



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG



## **HELLE WOHLFÜHLOASE MIT BALKON, ABENDSONNE UND VIEL PLATZ**

Fuchshubelstrasse 13 | 3063 Ittigen | Referenz : 6002290

**CHF 775'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	9
Grundrissplan	20

# HELLE WOHLFÜHLOASE MIT BALKON, ABENDSONNE UND VIEL PLATZ

CH-3063 Ittigen | Fuchshubelstrasse 13 | **CHF 775'000.-**



Willkommen an der Fuchshubelstrasse 13 in Ittigen – einer beliebten und hervorragend erschlossenen Wohngemeinde direkt vor den Toren von Bern. Hier verbinden sich urbaner Komfort, ruhiges Wohnen und eine ausgezeichnete Infrastruktur auf ideale Weise. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen sowie Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen diese Lage besonders attraktiv.

Ich darf mich vorstellen: eine grosszügige **5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss**, die durch Licht, Raumgefühl und eine durchdachte Raumaufteilung begeistert. Mit meiner Wohnfläche von rund **127 m<sup>2</sup>** biete ich viel Platz zum Wohnen, Entspannen und Geniessen – perfekt für Menschen, die Komfort, Ruhe und ein angenehmes Wohnambiente schätzen.

Schon beim Betreten spüren Sie meine warme und einladende Atmosphäre. Mein Eingangsbereich führt Sie direkt in mein Herzstück: einen hellen und grosszügigen Wohn- und Essbereich mit gemütlichem **Cheminée**, das besonders an kühleren Tagen für eine behagliche Stimmung sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf meinen Balkon, wo Sie eine wunderschöne Weitsicht sowie herrliche Abendsonne geniessen können.

Meine offene Küche wurde modernisiert und verbindet Funktionalität mit einem angenehmen Wohngefühl. Ergänzt wird mein Grundriss durch ein praktisches Reduit, drei lichtdurchflutete Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie eine separate Gästetoilette.

## ANGABEN

Referenz: **6002290**

Typ: **Eigentumswohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **1**

Stockwerk: **2. Stock**

Wohnfläche: **127 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **1973**

Letzte Renovierungen: **2026**

Heizanlagen: **Gasheizung, Fernheizung**



Ein weiteres Highlight ist die Mitbenutzung des vollständig sanierten Hallenbads, das den Wohnkomfort zusätzlich aufwertet und Ihnen Wellnessmomente direkt im Haus ermöglicht.

### **Meine Highlights auf einen Blick**

- Grosszügige 5-Zimmerwohnung mit durchdachtem Grundriss
- 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Heller Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Cheminée
- Balkon mit Weitsicht und herrlicher Abendsonne
- Moderne offene Küche
- Drei lichtdurchflutete Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separate Gästetoilette
- Lift im Gebäude
- 1 Einstellhallenplatz
- 1/3 Anteil an Keller sowie Hobby-/Bastelraum
- Miteigentum am sanierten Hallenbad im Quartier mit freier Mitbenutzung für die Bewohner
- Grosszügiger Spielplatz innerhalb der familienfreundlichen Quartieranlage
- Flexible Nutzung: als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung
- Bereits beschlossener Anschluss an Fernwärme bis ca. 2027
- Laufend modernisierte Liegenschaft

### **Laufend modernisiert und gepflegt**

Sowohl ich als auch die Liegenschaft wurden laufend unterhalten und modernisiert:

- **2025–2027:** Umstellung auf Fernwärme (bereits beschlossen)
- **2025:** Lift komplett erneuert
- **2024:** Neue Dusche sowie neuer Geschirrspüler
- **2023:** Hallenbad vollständig saniert
- **2021:** Komplette Malerarbeiten in der Wohnung
- **2014:** Neue Küche, Badezimmer und Keramikarbeiten
- **2013:** Neuer Parkettboden
- **2012:** Fenster saniert
- **2005:** Dach saniert

Meine Umgebung macht mich besonders lebenswert: Ittigen bietet die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie das Zentrum von Bern in kurzer Zeit, während Naherholungsgebiete und Grünflächen direkt vor der Haustüre zum Entspannen einladen.

Ich bin ein Zuhause für Menschen, die Helligkeit, Grosszügigkeit und ein entspanntes Wohngefühl mit Abendsonne zu schätzen wissen.

Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen und vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste Investition zu werden.

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





**KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

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

## LAGE

CH-3063 Ittigen | Fuchshubelstrasse 13 | **CHF 775'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	140 m	5 min.	5 min.	1 min.
Primarschule	901 m	19 min.	13 min.	4 min.
Geschäfte	640 m	12 min.	12 min.	12 min.
Restaurants	105 m	5 min.	5 min.	2 min.

## ANGABEN

CH-3063 Ittigen | Fuchshubelstrasse 13 | **CHF 775'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Sofort</b>	Letzte Renovierungen	<b>2026</b>
Typ	<b>Eigentumswohnung</b>	Heizanlagen	<b>Gasheizung, Fernheizung</b>
Referenz	<b>6002290</b>	Wärmeverteilung	<b>Radiator</b>
Zimmer	<b>5</b>	Zustand der Immobilie	<b>Gut</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>	Wohnfläche	<b>127 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>1</b>	Bruttowohnfläche	<b>127 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk	<b>2. Stock</b>	Netto Fläche	<b>111 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>1973</b>	Innenparkplatz	<b>1 inklusive</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Wohnquartier
- Bahnhof
- Kinderfreundlich
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Primarschule

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)

#### INNENBEREICH

- Lift
- Abstellraum
- Doppelverglasung
- Offene Küche
- Schwimmbad
- Lichtdurchflutet
- Gäste-WC
- Cheminée
- Mit Charme

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Badewanne
- Dusche
- Gemeinschaftswaschküche

#### BODEN

- Fliesen
- Parkett

BESONNUNG

- Optimal
- Abendsonne

AUSSICHT

- Weitsicht

STIL

- Klassisch
- Modern



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## AUSSENANSICHT



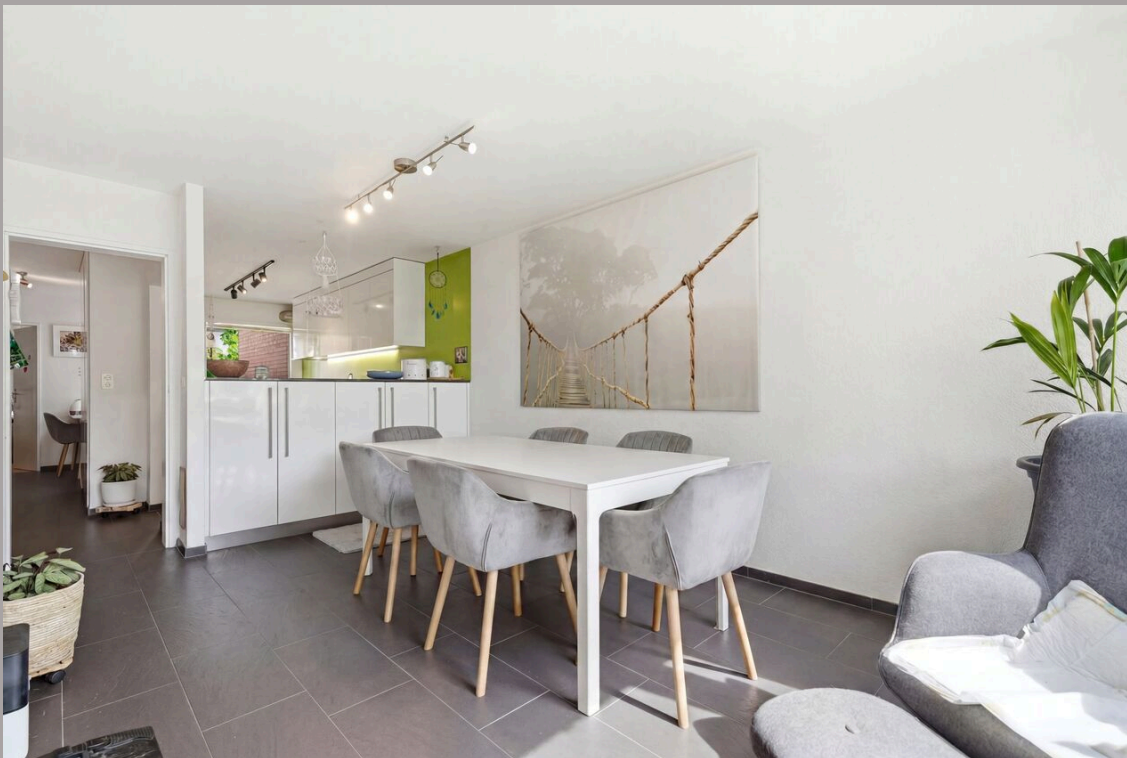






**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## INNENANSICHT



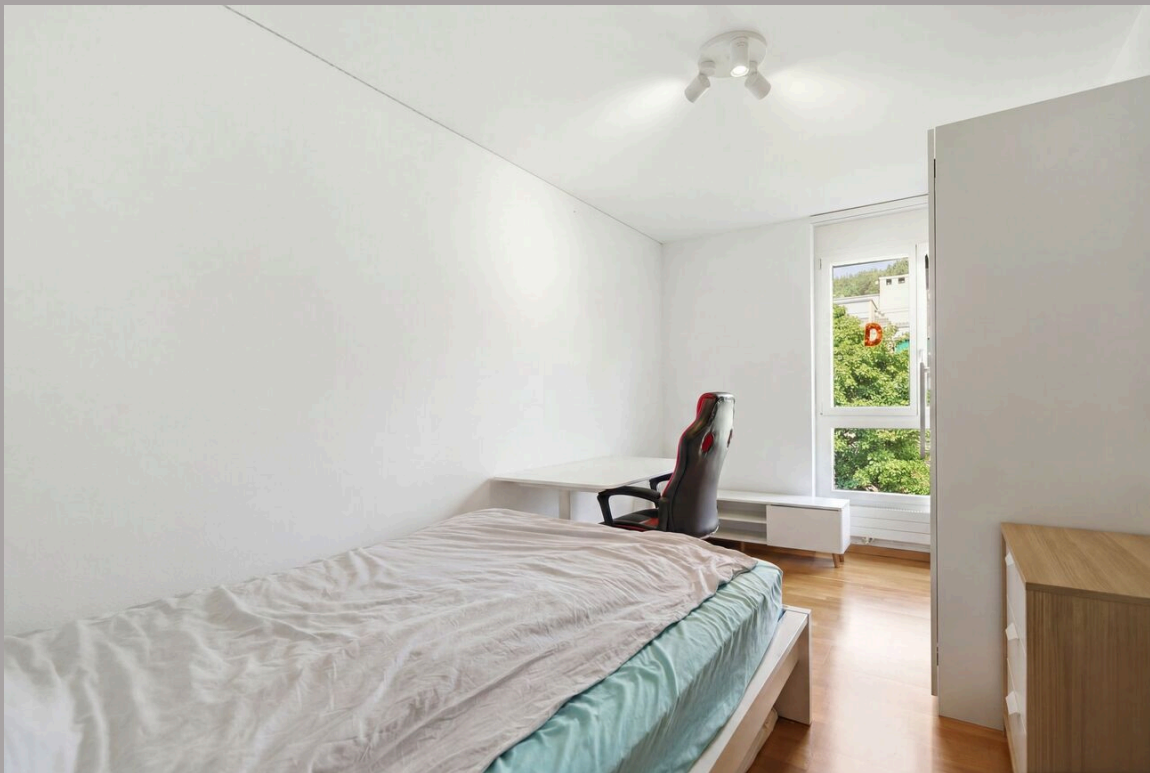
















**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Ittigen

5-Zimmer Wohnung

