



EXKLUSIVE 6.5-ZI.-DUPLEX-WOHNUNG VON 211 M² UND GROSSER DACHTERRASSE

Lyssstrasse 6 | 3322 Urtenen-Schönbühl | Referenz : 5334075

CHF 1'495'000.-

INHALTSVERZEICHNIS

Beschreibung	3
Lage und Distanzen	5
Eigenschaften und Objektdaten	6
Grosse Bilder	8
Grundrissplan	24

EXKLUSIVE 6.5-ZI.-DUPLEX-WOHNUNG VON 211 M² UND GROSSER DACHTERRASSE

CH-3322 Urtenen-Schönbühl | Lysstrasse 6 | **CHF 1'495'000.-**



Diese aussergewöhnliche 6.5-Zimmer-Maisonettewohnung mit **211 m² Nettowohnfläche** verteilt sich auf zwei Ebenen (1. OG & 2. OG) und vereint stilvollen Wohnkomfort mit beeindruckender Grosszügigkeit und bester Lage – direkt beim Bahnhof Urtenen-Schönbühl.

Das im Jahr **2005 erbaute Duplex** wurde ursprünglich als zwei separate Wohnungen konzipiert und ist daher vielseitig nutzbar – ob als Generationenwohnsitz, für Wohnen & Arbeiten oder als Raumwunder für Familien.

Raumkonzept & Ausstattung

Untergeschoss (1. OG – 4.5 Zimmer):

- Drei Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken
- Grosszügiges Wohn-/Esszimmer mit heimeligem Schwedenofen
- Hochwertige Küche mit grosser Granitinsel und Geräten von Miele, V-Zug & Electrolux
- Zwei Nasszonen: Badezimmer mit Eck-Badewanne / Doppellavabo sowie Dusche / WC mit Duschfunktion
- Zwei Balkone mit Gartenblick

Obergeschoss (2. OG – 3.5 Zimmer Galerie):

- Zwei weitere Zimmer, offener Galeriebereich
- Separate Dusche / WC (2022 erneuert) mit Tageslicht
- Vorbereitung für Kücheneinbau vorhanden
- Direkter Zugang zur **grossen Dachterrasse (60 m²)** mit teilweiser

ANGABEN

Referenz: **5334075**

Typ: **Wohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **6.5**

Schlafzimmer: **5**

Badezimmer: **3**

Stockwerk: **1. Stock**

Wohnfläche: **243 m²**

Baujahr: **2005**

Letzte Renovierungen: **2024**

Parkplätze: **Ja, obligatorisch**



Überdachung

- Réduit (5.3 m²) und Waschturm (Miele) integriert

Highlights auf einen Blick

- **Exklusive Netto-Wohnfläche von 211 m²** mit Raumhöhen über 2.70 m
- Helle Räume mit Fenstern nach Osten, Süden und Westen
- **Drei Aussenbereiche:** Zwei Balkone + grosse Dachterrasse
- **Zwei separate Eingänge**, ideal auch für Mehrgenerationen oder Teilvermietung
- **Lift direkt von der Einstellhalle** (rollstuhlgängig)
- **Zwei breite Einstellhallenparkplätze** (optional mit Stromanschluss für E-Mobilität)
- **Privatsphäre & Weitblick** – oberste Wohnung mit Blick in den Gartenbereich
- Viel Stauraum: Keller (16.8 m²), Réduit, Einbauschränke & Schuh-/Putzschrank

Technik & Erneuerungen

- **Wärmepumpe (neu 2024)**
- Solaranlage (2023), elektrische Storen (2022)
- Neue Kücheninsel & Geräte (2022)
- Neue Dusche/WC & LED-Beleuchtung (2022)
- Dachunterhalt mit neuer Lichtkuppel (2021)
- Wohnung frisch gestrichen (2021)

Lage & Umgebung

- **Direkt am Bahnhof:** In 14 Min. mit dem Zug in Bern
- Einkauf, Shoppyland, Spa & Solbad in wenigen Minuten
- Naherholung am Moossee & viele Freizeitangebote
- Gute Erreichbarkeit mit Auto (Zürich, Basel, Lausanne je ca. 1 Std.)

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
Tel. : 031 301 19 19
Mobil : 079 132 20 20

LAGE

CH-3322 Urtenen-Schönbühl | Lysstrasse 6 | **CHF 1'495'000.-**



				
Öffentliche Verkehrsmittel	10 m	1 min.	-	1 min.
Geschäfte	40 m	2 min.	2 min.	1 min.
Restaurants	94 m	2 min.	2 min.	2 min.

ANGABEN

CH-3322 Urtenen-Schönbühl | Lyssstrasse 6 | **CHF 1'495'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	Nach Absprache	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Typ	Wohnung	Zustand der Immobilie	Sehr gut
Referenz	5334075	Wohnfläche	243 m²
Zimmer	6.5	Bruttowohnfläche	243 m²
Schlafzimmer	5	Netto Fläche	211 m²
Badezimmer	3	Terrassenfläche	60 m²
Anzahl Toiletten	3	Balkonfläche	20 m²
Stockwerk	1. Stock	Erneuerungsfonds	CHF 95'049.- am 31.12.2024
Baujahr	2005	Parkplätze	Ja, obligatorisch
Letzte Renovierungen	2024	Innenparkplatz	2 nicht inklusive CHF 80'000.-
Anzahl Terrassen	1	Amtlicher Wert	CHF 747'390.-
Balkone	2		
Heizanlage	Luft-Wasser-Wärmepumpe		

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- | | | |
|-------------------------|---------------------|--------------------|
| - Geschäfte | - Apotheke | - Kinderfreundlich |
| - Einkaufsmöglichkeiten | - Bahnhof | - Spielplatz |
| - Bank | - Bushaltestelle | - Arzt |
| - Post | - Autobahnanschluss | - Thermalbad |
| - Restaurant(s) | | |

AUSSENBEREICH

- | | | |
|-------------|---------------|----------|
| - Balkon(e) | - Terrasse(n) | - Garage |
|-------------|---------------|----------|

INNENBEREICH

- | | | |
|----------------------|--------|----------|
| - Behindertengerecht | - Lift | - Keller |
|----------------------|--------|----------|

- Abstellraum
- Schwedenofen

- Doppelverglasung

- Lichtdurchflutet

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Waschmaschine

- Wäschetrockner
- Dusche
- Badewanne

- Photovoltaik-Paneele
- Zentralstaubsauger

BODEN

- Fliesen

- Parkett

- Marmor

BESONNUNG

- Optimal

- Ganzer Tag besonnt

STIL

- Modern

INNENANSICHT





























PASSIO
IMMOBILIEN AG

AUSSENANSICHT







Schönbühl

1. Obergeschoss



Schönbühl

2. Obergeschoss

