ÜBERBAUUNG PANORAMA

EINLEITUNG

Wohnen mit Zukunft – nachhaltig, komfortabel und aussichtsreich

Um den heutigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und zugleich die Anforderungen einer zukunftsorientierten Energiepolitik zu erfüllen, braucht es ein durchdachtes Konzept. Genau diesem Anspruch sind wir nachgegangen – mit dem Ziel, Werterhaltung, Umweltverträglichkeit und Wohnqualität in Einklang zu bringen.

Die Überbauung überzeugt durch vielfältig nutzbare Aussenbereiche mit grosszügigem Umschwung, lichtdurchflutete Räume, moderne Küchen, funktionale Bäder und Duschen sowie praktische Hauswirtschaftsräume. Ein zeitgemässes Energiekonzept ergänzt das Angebot und rundet den hohen Wohnkomfort ab. Das absolute Highlight bildet jedoch das unvergleichliche Panorama.

Die Kombination aus Massiv- und Holzbauweise sowie die Zertifizierung nach Minergie-A garantieren ein behagliches Raumklima, tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten und sichern zugleich einen hohen Wiederverkaufswert.

Ein zusätzlicher Vorteil ist der Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (eigene Tarifgestaltung), welcher im Standard inbegriffen ist.

Wir freuen uns, diese besondere Aufgabe umzusetzen und laden Sie ein, hier Ihr neues Zuhause zu gestalten.

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 ²
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 enstehen 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.

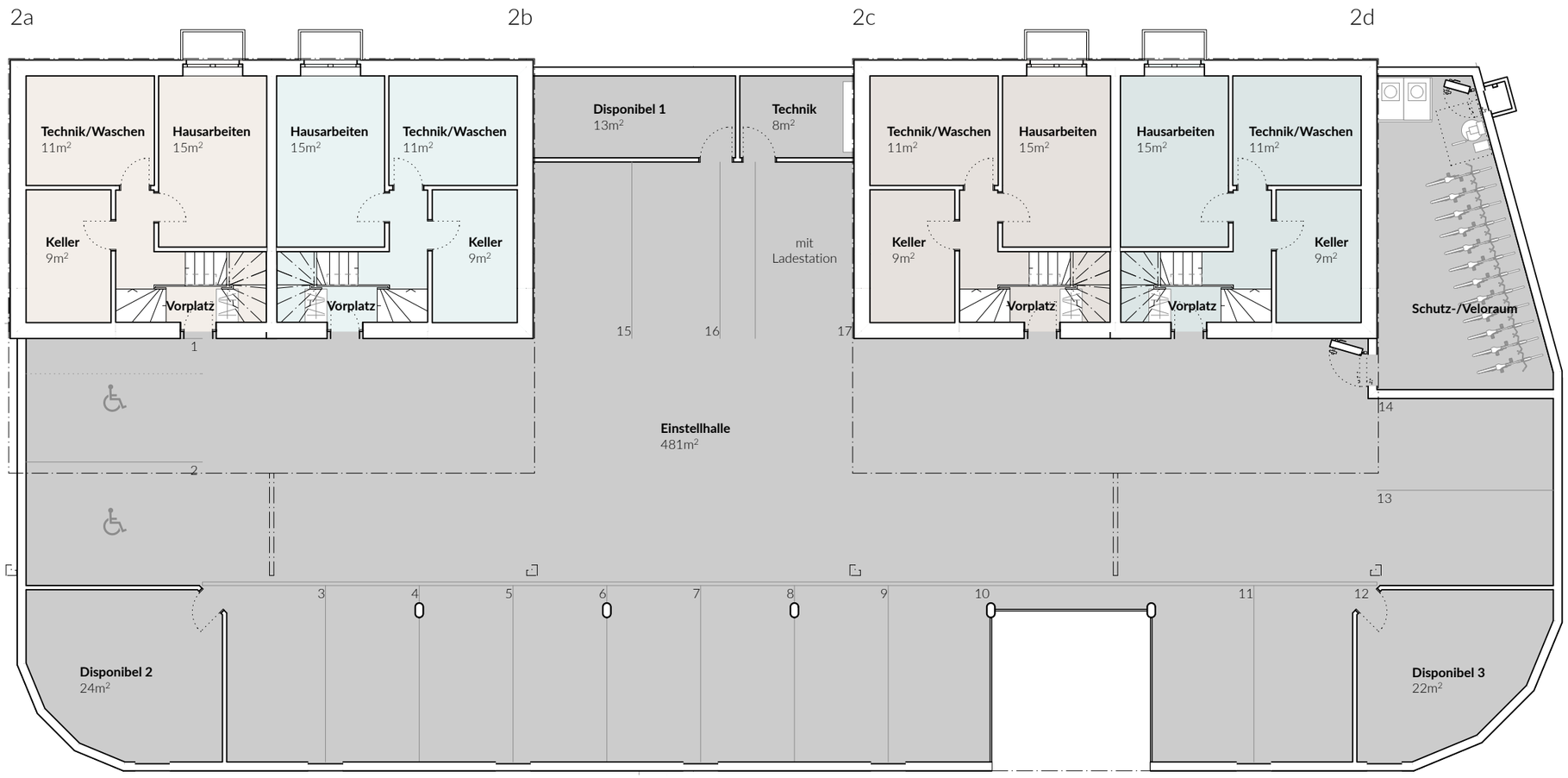
Die Komfortlüftung versorgt Sie Unbemerkt mit Frischluft, auch bei geschlossenen Fenstern. Diese strömt in den Wohn- und Schlafzimmern ein und wird in der Küche und den Nassräumen wieder abgesogen.

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.
Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche gegen Aufpreis auch mit einem Kühlmodul ausstattbar ist. Jede Dusche wird mit Wärmerückgewinnung (Joulia-Inline) ausgeführt, welche den Warmwasserverbrauch senkt.

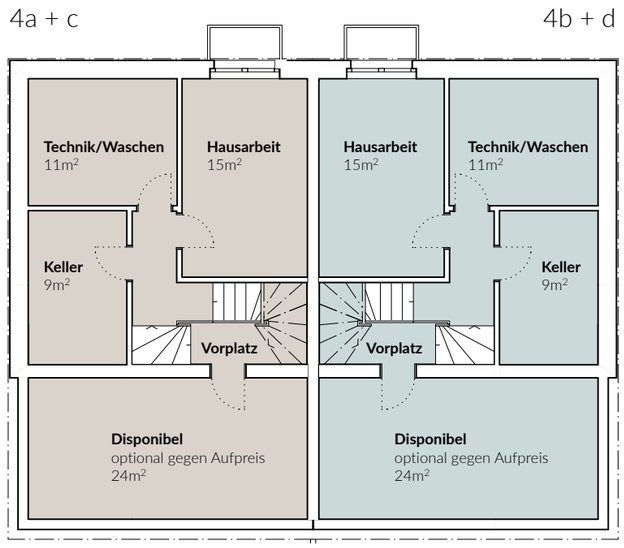
Nicht nur bei der Wärmeerzeugung, auch bei der Materialwahl legen wir Wert auf ökologische und unterhaltsarmee Produkte und Bauteile.
Dabei achten wir zusätzlich auf baubiologische Aspekte wie Raumgifte, Frischluft und Behaglichkeit.

Denn Wohnen soll nicht nur Sicherheit geben, Schutz und Harmonie bieten, sondern auch gefallen und Spass machen.
Sie sollen sich hier rundum wohlfühlen können.

EINSTELLHALLE
Untergeschosse



Untergeschosse

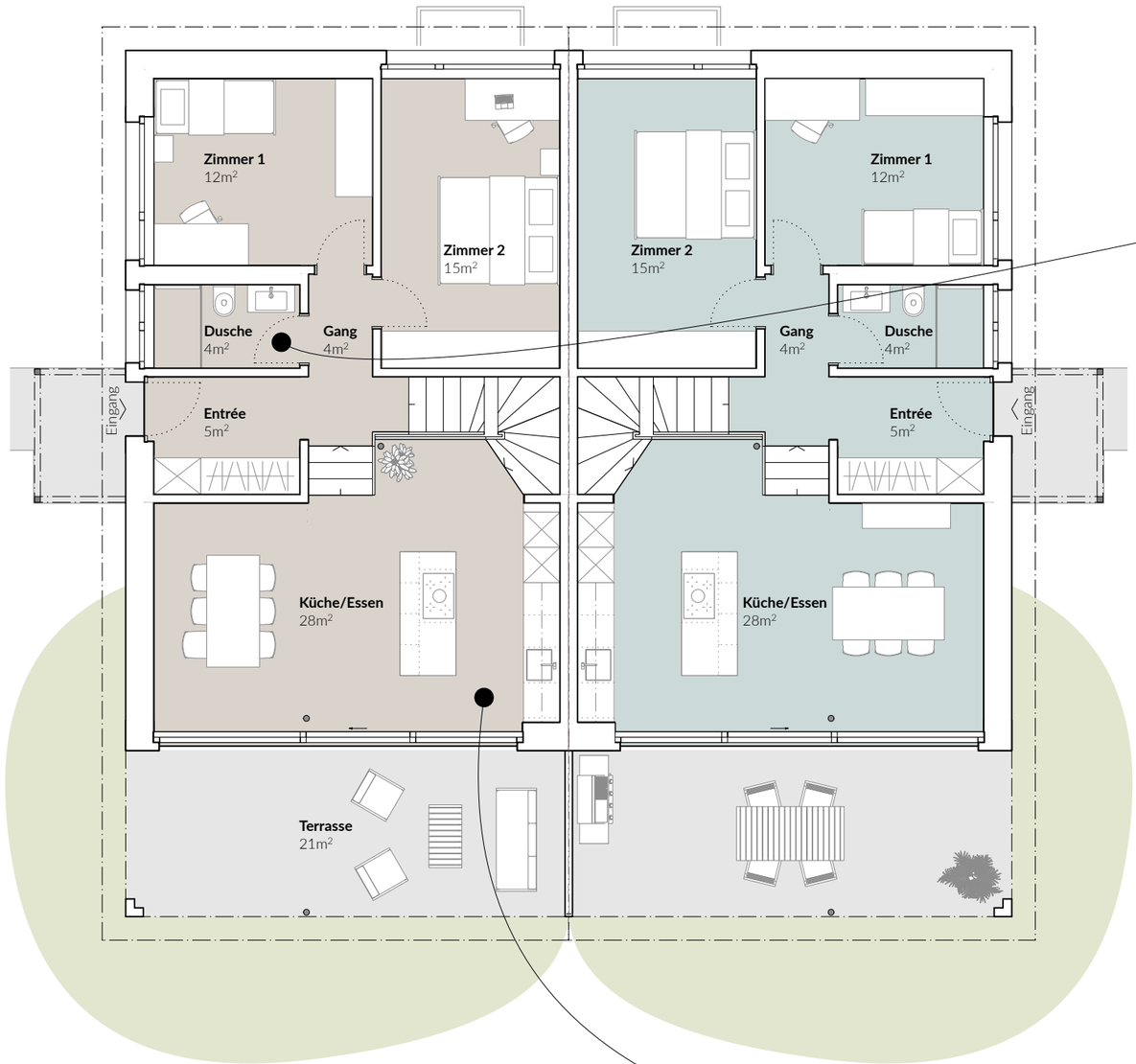


Massstab 1:150
0 5m

ERDGESCHOSS

2a, 2c, 4a, 4c

2b, 2d, 4b, 4d



Visualisierung Dusche

Visualisierung Küche

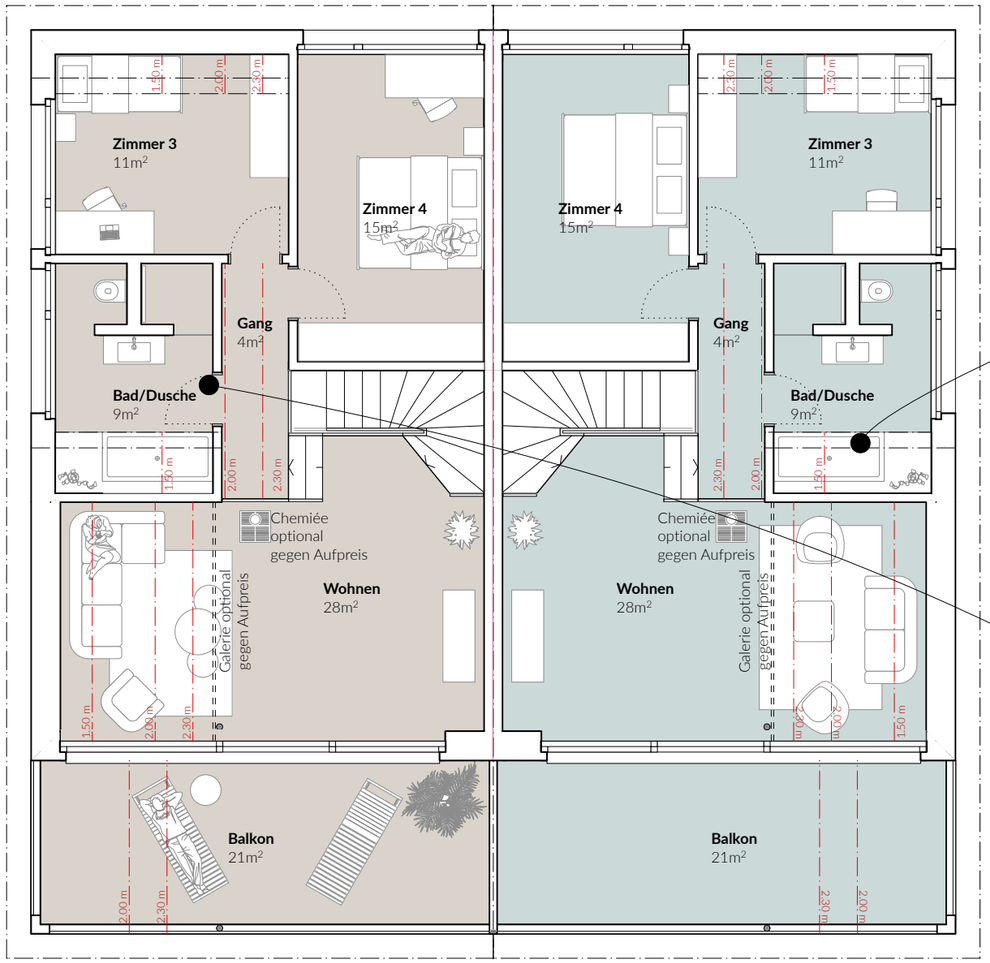
Massstab 1:100

0 5m

OBERGESCHOSS

2a, 2c, 4a, 4c

2b, 2d, 4b, 4d



Visualisierung Badewanne

Visualisierung Dusche

Massstab 1:100

0 5m

KURZBAUBESCHRIEB

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

Gebäudehülle
- Hinterlüftete Holzfassade
- Dachfläche: Indach Photovoltaikanlage mit Ergänzungsplatten
- Holz-Metallfenster, 3-fach Isolierverglasung
- Blitzschutz installiert

Elektrische Installationen
- Netz-Zählerkasten mit Hauptsicherungen in Technikraum EH
- ZEV über alle Einheiten (eigene Abrechnung)
- Flachbandkabel vorbereitet für allfällige Elektroauto-Ladestationen
- Batteriespeicher
- Unterverteilung mit Kippsicherungen in jedem Haus
- Monitoring über Stromverbrauch
- Alle Steckdosen inkl. Aussensteckdosen mit FI-Schutz
- Alle Schalter, Steckdosen und Lampenstellen betriebsbereit
- Apparate fachgerecht angeschlossen
- Pro Raum drei Steckdosen in Standard; 1x bei Lichtschalter und zwei Dreiersteckdosen und eine Lampenstelle
- Einbauspots 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 bestmögliche Nutzung der Überschussenergie via E-Ladestation, Wärmepumpen, Warmwasseraufbereitung
- Leistung über alle Häuser ca. 70kWp bzw. 70'000 kWh pro Jahr

Heizungsanlagen
- Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung pro Einheit, Kühlfuntkion gegen Aufpreis möglich
- Verbrauchszählung in jedem Haus
- Monitoring über Wärmepumpe, Warm- und Kaltwasser
- Wärmeverteilung mit Niedertemperatur–Fussbodenheizung
- Pro Zimmer mit verdrahteter Einzelraumregulierung
- Cheminée optional gegen Aufpreis (in Visualisierung zu Bewilligungszwecken)

Sanitäre Installationen
- Jede Dusche mit thermischem Mischer und Wärmerückgewinnung (Joulia-Inline)
- Hauptleitungen in Chromstahl, ab Verteilblock Rohrleitungen in auswechselbaren PE-Rohren
- Verteilung in jeder Einheit separat
- Warmwassererzeugung mittels Wärmepumpe
- Monitoring über Warm- und Kaltwasser
- Aussenwasseranschluss im EG
- Separate Apparatenliste, mittlerer Eigentumsstandard

Komfortlüftungen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung gem. Minergie-A
- Einsätze wir Pollenfilter sind auf Wunsch möglich

Sonnen- und Wetterschutz
- alle Fenster in Schlafzimmer und Nasszellen mit motorisierten Rafflamellenstoren
- Balkon/Terrasse mit Markisen an Längsseite, optional auch auf Kurzseite möglich

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

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

Disponibel / Keller
- Boden: Beton abtaloschiert gestrichen
- Wände: Beton / Kalksandstein gestrichen
- Decke: Beton gestrichen

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

Nasszellen
- Boden/Wände: Keramische Platten
- Decke: Gipsglattstrich
- Apparate sind in der Ausstellung zu bestimmen, inkl. Waschmaschine und Tumbler
- Anordnung gemäss separaten Plänen (Standardauswahl)

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

Küche
- Asführung und Ausstattung beim Küchenbauer zu bestimmen
- Anordnung gemäss separaten Plänen (Standardauswahl)
- Boden:Parkett mit weissen Sockelleisten
- Wand: Abrieb 1.0mm
- Decke: Gipsglattstrich

Umgebung
- Pflanzen (Büsche, Sträucher) gem. Bauprojektbeschrieb
- Besucherparkplätze vor Einstellhalle
- Ausstattung: Spielplatz möbliert, Kehrichtcontainer

Balkon OG / Sitzplatz EG
- Boden: Keramische Platten
- Metallisches Staketengeländer pulverbeschichtet

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 visualisierten Darstellungen dienen der Veranschaulichung des Projekts. Sie sind unverbindlich und können in Bezug auf Materialisierung, Farben und Ausstattung von der Ausführung abweichen. Massgebend sind allein die vertraglichen Unterlagen sowie die effektive Bauausführung.

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
17. September 2025

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
Bahnhofstrasse 9
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
Bahnhofstrasse 9
3627 Heimberg

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