

Am Höheweg 16 in 2552 Orpund verkaufen wir ein grosszügiges, freistehendes

Zwei-Generationen-Haus



Zwei-Generationen-Haus mit grosszügigem Garten

**Top-Lage; ruhig, familienfreundlich, mit Alpensicht!
8½-Zimmer auf Total 243m² Nettowohnfläche**

- **4½-Zi.-Gartenwohnung**, geräumige Küche, Bad/WC, Terrasse, zusätzlicher Wintergarten mit Schwedenofen, Garten, rund 114m² WF.
- **3-Zi.-Wohnung** im OG, Küche, Bad/WC, rund 85m² WF.

Grosse Garage mit Vorplatz, zzgl. Zimmer, Dusche/WC und Flur im Untergeschoss mit rund 44m², Keller, Waschküche, Öl-Heizung. Parzelle 840m². Bj. 1972, 5 Estriche.



[Klicke hier für die virtuelle 360° Tour](#)

**Verkaufspreis
Bezugstermin**

**CHF 1'250'000.--
nach Vereinbarung**

Kontakt: Angelika Fehr, 032 323 00 28
Mail: angelika.fehr@fehr-immobilien.ch
Internet: www.fehr-immobilien.ch

Fehr Immobilien AG
Route Principale 38a
2533 Evilard

Zweigstelle Bern
Rehweg 8
3097 Liebefeld

Telefon: 032 323 00 28
Mail: info@fehr-immobilien.ch
Internet: www.fehr-immobilien.ch

Verzeichnis



Teilüberdachter Sitzplatz und Wintergarten

Standort / Objekt	3 - 6
Gemeinde	7
Lageplan	8
Räume / Pläne	9 – 11
Investitionen	12
Wichtige Daten / Données importantes	13



Freistehendes Zwei-Generationen-Haus

Standort / Objekt



Wohn-/Essbereich

Das im Jahre 1972 in massiver Bauweise erstellte Zwei-Generationen-Haus befindet sich in einem beliebten Einfamilienhaus-Quartier an ruhiger und familienfreundlicher Lage. Der nahe gelegene Wald mit seinem herrlichen Erholungsgebiet und dem Vitaparcours lädt zu Spaziergängen und vielfältigen Outdooraktivitäten ein. Orpund überzeugt zudem durch eine gut ausgebaute Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen.

Die sehr gepflegte Liegenschaft befindet sich grösstenteils im Originalzustand und umfasst zwei eigenständige Wohnungen im Erd- und Obergeschoss. Im Rahmen einer Renovation bestünde die Möglichkeit, diese zu einem grosszügigen Einfamilienhaus zusammenzuführen. Der Zugang erfolgt entweder über den Haupteingang im Erdgeschoss oder über den Nebeneingang neben der Garage im Untergeschoss.



Heller, offener Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse, Garten und Wintergarten

Standort / Objekt



Zimmer 2 im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich die helle 4½-Zimmer-Wohnung, die Sie bereits am Eingang mit einer praktischen Garderobe empfängt.

Sie verfügt über ein grosszügiges Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche, die anlässlich eines Umbaus zum Wohnbereich hin geöffnet werden könnte, ein Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Doppellavabo sowie drei weitere Zimmer. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang in den Garten mit Alpensicht, teilüberdachtem Sitzplatz und einem lichtdurchfluteten Wintergarten, der zum Verweilen und Geniessen einlädt.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine charmante 3-Zimmer-Wohnung. Neben einer abschliessbaren Küche und einem hellen Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Lavabo stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung.



Geräumige Küche im Erdgeschoss

Standort / Objekt



Vorplatz Erdgeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss

Besonders das Wohnzimmer im OG begeistert mit seinem einzigartigen Panorama-Alpenblick und lädt zum Entspannen und Geniessen ein. Vier Estriche auf dieser Etage sowie ein weiterer Estrich im Dachgeschoss schaffen zusätzlichen Stauraum und runden das attraktive Raumangebot perfekt ab.

Im Untergeschoss befinden sich ein weiteres Zimmer (z.B. Gästezimmer/Arbeitszimmer), eine Nasszelle mit Dusche, Lavabo und WC, die Waschküche, ein Keller im Schutzraum, die Heizung, der Tankraum sowie die intern erschlossene, grosszügige Garage. Weitere Fahrzeuge können auf dem Hausvorplatz abgestellt werden.

Der liebevoll gestaltete Garten mit Rasenfläche und harmonischer Bepflanzung ist ebenerdig vom Erdgeschoss erreichbar und lädt zum Gärtnern und gemütlichen Verweilen und Spielen ein.



Zimmer 1 im Obergeschoss

Standort / Objekt



Küche im Obergeschoss

Ob bei strahlendem Sonnenschein oder während eines Sommerregens – der teilüberdachte Sitzplatz sowie der stimmungsvolle Wintergarten, mit Schwedenofen und Lavabo, schaffen das ganze Jahr über eine behagliche Wohlfühloase. Zudem bietet der Wintergarten den idealen Platz, um Ihre Lieblingspflanzen sicher zu überwintern.

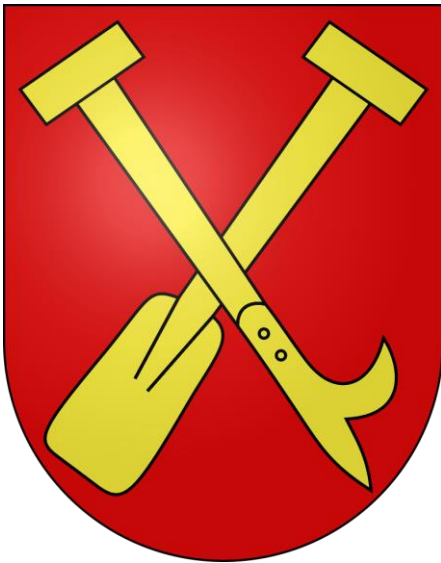
Die attraktive, gut unterhaltene Liegenschaft wird durch eine zentrale Öl-Heizung beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren. Trotz des insgesamt guten und mehrheitlich originalen Zustands bietet insbesondere der Innenausbau die Möglichkeit, der Immobilie eine persönliche Note zu verleihen.

Die ruhige Lage mit herrlicher Aussicht, der gute Zustand und das grosszügige Potenzial machen dieses Haus zu einem Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.



Zimmer/Hobbyraum im Untergeschoss

Gemeinde



Wappen Orpund

Herzlich willkommen in Orpund!

Orpund ist ein idealer und attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Gute Verkehrsverbindungen, eine reichhaltige und gut ausgebaute Infrastruktur, sowie ein umfangreiches Dienstleistungsangebot zeichnen die moderne Gemeinde aus.

Orpund bietet ein komplettes Angebot bei den Schulen. Von der Spielgruppe für Kleinkinder, über den Kindergarten, die Primarstufe zur Oberstufe (Sekundarschule). Weiterführende Ausbildungen (z.B. Gymnasium) oder französischer Schulunterricht können in der nahe gelegenen Stadt Biel besucht werden.

Die Stadt Biel ist mit dem Bus innert 10 Minuten erreichbar. Ebenfalls verfügt Orpund über einen Vollanschluss an die Autobahn Richtung Bözingenfeld - Solothurn und Richtung Brügg - Bern.

Vielseitige Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind in Orpund angesiedelt und bieten eine umfangreiche Palette von Waren und Produkten an.

Rund zwei Dutzend Vereine bereichern das Dorfleben und fördern damit den Kontakt unter der Bevölkerung. Die vielen Dorfvereine sorgen auch immer wieder für beliebte und zur Tradition gewordenen Veranstaltungen: Fussball- und Volleyballturnier, Fischessen, Mai-Märit, Chlouser, Konzerte etc. Orpund ist auch idealer Ausgangs- oder Etappenort für ausgedehnte Velotouren. Landschaftlich schön und sehr geeignet für Familien mit Kindern ist der Naturweg entlang der Aare, weit ab der grossen Verkehrsströme.

Mehr Infos unter www.orpund.ch

Einwohner (01.01.2024)	3404
Gemeindesteuer	1.85
Liegenschaftssteuer ‰	1
Fläche (ha)	398.24
Höhe (m.ü.M)	434

Lageplan



Situationsplan Höfeweg 16, 2552 Orpund



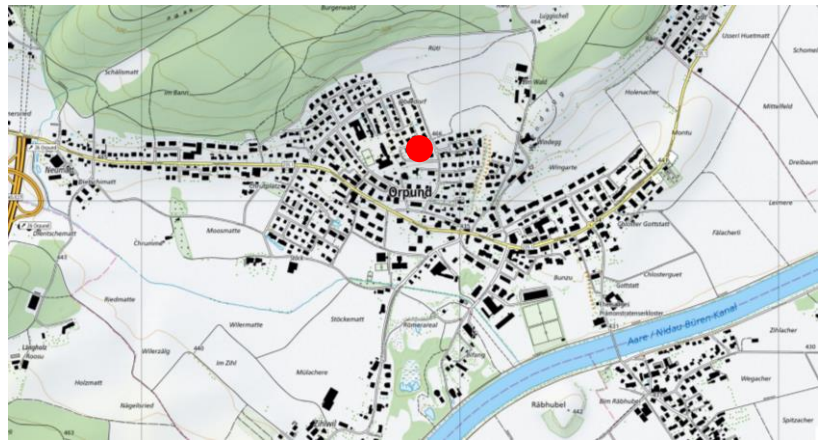
Zwei-Generationen Haus mit Garage und Vorplatz



Garten mit teilüberdachter Terrasse und Wintergarten



Lage 2552 Orpund



Lage Höfeweg 16 in 2552 Orpund



Garten mit teilüberdachter Terrasse

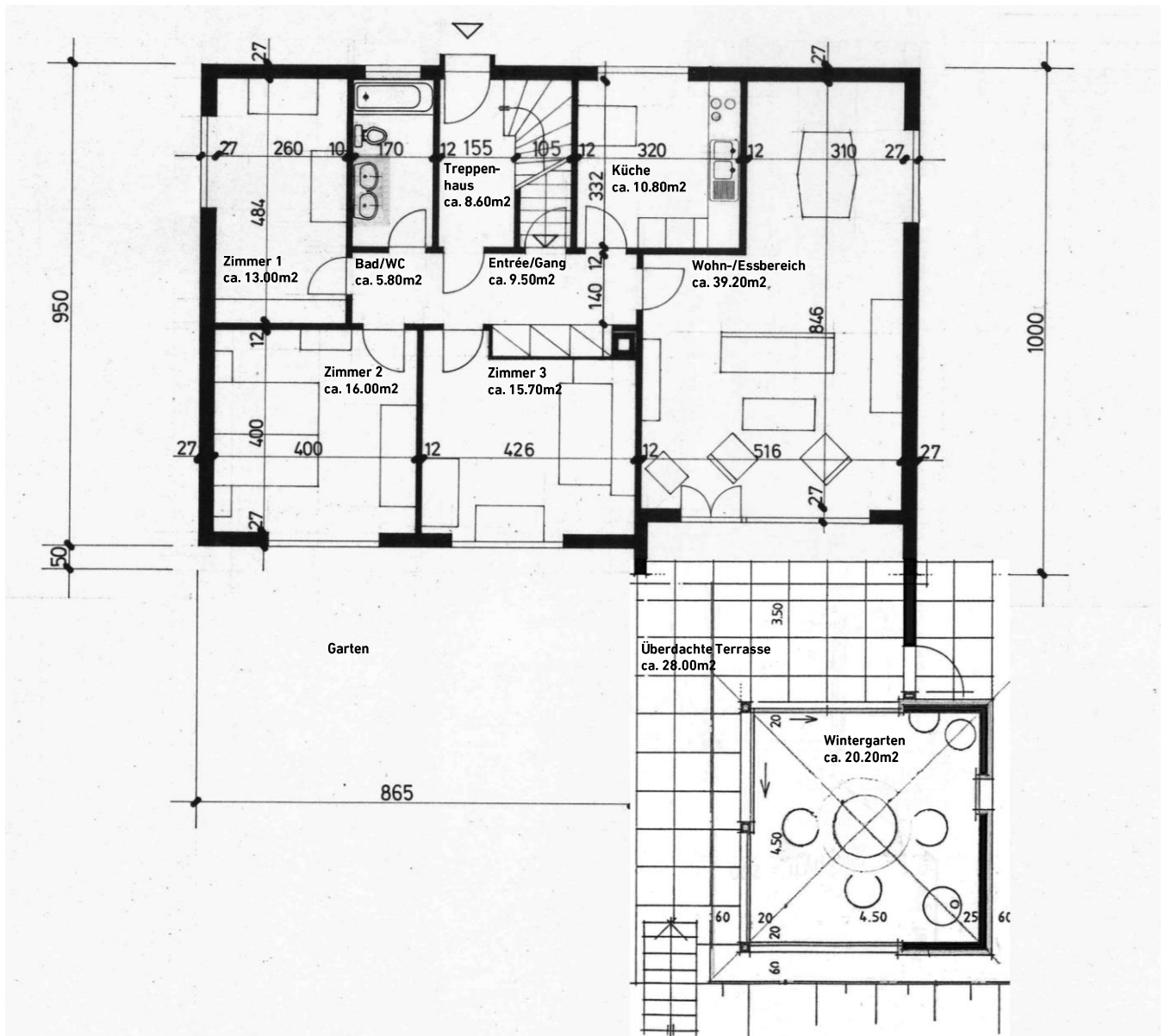
Räume / Pläne



Wohn-/Essbereich

Raumprogramm Erdgeschoss: 4½-Zi.-Gartenwohnung Nettowohnfläche, ca. 114m²

- Wohn-/Essbereich
- Küche
- Zimmer 1 - 3
- Bad/WC
- Entrée/Gang
- Treppenhaus
- Wintergarten
- Teilüberdachte Terrasse
- Garten



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

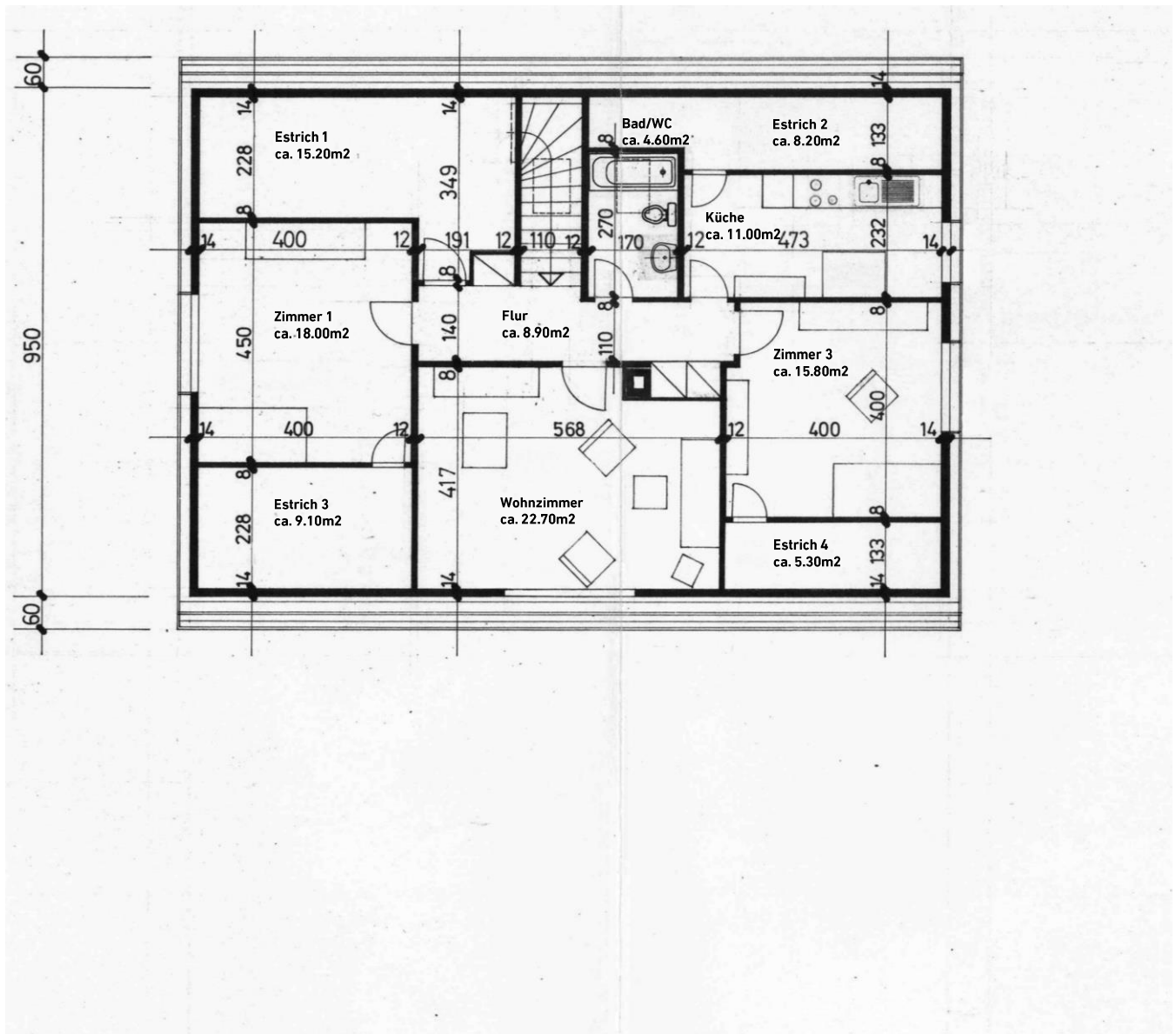
Räume / Pläne



Zimmer 3

Raumprogramm Obergeschoss: 3-Zi.-Wohnung Nettowohnfläche, ca. 85.00m²

- Küche
- Wohnzimmer
- Zimmer 1 + 3
- Bad/WC
- Flur
- Estrich 1 – 4
- Grosser Estrich im DG (40m²)



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

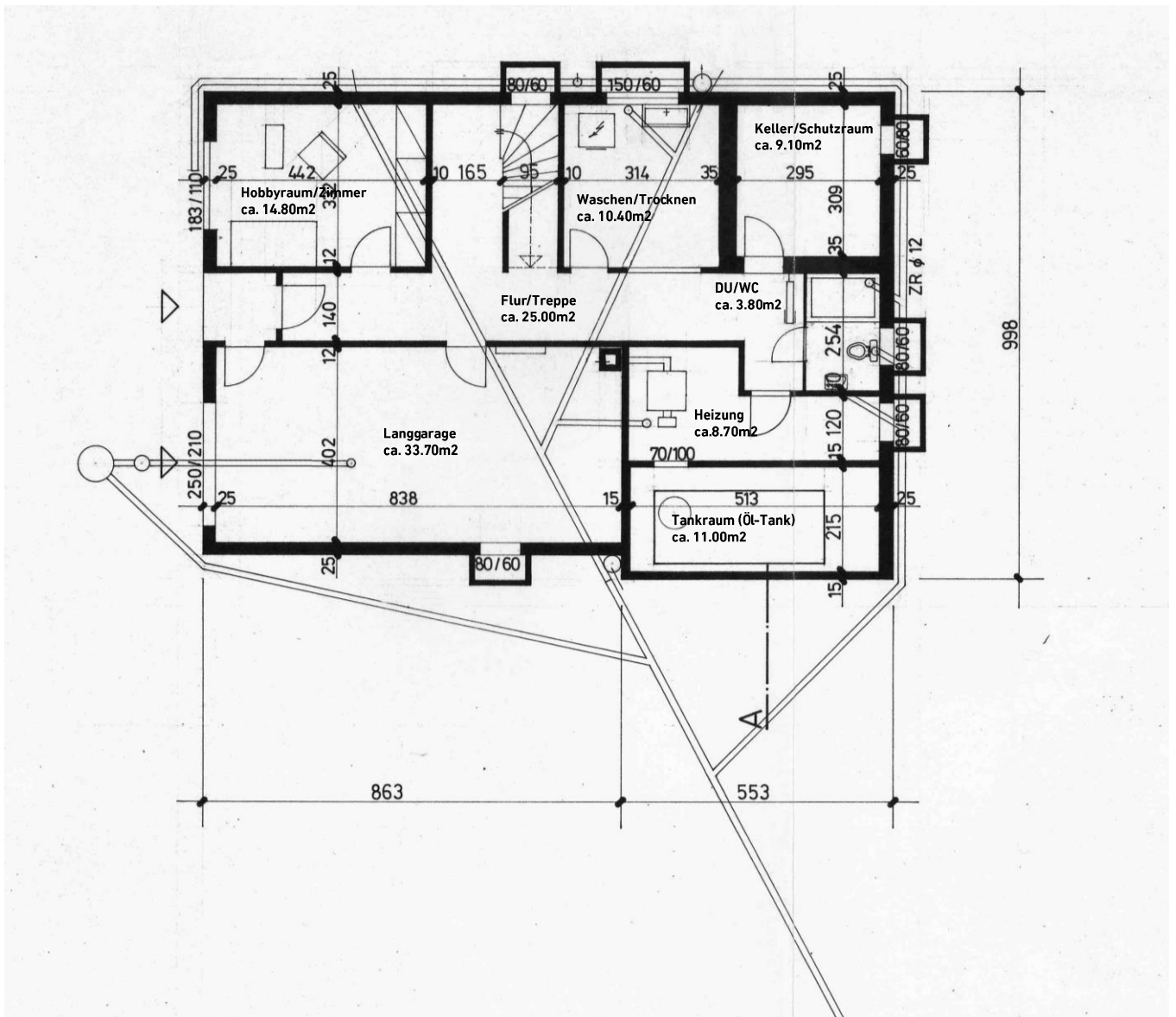
Räume / Pläne



Vorplatz/Flur/Treppe

Raumprogramm Untergeschoss: Hobbyraum/Zimmer, Bad und Flur/Treppe, Nettowohnfläche, ca. 43.60m²

- Hobbyraum/Zimmer
- Vorplatz/Flur/Treppe
- Waschen/Trocknen
- Keller/Schutzraum
- Dusche/WC
- Heizung
- Tankraum (Öl-Tank)
- Langgarage (2 Autos hintereinander)



Grundriss nicht massstäblich. Angaben ohne Gewähr.

Investitionen



Bad/WC im Erdgeschoss



Bad/WC im Obergeschoss

Die Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten und gepflegt. Unter anderem wurden in den letzten Jahren folgende Investitionen/Renovationen getätigt:

- 1993** Ersatz Küche EG
- 1996** Ersatz Fenster (Holz-Metall)
- 2003** Teilerneuerung Bad und Gang EG
- 2005** Ersatz Heizkessel
- 2008** Malerarbeiten
- 2009** Teil-Dachsanierung
- 2019** Erneuerung Tür- und Fenstersicherungen
- 2022** Ersatz Brenner
- 2023** Ersatz Kühlschrank im EG
- 2025** Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen SiNa



Herrliche Alpensicht

Wichtige Daten



Dusche/WC im Untergeschoss



Grosse Garage mit direktem Hauszugang



Waschküche

Grundbuchamt / Registre foncier

Orpund-Grundbuchblatt-Nr. / -feuille n° 97

Der Grundbuchauszug kann bei FEHR IMMOBILIEN AG angefordert werden. / L'extrait du registre foncier peut être demandé auprès de FEHR IMMOBILIEN AG.

Land / Parcelle 840m²

Kubatur nach GVB-Norm / Cubage selon AIB

Haus, Wintergarten / propriété, jardin d'hiver 1'170m³

Baujahr / Année de construction

Wohnhaus / propriété 1972

Wintergarten / jardin d'hiver 1998

Flächen / Superficie

Wohnfläche, ca. / surface habitable, env. 243.20m²

Wintergarten, ca. / jardin d'hiver, env. 20.20m²

Sitzplatz, ca. / place assise, env. 28.00m²

Keller/Nebenräume, ca. / caves/loc. ann., env. 28.20m²

Garage, ca. / garage, env. 33.70m²

Tankraum, ca. / local de citerne, env. 11.00m²

Total 5 Estriche, ca. / total 5 greniers, env. 77.80m²

Amtlicher Wert / Valeur officielle CHF 590'400.--

Eigenmietwert / Valeur locative (WHG EG / appt. rdc.)

Bund / fédération CHF 14'960.--

Kanton / canton CHF 12'690.--

GVB-Wert / Valeur AIB CHF 965'000.--

Handänderungssteuer / Impôt cantonal sur les mutations

1.8% auf / sur CHF 450'000.-- CHF 8'100.--

Die Handänderungssteuer von 1.8% auf dem Kaufpreis entfällt seit 01.01.2015 für selbstbewohntes Wohneigentum bis CHF 800'000.--. / L'impôt sur les mutations de 1.8% du prix de vente jusqu'à CHF 800'000.-- est supprimé depuis le 01/01/2015 si ça sert de domicile principal.

Grundbuchgebühren / Kosten Notar –

Frais du registre foncier / Frais de notaire

Nach Aufwand, ca. – Facturé en régie, env. CHF 6'250.--

Faustregel, ca. 0.50% des Kaufpreises / Règle générale, env. 0.50% du prix de vente.

Handänderungskosten wie Steuern, Grundbuch, Notar usw. sind durch den Käufer zu tragen. / Les frais de mutations comme les impôts, le notaire et le registre foncier sont à payer par l'acquéreur.