

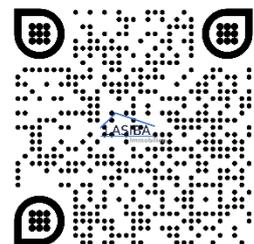


## Toplage, grosszügige Umgebung mit wunderschönem Naturgarten - Pieterlen (BE)

### Wohnen in einem riesigen Bungalow mit 5.5 - Zimmern

- Alles auf einem Stockwerk, mit sehr praktischem Grundriss
- Wunderschöner, grosser Naturgarten mit artenreicher Bepflanzung
- Zusätzlich: Waschküche und Atelier (beide beheizt), sowie Sauna
- Schöne Holzpergola mit Gartencheminée
- Riesiger Freisitz, gut besont, mit Sonnenstore
- Sehr schöne, unverbaubare Aus- und Weitsicht
- Nähe zu Wald/Natur
- Gepflegt, sauber. Ruhige Umgebung
- Garten mit viel Charme
- Grosser Doppelcarport
- Sehr interessantes Preis - Angebotsverhältnis
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Preis: CHF 790'000.00

Besichtigung



## Inhaltsverzeichnis

Kurzportrait der Gemeinde Pieterlen .....	3
Kartenausschnitt und Lageplan .....	5
Situationsplan.....	6
Grundrissplan.....	7
Liegenschaftsbeschrieb.....	8
Dienstbarkeiten .....	9
Die vielen Vorteile des Bungalows und der Umgebung .....	11
Fotos Haus, Umgebung und 3D-Tour mit Drohnenaufnahmen .....	13
Fakten .....	22



## Kurzportrait der Gemeinde Pieterlen

Pieterlen liegt an der Sprachgrenze, herrlich eingebettet zwischen Jurasüdfuss und Büttenberg, zwischen Biel und Solothurn. Bestens erschlossen durch den öffentlichen Verkehr und den Autobahnanschluss bietet Pieterlen attraktiven Wohn- und Arbeitsraum mit einer guten Infrastruktur und angenehmer Lebensqualität.

Das vielseitige und moderne Dorf mit etwas mehr als 5'000 Einwohnerinnen und Einwohnern hat sehr viel zu bieten. Mit über 40 aktiven Vereinen ist für jeden Geschmack etwas dabei: ob als Fussballspieler, Turner, Hundesportler, Musikliebhaber, Schütze, Ornithologe, Tennisspieler, Theater-Akteur, Unihockeyspieler oder Tischtennisspieler, hier findest Du Vieles, womit Du Deine Freizeit verbringen kannst.

Für Familien mit schulpflichtigen Kindern ist Pieterlen sehr interessant. (Wald-) Spielgruppe, Kindergarten, Unter- und Oberstufe, Kita, Kindertagesstätte, Mittagstisch und Tagesschule werten das Gemeinde-Angebot stark auf. In Pieterlen findest Du auch verschiedene öffentliche Kinderspielplätze, welche das Herz Deiner Kleinen höher schlagen lässt.

Das Jugendwerk Pieterlen bietet zudem sinnvolle und attraktive Freizeitbeschäftigungen für Kids und Teenies.

Ältere Menschen fühlen sich in Pieterlen sehr wohl. Für Seniorinnen und Senioren werden regelmässig Veranstaltungen organisiert, die ihren Bedürfnissen entsprechen. Die älteren Bewohner nehmen gerne zum Beispiel an monatlichen Treffen, dem Mittagstisch oder an den immer wieder stattfindenden Wanderbummeln teil.

Naturverbundene und Erholungsliebhaber kommen in Pieterlen auch nicht zu kurz, im Gegenteil: die vielen Waldflächen, die renaturierte «Leugene», der Möölmattenbach und beispielsweise der Burgsee am Waldrand sind einen Abstecher in die Natur wert. Das nahe gelegene, facettenreiche Jura-Gebiet, der Romont- und Grenchenberg sind weitere, wunderschöne Ausflugsziele rund um Pieterlen.

Ebenso im Ort findest Du z.B. ein Ärztezentrum, einen Zahnarzt, die Spitex und ein Alters- und Pflegeheim mit Hallenbad.



(Abb. pieterlen.ch)



(Abb. pieterlen.ch)

Die Gemeinde Pieterlen trumpft auch mit ihrem breiten Konsumangebot: es gibt Volg, Coop, Denner, Bauernhofläden und eine Bäckerei, um den täglichen Bedarf zu decken. Ferner hat es einen Kiosk, verschiedene Restaurants, eine Autobahn-Raststätte inkl. Spar Tankstellen-Shop, einen Blumenladen, mehrere Coiffeursalons und ein Radio/Fernsehgeschäft. Ein noch breiteres Angebot ist in den nahe gelegenen Städten Biel, Grenchen und Solothurn zu finden.

Pieterlen ist ideal an das öffentliche Stassen- und Bahnnetz angeschlossen. Stündlich fahren zwei Züge in Richtung Biel und zwei Züge nach Grenchen/Solothurn. Ausserdem pendelt ein Bus von Pieterlen nach Bözingen/Péry und einer nach Lengnau/Grenchen.

Wer lieber mit dem Auto oder dem Motorrad unterwegs ist, hat mit den Autobahnanschlüssen «Pieterlen» oder «Biel» perfekten Zugang zum Schweizer Strassennetz.

#### Distanzen ab Pieterlen:

▪ Grenchen	5 km
▪ Biel	9 km
▪ Lyss	17 km
▪ Solothurn	18 km
▪ Bern	35 km

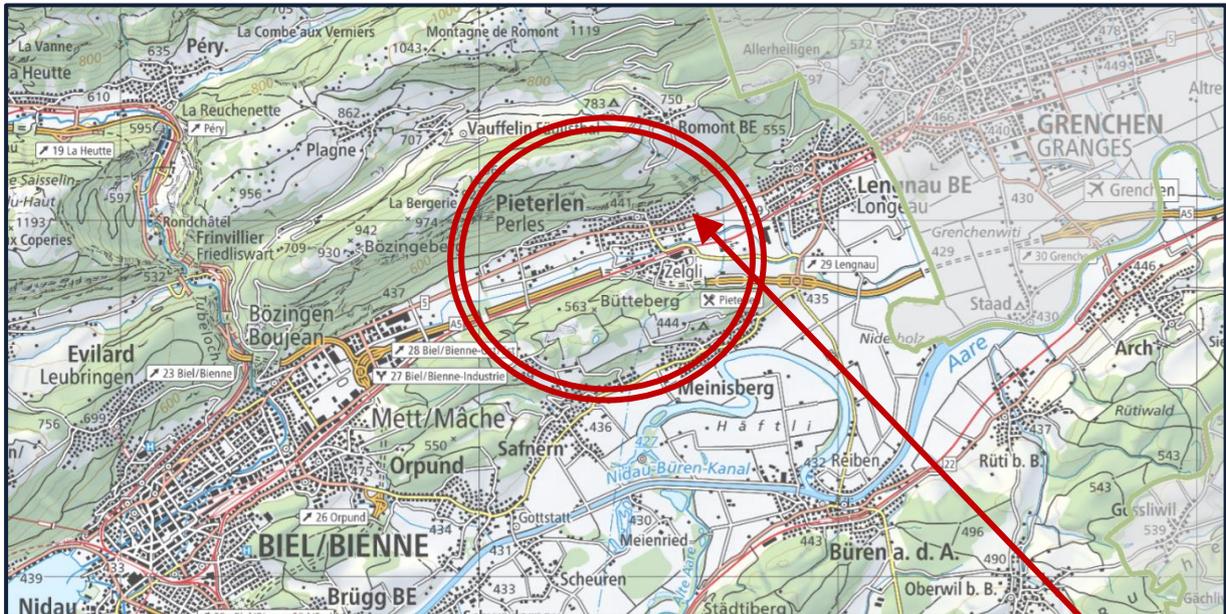
Weitere Informationen zum schönen Pieterlen findest Du [hier](#).



(Alle Abb. S. 4: pieterlen.ch)



## Kartenausschnitt und Lageplan



(Abb. Geoportal)



(Abb. Geoportal)

## Situationsplan

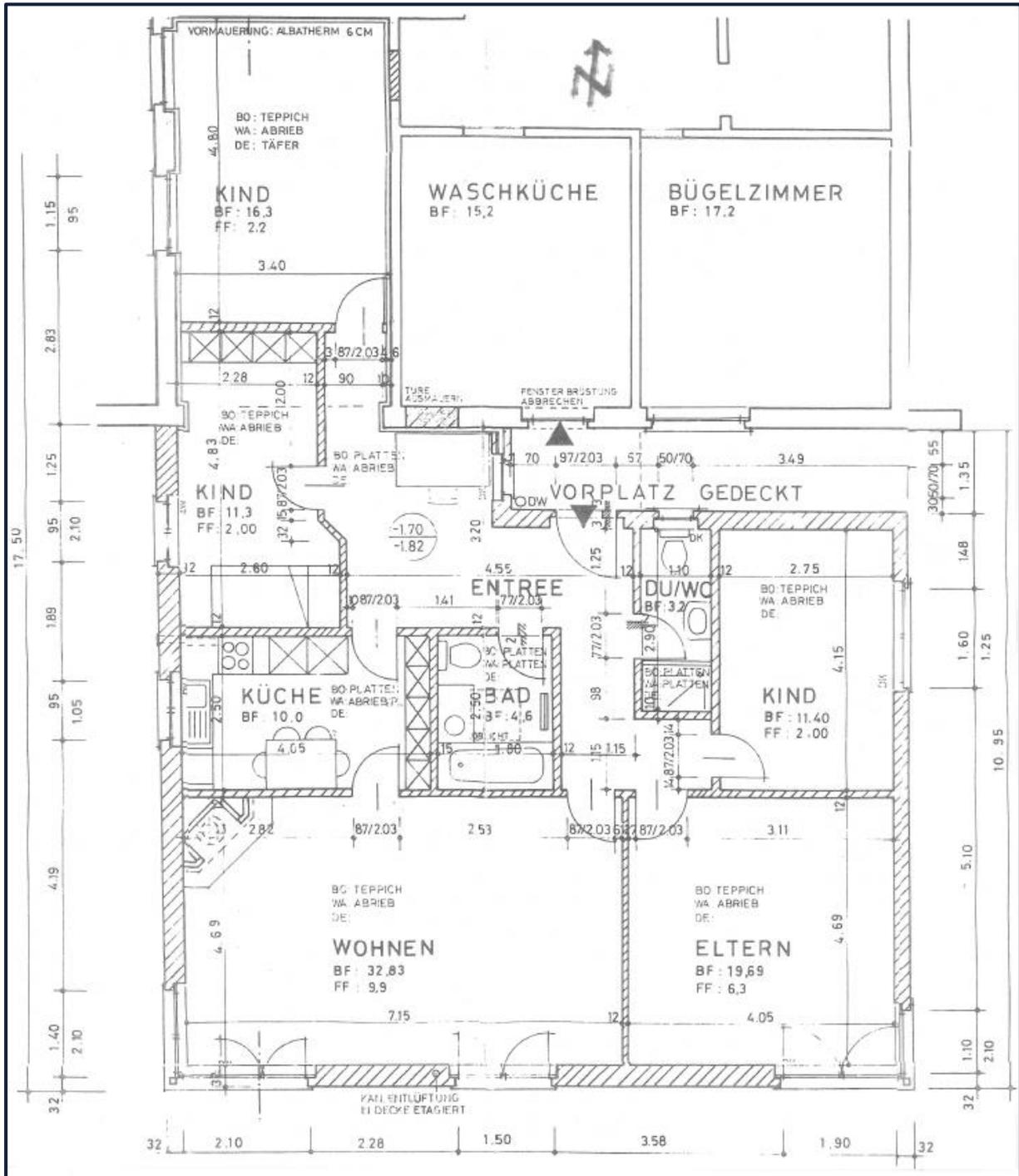


(Abb. Geoportal)



(Abb. Geoportal)

## Grundrissplan



Dies ist ein Bauplan. Es können kleine Abweichung zur effektiven Ausführung bestehen.

## Liegenschaftsbescrieb

Der Bungalow wurde 1990 als Anbau an ein bestehendes 3-Familienhaus erstellt. Der aktuelle Besitzer lebte seit dem Jahre 2001 im Bungalow/Haus. Altershalber, und weil das Objekt zu gross ist für den Besitzer, steht es nun zum Verkauf.

Dieser charmante Bungalow, welcher an einer leichten Hanglage liegt, bietet einen praktischen Grundriss und verspricht kultiviertes Wohnen auf einer Etage. Bereits vor dem Bungalow stechen der grosszügige Doppelcarport und die einzigartige Bauweise des Gesamtbaus ins Auge. Vor dem Hauseingang befindet sich rechterhand ein praktischer Schopf für die Gartengeräte und/oder für die Fahrräder.

Der Innenbereich:

Auf der rechten Seite, am Anfang des Korridors, ist ein beheizter Raum, welcher dem aktuellen Besitzer als grosszügiges Atelier diente. Daran anschliessend liegt die ebenfalls beheizte Waschküche mit Gefrierschrank. Die beiden Räume gehörten früher zum Mehrfamilienhaus und wurden, vor dem Bau des zu verkaufenden Hauses, als Keller benützt.

Nach dem Korridor geht's links zum Vorraum/Entrée. Von da aus gelangt man in alle Räume des Bungalows. Als erstes fällt das zentral gelegene Badezimmer mit WC auf. Es hat ein schönes Dachfenster (Oberlicht), welches dem Raum viel Tageslicht und eine gewisse Extravaganz verleiht.

Auf der östlichen Seite des Bungalows befinden sich zwei Zimmer: ein kleineres, welches zum Beispiel als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann und ein sehr grosszügiges, welches sich als Schlafzimmer anbietet. Dieses Zimmer ist knapp 20m<sup>2</sup> gross.

Auch vom Vorraum/Entrée aus ist das kleinere Gäste-WC mit integrierter Dusche zu erreichen. Im westlichen Teil des Bungalows gibt es wieder zwei Zimmer. Das grössere der beiden bietet mit über 16m<sup>2</sup> ausreichend Platz, z.B. als Kinder – oder Spielzimmer.

Über das kleinere Zimmer hat man Zugang zur gedeckten, wunderschönen Holzpergola mit Gartencheminée.

Die moderne Küche mit neuen Küchengeräten ist als U-Form angeordnet und sehr praktisch. Die Küche ist vom Vorraum/Entrée aus oder dem grossen Wohnzimmer zu erreichen.

Das Wohnzimmer mit knapp 33m<sup>2</sup> bietet viel Platz für individuelle Einrichtungswünsche. Grosse Fenster, die bis zum Boden reichen, garantieren viel Tageslicht.

Südlich des Hauses hat es einen grossen Freisitz, welcher bei Sonneneinstrahlung mittels elektrischer Markise beschattet werden kann.

Praktisch: sowohl südlich, als auch westlich bestehen Zu- und Ausgänge zur Pergola, zum Freisitz sowie zum Naturgarten.

Der paradiesisch anmutende Naturgarten verleiht dem Bungalow zusätzlich viel Charme. Sehr viele Pflanzen, welche speziell in der Blütezeit durch die Farbenvielfalt wunderschön zur Geltung kommen, lässt Gartenliebhaber träumen. Man spürt die Natur und deren Vielfalt. Die Naturoase bietet genügend Platz, um Kindern oder sich selbst Freiräume zu schaffen und v.a. bietet sie Vieles zum Entdecken.

Im südlichen Bereich der Parzelle, welche durch Auffüllungen vom nördlichen Teil mit dem Bungalow abgestuft wurde, steht der Obstgarten bereit für Dich. Die Sitzbank unter dem grosszügigen Grün ist ein wunderbarer Ort der Erholung.

Der Bungalow wurde solide gebaut und verfügt über die damals bereits moderne Aussenwärmedämmung. Die grössten Investitionen wurden durch den heutigen Eigentümer im Jahr 2001 durchgeführt. Regelmässig wurden Investitionen zur Sanierung getätigt. Z.B. wurde im Jahr 2013 das Flachdach saniert und im Jahr 2020 die Heizungssteuerung ersetzt.

Der Bungalow präsentiert sich in gutem Zustand. Er ist gepflegt, jedoch entspricht der Innenausbau teilweise nicht mehr den neusten Standards. Mit einer überschaubaren Erstinvestition kann der Bungalow modernisiert werden.

Für nähere Auskünfte zum Thema Umbauen, Kosten, etc. bieten wir gerne unsere Dienstleistungen an. Weitere Informationen findest Du hier: [www.lasiba-baupartner.ch](http://www.lasiba-baupartner.ch).

## Dienstbarkeiten

Auf dem Grundstück bzw. mit dem Bungalow verbunden sind diverse Dienstbarkeiten, welche im Grundbuch eingetragen sind. Die nachfolgende Aufzählung ist aus Sicht des zu verkaufenden Bungalows dargestellt:

### Wegrecht:

Die Zufahrt zum Bungalow, welche über eine Privatstrasse des dahinliegenden Mehrfamilienhauses gehört, darf mit dem eingetragenen Fuss- und Fahrwegrecht (R) mitbenützt werden. Der Unterhalt und die Reinigung der Zufahrt tragen die berechtigten und der belasteten Eigentümer im Verhältnis der Benützung.

### Überbauungsrecht:

Durch den südlichen Anbau an das 3-Familienhaus wurden, wie vormals beschrieben, die Kellerräumlichkeiten des Mehrfamilienhauses umgebaut. Einen Teil des ehemaligen Kellers des Mehrfamilienhauses gehört zum Bungalow. Dies wurde im Grundbuch als Überbauungsrecht (R) eingetragen.

Andererseits überragen der Dachvorsprung und der Balkon des Mehrfamilienhauses die Grenze zum Bungalow. Dies wurde im Grundbuch als Überbauungsrecht (L) eingetragen.

Die berechtigten Eigentümer haben für den Unterhalt der überragenden Bauteile besorgt zu sein.

#### Dachterrasse:

Auf dem Flachdach des zu verkaufenden Bungalows darf eine Teilfläche durch die Eigentümer des 3-Familienhauses benützt werden. Diese ausschliessliche Dienstbarkeit wurde im Grundbuch so eingetragen. Dachterrasse (L).

#### Heizanlage:

Die Ölheizung, welche sich im 3-Familienhaus befindet, darf durch den Eigentümer des Bungalows mitbenützt werden. Einerseits ist die Duldung im Grundbuch vermerkt und natürlich auch das Zutrittsrecht zur Heizungsanlage, welche zu Lasten vom Eigentümer des Mehrfamilienhauses geht.

Andererseits ist der Eigentümer des Bungalows verpflichtet, sich an den Unterhalts- und Erneuerungskosten mit einem Anteil von 32.8% zu beteiligen.

Im Grundbuch wurde diese Dienstbarkeit als Mitbenützung Heizungsanlage eingetragen und bildet ein Recht (R) für den Eigentümer des Bungalows.

#### Schutzraum:

Im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses, welches bei der Zufahrt auf der linken Seite steht, befinden sich im Kellergeschoss Schutzplätze. Beschränkt auf Kriegs- und Katastrophenfälle hat der Eigentümer des Bungalows Anrecht auf 5 Schutzplätze.

Dies wurde als Recht (R), zu Gunsten des Bungalows, im Grundbuch eingetragen.

#### Werkleitungen:

Die Wasserversorgung führt über die Privatstrasse zum Mehrfamilienhaus und von dort zum Bungalow. Auch die Kanalisationsleitung wurde am selben Ort verbaut und führt in die Gemeindekanalisation am Rain.

Es besteht jeweils ein Recht und eine Last (R & L) auf dem Bungalow und wird im Grundbuch als Werkleitungen aufgeführt.

Für die übrigen Leitungen wie Telefon, elektrischer Strom, TV und dergleichen, wurde auf die Begründung von Dienstbarkeiten verzichtet. Die Eigentümer erklären, solche Leitungen auch ohne Dienstbarkeit im Grundbuch zu dulden.

#### Fusswegrecht:

Entlang des 3-Familienhauses, an der östlichen Fassade bis zur Erschliessungsstrasse, führt ein Fussweg zum Bungalow. Diese Dienstbarkeit wurde im Grundbuch als Fusswegrecht, einerseits als Recht (R) und als Last (L) eingetragen.

Abstellraum:

Auf der Ostseite des Mehrfamilienhauses befindet sich ein Abstellraum, welcher nur dem Eigentümer des Bungalows dient. Diese Dienstbarkeit wurde als Recht (R) eingetragen.

Weiter besteht noch ein Recht auf Nutzung eines Abstellraumes auf der Parzelle 2122, welches aus heutiger Sicht keinen Sinn mehr macht.

Bei der Abrechnung für die Benützung der Heizung sowie für das Abwasser bezahlt der Eigentümer des Bungalows einen Anteil von 32.8% (es bestehen keine separaten Zähler) der Gesamtkosten mit dem 3-Familienhaus zusammen. Dies wird über eine Immobilienverwaltung gemanagt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf jährlich ca. CHF 2'500.00.

## Die vielen Vorteile des Bungalows und der Umgebung

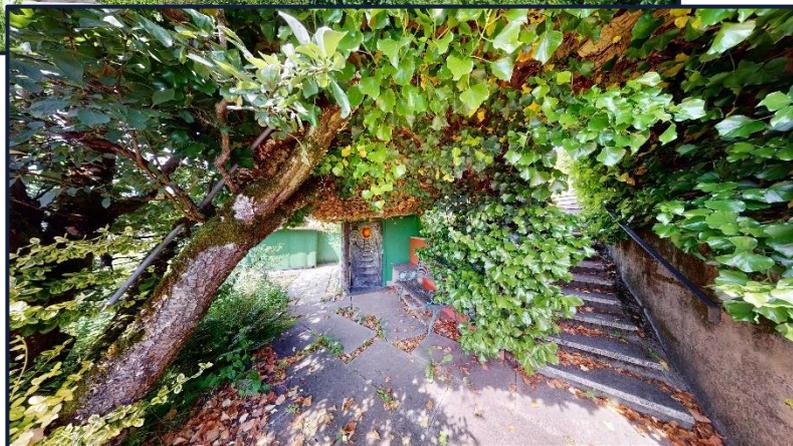
### Der charmante Bungalow bietet Folgendes:

- Grosszügige und durchdachte Raumaufteilung
- Alle Räume/Zimmer auf einem Stockwerk
- Sofort bewohnbar
- Guter Unterhalt
- Wunderschöne Umgebung mit üppiger, farbenreicher Bepflanzung
- Grossräumige Holzpergola mit Gartencheminée und schönem Freisitz
- Unverbaubare Weitsicht, tiefe Lärmemissionen
- Zusätzlich: beheizte Waschküche, beheiztes Atelier
- Doppelcarport direkt vor dem Haus
- Waschmaschine, separater Kühlschrank und Gefriertruhe inklusive
- Beste Lage zu Natur, Wald, Städten, Bushaltestellen und Autobahnanschlüsse
- Einkaufsmöglichkeiten, Schul- und Sportanlage in ca. 10 Minuten zu Fuss erreichbar

Wer es gerne ruhig mag, die Nähe zur Natur schätzt und dennoch zentral leben will, fühlt sich hier wohl und ist bestens aufgehoben.

**Zu wem könnte genau dieser Beschrieb passen? Zu...**

- Paaren mit Kindern
- Natur- Wald- und Gartenliebhabern
- Geniessern
- Ruheliebenden
- Handwerkern
- Weitsicht-Geniessern
- Einzelpersonen, Paaren ohne Kinder
- Erkunder
- Home-Office-Typen

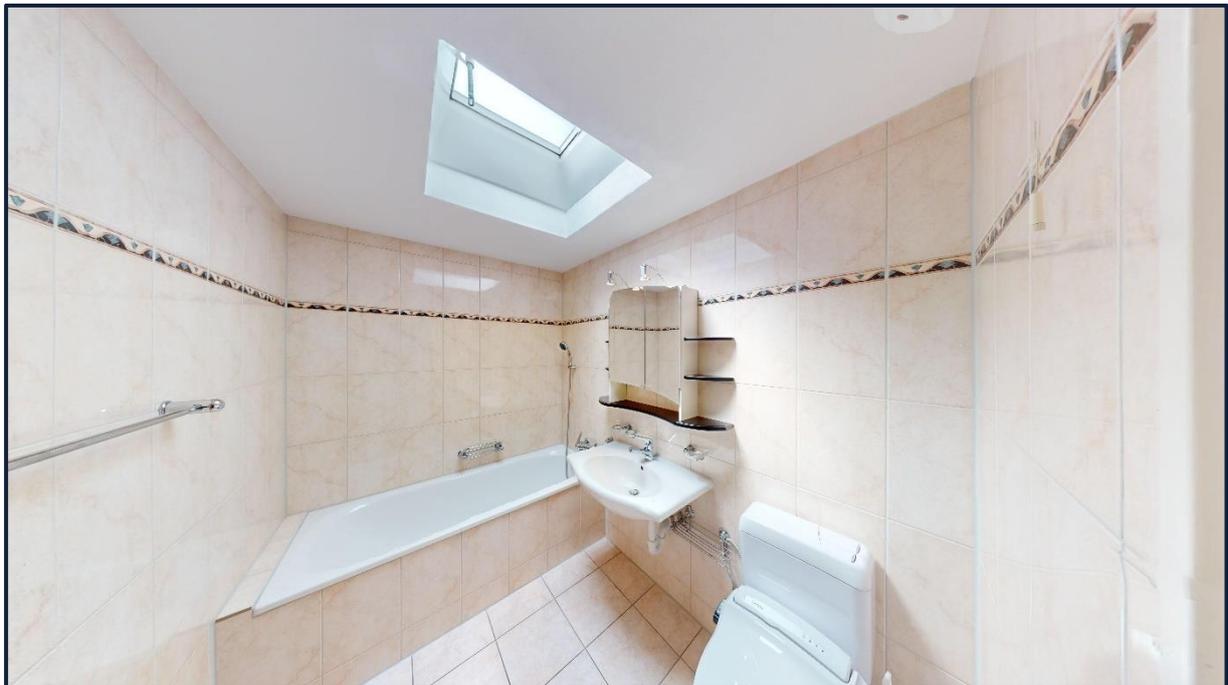


## Fotos Haus, Umgebung und 3D-Tour mit Drohnenaufnahmen











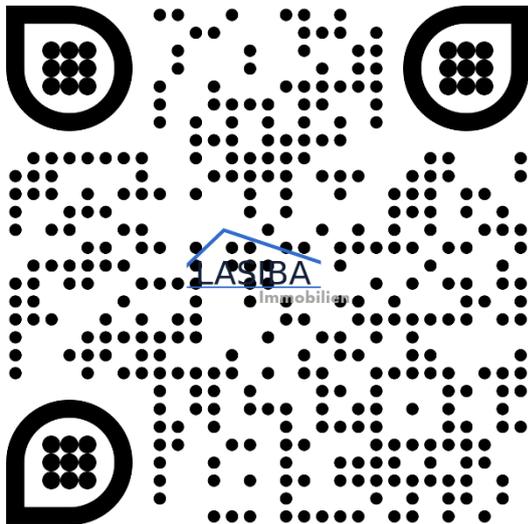








3D-Tour inkl. Drohnenbilder



<https://lasiba06.3d-now.ch/>

## Fakten

### BESCHRIEB:

- Grundbuchnummer
- Adresse
- Typ
- Stockwerke
- Zimmerzahl
- Nasszellen
- Toiletten
- Flächen (netto)
- Baujahr
- Parzellenfläche
- Heizung
- Wärmeabgabe
- Parkmöglichkeiten
- Amtlicher Wert 2020
- Eigenmietwert 2023
- GVB-Wert
- M<sup>3</sup> (GVB-Norm)
- Steueranlage
- Zustand Haus
- Zustand Umgebung
- Verfügbarkeit
- Verkaufspreis:

### DETAIL:

Pieterlen, GB-Nr. 2121 inkl. Dominierte  
 Höheweg 16A, 2542 Pieterlen BE  
 Einfamilienhaus - Bungalow  
 Mit Pergola, Freisitz und Doppelcarport  
 Erdgeschoss  
 5.5 Zimmer  
 Zusätzlich: Waschküche & Atelier, beide beheizt  
 2  
 2  
 Haus: 120 m<sup>2</sup>  
 Waschk. & Atelier: 30 m<sup>2</sup>  
 Pergola: 15 m<sup>2</sup>  
 1990  
 683 m<sup>2</sup>  
 Öl-Heizung (neuer Regler: 2020)  
 Bodenheizung  
 1 Doppelcarport  
 1 Aussenparkplatz  
 CHF 359'600.00  
 CHF 13'290.00 (Kanton), CHF 15'630.00 (Bund)  
 Haus: CHF 410'000.00  
 Carport: CHF 25'000.00  
 Haus: 496 m<sup>3</sup>  
 Carport: 108 m<sup>3</sup>  
 Gemeinde: 1.75%  
 Kanton: 3.025% (nat. Personen)  
 Gut, teilweise Erneuerungsbedarf  
 Sehr gut  
 Ab sofort  
 CHF 790'000.00

### **Finanzierung**

Gerne begleiten wir Dich in allen Finanzierungsfragen rund um die Immobilie. Frag uns unverbindlich an und buche noch heute Dein kostenloses Erstgespräch bei LASIBA GmbH. Zum Verschreibungstermin (beim Notar) ist zwingend eine Finanzierungsbestätigung ggf. zusätzlich ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank oder einer Schweizer Versicherung vorzuweisen.

### **Verschreibung und Kaufkosten**

Die Kaufkosten gehen zu Lasten des Käufers (\*Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notariatskosten und dgl.).

\* Keine Handänderungssteuer (Kanton Bern) bei selbst bewohntem Wohneigentum bis CHF 800'000.00 (Erstwohnsitz).

### **Gewährleistung**

Die Liegenschaft wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leistet der Verkäufer, wie üblich, keine Gewähr oder Zusicherungen.

### **Besichtigung**

Du bist herzlich eingeladen, die schöne Liegenschaft, nach vorgängiger Terminvereinbarung, mit uns zu besichtigen.

### **Dokumentationsverbindlichkeit**

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und mit den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

### **Copyright**

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde durch die LASIBA Immobilien GmbH erstellt. Die Dokumentation oder Inhalte davon dürfen nicht ohne ausdrückliche Genehmigung der LASIBA Immobilien GmbH, in welcher Form auch immer (Elektronik, Foto, Kopie, Informatik und dgl.), insbesondere überarbeitet, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

### **Besichtigung / Auskunft / Verkauf durch**



#### **Simon Lauber**

Mobile: +41 79 557 91 95

E-Mail: [s.lauber@lasiba-immobilien.ch](mailto:s.lauber@lasiba-immobilien.ch)

#### **LASIBA Immobilien GmbH**

Rebenweg 7a

2542 Pieterlen

Tel: +41 32 377 35 95

*Verkaufsdokumentation erstellt durch: Simon Lauber, Juni 2024*