



## **OASI LUMINOSA E ACCOGLIENTE CON BALCONE, SOLE SERALE E MOLTO SPAZIO**

Fuchshubelstrasse 13 | 3063 Ittigen | Riferimento : 6002290

**CHF 775'000.-**

## **ELENCO**

Pagina descrittiva	3
Pagina situazione e distanze	5
Caratteristiche dettagliate e dati dell'oggetto	6
Immagini grandi	8

## OASI LUMINOSA E ACCOGLIENTE CON BALCONE, SOLE SERALE E MOLTO SPAZIO

CH-3063 Ittigen | Fuchshubelstrasse 13 | CHF 775'000.-



Benvenuti alla Fuchshubelstrasse 13 a Ittigen, un comune residenziale molto apprezzato e ben servito, situato alle porte di Berna. Qui il comfort urbano, la tranquillità e un'eccellente infrastruttura si fondono in modo ideale. I negozi, i trasporti pubblici, le scuole e le aree ricreative si trovano nelle immediate vicinanze e rendono questa posizione particolarmente attraente.

Mi presento: un generoso **appartamento di 5 stanze al secondo piano**, che entusiasma per la sua luminosità, il suo senso di spaziosità e la sua intelligente suddivisione. Con una superficie abitabile di circa **127 m<sup>2</sup>**, offro molto spazio per vivere, rilassarsi e godersi la vita – perfetto per chi apprezza il comfort, la tranquillità e un ambiente abitativo piacevole.

Appena entrate, percepirete la mia atmosfera calda e accogliente. Il mio ingresso vi conduce direttamente al mio cuore: un luminoso e spazioso soggiorno-sala da pranzo con un accogliente **camino**, che crea un'atmosfera piacevole soprattutto nei giorni più freddi. Da qui si accede direttamente al mio balcone, da cui si gode di una vista mozzafiato e di una splendida luce serale.

La mia cucina a vista è stata modernizzata e unisce funzionalità a un piacevole senso di abitabilità. Il mio layout è completato da un pratico ridotto, tre camere luminose, un bagno con doccia e vasca e un bagno per gli ospiti separato.

Un altro highlight è la possibilità di utilizzare la piscina coperta completamente ristrutturata, che aumenta ulteriormente il comfort abitativo e vi permette di

### DATI GENERALI

Riferimento: **6002290**

Tipo: **Proprietà per piani**

Disponibilità: **Immediata**

Locali: **5**

Camere: **3**

Bagno: **1**

Piano: **2° piano**

Superficie abitabile: **127 m<sup>2</sup>**

Anno costruzione: **1973**

Ultime ristrutturazioni: **2026**

Tipi di riscaldamento: **Gas, A  
distanza**



concedervi momenti di benessere direttamente in casa.

### **I miei punti salienti in un colpo d'occhio**

- Ampia 5-camera con un layout ben pensato
- 127 m<sup>2</sup> di superficie abitabile
- Luminoso soggiorno e zona pranzo con accogliente camino
- Balcone con vista panoramica e splendida luce serale
- Cucina moderna aperta
- Tre camere luminose
- Bagno con doccia e vasca da bagno
- Toilette separata per gli ospiti
- Ascensore nell'edificio
- 1 Posto in parcheggio coperto
- 1/3 di cantina e spazio hobby/artigianale
- Partecipazione al centro acquatico ristrutturato nel quartiere con libero accesso per i residenti
- Ampio parco giochi all'interno del quartiere a misura di famiglia
- Utilizzo flessibile: come investimento o per uso personale
- Collegamento alla rete di teleriscaldamento già deciso fino al 2027 circa
- Immobile costantemente modernizzato

### **Modernizzato e mantenuto costantemente**

Sia io che la proprietà sono stati costantemente mantenuti e modernizzati:

- **2025-2027**: passaggio al teleriscaldamento (già deciso)
- **2025**: Ascensore completamente rinnovato
- **2024**: Nuova doccia e nuovo lavastoviglie
- **2023**: Piscina coperta completamente ristrutturata
- **2021**: Lavori di pittura completi nell'appartamento
- **2014**: Nuova cucina, bagno e lavori di ceramica
- **2013**: Nuovo pavimento in parquet
- **2012**: Finestre ristrutturate
- **2005**: tetto ristrutturato

Il mio ambiente di vita è particolarmente piacevole: Ittigen offre la combinazione ideale di tranquillità e vicinanza alla città. Grazie all'eccellente collegamento con i trasporti pubblici, si può raggiungere il centro di Berna in poco tempo, mentre le aree ricreative e i parchi verdi si trovano proprio davanti alla porta di casa e invitano a rilassarsi.

Sono una casa per persone che apprezzano la luminosità, la generosità e un senso di accoglienza rilassato con il sole della sera.

Sono ansioso di conoscerla e forse presto diventerò la sua nuova casa o il suo prossimo investimento.

Convinca se stesso e fissi un appuntamento per la visita oggi stesso.  
Ci auguriamo di potervi contattare!





### **CONTATTO PER VISITA**

Signor Manuel Bleuer  
E-mail : [info@passio.ch](mailto:info@passio.ch)  
Tel. : 031 301 19 19  
Cellulare : 079 132 20 20

## SITUAZIONE

CH-3063 Ittigen | Fuchshubelstrasse 13 | **CHF 775'000.-**



				
Trasporti pubblici	140 m	5 min.	5 min.	1 min.
Scuola primaria	901 m	19 min.	13 min.	4 min.
Negozi	640 m	12 min.	12 min.	12 min.
Ristoranti	105 m	5 min.	5 min.	2 min.

## DATI GENERALI

CH-3063 Ittigen | Fuchshubelstrasse 13 | **CHF 775'000.-**

### DATI GENERALI

Disponibilità	<b>Immediata</b>	Ultime ristrutturazioni	<b>2026</b>
Tipo	<b>Proprietà per piani</b>	Tipi di riscaldamento	<b>Gas, A distanza</b>
Riferimento	<b>6002290</b>	Impianto di riscaldamento	<b>Radiatore</b>
Locali	<b>5</b>	Stato dell'immobile	<b>Buono</b>
Camere	<b>3</b>	Superficie abitabile	<b>127 m<sup>2</sup></b>
Bagno	<b>1</b>	Superficie abitabile lorda	<b>127 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2° piano</b>	Superficie netta	<b>111 m<sup>2</sup></b>
Anno costruzione	<b>1973</b>	Parcheggio interno	<b>1 incluso</b>

### CARATTERISTICHE

#### DINTORNI

- Area residenziale
- Stazione
- Bambini benvenuti
- Negozi
- Fermata Bus
- Scuola primaria

#### ESTERNO

- Balcone/i

#### INTERNO

- Ascensore
- Sgabuzzino
- Doppi vetri
- Cucina aperta
- Piscina
- Continuato
- WC ospiti
- Caminetto
- Con stile

#### DOTAZIONE

- Cucina attrezzata
- Vasca da bagno
- Doccia
- Lavanderia collettiva

#### PAVIMENTO

- Piastrelle
- Parquet

LUCE DEL SOLE

- Ottimale
- In serata

VISTA

- Vista distante

STILE

- Classico
- Moderno



**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## VISTA ESTERIORE



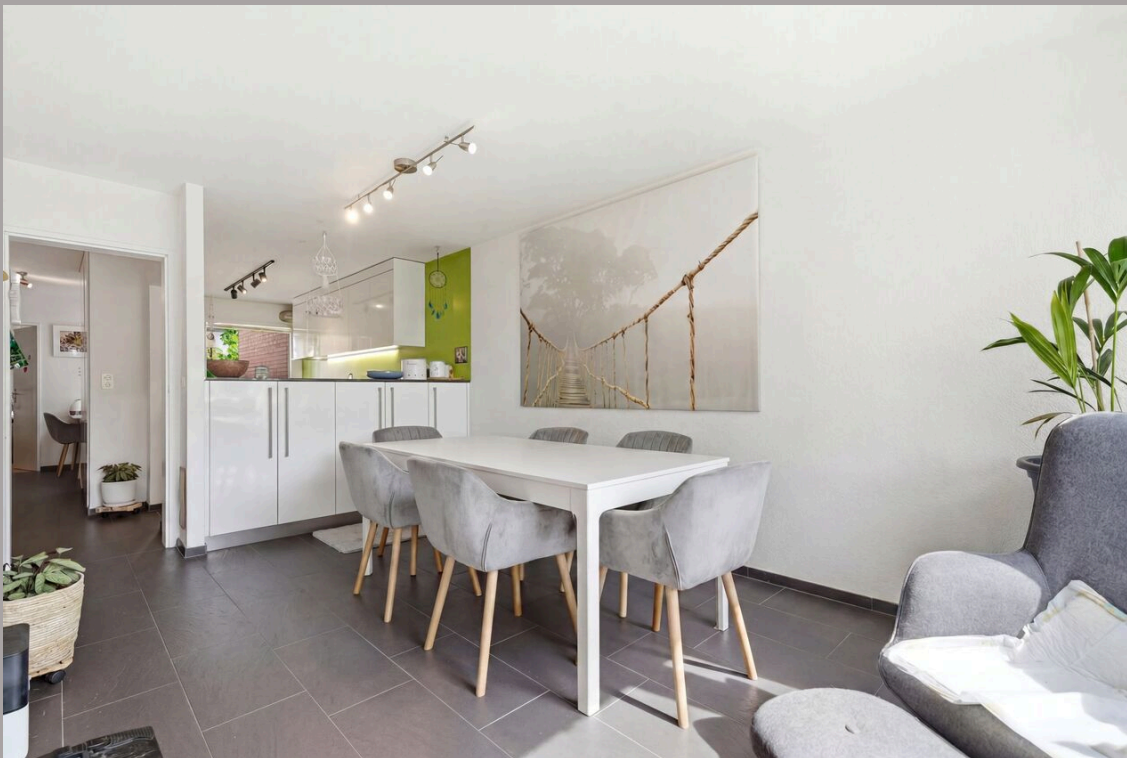






**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

## VISTA INTERIORE

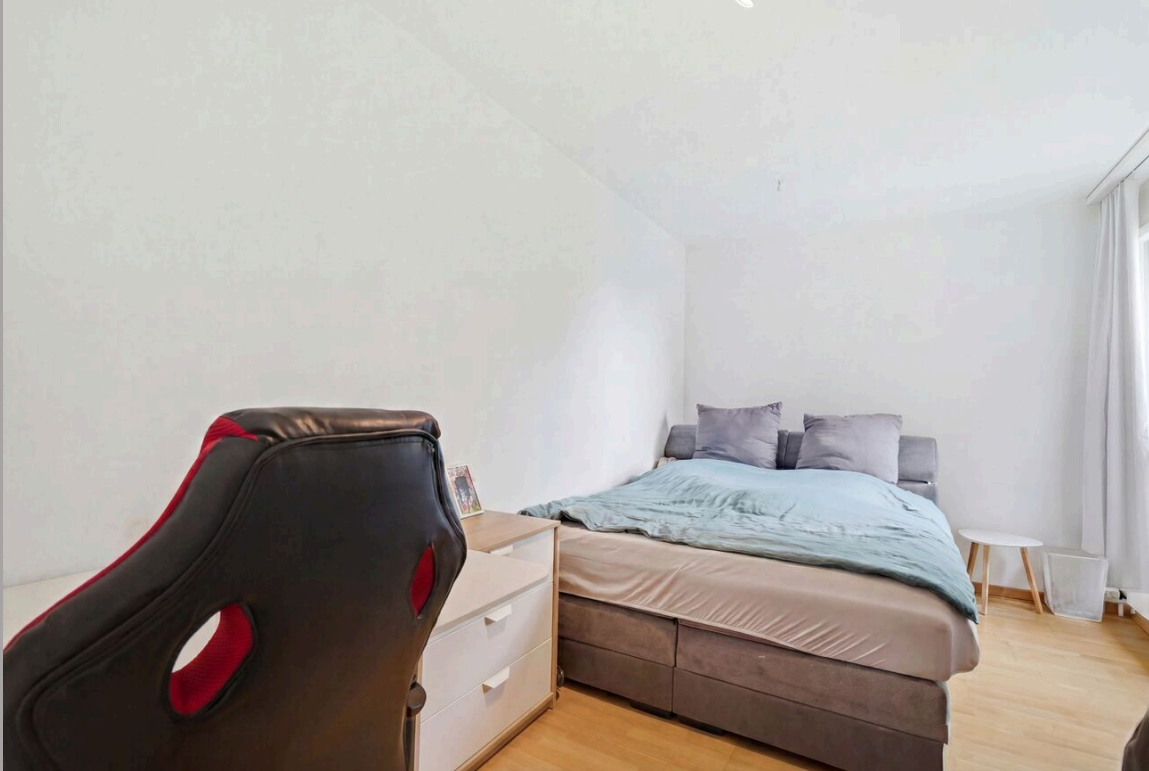


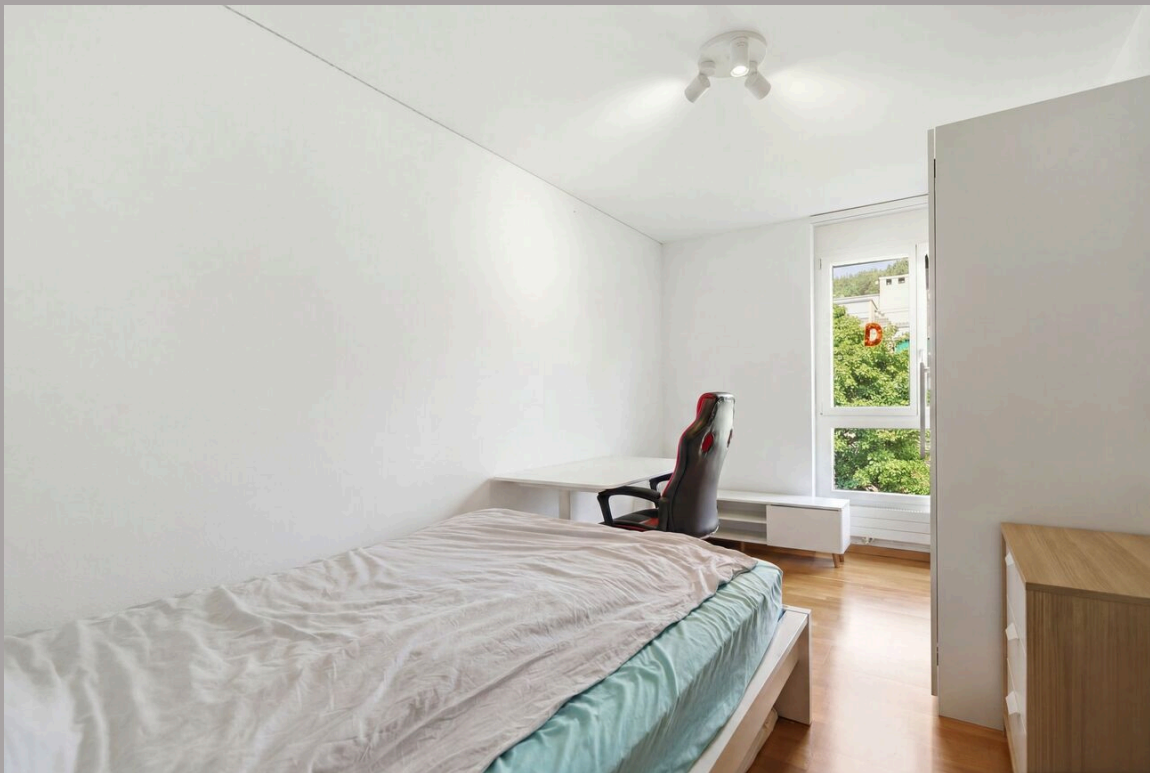


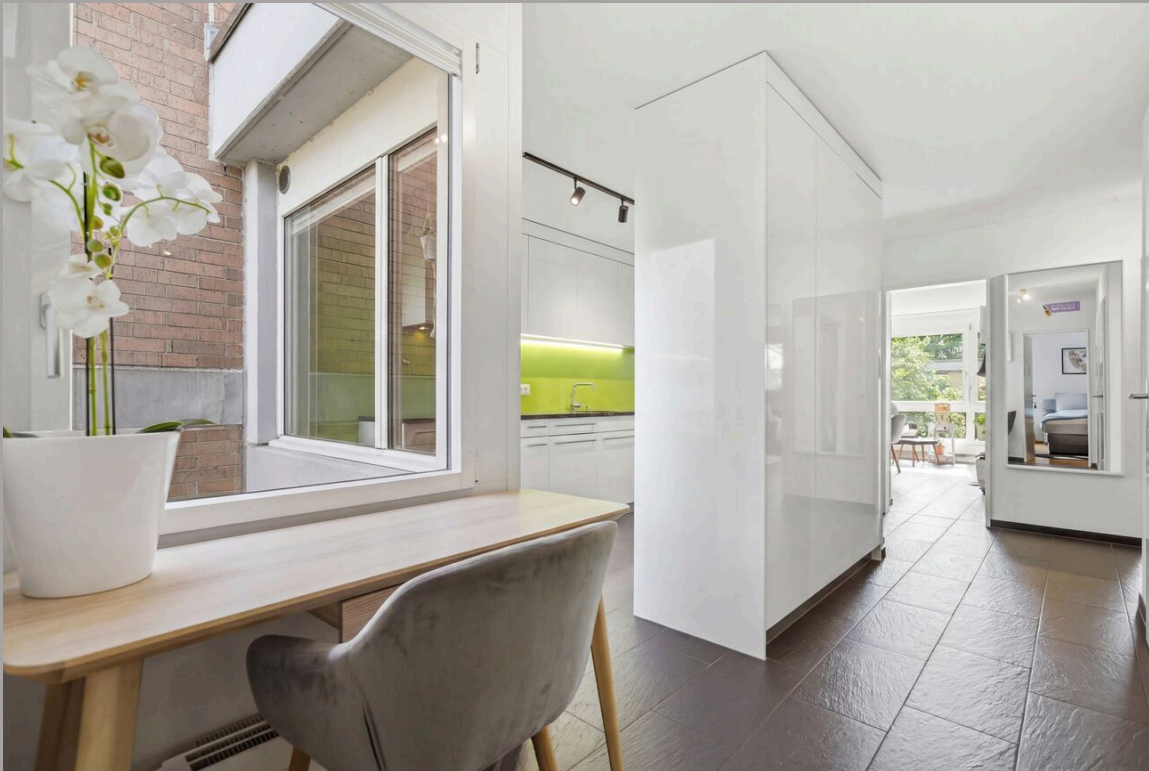














**PASSIO**  
IMMOBILIEN AG

Ittigen

5-Zimmer Wohnung

