



---

# ÜBERBAUUNG PANORAMA

## EINLEITUNG

Um der heutigen Nachfrage nach Wohnraum und sogleich den zukünftigen Ansprüchen der nachhaltigen Energiepolitik gerecht zu werden, bedarf es eines klugen Konzepts. Mit dieser Aufgabe haben wir uns auseinandergesetzt, damit später ersichtlich ist, dass gut in die Werterhaltung sowie Umwelt investiert wurde ohne die Qualität / Nutzen zu mindern.

Verschieden nutzbare Aussenbereiche mit Umschwung, helle und grosse Räume, geräumige Küchen, effiziente Bäder und Duschen, grosszügige Hausarbeitsräume, sowie ein zeitgemässes Energiekonzept prägen den Charakter dieser Überbauung. Besonders prägend ist aber das atemberaubende Panorama.

Die Konstruktion aus Massiv- und Holzbauweise kombiniert mit der Zertifizierung als „Minergie-A“, ergibt nebst einer optimalen Behaglichkeit tiefe Unterhalts- und Betriebskosten und einen hohen Wiederverkaufswert.

Ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (eigene Tarifbildung), sowie ein Siedlungsauto, welches das Zweitauto hinfällig macht, bieten wir Ihnen im Standard an.

Wir freuen uns, mit der Herausforderung dieser Aufgabe betraut worden zu sein. Gerne planen und realisieren wir hier Ihr neues Zuhause.

## LAGE

- Überbauung
  - 1 Bushaltestelle 500m
  - 2 Kindergarten und Primarschule Murzelen 1.8km
  - 3 Naherholungsgebiet Seiebergwald 1.0km
- Richtung Bern: Oberstufenschule Hinterkappelen 8.1km  
Richtung Bern: Lebensmittelgeschäfte Wohlen 8.0km  
Richtung Bern: Wohlensee  
Richtung Kirchlindach: Metzgerei, Käserei Uettligen 7.1km  
Richtung Biel: Bäckerei - Konditorei 1.9km  
Bern 16km  
Biel 27km



## INNERBERG Wohlen bei Bern



Einwohner: 9'350  
Fläche: 36km<sup>2</sup>  
Höhe: 545 m ü. M.

Innerberg ist ein kleines Dorf, welches zur Gemeinde Wohlen bei Bern gehört. Die Gemeinde gehört zum Berner-Mittelland und liegt zwischen Bern und Biel.

Die Landschaft ist von Hügeln, Feldern und Wäldern geprägt. Bei schönem Wetter bietet Innerberg einen wunderbaren Ausblick auf die Berge.

Die Schule befindet sich inmitten des Nachbardorfes Wohlen. Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich im Nachbardorf Murzelen. Die Oberstufe ist in Hinterkappelen als Schulzentrum stationiert und umfasst alle sechs Schulbezirke der Gemeinde Wohlen.

Die Freizeitaktivitäten in der Gemeinde Wohlen sind sehr vielfältig. Es gibt einen Turnverein, einen Bogenschützen- und Fischerverein, eine Musikschule, Pfadi, Jugendtreff, verschiedene Kurse und viele weitere Angebote.

Wohlen hat keinen eigenen Dorfladen dafür eine Landi und eine Migros. In der Umgebung gibt es ausserdem eine Metzgerei und Käserei, sowie eine Bäckerei - Konditorei.

In Innerberg selbst und auch in Wohlen gibt es keine grösseren Industriegebiete, weshalb berufliche Arbeitsplätze nach Bern und Biel ausgerichtet sind.

Die Autobahnauffahrten sind alle innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Bern und Biel sind innerhalb 30 Minuten erreichbar. Es gibt auch eine ÖV-Verbindung jede halbe Stunde nach Bern und Biel.

Ein perfekter Wohnort um den Tag in der ländlichen Ruhe mit der schönen Aussicht zu beginnen und ausklingen zu lassen.

PANORAMA



## BAUVORHABEN

Unser Ziel ist es, Häuser zu realisieren, welche hohen Wohnkomfort und grosse individuelle Freiheit kombinieren. Die Stellung im Hang folgt dem ursprünglichen Terrainverlauf und bettet sich in die Struktur der Umgebung ein. So entstehen auch grosszügige Aussenbereiche, welche die Bewohner selbst gestalten können.

Sie finden in Ihren Häusern angenehmen Schutz und geniessen hohe Sicherheit gegenüber Kälte, Hitze, Regen, Blitzschlag und Erdbeben.

Die Komfortlüftung versorgt Sie Unbemerkt mit Frischluft, auch bei geschlossenen Fenstern. Diese strömt in den Wohn- und Schlafzimmern ein und wird in der Küche und den Nassräumen wieder abgesogen.

Um den Stromverbrauch tief zu halten, erfüllen alle elektrischen Apparate das Energielabel A oder besser. Dank der sehr guten Wärmedämmung, den patentierten hochwertigen Fenstern, der passiven und aktiven (Sonneneinstrahlung & Photovoltaikanlage) Sonnenenergienutzung und der Komfortlüftung dürfen Sie mit sehr tiefen Nebenkosten rechnen. Durch eine intelligente Steuerung und einem Batteriespeicher wird der Autarkiegrad erkennbar erhöht. Das Heizsystem erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche optional zur Kühlfunktion aufgerüstet werden kann. Jede Dusche wird mit Wärmerückgewinnung (Joula-Inline) ausgeführt, welche den Warmwasserverbrauch senkt.

Nicht nur bei der Wärmeerzeugung, auch bei der Materialwahl legen wir Wert auf ökologische und unterhaltsarme Produkte und Bauteile.

Dabei achten wir zusätzlich auf baubiologische Aspekte wie Raumgifte, Frischluft und Behaglichkeit.

Denn Wohnen soll nicht nur Sicherheit geben, Schutz und Harmonie bieten, sondern auch gefallen und Spass machen.

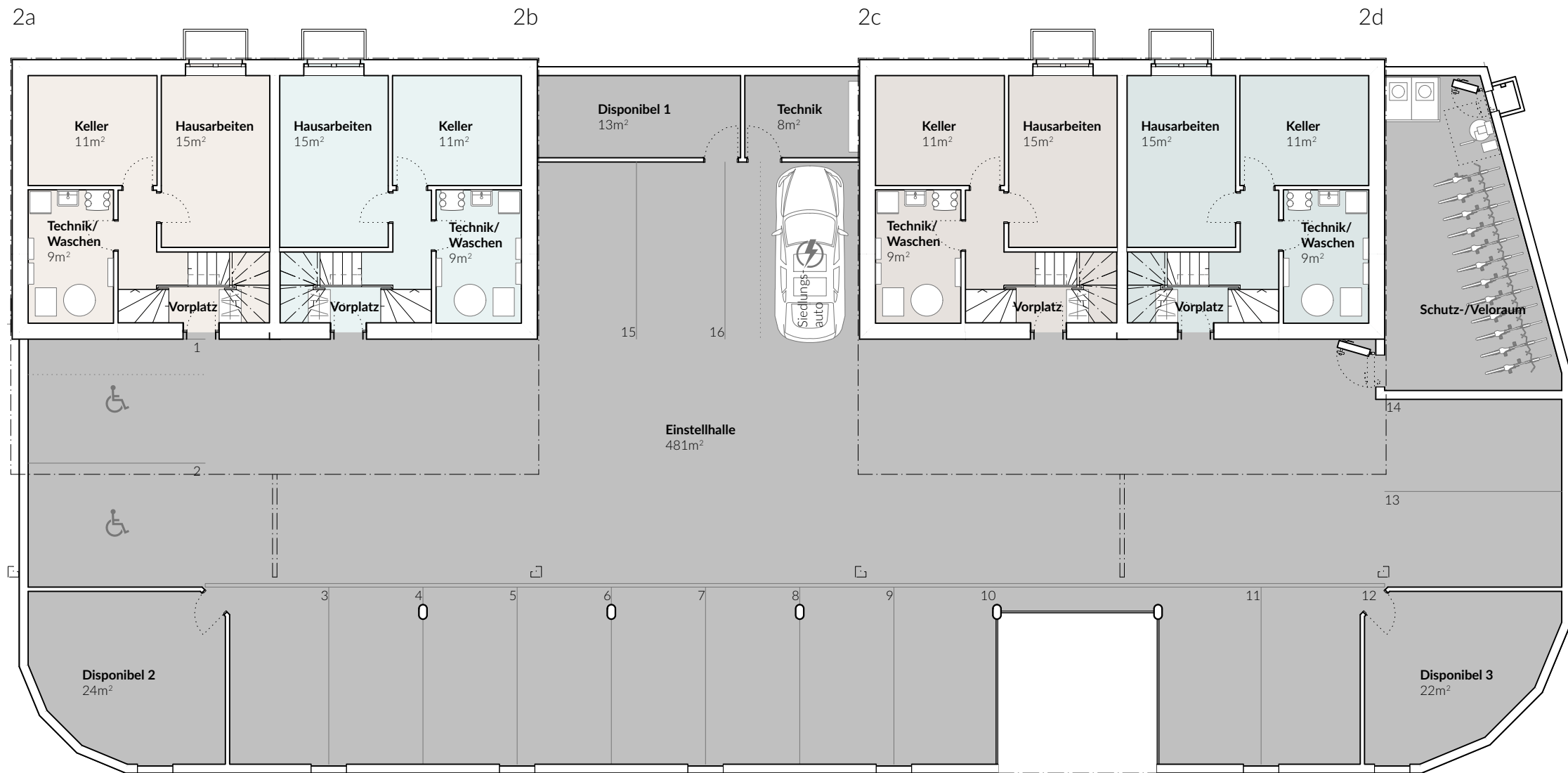
Sie sollen sich hier rundum wohlfühlen können.

## UMGEBUNG

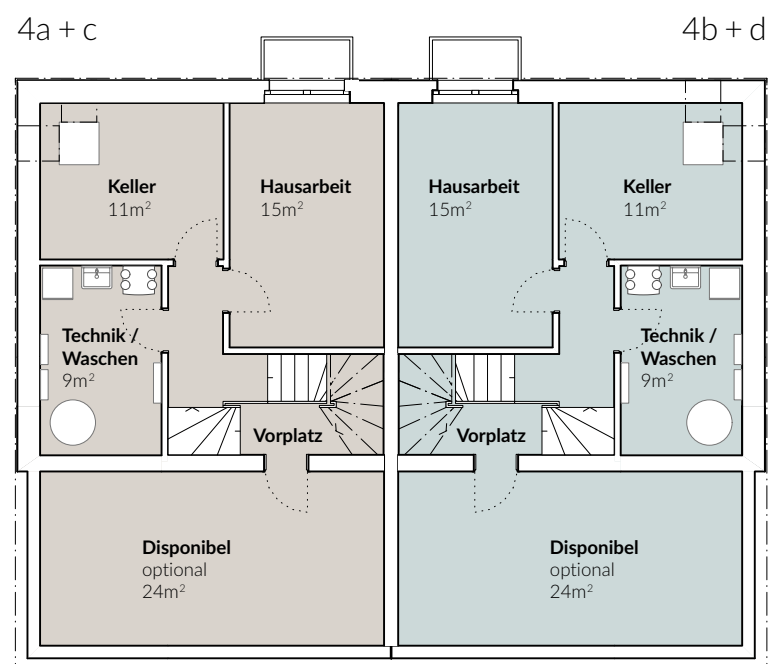




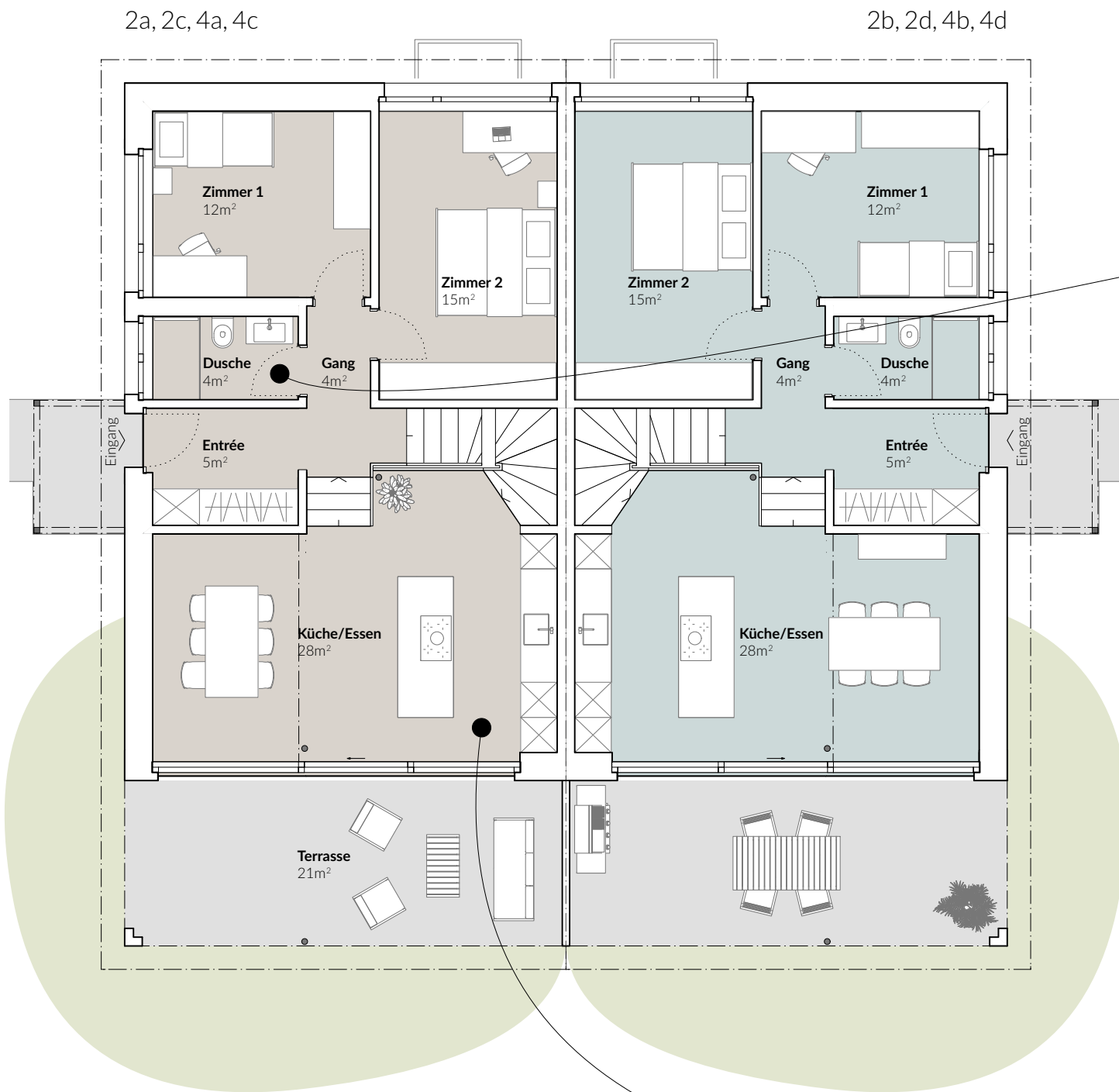
EINSTELLHALLE  
Untergeschosse



Untergeschosse



ERDGESCHOSS



Visualisierung Dusche



Visualisierung Küche



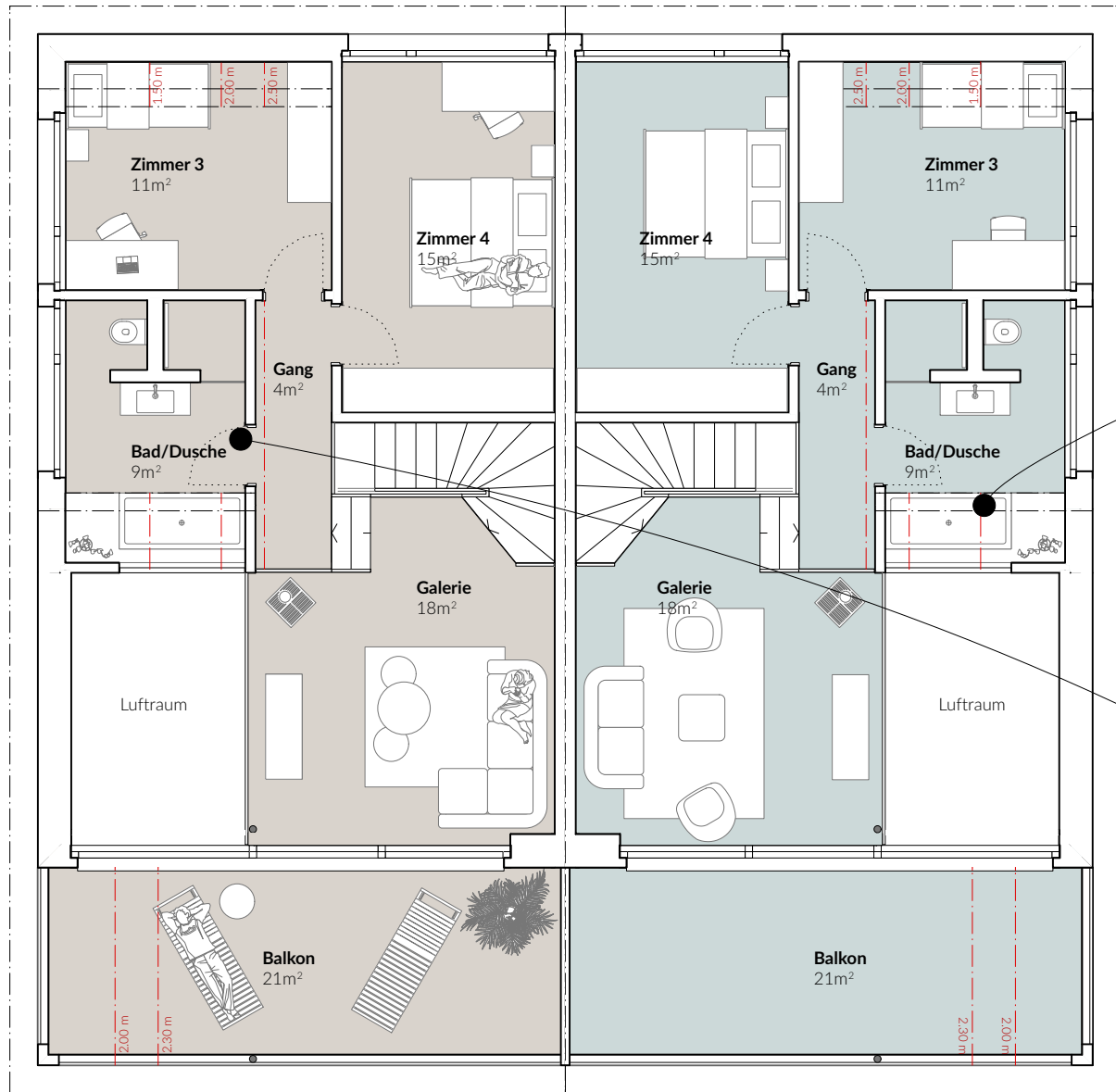
Masstab 1:100  
0 5m



OBERGESCHOSS

2a, 2c, 4a, 4c

2b, 2d, 4b, 4d



Visualisierung Badewanne



Visualisierung Dusche





# KURZBAUBESCHRIEB

## Allgemein

- Das Gebäude wird mit dem Label „Minergie-A“ zertifiziert.

## Gebäudehülle

- Hinterlüftete Fassade
- Dachfläche, Photovoltaik und Ausgleichsplatten
- Holz-Metallfenster, 3-fach Isolierverglasung
- Blitzschutz installiert

## Elektrische Installationen

- BKW-Zählerkasten mit Hauptsicherungen in Technikraum
- ZEV über alle Einheiten
- Siedlungsauto
- Leerrohr vorbereitet für allfällige Elektroauto-Ladestationen
- Kippsicherungen in Verteilkasten in jedem Haus
- Ganzes Haus inkl. Aussensteckdosen mit FI-Schutz.
- Alle Schalter, Steckdosen und Lampenstellen betriebsbereit
- Apparate fachgerecht angeschlossen
- Pro Raum drei Steckdosen im Standard; 1x bei Lichtschalter und zwei Dreiersteckdosen und eine Lampenstelle
- Einbauspot in Nassräumen, Küche und Eingangsbereich
- LED-Lampen im Technikraum, Keller und Hobbyraum
- Aussenbeleuchtung Eingang, Veloraum und Einstellhalle.

## Indach Photovoltaikanlage

- Gemeinschaftsanlage verteilt auf alle Häuser
- [PV-Steuerung für optimiertes Nutzen der Überschussenergie ins ZEV](#)
- Leistung über alle Häuser ca. 70kWp bzw. 70'000 kWh pro Jahr
- Batteriespeicher 8kWh pro Einheit

## Heizungsanlagen

- Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung pro Einheit
- Verbrauchszählung in jedem Haus
- Monitoring über Wärmepumpe, Warm- und Kaltwasser
- Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen beheizten Räumen.
- Pro Zimmer mit verdrahteter Einzelraumregulierung
- Heizung optional mit Kühlfunktion

## Sanitäre Installationen

- Jede Dusche mit thermischem Mischer und Wärmerückgewinnung (Joulia-Inline)
- Wasserzuleitung nach Vorschriften Gemeinde
- Verteilung in jeder Einheit separat
- Warmwassererzeugung durch Wärmepumpe
- Monitoring über Warm- und Kaltwasser

## Komfortlüftung

- Kontrollierte Wohnraumlüftung gem. Minergie-A
- Enthalpietauscher
- Einbau von anderen oder zusätzlichen Einsätzen (z.B. Pollenfilter) möglich

## Sonnen- und Wetterschutz

- alle Fenster in Schlafzimmer und Nasszellen mit motorisierten Rafflamellenstoren
- Balkon/Terrasse mit Markisen an Längsseite

## Schreinerarbeiten

- Haustüre: Solid in Holz, mit Dreipunkt-Sicherheitsverschluss, Sicherheitszylinder, Spion
- Garderobe gemäss Architektenplan
- Innentüren: Metallzargen oder Futtertüren, Türblätter mittelschwer

## Einstellhalle / Technikraum

- Boden: Beton abtalschiert roh
- Wände: Beton / Kalksandstein roh
- Decke: Beton roh
- Ausstattung: Kipptor mit Fluchttüre, Bedienung mit Handsender

## Disponibel / Keller

- Boden: Beton abtalschiert gestrichen
- Wände: Beton / Kalksandstein gestrichen
- Decke: Beton gestrichen

## Hausarbeiten / Technik

- Boden: Keramische Platten
- Wände: Beton / Kalksandstein gestrichen
- Decke: Beton gestrichen

## Nasszellen

- Boden: Keramische Platten
- Wände: Keramische Platten
- Decke: Gipsglattstrich
- Apparate gemäss Apparatenliste

## Zimmer

- Boden: Parkett mit weissen Sockelleisten
- Wand: Abrieb 1.0mm
- Decke: Gipsglattstrich z.T. Dachuntersicht roh

## Küche

- Ausführung und Ausstattung beim Küchenbauer zu bestimmen
- Anordnung gemäss separaten Plänen
- Boden: Parkett mit weissen Sockelleisten
- Wand: Abrieb 1.0mm
- Decke: Gipsglattstrich

## Umgebung

- Pflanzen (Büsche, Sträucher) gem. Bauprojektbeschreibung
- Besucherparkplätze
- Spielplatz möbliert
- Kehrrechtcontainer

## Balkon OG / Sitzplatz EG

- Boden: OG Holzdeck / EG Keramische Platten
- Staketengeländer

# WICHTIGE HINWEISE

Die in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Pläne und Visualisierungen können in der Ausführung variieren. Änderungen der Konstruktion, Materialisierung und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 massgebend.

Die fotorealistische Darstellungen haben den Zweck, einen Eindruck der geplanten Überbauung zu vermitteln. Sie haben bezüglich Materialisierung, Farben und Ausstattung nur richtungweisenden Charakter.

Was Sie in der Dokumentation dargestellt und beschrieben erhalten, bedeutet die Standardausführung. Änderungen auf Bestellung durch die Käufer sind gegen Mehr- / Minderkostenrechnung und Zustimmung der Bauherrschaft / Architekten möglich. Bitte beachten Sie, dass Ausbauänderungen vom Bauablauf abhängig sind und nur bei rechtzeitiger Bestellung realisiert werden können. Die baubewilligte, architektonische Gesamtgestaltung kann durch die Käuferschaft nicht verändert werden.

Copyright für Pläne, Visualisierungen und Text:  
gal architekten ag, Heimberg  
20. Dezember 2023

Bildmaterial: DVDarchitecture GmbH

Gerne erläutern wir Ihnen den detaillierten Baubeschrieb, beantworten Ihre Fragen auch bezüglich Finanzierung, Nebenkosten und Terminen oder erklären Ihnen das Projekt im Detail. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, wir freuen uns auf Sie.





## KONTAKT

### Bauherrschaft

Panorama Bau AG  
Dornhaldestrasse 7  
3627 Heimberg

### Verkauf

## HENGGI IMMOBILIEN

Henggi Immobilien  
Sigriswilstrasse 10  
3654 Gunten

031 771 35 70  
info@immohenggi.ch  
www.immohenggi.ch



### Architektur

**gal** architekten ag  
weitsichtig planen & realisieren

gal architekten ag  
Dornhaldestrasse 7  
3627 Heimberg

033 437 16 15  
info@g-a-l.ch  
www.g-a-l.ch

