



PASSIO
IMMOBILIEN AG



8,5-ZIMMER ALTSTADTHAUS MIT GARTEN AN TOP LAGE!

Märli 5 | 3235 Erlach | Referenz : 5422883

CHF 895'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	9
Grundrissplan	24

8,5-ZIMMER ALTSTADTHAUS MIT GARTEN AN TOP LAGE!

CH-3235 Erlach | Märli 5 | **CHF 895'000.-**



Dieses grosszügige 8.5-Zimmer-Einfamilienhaus **mit Garten** bietet reichlich Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Schule sowie zu sämtlicher Infrastruktur – alles bequem zu Fuss erreichbar – und liegt nur wenige Minuten vom Bielersee entfernt. Die Liegenschaft wurde laufend gepflegt und präsentiert sich in einem guten Zustand.

Raumprogramm:

Untergeschoss:

- Kellerraum, Technik- und Heizungsraum

Erdgeschoss:

- Werkstatttraum
- Waschküche
- Weinkeller
- Zwei grosse Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Sauna
- Gäste-WC

1. Obergeschoss:

- Grosse, gut ausgestattete Küche
- Sehr grosses Wohn- und Esszimmer
- Hauptschlafzimmer mit begehbare Ankleide

ANGABEN

Referenz: **5422883**

Typ: **Einfamilienhaus**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **8.5**

Schlafzimmer: **7**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **286 m²**

Nutzfläche: **306 m²**

Grundstücksfläche: **301 m²**

Baujahr: **1710**

Heizanlage: **Ölheizung**

Wärmeverteilung: **Radiator**



- Vom Flur direkter Zugang zu der gedeckten Terrasse und in den idyllischen Garten mit gemütlichem Sitzplatz
- Grosses Badezimmer mit Dusche, WC und Doppellavabo

2. Obergeschoss:

- Riesiger, vielseitig nutzbarer Raum mit offenem Raumgefühl dank Galerie
- Zwei weitere grosse Schlafzimmer

Dachgeschoss:

- Geräumige Galerie – ebenfalls vielseitig nutzbar (z.B. als Büro, Atelier, Rückzugsort)

Bau- und Erhaltungszustand:

Das Haus wurde laufend instand gehalten und immer wieder sorgfältig modernisiert:

1995:

- Einbau Ölheizung mit Radiatoren
- Erneuerung Wasser- und Elektroverteilung
- Ausbau und Renovation von EG und 1. OG (inkl. Küche und Nasszellen)
- Parkettböden, Holzwerk und Anstriche EG bis 2. OG
- Teilweise Fassade und Holzwerk aussen erneuert
- Neuer Betonboden im UG (Keller/Technikraum)

1997–1999:

- Ausbau Galerie im 2. OG und neue Treppe
- Erneuerung Schlafzimmer 1. OG, Ankleide mit Einbauschränken
- Einbau Sauna und neue Nasszelle im EG
- Neubau Scheune und Abdach auf Nordseite

2002:

- Aussenanstrich Haus
- Dachsanierung inkl. Isolation und Neueindeckung

2011–2016:

- Einbau Wasserenthärter
- Sanierung Eingangstür und Korridore EG/1. OG
- Sanierung WC und Bad im EG
- Treppensanierung EG–1. OG
- Erstellung Wintergarten und Sanierung Terrasse
- Diverse Küchengeräte ersetzt
- Ersatz Ölbrenner

2021–2023:

- Ersatz Steuerung Ölheizung
- Elektroinstallationen 2. OG erneuert und geprüft
- Anstrich aller Fenster (aussen)
- Neuer Geschirrspüler

Parkierung

Zum Haus gehört kein privater Parkplatz. In fussläufiger Nähe befinden sich jedoch zahlreiche öffentliche Parkplätze. Für Anwohner kann eine **Blaue-Zone-Parkkarte** beantragt werden.

Lage & Umgebung:

Das Haus liegt an ruhiger, zentraler Lage mit kurzen Wegen zu Schule, Einkauf, Bus und Bahn. Dank der Nähe zum Bielersee bietet es ein attraktives Umfeld für Familien oder Menschen, die gerne naturnah und dennoch gut erschlossenes wohnen bevorzugen.

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

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Patrick Geissbühler
E-Mail : info@passio.ch
Tel. : 031 301 19 19
Mobil : 079 132 20 20

LAGE

CH-3235 Erlach | Märit 5 | **CHF 895'000.-**



	📍	🚶	🚂	🚗
Öffentliche Verkehrsmittel	201 m	3 min.	3 min.	1 min.
Kindergarten	120 m	5 min.	-	-
Primarschule	47 m	1 min.	-	-
Sekundarschule	50 m	1 min.	-	-
Geschäfte	80 m	2 min.	-	-
Restaurants	46 m	2 min.	2 min.	1 min.

ANGABEN

CH-3235 Erlach | Märit 5 | **CHF 895'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Heizanlage	Ölheizung
Typ	Einfamilienhaus	Wärmeverteilung	Radiator
Referenz	5422883	Zustand der Immobilie	Gut
Zimmer	8.5	Wohnfläche	286 m²
Schlafzimmer	7	Bruttowohnfläche	329 m²
Badezimmer	2	Grundstücksfläche	301 m²
Anzahl Toiletten	3	Nutzfläche	306 m²
Baujahr	1710	Amtlicher Wert	CHF 545'800.-

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- See
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule

AUSSENBEREICH

- Garten
- Gartensitzplatz
- Ruhige Lage
- Sauna

INNENBEREICH

- Wohnküche
- Separate WC's
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Wintergarten
- Keller
- Weinkeller
- Abstellraum
- Einbauschränk
- Zugang zur Heizung
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche

BODEN

- Fliesen

- Parkett

- Teppichboden

BESONNUNG

- Optimal



PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT







PASSIO
IMMOBILIEN AG

INNENANSICHT

























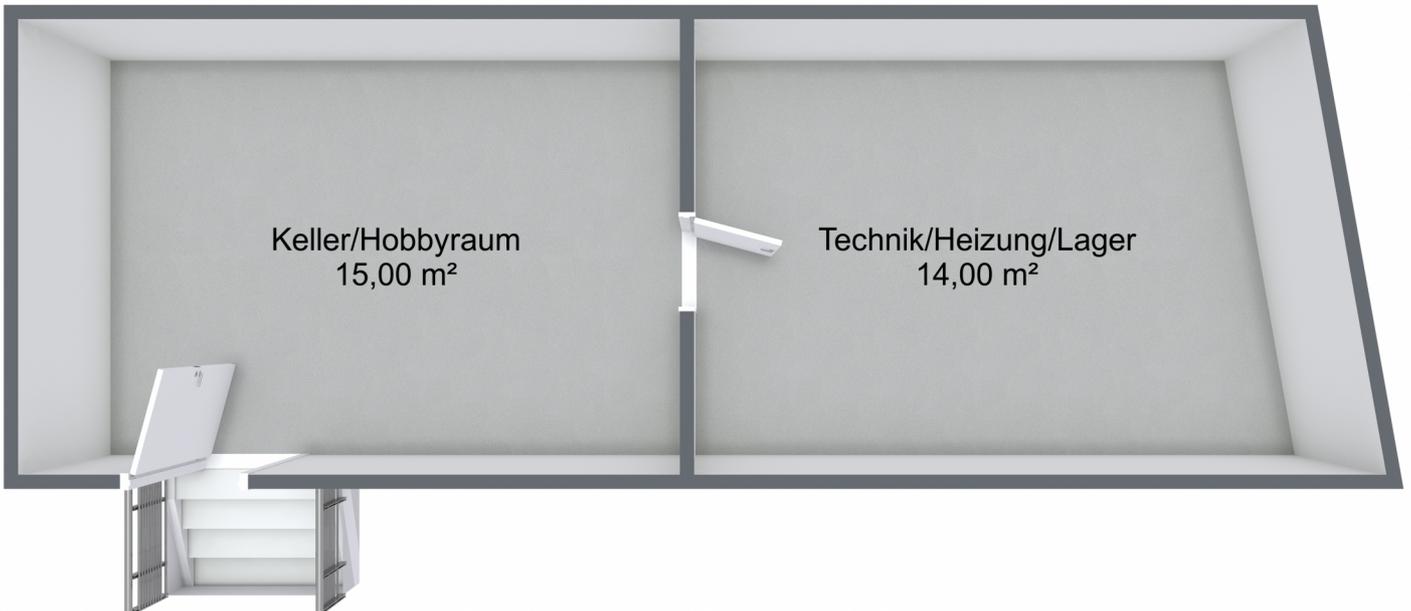




PASSIO
IMMOBILIEN AG

Erlach

Untergeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Erlach

Erdgeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Erlach

1. Obergeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Erlach

2. Obergeschoss





PASSIO
IMMOBILIEN AG

Erlach

Dachgeschoss

