



## **5.5-ZIMMER DACHWOHNUNG MIT ZWEI BALKONEN UND MITGESTALTUNGSMÖGLICHKEIT**

Bahnhofstrasse 3 | 3426 Aeffligen | Referenz : #5225948.Haus A.Haus A / A.2.2

**CHF 925'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Tabelle der Objekte	14

## 5.5-ZIMMER DACHWOHNUNG MIT ZWEI BALKONEN UND MITGESTALTUNGSMÖGLICHKEIT

CH-3426 Aefligen | Bahnhofstrasse 3 | CHF 925'000.-



Im **Neubauprojekt Residenz Kreuzmatte in Aefligen** entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Eigentumswohnungen – hochwertig gebaut, architektonisch durchdacht und in direkter Nähe zum Bahnhof.

Die 5.5-Zimmer-Wohnung **A.2.2** befindet sich im **Dachgeschoss von Haus A** und überzeugt mit **150.7 m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche**, einem **ausbaubaren Estrich von 12.6 m<sup>2</sup>** und **zwei Balkonen mit insgesamt 37.0 m<sup>2</sup> Aussenfläche**. Das Raumangebot, die Belichtung und die flexible Nutzungsmöglichkeit machen dieses Objekt zu einer echten Rarität.

### Raumkonzept & Highlights

- **Offener Wohn-/Essbereich mit moderner Küche** (36.1 m<sup>2</sup>)
- **Fünf Zimmer**, darunter ein grosszügiges Büro (21.5 m<sup>2</sup>)
- **Ankleidezimmer (13.0 m<sup>2</sup>)** bei einem der Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer:
- Bad / WC (4.9 m<sup>2</sup>)
- Dusche / WC (5.8 m<sup>2</sup>)
- **Réduit (5.6 m<sup>2</sup>) & eigener Waschturm (WM/TU)**
- **Estrich von 12.6 m<sup>2</sup>**, direkt zugänglich – ideal als Stauraum oder Atelier

### Zwei Balkone:

- Balkon 1: 26.8 m<sup>2</sup>, teils gedeckt, südwestlich ausgerichtet
- Balkon 2: 10.2 m<sup>2</sup>, ideal für Morgen- oder Abendsonne
- **Privates Kellerabteil von 19.4 m<sup>2</sup>**

### ANGABEN

Referenz: **#5225948.Haus A.Haus A / A.2.2**

Typ: **Wohnung**

Verfügbarkeit: **30.11.2025**

Zimmer: **5.5**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **2. Stock**

Wohnfläche: **151 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **2025**

Parkplätze: **Ja, optional**

Heizanlage: **Fernheizung**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**



**m<sup>2</sup> Netto-Wohnfläche**, einem **ausbaubaren Estrich von 12.6 m<sup>2</sup>** und **zwei Balkonen mit insgesamt 37.0 m<sup>2</sup> Aussenfläche**. Das Raumangebot, die Belichtung und die flexible Nutzungsmöglichkeit machen dieses Objekt zu einer echten Rarität.

### Raumkonzept & Highlights

- **Offener Wohn-/Essbereich mit moderner Küche** (36.1 m<sup>2</sup>)
- **Fünf Zimmer**, darunter ein grosszügiges Büro (21.5 m<sup>2</sup>)
- **Ankleidezimmer (13.0 m<sup>2</sup>)** bei einem der Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer:
- Bad / WC (4.9 m<sup>2</sup>)
- Dusche / WC (5.8 m<sup>2</sup>)
- **Réduit (5.6 m<sup>2</sup>) & eigener Waschturm (WM/TU)**
- **Estrich von 12.6 m<sup>2</sup>**, direkt zugänglich – ideal als Stauraum oder Atelier

### Zwei Balkone:

- Balkon 1: 26.8 m<sup>2</sup>, teils gedeckt, südwestlich ausgerichtet
- Balkon 2: 10.2 m<sup>2</sup>, ideal für Morgen- oder Abendsonne
- **Privates Kellerabteil von 19.4 m<sup>2</sup>**
- **Lift** ab Tiefgarage direkt bis zur Wohnung

### Qualität & Ausstattung

- Hochwertige Bauweise mit energieeffizienter Technik
- Dreifachverglaste Fenster
- Entkalkungsanlage im Haus
- Mitgestaltung im Innenausbau möglich: Küche, Böden, Badezimmer

### Zusatzangebot

- **Einstellhallenparkplätze** können für CHF 30'000.– erworben werden

### Lage & Umgebung

Die Residenz Kreuzmatte liegt in ruhiger und sonniger Lage:

- **Nur 1 Gehminute vom Bahnhof Aefligen** – Bern in 20 Min. erreichbar
- Schulen, Einkauf und Natur in unmittelbarer Nähe

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

## LAGE

CH-3426 Aefligen | Bahnhofstrasse 3 | **CHF 925'000.-**



				
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 | **CHF 925'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>30.11.2025</b>	Wärmeverteilung	<b>Bodenheizung</b>
Typ	<b>Wohnung</b>	Höhenlage ü. M.	<b>495 m</b>
Referenz	<b>#5225948.Haus A.Haus A / A.2.2</b>	Zustand der Immobilie	<b>Neu</b>
Zimmer	<b>5.5</b>	Wohnfläche	<b>151 m<sup>2</sup></b>
Badezimmer	<b>2</b>	Netto Fläche	<b>151 m<sup>2</sup></b>
Stockwerk	<b>2. Stock</b>	Kellerfläche	<b>19.4 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2025</b>	Parkplätze	<b>Ja, optional</b>
Heizanlage	<b>Fernheizung</b>	Innenparkplatz	<b>1 nicht inklusive   CHF 30'000.-</b>

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Spielplatz

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Garage

#### INNENBEREICH

- Behindertengerecht
- Lift
- Offene Küche
- Dreifachverglasung
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner

#### BODEN

- Nach Wahl

ZUSTAND

- Neu

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## INNENANSICHT









**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## AUSSENANSICHT



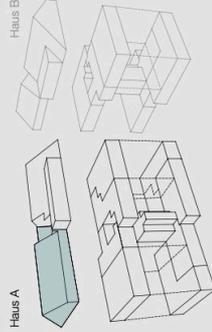




# GRUNDRISS

## KREUZMATTE

### Wohnung A.2.2 5.5 - Zimmer



Etage Dachgeschoss Haus A  
Wohnfläche  
HNF: 150.7 m<sup>2</sup> / NNF: 12.6 m<sup>2</sup>  
Aussenfläche  
37.0 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	-	-	Reserviert
Haus A / A.0.2	Wohnung	Erdgeschoss	5.5	-	-	Reserviert
Haus A / A.0.3	Wohnung	Erdgeschoss	5.5	-	-	Reserviert
Haus A / A.0.4	Wohnung	Erdgeschoss	3.5	-	-	Reserviert
Haus A / A.1.1	Wohnung	1. Stock	3.5	-	-	Reserviert
Haus A / A.1.2	Wohnung	1. Stock	2.5	-	-	Reserviert
Haus A / A.2.1	Wohnung	2. Stock	5.5	186 m <sup>2</sup>	CHF 895'000.-	Zu verkaufen
Haus A / A.2.2	Wohnung	2. Stock	5.5	151 m <sup>2</sup>	CHF 925'000.-	Zu verkaufen
Gebäude Haus B						
Haus B / B.0.1	Wohnung	Erdgeschoss	4.5	-	-	Reserviert
Haus B / B.0.2	Wohnung	Erdgeschoss	5.5	154 m <sup>2</sup>	CHF 895'000.-	Zu verkaufen
Haus B / B.0.3	Wohnung	Erdgeschoss	3.5	121 m <sup>2</sup>	-	Reserviert
Haus B / B.1.1	Wohnung	1. Stock	4.5	-	-	Reserviert

Referenz	Typ	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Preis	Status
Haus B / B.1.2	Wohnung	1. Stock	2.5	-	-	Reserviert
Haus B / B.2.1	Wohnung	2. Stock	4.5	-	-	Reserviert
Haus B / B.2.2	Wohnung	2. Stock	5.5	-	CHF 925'000.-	Zu verkaufen