HIBAG AG

ÜBERBAUUNG STEIMATT IN LEUZIGEN

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Eigentumswohnungen und einer Autoeinstellhalle

an der Bürenstrasse 54 in 3297 Leuzigen

Lage der „Überbauung Steimatt“

Makroökonomische Lage (Region)

Standort

Leuzigen BE ist eine Seeländer Gemeinde und besteht aus dem Dorf selbst und dem Weiler Brunnadern. Die Gemeinde liegt an der Grenze zu Solothurn zwischen der Aare und den Anfängen des Bucheggbergs und wird mehrheitlich von Solothurner Gemeinden umgeben.

Verkehr

Die verkehrstechnisch gut erschlossene Gemeinde kann mit den beiden nahe gelegenen Autobahnanschlüssen Grenchen und Solothurn West oder über das Landstrassennetz die Städte Solothurn in 10, Lyss und Biel in 20 und Bern in 35 Minuten - mit dem Auto - erreichen.

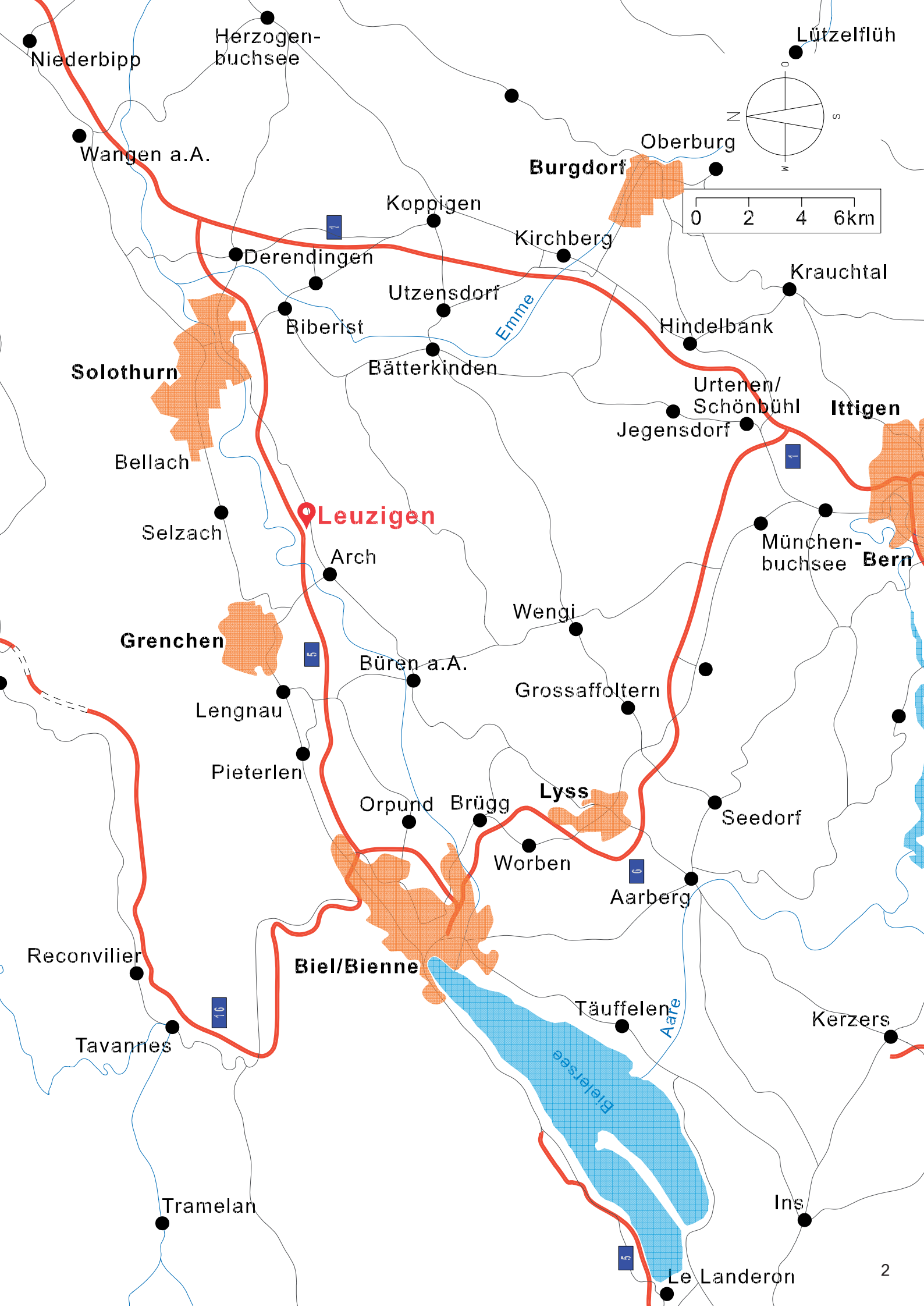
Mit dem stündlich fahrenden ÖV/Buslinie 8, welche zwischen Solothurn und Zollikofen BE pendelt sowie der Grenchner Busbetriebe und den Bahnhöfen in Büren a.A., Grenchen und Solothurn gelangt man nach Solothurn in 19, Biel in 45, Bern in 60 Minuten.

Konsum/Dienstleistungen

Das Angebot der Gemeinde Leuzigen ist zwar bis auf ein paar Restaurants und einer eigenen Post eher bescheiden, jedoch sind grössere Einkaufsmöglichkeiten, z.B. der Migros-Supermarkt in Grenchen oder die Aldi Filiale in Biberist und viele weitere Einkaufsmöglichkeiten in Grenchen, Büren a.A. und Solothurn in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Bildung

Berufsschulen, Mittelschulen, Hochschulen und Universitäten findet man in den Städten Lyss, Biel, Bern und Solothurn


Niederbipp
Herzogen-
buchsee
Lützelflüh
Wangen a.A.
Oberburg
Burgdorf
0 2 4 6km
Koppigen
Kirchberg
Derendingen
Krauchtal
Utzensdorf
Emme
Biberist
Hindelbank
Solothurn
Bätterkinden
Urtenen/
Schönbühl
Ittigen
Jegensdorf
Bellach
Leuzigen
Selzach
München-
buchsee
Bern
Arch
Wengi
Grenchen
Büren a.A.
Grossaffoltern
Lengnau
Pieterlen
Lyss
Orpund
Brügg
Seedorf
Worben
Aarberg
Reconvilier
Biel/Bienne
Täuffelen
Aare
Kerzers
Tavannes
Bielersee
Tramelan
Ins
Le Landeron

Mikroökonomische Lage (Gemeinde)

Die Gemeinde Leuzigen

Die Einwohnergemeinde Leuzigen bietet nicht nur die Vorzüge einer ländlichen Gemeinde, wie z.B. die Distanz zur städtischen Hektik oder die Nähe zur Natur mit Wäldern, dem gewundenen Flusslauf der Aare, dem Hochmoor „Heidi“ usw. sondern auch einen nahe gelegenen Anschluss an die Autobahn sowie dem ÖV/Buslinie mit einer Haltestelle gleich vis-a-vis dieser Überbauung, wodurch grössere Orte wie Grenchen, Solothurn Biel oder Lyss in kürzester Zeit erreicht werden können.

Die Gemeinde Leuzigen hat ca. 1‘300 Einwohner, bei einer Fläche von 10 km^2 und liegt auf ca. 456 M.ü.M. Die Nachbargemeinden sind (im Uhrzeigersinn) Bettlach SO (4‘850 EW), Selzach SO (3‘400 EW), Nennigkofen SO (490 EW), Lüterkofen-Ichertswil SO (780 EW), Buchegg SO (2‘530 EW) und Arch BE (1‘540 EW)

Bevölkerung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist in den letzten 20 Jahren stetig leicht angestiegen. Der Ausländeranteil liegt bei ca. 7%

Bildung

Der Kindergarten sowie die Schulen bis zur 6. Klasse befinden sich in der Einwohnergemeinde Leuzigen (Solothurnstrasse 19).

Die Oberstufe (Real- und Sekundarschule) befindet sich in Arch und ist via verkehrsarme Nebenstrassen - mit Fahrrad ca. 10 Minuten - zu erreichen (s. Karte).

Kindertagesstätten findet man z.B. in Arch und Büren.

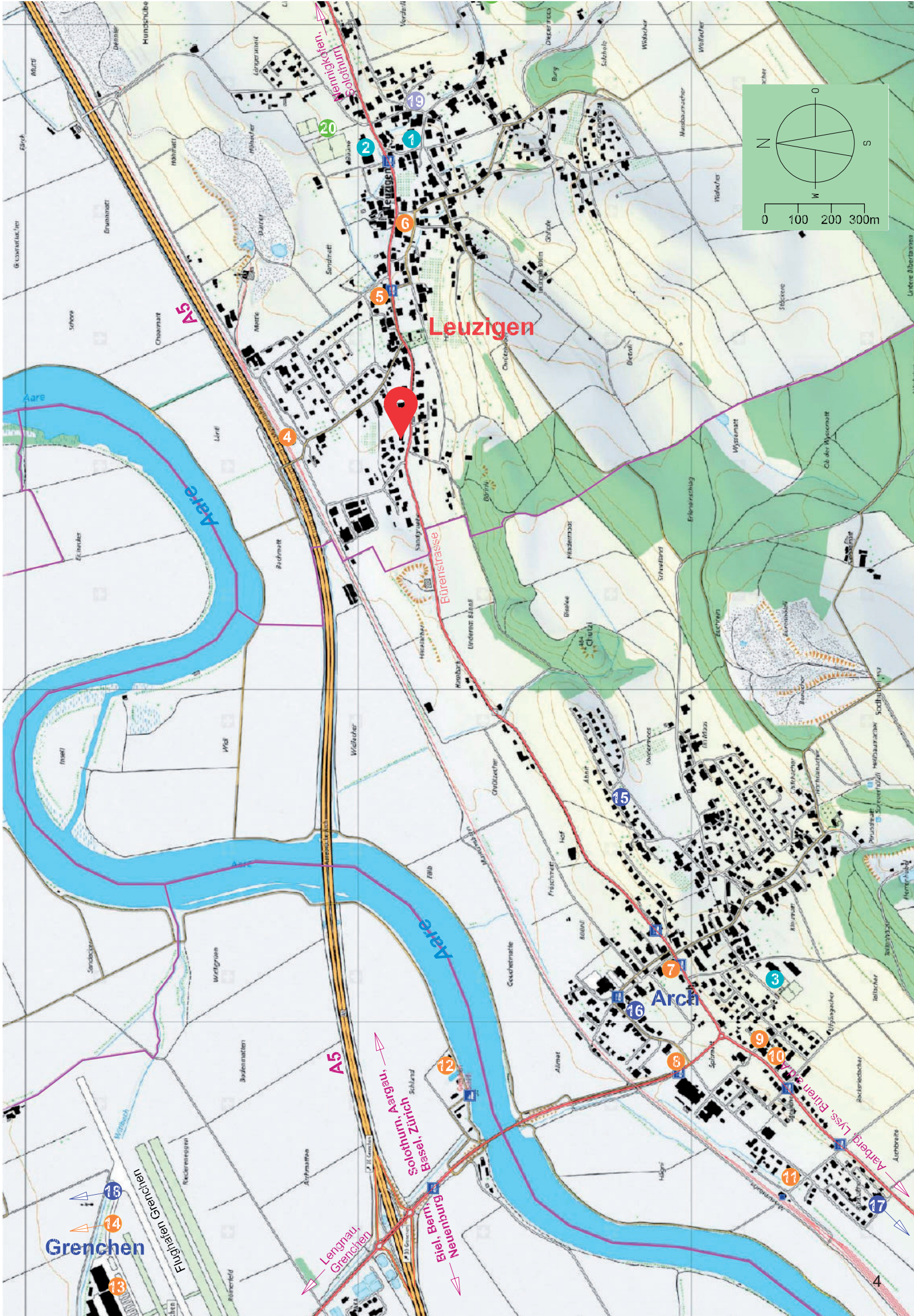
Freizeit & Sport

Die Gemeinde Leuzigen bietet mit ihren Wander- und Fahrradwegen, welche durch die ausgedehnten Wälder und entlang der nahe gelegenen Aare führen, ein sehr schönes Naherholungsgebiet. Dies ermöglicht eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Zudem gibt es diverse Vereine wie den Landfrauenverein, den Fussballclub (FC Leuzigen), den Pistolenclub oder den Verein für Heimatpflege usw.

Legende Mikrokarte Leuzigen

1. Verwaltung (Dorfstrasse 9, Leuzigen)
2. Schulhäuser (Solothurnstrasse 19, Leuzigen): Neues (1.-3. Klasse) und Altes (4.-6. Klasse).
3. Oberstufenzentrum Arch (Schulstrasse 7, Arch)
4. „Gheimtipp“ (Alte Bahnhofstrasse 28, Leuzigen)
5. Rest. Dézaley (Bürenstrasse 18, Leuzigen)
6. Gasthof zum Rössli (Bürenstrasse 1, Leuzigen)
7. Rest. Arche (Bürenstrasse 2, Arch)
8. Römer Café (Römerstrasse West 24, Arch)
9. Rest. Rämisgummen Eggiwi Emmental (Arch)
10. Restaurant & Pizzeria Arcobaleno (Arch)
11. Rest. Bahnhof (Bahnhofstrasse 12, Arch)
12. Rest. Fischerhaus (Archstrasse 125, Grenchen
13. Restaurant airporthotel (Grenchen)
14. Div. Restaurants, Cafés und Bars in Grenchen
15. Olivetas-Oliven, Käse usw. Spezialitäten (Arch)
16. Blütenpracht Hirschi GmbH (Arch)
17. Diverse Einkaufmöglichkeiten in Büren a.A.
18. Diverse Einkaufmöglichkeiten in Grenchen
19. Poststelle (Herrengasse 5, Leuzigen)
20. Fussballclub FC Leuzigen (Leuzigen)
21. Pistolenclub Leuzigen (Leuzigen)


Leuzigen
Arch
Grenchen
Aare
A5
Bürenstrasse
Nennigkofen, Solothurn
Solothurn, Aargau, Basel, Zürich
Biel, Bern, Neuenburg
Lengnau, Grenchen
Flughafen Grenchen
Aarberg, Lyss, Büren a/d Aare
0 100 200 300m
N
S
W
O

Gesamtübersicht der Überbauung

Erdgeschoss mit Umgebung

Arealeigenschaften / Perimeter

Standort

Die Überbauung befindet sich (Parzelle: 1231) an der Bürenstrasse vis-a-vis der AVIA Tankstelle/ Bushaltestelle. Die landwirtschaftliche geprägte Gemeinde weist einen grossen Bestand aus alten Bauernhäusern gemischt mit neueren Häusern entlang der Haupt-/Bürenstrasse auf.

Quartiercharakter

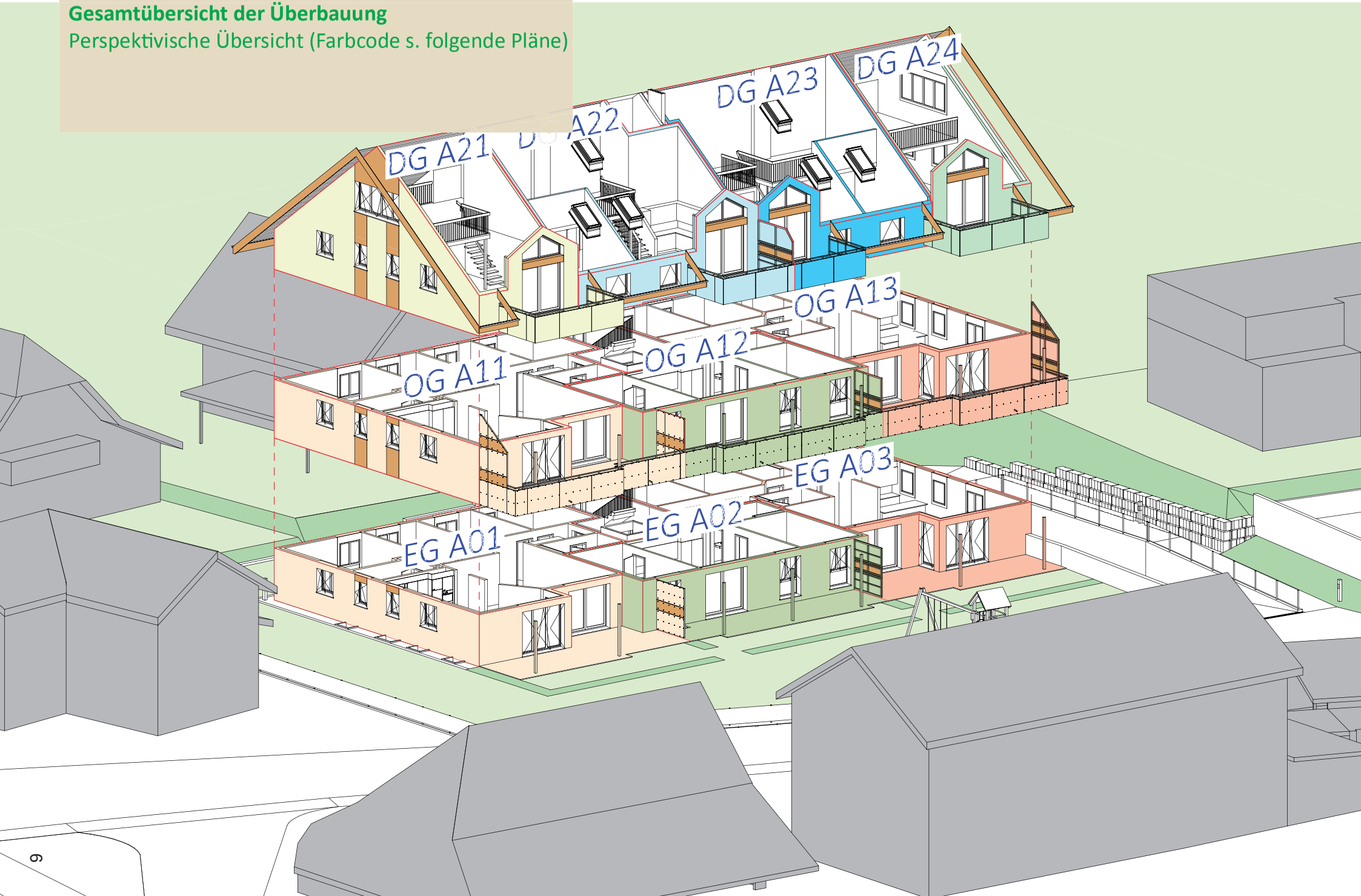
Das von Einfamilien- und Gewerbegebäuden umgebene Mehrfamilienhaus liegt an einer ebenen Lage und steht parallel am nördlichen Parzellenrand. Auf der Südseite unter der Strasse säumenden Baumreihe liegen die Spiel- und Rasenflächen. Auch ein Hartplatz z.B. für einen gemeinsamen Grillabend ist vorhanden. Die Besucherparkplätze und die Einfahrt in die unterirdische Autoeinstellhalle befinden sich am östlichen Parzellenrand.

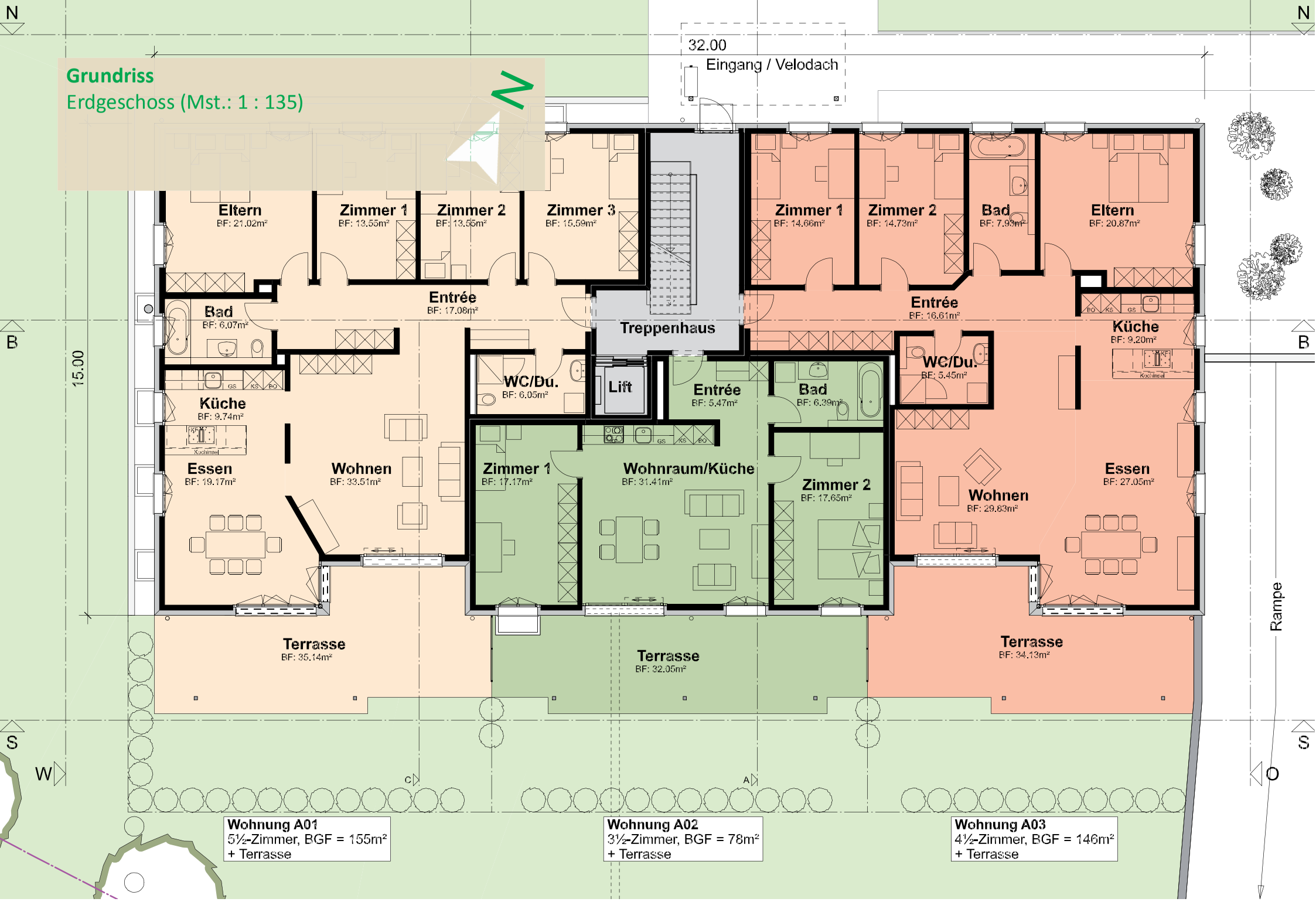
Erschliessung

Die Autozufahrt sowie der Zugang zu Fuss liegt im süd-östlichen Bereich und erfolgt über die gut einsehbare Bürenstrasse. Alle Zugänge sind behindertengerecht.

Gesamtübersicht der Überbauung

Perspektivische Übersicht (Farbcode s. folgende Pläne)




Grundriss
Erdgeschoss (Mst.: 1 : 135)
N
32.00
Eingang / Velodach
Eltern
BF: 21.02m²
Zimmer 1
BF: 13.55m²
Zimmer 2
BF: 13.55m²
Zimmer 3
BF: 15.59m²
Entrée
BF: 17.08m²
Bad
BF: 6.07m²
Küche
BF: 9.74m²
Essen
BF: 19.17m²
Wohnen
BF: 33.51m²
Terrasse
BF: 35.14m²
15.00
Treppenhaus
WC/Du.
BF: 6.05m²
Lift
Entrée
BF: 5.47m²
Bad
BF: 6.39m²
Zimmer 1
BF: 17.17m²
Wohnraum/Küche
BF: 31.41m²
Zimmer 2
BF: 17.65m²
Terrasse
BF: 32.05m²
Zimmer 1
BF: 14.66m²
Zimmer 2
BF: 14.73m²
Bad
BF: 7.93m²
Eltern
BF: 20.87m²
Entrée
BF: 16.61m²
WC/Du.
BF: 5.45m²
Küche
BF: 9.20m²
Wohnen
BF: 29.83m²
Essen
BF: 27.05m²
Terrasse
BF: 34.13m²
Rampe
B
S
W
O
C
A
Wohnung A01
5½-Zimmer, BGF = 155m²
+ Terrasse
Wohnung A02
3½-Zimmer, BGF = 78m²
+ Terrasse
Wohnung A03
4½-Zimmer, BGF = 146m²
+ Terrasse

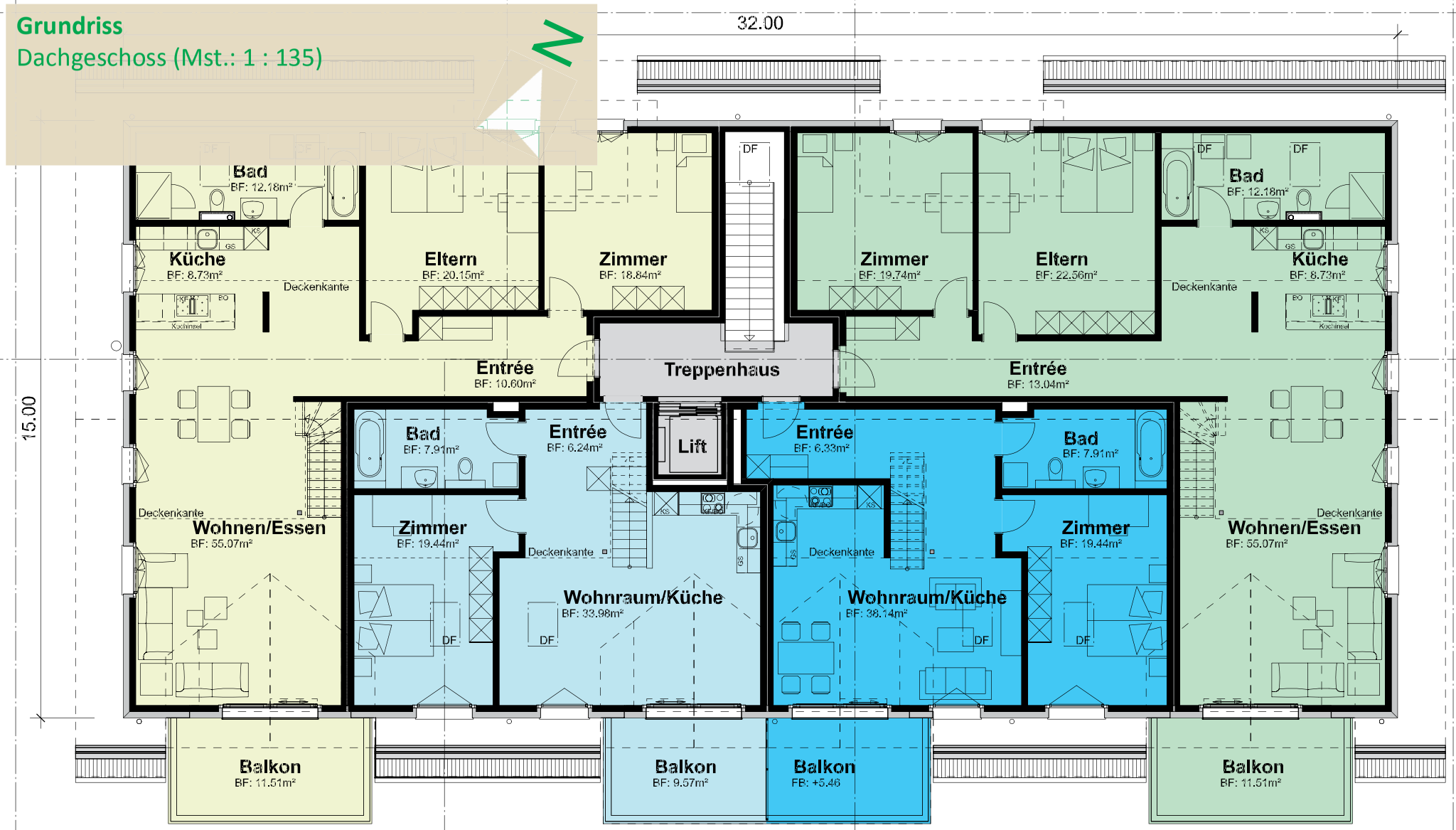
Grundriss
Obergeschoss (Mst.: 1 : 135)

Wohnung A11
5½-Zimmer, BGF = 155m²
+ Balkon

Wohnung A12
3½-Zimmer, BGF = 78m²
+ Balkon

Wohnung A13
4½-Zimmer, BGF = 146m²
+ Balkon

Grundriss
Dachgeschoss (Mst.: 1 : 135)



Wohnung A21
3½-Zimmer, BGF = 126m²
+ Galerie und Balkon

Wohnung A22
2½-Zimmer, BGF = 68m²
+ Galerie und Balkon

Wohnung A23
2½-Zimmer, BGF = 72m²
+ Galerie und Balkon

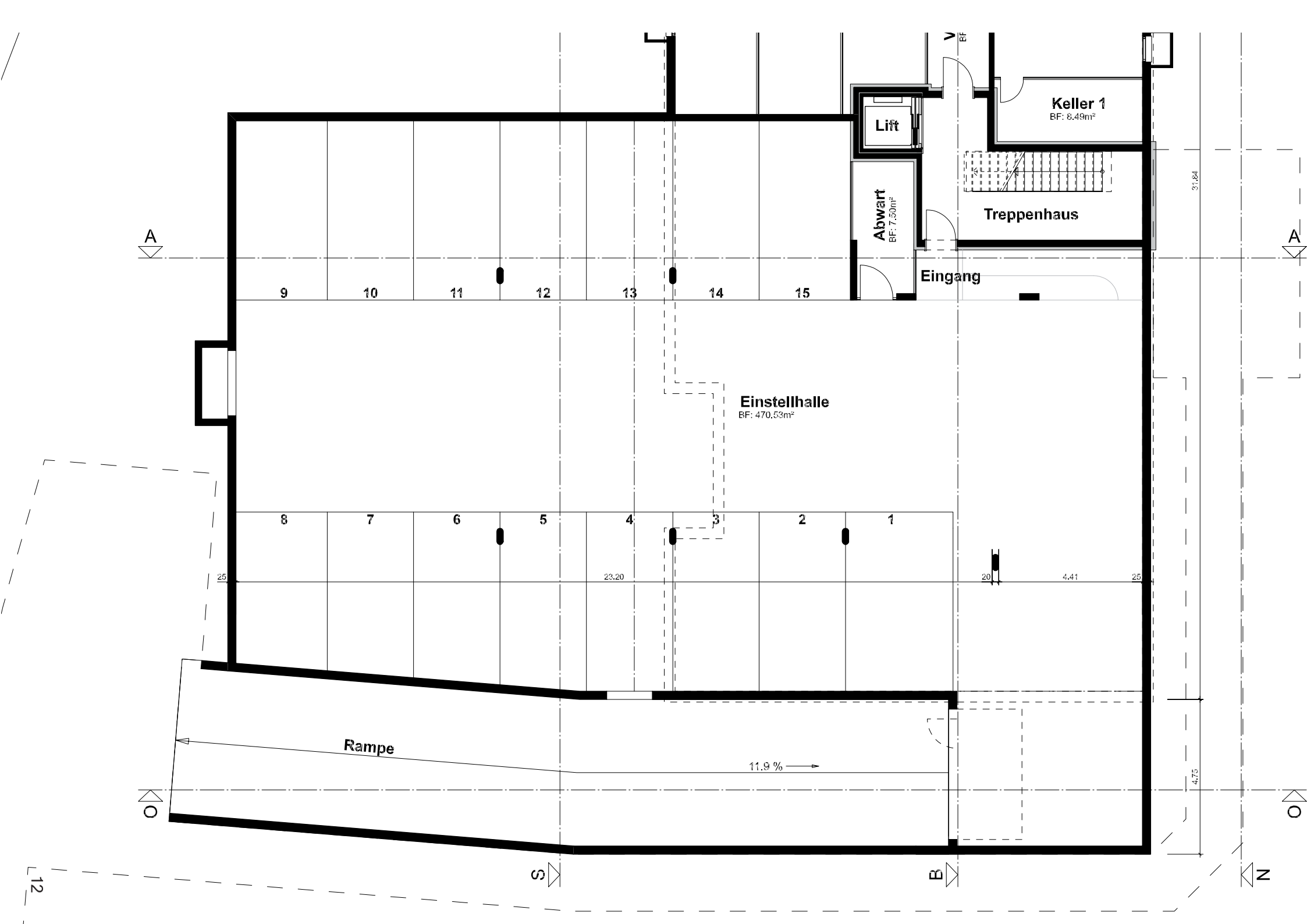
Wohnung A24
3½-Zimmer, BGF = 131m²
+ Galerie und Balkon

Grundriss

Galeriegeschoss (Mst.: 1 : 135)

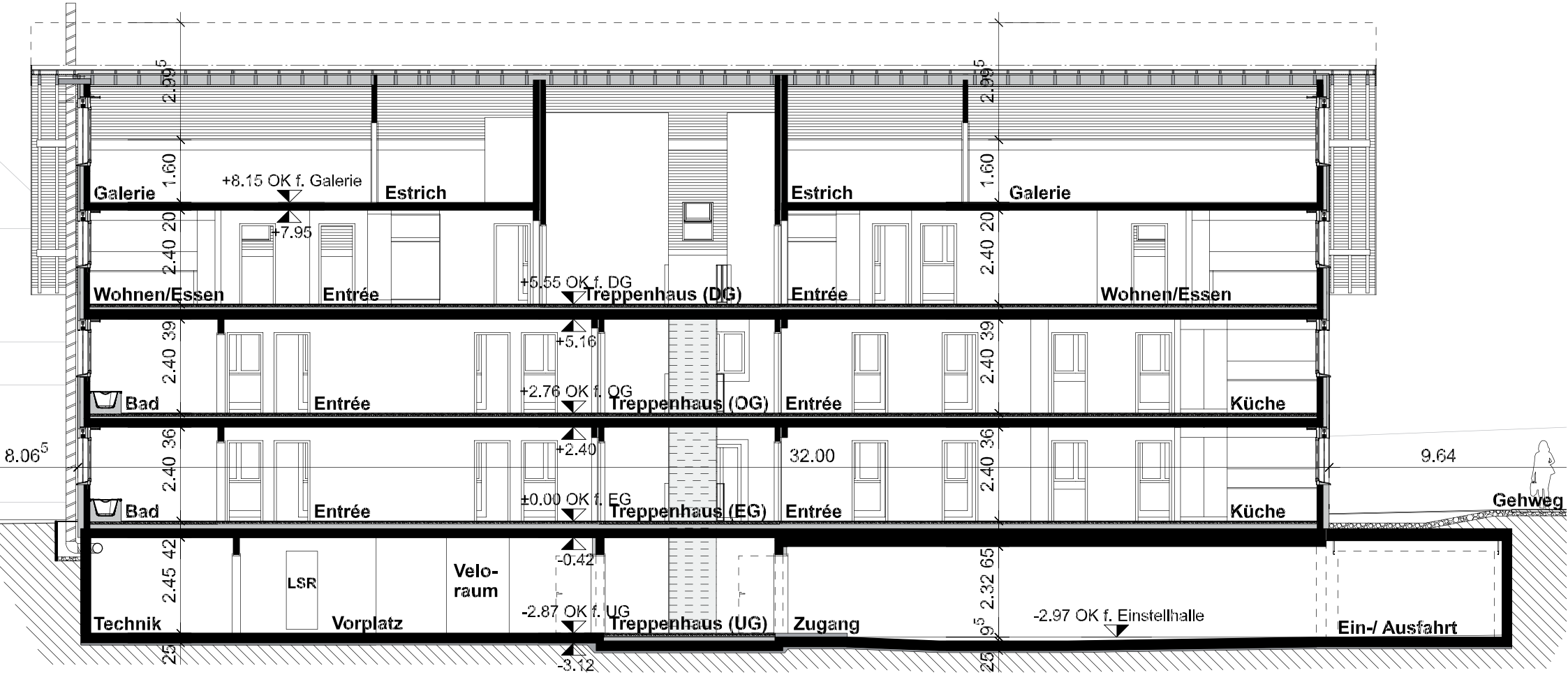
Grundriss

Untergeschoss (Mst.: 1 : 135)


Lift
Keller 1
BF: 8.49m²
Abwart
BF: 7.50m²
Treppenhaus
Eingang
Einstellhalle
BF: 470.53m²
Rampe
11.9 %
9
10
11
12
13
14
15
8
7
6
5
4
3
2
1
23.20
4.41
31.84
4.73
A
O
S
B
N
12

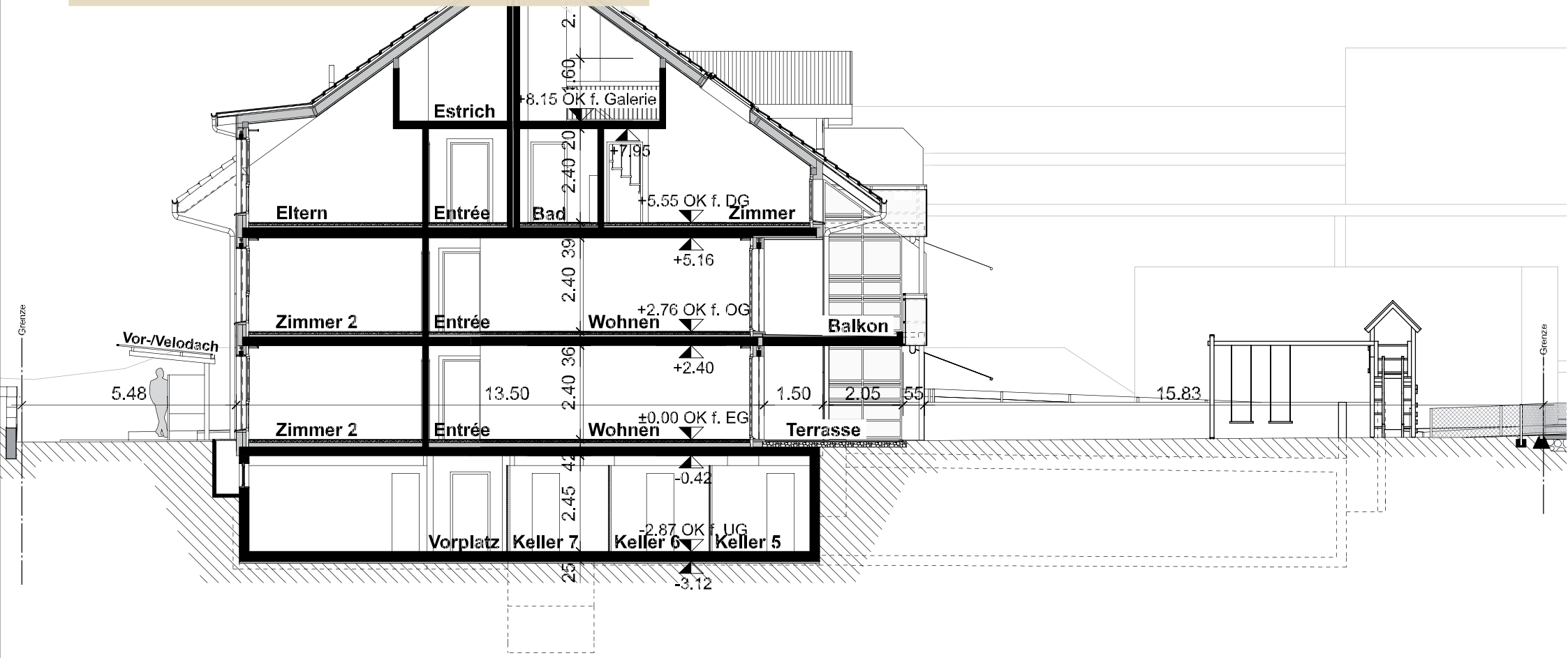
Schnitt

Längsschnitt B-B (Mst.: 1 : 135)



Schnitt

Querschnitt C-C (Mst.: 1 : 135)



Visualisierung

Innenrendering: Blick aus der Küche ins Wohnz. (A01)

Visualisierung

Innenrendering: Blick aus dem Entrée ins Wohnz. (A22)

Provisorischer Baubeschrieb

(Standardausführung)

Wohnungen

Bauweise

Die Gebäude werden in Massivbauweise erstellt. Dies bedeutet, dass die UG-Aussenwände sowie die Fundament- und Deckenplatten in Beton ausgeführt werden. Die übrigen Innen- und Aussenwände werden vorwiegend als Mauerwerk realisiert.

Der Dachstuhl wird als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung ausgeführt. Die Mehrfamilienhäuser werden im Bereich der Dachkonstruktion mit Glaswolle und die Fassaden mit einer Aussendämmung gegen Wärmeverlust gedämmt. Fenster und Balkontüren sind aus PVC gefertigt und können angekippt werden.

Die Fassaden werden mit einem hellen Abrieb ausgeführt, welche zur Akzentuierung z.B. unter und über den Fenstern an den Giebelfassaden mit dunkleren Platten versehen werden, damit vertikale Fensterbänder entstehen. (s. Renderings).

Erschliessung

Der Zugang der Wohnungen erfolgt über das Treppenhaus, welches sich mittig auf der Rückseite des Hauses befindet. Das Treppenhaus ist durch eine durchgehende Schalldämmung von den Wohnungswänden abgekoppelt und ermöglicht den Zugang vom Velounterstand, Briefkastenanlage (Erdgeschoss) oder/ und der Einstellhalle, Veloraum (Untergeschoss) über die Treppe oder den Personenlift.
Selbstverständlich sind alle Wohnungen behinterten- und altersgerecht bzw. können diese mit geringem Aufwand (Küchen- und Badezimmermöbel) angepasst werden!

Ausstattung, Ausbaustandard

Der Standard der Wohnungen liegt im mittleren Segment.
Bodenaufbau: Sämtliche Böden sind als schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung ausgeführt, welcher nicht nur einen guten Schallschutz darstellt, sondern durch das nicht sichtbare Niedertemperaturheizsystem eine gleichmässige Wärmeabgabe und bei der Möblierung mehr Möglichkeiten bietet. Die Wärmeabgabe in den Wohnräumen wird über einen Temperatursensor geregelt.

Licht/Einblick: Sämtliche Fenster, exkl. der Kniewand-, Schräg- und Dachflächenfenster im Dachgeschoss, sind mit Rafflamellenstoren und Vorhangbrettern ausgestatten, wodurch eine optimale Regulierung des Tageslichts und der Einsicht ermöglicht wird.

Oberflächen (Farbe, Struktur, Materialien): Um den Belastungen des Alltages gerecht zu werden, sieht die Standardausführung im Wohnzimmer, Küche und Bädern pflegeleichte keramische Bodenplatten und in den Zimmern einen robusten Eichenparkett vor. Die Wände werden mit einem weissen Abrieb verputzt und die Decken erhalten einen ebenfalls weissen Spritzputz.

Ausstattung: Das Eltern- und Wohnzimmer ist mit einem Telefon- und TV-Anschluss (Kabel- und Telefonanbieter) ausgestattet. In den übrigen Zimmer sind diese Anschlüsse mit Leerdosen vorbereitet. Alle Zimmer haben mind. zwei Stellen mit Steckdosen.

Raumbeschrieb

Küche

Ausstattung: Wie heute üblich bietet die Küche ein Spülbecken, Geschirrspüler, Backofen, grosser Kühlschrank, Induktion/Cerankochfeld mit Touchscreen und eine freihängende oder integrierte Dampfabzugshaube.

Oberflächen: Sämtliche Fronten sind mit hochwertigen Melaminharzbelägen (z.B. mit Holzoptik) und Metallgriffen ausgestattet. Die Abdeckungen der Arbeitsflächen sind aus Naturstein.

Sanitäre Anlagen

Die Badezimmer sind mit einer Badewanne, Lavabo mit Spiegelschrank und WC ausgestattet.
Alle Wohnungen ab 4.5 Zimmern haben einen zweiten Nassraum mit Lavabo, WC und Dusche mit Glaswand. Der Wasch-

turm (Waschmaschine und Trockner) befindet sich je nach Wohnungsgrösse im WC/Du. oder bei Wohnungen unter 4.5 Zi. im Badezimmer.

Die Nassräume haben ausserdem als Standardausführung hochwertige Armaturen, keramische Wandplatten und eine bei WC/Dusche ohne Fenster eine Lüftung. Die Decken sind mit einem weissen Spritzputz ausgeführt.

Die in kleineren Wohnung nicht enthaltene, absatzlose Duschwanne wird mit einer speziellen Dusch-Badewanne (mit seitlicher Einstiegstüre) ausgerüstet.

Balkon/Terrasse

Ausstattung: Dieser Aussenbereich bietet eine Wand- oder Deckenlampe(-n), eine Steckdose und eine Stoffmarkise.

Oberflächen: Die Terrassen haben als Bodenbelag Gartenplatten und die Balkone einen Zementüberzug. Die Decken (Unterseiten der darüber liegenden Balkone) sind in Sichtbeton ausgeführt.

Galerie/Estrich

Die Dachwohnungen haben zusätzlich einen Stauraum (Estrich, nur A21&A24) und eine Galerie, welche vielseitig genutzt werden kann. Die Galerie ist durch eine moderne Holztreppe im Wohnbereich zugänglich und gegen die Küche und das Wohnzimmer geöffnet. Dieser offene, hohe Raum ergibt eine grosszügige Atmosphäre im Wohn- und Essbereich.

Licht/Einblick: Die diversen Fenster in der Wohnung sowie die Leibungsfenster und Dachflächenfenster sorgen auch auf der Galerie für ausreichend Tageslicht.

Oberflächen: Die Dachuntersicht im Wohnbereich wird mit einem Holztäfer und der Boden mit einem Teppichbelag ausgeführt. Die Wände weisen den selben, hellen Abrieb auf, wie das Wohn- und Esszimmer.

Änderungen zur vorliegenden Dokumentation bleiben ausdrücklich vorbehalten. Diese Dokumentation dient zur allgemeinen Information. Für den Vertrag sind die definitiven Baupläne, der definitive Baubeschrieb sowie die Stockwerkeigentümerbegründung rechtsverbindlich.

Visualisierung
Aussenrendering: Blick auf West- und Südfassade

Preisliste|Überbauung Steimatt|Bürenstrasse 54 in 3297 Leuzigen|August 2018

Eigentumswohungen

Nr.	Etage	Grösse	Fläche [m2]	Inkl. Ausstattung	Kaufpreis* [CHF]
A01	Erdgeschoss	5.5	155	Terrasse, Kellerabteil	564‘000.-
A02	Erdgeschoss	3.5	78	Terrasse, Kellerabteil	295‘000.-
A03	Erdgeschoss	4.5	146	Terrasse, Kellerabteil	554‘000.-
A11	Obergeschoss	5.5	155	Balkon, Kellerabteil	550‘000.-
A12	Obergeschoss	3.5	78	Balkon, Kellerabteil	289‘000.-
A13	Obergeschoss	4.5	146	Balkon, Kellerabteil	540‘000.-
A21	Dachgeschoss	3.5	126 + 44	Balkon, Kellerabteil, Galerie & Estrich	589‘000.-
A22	Dachgeschoss	2.5	68 + 24	Balkon, Kellerabteil, & Galerie	345‘000.-
A23	Dachgeschoss	2.5	72 + 35	Balkon, Kellerabteil, & Galerie	375‘000.-
A24	Dachgeschoss	3.5	131 + 51	Balkon, Kellerabteil, Galerie & Estrich	599‘000.-

Einstellhallenplatz 25‘000.-

**Preise verbindlich bis 31.12.2018*
Hinweis zu Mehr- bzw. Eigenleistungen: Eine Erhöhung des gesetzlichen MWSt.-Satzes betreffend Planungs- und Bauleistungen im Zusammenhang mit Käuferwünschen sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

HIBAG AG

Auskunft und Verkauf:

HIBAG AG, Immobilien, Architektur- und Ingenieurplanung

Tel: **+41 32 351 23 23**
Fax: +41 32 351 32 91
E-Mail: **immo@hibag.ch**
Web: www.hibag.ch

Architektur:

HIBAG AG, Immobilien, Architektur- und Ingenieurplanung

Mattenstrasse 16
2555 Brügg

Tel: +41 32 373 33 23
Fax: +41 32 372 14 36
E-Mail: hibagplanung@bluewin.ch

Vorbehalt
Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.
Bilder dienen nur zur Veranschaulichung.