



Freistehendes Haus mit zwei Wohnungen und Potenzial

Worblentalstrasse 95, 3063 Ittigen



Das Wichtigste in Kürze

Verkaufsrichtpreis ab CHF 990'000.-

Was diese Immobilie sonst noch bietet



5
Zimmer



2
Schlafzimmer



361 m²
Grundstücksfläche



160 m²
Bruttogeschossfläche

Ausstattung



Nasszellen 2



Fussboden Laminat, keramische Platten



Garage 1



Wärmeverteilung Ölheizung



Heizung Heizkörper



Autounterstand 1



Aussenparkplätze 4



Zentrale Lage



Balkon



Helle Räumlichkeiten



Abgeschlossene Küche



Grosser Keller



Waschküche mit Waschturm



Als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar



zwei separate Wohnugen



Gebäude

1944
Baujahr

Zweifamilienhaus
Typ

2
Etagen

Massiv
Bauart





Lagebeschreibung

Worblentalstrasse 95 3063 Ittigen

Ittigen verbindet die Nähe zur Stadt Bern mit einer vielseitigen Infrastruktur und einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld. Die Worblentalstrasse 95 liegt zentral in der gut erschlossenen Agglomerations-gemeinde. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistungen ergänzen das Angebot für den

täglichen Bedarf. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das überregionale Strassennetz ermöglicht praktische Verbindungen in die Stadt und die umliegenden Gemeinden. Gleichzeitig bieten die Naherholungsräume der Region einen willkommenen Ausgleich zum Alltag.

Lifestyle

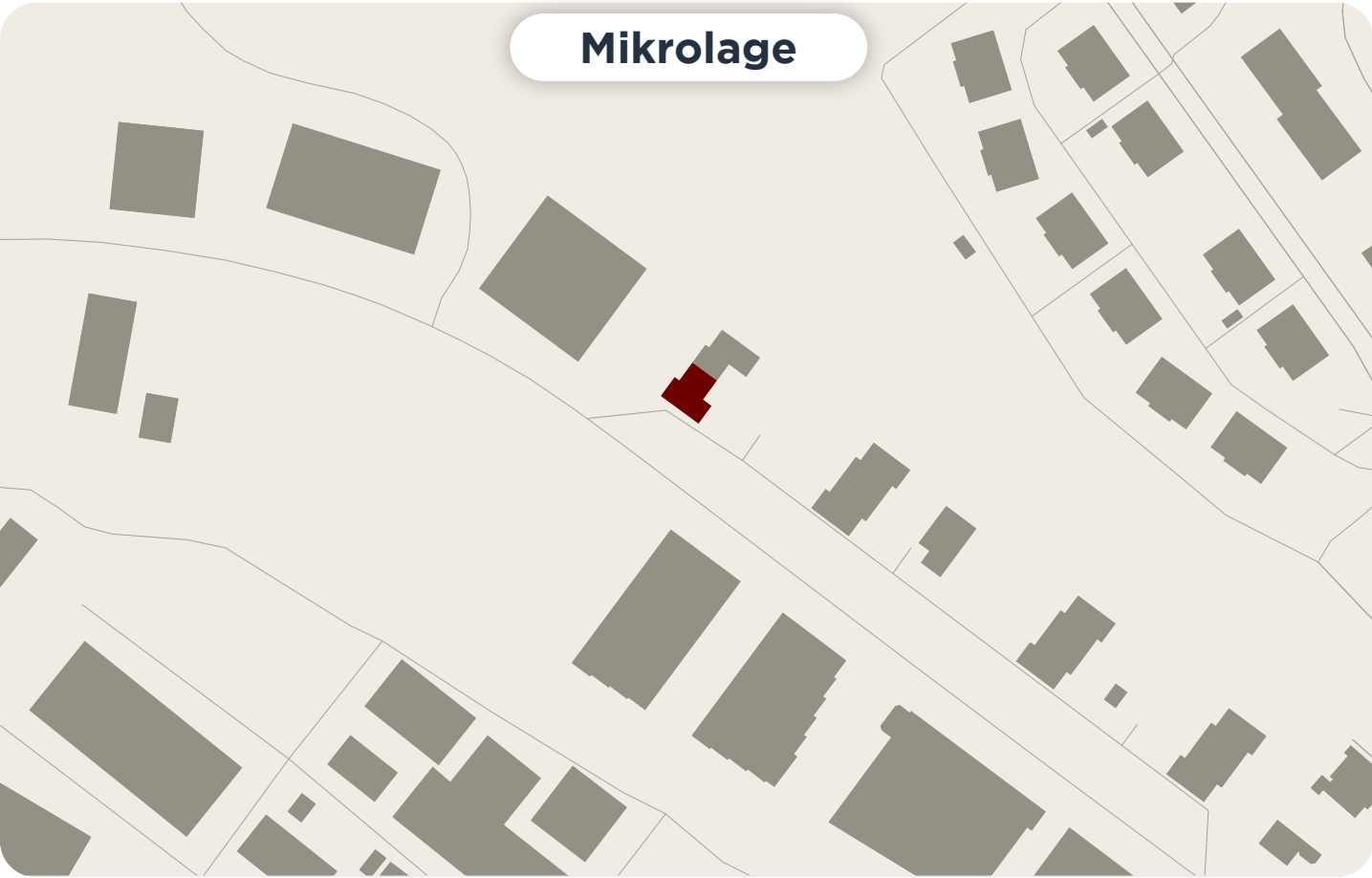
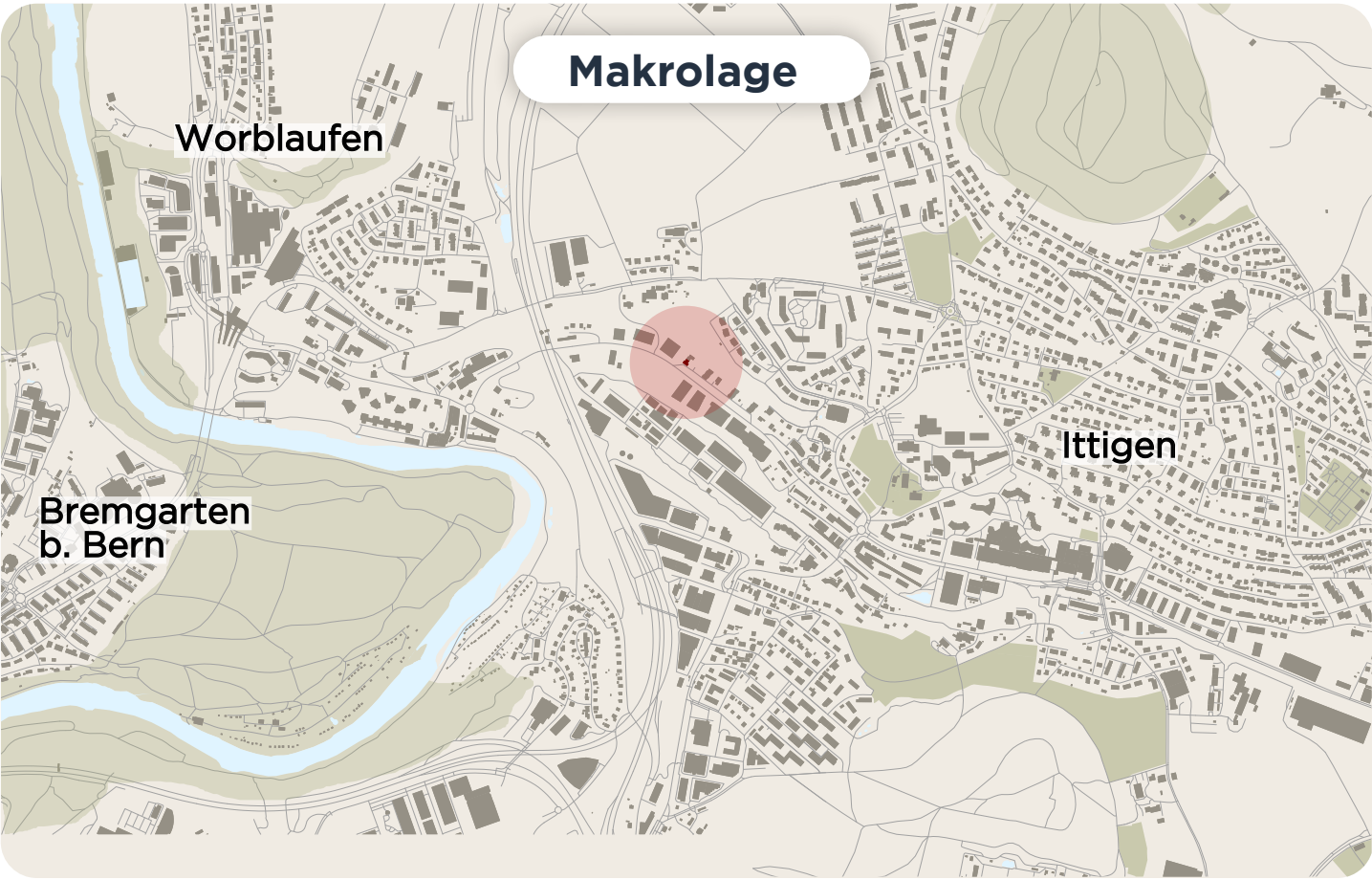
- Gastronomie**
In Ittigen und den umliegenden Gemeinden finden sich Restaurants für unterschiedliche Vorlieben. Die nahe Stadt Bern ergänzt das Angebot mit einer vielseitigen Auswahl.
- Einkaufen**
Das Talgut-Zentrum bildet einen praktischen Anlaufpunkt für Einkäufe und Dienstleistungen in Ittigen.
- Freizeit & Kultur**
Die Naherholungsräume der Region laden zu Spaziergängen und Ausflügen ein. Das Kulturangebot der nahen Stadt Bern bietet zusätzliche Abwechslung.
- Kinder**
Ittigen verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot vom Kindergarten bis zur Oberstufe.
- Öffentlicher Verkehr**
Die RBS-Linie S7 verbindet Ittigen mit Bern und dem Worblental. Ergänzende Busverbindungen ermöglichen eine praktische Erreichbarkeit weiterer Quartiere und
- Auto**
Über die Worblentalstrasse bestehen gute Verbindungen in die umliegenden Gemeinden und Richtung Bern. Der Autobahnanschluss Wankdorf ermöglicht zudem den Zugang zum überregiona-len Strassennetz.

1 min mit Auto
Einkauf

15 min mit ÖV
Zentrum Bern

5 min zu Fuss
ÖV

5 min
Autobahn





Objektbeschreibung

Dieses freistehende Haus an der Worblentalstrasse 95 in Ittigen verbindet eine zentrale Lage mit vielseitigen Möglichkeiten für individuelle Wohnideen. Die 1944 erstellte Liegenschaft verfügt über rund 160 m² Bruttogeschossfläche und steht auf einem 361 m² grossen Grundstück. Sie bietet eine interessante Ausgangslage für Menschen, die ihr eigenes Wohnkonzept verwirklichen und die Möglichkeiten einer bestehenden Immobilie entdecken möchten. Das Gebäude umfasst zwei separate Wohnungen mit jeweils eigener Küche und Nasszelle. Diese Aufteilung eröffnet unterschiedliche Nutzungsperspektiven, beispielsweise für zwei Haushalte unter einem Dach oder die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung. Ebenso ist eine Zusammenlegung zu einem Einfamilienhaus als Variante prüfenswert. Welche Lösung sich verwirklichen lässt, richtet sich nach dem gewählten Wohnkonzept, den baulichen Voraussetzungen und den erforderlichen Bewilligungen. Die beiden Wohngeschosse verfügen über eine vergleichbare Grundstruktur mit jeweils einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einer abgeschlossenen Küche. Während die Erdgeschosswohnung durch eine Veranda ergänzt wird, steht im Obergeschoss ein Balkon zur Verfügung. Damit bieten beide Etagen einen zusätzlichen Bereich für persönliche Rückzugsmomente und eine Verbindung nach draussen. Die Trennung von Wohn- und Schlafbereich sowie die

jeweils eigene Küche ermöglichen zwei Haushalten einen eigenständigen Alltag unter einem gemeinsamen Dach. Die bestehende Raumaufteilung bietet Ansatzpunkte für unterschiedliche Wohnformen. Wer das gesamte Haus für sich nutzen möchte, kann die Verbindung der beiden Geschosse zu einem gemeinsamen Zuhause prüfen. Für zwei kleinere Haushalte wiederum bildet die vorhandene Aufteilung eine interessante Grundlage. Auch das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach lässt sich als Nutzungsidee in die weiteren Überlegungen einbeziehen. Die konkrete Ausgestaltung ist jeweils sorgfältig zu prüfen und zu planen. Im Untergeschoss ergänzen zwei Kellerräume und eine Waschküche das Raumangebot. Sie bieten Platz für Aufbewahrung, Haushaltsorganisation und weitere alltägliche Bedürfnisse. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2006. Die Elektroinstallationen wurden gemäss Eigentümerangaben um 2009 teilweise erneuert. Ein besonderer Vorzug ist die grosszügige Parkierungssituation. Eine Garage, ein Autounterstand und vier Aussenparkplätze bieten insgesamt sechs Abstellmöglichkeiten. Die zentrale Lage verbindet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das überregionale Strassennetz. Eine Liegenschaft für Menschen, die flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen und ihre persönlichen Wohnideen an zentraler Lage in Ittigen verwirklichen möchten.

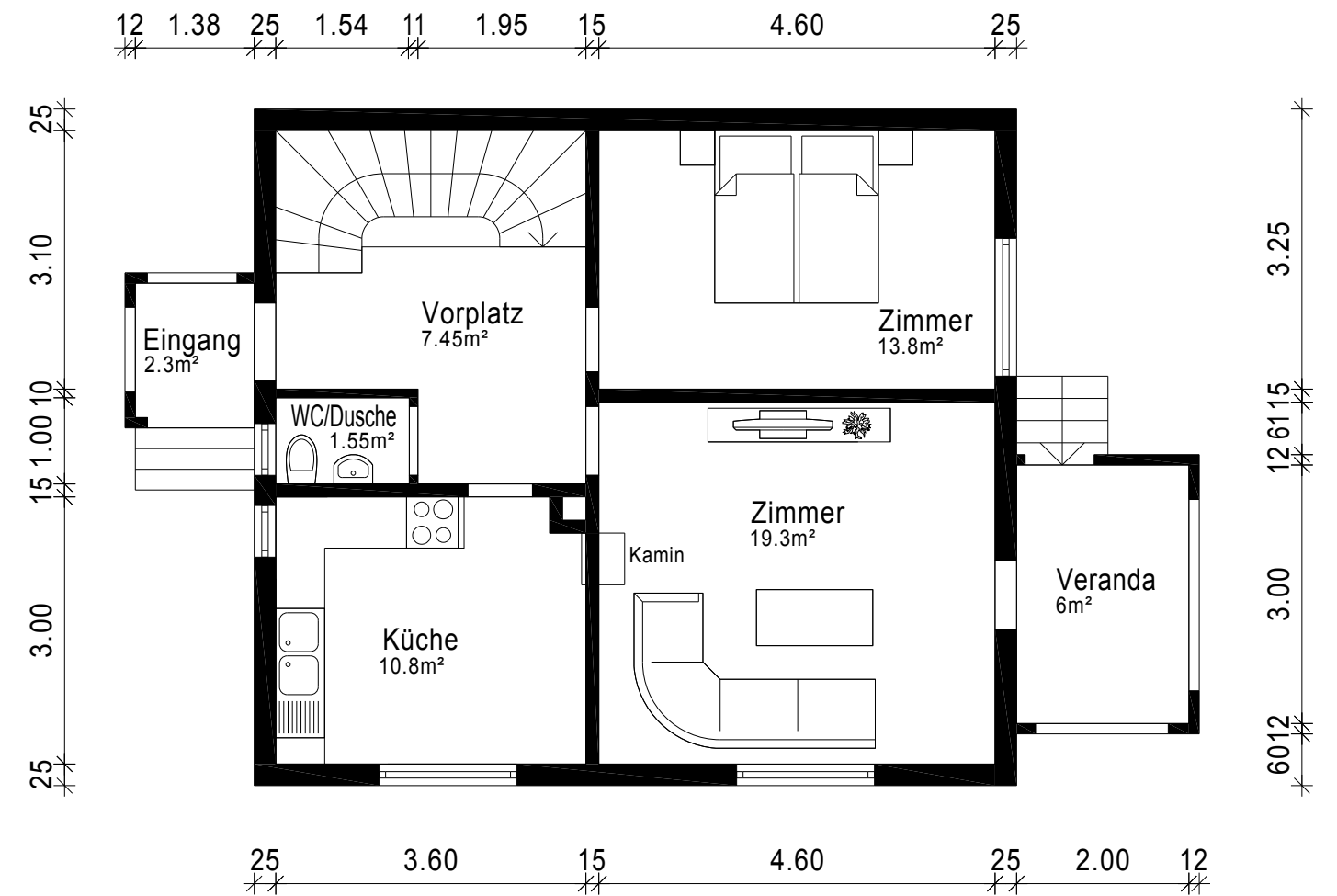
 5 Zimmer	 1 Balkon	 2 Schlafzimmer	 2 Nasszellen
 1 Garage	 1 Autounterstand	 4 Aussenparkplätze	 160 m² Bruttogeschossfläche





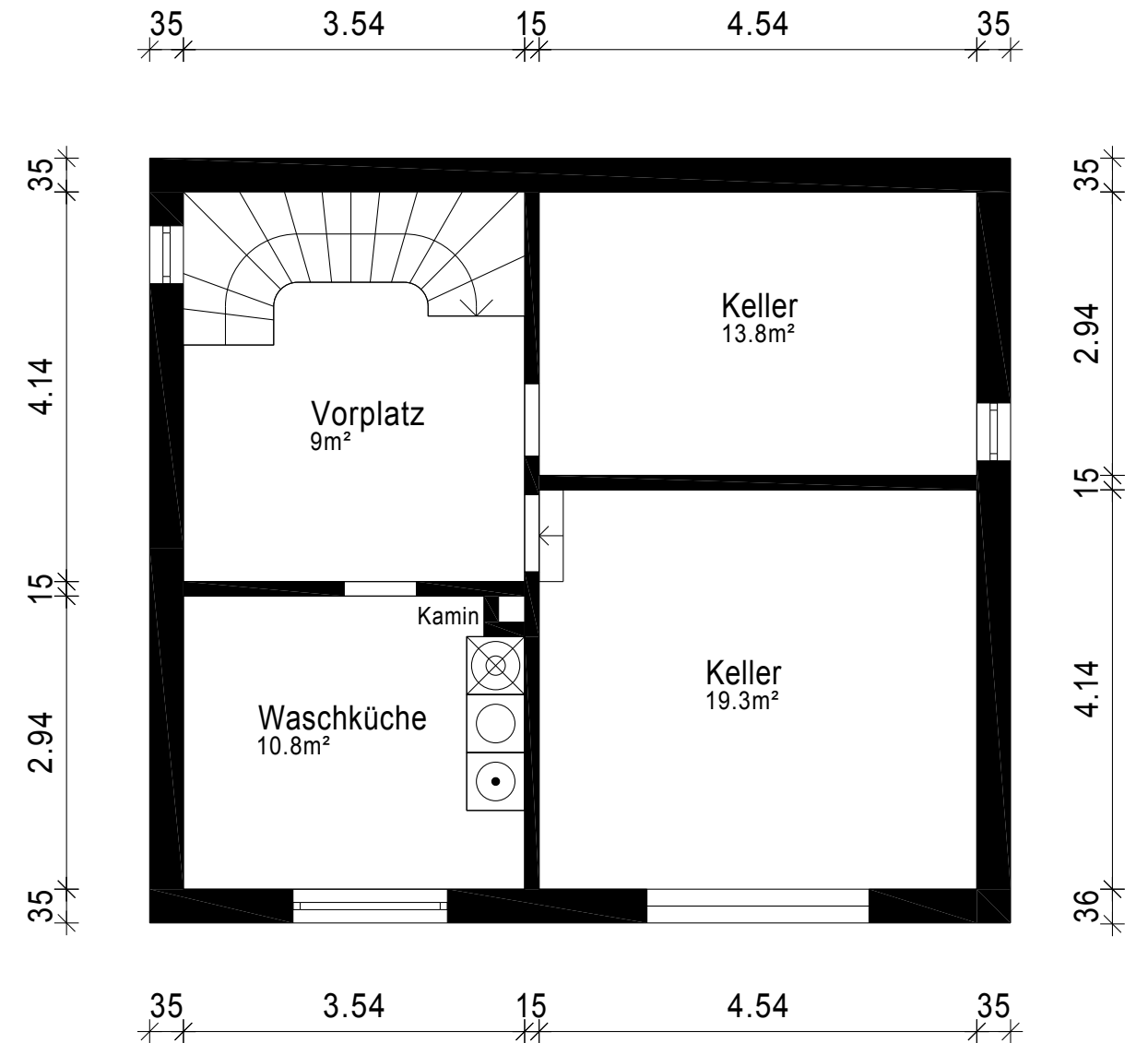
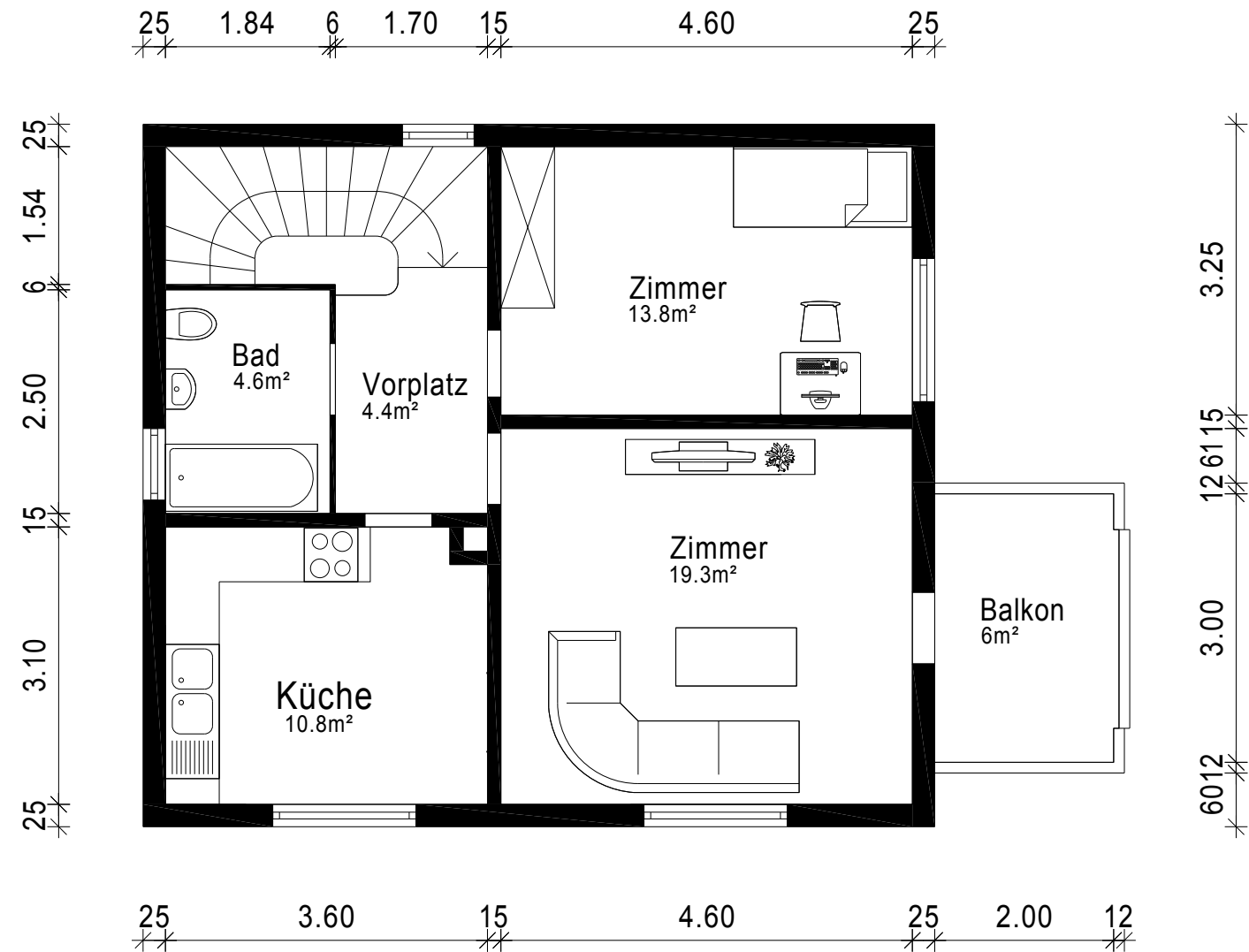


Wohnung Erdgeschoss



Wohnung Obergeschoss

Grundrissplan Kellergeschoss



Finanzierung



Sie sind interessiert? Wie geht es weiter.



Kaufpreis ab CHF 990'000.-

Eigenkapital ab CHF 198'000.-

Aktuelle Hypothekarzinsen (Stand Oktober 2026)

Saron Festhypothek ab* 0.61 %*	5 Jahre Festhypothek ab* 1.47 %*
10 Jahre Festhypothek ab* 1.65 %*	15 Jahre Festhypothek ab* 1.79 %*

* Zinssätze für beste Bonität (digitaler Abschluss). Diese Angaben haben rein informativen Charakter und sind unverbindlich. Quelle: tophypo.ch

- 1. Kontaktaufnahme & Besichtigung**
Melden Sie sich direkt bei uns per E-Mail oder Telefon (siehe Kontakt auf letzter Seite) und wir vereinbaren mit Ihnen einen passenden Besichtigungstermin vor Ort.
- 2. Kaufangebot & Kennenlernen**
Sie sind begeistert von der Immobilie? Mit einem schriftlichen Kaufangebot bewerben Sie sich für den Erwerb und lernen nach deren Zusage die Eigentümer kennen.
- 3. Notarielle Kaufabwicklung & Verschreibung**
Sind sämtliche Kauf- und Übergabe-Details geklärt, wird die Eigentumsübertragung notariell und behördlich abgewickelt und der Immobilienkauf rechtlich vollzogen.
- 4. Schlüsselübergabe & Bezug**
Zum vereinbarten Zeitpunkt erfolgt die offizielle Immobilien- und Schlüsselübergabe der ehemaligen Eigentümer an Sie und ihr neues Daheim ist einzugsbereit.

Immobilienverkauf



Wir verkaufen Ihre Immobilie zum bestmöglichen Preis

Wir gehen neue, modernere und hochwertigere Wege um Ihre Immobilie in jeder Hinsicht perfekt zu vermarkten. Weil speziell im Immobilienverkauf nebst den harten Objekt-Fakten vor allem die Emotion verkaufsentscheidend ist, erzielen wir mit einem deutlich aus der Masse herausragenden Auftritt sehr oft Verkaufspreise, welche die Eigentümer-Erwartung übersteigen.



Erstklassige Aufbereitung

Mit herausragenden Fotos, einem Exposé das Seinesgleichen sucht, einem eindrücklichen Video und erstaunlichem, digitalen Staging zeigen wir Ihre Immobilie im bestmöglichen Licht.



Multi-Channel Vermarktung

Wir zeigen Ihr wertvolles Eigentum auf den bedeutendsten Schweizer Immobilienplattformen und setzen Ihr Haus oder Ihre Wohnung über digitale Kanäle mit maximaler Ausstrahlung in Szene.



Verkauf & Nachbetreuung

Als erfahrener Verhandlungspartner erzielen wir für Sie das maximale Verkaufsergebnis, organisieren sämtliche Verschreibungs-, Übergabe und Notarprozesse bis hin zur Schlüsseltausch und dem Umzug.



«Klare Posotionierung, ein hochwertiger, digitaler Auftritt – so hat die Lifestyle Company genau das richtige Käufersegment für unser Haus in Moosseedorf gefunden.»

Petra Ammann, Bern

Partner

Vertrauen ist das A und O. Lernen Sie hier die Partner der Lifestyle Company kennen, denen wir unser Vertrauen schenken und die wir Ihnen wärmstens empfehlen können.



Ausstellung und Handel
von Oldtimern aller Art.

Oldtimer Galerie International GmbH

Gürbestrasse 1
3125 Toffen



Lifestyle Company AG

Hallwylstrasse 48, 3005 Bern

+41 31 351 30 31

info@lifestyle-company.ch

