



# Wohnen auf mehreren Etagen mit Terrasse und Garten

Merzenacker 83, 3006 Bern



# Das Wichtigste in Kürze

**Verkaufsrichtpreis** ab CHF 1'750'000.-



**4.5**  
Zimmer



**3**  
Schlafzimmer



**269/1'000**  
Wertquote



**153 m<sup>2</sup>**  
Bruttogeschossfläche

## Ausstattung



**Nasszelle** 1 + sep. WC



**Fussboden** Marmor



**Einstellhallenplatz** 1



**Wärmeverteilung** Bodenheizung



**Heizung** Erdsondenheizung



**Keller** 2

## Was die Immobilie sonst noch bietet



Offene Wohnküche



Heller Wohnraum



Grosszügige Terrasse mit 24m<sup>2</sup>



Panorama-Aussicht



Eigene Waschküche mit Waschturm



Cheminée



Moderner Innenausbau



Eigene Gartenfläche von 50m<sup>2</sup>



## Gebäude

**1988**  
Baujahr

**Maisonettewohnung**  
Typ

**4**  
Halbgeschosse

**Massiv**  
Bauart





# Lagebeschreibung

## Merzenacker 83 3006 Bern

Das Merzenacker-Quartier in Bern ist ein charmantes Wohngebiet, das sich durch seine ruhige Lage und familiäre Atmosphäre auszeichnet. Gelegen im östlichen Teil der Stadt, bietet das Quartier eine angenehme Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung. Das Quartier ist von kleineren Mehrfamilienhäusern und gepflegten Grünanlagen

geprägt. Die Nähe zu verschiedenen Parks und Spazierwegen lädt zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Trotz der ruhigen Lage ist das Merzenacker-Quartier gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und bietet somit eine hohe Lebensqualität in einem entspannten und freundlichen Umfeld, ideal für alle, die ein ruhiges Leben in Stadtnähe suchen.

## Lifestyle



### Gastronomie

Rund um das Merzenacker-Quartier gibt es zahlreiche Restaurants mit einer vielfältigen Auswahl an italienischen, asiatischen und weiteren internationalen Küchen.



### Freizeit & Kultur

Der Merzenacker begeistert mit jeglichen Freizeitmöglichkeiten wie zum Beispiel dem quartierinternen Sportplatz oder dem "Freibad Ostermundigen".



### Öffentlicher Verkehr

Sämtliche Bus- und Tramlinien in der Nähe des Merzenacker-Quartiers ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Teile von Bern.

## Distanzen



**10 min zu Fuss**  
Einkauf



**10 min mit ÖV**  
Zentrum



**1 min zu Fuss**  
ÖV



**4 min**  
Autobahn



### Einkaufen

In direkter Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie "Coop", "Migros" und "Denner" beim Zentrum Freudenberg oder Wittigkofen.



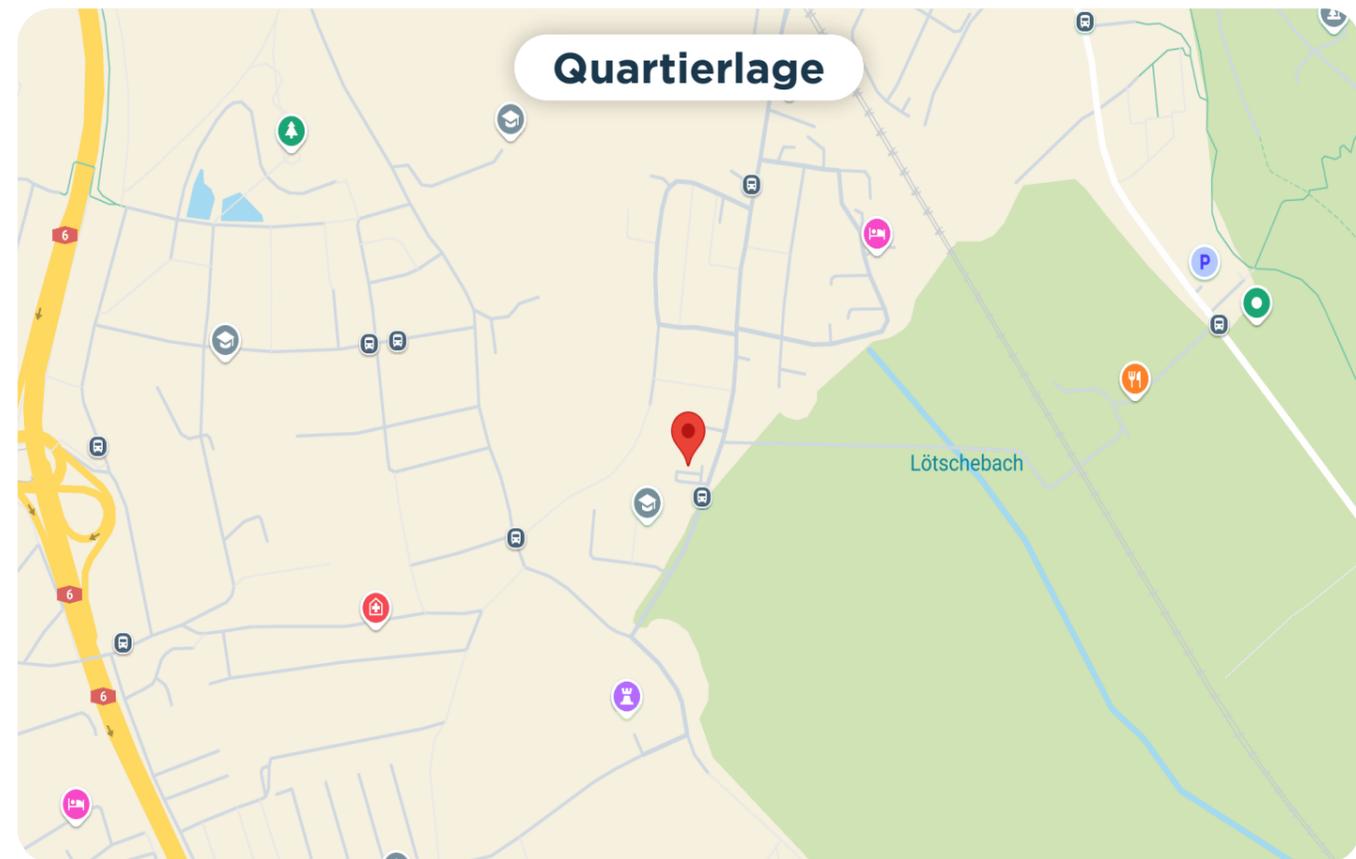
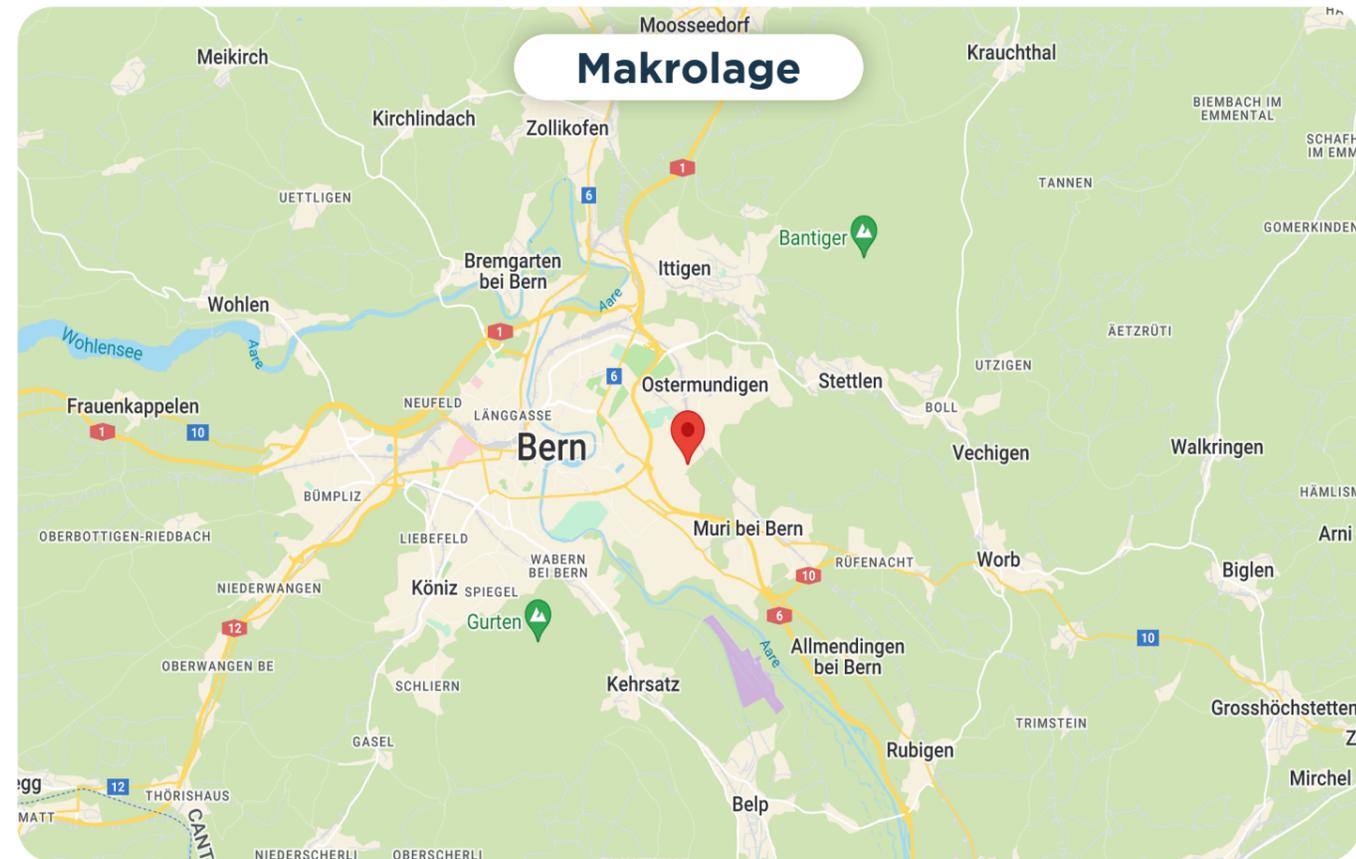
### Kinder

Unmittelbar neben der Duplexwohnung befindet sich der Kindergarten "Merzenacker" sowie die "Waldkita Murifeld" und zahlreiche renommierte Schulen.



### Auto

Die Autobahneinfahrt A1 sowie A6 beim Ostring ist vom Merzenacker-Quartier in nur 4 Minuten Fahrzeit erreichbar und ermöglicht die Fahrt in alle Richtungen.





# Objektbeschreibung

Diese einzigartige 4.5-Zimmer Maisonettewohnung erstreckt sich über 4 Halbgescosse und bietet ein elegantes Wohnambiente mit viel Raum und Licht.

Beim Betreten der Wohnung wird man von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Zusätzlich befindet sich hier das Reduit mit dem eigenen Waschturm sowie zusätzlichen Stauraum.

Vom Eingangsbereich aus führen die ersten Treppenstufen in das erste Geschoss, wo sich drei gut dimensionierte Schlafzimmer befinden, die ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das grosse Badezimmer auf dieser Etage ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet, was viel Flexibilität bietet. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Der zentrale Flur auf dieser Etage beeindruckt durch seine Grosszügigkeit und Helligkeit, da er offen gestaltet und von natürlichem Licht durchflutet ist. Diese Fläche kann vielfältig genutzt werden, beispielsweise als zusätzlichen Raum für Aufbewahrungsmöglichkeiten oder Arbeitsbereich. Eine weitere Treppe führt in das Obergeschoss, das den Wohnbereich der Wohnung beherbergt. Hier befindet sich

eine stilvolle, offene Wohnküche, die mit hochwertigen, modernen Geräten und viel Arbeitsfläche ausgestattet ist. Die Küche verbindet sich nahtlos mit dem grosszügigen Esszimmer, das viel Platz bietet und durch ein gemütliches Cheminée in der Raummitte besticht.

Der angrenzende, helle Wohnbereich ist das Herzstück des Obergeschosses. Dank grosser, bodenlanger Fenster geniesst man hier ein Maximum an Tageslicht sowie einen direkten Zugang zur grosszügigen Terrasse. Diese bietet nicht nur viel Raum für Outdoor-Möbel und Pflanzen, sondern auch einen atemberaubenden Blick ins Grüne sowie auf die Alpen, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Wohnung wird durch einen eigenen Garten mit angrenzender Rasenfläche von ca. 50m<sup>2</sup> Nutzfläche ergänzt. Zusätzlich stehen auch ein erwerbbarer Einstellhallenplatz, zwei Kellerabteile, sowie ein Velohaus zur Verfügung.

Diese Maisonettewohnung verbindet modernes Wohnen mit viel Platz, Licht und einem hohen Mass an Komfort – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein exklusives Zuhause in ruhiger, aber stadtnaher Umgebung suchen.



**4.5**  
Zimmer



**4**  
Halbgescosse



**3**  
Schlafzimmer



**1**  
Nasszelle



**1**  
Separates WC



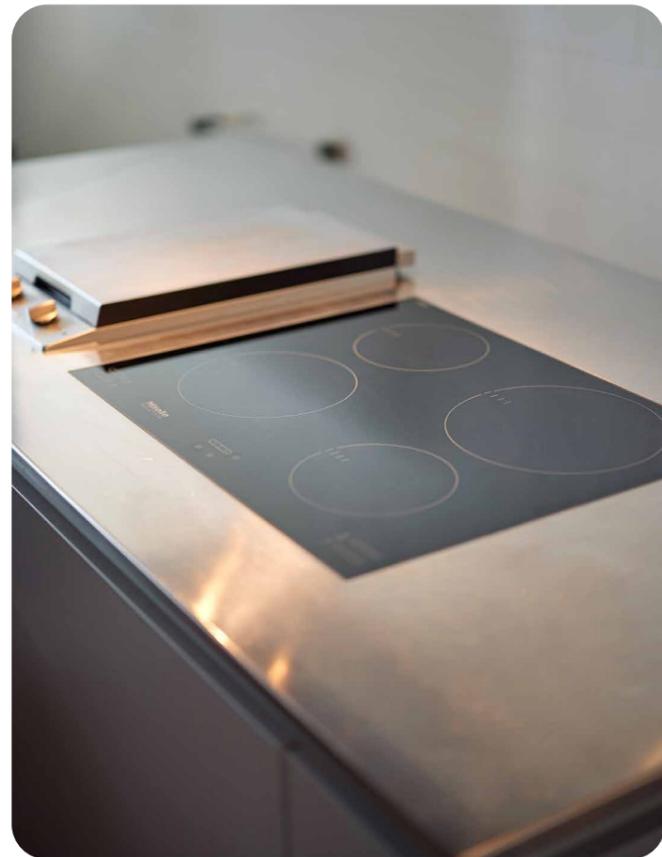
**1**  
Einstellhallenplatz

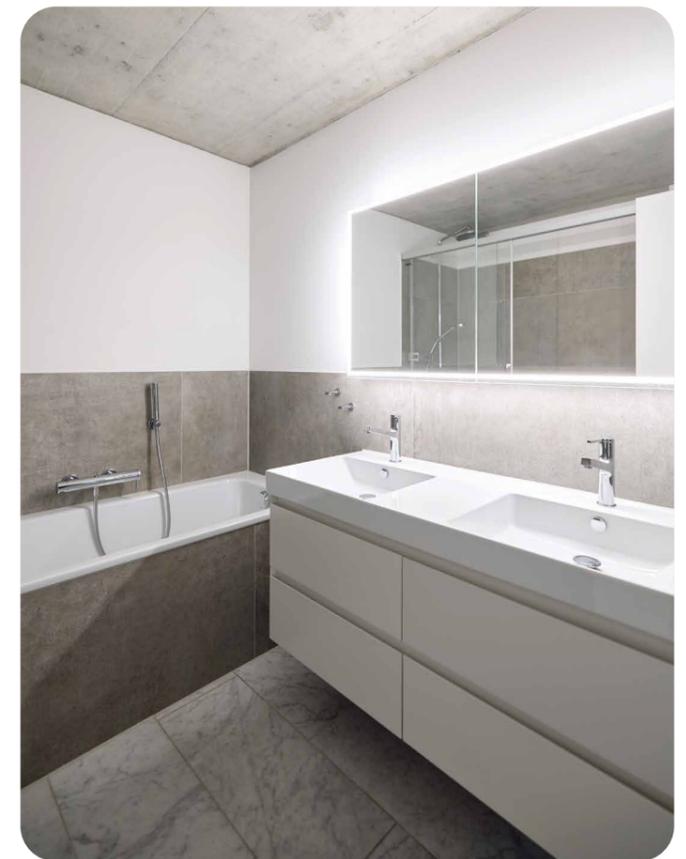
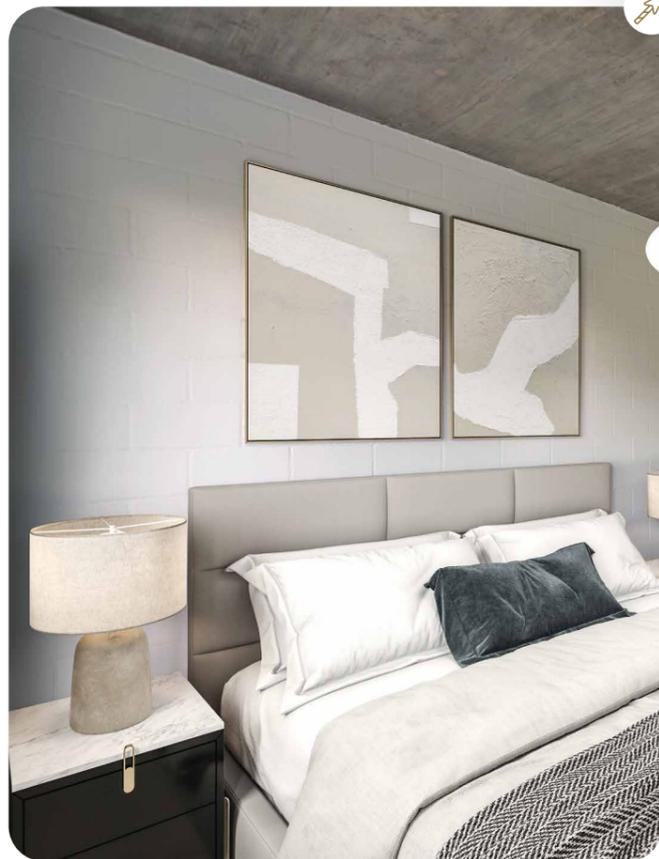


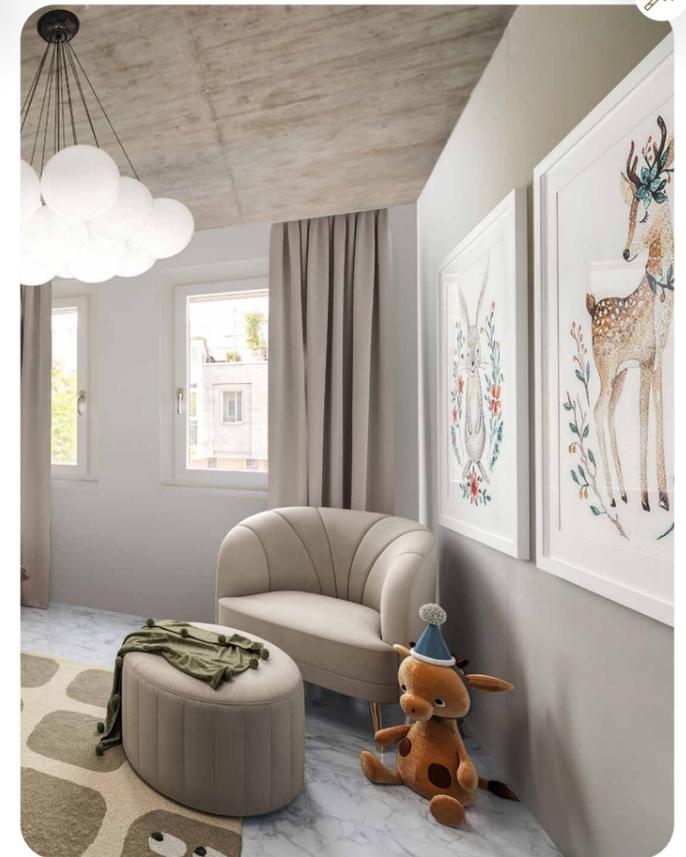
**1**  
Terrasse

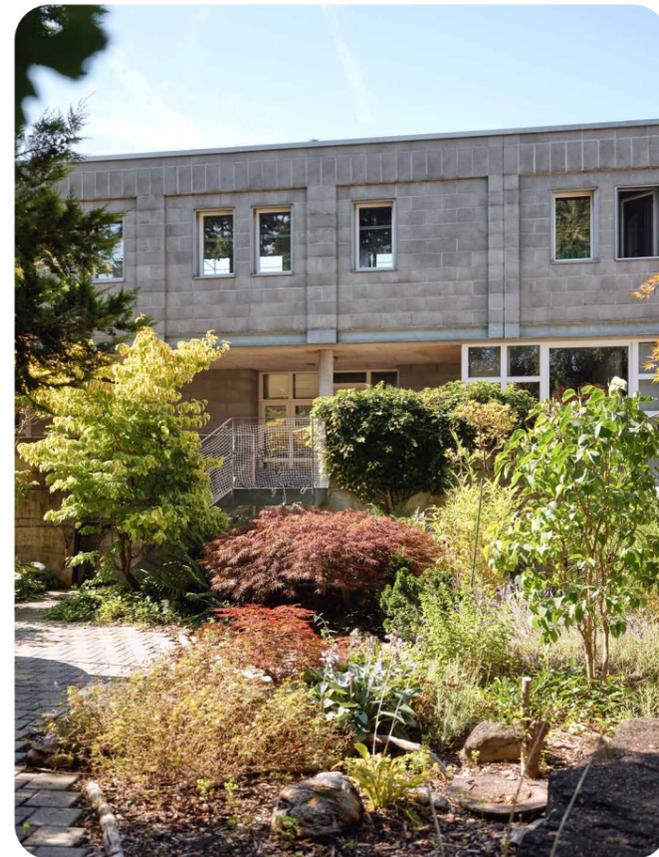
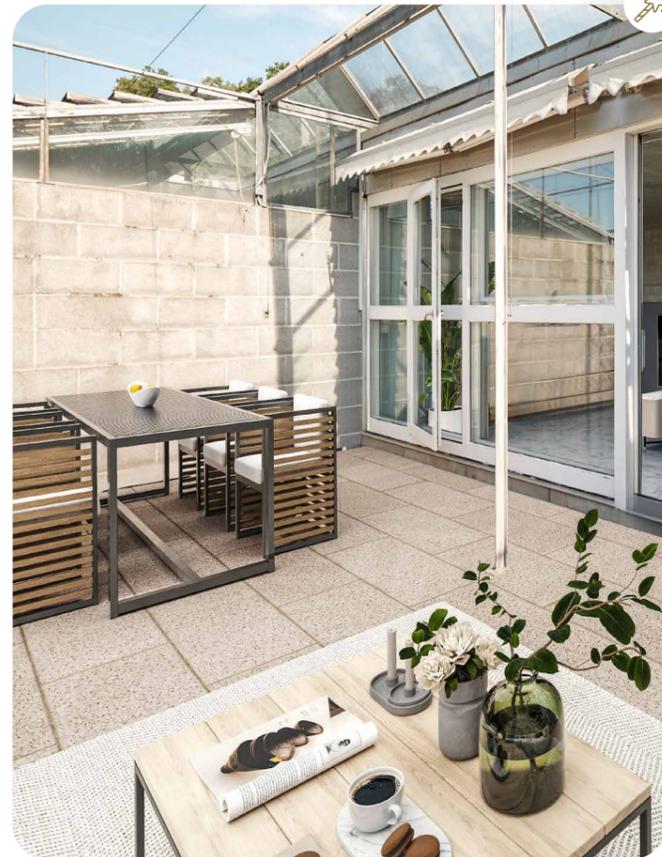


**2**  
Keller











# Lifestyle Vision

Mit der "Lifestyle Vision" zeigen wir Ihnen das Potenzial der Liegenschaft sowie mögliche Einrichtungsideen. In den mit dem "Zauberstab" versehenen Bildern wurden einzelne Elemente, Materialien und Räume visualisiert.

Sie geben Ihnen die Möglichkeit, sich Ihren ganz persönlichen Wohnraum besser vorstellen zu können und Ihrer Kreativität und Fantasie hin zu Ihrer Wunsch-Einrichtung freien Lauf zu lassen.

Bei der vorliegenden Dokumentation wurden folgende Möbel und Dekoration visualisiert



Wohnzimmer



Schlafzimmer, Gästezimmer und Kinderzimmer



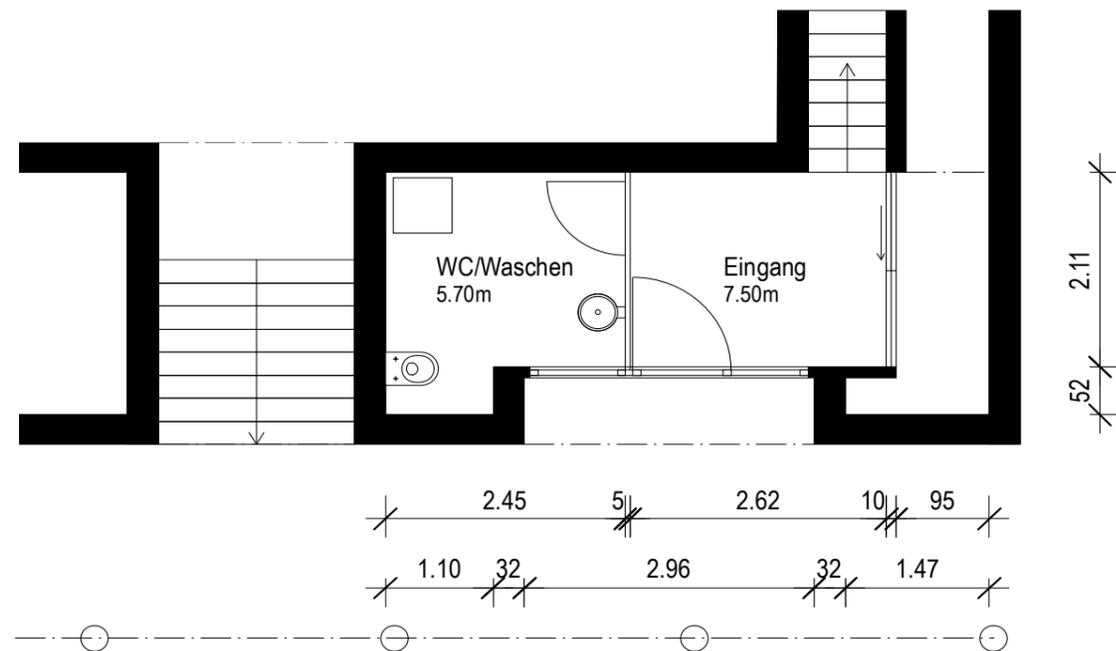
Terrasse



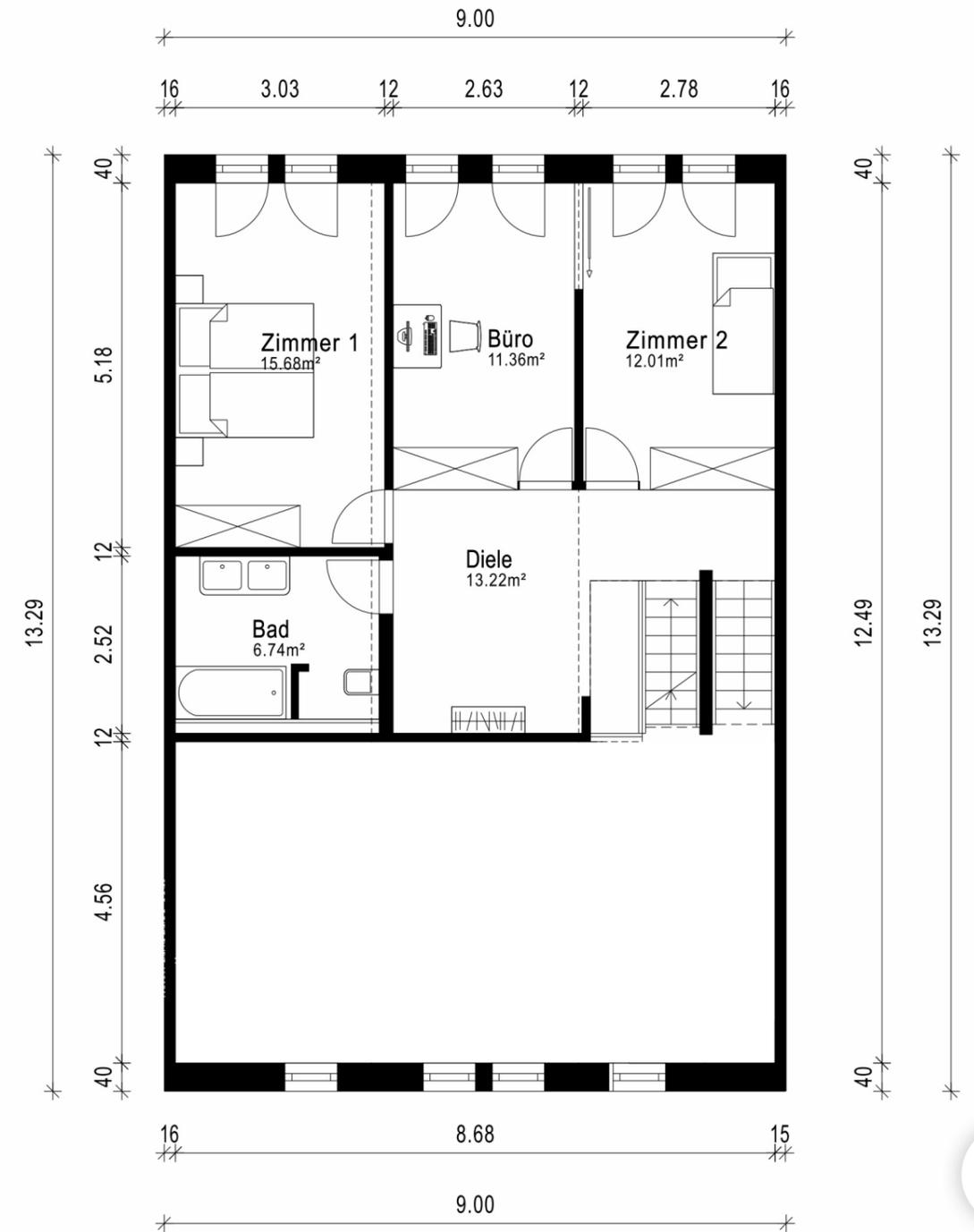
Nachher

Vorher

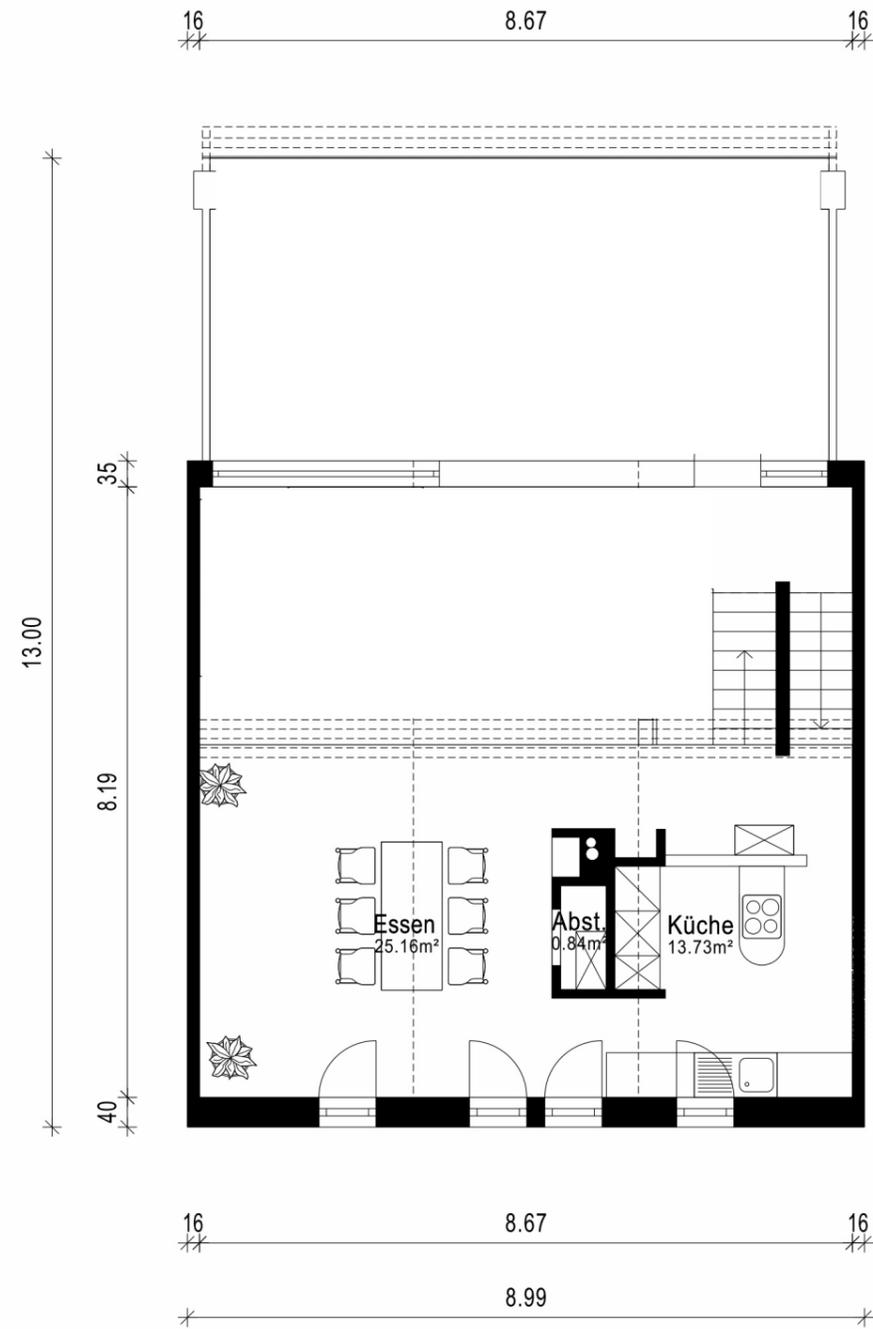
# Grundriss Erdgeschoss (Eingangsbereich)



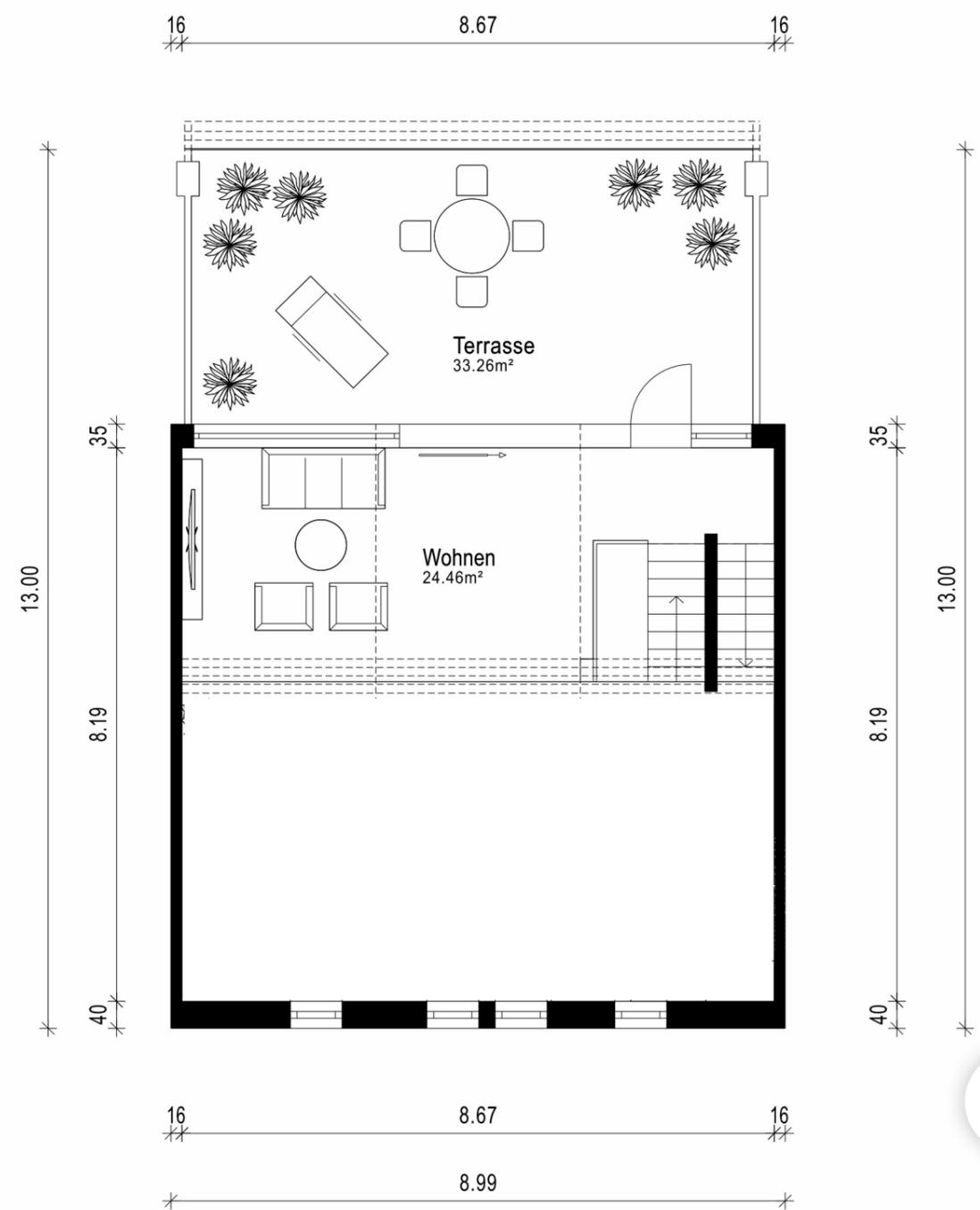
# Grundriss 1. Etage (Schlafbereich + Nasszelle)



## Grundriss 2. Etage (Küche + Esszimmer)



## Grundriss 3. Etage (Wohnzimmer + Terrasse)





# Sie sind interessiert? Wie geht es weiter.

**Kaufpreis** CHF 1'750'000.-



**Eigenkapital** ab CHF 350'000.-



## Aktuelle Hypothekarzinsen (Stand Februar 2025)

<p><b>Saron</b> Festhypothek ab* 0.55 %*</p>	<p><b>5 Jahre</b> Festhypothek ab* 1.09 %*</p>
<p><b>10 Jahre</b> Festhypothek ab* 1.32 %*</p>	<p><b>15 Jahre</b> Festhypothek ab* 1.46 %*</p>

\* Zinssätze für beste Bonität (digitaler Abschluss). Diese Angaben haben rein informativen Charakter und sind unverbindlich. Quelle: tophypo.ch

- 1. Kontaktaufnahme & Besichtigung**  
Melden Sie sich direkt bei uns per E-Mail oder Telefon (siehe Kontakt auf letzter Seite) und wir vereinbaren mit Ihnen einen passenden Besichtigungstermin vor Ort.
- 2. Kaufangebot & Kennenlernen**  
Sie sind begeistert von der Immobilie? Mit einem schriftlichen Kaufangebot bewerben Sie sich für den Erwerb und lernen nach deren Zusage die Eigentümer kennen.
- 3. Notarielle Kaufabwicklung & Verschreibung**  
Sind sämtliche Kauf- und Übergabe-Details geklärt, wird die Eigentumsübertragung notariell und behördlich abgewickelt und der Immobilienkauf rechtlich vollzogen.
- 4. Schlüsselübergabe & Bezug**  
Zum vereinbarten Zeitpunkt erfolgt die offizielle Immobilien- und Schlüsselübergabe der ehemaligen Eigentümer an Sie und ihr neues Daheim ist einzugsbereit.



# Bewirtschaftung

# Verkauf

## Die Lifestyle Company sorgt sich mit viel Herz und Sorgfalt um Ihre Liegenschaft.

Wir gehen neue, modernere und hochwertigere Wege um Ihre Immobilie in jeder Hinsicht perfekt zu vermarkten. Weil speziell im Immobilienverkauf nebst den harten Objekt-Fakten vor allem die Emotion verkaufsentscheidend ist, erzielen wir mit einem deutlich aus der Masse herausragenden Auftritt sehr oft Verkaufspreise, welche die Eigentümer-Erwartung übersteigen.



### Einfach, schnell, zuverlässig

Wir halten die Wege kurz, sorgen für durchgehende Erreichbarkeit und höchste Zuverlässigkeit in der Bewirtschaftung ihrer Immobilien.



### Digital

Dank konsequenter Nutzung digitaler Möglichkeiten wird die Verwaltung nicht nur besser, sondern auch kosteneffizienter.



### Partnerschaftlich

Wir verstehen uns als ihr Geschäftspartner und sorgen uns stets transparent, offen und vertrauensvoll für Ihre maximale Rendite.



**« Nach 7 Jahren haben wir endlich eine Verwaltung gefunden, welche unseren Bedürfnissen und Erwartungen entspricht. »**

Samuel Salvisberg, Bolligen

## Wir verkaufen Ihre Immobilie zum bestmöglichen Preis

Wir gehen neue, modernere und hochwertigere Wege um Ihre Immobilie in jeder Hinsicht perfekt zu vermarkten. Weil speziell im Immobilienverkauf nebst den harten Objekt-Fakten vor allem die Emotion verkaufsentscheidend ist, erzielen wir mit einem deutlich aus der Masse herausragenden Auftritt sehr oft Verkaufspreise, welche die Eigentümer-Erwartung übersteigen.



### Erstklassige Aufbereitung

Mit herausragenden Fotos, einem Exposé das Seinesgleichen sucht, einem eindrucklichen Video und erstaunlichem, digitalen Staging zeigen wir Ihre Immobilie im bestmöglichen Licht.



### Multi-Channel Vermarktung

Wir zeigen Ihr wertvolles Eigentum auf den bedeutendsten Schweizer Immobilienplattformen und setzen Ihr Haus oder Ihre Wohnung über digitale Kanäle mit maximaler Ausstrahlung in Szene.



### Verkauf & Nachbetreuung

Als erfahrener Verhandlungspartner erzielen wir für Sie das maximale Verkaufsergebnis, organisieren sämtliche Verschreibungs-, Übergabe und Notarprozesse bis hin zur Schlüsseltausch und dem Umzug.



**« Klare Positionierung und ein hochwertiger, digitaler Auftritt - so hat die Lifestyle Company genau das richtige Käufersegment für unser Haus in Moosseedorf gefunden. »**

Petra Ammann, Bern



# Das Lifestyle Team



**Christian Andres**  
Inhaber und  
Geschäftsführer



**Livia Andres-Bärtschi**  
Finanz- und  
Rechnungswesen



**Nicola Pauli**  
Leiter  
Bewirtschaftung



**Lorenz Affolter**  
Immobilienvermarkter



**Fabian Streit**  
Sachbearbeiter  
Bewirtschaftung



**Alina Schocher**  
Leiterin Administration



**Lars Stegmann**  
Digital-Marketing



**Dunja Reber**  
Immobilienvermarkterin



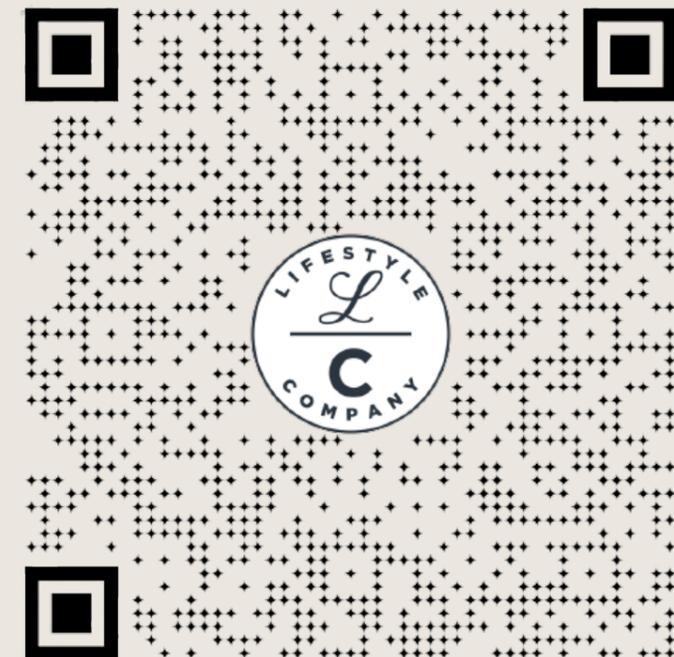
**Janik Horvat**  
Leiter Baumanagement



**Raffael Rumpf**  
Immobilienvermarkter  
und Bauleiter



**Gian von Felten**  
Immobilienvermarkter





## **Lifestyle Company AG**

Hallwylstrasse 48, 3005 Bern

+41 31 351 30 31

[info@lifestyle-company.ch](mailto:info@lifestyle-company.ch)

