

HERMRIGEN

Am Gummebächli



2 MEHRFAMILIENHÄUSER
12 WOHNUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS

02 Inhaltsverzeichnis

03 Der Ortsplan

04 Die Gemeinde

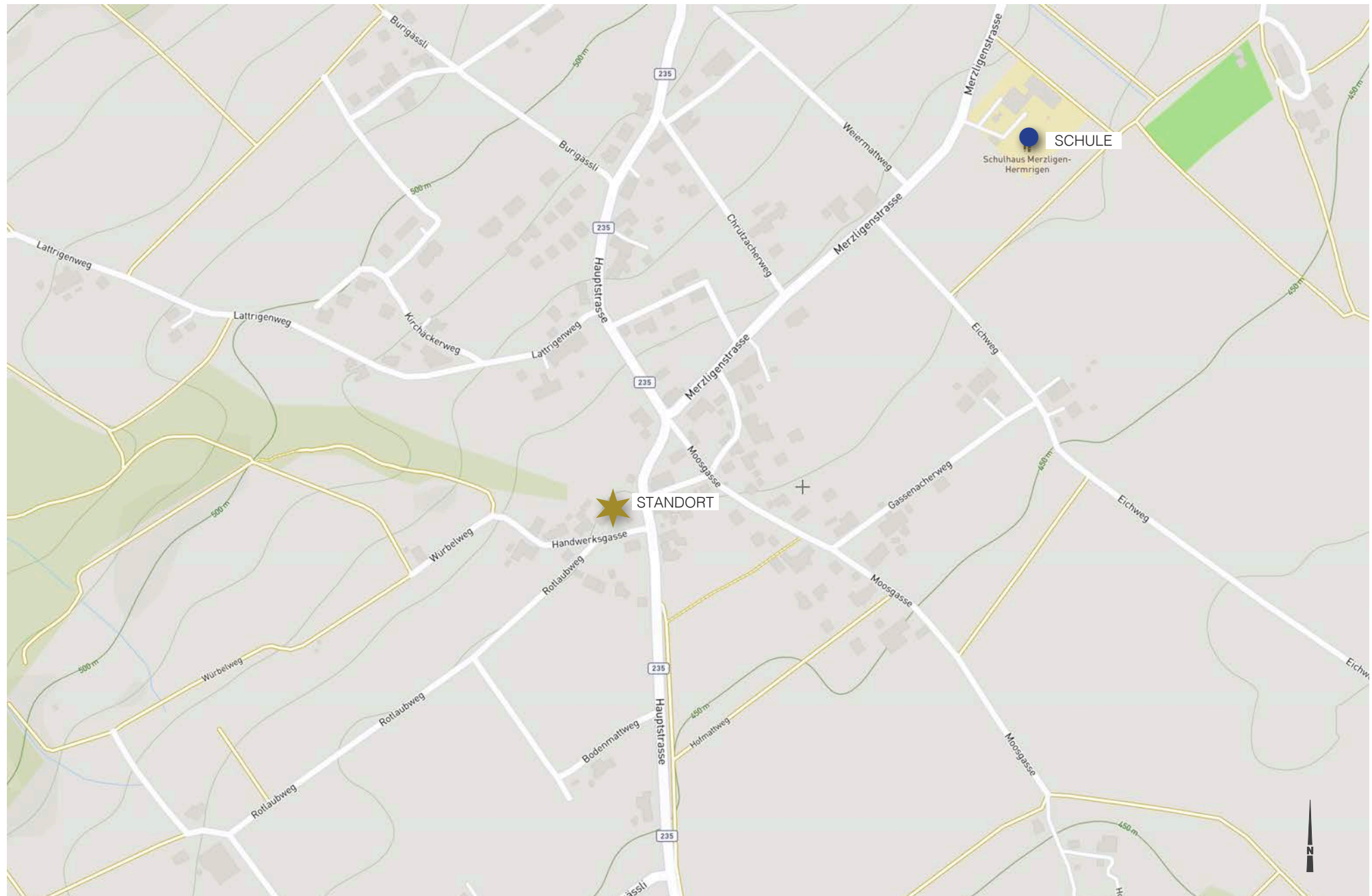
05 Das Objekt

06 Kurzbeschreibung

10 Raumangebot

36 Kontakt

DER ORTSPLAN



DIE GEMEINDE



ALLGEMEINES

Hermrigen ist mit seinen rund 320 Einwohnern eine der kleinsten Gemeinden im bernischen Seeland und befindet sich zwischen Biel und Aarberg. Das Dorf liegt in einer malerischen Lage unweit des Bielersees auf rund 515 m ü. M.

Hermrigen ist eingebettet in eine landschaftlich reizvollen Umgebung. Im Westen erstrecken sich sanfte Hügel und fruchtbare Felder zur landwirtschaftlichen Nutzung. Im Norden erheben sich die Ausläufer des Juras und bieten eine beeindruckende Kulisse.

Hermrigen liegt etwa sechs Kilometer südlich von Biel, der grössten Stadt in der Region. Als wichtiger Wirtschafts- und Kulturstandort bietet Biel eine breite Palette von Dienstleistungen, Arbeitsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

SCHULE/BILDUNG

Die Gemeinde Hermrigen und Merzligen bilden zusammen den Schulkreis Hermrigen-Merzligen.

Den Kindergarten und die Primarschule bis zu 6. Klasse werden in Hermrigen in Mehrjahrgangsklassen besucht. Die Schule Hermrigen-Merzligen ist rund 600 m vom Bauprojekt an der Hauptstrasse 25/27 entfernt. Die Gemeinde und Schule Hermrigen unterstützen Familien bei der Kinderbetreuung und bieten bei genügender Nachfrage eine Tagesschulstruktur an.

Die Oberstufe, 7. bis 9. Klasse befindet sich in Nidau.

VERKEHRSVERBINDUNGEN

Die Postautolinie B 86 bedient Hermrigen und ermöglicht stündlich eine Verbindung nach Biel und Aarberg. In Biel und Aarberg besteht die Möglichkeit auf das Schienennetz der SBB zu wechseln. Die Autobahneinfahrt Lyss Süd A6 ist rund 6km entfernt. Die Fahrt nach Bern dauert nur 30 Minuten.

EINKAUFEN

Das nur wenige Minuten entfernte Aarberg bietet mit ihrer historisch geprägten Altstadt einiges an Kultur sowie zahlreiche Restaurants, welche zum Verweilen einladen. Die regionalen Zentrumsorte Lyss und Biel verfügen über ein grosses Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, alle grossen Detailhändler, Banken, Hausärzte und Drogerien.

FREIZEIT

Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten. Der Bielersee ist das Highlight der Region. Unternehmen Sie eine Bootsfahrt auf dem See. Erkunden Sie das Gewässer auf eigene Faust mit dem Sportgerät Ihrer Wahl, oder Sie flanieren entlang des Seeufers.

Die umliegende Landschaft von Hermrigen ist ideal geeignet zum Wandern oder für Fahrradtouren. Es gibt verschiedene Wanderwege und Fahrradwege, die durch grüne Wiesen, Wälder und hügelige Landschaften führen. Genießen Sie die frische Luft und die Natur in der Umgebung. Ein breites Vereinangebot gibt die Möglichkeit, die Freizeit mit Gleichgesinnten zu verbringen.



2 MFH MIT 12 WOHNUNGEN

An der Hauptstrasse Nr. 25 und 27 in 3274 Hermrigen entstehen zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen und angeschlossener Autoeinstellhalle.

Ein Mehrfamilienhaus hat vier Etagenwohnungen und zwei Dachgeschosswohnungen mit Galerie. Die modernen nach Süd-Osten oder Süd-Westen ausgerichteten Wohnungen verfügen über grosszügige Wohnzimmer mit offener Küche und zeitgemäss ausgestatteten Bäder / Duschen. Der Wäschebereich, bestehend aus einer Waschmaschine und einem Trockner, ist direkt in jede Wohnung integriert. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten schöne gedeckte Aussen-sitzplätze. Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss verfügt jede Wohnung über einen sonnige Balkon. Im Untergeschoss ist jeder Wohnung ein separates Kellerabteil zugeordnet.

Die Wohnungen sind ab dem Untergeschoss bzw. ab der Einstellhalle bequem per rollstuhlgängigem Lift zu erreichen.

Das Terrain weist von der Hauptstrasse im Süden Richtung Norden eine sanfte Steigung auf. Die beiden Gebäude sind deshalb in der Höhe leicht versetzt.

Die Umgebung wird durch Grünflächen, einem zwischen den Gebäuden liegenden Spielplatz und dem nördlich verlaufenden stufenlosen Zugangsweg zu den Häusern zoniert. Die Zufahrt zur Einstellhalle und der Besucherparkplatz liegen getrennt vom Fusszugang an der Hauptstrasse. Neben der Parzellenzufahrt steht der denkmalgeschützte Dorfbrunnen von 1723.



KURZBESCHRIEB

ROHBAU

Baumeisterarbeiten

Fundamentplatte, Umfassungswände im Untergeschoss, sowie erdberührende Wände in Stahlbeton.

Trennwände im Untergeschoss Kalksandstein, vollfugig vermauert, abgesackt und gestrichen.

Treppenhaus- und Wohnungstrennwände aus Beton, im Untergeschoss wärmege-dämmt. Alle Gebäudeumfassungswände ab Erdgeschoss bis Dachgeschoss als verputzte Kompaktfassade (tragende Backsteinschale mit Wärmedämmung), beidseitig mit Grundputz und Abrieb. In allen Geschossen Innenwände aus Backstein, teils aus Beton, beidseitig verputzt.

Decken

Decken aus Stahlbeton mit Einlagen für die Haustechnik.

Montagebau in Holz / Spenglerarbeiten

Satteldach mit Lukarnen, als Sparrenkonstruktion sichtbar, Schalung, Dampfbremse, Wärmedämmung, Unterdachbahn, Konterlattung, Ziegellattung und Ziegel. An- und Abschlussbleche in Chromstahl.

Fenster

Fenster in Kunststoff 3-fach Isolierverglasung, U-Wert für Verglasung 0,7 W/m²K. Öffnungsarten nach Plänen.

Briefkasten

Briefkastenanlage mit Sonnerie, Gegensprechanlage. Briefkasten mit Schliesszylinder passend zum Wohnungsschlüssel.





Geländer und Brüstungen

Treppengeländer im Haus Holzwerkstoffplatten mit Metallhandlauf im Innenbereich. Balkongeländer in Metallkonstruktion als Staketengeländer

Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz

Verbunddrafflamellenstoren, mit gebördelten Lamellen und Motorenantrieb. Sonnenstore für Sitzplatz bzw. Balkon.

AUSBAU

Elektrische Installationen

Zuleitung ab Hauptverteilung zum Wohnungsverteiler. Unterverteilung in den Wohnungen.

Elektroanschlüsse, Schalter und Steckdosen gemäss dem heutigen Wohnstandard, z.B. Multimediainstallation (TV, Radio, Telefon und Internet). Massgebend ist das separate Elektroprojekt.

Heizung

Wärmeerzeugung: Pro Haus eine Luft-Wasserwärmepumpe.

Wärmeverteilung: Niedertemperatur Fussbodenheizung. Steuerung durch Raumthermostaten in den Wohnungen.

Untergeschoss und Treppenaus sind unbeheizt.

Lüftung

Küchenabluft durch Muldenlüfter mit Kohleaktivfilter.

Mechanische Entlüftung der gefangenen Bäder oder Dusche/WC über Dach geführt, Steuerung über Lichtschalter.

Sanitäranlagen

Alle Sanitärapparate in weisser Ausführung.

Ausstattung je nach Wohnungstyp.

Waschtisch mit aufgesetzter Einhandmischbatterie.

Spiegelschrank mit Beleuchtung.

Bodenebene Dusche mit Glastrennwand und Duschmischer respektive Badewanne mit Wandbatterie-Einlaufgarnitur.

Wand WC-Anlage mit eingebautem Spülkasten.

Anzahl der Apparate und Zubehör gemäss Ausführungsbeschrieb. Waschmaschine, Wäschetrockner pro Wohnung.

Küchen

Kücheneinrichtung nach Spezialbeschrieb und Detail-Küchenplänen. Einbau-Backofen, Keramikkochfeld mit integriertem Dampfabzug, Geschirrspülautomat, Kühl-Gefrierkombination. Kunstharzfronten, Korpus mit Natursteinabdeckung, Chromstahl-Spülbecken, Spültischmischer und Kehrrichttrennsystem.

Lifтанlage

Pro Haus eine Lifтанlage, rollstuhlgängig. Haltestellen auf allen Geschossen.

Türen / Schliessanlagen

Wohnungseingangstüren aus Holz EI 30 mit schallisoliertem Türblatt, einbruchssichere Zylinderrosette, Spion, Türdrücker-Garnitur in Chromnickelstahl, Schliesszylinder nach Schliessplan.

Zimmertüren aus Röhrenspan, auf Stahlzarge montiert, mit Einsteckschloss und Drückergarnitur in Aluminium.

Stahlzarge zum Streichen.

Im Allgemeinbereich Einsteckschlösser mit Sicherheitszylinder über Schliessanlage abgestimmt.

Sicherheits-Schliesssystem, Hersteller KABA, SEA oder gleichwertiges Produkt.

KURZBESCHRIEB

Schreinerarbeiten

Garderobe/Wandschrank aus kunstharzbeschichteten Spanplatten im Eingangsbereich jeder Wohnung.

Bodenbeläge

Sämtliche Wohnräume mit schwimmenden Unterlagsböden. Parkettbodenbelag oder Bodenplatten. Materialpreis gemäss Werkvertrag.

Wandbeläge

Abrieb zum Streichen in den Wohnräumen, im Badezimmer, Dusche/WC. Plattenbeläge in allen Nassräumen an zwei Wänden. Materialpreis gemäss Werkvertrag.

Decken

Sämtliche Wohnräume mit Gipsglattstrich und Dispersionsfarbe matt gestrichen.

ALLGEMEIN

Treppenhaus

Betonelementtreppenläufe vorfabriziert.

Boden/Podeste im gesamten Treppenhaus mit Keramikplatten vollflächig verlegt.

Treppenhauswände: Beton gestrichen

Untergeschoss

Kellerböden: Zementüberzug, unbeheizt. Decken und Wände gestrichen.

Im Treppenhaus, den Kellerräumen, Korridoren, Technikräumen und der Einstellhalle inkl. Nebenräumen Zweckleuchten.

Kellerabteile aus Holzlatten. Abschliessbar mit Wohnungsschlüssel.

Umgebung

Terraingestaltung erfolgt gemäss genehmigten Umgebungsgestaltungsplan.

Spielfplatzgestaltung mit Spielgeräten.



Im pauschalen Werkpreis inbegriffen sind folgende Leistungen:

GRUNDSTÜCK

Vermessung und Vermarchung; Werkleitungserschliessung ab gemeindeeigenen Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen betreffend Abwasserentsorgung (Schmutzwasser-Kanalisationsanschluss) Stromzuleitung auf Hausanschluss-Zählerkasten. Wasserzuleitung auf Wasserverteilmutter im Technikraum Leerrohre für Telefon und Gemeinschafts-Antennenanschluss (mit Kabeleinzug).

Terrainvorbereitungsarbeiten.

Baustelleneinrichtung.

Terrainräumungen, Baumfällung, Pflanzenrodung etc. Baulandpreis für Hausparzelle.

BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN

Baubewilligungsgebühren, Baugespann, Baustrom und Bauwasser während der Bauphase, einmalige Anschlussgebühren für: Kanalisation (Schmutzwasser), Elektrizität, Wasser.

MUSTER, MODELLE, VERVIELFÄLTIGUNGEN, DOKUMENTATIONEN

Im pauschalen Werkpreis inbegriffen sind alle Kosten für Muster, Modelle, 3D-Darstellungen, Vervielfältigungen, Fotokopien, Planausdrucke, Gebäudedokumentationen etc.

Im pauschalen Werkpreis sind folgende Leistungen nicht inbegriffen:

Verschreibungs- und Notariatskosten für Handänderung, Schuldbrieferrichtung, Finanzierungskosten, Bauherrenhaftpflichtversicherung gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Jährlich wiederkehrende Benützer-Gebühren gehen zu Lasten der künftigen Wohnungseigentümer.

Zusätzliche Ausbauwünsche und Änderungen, die dem Baubeschrieb und den Planunterlagen abweichen, sowie die daraus entstehenden Kosten für Modelle, Muster, 3D-Darstellungen, Architektenhonorar, Vervielfältigungen, Fotokopien, Planausdrucke gehen zu Lasten des Käufers.

PROSPEKTVERBINDLICHKEIT

Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

Änderungen aus konstruktiver Weiterentwicklung und neuen oder geänderten Rahmenbedingungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ittigen, März 2025

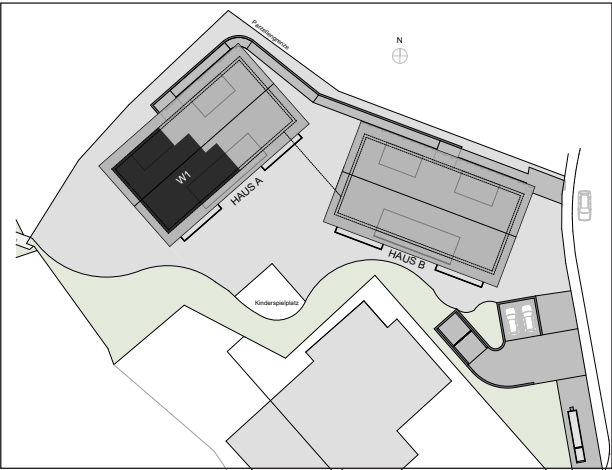
RAUMANGEBOT

WOHNUNG

4 1/2 ZIMMER

ERDGESCHOSS HAUS A - W1

126 m²



ERDGESCHOSS	
Entrée	5.10m ²
Korridor	10.95m ²
Dusche / WC	5.25m ²
Bad / WC	5.50m ²
Wohnen / Essen / Kochen	39.20m ²
Zimmer 1	14.30m ²
Zimmer 2	11.40m ²
Zimmer 3	13.70m ²
Total Nettowohnfläche	105.40m²
Total Bruttowohnfläche	125.55m²
Sitzplatz	14.50m ²



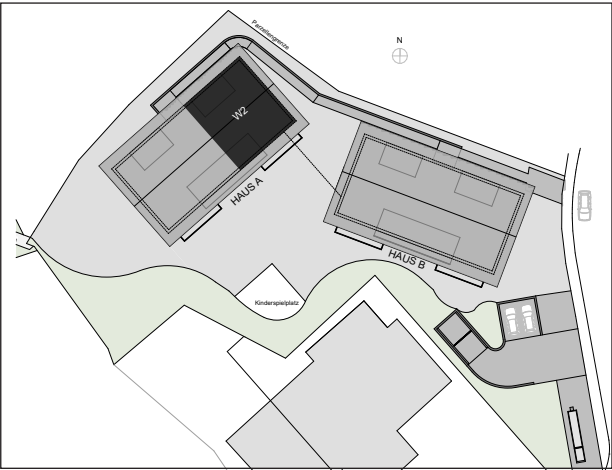
RAUMANGEBOT

WOHNUNG

3 1/2 ZIMMER

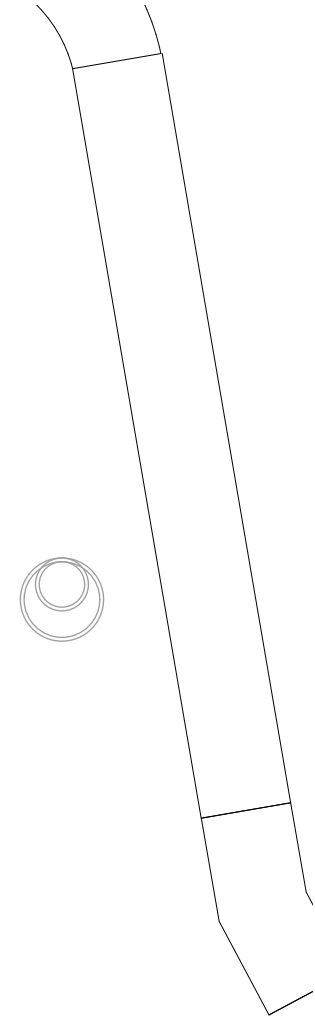
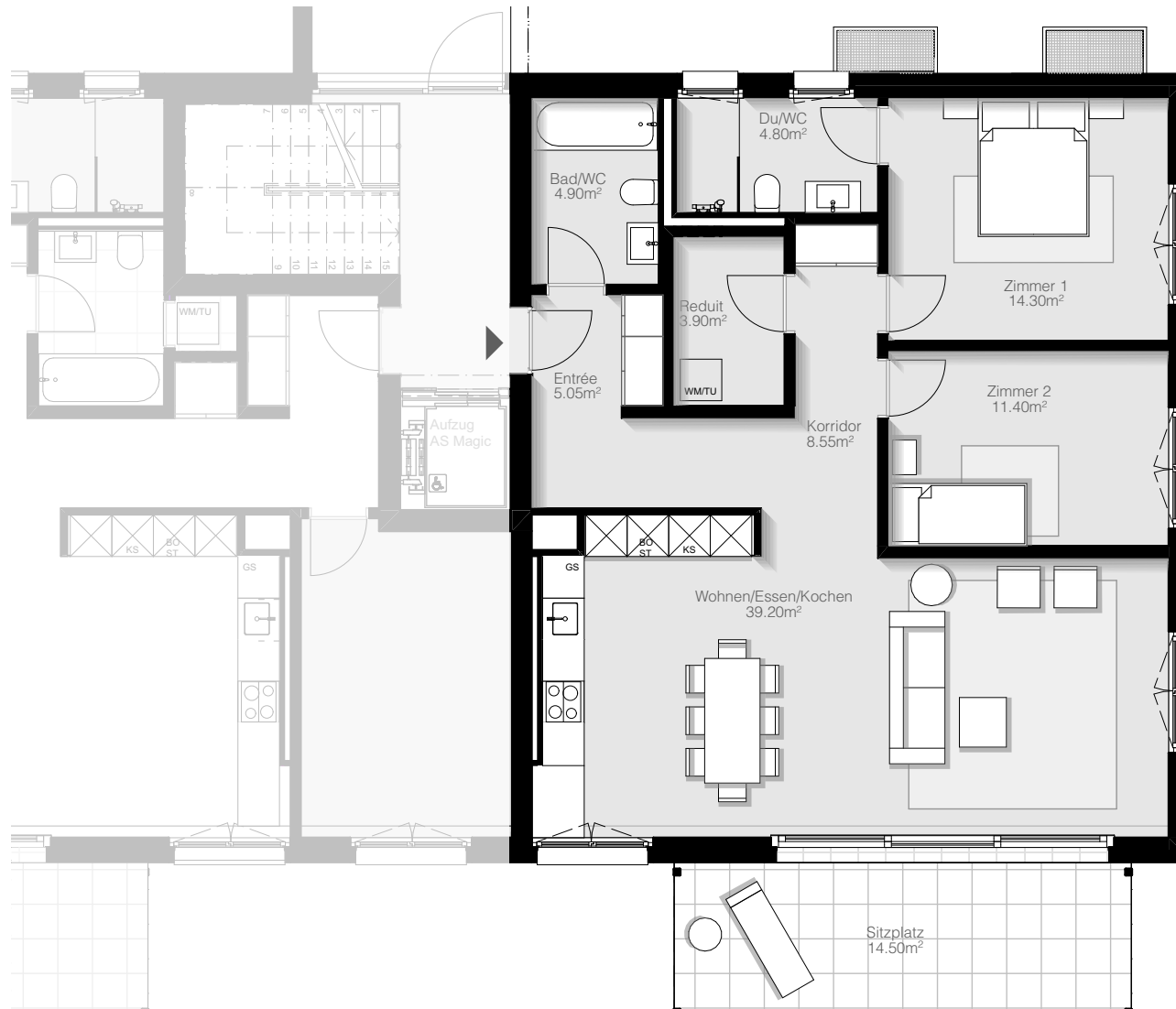
ERDGESCHOSS HAUS A - W2

111m²



ERDGESCHOSS	
Entrée	5.05m ²
Korridor	8.55m ²
Dusche / WC	4.80m ²
Bad / WC	4.90m ²
Reduit	3.90m ²
Wohnen / Essen / Kochen	39.20m ²
Zimmer 1	14.30m ²
Zimmer 2	11.40m ²
Total Nettowohnfläche	92.10m²
Total Bruttowohnfläche	111.16m²
Sitzplatz	14.50m ²

RAUMANGEBOT



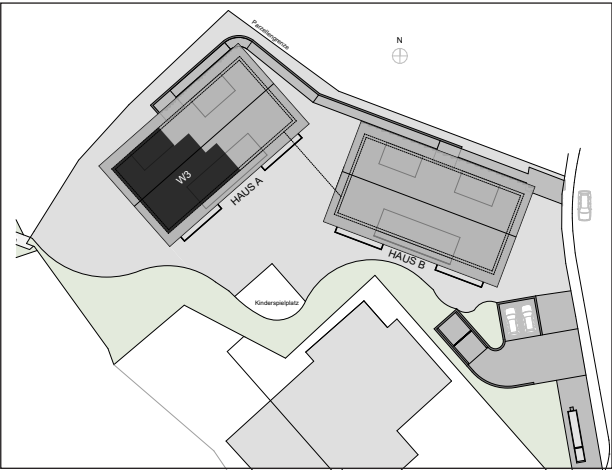
RAUMANGEBOT

WOHNUNG

4 ¹/₂ ZIMMER

OBERGESCHOSS HAUS A - W3

126 m²



OBERGESCHOSS	
Entrée	5.10m ²
Korridor	11.00m ²
Dusche / WC	4.80m ²
Bad / WC	5.50m ²
Wohnen / Essen / Kochen	39.25m ²
Zimmer 1	14.35m ²
Zimmer 2	11.50m ²
Zimmer 3	13.70m ²
Total Nettowohnfläche	105.20m²
Total Bruttowohnfläche	125.55m²
Balkon	14.50m ²



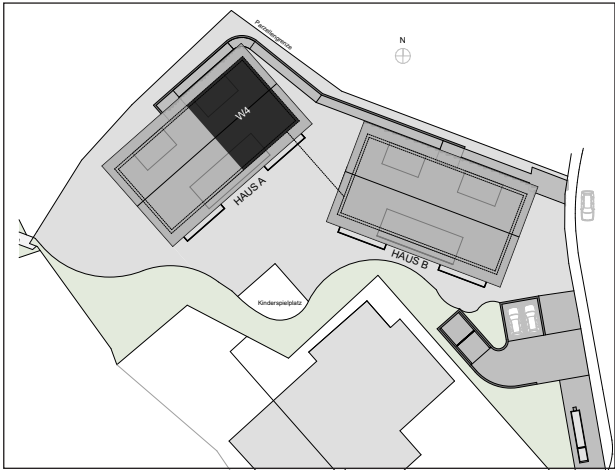
RAUMANGEBOT

WOHNUNG

3 1/2 ZIMMER

OBERGESCHOSS HAUS A - W4

111 m²



OBERGESCHOSS	
Entrée	5.10m ²
Korridor	8.65m ²
Dusche / WC	4.80m ²
Bad / WC	4.95m ²
Reduit	3.90m ²
Wohnen / Essen / Kochen	39.15m ²
Zimmer 1	14.30m ²
Zimmer 2	11.40m ²
Total Nettowohnfläche	92.10m²
Total Bruttowohnfläche	111.16m²
Balkon	14.50m ²



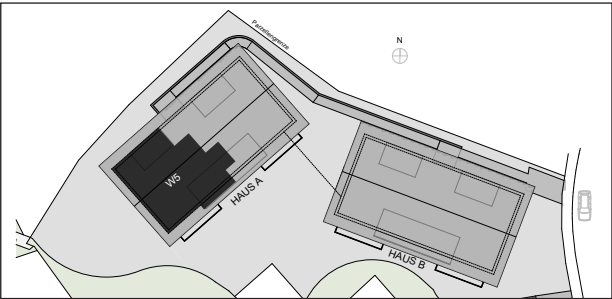
RAUMANGEBOT

DUPLEX WOHNUNG

4 1/2 ZIMMER

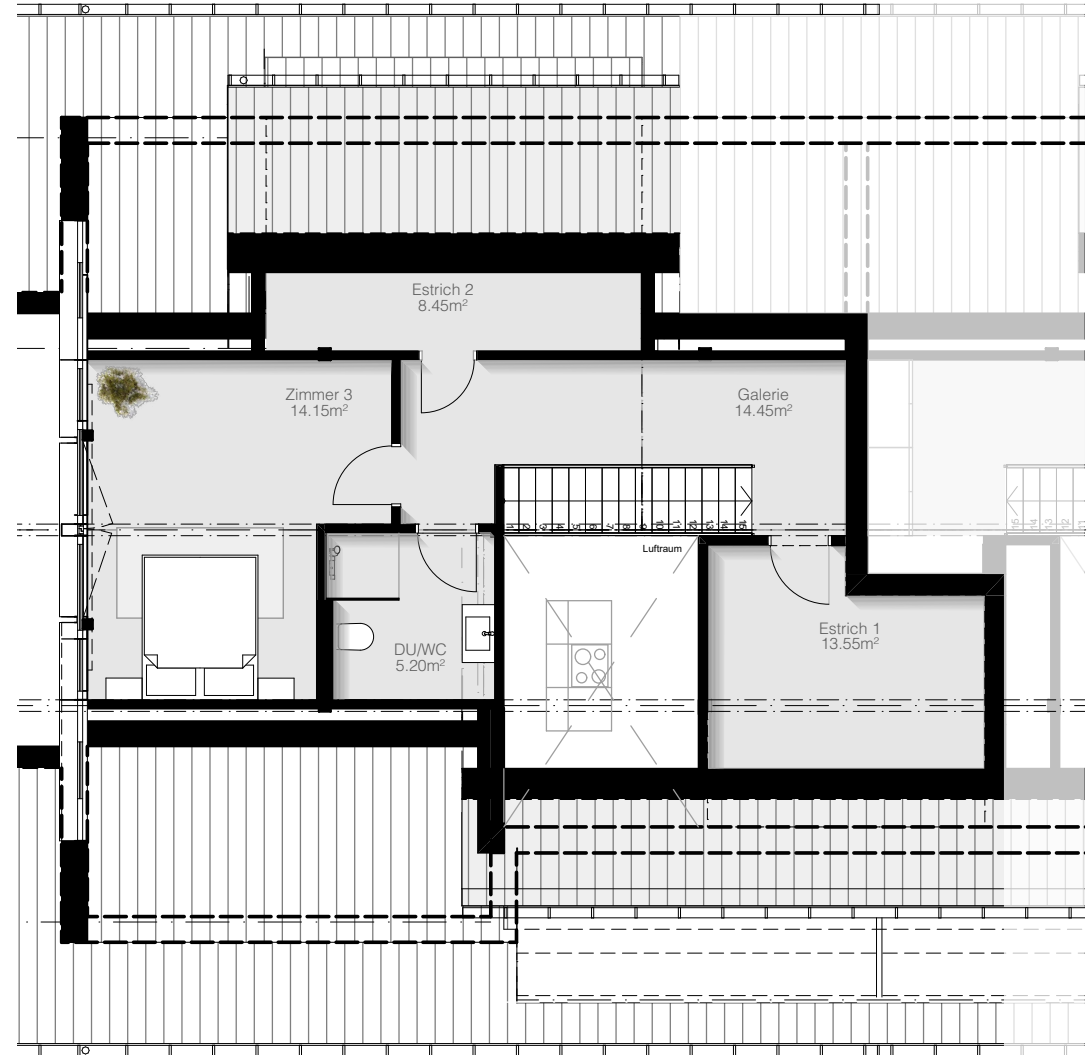
DACHGESCHOSS HAUS A - W5
DUPLEX

171 m²



DACHGESCHOSS	
Entrée	9.50m ²
Bad / WC	7.25m ²
Wohnen / Essen / Kochen	45.90m ²
Zimmer 1	15.85m ²
Zimmer 2	11.60m ²

G A L E R I E	
Galerie	14.45m ²
Dusche / WC	5.20m ²
Zimmer 3	14.15m ²
Estrich	13.55m ²
Estrich	8.45m ²
Total Nettowohnfläche	145.90m ²
Total Bruttowohnfläche	171.17m ²
Balkon	9.85m ²

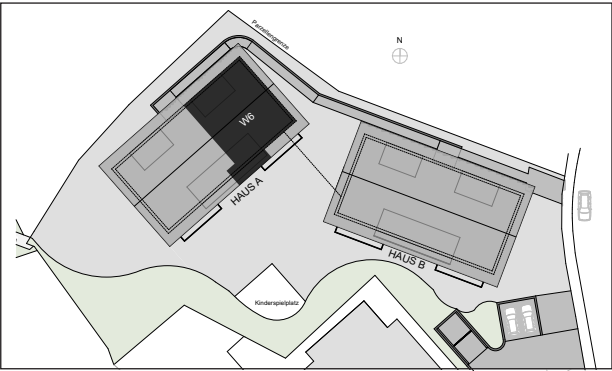


RAUMANGEBOT

DUPLEX WOHNUNG
3 1/2 ZIMMER

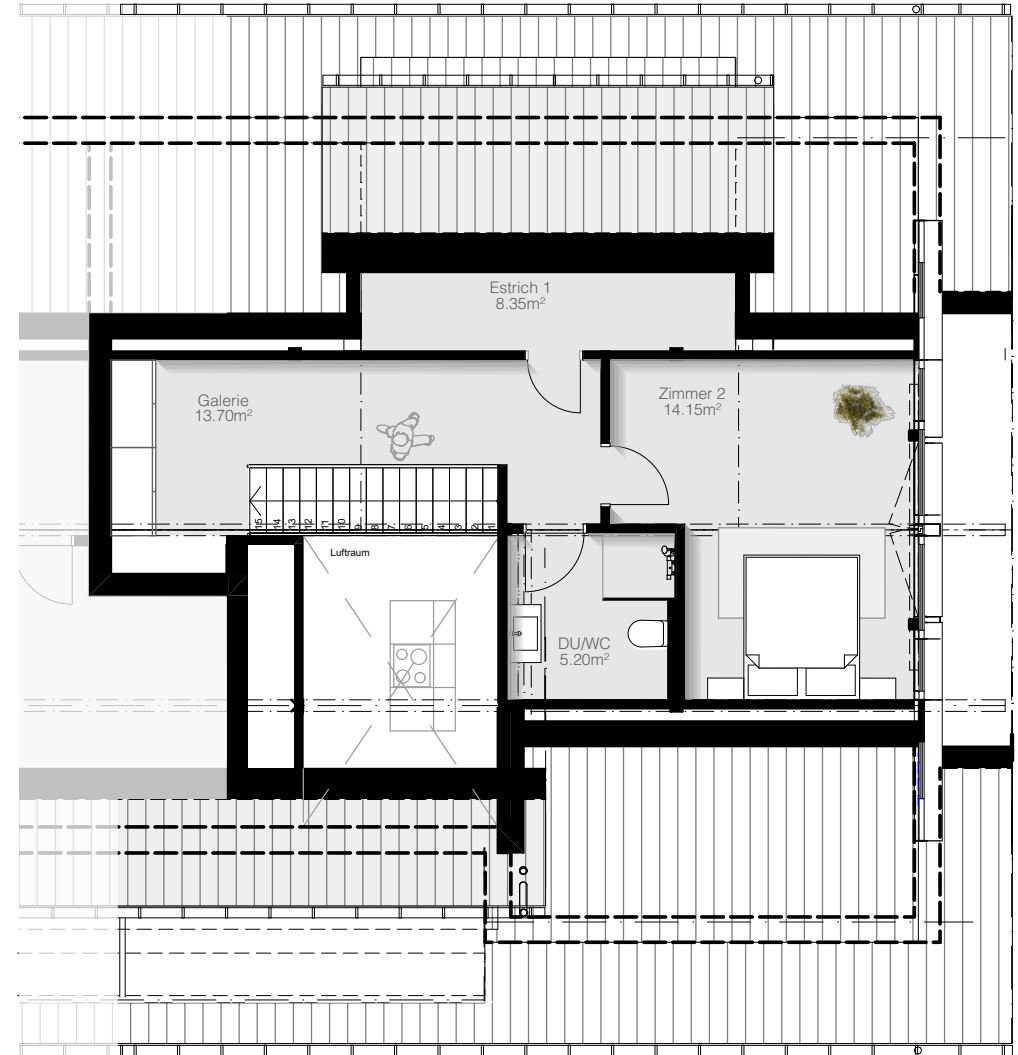
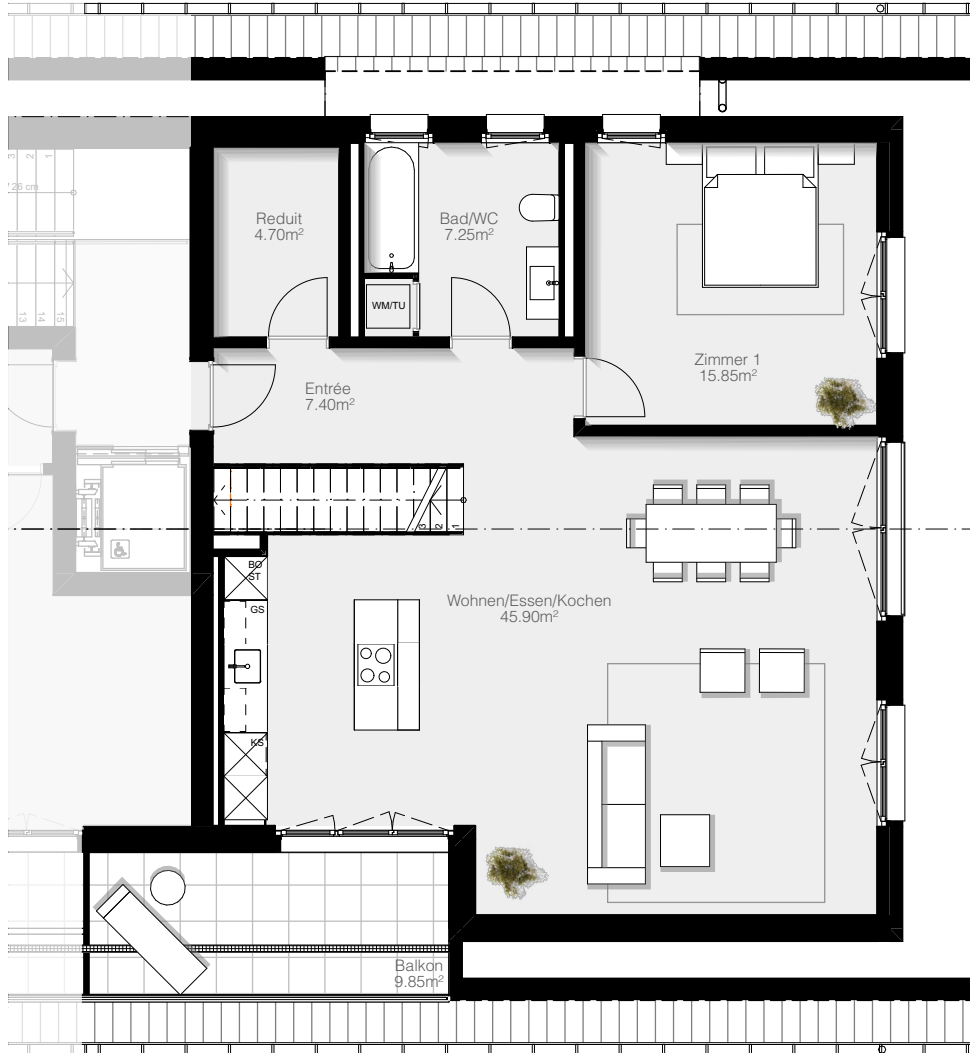
DACHGESCHOSS HAUS A - W6
DUPLEX

151 m²



DACHGESCHOSS	
Entrée	7.40m ²
Bad / WC	7.25m ²
Wohnen / Essen / Kochen	45.90m ²
Zimmer 1	15.85m ²
Reduit	4.70m ²

G A L E R I E	
Galerie	13.70m ²
Dusche / WC	5.20m ²
Zimmer 2	14.15m ²
Total Nettowohnfläche	114.15m²
Total Bruttowohnfläche	150.77m²
Balkon	9.85m ²



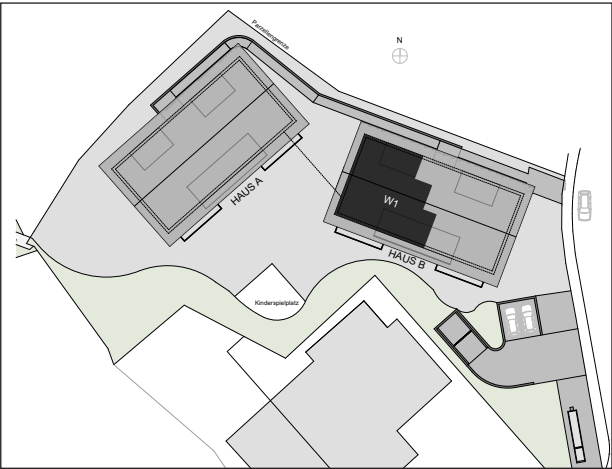
RAUMANGEBOT

WOHNUNG

4 1/2 ZIMMER

ERDGESCHOSS HAUS B - W1

126 m²



ERDGESCHOSS	
Entrée	5.10m ²
Korridor	10.95m ²
Dusche / WC	5.25m ²
Bad / WC	5.50m ²
Wohnen / Essen / Kochen	39.20m ²
Zimmer 1	14.30m ²
Zimmer 2	11.40m ²
Zimmer 3	13.70m ²
Total Nettowohnfläche	105.40m²
Total Bruttowohnfläche	125.55m²
Sitzplatz	14.50m ²



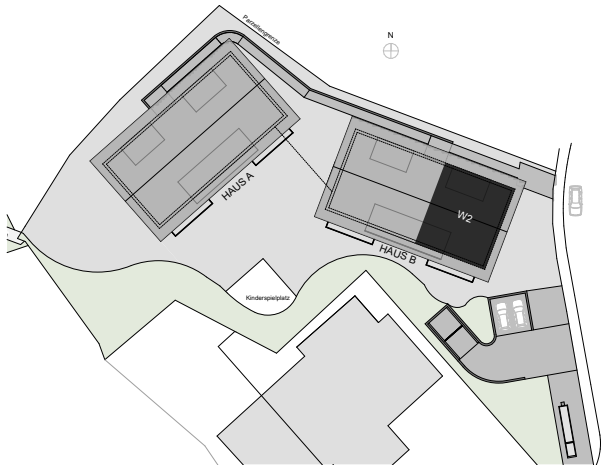
RAUMANGEBOT

WOHNUNG

3 1/2 ZIMMER

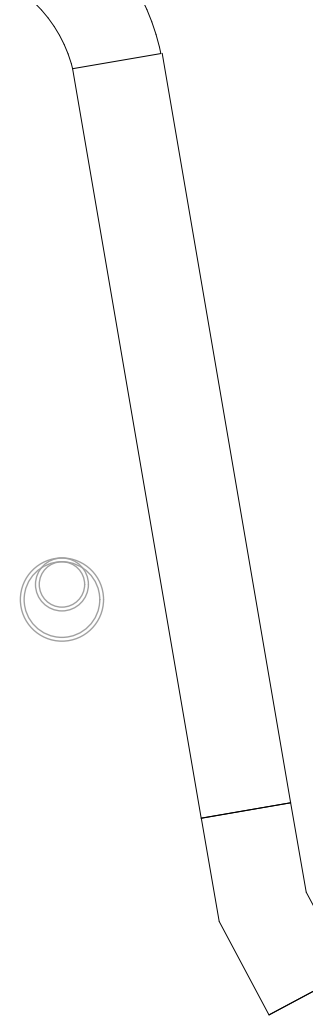
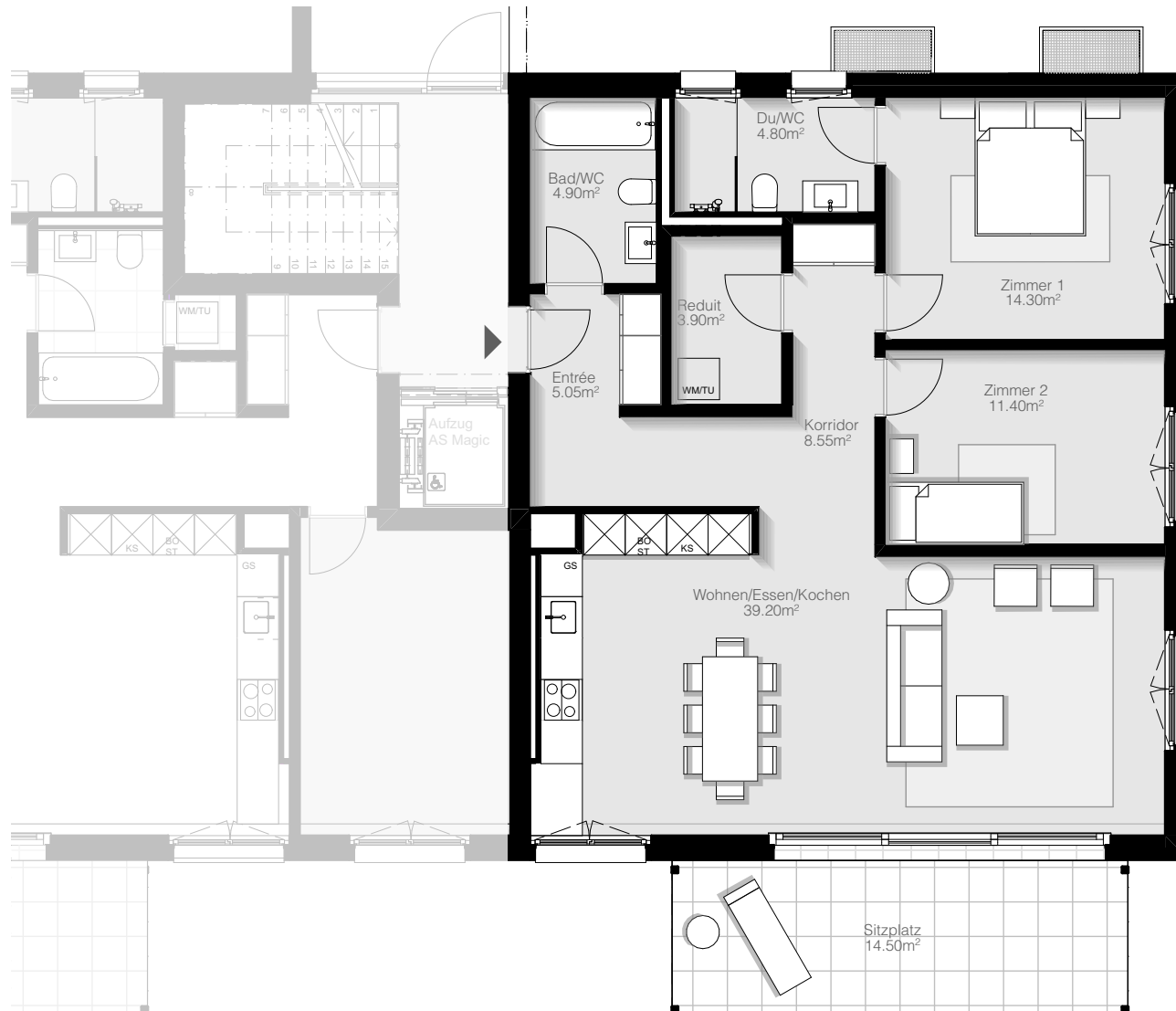
ERDGESCHOSS HAUS B - W2

111m²



ERDGESCHOSS	
Entrée	5.05m ²
Korridor	8.55m ²
Dusche / WC	4.80m ²
Bad / WC	4.90m ²
Reduit	3.90m ²
Wohnen / Essen / Kochen	39.20m ²
Zimmer 1	14.30m ²
Zimmer 2	11.40m ²
Total Nettowohnfläche	92.10m²
Total Bruttowohnfläche	111.16m²
Sitzplatz	14.50m ²

RAUMANGEBOT



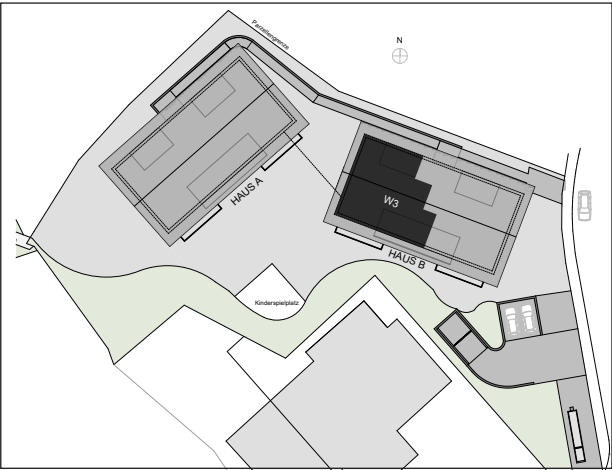
RAUMANGEBOT

WOHNUNG

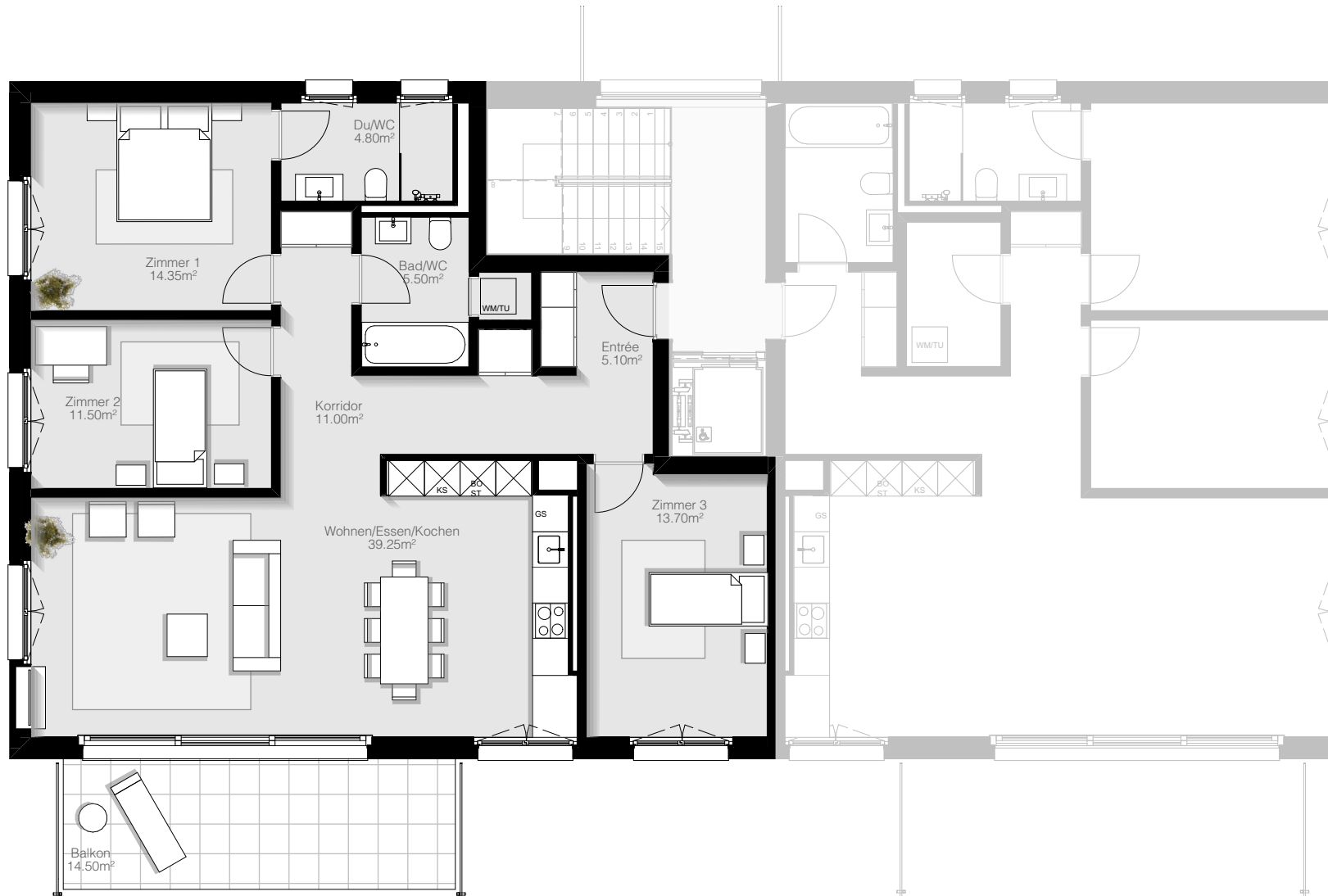
4 ¹/₂ ZIMMER

OBERGESCHOSS HAUS B - W3

126 m²



OBERGESCHOSS	
Entrée	5.10m ²
Korridor	11.00m ²
Dusche / WC	4.80m ²
Bad / WC	5.50m ²
Wohnen / Essen / Kochen	39.25m ²
Zimmer 1	14.35m ²
Zimmer 2	11.50m ²
Zimmer 3	13.70m ²
Total Nettowohnfläche	105.20m²
Total Bruttowohnfläche	125.55m²
Balkon	14.50m ²



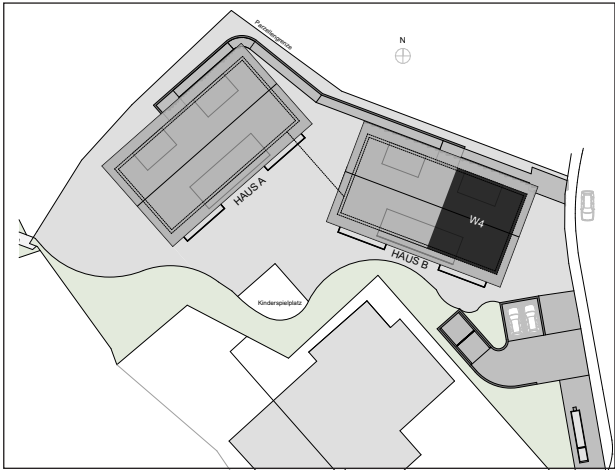
RAUMANGEBOT

WOHNUNG

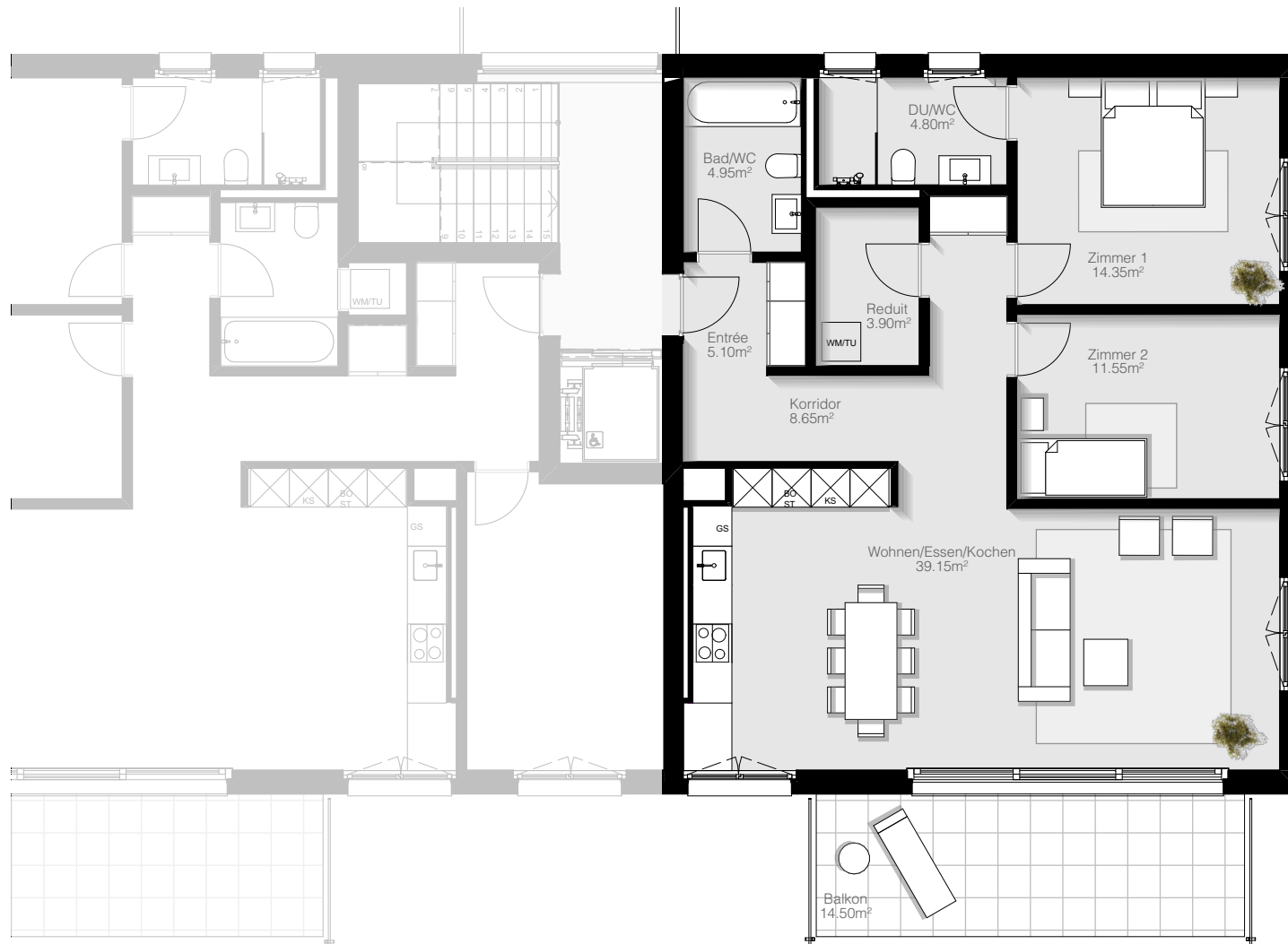
3 1/2 ZIMMER

OBERGESCHOSS HAUS B - W4

111 m²



OBERGESCHOSS	
Entrée	5.10m ²
Korridor	8.65m ²
Dusche / WC	4.80m ²
Bad / WC	4.95m ²
Reduit	3.90m ²
Wohnen / Essen / Kochen	39.15m ²
Zimmer 1	14.35m ²
Zimmer 2	11.55m ²
Total Nettowohnfläche	92.45m²
Total Bruttowohnfläche	111.16m²
Balkon	14.50m ²

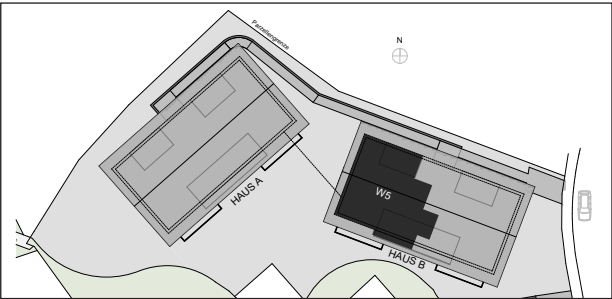


RAUMANGEBOT

DUPLEX WOHNUNG
4 1/2 ZIMMER

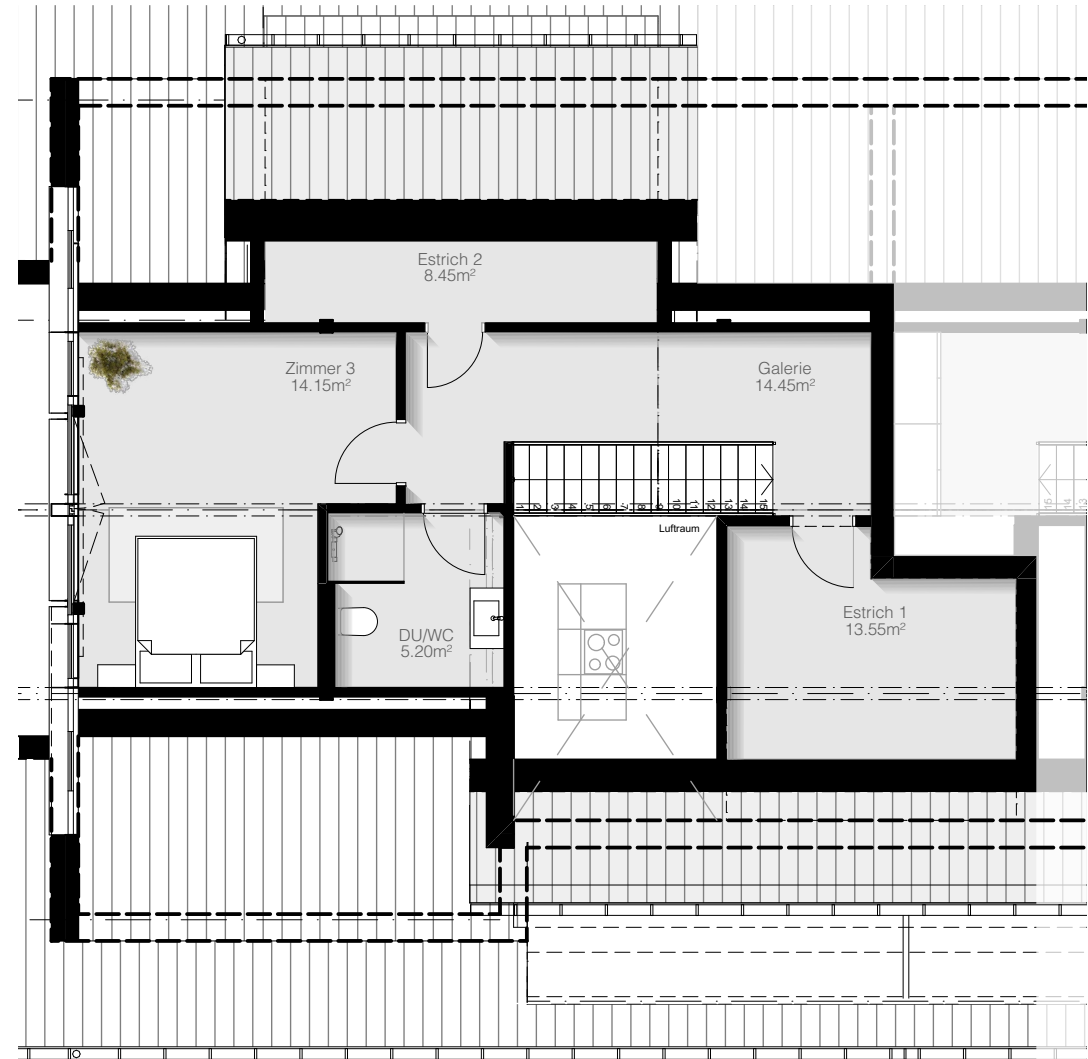
DACHGESCHOSS HAUS B - W5
DUPLEX

171 m²



DACHGESCHOSS	
Entrée	9.50m ²
Bad / WC	7.25m ²
Wohnen / Essen / Kochen	45.90m ²
Zimmer 1	15.85m ²
Zimmer 2	11.60m ²

G A L E R I E	
Galerie	14.45m ²
Dusche / WC	5.20m ²
Zimmer 3	14.15m ²
Estrich	13.55m ²
Estrich	8.45m ²
Total Nettowohnfläche	145.90m ²
Total Bruttowohnfläche	171.17m ²
Balkon	9.85m ²



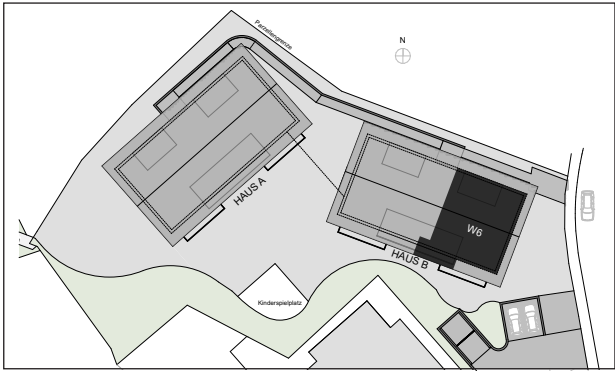
RAUMANGEBOT

DUPLEX WOHNUNG

3 1/2 ZIMMER

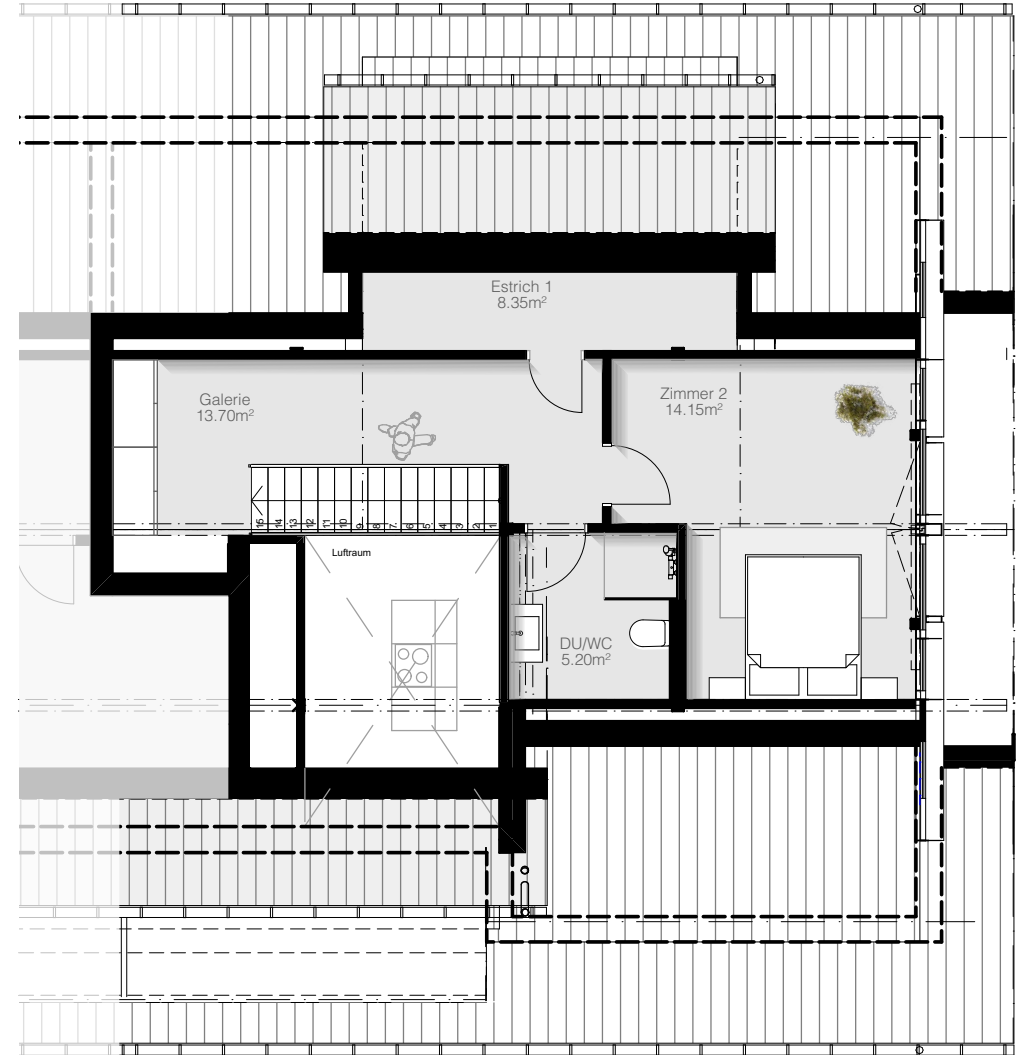
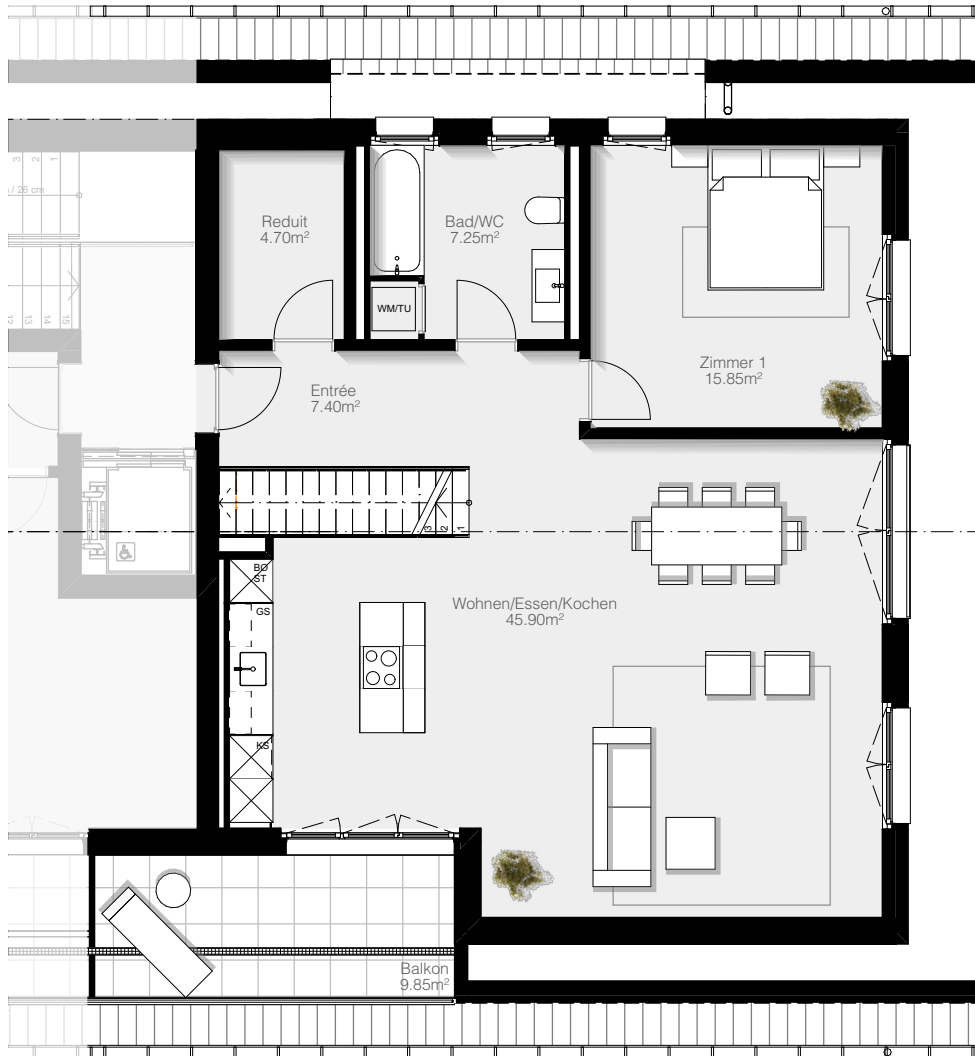
DACHGESCHOSS HAUS B - W6
DUPLEX

151 m²



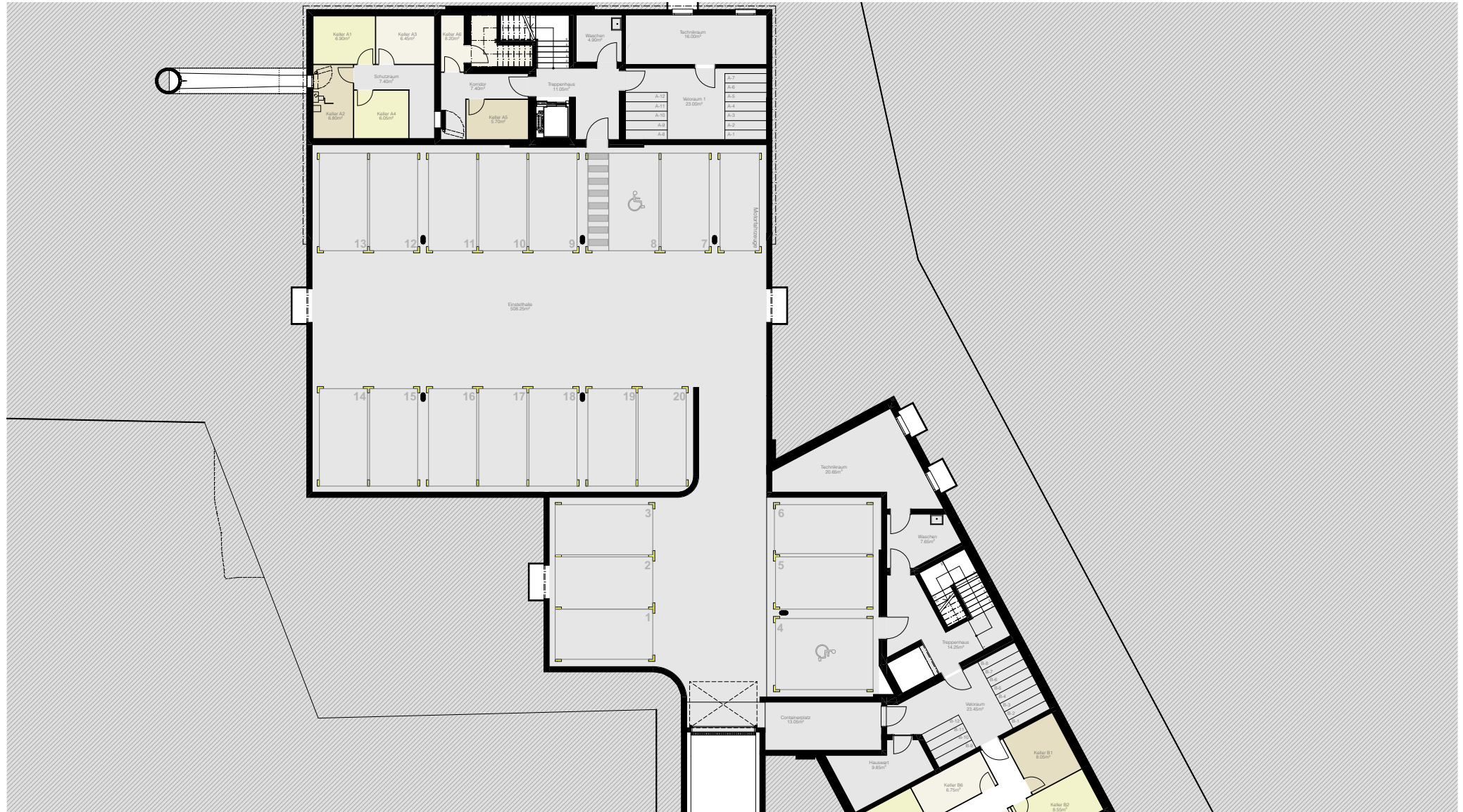
DACHGESCHOSS	
Entrée	7.40m ²
Bad / WC	7.25m ²
Wohnen / Essen / Kochen	45.90m ²
Zimmer 1	15.85m ²
Reduit	4.70m ²

G A L E R I E	
Galerie	13.70m ²
Dusche / WC	5.20m ²
Zimmer 2	14.15m ²
Total Nettowohnfläche	114.15m²
Total Bruttowohnfläche	150.77m²
Balkon	9.85m ²



EINSTELLHALLE / KELLER

-1 UNTERGESCHOSS



KELLER

HAUS A

Keller A1	6.90m ²
Keller A2	6.80m ²
Keller A3	6.45m ²
Keller A4	6.05m ²
Keller A5	7.70m ²
Keller A6	8.20m ²

Veloraum 1	23.00m ²
------------	---------------------

KELLER

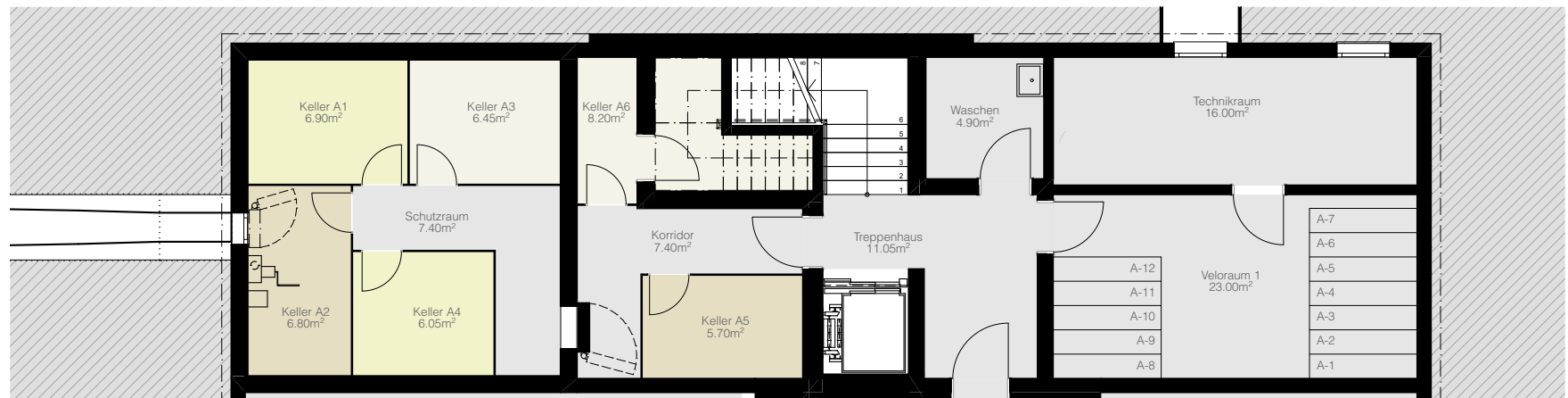
HAUS B

Keller B1	8.05m ²
Keller B2	8.55m ²
Keller B3	6.85m ²
Keller B4	7.70m ²
Keller B5	7.40m ²
Keller B6	6.75m ²

Veloraum 2	23.45m ²
------------	---------------------



HAUS B



HAUS A

VERKAUFSPREISE HERMRIGEN

HAUS A	Geschoss	ZIMMER	BGF	PREIS CHF
Wohnung 1	EG	4 ^{1/2}	125.55m ²	870'000.00
Wohnung 2	EG	3 ^{1/2}	111.16m ²	750'000.00
Wohnung 3	1.OG	4 ^{1/2}	125.55m ²	860'000.00
Wohnung 4	1.OG	3 ^{1/2}	111.16m ²	740'000.00
Wohnung 5	DG	4 ^{1/2} DUPLEX	171.17m ²	1'160'000.00
Wohnung 6	DG	3 ^{1/2} DUPLEX	150.77m ²	950'000.00

HAUS B	Geschoss	ZIMMER	BGF	PREIS CHF
Wohnung 1	EG	4 ^{1/2}	125.55m ²	870'000.00
Wohnung 2	EG	3 ^{1/2}	111.16m ²	750'000.00
Wohnung 3	1.OG	4 ^{1/2}	125.55m ²	860'000.00
Wohnung 4	1.OG	3 ^{1/2}	111.16m ²	740'000.00
Wohnung 5	DG	4 ^{1/2} DUPLEX	171.17m ²	1'160'000.00
Wohnung 6	DG	3 ^{1/2} DUPLEX	150.77m ²	950'000.00

EH PARKPLATZ

01	35'000.00	11	35'000.00
02	35'000.00	12	35'000.00
03	35'000.00	13	35'000.00
04	35'000.00	14	35'000.00
05	35'000.00	15	35'000.00
06	35'000.00	16	35'000.00
07	35'000.00	17	35'000.00
08	35'000.00	18	35'000.00
09	35'000.00	19	35'000.00
10	35'000.00	20	35'000.00



Immo Friedli AG

Talgut-Zentrum 15 / CH-3063 Ittigen
 Tel: +41(0)31 910 55 11 E-Mail: info@friedli.ag
 Fax: +41(0)31 910 55 19 Web: www.friedli.ag



Verkauf

Immo Friedli AG

Talgut - Zentrum 15 / CH - 3063 Ittigen

Tel: +41 (0)31 910 55 11

E-Mail: info@friedli.ag

Web: www.friedli.ag

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.



Immo Friedli AG
www.friedli.ag