



[anker]

Verkaufsdokumentation
01.11.2023



bauherr

cubbau gmbh

cubbau gmbh
Schützenmattweg 10
2560 Nidau

verkauf

engelmann SA

www.wohnenankersutz.ch
Dufourstrasse 32
2502 Biel/Bienne
Tel: 032 341 08 85
www.engelmannimmo.ch
info@engelmannimmo.ch

architekt

architektur gmbh

Schützenmattweg 10
2560 Nidau
Tel: 032 333 1 777
info@architektur gmbh.ch
www.architektur gmbh.ch

index

04 - 07	Sutz - Lattrigen und Grubenweg
08 - 13	Aussenatmosphären und Materialien
14 - 27	Innenatmosphären und Materialien
32 - 33	Einstellhalle - Keller
34 - 45	Haus A
46 - 57	Haus B

[projektbeschreibung]

Der Dorfeingang Sutz wird durch die attraktive Architektur der Wohnüberbauung aufgewertet. Durch die dunkle Holzlamellenfassade, vermitteln die zwei Häuser eine elegante Einzigartigkeit. Markante Holzlamellen über den Fenstern an der Ostfassade, spielen mit Aussicht und Einsichtsschutz und geben so ein Gefühl von Bewegung.

Der Sichtschutzzaun aus Lamellen, entlang dem Bahngleis, wertet die Privatsphäre des grosszügigen Begegnungsplatzes auf. Zu den Erdgeschosswohnungen, gehört der naturnah gestaltete Garten, mit direktem Zugang als Sondernutzung. Die Wohnsiedlung wird neu über den Grubenweg rückseitig erschlossen und der gefährliche Bahnübergang wird aufgehoben.

Auf dem Grundstück des legendären Restaurant Anker entstehen zwei Gebäude für Wohneigentum. Im östlichen Haus B sind sechs lichtdurchflutete Geschosswohnungen mit vier 3.5 und zwei 4.5 Zimmergeschosswohnungen, im westlichen Haus B sind vier 4.5 Zimmer Geschosswohnungen und zwei 3.5 Zimmer Dach wohnungen mit Galerie geplant. Alle Wohnungen sind invalidengängig und werden durch einen Lift erschlossen.

Das Kellergeschoss mit zusätzlichen belichteten Bastelräumen kann direkt von der Einstellhalle erschlossen werden.

Das Bauprojekt ist seit März 2023 rechtskräftig bewilligt. Eine Gesuch für die Projektanpassung der Wohnungseinteilung ist noch ausstehend und wird bis Ende 2023 eingereicht. Der Baubeginn kann frühestens ca 6 Monate nach dem Verkauf von ca 50% der Wohnungen erfolgen. Die Bauzeit wird ca 2 Jahre dauern.



[leben in sutz - lattrigen]

Sutz - Lattrigen am Südufer des Bielersees, ist eine beliebte Wohngemeinde im Seeland. Biel ist mit dem Auto oder mit der ASM Bahn in ca. 10 Min. erreichbar. Die Haltestelle liegt unmittelbar neben der Wohnüberbauung. Der Strandplatz am Bielersee neben dem Camping ist zu Fuss in ca. 10 Min. erreichbar und lädt zum Grillen, Baden oder Wassersport ein. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nachbargemeinde Ipsach und sind in wenigen Minuten erreichbar. Es bieten sich diverse Freizeit- und Sportmöglichkeiten an, sowie Spaziergänge oder Velotouren am Seeufer. Sutz hat ein neues modernes Realschulzentrum, einen Kindergarten und die Oberstufe befindet sich in Täuffelen. Das Restaurant "le Garage" und der Trendladen "Warehouse" bereichern die Infrastruktur und diverse Sportangebote und Vereine bereichern die Wohnqualität.



[wohnen am grubenweg]

Die moderne Wohnüberbauung ist auf dem Grundstück vom Restaurant Anker geplant. Der gefährliche Bahnübergang wird aufgehoben und die neue Erschliessung des Grundstücks erfolgt über die Nachbarparzelle vom ruhigen Grubenweg. Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage liegt zwischen beiden Häusern. Der grosszügige Begegnungsplatz wird sorgfältig bepflanzt und in der Nacht parkähnlich beleuchtet. Zum Schutz der Privatsphäre wird entlang dem Bahngleis ein zwei Meter hoher Lamellenzaun gestellt. Der Platz kann für temporäres Parken für Besucher oder als Umschlag genutzt werden. Die beiden Häuser schützen den westlichen naturnah gestalteten Garten. Dort befinden sich allgemeine und auch private Bereiche, die mit einer raffinierten Bepflanzung zониert sind.



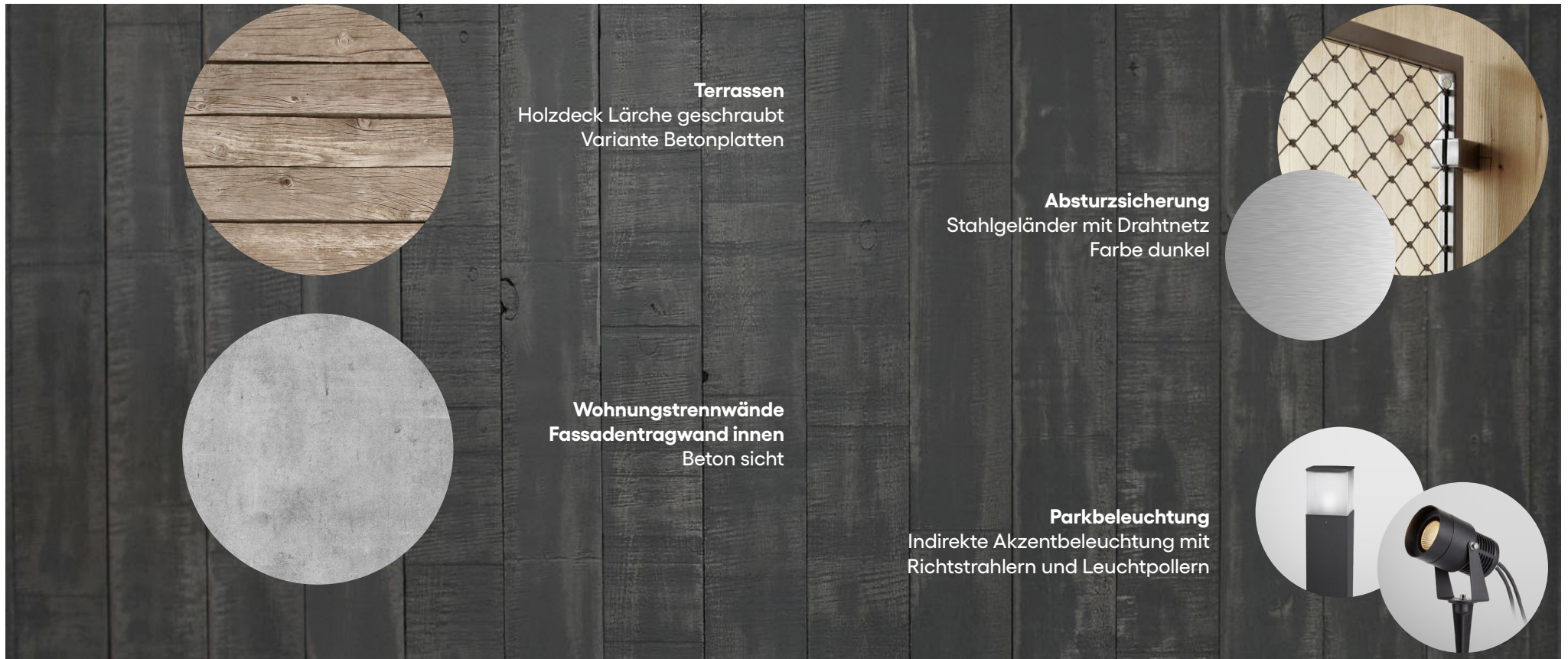
hochwertige materialen und
nachhaltige bauweise mit holz und beton
vermitteln hohe wertigkeit
die naturnahe bepflanzung mit den weichen
gehwegen und sitzplätzen
verleiht eine idyllische gartenatmosphäre



lamellensichtschutz-zahn schützt die
privatsphäre des grosszügigen begegnungs-
und vorplatzes
die elegante holzlamellen-fassade bietet
integrierten sichtschutz zur verkehrsachse







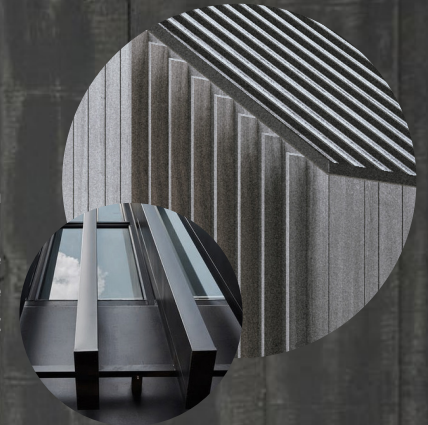
[materialisierung aussen]

Die Gebäude sollen elegant und wertig erscheinen. Dieser Ausdruck wird nebst der anspruchsvollen Architektur auch über die Materialität verstärkt und mit einem raffinierten Beleuchtungskonzept nachts inszeniert.



Fassade

Aussendämmung hinterlüftet
Geschlossene Vertikalholzschalung,
vorvergraut dunkel - sichtbar geschraubt



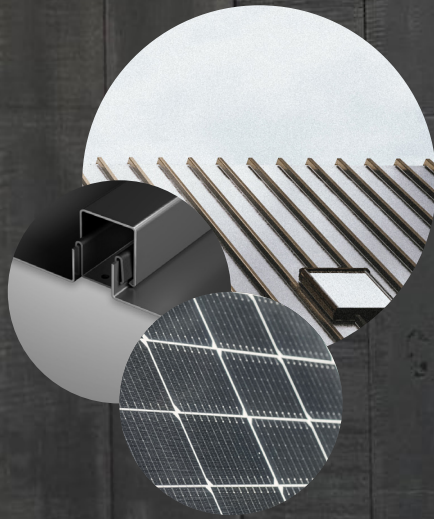
Holzlamellen

Sichtschutz vor Fenstern
Gestaltungselement auf Fassade
vorvergraut in dunkler Farbe
sichtbar geschraubt



Holz-Metallfenster

Aluminium einbrennlackiert
Farbe dunkel



Dacheindeckung

Trapezblech Aluminium
schwarz beschichtet
Photovoltaik - Anlage



Sonnenschutz

Fenster mit Vertikalstoffstoren (zip)
Terrassen mit Fallarmstoffstoren



[gartengestaltung vorschlag]

Naturnahe Gartengestaltung mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Gräsern. Hartflächen im Garten mit Kies und Schrittplatten, Zufahrt mit Sickerbelag. Indirekte Akzentbeleuchtung mit Richtstrahler.



Der Gartenbereich wird durch die eleganten Baukörper optimal von der Verkehrsachse zonierte, es entsteht eine überraschend idyllische Naturlandschaft, auf die sich alle Wohnungen orientieren



bei den 4.5 zimmer wohnungen im obergeschoss ist der
essbereich durch die zweigeschossige raumhöhe attraktiviert.
die grosszügige und überhohe fensterfront verbessert den
lichteinfall in der küche und im wohn- und essraum.



das dachgeschoss zeichnet sich durch die offenen und hohen räume aus.

das grosse oblicht über der galerie und der küche, die überhohe fensterfront zur terrasse, bewirken eine spannende lichtführung. zur inszenierung der hohen räume kann die dachuntersicht von der galerie aus beleuchtet werden.



raumhohe grosszügige fenster erhellen die zimmer.
das zusammenspiel mit beton, holz und verputzten wänden, ergibt einen
edlen und eleganten eindruck.



Die privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen können über die grosse gedeckte Terrasse erreicht werden

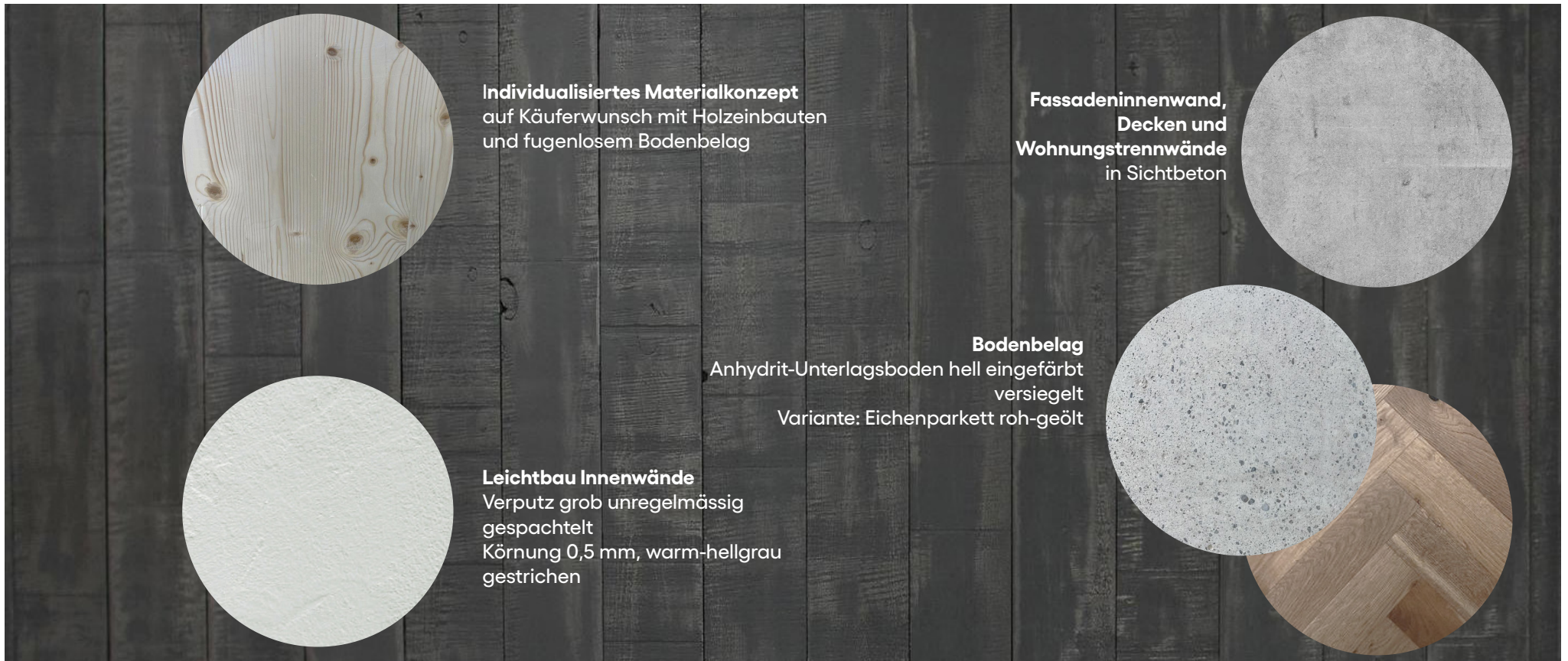


Bei den Wohnungen im Erdgeschoss orientiert sich der
Essbereich direkt zum Garten



Das Treppenhaus wird mit Materialkombinationen aus Holz und Beton attraktiviert. Die Eingangsbereiche werden mit einer spannenden Lichtführung und den seitlichen Verglasungen aufgewertet





[materialisierung innen]

Die Materialisierung ist im Baubeschrieb detailliert ersichtlich. Für Ausbauten und Bodenbeläge sind Budgetbeträge vorgesehen. Das Materialkonzept kann in Zusammenarbeit mit den Architekten an die Wünsche der Käufer angepasst werden.



Ausbauten -Schreinerarbeiten
Küche, Badezimmermöbel, Türen und
Schränke - hell gestrichen oder lackiert



Badezimmermöbel
Holz hell gestrichen oder gespritzt



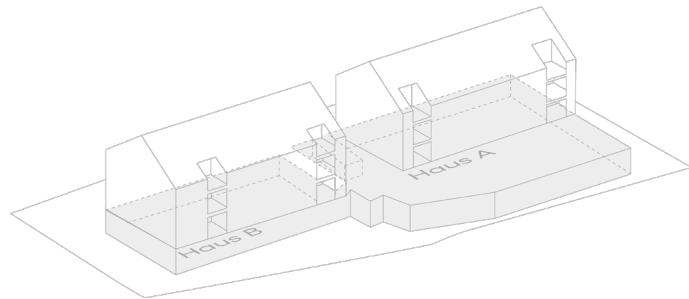
Holz-Metallfenster
hell gestrichen

Stahlgeländer
mit Drahtnetz
Farbe wahlweise in Hell
oder nach Wahl



Akzentbeleuchtungskonzept
indirekt-direkt



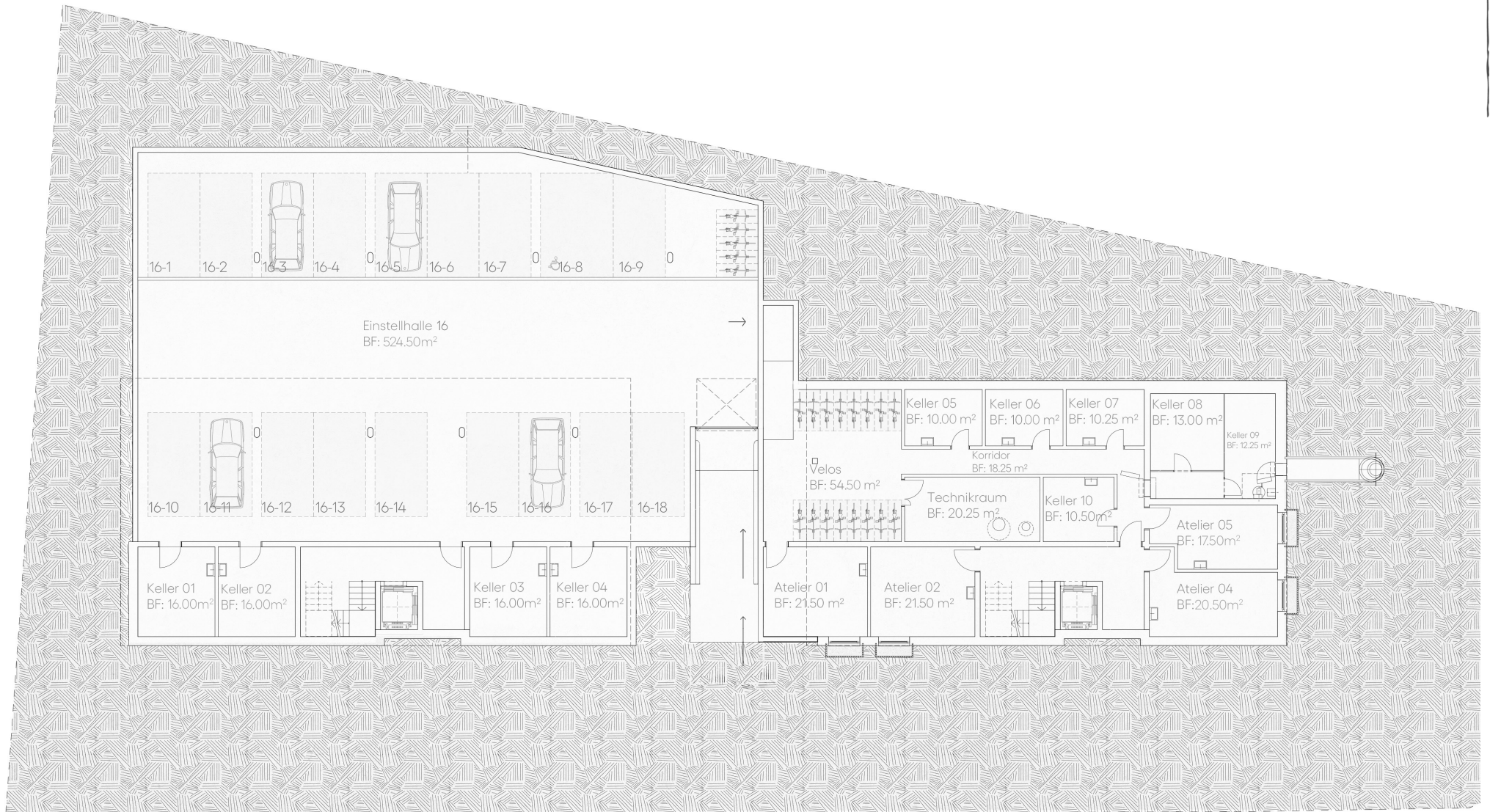


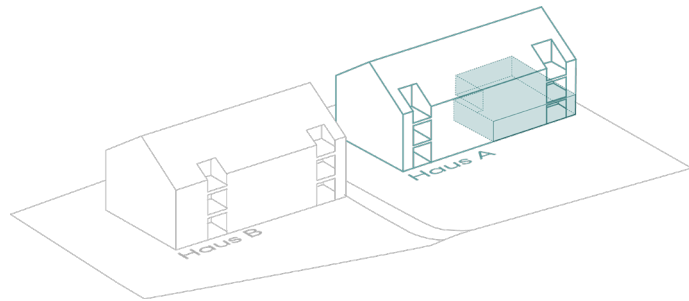
einstellhalle - keller

Die Untergeschosse der beiden Häuser sind miteinander über die Einstellhalle verbunden. Der grosse Veloraum ist über die Einstellhalle erreichbar. In der Einstellhalle ist ein Abstellplatz für Motorräder oder Fahrräder vorgesehen. Der Technikraum für beide Häuser befindet sich im Untergeschoss vom Haus B. Die Kellerräume und die Atelier/Bastelräume mit natürlicher Belichtung können frei gewählt werden. Der Ausbaustandart ist im Baubeschrieb definiert. Die Einstellhalle und der Veloraum wird über die gedeckte Zufahrtsrampe zwischen den Häusern erschlossen.

Ug

- 18 Abstellplätze für Autos
- 21 Abstellplätze für Zweiräder
- Kellerräume
Wohnungen
- Technikraum
- Schutzraum

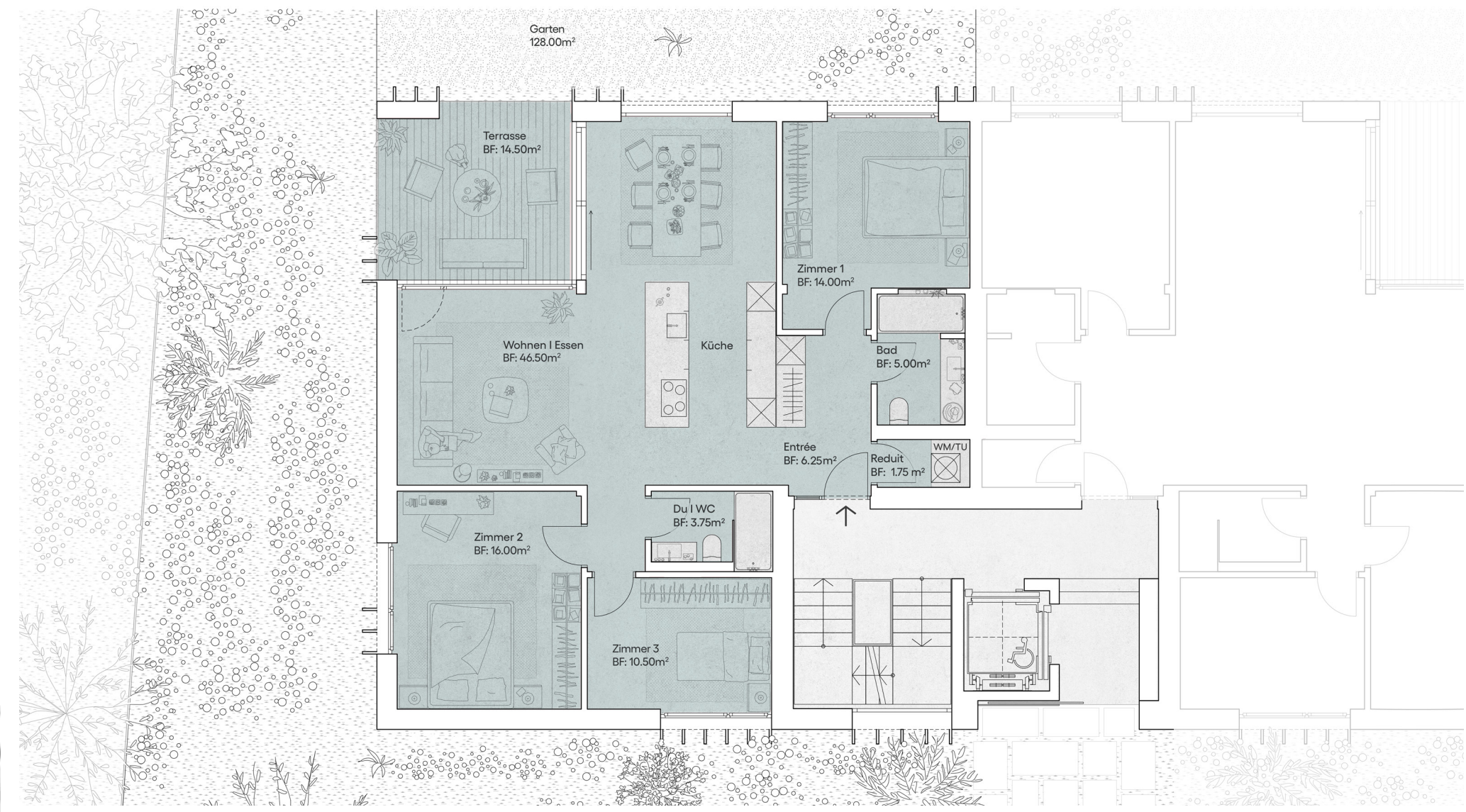


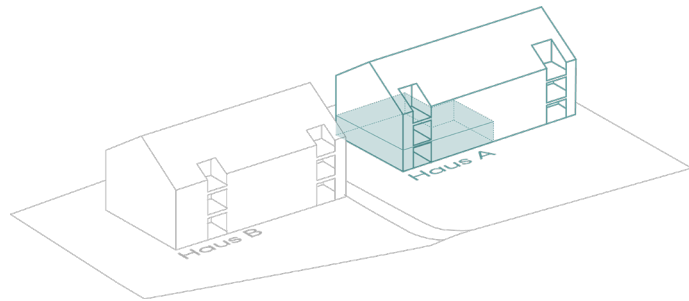


wohnung 01 | eg

Die Erdgeschosswohnung zeichnet sich durch ihre Ausrichtung zum Garten aus. Die Wohnung verfügt über drei abgeschlossene Zimmer mit zwei Nasszellen und einem Reduit. Geeignet als Familienwohnung. Grosse Fensterfronten öffnen den Wohn-, Koch- und Essbereich in Richtung Garten und lösen die Grenze zwischen Innen und Aussen auf. Über die gedeckte Terrasse kann der private Gartenbereich direkt erreicht werden.

- 4.5 Zimmer - Wohnung
- 103.75 m² | Nettowohnfläche
- 14.50 m² | Terrasse gedeckt
- 128.00m² | Sondernutzung Garten

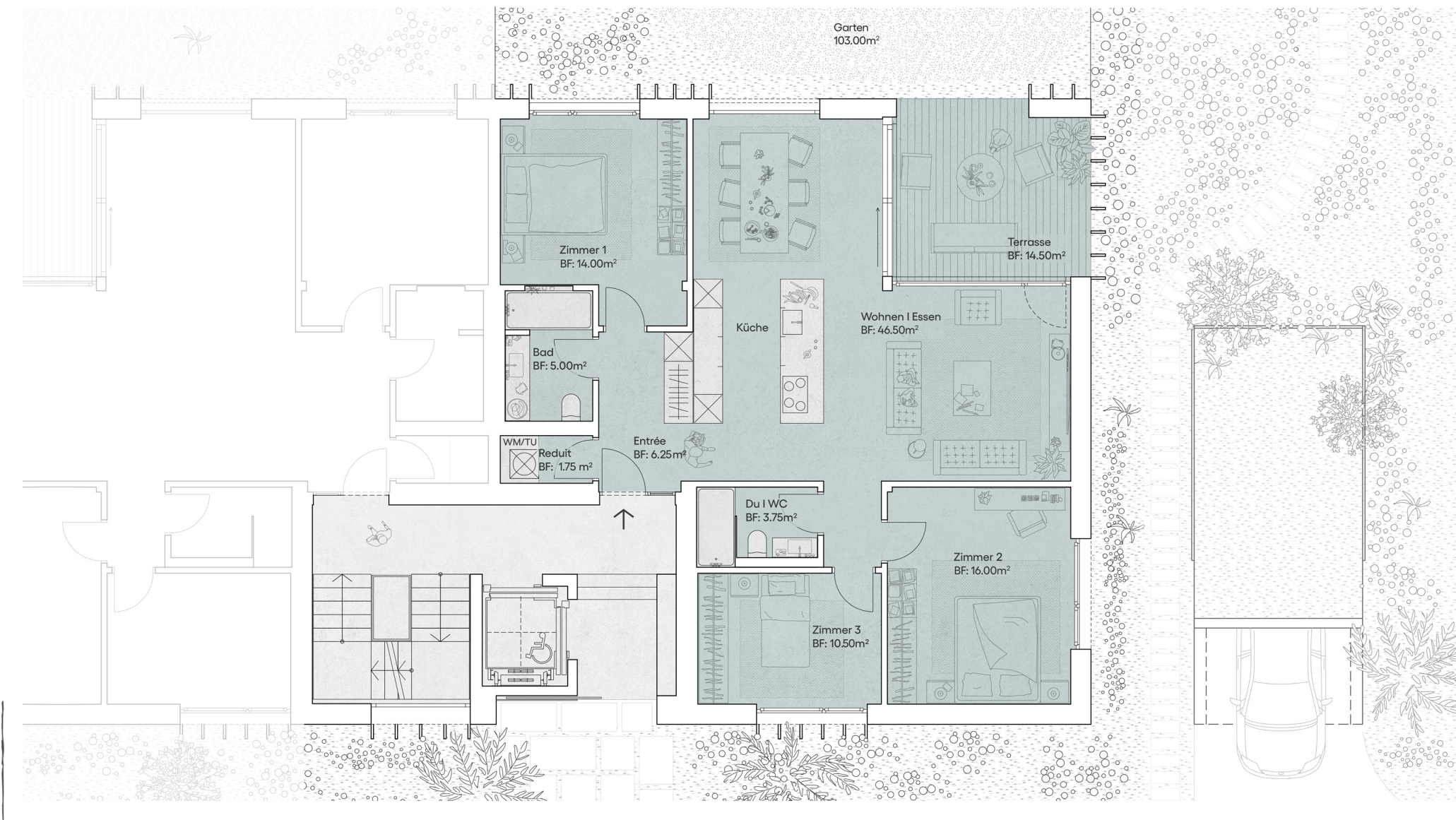


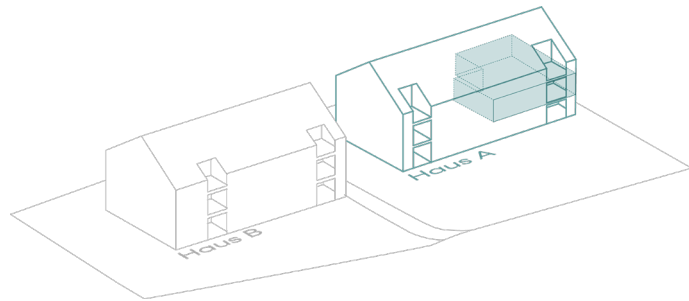


wohnung 02 | eg

Die Erdgeschosswohnung zeichnet sich durch ihre Ausrichtung zum Garten aus. Die Wohnung verfügt über drei abgeschlossene Zimmer mit zwei Nasszellen und einem Reduit. Geeignet als Familienwohnung. Grosse Fensterfronten öffnen den Wohn-, Koch- und Essbereich in Richtung Garten und lösen die Grenze zwischen Innen und Aussen auf. Über die gedeckte Terrasse kann der private Gartenbereich direkt erreicht werden.

- 4.5 Zimmer - Wohnung
- 103.75 m² | Nettowohnfläche
- 14.50 m² | Terrasse gedeckt
- 103.00 m² | Sondernutzung Garten





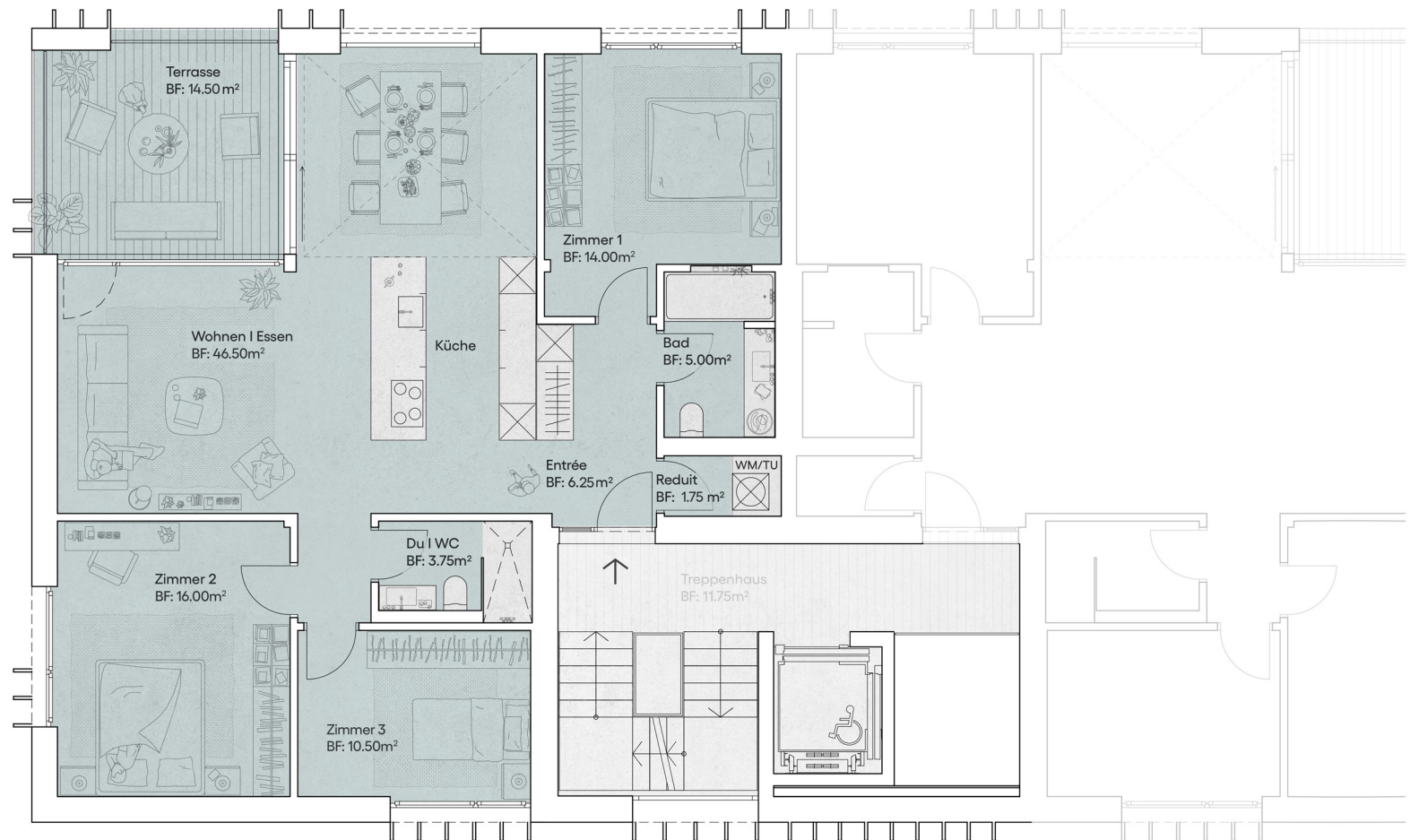
wohnung 03 | 0g

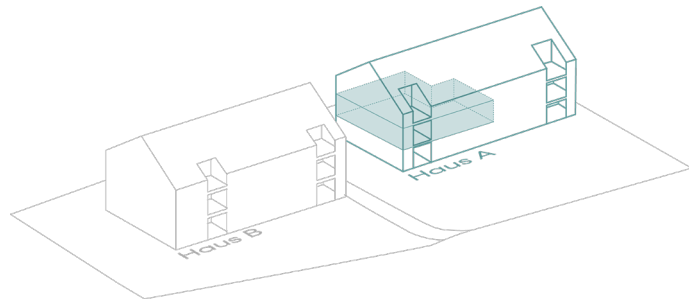
Die Einteilung der Obergeschosswohnung ist identisch zur Erdgeschosswohnung. Der Essbereich mit zweigeschossiger Raumhöhe attraktiviert das Raumgefühl und vermittelt eine einzigartige Grosszügigkeit. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, zwei Nasszellen und ein Reduit, das auch als Wasorraum genutzt werden kann. Grosse Fensterfronten öffnen den Wohn-, Koch- und Essbereich in Richtung Terrasse und lösen die Grenze zwischen Innen und Aussen auf.

4.5 Zimmer - Wohnung

- 103.75 m² | Nettowohnfläche

- 14.50 m² | Terrasse gedeckt





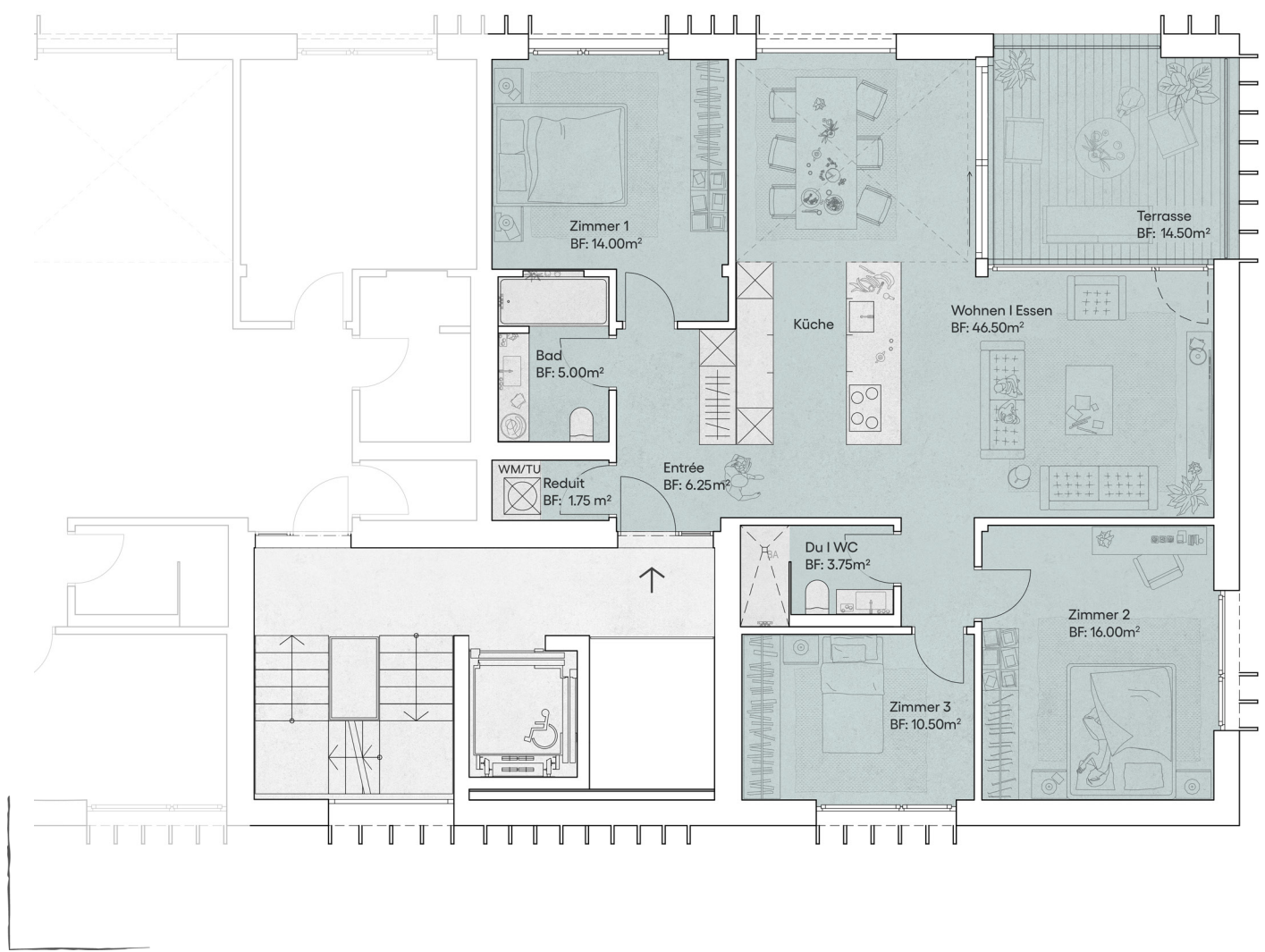
wohnung 04 | og

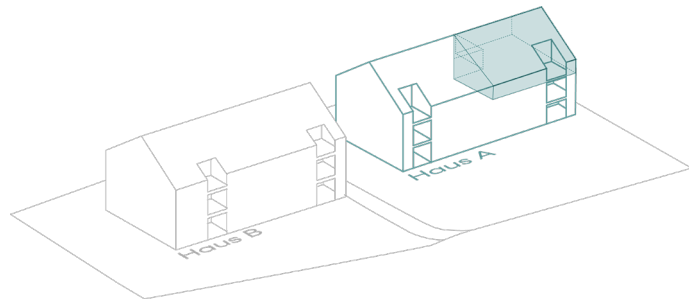
Die Einteilung der Obergeschosswohnung ist identisch zur Erdgeschosswohnung. Der Essbereich mit zweigeschossiger Raumhöhe attraktiviert das Raumgefühl und vermittelt eine einzigartige Grosszügigkeit. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, zwei Nasszellen und ein Reduit, das auch als Wasorraum genutzt werden kann. Grosse Fensterfronten öffnen den Wohn-, Koch- und Essbereich in Richtung Terrasse und lösen die Grenze zwischen Innen und Aussen auf.

4.5 Zimmer - Wohnung

- 103.75 m² | Nettowohnfläche

- 14.50 m² | Terrasse gedeckt





wohnung 05 | dg

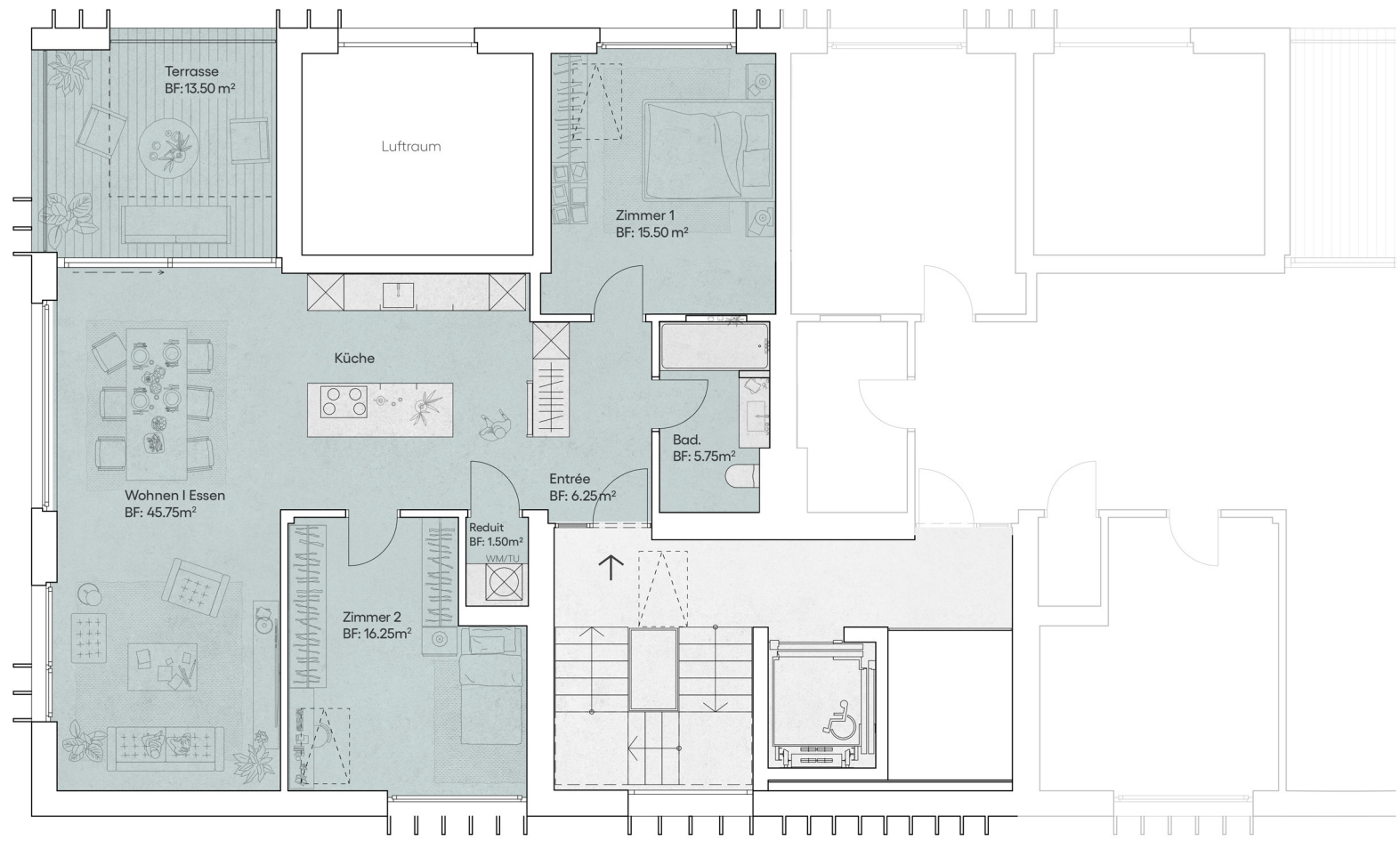
Die Dachwohnung zeichnet sich durch die hohen Dachräume aus. Diese werden mit Oblichter und grossen Fensterflächen raffiniert ausgeleuchtet. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, zwei Nasszellen und ein Reduit. Die offene Küche mit Kochinsel grenzt an den grosszügigen voluminösen Wohn- und Essbereich. Unter dem Dach ist eine kleine Galerie als Büro nutzbar.

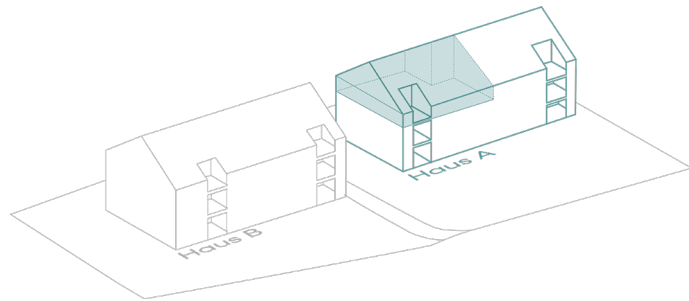
3.5 Zimmer - Wohnung

- 106.80 m² | Nettowohnfläche mit Galerie

- 13.50 m² | Terrasse gedeckt

- 15.80 m² | Galerie

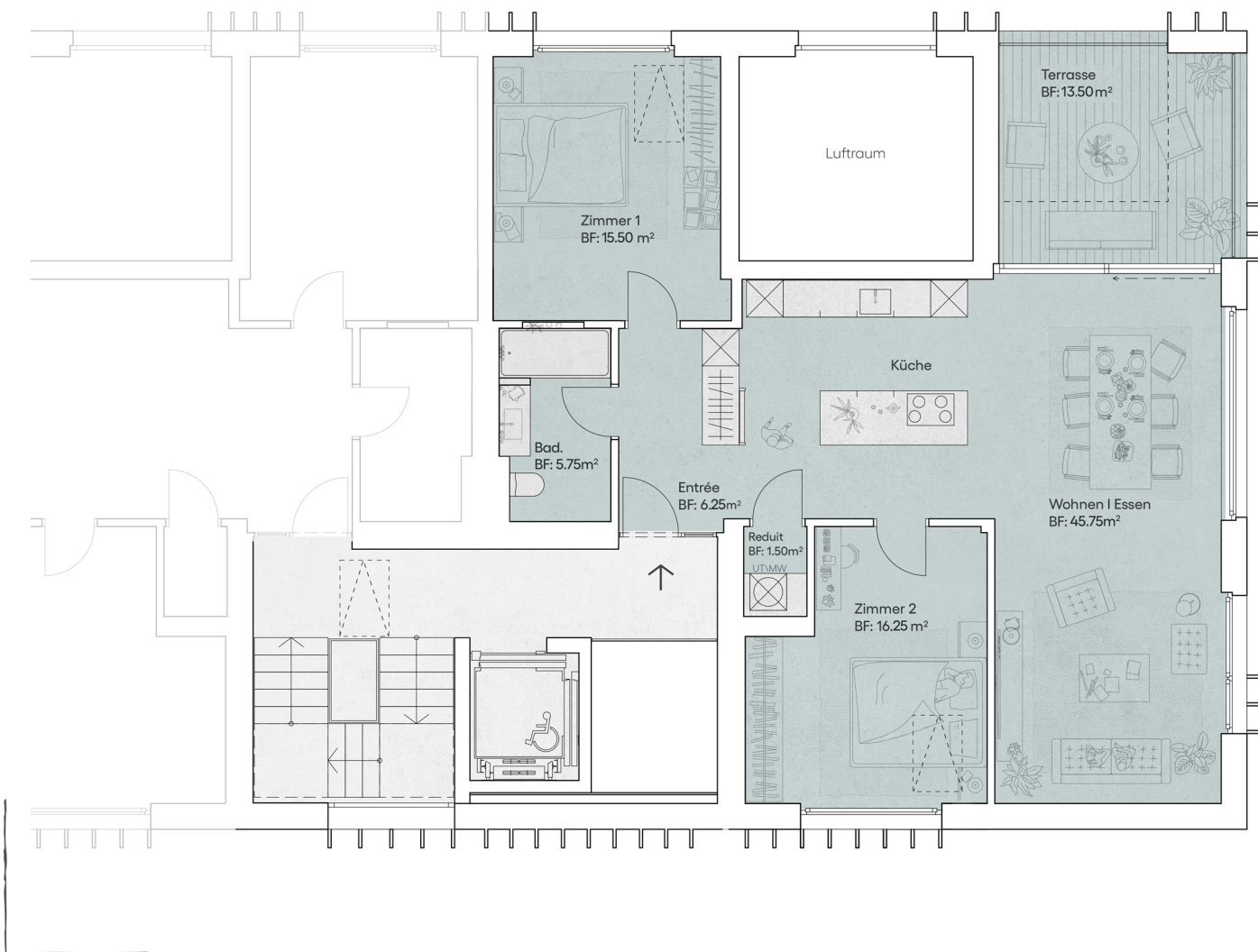


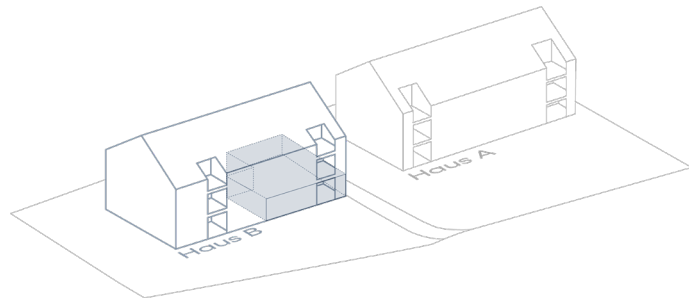


wohnung 06 | dg

Die Dachwohnung zeichnet sich durch die hohen Dachräume aus. Diese werden mit Oblichter und grossen Fensterflächen raffiniert ausgeleuchtet. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, zwei Nasszellen und ein Reduit. Die offene Küche mit Kochinsel grenzt an den grosszügigen voluminösen Wohn- und Essbereich. Unter dem Dach ist eine kleine Galerie als Büro nutzbar.

- 3.5 Zimmer - Wohnung
- 106.80 m² | Nettowohnfläche mit Galerie
- 13.50 m² | Terrasse gedeckt
- 15.80 m² | Galerie





wohnung 07 | eg

Die Erdgeschosswohnung zeichnet sich durch ihre Ausrichtung zum Garten aus. Die Wohnung verfügt über drei abgeschlossene Zimmer mit zwei Nasszellen und einem Reduit. Geeignet als Familienwohnung. Grosse Fensterfronten öffnen den Wohn-, Koch- und Essbereich in Richtung Garten und lösen die Grenze zwischen Innen und Aussen auf.

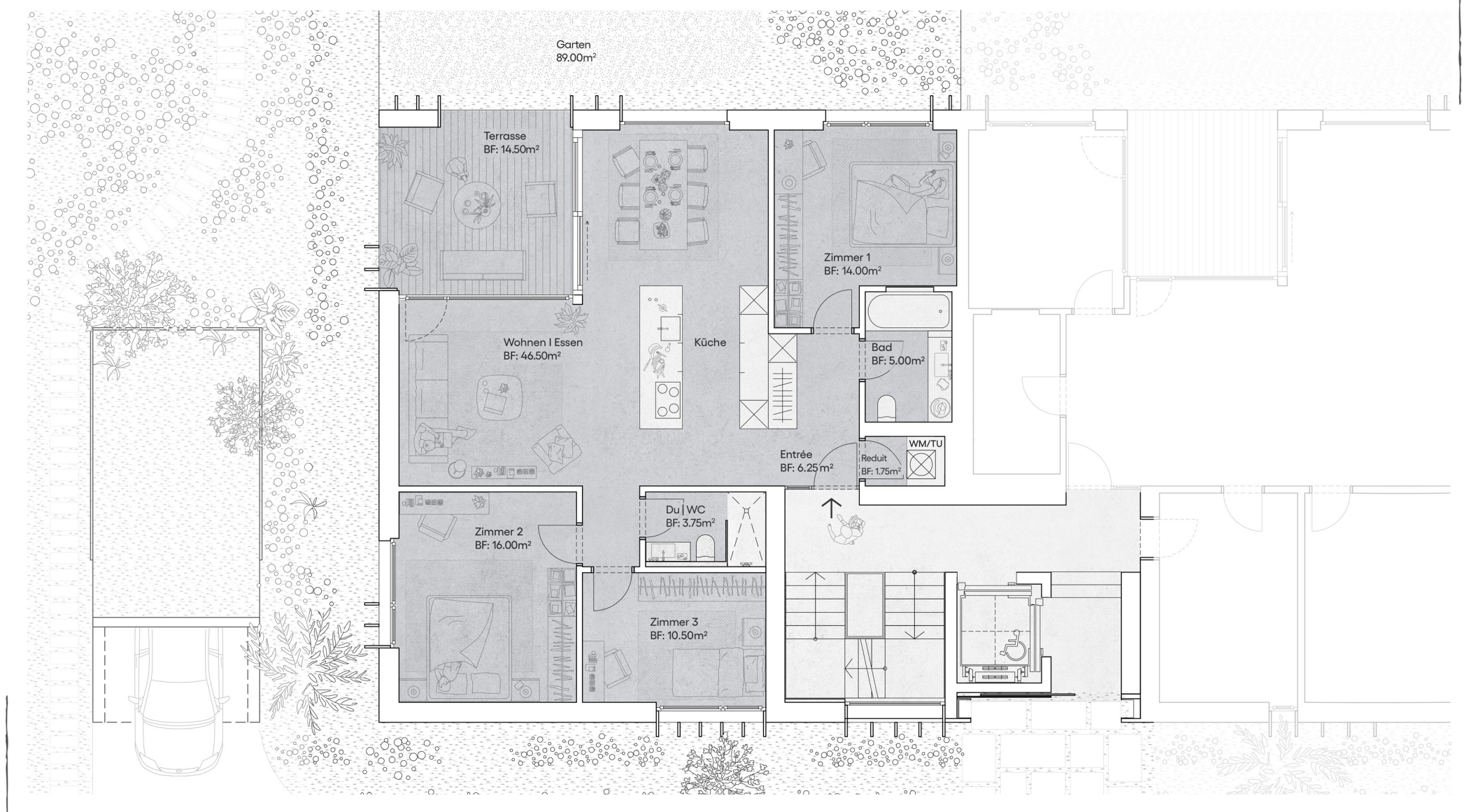
Über die gedeckte Terrasse kann der private Gartenbereich direkt erreicht werden.

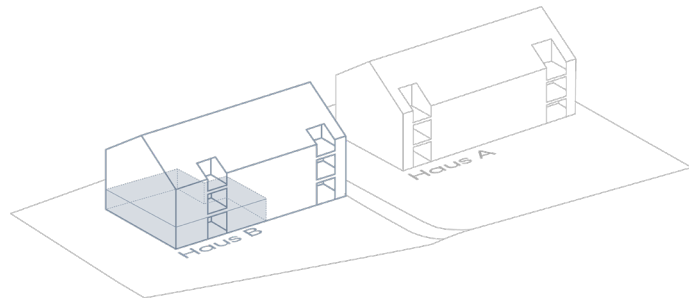
4.5 Zimmer - Wohnung

- 103.75 m² | Nettowohnfläche

- 14.50 m² | Terrasse gedeckt

- 89.00m² | Sondernutzung Garten





wohnung 08 | eg

Die Erdgeschosswohnung zeichnet sich durch ihre Ausrichtung zum Garten aus. Die Wohnung verfügt über drei abgeschlossene Zimmer mit zwei Nasszellen und einem Reduit. Geeignet als Familienwohnung. Grosse Fensterfronten öffnen den Wohn-, Koch- und Essbereich in Richtung Garten und lösen die Grenze zwischen Innen und Aussen auf.

Über die gedeckte Terrasse kann der private Gartenbereich direkt erreicht werden.

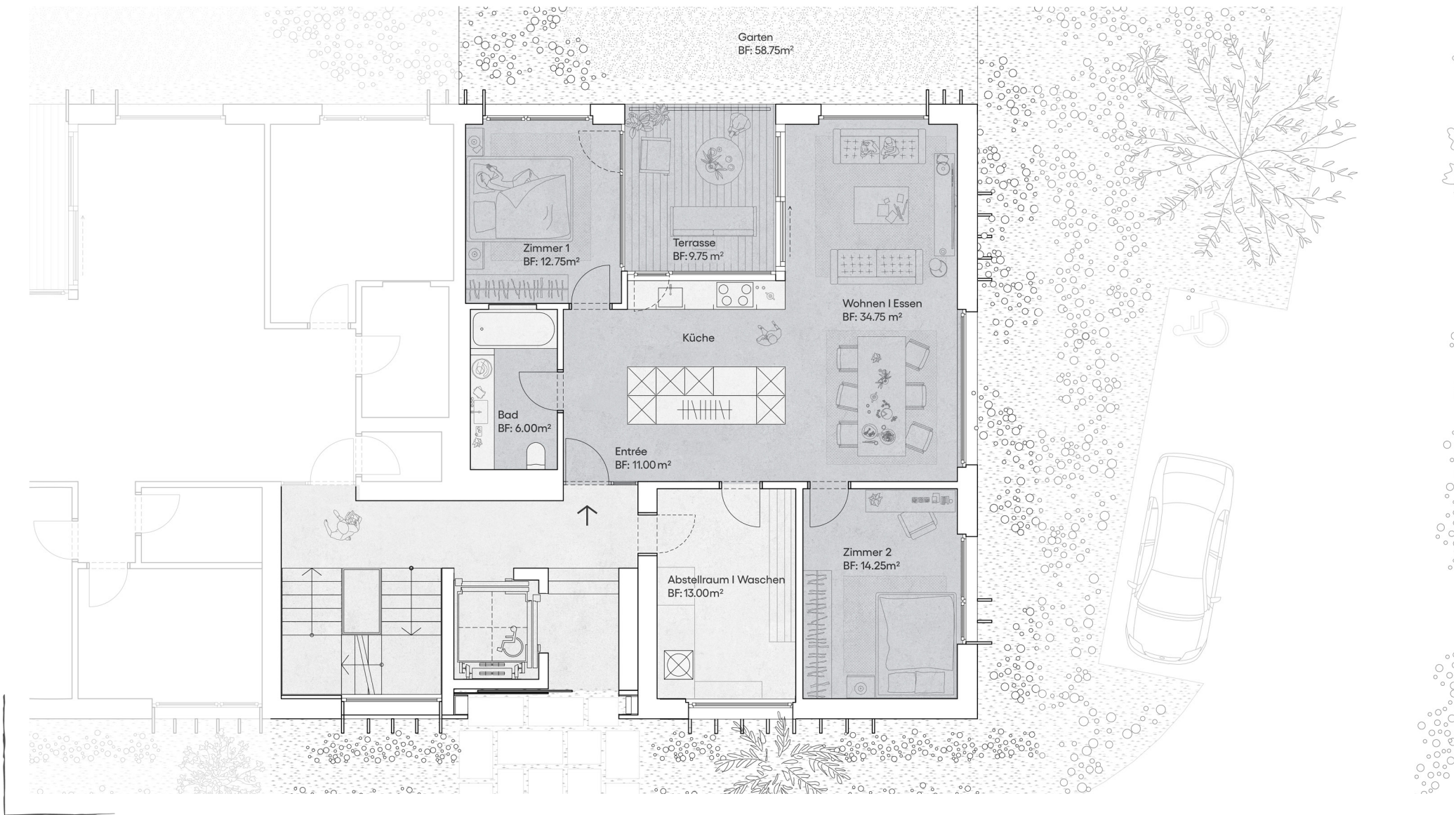
Der angrenzende Abstellraum kann zusätzlich erworben und direkt von der Wohnung erschlossen werden.

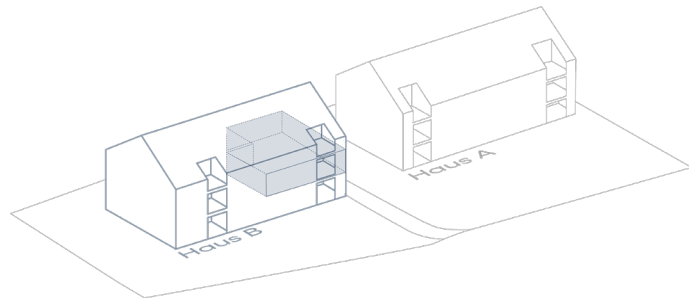
3.5 Zimmer - Wohnung

- 78.75 m² | Nettowohnfläche mit Reduit

- 9.75 m² | Terrasse gedeckt

- 58.75 m² | Sondernutzung Garten





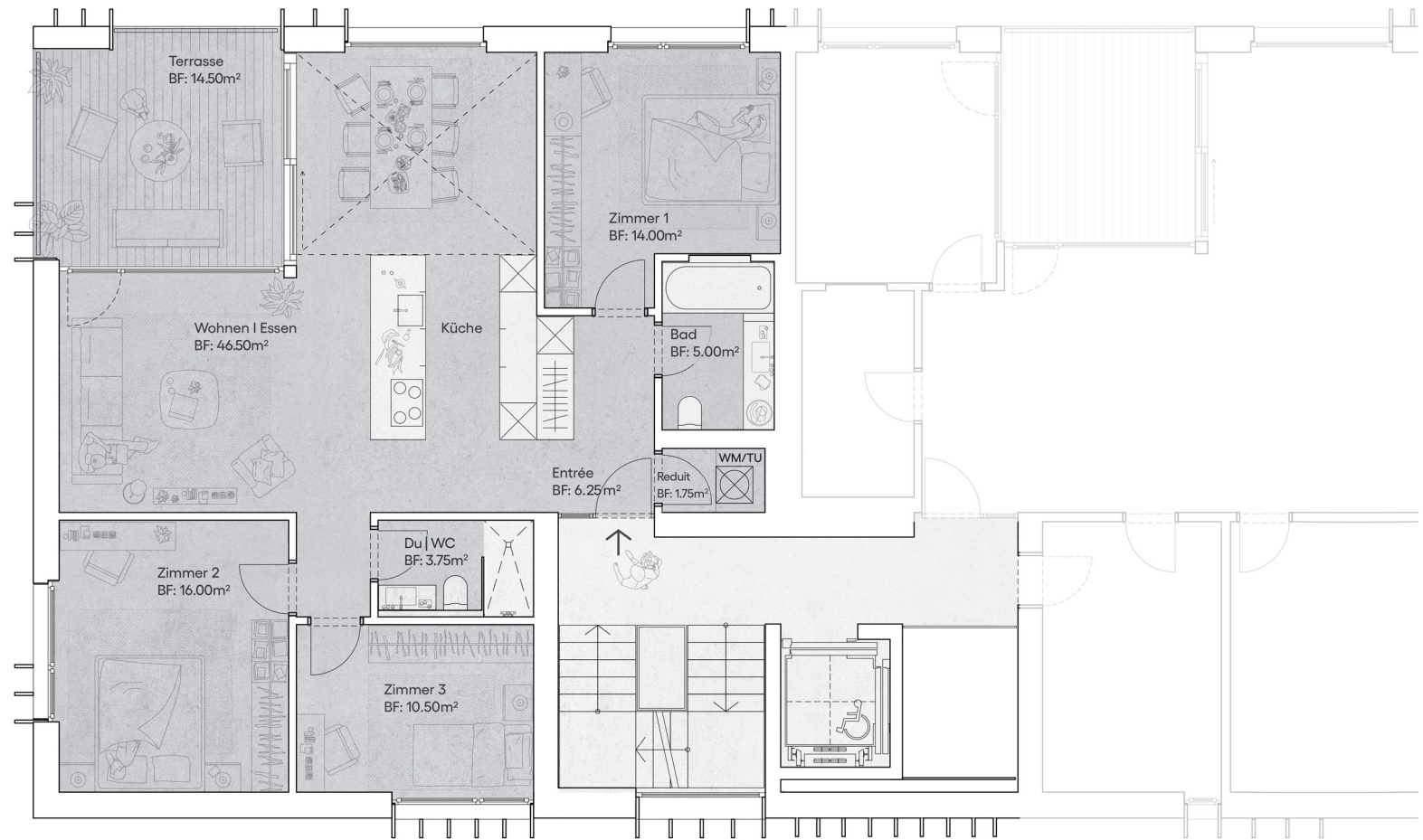
wohnung 09 | 0g

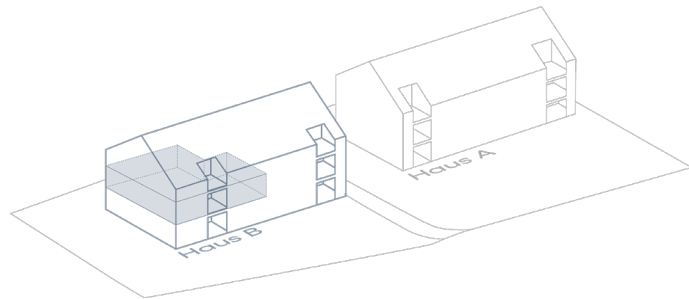
Die Einteilung der Obergeschosswohnung ist identisch zur Erdgeschosswohnung. Der Essbereich mit zweigeschossiger Raumhöhe attraktiviert das Raumgefühl und vermittelt eine einzigartige Grosszügigkeit. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, zwei Nasszellen und ein Reduit, das auch als Wasorraum genutzt werden kann. Grosse Fensterfronten öffnen den Wohn-, Koch- und Essbereich in Richtung Terrasse und lösen die Grenze zwischen Innen und Aussen auf.

4.5 Zimmer - Wohnung

- 103.75 m² | Nettowohnfläche

- 14.50 m² | Terrasse gedeckt





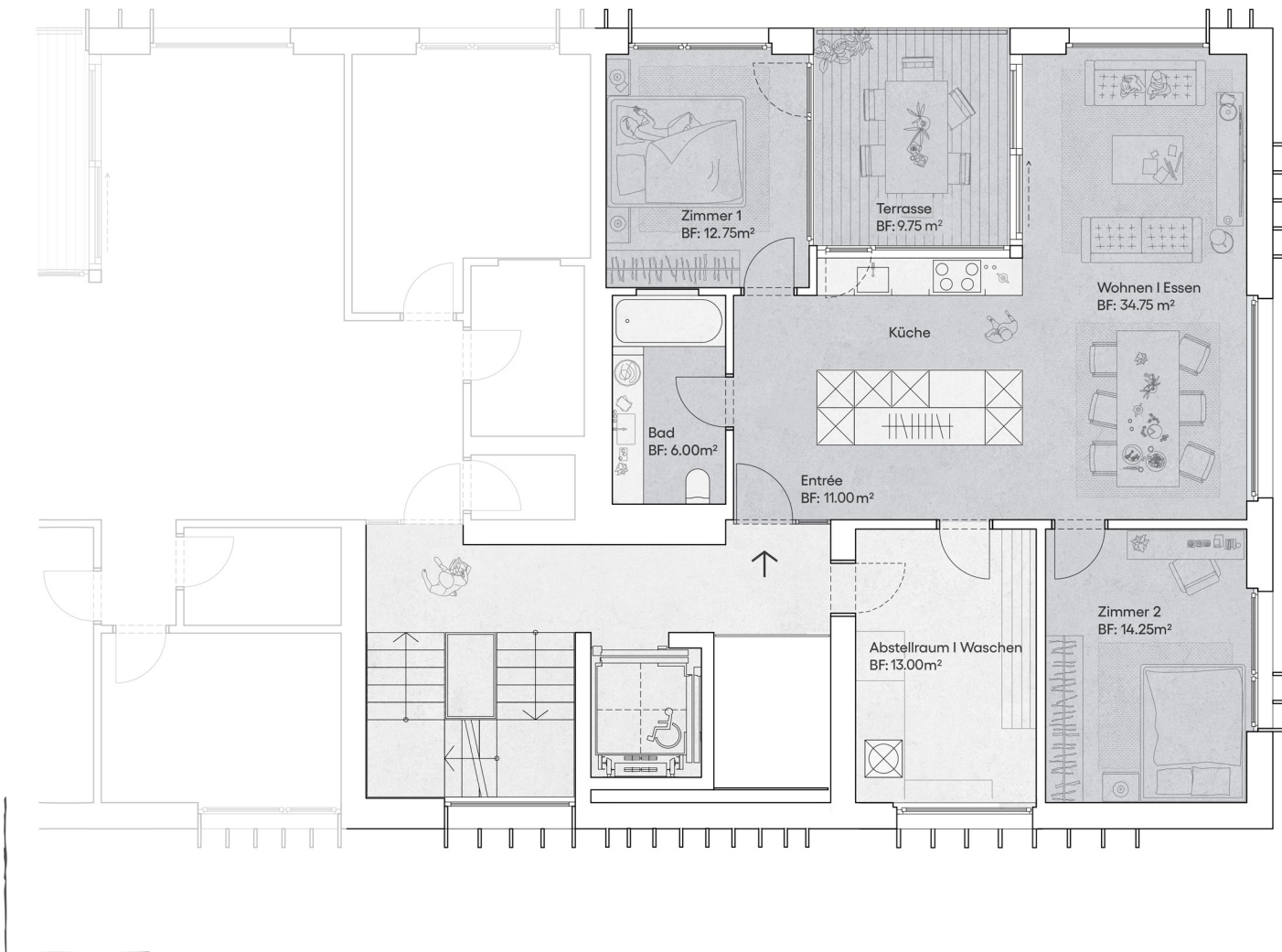
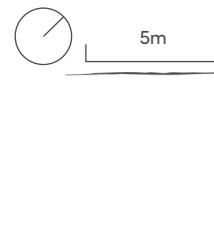
wohnung 10 | 09

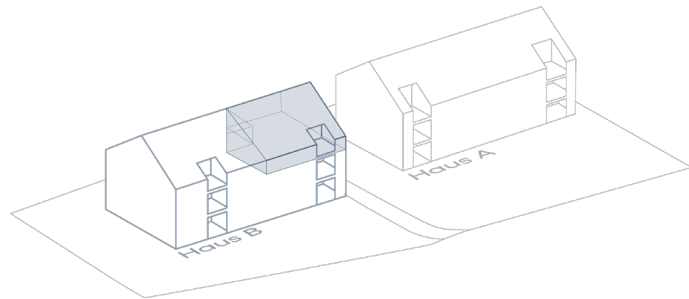
Die Einteilung der Obergeschosswohnung ist identisch zur Erdgeschosswohnung. Der Essbereich mit zweigeschossiger Raumhöhe attraktiviert das Raumgefühl und vermittelt eine einzigartige Grosszügigkeit. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, zwei Nasszellen und ein Reduit, das auch als Wasorraum genutzt werden kann. Grosse Fensterfronten öffnen den Wohn-, Koch- und Essbereich in Richtung Terrasse und lösen die Grenze zwischen Innen und Aussen auf. Der angrenzende Abstellraum kann zusätzlich erworben und direkt von der Wohnung erschlossen werden.

3.5 Zimmer - Wohnung

- 78.75 m² | Nettowohnfläche mit Reduit

- 9.75 m² | Terrasse gedeckt





wohnung 11 | dg

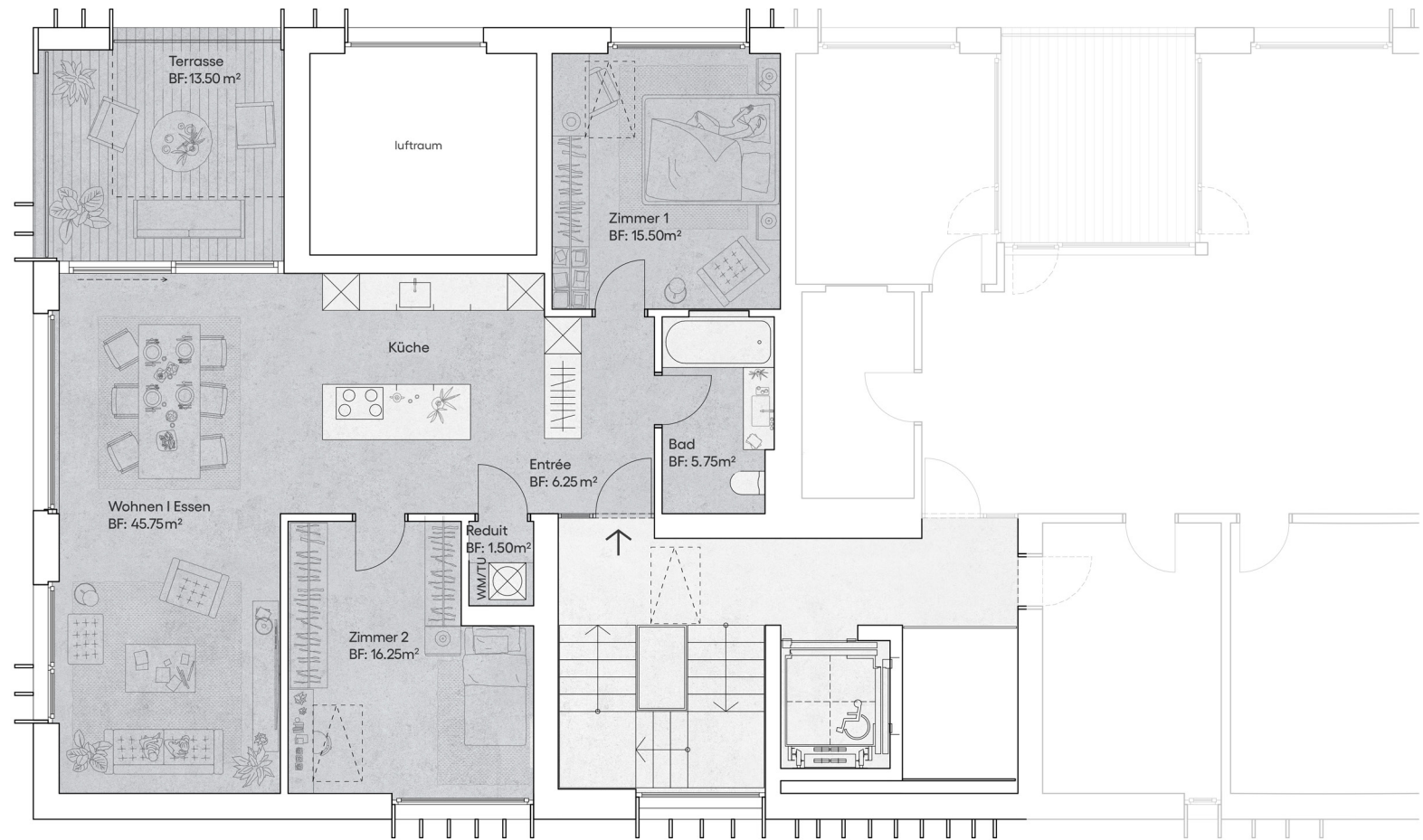
Die Dachwohnung zeichnet sich durch die hohen Dachräume aus. Diese werden mit Oblichter und grossen Fensterflächen raffiniert ausgeleuchtet. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, zwei Nasszellen und ein Reduit. Die offene Küche mit Kochinsel grenzt an den grosszügigen voluminösen Wohn- und Essbereich. Unter dem Dach ist eine kleine Galerie als Büro nutzbar.

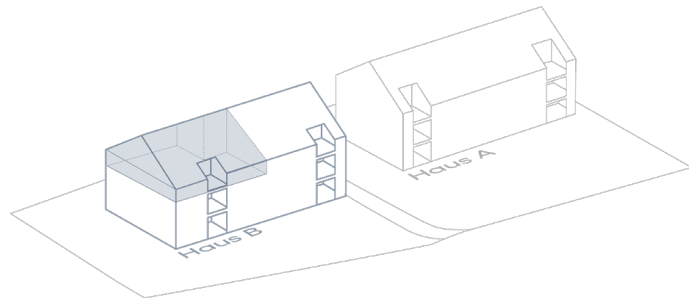
3.5 Zimmer - Wohnung

- 106.80 m² | Nettowohnfläche mit Galerie

- 13.50 m² | Terrasse teilgedeckt

- 15.80 m² | Galerie

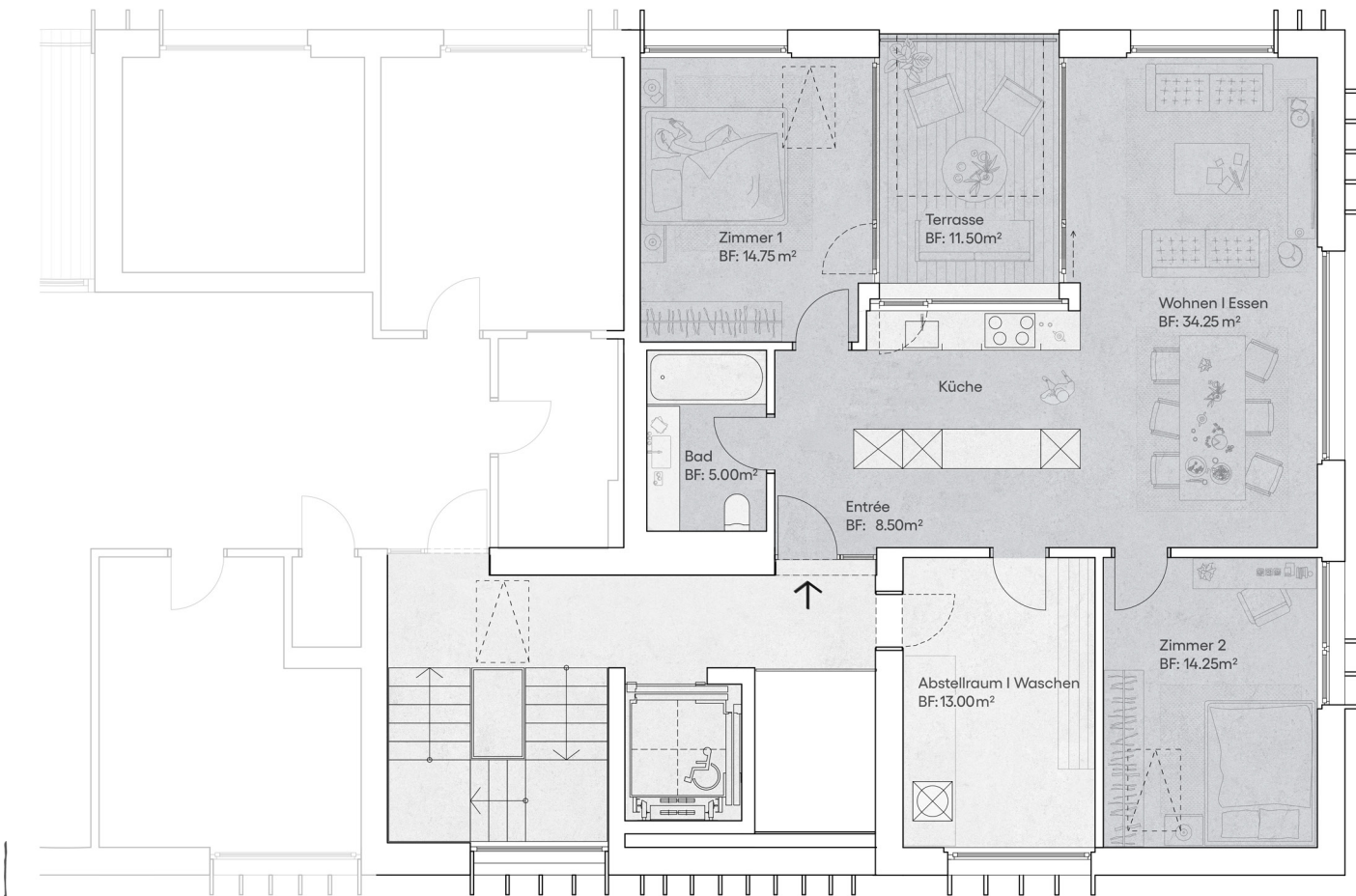




wohnung 12 | dg

Die Dachwohnung zeichnet sich durch die hohen Dachräume aus. Diese werden mit Oblichter und grossen Fensterflächen raffiniert ausgeleuchtet. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, ein Badezimmer und ein Reduit. Die offene Küche mit Kochinsel grenzt an den grosszügigen voluminösen Wohn- und Essbereich. Unter dem Dach ist eine grosse Galerie als Büro nutzbar. Der angrenzende Abstellraum kann zusätzlich erworben und direkt von der Wohnung erschlossen werden.

- 3.5 Zimmer - Wohnung
- 100.85 m² | Nettowohnfläche mit Galerie
- 11.50 m² | Terrasse teilgedeckt
- 24.10 m² | Galerie



[anker]