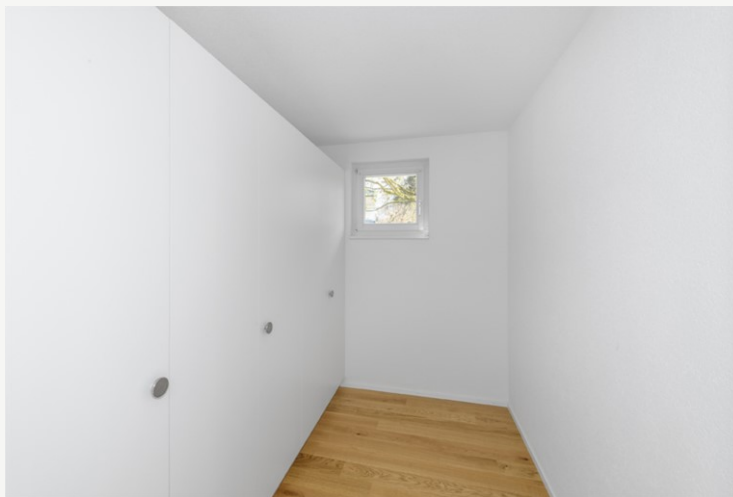
FOTOS UNTERGESCHOSS



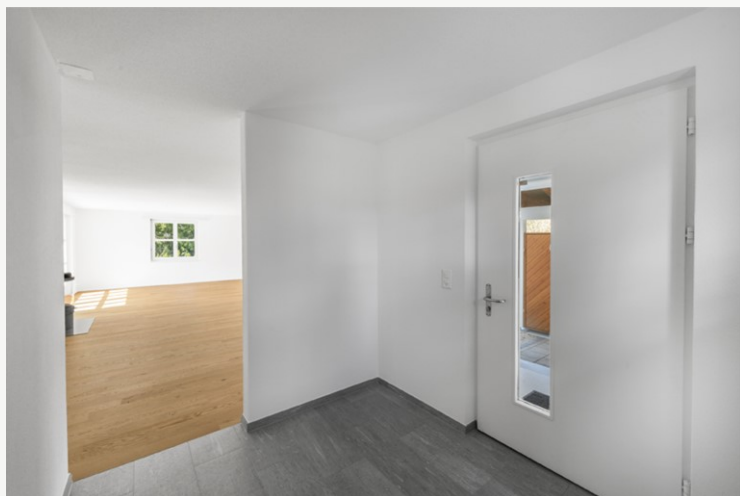
FOTOS ERDGESCHOSS



FOTOS ERDGESCHOSS



FOTOS ERDGESCHOSS



FOTOS OBERGESCHOSS



FOTOS OBERGESCHOSS



FOTOS AUSSENBEREICH



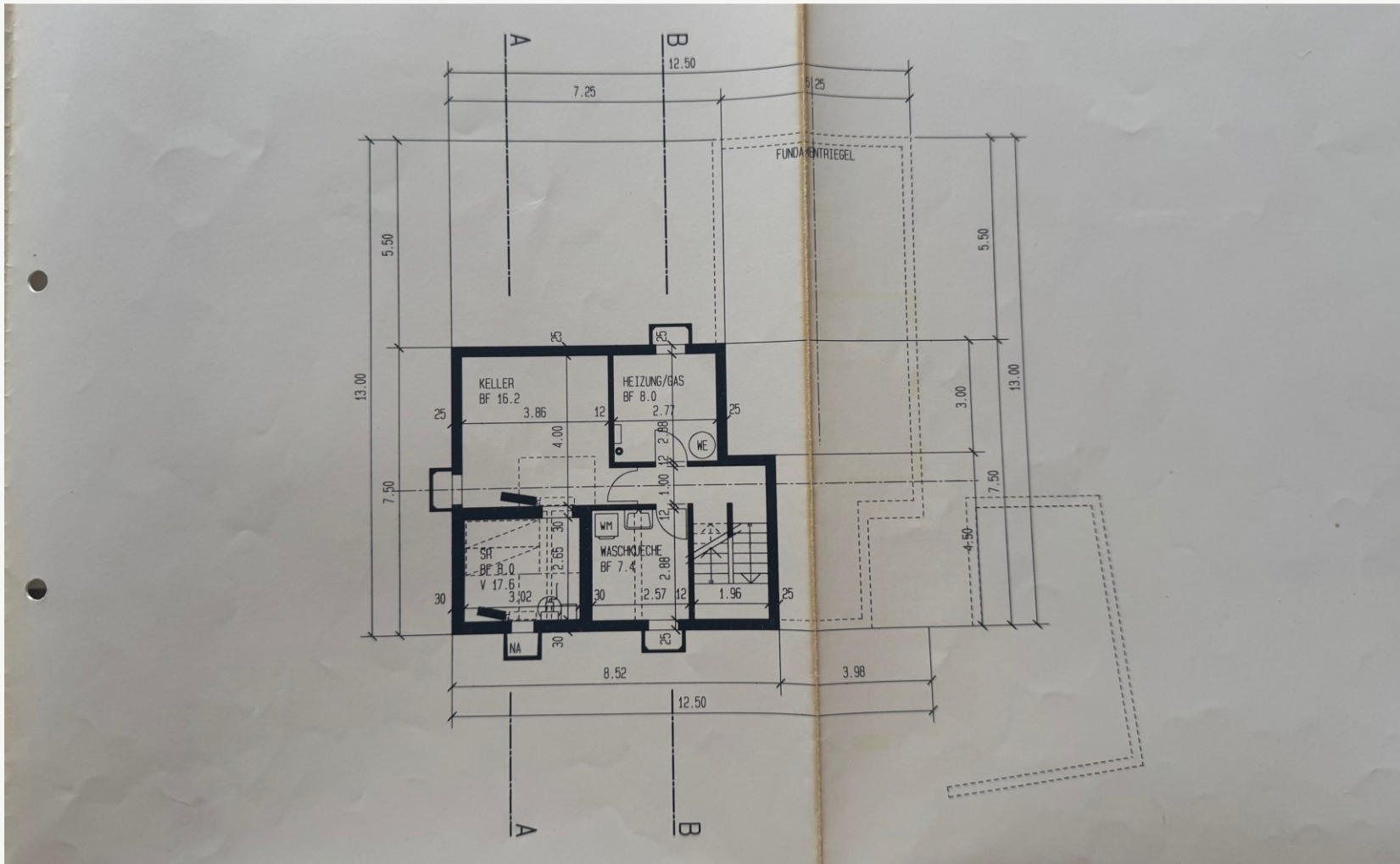
FOTOS AUSSENBEREICH



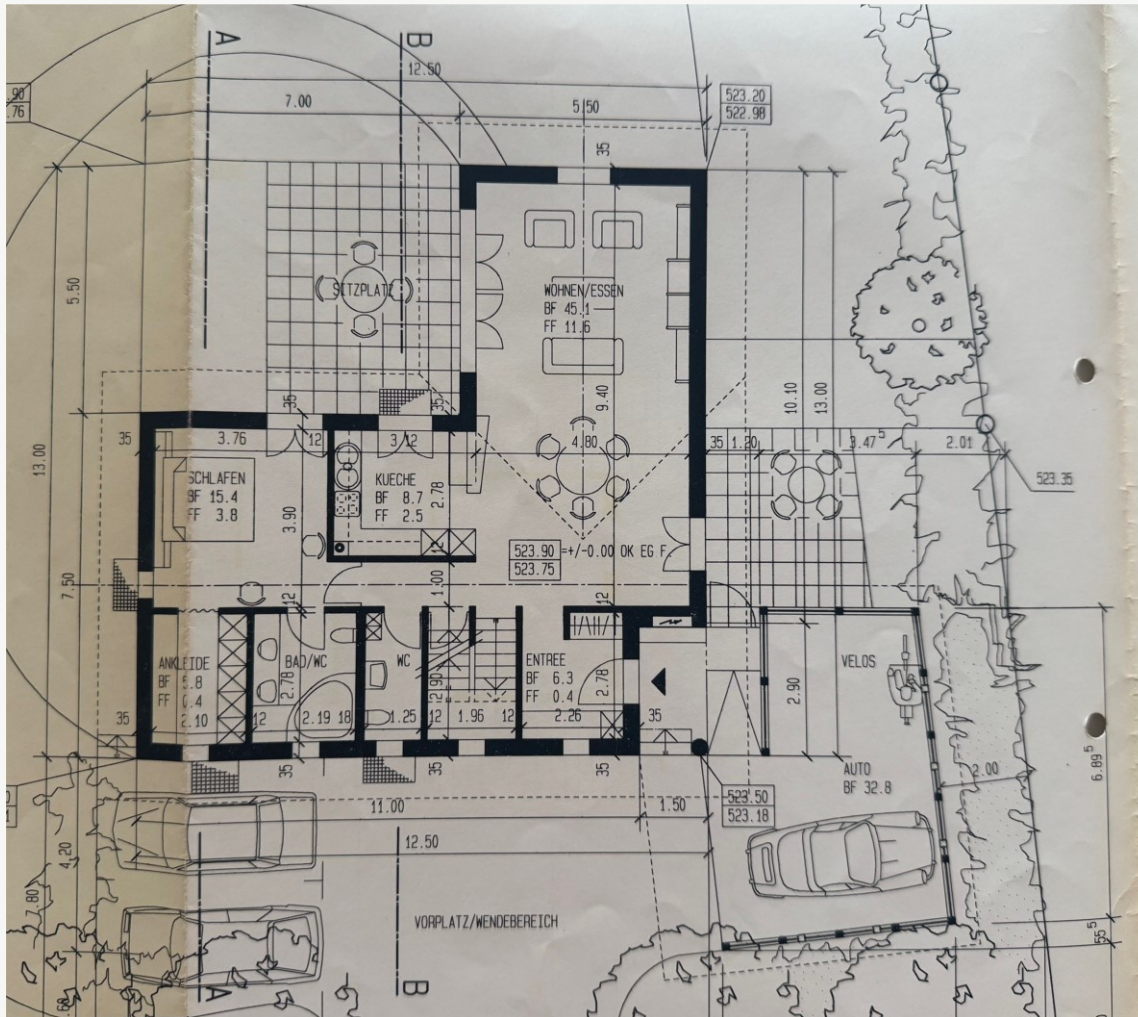
SITUATIONSPLAN



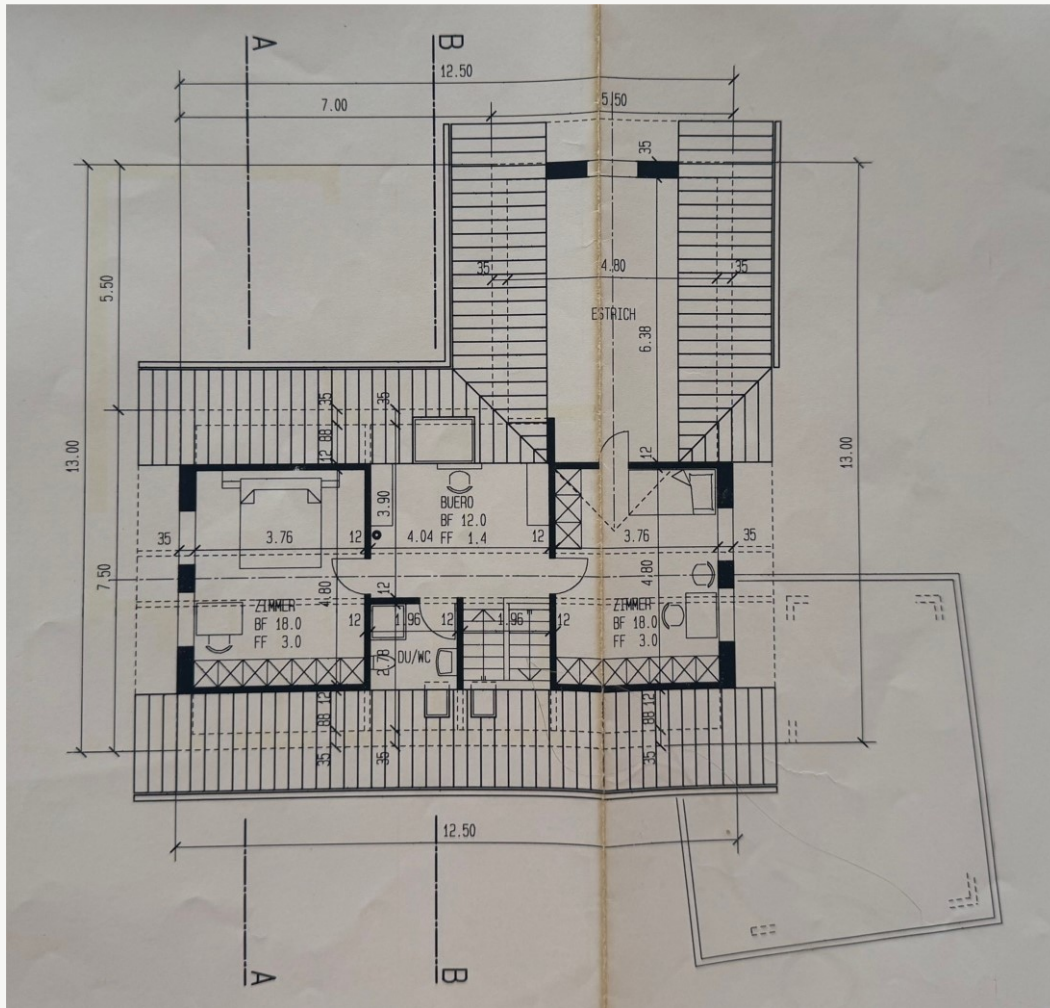
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDBUCHBLÄTTER

Druckdatum: 30.08.2025

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 m ² , AV93
Plan-Nr.	3464
Lagebezeichnung	Schönbühl
Bodenbedeckung	Längerrülp
Gebäude / Bauten	Gebäude, 125 m ² Gartenanlage, 776 m ² Wohnhaus, 125 m ² Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	Adlerweg 7, 3322 Urtenen-Schönbühl
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 29.08.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 29.08.2025	Keine