



## **6,5-ZIMMER DOPPELHAUS MIT GARTEN UND 2 BEHEIZTEN HOBBYRÄUMEN**

Fährstrasse 10a | 3004 Bern | Referenz : 5623589

**CHF 1'745'000.-**

## INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8

## 6,5-ZIMMER DOPPELHAUS MIT GARTEN UND 2 BEHEIZTEN HOBBYRÄUMEN

CH-3004 Bern | Fährstrasse 10a | **CHF 1'745'000.-**



Dieses grosszügige 6.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus befindet sich an **erstklassiger Lage im beliebten Felsenau-Quartier**, in unmittelbarer Nähe zur Aare und dennoch erhöht und sicher gelegen. Die Umgebung ist **kinderfreundlich, ruhig**, mit **autofreiem Schul- und Kindergartenweg** und sämtlicher Infrastruktur in Gehdistanz – ein ideales Wohnumfeld für Familien oder Menschen mit hohem Platz- und Qualitätsanspruch.

Das Haus zeichnet sich durch **lichtdurchflutete Räume mit raumhohen Fenstern**, einem **schönen Garten mit gedecktem Sitzplatz** und **zwei beheizten Hobbyräumen im Untergeschoss** aus – perfekt für Home-Office, Musik, Fitness oder Spielzimmer.

### Raumaufteilung

#### Untergeschoss:

- Grosser Vorräum / Kellerraum
- Waschküche mit Waschmaschine und Secomat
- **Zwei beheizte, vielseitig nutzbare Hobbyräume** (z. B. Büro, Studio, Fitness oder Spielzimmer)
- Ausgang zum Aussenbereich
- Technikraum bei dem Treppenaufgang mit gemeinsamer Heizung für die gesamte Überbauung

### ANGABEN

Referenz: **5623589**

Typ: **Doppeleinfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **6.5**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **189 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche: **201 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **370 m<sup>2</sup>**

Gebäudevolumen: **670 m<sup>3</sup>**

Baujahr: **2008**

Letzte Renovierungen: **2015**



### **Erdgeschoss:**

- Grosszügiges, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit raumhohen Fenstern
- Moderne, gut ausgestattete Küche, offen zum Wohn- und Essbereich
- Gäste-WC
- Zusätzliches Schlafzimmer / Büro
- Direkter Zugang zum **gedeckten Sitzplatz mit Glasdach** und zum Garten – ideal zum Spielen oder Entspannen

### **Obergeschoss:**

- **Vier grosszügige Schlafzimmer**, zwei davon mit praktischen Einbauschränken
- Badezimmer mit Dusche
- Zweites Badezimmer mit Badewanne

### **Aussenbereich & Parkierung**

- Sonniger Garten mit gedeckter Terrasse (Glasdach)
- Attraktive, verkehrsberuhigte Wohnlage an der Natur – und doch stadtnah
- **Zwei Carport-Parkplätze können für CHF 25'000.- pro Parkplatz dazu gekauft werden**

Diese Liegenschaft vereint **Top-Lage in Bern, überdurchschnittlich viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und perfekte Alltagsinfrastruktur** – eine seltene Gelegenheit im Felsenau-Quartier.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Simon Schweizerhof  
E-Mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Mobil : 079 132 20 20

## LAGE

CH-3004 Bern | Fährstrasse 10a | **CHF 1'745'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	103 m	2 min.	2 min.	-
Primarschule	1.44 km	50 min.	22 min.	10 min.
Geschäfte	361 m	11 min.	7 min.	2 min.
Restaurants	377 m	11 min.	7 min.	2 min.

## ANGABEN

CH-3004 Bern | Fährstrasse 10a | **CHF 1'745'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Sofort</b>	Heizanlage	<b>Wärmepumpe</b>
Typ	<b>Doppeleinfamilienhaus</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Referenz	<b>5623589</b>	Zustand der Immobilie	<b>Gut</b>
Zimmer	<b>6.5</b>	Wohnfläche	<b>189 m<sup>2</sup></b>
Schlafzimmer	<b>5</b>	Bruttowohnfläche	<b>189 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Grundstücksfläche	<b>370 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Toiletten	<b>3</b>	Netto Fläche	<b>164 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2008</b>	Nutzfläche	<b>201 m<sup>2</sup></b>
Letzte Renovierungen	<b>2015</b>	Gebäudevolumen	<b>670 m<sup>3</sup></b>
Anzahl Terrassen	<b>1</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>
Anzahl Etagen (Total)	<b>3</b>	Innenparkplatz	<b>2 nicht inklusive I CHF 50'000.-</b>
Untergeschoss	<b>1</b>		

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Geschäfte
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Bushaltestelle
- Gartensitzplatz
- Carport

#### AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Abstellraum
- Hobbyraum
- Doppelverglasung
- Hell

#### INNENBEREICH

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Keller

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Secomat
- Dusche
- Badewanne

#### BODEN

- Fliesen
- Parkett

#### ZUSTAND

- Gut

#### BESONNUNG

- Optimal

#### AUSSICHT

- Freie Aussicht

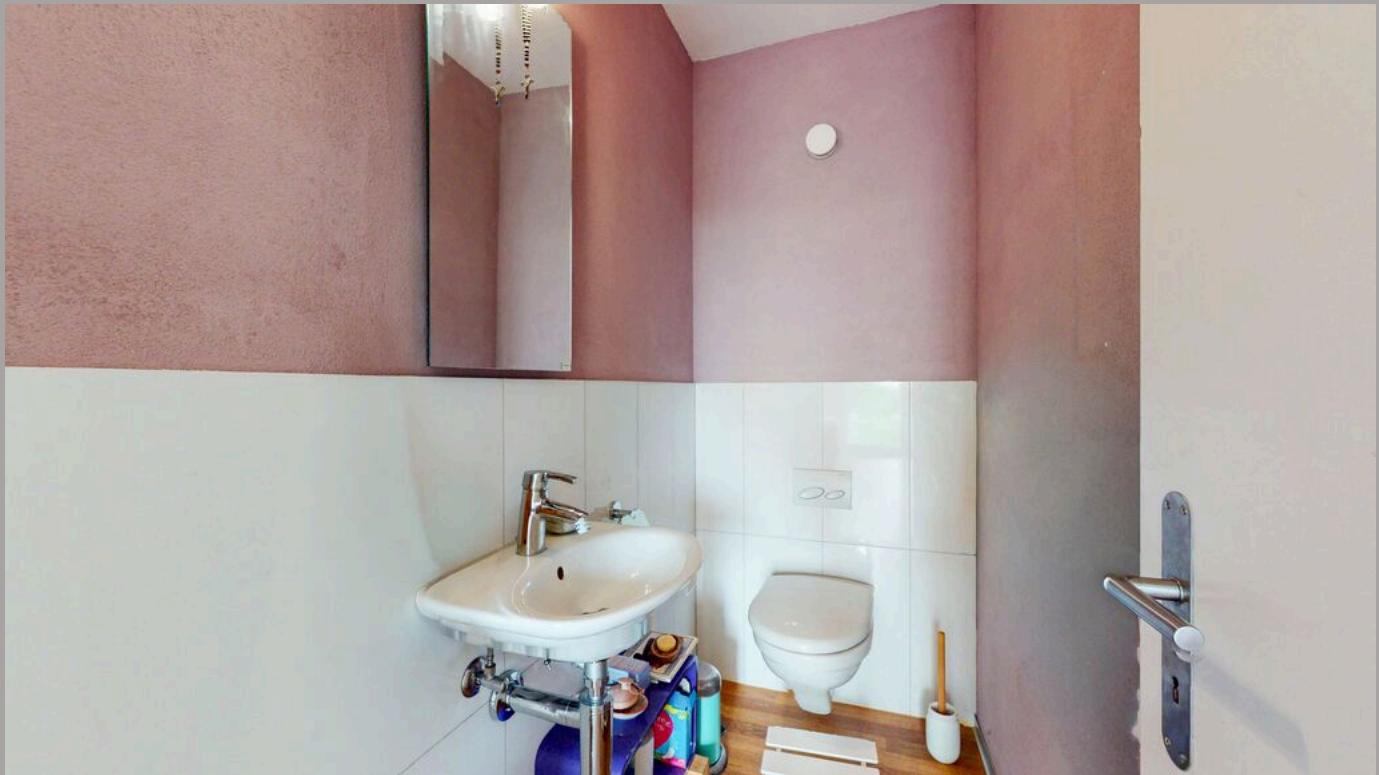
## INNENANSICHT











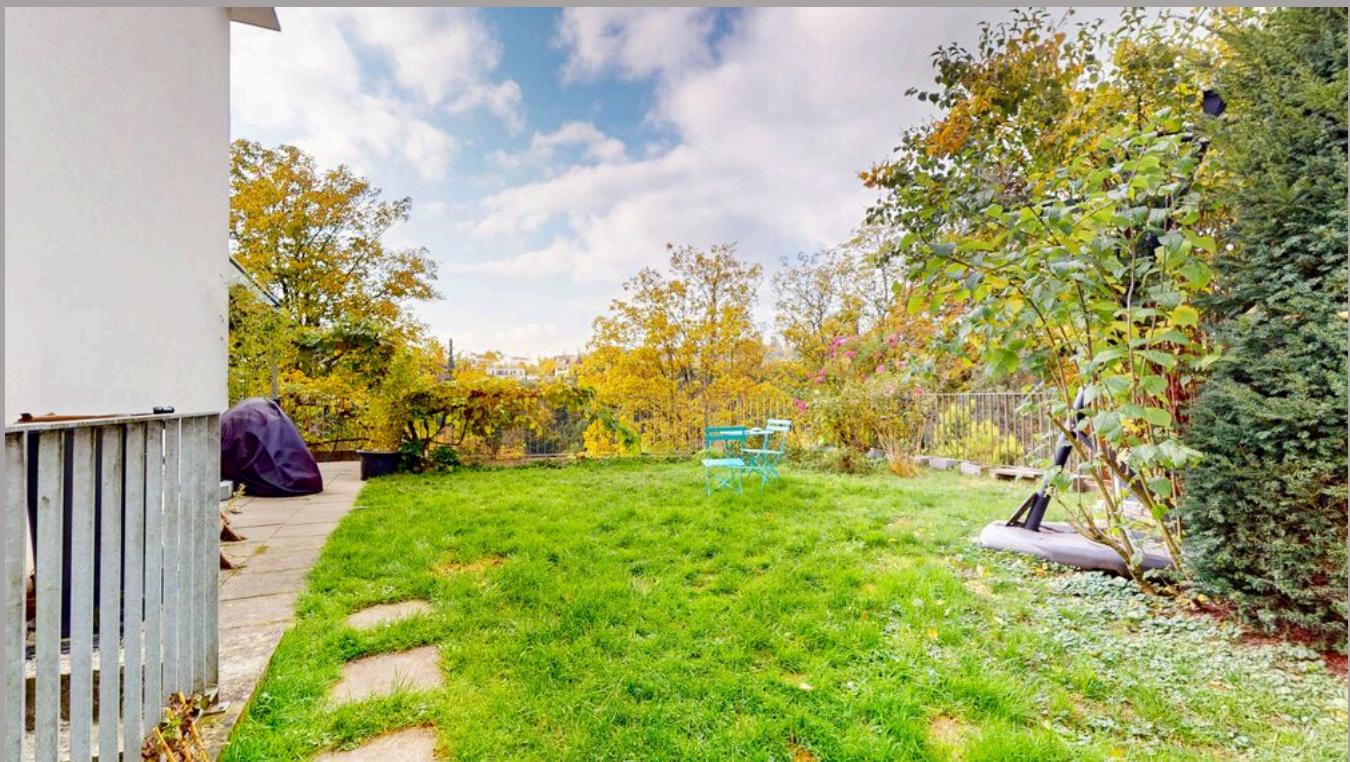




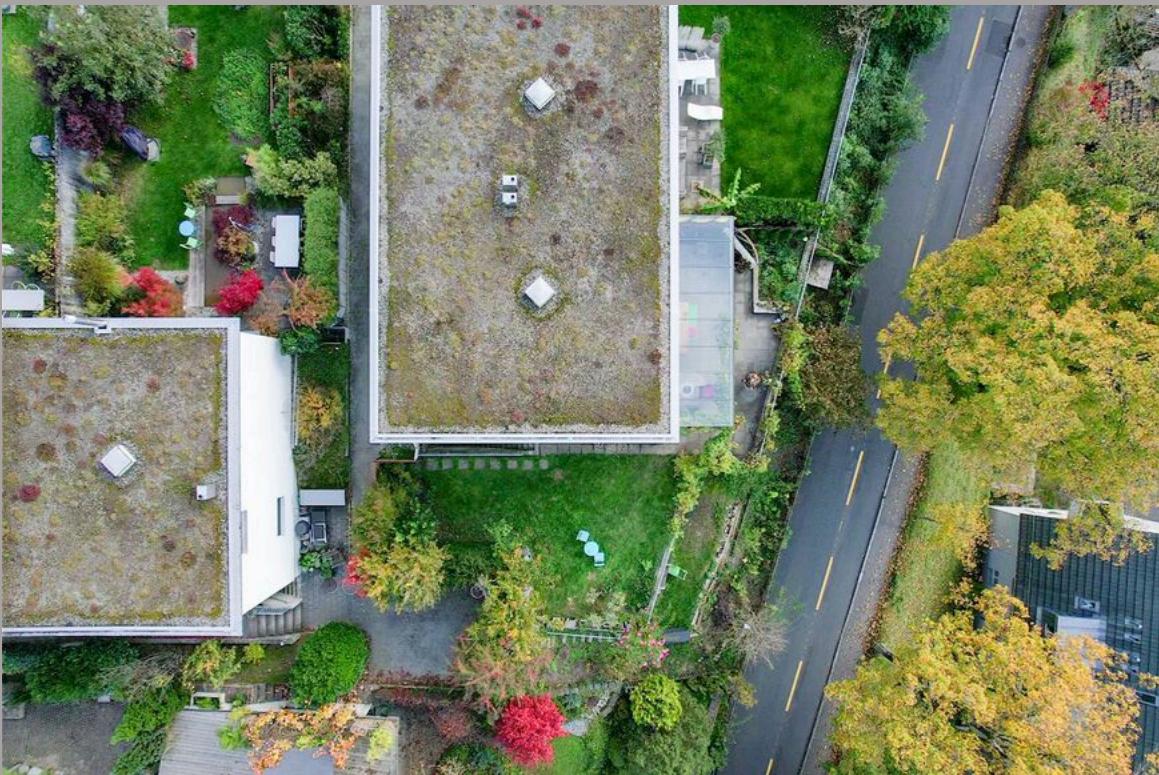




## AUSSENANSICHT







Bern

Untergeschoss



Bern

Erdgeschoss



Bern

Obergeschoss

