

Natur- und stadtnah – gepflegte 3.5-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten, Balkon & Einstellhallenplatz in Stettlen

raum & zeit
IMMOBILIEN AG

Bleichestrasse 83, 3066 Stettlen



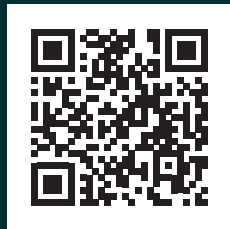
Weltpoststrasse 5
3015 Bern

+41 31 371 71 71
www.rz-immobilienag.ch

Kaufrichtpreis: CHF 525'000



„Stettlen – nicht zu städtisch, nicht zu ländlich, ein Ort, an dem man gerne lebt.“



Hier geht's zum
Immobilien-Video!



Hier geht's zum
virtuellen Rundgang!

Inhaltsverzeichnis

Herzlich willkommen	5
Makrolage	6
Mikrolage	8
Liegenschaftsbeschreibung	10
Zahlen & Fakten	11
Impressionen	12
Planunterlagen	38
Weiteres Vorgehen	42
Ihre Ansprechperson	43



raum & zeit

IMMOBILIEN AG

Herzlich willkommen

Willkommen bei der Raum & Zeit Immobilien AG – als Partnerin für Immobiliendienstleistungen bringen wir die langjährige Erfahrung unseres Teams in nachhaltiger Projektentwicklung, erfolgsorientierter Vermarktung und professioneller Bewertung mit Leidenschaft direkt zu Ihnen nach Hause.



[Hier geht's auf
unsere Webseite!](#)

Makrolage

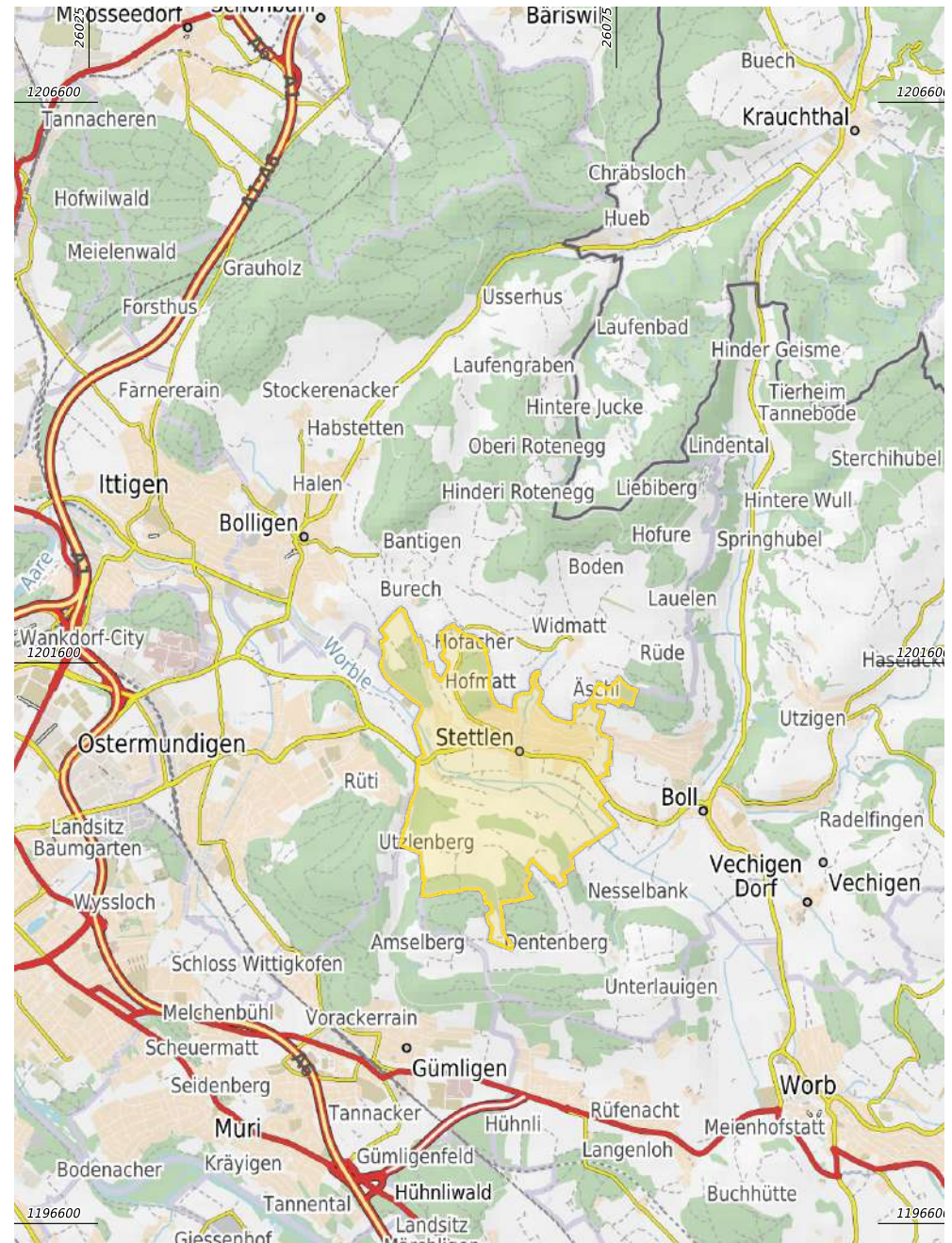
Die Gemeinde Stettlen

Willkommen in Stettlen

Östlich von Bern liegt Stettlen – ein Ort, der ruhig und naturnah ist, aber trotzdem schnell mit der Stadt verbunden. Viele, die hier wohnen, pendeln nach Bern und schätzen die kurze Fahrt sowie die praktischen Verkehrswege.

Stettlen bietet ein entspanntes Wohnumfeld: genug Platz, viel Grün und trotzdem alles Wichtige in der Nähe, von Schulen über Einkaufsmöglichkeiten bis zu Dienstleistungen. So entsteht das perfekte Gleichgewicht zwischen gemütlichem Landleben und städtischer Nähe.

Die Umgebung lädt ein, die Natur zu geniessen: Spaziergänge durch Felder und Wälder, Sport an der frischen Luft oder Ausflüge auf die Hügel – alles beginnt direkt vor der Haustür. Stettlen ist besonders für Menschen interessant, die in Bern arbeiten, aber ein Zuhause suchen, das Ruhe, Natur und gute Erreichbarkeit kombiniert.

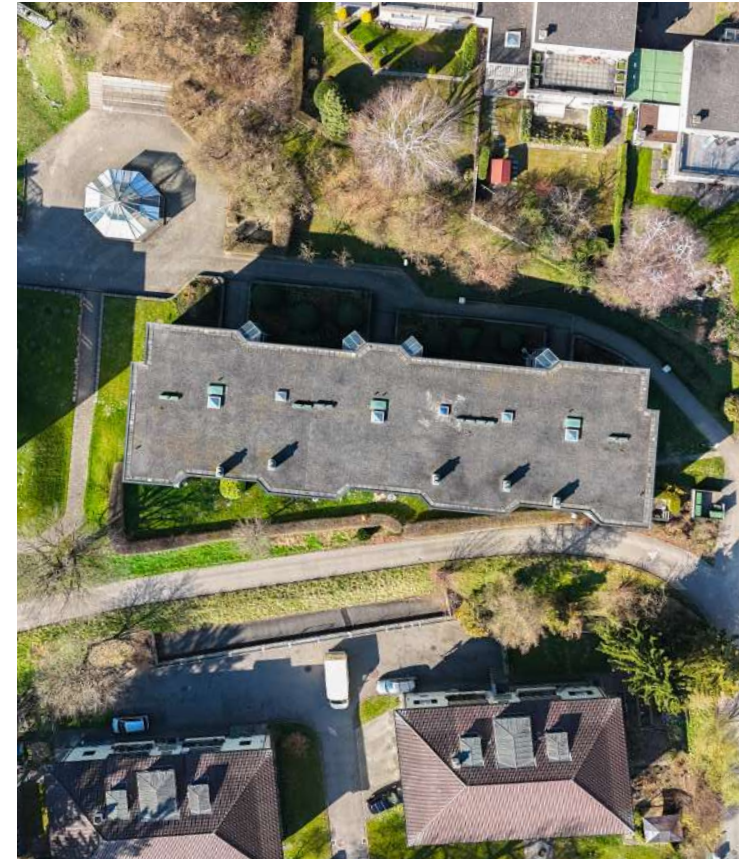




Mikrolage

Willkommen in der Bleiche

Die Liegenschaft an der Bleichestrasse 83 in Stettlen überzeugt durch ihre gut erschlossene Lage und die Nähe zu wichtigen Infrastrukturen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der öffentliche Verkehr sind bequem erreichbar und ermöglichen kurze Wege im Alltag. In der Umgebung bieten Spazier- und Velowege entlang der Worblen sowie das nahegelegene Hallenbad zusätzliche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre. Dank der guten Anbindung ist auch das Zentrum von Bern in kurzer Zeit erreichbar.



Distanzen

zentral. gut angebunden.
lebendig.

Schule 5 Gehminuten

Naherholung 6 Gehminuten

Einkauf 7 Gehminuten

ÖV 7 Gehminuten

Restaurant 8 Gehminuten

Autobahn 7 Fahrminuten



[Hier geht's zum
Immobilien-Video!](#)



Liegenschaftsbeschreibung

Beschreibung

Herzlich willkommen in dieser gepflegten 3.5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre der Überbauung Bleichematte in Stettlen.

Die Liegenschaft befindet sich in einem Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine angenehme Wohnstruktur sowie ein harmonisches Umfeld. Der gut durchdachte Grundriss bietet helle, gut proportionierte Räume. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt in den angrenzenden Wintergarten, der zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum schafft. Die beiden Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyraum. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Nebenflächen, einen eigenen Keller sowie einen Balkon. Innerhalb der Überbauung stehen ein Spielplatz und ein Grillhaus zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und fördern das nachbarschaftliche Zusammenleben. Ein Einstellhallenplatz rundet das Angebot ab. Ein Zuhause, das durch Lage, Konzept und Wohngefühl überzeugt, ideal für Menschen, die ein besonderes Zuhause in naturnaher Umgebung suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, Ihnen diese Liegenschaft persönlich vor Ort näherzubringen.



[Hier geht's zum virtuellen Rundgang!](#)

Eigenschaften

kompakt	Optimal genutzte 77.38 m ² Nettowohnfläche mit effizientem, stimmigem Grundriss.
durchdacht	Harmonische Raumaufteilung für ein komfortables und funktionales Wohngefühl.
hell	Lichtverwöhnter Wohn- und Essbereich mit freundlicher, einladender Atmosphäre.
erweitert	Unbeheizter Wintergarten als vielseitiger Rückzugs- und Zusatzraum.
gemeinschaftlich	Gepflegtes Quartier mit Spielplatz und Grillhaus als soziale Begegnungsorte.
gepflegt	Laufend unterhaltene Wohnung mit nachhaltigen, wertsteigernden Erneuerungen.
praktisch	Zusätzlicher Keller sowie Nebenraum bieten vielseitigen Stauraum.
komfortabel	Eigener Einstellhallenplatz für entspanntes Parkieren ohne Umwege.
stadtnah	Hervorragende Anbindung mit kurzen Distanzen nach Bern und ins Umland.
familienfreundlich	Attraktives Wohnumfeld mit Spielplatz und sicheren, gut nutzbaren Quartierstrukturen.
vielseitig	Flexible Nutzungsmöglichkeiten der Räume und Nebenflächen für unterschiedliche Lebenssituationen

Zahlen & Fakten

Grundbuch Liegenschaft

Gemeinde	Stettlen
Grundstück-Nr.	867

Grundbuch Wohnung

Grundstück-Nr.	867-1
Wertquote	1'472/10'000

Gebäude

Baujahr	1989
Anzahl Wohnungen	6
Geschosse	3
Zone	UeO_Bleichematte
Kubatur	2'473 m ³

Gebäudetechnik

Heizsystem	ÖL-Heizung
Heizverteilung	Fussbodenheizung

Parkierung

Einstellhallenplatz	1
---------------------	---

Wohnung

Lage	Hochparterre
Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Nasszellen	1
Anzahl Nebenräume	1
Nettowohnfläche	77.38 m ²
Nutzfläche	83.31 m ²

Raumprogramm

Eingang/Flur	6.74 m ²
Wohnen / Essen	26.25 m ²
Küche	11.94 m ²
Zimmer 1	13.99 m ²
Zimmer 2	11.72 m ²
Badezimmer	4.60 m ²
Reduit	2.14 m ²
Wintergarten	8.03 m ²
Balkon	1.97 m ²
Keller	5.93 m ²

Renovationen

Neue Küchengeräte	2021/2022
Malerarbeiten	2020
Dachsanierung	2010
Verglasung Terrasse	2008
Badezimmerumbau	2004

Steuer- und Versicherungswerte

Amtlicher Wert	273'090
Eigenmietwert Kanton/Gemeinde	9'370
Eigenmietwert Bund	11'070
Versicherungssumme	1'978'200

Nebenkosten pro Monat

Heizkosten	90
Betriebs- und Nebenkosten	420

Stand Erneuerungsfond 31.12.2025

Anteil Erneuerungsfonds (Miteigentümergeinschaft)	165'265.65
Liegenschaft	92'814.26
Einstellhalle	158'083.73
Anteil Wohnung	13'662.25
Anteil Einstellhalle	26'351.68
Einlage EF pro Monat	118

Kaufinformationen

Kaufpreis	525'000
Reservationszahlung	25'000
Handänderungssteuer	z. L. Käuferschaft
Notariatskosten	z. L. Käuferschaft
SiNa	z. L. Käuferschaft
Verfügbarkeit	nach Absprache















































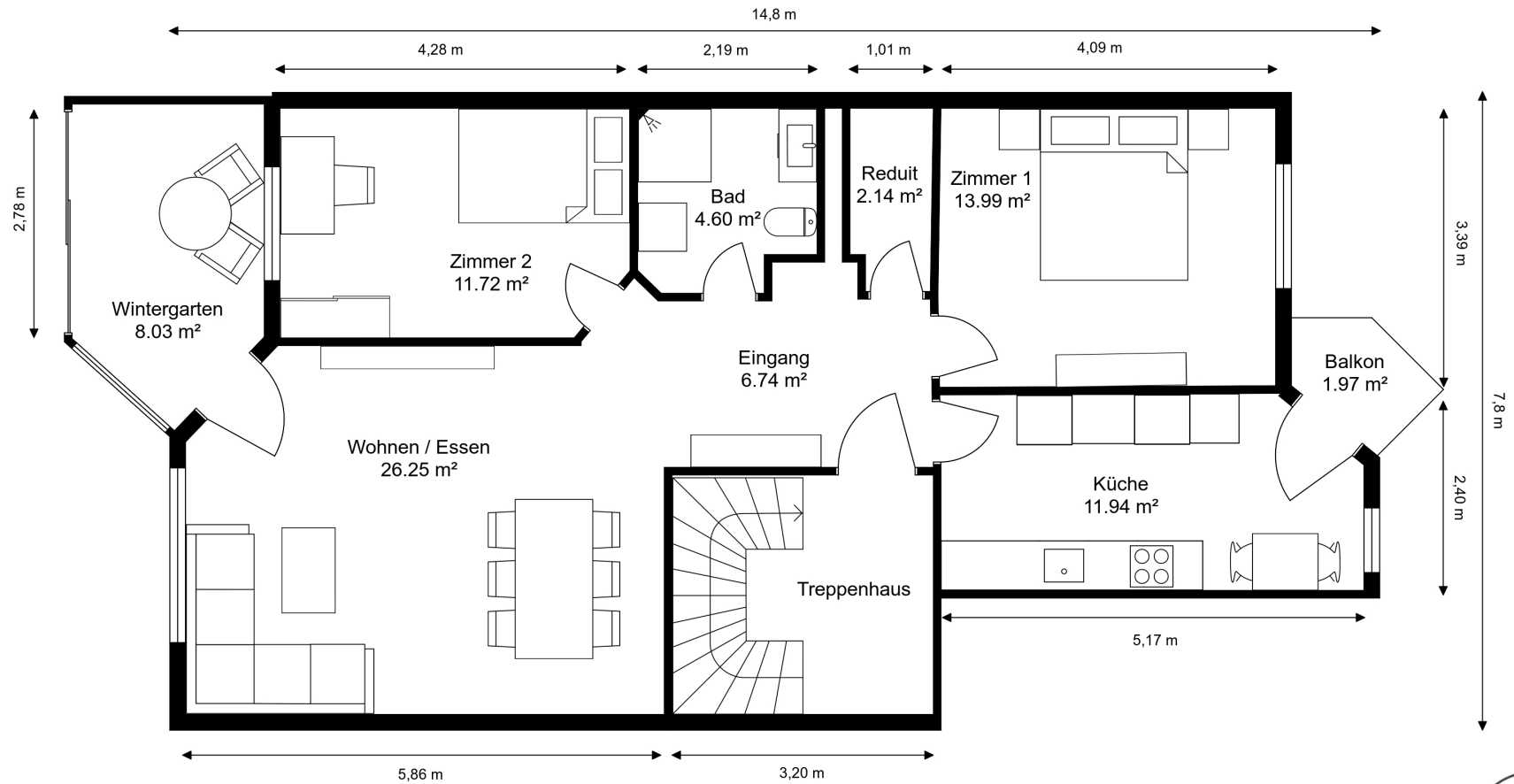






Planunterlagen

Grundriss Wohnung



Grundriss Untergeschoss



Situationsplan Grundstück 867

Massstab: 1:2000

unbeglaubigte Plankopie

Erstellt am: 19.03.2026

Alle gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Grundstücke mit unterstrichenen Grundstücksnummern sind im Grundbuch provisorisch eingetragen.



Wir begleiten Sie durch den Kaufprozess

1 Interesse	Gerne beantworten wir Ihre Fragen zur Immobilie und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Wir unterstützen Sie bei allen weiteren Abklärungen, die Sie treffen möchten.
2 Kaufabsicht	Mit dem Bewerbungsformular geben Sie diesem Zuhause Ihr persönliches „Ja“. Darin halten Sie Ihren angebotenen Kaufpreis und den gewünschten Übergabetermin fest und legen eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank bei. Die Verkäuferschaft freut sich auf Ihre Unterlagen und entscheidet anschliessend, wem sie die Liegenschaft anvertrauen möchte.
3 Finanzierung	Gerne unterstützen wir Sie bei der Suche nach einem geeigneten Partner für die Finanzierung. Hierfür arbeiten wir mit einer Reihe von unabhängigen Finanzinstituten zusammen, mit denen unsere Kunden über viele Jahre hinweg sehr gute Erfahrungen gemacht haben.
4 Reservation	Sobald Sie die Zusage erhalten, unterzeichnen wir die definitive Kaufzusage bzw. Reservationsvereinbarung. Nach Eingang Ihrer Reservationszahlung ist der erste Schritt zum neuen Eigenheim gemacht.
5 Kaufvertrag	Wir erarbeiten gemeinsam mit dem Notariat den Kaufvertrag, den wir Ihnen im Detail erläutern. Wir unterstützen Sie bei der Beschaffung fehlender Unterlagen und koordinieren die notwendigen Abklärungen mit den Finanzinstituten. Schliesslich vereinbaren wir den Termin beim Notariat.
6 Beurkundung	Wir freuen uns, Sie bei der notariellen Beurkundung zu begleiten und Ihnen unterstützend zur Seite zu stehen. Die Ziellinie auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim ist nun erreicht. Gerne stehen wir Ihnen auch weiterhin für weitere Anliegen zur Verfügung.

Ihre Ansprechperson

Persönlich für Sie da



Ich freue mich, Ihnen diese tolle Immobilie persönlich zu präsentieren.

Loris Zweifel
+41 79 658 99 58
loris.zweifel@rz-immobilienag.ch



Jetzt Kontakt
speichern!

Disclaimer: Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden ausschliesslich durch das beauftragte Immobilienunternehmen, die Raum & Zeit Immobilien AG, koordiniert. Diese Verkaufsdokumentation dient ausschliesslich zu Informations- und Illustrationszwecken.

Alle enthaltenen Angaben und Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt und basieren auf den für die Raum & Zeit Immobilien AG verfügbaren Daten. Bei Angaben zur Wohnfläche handelt es sich um ungefähre Werte gemäss dem Prinzip der Nettowohnfläche. Die Haftung für die Vollständigkeit und/oder Richtigkeit der Informationen in diesem Dokument wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine etwaige Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger nicht zur Geltendmachung einer Provision oder anderer Entschädigungen im Falle einer erfolgreichen Vermittlung. Preisänderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

raum & zeit
IMMOBILIEN AG