NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

MIT 6 BOUTIQUE EIGENTUMSWOHNUNGEN IM BAUERNHAUS-STIL

HASLE B. BURGDORF
EICHHOLZSTRASSE

INHALTSVERZEICHNIS

3 Einleitung | Projekt

6 Fassaden | Schnitte

8 Grundrisse | Ausstattung Wohnungen

12 Übersicht Wohnungen

25 Umgebung

26 Lage

27 Baubeschrieb

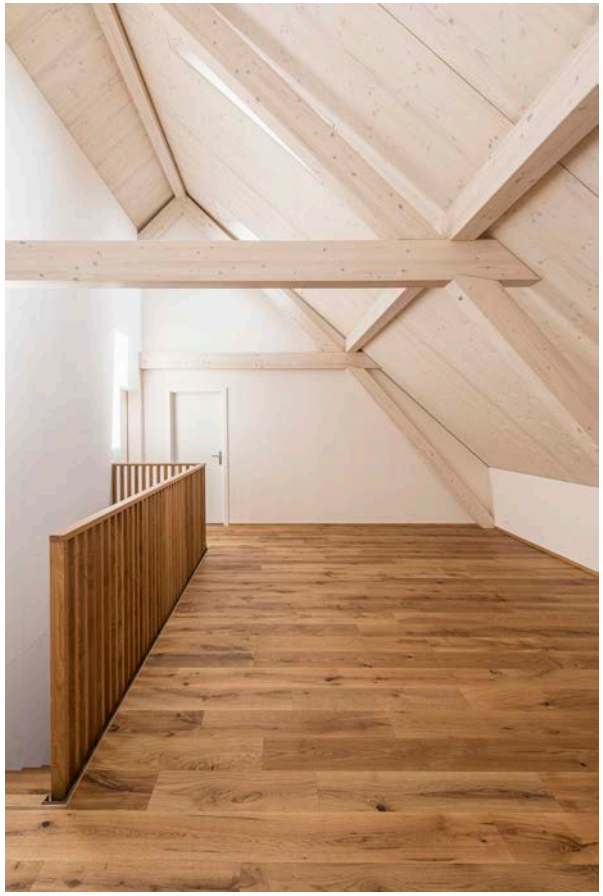
30 Team | Referenzen

34 Kontakt

BOUTIQUE

Der Begriff „Boutique“ wird in verschiedenen Bereichen für spezielle und exklusive Dienstleistungen und Produkte verwendet. In den letzten Jahren hat sich der Ausdruck „Boutique-Hotel“ für persönlich geführte, individuelle, kleine und nicht selten luxuriöse Hotels etabliert.

Auf die vorgestellten Eigentumswohnungen trifft das Attribut „Boutique-Wohnung“ vorzüglich zu. Sie haben einen eigenen Stil, sind individuell und werden durch das Team der Wagner + Boss GmbH mit viel Herzblut für Sie gebaut. Überzeugen Sie sich selbst!



DAS PROJEKT

Das bestehende/alte Bauernhaus wird komplett zurückgebaut.

Das neue Mehrfamilienhaus besteht aus 6 Wohnungen, einem Aussenparkplatz und drei Besucherparkplätzen. Die Besucherparkplätze werden mit der Überbauung Weidli (nördlich) geteilt. Das Mehrfamilienhaus ist über den Keller mit der Einstellhalle der Überbauung verbunden. Die Parkplätze der Einstellhalle können erworben werden. Der Neubau wird komplett in einer ökologischen, modernen Holzbauweise erbaut.

DIE WOHNUNGEN

Jede Eigentumswohnung verfügt über einen individuellen Grundriss.
Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig (ausser Galerie) und via Lift und Treppe erschlossen. Pro Etage werden lediglich zwei Wohnungen eingebaut, wodurch alle dreiseitig belichtet sind. Die Wohnungen sind so angelegt, dass eine bestmögliche Privatsphäre entsteht. Der hochwertige Innenausbau und die einzigartige Erscheinung des Gebäudes runden das Angebot ab.

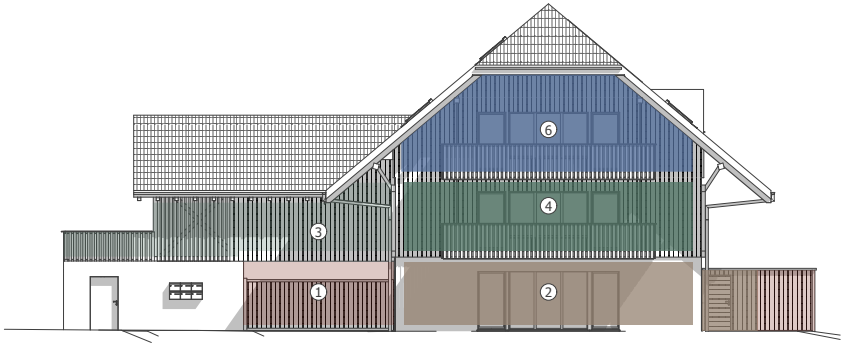
WEITERE INFORMATIONEN

Alle Wohnungen profitieren von der gemeinsamen Erschliessung mit der Überbauung Weidli sowie einer Grünanlage mit Spielplatz (Nord).

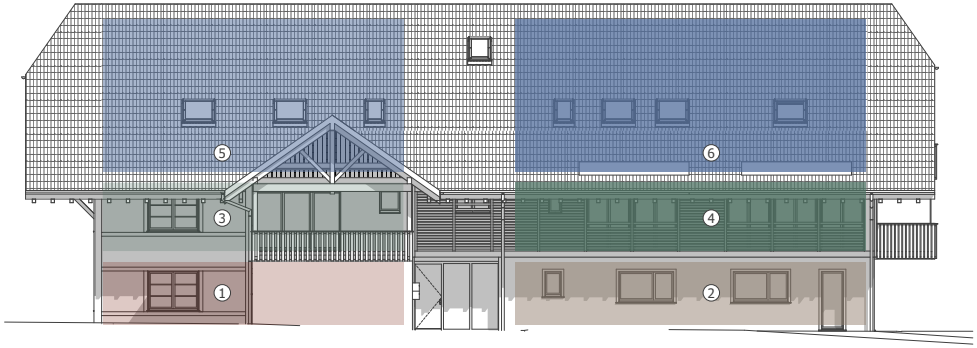
Provisorischer Zeitplan
Abbruch/Rückbau: 1. Quartal 2027
Neubau: 2. Quartal 2027-2. Quartal 2028
Geplante Übergabe: 3./4. Quartal 2028

Grundbuchnummer: Hasle b. Burgdorf 465
Adresse: Eichholzstrasse 30

Die amtlichen Werte sowie der Gebäudeversicherungswert werden erst nach Bauvollendung definitiv festgelegt.

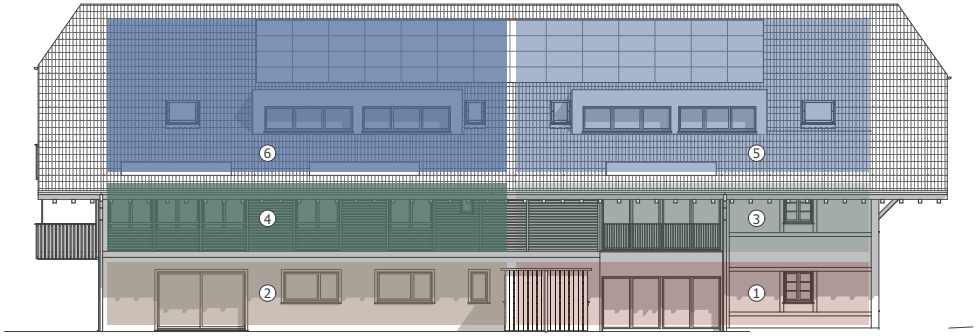


Fassade Nord



Fassade Ost

Fassade Süd



Fassade West

Fassaden

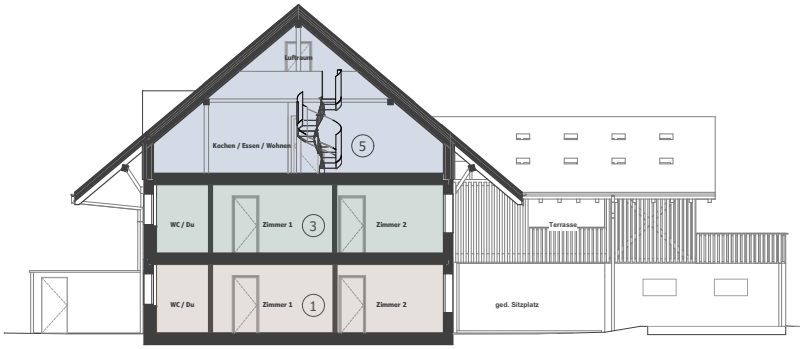
1 m 5 m

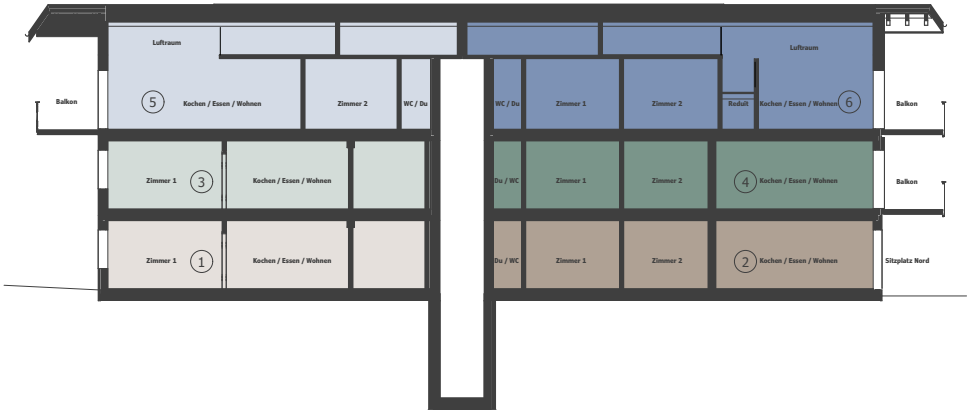
ÜBERSICHT WOHNUNGEN

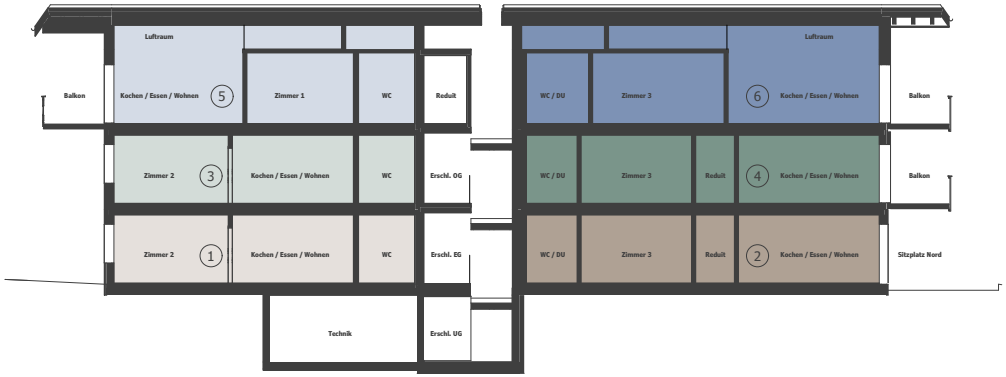
Wohnung	Zimmer	HNF	NNF
WOHNUNG 1 **EG Süd**	**3.5** Zimmer	**116.2** m^2	**17.2** m^2
WOHNUNG 2 **EG Nord**	**4.5** Zimmer	**132.2** m^2	**17.2** m^2
WOHNUNG 3 **OG Süd**	**3.5** Zimmer	**116.2** m^2	**12.3** m^2
WOHNUNG 4 **OG Nord**	**4.5** Zimmer	**132.2** m^2	**12.6** m^2
WOHNUNG 5 **DG Süd**	**3.5** Zimmer	**119.2** m^2	**21.9** m^2
WOHNUNG 6 **DG Nord**	**4.5** Zimmer	**131.9** m^2	**22.9** m^2

Die Hauptnutzfläche (HNF) ist die Wohnfläche inkl. Reduit ohne Aussen- und Trennwände.

Zu der Nebennutzfläche (NNF) zählen Keller, Estrich und Geräteraum.







Schnitte

1 m 5 m

Untergeschoss

WOHNUNG 1

EG Süd

3.5 ZIMMER WOHNUNG mit Sitzplatz West inklusive Geräteraum und gedecktem Sitzplatz auf der Ostseite.

HAUPTNUTZFLÄCHE:	116.2 m^2
NEBENNUTZFLÄCHE:	17.2 m^2
SITZPLATZ:	53.9 m^2
RASENFLÄCHE:	196.9 m^2

Wohnung 1

WOHNUNG 2

EG Nord

4.5 ZIMMER WOHNUNG mit Sitzplatz West inklusive Geräteraum und teils gedecktem Sitzplatz nordseitig.

HAUPTNUTZFLÄCHE:	132.2 m^2
NEBENNUTZFLÄCHE:	17.2 m^2
SITZPLATZ:	54.4 m^2
RASENFLÄCHE:	225.2 m^2

Wohnung 2

WOHNUNG 3

OG Süd

3.5 ZIMMER WOHNUNG mit teils gedeckter Terrasse ostseitig.

HAUPTNUTZFLÄCHE:	116.2 m^2
NEBENNUTZFLÄCHE:	12.3 m^2
TERRASSE:	68.6 m^2

Wohnung 3

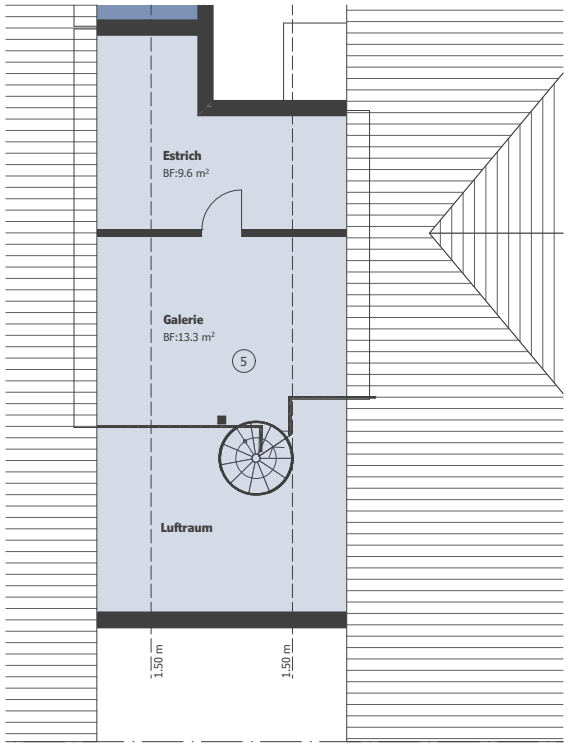
WOHNUNG 4

OG Nord

4.5 ZIMMER WOHNUNG mit Balkon auf der Nordseite.

HAUPTNUTZFLÄCHE:	132.2 m^2
NEBENNUTZFLÄCHE:	12.6 m^2
BALKON:	15.8 m^2

Wohnung 4



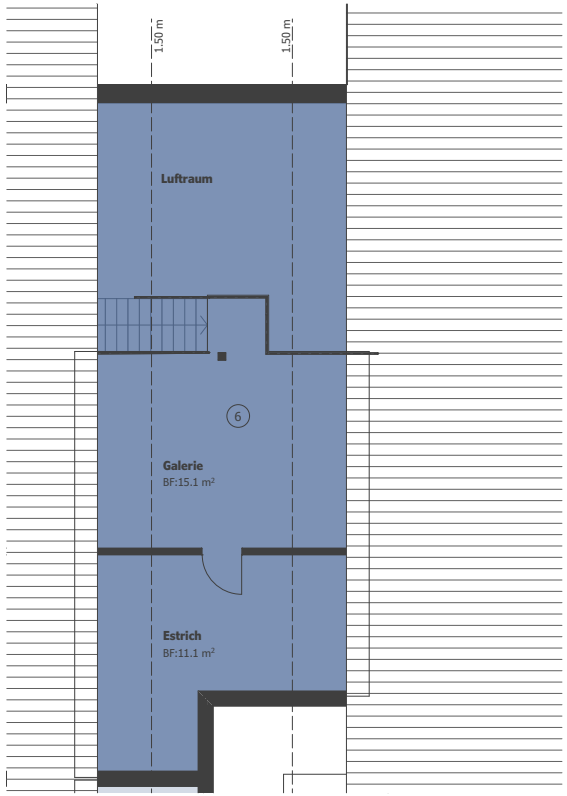
WOHNUNG 5

DG Süd

3.5 ZIMMER WOHNUNG mit Galerie und Balkon auf der Südseite.

HAUPTNUTZFLÄCHE: 119.2 m^2
NEBENNUTZFLÄCHE: 21.9 m^2
BALKON: 20.4 m^2

Wohnung 5



WOHNUNG 6

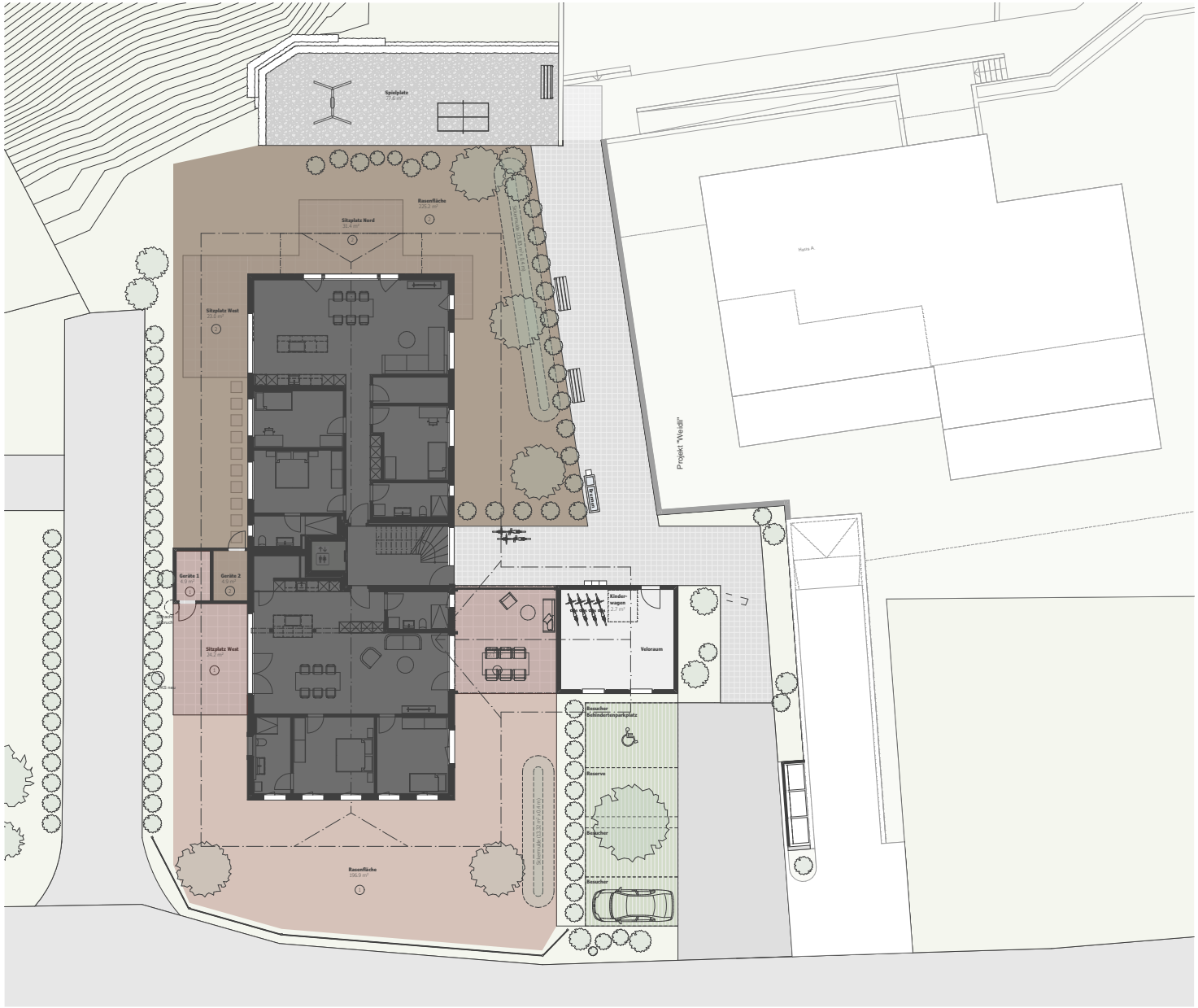
DG Nord

4.5 ZIMMER WOHNUNG mit Galerie und Balkon auf der Nordseite.

HAUPTNUTZFLÄCHE: 131.9 m²
NEBENNUTZFLÄCHE: 22.9 m²
BALKON: 15.8 m²

Wohnung 6

Umgebung


Spielplatz
Rasenfläche
Sitzplatz Nord
Sitzplatz West
Projekt "Weidli"
Geräte 1
Geräte 2
Sitzplatz West
Kinder-wagen
Veloraum
Besucher Behindertenparkplatz
Reserve
Besucher
Besucher
Rasenfläche
1 m
5 m

HASLE B. BURGDORF UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Hasle b. B. ist geprägt durch die Hügelzüge am Rand des Mittellandes zwischen der Emme und der Stadt Bern.

Aus südöstlicher Richtung stossen 4 markante Talschaften mit ihren Wasserläufen ins Tal vor, nämlich Biembach, Biglenbach, Thalgrabe und Goldbach. Die steilen Hänge dieser Täler erheben sich bis knapp 900 m.ü.M. und weisen die für das Emmental typische Streusiedlung auf.

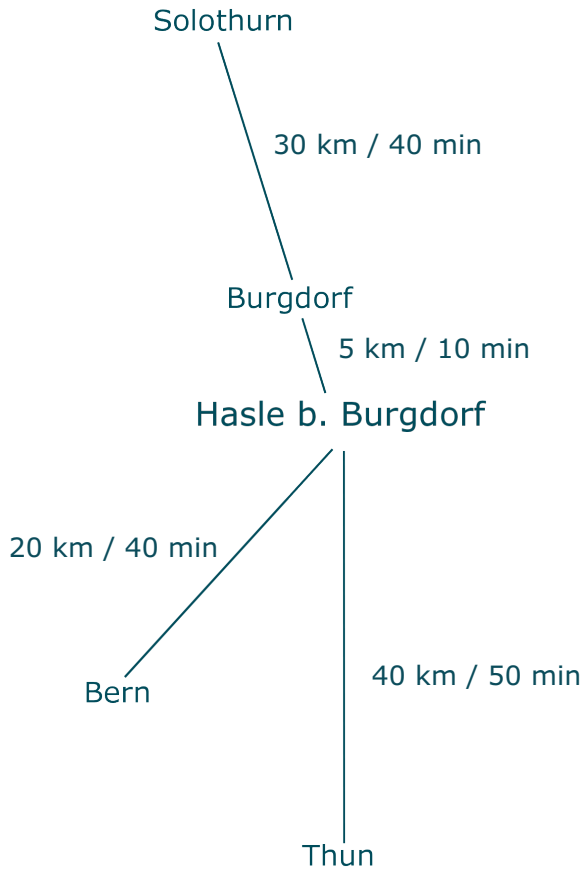
Südöstlich der Stadt Burgdorf bildet das Dorf zusammen mit Rüegsauschachen ein Subzentrum an der Emme. Dahinter erstreckt sich am linken Ufer eine Terrasse, bis nach Goldbach.

Mit 3'365 Einwohner, einer Gesamtfläche von 2189 ha, davon 31.9% Wald, ist Hasle b. B. eine der grössten Gemeinden im Verwaltungskreis Emmental.

Distanzen

Schulen	
Primarschule	50m
Sekundarstufe	1'100m
Einkaufen	
Migros	1'000m
Coop	1'000m
Post-Filiale	600m
Bahnhof	550m
Autobahn	9'000m

LAGE


Solothurn
30 km / 40 min
Burgdorf
5 km / 10 min
Hasle b. Burgdorf
20 km / 40 min
Bern
40 km / 50 min
Thun

HASLE B. BURGDORF
MFH
EICHHOLZSTRASSE
Oberwintersei
Wintersei
Rüegsbach
Winterseistrasse
Brückenstrasse
Emmenstrasse
Sägestrasse
Sonnmattstrasse
Buchenweg
Rainmattstrasse
Rüegsaustrasse
Gempenstrasse
Alpenstrasse
Kalchofenstrasse
Gerbestrasse
Lützelflühstrasse
Alte Lützelflühstrasse
Lagerhausweg
Dorfstrasse
Kirchmatte
Brünnliweg
Haslestutz
Kalchofenstutz
Eichholzstrasse
Grossacker
Emmensteg
Emmenau

KURZ-BAUBESCHRIEB

ROHBAU

UNTERGESCHOSS Fundamente, Bodenplatte, Aussen- und Innenwände sowie Decke über UG aus Stahlbeton (gem. Dichtigkeitsklasse 2). Enthält 6 Kellerabteile und den allgemeinen Technikraum.
BODEN Stahlbetonbodenplatte wärmedämmtechnisch getrennt. Wände und Tragkonstruktion in Holzrahmenbau oder Vollholz.
OBER- UND DACHGESCHOSS Tragkonstruktion als ausgedämmte Holzrahmenkonstruktion/Vollholzwände.
Vollholzdecken mit ca. 10 cm elastisch gebundener Splittschüttung (ca. 1’350 kg/m3) für optimierteren Tritt- und Tieffrequenzschallschutz.
Treppenhaus mit Beton-Elementtreppen.
AUSSENWÄNDE UND DÄMMUNG Ausgedämmte Holzrahmenkonstruktion mit Luftdichtigkeits-/und Installationsebene. Aussenseite mit vollflächiger Dämmungs- und Winddichtungsebene (Holzfaserplatten/Winddichtungsfolie gem. Energienachweis).
INNENWÄNDE Wohnungstrenn- und Innenwände gem. Statik, Schallschutz (SIA 181) und Brandschutz (VKF). Trockenbau-Innenwände.

GEBÄUDEHÜLLE (FASSADE + DACH)

FASSADE Südseite: Gehobelte, unbehandelte Fichte in Blockbau-Optik. Nordseite EG: Abgeriebene Holzfaserplatten (Grundputz/3mm Deckputz). Nordseite OG/DG: Unbehandelte Fichtenschalung (liegend/stehend).
DACHKONSTRUKTION Steildach mit dachelementbasiertem Aufbau: Sichtbare Dreischichtplatte (Fichte), ausgedämmte Sparrenlage, Luftdichtigkeitsschicht, Konterlattung/Hinterlüftung. Vordach mit sichtbaren Flugsparren. Trauf-/Ortabschlüsse mit Vollkern- oder Eternitplatten verkleidet.
DACHDECKUNG UND PV Naturrote Flachschiebeziegel. Integrierte Glas-Lichtbänder. Aufdach-Photovoltaikanlage auf der Dachseite West. Spenglerarbeiten in CNS Dünnblech (0.5mm).
FENSTER UND SONNENSCHUTZ Im Blockbauteil (süd) sowie im OG längsseitig Holzfenster Natur (KV lackiert/geölt) mit innenliegenden Sprossen. Holz-/Aluminiumfenster (aussen Alu anthrazit RAL 7016, innen weiss oder Holz (KV lackiert)) mit 3-fach Verglasung. Velux-Dachfenster (Thermo 2 plus) elektrisch bedienbar mit Regensensor und Aussenrolladen. Fensterbänke in Fichte/Lärche bzw. Alu eloxiert. Sonnenschutz: elektrische Rafflamellenstoren (90mm) bei allen Fassadenfenstern.
TÜREN UND TORE Hauseingang: Holz-/Metall-Aussentüre mit VSG-Glaseinsatz, elektrischem Türöffner und Türschliesser. Wohnungseingang: Rahmentüren EI30 (Doppelfalztürblatt 58mm, Schalldämmung, 3-Punkt-Verschluss, Türspion). Zimmertüren: Futtertüren, weiss werkslackiert/beschichtet.

HAUSTECHNIK UND INSTALLATIONEN

ELEKTROANLAGEN Hauptverteilung im UG mit verbrauchsabhängigen M-BUS-Energiezählern pro Wohnung. Unterverteilungen UP in den Wohnungen (Feller Schalter/Steckdosen). LED-Deckenspots/Leuchtstreifen in Entrée, Küche und Bad. Multimedia-/TV-Anschlüsse in Wohnzimmer und Zimmern. Sonnerie mit Gegensprechanlage. Aussensteckdose und -lampe auf Balkonen/Terrassen.
HEIZUNG + WARMWASSER Anschluss an den lokalen Fernwärmeverbund (Holz/Gürtler). Niedertemperatur-Fussbodenheizung aus sauerstoffdiffusionsdichten Metall-Verbundrohren mit manueller Regulierung. Verbrauchsabhängige Wärmemessung je Wohnung.
SANITÄRANLAGEN Moderne Apparate (Sanitas Trösch), flächenbündige Dusche mit Platten und Ablaufrinne (Badewanne optional). Eigener Waschturm (V-Zug Adora Waschen/Trocknen V2000) pro Wohnung. Aussenhähne bei Wohnungen mit Rasenfläche und allgemeiner Brunnenanschluss.
AUFZUG Rollstuhlgängiger Personenaufzug (Nutzlast 500 kg / 6 Personen) über alle Geschosse.

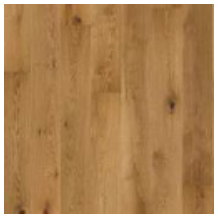
INNENAUSBAU UND MATERIALIEN

KÜCHEN UND GERÄTE Einbauküche mit kunstharzbeschichteten Fronten (Topla/Swiss Krono). Abdeckung in Granit (PK 3) oder Kunststein, Glasrückwand und Soft-Einzug. V-Zug Geräte: Induktionskochfeld, Dampfabzug, Kühl- /Gefrierkombination, Combi-Steamer, Combair Backofen, Geschirrspüler.
BODENBELÄGE Eingang, Treppenhaus, Entrée, Küche und Bad: Steinzeug (Feinsteinzeug Bodenplatten (Budget CHF 70.-/m2 unverlegt). Wohnen und Zimmer: Qualitätsparkett (Budget CHF 70.-/m2 unverlegt). Schmutzschleuse im Eingangsbereich.
WÄNDE UND DECKEN Wände: Mineralischer Abrieb 1 mm, weiss gestrichen (RAL 9010). Bäder raumhoch bzw. bis 1.2m gefliest. Decken: Massivholz Fichte mit Fasenprofil (Vollholz CLT) mit transparenten/weissen UV-Protect behandelt.
SCHREINERARBEITEN Integrierte Garderobenschränke im Entrée aller Wohnungen. Metallakzente/Treppenwangen aus geöltem Schwarzstahl. Mechanische Sicherheits-Schliessanlage.

UMGEBUNG UND SONDEROPTIONEN

UMGEBUNG UND AUSSENBEREICH Zufahrt asphaltiert, Parkplätze mit Rasengittersteinen/Sickersteinen. Begrünte Gartenanlage mit Retentionsmulde, Erschliessungswegen und Kinderspielplatz (Rundkiesplatz, Beton-Tischtennistisch).
KÄUFEROPTIONEN Nachträglicher Einbau von Innenwänden im Trockenbau möglich. Farbwahl für Wände (RAL) sowie individuelle Bemusterung von Küchenfronten, Abdeckungen, Boden- und Wandbelägen, Geräte, Sanitärapparate innerhalb des definierten Budgets oder nach Mehr- bzw. Minderpreis.

MATERIALKONZEPT


Eiche

Fichte (Vollholz)

Stahl roh (DG)

Valser quarzit

Wir sind WAGNER BOSS
#bestteamever

DAS TEAM

Der Neubau wird durch das Team der Wagner + Boss GmbH geplant und umgesetzt. Wagner + Boss steht für authentische und stilechte Bauten in ökologischer Holzbauweise.

Nebst den erfahrenen Fachleuten der Wagner + Boss bauen für Sie ausschliesslich renommierte Drittfirmen aus dem Kanton Bern (Heizung, Sanitär, Elektriker, Baumeister, etc.).

REFERENZEN

Lassen Sie sich von weiteren Projekten der Wagner + Boss GmbH begeistern:

www.wagnerboss.ch

WAGNER+BOSS

UMBAU . ARCHITEKTUR . ZIMMEREI . SCHREINEREI

KONTAKT

Sie interessieren sich für eine unserer Wohnungen?
Gerne erläutern wir Ihnen weitere Details in einem persönlichen Gespräch.
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Sie.

ARCHITEKTUR, BAU, VERKAUF

Wagner + Boss GmbH
Alte Bernstrasse 6
4922 Bützberg

www.wagnerboss.ch

info@wagnerboss.ch
062 531 49 22

BAUHERR

Boss Investment AG
Forst 111
4922 Thunstetten

DISCLAIMER

Unwesentliche Abweichungen in der Ausführungsplanung und der Realisierung gegenüber dem Baubeschrieb, die sich als zweckmässig oder notwendig erweisen, aber mindestens gleichwertig sind, bleiben vorbehalten.
Die Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und sind unverbindlich. Abweichungen in Materialisierung, Farbgebung, Ausstattung, Umgebung und konstruktiven Details bleiben vorbehalten. Massgebend sind ausschliesslich die Vertragsunterlagen, insbesondere Baubeschrieb und Ausführungspläne.
Ebenfalls vorbehalten sind Abweichungen der Planung aus Auflagen von Behörden und Fachstellen sowie aus gesetzlichen Änderungen oder aus einschlägigen Normalien von SIA, EN, etc. oder technischen Erfordernissen. Der massgebende Verkaufsumfang wird mit der Verschreibung abschliessend definiert. Aus diesem Dossier sind keine Rechte oder Leistungsansprüche abzuleiten. Als Grundlage des Baubeschriebs (auf Anfrage erhältlich) gelten die zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Projektpläne, Fachberichte und Berechnungen.

Datum: im September 2026