



ERSTBEZUG: 4.5-ZIMMER-NEUBAU- TRIPLEXWOHNUNG DIREKT AN DER AARE

Aareweg 15b | 3037 Herrenschwanden | Referenz : 6146291

CHF 2'475'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	6
Eigenschaften und Objektdaten	7
Grosse Bilder	9
Grundrissplan	25
Bankgeprüft	28

ERSTBEZUG: 4.5-ZIMMER-NEUBAU-TRIPLEXWOHNUNG DIREKT AN DER AARE

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



Diese hochwertige 4.5-Zimmerwohnung (2-stöckig plus Mezzanine) überzeugt durch ihre moderne Architektur, einen grosszügigen Grundriss sowie die einmalige Lage mit herrlicher Aussicht ins Grüne und auf die Aare. Die Wohnung erstreckt sich über drei Etagen und bietet ein aussergewöhnliches Wohngefühl mit viel Privatsphäre. Bei Bedarf lässt sich die Wohnung zudem auf **5.5 Zimmer erweitern**.

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: **6146291**

Typ: **Triplex-Wohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Wohnfläche: **173 m²**

Baujahr: **2025**

Heizanlage: **Wärmepumpe**

Warmwasseraufbereitung:
Solarheizung

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**



Raumaufteilung Untergeschoss

- Zwei geräumige Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken
- Grosszügiger Flur
- Badezimmer mit Badewanne
- Angrenzender Abstellraum
- Direkter Zugang vom Badezimmer zum seitlichen Sitzplatz
- Heizungs-/Nebenraum mit Waschmaschine und Tumbler

Erdgeschoss

- Geräumiger Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Grosszügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Moderne, offen gestaltete Küche mit Kochinsel
- Gäste-WC mit Dusche
- Zusätzliches separates Gäste-WC
- Weiteres Zimmer ideal als Schlafzimmer oder Büro
- Direkter Zugang zur gedeckten Terrasse und zum **18 m² grossen Balkon** mit herrlicher Aussicht ins Grüne und auf die Aare
- Angrenzender, geräumiger Fahrradraum

Obergeschoss

- Grosszügige Galerie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Direkter Zugang zur charmanten Laube

Parkierung

- 1 Garagenparkplatz und 1 Aussenparkplatz im Verkaufspreis inklusive

Ausstattung & Highlights

- Erstbezug - Triplexwohnung auf drei Etagen
- Ausbau auf 5.5 Zimmer möglich
- Minergie-Standard
- Erdreich-Wärmepumpe
- Dreifach verglaste Fenster
- Hochwertige und moderne Küche
- Hohe Wohnräume mit hellem Wohnambiente
- Privater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Tumbler
- Sonnige Lage mit wunderschöner Aussicht auf die Aare und ins Grüne
- Neuwertiger Zustand (Baujahr 2025)
- 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 besondere Triplexwohnung 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 Herrenschanen | Aareweg 15b | **CHF 2'475'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Sofort	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Typ	Triplex-Wohnung	Warmwasseraufbereitung	Solarheizung
Referenz	6146291	Zustand der Immobilie	Neu
Zimmer	4.5	Wohnfläche	173 m²
Schlafzimmer	3	Bruttowohnfläche	173 m²
Badezimmer	2	Netto Fläche	151 m²
Baujahr	2025	Innenparkplatz	1 inklusive
Heizanlage	Wärmepumpe	Aussenparkplatz	1 inklusive

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

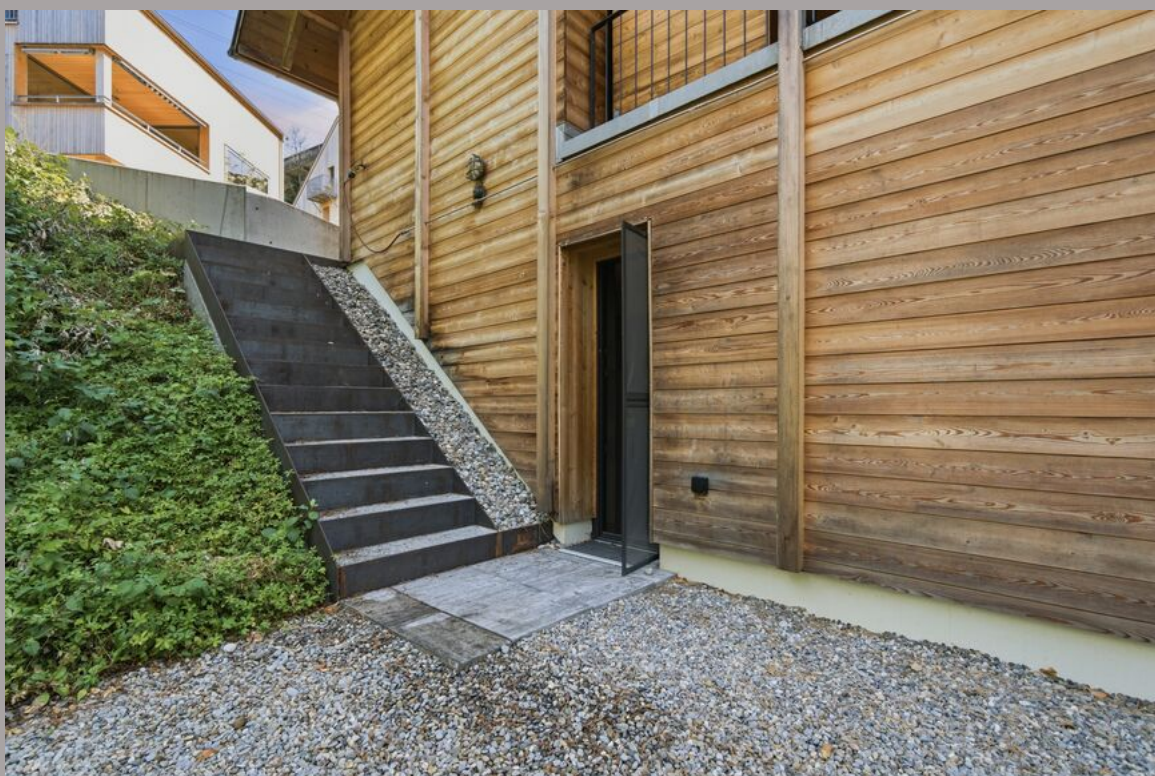
- Schöne Aussicht
- Unverbaubar
- Wald
- Freie Aussicht
- Fluss

STIL

- Modern

AUSSENANSICHT







INNENANSICHT







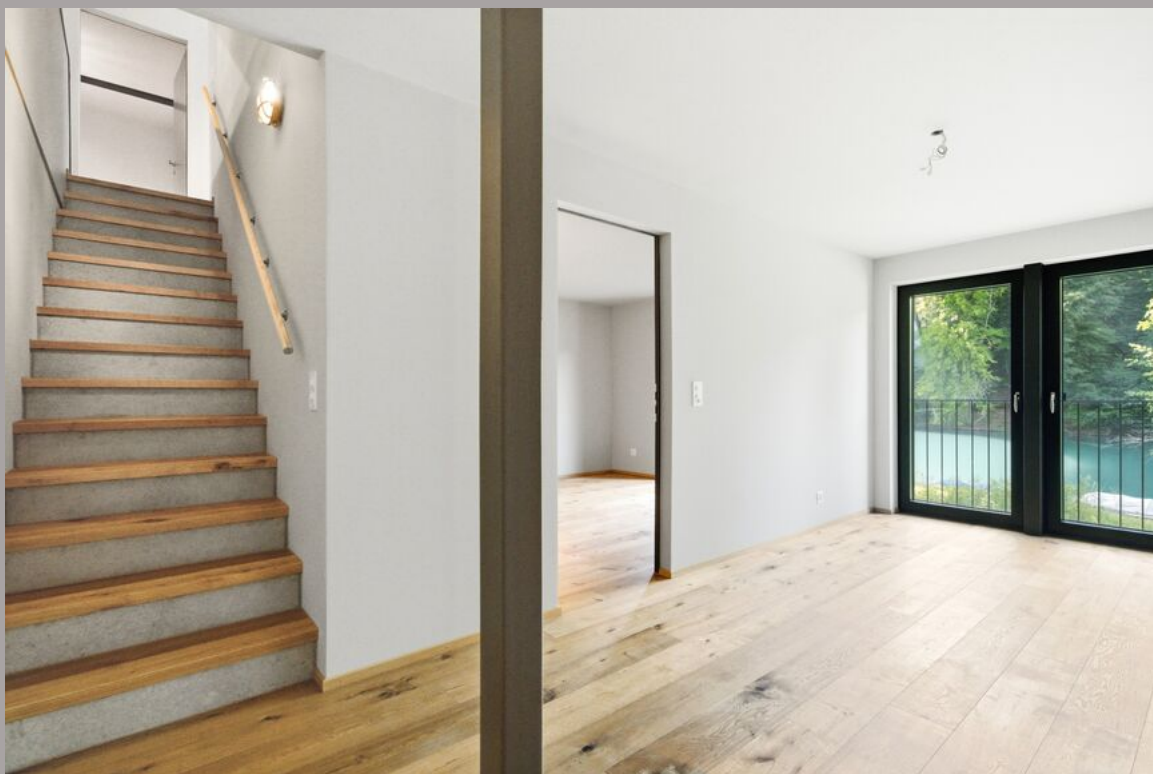


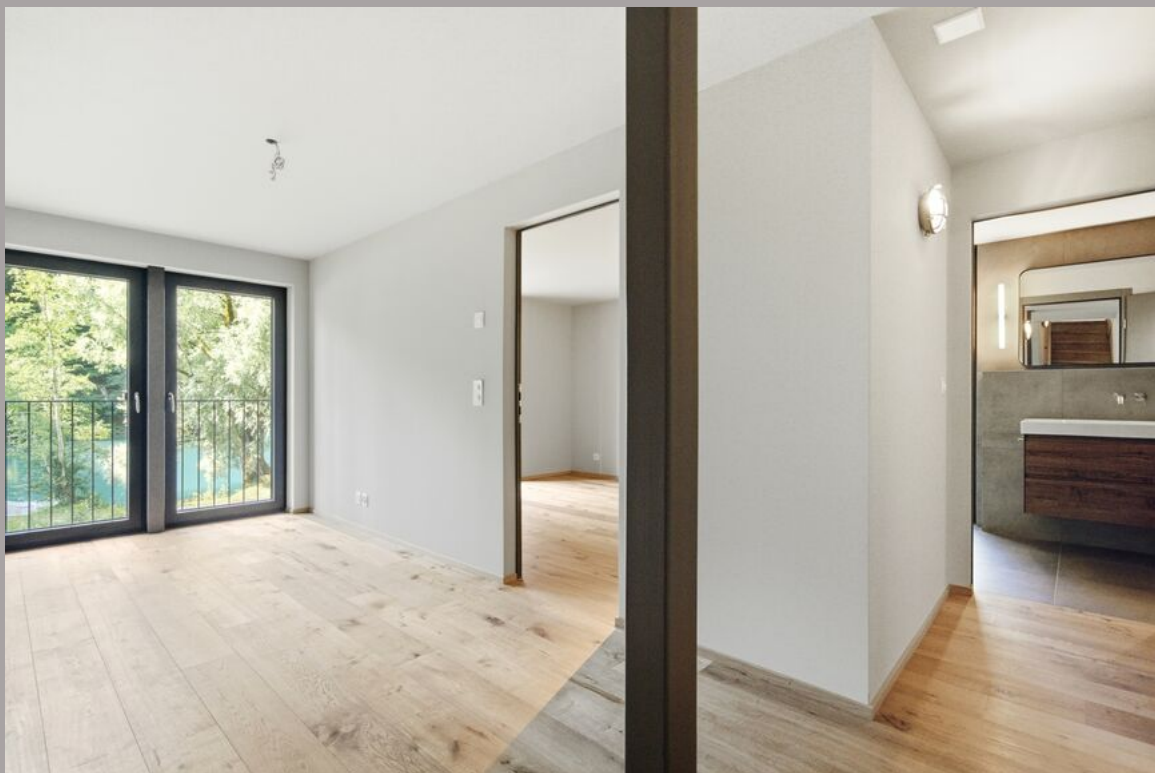












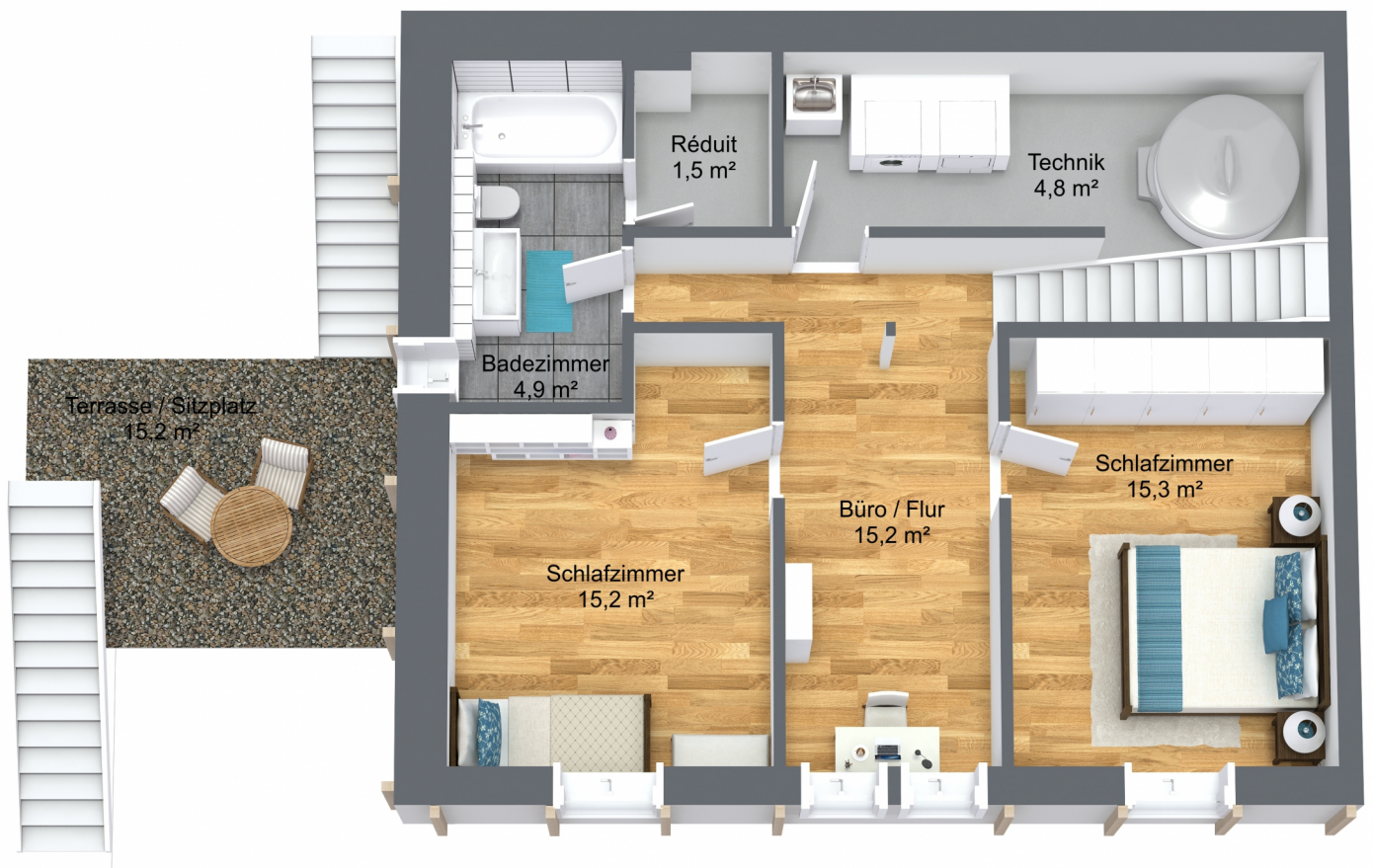






Herrenschwanden

Untergeschoss



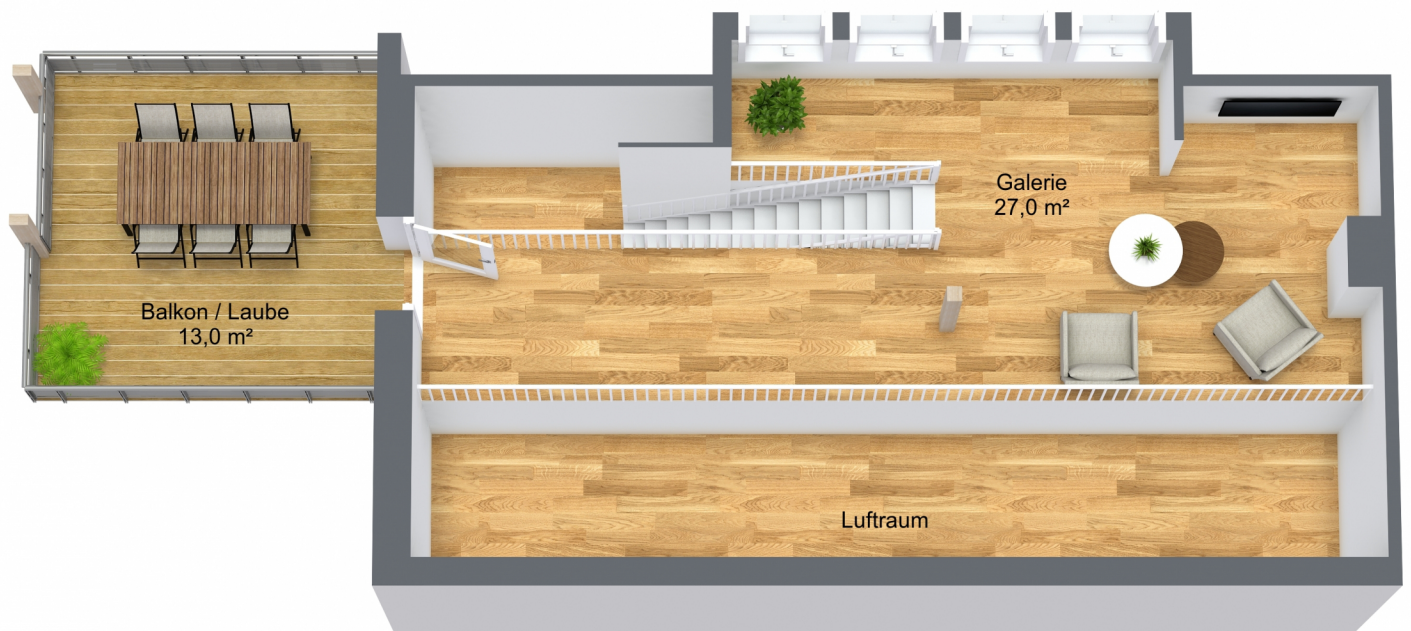
Herrenschwanden

Erdgeschoss



Herrenschwanden

Obergeschoss



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