



## EXKLUSIVES BAULAND AM BIELERSEE

2'894m<sup>2</sup> BAULAND MIT BOOTSHAUS

# IMPRESSIONEN

---



# IMPRESSIONEN

---



# WICHTIGE INFORMATIONEN

## OBJEKT

Baulandparzelle inkl. Bootshaus

## ADRESSE

Pfaffenmattweg 9+9a, 2572 Sutz-Lattrigen

## ÜBERNAHMETERMIN

Nach Vereinbarung

## GRUNDBUCHNUMMER

126

## GRUNDSTÜCKFLÄCHE

2'894m<sup>2</sup>

## DIENSTBARKEITEN

Gemäss Grundbuchauszug.

Die vorhandene Nutzniessung wird beim Verkauf gelöscht.

## GRUNDLASTEN , AN-/ VORMERKUNGEN

Gemäss Grundbuchauszug.

Die Belege der einzelnen Dienstbarkeiten können bei Wyssbrod Immobilien einverlangt werden.

## AMTLICHER WERT

CHF 390'780.00

## VERKAUFSPREIS

CHF 4'230'000.00

## ZONENINFORMATIONEN

Uferschutzplan\_Teilplan\_3

2'894 m<sup>2</sup>

Sektorenfläche FH (anrechenbare Landfläche) 1'500 m<sup>2</sup>

Überbauungsziffer max. 20%

## MAXIMAL REALISIERBARE WOHNFLÄCHE EINFAMILIENHAUS (Bruttofläche)

Erdgeschoss (12x12m) 144.0 m<sup>2</sup>  
Attika (0.6 vom EG) 86.4 m<sup>2</sup>  
**Total 230.4 m<sup>2</sup>**

## MAXIMAL REALISIERBARE WOHNFLÄCHE MIT 2 HÄUSER (Bruttofläche) -->Seite 8

Haus 1  
Erdgeschoss 102.1 m<sup>2</sup>  
Attika 43.2 m<sup>2</sup>  
Total 145.3 m<sup>2</sup>

Haus 2  
Erdgeschoss 108.7 m<sup>2</sup>  
Attika 46 m<sup>2</sup>  
Total 154.7 m<sup>2</sup>

**Bruttogeschossfläche Wohnen Total 300 m<sup>2</sup>**

Nebenbaute (evtl. Carport) 25 m<sup>2</sup>

ÜZ von max. 20% eingehalten (300m<sup>2</sup>/1'500m<sup>2</sup>) 20%

*\*Vorabklärung (Angaben ohne Gewähr)*

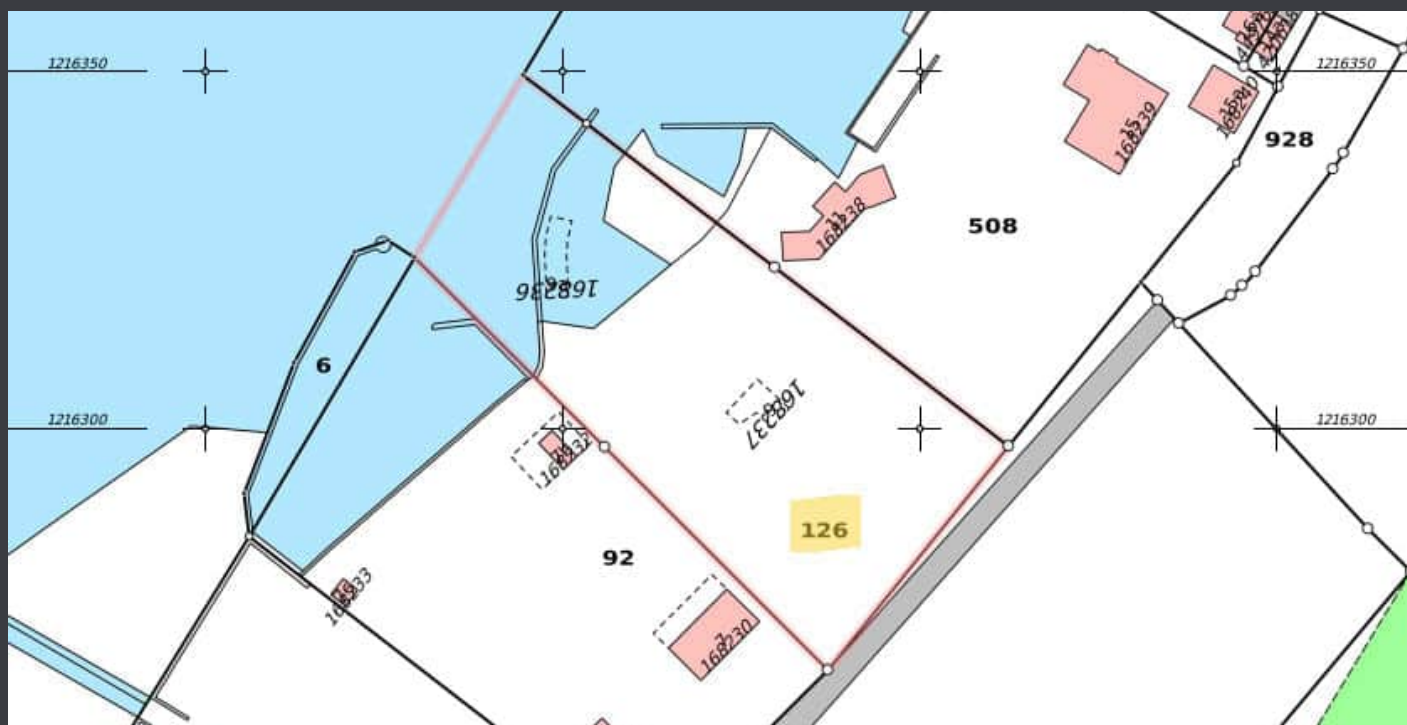
\*Eine einfache Vorabklärung wurde am 24.März 2026 von der Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Sutz gutgeheissen. Dabei wurde das auf Seite 10 ersichtliche Projekt eingereicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Vorabklärungen lediglich eine summarische Prüfung des Bauvorhabens vorgenommen wird. Eine verbindliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, bei welchem zudem weitere Amts- und Fachberichte eingeholt werden.

\*\*Bilder wurden teilweise ohne Schopfbaute dargestellt

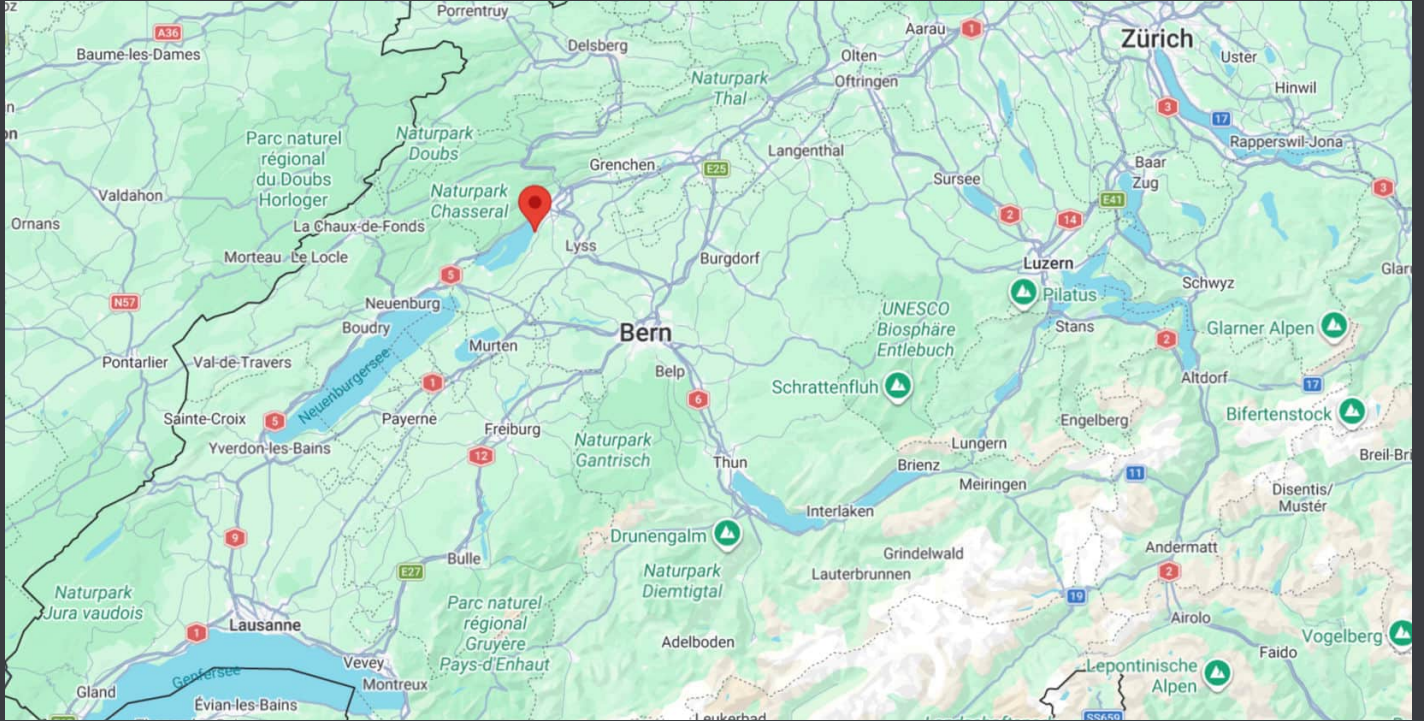
# PARZELLE

PFÄFFENMATTWEG 9+9A, 2572 SUTZ-LATTRIGEN / GUNDBUCH NR. 126



# DIE LAGE

## 2572 SUTZ LATTRIGEN



MAKROLAGE



MIKROLAGE

# DIE UMGEBUNG



## - WILLKOMMEN IN SUTZ-LATTRIGEN

Sutz-Lattrigen ist eine politische Gemeinde im Berner Seeland. Die Gemeinde besteht aus zwei Ortschaften, dem grösseren Sutz, sowie dem kleineren Lattrigen. Sutz-Lattrigen liegt 5 km von Biel entfernt am Südufer des Bielersees zwischen den Gemeinden Ipsach und Möringen.



## - ERREICHBARKEIT

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Sutz-Lattrigen aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Biel/Bienne (15 Min.), Solothurn (35 Min.) und Neuchâtel (43 Min.).

Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Biel/Bienne (11 Min.), Neuchâtel (33 Min.) und Solothurn (40 Min.).



## - BAULAND

Die Parzelle befindet sich an attraktiver Lage in Sutz-Lattrigen, direkt am Ufer des Bielersees. Mit einer grosszügigen Fläche von rund 2'894 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück die Realisierung eines gehobenen Wohnprojekts mit viel Privatsphäre. Die Parzelle verfügt zudem über einen Steg mit eigenem Bootshaus.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit, ein Seegrundstück an einer der begehrtesten Lagen der Region zu erwerben.



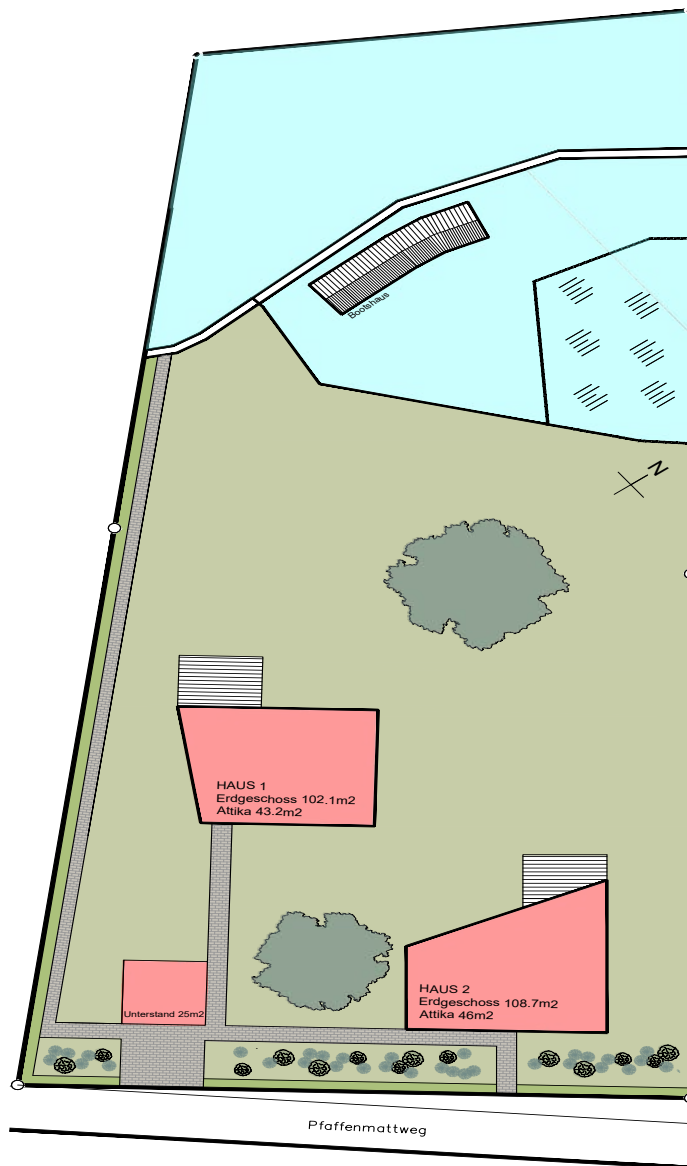
## - BEWILLIGTE VORABKLÄRUNG

Für die Parzelle wurde im Vorfeld ein mögliches Bauprojekt (S.8) von der Bauverwaltung Sutz-Lattrigen geprüft. Dabei wurde die Realisierbarkeit von maximal 2 Häusern sowie einer Nebenbaute bestätigt.

Das Projekt wurde von einem regional tätigen Architekten entwickelt, der bereits zahlreiche Häuser am Bielersee erfolgreich realisiert hat. Dies schafft eine verlässliche Grundlage für die weitere Planung und unterstreicht das attraktive Potenzial dieses Seegrundstücks.

# MAXIMALE AUSNÜTZUNG 300m<sup>2</sup> BGF

Haus 1 mit 145.3m<sup>2</sup> BGF + Haus 2 mit 154.7m<sup>2</sup> BGF + Nebenbaute mit max. Grundfläche 25m<sup>2</sup>



# BAUVORSCHRIFTEN

## Art. 21

Es gelten folgende Baupolizeiliche Bestimmungen:

- Die Gebäudelänge für Hauptgebäude beträgt m 12.00 m
- Die Gebäudehöhe beträgt maximal 4.10 m. Sie gilt ebenfalls für geschlossene Terrassenbrüstungen.\*
- Die Firsthöhe beträgt maximal 7.50 m. \*
- Die Höhe OK Attika (OK Dachrand) beträgt max. 6.10 m. \*
- Die Überbauungsziffer (Art. 96 BauV) beträgt maximal 20%. Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Sektorenfläche FH der von der Baueingabe erfassten Parzelle.
- Der grosse Grenzabstand beträgt 10.00 m
- Der kleine Grenzabstand beträgt 5.00 m

## Art. 22

- Für Nebenbauten gilt Art. 20 des Gemeindebaureglementes, mit folgenden Differenzierungen:
- Grundfläche max. 25 m<sup>2</sup>.
- Geschlossene An- und Nebenbauten werden an die Überbauungsziffer angerechnet. Sie dürfen seeseits nur innerhalb der festgelegten Baulinien erstellt werden.
- Offene (mindestens einseitig) An- und Nebenbauten können seeseits bis an die Sektorgrenze FH / S gestellt werden. Vorbehalten bleiben die festgelegten Waldabstände.

## Art. 23

- Der Einbau von Wohnräumen im Dachraum und die Erstellung von Attiken sind zulässig.
- Bei geneigten Dächern gilt eine max. Dachneigung von 45° (a.T.).
- Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind zulässig auf höchstens zwei Dachflächen eines Gebäudes. Sie dürfen max. einen Drittel der Fassadenlänge (des Erdgeschosses) ausmachen.
- Liegende Dachflächenfenster und Glaselemente sind zusätzlich zu den Dachaufbauten erlaubt.
- Attiken dürfen max. 60 % der Fläche des Erdgeschosses ausmachen. Offene Bauteile, wie Vordächer und Pergolen werden an die Nutzfläche angerechnet.
- Attiken haben im kleinen Grenzabstand eine zusätzliche Distanz von 1.50 m (gesamt 6.50m) einzuhalten.

- 1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden.
- 2 Die massgebende Grundstückfläche wird nach Art. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.
- 3 Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.

## BAUPOLIZEILICHE BESTIMMUNGEN

Uferschutzplan gemäss SFG  
Teilpläne 3 und 4

**Artikel 21**  
Baupolizeiliche Bestimmungen

## NEBENBAUTEN

Uferschutzplan gemäss SFG  
Teilpläne 3 und 4

**Artikel 22**  
An- und Nebenbauten

## ATTIKAGESCHOSS

Uferschutzplan gemäss SFG  
Teilpläne 3 und 4

**Artikel 23**  
Dachausbau und -gestaltung  
Geneigte Dächer  
Flachdächer

## ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

Gemeinde Sutz-Lattrigen - Baureglement

**Artikel 154**  
Überbauungsziffer (ÜZ)

-Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche (vgl. A153).

# GRUNDBUCH

## Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



### Sutz-Lattringen / 126

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	750 Sutz-Lattringen	
Grundstück-Nr	126	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH534614357378	
Fläche	2'894 m <sup>2</sup> , AV93	
Plan-Nr.	2315	
Lagebezeichnung	Lattringen Bielersee	
Bodenbedeckung	Strandbode Gartenanlage, 2'020 m <sup>2</sup> Stehendes Gewässer, 746 m <sup>2</sup> Schilfgürtel, 128 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Schopf, 29 m <sup>2</sup> (Einzelobjekt) Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Bootshaus, 34 m <sup>2</sup> (Einzelobjekt) Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR	Pfaffenmattweg 9, 2572 Sutz     Pfaffenmattweg 9a, 2572 Sutz
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 390'780	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

#### Eigentum

Gesamteigentum

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

15.03.1912 017-1755	(R) Wegrecht ID.017-1999/007695 z.L. LIG Sutz-Lattringen 750/92
15.03.1912 017-1755	(R) Wegrecht ID.017-1999/007894 z.L. LIG Sutz-Lattringen 750/127
15.03.1912 017-1755	(R) Wegrecht ID.017-1999/007898 z.L. LIG Sutz-Lattringen 750/135
15.03.1912 017-1755	(R) Wegrecht ID.017-1999/008027 z.L. LIG Sutz-Lattringen 750/362
11.11.1980 017-1980/2659/0	(R) Wegrecht ID.017-1999/007704 z.L. LIG Sutz-Lattringen 750/211
11.11.1980 017-1980/2661/0	(L) Wasserbezugsrecht ID.017-1999/007892 z.G. LIG Sutz-Lattringen 750/508
11.11.1980 017-1980/2661/0	(L) Benutzungsrecht ID.017-1999/007893 z.G. LIG Sutz-Lattringen 750/508
11.11.1980 017-1980/2661/0	(R) Wasserbezugsrecht ID.017-1999/008065 z.L. LIG Sutz-Lattringen 750/508
11.11.1980 017-1980/2661/0	(R) Kanalisation ID.017-1999/008066 z.L. LIG Sutz-Lattringen 750/508



# ZONENPLAN



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Uferschutzplan_Teilplan_3	2894 m <sup>2</sup>	100.0%



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	1202 m <sup>2</sup>	41.5%
	Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	675 m <sup>2</sup>	23.3%
	Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefährdung	87 m <sup>2</sup>	3.0%

# ZONENPLAN



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Archäologisches Schutzgebiet Nr. 315	2894 m <sup>2</sup>	100.0%



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Archaeologisches_Schutzgebiet	2894 m <sup>2</sup>	100.0%

# IMPRESSIONEN

---



# IMPRESSIONEN

---





Wyssbrod Immobilien AG  
Dorfstrasse 9  
2563 Ipsach  
Tel. 032 332 89 89

Immobilienverkauf  
Immobilienverwaltung  
Baumanagement

**IHRE ANSPRECHPARTNER**

Ueli Wyssbrod  
u.wyssbrod@wyssbrod.ch



Marco Wyssbrod  
m.wyssbrod@wyssbrod.ch

