



Verkaufsdossier Ferme Climat

naturnah - stilecht - nachhaltig

Inhaltsverzeichnis

Verkaufsdossier Mühlestrasse 14, 3252 Worben

1. Neubau & Konzept «Ferme Climat»
2. Baubeschrieb
3. Eckdaten
4. Lage
5. (281-1) 3 ½ Zimmer Duplex-Wohnung mit Privatgarten
6. (281-3) 3 Zimmer Duplex-Wohnung mit grossem Privatgarten
7. Kontakt & Besichtigung
8. Anhänge

1. Neubau & Konzept

«Ferme Climat»

Drei Duplex-Wohnungen in Einfamilienhausqualität

Mühlestrasse 14, 3252 Worben



Neubau «Ferme Climat»

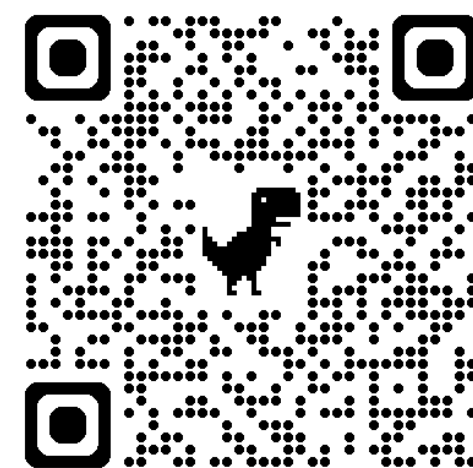
Drei Duplex-Wohnungen in Einfamilienhausqualität

Der Neubau «Ferme Climat» ersetzt ein baufälliges Bauernhaus gemäss den Auflagen des Heimatschutzes. Dank dezenter Modernisierung der traditionellen Holzarchitektur wirkt das Bauernhaus leichter, erhält mehr Licht und fügt sich dennoch harmonisch in das ruhig gelegene und geschützte Ortsbild der Erhaltungszone von Worben ein.

Die drei Duplex-Wohnungen kombinieren Bauernhaus-Flair mit modernster Technologie. Der hochwertige energieeffiziente Bau garantiert Langlebigkeit, reduzierte Unterhalts- und Betriebskosten und ermöglicht natürliches Wohnen mit atmungsaktivem Innenraumklima.

Die vollintegrierte Photovoltaikanlage des Dachs produziert circa viermal so viel Strom, wie die Bewohner im Jahr für Haushalt, Heizen und Kühlen sowie Elektromobilität benötigen. Zum «Gratis-Strom» und «Gratis-Treibstoff» kommt die Einspeisevergütung der BKW für die ins Netz gelieferten Stromüberschüsse hinzu.

maisons-climat.ch/worben



**Die zukunftstaugliche «Ferme Climat»
soll Menschen ansprechen, die Naturnähe im
traditionellen Bauernhaus suchen, aber die
zeitgenössische ökologische Umsetzung schätzen.**

2. Baubeschrieb

Der Neubau ruht auf einer stabilen Betonfundamentplatte, da in der sensiblen Gewässerschutzzone weder Untergeschosse noch Erdsonden erlaubt sind. Der Beton ist gegen aufsteigende Feuchtigkeit mit dicken verschweissten Bitumenbahnen abgedichtet, die Brüstungen sogar doppelt. Aussenseitig verhindert ein rundum laufendes rostfreies Stahlblech das Eindringen von Regenwasser, sodass die Holzmodule sicher trocken bleiben.

Der Holzbau ist umfassend mit umweltfreundlicher Zellulose und feuerfester natürlicher Steinwolle gedämmt. Die Gebäudehülle ist 43cm dick und schliesst aussen mit einer hinterlüfteten vorgehängten Leistenschalung aus unbehandelter Fichte ab, die auf natürliche Weise nachdunkelt. Durch die Hinterlüftung wird die hässliche Moos- und Algenbildung typischer Renditebauten vermieden, weil die Fassade atmen und trocknen kann. Insektengitter verhindern ungebetene tierische Gäste im Zwischenraum.

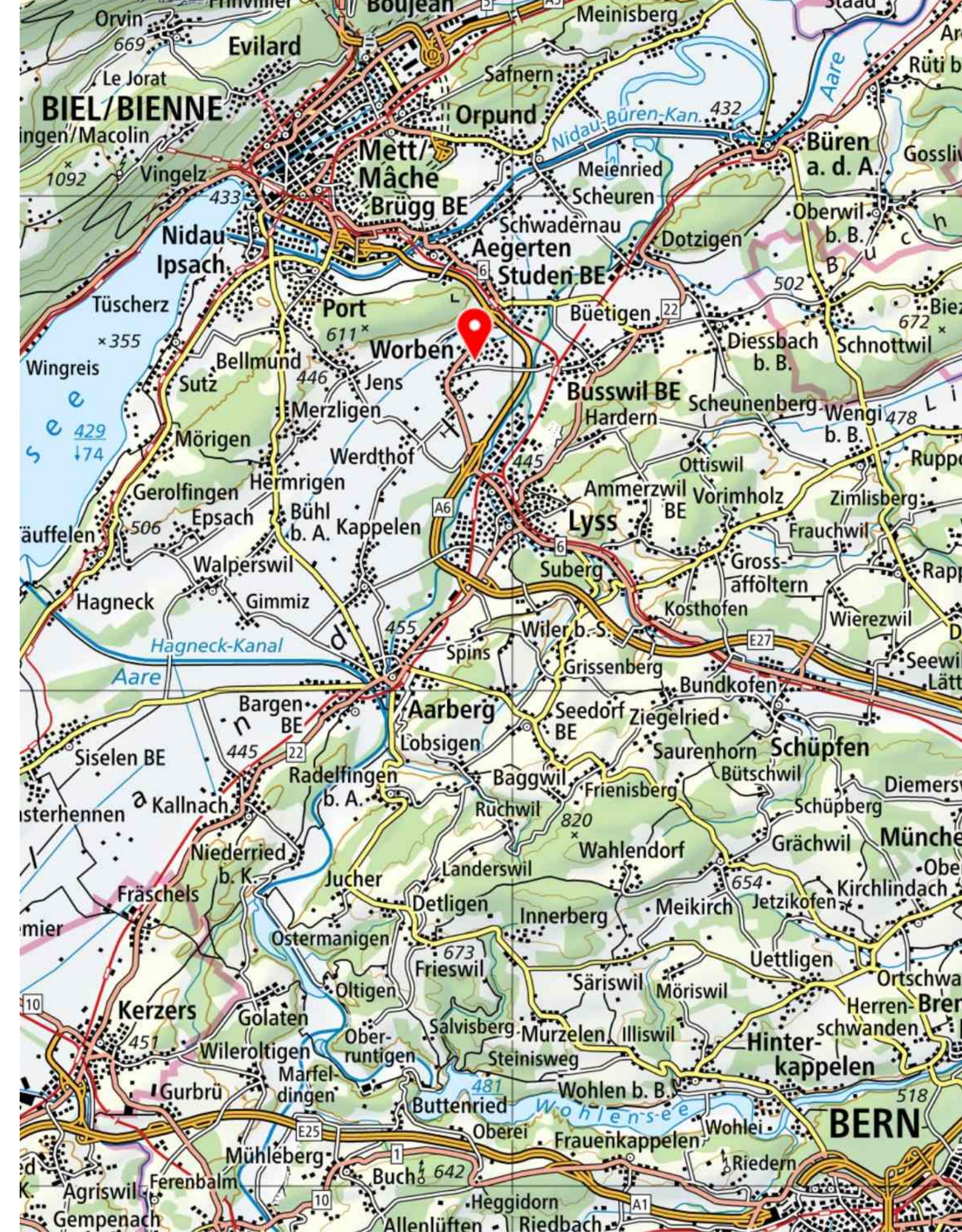
Die Innenwände sind mit hochweissem mineralischen Abrieb bedeckt und gestrichen. Die Decken sind aus Massivholz von 20cm Dicke ausgestaltet, stabil und schallschluckend, die Böden mit Eichenparkett belegt. Hochwertige 3-fach-verglaste Holz-Metall-Fenster von 4B sind aussen wetterfest mit einer anthrazitfarbenen Aluminiumschale bedeckt, innen in weissem Holz gehalten mit sehr guter Dämmwirkung. Elektrisch betriebene Rafflamellenstoren aus Aluminium sorgen für bequemen Sonnen- und Sichtschutz. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt die Bodenheizung im Winter mit Wärme und bei Hitze mit aktiver Kühlung. Warmwasser wird von einer zweiten unabhängigen Wärmepumpe energiesparend erhitzt.

3. Eckdaten «Ferme Climat»

Art der Nutzung	Neubau mit 3 Stockwerkeigentums-Einheiten
Lage	Grundstücknr. 281, <u>E-GRID CH4611 4635 1304</u>
Baujahr	2025, fertiggestellt und bezugsbereit
Ausnützungsziffer	0.47
Grundstückfläche	944 m ²
Geschossfläche brutto	444.4 m ²
Gebäudevolumen	1'515 m ³
GVB-Versicherungssumme	CHF 2'000'000
Gewässerschutzbereich	Grundwasserschutz A _u (Keller ist nicht zulässig)
Anzahl Wohneinheiten	3 Duplex-Wohneinheiten (2 Geschosse) mit Privatgärten
Aussenparkplätze	2 pro Wohnung, E-Mobilität vorbereitet (ohne Zähler / Wallbox)
ZEV	Zusammenschluss Eigenverbrauch für Nutzung der Solarenergie
Heizung & Wasser	Luft-Wasser-Wärmepumpe 20kW, Warmwasser Wärmepumpe 600l, Wasser-Enthärtungsanlage
Vollintegrierte Photovoltaik	57.7 kWp Leistung (=PlusEnergieBau) inkl. Blitzschutz.

4. Lage

Mühlestrasse 14, 3252 Worben



Gemeinde Worben

Worben mit 2'500 Einwohnern liegt im Berner Seeland auf 440 m ü. M. und vereint ländliche Idylle mit einer hervorragenden Anbindung an die Städte Biel, Lyss und Bern.

Das Dorf bietet vielseitige Freizeitmöglichkeiten, darunter Tennisplätze, eine Beachvolleyball-Anlage und ein Heimatmuseum. Die Umgebung lädt mit dem Jäissberg und der alten Aare zu Erholung und Naturerlebnissen ein. Ein aktives Dorfleben, geprägt von Vereinen, Restaurants und lokalem Gewerbe, fördert den Gemeinschaftssinn.

In den letzten drei Jahren ist die Bevölkerung um 3.7% gewachsen, begleitet von einer starken Bautätigkeit. Auch der Immobilienmarkt floriert: Der Transaktionspreisindex für Eigentumswohnungen ist seit 2000 von 100 auf 178.5 gestiegen, in den letzten 3 Jahren um 15.6%. Der Ausländeranteil beträgt 11.3% und die Steueranlage 1.60. Worben ist ein attraktiver Wohnort für Familien, Naturfreunde, Pensionierte wie auch Berufstätige in Bern oder Biel/Bienne.



Die Gemeinde Worben stellt sich vor: [Link zum Video](#)

Drohnenaufnahmen 1



Drohnenaufnahmen 2



Umgebung & Mobilität

Die «Ferme Climat» liegt in der geschützten sog. Erhaltungszone der Gemeinde Worben. Sie grenzt im Norden an die Gemeinde Studen und an deren Verkehrsknotenpunkt, der in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Von dort geht es in rund 15 min. per Bus, S3-Bahn oder Auto zum Bahnhof Biel oder in 10 min. nach Lyss ins Zentrum. Der Weg nach Bern dauert lediglich 25 min.

Einkäufe lassen sich zu Fuss oder mit dem Fahrrad über verkehrsarme Strässchen im gut ausgestatteten Dorfladen von Worben oder im Coop Supermarkt in Studen tätigen. Die Kindergärten und die Primarschule Worben mit ihren Tagesschulen liegen abseits der Hauptstrasse. Diverse Sekundarschulen ergänzen das Bildungsangebot in Lyss. Gymnasium und Berufsschulen finden sich in Biel. Niedergelassene Ärzte in Worben und Studen gewährleisten die medizinische Versorgung.



Stockwerkeigentum-Einheiten

Die 3 Wohneinheiten sind Unikate. 281-1 und 281-3 suchen noch Käufer.

281-2 wurde bereits an die Eigentümer der angrenzenden Landwirtschaftsparzelle 921 verkauft. Diese ist über 3000m² gross und umfasst das überbaute Grundstück hufeisenförmig. Sie ist unverbaubar, wie die gesamte Erhaltungszone der Mühlestrasse Worben.

5. (281-1) 3.5 Zimmer Duplex-Wohnung mit Privatgarten

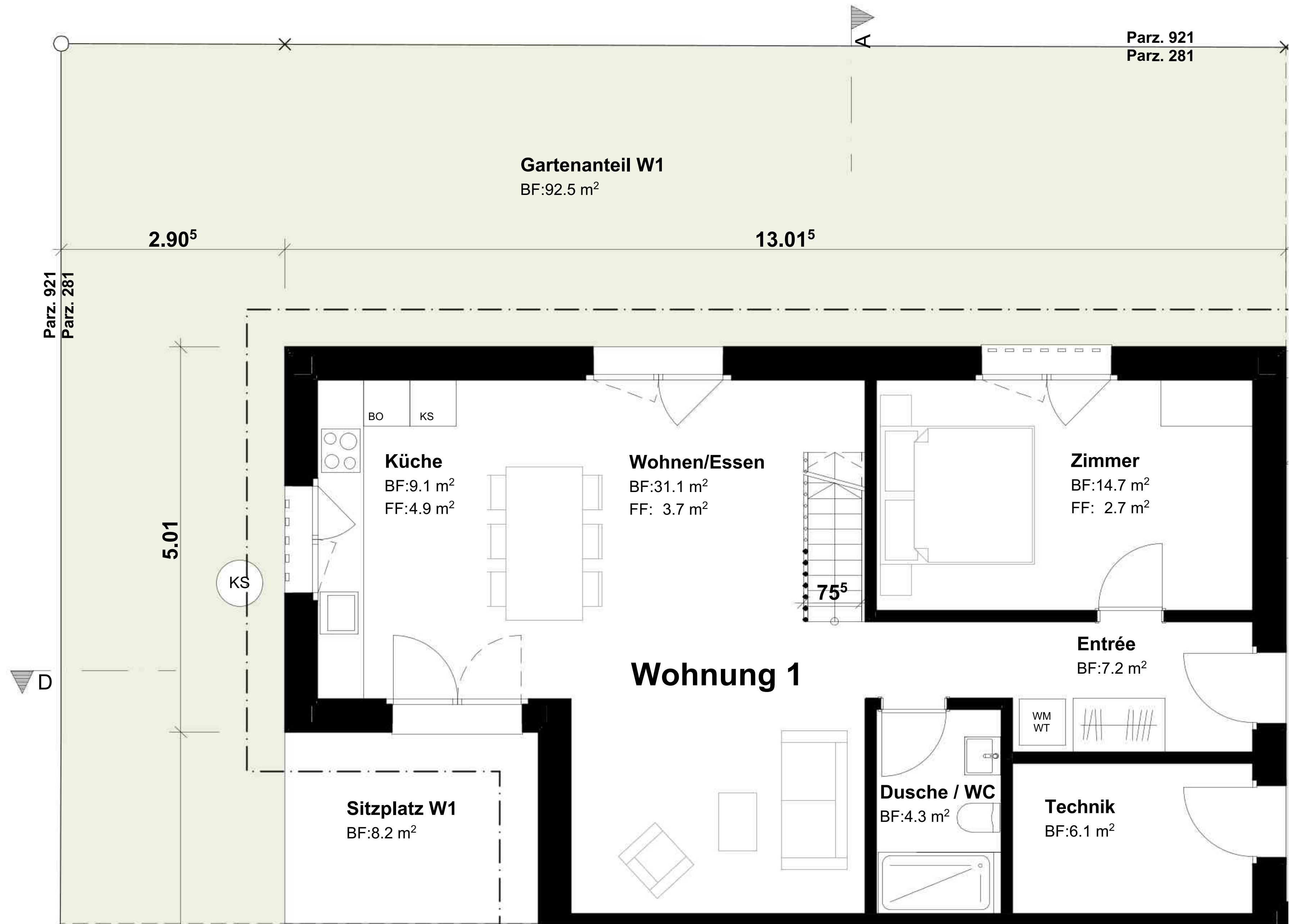
Die Wohnung ist West - Ost orientiert, der Sitzplatz nach Südwest. Der private **Umschwung** ist **knapp 100m² gross**, grenzt aber rundum an die Landwirtschaftsfläche mit Ausblick auf den grossen Bauernhof mit seiner prächtigen Trauerweide, den Pferdeboxen zur Miete und seinen Wiesen.

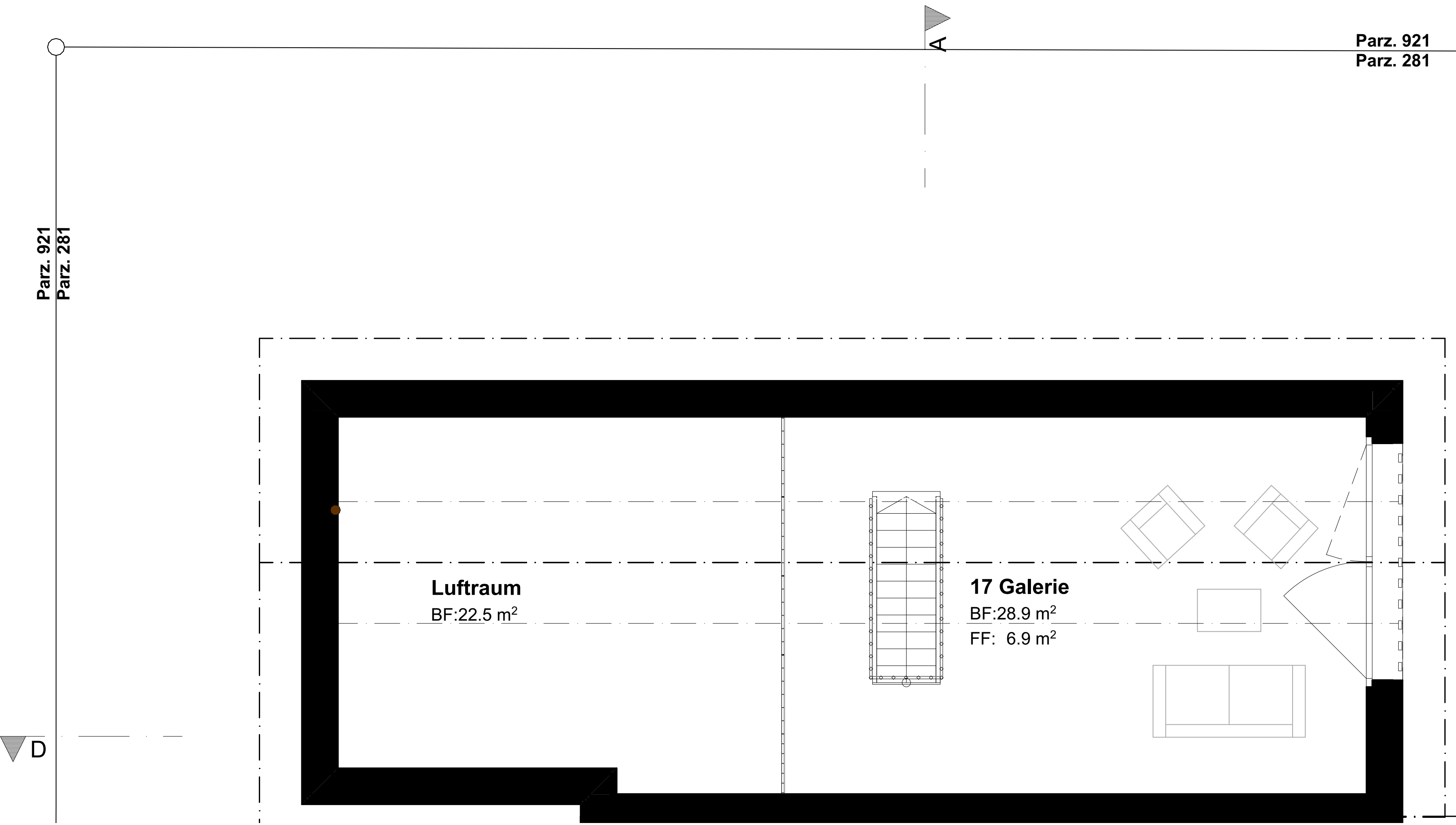
Die **Wohnfläche** beträgt rund **100m²**. Ein besonderes Highlight dieser Einheit ist der Luftraum über der Küche und dem Essbereich, der sich bis unter das Dach erstreckt und den Raum optisch vergrössert. Die hochwertige Küche lässt keine Wünsche offen. An das Badezimmer mit Dusche / WC grenzt im separaten Eingang die Garderobe mit eingebautem Waschturm.

Die grosse Galerie mit ihren Dachschrägen vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit. Durch das bodentiefe Fenster scheint die Morgensonne mit herrlichem Ausblick über die Landschaft.

Zur Wohnung gehört noch ein separates Abteil von 13m² Fläche im Nebengebäude als Ersatz für den fehlenden Keller / Estrich.

Basispreis Duplex-Wohnung:	CHF 735'000.-
Inkl. 2 Parkplätze:	CHF +30'000.-
Inkl. Photovoltaik:	CHF +30'000.-
Total:	CHF 795'000.-





Eingangsbereich inkl. Beispielbild (KI generiert)



Innenansichten



Innenansichten



Beispielbilder (KI generiert)



Innenansichten



Innenansichten



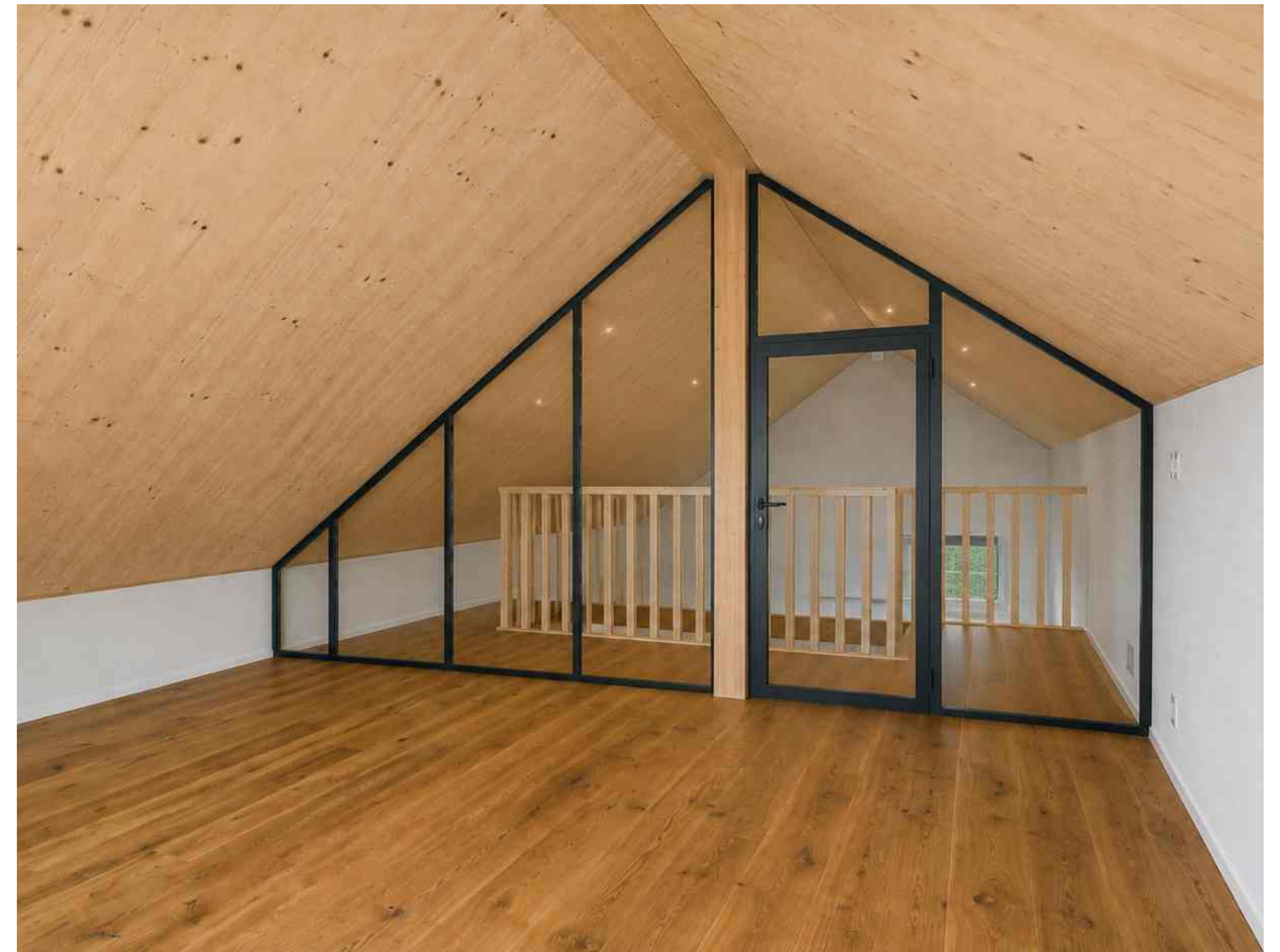
Beispielbilder (KI generiert)



Innenansichten



Beispielbilder (KI generiert)



Beispielbild (KI generiert)



Aussenansichten



Beispielbild (KI generiert)



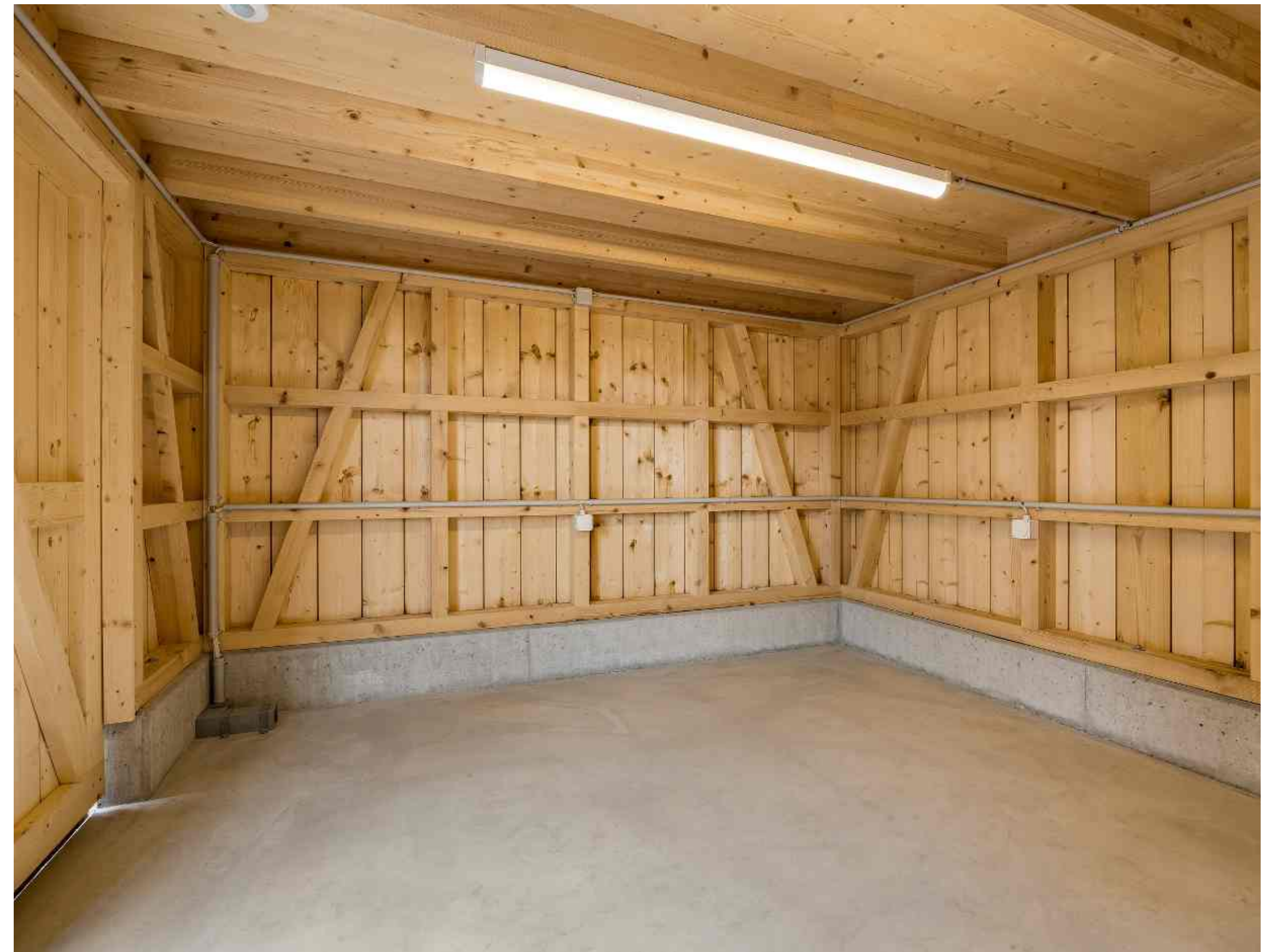
Aussenansichten



Beispielbild (KI generiert)



Nebengebäude



Aussenansichten



Parkplätze & Garten



6. (281-3) 3 Zimmer Duplex-Wohnung mit grossem Privatgarten

(281-3) 3 Zimmer Duplex-Wohnung mit grossem Privatgarten

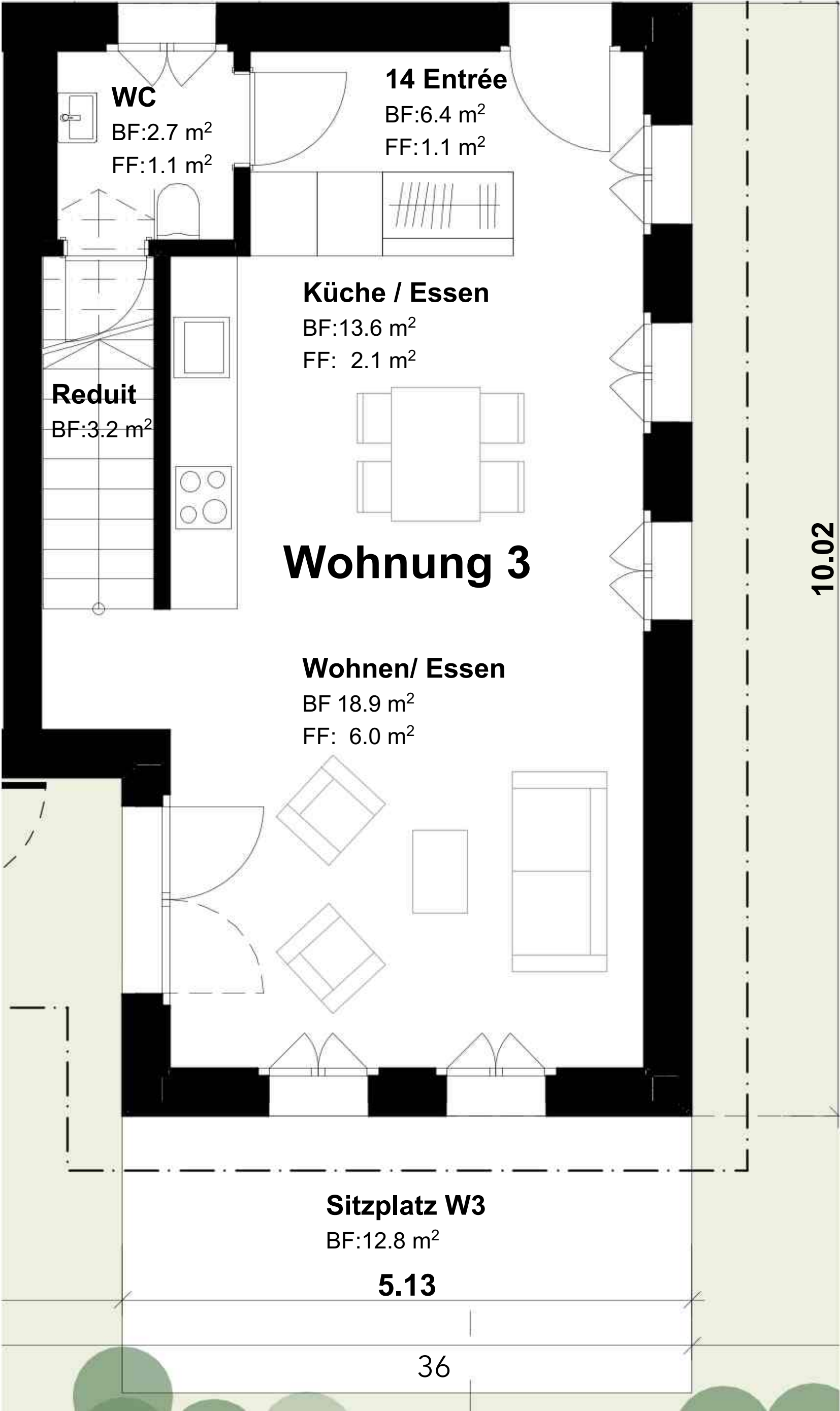
Diese charmante 3-Zimmer Duplex-Wohnung mit rund **100m² Nutzfläche** liegt im ehemaligen Wohntrakt des früheren Bauernhauses. Ausgerichtet nach Osten und Süden, geniessen Sie viel Sonne auf Ihrem grossen Gartensitzplatz und Ihrem **150m² Privatgarten** mit schönem Ausblick auf die Landschaft.

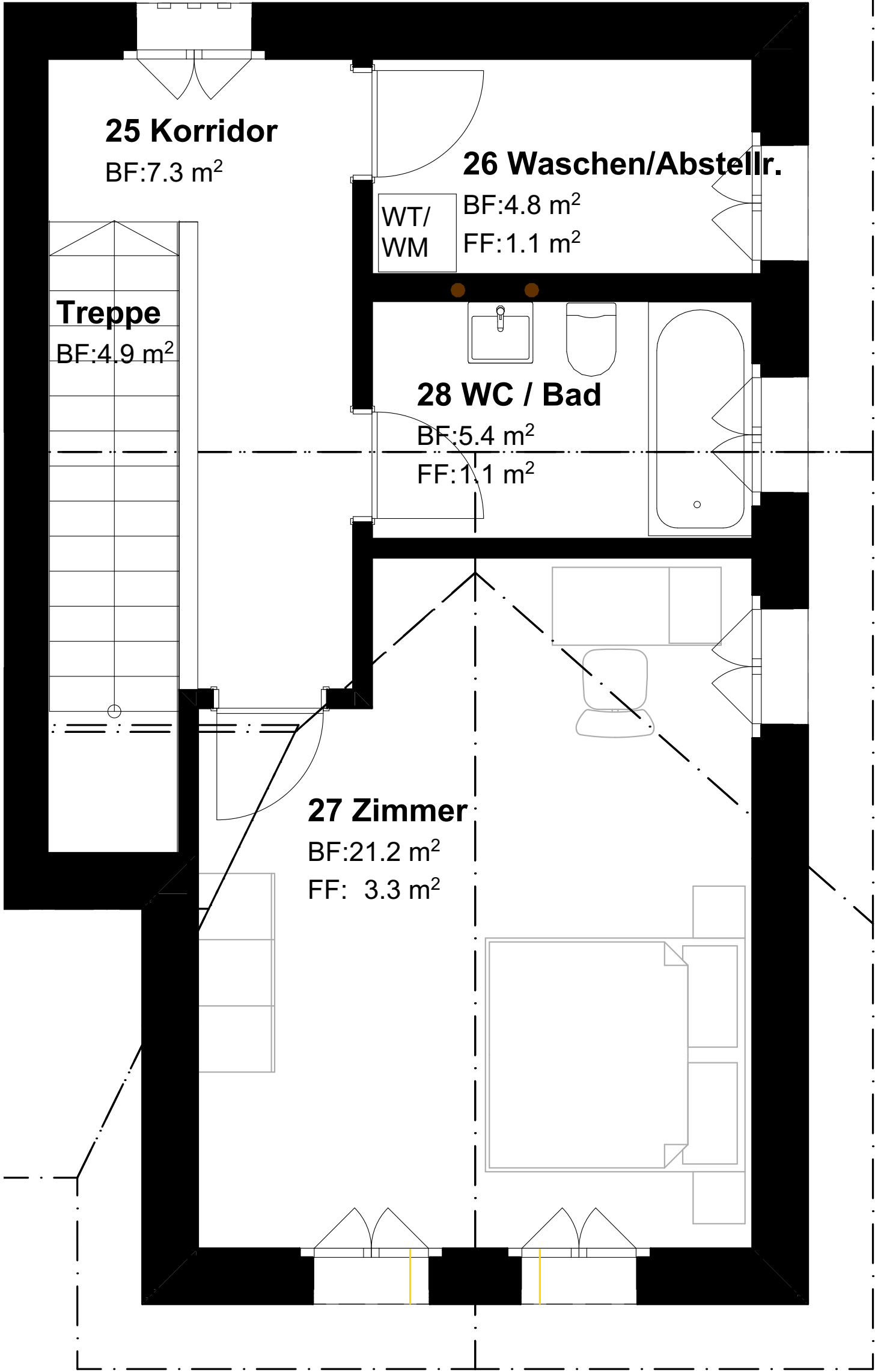
Die früher kleinen Räume wurden in einen grosszügigen offenen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss verwandelt mit ebenso grosszügiger Küche, die jeden Wunsch erfüllt. Ein praktisches Tages-WC mit Reduit neben dem separaten Hauseingang und seiner Garderobe erlaubt ein Leben tagsüber im Erdgeschoss. Im Obergeschoss überrascht das geräumige Schlafzimmer mit zusätzlichem Platz für ein Büro unter der strukturierten hölzernen Dachfläche. Angrenzend finden Sie ein grosszügiges Bad / WC unter dem Dachfirst. Ein kleines Zusatzzimmer enthält den Waschturm und bietet Stauraum oder auch Platz für ein Gästebett.

Die charakteristischen kleinen Fenster verleihen der Wohnung einen heimeligen Retro-Look und sorgen gleichzeitig für viel Privatsphäre sowie hohem Schutz vor Hitze und Kälte.

Zur Wohnung gehört noch ein separates Abteil von 13m² Fläche im Nebengebäude als Ersatz für den fehlenden Keller / Estrich.

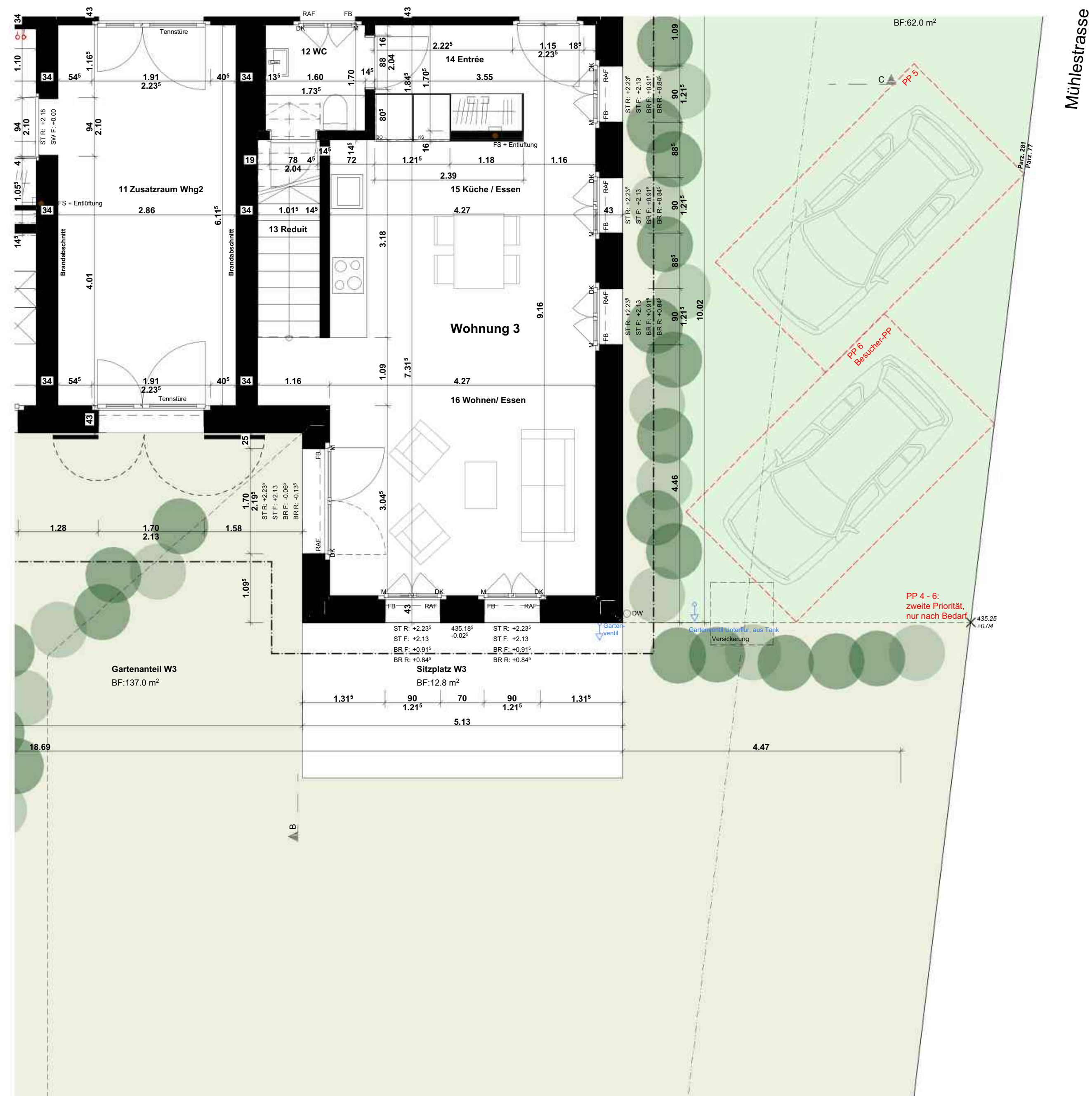
Basispreis Duplex-Wohnung:	CHF 785'000.-
Inkl. 2 Parkplätze:	CHF +30'000.-
Inkl. Photovoltaik:	CHF +30'000.-
Total:	CHF 845'000.-





Parkplätze, & Garten





Mühlestrasse

Eingangsbereich



Gästetoilette & Reduit



Innenansichten



Innenansicht inkl. Beispielbild (KI generiert)



Innenansichten



Beispielbild (KI generiert)



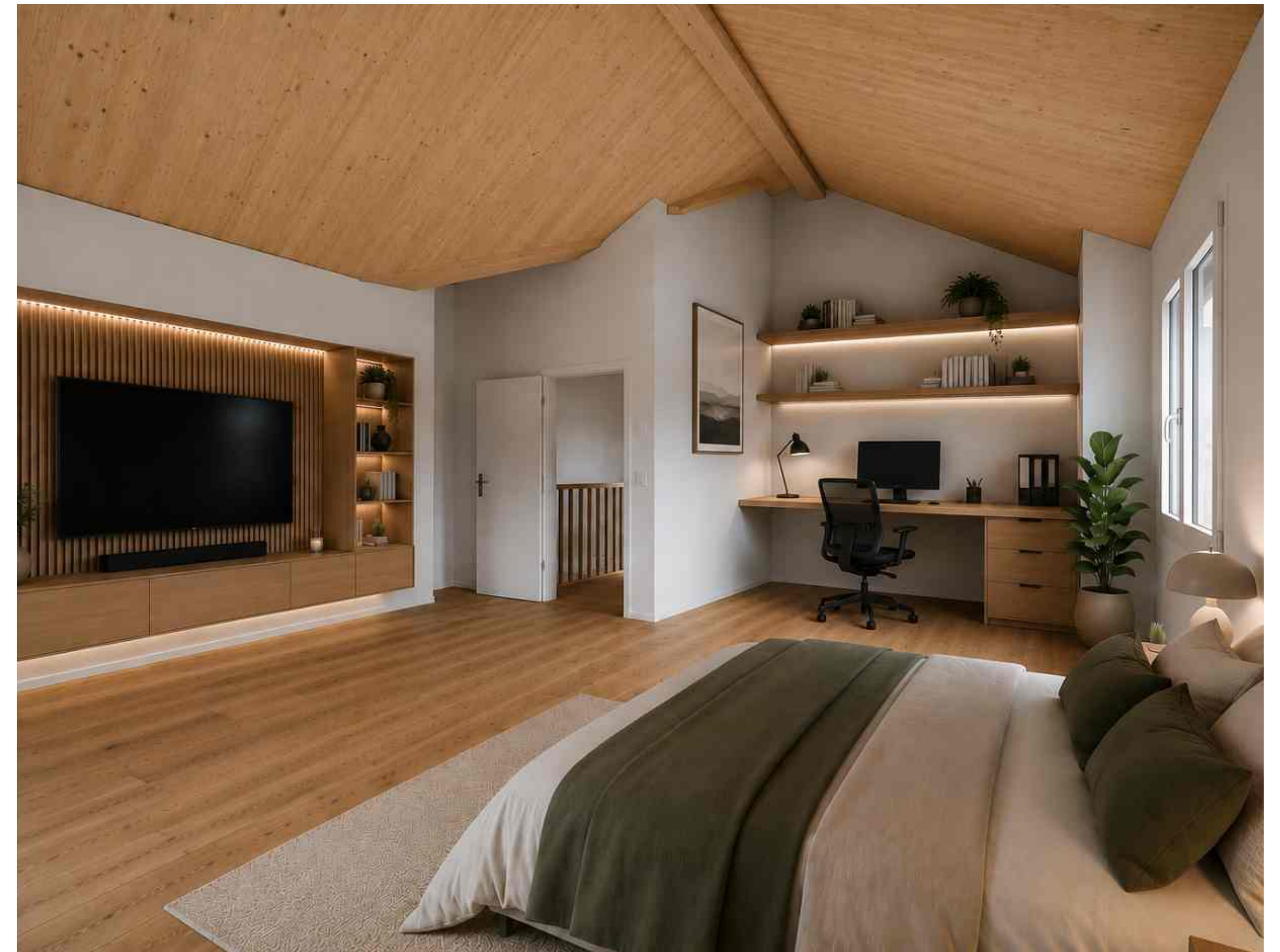
Innenansichten



Innenansichten



Beispielbilder (KI generiert)



Aussenansicht



Beispielbild (KI generiert)



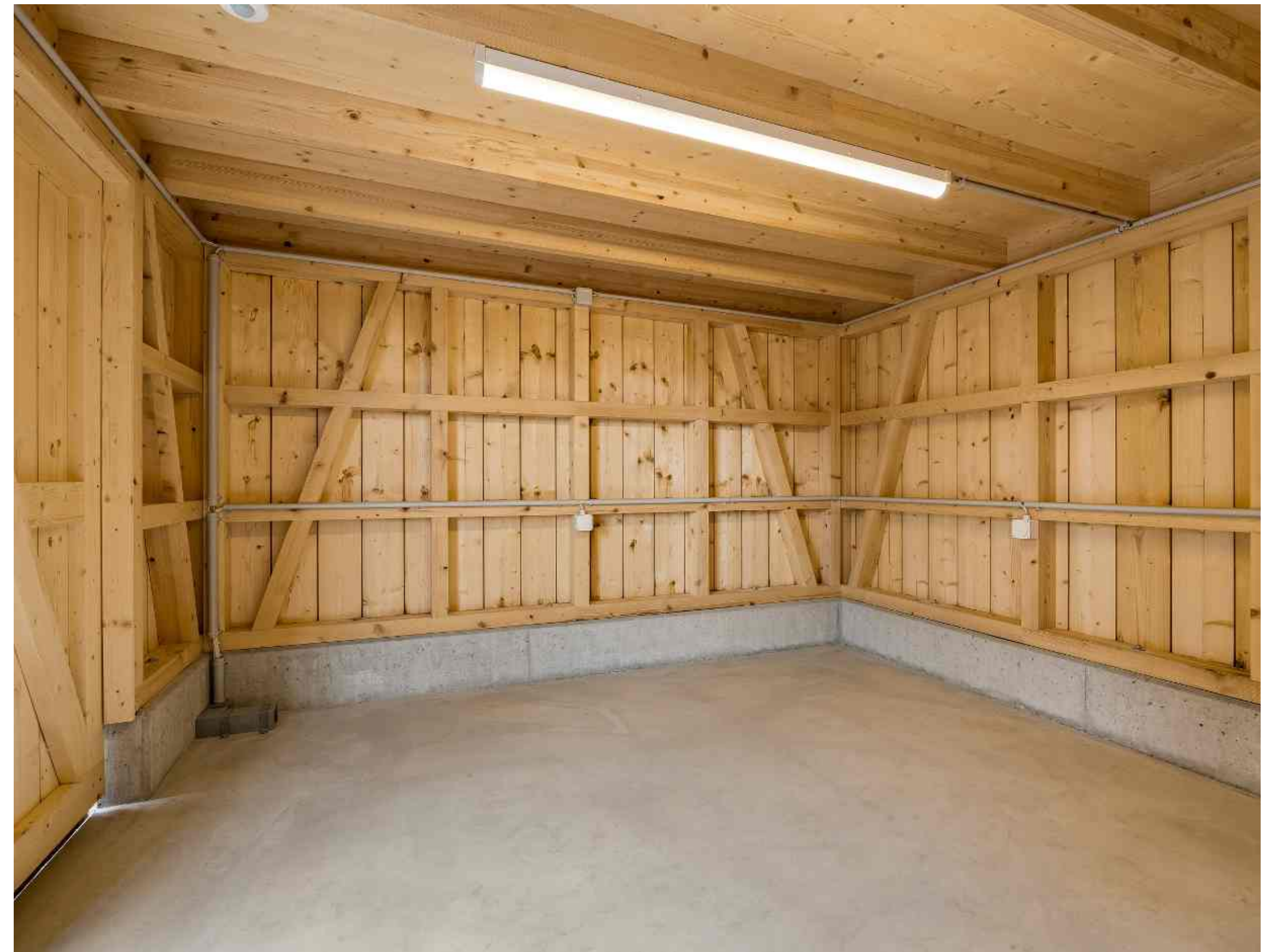
Aussenansicht der Parkplätze



Beispielbild (KI generiert)



Nebengebäude



7. Kontakt & Besichtigung

Ansprechpartner

Maisons Climat Immobilien AG



Joël Tschudi

Verkauf

Seelandweg 17, 2503 Biel/Bienne

T +41 79 538 39 77

M joel.tschudi@maisons-climat.ch

Melden Sie sich für
eine persönliche Besichtigung

Hinweis

Das vorliegende Verkaufsdossier ist unverbindlich und freibleibend.

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben. Die vorliegende Verkaufsdokumentation dient als Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt jedoch allein der notarielle Kaufvertrag.

Die verwendeten Ausstattungsbilder sind KI generiert und können von der Realität abweichen.

Eine Besichtigung der Liegenschaft ist nur in Begleitung durch den Eigentümer möglich.

Die Liegenschaft gilt als reserviert, wenn die Kaufabsichtserklärung unterzeichnet und die Reservationsgebühr auf das Sperrkonto eingegangen ist. Mündliche Reservationen sind nicht möglich.

8. Anhänge

Anhang 1 Grundbuchauszug

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	755 Worben
Grundstück-Nr	281-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH373686406420
Stammgrundstück	LIG Worben 755/281
Wertquote	278/1'000
Sonderrecht	Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGG CHF	Gültig ab Steuerjahr
87'250		2024

Eigentum

Alleineigentum
Maisons Climat Immobilien AG, Biel/Bienne (UID: CHE-233.530.412)

Anmerkungen

19.11.2024 032-2024/8754/0	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.032-2025/000391
02.05.2025 032-2025/3343/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.032-2025/001226

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

07.04.2025 032-2025/2724/0	Register-Schuldbrief, Fr. 700'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.032-2025/001635, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	07.04.2025 032-2025/2724/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 032-2025/2724/0 (07.04.2025)	

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Worben 755/281

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	755 Worben
Grundstück-Nr	281-3
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH396486403603
Stammgrundstück	LIG Worben 755/281
Wertquote	299/1'000
Sonderrecht	Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGG CHF	Gültig ab Steuerjahr
94'910		2024

5

Eigentum

Alleineigentum
Maisons Climat Immobilien AG, Biel/Bienne (UID: CHE-233.530.412) 12.12.2023 032-2023/8778/0 Kauf

Anmerkungen

19.11.2024 032-2024/8754/0	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.032-2025/000391
02.05.2025 032-2025/3343/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.032-2025/001226

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

07.04.2025 032-2025/2724/0	Register-Schuldbrief, Fr. 750'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.032-2025/001637, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	07.04.2025 032-2025/2724/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 032-2025/2724/0 (07.04.2025)	

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Worben 755/281



Anhang 2 Pläne



