verkaufsdokumentation

VIER MOOS

IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL



Drohnenaufnahme Viermoos - September 2026



Drohnenaufnahme Viermoos - September 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	25
haus 4	26
impression musterwohnung	31
kontakt	32



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 Lyss-strasse 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 Jung-scharen. Ganzjährlich 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 Quar-tier in regelmässigen Abständen. Beide Bahnhö-fe sind direkt vor der Tür.

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



Wohnüberbauung Viermoos
Lyssstrasse, 3322 Urtenen-Schönbühl

Flughafen Belp	32min | 25km	Coop Supermarkt Zentrum Shoppyland	1min zu Fuss | 90m 6min zu Fuss | 600m
Autobahn A1 Autobahn A6	3min | 1.4km 3min | 1.4km	Kindergarten Zentrum	4min zu Fuss | 300m
Schönbühl RBS	1min zu Fuss | 90m	Schulanlage Lee	7min zu Fuss | 700m
Schönbühl RBS Shoppyland RBS Schönbühl SBB	1min zu Fuss | 90m 4min zu Fuss | 500m 3min zu Fuss | 350m	Solbad & Spa Schönbühl	3min zu Fuss | 260m

infrastruktur



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 gebauten 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 anderseits 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 September 2026

zahlungsplan / verkaufsbedingungen



Drohnenaufnahme Haus 1 - September 2026



Drohnenaufnahme Viermoos - September 2026

VIER MOOS
IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL

Informationen
Lage: Erdgeschoss

Umgebung

HAUS 1 - 4



H1 Neubau | Lyssstrasse 13, 3322 Urtenen-Schönbühl
- 2x 5.5 Zi-Wohnungen
- 5x 4.5 Zi-Wohnungen
- 4x 3.5 Zi-Wohnungen

Insgesammt 11 Wohnungen

H3 Neubau | Lyssstrasse 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

Insgesammt 14 Wohnungen

H4 Neubau | Lyssstrasse 1&3, 3322 Urtenen-Schönbühl
- 5x 5.5 Zi-Wohnungen
- 3x 4.5 Zi-Wohnungen
- 6x 2.5 Zi-Wohnungen

Insgesammt 14 Wohnungen

VIER MOOS
IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL

Umgebungsgestaltung - Pflanzenkonzept

HAUS 1 - 4



LEGENDE

Hartflächen

- Sickerasphaltbelag oder Saibro Festkies
- Kiesfläche
  Reutiger Mergel
- Fallschutzbelag

Ausstattung

- Veloanlehnbügel
- Spielgerät
- Zaun
  Diagonalgeflecht, H 1.00m

Bepflanzung

- Bäume bestehend
- Strassenbaum neu
  Fraxinus ornus
  Hochstamm 20/25cm
- Platzbaum neu
  Pinus sylvestris
  Hochstamm 16/18cm
- Solitärbaum neu
  in allg. Pflanzflächen
  z.B. Alnus x spaethii, Amelanchier arborea, Amelanchier lamarckii, Pinus sylvestris
- Wildsträucher neu
  Heimische Vogel- und Insektennährgehölze
  Höhe 2.00-3.00m
- Formschnitthecke neu
  Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus mas
  Höhe 1.80-2.00m

Grünflächen

- Rasenflächen
- Ökologische Ausgleichsflächen
  Artenreiche Magerwiese mit heimischen Gehölzen
- Staudenflächen allgemein
  Wädenswiler Staudenmischungen:
  "Silbersommer", "Sommerwind", "Schattenperle" & "Blue-White Paradise"
- Staudenflächen privat
  individuelle Gestaltung oder Mischungen













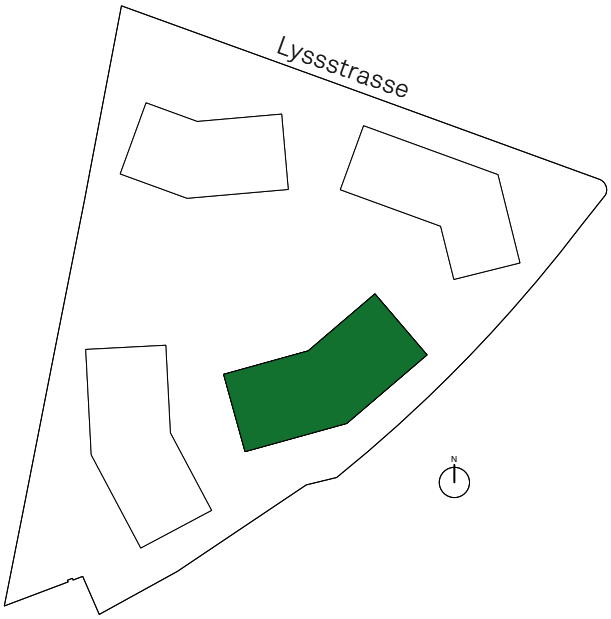
Drohnenaufnahme Viermoos Haus 1 - September 2026

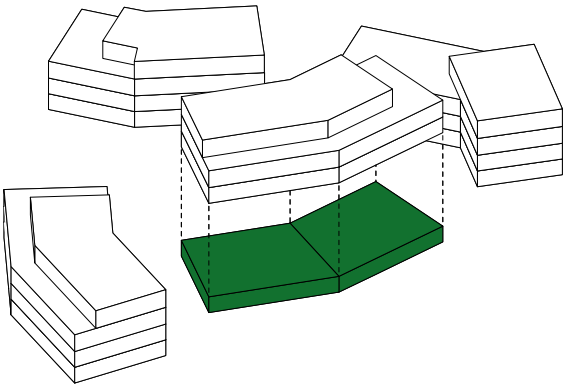


Drohnenaufnahme Viermoos - September 2026

VIER MOOS

IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL





haus 3 | erdgeschoss

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



5
2
1
0

VIER MOOS

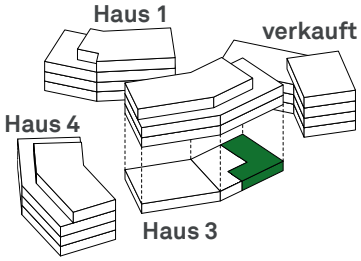
IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL

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

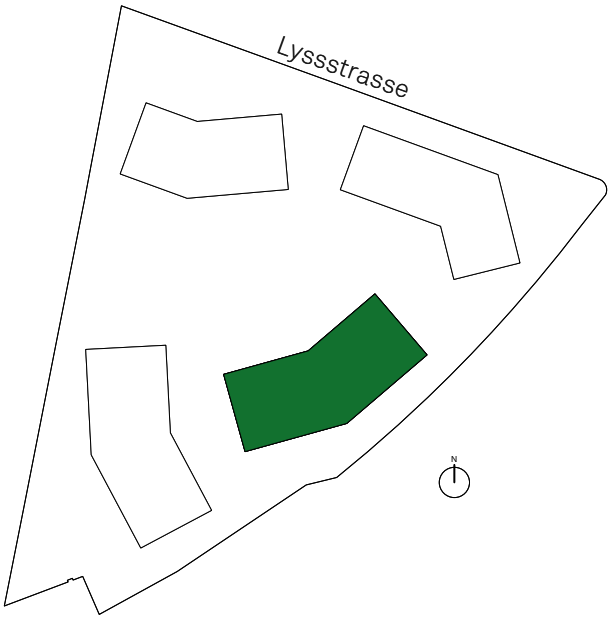


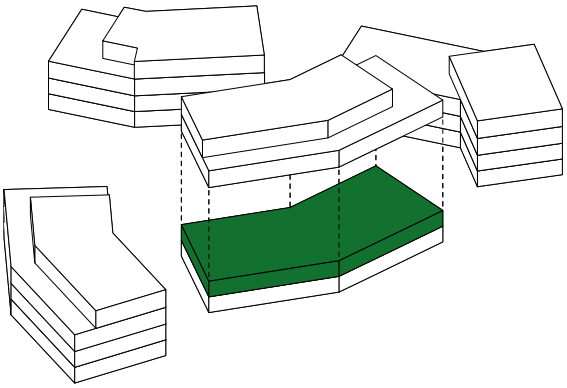


5
2
1
0

VIER MOOS

IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL





haus 3 | 1.obergeschoss

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

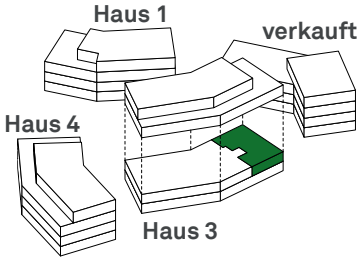
IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL

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

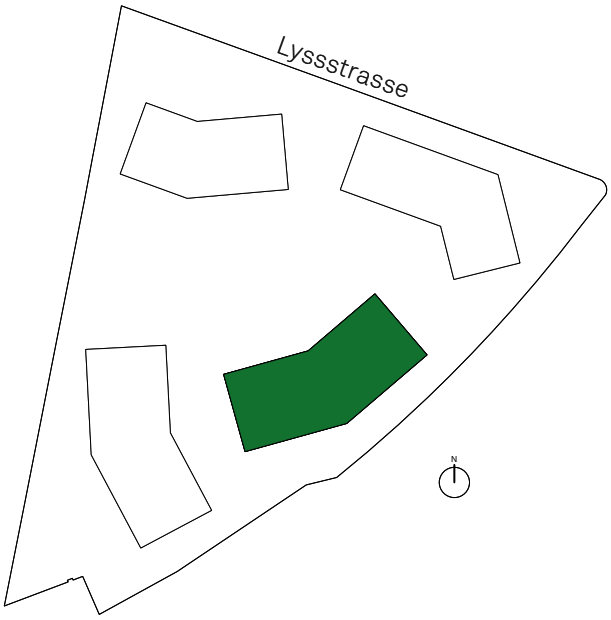


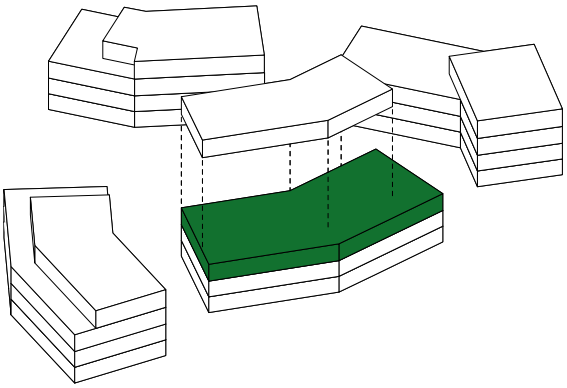


5
2
1
0

VIER MOOS

IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL





haus 3 | 2.obergeschoss

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

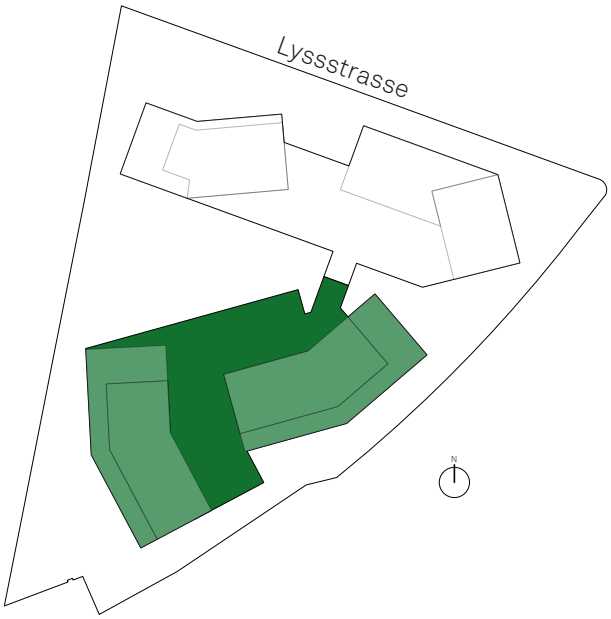
HAUS 3

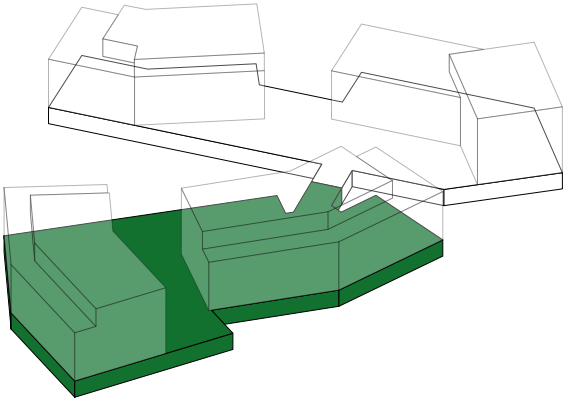


5
2
1
0

VIER MOOS

IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL





haus 3 | untergeschoss

VIER MOOS

IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL

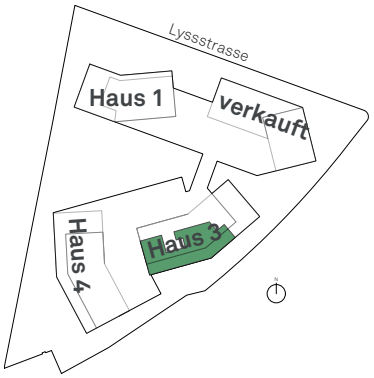
Informationen
Lage: Untergeschoss

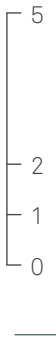
Keller der Wohnungen 25 – 38

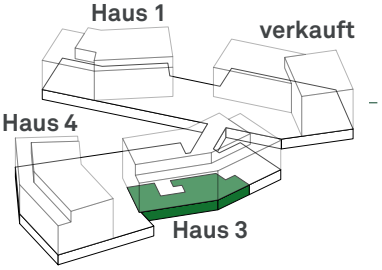
Stand 01.11.2024

HAUS 3











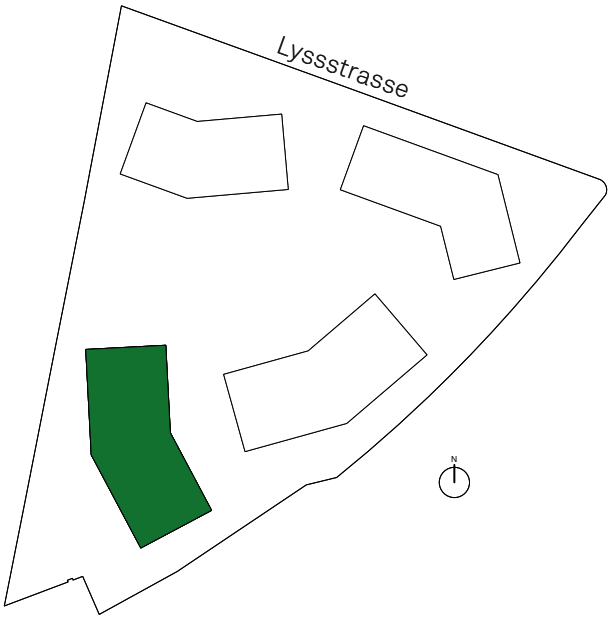
Drohnenaufnahme Viermoos - September 2026

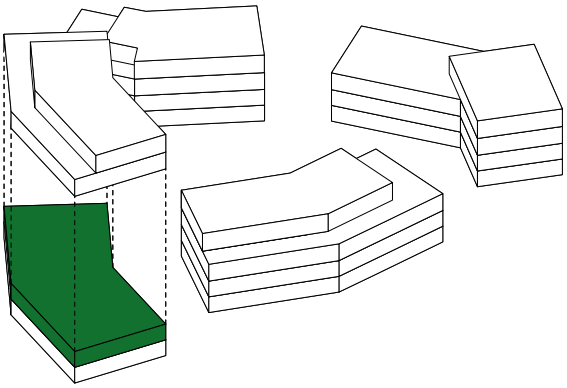


Drohnenaufnahme Viermoos mit Blick Richtung RBS Bahnhof Schönbühl Zentrum - September 2026

VIER MOOS

IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL





haus 4 | 1.obergeschoss

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

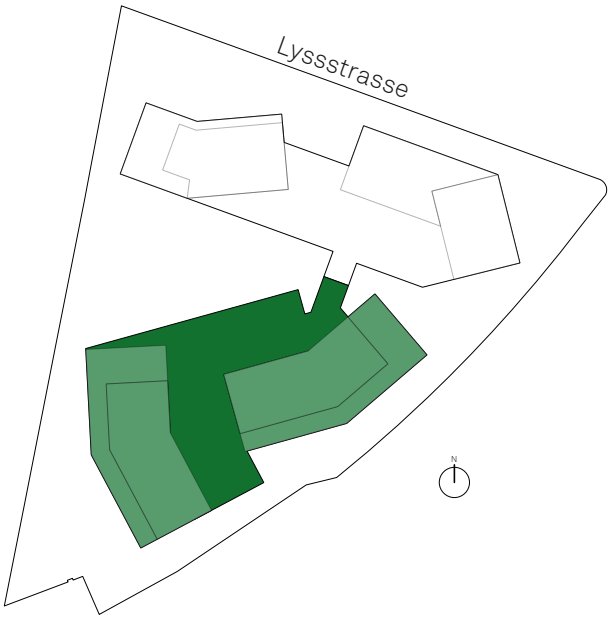
HAUS 4

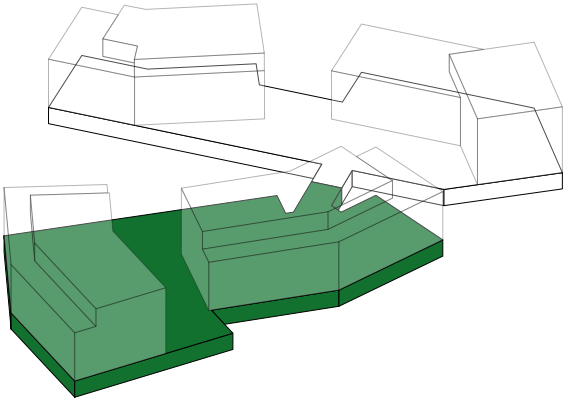


5
2
1
0

VIER MOOS

IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL





haus 4 | untergeschoss

VIER MOOS

IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL

Informationen
Lage: Untergeschoss

Keller der Wohnungen 39 – 52

HAUS 4



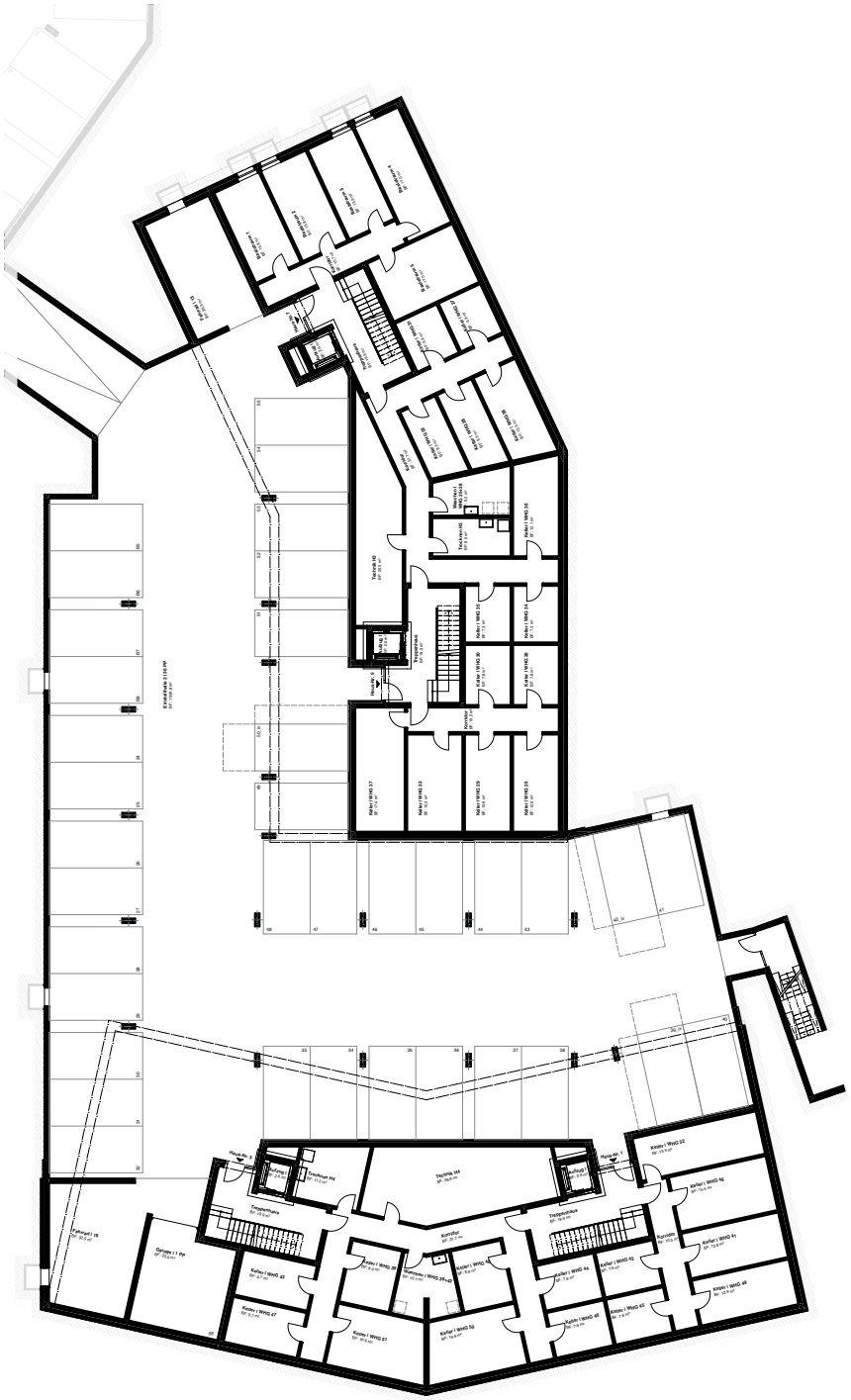
VIER MOOS

IM HÄRZE VO URTENEN-SCHÖNBÜHL

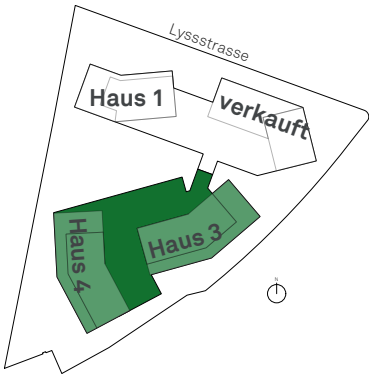
Informationen
Lage: Untergeschoss
pro PP: CHF 38‘000.00
Garagenplatz gross:
CHF 50‘000.00

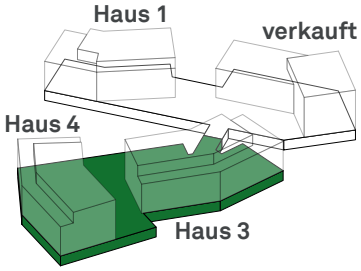
Einstellhalle

HAUS 3 - 4



30
20
10
0







Musterwohnung WHG 3 - Jetzt Besichtigung vereinbaren...



Nasszelle mit Waschturm WHG 9

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

Swiss Exclusive Invest Group AG

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

Lifestyle COMPANY