

NH  
NEU  
HAUS



# ÜBERBAUUNG NEUHAUS

WOHNEN IM DORFKERN VON WYNIGEN

## Bauherrschaft

Bettina Neuhaus, Burgdorf  
Christian Neuhaus, Zürich

## Architektur und Verkauf

Christian Neuhaus Architektur GmbH  
Pfungstweidstrasse 6  
8005 Zürich  
www.neuhausarchitektur.ch

## Bauleitung

Huggler Architektur GmbH  
Schmiedengasse 8  
3400 Burgdorf  
www.huggler-architektur.ch



# Einige Vorteile des Wohnens in Wynigen sind



## Ruhige Lage

Wynigen liegt in guter Distanz von grossen Städten und bietet somit eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre.



## Natur

Die Gemeinde ist von einer malerischen Landschaft umgeben, die zu verschiedenen Outdoor-Aktivitäten einlädt.



## Gute Verkehrsanbindung

Der Ort ist über die Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel gut an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden.



## Gute Infrastruktur

In Wynigen gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, und medizinische Einrichtungen.



## Gemeinschaft

Die Gemeinde ist sehr aktiv und organisiert regelmässig Veranstaltungen, die das Zusammenleben und die Gemeinschaft fördern.

## Wynigen

Wynigen ist eine kleine Gemeinde in der Nähe von Burgdorf und hat etwa 2'000 Einwohner. Der Ort ist von einer malerischen Landschaft umgeben, die von sanften Hügeln und landwirtschaftlichen Flächen geprägt ist. Die Gemeinde selbst hat ein charmantes Ortsbild mit traditionellen Gebäuden und einem historischen Dorfkern, wo sich auch die Bauparzelle befindet. Wynigen ist ein ruhiger und idyllischer Ort, der sich perfekt für Naturliebhaber und Erholungsuchende eignet, die trotzdem die Nähe zu Grosszentren nicht missen wollen.

- Burgdorf Auto 10 min. Zug 10 min.
- Bern Auto 30 min. Zug 20 min.



# Projektbeschreibung

Im Frühling 2024 ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus am Mühlebachweg in Wynigen geplant. Diese Wohnanlage wird eine gemeinsame Tiefgarage umfassen und sich an Singles, Paare, Pensionäre und Familien richten.

Das Bauprojekt befindet sich im Ortsbildschutzgebiet der Dorfzone Wynigen und wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Berner Heimatschutz entwickelt, um den historisch wertvollen Ortsteil zu erhalten. Die Architektur der Gebäude wird den lokalen und vorherrschenden Stilmerkmalen angepasst und in eine zeitgemäße Gestaltung übertragen.

Eine verkehrsarme Umgebung mit viel Grünfläche steht im Fokus dieser Überbauung. Die drei neuen Gebäude bilden zusammen mit dem Nachbarsgebäude an der Kappelenstrasse 8 eine harmonische Einheit. Ein zentral gelegener Aufenthalts- und Spielbereich soll Jung und Alt als Begegnungsort dienen.

Die Wohn- und Essbereiche der Einfamilienhäuser und des Mehrfamilienhauses werden vorteilhaft nach Süden ausgerichtet sein, um von einer ganztägigen Sonneneinstrahlung zu profitieren. Grosse, bodentiefe Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht und bieten vielfältige Möglichkeiten für die Einrichtung.

Im Mehrfamilienhaus wird ein barrierefreier Lift von der Tiefgarage in die Wohngeschosse führen. Die Parkplätze sind bereits mit den notwendigen Grundinstallationen für Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet und auch belüftete Kellerabteile sowie drei zusätzlich zum Verkauf stehende Nebenräume befinden sich im Untergeschoss.

Hinsichtlich der Bauweise setzt man auf ein monolithisches Einsteinmauerwerk, das eine natürliche Wärmedämmung ohne zusätzliche Aussenwärmedämmung ermöglicht. Dies schafft ein angenehmes Raumklima durch die Kombination von Wärmedämmung, Wärmespeicherfähigkeit und Feuchteregulierung. Der verwendete Stein besteht aus 100% natürlichen Rohstoffen (Lehm, Sand und Wasser) ohne künstliche Zusätze und entspricht dem Minergie-Standard (ohne Zertifizierung, da keine kontrollierte Lüftung geplant ist).

Für die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen, die über eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung die Wärme abgibt. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage auf dem Mehrfamilienhaus (optional auch auf den Einfamilienhäusern) installiert, um das nachhaltige Energiekonzept abzurunden und sowohl dem Klimaschutz als auch der Senkung der Wohnkosten zu dienen.

# Angebot

## Mehrfamilienhaus

Drei 3 ½ Zimmerwohnungen  
Drei 4 ½ Zimmerwohnungen

## Einfamilienhäuser

Zwei 5 ½ Zimmerwohnungen\*

\* Die Standardausführung der Einfamilienhäuser beinhaltet 5 ½ Zimmer. Je nach Käuferwunsch sind Ausbauvarianten von 4 ½ bis 7 ½ Zimmer möglich.

# Die Vorteile der Siedlung im Überblick



## Gelebt

- Lebendiges Quartier für Familien, Paare und Pensionäre
- Bedeutende Nähe zu Kindergarten, Schule und Sportplatz
- Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bahn + Bus)
- Ruhiges und sicheres Umfeld



## Gestaltet

- Grün gestaltete Aussenanlagen mit privaten Rückzugsorten und allgemeinen Aufenthalts- und Spielbereichen
- Verkehrsfreie Lage in einer Sackgasse
- Modernes Mehrfamilienhaus mit Interpretation eines historischen Mansardendachs
- Grosszügige Wohnräume mit raumhohen Holz/Metall-Fenstern
- Grosszügige Kellerräume und Tiefgarage mit 21 Parkplätzen
- Individuelle Gestaltungsfreiheit bei Küchen, Bädern und innerer Farb- und Materialauswahl



## Gebaut

- Komfortable und barrierefreie Wohnungen mit Lift im Mehrfamilienhaus
- Verwendung von langlebigem und pflegeleichtem Einsteinmauerwerk
- Angenehmes Wohnklima mit Heizkosteneinsparung im Winter
- Luft/Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage (PV bei EFH optional) für nachhaltige Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung
- Grundinstallationen für E-Mobilität auf den Parkplätzen in der Tiefgarage









Container 900  
Container 901  
Container 902

OK EG = ca. 534.50 m = OK Rasen

AK Teilgarage

2201

927

1705

2180

1078







Realisierung Dachgeschoss optional

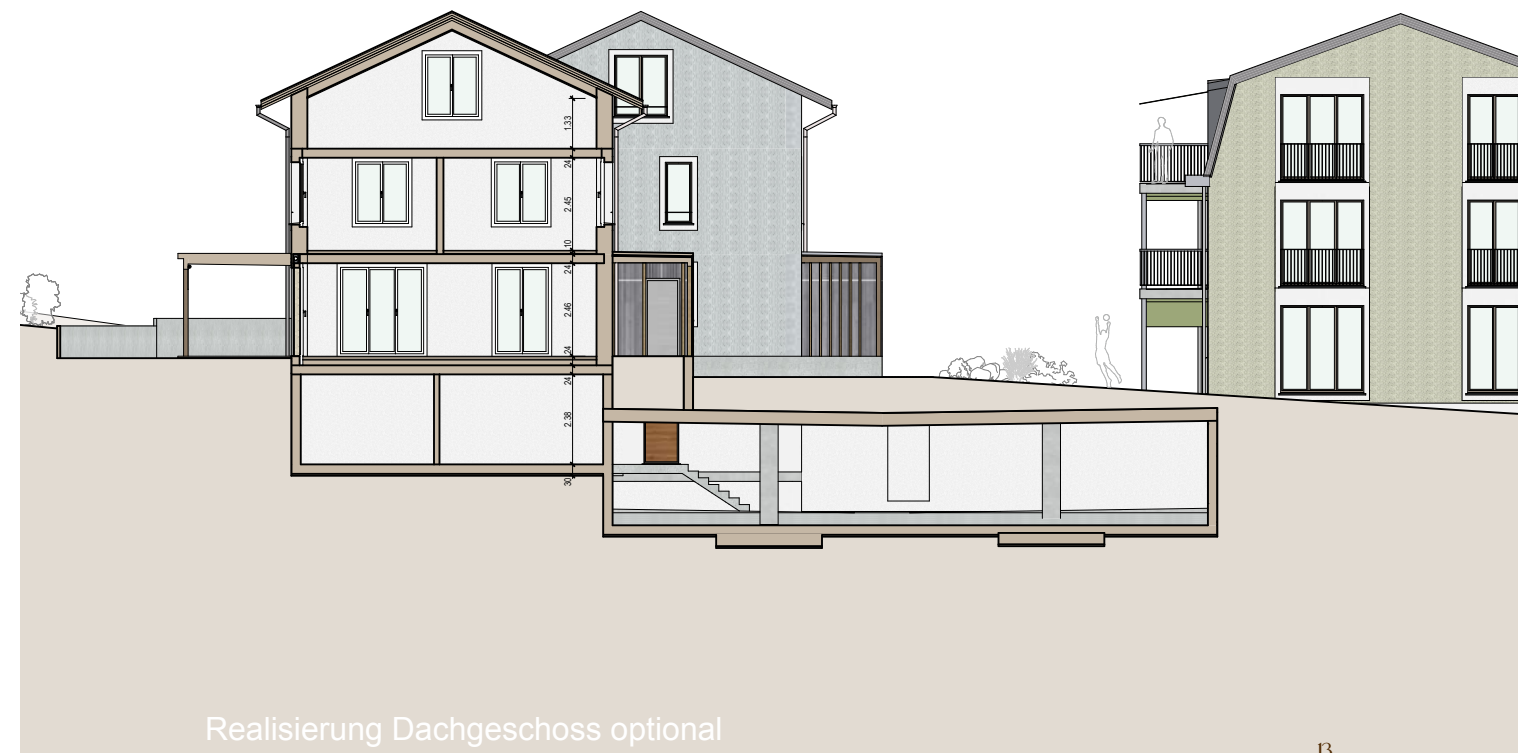
Sitzplatzüberdeckung optional



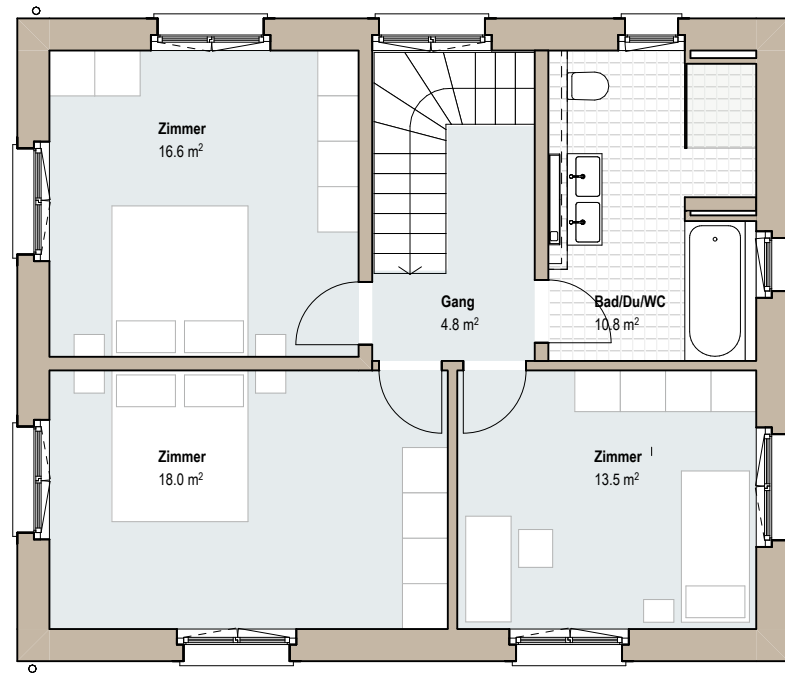
5.5 Zimmer | Standard

## EFH WEST

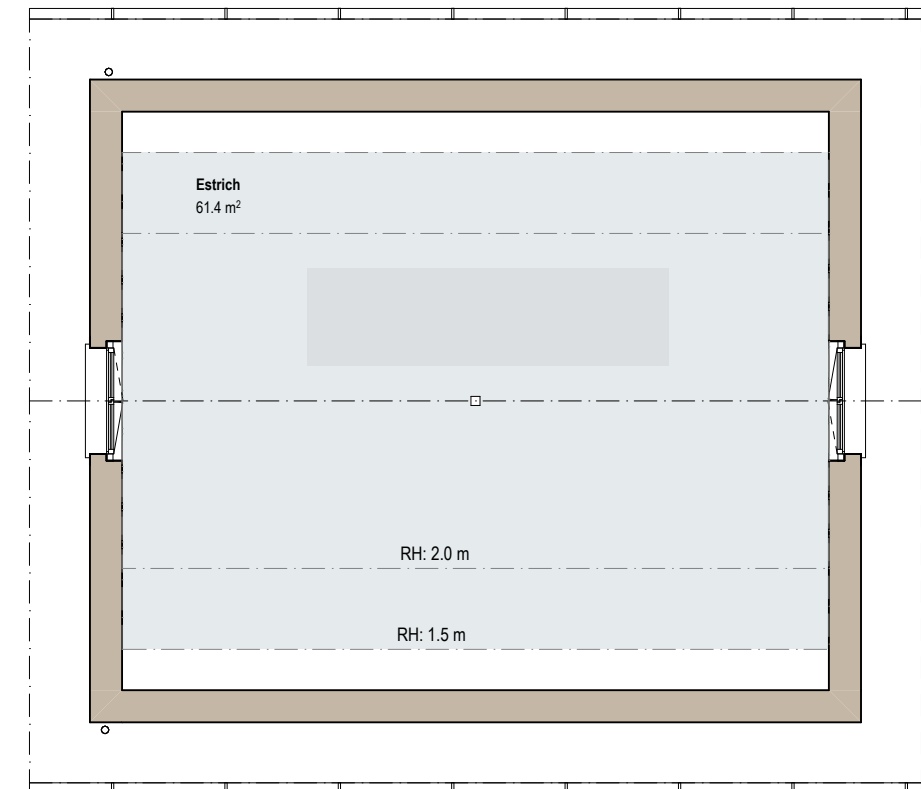
Wohnfläche (EG + 1. OG)	ca.	133.0	m <sup>2</sup>
Untergeschoss	ca.	72.0	m <sup>2</sup>
Estrich (optional)	(ca.)	61.5	m <sup>2</sup>
Sitzplatz	ca.	18.5	m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	7.7	m <sup>2</sup>
Grundstück	ca.	461.0	m <sup>2</sup>



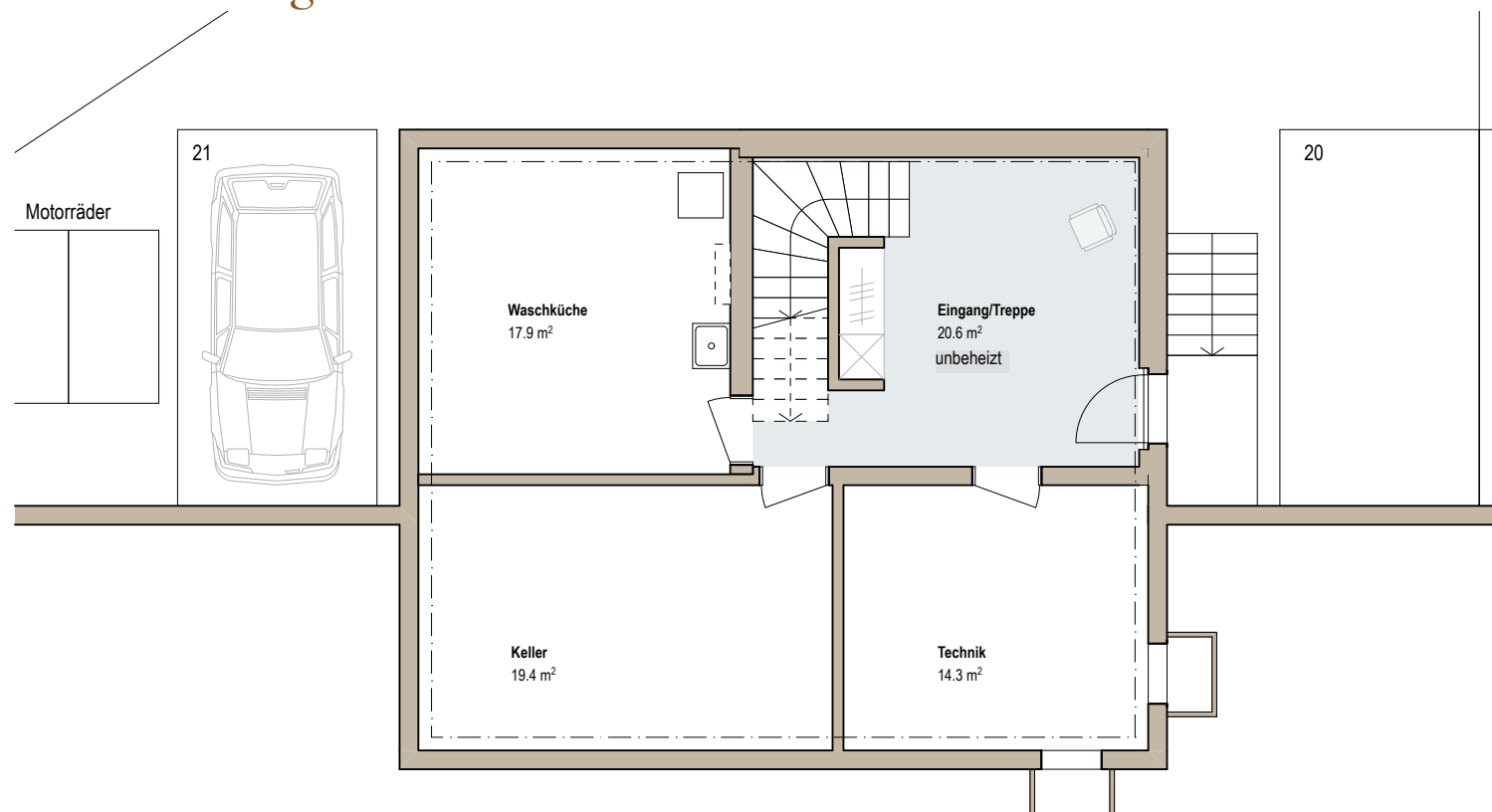
## Obergeschoss



## Dachgeschoss optional



## Untergeschoss





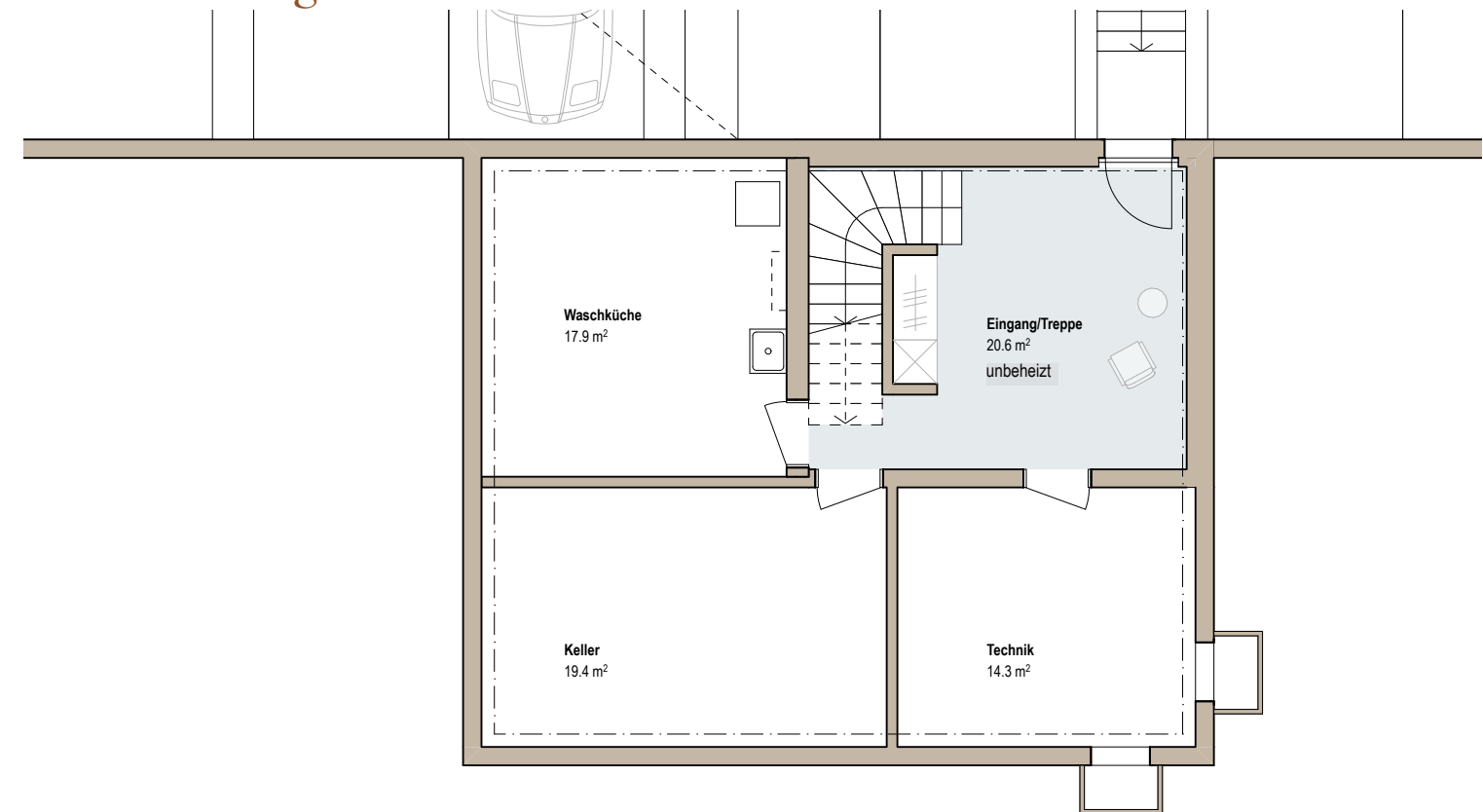
## 5.5 Zimmer | Standard

# EFH Ost

Wohnfläche (EG + 1.OG)	ca.	133.0	m <sup>2</sup>
Untergeschoss	ca.	72.0	m <sup>2</sup>
Estrich (optional)	(ca.)	61.5	m <sup>2</sup>
Sitzplatz	ca.	18.5	m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	7.7	m <sup>2</sup>
Grundstück	ca.	434.0	m <sup>2</sup>

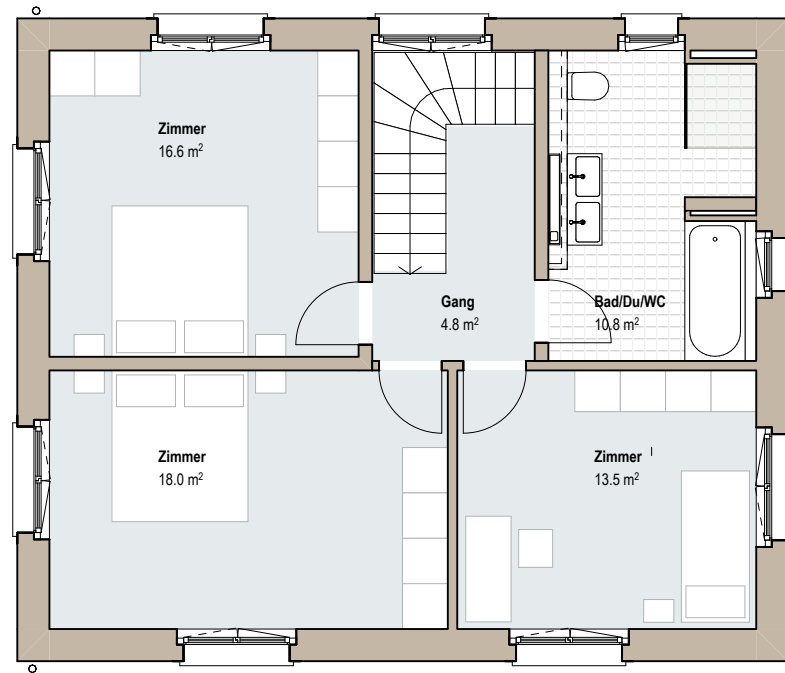


## Untergeschoss

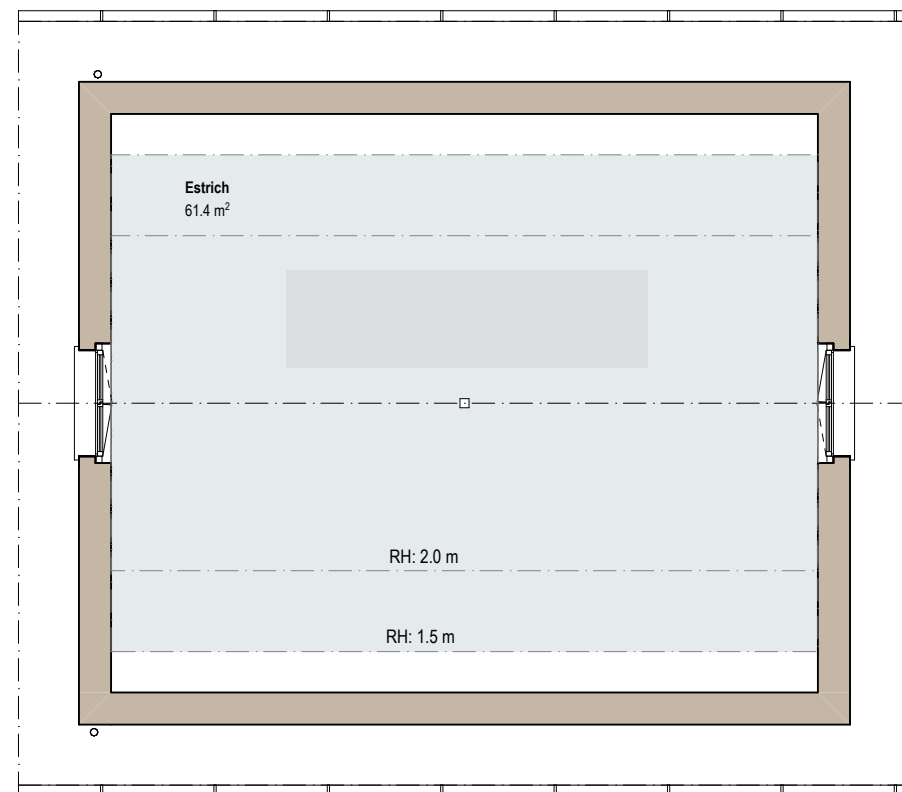




## Obergeschoss



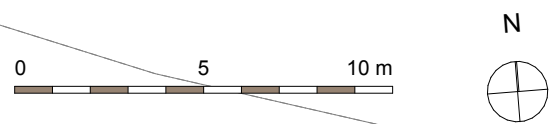
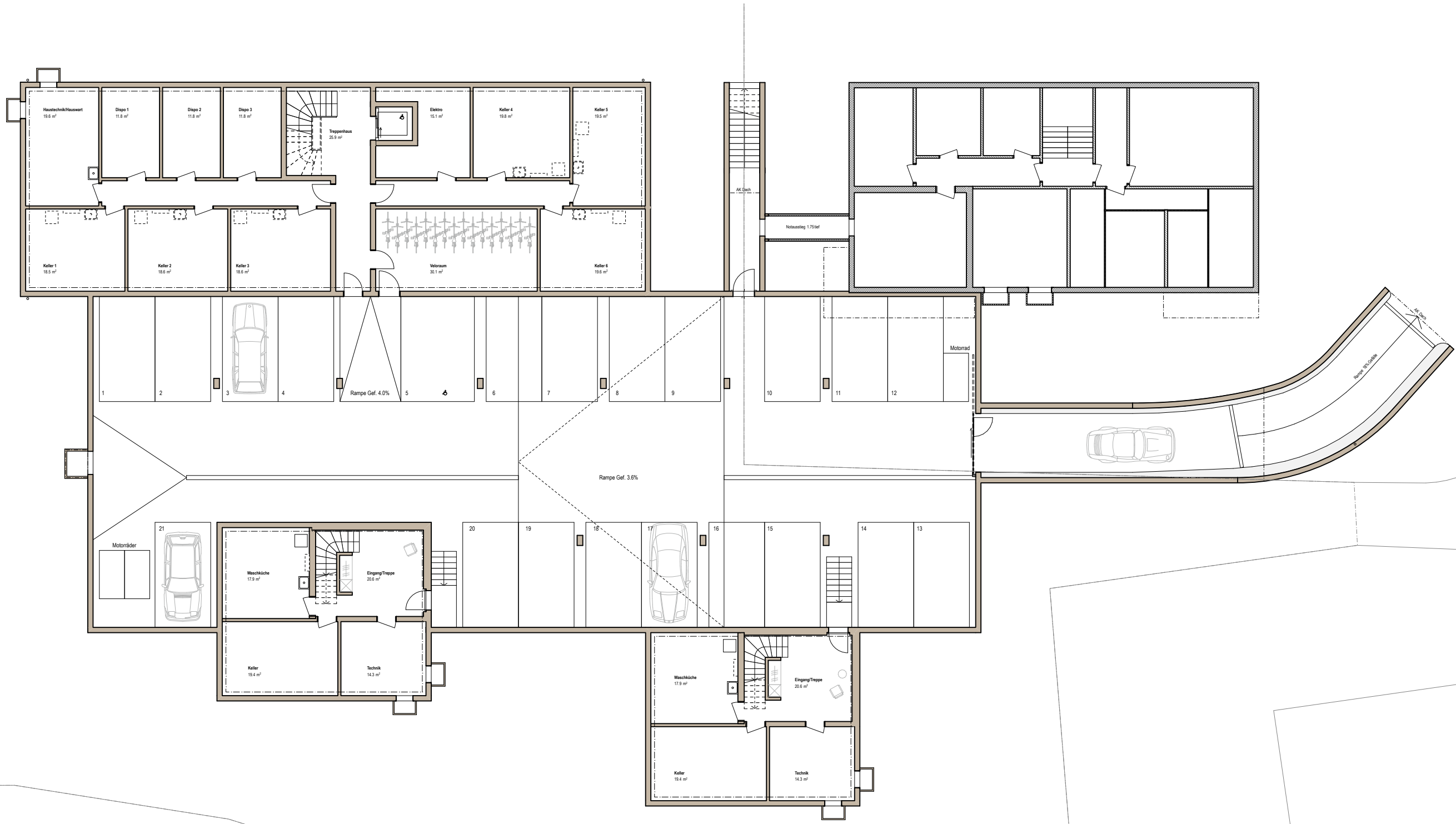
## Dachgeschoss optional





# Untergeschoss | Tiefgarage

Personenwagen 21 Stellplätze  
 10 MFH neu  
 7 MFH best.  
 4 EFHs  
 Motorräder 3 Stellplätze





# Allgemeines/ Vormerkungen

## Individuelle Änderungen

Individuelle Änderungen in der Wohnung kann die Käuferschaft je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

Alle Änderungen werden in einer Mehrkostenabrechnung festgehalten und müssen von der Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden.

## Wohnfläche

Wohnfläche = Hauptnutzfläche (HNF gem. SIA 416) zuzüglich Reduit und beheizte Nebenräume im Untergeschoss.

Die Wohnfläche ist die Gesamtfläche aller beheizten Raumflächen in einer Wohnung. Die Fläche auf welche Badewannen, Küchenmobiliar, Einbauschränke, innenliegende Treppen und halbhohe Vorwände stehen, werden dazugezählt. Aussen- und Innenwände, Balkon, Terrassen, Garagen, Kellerräume, Estrich und Steigzonen gehören nicht dazu.

## Hinweise

Die Gebäude entsprechen den geltenden Bauvorschriften, behördlichen Vorschriften und einschlägigen SIA-Normen.

Die Gebäude erfüllen die Anforderungen der geltenden Lärmschutzverordnung LSV. Im Mehrfamilienhaus werden die erhöhten Schallschutzanforderungen gemäß SIA 181: 2006 angestrebt.

Die Gebäude werden nicht nach den Anforderungen des Minergie-Standards vom Minergie-Verband zertifiziert.

In Keller- und Hauswirtschaftsräumen können Haustechnikleitungen sichtbar sein.

## Kurzbaubeschrieb

Der Baubeschrieb erfolgt nach aktuellem Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen. Insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts ermöglicht werden kann.

Die Bauleitung behält sich vor, Optimierungen zur Verbesserung der Qualität vorzunehmen, ohne diese im Voraus anzukündigen.

## Verkaufsbroschüre

Bei vorliegender Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen sind nicht Bestandteil allfälliger späterer Kauf- resp. Werkverträge. Die bereitgestellten Informationen sind nicht verbindlich.

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Flächenangaben, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Die Möblierung (im Plan grau dargestellt) ist nicht als Bestandteil zu verstehen und ist im Kaufpreis nicht inbegriffen.

# Konstruktion

Der Beschrieb gilt grundsätzlich für das Mehrfamilienhaus sowie die Einfamilienhäuser

## Wände und Decken

- Aussenwände unter Terrain und Geschossdecken aus Stahlbeton
- Tragende Innenwände aus Backstein oder Stahlbeton
- Nicht tragende Innenwände in Leichtbaukonstruktion

## Dach

- Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung resp. PV-Anlage Indach (EFH optional)
- Dachaufbau mit Dampfsperre, Wärmedämmung gemäss Energienachweis, Abdichtung
- Untersicht gestrichen

## Spengler

- Dachrinnen, Dachwasserrohre, Flachdachabschlüsse usw. in Titanzink Quarz

## Fassaden

- Einsteinmauerwerk 425 mm verputzt, Korngrösse 2 mm
- Fensterbänke in Metall gemäss Farb- und Materialisierungskonzept Architekten

## Fenster

- Holz/Metall-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung, innen weiss, aussen gemäss Farb- und Materialisierungskonzept Architekten

## Aussentüren/Garagentor

- Aussentüren aus Metall oder Holz gemäss Farb- und Materialisierungskonzept Architekten
- Automatisches Garagentor mit Funksteuerung

## Sonnenschutz

- Lamellenstore mit elektrischem Antrieb
- Knickarmmarkisen oder Vertikalstoffstoren bei

Balkonen und Sitzplatz (EFH optional) auf besonnener Lage, alle mit elektrischem Antrieb und Einzelansteuerung

## Elektroanlagen

- Sternförmige Multimediaverkabelung: Telefon, TV, Radio, Internet gem. Konzept Elektrofachplaner. Alarmanlage als Option
- Zweckmässige Leuchte in Waschküche, Technik und Keller

## Heizungsanlage

- Wärmeerzeugung für Raumheizung und Warmwasser durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe innen aufgestellt
- MFH und EFHs verfügen über separate Wärmeversorgung
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung mittels Boiler unterstützt durch Wärmepumpe

## Sanitäranlage

- Apparate und Armaturen von Sanitas Trösch gemäss Detailpläne und Materialbeschreibung
- Einzel- oder Doppellavabo mit Unterschrank und Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung
- Waschmaschine und Tumbler sind in jeder Wohnung oder im Keller eingebaut

## Kücheneinrichtung

- Kücheneinrichtungen: Fronten und Oberflächen gemäss Detailpläne und Materialbeschreibung, Abdeckung Granit 3 cm
- Apparate: Backofen, Steamer (EFH optional), Glaskeramikkochfeld, Kühlschrank und Geschirrspüler (Electrolux)
- Kochfeldumluftsystem mit Aktivkohlefilter

## Lüftungsanlagen

- Abluftanlage in den Reduits und Kellerräumen
- Kochfeldumluftsystem in Küche



### Aufzug

- Moderner, rollstuhlgängiger Lift (Mindestkapazität 630 kg)

### Gipsarbeiten

- Wände Treppenhaus, Wohnraum und Zimmer mit Grundputz und Weissputz gestrichen. Decken in Treppenhaus, Wohnraum und Zimmer mit Weissputz gestrichen
- Kellerräume und Garage roh
- Vorhangschienen im Wohnraum 1-fach und in den Zimmer 2-fach flächenbündig in Decke eingelassen

### Metallbauarbeiten

- Absturzsicherung in Metallgeländern nach Farb- und Materialisierungskonzept Architekten

### Schreinerarbeiten

- Garderobe und Einbauschränke Kunstharz weiss beschichtet

### Türen

- Hauseingangstüre aus Holz mit 3-Punkt-Sicherheitsverriegelung
- Wohnungseingangstüre aus Holz im schalldämmender Ausführung
- Zimmertüren Röhrenspan mit Zargen aus Stahlblech gestrichen

### Fertigbeläge:

- Wohnen/Essen/Schlafen/Eingang/Reduit:
  - Boden: Parkettboden
  - Wand: Abrieb gestrichen
  - Decke: Spritzputz
- Bad/Dusche/WC:
  - Boden: Keramische Platten
  - Wand: Keramische Platten/Abrieb gestrichen
  - Decke: Spritzputz
- Balkon
  - Boden: Beton im Gefälle
- Sitzplatz
  - Boden: Gartenplatte

### Schliessanlage

- Kaba Star, Keso oder gleichwertiges System für Hauseingangstür, Wohnungseingangstüren, Garage, Briefkasten

### Treppenhaus

- Bodenbelag und Tritte in Elementbeton oder Kunststein nach Farb- und Materialisierungskonzept Architekten
- Geländer in Metall

### Keller

- Zugang über Treppenhaus und Lift
- Wände und Decke: roh, weiss gestrichen
- Boden: Monobeton

### Tiefgarage

- Zugang über Treppenhaus und Lift
- Schlüsselschalter für Zugang zu Fuss oder mit dem Velo
- Zugang mit Auto und Motorrad mit Fernbedienung

### Umgebung

- Umgebung gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Mit Spielplatz und Zugang für Gehbehinderte mittels Rampe
- Bepflanzung gem. Konzept Architekten

### Garantieleistungen

- Sämtliche Arbeiten werden nach Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt. Weiter werden die Arbeiten nach dem Normenwerk der SIA geplant und erstellt.
- Die Garantie beträgt 2 Jahre nach Abnahme des Bauwerkes und 5 Jahre für offensichtlich verdeckte Mängel ab Abnahme des Bauwerkes
- Für Küchengeräte beträgt die Garantie mind. 1 Jahr

## Ein Familienprojekt

Wir, die Geschwister Bettina und Christian Neuhaus, sind in Wynigen aufgewachsen und seit unserer Kindheit mit der Gegend und ihren Menschen vertraut. Vor etwa 2 Jahren haben wir uns dazu entschlossen, auf dem Grundstück unserer Familie, neben dem bereits bestehenden Mehrfamilienhaus an der Kappelenstrasse 8, das Bauprojekt "Überbauung Neuhaus" zu realisieren. Unsere langjährigen beruflichen Hintergründe im Bereich Treuhand und Bauwesen ergänzen sich hervorragend in den Rollen der Bauherrschaft. Die Planung bis zur Schlüsselübergabe liegt in der Verantwortung des Büros „Christian Neuhaus Architektur GmbH“. Nach erfolgreicher Fertigstellung beabsichtigen unsere Eltern Sylvia und Hansruedi, eine der Eigentumswohnungen in den oberen Stockwerken zu beziehen.

Zürich im Dezember 2023

