

verkaufsdokumentation

VIER

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

MOOS



Drohnenaufnahme Viermoos - Juni 2026



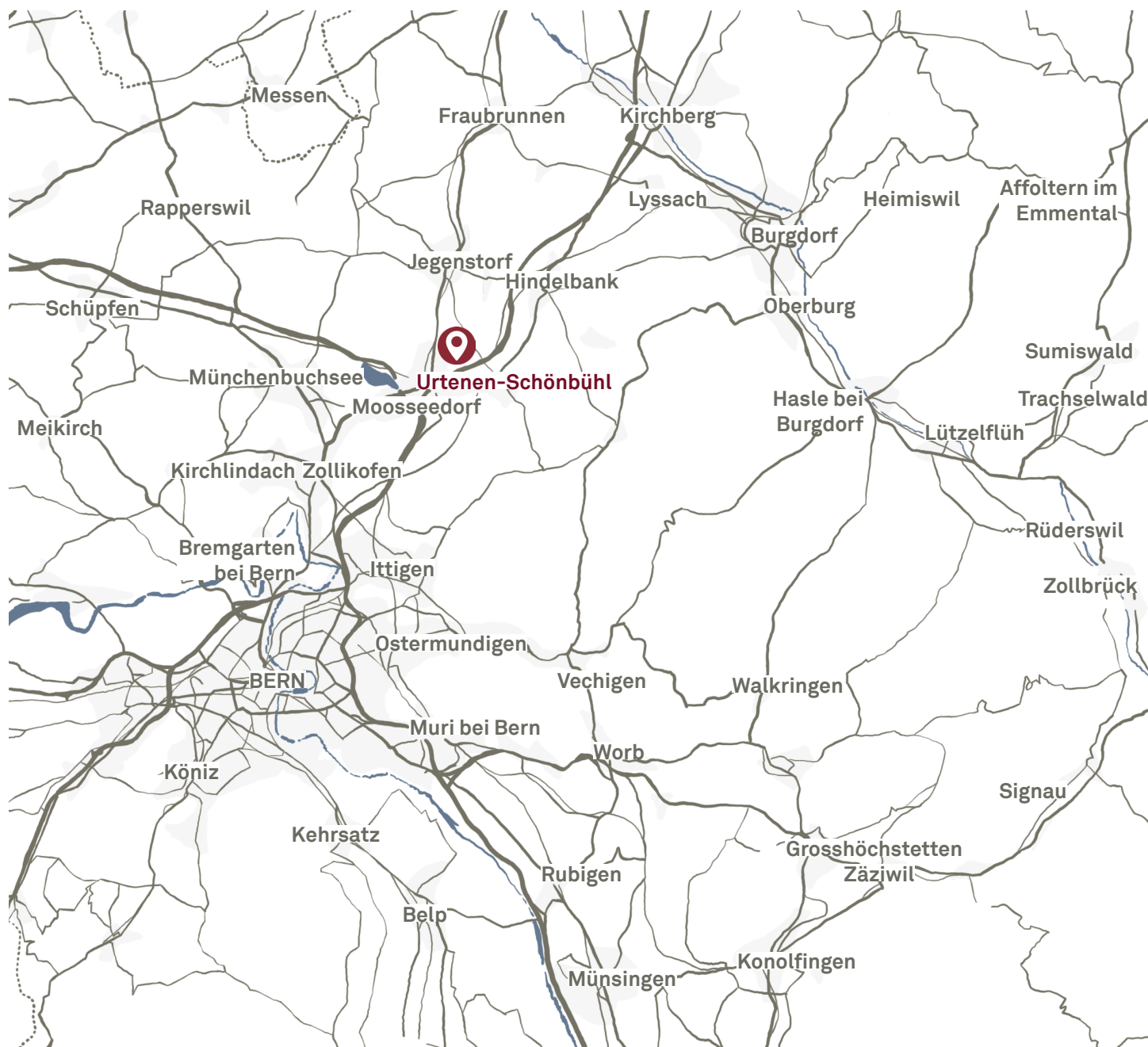
Drohnenaufnahme Viermoos - Juni 2026

VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

inhaltsverzeichnis

makrolage	4
mikrolage	5
infrastruktur	6
impressionen musterwohnung	7
projektbeschrieb	8
kurzbaubeschrieb	9
zahlungsplan / verkaufsbedingungen	10
impression	11
umgebung	12
umgebungsgestaltung - pflanzenkonzept	13
impression	14
haus 3	15
impression	26
haus 4	27
impression musterwohnung	32
kontakt	33



In Urtenen-Schönbühl ist man von den Naturschönheiten des Grauholz- und Bubenloowaldes sowie dem idyllischen Moossee umgeben, die wunderbare Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung bieten. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen, fernab des städtischen Trubels geniessen.

Trotz der idyllischen Lage ist Urtenen-Schönbühl zentral gelegen und verfügt über exzellente Verkehrsverbindungen. Sie erreichen die Stadt Bern und andere umliegende Orte problemlos und schnell. Diese optimale Anbindung ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge des Landlebens zu geniessen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Urtenen-Schönbühl bietet Wohn- und Lebensraum zum Wohlfühlen. Hier findet man ein vielfältiges Angebot für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie zahlreiche Arbeitsplätze. Darüber hinaus verfügt Urtenen-Schönbühl über gute Kinderbetreuungs-, Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. All das macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort.

Neben dem reichen Vereinsleben bietet Urtenen-Schönbühl auch eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen und Freizeitmöglichkeiten. Ob Konzerte, Ausstellungen oder lokale Feste.



Adresse Wohnüberbauung Viermoos
Lyssstrasse 1 - 13, 3322 Urtenen-Schönbühl

Lage Die Wohnüberbauung befindet sich an der Lyssstrasse in Urtenen-Schönbühl. Die Neubauten sind optimal in die vorhandene Infrastruktur eingegliedert.

Einkaufen Diverse Lebensmittel- und Fachgeschäfte sind in der direkten Umgebung und bequem zu Fuss erreichbar.

Schulen Der Kindergarten und die Schule sind ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Freizeit

In Urtenen-Schönbühl sind zahlreiche Vereine vertreten, von welchen profitiert werden kann. Dazu gehören u.a. der Unihockeyclub Hornets, FC Schönbühl, der Turnverein oder die Jungscharen. Ganzjährig steht das Solbad&Spa Schönbühl für Erholung offen und im Sommer lädt das Strandbad Moossee zum Verweilen ein oder auch der schöne Golfplatz Moossee mit insgesamt 33-Löcher. Die umliegenden Wälder sowie der Moossee sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen einen autofreien Ausflug in die Natur.

Erschliessung

Die RBS-Strecke Bern-Solothurn sowie die SBB Strecke Bern-Langnau i.E. bedienen das Quartier in regelmässigen Abständen. Beide Bahnhöfe sind direkt vor der Tür.

Privatverkehr

Die Autobahn A1 sowie die Autobahn A6 sind in 3 Minuten erreichbar.



Wohnüberbauung Viermoos
Lysstrasse, 3322 Urtenen-Schönbühl



Flughafen Belp 32min | 25km



Autobahn A1 3min | 1.4km
Autobahn A6 3min | 1.4km



Schönbühl RBS 1min zu Fuss | 90m



Schönbühl RBS 1min zu Fuss | 90m
Shoppyland RBS 4min zu Fuss | 500m
Schönbühl SBB 3min zu Fuss | 350m



Coop Supermarkt Zentrum Shoppyland 1min zu Fuss | 90m
6min zu Fuss | 600m



Kindergarten Zentrum 4min zu Fuss | 300m



Schulanlage Lee 7min zu Fuss | 700m



Solbad & Spa Schönbühl 3min zu Fuss | 260m



Überzeugen Sie sich selbst von unserem erstklassigen Ausbaustandard: Besichtigen Sie jetzt unsere neue Musterwohnung und entdecken Sie, wie Wohnen zum Erlebnis wird. Am besten kontaktieren Sie uns noch heute für Ihren individuellen Besichtigungstermin!



impressionen musterwohnung

VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

NEUBAU WOHNÜBERBAUUNG URTENEN-SCHÖNBÜHL

Die dreieckige Parzelle liegt zentral im Ortskern von Urtenen-Schönbühl direkt am Bahnhof Schönbühl RBS. In einem Workshop-Verfahren mit Fachleuten und Gemeindevertretern entstand das nun vorliegende Bebauungskonzept. Vier formal verwandte Baukörper orientieren sich um einen Aussenraum im Zentrum des Areals. Die hochwertige Aussenraumgestaltung wird naturnah und verkehrsfrei gehalten. Die einzelnen Gebäude wiederum nehmen Bezug zum gebauten Kontext und werden dezent unterschiedlich ausformuliert. Es entsteht ein vielfältiges Angebot an Eigentumswohnungen: Vom Wohnatelier bis zur grosszügigen Attikawohnung mit eindrucksvoller Terrasse, von der 2.5 bis zur 5.5 Zimmerwohnung. Praktisch alle Eigentumswohnungen sind zwei- bis dreiseitig orientiert. Der zentrale durchgehende Wohnraum erlaubt unterschiedliche Aussenraumbezüge. Sämtliche Gebäude werden über eine gemeinsame Einstellhalle unterirdisch verbunden.

Das nordöstliche Haus 02, welches den städtebaulichen Abschluss gegen das Zentrum von Urtenen-Schönbühl bildet, wird später als Mietwohnobjekt angeboten.

Die Gesamtüberbauung wird nach dem Minergiestandard zertifiziert.



Gebäudehülle

Tragkonstruktion in Massivbauweise. Fassade mit mineralischer Aussenwärmedämmung verputzt gemäss kantonalen Energievorschriften.

Flachdach auf Betondecke im Gefälle. Materialstärke Wärmedämmung gemäss Energienachweis. Dichtungsbahn zweilagig Polymerbitumen thermisch verschweisst und wurzelbeständig. Extensiv begrünt. Aufgesetzte Photovoltaikanlage auf allen Dächern.

Äussere Abschlüsse

Fenster und Fenstertüren in Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung. Beschattung Einzelfenster an Fassadenaussenseite mit Rafflamellenstoren motorisiert.

Beschattung / Verdunkelung Loggien mittels Vertikalmarkisen, motorisiert.

Treppenhaus

Vorfabrizierte Betontreppen und rollstuhlgängiger Personenaufzug zu allen Wohnungen ab Einstellhalle. Gedeckter Hauszugang beleuchtet.

Einstellhalle

Einstellhalle mit Zufahrtsrampe für 64 Fahrzeuge. Lastmanagement für Elektroparkplätze als Grundinstallation. Alle Parkplätze (exkl. Besucher-Parkplätze) sind mit Flachband erschlossen.

Haustechnik

Wärmeerzeugung mittels Erdsondenwärmepumpe
Wärmeverteilung über Bodenheizung mit Freecooling
Zentrale Wassererwärmung (Erdsonde / Elektro)

Einfache, kontrollierte Lüftung gemäss Anforderungen Minergie

Hausautomation eSmart System (Heizung, Storen, Zugang und Verbrauchs-Monitoring)

Photovoltaik-Anlage auf Dach mit gemeinsamen Zusammenschluss zum Energieverbrauch (ZEV)

Bodenbeläge

Wohnräume:

Eichen Parkett (matt versiegelt) aus der Kollektion der Firma Magenta

Nasszellen:

Keramische Platten aus der Kollektion der Firma Magenta

Wand- und Deckenbeläge

Wände in Wohn- und Schlafräumen mit Abrieb 1.0mm gestrichen.

Wände in Nassräumen im Spritzbereich raumhoch mit keramischen Platten. Decken, Gipsglattstrich gestrichen.

Küchen

Komplette Küche aus der Kollektion der Firma Magenta mit V-Zug Geräten. Arbeitsplatte in Keramik und hinterleuchteter ESG Glasrückwand.

Nassräume

Standardapparateliste mit der GESSI 316 Linie nach Standardauswahl Architekt.

Hand- & Kopfbrause GESSI 316 und eingelassener Spiegelschrank mit Doppeltüre und dimmbarem LED Licht.

Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler gemäss Verkaufsplan in Wohnung oder im UG (WHG Nr. 25 / 28 / 39 / 42).

Typ Waschmaschine & Wäschetrockner: V-Zug Adora V2000 oder gleichwertig

Umgebung

Erschliessungszone zu Eingängen sickerfähiger Belag. Zufahrt zu Einstellhalle und Platz vor Einstellhallenzufahrt Asphalt.

Bepflanzung, Sträucher und Bäume gemäss Umgebungsplan.



Zahlungsplan Käufer

Für die Käufer besteht ein attraktiver Zahlungsplan.

Folgende Tranchen sind nach Baufortschritt zu bezahlen.

Bei Reservation als Anzahlung **CHF 20'000.00**

10 % Bei Verurkundung (abzüglich Anzahlung CHF 20'000.00)

90 % Vor Bezug des Objekts (ab September 2026 möglich)

Fragen Sie nach unseren Finanzierungspartner, die Ihnen gerne ein passendes Angebot unterbreiten.
Mehrere Banken haben ein GU Dossier erstellt und können Ihnen eine attraktive Finanzierung anbieten.

Verkaufsbedingungen

Allgemein

Wertneutrale Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich sind die gebaute Masse, Konstruktionen und Materialien am Bau zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages. Massgebend sind einerseits die mit der AR3 Architekten AG zusammen ausgearbeiteten Pläne im MST 1:100, der detaillierte Baubeschrieb und andererseits primär der am Bau feststellbare Zustand zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages.

Nebenkosten

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Baubewilligungsgebühren
- Anschlussgebühren Kanalisation, Wasser, Strom, Telekommunikation, Kabel-TV
- Gebäudeversicherung während der Bauzeit
- Plankopien

Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

- Handänderungssteuer
- Notariatskosten und Gebühren
- Grundbuchgebühren
- Kosten für Schuldbrieferrichtung
- Änderungswünsche der Käufer gegenüber dem Baubeschrieb und den Bauausführungsplänen
- Aufwendungen der Planer für Änderungswünsche der Käufer

Auskunft, Informationen und Besichtigungen

REMAX Immobilien Zollikofen ist für den Verkauf Alleinbeauftragte. Die vorliegende Dokumentation bezweckt eine Orientierung der Kaufinteressenten über die Kaufobjekte. Der Inhalt bildet weder Teil einer Offerte oder eines allfälligen Verkaufsvertrages noch sind irgendwelche Zusicherungen enthalten.

Copyright

Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

Haftungsausschluss

Alle abgebildeten Visualisierungen sind Stimmungsbilder und somit nicht verbindlich.

Bern, im August 2026



Drohnenaufnahme Haus 1 - Juni 2026



Drohnenaufnahme Viermoos - Juni 2026

VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

Informationen
Lage: Erdgeschoss

Umgebung

HAUS 1-4

50
20
10
0



H1 Neubau | Lysstrasse 13, 3322 Urtenen-Schönbühl
 • 2x 5.5 Zi-Wohnungen
 • 5x 4.5 Zi-Wohnungen
 • 4x 3.5 Zi-Wohnungen
 Insgesamt 11 Wohnungen

H3 Neubau | Lysstrasse 5&7, 3322 Urtenen-Schönbühl
 • 4x 5.5 Zi-Wohnungen
 • 4x 4.5 Zi-Wohnungen
 • 2x 3.5 Zi-Wohnungen
 • 4x 2.5 Zi-Wohnungen
 Insgesamt 14 Wohnungen

H4 Neubau | Lysstrasse 1&3, 3322 Urtenen-Schönbühl
 • 5x 5.5 Zi-Wohnungen
 • 3x 4.5 Zi-Wohnungen
 • 6x 2.5 Zi-Wohnungen
 Insgesamt 14 Wohnungen



Umgebungsgestaltung - Pflanzenkonzept

HAUS 1-4



LEGENDE

Hardflächen

- Sickerasphaltbelag oder Saibro Festkies
- Kiesfläche
- Fallschutzbelag

Grünflächen

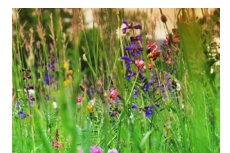
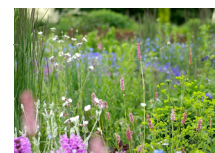
- Rasenflächen
- Ökologische Ausgleichsflächen
- Staudenflächen allgemein
- Staudenflächen privat

Ausstattung

- Veloanlehnbügel
- Spielgerät
- Zaun

Bepflanzung

- Bäume bestehend
- Strassenbaum neu
- Platzbaum neu
- Solitärbaum neu
- Wildsträucher neu
- Formschritthecke neu





Drohnenaufnahme Viermoos Haus 1 - Juni 2026

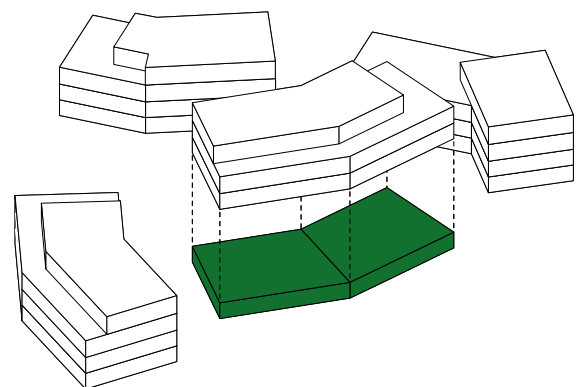
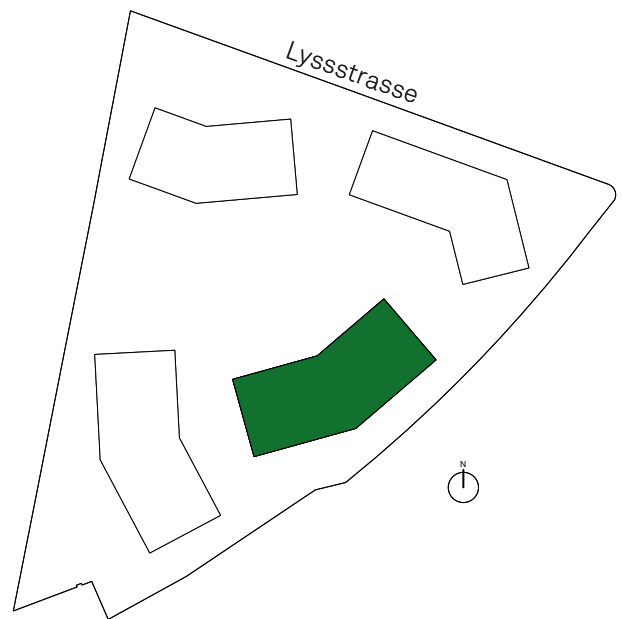


Drohnenaufnahme Viermoos - Juni 2026

VIER

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

MOOS



VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

Informationen

Lage: Erdgeschoss

Keller: 12.9m²

Sitzplatz: 24.1m²

Gartenanteil: 200.0m²

CHF 1'075'000.00

WHG 25 - 4.5 Zimmer - 107.0 Nettowohnfläche

HAUS 3



VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

Informationen

Lage: Erdgeschoss

Keller : 9.3m²

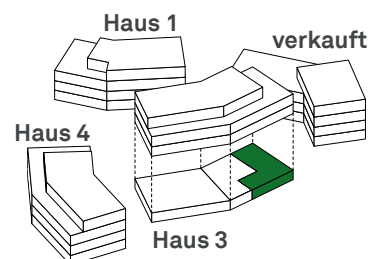
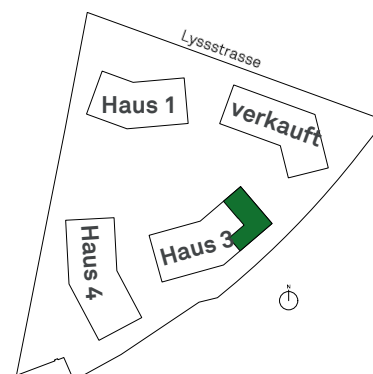
Sitzplatz: 24.1m²

Gartenanteil: 120m²

CHF 1'030'000.00

WHG 28 - 4.5 Zimmer - 107.0 Nettowohnfläche

HAUS 3

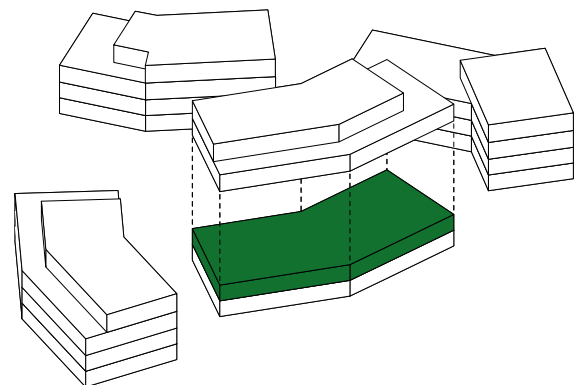
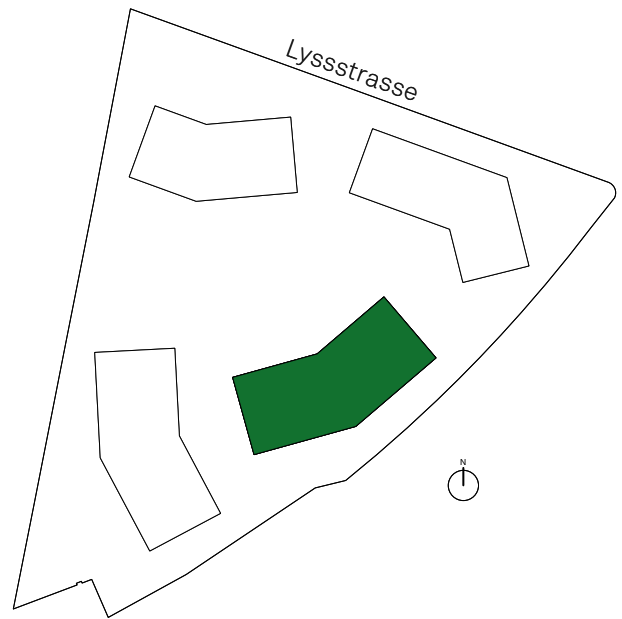


5
2
1
0



VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL



VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

Informationen

Lage: 1. Obergeschoss

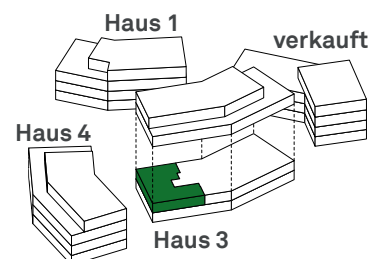
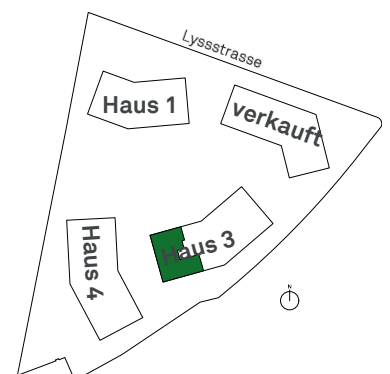
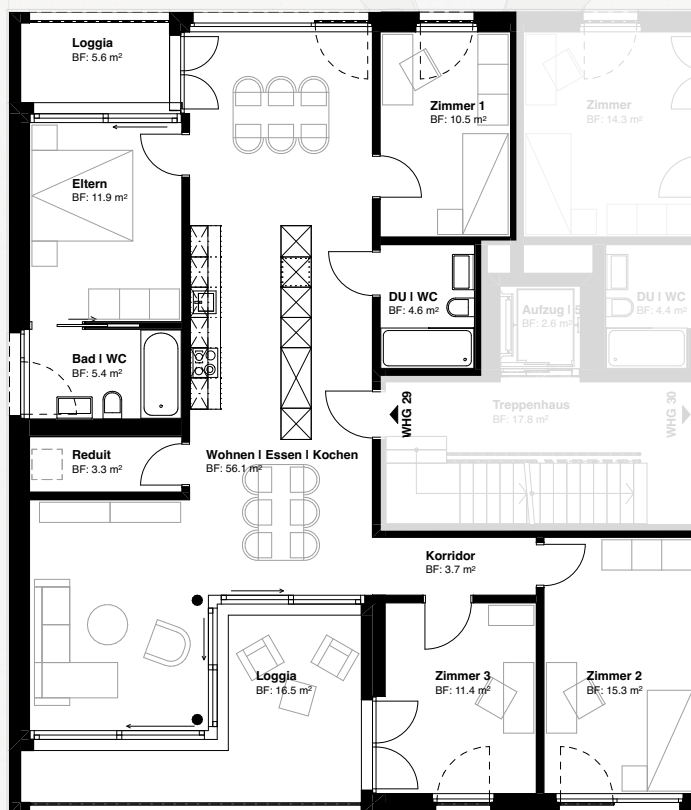
Keller: 12.8m²

Loggia: 22.1m²

CHF 1'140'000.00

WHG 29 - 5.5 Zimmer - 122.2 Nettowohnfläche

HAUS 3



5
2
1
0



VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

Informationen

Lage: 1. Obergeschoss

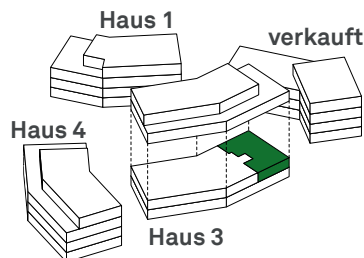
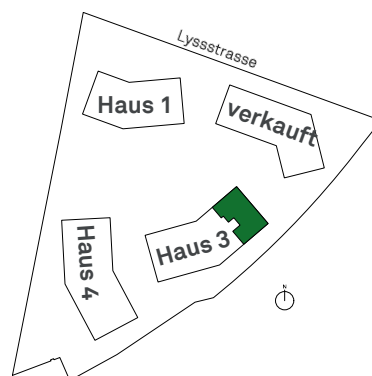
Keller : 8.3m²

Loggia: 22.1m²

CHF 1'010'000.00

WHG 32 - 4.5 Zimmer - 108.2 Nettowohnfläche

HAUS 3



5
2
1
0

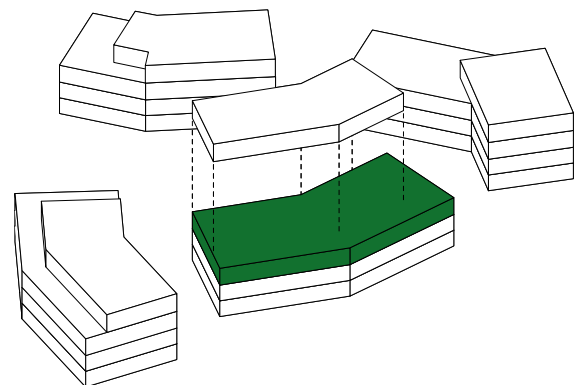
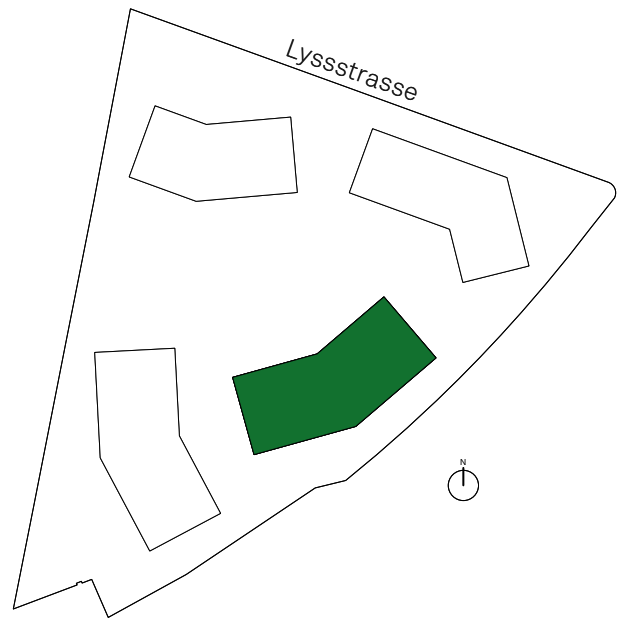


20

VIER

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

MOOS



VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

Informationen

Lage: 2. Obergeschoss

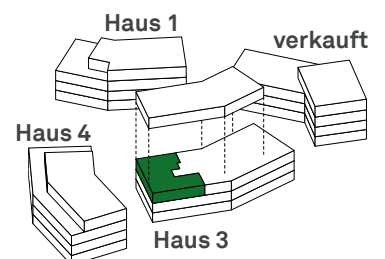
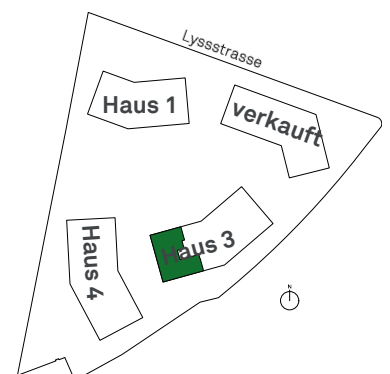
Keller: 15.5m²

Loggia: 22.1m²

CHF 1'160'000.00

WHG 33 - 5.5 Zimmer - 122.2 Nettowohnfläche

HAUS 3



5
2
1
0



VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

Informationen

Lage: 2. Obergeschoss

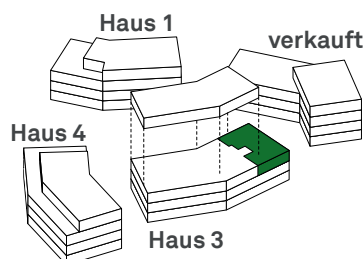
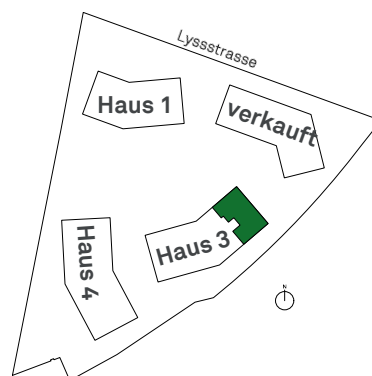
Keller: 12.1m²

Loggia: 22.1m²

CHF 1'030'000.00

WHG 36 - 4.5 Zimmer - 108.2 Nettowohnfläche

HAUS 3

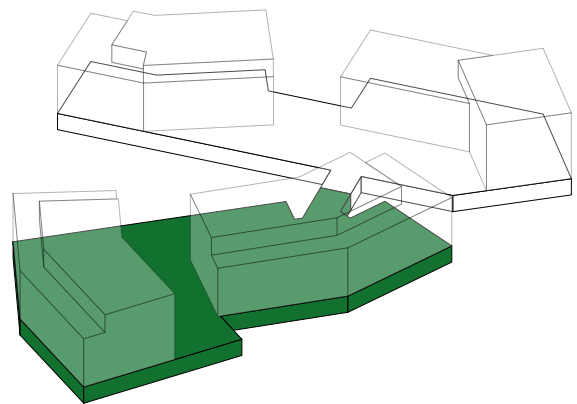
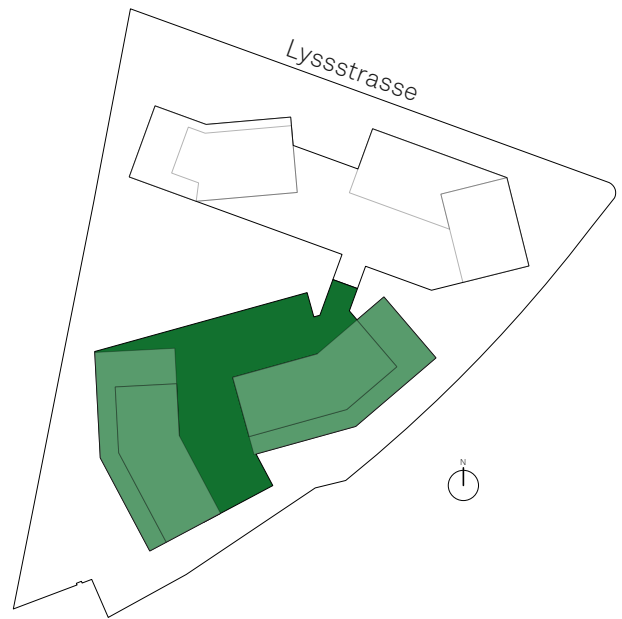


5
2
1
0



VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL



haus 3 | untergeschoss

Keller der Wohnungen 25 - 38

Stand 01.11.2024

HAUS 3





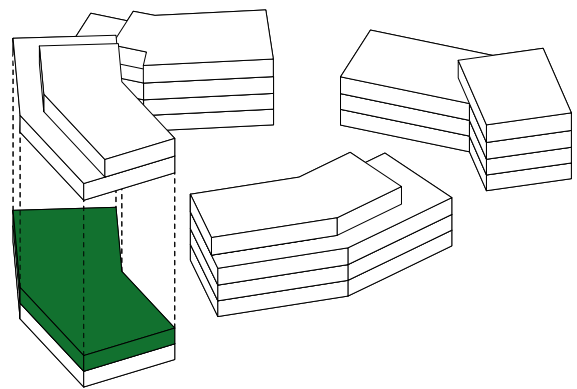
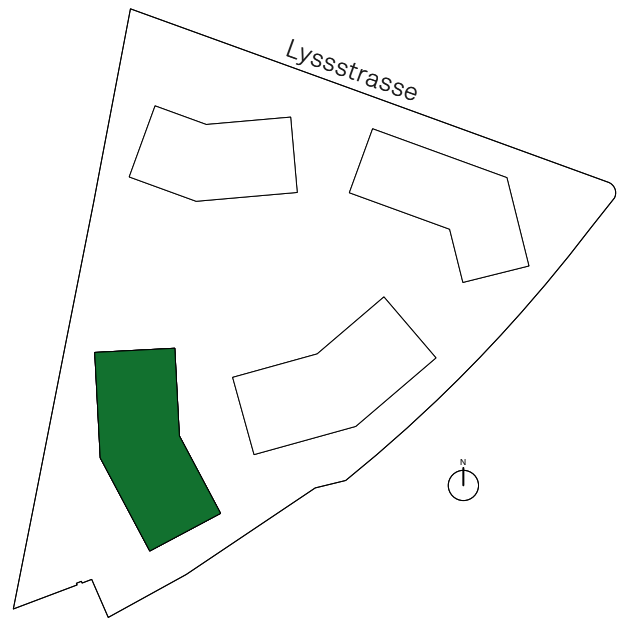
Drohnenaufnahme Viermoos - Juni 2026



Drohnenaufnahme Viermoos mit Blick Richtung RBS Bahnhof Schönbühl Zentrum - Juni 2026

VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL



VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

Informationen

Lage: 1. Obergeschoss

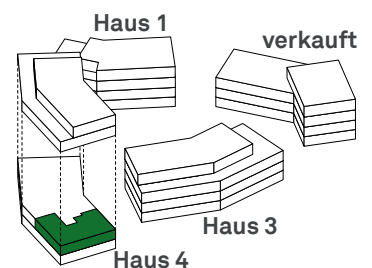
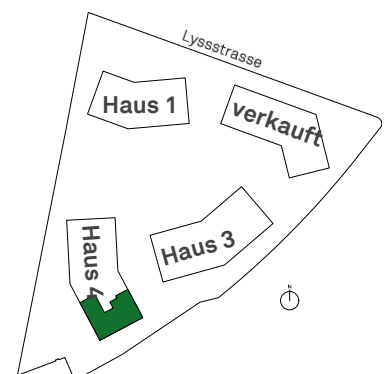
Keller: 15.5m²

Loggia: 22.1m²

CHF 1'160'000.00

WHG 46 - 5.5 Zimmer - 123.9 Nettowohnfläche

HAUS 4

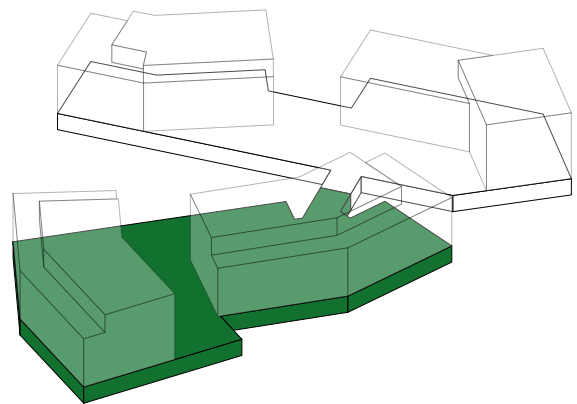
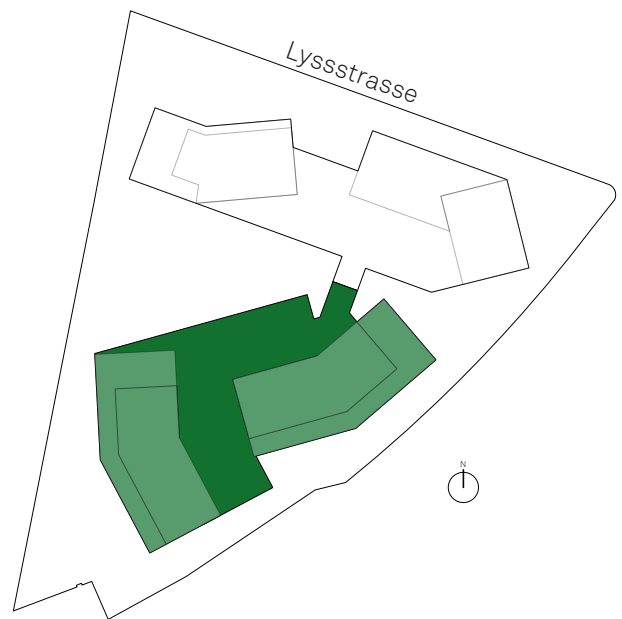


5
2
1
0



VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL



haus 4 | untergeschoss

Keller der Wohnungen 39 - 52

HAUS 4

5
2
1
0



30



VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

Informationen

Lage: Untergeschoss
pro PP: CHF 38'000.00
Garagenplatz gross:
CHF 50'000.00

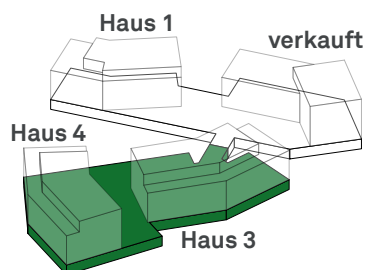
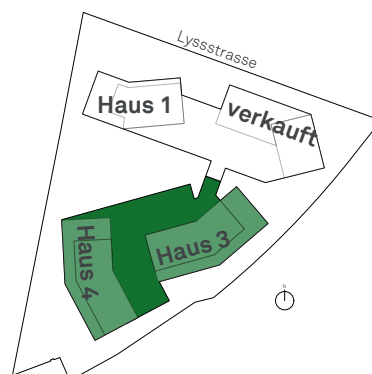
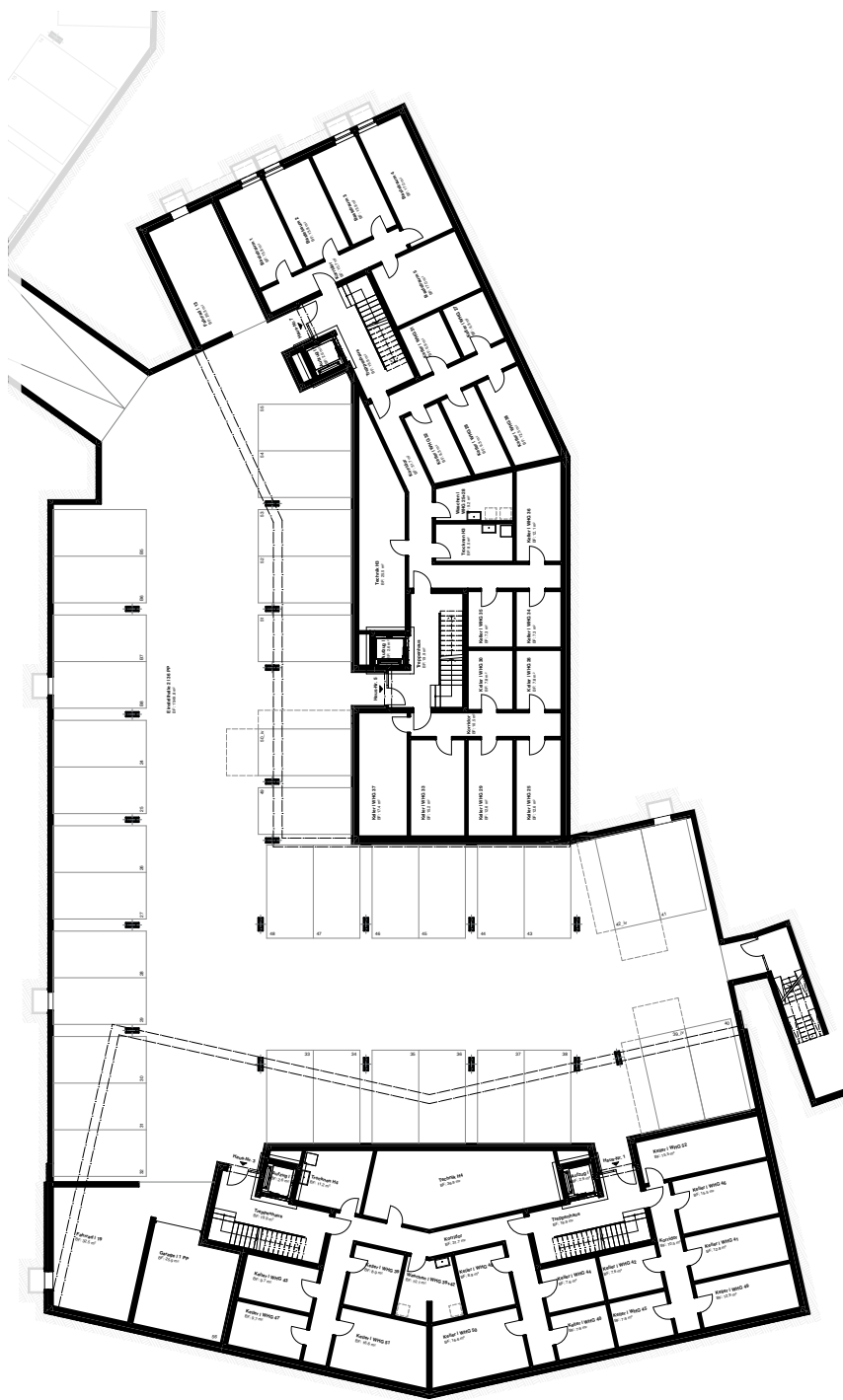
Einstellhalle

HAUS 3-4

30
20
10
0



31





Musterwohnung WHG 3 - Jetzt Besichtigung vereinbaren...



Musterwohnung WHG 3

impressionen musterwohnung

VIER MOOS

IM HÄRZE VO
URTENEN-
SCHÖNBÜHL

Auskünfte und Verkauf

RE/MAX Immobilien
Bernstrasse 127
3052 Zollikofen

Marc Leuenberger

M: +41 79 208 14 91

T: +41 31 334 19 19

marc.leuenberger@remax.ch

RE/MAX
Immobilien

Bauherrschaft

SWISS EXCLUSIVE INVEST GROUP AG
Thunstrasse 213
3074 Muri b. Bern



Architektur

ar3 architekten AG
talgut-zentrum 15
3063 ittigen
www.ar3.ch

AR3

Ausführung

br3 bauleitungen AG
talgut-zentrum 15
3063 ittigen
www.br3.ch

BR3

Verwaltung

Lifestyle Company
Hallwylstrasse 48
3005 Bern
www.lifestyle-company.ch



