



NEUWERTIGE 3.5-ZIMMER-LOFTWOHNUNG MIT 74 M² TERRASSE AM AARE-UFER

Aareweg 15b | 3037 Herrenschwanden | Referenz : 6146701

CHF 2'475'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	9
Grundrissplan	25
Bankgeprüft	27

NEUWERTIGE 3.5-ZIMMER-LOFTWOHNUNG MIT 74 M² TERRASSE AM AARE-UFER

CH-3037 Herrenschanen | Aareweg 15b | **CHF 2'475'000.-**



Diese aussergewöhnliche 3.5-Zimmer-Loftwohnung erstreckt sich über zwei Etagen und begeistert mit einem modernen Loft-Konzept, grosszügigen Räumen sowie einer unvergleichlichen Lage direkt an der Aare. Die Wohnung bietet ein einzigartiges Wohngefühl mit hochwertigem Ausbaustandard und kann bei Bedarf flexibel auf **4.5 bis 5.5 Zimmer** erweitert werden. Ein weiteres Highlight ist die **74 m² grosse Terrasse** mit privater Sauna und idyllischer Naturkulisse.

Die Liegenschaft befindet sich in einem neuwertigen Zustand (Baujahr 2025) und überzeugt mit hochwertigem Ausbaustandard, Erdreich-Wärmepumpe, Minergie-Standard sowie dreifach verglasten Fenstern.

Die Wohnungen werden im **Stockwerkeigentum** verkauft. Das Stockwerkeigentum wird derzeit begründet, anschliessend erfolgt die Zuteilung der jeweiligen Grundstücksanteile. Die heutige Gesamtparzelle mit **1'655 m²** wird auf die drei Wohneinheiten aufgeteilt.

Ein weiteres Highlight: **Optional kann zusätzlich eine 2.5-Zimmer-Studiowohnung erworben werden**, wodurch sich die Nutzungsmöglichkeiten nochmals erweitern.

Da die verschiedenen Wohneinheiten **ausreichend Privatsphäre** bieten, eignet sich dieses Haus ausserdem **besonders gut als Mehrgenerationenhaus**.

ANGABEN

Referenz: **6146701**

Typ: **Maisonette-Wohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **3.5**

Schlafzimmer: **2**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **Erdgeschoss/1. Stock**

Wohnfläche: **177 m²**

Baujahr: **2025**

Heizanlage: **Wärmepumpe**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**



Raumaufteilung Obergeschoss

- Überdachter Eingangsbereich mit gemütlichem Sitzplatz und herrlicher Aussicht auf die Aare und die Natur
- Geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe
- Grosszügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne (Badewanne mit direkter Sicht auf die Aare)
- Grosszügiges Schlafzimmer mit begehrter Ankleide
- Separates Gäste-WC
- Eigene Waschküche inklusive Waschmaschine und Tumbler

Erdgeschoss

- Moderne und hochwertig ausgestattete Küche mit Kochinsel
- Praktische Vorratskammer direkt bei der Küche
- Exklusiver Trinkwasserbrunnen mit gefiltertem Wasser
- Grosszügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit heimeligem Schwedenofen
- Grosszügiger Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Fitnessraum, Atelier, Büro oder zusätzliches Zimmer)
- Separater Duschbereich
- Separates WC
- Offener Lavabobereich zwischen Dusche und WC
- Direkter Zugang zur grosszügigen **74 m² Terrasse** mit einzigartiger Naturatmosphäre
- Private Aussensauna mit zusätzlichem Sitzplatz
- Überdachte Abstellfläche neben der Terrasse

Parkierung

- 1 Garagenparkplatz und 1 Aussenparkplatz im Verkaufspreis inklusive

Ausstattung & Highlights

- Neuwertige Loftwohnung auf zwei Etagen
- Ausbau auf 4.5 bis 5.5 Zimmer möglich
- Neubau mit hochwertigem Ausbaustandard
- Minergie-Standard
- Erdreich-Wärmepumpe
- Dreifach verglaste Fenster
- Moderne Küche mit Kochinsel und Vorratsraum
- Exklusiver Trinkwasserbrunnen mit gefiltertem Wasser
- Heimeliger Schwedenofen
- Grosszügige 74 m² Terrasse
- Wohnungen werden im Stockwerkeigentum verkauft
- Grundstücksanteil an einer Gesamtparzelle von 1'655 m²
- Optional kann eine 2.5-Zimmer-Studiowohnung zusätzlich erworben werden

Ein besonderes Highlight: **Optional kann ein Bootsplatz übernommen werden** – ideal für Wassersport- und Naturliebhaber, die das Leben direkt an der Aare in vollen Zügen geniessen möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir von der PASSIO Immobilien AG freuen uns darauf, Ihnen diese aussergewöhnliche Loftwohnung persönlich zeigen zu dürfen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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

LAGE

CH-3037 Herrenschwanden | Aareweg 15b | **CHF 2'475'000.-**



LAGE

Die Wohnung befindet sich an begehrter Wohnlage an der Aareweg 15b in Herrenschwanden – direkt an der Aare und angrenzend an ein idyllisches Vogelschutzgebiet. Die unmittelbare Nähe zum Wohlensee schafft ein einzigartiges Wohnumfeld für Naturliebhaber, Erholungssuchende und Familien.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Die Bushaltestelle Halenbrücke erreichen Sie in nur rund 3 Gehminuten, die Schule befindet sich lediglich etwa 9 Gehminuten entfernt. 4.5km vom Berner Hauptbahnhof entfernt. Vier Buslinien verkehren im 15-Minuten-Takt und bringen Sie werktags in rund 11 Minuten direkt zum Berner Hauptbahnhof. Zudem erreichen Sie die nächste Autobahnauffahrt in ca. 3 Minuten. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, ausgezeichneter Verkehrsanbindung und dem hochwertigen Ausbaustandard des Neubaus macht diese Liegenschaft zu einem idealen Zuhause für alle, die Ruhe und Stadtnähe perfekt miteinander verbinden möchten.

				
Öffentliche Verkehrsmittel	106 m	2 min.	2 min.	2 min.
Primarschule	1.98 km	37 min.	14 min.	8 min.
Geschäfte	1.56 km	24 min.	19 min.	4 min.
Restaurants	515 m	8 min.	8 min.	2 min.

ANGABEN

CH-3037 Herrenschanzen | Aareweg 15b | **CHF 2'475'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Heizanlage	Wärmepumpe
Typ	Maisonette-Wohnung	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Referenz	6146701	Zustand der Immobilie	Neu
Zimmer	3.5	Wohnfläche	177 m²
Schlafzimmer	2	Bruttowohnfläche	177 m²
Badezimmer	2	Netto Fläche	154 m²
Anzahl Toiletten	3	Innenparkplatz	1 inklusive
Stockwerk	Erdgeschoss/1. Stock	Aussenparkplatz	1 inklusive
Baujahr	2025		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Ländlich
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Geschäfte

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Ruhige Lage
- Parkplatz
- Terrasse(n)
- Am Ufer
- Garage

INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Abstellraum
- Schwedenofen
- Offene Küche
- Unmöbliert
- Dreifachverglasung
- Separate WC's
- Einbauschränk
- Lichtdurchflutet
- Gäste-WC
- Zugang zur Heizung

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Private Waschküche
- Photovoltaik-Paneele
- Waschmaschine
- Badewanne
- Glasfaser
- Wäschetrockner
- Dusche

BODEN

- Fliesen
- Parkett

ZUSTAND

- Neu

BESONNUNG

- Optimal

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Unverbaubar
- Wald
- Freie Aussicht
- Fluss

STIL

- Modern

INNENANSICHT



























AUSSENANSICHT

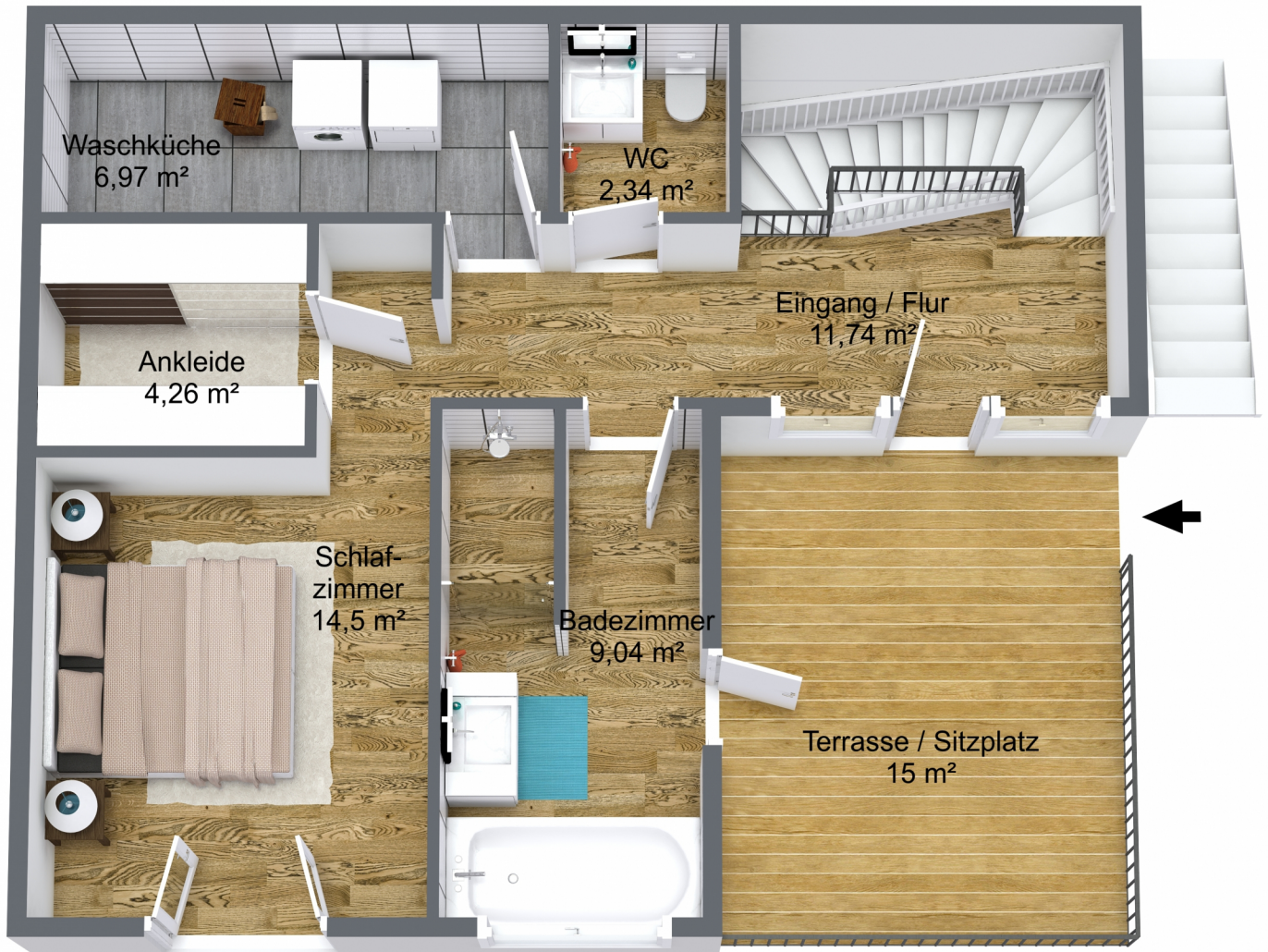






Herrenschwanden

Obergeschoss



Herrenschwanden

Erdgeschoss



Finanzierbar. Für Sie.

Diese Immobilie wurde bereits
von unseren Finanzierungs-
experten **geprüft**.

Bankgeprüft*

*je nach Bonität



Bankgeprüft

Diese Immobilie wurde von
über 20 Kreditgebern
geprüft und als finanzierbar
eingestuft.



Bester Zins für Sie

Wir vergleichen für Sie
und holen den besten
Zinssatz, massgeschnei-
dert auf Ihre Situation.



Schnelle Prüfung

Finanzierungsanfragen
prüfen wir schnell und
unkompliziert. Oft
innerhalb von 24 - 48 h.



**Lassen Sie sich jetzt
persönlich beraten.**

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage
bis zur erfolgreichen Finanzierung.



Ihr Ansprechpartner

Flavio Francone

Leiter Hypotheken und Vorsorge

+41 79 880 25 03

f.francone@schweizerhofpartner.ch

Die beste Finanzierung Für Ihre Traumimmobilie.



SCHWEIZERHOF
& PARTNER



PASSIO
IMMOBILIEN AG

Gemeinsam mit **PASSIO Immobilien**
und **Schweizerhof & Partner**
sichern wir Ihnen die optimale
Finanzierung. Schnell, unabhängig
und zu besten Konditionen.

Starke Partner. Beste Lösungen.

Die Zusammenarbeit zwischen PASSIO
Immobilien AG und
Schweizerhof & Partner GmbH für Ihren
finanziellen Vorsprung.



Über 20 Kreditgeber

Wir vergleichen für Sie die
Angebote von über 20
Banken und Versicherungen.



Schnelle Prüfung

Finanzierungsanfragen prüfen
wir schnell und unkompliziert.
Oft innerhalb von 24 - 48 h.



Bester Zins für Sie

Wir vergleichen für Sie und
holen den besten Zinssatz,
massgeschneidert auf Ihre
Situation.



Persönlich. Unabhängig. Für Sie da.

Wir begleiten Sie von der ersten
Anfrage bis zur erfolgreichen
Finanzierung: persönlich,
transparent und verlässlich.



**Lassen Sie sich jetzt
persönlich beraten.**

Wir begleiten Sie von der ersten Anfrage
bis zur erfolgreichen Finanzierung.



Ihr Ansprechpartner
Flavio Francone

Leiter Hypotheken und Vorsorge

+41 79 880 25 03

f.francone@schweizerhofpartner.ch