

# Wohnen mit Charme



le jardin

Gampelen

EIGENTUMS - UND MIETWOHNUNGEN



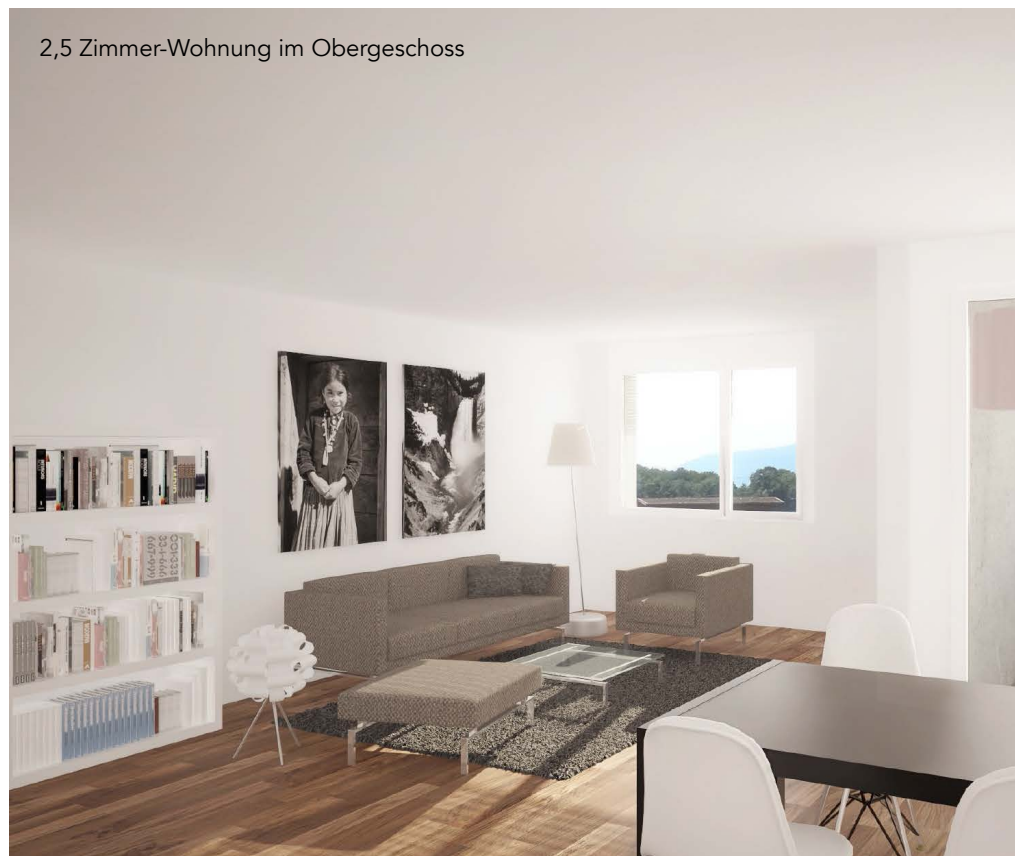
m+m anker  
immobilien

# Charme

4,5 Zimmer-Gartenwohnung



2,5 Zimmer-Wohnung im Obergeschoss



# le jardin

## EIGENTUMS - UND MIETWOHNUNGEN

5 GAMPELEN

6 SITUATIONSPLAN

7 ERHOLUNG

8 LE JARDIN

9 EMOTIONEN

10 ERDGESCHOSS

11 OBERGESCHOSS

12 ATTIKA

13 UNTERGESCHOSS

14 AUSFÜHRUNG

15 KONTAKTE





# Gampelen



## KLEINES IDYLL MIT GROSSEM CHARAKTER

Die Gemeinde Gampelen liegt am westlichen Ende des Kantons Bern, eingebettet zwischen Neuenburger-see und Jolimont.

Der Zihlkanal bildet die Gemeinde- und zugleich die Sprachgrenze zur französischen Schweiz.

Bei einer Gesamtfläche von 1'278 Hektaren zählt Gampelen rund 830 Einwohner.

Das Dorf hat einen ländlichen Charakter und ist seit dem Bau der Umfahrungsstrasse vom Durchgangsverkehr befreit. Dank einer idealen Verkehrsanbindung sind die folgenden Städte innert kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar:

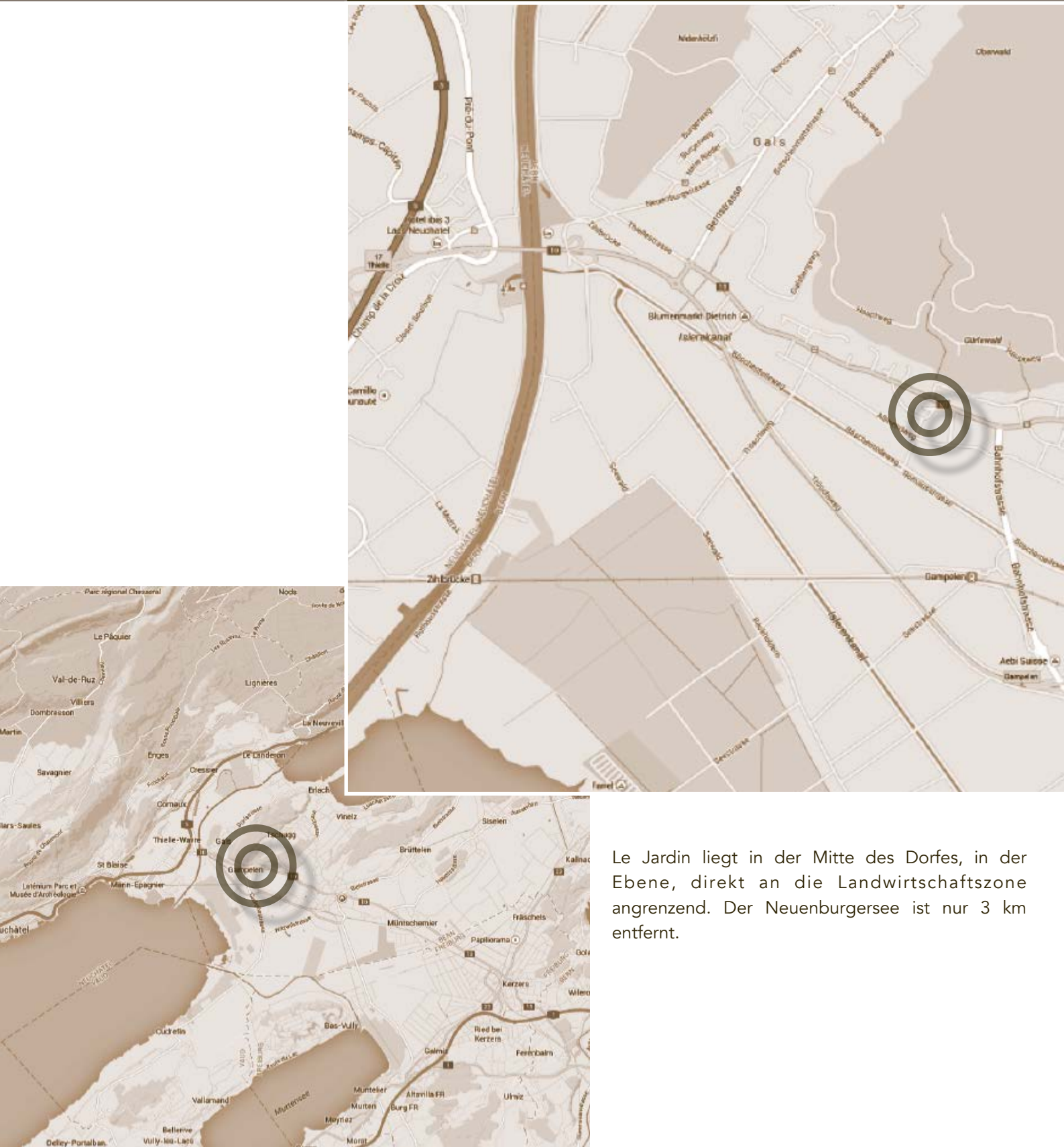
Neuchâtel:	12 Min. / 11 km
Bern:	30 Min. / 35 km
Biel:	25 Min. / 25 km
Murten:	15 Min. / 14 km

Das Dorf liegt an der Bahnlinie Bern-Neuenburg. Der Bahnhof ist zu Fuss in 10 Minuten oder bequem mit dem Fahrrad (850 m) erreichbar.

Mit einem Steuersatz von 1,29 % (Stand August 2015) gehört Gampelen zu den steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Bern.



# Situationsplan



Le Jardin liegt in der Mitte des Dorfes, in der Ebene, direkt an die Landwirtschaftszone angrenzend. Der Neuenburgersee ist nur 3 km entfernt.

# Erholung

## NAHERHOLUNG

Der Jolimont im Norden und das Grosse Moos im Süden:  
Das Naherholungsgebiet liegt direkt vor der Haustüre.

Gampelen liegt im Seeland, am südlichen Fusse des Jolimonts. Dies ist ein 600 m hoher, bewaldeter Hügel, der sich in Richtung Norden bis nach Erlach zum Bielersee erstreckt.

Südlich vom Dorfrand beginnt das Grosse Moos. Ein besonders fruchtbares Gebiet, in dem rund 60 verschiedene Gemüse angebaut werden. Die unzähligen Wege laden ein zur Velo- oder Inlineskating-Tour.

Vor den Ufern des Neuenburgersees beginnt das Natur- und Vogelschutzgebiet Fanel. Das Fanel zählt über 300 Vogelarten und ist ein Schutzreservat von nationaler und europäischer Bedeutung.

Der TCS Camping Gampelen befindet sich mitten im Naturschutzgebiet Fanel. Über den Holzsteg erreicht man bequem den flach abfallenden See.



# le jardin

## WILLKOMMEN DAHEIM

Das Haus beherbergt insgesamt sieben Wohnungen, die alle nach Westen oder Süden ausgerichtet sind. Dadurch geniessen Sie eine herrliche Fernsicht - der Blick geht in Richtung Neuenburg bis ins Val de Travers - die Sonnenuntergänge im Jura lassen jedes Herz höher schlagen. Wunderbare Stimmungsbilder sind zu jeder Jahreszeit garantiert.

Grosszügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume, grosse Verglasungen, geräumige Balkone, Reduits, teilweise mit einem separaten Aussenreduit - dies sind die unverkennbaren Merkmale von le jardin.

Ob Sie als Paar oder alleine, im jungen, mittleren oder reiferen Alter leben, Ihre Wohnung mit offener Küche und schönem Wohnbereich ist in jedem Fall ein wunderbarer Rückzugsort. Sie lässt sich je nach Stimmung in eine Oase der Ruhe, aber auch in einen Ort der Geselligkeit verwandeln.





# Emotionen

## ARCHITEKTUR

Originelle Grundrisse, Privatsphäre und viel Individualität sind die Hauptmerkmale.

Alle 4,5 Zimmer-Wohnungen haben eine grosse, offene Küche mit Koch- oder Spülinsel. Badezimmer mit Fenster, eine separate Dusche/WC sowie je ein Innen- und Aussenreduit. Grosszügige, gedeckte Sitzplätze (Gartenwohnungen mit direktem Zugang zum Garten). In allen Wohnungen werden Garderobenschränke eingebaut.

Die 3,5 Zimmer-Wohnungen haben eine grosse, offene Küche mit Koch- oder Spülinsel. Badezimmer mit Fenster, eine separate Dusche/WC. Grosszügige, gedeckte Sitzplätze.

Die 2,5 Zimmer-Wohnungen haben eine offene Küche sowie Badezimmer (Attikawohnung zusätzlich mit Gäste WC). Grosszügige, gedeckte Sitzplätze.



# Erdgeschoss

## GRUNDRISS

Wohnung 010, in gelb:  
4,5 Zimmer-Gartenwohnung mit 125 m<sup>2</sup>,  
einem grossen Sitzplatz Balkon und einer  
Ausrichtung nach Westen hin.

Wohnung 020, in rot:  
4,5 Zimmer-Gartenwohnung mit 132 m<sup>2</sup>,  
einem grossen Sitzplatz und einer  
Ausrichtung nach Süden und Westen hin.



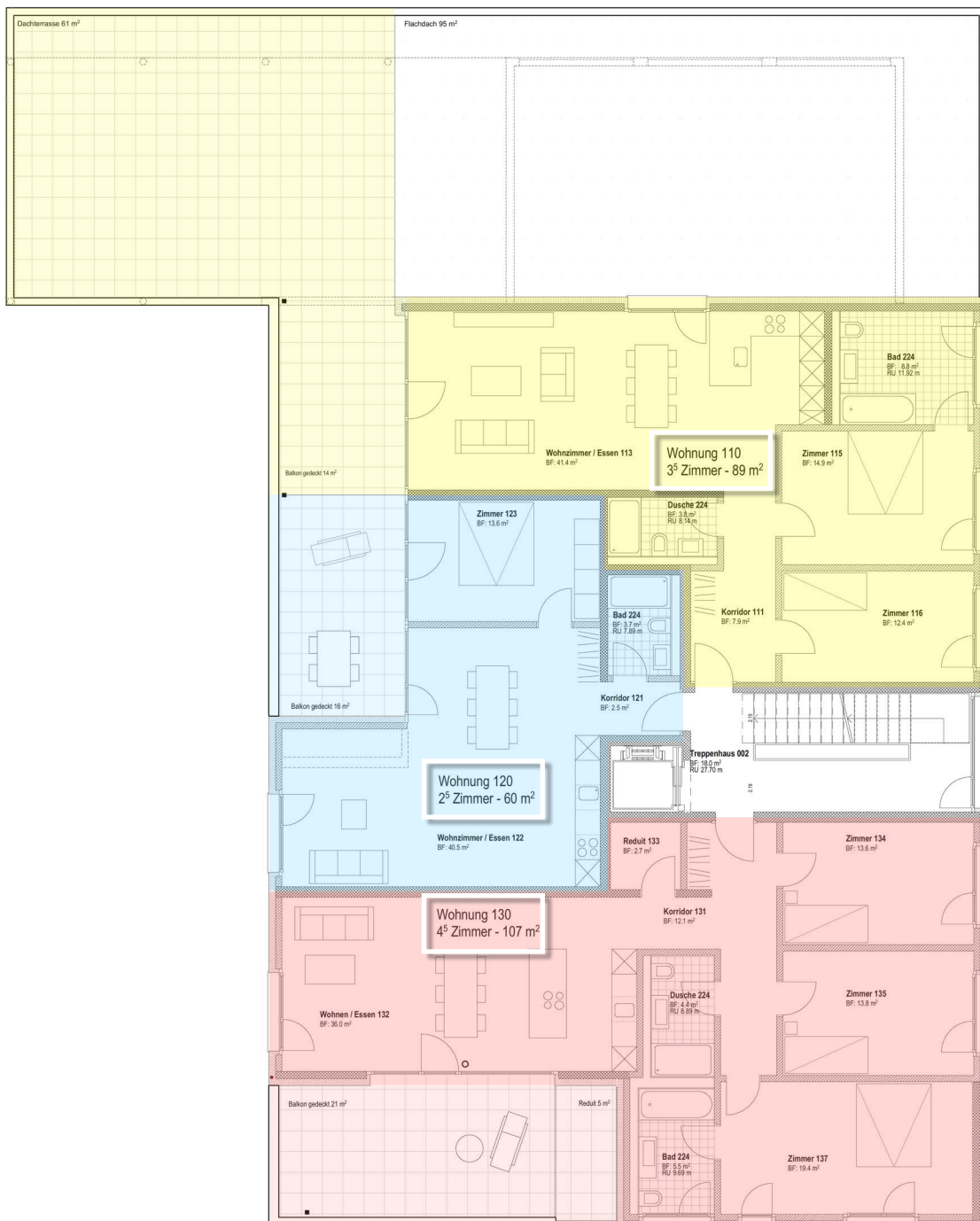
# Obergeschoss

## GRUNDRISS

Wohnung 110, in gelb:  
3,5 Zimmer-Wohnung mit 89 m<sup>2</sup>,  
Ausrichtung nach Westen.  
Zusätzlich zum gedeckten Balkon gibt es  
eine riesige, offene Sonnenterrasse.

Wohnung 120, in blau:  
2,5 Zimmer-Wohnung mit 60 m<sup>2</sup>, mit  
gemütlichem Balkon und einer Ausrichtung  
nach Westen hin.

Wohnung 130, in rot:  
4,5 Zimmer-Wohnung mit 107 m<sup>2</sup>, mit  
grossem Balkon und einer Ausrichtung nach  
Süden und Westen hin.

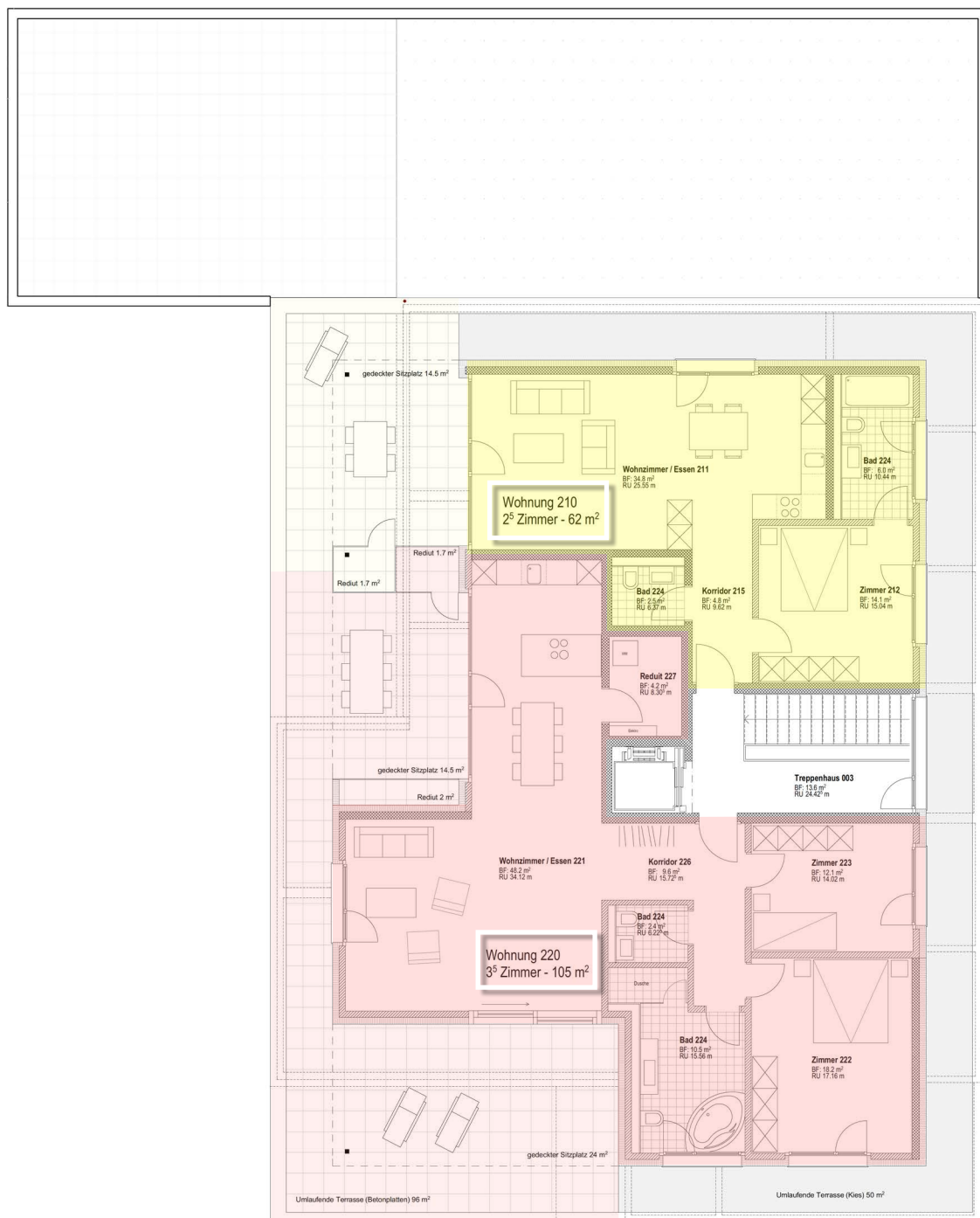


# Attika

## GRUNDRISS

Wohnung 210, in gelb:  
2,5 Zimmer-Wohnung mit 62 m<sup>2</sup>, einem  
gedeckten Sitzplatz mit Reduit sowie eine  
offene Sonnenterrasse mit einer Ausrichtung  
nach Westen hin.

Wohnung 220, in rot:  
3,5 Zimmer-Wohnung mit 105 m<sup>2</sup>, mit zwei  
gedeckten Sitzplätzen mit Reduits sowie eine  
offene Sonnenterrasse mit einer Ausrichtung  
nach Süden und Westen hin.



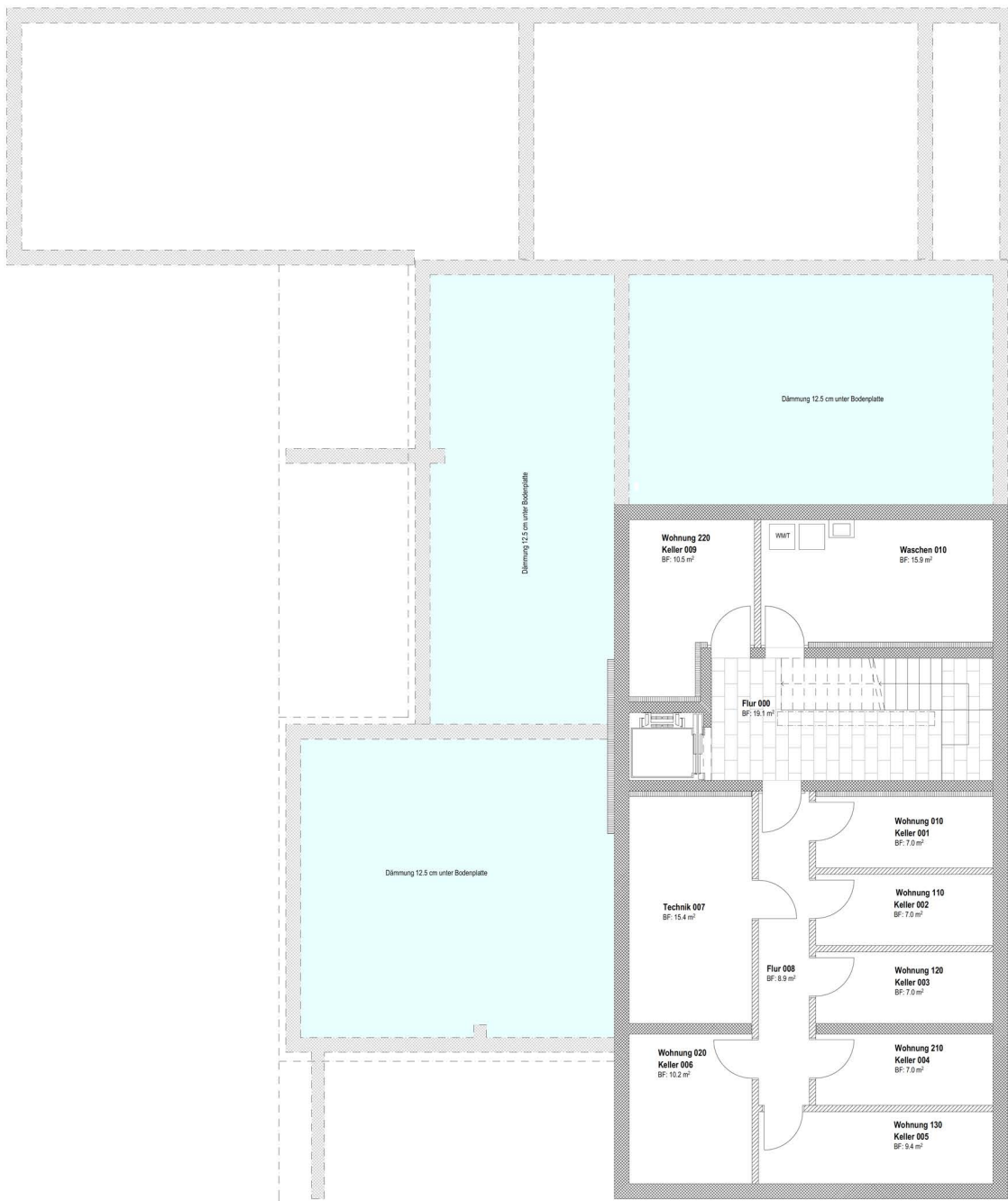
# Untergeschoss

## GRUNDRISS

Das Untergeschoss erreicht man entweder über die Treppe oder mit dem modernen Lift.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, abgetrennten Kellerraum.

Zu den allgemeinen Räumen zählt die Waschküche mit Waschmaschine und Trockner.



# Ausführung

## BAUBESCHRIEB - MATERIALIEN

### Konstruktionen

Die Innenwände bestehen aus Beton oder Mauerwerk, einschalig aufgebaut. Die Böden, Decken, Flachdächer und Treppen sind in Beton.

Alle verputzten Fassaden werden mit einer nachhaltigen PAVATEX Holzfaser-Aussenwärmedämmung isoliert. Die diffusionsoffene Aussenhaut gibt dem Wohnen ein sehr angenehmes Innenraumklima. Das ganze Gebäude ist gemäss den Schallanforderungen der SIA 181 für Eigentums- Wohnungsbau gebaut.

### Fenster

Sämtliche Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung, in Holz und oder Holz/Metall.

### Storen

Alle Wohnräume mit Flachlamellenstoren, elektrisch bedienbar. Sonnenstoren auf den Terrassen / Balkonen, von Hand bedienbar.

### Elektroanlagen

Telefon- und TV-Anschluss im Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer. Sternförmige Lehrrohr-Installation in allen Wohn- und Schlafzimmern für Multimedia-Anschlüsse.

Die Zimmer werden mit zwei Dreifach-Steckdosen und einer Lampenstelle ausgestattet. In Korridoren und Küchen werden Einbauleuchten eingesetzt. Die Gegensprechanlage verbindet die Wohnung direkt mit dem Türöffner.

### Heizung / Warmwasser / Lüftung

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mit Erdsonden-Wärmepumpe, zentral. Bodenheizung in allen Wohnräumen. Individuelle Temperatur-Regulierung pro Raum, individuelle Heizkostenabrechnung. Die Kellerräume sind mechanisch entlüftet. Die Wohnungen haben keine Zentrallüftung.

### Aufzug

Rollstuhlgängiger Personenaufzug mit Verbindung in die Kellerräume.

### Küchen

Alle Küchen sind mit Koch- oder Spülinseln vorgesehen (Ausnahme: 2,5 Zimmer-Wohnung im OG).

Küchenbudget: alle 4,5 Zimmer plus 3,5 Zimmer Attika CHF 25'000.-  
3,5 Zimmer OG und 2,5 Zimmer Attika CHF 17'000.-, 2,5 Zimmer OG CHF 15'000.-

# Ausführung

## BAUBESCHRIEB - MATERIALIEN

### Bad, Dusche WC

Sanitärapparate in weiss, verchromte Armaturen, Spiegelschränke, Duschtrennwand in Klarglas.

### Reduit, Waschen und Trocknen

Waschmaschine und Tumbler in jeder Eigentums-Wohnung, Mietwohnungen nach Absprache. Ein Trocknungsraum befindet sich für alle Wohnungen zentral im Untergeschoss.

### Bodenbeläge Wohnungen

In allen Räumen, mit Ausnahme der Nassräume, wird ein Langstab Parkett, Eiche geölt, verlegt. Budgetbetrag CHF 90.-/m<sup>2</sup>, fertig verlegt. Die Nassräume sind mit keramischen Bodenplatten belegt. Auf den Terrassen und Balkonen wird eine vollkantige Zementplatte, horizontal verlegt. Die Entwässerung erfolgt durch offene Fugen. Im Treppenhaus werden ebenfalls keramische Bodenplatten verlegt. In den Kellerräumen und Garagen sind die Zementüberzüge roh.

### Wand und Decken

Die Wände in Wohn- und Schlafräumen sind in Mehrschichtenputz, gestrichen. Sämtliche Decken in Weissputz, gestrichen. Keramische Wandplatten im Bad und Dusche / WC bis 2 m ab Boden bei Nassbereichen. Restliche Flächen Deckputz, abwaschbar gestrichen.

### Schreinerarbeiten

Schalldämmende Wohnungseingangstüren, deckend gestrichen, mit Dreipunkt-Sicherheitsschloss. Zimmertüren deckend gestrichen oder mit Laminatfolie belegt. Pro Wohnung wird ein Garderobenschrank, kunstharzbeschichtet, eingebaut. Sichtschutz zwischen den Terrassen mit raumhohem Schrankelement und/oder Trennwand.

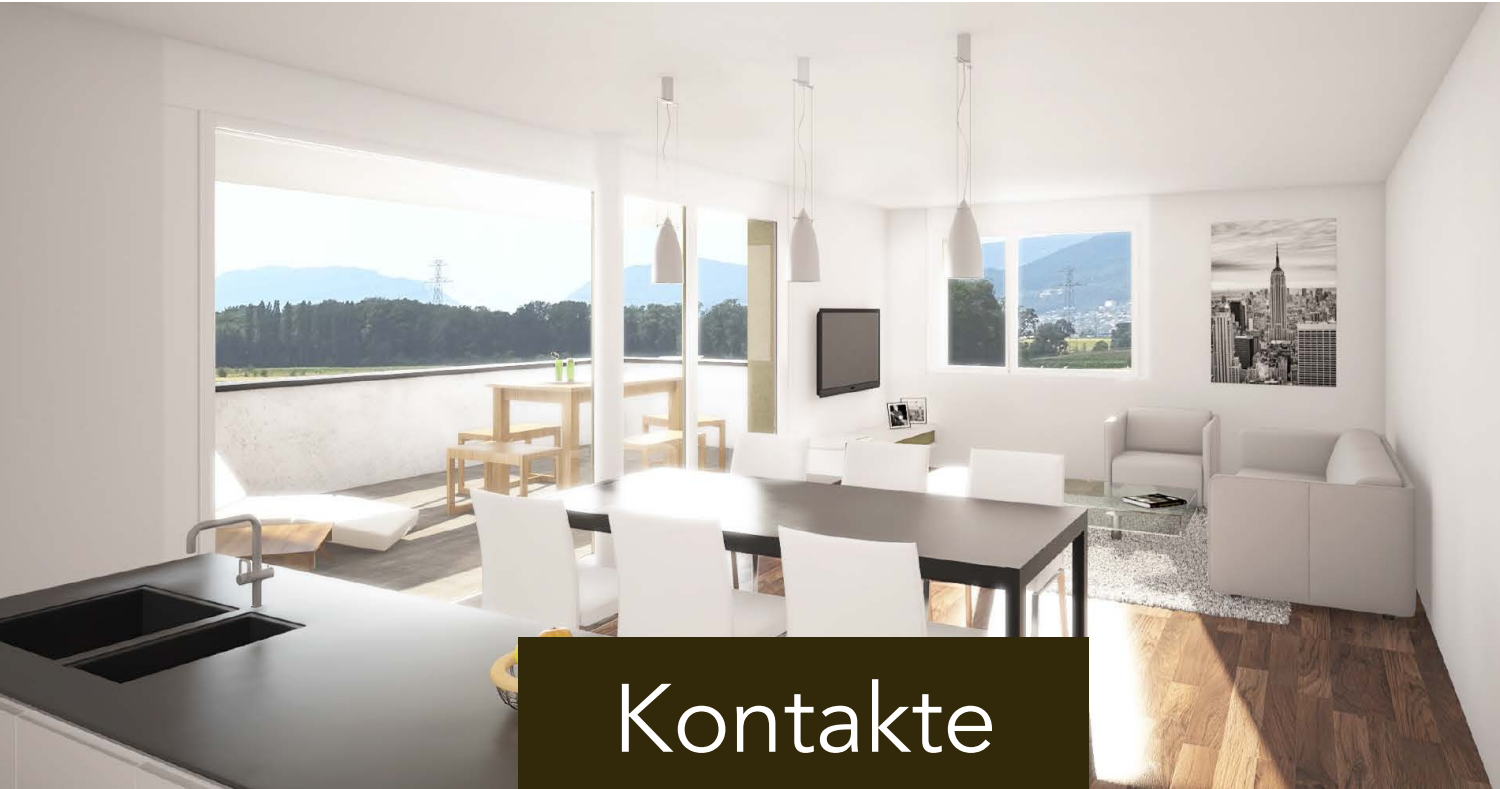
### Keller

Jede Wohnung verfügt über einen abschliessbaren Keller im Untergeschoss.

### Auto-, Besucher-, Veloabstellplätze

Die Auto- und Motorradabstellplätze befinden sich in der ebenerdigen geschlossenen Garage oder im offenen Unterstand. Separater Veloparkplatz im Eingangsbereich. Besucherparkplätze sind bei der Hauszufahrt eingeplant.

[www.mm-anker-immobilien.ch](http://www.mm-anker-immobilien.ch)



## Kontakte

BAUHERRSCHAFT  
m&m Anker Immobilien AG  
Neuenburgstrasse 17  
3236 Gampelen

VERKAUF  
m&m Anker Immobilien AG  
Neuenburgstrasse 17  
3236 Gampelen  
Tel. +41 79 795 91 53  
[info@mm-anker-immobilien.ch](mailto:info@mm-anker-immobilien.ch)  
[www.mm-anker-immobilien.ch](http://www.mm-anker-immobilien.ch)

ARCHITEKT  
W2 Architekten AG  
Wasserwerkstrasse 10  
3001 Bern