SUTTER Bau- und Immobilien AG
Technikumstrasse 45 | 3400 Burgdorf
Tel. 034 422 02 11 | info@sutterimmobilien.ch
www.sutterimmobilien.ch

SUTTER

Überbauung Hübeli

Dorfstrasse
3429 Hellsau



25.08.2026

Inhalt

..... 2
Inhalt 3
Willkommen in Hellsau 4
Das Projekt 5
Lageplan 6
Situation 7
Haus 8
Untergeschoss 9
Erdgeschoss 10
Obergeschoss 11
Nord Fassade 12
Ost Fassade 12
Süd Fassade 13
West Fassade 13
Schnitt A-A 14
Auszug aus dem Baubeschrieb 15



Willkommen in Hellsau

Hellsau

Die Gemeinde Hellsau ist eine der nördlichsten und kleinsten der Region Emmental. Das Gemeindegebiet liegt am Übergang der Wynigenberge, im Grenzgebiet Emmental-Oberaargau zwischen Kirchberg und Herzogenbuchsee. Direkt an der Durchgangsstrasse Zürich-Bern.
Hellsau ist ein sehr liebliches Bauerndorf an der Grenze zum Kanton Solothurn und zum Amt Wangen a. A., in einem Umfeld mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Es liegt sehr zentral mit ausgezeichneter Wander- und Spaziermöglichkeiten, in der Nähe des Burgäschisees.

Steckbrief Hellsau

Fläche:	150 ha
Einwohner/innen:	206
Kindergarten in	Hellsau
Primarschule 1. - 3. Klasse in	Hellsau
Mittelstufe 4. - 6. Klasse in	Koppigen
Oberstufe 7. – 9. Klasse (Sek./Real) in	Koppigen

Vereine

- Frauenturngruppe (für Jüngere und Ältere)
- Dreick-Klub (mit intensiven poly-sportiven Aktvitäten)
- Hornusser Gesellschaft (Nationalliga A) in Höchstetten
- Schützengesellschaft
- Reichhaltiges Vereinsangebot in Koppigen, Grasswil und Umgebung

Verkehrstechnisch

- Herzogenbuchsee	ca.	7 km
- Kirchberg	ca.	10 km
- Solothurn	ca.	14 km
- Burgdorf	ca.	15 km
- Langenthal	ca.	18 km

Die Autobahnanschlüsse in Kirchberg, Kriegstetten und Wangen a. A. sind in kürzester Zeit erreichbar, sowie der SBB Bahnhof in Herzogenbuchsee und Wynigen mit guten Parkmöglichkeiten.

Das Projekt

In der schönen Gemeinde Hellsau entsteht ein attraktives Einfamilienhaus mit 4½ Zimmer, einen grosszügigen Keller.

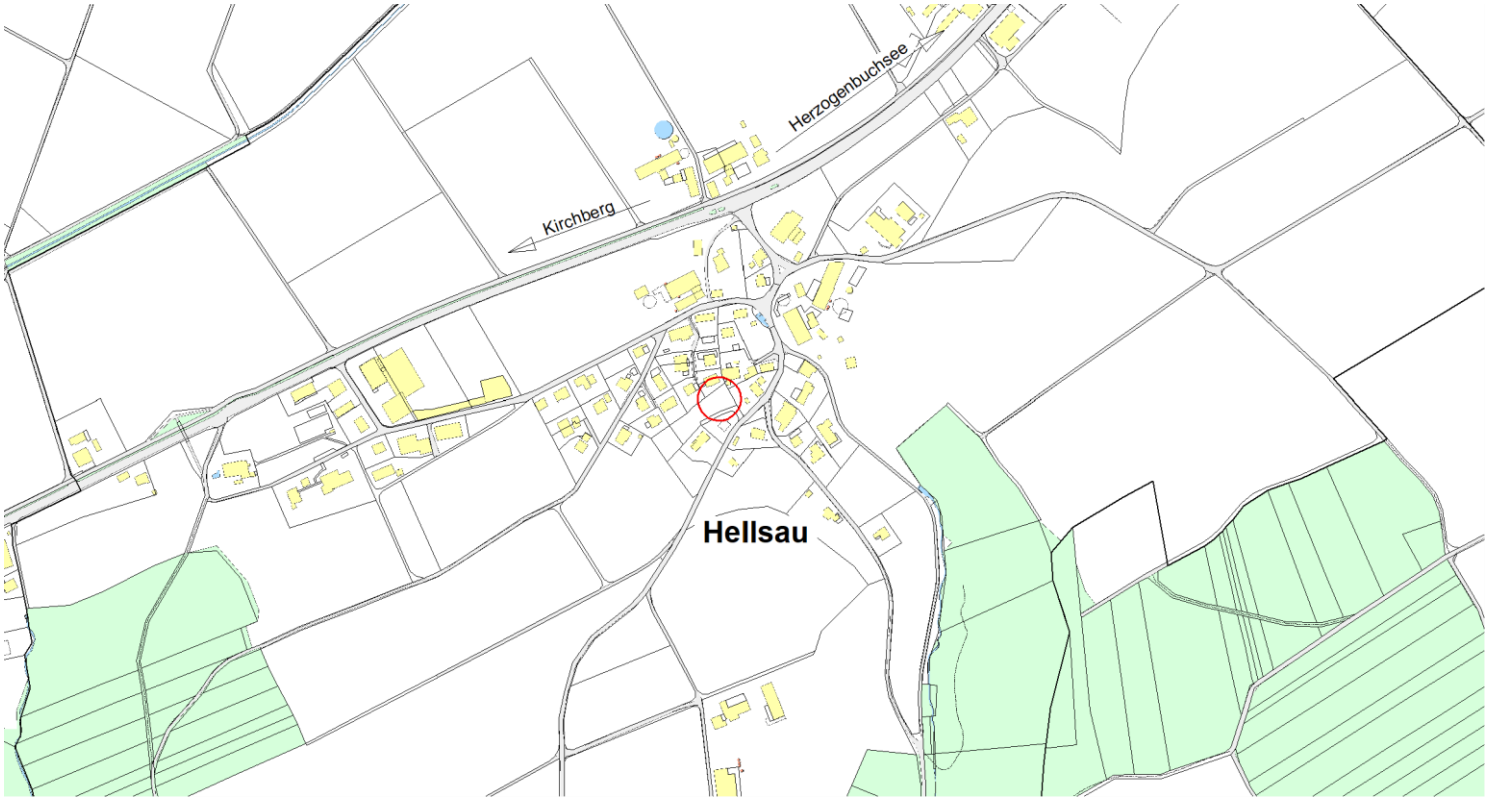
Die Nähe zur Grünzone sowie die moderne Architektur mit lichtdurchfluteten Räumen und dem grosszügigen, gut besonnten Aussenbereich zeichnen diesen stilvollen Neubau aus. Der grosszügige Umschwung bietet Platz zum Erholen und Verweilen. Der Innenausbau mit Parkett- und Plattenboden, moderner Küche und praktischen Nassräumen runden das attraktive Angebot ab.

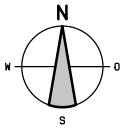
Sie erreichen innert wenigen Autominuten diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Bahnhöfe damit gelangen Sie jederzeit an Ihre gewünschte Destination.



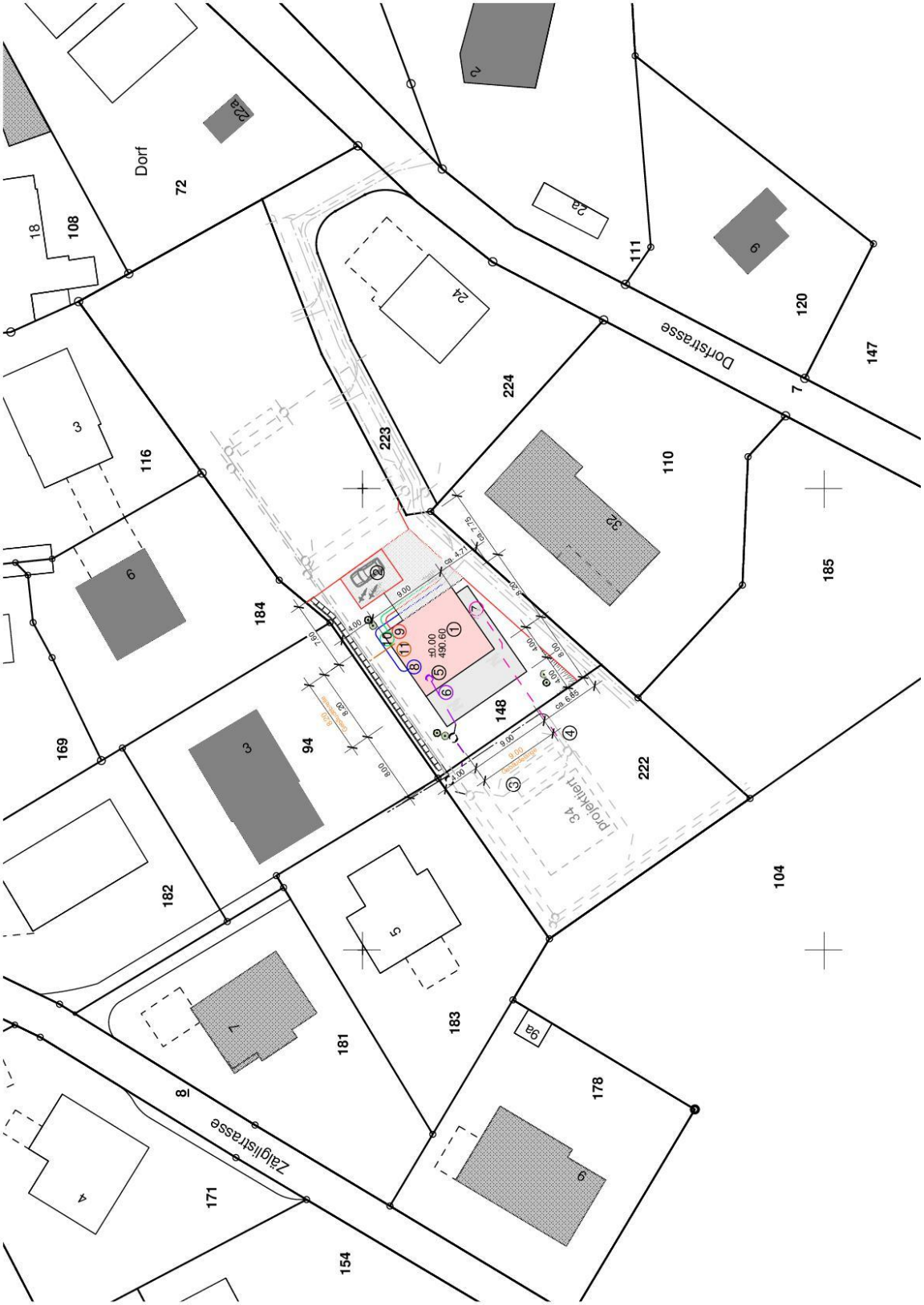


Lageplan

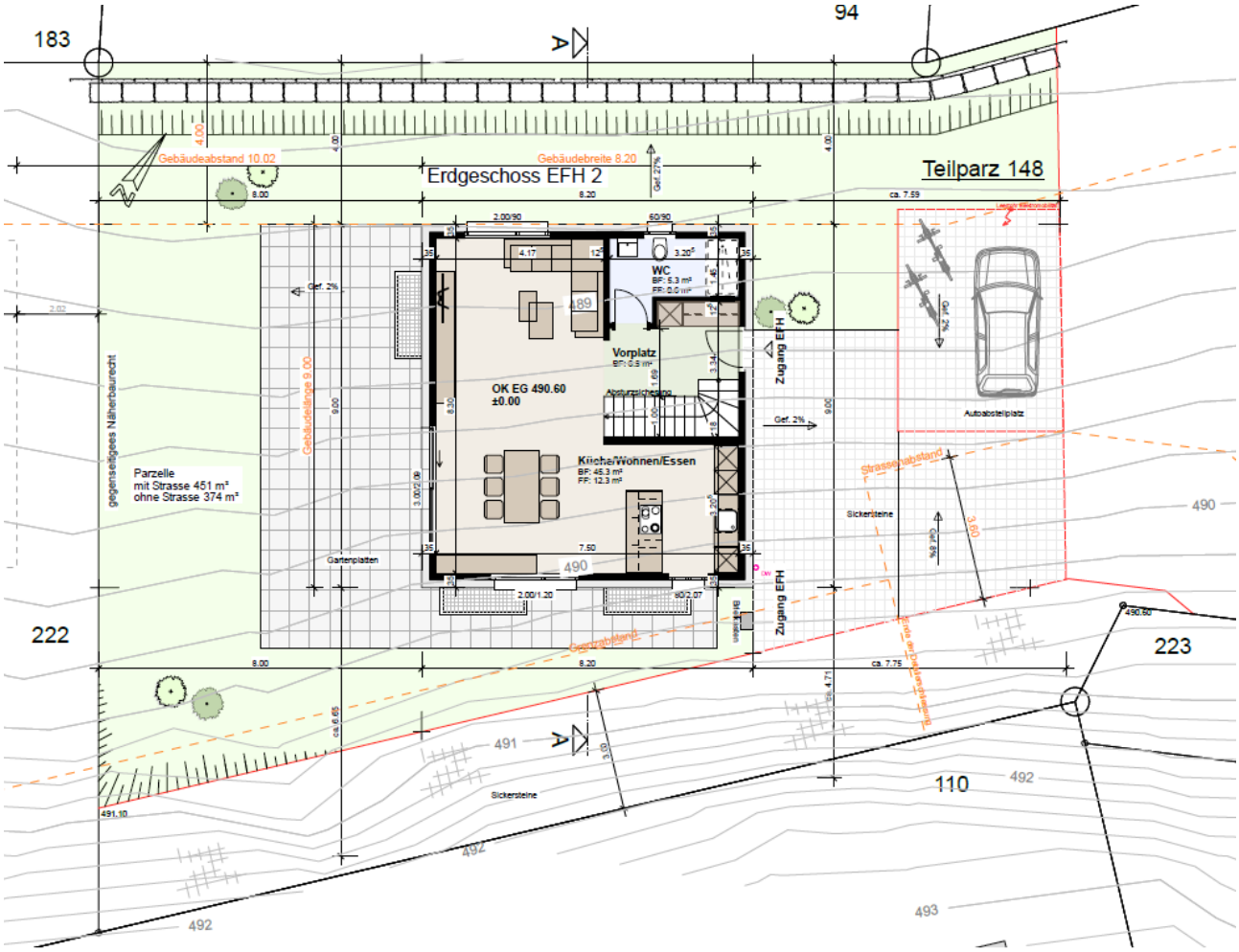




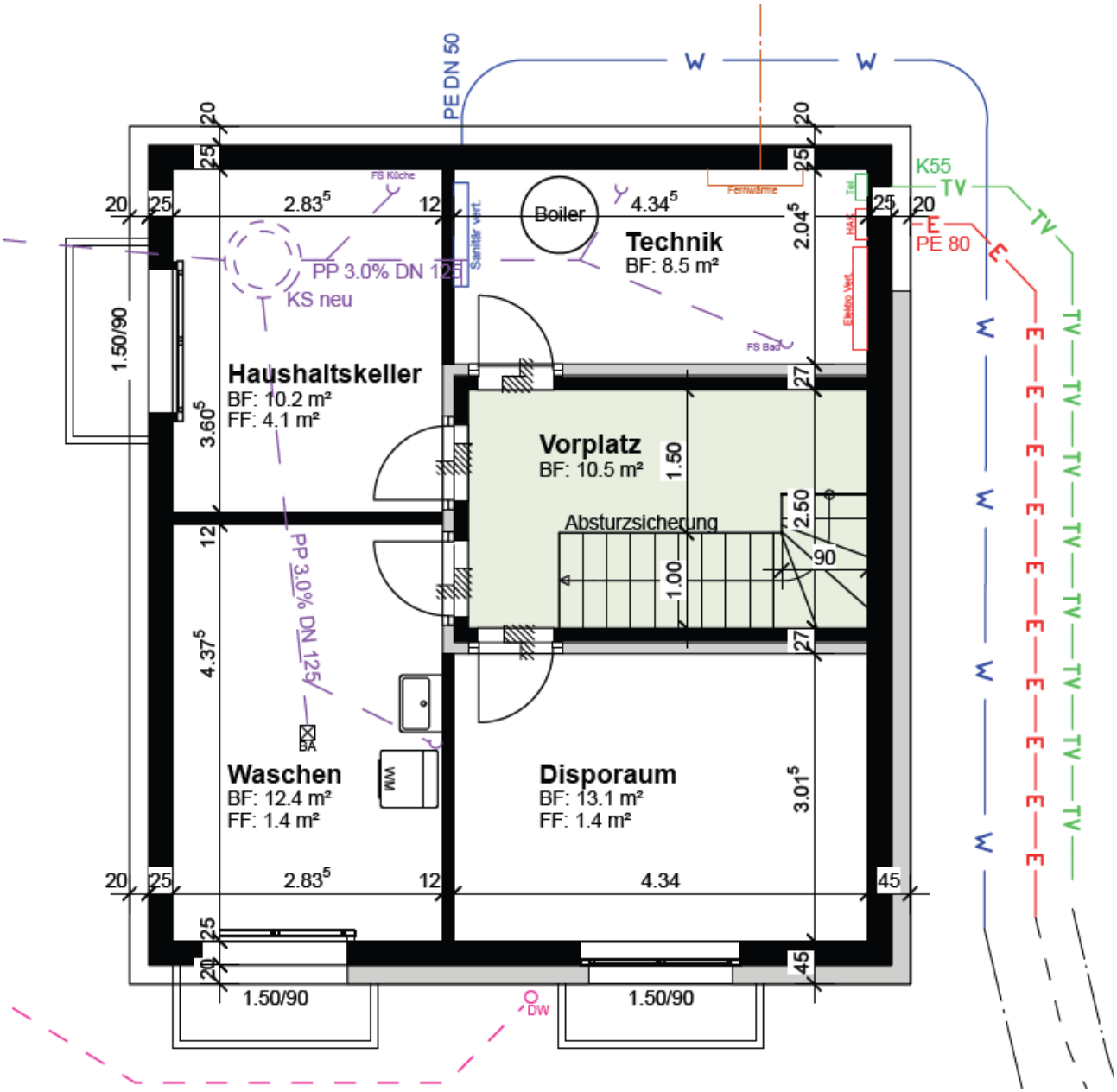
Situation


Dorf
72
224
18
108
24
2
111
6
120
Dorfstrasse
147
7
223
224
3
116
110
32
9
184
185
±0.00
490.60
148
169
94
3
222
Projektiert
34
182
104
5
183
181
7
9a
178
8
Zalglistrasse
4
171
9
154

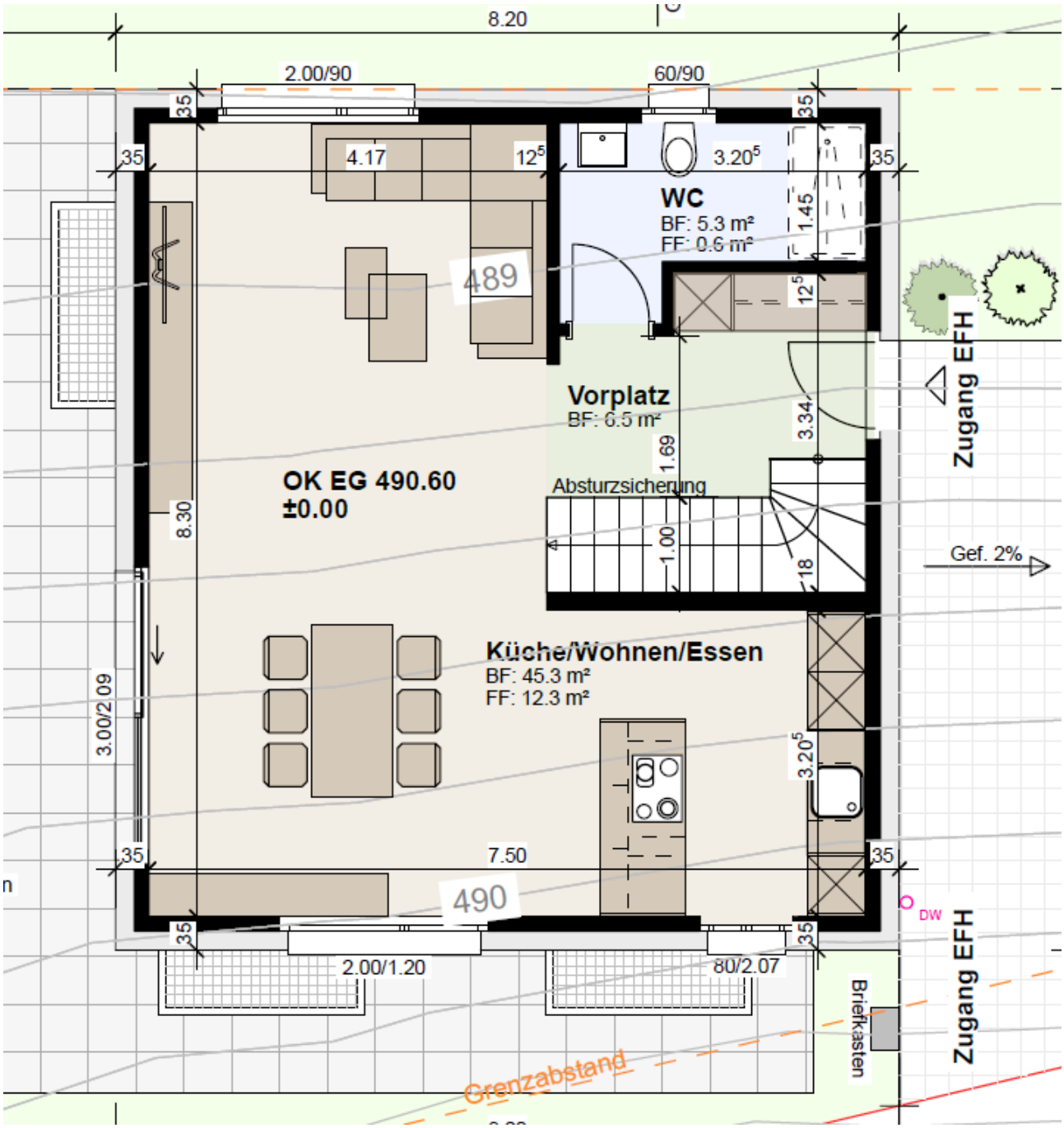
Haus


183
94
Gebäudeabstand 10.02
Erdgeschoss EFH 2
Gebäudebreite 8.20
Teilparz 148
WC
Vorplatz
OK EG 490.60
±0.00
Küche/Wohnen/Essen
Zugang EFH
Zugang EFH
Autoabstellplatz
Parzelle
mit Strasse 451 m²
ohne Strasse 374 m²
gegenseitiges Näherbaurecht
Gebäudelänge 9.00
Gartenplatten
Sickersteine
Sickersteine
Strassenabstand
Grenzabstand
222
223
110
490
491
492
493

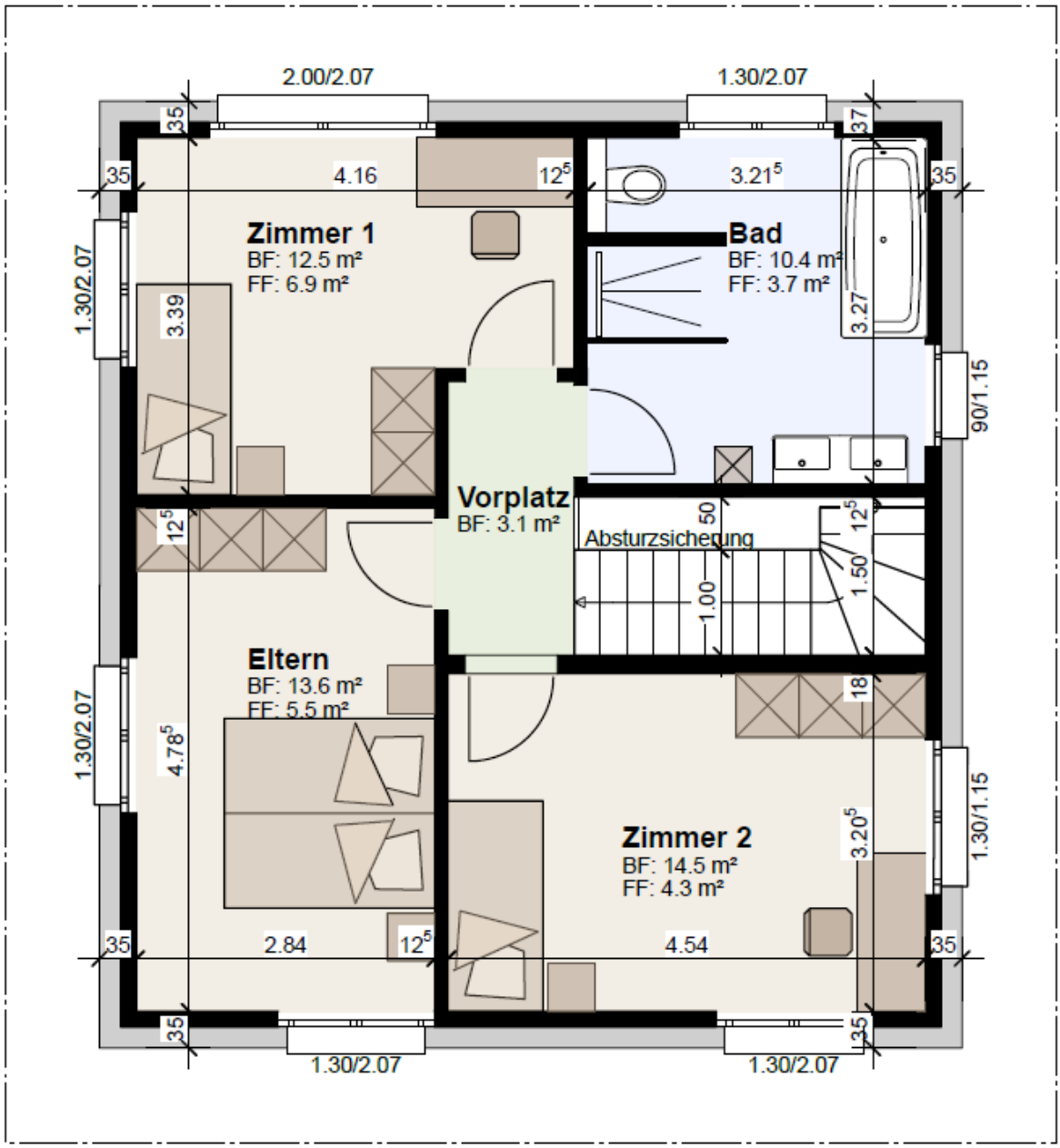
Untergeschoss



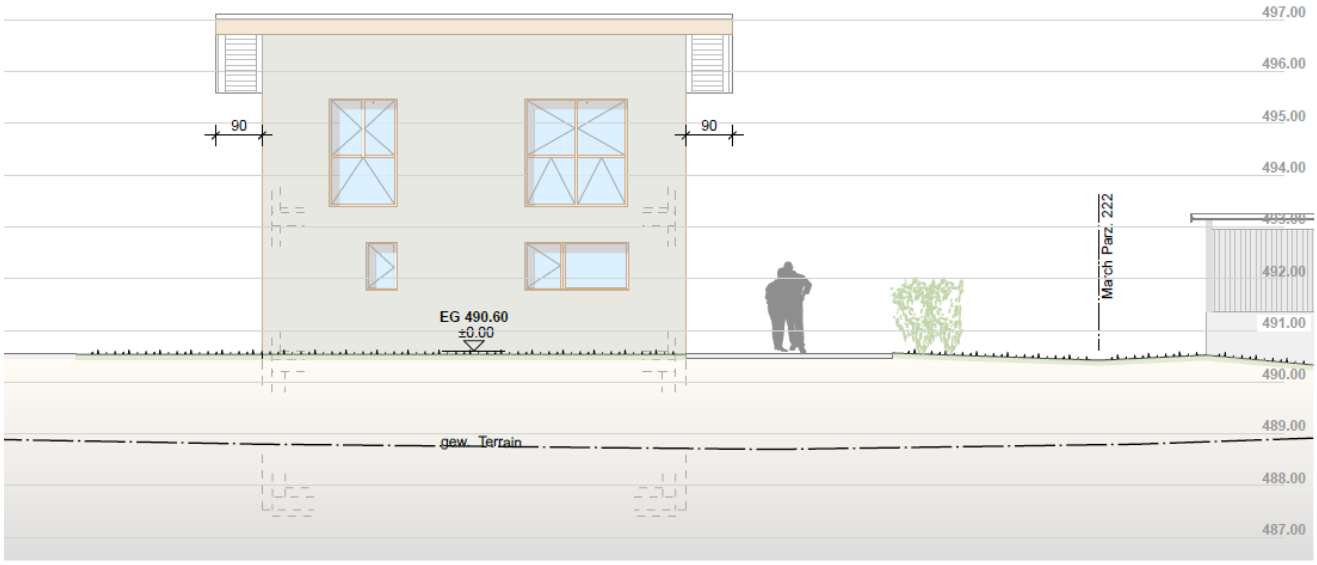
Erdgeschoss



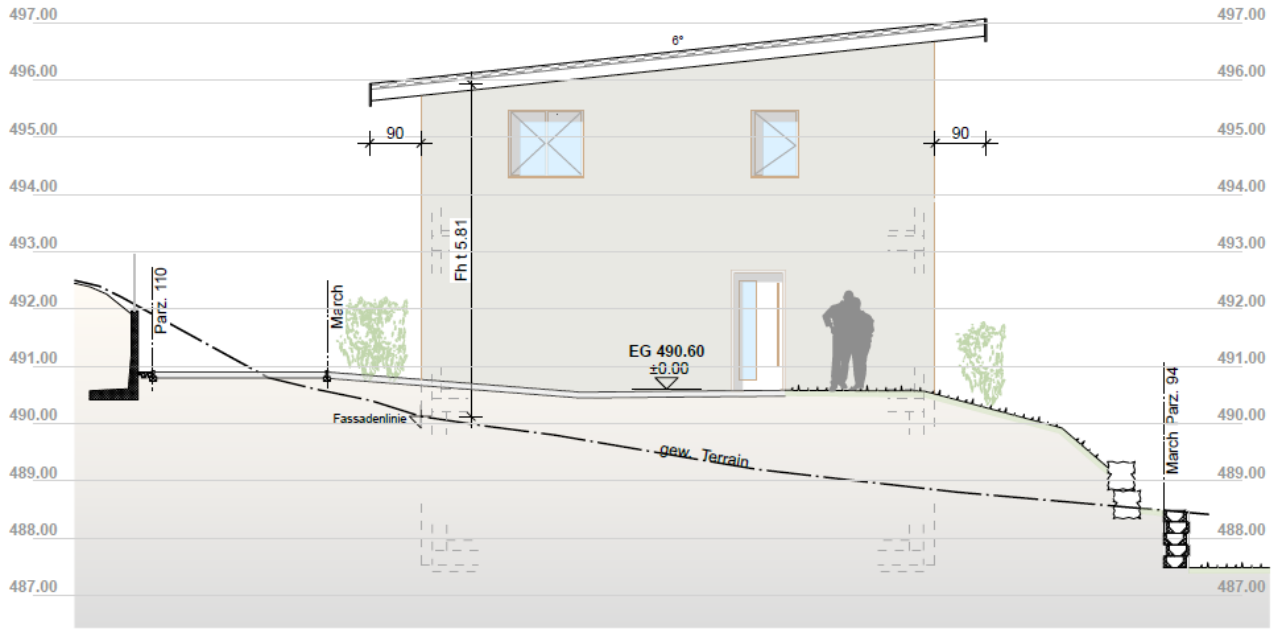
Obergeschoss



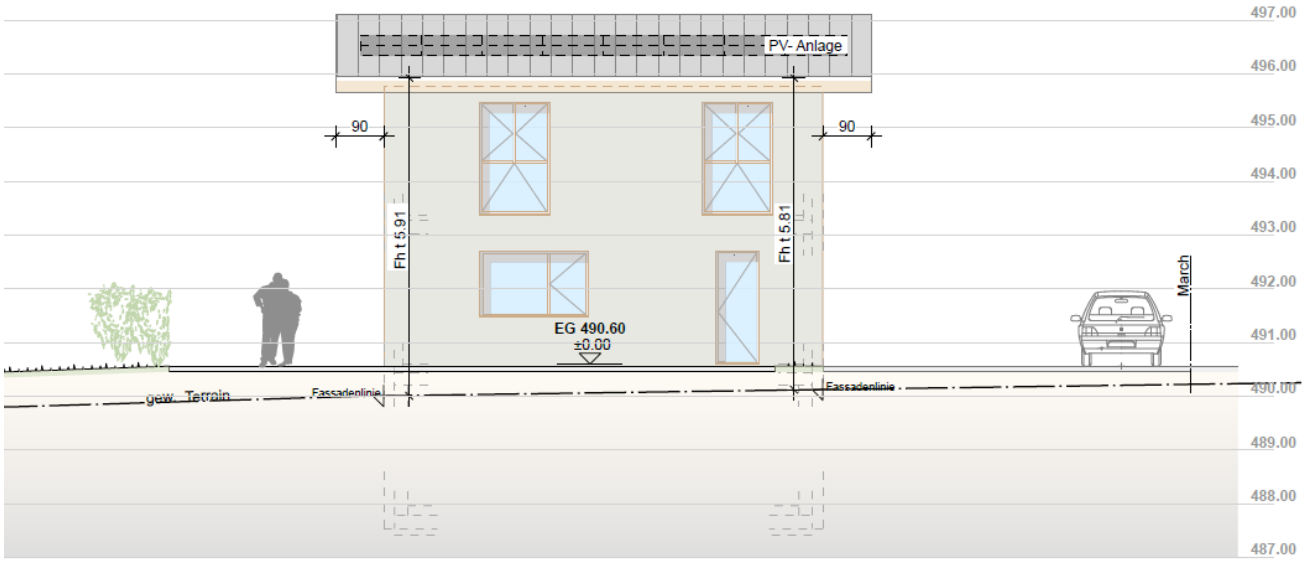
Nord Fassade



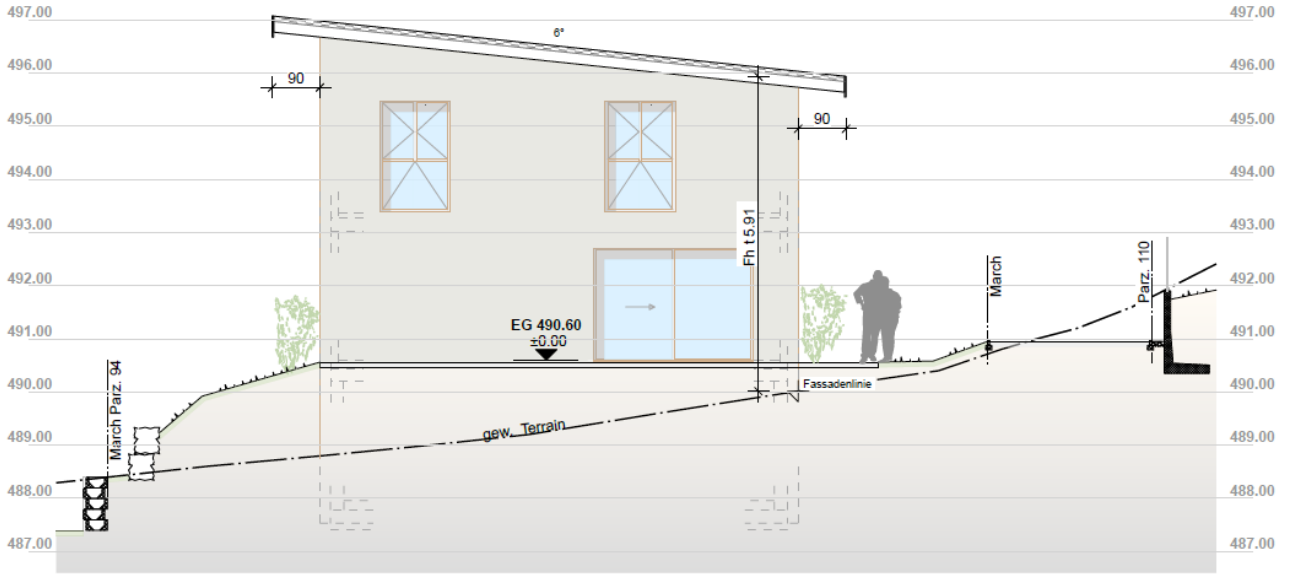
Ost Fassade



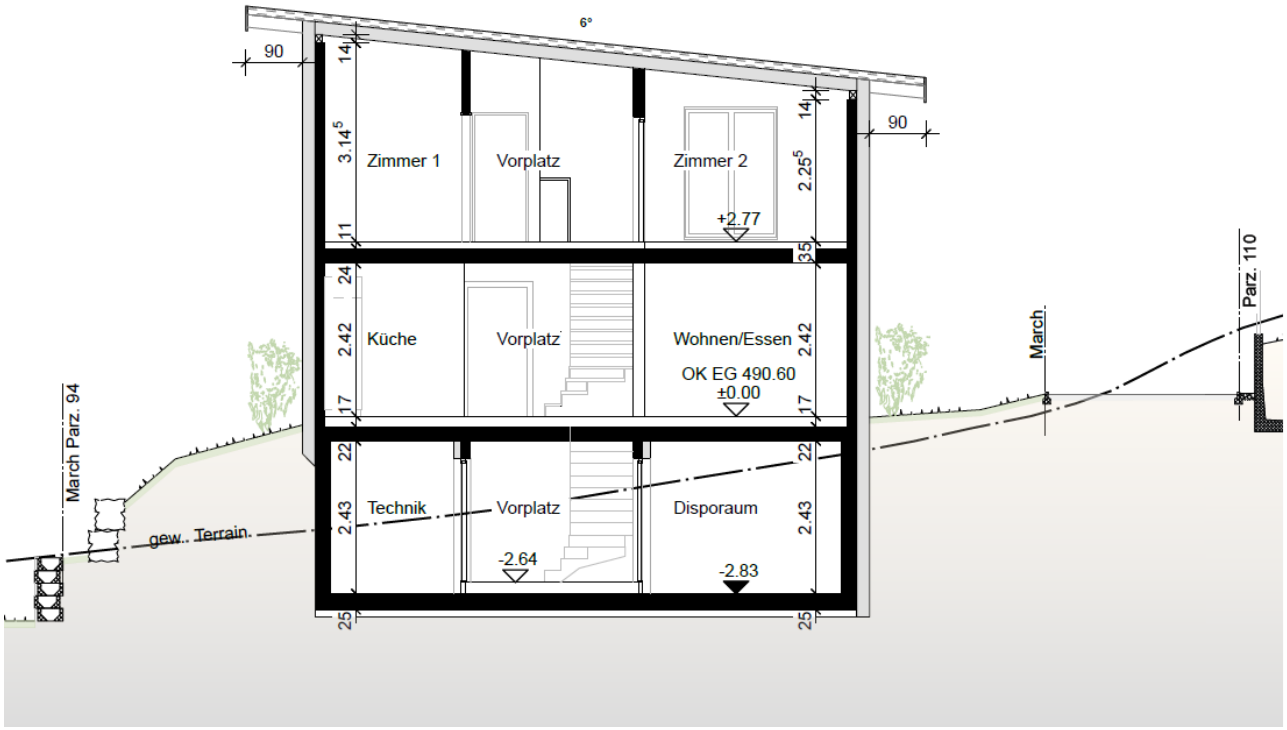
Süd Fassade



West Fassade



Schnitt A-A


6°
90
90
14
3.14⁵
11
Zimmer 1
Vorplatz
Zimmer 2
2.25⁵
14
+2.77
35
24
2.42
17
Küche
Vorplatz
Wohnen/Essen
OK EG 490.60
±0.00
2.42
17
22
2.43
25
Technik
Vorplatz
-2.64
Disporaum
-2.83
22
2.43
25
March Parz. 94
gew. Terrain
March
Parz. 110

Auszug aus dem Baubeschrieb

Bauweise
Das Haus wird in Massivbauweise mit verputztem Aussenwärmedämm-System erstellt.

Fenster
Durch grosse, pflegeleichte Kunststofffenster mit Isolierverglasung dringt viel Tageslicht in die Räume. Beim Sitzplatz werden Hebe-Schiebetüren eingebaut.

Sonnenschutz
Sämtliche Fenster sind mit Verbund-Rafflamellenstoren mit Gelenkkurbel ausgestattet. Im Bereich der Hebe-Schiebetür sind diese elektrisch bedienbar.

Eingangsbereich
Das Haus verfügt im Eingangsbereich über einen praktischen Garderobenschrank. Für genügend Licht sorgen die Deckeneinbauspots.

Boden- und Wandbeläge
Im Wohn- und Essbereich ist ein Parkettboden vorgesehen. Die Wände sind in hellem Abrieb gehalten, die Decken in Spritzputz. Die Nassräume werden mit pflegeleichten keramischen Wand- und Bodenplatten versehen.

Küche
Die Küche bietet zahlreiche Hoch- und Unterschränke, Granitabdeckung, hochwertige Geräte wie Backofen, Geschirrspüler und Glaskeramik-Kochfeld, Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach sowie Edelstahlbecken.

Nassräume
Moderne Duschen, schallisolierte Badewanne, Waschtische, Spiegelschränke und Wandklosett machen die Nassräume komplett.

Aussenbereiche
Es gibt einen grosszügigen Sitzplatz.

Multimedia
Das Haus wird mit einer Multimediainstallation ausgestattet. In jedem Zimmer ist eine Dose vorbereitet.

Heizung
Die Wärmeerzeugung erfolgt durch Fernwärme (Wärmeverbund Hellsau), sowie einer PV-Anlage. die Wärmeverteilung via Bodenheizung in allen Geschossen.

Sicherheit
Die robuste Eingangstüre ist mit einer Dreipunkteverrieglung und Glaseinsätzen.



Preisblatt







Total Anlagekosten inkl. Bauland

NB Einfamilienhaus 2, Dorfstrasse, 3429 Hellsau

- für das Baulandgrundstück 451m^2	Fr. 180'000.-
- für das Gebäude inkl. Umgebung laut Baubeschrieb	Fr. 740’000.-
Total Anlagekosten inkl. 8.1% MwSt.	**Fr. 920‘000.-**