



WAS SIE ERWARTEN DÜRFEN

Inhaltsübersicht

6

Über Vobernova

14

Ausbaustandard

43

Wohnungsangebot

46

Konditionen
& Bemerkungen

10

Wabern bei Bern

28

Grundrisse

44

Kurzbaubeschrieb

48

Kontakt



DAS PROJEKT

Vobernova – *Elegant & modern.*

Der Name «Voberna» leitet sich aus dem Keltischen ab und bedeutet *laufendes Gewässer im Wald* – ein Tribut an die natürliche Landschaft, die Wabern prägt – gelegen zwischen Aare und Gurten.

Mit «Nova», dem lateinischen Wort für *neu*, unterstreicht der Name die zeitgemässe Architektur dieses Projekts.

Vobernova bietet eine ansprechende Wohnqualität kombiniert mit der hohen Lebensqualität, die Wabern als Wohnort auszeichnet.

Die moderne Architektur der Gebäude setzt auf nachhaltige Materialien und verbindet Holz und Glas zu einer harmonischen, naturnahen Ästhetik.

Die zwölf Wohnungen sind so entworfen, dass sie Privatsphäre und Komfort bieten. Sie verfügen über grosse Terrassen, die den Wohnbereich ins Grüne erweitern.

Die Ausstattung der Innenräume ist hochwertig und auf moderne Bedürfnisse abgestimmt.

Das Projekt ist ideal für diejenigen, die Naturverbundenheit mit städtischem Komfort verbinden möchten und setzt auf eine Bauweise, die sowohl nachhaltig als auch landschaftsfördernd ist.



12 exklusive
Eigentums-
wohnungen
in Wabern

VOBER



NOVA

Der Name Wabern wird auf die Kelten zurückgeführt. So hiess Wabern früher «Voberna», was auf keltisch *laufendes Gewässer im Wald* bedeutet.

Mit «Nova», dem lateinischen Wort für *neu* unterstreicht der Name die zeitgemässe Architektur dieses Projekts.



DIE LAGE

Zuhause zwischen *Aare & Gurten.*

In Wabern bei Bern, einem beliebten Teil von Köniz, entsteht ein anspruchsvolles Bauprojekt, das sich harmonisch in die idyllische Umgebung zwischen der Aare und dem Gurten einfügt.

Wabern bei Bern ist ein lebendiges Viertel, das eine attraktive Mischung aus Gastronomie, vielfältigen Kinderbetreuungsmöglichkeiten, und einer breiten Palette an Sport- und Freizeitaktivitäten bietet.


VOBERNOVA



2

Gehminuten zur geplanten
Tramstation *Bächtelenpark*
(Baustart voraussichtlich ab 2026)

4

Gehminuten zum ALDI an der
Seftigenstrasse 310

4

Minuten mit dem Auto
oder Fahrrad ins Wabern Zentrum
mit Coop, Post, Drogerie, etc.

5

Minuten mit dem
Fahrrad zur Aare und in die Badi

10

Minuten mit dem Auto
oder dem öV nach Bern

15

Minuten zu Fuss zu Schulen
und Kindergärten



Bushaltestelle



Tramhaltestelle



Einkaufen



Kindergarten



Schule



DER AUSBAUSTANDARD

Natur trifft auf exklusiven Wohnkomfort



DER AUSBAUSTANDARD

Badezimmer & Küchen

Die Badezimmer sind mit modernen Sanitärarmaturen, eleganten Fliesen und durchdachten Details wie begehbaren Duschen ausgestattet. Jede Wohnung verfügt zudem über einen Waschturm.

In den Küchen erwarten Sie hochwertige Einbaugeräte, stilvolle Arbeitsflächen und massgefertigte Schränke, die Funktionalität und Design perfekt vereinen.

Budgetpreise Sanitärapparate

3.5 Zimmer Wohnung	CHF 20'000
4.5 Zimmer Wohnung	CHF 30'000

Budgetpreise Küchenanlagen

3.5 Zimmer Wohnung	CHF 30'000
4.5 Zimmer Wohnung	CHF 40'000





DER AUSBAUSTANDARD

Technologie & Komfort

Jede Wohnung ist mit modernster Haustechnik ausgerüstet:

Darunter elektrische Storen und Markisen für mühelose Lichtsteuerung und Privatsphäre.

Intelligente Heizsysteme sorgen für eine effiziente und komfortable Wärmeverteilung, während die fortschrittlichen Lüftungssysteme ein stets frisches Raumklima garantieren.

Budgetpreise Bodenbeläge

Parkett*	CHF	100/m ²
Keramische oder Feinsteinzeugplatten in Nasszellen	CHF	80/m ²

* Die Verlegearbeiten sind im Kaufpreis enthalten.



DER AUSBAUSTANDARD

Wintergärten & Terrassen

Die Wintergärten und Terrassen mit hochwertigem Holzrostboden bieten nicht nur Privatsphäre, sondern laden auch zum Verteilen und Entspannen ein – mit einer einzigartigen Aussicht.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über einen Garten und haben somit ein direktes Tor in die grüne Idylle.

«Wo mir sy, isch *Heimat*,
nit wo mir här *chömmme*.»

– MANI MATTER



DAS WOHNUNGSANGEBOT

Natürliches Wohnen vor *Berns Toren*





2

Mehrfamilien-
häuser

12

Eigentums-
wohnungen

6

3½-Zimmer-
Wohnungen

6

4½-Zimmer-
Wohnungen

15

Tiefgaragenplätze

140

m² Solarpanels



Haus A



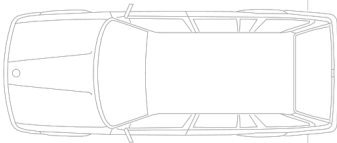
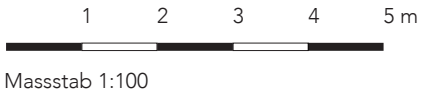
Haus B

Erdgeschoss



Wohnung A1		RESERVIERT
Zimmer	3.5	
Wohnfläche	85.45 m²	
Gartensitzplatz	Ja	
Wintergarten & Terrasse	Ja	

Wohnung A2		RESERVIERT
Zimmer	4.5	
Wohnfläche	129.45 m²	
Gartensitzplatz	Ja	
Wintergarten & Terrasse	Ja	

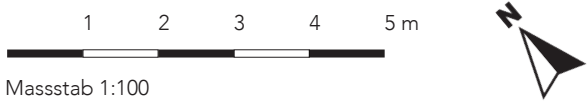


1. Obergeschoss



Wohnung A3	RESERVIERT
Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.45 m²
Wintergarten & Terrasse	Ja

Wohnung A4	RESERVIERT
Zimmer	4.5
Wohnfläche	124.45 m²
Wintergarten & Terrasse	Ja



2. Obergeschoss



Wohnung A5	
RESERVIERT	
Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.45 m²
Wintergarten & Terrasse	Ja

Wohnung A6	
RESERVIERT	
Zimmer	4.5
Wohnfläche	124.45 m²
Wintergarten & Terrasse	Ja

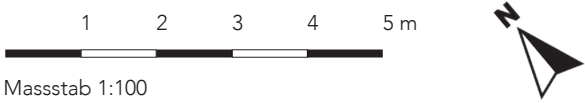


Erdgeschoss

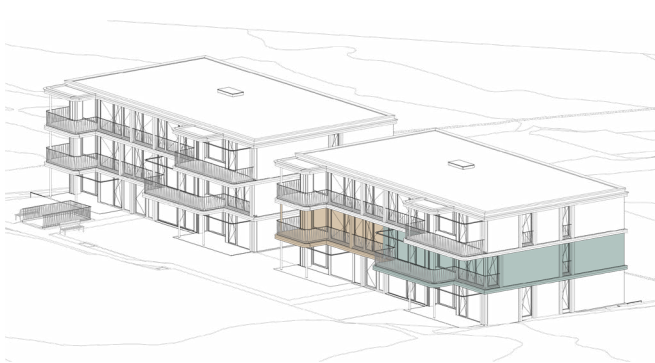


Wohnung B1	RESERVIERT
Zimmer	3.5
Wohnfläche	85.90 m²
Gartensitzplatz	Ja
Wintergarten & Terrasse	Ja

Wohnung B2	RESERVIERT
Zimmer	4.5
Wohnfläche	129.10 m²
Gartensitzplatz	Ja
Wintergarten & Terrasse	Ja

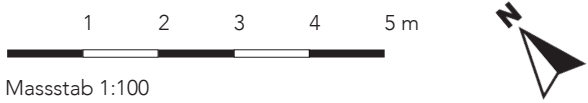


1. Obergeschoss



Wohnung B3		RESERVIERT
Zimmer	3.5	
Wohnfläche	98.90 m²	
Wintergarten & Terrasse	Ja	

Wohnung B4		RESERVIERT
Zimmer	4.5	
Wohnfläche	124.10 m²	
Wintergarten & Terrasse	Ja	

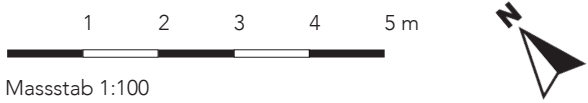


2. Obergeschoss

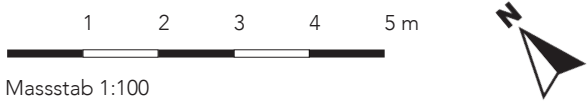
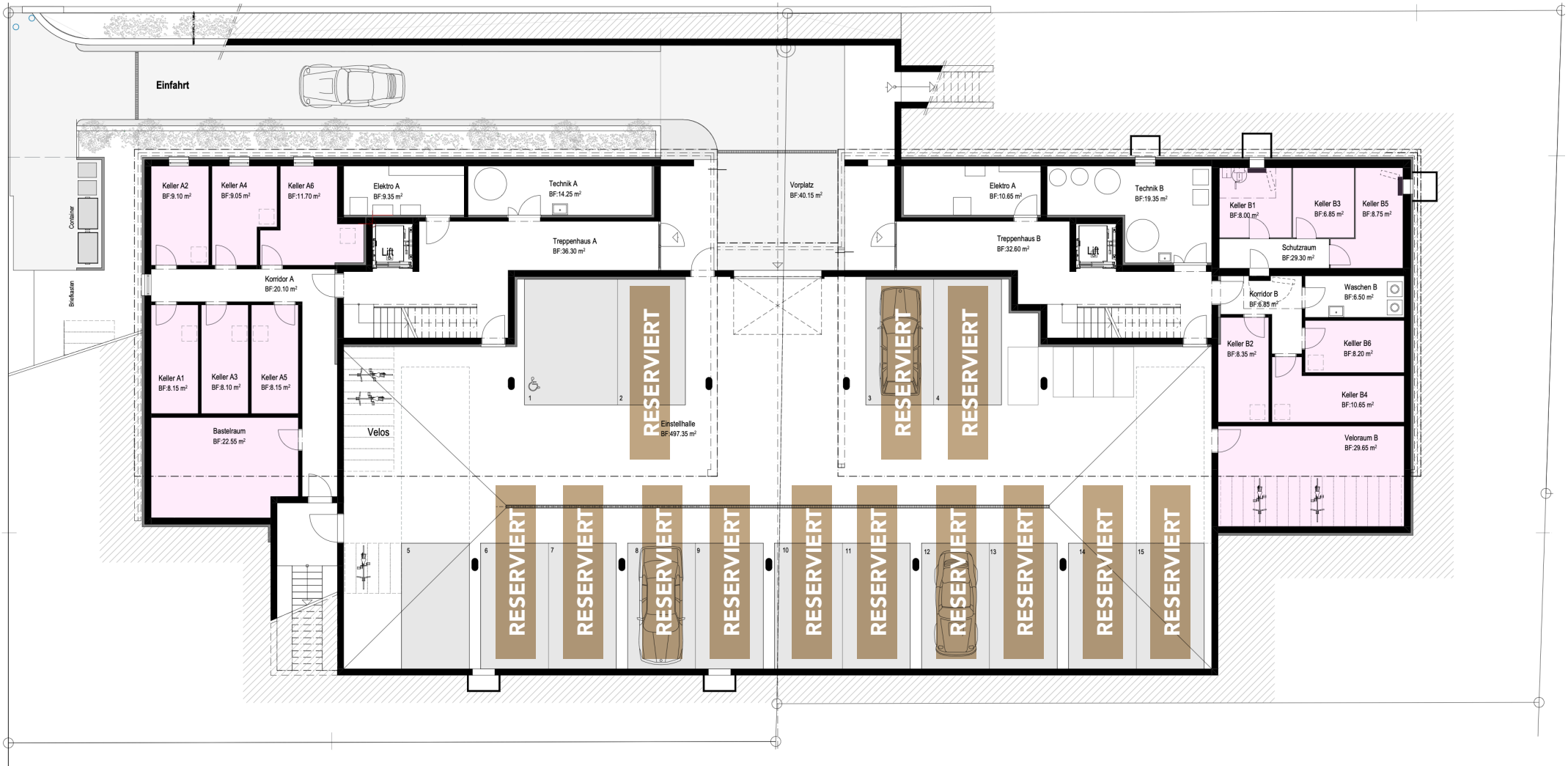


Wohnung B5	RESERVIERT
Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.90 m²
Wintergarten & Terrasse	Ja

Wohnung B6	RESERVIERT
Zimmer	4.5
Wohnfläche	124.10 m²
Wintergarten & Terrasse	Ja



Untergeschoss



Massstab 1:100

Garagenparkplätze

Anzahl 15 Stück

Bastelraum Haus A

Fläche 22.55 m²

RESERVIERT

Kellerabteil pro Wohnung

Fläche 6.85 m² - 11.70 m²





Die Wohnungen *im Überblick*

HAUS	NR.W	GESCHOSS		ZIMMER	WOHNFLÄCHE*	AUSSENRAUM
A	A1	EG	RESERVIERT	3.5	85.45 m²	18.25 m²
A	A2	EG	RESERVIERT	4.5	129.45 m²	18.65 m²
A	A3	1. OG	RESERVIERT	3.5	98.45 m²	10.95 m²
A	A4	1. OG	RESERVIERT	4.5	124.45 m²	18.50 m²
A	A5	2. OG	RESERVIERT	3.5	98.45 m²	10.95 m²
A	A6	2. OG	RESERVIERT	4.5	124.45 m²	18.45 m²
B	B1	EG	RESERVIERT	3.5	85.90 m²	18.25 m²
B	B2	EG	RESERVIERT	4.5	129.10 m²	18.65 m²
B	B3	1. OG	RESERVIERT	3.5	98.90 m²	10.95 m²
B	B4	1. OG	RESERVIERT	4.5	124.10 m²	18.50 m²
B	B5	2. OG	RESERVIERT	3.5	98.90 m²	10.95 m²
B	B6	2. OG	RESERVIERT	4.5	124.10 m²	18.45 m²
A	UG		RESERVIERT	Bastelraum	22.50 m²	
A & B	UG			Tiefgaragenplatz		

* Wohnfläche = Nettowohnfläche innerkant Aussenwände, exkl. Innenwände und Steigzonen.

Kurzbaubeschrieb

Allgemein

Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und werden mittels Lifte erschlossen.
Die Parkierung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt in der Tiefgarage.
Geräumiger, gut zugänglicher Veloraum.
Grosszügiger Keller pro Wohnung.

Konstruktion

Dach: Flachdach als Warmdach, extensiv begrünt mit Photovoltaikanlage
Fassade: vertikale Holzlamellen / Keramik / Eternit hinterlüftet
Fenster: Fenster in Holz-Metall, Isolierverglasung nach Energienachweis
Sonnenschutz: Verbundraffstoren, Ausstellmarkisen, Elektroantrieb

Heizsystem

Wärmeerzeugung durch Erdsonden-Wärmepumpe.

Oberflächen

Bodenbeläge in Parkett und/oder Platten.
Wände in Abrieb, in den Nasszellen Abrieb und Platten.
Decken in Weissputz.

Heizung

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bodenheizung mit separater Regelung über Raumthermostaten für jeden Raum.
Separate Wärmezählung pro Wohnung mit Zentralablesung.

Sanitär

Lieferung der Sanitärapparate nach Auswahl der Käufer. Budgetpreis brutto inkl. MwSt. und exkl. Montage:

3.5 Zimmer Wohnung: CHF 20'000.-
4.5 Zimmer Wohnung: CHF 30'000.-

Die Montage der Apparate gemäss Standardbemusterung ist im Wohnungspreis enthalten. Die Lieferung und Montage von Waschmaschine und Trockner als Turm. Budgetpreis brutto inkl. MwSt. CHF 2'500.-

Elektrisch

Einbauspots befinden sich im Entrée- und Küchen-Bereich. In den Zimmern und im Wohnbereich sind Anschlüsse für Deckenleuchten vorhanden. Für Stehleuchten ist in den Zimmern und im Wohnzimmer jeweils eine Steckdose über einen Schalter bedienbar.
Auf den Terrassen jeweils ein Einbauspot.
In den Wohnungen ist eine stern-förmige Multimedia-Installation vorgesehen.
Wohnzimmer: 1 OTO-Dose / 2 UKV-Anschlüsse, Elternzimmer: 1 UKV-Anschluss, Restliche Zimmer: Leerrohr.

Küche

Budgetpreis netto, inkl. MwSt., körper-schallhemmender Montage, Abdeckung, LED- Unterbauleuchten und Rückwand:

3.5 Zimmer Wohnung: CHF 30'000.-
4.5 Zimmer Wohnung: CHF 40'000.-

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren mit Spion, Dreipunkteverriegelung und Sicherheitslangschild. Innentüren lackiert, mit Metallzarge, stumpf einschlagend. Lieferung und Montage von Garderobemöbel.

Bodenbeläge

Sämtliche Bodenbeläge in Parkett oder Platten. Materialpreis brutto, inkl. MwSt. Wohnen, Essen, Küche, Zimmer, Entrée: Parkett: CHF 100.-/m²
Nasszellen: Platten: CHF 80.-/m². Die Verlegearbeiten sind im Kaufpreis enthalten. Dusch-, Badewannenbereich und Wände mit Apparaten raumhoch (Übrige Wände Abrieb).

Wintergärten & Terrassen

Holzrost auf Stelzlager verlegt.
Materialpreis brutto, inkl. MwSt: CHF 50.-/m².

Konditionen & Bemerkungen

Konditionen Eigentumsantritt

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung: CHF 20'000.-
- 20% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages.
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.
- Der Bezug erfolgt ca. 20 – 24 Monate nach Baustart.
- Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.
- Käuferwünsche zahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Eigentumsübertragung.

Generell

Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:125 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Messabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Masse- und m2-Angaben sind Cirka-Masse.

Wohnfläche = Nettowohnfläche innerkant Aussenwände, exkl. Innenwände und Steigzonen.

Baubeschrieb / Änderungen

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem 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 Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Individuelle Änderungen kann die Käuferschaft an ihrer Wohnung je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung sowie die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Handänderungskosten

Die Handänderungskosten (Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren, Notariatskosten) werden vollumfänglich von der Käuferschaft bezahlt. Das beauftragte Notariat wird die Käuferschaft bei Zustellung eines Vertragsentwurfes über die voraussichtlichen Kosten orientieren.

Hinweise zur Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer auf der Wohnung bzw. dem Haus kann bis zu einem Kaufpreis von maximal **CHF 800'000.-** gestundet werden, sofern die Käuferschaft beabsichtigt, die erworbene Wohnung bzw. das Haus spätestens **innerhalb eines Jahres** nach Grundstückserwerb (Eigentumsübergang) als **Hauptwohnsitz** zu begründen und diesen während mindestens **zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken** zu nutzen.

Wichtig: Eine Stundung der Handänderungssteuer ist nicht möglich für:

- Einstellhallenplätze
- Reglementarische Sondernutzungsrechte an Einstellhallenplätzen, Parkplätze oder Bastelräumen

Für den entsprechenden Kaufpreisanteil dieser Positionen ist die **Handänderungssteuer von 1,8 % geschuldet.**

Bitte beachten Sie zudem, dass für die Errichtung der Register-Schuldbriefe zusätzliche Kosten anfallen, die zu Lasten der Käuferschaft gehen.

WÜNSCHEN SIE EINE PERSÖNLICHE BERATUNG?

Ich helfe Ihnen gerne *weiter*



BERATUNG & VERKAUF

**Ramon Herren | Geschäftsführer
Immo-Baukonzept Murten GmbH**

Dipl. Bauprojekt- und
Immobilienmanager NDS HF

Bernstrasse 30
CH-3280 Murten

+41 (0) 79 388 97 63
ramon.herren@immobaukonzept.ch
www.immobaukonzept.ch

Ramon Herren, dipl. Bauprojekt- und Immobilienmanager NDS HF, ursprünglich gelernter Maurer, verfügt über langjährige Erfahrung im Bauwesen. Er ist mit der Theorie und Praxis der Immobilienbranche in all ihren Aspekten vom Bauen bis zur Bewirtschaftung und dem Verkauf bestens vertraut.

Ramon Herren freut sich darauf, interessierte Käuferinnen und Käufer dieses hochwertige und einzigartige Neubauprojekt persönlich im Detail vorzustellen – kompetent, engagiert und mit viel Gespür für Mensch und Immobilie.

KONTAKT

Das VOBERNOVA *Projektteam*

SGFE

BAUHERRSCHAFT

**Schweizerische Gesellschaft
für Eigenheime AG**

Lerchentalstrasse 21
CH-9016 St. Gallen

+41 (0) 71 999 93 93
info@sgfe.ch
www.sgfe.ch



PROJEKTMANAGEMENT

Creodom AG

Marktgasse 37
CH-8400 Winterthur

+41 (0) 52 266 06 46
info@creodom.ch
www.creodom.ch

architekturgmbh

ARCHITEKTUR & BAULEITUNG

Architektur GmbH

Schützenmattweg 10
CH-2560 Nidau

+41 (0) 32 333 17 77
info@architekturgmbh.ch
www.architekturgmbh.ch

