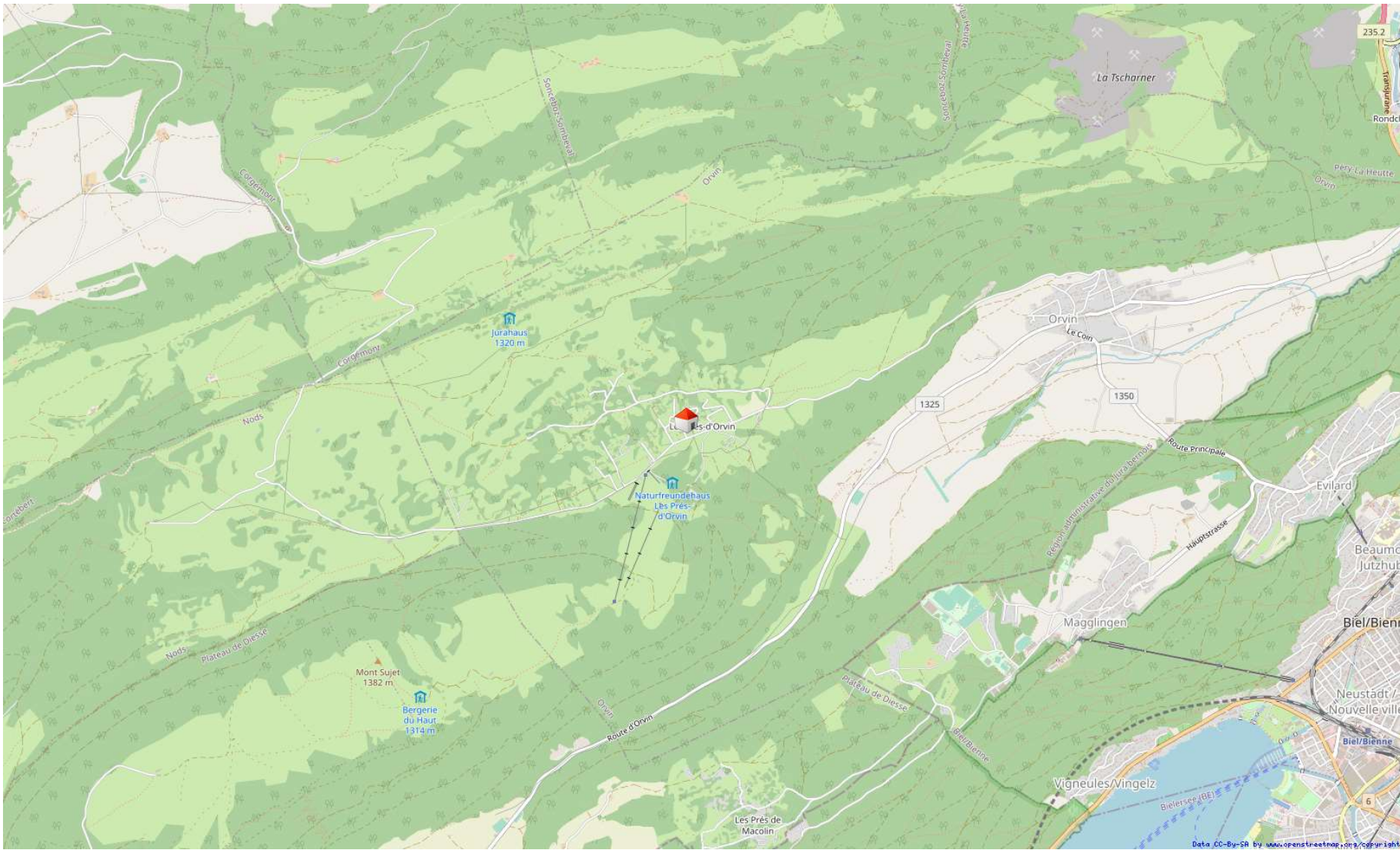




RUHE, NATUR, KOMFORT UND VIEL PLATZ FÜR IDEEN

2534 Les Prés-d'Orvin • Bern

Objektyp	Einfamilienhaus
Anzahl Zimmer	8.5
Wohnfläche	500 m ²
Grundstücksfläche	1'997 m ²
Baujahr	1965
Angebotspreis	1'295'000.00 CHF
www.aluag.ch	



ECKDATEN

ImmoNr	SL_1359
Grundstücksfläche	1'997 m ²
Nettowohnfläche	500 m ²
Gebäudevolumen	3'412 m ³
Fläche Balkon/Terrasse	450 m ²
Anzahl Zimmer	8.5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Carportplätze	2
Aussenparkplätze	2
Extras	> Wintergarten + Chem. > Studio mit 51 m2 > Separates Holzhaus > Grundstück 1600 m2
Baujahr	1965
Heizung	Ölheizung
Wärmeabgabe	Bodenheizung

Bodenbelag	Teppich, Laminat, Parkett, Stein
Einliegerwohnung	Ja
Garten	Ja
Terrasse	Ja
Swimmingpool	Ja
Sauna	Ja
Fitnessraum	Ja
Wintergarten	Ja
Ofen	Cheminée
Bauweise	Massivbauweise
Angebotspreis	CHF 1'295'000.00
Versicherungswert	CHF 2'487'200.00
Amtlicher Wert	CHF 717'680.00
Handänderungskosten	Käuferschaft
Steuersatz Gemeinde	1.88 %



OBJEKTbeschreibung

Suchen Sie die Ruhe und Nähe zur Natur?
Sie wollen aber nicht auf Komfort verzichten?
Dann könnte unsere Liegenschaft im Berner Jura das Richtige für Sie sein. Anders, überraschend, ja herausfordernd und absolut inspirierend! So könnte man diese einzigartige Liegenschaft am idyllischen Sonnenhang von Prés d'Orvin beschreiben.

Das ursprüngliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 wurde in vier Bauphasen erweitert bzw. an- und umgebaut. Zuletzt im Jahr 1984 fügten die Eigentümer einen riesigen Gebäudeteil am Untergeschoss vom ursprünglichen Haus an. Darin befinden sich ein sehr heller multifunktionaler Raum mit 120 m², eine Nasszelle, ein grosses Gewächshaus, ein Wintergarten, eine Schwimmhalle mit Sauna, ein Hobby-Raum und ein Hühnerstall. Durch diesen Anbau entstand auch eine riesige, vor fremden Blicken geschützte, Terrasse mit Biotop und einer unverbaubaren, herrlichen Sicht auf die Juraweiden und die Berner Alpen.

Im Stamm-Wohnhaus befinden sich im EG ein grosses

Wohnzimmer mit Cheminée, eine Wohnküche, ein Wintergarten mit Cheminée, ein Bad, ein Gäste-WC und ein grosses Zimmer sowie im Obergeschoss drei Schlafzimmer.

Im östlichen Untergeschoss ist auch eine Einliegerwohnung mit 51 m² untergebracht und neben dem Gebäudekomplex steht, ein Gebäude aus Holz, das z.B. als Gerätehaus oder Tierstall verwendet werden kann. Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich der kühle Weinkeller, eine Werkstatt und die Technik vom Haus. Diese ist beeindruckend mit mehreren Regenwasser- und Abwasser Zisternen, zwei separaten Heizsystemen sowie einer Notfallheizung, alle in sehr gutem Zustand, wie auch die Sonnenkollektoren der Poolwasser Aufwärmung.

Die beiden Grundstücke von total 3597 m² sind bewachsen mit Tannen, Bäumen und Sträuchern, trotzdem bleibt genügend Auslauf für die Kleintierhaltung. Es gibt noch so viel mehr zu diesem Anwesen zu berichten, dies geht am besten bei einer Besichtigung.



LAGEBESCHREIBUNG

Orvin ist eine malerische Gemeinde im Berner Jura und liegt am Jura-Südfuss auf einer Höhe von 810 Metern über dem Meeresspiegel. Die Gemeinde umfasst eine Fläche von rund 11 Quadratkilometern und hat eine Bevölkerung von etwa 1'500 Einwohnern. Orvin, im Besonderen Les Prés d'Orvin, bietet eine einzigartige Landschaft, in der sich zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten finden lassen. Die Umgebung ist von weitläufigen Wiesen und Wäldern geprägt, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Mountainbike-Touren einladen. Auch für Wintersportler gibt es in der Region Orvin vielfältige Möglichkeiten. Im Skigebiet Prés-d'Orvin können Skifahrer und Snowboarder ihre Spuren im Schnee ziehen, während Langläufer auf den präparierten Loipen ihre Runden drehen können. Die Flora und Fauna der Region sind ebenfalls beeindruckend. Der Naturpark Chasseral, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, ist ein wahres Paradies für Tier- und Pflanzenliebhaber. Hier kann man zahlreiche Tierarten wie z.B. den Luchs, das Murmeltier

oder den majestätischen Steinadler in ihrem natürlichen Lebensraum beobachten. Auch die Pflanzenwelt bietet eine Vielfalt an unterschiedlichen Arten und ist einzigartig in der Region. Beliebt in der Gemeinde Orvin bzw. in Les Prés d'Orvin ist vor allem die hohe Lebensqualität, die man hier geniessen kann. Die ruhige und idyllische Umgebung ist ideal, um dem stressigen Alltag zu entfliehen und sich zu erholen. Die Nähe zur Stadt Biel macht die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort. Biel bietet ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.

Unsere spannende Liegenschaft mit Nebengebäude und zusätzlicher Landparzelle befindet sich an einer wunderbaren, sonnigen und ruhigen Lage umgeben von Bergwiesen mit grossen Tannen. Von der Zufahrtsstrasse zum Grundstück gelangt man direkt in den Autounterstand bzw. den gedeckten Vorraum zum Haus. Praktisch im Winter, wenn es mal richtig schneit.



Die Dächer der Liegenschaft sind in sehr gutem Zustand. Die ganze Dachfläche dient der Wassergewinnung.



Das grosszügige Wohnzimmer mit Cheminée und Glasfront mit Blick aufs Biotop und die Berge.



Vom Cheminée aus gesehen, auf der Terrasse das Biotop mit Wasserspiel und der Blick auf Weiden und Wald.



Offen zum Wohnzimmer hier die Küchenkombination aus Massivholz, für Chef- und Hobby-Köche gebaut.



Der grosse Esstisch in der Wohnküche bietet viel Platz und gemütliche Atmosphäre.



Hier die gut ausgestattete Gäste-Toilette im Eingangsbereich mit Plattenboden und Fenster.



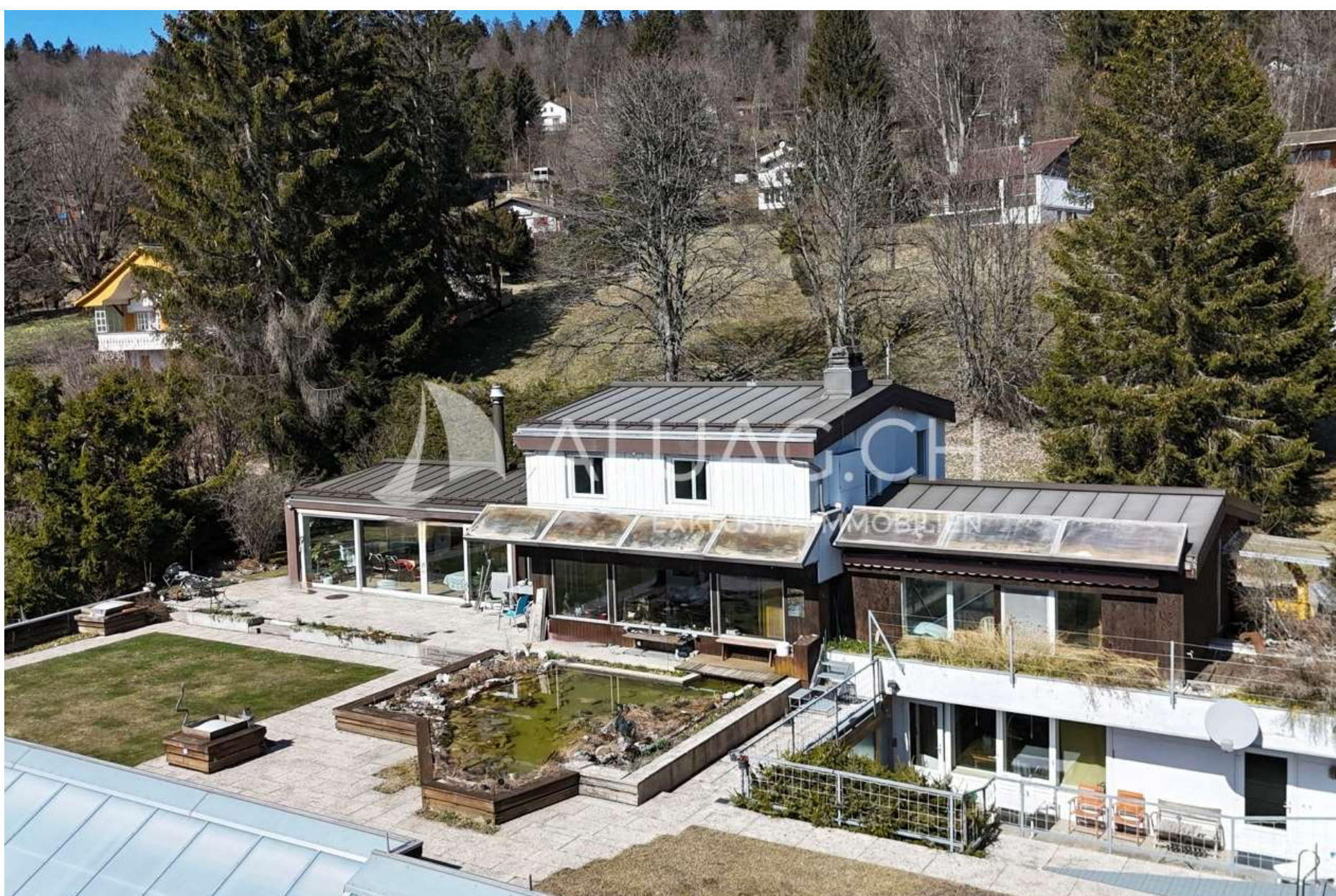
Später, östlich am Stammhaus angebaut, ein Zimmer, ebenfalls mit grosser Fensterfront und toller Aussicht.



In diesem Anbau befindet sich auch das Badezimmer mit Badewanne, Doppellavabo und Toilette..



Hier der Westanbau zum ursprünglichen Haus. Ein gemütlicher Wintergarten mit Cheminée und viel Licht.



In der Mitte das Stamm-Haus mit OG. Rechts der Anbau vom grossen Zimmer, links der beheizte Wintergarten.



In diesem Obergeschoss befinden sich drei Zimmer. Hier das eine davon mit Fenster gegen Süden und Westen.



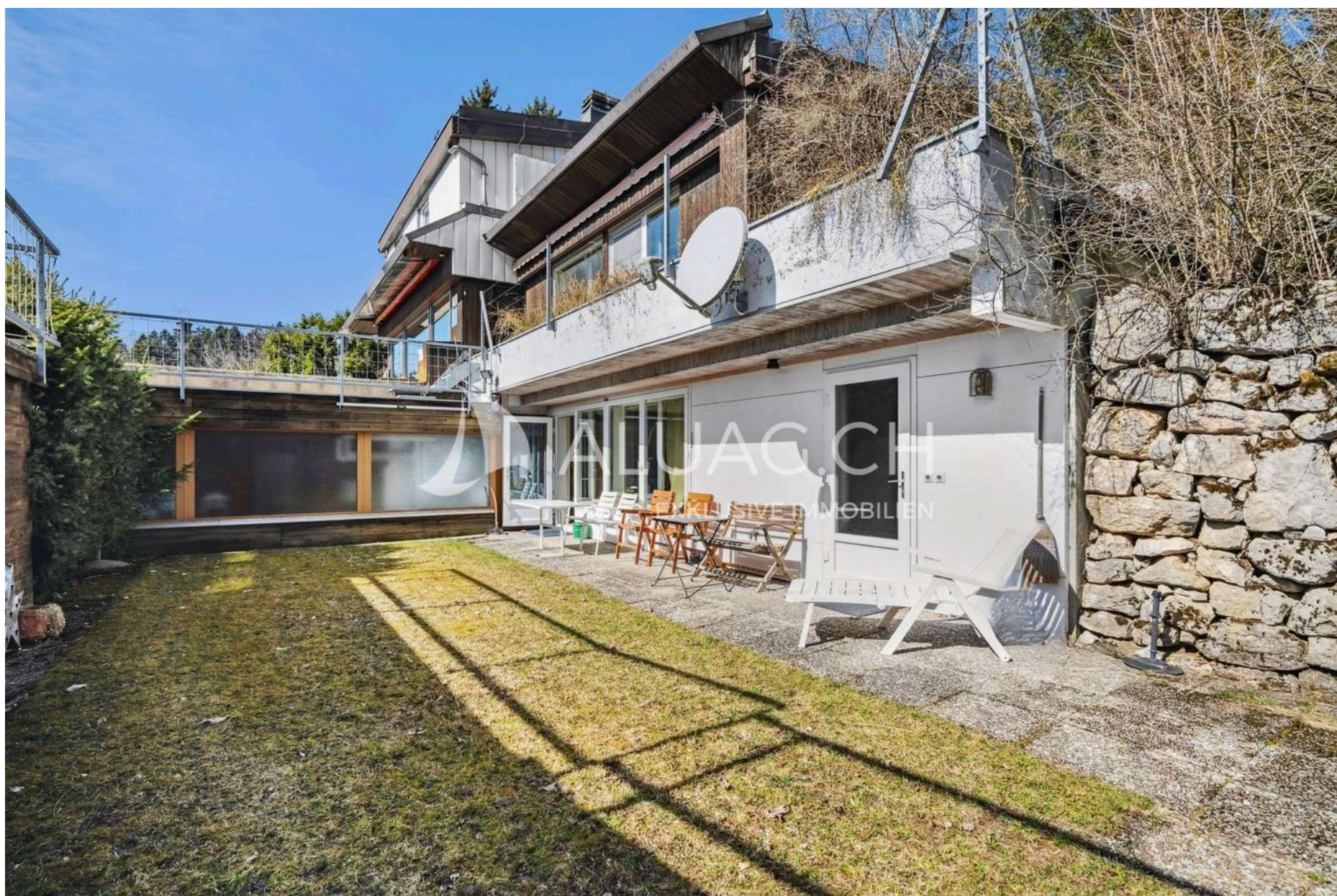
Hier das zweite Zimmer, hell, mit Teppichboden und Fenster gegen Süden.



Schliesslich das kleinste der drei Zimmer mit Kajutenbett, Teppichboden und Fenster gegen Westen.



Das Gebäude von Süd-Osten mit vorne rechts dem Lichthof für die Einliegerwohnung im Untergeschoss.



Die Einliegerwohnung, ein Studio mit Küche und Bad, von total 51 m2 erhält viel Sonne dank dem Lichthof.



1984 Anbau vom riesigen Untergeschoss. Dadurch ist auch die tolle Sonnenterrasse mit Biotop entstanden.



Vom Anbau bis zur Grundstücksgrenze im Süden gibt es immer noch eine grosse Wiese und Platz für Tiere.



Hier der multifunktionale Raum mit 120 m2 Fläche im Anbau vom UG, angrenzend das verglaste Gewächshaus.



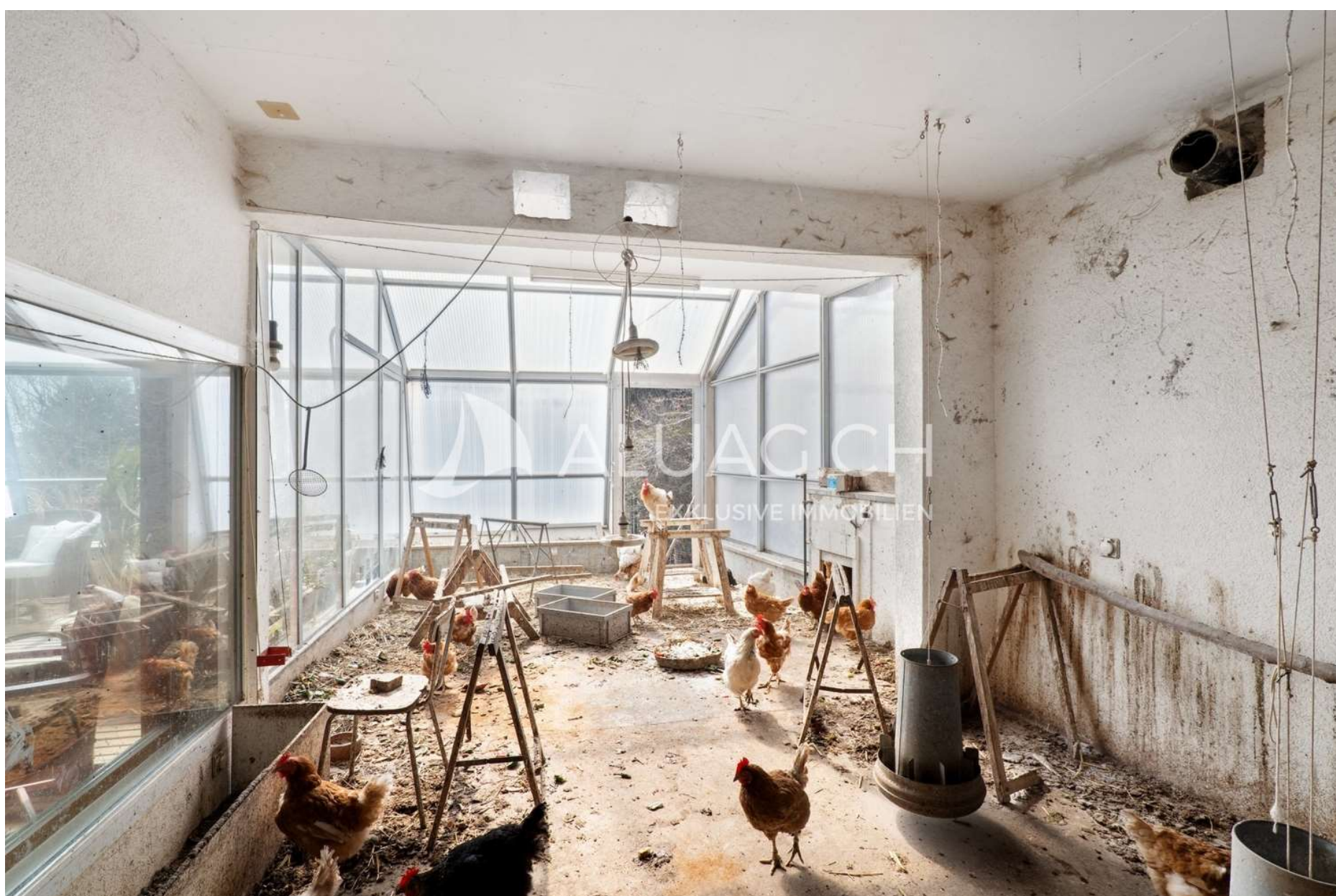
Hier ist der "Grüne Daumen" gefragt. Das gut eingerichtete, im Untergeschoss integrierte Gewächshaus.



Rechts von diesem Raum, vor der Nasszelle, ein spannender Raum / Wintergarten der zum Verweilen einlädt.



Auch einladend, das beachtliche, durch Sonnenenergie beheizte Pool direkt daneben die Sauna und Dusche.



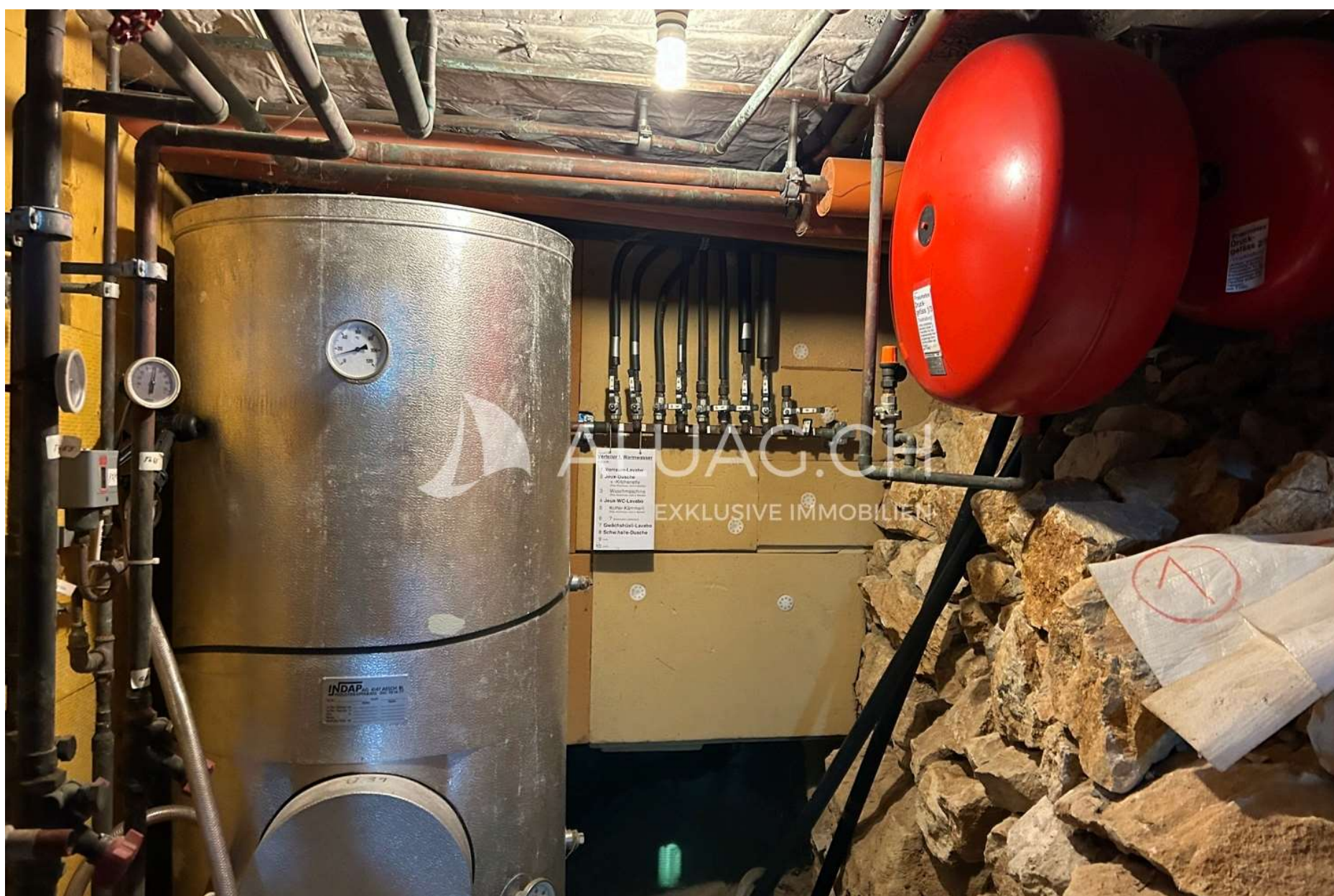
Nebst Hobby-Raum dann noch der integrierte Hühnerstall mit grossem Auslauf. Eier für Selbstversorger!



Der gesamte Anbau vom Untergeschoss ist gegen Süden mit Glas versehen, also viel Wärme von der Sonne..



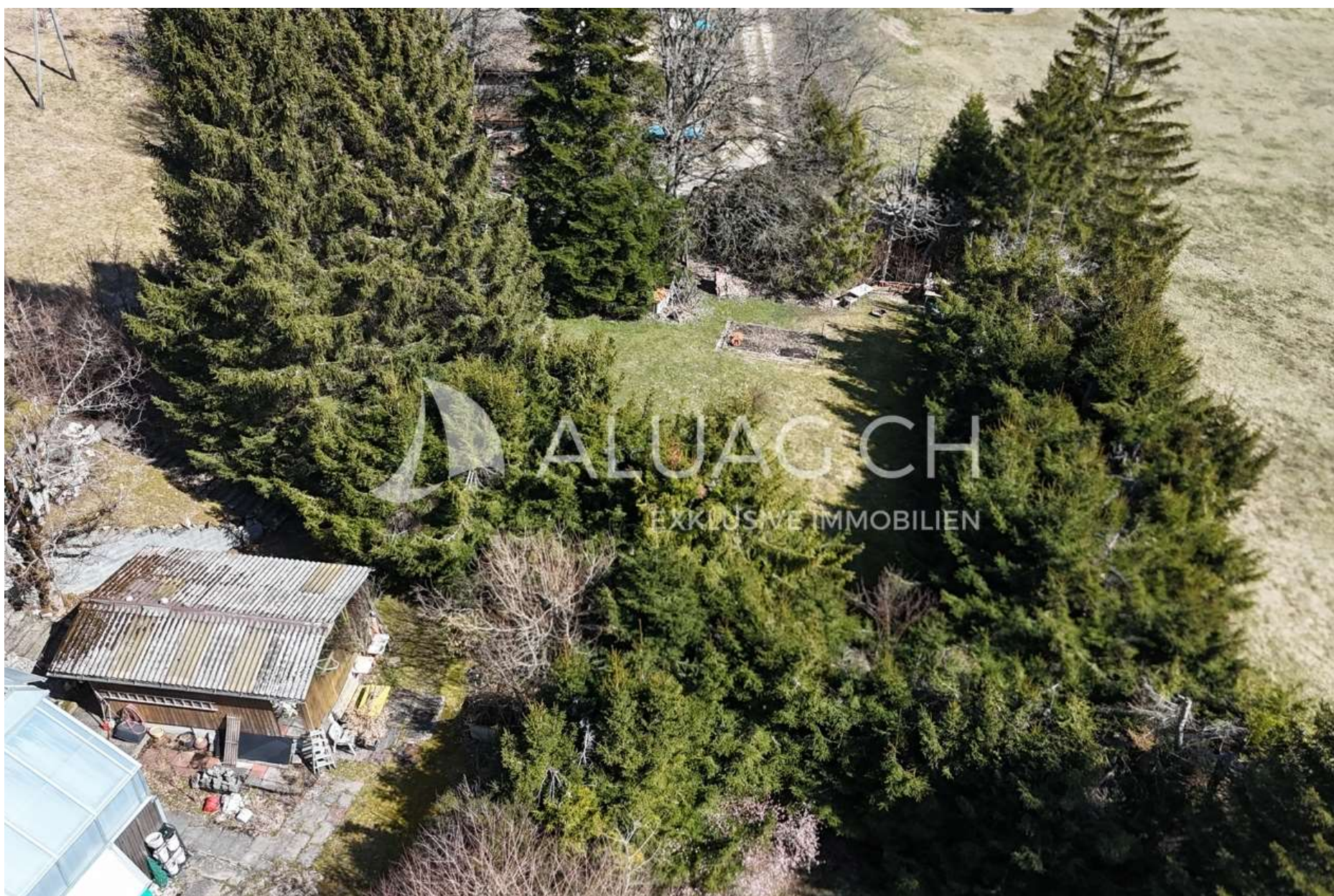
Trotzdem hat das Gebäude eine Heizung. Hier der moderne Technikraum für Wärme- und Wasserversorgung.



Mehr Technik im "Untergrund" vom Gebäude mit offener Felswand. Hier der Warmwasserboiler im Vordergrund.



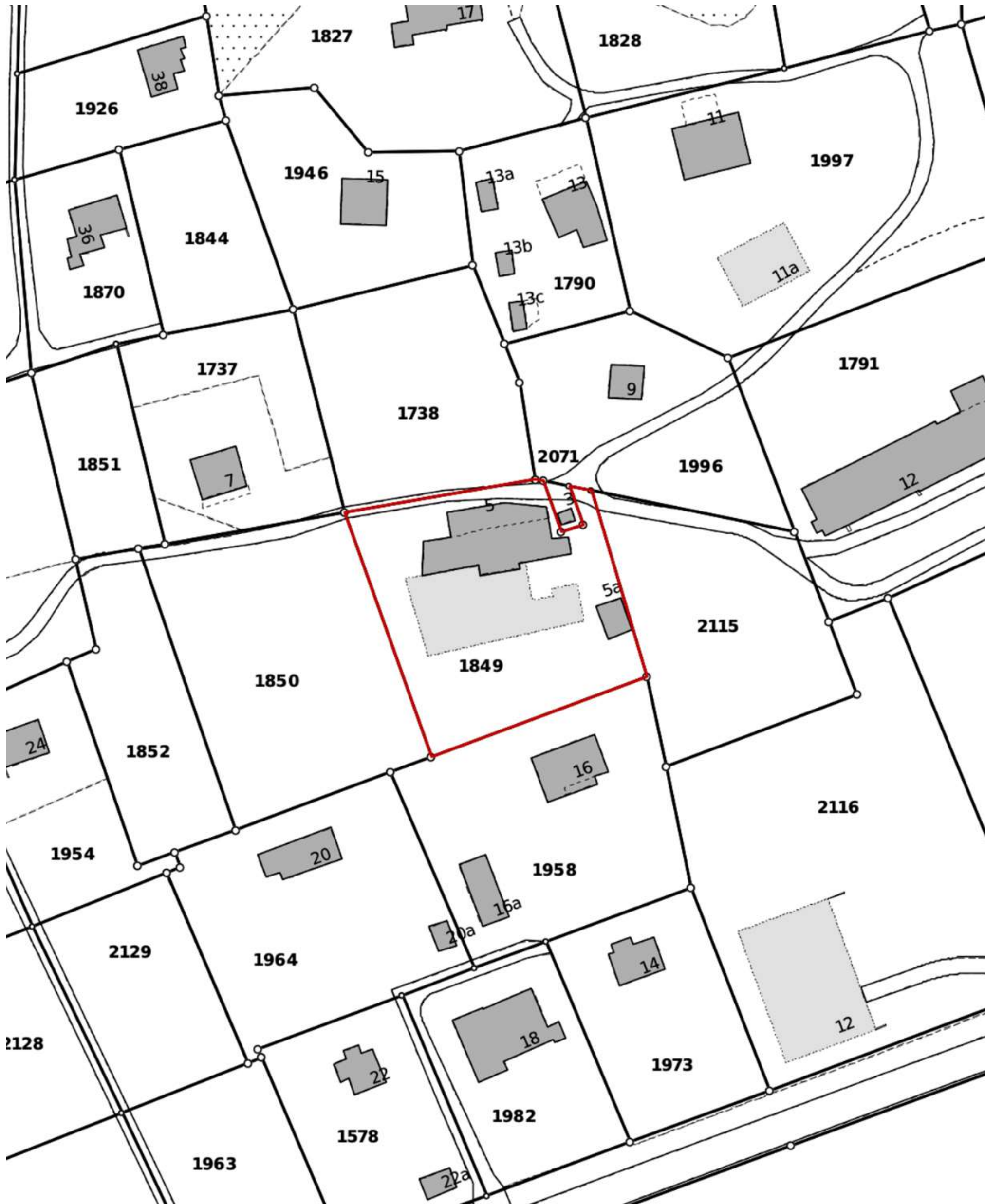
Zur Liegenschaft gehört das angrenzende Grundstück von 1600 m2 mit Wiese, Wald und Zufahrtsstrasse.



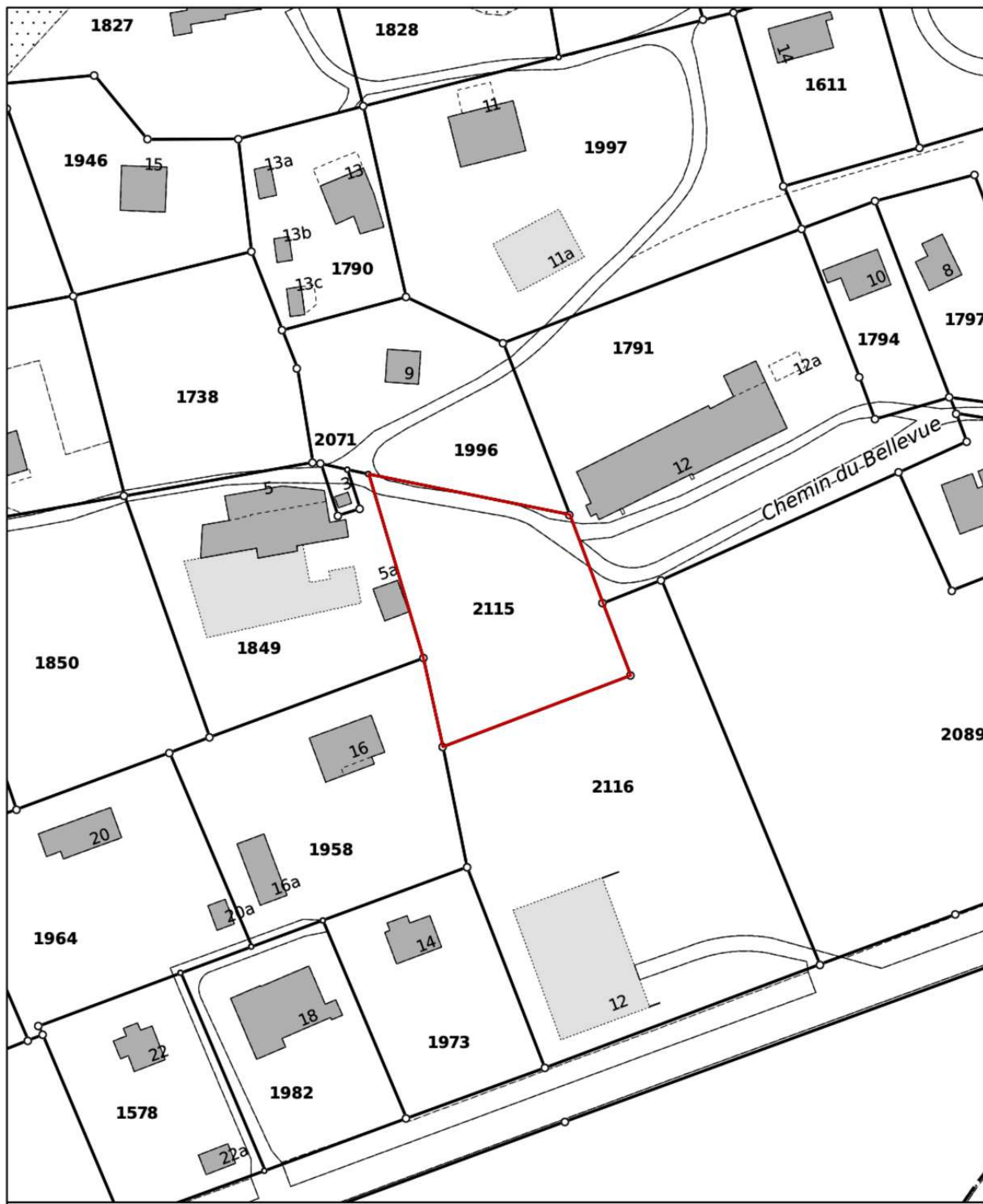
Hier links das Holzhaus, das als Gerätehaus oder Tierstall eingesetzt werden kann. Darunter Zusatzzisternen.



Wahrlich eine besondere, sehr interessante Liegenschaft, mit einer Vielzahl von spannenden Nutzungsvarianten.



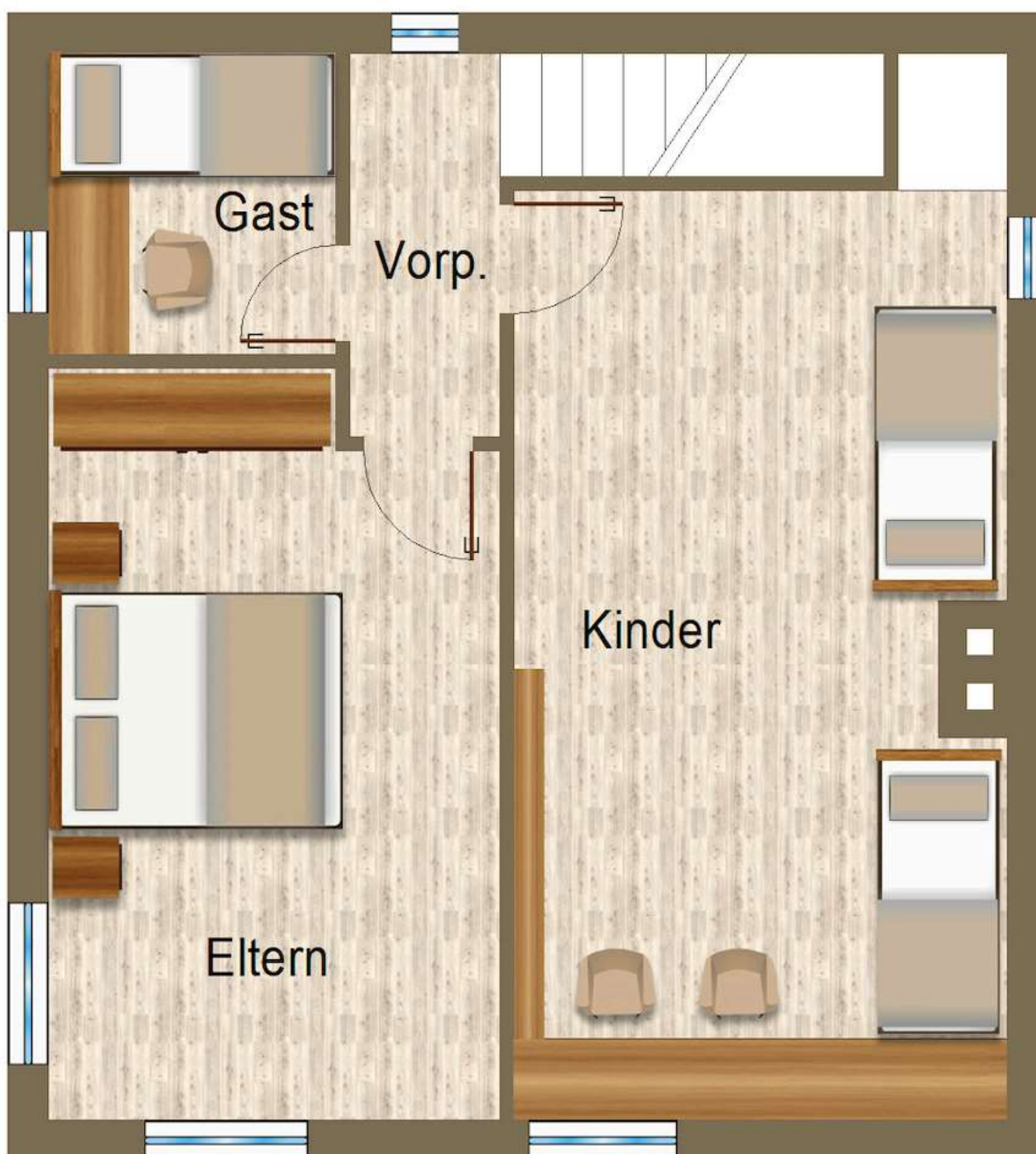
Situationsplan der Liegenschaft mit Stamm-Haus, Anbau links und rechts sowie dem grosszügigen Anbau vom Untergeschoss gegen Süden und das Nebengebäude 5a das als Schopf oder Stall genutzt werden kann.



Situationsplan vom angrenzenden zusätzlichen Grundstück mit Wiese und Tannenbäume.



Grundrisssskizze vom Erdgeschoss mit dem Carport, dem gedeckten Eingangsbereich, mit dem Wohnen- und Essenzimmer und Küche sowie dem Anbau mit grossem Zimmer mit Bad rechts, bzw. dem Wintergarten links.



Obergeschoss

Grundrisskizze Obergeschoss im Stamm-Haus mit drei Zimmern.



Grundrisssskizze vom Untergeschoss mit grossem Raum im Mittelpunkt, dem Gewächshaus, dem Wintergarten, einer Nasszelle, dem Weinkeller, der Werkstatt, dem Pool mit Sauna und Dusche sowie dem Hühnerstall.

Grobübersicht der effizienten Wärme- /Wasser- und Abwasser-Technik

Objekt Liegenschaft Grundbuch Orvin 4434 Ein «Energiespar-Haus» mit überdurchschnittlicher Isolation der Gebäudehülle inkl. spezieller Fenster. 1. Wärmeerzeugung 1.1. Ölheizung im «Alten Keller» mit Wasserspeicher 1.2. Elektro-Notheizung im «Alten Keller» mit 1.3. Ölheizung im Technikraum unter dem Anbau UG 1.4. Sonnenkollektoren für die Poolwasseraufwärmung 1.5. Cheminée mit Hypokaustheizung 1.5. Elektro-Dachrinnenheizung 2. Wärmeverteilung 2.1. Wärmetauscher mit Warmluftkanälen/Auslassen 2.2. Bodenheizung mit zwei Wasserspeichern à 1000 l 2.3. Hypokaustheizung	Für Gebäudeteil > Stamm-Haus inkl. Anbau Ost EG > Stamm-Haus inkl. Anbau Ost EG > Anbau UG, Studio, Wintergarten EG > Pool > Wintergarten EG > Dachrinnen > Stamm-Haus inkl. Anbau Ost EG > Teile UG, Studio, Wintergarten EG > Wintergarten EG
Aufgrund der ausserordentlich guten Gebäudeisolation sowie der Nutzung der Sonnenenergie über die Verglasung im UG liegt der Ölverbrauch für die rund 500 m² Wohnfläche bzw. über 1400 m³ Gebäudevolumen bei nur erstaunlichen 2000 Litern pro Jahr!	
3. Frischwassertechnik 3.1 Vier Regenwasserzisternen à total 40 m³ im Hohlraum 3.2. Regenwasserzisterne à 22 m³ unter dem Holzhaus	> Gesamte Liegenschaft > Als Reserve, nicht im Betrieb
Das Wasser wird automatisch vor der Verteilung durch Trinkwasser Feinfilter gepumpt.	
4. Abwassertechnik / Jauchegrube 4.1 Zentrale Jauchegrube mit 60 m³ unter Gewächshaus 4.2 Zusätzliche Jauchegrube 12 m³ unter dem Holzhaus 4.3. Abwasser Pumpschacht mit 9 m³ unter dem Holzhaus	> Gesamte Liegenschaft > Als Reserve, nicht im Betrieb > Als Reserve, nicht im Betrieb
Das Fassungsvermögen der Jauchegrube ist so gross, dass die Entleerung durch die Gemeinde nur alle paar Jahre nötig ist.	

Wir sind persönlich für Sie da!

Unsere Erfahrung für Ihren Erfolg!

FÜR VERKÄUFER & VERMIETER

Mit Professionalität und Leidenschaft kümmern wir uns um Ihre Bedürfnisse von A-Z.

Exklusivität heisst Vielerlei: Schöne Immobilien, VIP-Service, Offmarket Verkauf & Kauf, Erbengemeinschaften, Vermarktungsleistung für Generalunternehmen und Investoren.

Seit vielen Jahren berät das Team Ihrer Immobilien Agentur ALUAG.CH AG Eigentümer und solche, die es werden möchten, rund um das Thema „Immobilie“.

Bei welchem Immobilien-Thema auch immer Sie professionelle und zuverlässige Unterstützung brauchen – wir stehen Ihnen kompetent und fair zur Seite.

Einzelne Menschen fragen sich: Wofür soll ich denn einen Immobiliendienstleister beauftragen? Wir haben die Antwort und beweisen Ihnen, warum wir der richtige Partner für Sie sind.

FÜR KÄUFER & MIETER

Suchauftrag für Käufer? Melden Sie sich gerne telefonisch oder per E-Mail, wir helfen Ihnen gerne weiter.

Werden Sie ein VIP-Kunde und erhalten Sie Top-Angebote exklusiv schon vor der Veröffentlichung in den Immobilienportalen.

Geniessen Sie den Service von A-Z mit einem Suchauftrag: Wir suchen, finden, prüfen, verhandeln und finanzieren Ihre Immobilie in Ihrem Auftrag.

TUE GUTES & SPRICH DARÜBER!

Empfehlen Sie uns an Ihre Bekannten, welche eine Immobilie verkaufen möchten oder sogar müssen. Schenken Sie uns ein Top-Rating auf Google oder Facebook, wir freuen uns sehr.

Wir beraten die Kunden diskret, umfassend und kostenlos im Erstgespräch in unserem Büro und im Erfolgsfall des Verkaufs honorieren wir Ihren Tipp grosszügig.

(Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.)

ALUAG.CH AG Ihre Immobilien Agentur