





Modernes Wohnen an ruhiger Lage – Pieterlen (BE)

Zweifamilienhaus mit gehobenem und überdurchschnittlichem Ausbaustandard (2 Einheiten à 4.5 Zimmer)

Besichtigung

Flexible Nutzungsmöglichkeit:

- Umbau zu einer grossen Wohneinheit
- Generationenwohnen
- Wohnen und Vermieten
- Zweifamilienhaus zur Vermietung

Bestechender Ausbau:

- Ausgezeichneter Ausbaustandard – Umfassend renoviert in den letzten 10 Jahren
- Moderne Technik – Wärmepumpen-Heizung, solartechnische Elektroversorgung, thermische Wasseraufbereitung, Ladestation für Elektroautos, Kamerasystem und Alarmanlage
- Schöner Aussenbereich: Whirlpool, Pizzaofen, Gartenhaus mit Kamin sowie diverse gedeckte Sitzplätze

Verfügbar **nach Vereinbarung**

Verkaufspreis: **CHF 1'630'000.00**

Inhaltsverzeichnis

Kurzportrait der Gemeinde Pieterlen 3
Kartenausschnitt und Lageplan 5
Situationsplan 6
Grundrisspläne 7
Liegenschaftsbeschrieb 10
GEAK-Bericht 2024 13
Die Highlights der Liegenschaft 14
Renovationen/Investitionen 15
Die vielen Vorteile des innovativen Hauses und der Umgebung 16
Fotos Wohnung, Umgebung und 3D-Tour 17
Fakten 28



Kurzportrait der Gemeinde Pieterlen

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

Das vielseitige und moderne Dorf mit rund 5'500 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.

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 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, eine Physiotherapie 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, mehrere Coiffeure-Salons 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. Weiter 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.

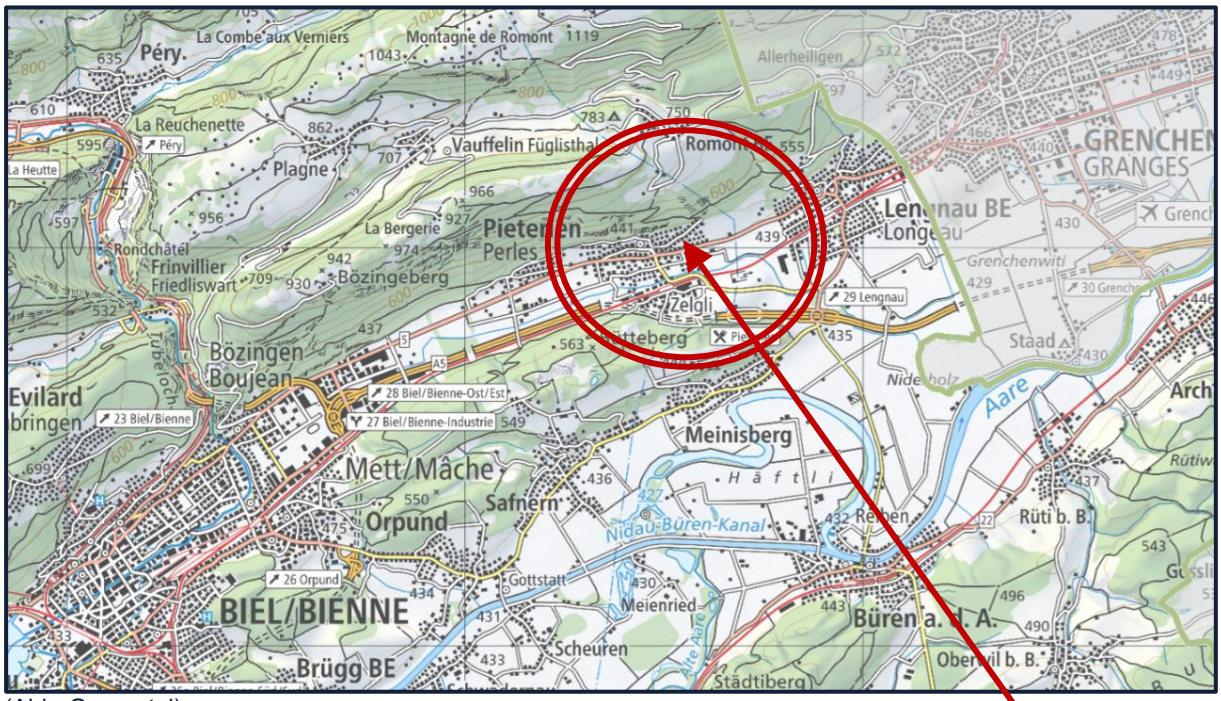






(Alle Abb. S. 4: pieterlen.ch)

Kartenausschnitt und Lageplan



(Abb. Geoportal)


(Abb. Geoportal)

Situationsplan

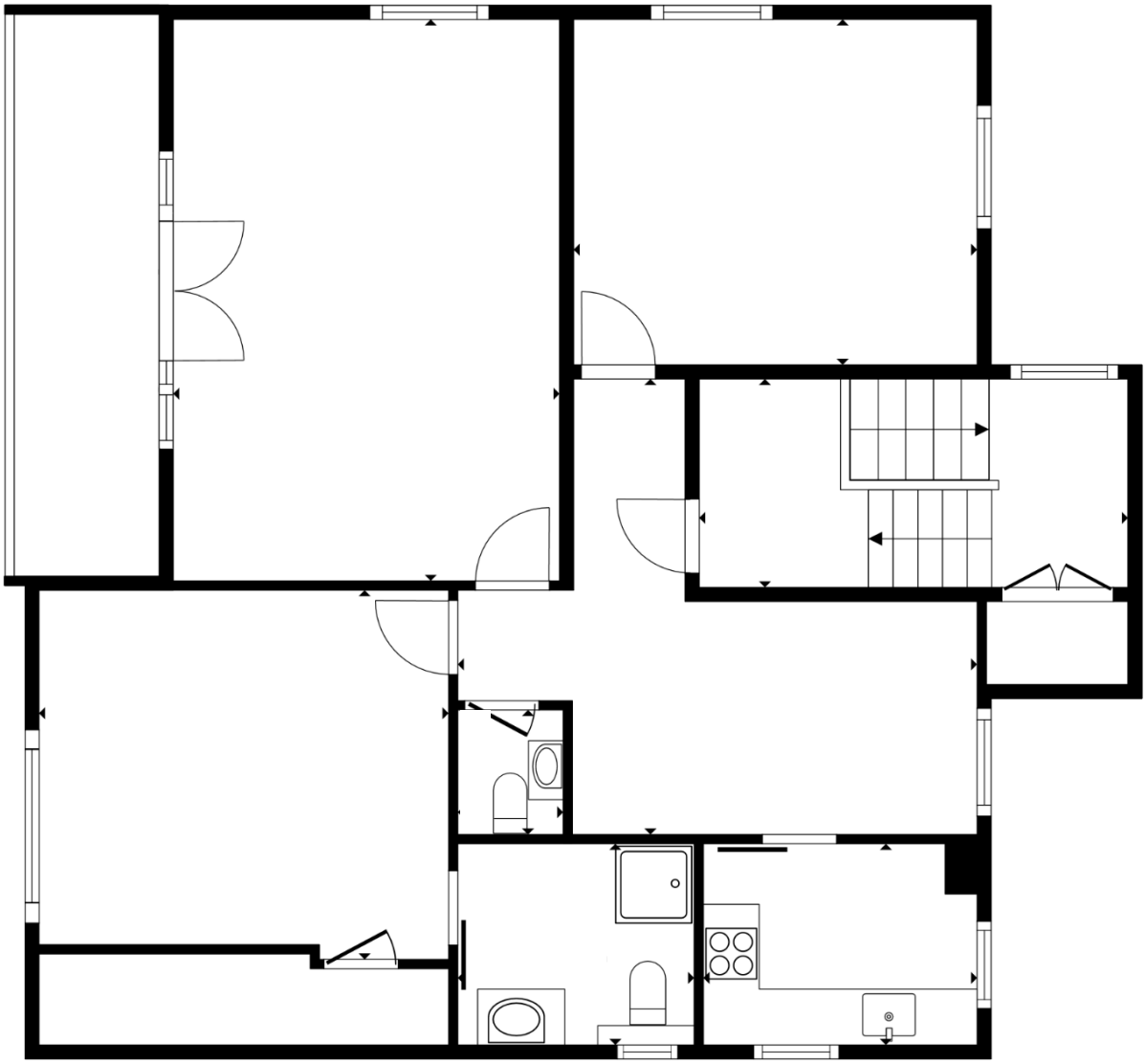


(Abb. Geoportal)

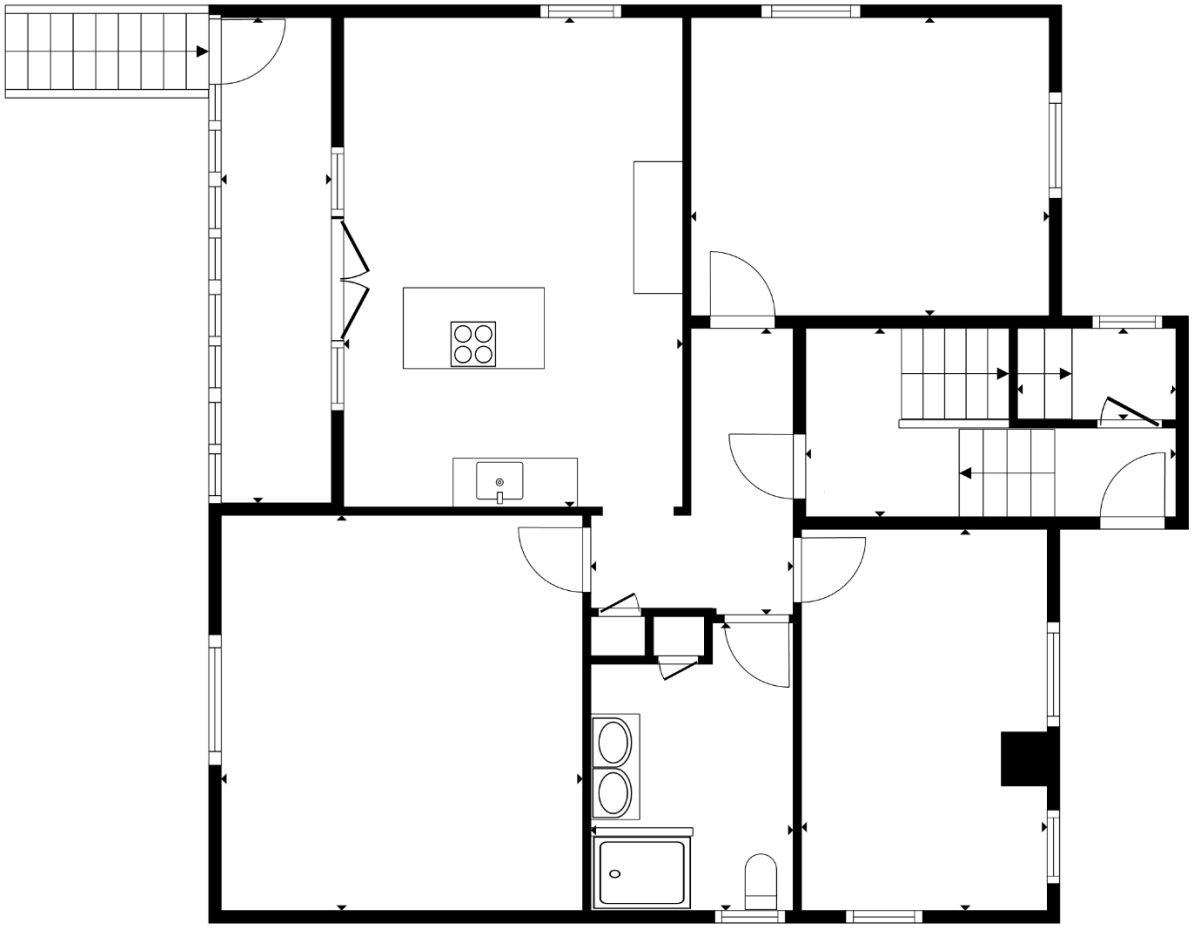


(Abb. Geoportal)

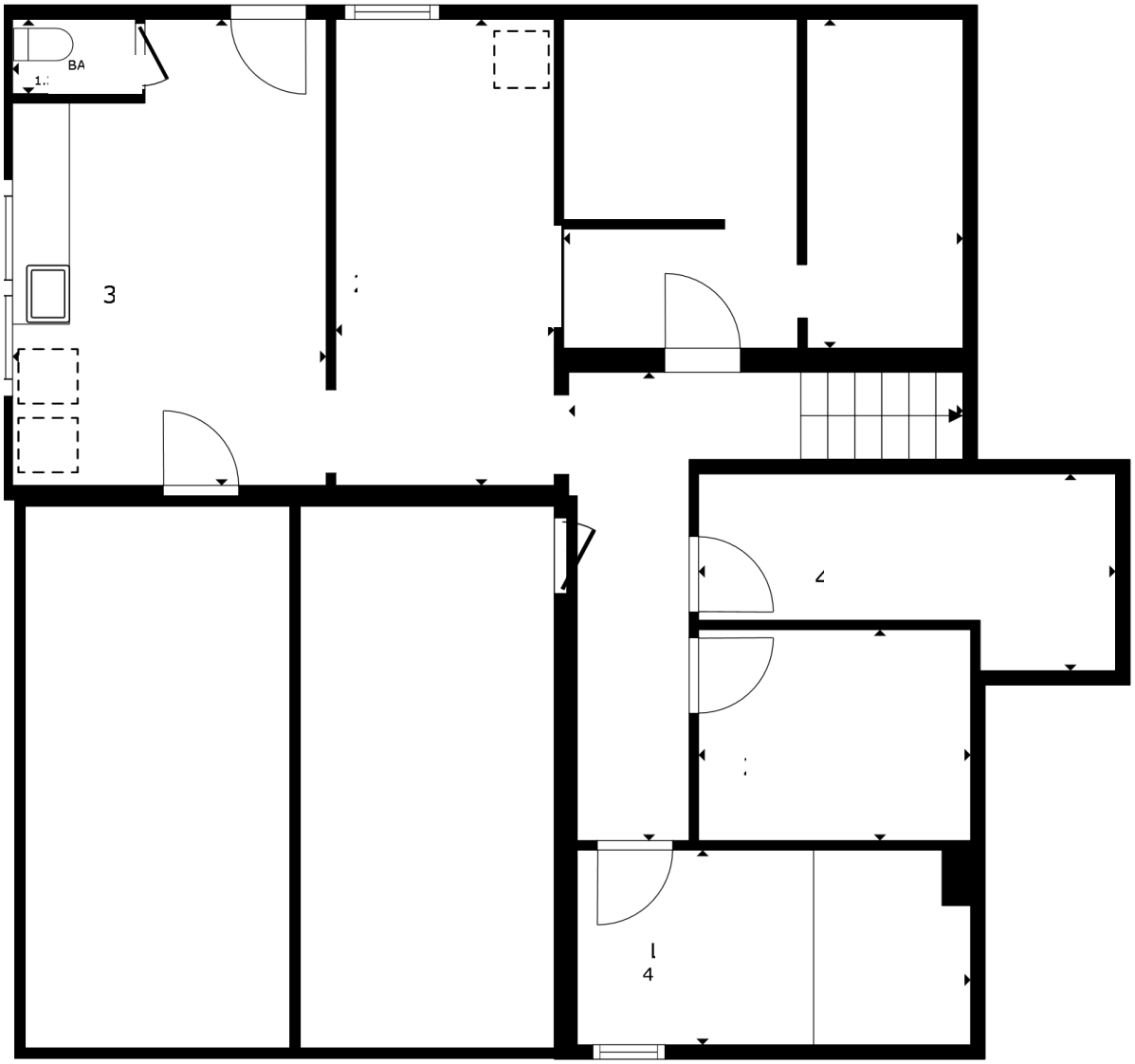
Grundrisspläne



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

Liegenschaftsbeschrieb

Ein Zuhause mit vielseitigen Möglichkeiten
Die Liegenschaft eröffnet dem neuen Eigentümer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die beiden Wohnungen können separat genutzt oder zu einem grosszügigen Haus verbunden werden. Ob zur Selbstnutzung, zur Vermietung, als Generationenhaus oder als Renditeobjekt zur Ergänzung eines bestehenden Portfolios: Dieses Haus bietet Flexibilität und viel Potenzial. Das sehr gepflegte Zweifamilienhaus wurde innen wie aussen umfassend renoviert und befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage von Pieterlen. Die ruhige Umgebung mit geringem Durchgangsverkehr schafft ein angenehmes Wohnambiente und bietet ein hohes Mass an Privatsphäre.

Das 1964 erstellte Haus verfügt über zwei separate 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die Liegenschaft befindet sich seit jeher in Familienbesitz und wurde laufend sorgfältig unterhalten sowie technisch und optisch auf den neusten Stand gebracht. Heute präsentiert sie sich in einem ausgezeichneten Zustand.

Zugang und Parkierung
Der Zugang befindet sich auf der Ostseite der Liegenschaft. Hier stehen drei Aussenparkplätze sowie zwei Garagen mit elektrischem Tor zur Verfügung. In den Garagen ist zudem eine Ladestation für Elektroautos installiert.

Der Haupteingang ist über ein Tor und einen mit Verbundsteinen gestalteten Weg erreichbar. Dahinter führt das helle Treppenhaus mit Kurzflorteppich zur Erdgeschosswohnung, deren Eingang über wenige Stufen zugänglich ist.

Wohneinheit: Erdgeschoss
Im Eingangsbereich bietet ein Einbauschrank praktischen Platz für die Garderobe. Rechts befindet sich ein helles, nordwestlich ausgerichtetes Zimmer, das sich als Büro, Schlaf- oder Kinderzimmer eignet. Ein weiteres Zimmer auf der Nordostseite profitiert dank drei Fenstern von viel Tageslicht.
Direkt anschliessend liegt das moderne Badezimmer mit Doppellavabo, bodenebener Dusche und praktischem Einbauschrank. Die Handtuchheizung ist an das Heizsystem angeschlossen und kann bei Bedarf elektrisch betrieben werden. Ergänzend sorgt eine Fussbodenheizung für angenehmen Komfort.
Das nächste, südlich ausgerichtete Zimmer überzeugt durch seine grosszügige Fensterfläche. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offene Essbereich mit moderner Küche in dezentem Salbeigrün. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung und bis zur Decke reichender Stauraum verbinden Ästhetik mit Funktionalität.
Die Küchenausstattung umfasst einen Geschirrspüler, einen Backofen, ein Kombigerät mit Backofen und Steamer, ein Induktionskochfeld mit integriertem Dampfabzug sowie einen

Teppanyaki-Grill. Die grosse, südlich ausgerichtete Fensterfront lässt viel Tageslicht herein und schafft eine freundliche Wohnatmosphäre.
Vom Essbereich gelangt man auf den verglasten Balkon, der bei Bedarf geöffnet werden kann. Eine senkrechte Wind- und Wettermarkise sorgt für zusätzlichen Schutz. Über eine Aussentreppe ist der Garten direkt erreichbar.
Die Wohnung ist mit hellem Vinyl in Holzoptik ausgestattet. Im Badezimmer bilden dunkle Bodenplatten einen harmonischen Kontrast zu den hellen, modernen Wandfliesen. Da die Wohnung nach dem Umbau nicht bewohnt wurde, präsentiert sie sich in neuwertigem Zustand.

Wohneinheit: Obergeschoss
Die Wohnung im Obergeschoss ist mit rustikalem Laminat ausgestattet. Das Badezimmer bildet mit seinen modernen grauen Boden- und Wandfliesen einen stimmigen Kontrast.
Vom Eingangsbereich führt der kurze Flur in ein helles, nordwestlich ausgerichtetes Zimmer, das flexibel als Büro, Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden kann.
Die Küche in dezentem Weiss überzeugt durch hochwertige Geräte und eine effiziente Raumnutzung. Zur Ausstattung gehören ein Geschirrspüler, ein Induktionskochfeld, ein Kombigerät mit Backofen und Steamer sowie eine Geschirrschublade beziehungsweise ein Tellerwärmer. Die Küche bietet viel Stauraum und ist durch eine Glas-Schiebetür von der Essecke getrennt.
Im weiteren Wohnungsbereich befindet sich ein separates Gäste-WC. Das südlich ausgerichtete Schlafzimmer ist lichtdurchflutet und verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank mit überdurchschnittlich viel Stauraum und einer hochwertigen Ausstattung.
Das grosse Badezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich. Es verfügt über eine bodenebene Dusche, ein Dusch-WC und zusätzliche Stauraumlösungen, welche den vorhandenen Platz optimal nutzen.
Den Abschluss bildet das helle Wohnzimmer mit Tageslicht von Süden und Westen. Vom Wohnbereich gelangt man auf den schmucken Balkon mit wunderbarer Aussicht über Pieterlen bis zum Büttenberg.

Sämtliche Fensterstoren und die Sonnenstoren beider Balkone sind elektrisch gesteuert. Eine moderne Alarmanlage ergänzt die Ausstattung.

Das Untergeschoss
Das Untergeschoss ist über das Treppenhaus zugänglich. Die Decke wurde zur Erdgeschosswohnung hin vollständig isoliert.
Auf der rechten Seite befindet sich der in zwei Abteile unterteilte Keller, der sich zur Lagerung von Gemüse, Eingemachtem, Wein, Getränken und weiteren Gebrauchsgegenständen eignet.
Auf der linken Seite stehen zusätzliche Räume für Schuhe, Kleidung und weitere Utensilien zur Verfügung. Am Ende des Flurs befindet sich der Technikraum mit einer salz- und chemiefreien Kalkschutzanlage. Daneben bietet sich Platz für eine kleine Werkstatt.
Ein separater Raum dient dem Trocknen der Wäsche. Die anschliessende Waschküche ist mit Waschmaschine und Tumbler ausgestattet. Ein zusätzliches WC sowie der direkte Zugang

zum Aussenbereich sorgen für praktischen Komfort. Auch die Garagen sind von der Waschküche aus erreichbar.

Der Aussenbereich
Der liebevoll gestaltete Garten bildet eine attraktive Erweiterung des Wohnraums und lädt zum Verweilen ein. Er ist über die Aussentreppe der unteren Wohneinheit, die Waschküche oder den Haupteingang zugänglich.
Die nach Süden ausgerichtete Grünfläche ist dank des GPS-gesteuerten Rasenmäher-roboters unkompliziert zu pflegen. Unter einer Pergola mit elektrisch verstellbaren Lamellen befindet sich der Whirlpool für bis zu sechs Personen. Eine Wärmepumpe ermöglicht sowohl das Heizen als auch das Kühlen des Wassers.
Für gesellige Stunden steht ein mit Holz befeuerbarer Pizzaofen zur Verfügung. Der angrenzende Bereich kann mit einem Sonnensegel beschattet werden. Eine weitere Pergola bietet zusätzliche Aufenthaltsfläche und lässt sich mit einem Stoffsegel beschatten.
Das gemütliche Gartenhaus ist mit einem dänischen Kaminofen ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Im selben Gebäude befindet sich ein Abstellbereich für Velos und weitere Gegenstände. Ergänzt wird das Angebot durch einen gedeckten, wind- und wettergeschützten Pavillon, der sich ideal für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden eignet. Am nördlichen Rand der Parzelle rundet ein Geräteschopf das Platzangebot ab.
Die Eigentümer haben ein eigenes Wassersammelsystem eingerichtet, mit dem bis zu 2'000 Liter Regenwasser aufgefangen werden können. Zudem lässt sich der im Eingangsbereich eingebaute ehemalige Öltank nach einer professionellen Innenbehandlung als zusätzlicher Wassertank nutzen.
Die gesamte Parzelle ist eingezäunt und mit verschiedenen wunderschönen Sträuchern, Bäumen und Hecken ansprechend begrünt. Mehrere Aussensteckdosen erweitern die Nutzungsmöglichkeiten. Ein Kameraüberwachungssystem für den Innen- und Aussenbereich ergänzt die technische Ausstattung.

Technik, Unterhalt und Energie
Dank der modernen Haustechnik (über eine App steuerbar) und der guten Gebäudehülle bewegen sich die Energiekosten in einem moderaten Rahmen. Die Liegenschaft und ihre Umgebung wurden laufend sorgfältig unterhalten und präsentieren sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.

Fazit
Dieses vielseitige Zweifamilienhaus vereint zwei komfortable Wohneinheiten, eine hochwertige Ausstattung und einen attraktiven Aussenbereich mit zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten. Die ruhige Lage, die umfassenden Renovationen und die flexible Nutzung machen die Liegenschaft sowohl für Eigennutzer und Mehrgenerationenfamilien als auch für Investoren interessant.

Auf dem Grundstück lasten keine wertrelevanten Dienstbarkeiten.

GEAK-Bericht 2024

GEAK

BE-00007181.03



Effizienz Gebäudehülle	Effizienz Gesamtenergie	Direkte CO_2-Emissionen
B	A	A

Effizienz Gebäudehülle — **46 kWh/(m²a)**

B — Die Gebäudehülle weist eine gute Wärmedämmung auf, mit gleicher oder höherer Effizienz als die derzeitigen Anforderungen für Neubauten.

Effizienz Gesamtenergie — **28 kWh/(m²a)**

A — Die Gesamtenergieeffizienz ist hervorragend und entspricht dem Passivhausstandard. Der gewichtete Energiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung und elektrische Geräte ist insgesamt sehr gering.

Direkte CO_2-Emissionen — **0 kg/(m²a)**

A — Das Gebäude emittiert keine direkten CO_2-Emissionen.

Treibhausgasemissionen — **2 kg/(m²a)**

In der Elektrizitäts- und Fernwärmeerzeugung entstehen vorgelagert ebenfalls Treibhausgasemissionen. Sie haben keinen Einfluss auf die Klassierung der direkt vom Gebäude verursachten CO_2-Emissionen, werden aber hiermit zur Orientierung ebenfalls ausgewiesen.

Adresse
Zweifamilienhaus Beundenweg 3, 2542 Pieterlen
Beundenweg 3
2542 Pieterlen
Gemeinde: Pieterlen

Baujahr
1964

Sanierungsjahr
2023

Gebäudenutzung
Einfamilienhaus (Kat. II)

EGID_EDID Nummer
1302653_0

Begehungsdatum
26.11.2024

Experte
Christoph Roux
Energieberatung Roux GmbH
Fendringen 131
3178 Bösingen

Datum, Unterschrift

27.11.2024

Die Highlights der Liegenschaft

- **Tiefe Energie- und Unterhaltskosten, dank neuwertiger Technik (App)**
  - Photovoltaik-Anlage
  - Thermische Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
  - Wärmepumpe
  - Kalkschutzanlage

- **Umfassende sicherheitstechnische Installationen**
  - Kamerasystem im Aussenbereich und im Treppenhaus
  - Durchdachtes Schliesssystem
  - Alarmanlage individuell einsetzbar

- **Moderne Garage**
  - Integrierte Ladestation für Elektroautos
  - Elektrische Garagentore mit Fernbedienung

- **Moderner Ausbaustandard im Innenbereich**
  - Beheiztes Treppenhaus
  - Elektrische Storen in der ganzen Liegenschaft
  - Top moderne und hochwertig Küchengeräte im EG und OG
  - Massgeschneiderte Küche im EG

- **Hoher Ausbaustandard im Aussenbereich**
  - Hohe Privatsphäre
  - Gartenhaus mit Kaminofen und W-Lan Internet
  - Whirlpool mit Wärmepumpe beheiz- und kühlbar, gedeckt mit Pergola
  - Rasenmäher-Roboter mit GPS ausgestattet
  - Pizzaofen
  - 2 Pergolas (einmal gedeckt, einmal offen oder beschattet nutzbar)
  - Zwei Schöpfe zur Lagerung von Velos, Gartengeräte, etc.

Renovationen/Investitionen

Renovationen/Investitionen von 2015 bis 2026:

- **Spenglerarbeiten am Dach (wird vor Ende Jahr ausgeführt)**
- **Einbau neues Heizsystem / Wärmepumpe**
- **Umbau Wohnung Erdgeschoss**
- **Alarmanlage EG**
- **Kamerasystem**
- **Malerarbeiten ganzes Haus**
- **Elektroinstallationen ganzes Haus**
- **Verglasung Balkon EG**
- **Anbau Pergola/Gartenhaus**
- **Isolation Waschküchen- und Kellerdecke**
- **Schliessanlage ganzes Haus**
- **Umbau Wohnung Obergeschoss**
- **Fenster ganzes Haus**
- **Photovoltaik-Anlage**
- **Garagentore elektrisch**
- **Warmwasser-Aufbereitung auf Dach**

Über die Jahre verteilt: laufende und wertvermehrende Investitionen im Wert von rund CHF 1 Mio.

Die vielen Vorteile des innovativen Hauses und der Umgebung

Das top moderne, sehr gepflegte und instand gehaltene Zweifamilienhaus bietet folgendes:

- Rundum saniert und renoviert
- Technische Ausrüstung auf höchstem Niveau und über eine App steuerbar
- Zusätzliche Ausstattung inklusive (Whirlpool, Pizzaofen, Kaminofen, Kamera- und Alarmsystem)
- Mehrere Wohnmodelle möglich
    - Leben auf mehreren Etagen
    - Selbstnutzung oder Vermietung
    - Generationenwohnen
- Grosszügiger, wunderbar ausgestatteter Aussenbereich für gemütliche Stunden
- Ausgesprochen viel Ruhe

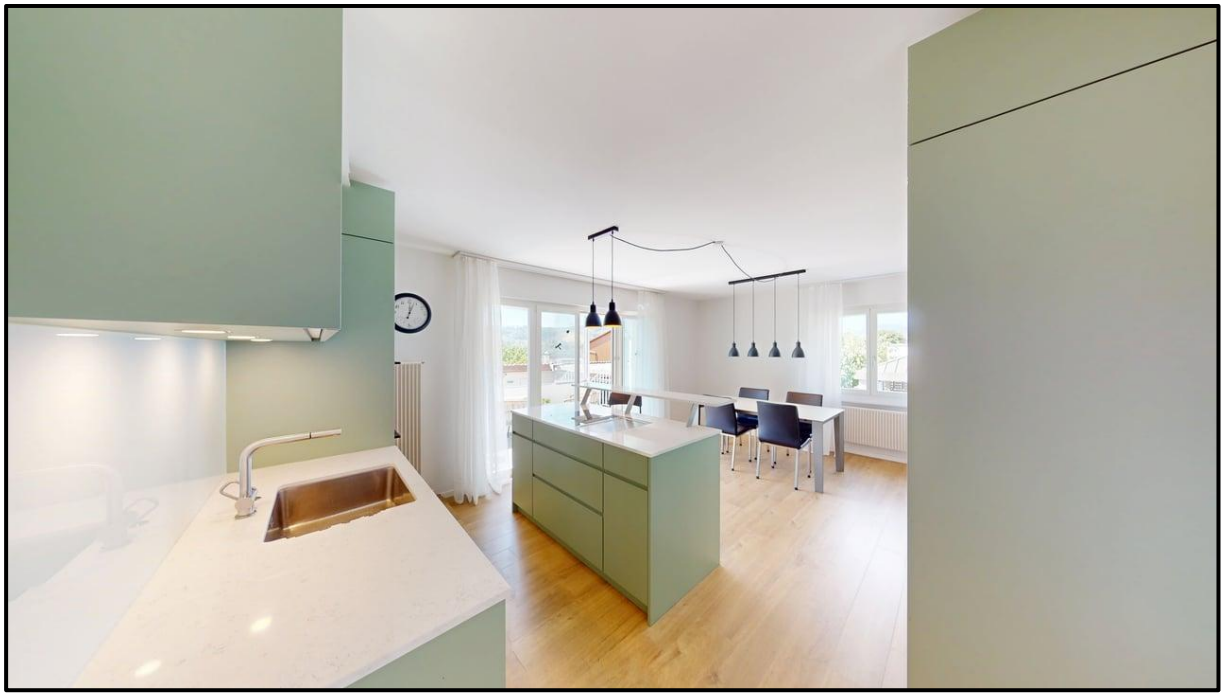
Das Haus lässt keine Wünsche offen. Wer an einer schönen Lage in einem modernen Zuhause leben will, fühlt sich hier wohl und ist bestens aufgehoben.

Zu wem könnte genau dieser Beschrieb passen? Zu…

- Paaren mit oder ohne Kinder
- Menschen über mehrere Generationen
- Investoren
- Technikbegeisterte
- Geniessern
- Ruheliebenden
- Home-Office-Typen

Fotos Wohnung, Umgebung und 3D-Tour

Erdgeschoss

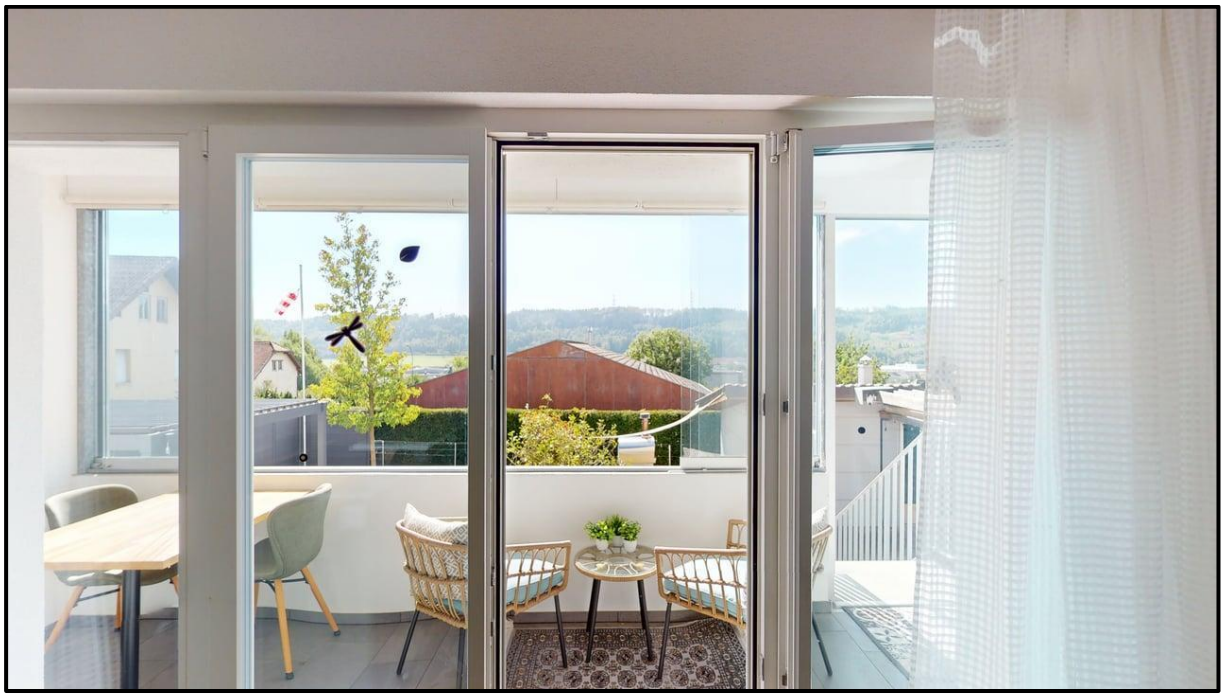








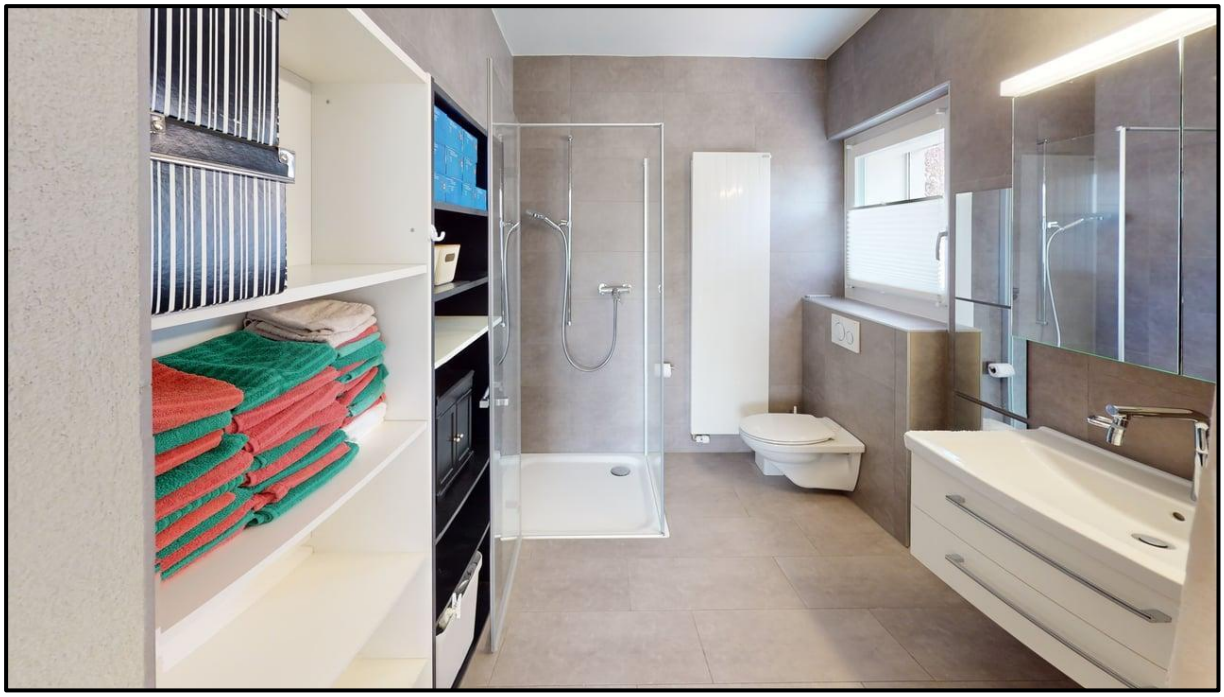




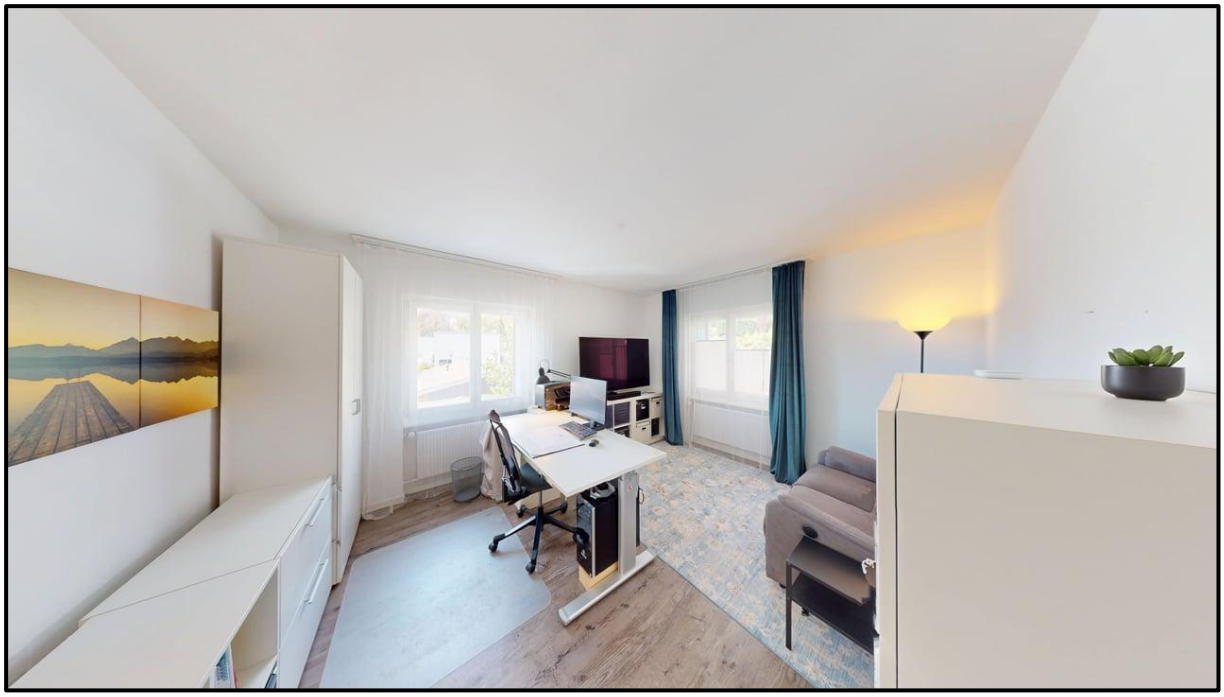
Obergeschoss













Untergeschoss





Aussenbereich



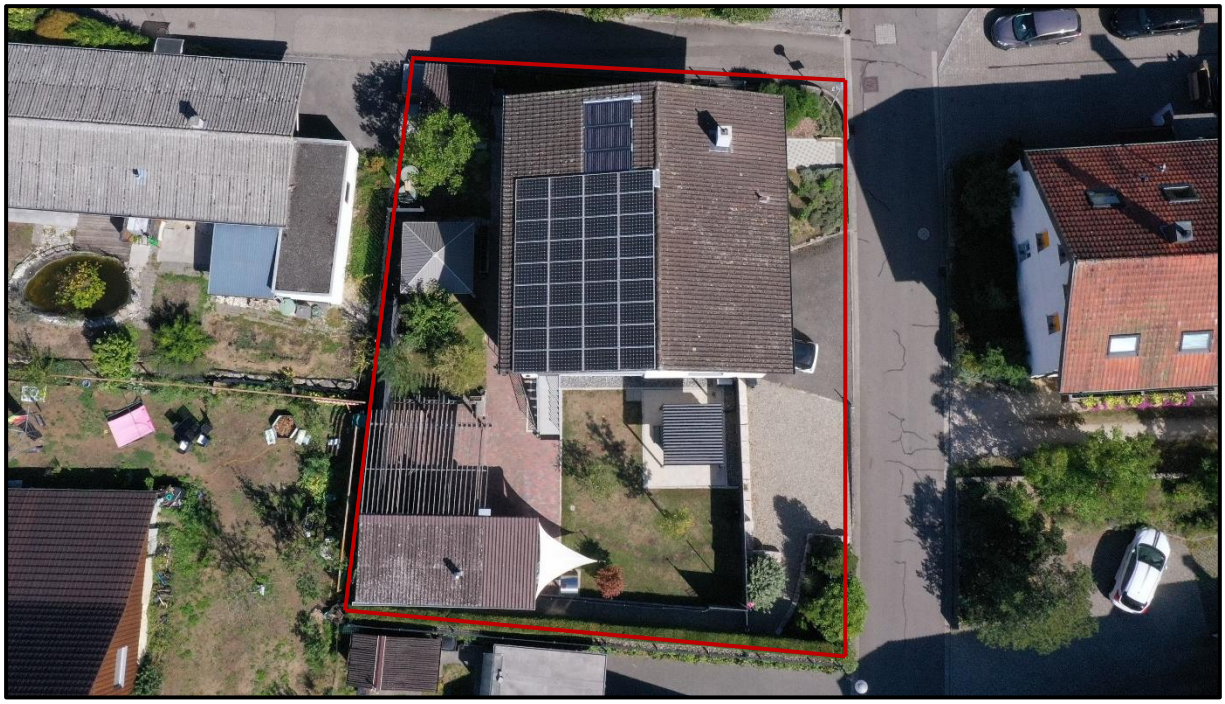












3D-Tour inkl. Drohnenbilder

Link: https://lasiba19.3d-now.ch/

Fakten

BESCHRIEB:	DETAIL:	
Grundbuchnummer	599	
Adresse	Beundenweg 3, 2542 Pieterlen BE	
Typ	Ein- oder Zweifamilienhaus	
Stockwerke	3	
Zimmerzahl	9 Zimmer (2x 4.5 Zimmer)	
Nasszellen inkl. WC	2	
Separate WC	2	
Nettowohnfläche total	200 m^2	
Baujahr	1964	
Parzellenfläche	773 m^2	
Heizung	Wärmepumpe (2024)	
Photovoltaikanlage	vorhanden	
Extras	Kamerasystem, Alarmanlage, Thermische Solaranlage	
GEAK	Effizienz Gebäudehülle: B Effizienz Gesamtenergie: A	
Wärmeabgabe	Radiatoren, pro Zimmer regulierbar Fussboden-Heizung Badezimmer EG	
Parkmöglichkeiten	Garage (2 Garagenplätze) 3 Aussenparkplätze	
Amtlicher Wert	CHF 706’900.00	
Eigenmietwert	Gemeinde/Kanton	CHF 26’330.00
	Bund	CHF 30’980.00
GVB-Wert	Haus	CHF 1'115’800.00
	Pergola	CHF 84'400.00
M3 (GVB-Norm)	Haus	1’076 m^3
	Pergola	236 m^3
Steueranlage Pieterlen	1.75%	
Zustand Haus	Sehr gut	
Zustand Garten	Sehr gut	
Verfügbarkeit	nach Vereinbarung	
Preis	CHF 1'630'000.00	

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 Immobilien 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

LASIBA Immobilien GmbH
Rebenweg 7a
2542 Pieterlen
Tel: +41 32 377 35 95

Verkaufsdokumentation erstellt durch: Simon Lauber, November 2026