



## **EXKLUSIVE NEUBAU 5,5-ZIMMER DACHWOHNUNG MIT MITGESTALTUNGSMÖGLICHKEIT**

Bahnhofstrasse 3 | 3426 Aefligen | Referenz : #5225948.Haus A.Haus A / A.2.1

-

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	7
Tabelle der Objekte	14

## EXKLUSIVE NEUBAU 5,5-ZIMMER DACHWOHNUNG MIT MITGESTALTUNGSMÖGLICHKEIT

CH-3426 Aefligen | Bahnhofstrasse 3 | -



Mitten im idyllischen Aefligen entsteht die **Residenz Kreuzmatte** (Baubeginn ist erfolgt), ein Neubauprojekt mit **15 einzigartigen Wohnungen**, die auf zwei Gebäude – **Haus A und Haus B** – verteilt sind. Die Wohnungsgrössen reichen von **2.5- bis 5.5-Zimmern** mit Wohnflächen zwischen **66 m<sup>2</sup> und 162 m<sup>2</sup>** und bieten Raum für individuelle Lebensstile. Ob Maisonette für das Einfamilienhausgefühl oder eine grosszügige Wohnung mit hohen Decken und heimeligen Dachschrägen – hier finden **Familien, Paare und Singles** ein Zuhause, das sich ihren Bedürfnissen anpasst.

Mit **161.9 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einer **grosszügigen Raumaufteilung** und hochwertigem Ausbaustandard überzeugt diese Wohnung mit einem modernen Wohnkonzept und viel Komfort.

### Wohn-Highlights:

- **Offener Wohn- und Essbereich (45.3 m<sup>2</sup>)** mit hochwertiger Küche und viel Platz für gemeinsame Momente
- **Wohnzimmer** mit direktem Zugang zum **überdachten Balkon (10.2 m<sup>2</sup>)** – ideal zum Entspannen
- **Drei helle Schlafzimmer:**
  - **Zimmer 1: 15.7 m<sup>2</sup>**
  - **Zimmer 2: 15.5 m<sup>2</sup>**
  - **Zimmer 3: 13.6 m<sup>2</sup>**
- **Zusätzliches Zimmer (14.6 m<sup>2</sup>)** – ideal als Büro, Gästezimmer oder weiteres Schlafzimmer
- **Zwei stilvolle Badezimmer:**
  - **DU/WC (5.8 m<sup>2</sup>)** mit Dusche

### ANGABEN

Referenz: **#5225948.Haus A.Haus A / A.2.1**

Typ: **Wohnung**

Verfügbarkeit: **Sofort**

Zimmer: **5.5**

Schlafzimmer: **4**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **2. Stock**

Wohnfläche: **186 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **2025**

Heizanlage: **Fernheizung**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**



- **Bad (4.9 m<sup>2</sup>)** mit Badewanne
- **Ankleidebereich (13.0 m<sup>2</sup>)** mit direktem Zugang zum Estrich
- **Praktischer Vorratsraum / Réduit (5.6 m<sup>2</sup>) mit Waschmaschinenanschluss für bequemes waschen in der Wohnung**

**Komfort & Ausstattung:**

- **Moderne Fussbodenheizung** für ein angenehmes Wohnklima
- **Privater Kellerraum (19.4 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum**
- **Lift für barrierefreien Zugang**
- **Garagenplätze verfügbar**

**Lage & Umgebung:**

- **Zentrale, dennoch ruhige Lage in Aefligen**
- **ÖV-Anschluss nur 1 Minute zu Fuss entfernt** – ideale Anbindung an Bern und Umgebung
- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholung** in direkter Nähe

Diese **hochwertige Neubauwohnung** vereint modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage und hohem Komfort. **Nutzen Sie die Möglichkeit zur individuellen Mitgestaltung und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum!**

**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](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Mobil : 079 132 20 20



## LAGE

CH-3426 Aefligen | Bahnhofstrasse 3 | -



				
Öffentliche Verkehrsmittel	67 m	1 min.	1 min.	-
Primarschule	2.67 km	40 min.	40 min.	5 min.
Geschäfte	1.88 km	33 min.	9 min.	5 min.
Restaurants	178 m	3 min.	3 min.	1 min.

## ANGABEN

CH-3426 Aefligen | Bahnhofstrasse 3 | -

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Sofort</b>	Heizanlage	<b>Fernheizung</b>
Typ	<b>Wohnung</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Referenz	<b>#5225948.Haus A.Haus A / A.2.1</b>	Höhenlage ü. M.	<b>495 m</b>
Zimmer	<b>5.5</b>	Zustand der Immobilie	<b>Neu</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>	Wohnfläche	<b>186 m²</b>
Badezimmer	<b>2</b>	Netto Fläche	<b>162 m²</b>
Stockwerk	<b>2. Stock</b>	Innenparkplatz	<b>1 nicht inklusive I CHF 35'000.-</b>
Baujahr	<b>2025</b>		

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Ruhige Lage
- Garage

#### INNENBEREICH

- Lift
- Gäste-WC
- Dreifachverglasung
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche

#### BODEN

- Nach Wahl
- Fliesen
- Parkett

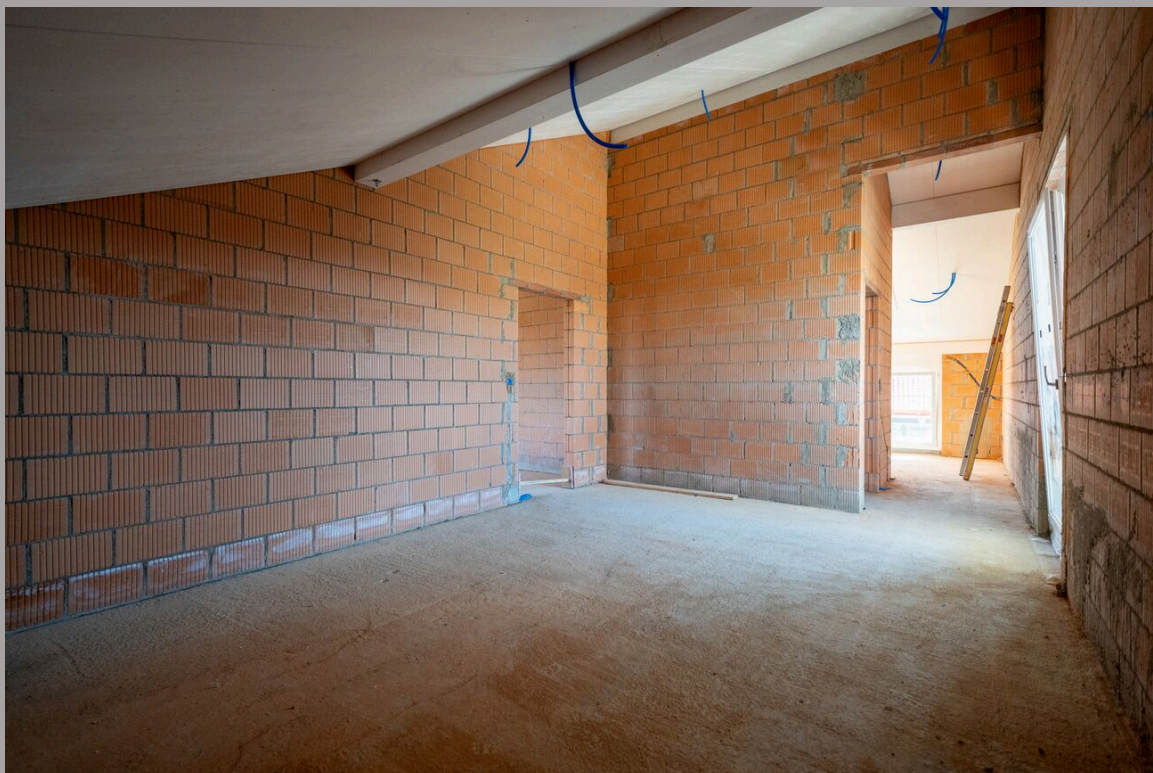
#### ZUSTAND

- Neu

## INNENANSICHT

















## AUSSENANSICHT







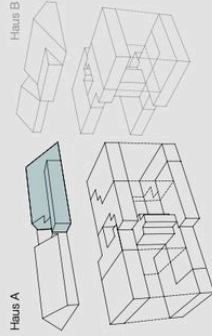


**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## GRUNDRISS

### KREUZMATTE

#### Wohnung A.2.1 5.5 - Zimmer



Etage  
Dachgeschoss Haus A

Wohnfläche  
HNF: 161.9 m<sup>2</sup> / NNF: 20.4 m<sup>2</sup>

Aussenfläche  
10.2 m<sup>2</sup>

Kellerfläche  
19.4 m<sup>2</sup>



1:100  
0m 1m 2m 5m



## Objekte

Kreuzmatte  
3426 Aefligen, Bahnhofstrasse 3

Referenz	Typ	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Preis	Status
Gebäude Haus A						
Haus A / A.0.1	Wohnung	Erdgeschoss	3.5	-	-	Verkauft
Haus A / A.0.3	Wohnung	Erdgeschoss	5.5	154 m²	-	Verkauft
Haus A / A.0.4	Wohnung	Erdgeschoss	3.5	-	-	Verkauft
Haus A / A.1.1	Wohnung	1. Stock	3.5	-	-	Verkauft
Haus A / A.1.2	Wohnung	1. Stock	2.5	-	-	Verkauft
Haus A / A.2.1	Wohnung	2. Stock	5.5	186 m²	-	Reserviert
Haus A / A.2.2	Wohnung	2. Stock	5.5	151 m²	-	Reserviert
Gebäude Haus B						
Haus B / B.0.1	Wohnung	Erdgeschoss	4.5	-	-	Verkauft
Haus B / B.0.2	Wohnung	Erdgeschoss	5.5	154 m²	-	Verkauft
Haus B / B.0.3	Wohnung	Erdgeschoss	3.5	121 m²	-	Verkauft
Haus B / B.1.1	Wohnung	1. Stock	4.5	-	-	Verkauft
Haus B / B.1.2	Wohnung	1. Stock	2.5	-	-	Verkauft



Referenz	Typ	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Preis	Status
Haus B / B.2.1	Wohnung	2. Stock	4.5	-	-	Verkauft
Haus B / B.2.2	Wohnung	2. Stock	5.5	-	-	Zu verkaufen