

## Erstbezug Lugenbachweg 11 + 13, 3457 Waser i.E.



Moderne und helle 3.5- und 4.5-Zimmer Wohnungen mit Blick in die Natur.



# Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	3
Standort	4
Infrastruktur	5
Projektbeschreibung	7
Projektdetails	9
Angebot	10
Impressionen	12
Dokumente	26
Kontakt	35

# Die Gemeinde

## Wasen i.E.

Wasen im Emmental ist eine malerische Gemeinde im Kanton Bern, Schweiz, die zur politischen Gemeinde Sumiswald gehört. Die Region ist bekannt für ihre idyllische Landschaft, die von sanften Hügeln, Wiesen und Wäldern geprägt ist. Das Emmental, berühmt für seinen Käse, bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Reiten.

Wasen selbst ist ein kleiner, ländlicher Ort mit einem charmanten Dorfkern, der von traditionellen Schweizer Häusern und landwirtschaftlichen Betrieben geprägt ist. Die Gemeinde fördert ein aktives Gemeinschaftsleben und bietet verschiedene lokale Veranstaltungen und Feste, die die Dorfgemeinschaft stärken.

Sumiswald, die Hauptgemeinde, liegt in der Nähe und bietet zusätzliche Annehmlichkeiten wie Geschäfte, Schulen und Infrastruktur. Die Region ist auch für ihre landwirtschaftlichen Betriebe bekannt, die zur typischen Kultur und Tradition des Emmentals beitragen.

Insgesamt ist Wasen im Emmental ein ruhiger und attraktiver Ort, ideal für Naturliebhaber und diejenigen, die die traditionelle Schweizer Lebensweise schätzen.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Sumiswald beträgt 5'038 Einwohner (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 15.9% (Kanton: 15.7%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +1.1% verändert (Kanton: +18.5%).

# Standort

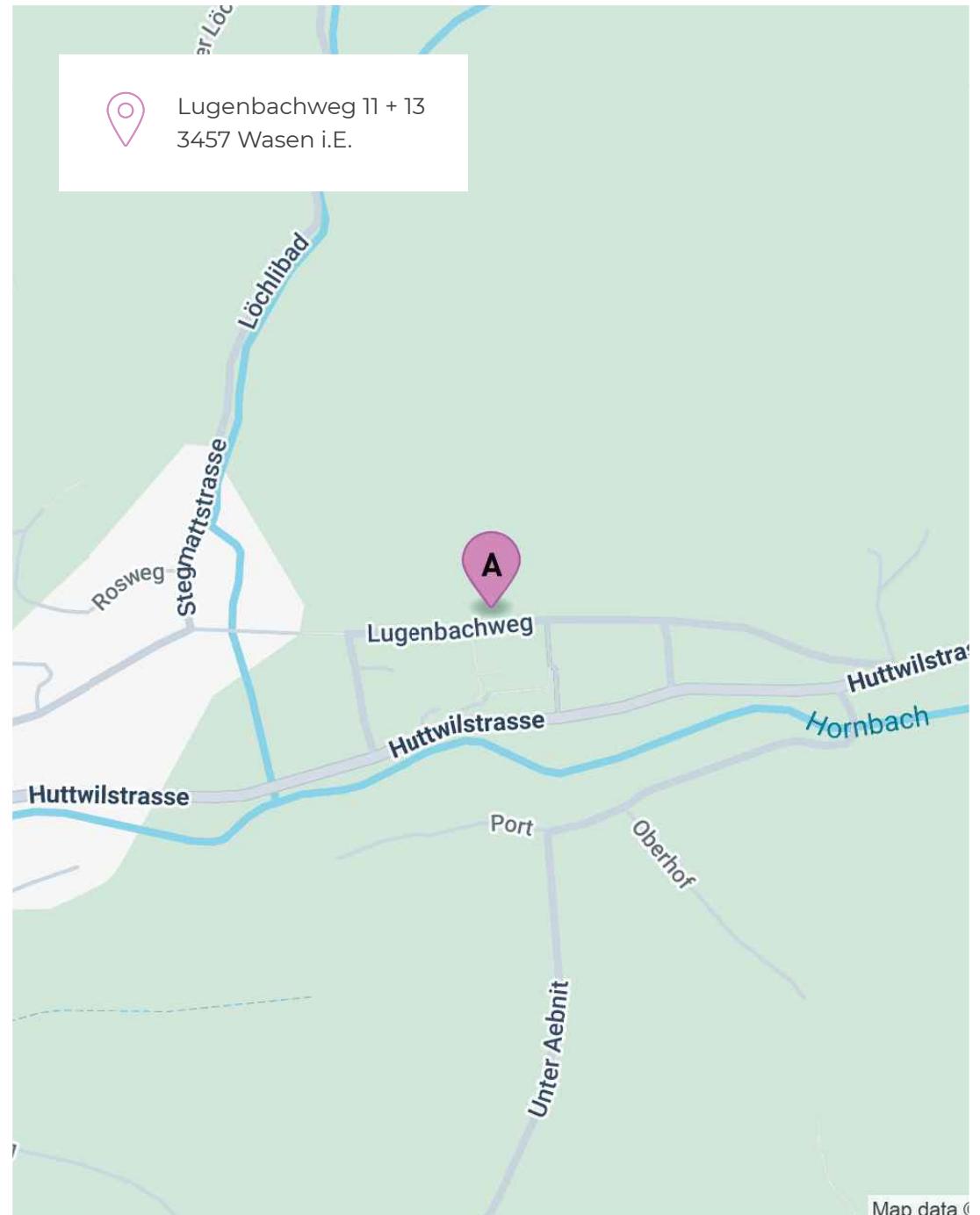
## Lage der Mietwohnungen

Die Mietwohnungen befinden sich an ruhig gelegener Lage, frei von Durchgangsverkehr am Lugenbachweg in 3457 Wasen i.E..

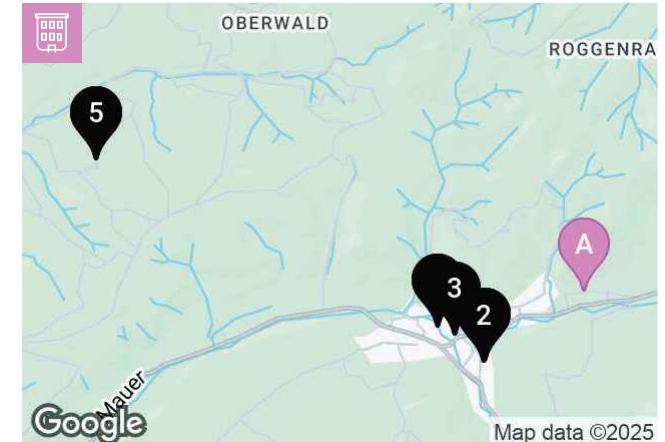
Die 2 Mehrfamilienhäuser verfügen jeweils über wunderschöne und attraktive 3.5-Zimmer Dachwohnungen mit Balkon und 4.5-Zimmerwohnungen mit Balkon oder Sitzpäten.

Für das Parkieren der Motorfahrzeuge stehen 16 Einstellhallenplätze zur Verfügung.

Die Wohnungen sind ab sofort bzw. nach Vereinbarung bezugsbereit.



# Infrastruktur



## Öffentlicher Verkehr

<b>1 Wasen i.E., Stegmatt</b>	<b>351 M</b>
步行 5 min    自行 1 min    驾驶 2 min	
<b>2 Wasen i.E., Kirche</b>	<b>779 M</b>
步行 11 min    自行 2 min    驾驶 2 min	
<b>3 Wasen i.E., Bahnhof</b>	<b>1.2 KM</b>
步行 17 min    自行 3 min    驾驶 3 min	
<b>4 Wasen i.E., Abzw. Churzenei</b>	<b>1.2 KM</b>
步行 23 min    自行 7 min    驾驶 4 min	
<b>5 Wasen i.E., Dangeli</b>	<b>1.6 KM</b>
步行 23 min    自行 4 min    驾驶 3 min	

## Einkauf

<b>1 Denner Satellit</b>	<b>751 M</b>
步行 11 min    自行 2 min    驾驶 2 min	
<b>2 VOLG Heimisbach</b>	<b>3.7 KM</b>
步行 84 min    自行 27 min    驾驶 9 min	
<b>3 Volg Weier im Emmental</b>	<b>4.7 KM</b>
步行 106 min    自行 30 min    驾驶 11 min	
<b>4 Volg</b>	<b>4.9 KM</b>
步行 86 min    自行 28 min    驾驶 8 min	
<b>5 Migros</b>	<b>4.9 KM</b>
步行 72 min    自行 14 min    驾驶 7 min	

## Schulen und Ausbildungsstätten

<b>1 Kindergarten Gmünden</b>	<b>789 M</b>
步行 13 min    自行 4 min    驾驶 3 min	
<b>2 Kita Wasen</b>	<b>796 M</b>
步行 13 min    自行 4 min    驾驶 3 min	
<b>3 Primarschule Dorf</b>	<b>887 M</b>
步行 12 min    自行 3 min    驾驶 2 min	
<b>4 Real- und Sekundarschule</b>	<b>981 M</b>
步行 14 min    自行 3 min    驾驶 3 min	
<b>5 Primarschule Schonegg</b>	<b>3.3 KM</b>
步行 77 min    自行 26 min    驾驶 9 min	



# Projektbeschreibung

## Allgemeine Angaben

In den Liegenschaften Lugenbachweg 11 und 13 in 3457 Wasen i.E. (Gemeinde Sumiswald) stehen 4 x 3.5-Zimmerwohnungen und 8 x 4.5-Zimmerwohnungen mit einem grosszügigen und attraktiven Grundriss sowie einer komfortablen Ausstattung für den Bezug bereit.

Die Liegenschaften sind ab sofort bezugsbereit.

In allen Wohnungen sind Waschmaschine/Tumbler vorhanden und im Untergeschoss liegen die separaten Kellerabteile, der Velo- und Motoabstellplatz sowie die Einstellhalle.

Die Etagen sind jeweils mit dem Lift oder durch das Treppenhaus vom Unter- bis ins Dachgeschoss zugänglich.

Für die Besucher stehen insgesamt 7 Autoabstellplätze zur Verfügung.

## 3.5-Zimmer Dachwohnungen

Diese modernen und hellen 3.5-Zimmer Dachwohnungen bieten Ihnen alles, was Sie für ein gemütliches Wohnen benötigen:

Die Nasszellen sind ausgestattet mit einer Badewanne und WC sowie einer separaten Dusche mit Waschmaschine/Tubler. Vorgelagert zur Dusche ist die Gästetoilette untergebracht.

Die grosszügige Eckküche verfügt über eine Küchenkombination mit zahlreichen Einbauschränken und eine praktische Wasch- und Rüstsinsel, die nicht nur funktional ist, sondern auch genügend Platz mit viel Stauraum und Ablagefläche bietet.

Der Essbereich findet in der offenen Küche einen idealen Platz und bietet eine gemütliche Atmosphäre. Von der Küche aus gelangt man direkt auf den grosszügigen, überdachten Balkon.

Der helle und geräumige Wohnbereich ist perfekt für gemütliche Abende und bietet eine wunderbare Entspannungsoase.

Die Wohnungen verfügen jeweils über zwei Zimmer, die flexibel genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Arbeits- und/oder Gästezimmer.

Diese Wohnungen vereinen modernes Design mit praktischen Lösungen und sind ideal für Paare oder Singles, die Wert auf Raum und Funktionalität legen.

Die Dachfenster verleihen der Wohnung zusätzliche Helligkeit.

## **4.5-Zimmerwohnungen**

### **Erd- und Obergeschoss**

Die grosszügig geschnittenen 4.5-Zimmerwohnungen zeichnen sich durch folgenden, durchdachten Grundriss aus:

Die Badewanne mit WC ist der ideale Ort für entspannende und romantische Momente. Die Dusche mit WC eignet sich hervorragend für die schnelle Erfrischungen.

In der grosszügigen Küche mit den Hochschränken und der Wasch- und Rüstsinsel lassen sich herrliche und kreative Gerichte zaubern. Die Küche verfügt über viel Stauraum und Ablagefläche, welche so manchem Koch ein lächeln ins Gesicht zaubert.

Der Essbereich kann ideal in die offene Küche integriert werden.

Von der Küche aus gelangt man im Erdgeschoss direkt auf den grosszügigen Sitzplatz oder im Obergeschoss auf den Balkon.

Der grosse Wohnbereich lässt sich ideal gestalten und ist perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen zusätzlichen Sitzplatz, welcher vom Wohnbereich oder einem der Zimmer aus betreten werden kann.

Die Wohnung bietet insgesamt drei grosse Zimmer, welche flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können.

Im Eingangsbereich sind zusätzlich die Waschmaschine und der Tumbler untergebracht.

Diese modernen und hellen Wohnungen bieten sich ideal an für Familien oder Paare und lassen sich individuell gestalten.

## Projektdetails

Anzahl Wohneinheiten	12
Anzahl Gebäude	2
Etagen	4
Anzahl Zimmer	von 3.5 bis 4.5 Zimmer
Wohnfläche	von 111 m <sup>2</sup> bis 115 m <sup>2</sup>

## Projekt Zeitplan

- Baustatus: Bezugsbereit
- Baujahr: 2024
- Verfügbarkeit: per sofort

# Angebot

## Haus A

Nr.	Nutzung	Zimmer	Badezimmer	Etage	BWF	Balkon	Terrasse	Preis	Status
EV2024203-1A	Wohnen	4.5	2	EG	111 m <sup>2</sup>	—	44 m <sup>2</sup>	CHF 2'000.– / Monat	Vermietet
EV2024203-2A	Wohnen	4.5	2	EG	111 m <sup>2</sup>	—	41 m <sup>2</sup>	CHF 2'000.– / Monat	Vermietet
EV2024203-3A	Wohnen	4.5	2	1	112 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	—	CHF 1'950.– / Monat	Vermietet
EV2024203-4A	Wohnen	4.5	2	1	112 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	—	CHF 1'950.– / Monat	Vermietet
EV2024203-5A	Wohnen	3.5	2	2	115 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	—	CHF 2'100.– / Monat	Vermietet
EV2024203-6A	Wohnen	3.5	2	2	115 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	—	CHF 2'100.– / Monat	Aktiv

## Haus B

Nr.	Nutzung	Zimmer	Badezimmer	Etage	BWF	Balkon	Terrasse	Preis	Status
EV2024203-1B	Wohnen	4.5	2	EG	111 m <sup>2</sup>	—	41 m <sup>2</sup>	CHF 2'000.– / Monat	Vermietet
EV2024203-2B	Wohnen	4.5	2	EG	111 m <sup>2</sup>	—	44 m <sup>2</sup>	CHF 2'000.– / Monat	Vermietet
EV2024203-3B	Wohnen	4.5	2	1	112 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	—	CHF 1'950.– / Monat	Aktiv
EV2024203-4B	Wohnen	4.5	2	1	112 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	—	CHF 1'950.– / Monat	Vermietet
EV2024203-5B	Wohnen	3.5	2	2	115 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	—	CHF 2'100.– / Monat	Aktiv
EV2024203-6B	Wohnen	3.5	2	2	115 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	—	CHF 2'100.– / Monat	Vermietet

## Zusatzangebot

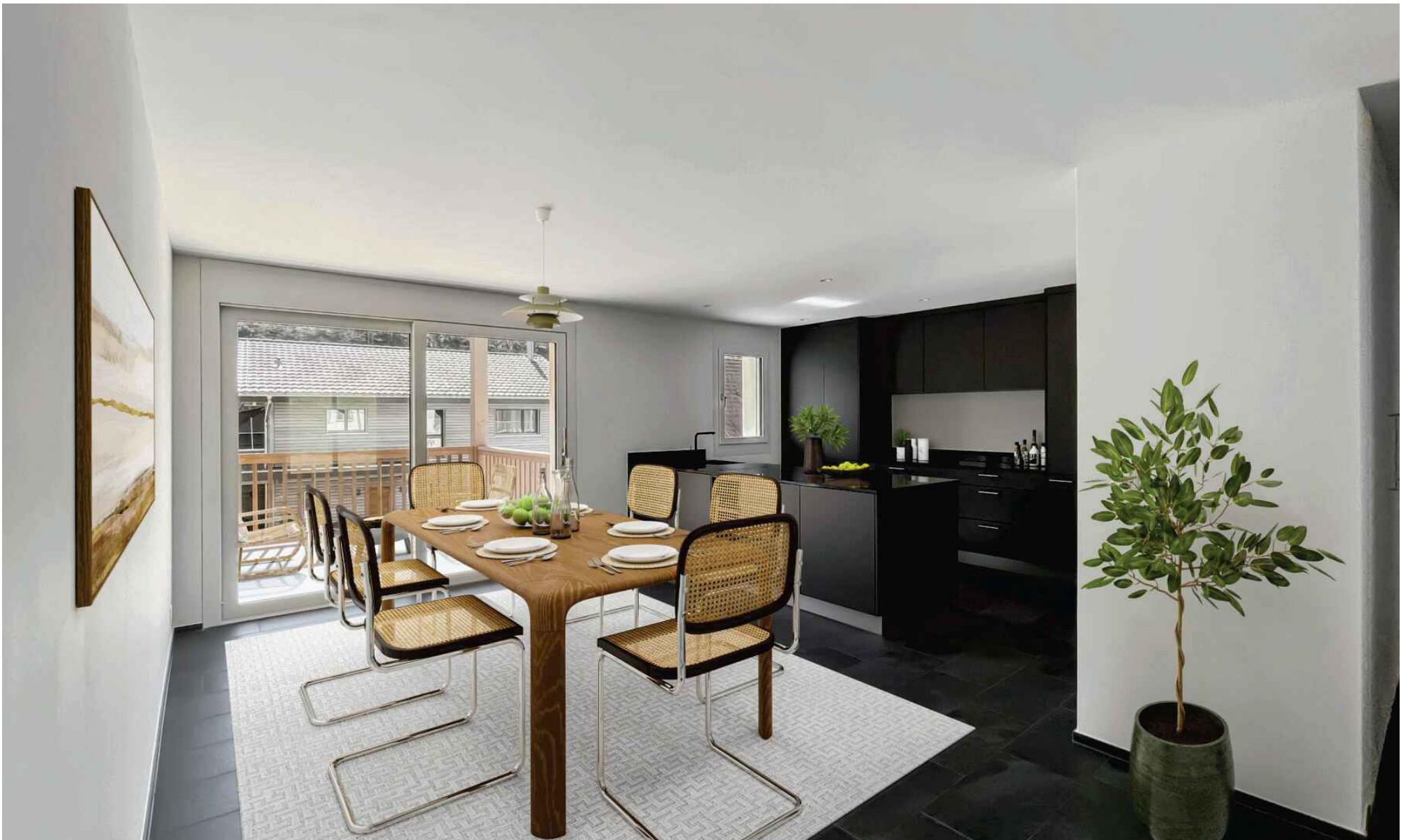
Objekt	Anzahl	Preis
Tiefgarage	16	CHF 110.- / Monat

## Impressionen





Visualisierung mögliche Möblierung 4.5-Zimmerwohnung



Visualisierung mögliche Möblierung 4.5-Zimmerwohnung



Visualisierung mögliche Möblierung 4.5-Zimmerwohnung



Visualisierung mögliche Möblierung 3.5-Zimmer Dachwohnung



Visualisierung mögliche Möblierung 3.5-Zimmer Dachwohnung



Visualisierung mögliche Möblierung 3.5-Zimmer Dachwohnung



Visualisierung mögliche Möblierung 3.5-Zimmer Dachwohnung



Visualisierung mögliche Möblierung 3.5-Zimmer Dachwohnung









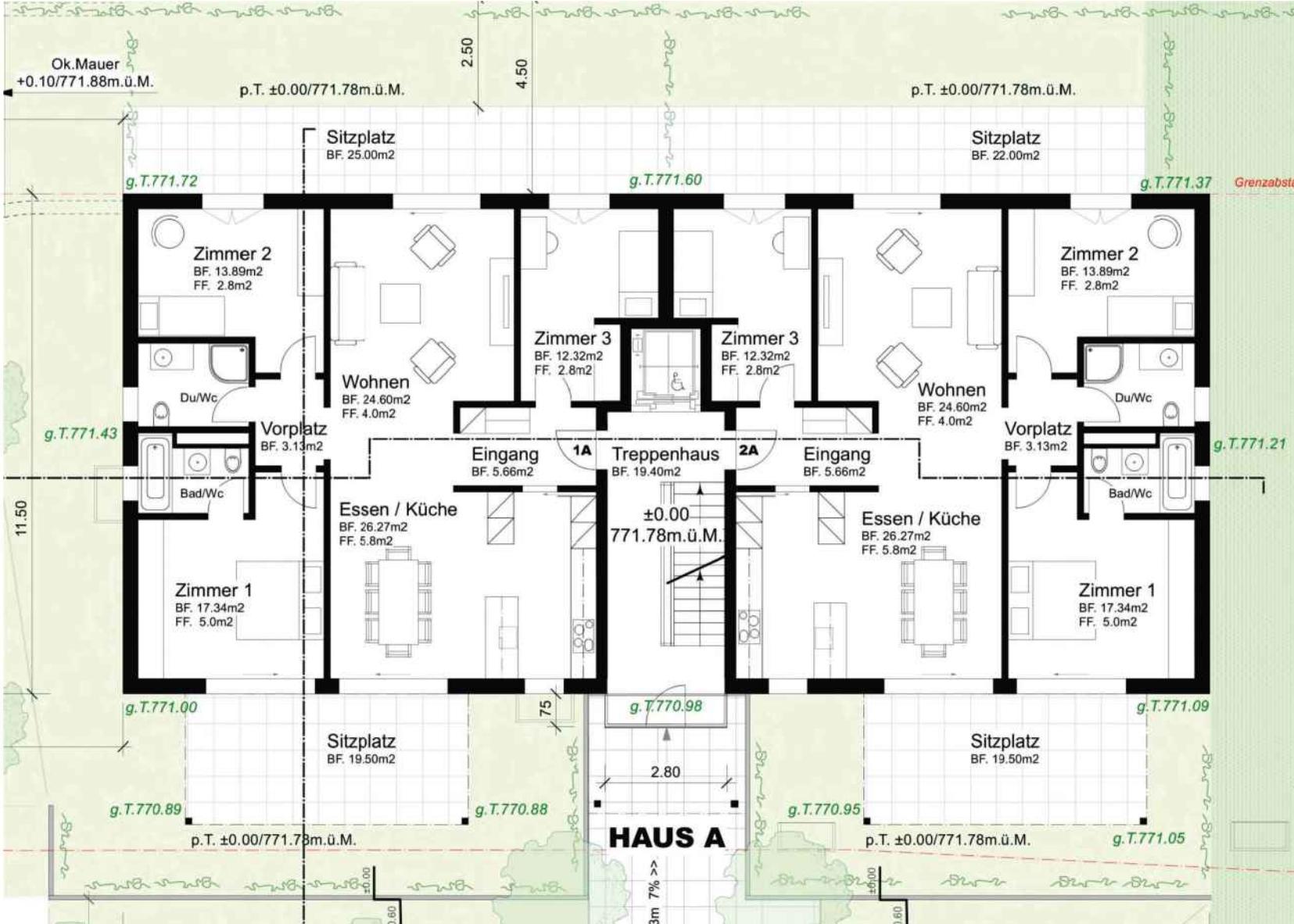


# Dokumente

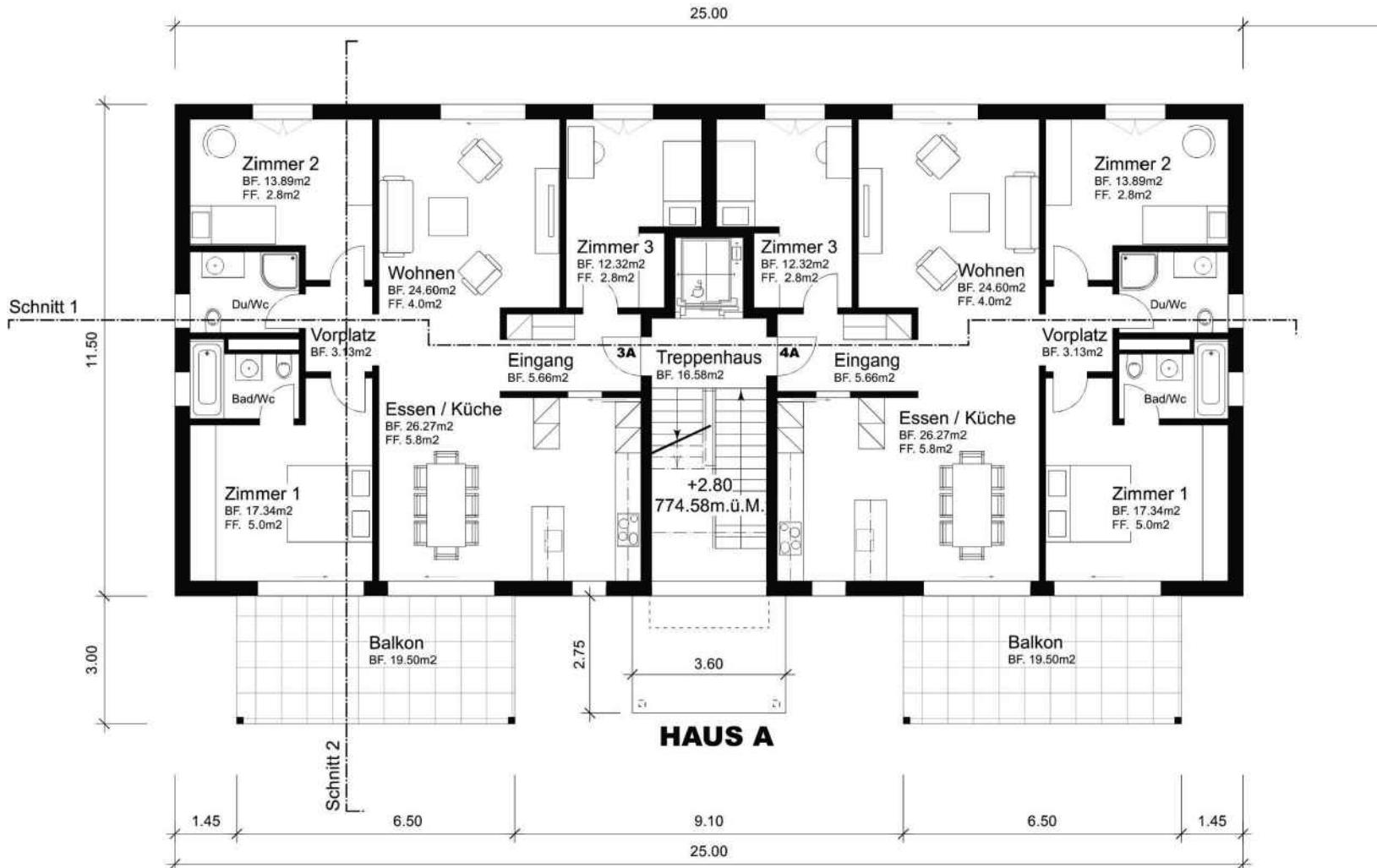
## Pläne Lugenbachweg 11 + 13



## Pläne Lugenbachweg 11 + 13

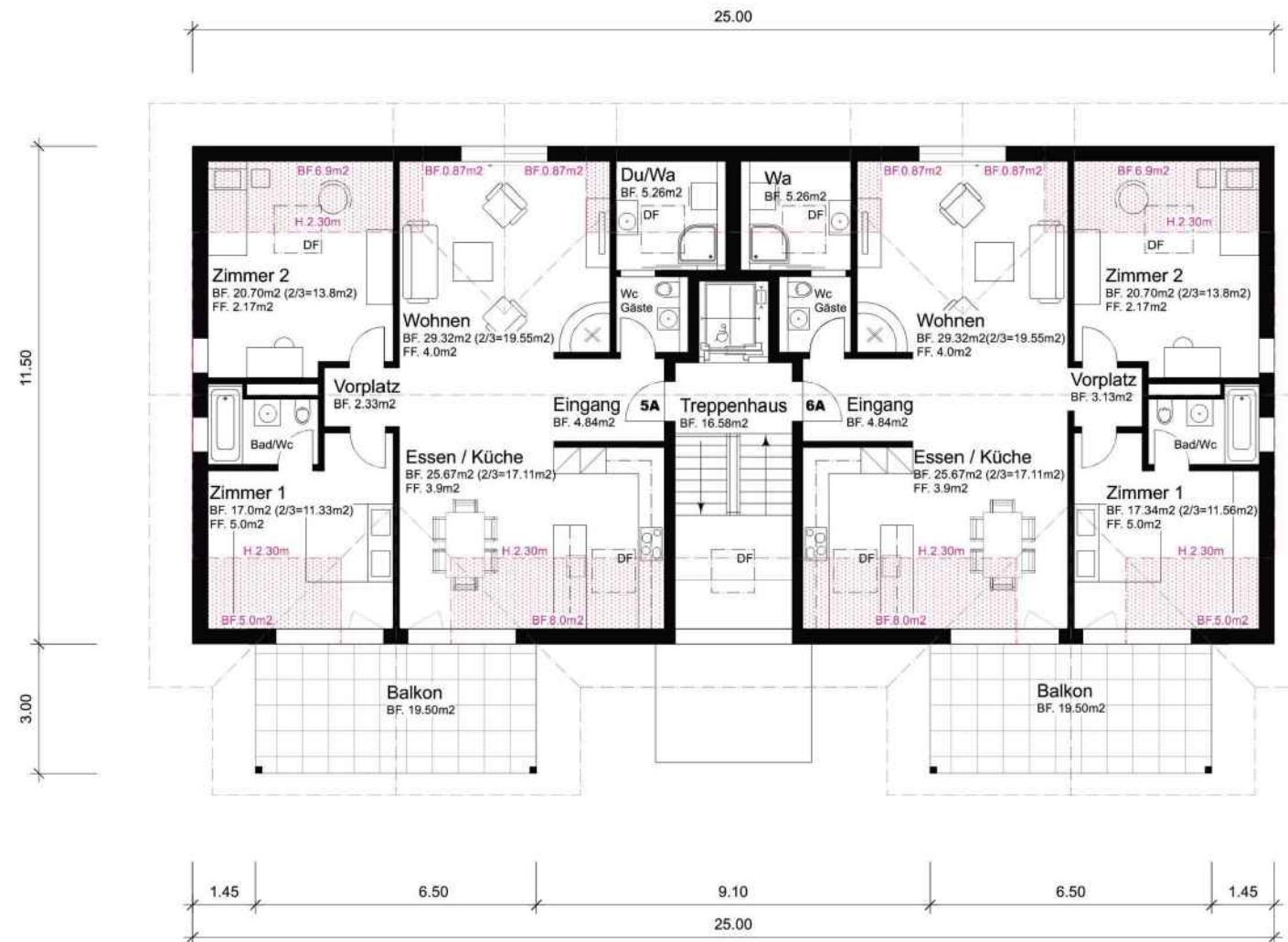


## Pläne Lugenbachweg 11 + 13



Grundriss Obergeschoss

## Pläne Lugenbachweg 11 + 13

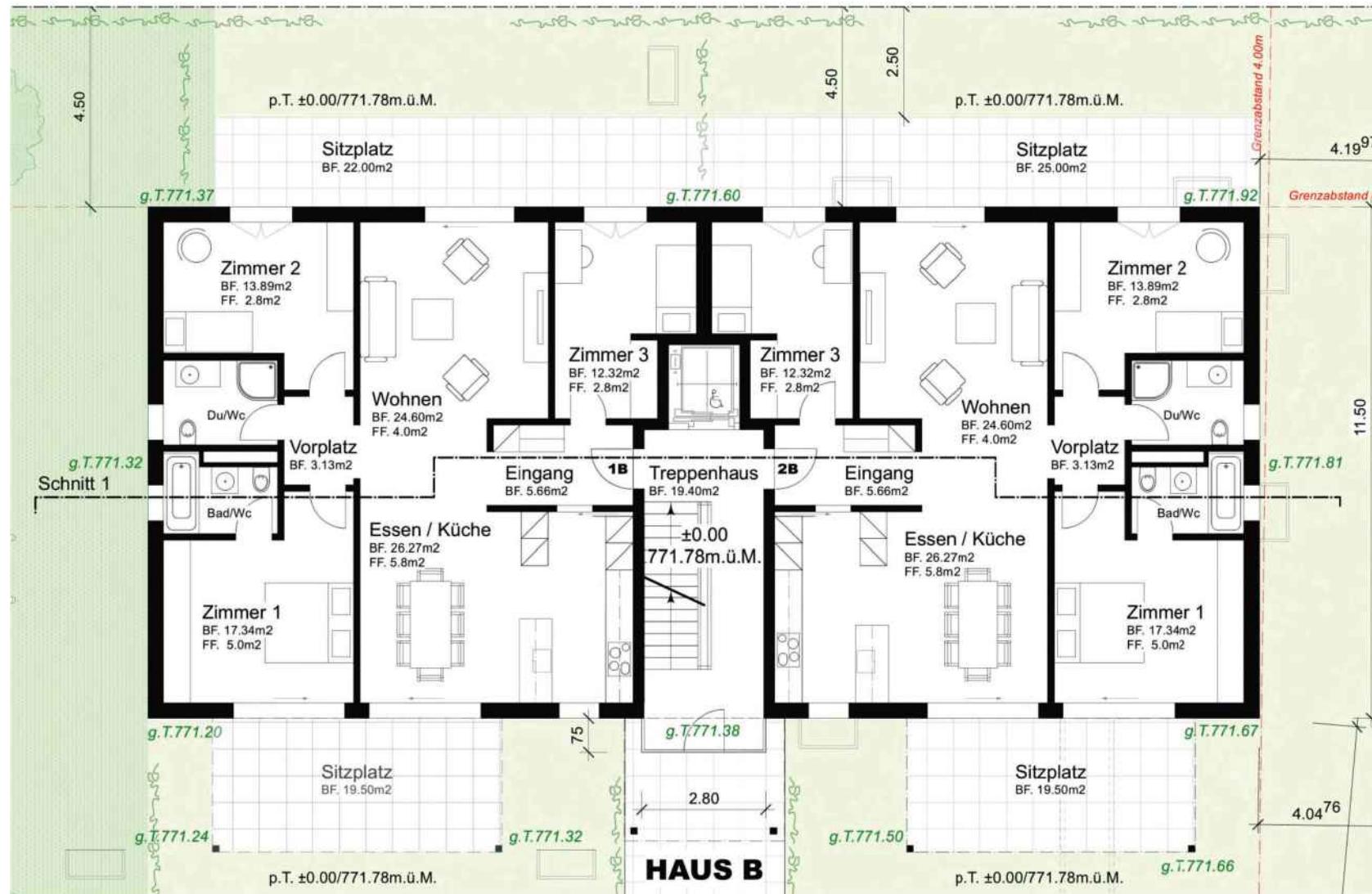


Grundriss Dachgeschoss

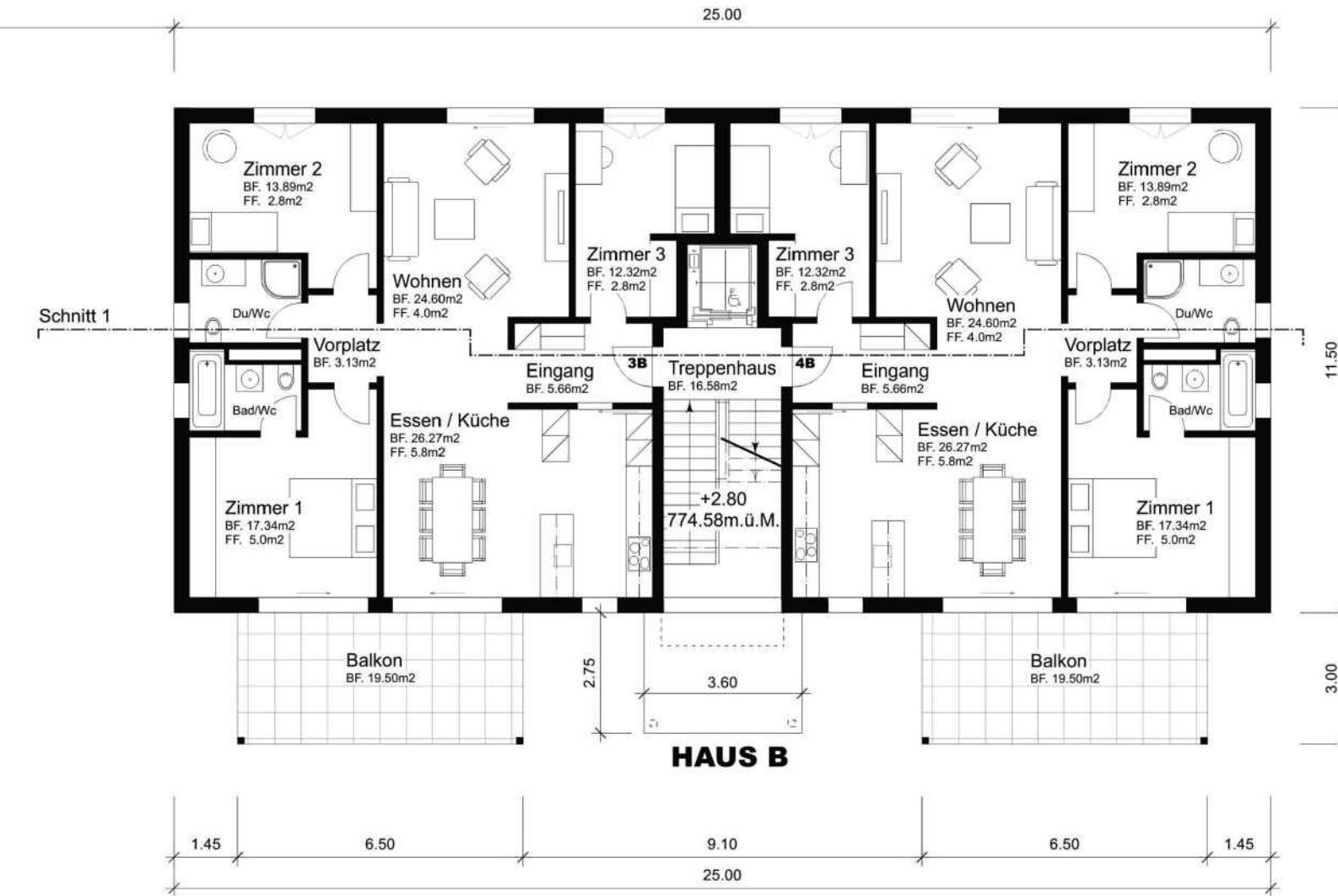
## Pläne Lugenbachweg 11 + 13



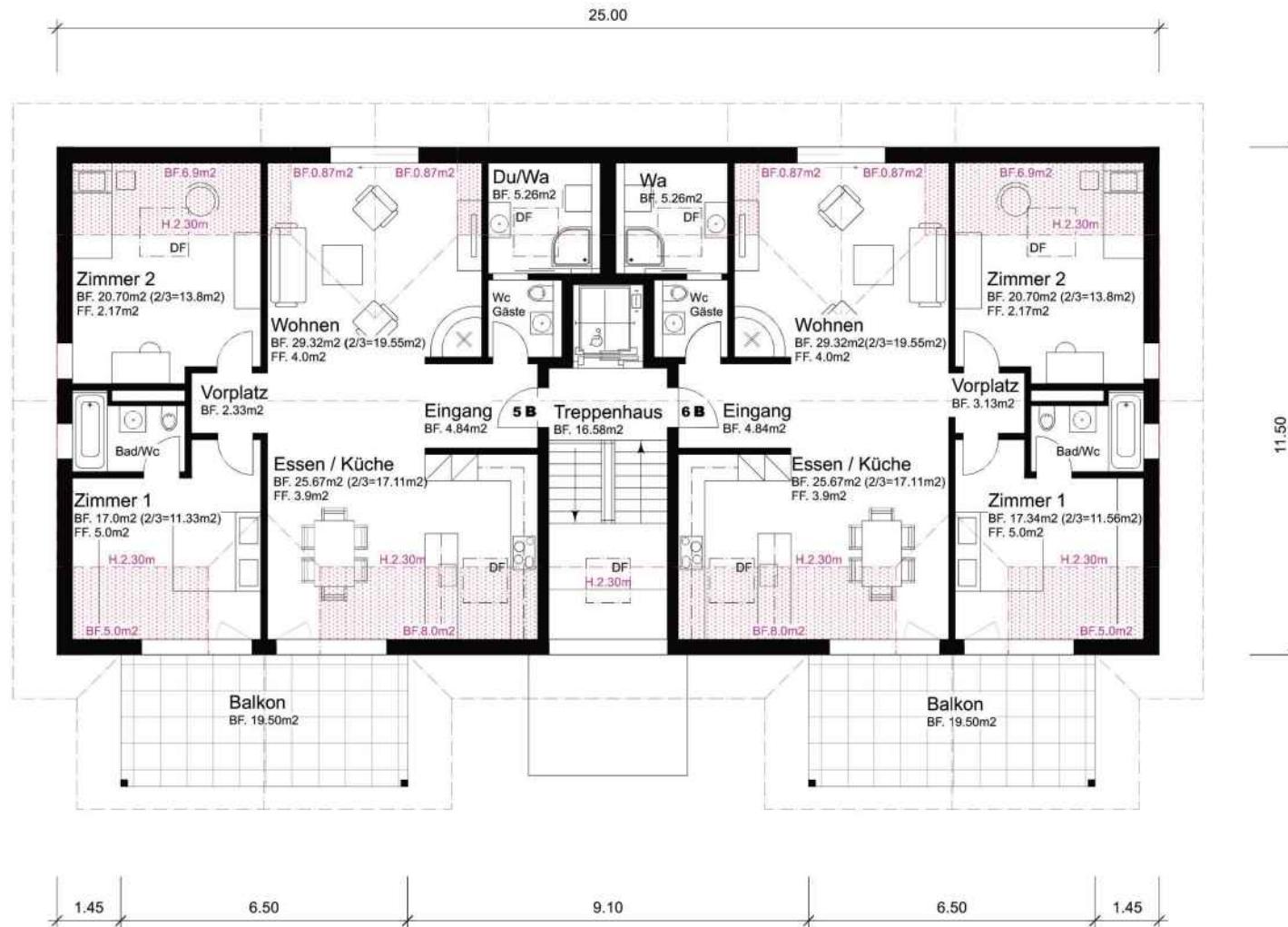
Pläne Lugenbachweg 11 + 13



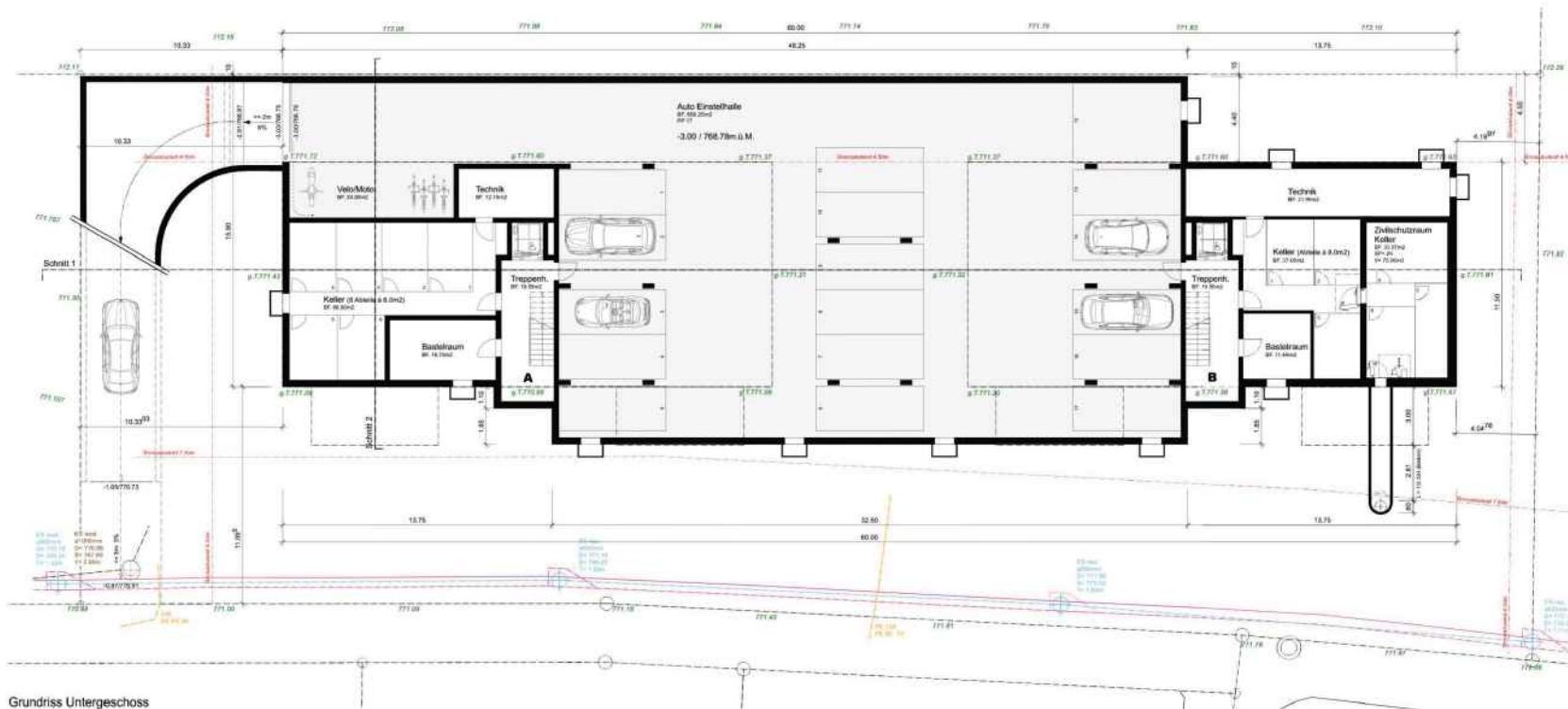
## Pläne Lugenbachweg 11 + 13



## Pläne Lugenbachweg 11 + 13



## Pläne Lugenbachweg 11 + 13



Grundriss Untergeschoss

# Kontakt



## Ihre Ansprechperson

**Renate Badertscher**

034 420 21 21

r.badertscher@lubana.ch



## Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.



## Vermarktung

**Lubana AG**

Fischermätteliweg 19  
3401 Burgdorf

T 034 420 21 21  
[info@lubana.ch](mailto:info@lubana.ch)