



# VERKAUFS **DOKUMENTATION**

Neubauprojekt  
Eigentumswohnungen  
Ringstrasse 2-8  
3362 Niederönz

**ring**  
wohnen am  
naturnah – klimabewusst - ruhig



## KONTAKTPERSONEN



DANIEL SCHMID  
Inhaber Helios Treuhand  
Verkauf und Vermarktung

[schmid@adlatusag.ch](mailto:schmid@adlatusag.ch)  
079 777 26 46



MARCO WÖFLI  
Mitinhaber  
Verkauf und Vermarktung

[woefli@adlatusag.ch](mailto:woefli@adlatusag.ch)  
079 564 06 95





## ECKDATEN

Lage	Ringstrasse 2-8, 3362 Niederönz
Objekte	Wohnungen
Zone	Wohnzone
Baubeginn	2025
Bezug	2027
Baurecht	Nein
Wohnungen	13 Wohnungen
	Haus A      5 x 4.5 Zimmer
	Haus B      4 x 4.5 Zimmer   2 x 3.5 Zimmer   2 x 2.5-Zimmer
Parkierung	20 Einstellplätze
Verkaufspreise	gemäss separater Liste



## VERKAUFSANGEBOT

Das Verkaufsangebot beinhaltet die 13 Eigentumswohnungen in den Häusern A und B. Sie verfügen je über ein Kellerabteil mit direkt angrenzendem Parkplatz. Weitere Einstellplätze können optional dazu gekauft werden.

## VERKAUFSPROZESS

In einem ersten Schritt werden die Objekte ab Plan verkauft. Die Maklerin, respektive der Architekt händigt den Kaufinteressenten alle notwendigen Unterlagen aus. Sobald die Baustelle betretbar ist, können Besichtigungen vor Ort angeboten werden.

Mittels Reservationsvereinbarung können die Wohnungen reserviert werden. Dies geschieht, unter Koordination der Maklerin, direkt mit der Bauherrschaft.



## DAS DORF

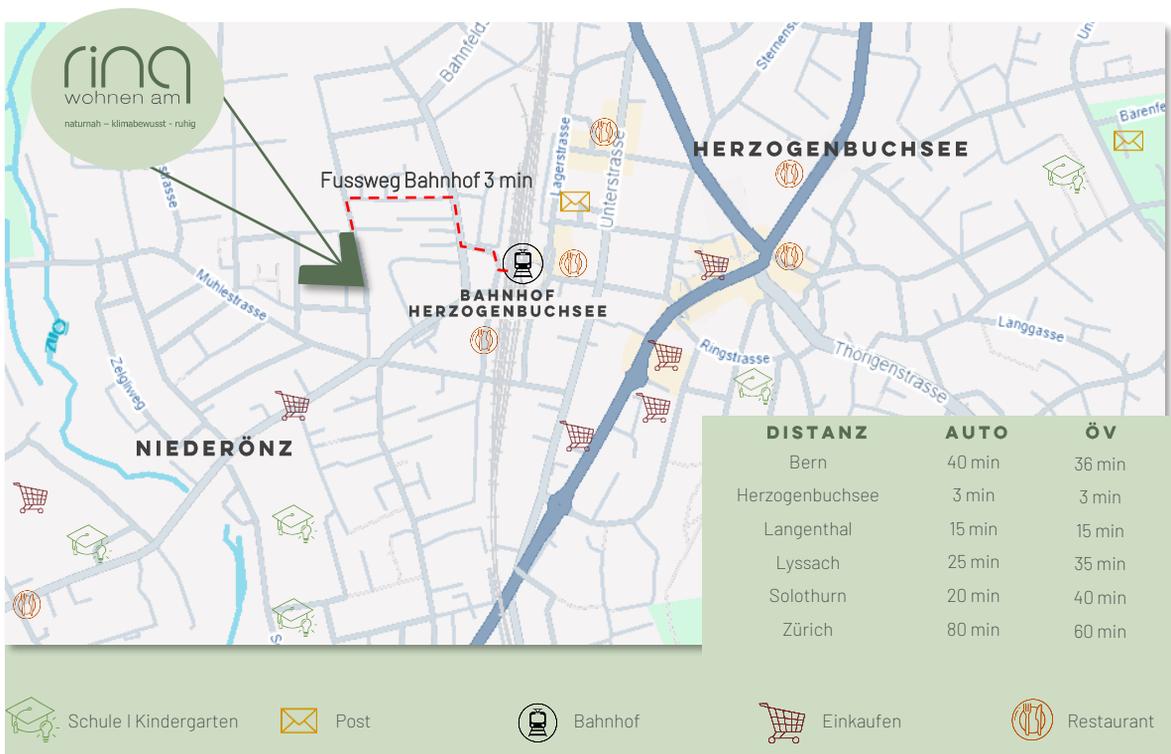
Niederönz ist eine ländliche Gemeinde im Verwaltungskreis Oberaargau des Kantons Bern. Mit rund 1'800 Einwohnern bietet der Ort eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit sehr guter Anbindung an öffentlichen Verkehr und Autobahn.

Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 2,8 km<sup>2</sup> und liegt auf einer Höhe von 460 Metern über Meer. Etwa 56% der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt, während 29% bewaldet sind. Das Dorfbild wird durch die Önz geprägt, ein naturnaher und in den letzten Jahren teils renaturierter Bach, der durch das landschaftlich hochwertige Önztäli fliesst und in Berken in die Aare mündet.

Niederönz grenzt an die bernischen Gemeinden Herzogenbuchsee, Inkwil, Oberönz, Röthenbach bei Herzogenbuchsee und Wanzwil sowie die solothurnischen Gemeinden Aeschi und Bolken.

In der direkt angrenzenden Gemeinde Herzogenbuchsee befinden sich im Zentrum Migros und Coop, Apotheken, Drogerien und Arztpraxen, Fachgeschäfte, Hotels und Restaurants sowie mehrere Bankinstitute. Die Schulen und Kindergärten wurden in den letzten Jahren teils erweitert und erneuert. In Niederönz ist ein Ausbau der Unterstufe in Bau.

Herzogenbuchsee verfügt über ein vor Kurzem saniertes Frei- und Hallenbad mit Wellnesbereich, eine grosszügige Dreifach-Sporthalle, eine Reitanlage und eine attraktive Fussballanlage.





## PROJEKT BESCHREIB

In attraktiver Lage von Niederönz, direkt an der Gemeindegrenze zu Herzogenbuchsee, entsteht ein modernes Neubauprojekt mit insgesamt 29 hochwertigen Wohnungen. Davon werden 13 Wohnungen zum Verkauf angeboten.

Die Wohnanlage bietet eine vielfältige Auswahl an 2.5 bis 4.5-Zimmer-Wohnungen mit Netto-Wohnflächen zwischen 66 m<sup>2</sup> und 158 m<sup>2</sup>.

Die zeitgemässe Architektur kombiniert stilvolle Gestaltung mit Funktionalität und Nachhaltigkeit. Grosszügige Fensterflächen schaffen helle Räume und ein offenes Wohngefühl. Jede Wohnung verfügt über mindestens eine grosse Terrasse, einen Balkon oder einen eigenen Sitzplatz.

Hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Parkettböden, moderne Küchen mit Markengeräten sowie elegante Bäder sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Die Grünflächen werden mit diversen einheimischen Pflanzen liebevoll ausgestaltet, um Flora und Fauna einen hervorragenden Lebensraum zu bieten. Die gemeinsamen Flächen sollen ausserdem Platz für einen gegenseitigen Begegnungsort bieten.

4

### Highlights:

- Effiziente, zukunftsorientierte Bauweise
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energiegewinnung
- Erdsonden-Wärmepumpe
- Tiefgarage mit E-Ladestationen
- Grosszügiger Kinderspielplatz im Zentrum der Überbauung und gemeinschaftliche Gartenbereiche
- Direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof Herzogenbuchsee in 3 Minuten zu Fuss erreichbar)
- Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in unmittelbarer Nähe
- Ruhiges Wohnquartier ohne Durchfahrtsverkehr

### Zielgruppe:

Das Projekt richtet sich an Singles, Paare und Familien, die Wert auf modernes, nachhaltiges Wohnen in naturnaher und gleichzeitig urbaner Umgebung legen.



## VISUALISIERUNGEN

ring  
wohnen am

naturnah – klimabewusst - ruhig



oo Naturnah und biodivers bedeutet, im Einklang mit der Natur zu leben und die Umwelt möglichst wenig zu beeinflussen. Es beschreibt eine Lebensweise oder Gestaltung, die natürliche Materialien, ökologische Prinzipien und eine enge Verbindung zur natürlichen Umgebung betont. Ob im Garten, beim Bauen oder im Alltag – naturnah heisst, bewusst und nachhaltig mit der Natur zu handeln. oo



## VISUALISIERUNGEN

ring  
wohnen am

naturnah – klimabewusst - ruhig



# KLIMABEWUSST



Klimabewusst zu handeln bedeutet, sich der Auswirkungen des eigenen Handelns auf das Klima bewusst zu sein und entsprechend Verantwortung zu übernehmen. Es geht darum, Energie zu sparen und zu produzieren, Emissionen zu reduzieren und nachhaltige Entscheidungen im Alltag zu treffen. So kann jeder einen Beitrag zum Schutz unseres Planeten leisten.





## VISUALISIERUNGEN

ring  
wohnen am

naturnah – klimabewusst - ruhig



7

〰️ Ruhig beschreibt eine Atmosphäre der Gelassenheit und Entspannung, frei von Hektik und Lärm. In einer ruhigen Umgebung kann man abschalten, neue Kraft schöpfen und den Moment bewusst genießen.

Sie lädt dazu ein, zur inneren Balance zurückzufinden. 〰️



# VISUALISIERUNGEN

ring  
wohnen am

naturnah – klimabewusst – ruhig



# ZUHAUSE

☺☺ Zuhause ist ein Ort, an dem man sich sicher, geborgen und akzeptiert fühlt. Es ist nicht nur ein physischer Raum, sondern auch ein Gefühl der Vertrautheit und Zugehörigkeit. Zuhause kann ein Haus, eine Wohnung oder ein anderer Ort sein – entscheidend ist, dass man dort emotional ankommt und sich wohlfühlt. ☺☺



## VISUALISIERUNGEN

ring  
wohnen am

naturnah - klimabewusst - ruhig



9

☞ Wohnen bedeutet, an einem Ort zu leben und diesen als Lebensmittelpunkt zu nutzen. Es beschreibt das dauerhafte oder vorübergehende Verweilen in einem Raum, der Schutz, Rückzug und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Wohnen ist mehr als nur Aufenthalt – es ist eng verbunden mit dem Alltag, mit Gewohnheiten, Bedürfnissen und persönlichem Ausdruck. ☞



# VISUALISIERUNGEN

ring  
wohnen am

naturnah – klimabewusst - ruhig



10



# GESTALTUNG

Individuelle Gestaltung verwandelt eine Wohnung in ein Spiegelbild der Seele. Jeder Farbton, jedes Möbelstück, jedes kleine Detail erzählt eine Geschichte – von Träumen, Erinnerungen und dem, was einem wichtig ist. So wird aus blossen Wänden ein lebendiger Ort voller Persönlichkeit, Wärme und Ausdruck. Ein Zuhause, das so einzigartig ist wie die Menschen, die darin leben.





## SITUATION | UMGEBUNG

ring  
wohnen am

naturnah – klimabewusst - ruhig



11



Die Wohnungen im Haus A und Haus B stehen zum Verkauf.  
Die restlichen Wohnungen in den Häusern C und D dienen als Mietwohnungen.



## ÜBERBAUUNG

### Verkauf

Haus A 5 x 4.5 Zimmer

Haus B 4x 4.5 Zimmer | 2 x 3.5 Zimmer | 2 x 2.5-Zimmer

### Vermietung

Haus C Haus D

Die gemeinsame Einstellhalle mit 40 Autoabstellplätzen und mehreren grosszügigen Abstellbereichen verläuft unter der Überbauung und bietet direkten Zutritt zu allen Häusern. Für Fahrradfahrer und Fussgänger ist die Einstellhalle über einen separaten Eingang erreichbar.





## GRUNDRISSPLAN HAUS A | WHG A1

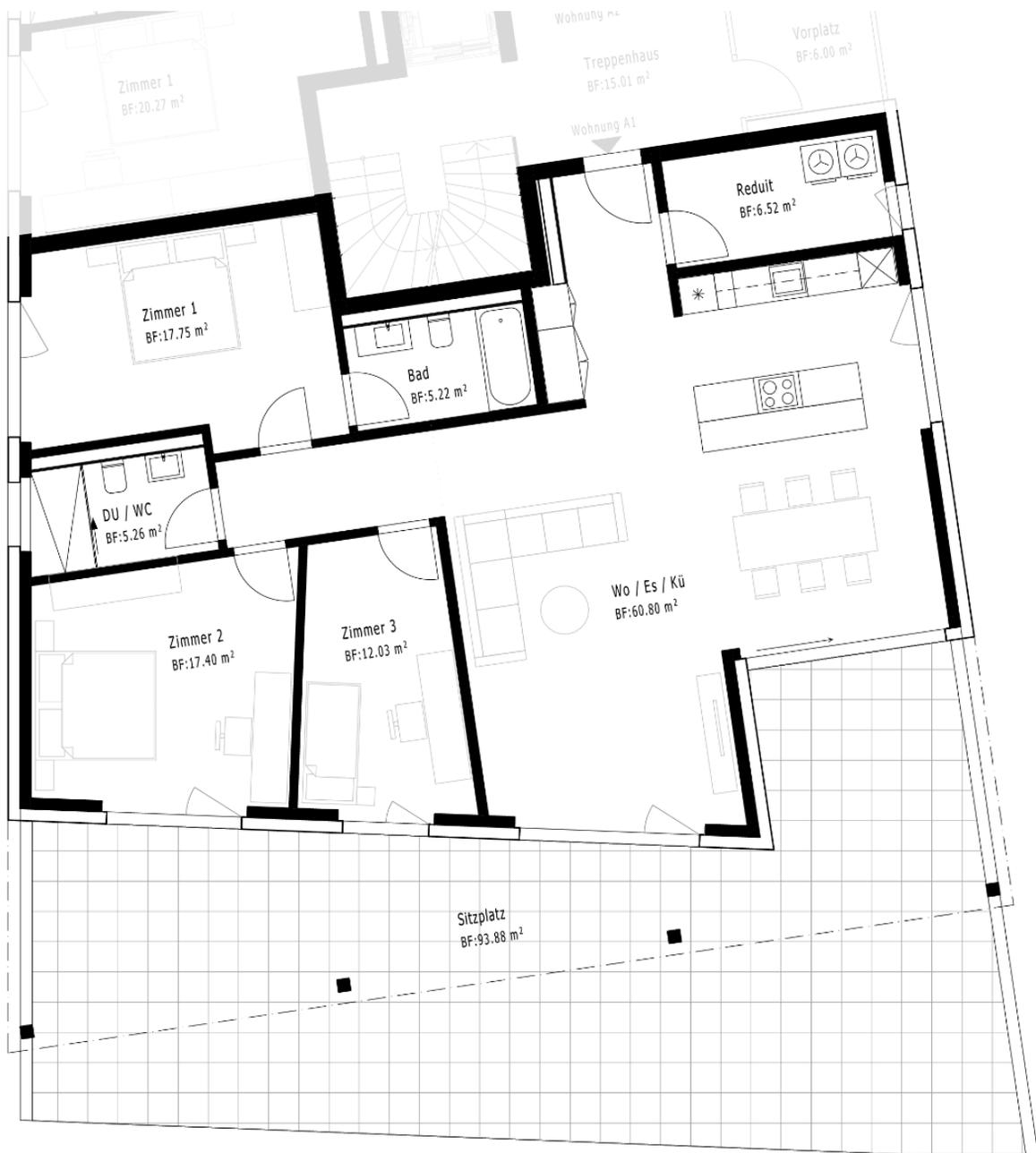
Erdgeschoss

4.5-Zimmer

Wohnfläche: 131 m<sup>2</sup>

Sitzplatz: 94 m<sup>2</sup>

Keller A1: 10.67 m<sup>2</sup>





## GRUNDRISSPLAN HAUS A | WHG A2

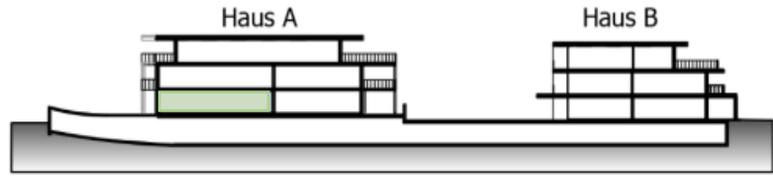
Erdgeschoss

4.5-Zimmer

Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>

Sitzplatz: 45 m<sup>2</sup>

Keller A2: 10.67 m<sup>2</sup>





## GRUNDRISSPLAN HAUS A | WHG A3

Obergeschoss

4.5-Zimmer

Wohnfläche: 131 m<sup>2</sup>

Balkon: 51 m<sup>2</sup>

Keller A3: 10.67 m<sup>2</sup>





## GRUNDRISSPLAN HAUS A | WHG A4

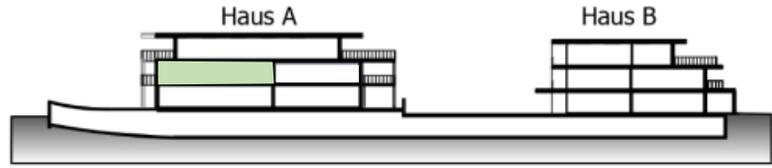
Obergeschoss

4.5-Zimmer

Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>

Balkon: 50 m<sup>2</sup>

Keller A4: 10.64 m<sup>2</sup>





# GRUNDRISSPLAN HAUS A | WHG A5

Attika  
4.5-Zimmer  
Wohnfläche: 158 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 227 m<sup>2</sup>  
Balkon: 6 m<sup>2</sup>  
Keller A5: 16.36 m<sup>2</sup>





## GRUNDRISSPLAN HAUS B | WHG B1

Erdgeschoss

4.5-Zimmer

Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>

Sitzplatz 1: 12 m<sup>2</sup>

Sitzplatz 2: 27 m<sup>2</sup>

Keller B1: 12.14 m<sup>2</sup>





## GRUNDRISSPLAN HAUS B | WHG B2

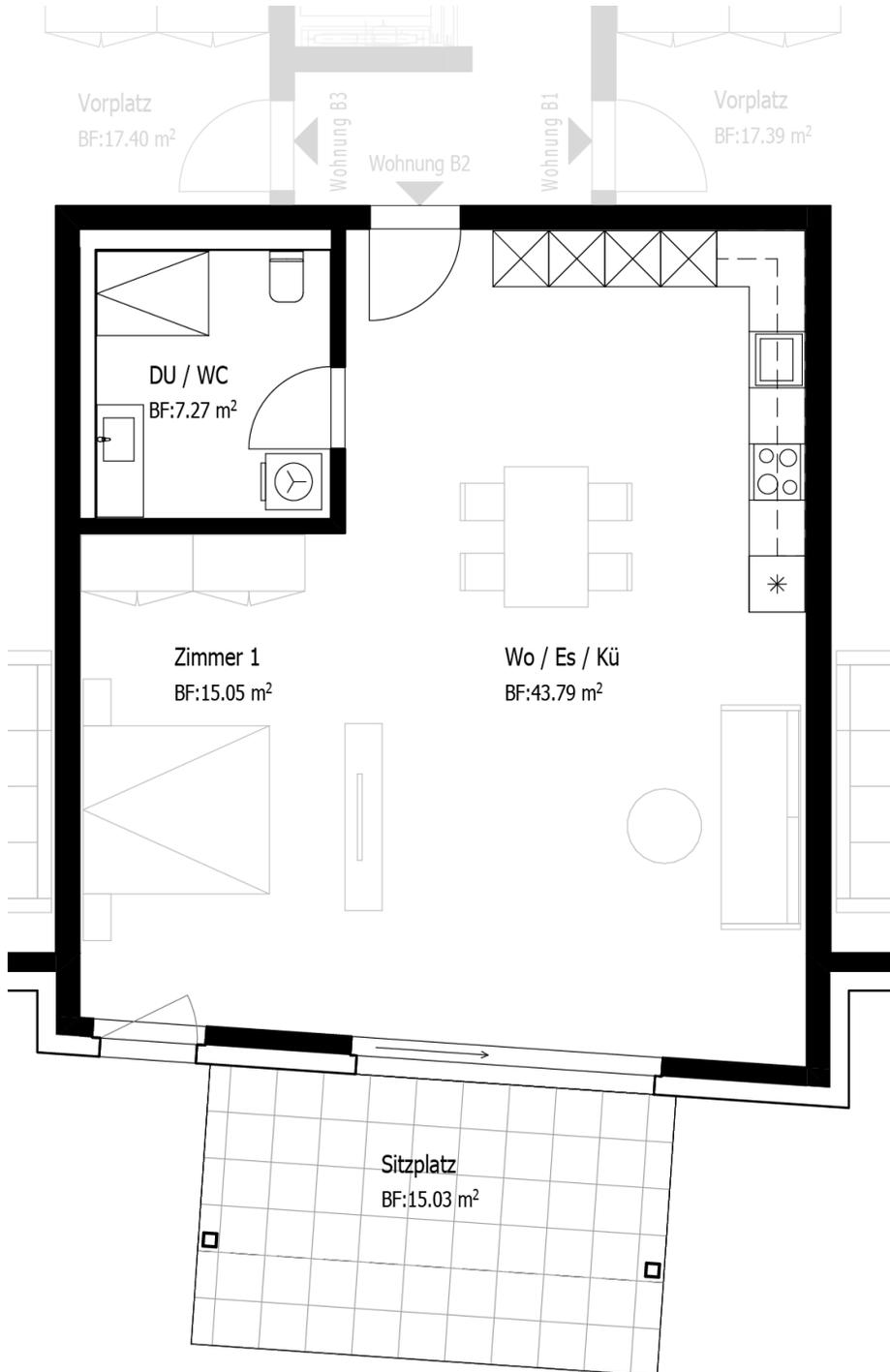
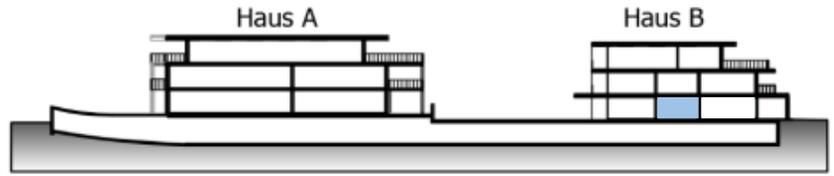
Erdgeschoss

2.5-Zimmer

Wohnfläche: 66 m<sup>2</sup>

Sitzplatz: 15 m<sup>2</sup>

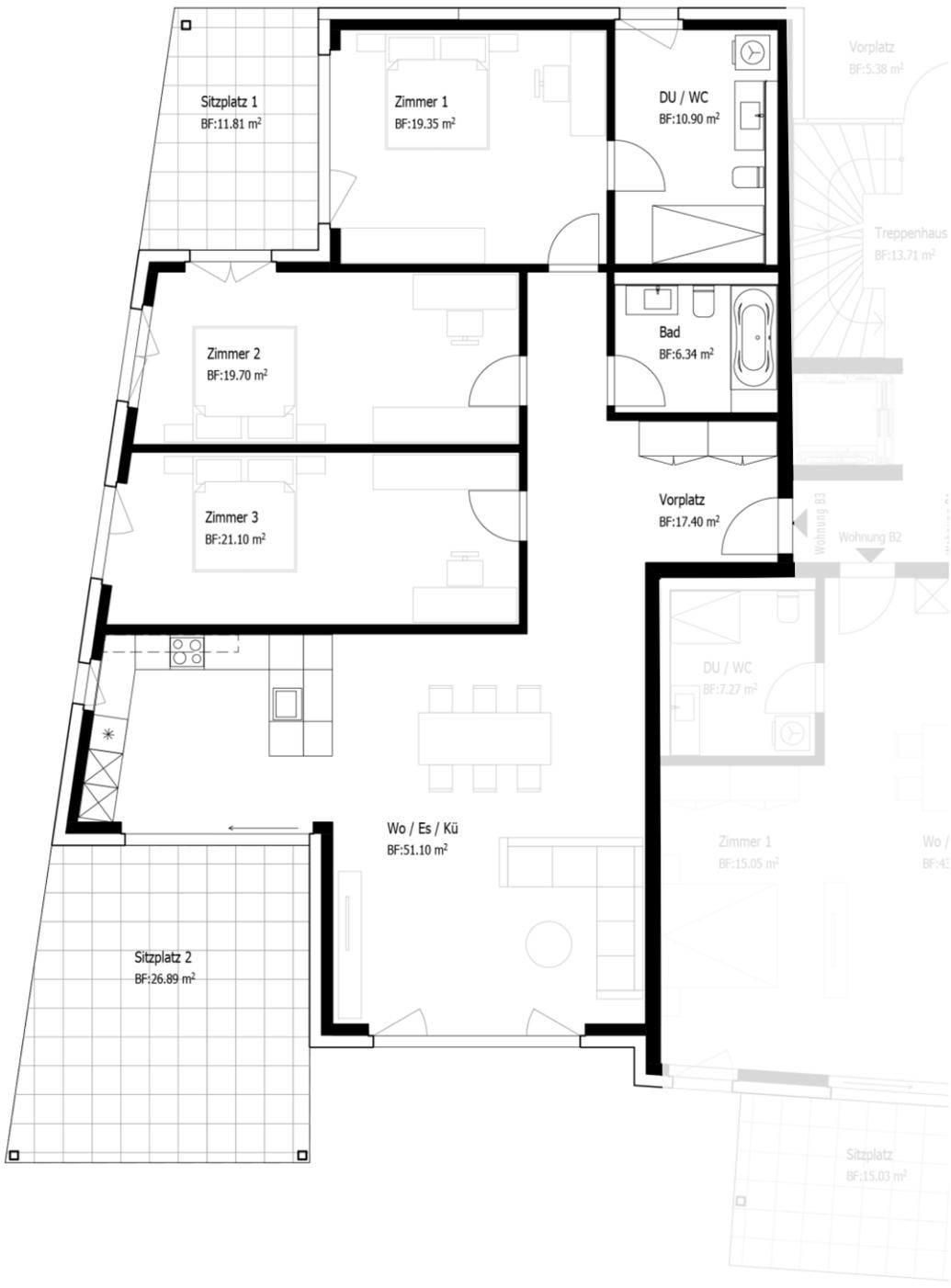
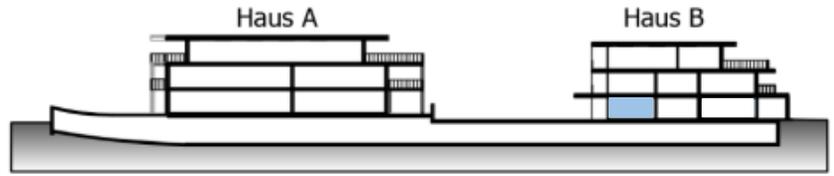
Keller B2: 11.86 m<sup>2</sup>





# GRUNDRISSPLAN HAUS B | WHG B3

Erdgeschoss  
 4.5-Zimmer  
 Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz 1: 12 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz 2: 27 m<sup>2</sup>  
 Keller B3: 11.86 m<sup>2</sup>





## GRUNDRISSPLAN HAUS B | WHG B4

Obergeschoss

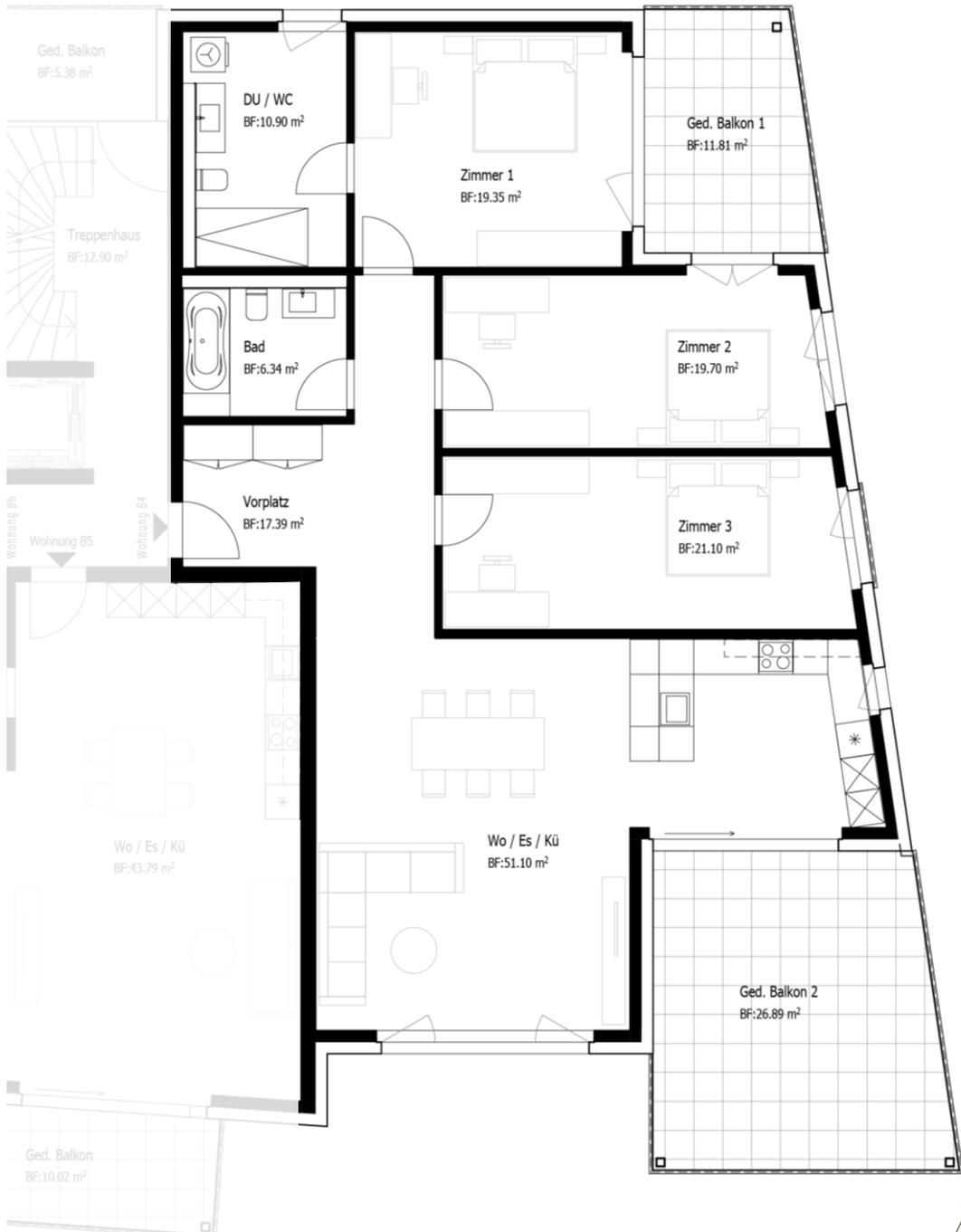
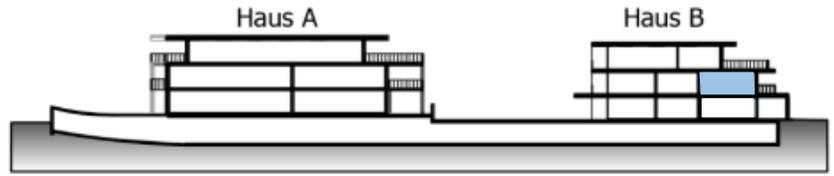
4.5-Zimmer

Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>

Balkon 1: 12 m<sup>2</sup>

Balkon 2: 27 m<sup>2</sup>

Keller B4: 11.86 m<sup>2</sup>



21





## GRUNDRISSPLAN HAUS B | WHG B5

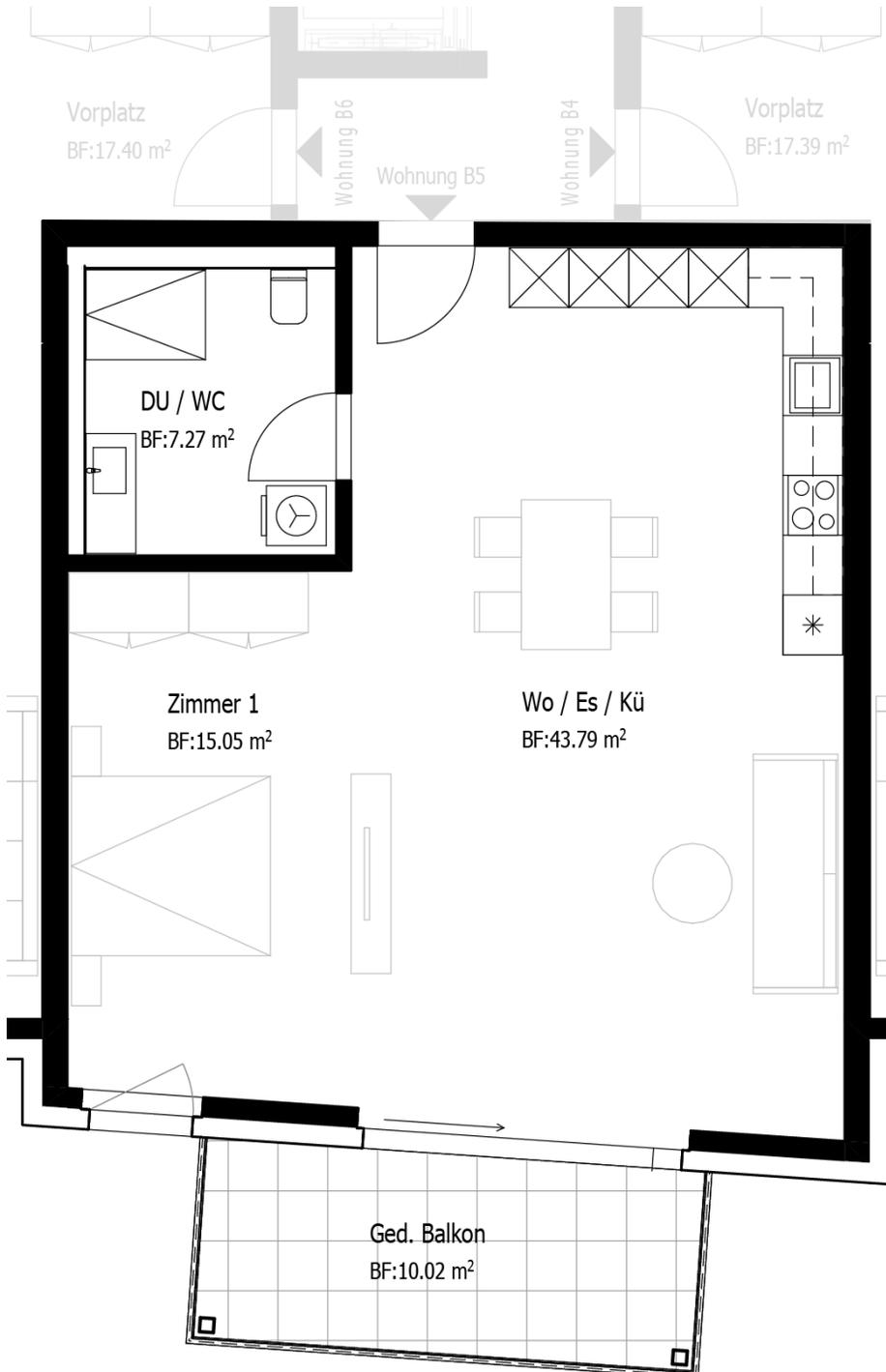
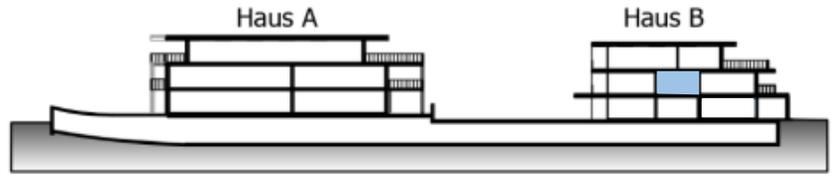
Obergeschoss

2.5-Zimmer

Wohnfläche: 66 m<sup>2</sup>

Balkon: 10 m<sup>2</sup>

Keller B5: 11.86 m<sup>2</sup>





# GRUNDRISSPLAN HAUS B | WHG B6

Obergeschoss

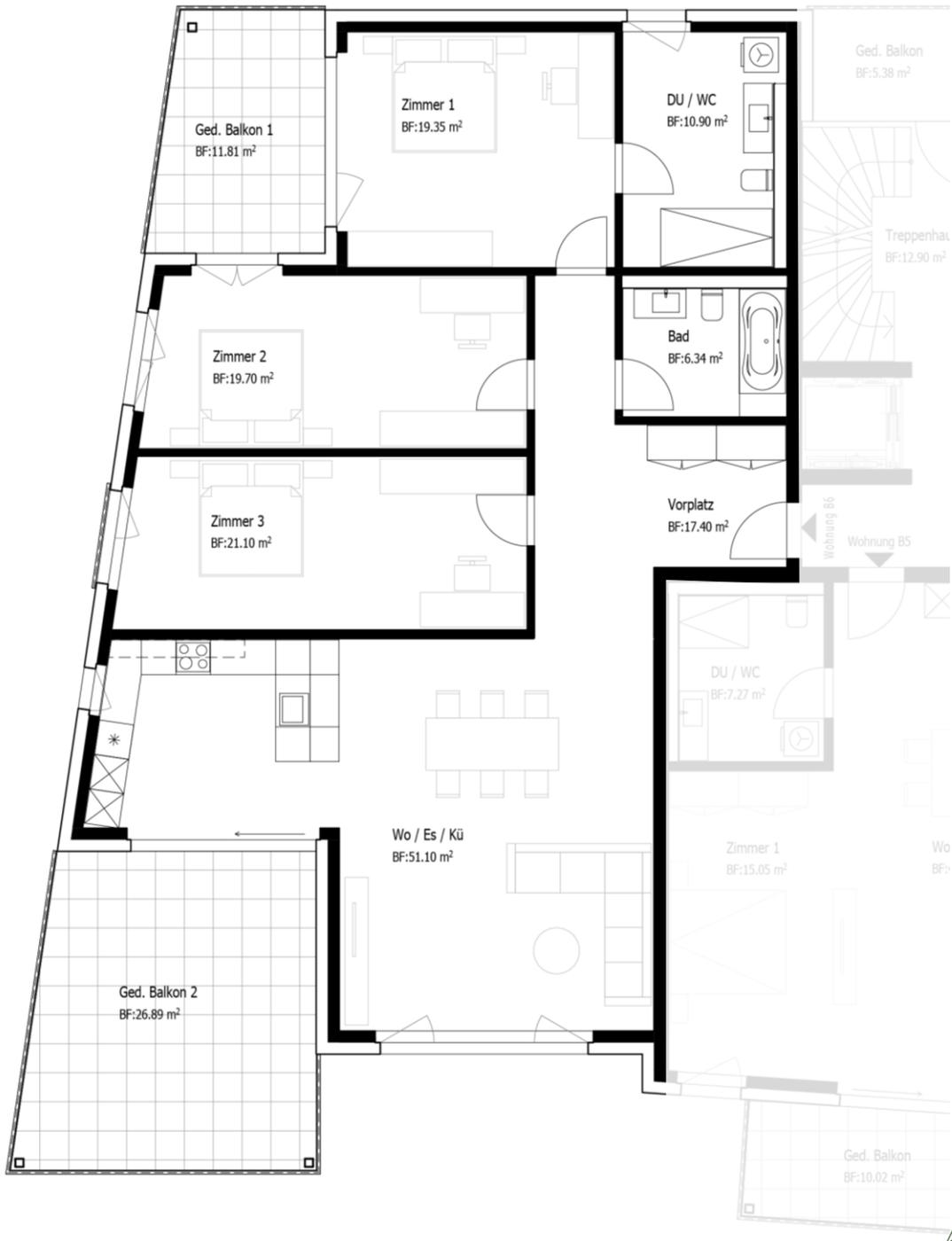
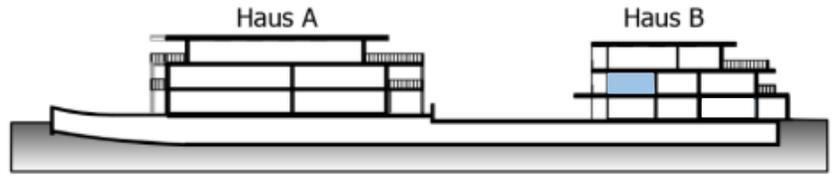
4.5-Zimmer

Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>

Balkon 1: 12 m<sup>2</sup>

Balkon 2: 27 m<sup>2</sup>

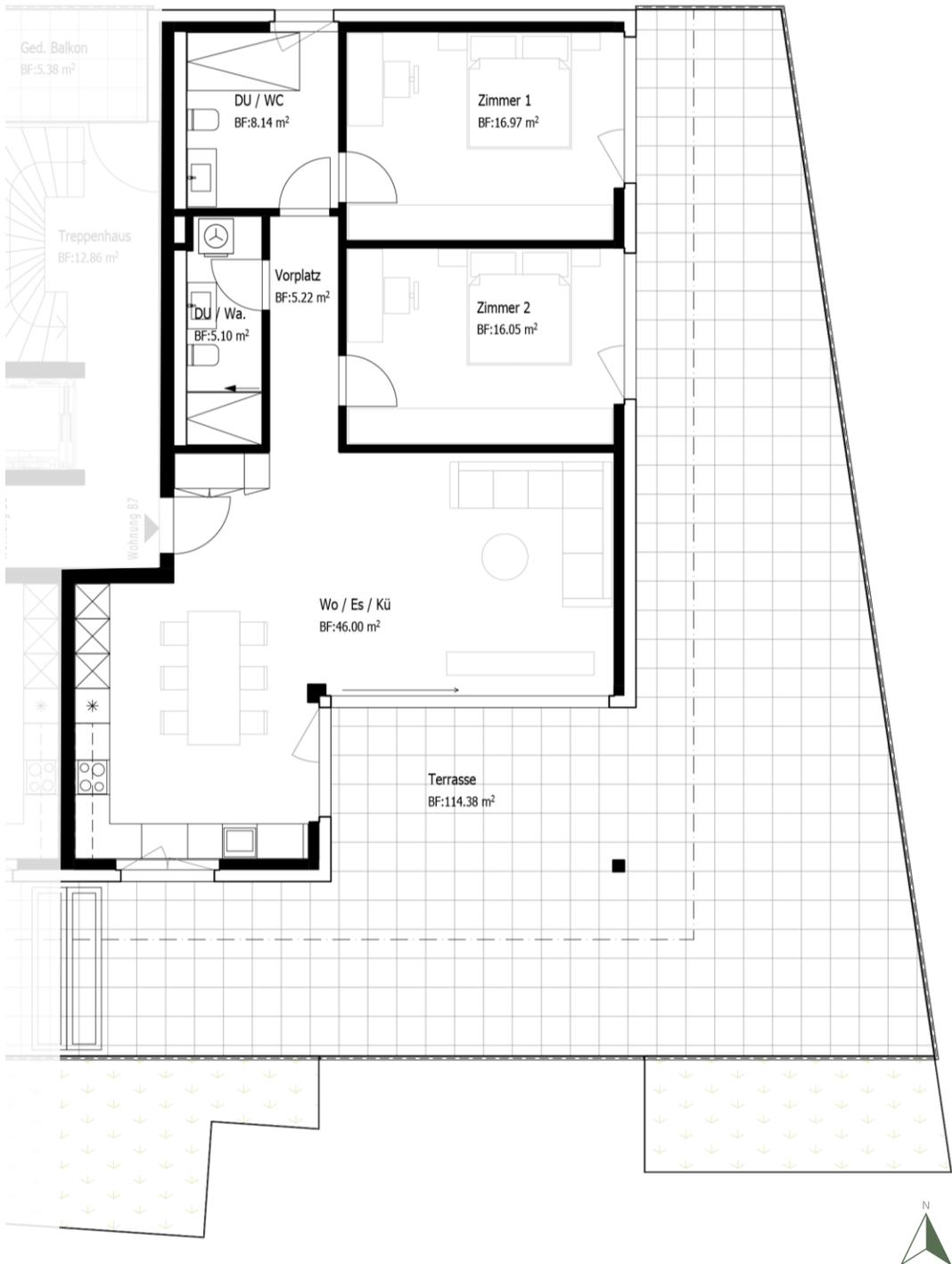
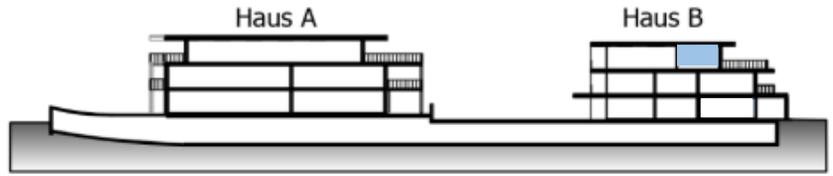
Keller B6: 11.86 m<sup>2</sup>





# GRUNDRISSPLAN HAUS B | WHG B7

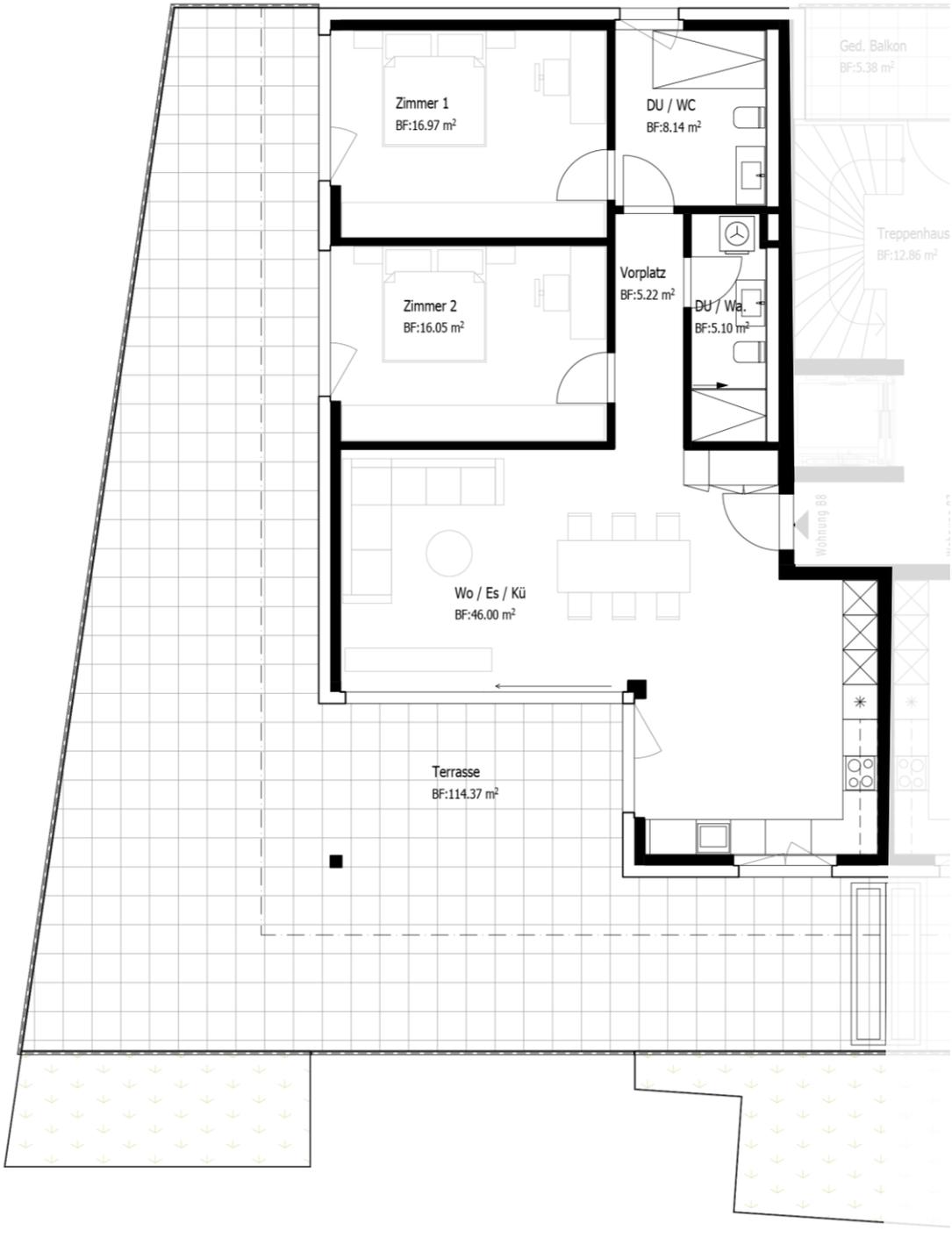
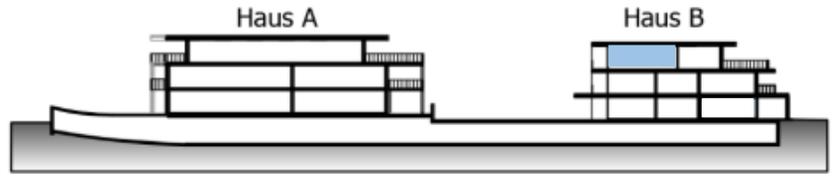
Attika  
3.5-Zimmer  
Wohnfläche: 98 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 114 m<sup>2</sup>  
Keller B7: 11.86 m<sup>2</sup>





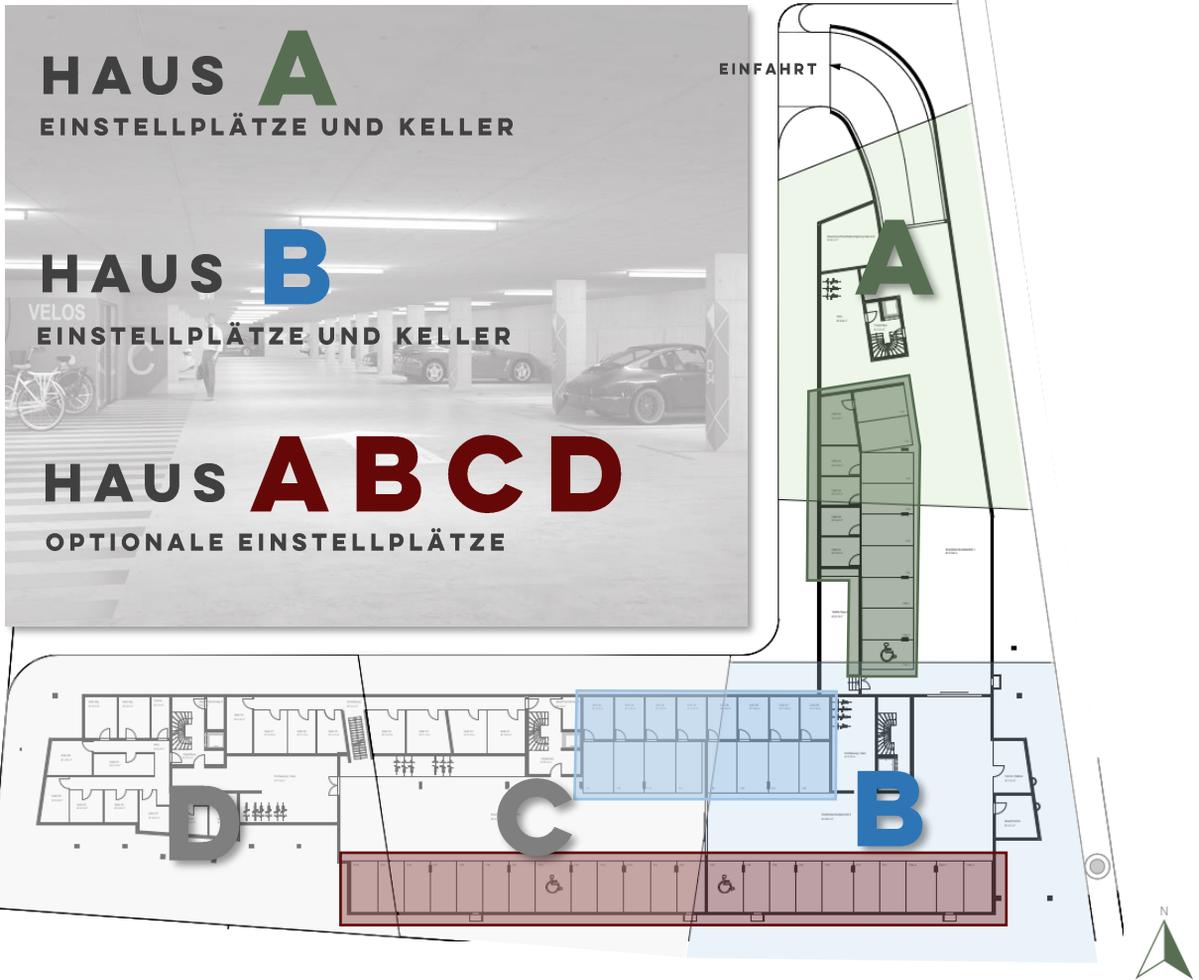
# GRUNDRISSPLAN HAUS B | WHG B8

Attika  
3.5-Zimmer  
Wohnfläche: 98.00 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 114 m<sup>2</sup>  
Keller B8: 11.86 m<sup>2</sup>





# GRUNDRISSPLAN EINSTELLHALLE





## KURZBAUBESCHREIB

### ALLGEMEIN

Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den neusten Anforderungen. Alle Gebäude werden mit Photovoltaikanlagen und Erdsonden erstellt. Die Mehrfamilienhäuser sind mit rollstuhlgängigen Personenliften, welche von der Einstellhalle direkt zu den Wohnungsebenen führen, ausgerüstet. Waschmaschine/ Tumbler sind in jeder Wohnung eingebaut.

### ROHBAU

#### Bauweise

Eine Massivbauweise mit Stahlbeton-Konstruktion und Backsteinmauerwerk. Die Fassaden werden mit einer Aussenwärmedämmung aus expandierten Polystyrolplatten verkleidet, verputzt und zweimal gestrichen. Es werden Kunststoff-Metall Fenster mit dreifach Isolierverglasung gemäss Wärmeschutznachweis verbaut. Der Sonnenschutz erfolgt über elektrisch betriebene Lamellenstoren.

Die Kellerräume werden in Beton- und Kalksandsteinwänden erstellt. Der Boden wird mit einem Zementüberzug ausgeführt.

### HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

#### Elektroanlagen

Sämtliche Installationen, Vorrüstung für Home-Wiring (Multimedia-Netzwerk), inkl. Telefon- und TV-Anschluss. Photovoltaik-Anlage mit zentraler Energieversorgung.

#### Ladestation Elektrofahrzeuge

In der Tiefgarage sind Leerrohre für das Aufladen von Elektroautos vorgesehen. Eine gesteuerte Ladestation ist gegen Aufpreis erhältlich.

#### Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Erdsonden-Wärmepumpe, die Wärmeabgabe über Bodenheizung. Die Raumlufttemperatur wird in den Wohnbereichen mit Einzelraumregulierung gesteuert.



## **KURZBAUBESCHREIB**

### **Sanitär**

Komfortable Nassbereiche mit moderner Ausstattung. Warmwasseraufbereitung mit zentralem Boiler. Komplette Installationen und Ausstattungen aller Sanitärräume inkl. Waschmaschine/ Tumbler.

### **Küche**

Moderne, offene Einbauküche mit Natursteinabdeckung. Die Apparate entsprechen dem neusten Standard.

### **Wandbeläge**

Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafzimmer und Nasszellen mit mineralischem Abrieb, weiss gestrichen. Einzelne gekennzeichnete Wandflächen in Sichtbeton.

Keramisch Wandbeläge in den Nasszellen bis 1.20 Höhe. Duschen und Badewannenbereiche raumhoch.

Treppenhäuser in Sichtbeton

### **Deckenbeläge**

Sichtbeton in allen Räumen. Aufgesetzte Vorhangschiene aus Aluminium

Treppenhäuser in Sichtbeton

### **Bodenbeläge**

Alle Räume mit Parkett oder keramischen Bodenplatten. Balkone und Sitzplätze mit keramischen Bodenplatten oder Zementplatten.

Treppenhäuser mit keramischen Bodenplatten

### **Schreiner**

Wohnungseingangstüren als Blockrahmentüre mit Mehrpunkteverriegelung, Türblätter mit Türspion. Innentüren mit Stahlzarge und Türblatt fertig. Garderobenschränke mit Tablar und Kleiderstange.

### **Optionen**

Der Innenausbau, die Gestaltung der Küche, die Auswahl der Wand- und Bodenbeläge können dem Baufortschritt entsprechend vom Käufer mitbestimmt werden.



## HEIZUNG UND PHOTOVOLTAIK

Die Liegenschaft wird mit Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. Jede Wohnung kann mit einer Fussboden-Niedertemperaturheizung individuell reguliert werden.

### Ökologische Aspekte

Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage produziert nachhaltig Strom für die Eigennutzung.

Dank dem ZEV – dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch – erhöht sich die Nutzung des eigenen Stroms stark: Mehr als ein Viertel des jährlich im ganzen Gebäude verbrauchten Stroms wird von der Photovoltaikanlage gedeckt. Damit reduziert sich der jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoss um 51%. Das senkt die Stromkosten und schont damit die Portemonnaies von allen Bewohnern – also auch Ihres.

Auf Wunsch, können die Einstellhallenparkplätze mit modernen Ladestationen ausgerüstet werden. Damit es in Ihrem Wohnzimmer auch im Winter angenehm wohlig ist, wird eine Erdsonden-Wärmepumpe eingebaut. Auch diese wird, wenn immer möglich mit Strom vom eigenen Dach gespeist. Vergessen Sie nicht: Auch Wärmepumpen verringern generell die Betriebskosten und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss.

29

## HAFTUNGSVORBEHALT

Die in dieser Verkaufsdokumentation und in Beilagen enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Zwischenverkauf und Preisänderung bleiben vorbehalten. Der Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

**VERKAUFSPREISE****HAUS A**

Wohnung	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Balkon/ Terrasse	Sitzplatz	Keller	Verkaufspreis
A1	EG	4.5	131 m <sup>2</sup>		94 m <sup>2</sup>	10.67 m <sup>2</sup>	798'000.00
A2	EG	4.5	130 m <sup>2</sup>		45 m <sup>2</sup>	10.67 m <sup>2</sup>	750'000.00
A3	OG	4.5	131 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>		10.67 m <sup>2</sup>	760'000.00
A4	OG	4.5	130 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>		10.64 m <sup>2</sup>	760'000.00
A5	Attika	4.5	158 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>		16.36 m <sup>2</sup>	1'150'000.00

**HAUS B**

Wohnung	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Balkon/ Terrasse	Sitzplatz	Keller	Verkaufspreis
B1	EG	4.5	146 m <sup>2</sup>		39 m <sup>2</sup>	12.14 m <sup>2</sup>	880'000.00
B2	EG	2.5	66 m <sup>2</sup>		15 m <sup>2</sup>	11.86 m <sup>2</sup>	435'000.00
B3	EG	4.5	146 m <sup>2</sup>		39 m <sup>2</sup>	11.86 m <sup>2</sup>	880'000.00
B4	OG	4.5	146 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		11.86 m <sup>2</sup>	850'000.00
B5	OG	2.5	66 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>		11.86 m <sup>2</sup>	420'000.00
B6	OG	4.5	146 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>		11.86 m <sup>2</sup>	850'000.00
B7	Attika	3.5	98 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>		11.86 m <sup>2</sup>	730'000.00
B8	Attika	3.5	98 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>		12.6 m <sup>2</sup>	740'000.00

**EINSTELLPLÄTZE MIT INTEGRIERTEM KELLER**

Haus A	5 Stück	Je CHF 45'000.00
Haus B	8 Stück	Je CHF 45'000.00

**OPTIONALE EINSTELLPLÄTZE**

Haus A+B	7 Stück	Je CHF 40'000.00
----------	---------	------------------



## FINANZIERUNG



31

Jetzt Ihre Traumwohnung in der Überbauung «**wohnen am ring**» finanzieren.  
Innerhalb von 48 Stunden verbindliches Finanzierungsangebot erhalten und Ihr künftiges  
Zuhause direkt reservieren.

Ihr Kontakt für dieses Projekt:

Jan von Gunten  
Leiter Privatkundenberatung  
D 032 681 45 38  
[jan.vongunten@raiffeisen.ch](mailto:jan.vongunten@raiffeisen.ch)

**ring**  
wohnen am

naturnah – klimabewusst – ruhig

**RAIFFEISEN**

Raiffeisenbank Wasseramt-Buchs  
Hauptstrasse 37, 4552 Derendingen



# ring

wohnen am

naturnah – klimabewusst - ruhig

<https://www.adlatusag-vermarktung.ch/wohnen-am-ring>

32

**ARCHITEKT**



**VERMARKTUNG**



adlatusag realestatepartners

Copyright ©

Diese Dokumentation wurde durch die Adlatus AG ausgearbeitet und darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Ohne ausdrückliche Zustimmung der Adlatus AG darf diese nicht an Drittpersonen weitergegeben werden. Verbindlichkeit / Abweichungen bleiben vorbehalten. Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.