



## **WOHNEN MIT PANORAMA: 3,5-ZIMMER WOHNUNG MIT UNVERBAUBARER SEESICHT**

Oberländerweg 35 | 3658 Merligen | Referenz : 5665632

**CHF 795'000.-**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	18

## WOHNEN MIT PANORAMA: 3,5-ZIMMER WOHNUNG MIT UNVERBAUBARER SEESICHT

CH-3658 Merligen | Oberländerweg 35 | **CHF 795'000.-**



Diese top gepflegte und laufend unterhaltene 3.5-Zimmer-Erdgeschosswohnung (Hochparterre) in Merligen überzeugt durch eine der begehrtesten Lagen am Thunersee. Die Aussicht ist atemberaubend, unverbaubar und begleitet Sie sowohl drinnen als auch draussen – mit freiem Blick über den See und die beeindruckende Bergkulisse. Das ruhige, familienfreundliche Wohnquartier sowie der rollstuhlgängige Zugang mittels Lift machen die Wohnung für alle Lebensphasen ideal.

### Highlights der Wohnung

- Einzigartige Lage mit unverbaubarer See- und Bergsicht
- Rollstuhlgängiges Gebäude mit Lift
- Sehr gepflegte, laufend unterhaltene Wohnung
- Balkon **und** seitlicher Sitzplatz – beide mit traumhafter Aussicht
- Ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld
- Eigenes Kellerabteil auf Wohnetage

### Raumaufteilung & Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein **geräumiger Eingangsbereich mit praktischer Garderobe**. Ein **Réduit mit Waschturm** sorgt für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Das **Badezimmer** ist grosszügig gestaltet und verfügt über **Badewanne und Dusche**.

### ANGABEN

Referenz: **5665632**

Typ: **Wohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **3.5**

Schlafzimmer: **2**

Badezimmer: **1**

Stockwerk: **Erdgeschoss**

Wohnfläche: **105 m<sup>2</sup>**

Baujahr: **1999**

Letzte Renovierungen: **2025**

Parkplätze: **Ja, obligatorisch**

Heizanlage: **Ölheizung**



Der Mittelpunkt der Wohnung ist der **helle, lichtdurchflutete Wohnraum**, der offen in die **gut ausgestattete Küche** übergeht. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den **sonnigen Balkon von 22m<sup>2</sup>**, welcher einen spektakulären Blick auf den schönen Thunersee, den pyramidenförmigen Niesen und die Betner Alpen bietet.

Die Wohnung verfügt über **zwei geräumige Schlafzimmer**:

- Eines mit eindrucklicher See- und Bergsicht
- Das andere mit direktem Zugang zum seitlichen, ebenfalls aussichtsreichen Sitzplatz von 20m<sup>2</sup>

#### **Parkierung**

- Ein **Einstellhallenparkplatz** kann für **CHF 40'000.–** zusätzlich erworben werden.
- Besucherparkplätze vorhanden

#### **Auffrischungen**

- **2023:** Fassade neu gestrichen
- **2025:** Liftrevision

**(Die Wohnung ist ausschliesslich als 1. Wohnsitz bewohnbar)**

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

#### **KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN**

Herr Yannis Simon  
E-Mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Mobil : 079 132 20 20



## LAGE

CH-3658 Merligen | Oberländerweg 35 | **CHF 795'000.-**



			
Öffentliche Verkehrsmittel	173 m	3 min.	-
Primarschule	1.02 km	16 min.	4 min.
Geschäfte	900 m	10 min.	2 min.
Restaurants	500 m	5 min.	1 min.

## ANGABEN

CH-3658 Merligen | Oberländerweg 35 | **CHF 795'000.-**

### ANGABEN

Verfügbarkeit	<b>Nach Absprache</b>	Wärmeverteilungen	<b>Radiator, Bodenheizung</b>
Typ	<b>Wohnung</b>	Zustand der Immobilie	<b>Gut</b>
Referenz	<b>5665632</b>	Wohnfläche	<b>105 m²</b>
Zimmer	<b>3.5</b>	Bruttowohnfläche	<b>105 m²</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>	Netto Fläche	<b>92 m²</b>
Badezimmer	<b>1</b>	Terrassenfläche	<b>20 m²</b>
Stockwerk	<b>Erdgeschoss</b>	Balkonfläche	<b>22 m²</b>
Baujahr	<b>1999</b>	Parkplätze	<b>Ja, obligatorisch</b>
Letzte Renovierungen	<b>2025</b>	Innenparkplatz	<b>1 nicht inklusive   CHF 40'000.-</b>
Heizanlage	<b>Ölheizung</b>		

### EIGENSCHAFTEN

#### UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Berge
- See
- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

#### AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Gartensitzplatz
- Besucherparkplätze

#### INNENBEREICH

- Lift
- Einstellhallenplatz
- Offene Küche
- Abstellraum
- Doppelverglasung
- Lichtdurchflutet

#### AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Private Waschküche
- Badewanne
- Dusche

BODEN

- Fliesen

ZUSTAND

- Gut

BESONNUNG

- Optimal

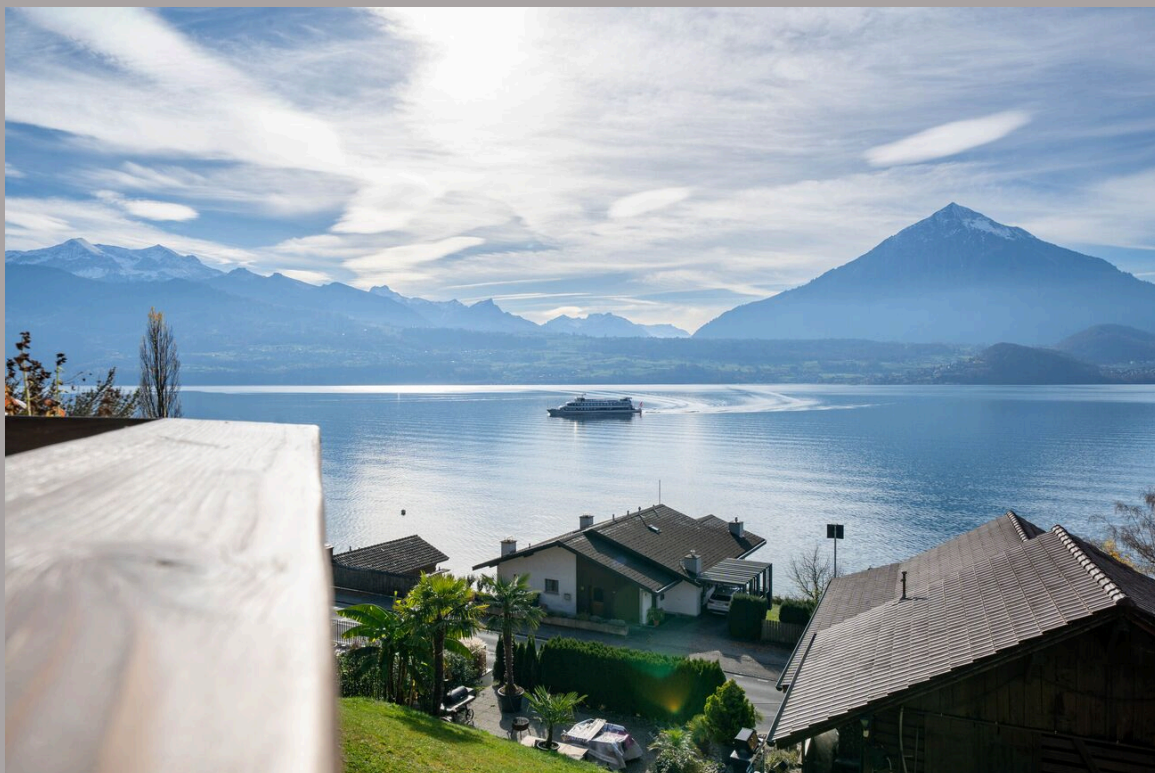
AUSSICHT

- |                   |                  |         |
|-------------------|------------------|---------|
| - Schöne Aussicht | - Unverbaubar    | - See   |
| - Freie Aussicht  | - Panoramansicht | - Berge |

## AUSSENANSICHT















## INNENANSICHT



















## Merligen

### 3.5-Zimmer Wohnung

