

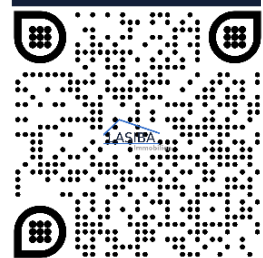


## Freistehendes, renovationsbedürftiges 4.5-Zimmer Einfamilienhaus – Brügg (BE)

### Wohnen im Eigenheim mit grosszügigem Umschwung und viel Potenzial

- Attraktives Grundstück mit viel Gestaltungsspielraum
- Gebäude mit Sanierungsbedarf, optimale Gelegenheit zur Umsetzung eigener Vorstellungen
- **Möglichkeit zum Umbau, Abriss und Neubau**
- Maximal 2 Vollgeschosse, zus. Attikageschoss zulässig
- Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe (Biel und Bern)
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Preis: CHF 580'000.00

Besichtigung



## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Kurzportrait der Gemeinde Brügg .....    | 3  |
| Kartenausschnitt und Lageplan .....      | 5  |
| Situationsplan.....                      | 6  |
| Grundrisspläne.....                      | 7  |
| Liegenschaftsbeschrieb.....              | 8  |
| Die vielen Vorteile des Objekts.....     | 10 |
| Fotos Grundstück, Haus und Umgebung..... | 11 |
| Fakten .....                             | 13 |



Abb. Gemeinde Brügg

## Kurzportrait der Gemeinde Brügg

Brügg liegt an der Aare, eingebettet zwischen Biel und Lyss, und profitiert von einer attraktiven Lage zwischen Stadtleben und Natur. Dank optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn ist Brügg ein begehrter Wohn- und Arbeitsort mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Die vielseitige Gemeinde mit rund 4'800 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Über 30 aktive Vereine sorgen dafür, dass für jeden Geschmack etwas dabei ist: sei es Fussball, Turnen, Musik, Schiesssport, Schach, Theater oder Tanz – in Brügg findest Du vielfältige Möglichkeiten, Deine Freizeit zu gestalten.

Für Familien mit Kindern ist Brügg besonders interessant. Kindergarten, Primar- und Oberstufe, Kindertagesstätte sowie Angebote wie Mittagstisch und Spielgruppen ergänzen das Bildungs- und Betreuungsangebot optimal. Diverse öffentliche Spielplätze sorgen dafür, dass sich auch die Kleinsten wohlfühlen. Das Jugendwerk Brügg bietet zudem spannende Aktivitäten für Kinder und Jugendliche.

Ältere Menschen profitieren von einem gut organisierten Seniorenangebot. Regelmässige Treffen, Ausflüge, Mittagstische oder gemeinsame Spaziergänge ermöglichen den Seniorinnen und Senioren eine aktive Teilhabe am Gemeindeleben.

Natur- und Erholungsliebhaber kommen in Brügg ebenfalls auf ihre Kosten. Der nahe Bielersee lädt zum Spazieren, Velofahren, Schwimmen oder Segeln ein. Grünflächen, kleine Wälder und der Aarekanal bieten zudem ruhige Rückzugsorte in der Natur. Ausflüge in die umliegenden Jura- und Seelandschaften sind beliebte Freizeitziele.

Im Ort stehen unter anderem eine Arztpraxis, eine Zahnarztpraxis, eine Physiotherapie, Apotheken sowie diverse lokale Dienstleistungen zur Verfügung.

Die Gemeinde Brügg verfügt über ein breites Konsumangebot: Coop, Denner, Migros, Bäckerei, Blumenladen, Coiffeure und mehrere Restaurants decken den täglichen Bedarf ab. Für ein noch grösseres Angebot sind die nahegelegenen Städte Biel, Lyss und Bern leicht erreichbar.

Brügg ist hervorragend an das Verkehrsnetz angeschlossen. Der Bahnhof Brügg ermöglicht direkte Zugverbindungen nach Biel, Lyss und Bern. Verschiedene Buslinien ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot im Regionalverkehr. Für Autofahrer und Motorradfahrer bieten die Autobahnanschlüsse in Richtung Biel oder Lyss bequemen Zugang zum Schweizer Nationalstrassennetz.

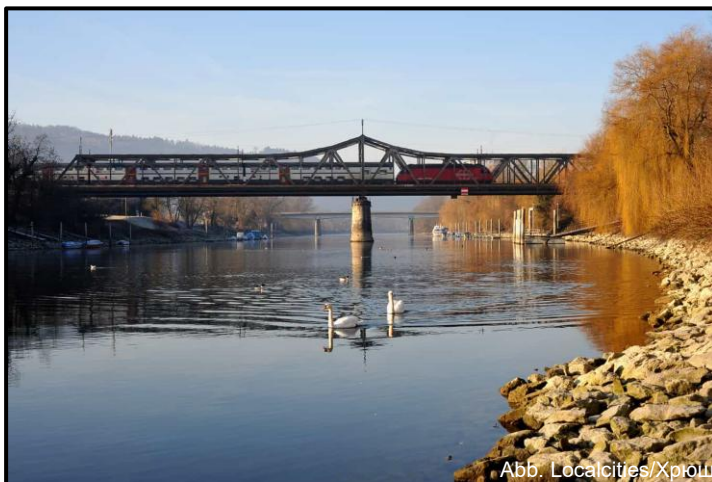


Brügg ist zentral gelegen. Folgende Legende zeigt die Distanzen ab Brügg:

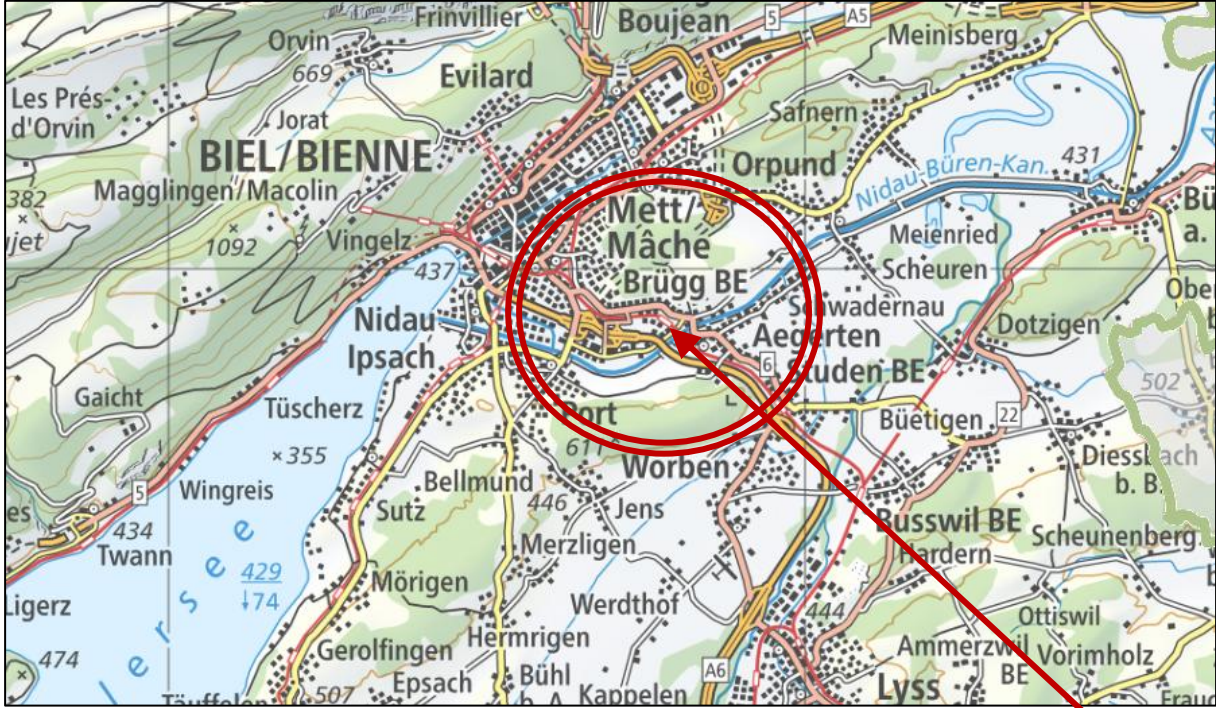
**Distanzen ab Brügg:**

|             |       |
|-------------|-------|
| ▪ Biel      | 1 km  |
| ▪ Lyss      | 10 km |
| ▪ Solothurn | 30 km |
| ▪ Bern      | 39 km |
| ▪ Neuenburg | 39 km |
| ▪ Basel     | 95 km |

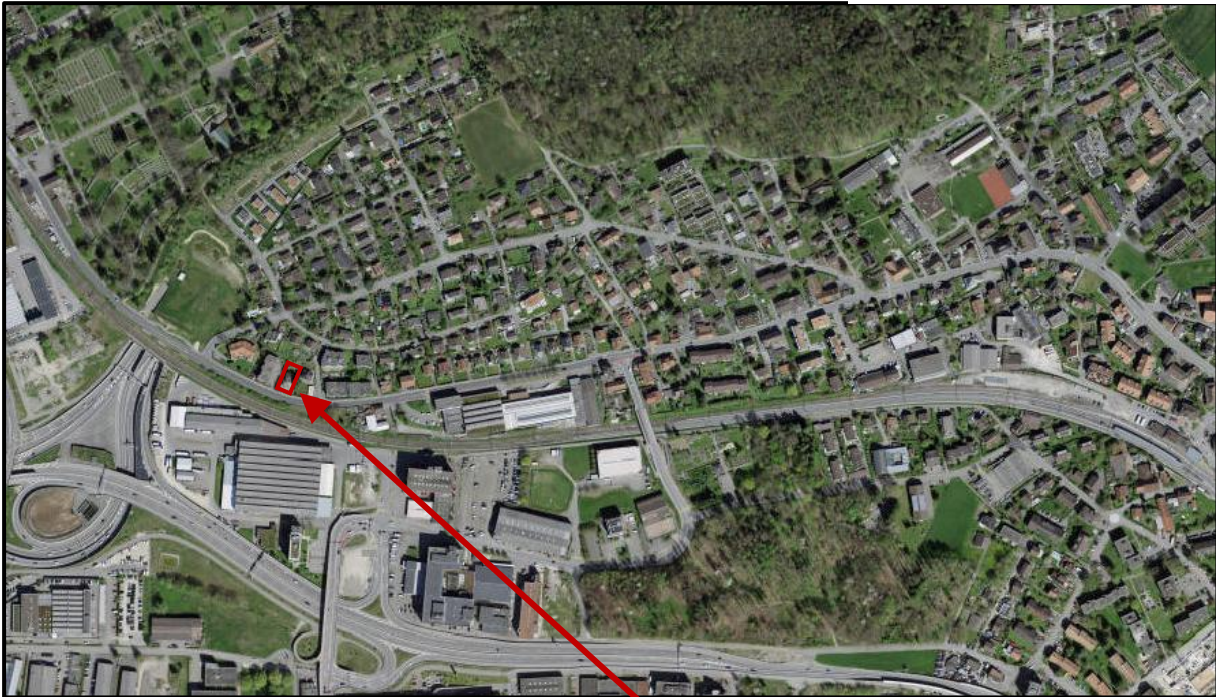
Weitere Informationen zum schönen Brügg findest Du [hier](#).



## Kartenausschnitt und Lageplan



(Abb. Geoportal)



(Abb. Geoportal)

## Situationsplan

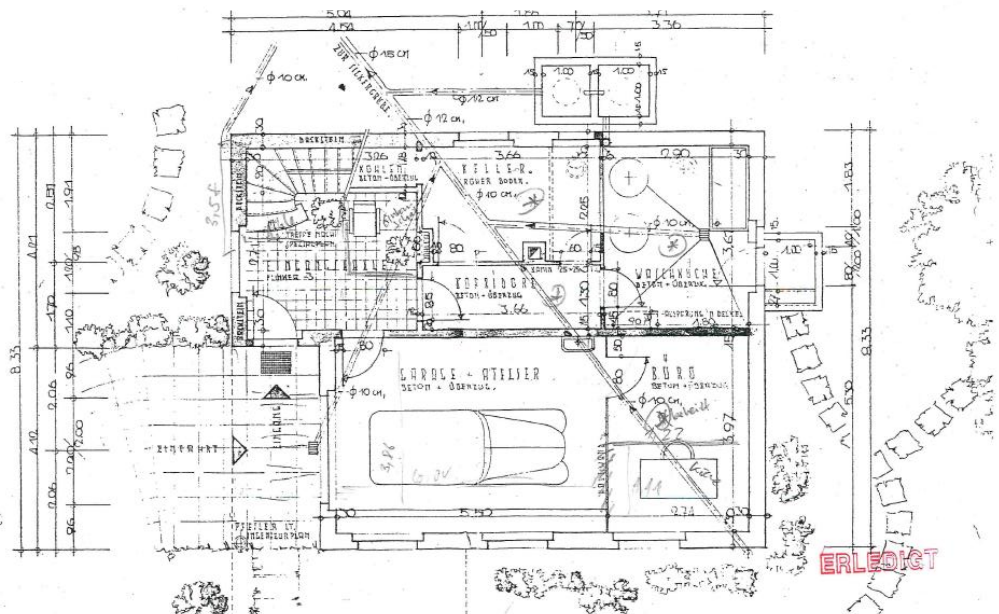
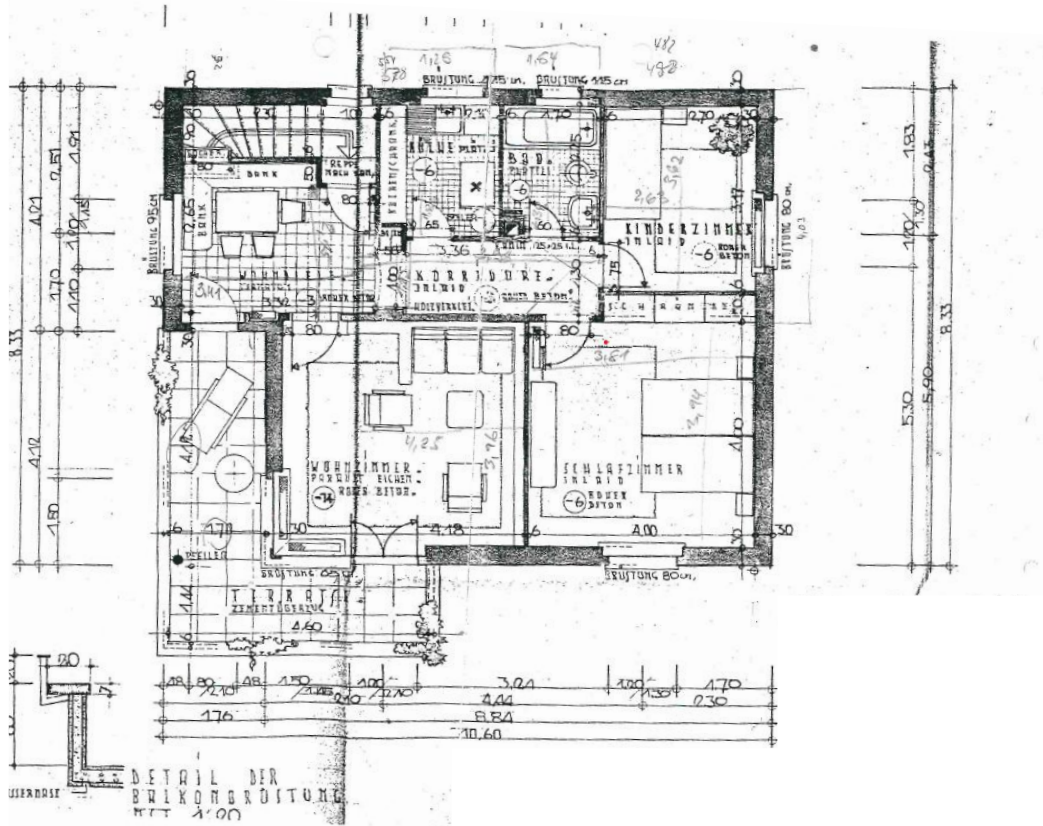


(Abb. Geoportal)



(Abb. Geoportal)

**Grundrisspläne**



Dies sind Baupläne. Abweichungen zur effektiven Ausführung vorbehalten.

## Liegenschaftsbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen oder ein spannendes Sanierungs- bzw. Neubauprojekt realisieren möchten. Dank der grosszügigen Parzellengrösse besteht zudem die Möglichkeit, ein zweigeschossiges Doppeleinfamilienhaus oder ein Wohnblock zu erstellen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Zimmer, das bisher als Atelier beziehungsweise Einliegerbereich genutzt wurde. Ergänzt wird diese Ebene durch den Keller, den Technikraum sowie die Waschküche. Direkt angrenzend an das Atelier steht eine kleine Kochnische mit Wasseranschluss und praktischem Stauraum zur Verfügung.

Über die innenliegende Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, das Wohnzimmer sowie ein Vorraum, welcher bislang als Essbereich genutzt wurde. Die geschlossene Küche sowie das Badezimmer vervollständigen das Raumangebot. Zusätzlich verfügt das Obergeschoss über einen Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Vorraum aus zugänglich ist.

Der Aussenbereich überzeugt mit grosszügigen Grünflächen vor und hinter dem Haus. Auf der Südseite befindet sich ein alter, prachtvoller Magnolienbaum, der dem Garten besonderen Charme verleiht. Westseitig stehen Abstellplätze für zwei bis drei Fahrzeuge zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet somit die ideale Grundlage für eine umfassende Kernsanierung oder für einen kompletten Neubau nach individuellen Vorstellungen.

### **Bestandesaufnahme:**

- Erdgeschoss mit einem Zimmer, sowie Keller, Technikraum, Waschküche
- Funktionales, jedoch modernisierungsbedürftiges Badezimmer
- Abstellplatz für mindestens mehrere Fahrzeuge
- Grosses Entwicklungs- und Ausbaupotenzial

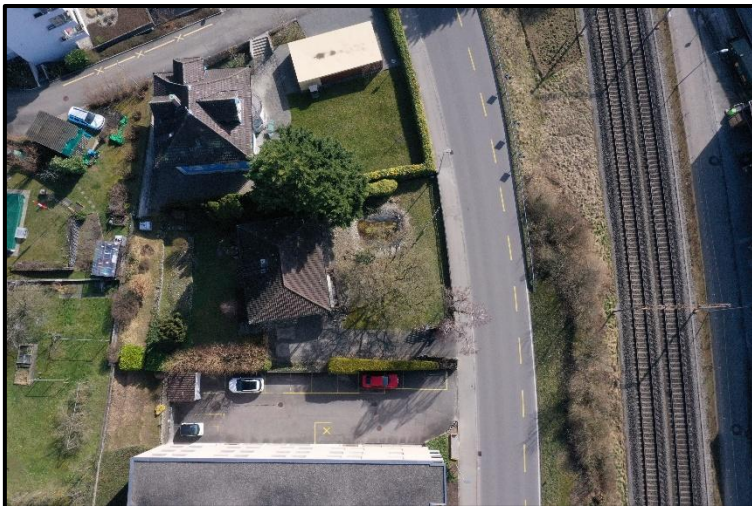
**Baurechtliche Möglichkeiten:**

- Nach dem heutigen Baureglement der Gemeinde kann die Liegenschaft mindestens 2-geschossig sein.
- Die Möglichkeit besteht, einen Neubau in Form eines Doppel Einfamilienhaus zu erstellen. Auch besteht die Möglichkeit, ein Wohnblock mit mehreren Wohnungen zu bauen.
- Nutzungszone: Wohnzone 2-gschossig
- Maximale Grundrissfläche des Gebäudes: 323 m<sup>2</sup>
- Grünzifferfläche 60%. Dies ergibt 483m<sup>2</sup>

Uns liegt ein **Kurzbericht zu baurechtlichen Möglichkeiten** vor, welchen wir bei Interesse gerne mit Dir besprechen.

Das Gebäude erfordert eine umfassende Modernisierung/Sanierung. Die grosszügige Parzellenfläche bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und eine individuelle Nutzung.

Für nähere Auskünfte zum Thema Umbauen, Kosten, etc. bieten wir gerne unsere Dienstleistungen an. Weitere Informationen findest Du hier: [www.lasiba-baupartner.ch](http://www.lasiba-baupartner.ch).



## Die vielen Vorteile des Objekts

**Das freistehende Einfamilienhaus bietet folgendes:**

- Potential zur Verwirklichung der eigenen Träume (Umbau, Abriss und Neubau, Unterkellerung)
- Aufstockung auf 2 Vollgeschosse und zusätzlichem Attikageschoss möglich
- Grosses Vergrößerungspotenzial der Wohngrundrissfläche
- Top Anbindung an Strassennetz
- Grosszügige Parzellenfläche

**Zu wem könnte genau dieser Beschrieb passen? Zu...**

- Paaren mit Kindern
- Heimwerker
- Selbstständigen
- Renditeliegenschaftssuchende
- Einzelpersonen, Paaren ohne Kinder
- Kurze Distanz-Liebhaber
- Gartenliebhabern
- Home-Office-Typen
- Architekten
- Baufirmen

## Fotos Grundstück, Haus und Umgebung





## Fakten

### BESCHRIEB:

- Grundbuchnummern
- Adresse
- Typ
- Stockwerke
- Zimmerzahl
- Nasszellen und Toiletten
- Fläche Haus (netto/beheizt)
- Baujahr gem. GVB
- Parzellenfläche
- Heizung
- Wärmeabgabe
- Parkmöglichkeiten
- Amtlicher Wert:
- Versicherungs-Wert (GVB)
- M3 (GVB)
- Steueranlage
- Zustand Haus
- Zustand Umgebung
- Verfügbarkeit
- Verkaufspreis:

### DETAIL:

Brügg, GB-Nr. 96 inkl. Dominierte  
 Bielstrasse 84, 2555 Brügg (BE)  
 Einfamilienhaus  
 EG, OG  
 4.5 Zimmer  
 1  
 91 m<sup>2</sup>  
 1941  
 806 m<sup>2</sup>  
 Öl-Heizung  
 Radiatoren (EG) / Bodenheizung (OG)  
 2 - 3 Aussenparkplätze  
 CHF 232'000.00  
 CHF 544'100.00  
 536 m<sup>3</sup>  
 Gemeinde: 1.69%  
 Kanton: 2.975% (nat. Personen)  
 Schlecht, Sanierungsbedarf  
**Alternativen:** Umbau, Abriss und Neubau  
 Mittel  
 Ab sofort  
 CHF 580'000.00

### **Finanzierung**

Gerne begleiten wir Dich in allen Finanzierungsfragen rund um die Immobilie. Frag uns unverbindlich an und buche noch heute Dein kostenloses Erstgespräch bei LASIBA Immobilien GmbH.

Zum Verschreibungstermin (beim Notar) ist zwingend eine Finanzierungsbestätigung ggf. zusätzlich ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder einer Schweizer Versicherung vorzuweisen.

### **Verschreibung und Kaufkosten**

Die Kaufkosten gehen zu Lasten des Käufers (\*Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notariatskosten und dgl.).

\* Keine Handänderungssteuer (Kanton Bern) bei selbst bewohntem Wohneigentum bis CHF 800'000.00 (Erstwohnsitz).

### **Gewährleistung**

Die Liegenschaft wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leistet der Verkäufer, wie üblich, keine Gewähr oder Zusicherungen.

### **Besichtigung**

Du bist herzlich eingeladen, die Liegenschaft, nach vorgängiger Terminvereinbarung, mit uns zu besichtigen.

### **Dokumentationsverbindlichkeit**

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und mit den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zusammengestellt. Abweichungen bleiben vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

### **Copyright**

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde durch die LASIBA Immobilien GmbH erstellt. Die Dokumentation oder Inhalte davon dürfen nicht ohne ausdrückliche Genehmigung der LASIBA Immobilien GmbH, in welcher Form auch immer (Elektronik, Foto, Kopie, Informatik und dgl.), insbesondere überarbeitet, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

### **Besichtigung / Auskunft / Verkauf durch**



#### **Simon Lauber**

Mobile: +41 79 557 91 95

E-Mail: [s.lauber@lasiba-immobilien.ch](mailto:s.lauber@lasiba-immobilien.ch)

#### **LASIBA Immobilien GmbH**

Rebenweg 7a

2542 Pieterlen

Tel: +41 32 377 35 95

*Verkaufsdokumentation erstellt durch: Simon Lauber, März 2026*