

Dorfstrasse

Neubau an
besten Lage
in Linden

23



sechs moderne Wohnungen
mit Blick ins Grüne



Liebe Interessentinnen
und Interessenten

Jahrzehntlang war die Landi an der Dorfstrasse 23 ein lebhafter Mittel- und Treffpunkt im Herzen von Linden. Doch bis zuletzt schien sie aus allen Nähten zu platzen. Die Landi vermochte der Nachfrage an diesem Standort mitten im Dorfzentrum nicht länger gerecht zu werden. Ein Standortwechsel drängte sich geradezu auf. Deswegen hat die Landi ihren prominenten Standort unmittelbar neben der Kirche aufgegeben und ist aus dem Dorfzentrum weggezogen, wo sich für sie neue Perspektiven und Kapazitäten ergaben.

Damit eröffneten sich ebenso neue Perspektiven an der Dorfstrasse 23. Das alte Gebäude, das nun ausgedient hatte, sollte einem attraktiven Neubau an bester Lage weichen, den wir in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Dällenbach / Ewald planten. Bereits 2021 machten wir mit dem Steffisburger Architekturbüro gute Erfahrungen, als wir gemeinsam ein ausgesprochen stilvolles Mehrfamilienhaus in Unterlangenegg realisierten. Wir wussten also, dass wir von einer erneuten Zusammenarbeit nicht enttäuscht sein würden – und unsere Erwartungen wurden sogar noch übertroffen.

Das neue Haus sollte sich nahtlos in das bestehende Dorfbild einfügen und die traditionelle örtliche Ästhetik aufnehmen. Entstanden ist ein geschmackvoller und zeitloser Entwurf, der sichtlich vom Dorfbild geprägt

ist und doch in der Lage, das Dorfbild in Zukunft mit einer wohltuenden Frische mitzuprägen.

Im Parterre des Hauses befinden sich Flächen, die für Dienstleistungen und Praxen konzipiert sind. Im ersten Obergeschoss entstehen äusserst grosszügige, barrierefrei zugängliche 2.5-Zimmer-Wohnungen mit riesigen Terrassen, die zum Beispiel für Interessentinnen und Interessenten ideal sind, die Haus und Hof ihren Kindern überlassen und nun für sich selbst eine Wohnung suchen, die bis ins hohe Alter viel Lebensqualität garantiert. Eine Investition in die Zukunft also – und erst noch eine mit herrlicher Aussicht gegen Westen, die für immer unverbaubar ist.

Im Dachgeschoss befinden sich ausserdem zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen, die beispielsweise für kleine Familien interessant sind. Neben einer traumhaften Loggia sorgt ein Cheminée im Wohnzimmer für heimelige Stunden im neuen Eigenheim.

Wenn Sie unsere Vision für die Neubelebung der Dorfstrasse 23 teilen und die folgenden Seiten Sie ansprechen, freuen wir uns, Sie bald zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch zu treffen.

Herzlich
Christoph Sigrist
Landi Thun

Handwritten signature of Christoph Sigrist in black ink.

Lage & Umgebung

Der Neubau an der Dorfstrasse 23 ist ausgesprochen zentral in Linden gelegen. Innert drei Gehminuten ist alles erreichbar, was man im Alltag braucht: die Bank, die Post, verschiedene Lebensmittelgeschäfte, die Bushaltestelle, das Schulhaus – und selbst Verpflegungsmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Nähe: Das Restaurant des Generationenhauses Papillon liegt gleich über die Strasse und der Gasthof zur Linde ist um die Ecke.

1 Haus Dorfstrasse 23

gleich nebenan

2 Evangelisch-reformierte Kirche

3 Dorfzentrum von Linden

- Gemeindeverwaltung
- Raiffeisen-Bank
- Bushaltestelle (STI-Linie 44)

4 Einkaufsmöglichkeiten

- Volg
- Postschalter
- Käserei
- Metzgerei

5 Schulhaus und Sportplatz

6 Gasthof Linde

gleich gegenüber

7 Generationenhaus Papillon

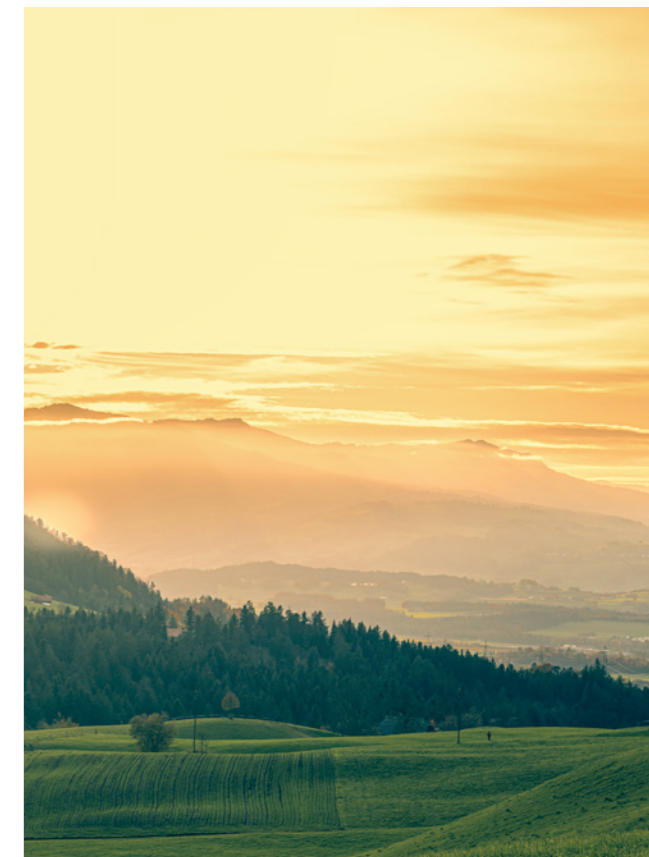
8 Öffentlicher Parkplatz

In sechs Gehminuten erreichbar

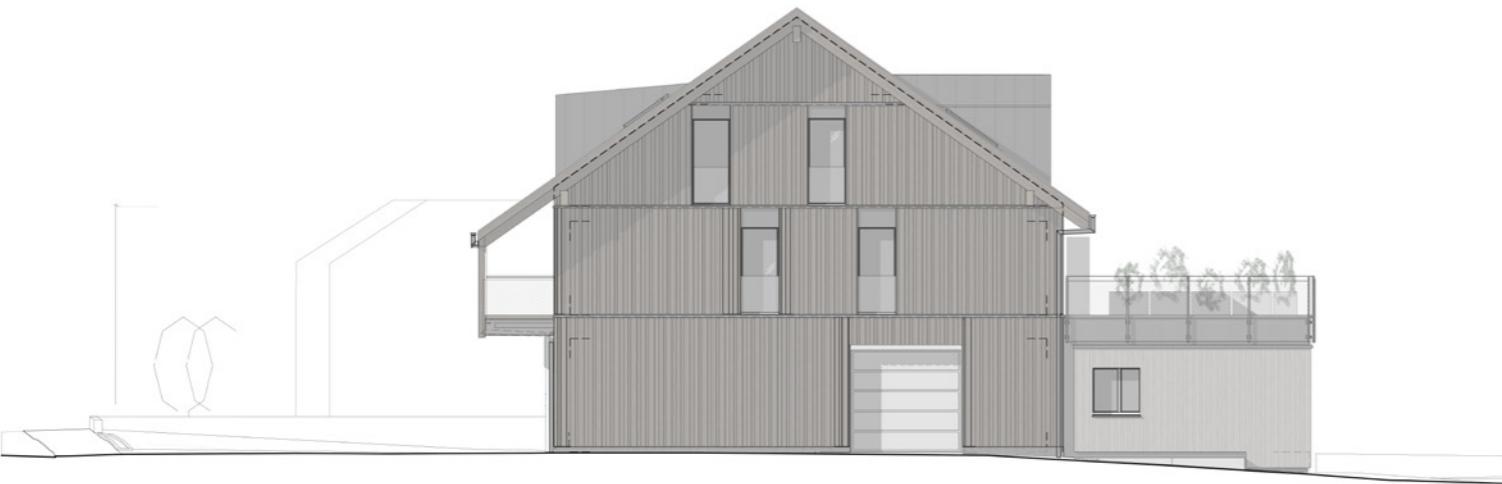
- Landi
- Skilifte



Linden liegt in einem voralpinen Hugelgebiet zwischen dem Kiesen-, dem Aare- und dem Emmental. Die Hügelzüge verleihen der Landschaft eine malerische Schönheit und einen Hauch des Unberuhrten. Nicht weniger als 29 Craben und Bäche liegen auf dem Gemeindegebiet. Der höchste Punkt liegt auf 1 200 m . M. im Wald auf der Kuppe über Ringgis, der tiefste auf 687 m . M. im Diessbachgraben unter der Bachmatt. → www.linden.ch



Nordfassade



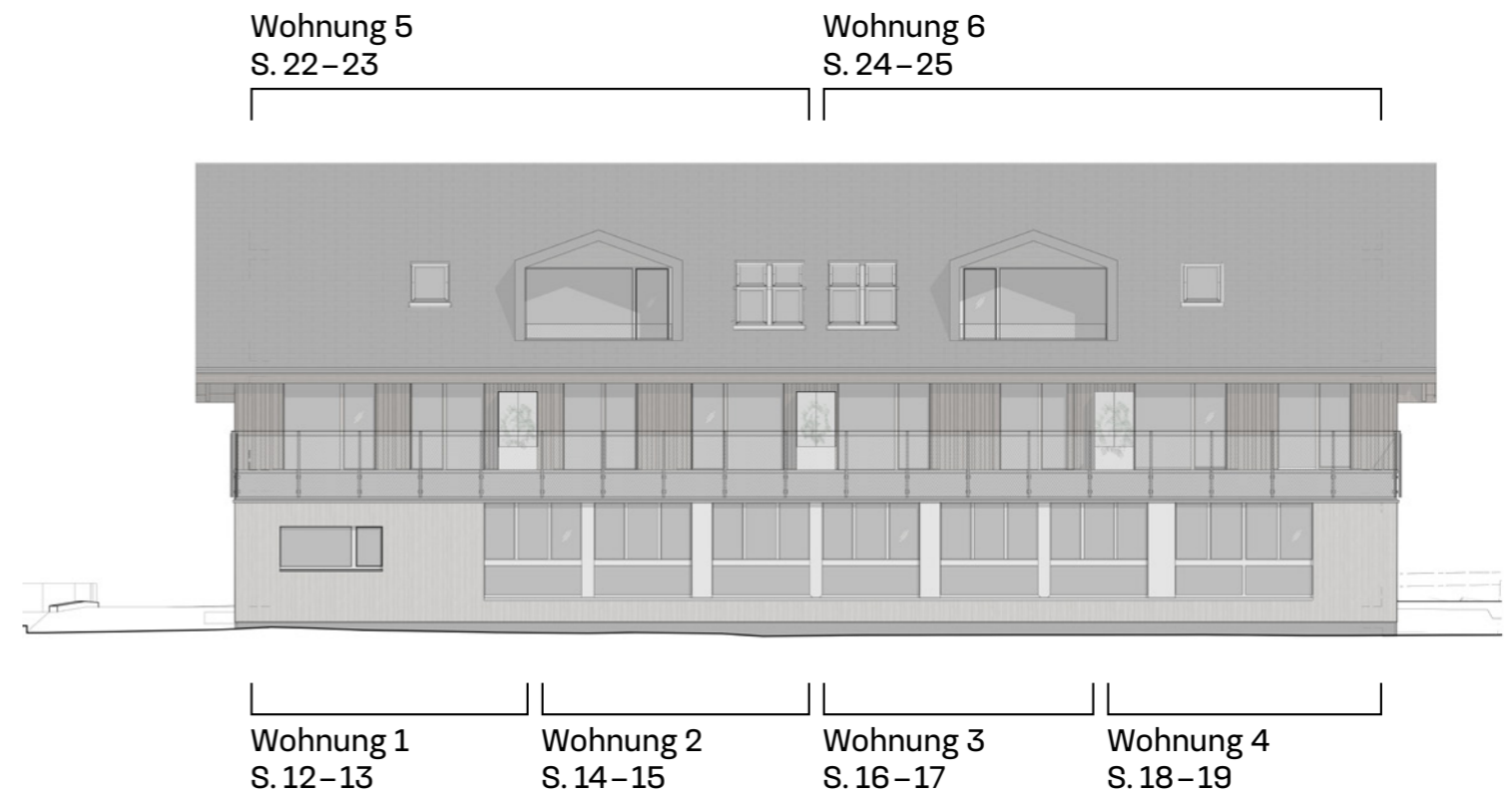
Ostfassade



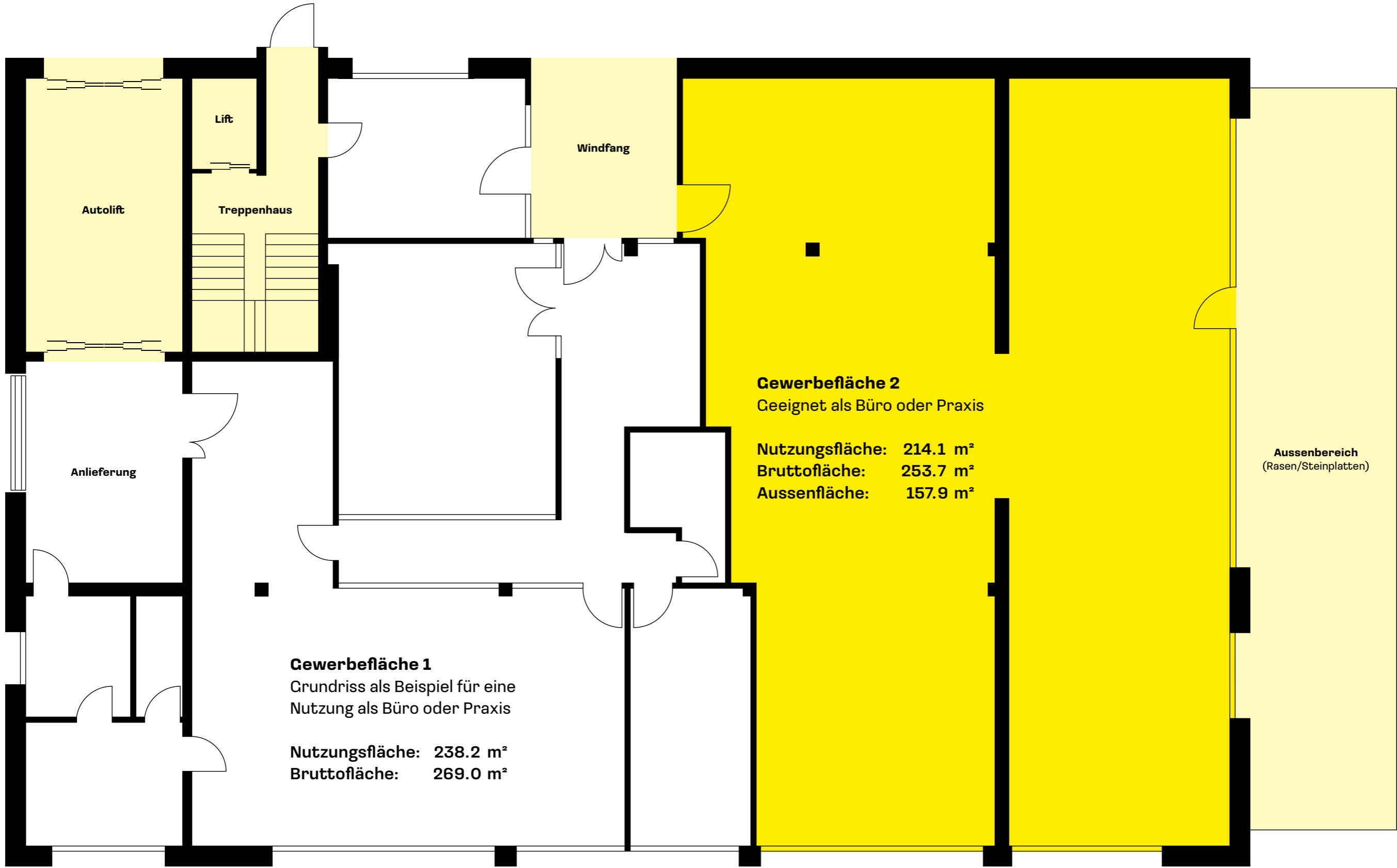
Südfassade



Westfassade



Erdgeschoss

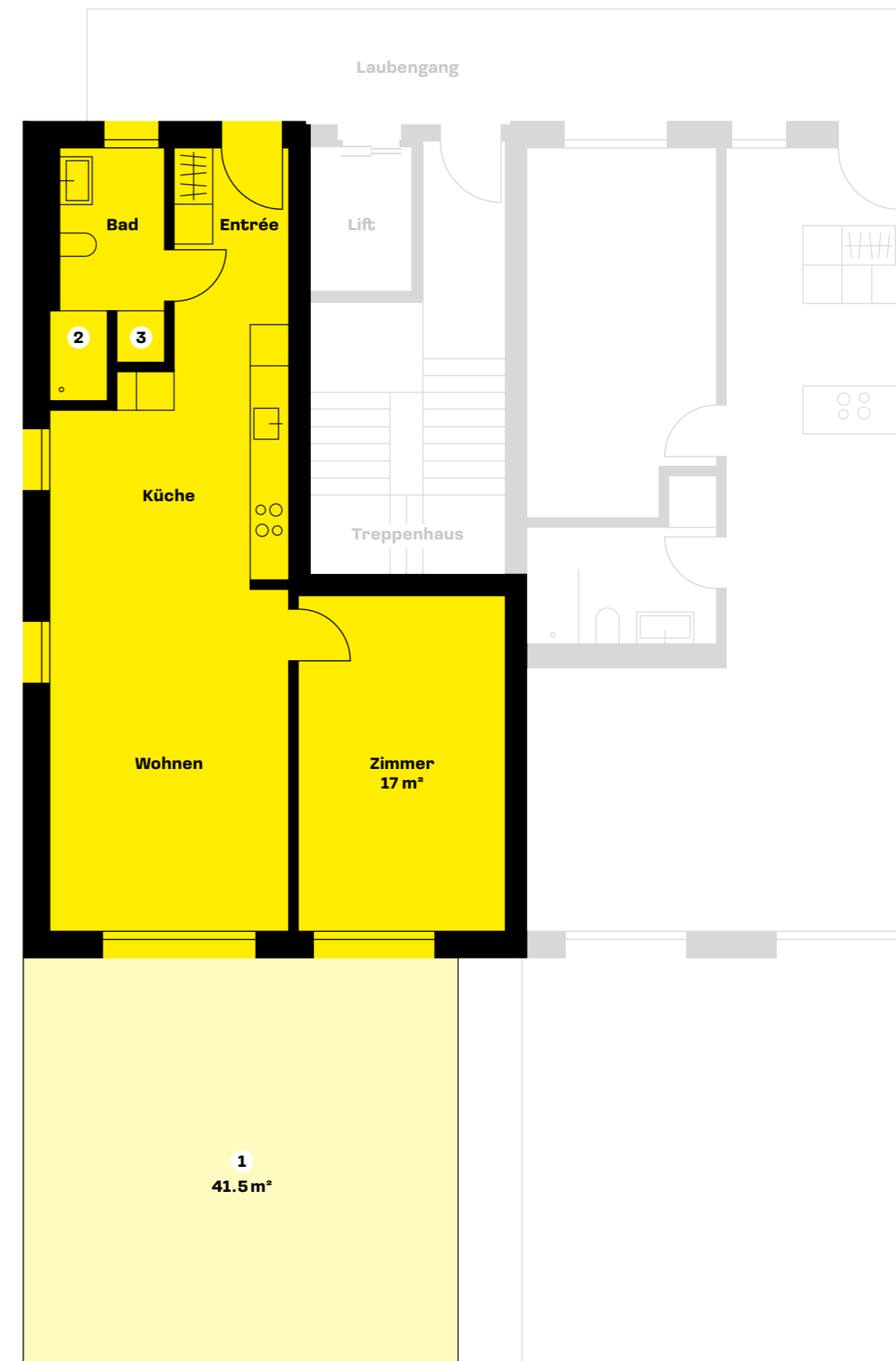
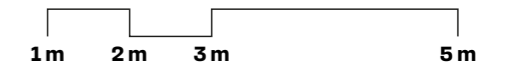
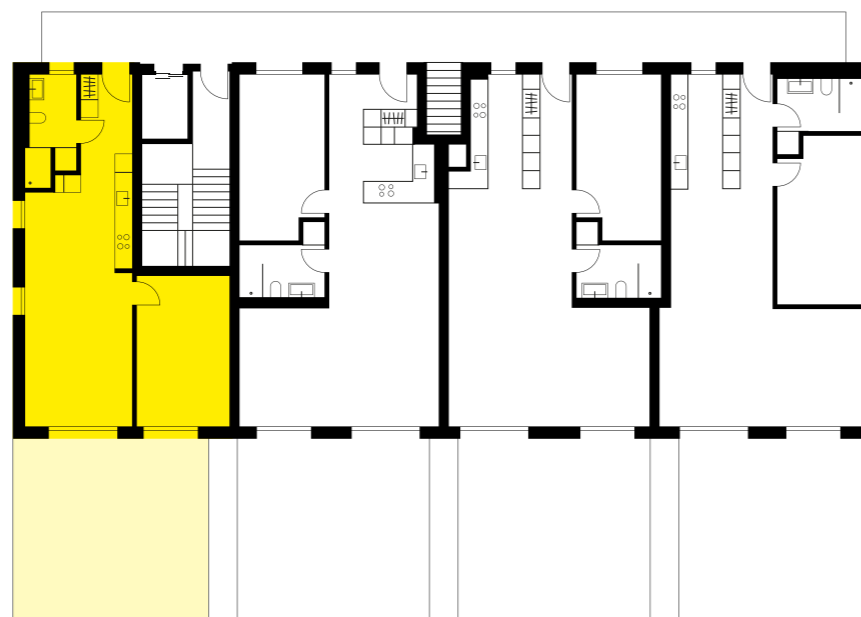


2½ Zimmer Wohnung 1

- freier Blick in die Landschaft
- Ost-, Nord- und Westorientierung
- barrierefrei und rollstuhlgängig
- grosszügige Terrasse ①
- bodenebene Dusche ②
- Waschturm in der Wohnung ③
- Kellerabteil mit Steckdose im UC (S. 20–21)

Wohnfläche:	60.6 m ²
Bruttogeschossfläche:	75.6 m ²
Keller:	6.4 m ²
Terrasse:	41.5 m ²

Obergeschoss

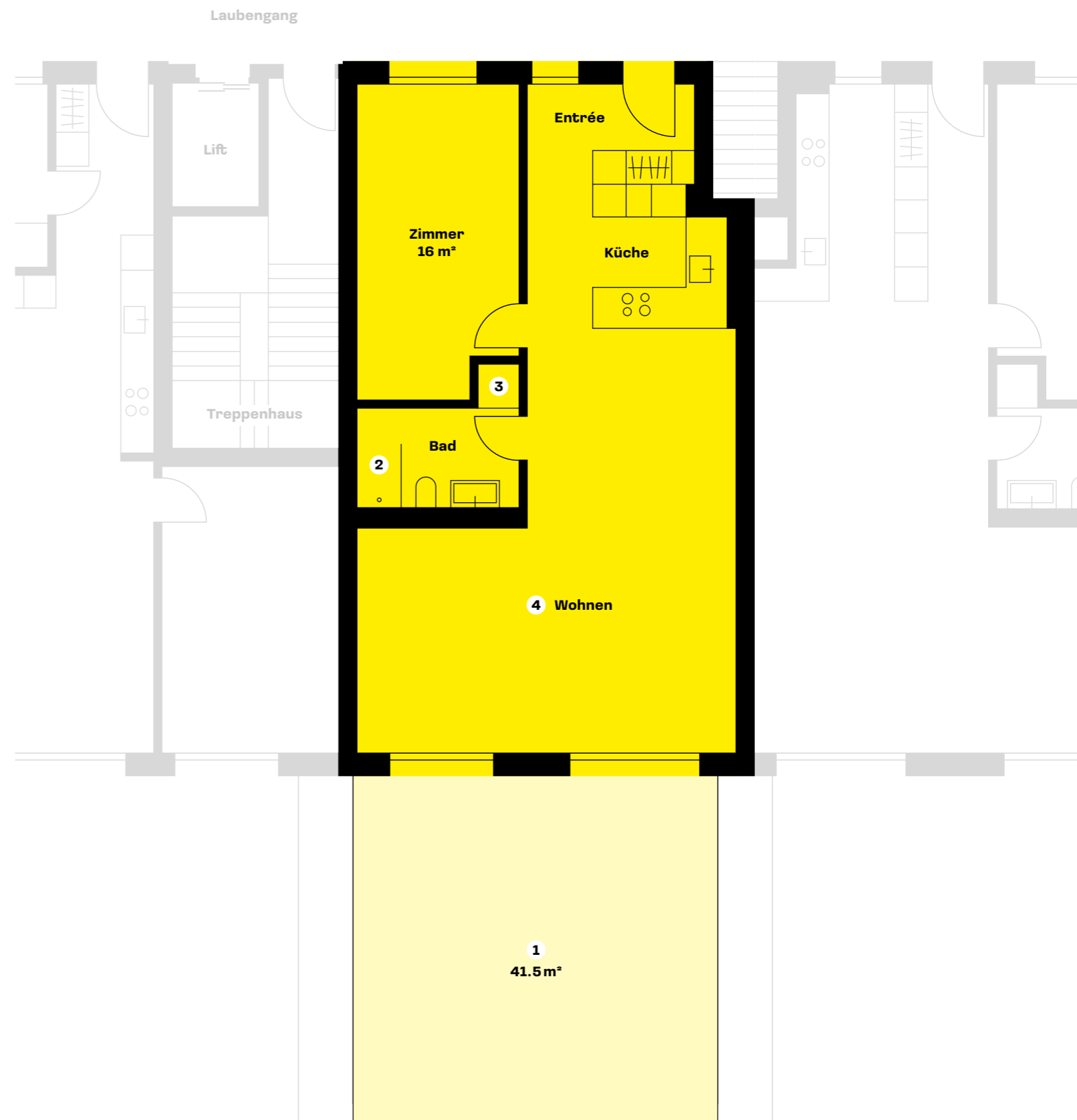
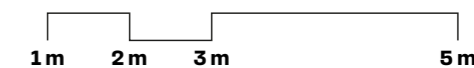
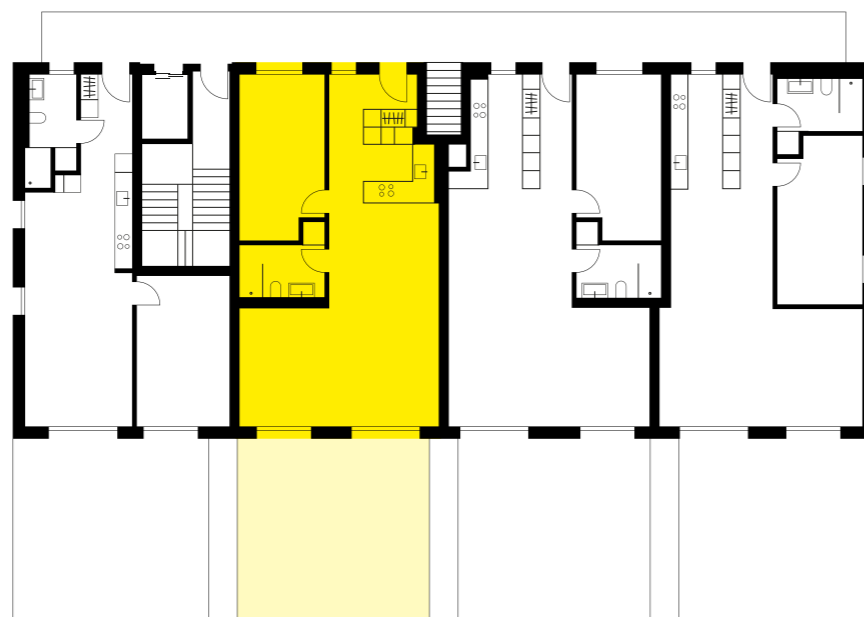


2½ Zimmer Wohnung 2

- freier Blick in die Landschaft
- Ost- und Westorientierung
- barrierefrei und rollstuhlgängig
- grosszügige Terrasse ①
- bodenebene Dusche ②
- Waschturm in der Wohnung ③
- Kellerabteil mit Steckdose im UC (S. 20–21)
- grosser Wohn- / Essbereich, unterteilbar ④

Wohnfläche:	79.0 m ²
Bruttogeschossfläche:	92.0 m ²
Keller:	6.8 m ²
Terrasse:	41.5 m ²

Obergeschoss

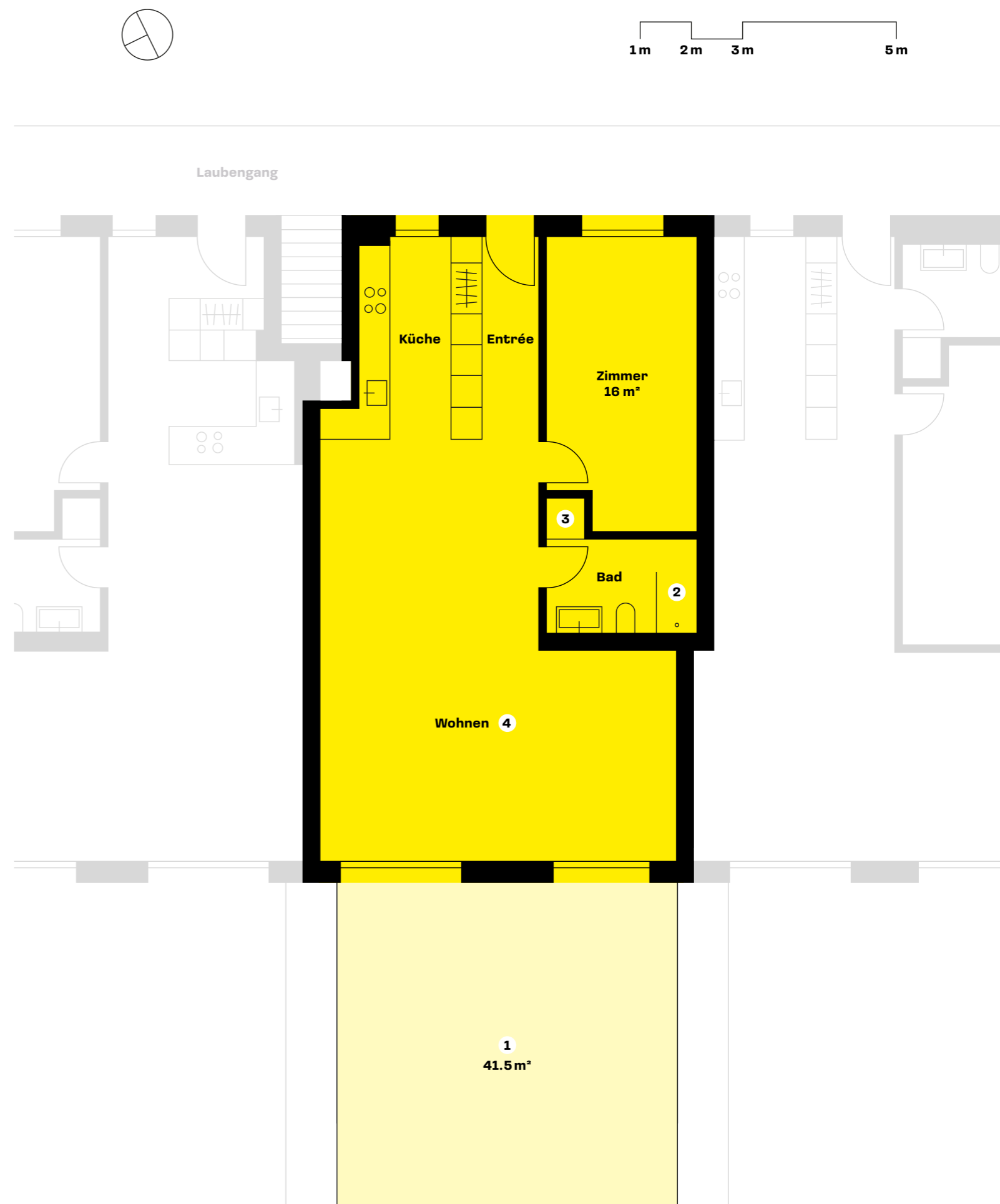


2½ Zimmer Wohnung 3

- freier Blick in die Landschaft
- Ost- und Westorientierung
- barrierefrei und rollstuhlgängig
- grosszügige Terrasse ①
- bodenebene Dusche ②
- Waschturm in der Wohnung ③
- Kellerabteil mit Steckdose im UC (S. 20–21)
- grosser Wohn-/Essbereich, unterteilbar ④

Wohnfläche:	82.7 m ²
Bruttogeschossfläche:	96.2 m ²
Keller:	6.6 m ²
Terrasse:	41.5 m ²

Obergeschoss

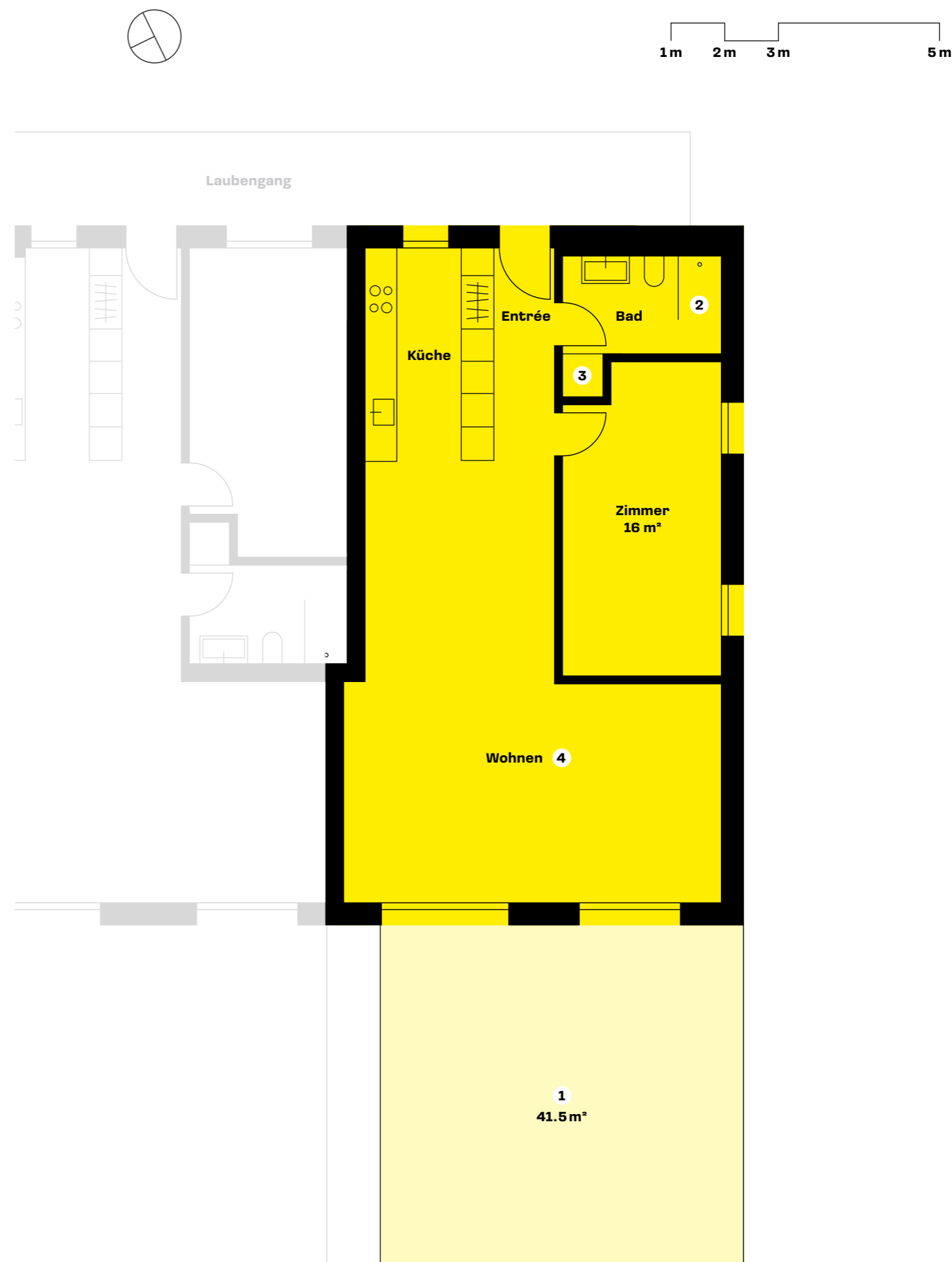
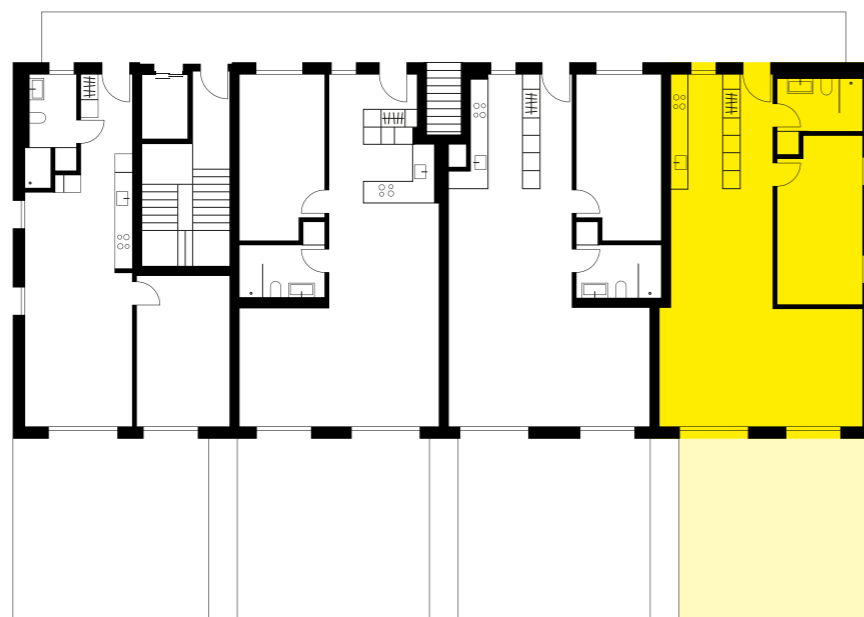


2½ Zimmer Wohnung 4

- freier Blick in die Landschaft
- Ost-, Süd- und Westorientierung
- barrierefrei und rollstuhlgängig
- grosszügige Terrasse ①
- bodenebene Dusche ②
- Waschturm in der Wohnung ③
- Kellerabteil mit Steckdose im UC (S. 20–21)
- grosser Wohn-/Essbereich, unterteilbar ④

Wohnfläche:	79.8 m ²
Bruttogeschossfläche:	95.8 m ²
Keller:	6.5 m ²
Terrasse:	41.5 m ²

Obergeschoss



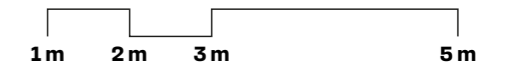
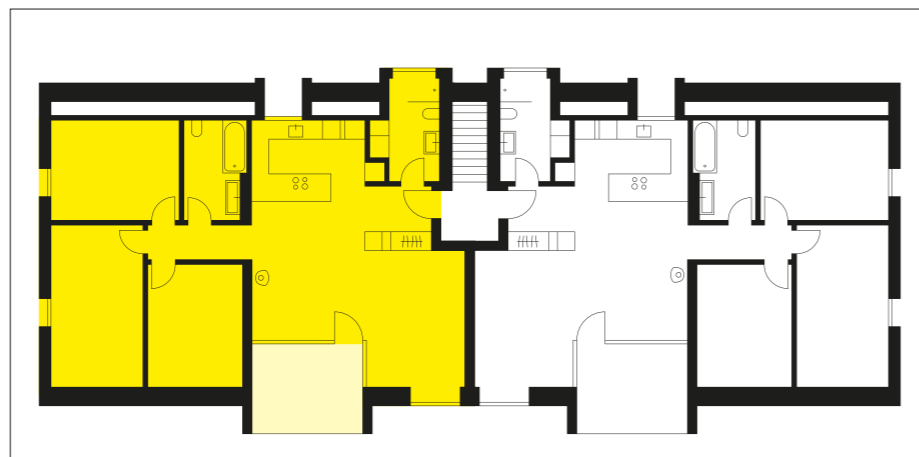


4½ Zimmer Wohnung 5

- freier Blick in die Landschaft
- Ost-, Nord- und Westorientierung
- grosszügige Loggia ①
- bodenebene Dusche ②
- Waschturm in der Wohnung ③
- Kellerabteil mit Steckdose im UC (S. 20–21)
- grosser Wohn- / Essbereich ④
- Cheminéeofen ⑤
- Dachfenster

Wohnfläche:	109.1 m ²
Bruttogeschossfläche:	122.0 m ²
Keller:	7.6 m ²
Loggia:	11.2 m ²

Dachgeschoss



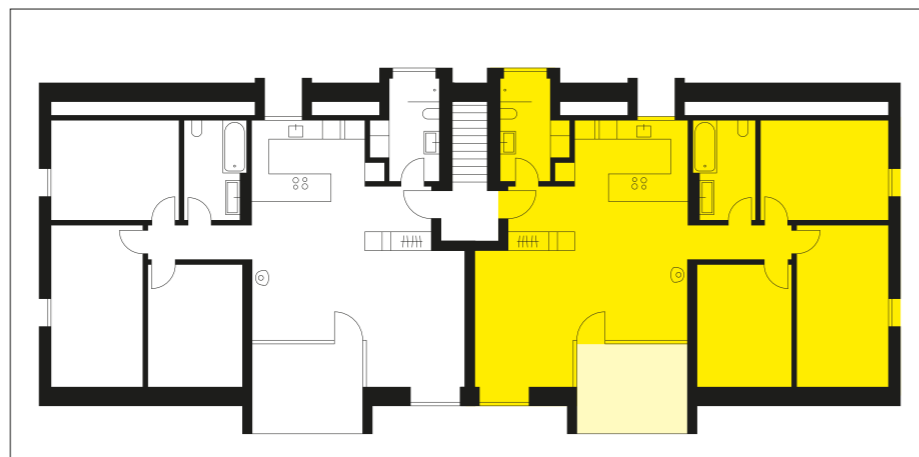
4 ½ Zimmer Wohnung 6



- freier Blick in die Landschaft
- Ost-, Süd- und Westorientierung
- grosszügige Loggia ①
- bodenebene Dusche ②
- Waschturm in der Wohnung ③
- Kellerabteil mit Steckdose im UC (S. 20–21)
- grosser Wohn- / Essbereich ④
- Cheminéeofen ⑤
- Dachfenster

Wohnfläche:	109.1 m ²
Bruttogeschossfläche:	122.0 m ²
Keller:	7.6 m ²
Loggia:	11.2 m ²

Dachgeschoss



Untergeschoss



Innenausbau

Die Wohnungen sind hell, grosszügig und modern – das haben sie alle gemeinsam. Doch der Innenausbau wird letztlich auf Wunsch der Käuferinnen und Käufer ausgestaltet. Die Umsetzung der Küche, des Badezimmers und die Wahl der Böden ist nach dem eigenen Gusto frei wählbar. Eine Ausnahme bildet die Wohnung 1, die als Musterwohnung bereits fertig gebaut ist. Sie entspricht weitgehend den Visualisierungen auf dieser Doppelseite.



Baubeschrieb

Projekt

Das Wohn- und Gewerbehäus an zentraler Lage in Linden nimmt die ortstypischen Gebäudemerkmale auf und setzt sie in zeitgemässer Ästhetik um. Wie viele Liegenschaften in ländlichen Dörfern beherbergt das Erdgeschoss einen Gewerbeteil und die Wohnräumlichkeiten folgen darüber. Diese werden durch das unabhängige Treppenhaus und über den Laubengang erschlossen. Insgesamt verfügt das Gebäude über vier Geschosse, von denen das Unter-, das Erd- und das Obergeschoss mit einem grosszügigen Lift verbunden sind. Die zwölf Parkplätze in der Einstellhalle sind mit einem Autolift erschlossen. Sämtliche Wohnungen haben eine Ost-Westverbindung, wobei die Hauptausrichtung klar Bezug zur ruhigen, der Landschaft zugewandten Westseite nimmt. Auf dieser befinden sich auch die Terrassen und Loggias zu den Wohnungen. Dank des grosszügigen Wohn- und Essbereichs können die 2.5-Zimmer-Wohnungen im Obergeschoss sehr flexibel eingeteilt werden. Im Dachgeschoss befinden sich zwei grosse 4.5-Zimmer-Wohnungen mit viel Tageslicht und Charme. Die dunkelbraune Plus-/Minusschalung ist eine moderne Hommage an die gängigen sonnengebräunten Holzschalungen der Gegend und verleiht dem Gebäude Charakter und Eigenständigkeit.

Konstruktion

Fundation

Das UC steht auf festem Grund und bildet mit partiellen Verstärkungen bei hohen Einzellasten das Fundament des Gebäudes

Bodenplatte

Armierter Beton

Aussenwände UC

Armierter Beton 250mm mit 120mm Perimeterdämmung, Noppenfolie

Aussenwände EG

Backsteinmauerwerk/Beton, Wärmedämmung mit Holzkonstruktion auf Mauerwerk gebracht. Holzfassade hinterlüftet, Sockelabschlüsse zu Asphalt in Faserzement, zu Erde in CrNi-Bleche einbrennlackiert

Aussenwände OG / DG

Holzkonstruktion, ausgedämmt, innen und aussen beplankt. Aussen der Nord-, Süd- und Westfassade druckimprägnierte Plus-/Minus Fichtenholzschalung, hinterlüftet, Ostfassade mit Duripanelchalung. Innen Fermacellplatten mit Abrieb

Wände Treppenhaus

Beton 20cm, wohnungsseitig Leichtbau-Vorsatzschale verputzt

Boden Treppenhaus

Keramikplatte bei den Hauptpodesten auf entkoppeltem Unterlagsboden und Beton bei Treppenelementen

Innenwände Wohnungen

Tragende und nicht tragende Holzbauwände, Wohnungstrennwände zweischalig mit vorgesetzter Leichtbauwand

Decke über EG

Armierter Beton roh

Boden Wohnungen OG

Schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung auf armiertem Beton, 30mm Trittschall- und 40mm Wärmedämmung. Calciumsulfatestrich CA in den Wohnräumen und Zementestrich CT in Bad und Dusche

Decke über OG

Vollholzdecke in sichtbaren Fichtenelementen, durchscheinend, weiss abgelaut, OSB-Platte

Boden Wohnungen DG

Schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung auf armiertem Beton, 20mm Trittschall- und 90mm elastisch gebundene Schüttung. Calciumsulfatestrich CA in den Wohnräumen und Zementestrich CT in Bad und Dusche

Dachaufbau

Holzkonstruktion ausgedämmt, innen- und aussen mit Täfer verkleidete Installationsebene, aussen Eternitdach hinterlüftet, Rinnen und Blechteile, Ab- und Anschlüsse aus Anthra Zinc Blech

Boden Terrassen, Loggias

Betonplatten auf in Kies verlegt, Geländer mit Jakobsnetz

Innentreppen

Vorfabrizierte Betontreppe in Sichtbeton, Stahlgeländer offen

Fenster

Süd- und Nordfassade: Holz-/Metallfenster; Ost- und Westfassade: Holzfenster

Fensterverkleidung & Fensterbänke

Seitliche Einfassungen in Massivholz oder Duripanel, Fensterbänke aus Anthra Blech

Sonnenschutz Wohnungen

Nord-, Südfassade und Laube OG: Rafflamellenstoren; Ost- und Westfassaden: Senkrechtmarkisen, alle Markisen / Storen elektrisch betrieben

Haustechnik

Elektroanlagen

Allgemein: Zentrale Energieeinspeisung, Verbrauchsmessung pro Wohnung; Einstellhalle: Deckenbeleuchtung mit Bewegungsmelder; Keller / Technik: Deckenbeleuchtung, 1 Steckdose pro Kellerabteil; Treppenhaus: Wand- und Deckenleuchten mit Bewegungsmelder; Wohnungen: Sämtliche Schalter, Steckdosen und Lampenstellen sind betriebsbereit verdrahtet, alle bauseits gelieferten Geräte angeschlossen. Eingangsbereich und Küche sind mit Lampen ausgestattet, Nasszellen sind mit Einbauspotlampen ausgestattet, die Elektropläne können auf Wunsch eingesehen werden

Heizungsanlagen

Allgemein: Einstellhalle, Keller, Technik, und Treppenhaus sind nicht beheizt; Wärmeerzeugung: Anschluss an Fernwärmeverbund (Holzschnitzelheizung); Wärmeverteilung: Fussbodenheizung, Wärmeverbrauch pro Wohnung gemessen, Einzelraumsteuerung

Lüftungsanlagen

Einstellhalle: Natürliche Lüftung; Keller / Technik: Mechanische Lüftung; Wohnungen: Vereinfachte kontrollierte Wohnraumlüftung mit zentralen Lüftungsgeräten in den Estrichen der Dachgeschosswohnungen

Sanitäranlagen

Allgemein: Zentrale Wassereinspeisung mit Verteilung auf Häuser, zentrale Warmwasseraufbereitung pro Haus im Technikraum UG mit Fernwärme. Sanitärapparate siehe Baubeschrieb Wohnungen

Liftanlagen

Personenlift für 12 Personen, Nennlast 900 kg, rollstuhlgängig; Autolift für Einstellhalle, Nennlast 5 000 kg, Kabinengrösse B 2.7m / T 5.8m / H 2.1m

Sonnerie

Allgemein: Sonnerie mit Gegensprechanlage beim Hauseingang

Wohnungen OG

Entrée, Wohnen, Küche

Boden: massiver Buchenparkett; Wand: Abrieb 1.0mm, gestrichen; Decke: sichtbare Holzelemente mit Lichtschutz und weiss/transparent gelaugt; Elektroausstattung: Gemäss Elektrokonzept; Lüftung: Natürlich über Fenster und kontrollierte Wohnraumlüftung; Küchenkombination: massive Chromstahlabdeckung 5mm, Möbel Kunstharzbeschichtet matt, Abwaschbecken in Chromstahl, Kochfeld und Abwaschbecken bündig in Abdeckung eingelassen; Küchengeräte: Geräte von Siemens. Backofen, Induktions-Kochfeld, Crossraum-Geschirrspüler, Kühlschrank, Unter- oder Oberbaudampfzug mit Umluft; Garderobe: Mit offener Kleiderstange und seitlichem Garderobenschrank, Kunstharzbeschichtet wie Küche; Eingangstüre: Volltüre EI30 mit umlaufenden Gummidichtungen, Spion, 3-Punkt-Verriegelung; Fenster: Holz-, Holzmetallfenster mit Drehkippschlägen

Zimmer

Boden: massiver Buchenparkett; Wand: Abrieb 1.0mm, gestrichen; Decke: sichtbare Holzelemente mit Lichtschutz und weiss/transparent gelaugt;

Elektroausstattung: Gemäss Elektrokonzept; Lüftung: Natürlich über Fenster und kontrollierte Wohnraumlüftung; Türen: Holzfüterertüren gestrichen, mit gestrichenem stumpfeinschlagendem Türblatt; Fenster: Holz-Metallfenster (Nord- und Südfassade), Holzfenster (Ost- und Westfassade), 3-Punkt-Verriegelung mit Pilzkopf

Dusche

Boden: Keramische Platten, Format 30 / 60cm; Wand: Keramische Platten, Format 30 / 60cm; Decke: sichtbare Holzelemente mit Lichtschutz und weiss/transparent gelaugt; Elektroausstattung: Gemäss Elektrokonzept; Lüftung: Natürliche Belüftung über Fenster und/oder kontrollierte Wohnraumlüftung; Apparate Dusche: Duschrinne mit Gefällsausbildung im Plattenboden, Glasseitenwand, Waschtisch mit Unterbaumöbel Spiegelschrank, Wandklosett, Waschautomat, Wärmepumpentrockner

Balkon/Terrasse:

OG: Terrassen auf EG Decke mit Betonplatten in Kies, Wandschrank

Wohnungen DG

Entrée, Wohnen, Küche

Boden: massiver Buchenparkett;
Wand: Abrieb 1.0mm, gestrichen;
Decke: Fichtentäfer mit Lichtschutz und weiss gelaugt;
Elektroausstattung: Gemäss Elektrokonzept;
Lüftung: Natürlich über Fenster und kontrollierte Wohnraumlüftung;
Küchenkombination: massive Chromstahlabdeckung 5mm, Möbel Kunstharzbeschichtet matt, Abwaschbecken in Chromstahl, Kochfeld und Abwaschbecken bündig in Abdeckung eingelassen;
Küchengeräte: Geräte von Siemens. Backofen, Induktions-Kochfeld, Grossraum-Geschirrspüler, Kühlschrank, Unterbaudampfabzug mit Umluft;
Garderobe: Mit offener Kleiderstange und seitlichem Garderobenschrank, Kunstharzbeschichtet wie Küche;
Eingangstüre: Volltüre EI30 mit umlaufenden Gummidichtungen, Spion, 3-Punkt-Verriegelung;
Fenster: Holz-, Holzmetallfenster mit Drehkippbeschlägen

Zimmer

Boden: massiver Buchenparkett;
Wand: Abrieb 1.0mm, gestrichen;
Decke: Fichtentäfer mit Lichtschutz und weiss gelaugt;
Elektroausstattung: Gemäss Elektrokonzept;

Lüftung: Natürlich über Fenster und kontrollierte Wohnraumlüftung;
Türen: Holzfüterertüren gestrichen, mit gestrichenem stumpfeinschlagendem Türblatt;
Fenster: Holz-Metallfenster (Nord- und Südfassade), Holzfenster (Ost- und Westfassade), 3-Punkt-Verriegelung mit Pilzkopf

Sanitärräume

Boden: Keramische Platten, Format 30 / 60cm;
Wand: Keramische Platten, Format 30 / 60cm;
Decke: Gipsglattstrich, weiss
Elektroausstattung: Gemäss Elektrokonzept;
Lüftung: Natürliche Belüftung über Fenster und / oder kontrollierte Wohnraumlüftung;
Apparate Bad: Badewanne, Waschtisch mit Unterbaumöbel Spiegelschrank, Wandklosett;
Apparate Dusche: Duschrinne mit Gefällsausbildung im Plattenboden, Glasseitenwand, Waschtisch mit Unterbaumöbel Spiegelschrank, Wandklosett, Waschautomat, Wärmepumpentrockner

Loggia:

Betonplatten in Kies

Kontakt

Patrick Emmenegger
Immobilien Verwaltungen AG
Sempachstrasse 7
3014 Bern

031 336 06 06
info@emmenegger-immobilien.ch

Impressum

Bauherrschaft

Landi Thun Genossenschaft,
Christoph Sigrist

Architektur

Dällenbach/Ewald Architekten AG,
Steffisburg

Fotografie

Rosmarie Knutti, Horboden

Design, Layout und Text

Latviaplan AG, Uetendorf



**Dorfstrasse 23
3673 Linden**