

MODERN & SONNIG

NEUBAU EINFAMILIENHAUS

STATIONSSTRASSE 92, 3203 MÜHLEBERG



WERREN

ARCHITEKTEN & BAULEITUNGEN AG



Das Wichtigste in Kürze

STATIONSSTRASSE 92

6.5-Zimmer Einfamilienhaus

- Moderner Neubau mit Einstellhalle
- Altersgerechte Bauweise mit optionalem Lift
- Grosszügige Zimmer
- Zentrale Lage in Rosshäusern

Baubeginn Herbst 2024

Bezugsbereit Dezember 2025

Parzellengrösse 466.83m²

Wohnfläche 176.00m²

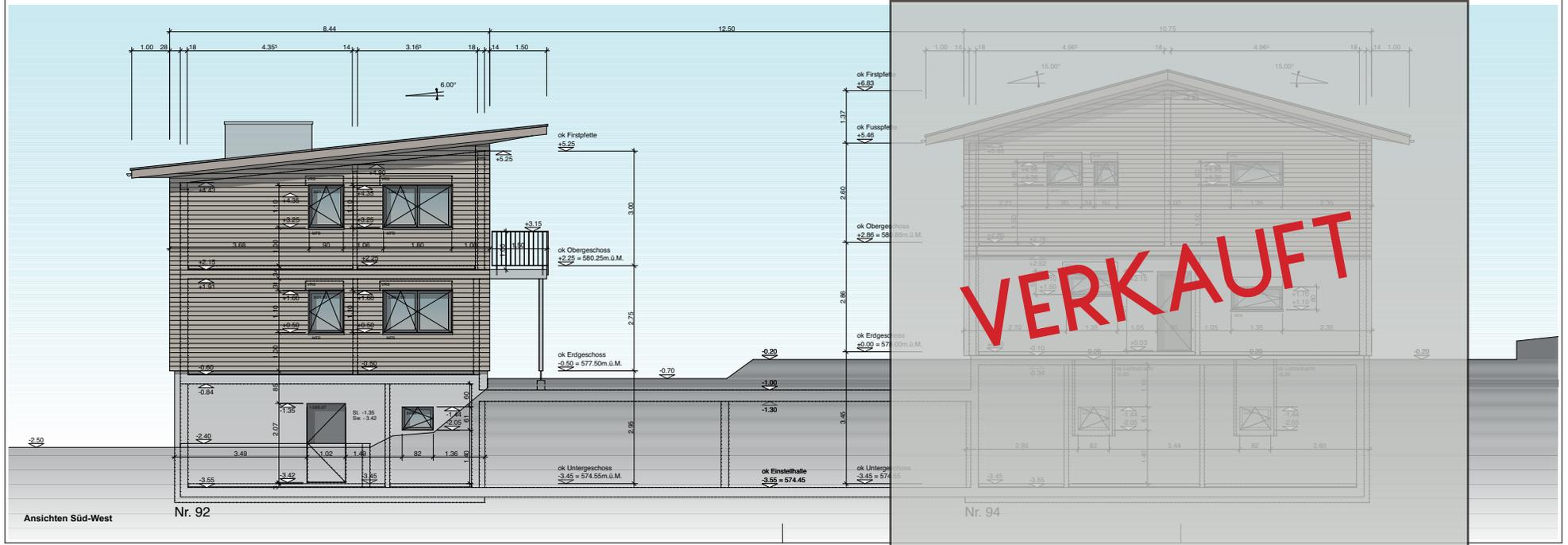
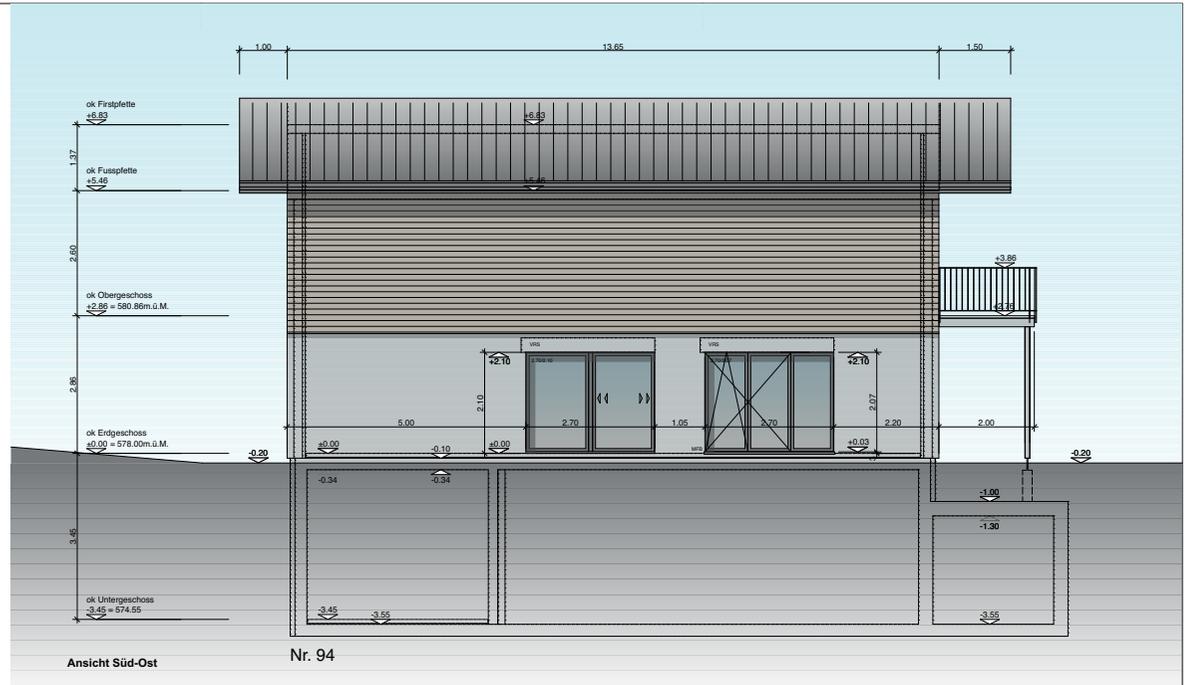
Grün- / Freifläche 373.82m²

Verkaufspreis CHF 1'350'000

Bauherrschaft:	Werren Architekten & Bauleitungen AG Könizstrasse 237, 3007 Liebefeld	Projekt-Nr.:	319023 Plan-Nr.:	319023_06
Projektname:	Neubau von 2 Einfamilienhäusern Stationsstrasse 92+94, 3203 Mühleberg	Datum-Gez.:	20.11.2023	cvd
Planname:	Ansichten Süd-Ost Nr. 94 Süd-West Nr. 92 + Nr. 94	Grösse:	A1	Revidiert
Architekt:	Werren Architekten & Bauleitungen AG Könizstrasse 237, 3007 Liebefeld www.werren-bauleitungen.ch	031 666 40 30 031 666 40 31 info@werren-bauleitungen.ch		

Sämtliche Masse sind Rohmasse ausser Masse auf Schwellen und Brüstungen:
Alle Masse müssen auf dem Bau kontrolliert werden, Abweichungen sind der Bauleitung unverzüglich zu melden.

-  Beton
-  Backstein
-  Kalksandstein
-  Eternit
-  Gips
-  Abdichtungen
-  Dämmmaterial
-  Keramische Platten
-  Holzwerk



UNTERGESCHOSS & ENTRÉE

Ein offener Eingangsbereich mit 3-Punkt Verschluss Eingangstüre mit Glaseinsatz.
Garderobe aus Fichte, mit Huttablar, Kleiderstange und Schuhtablar.
Der ganze Raum UG wird mit Bodenheizung gewärmt. Die Bodenplatten werden von Ihnen ausgewählt.
Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu Einstellhalle, Keller, Waschküche, Technikraum, Lift und Treppenhaus.

Einstellhalle mit 2 Parkplätzen und 1 Fahrrad Abstellraum

Fläche Einstellhalle

19.00m²

Keller/Bastelraum mit Fenster und Bodenheizung

Fläche Keller

18.60m²

Beheizter Technikraum mit Boiler und Zählerkasten

Fläche Technikraum

5.60m²

Beheizter Waschraum mit Waschturm

Fläche Waschen

5.30m²

Entrée mit Garderobe, Lift und Treppenhaus, Bodenheizung

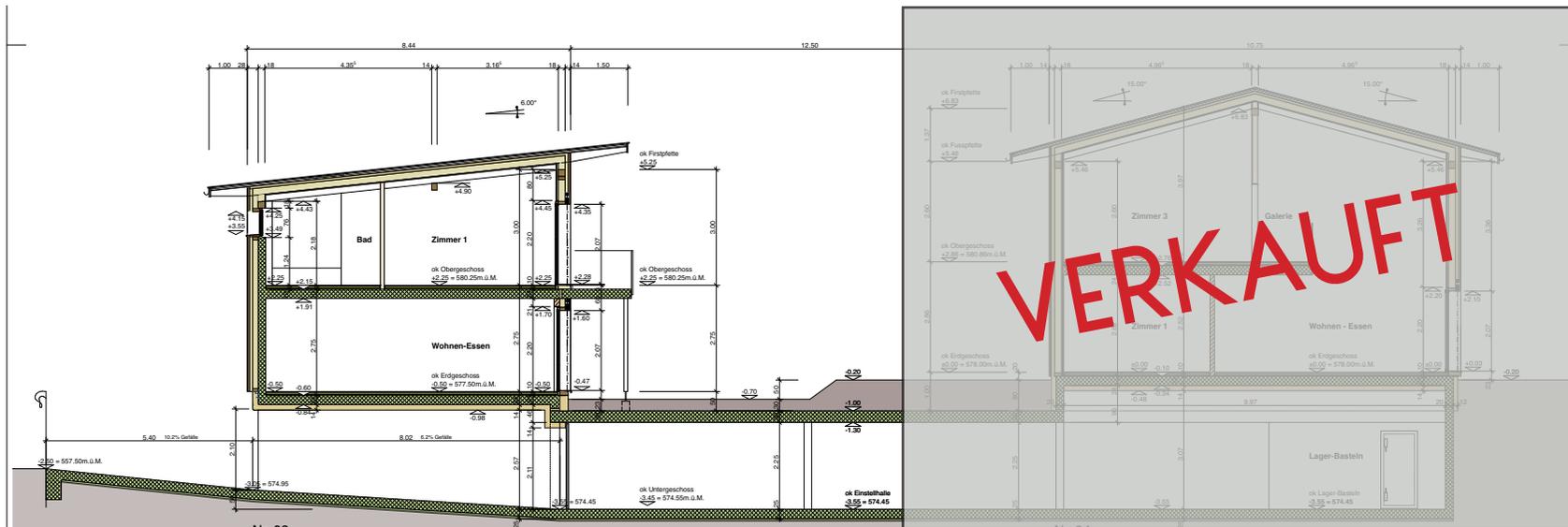
Fläche Entrée

11.70m²

Reduit / Liftschacht, unbeheizt

Fläche Reduit

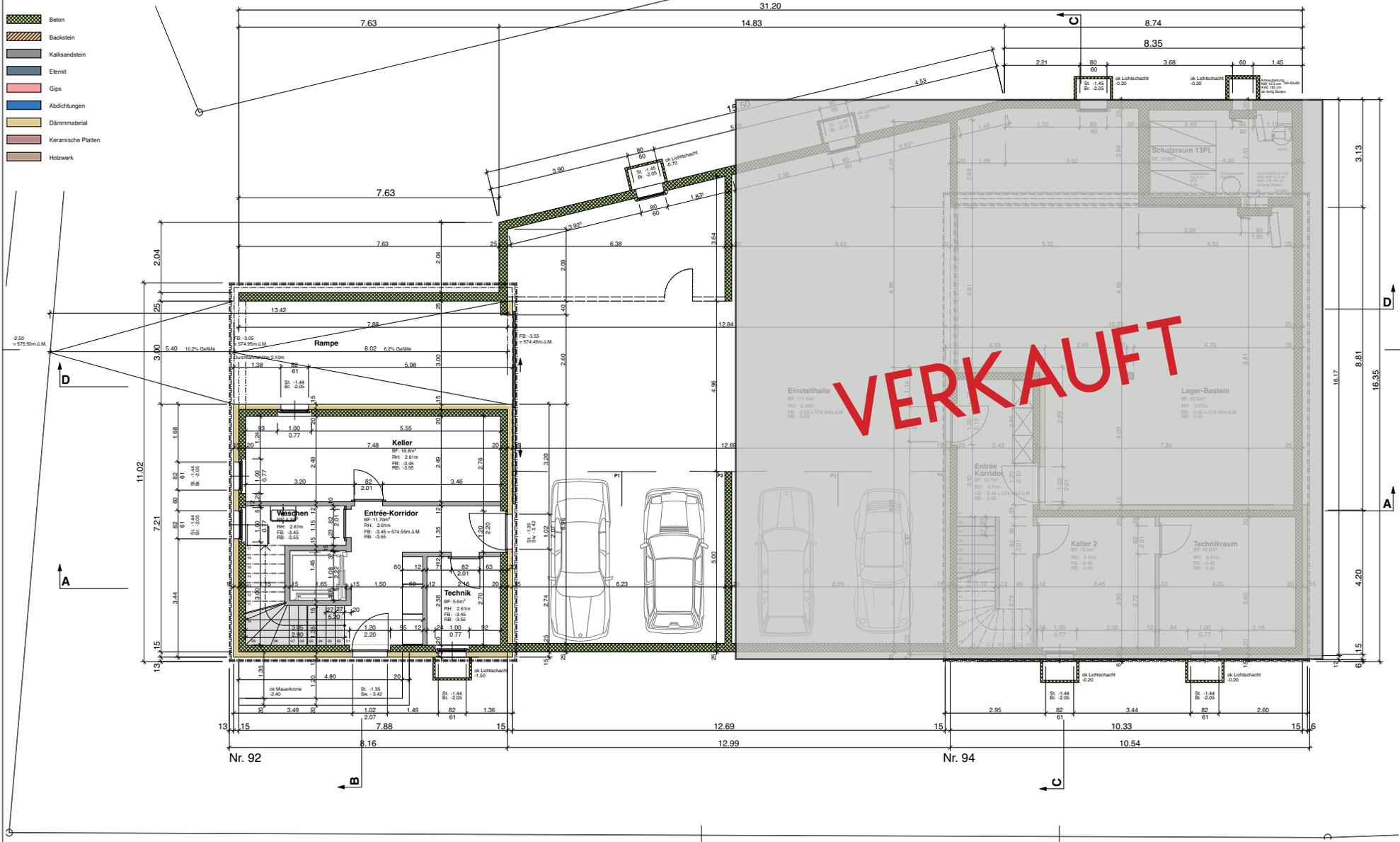
2.39m²



Bauherrschaft:	Werren Architekten & Bauleitungen AG Königsstrasse 237, 3097 Liebefeld	Projekt-Nr.:	319023
Projektname:	Neubau von 2 Einfamilienhäusern Stationstrasse 92+94, 3203 Mühleberg	Plan-Nr.:	319023_01
Planname:	Grundriss Untergeschoss	Datum-Gez.:	20.11.2023 cvd
Architekt:	Werren Architekten & Bauleitungen AG Königsstrasse 237, 3097 Liebefeld www.werren-bauleitungen.ch	Massstab:	1:50
		Grösse:	A1
		Revidiert:	
		031 666 40 30	
		031 666 40 31	
		info@werren-bauleitungen.ch	

Sämtliche Masse sind Rohmasse ausser Masse auf Schwellen und Brüstungen.
Alle Masse müssen auf dem Bau kontrolliert werden, Abweichungen sind der Bauleitung unverzüglich zu melden.

-  Beton
-  Backstein
-  Kalksandstein
-  Elerrit
-  Gips
-  Abdichtungen
-  Dämmmaterial
-  Keramische Platten
-  Holzwerk



ERDGESCHOSS

WOHNZIMMER & KÜCHE

Hier erwartet Sie ein sonniges Wohnzimmer mit Cheminée und Fensterfront für gemütliche Abende. Nordseitig mit Festverglasung. Südseitig mit einer Hebeschiebetür, zwei Flügelfenster Türen und süd-west-seitig mit Holz-Metall Fenstern.

Eine offene, moderne Küche lädt zum kochen ein. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu der Terrasse und dem Aussenbereich. Ein IV-Kompatibles Badezimmer mit WC und Dusche für Sie und Ihre Gäste. Bodenheizung mit Raumregulation auf der ganzen Etage. Mit dem Lift oder Treppenhaus gelangen Sie direkt ins UG oder 1. OG.

Wohnzimmer mit Cheminée und Fensterfront

Fläche Wohnen / Essen 39.80m²

Offene Küche mit Kochinsel

Fläche Küche 12.20m²

Badezimmer IV-Kompatibel mit Dusche & WC

Fläche Badezimmer 4.50m²

Treppenhaus

Fläche Treppenhaus & Flur 8.80m²

Reduit / Liftschacht

Fläche Reduit / Liftschacht 2.39m²

TERRASSE & AUSSENBEREICH

Die grosse Terrasse lädt zum verweilen ein. Der Gedeckte Terrassenteil ist mit Verbundsteinen Typ Cararo 20x20cm grau gedeckt. Zwei elektrische Markisen bieten Sonnenschutz. Die grosse Rasenfläche zieht sich um das Haus herum und bietet viel Platz zum spielen, pflanzen und geniessen.

Terrasse

Fläche gedeckt 25.85m²

Fläche ungedeckt 16.05m²

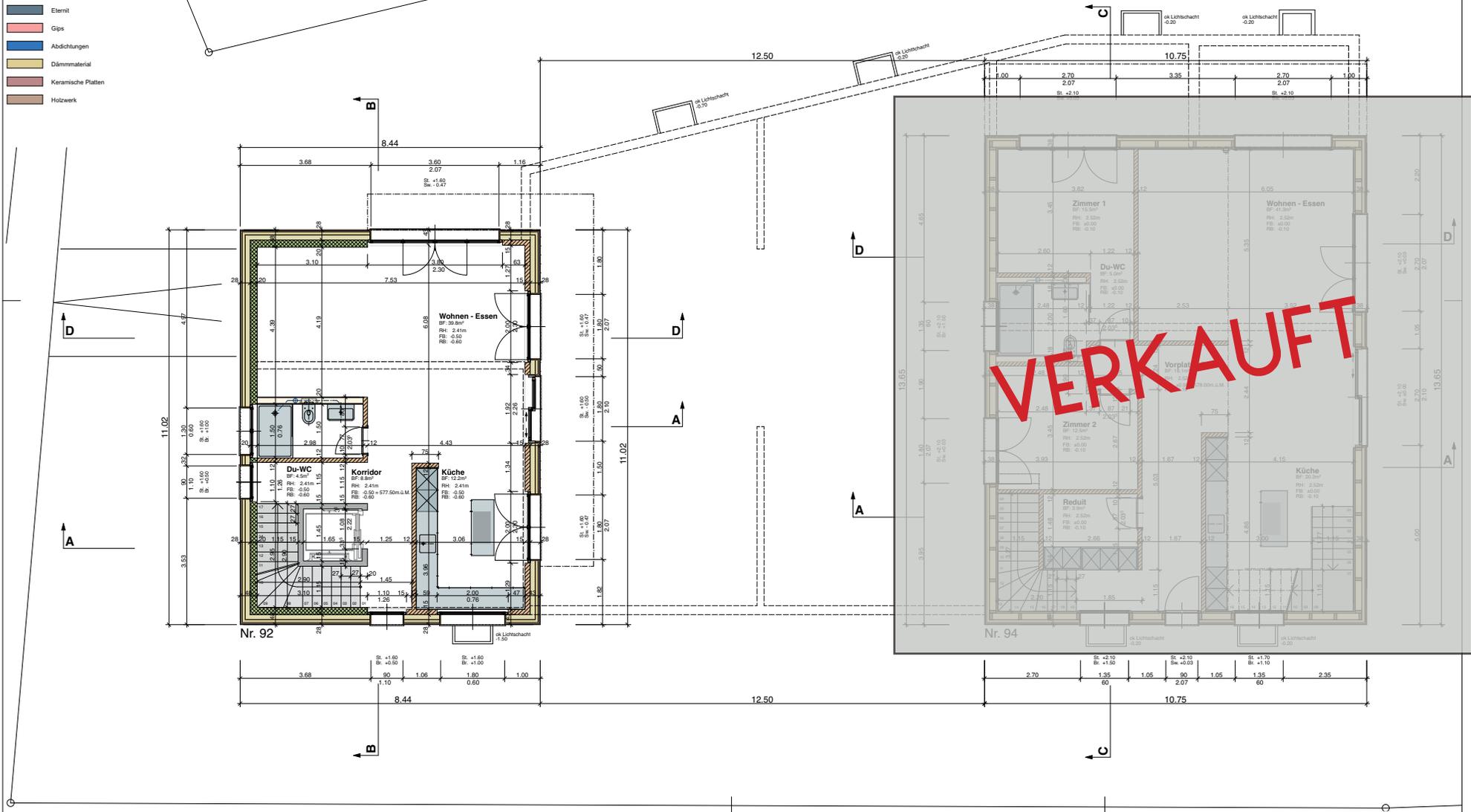
Grün- & Bepflanzungsfläche / Vorplatz

Fläche 331.92m²

Bauherrschaft:	Werren Architekten & Bauleitungen AG Königsstrasse 237, 3097 Liebefeld	Projekt-Nr.:	319023
		Plan-Nr.:	319023_02
Projektname:	Neubau von 2 Einfamilienhäusern Stationsstrasse 92+94, 3203 Mühleberg	Datum-Gez.:	20.11.2023 cvd
		Massstab:	1:50
Plannamen:	Grundriss Erdgeschoss	Grösse:	A1
		Revidiert:	
Architekt:	Werren Architekten & Bauleitungen AG Königsstrasse 237, 3097 Liebefeld www.werren-bauleitungen.ch	031 666 40 30 031 666 40 31 info@werren-bauleitungen.ch	

Sämtliche Masse sind Rohmasse ausser Masse auf Schwellen und Brüstungen:
Alle Masse müssen auf dem Bau kontrolliert werden, Abweichungen sind der Bauleitung unverzüglich zu melden.

-  Beton
-  Backstein
-  Kalksandstein
-  Eternit
-  Gips
-  Abdichtungen
-  Dämmmaterial
-  Keramische Platten
-  Holzwerk



1. OBERGESCHOSS

SCHLAFZIMMER & BADEZIMMER

Das 1. OG beeindruckt mit einer offenen Deckenuntersicht und teilweise 3m Raumhöhe. Es ist Lichtdurchflutet und verfügt über einen umlaufenden Balkon.

Schlafzimmer / Zimmer 1

Fläche Schlafen & Ankleide 22.84m²

Ankleide

Fläche Ankleide 4.50m²

Badezimmer

Fläche Badezimmer 7.40m²

Reduit / zusätzliches Badezimmer

Fläche Reduit / Zusätzliches Badezimmer 4.50m²

ZIMMER 2 & ZIMMER 3, DUSCHE-WC

Die beiden Nebenzimmer können ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer gestaltet werden. Die beiden Zimmer haben Flügeltüren mit Zugang auf den Balkon. Alle Räume verfügen über Bodenheizung mit Raumregulierung.

Sämtliche Innenwände sind nicht Tragend und können nach Ihren Wünschen umgestaltet werden (ausgenommen Bad)

Zimmer 2

Fläche Zimmer 2 10.10m²

Zimmer 3

Fläche Zimmer 2 10.60m²

Reduit / Liftschacht

Fläche Reduit / Liftschacht 2.39m²

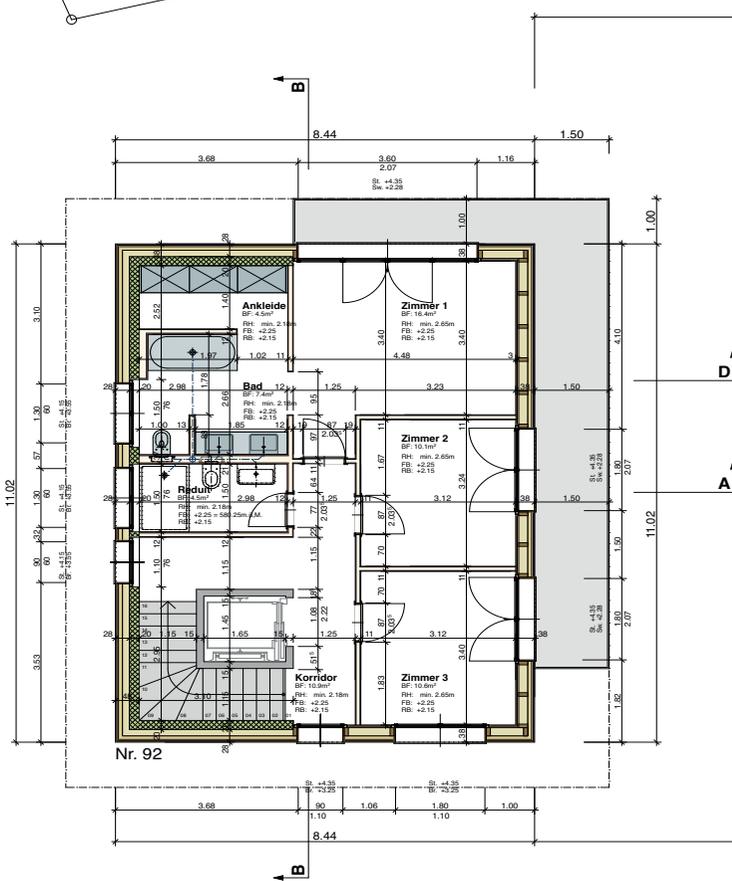
Treppenhaus

Fläche Treppenhaus & Flur 10.90m²

Bauherrschaft:	WerrenArchitekten & Bauleitungen AG Könizstrasse 237, 3097 Liebefeld	Projekt-Nr.:	319023
Projektname:	Neubau von 2 Einfamilienhäusern Stationsstrasse 92+94, 3203 Mühleberg	Plan-Nr.:	319023_03
Plannamen:	Grundriss Obergeschoss	Datum-Gez.:	20.11.2023 cval
Architekt:	Werren Architekten & Bauleitungen AG Könizstrasse 237, 3097 Liebefeld www.werren-bauleitungen.ch	Masstab:	1:50
		Grösse:	A1
		Revidiert:	
		031 666 40 30	
		031 666 40 31	
		info@werren-bauleitungen.ch	

Sämtliche Masse sind Rohmasse ausser Masse auf Schwellen und Brüstungen-
Alle Masse müssen auf dem Bau kontrolliert werden, Abweichungen sind der Bauleitung unverzüglich zu melden.

-  Beton
-  Backstein
-  Kalksandstein
-  Eternit
-  Gips
-  Abdichtungen
-  Dämmmaterial
-  Keramische Platten
-  Holzwerk



DATEN & FAKTEN

ECKDATEN

Verkaufsobjekt:	Neubau Einfamilienhaus
Adresse:	Stationsstrasse 92, 3203 Mühleberg
Parzellenummer	2033
Baujahr	2024 – 2025
Grundstück	466.93 m ²
Wohnhaus netto	176.00 m ²
Verkaufspreis	Richtpreis CHF 1'350'000 Der Zuschlag erfolgt grundsätzlich dem Meistbietenden. Die Zustimmung des Eigentümers bleibt vorbehalten.

BAULICHES

Fenster	Holz-Metall Fenster, 3-Fach Verglasung
Türen	Holztüren glatt, gestrichen
Kanalisation	Gemeindeanschluss
Versickerung	Im Gelände / Vorfluter
Frischwasser	Gemeindeanschluss
Spenglerarbeiten	Titan / Zink
Heizung	Wärmepumpe
Strom	Photovoltaik Typ Arres Indachsystem direkt auf das Dach installiert
Wärmeverteilung	Bodenheizung mit Raumregulierung
Cheminée	Schwedenofen nach Wahl Käufer Budget CHF 6'000.00
Küchenmöbel	Ausführung individuell Richtpreis inkl. Montage CHF 40'000.00

Genaue Informationen zur Konstruktion und baulichen Ausführung finden Sie im Dokument Baubeschrieb.

14

Material Board

Haus Nr. 92 + Haus Nr. 94

Projektname : Neubau von 2 EFH in Rosshäusern
Stationsstrasse 92 + 94
Gemeinde Mühleberg
319023

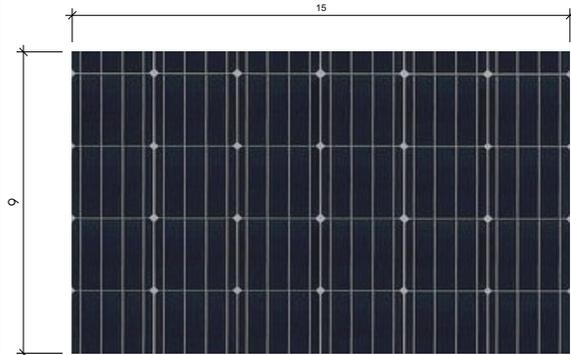
Projekt-Nr. **PROJEKT BAUGESUCH** MST. : 1:100 Datum 08.04.2021 / de

Die Grundeigentümer : Die Bauherrschaft : Der Architekt :

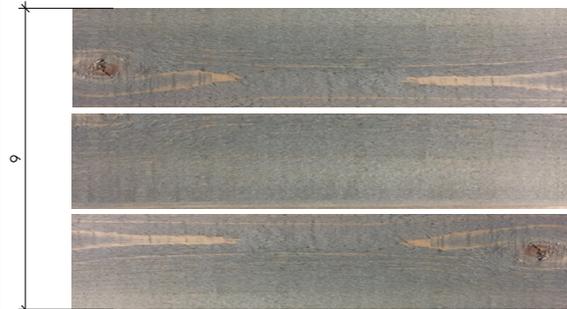
Stucki Matthias und Cornelia
Brüggelbachstrasse 58a
3176 Neuenegg

Werren Architekten & Bauleitungen AG
Königsstrasse 237 3097 Liebefeld
031 666 40 30
info@werren-bauleitungen.ch

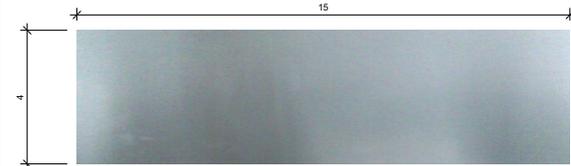
Werren Architekten & Bauleitungen AG
Königsstrasse 237 3097 Liebefeld
031 666 40 30
info@werren-bauleitungen.ch



D4 Dachdeckung:
PV-Anlage Typ. Arres Indachsystem
direkt auf Dachlattung montiert



H3 Holzschalung:
Impralan Greyback Vorvergrauung
(Lasur) Farbton: Nr. 600
Holzart: nordische Fichte Oberfläche:
sägeroh
(graues und verwitterungsähnliches
Aussehen.)



Sp7 Spenglerarbeiten / Kamine
Titan/Zink



S6 Staketengeländer
Stahl Farbton: Graphitgrau RAL 7024



D5 Dachdeckung:
Prefa Dachplatte R.16
Farbe: 02 P.10 anthrazit RAL 7016



K2 Konstruktionshölzer:
Impralan Greyback Vorvergrauung
(Lasur)
Farbton: Nr. 600 Holzart:
nordische Fichte Oberfläche:
sägeroh



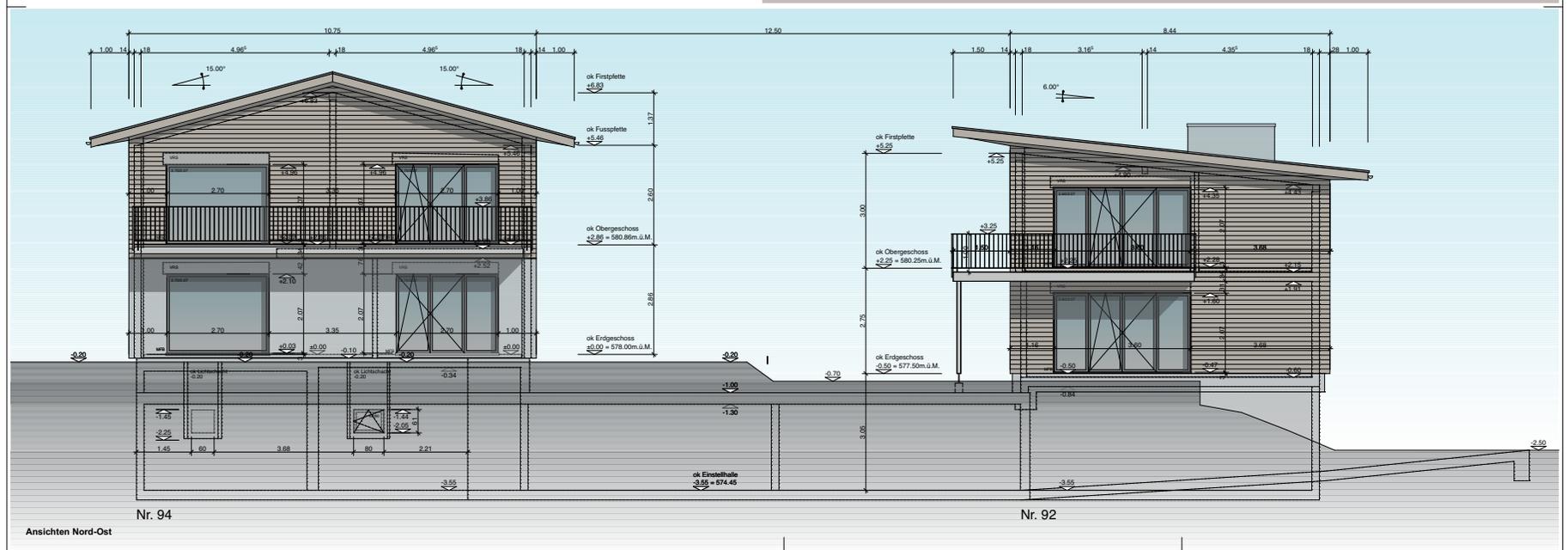
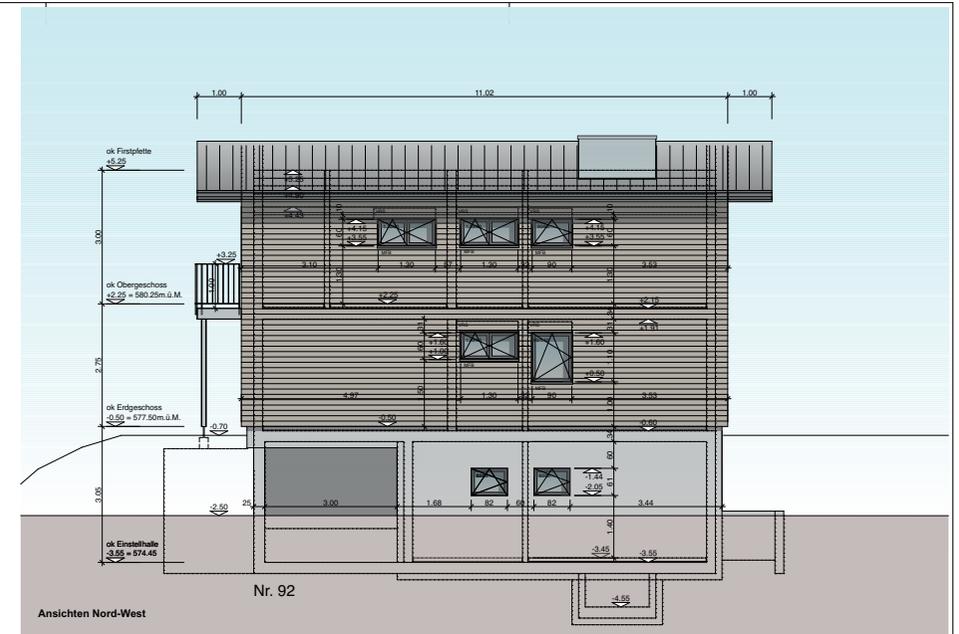
S1 Liftaufbau:
Mineralischer strukturierter
Aussenputz
Farbton: Graphitgrau RAL 7024
L1 Sockelbereich:
Mineralischer strukturierter
Aussenputz
Farbton: Graphitgrau RAL 7024

FASSADEN ANSICHTEN

Bauherrschaft:	WerrenArchitekten & Bauleitungen AG Könizstrasse 237, 3097 Liebefeld	Projekt-Nr.:	319023
		Plan-Nr.:	319023_07
Projektname:	Neubau von 2 Einfamilienhäusern Stationsstrasse 92+94, 3203 Mühleberg	Datum-Gez.:	20.11.2023 oval
		Massstab:	1:50
Planname:	Ansichten Nord-West Nr. 92 Nord-Ost Nr. 92 + Nr. 94	Grösse:	A1
		Revidiert:	
Architekt:	Werren Architekten & Bauleitungen AG Könizstrasse 237, 3097 Liebefeld www.werren-bauleitungen.ch	031 666 40 30	031 666 40 31
		info@werren-bauleitungen.ch	

Sämtliche Masse sind Rohmasse ausser Masse auf Schwellen und Brüstungen:
Alle Masse müssen auf dem Bau kontrolliert werden, Abweichungen sind der Bauleitung unverzüglich zu melden.

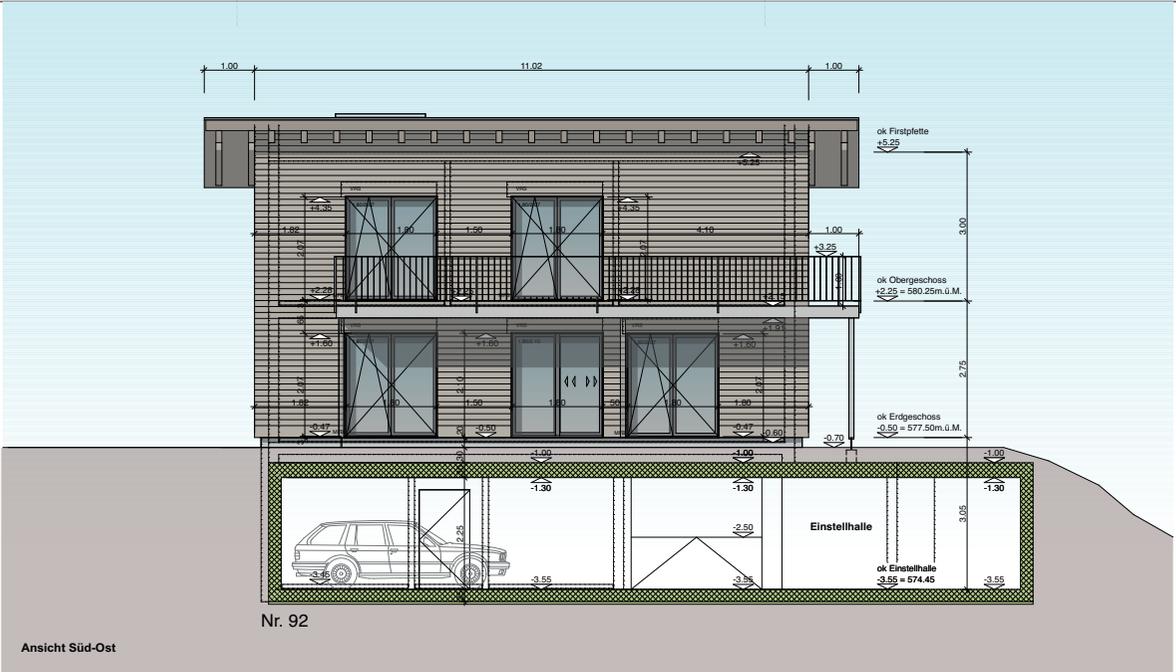
-  Beton
-  Backstein
-  Kalksandstein
-  Eternit
-  Gips
-  Abdichtungen
-  Dämmmaterial
-  Keramische Platten
-  Holzwerk



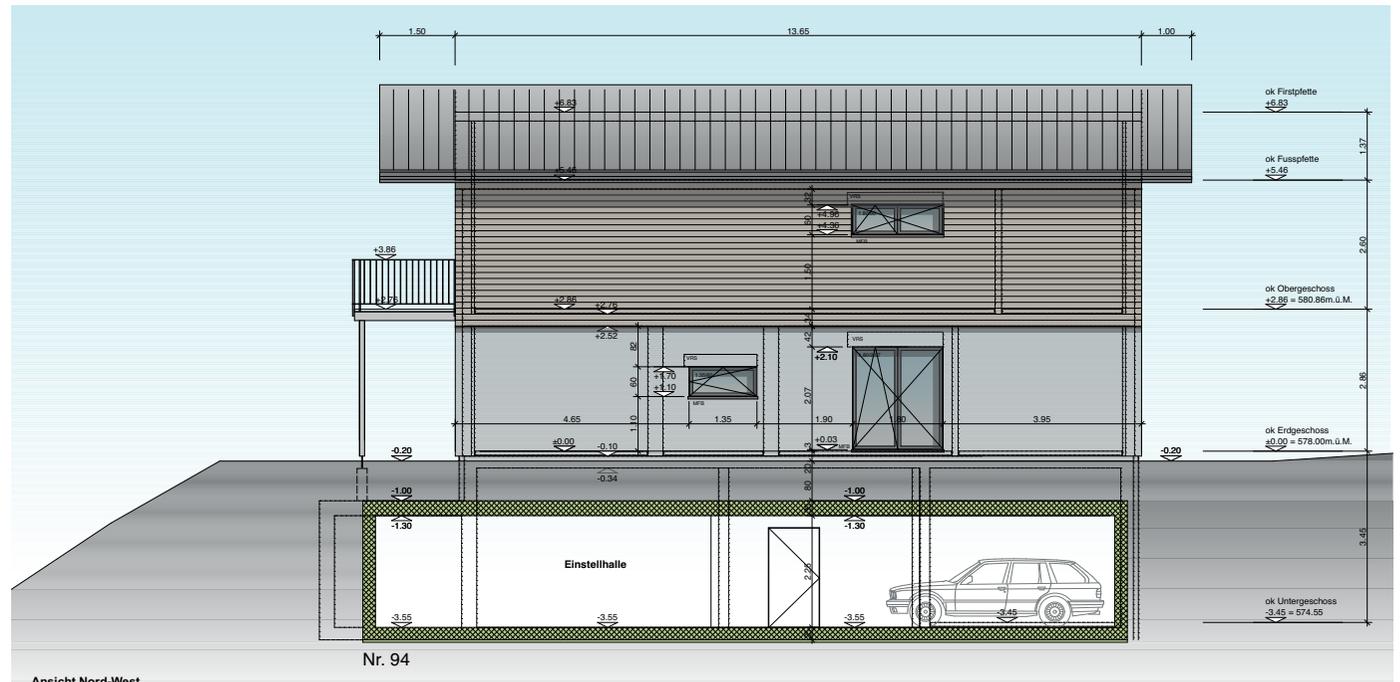
Bauherrschaft:	WerrenArchitekten & Bauleitungen AG Könizstrasse 237, 3097 Liebefeld	Projekt-Nr.	319023
		Plan-Nr.	319023_07
Projektname:	Neubau von 2 Einfamilienhäusern Stationsstrasse 92+94, 3203 Mühleberg	Datum-Gez.	20.11.2023 cvol
		Massstab	1:50
Plannamen:	Ansichten Süd-Ost Nr. 92 Nord-West Nr. 94	Grösse	A1
		Revidiert	
Architekt:	Werren Architekten & Bauleitungen AG Könizstrasse 237, 3097 Liebefeld www.werren-bauleitungen.ch	031 666 40 30 031 666 40 31 info@werren-bauleitungen.ch	

Sämtliche Masse sind Rohmasse ausser Masse auf Schwellen und Brüstungen-
Alle Masse müssen auf dem Bau kontrolliert werden, Abweichungen sind der Bauleitung unverzüglich zu melden.

-  Beton
-  Backstein
-  Kalksandstein
-  Eternit
-  Gips
-  Abdichtungen
-  Dämmmaterial
-  Keramische Platten
-  Holzwerk



Südost



DIE LAGE

GEMEINDE MÜHLEBERG

Der Neubau liegt in einem familiären Wohngebiet, umgeben von Wald und Wiesen.

Die Gemeinde Mühleberg liegt auf einem gewellten und bewaldeten Hochplateau und weist grosse Höhenunterschiede auf.

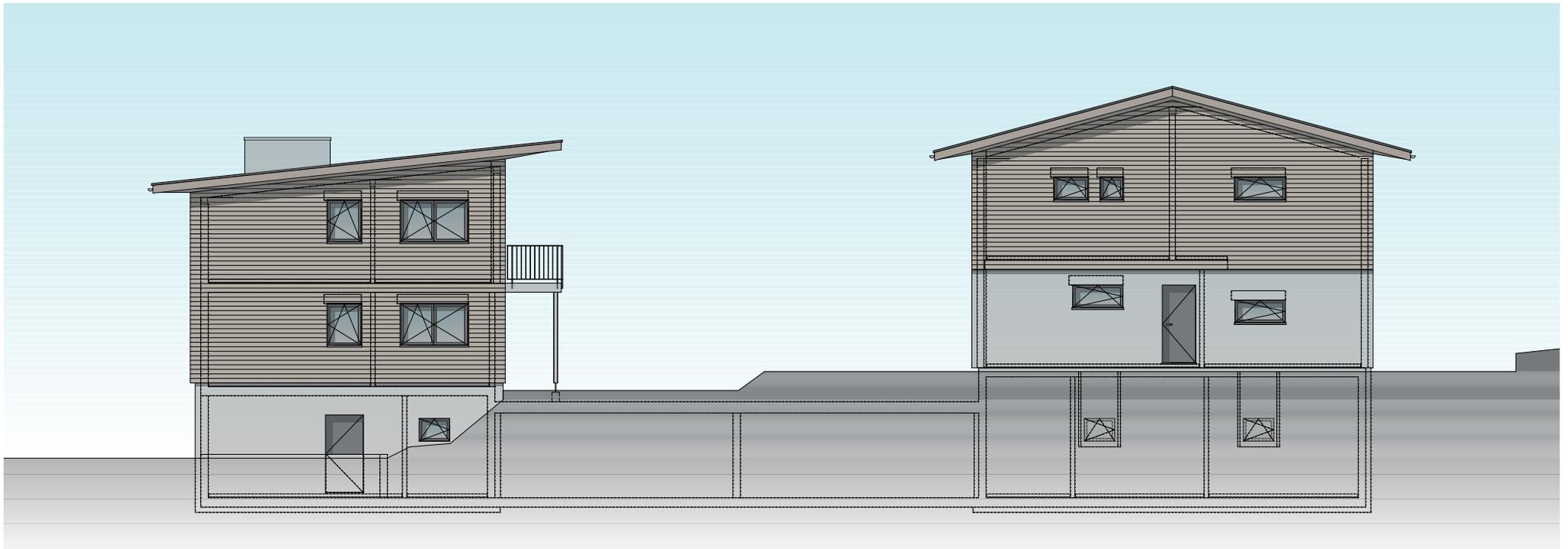
Der nahegelegene Wohlensee und die Aare bieten eine schöne Naherholung.

Trotz ländlichem Wohnen geniessen Sie eine kurze Distanz zu ÖV, dem Westside in Bern-Brünnen und auch die Stadt Bern ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Gemeinde Mühleberg zählt knappe 3'000 Einwohner und gilt als eher schwach besiedeltes ländliches Gebiet.

Im Norden bilden die Aare und der Wohlensee, im Westen die Saane, und im Osten der Forstwald die Gemeindegrenzen; auf der Südseite ist der Übergang fließend. Der höchste Punkt der Gemeinde liegt auf 710m.ü.M. (Stockern), der tiefste auf 464 m.ü.M. (Rewag). Nachbargemeinden sind Bern, Frauenkappelen, Neueneegg, Laupen, Radelfingen und Wohlen.

Das Kernkraftwerk Mühleberg wurde am 20. Dezember 2019 ausser Betrieb genommen und wird seither Rückgebaut.



SITUATIONSPLAN

GEMEINDE MÜHLEBERG
Baugesuch

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht rechtsgültig!

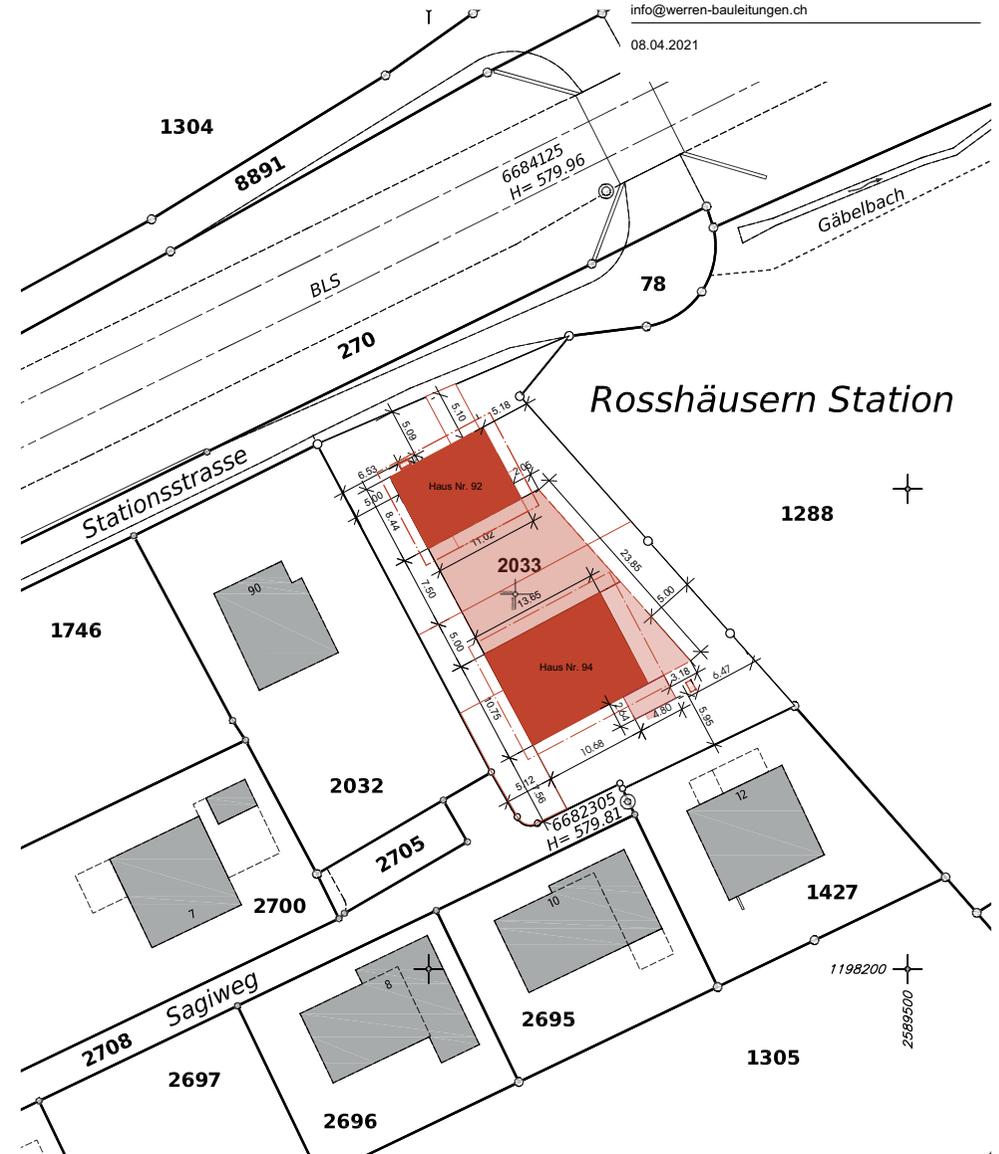
Die Grundeigentümer :
Stucki Matthias und Cornelia
Brüggelbachstrasse 58a
3176 Neueneegg

Die Bauherrschaft :
Werren Architekten & Bauleitungen AG
Könizstrasse 237 3097 Liebefeld
info@werren-bauleitungen.ch

Der Architekt:

Werren Architekten & Bauleitungen AG
Könizstrasse 237 3097 Liebefeld
info@werren-bauleitungen.ch

08.04.2021



bbp
geomatik

bbp geomatik ag
Murtenstrasse 5
Postfach
3177 Laupen

www.geozen.ch
bbp@geozen.ch
☎ 031 740 20 80



Für die Richtigkeit der Grundbuchplankopie
Der Nachführungsgeometer R. Moser

Ihr Eigenheim in Mühleberg – naturnah und nachhaltig wohnen

Für eine Besprechung kontaktieren Sie uns

031 666 40 30 | info@werren-bauleitungen.ch



WERREN

ARCHITEKTEN & BAULEITUNGEN AG