

VERKAUFSDOKUMENTATION

Tulpenweg 1 | 3293 Dotzigen



Verwirklichen Sie Ihr Eigenheim in Dotzigen

Baulandparzelle mit Projektstudie im gewachsenen Wohnquartier



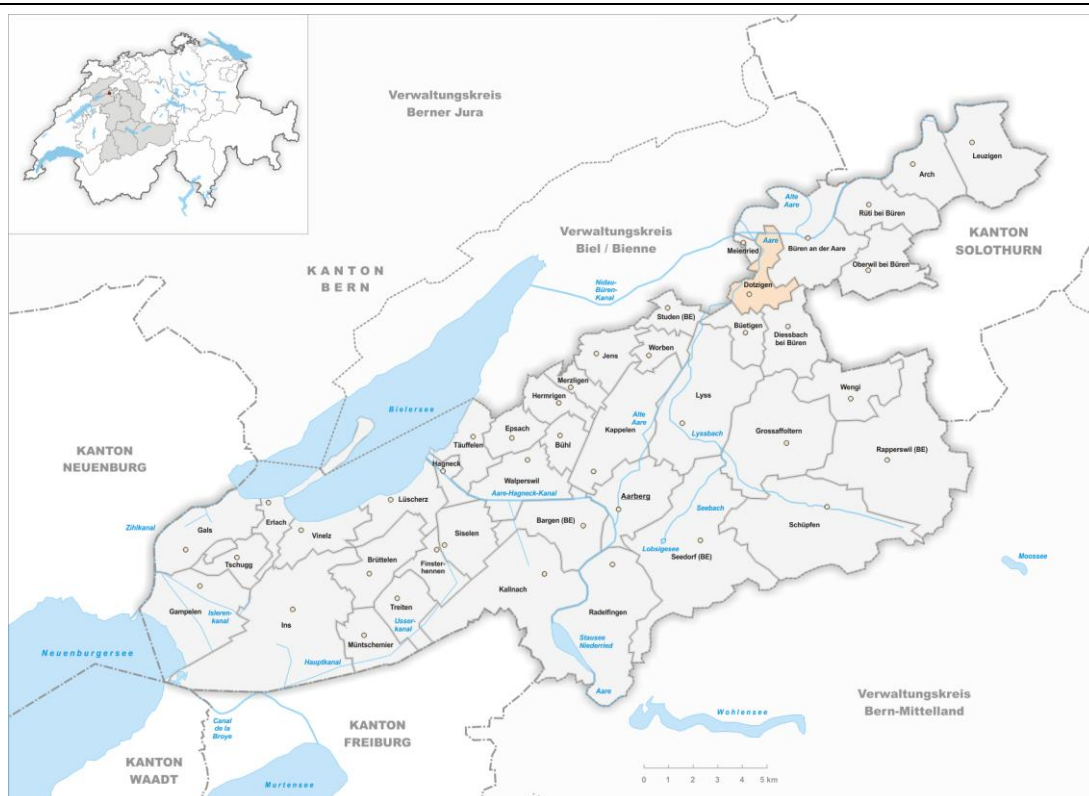
ORTSLAGE

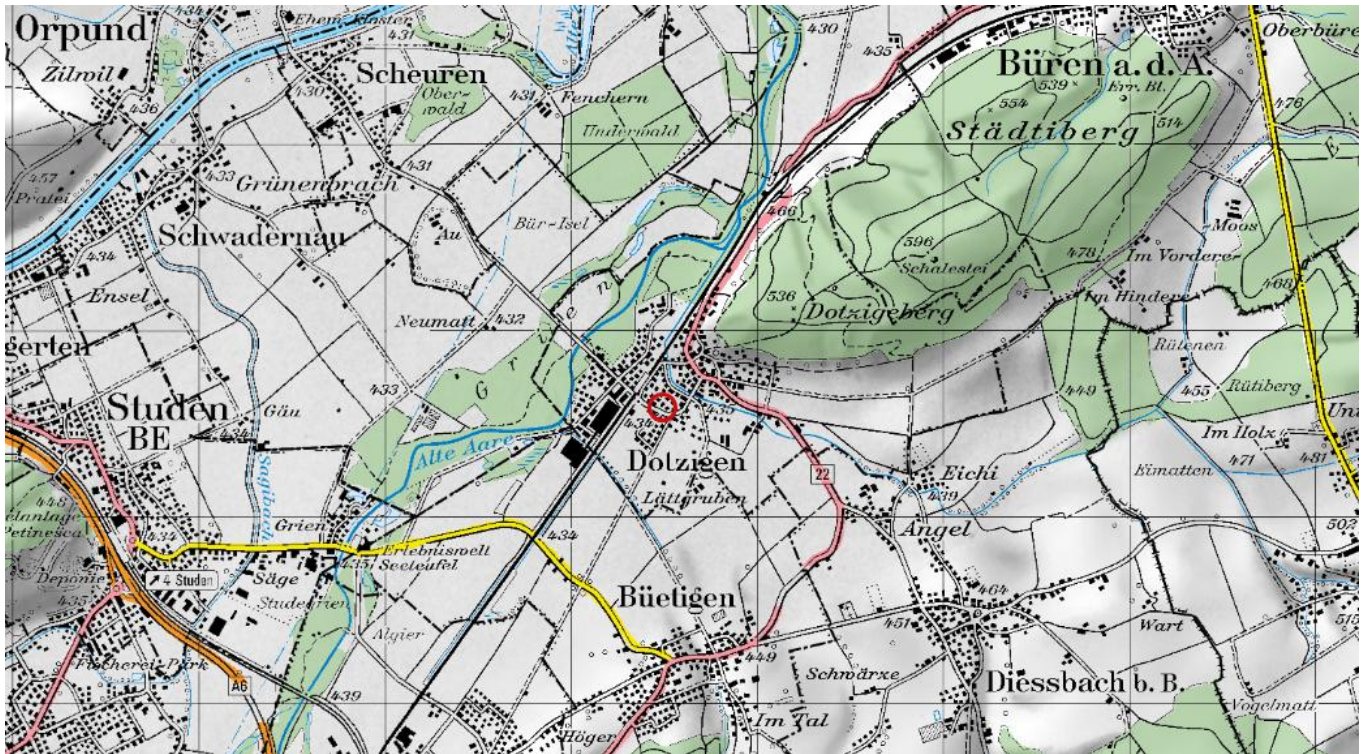
Dotzigen liegt im Berner Seeland und verbindet den ruhigen Charakter einer ländlich geprägten Gemeinde mit der Nähe zu den regionalen Zentren. Die Gemeinde zählt rund 1'580 Einwohnerinnen und Einwohner und gehört zum Bezirk Seeland. Das Wohnumfeld ist überschaubar und eignet sich für Menschen, die kurze Wege, Naturbezug und eine gute Einbindung in die Region schätzen. Der Ort verfügt über Kindergarten, Primarschule und Tagesschulangebote. Weitere Bildungs-, Einkaufs- und Dienstleistungsangebote befinden sich in Dotzigen und den umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof Dotzigen bindet die Gemeinde an den öffentlichen Verkehr an; über das regionale Strassennetz sind unter anderem Büren an der Aare, Lyss und Biel erreichbar. Die Umgebung ist von der Landschaft des Berner Seelandes geprägt. Felder, Wege entlang der Alten Aare und weitere Naherholungsräume bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Velotouren und Aktivitäten im Freien. Damit verbindet Dotzigen ein naturnahes Wohngefühl mit alltagstauglicher Erreichbarkeit.

Die Baulandparzelle liegt am Tulpenweg in einem gewachsenen Wohnquartier mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Quartierstruktur und die Grundstücksform schaffen einen stimmigen Rahmen für die Planung eines zeitgemässen Eigenheims mit einem gut nutzbaren Aussenbereich.



Öffentliche Verkehrsmittel	200 m	3 min.	1 min.	-
Kindergarten / Primarschule	800 m	11 min.	3 min.	3 min
Sekundarschule				
Einkaufsmöglichkeit	200 m	3 min.	1 min.	
Autobahn (Biel/Bern)	6 km	-	-	8 min





Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Wohnzone_W2	952 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Mischzone_M2		
Rechtsvorschriften	Baureglement_(BR) https://oerebfiles.apps.be.ch/38601/2143/Baureglement_Dotzigen.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1		

ÖREB-Katasterauszug vom 27. April 2026; Stammgrundstück Nr. 151

Das Stammgrundstück Nr. 151 umfasst 952 m² und liegt gemäss ÖREB-Kataster vollständig in der Wohnzone W2. Die Verkaufsparzelle wird aus diesem Grundstück neu gebildet. Massgebend für deren definitive Fläche und Abgrenzung sind die Parzellierung, die amtliche Vermessung und die grundbuchliche Umsetzung.

OBJEKTDATEN

Grundbuchamt / Gemeinde	386 Dotzigen
Stammgrundstück	151
Verkaufsparzelle	neu zu bildende Teilparzelle; def. Nummer noch offen
Grundstückfläche	ca. 420 m ²
Mögliche Nettowohnfläche	ca. 140 m ² bis 170 m ² gemäss Projektstudie
Bauzone	Wohnzone W2
Vollgeschosse	maximal 2
Fassadenhöhe traufseitig	maximal 8.30 m
Gebäudelänge	maximal 30 m
Projektstudie	vorhanden; Architekturbüro Martin Dick, Stand 05.06.26
Steueranlage Kanton Bern	2.975
Steueranlage Gem. Dotzigen	1.85
Verkaufspreis	CHF 220'000.-
Verfügbarkeit	per sofort

Flächenhinweis Die Fläche der Verkaufsparzelle ist eine Circa-Angabe und richtet sich nach der definitiven Parzellierung und Vermessung.

PARZELLENBESCHRIEB

Am Tulpenweg 1 in Dotzigen eröffnet sich die Möglichkeit, den Wunsch nach einem individuell geplanten Eigenheim zu verwirklichen. Zum Verkauf steht eine neu zu bildende Baulandparzelle mit einer Fläche von rund 420 m². Sie befindet sich in einem gewachsenen Wohnquartier und ist der Wohnzone W2 zugeordnet.

Die Lage und Form des Grundstücks bieten eine interessante Grundlage für die Planung eines zeitgemässen Wohnhauses. Ein gut abgestimmtes Raumprogramm lässt sich mit einem nutzbaren Aussenbereich verbinden, sodass ein Zuhause entstehen kann, das auf die persönlichen Bedürfnisse seiner künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zugeschnitten ist.

Um das bauliche Potenzial frühzeitig einzuordnen, wurde durch einen Architekten eine Projektstudie erarbeitet. Unter Berücksichtigung der in der Studie angenommenen Rahmenbedingungen zeigt sie ein mögliches Baufenster für ein Wohnhaus mit einer Nettowohnfläche von ungefähr 140 bis 170 m². Ergänzend sind mögliche Bereiche für Nebenbauten oder eine Garage dargestellt.

Die Projektstudie ist keine Baubewilligung und legt weder die definitive Wohnfläche noch die architektonische Ausgestaltung fest. Sie bildet vielmehr eine nachvollziehbare Ausgangslage für die weitere Planung. Damit richtet sich das Angebot an Bauherrschaften, die ihr Eigenheim eigenständig entwickeln und Gestaltung, Materialisierung sowie Raumaufteilung auf ihre Vorstellungen abstimmen möchten.

BEBAUUNGSPOTENZIAL

Die Wohnzone W2 ist gemäss Baureglement der Wohnnutzung sowie stillem Gewerbe vorbehalten, das mit dem Wohnen vereinbar ist. Für die Zone gelten zwei Vollgeschosse, eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 8.30 m und eine maximale Gebäudelänge von 30.00 m. Der kleine Grenzabstand beträgt 4.00 m, der grosse Grenzabstand 8.00 m.

Die Projektstudie ordnet auf der neu vorgesehenen Teilparzelle ein Baufenster für ein Hauptgebäude sowie ergänzende Bereiche für Nebenbauten oder eine Garage an. Daraus wird eine mögliche Nettowohnfläche von ca. 140 bis 170 m² abgeleitet. Die effektive Ausnutzung hängt vom konkreten Entwurf, der definitiven Parzellierung, den Abständen, der Erschliessung und der behördlichen Prüfung ab.

Abstände und Gebäudestellung

Der grosse Grenzabstand ist grundsätzlich gegenüber der besonnten Längsseite des konkreten Baukörpers einzuhalten. Nach der schriftlichen Vorabklärung der Gemeinde besteht bei der Gebäudestellung ein planerischer Spielraum; massgebend bleibt jedoch die effektiv besonnte Längsseite. Gegenüber der Gemeindestrasse ist der gesetzliche Strassenabstand von 3.60 m zu berücksichtigen.

Bei der Abparzellierung ist der vorgeschriebene Gebäudeabstand zum bestehenden Gebäude auf dem Stammgrundstück einzuhalten. Eine allfällige Unterschreitung von Grenz- oder Gebäudeabständen setzt eine rechtlich und bautechnisch tragfähige Lösung voraus. Dabei können ein grundbuchlich gesichertes Näherbaurecht und brandschutztechnische Massnahmen relevant werden.

PLANUNGS- UND VERKAUFSHINWEISE

Projektstudie und Bewilligung

Die Projektstudie vom 5. Juni 2026 dient der Veranschaulichung einer möglichen Bebauung. Sie stellt weder ein bewilligtes Bauprojekt noch eine Zusicherung der dargestellten Flächen oder Baukörper dar. Die definitive Bebauung, die genaue Nettowohnfläche, die Setzung des Gebäudes und die architektonische Ausgestaltung sind in einem konkreten Bauprojekt zu entwickeln und von den zuständigen Behörden zu bewilligen.

Parzellierung und Vermessung

Verkaufsgegenstand ist eine noch zu bildende Teilparzelle der heutigen Parzelle Nr. 151. Die angegebene Fläche von rund 420 m² ist als Circa-Angabe zu verstehen. Massgebend ist die definitive Parzellierung, die amtliche Vermessung und die grundbuchliche Umsetzung.

BERATUNG UND VERKAUF

Schärer Immobilien AG

Südstrasse 8

3250 Lyss BE

www.schaerer-immo.ch



Tel: 032 387 20 00

E-Mail: info@schaerer-immo.ch

ALLGEMEINE HINWEISE

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Abweichungen zu effektiven Gegebenheiten sind möglich. Insbesondere für die Richtigkeit der Planunterlagen können wir keine Garantie übernehmen.

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr kann nach Vereinbarung erfolgen.

Die Handänderungskosten, Staatsabgaben, Notariatskosten etc. sind durch die Käuferschaft zu tragen.