

Neubauprojekt in Kirchberg

30 Eigentumswohnungen
2.5 – 5.5 Zimmerwohnungen

ERSTBEZUG AB
FRÜHLING 2029

FROBERG
Naturverbunde wohnen

- 3 Intro
- 4 Lage
- 6 Projekt
- 8 Kurzbeschreibung
- 10 Allgemeines zum Kauf
- 11 Kauf- und Zahlungsabwicklung
- 13 Kontakt





In «Chiuperg» Wurzeln schlagen

Am Froberg in Kirchberg – von Einheimischen liebevoll «Chiuperg» genannt – entstehen an der Bütikofenstrasse 8 und 10 die beiden Mehrfamilienhäuser «FRO» und «BERG» mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen. Eingebettet zwischen Emme und Emmentaler Hügelland verbindet FROBERG naturnahes Wohnen, weite Ausblicke ins Grüne und eine zentrale Lage, die alles Wichtige in Reichweite hält.

Die 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen bieten Raum für unterschiedlichste Lebenssituationen. Klare Grundrisse, attraktive Aussenräume und ein stimmiges architektonisches Gesamtkonzept schaffen ein Zuhause, das Komfort, Alltagstauglichkeit und Wohnqualität auf überzeugende Weise vereint.

3

Hier wohnen Sie nicht einfach – hier schlagen Sie Wurzeln

Haus A «FRO»

Bütikofenstrasse 8, 3422 Kirchberg

Baubeginn: Herbst 2026

Bezug: voraussichtlich Frühling 2029*

Haus B «BERG»

Bütikofenstrasse 10, 3422 Kirchberg

Baubeginn: Herbst 2026

Bezug: voraussichtlich Frühling 2029*

*Änderungen vorbehalten.

Auf einen Blick

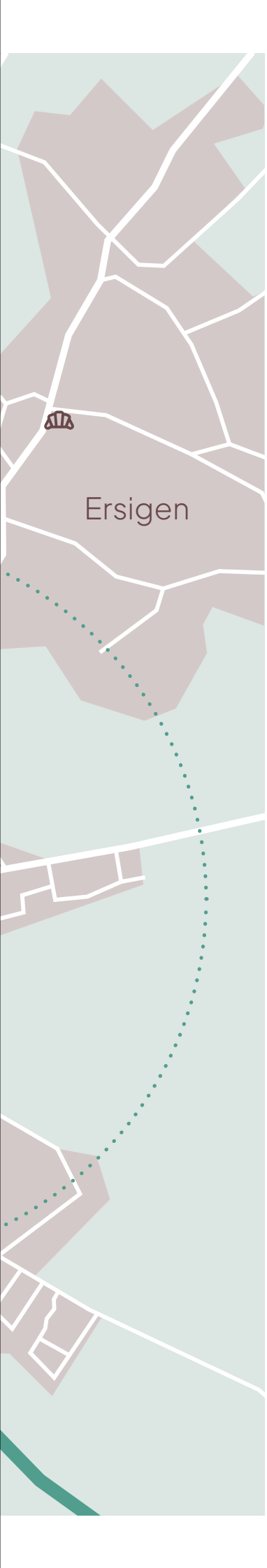
Kanton: Bern

Region: Emmental-Oberaargau

Einwohner: 5964 (Stand Ende 2024)

Höhe: 505 m. ü. M.





Frei wohnen – bestens verbunden

Forberg verbindet die Ruhe einer naturnahen Wohnlage mit den Vorzügen eines gut erschlossenen Wohnorts. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit- und Sportangebote sowie das lebendige Dorfleben von Chiuperg befinden sich in angenehmer Distanz und machen den Alltag einfach und unkompliziert.

Die Lage am Froberg ist geprägt von ihrer Einbettung in die Landschaft. Gegen Süden grenzt die Parzelle an die Landwirtschaftszone, was dem Ort Weite und Offenheit verleiht. Ab dem zweiten Geschoss profitieren die Wohnungen zudem von attraktiven Fernsichten Richtung Norden und Osten. So entsteht ein Wohnumfeld, das Naturbezug, Ruhe und Wohnqualität auf überzeugende Weise vereint.

Auch in der Freizeit bietet Kirchberg eine hohe Lebensqualität: Ob in der Badi, auf den Sportanlagen, beim Skatepark oder im aktiven Dorfleben – hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einem lebendigen Alltag. Rund 50 Vereine und der traditionsreiche «Schnittersonntag» stehen zugleich für ein lebendiges Dorfleben und eine Gemeinschaft, in der man sich rasch zuhause fühlt.

Vielfältiger Wohnungsmix

Insgesamt stehen 15 unterschiedliche Grundrisstypen von 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen zur Auswahl. Die Einheiten können einzeln oder – je nach Planungsstand – auch kombiniert erworben werden.

- 5 × 2.5-Zimmer-Wohnungen (51–75 m²)**
- 10 × 3.5-Zimmer-Wohnungen (83–115 m²)**
- 11 × 4.5-Zimmer-Wohnungen (108–135 m²)**
- 4 × 5.5-Zimmer-Wohnungen (136–138 m²)**





Mit Liebe zum Detail – wohnen, wie Sie es sich vorstellen

Die Wohnüberbauung FROBERG mit den beiden Häusern «FRO» und «BERG» verbindet klare Architektur mit hoher Wohnqualität. Wer frühzeitig in das Projekt einsteigt, profitiert – je nach Planungsstand – von attraktiven Mitgestaltungsmöglichkeiten: Wohnungen können zusammengelegt und der Innenausbau auf persönliche Wünsche abgestimmt werden. So entsteht Wohneigentum, das sich den eigenen Bedürfnissen anpassen lässt.

Auch im Inneren setzt sich die sorgfältige Planung fort. Durchdachte Grundrisse, attraktive Materialisierungsmöglichkeiten, elegante Parkettböden sowie die direkte, rollstuhlgängige Erschliessung zur Einstellhalle schaffen in beiden Häusern ein Wohnumfeld mit hohem Komfort und grosser Alltagstauglichkeit.

Wohnqualität und Ausstattung

- Offener, heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse oder zum Balkon
- Moderne, offene Küche mit Kochinsel, hochwertigen Geräten und grosszügigem Stauraum
- Flexibel nutzbare Zimmer dank durchdachter Raumaufteilung
- Grosszügiger, hofartiger Grünraum im Zentrum der Überbauung
- Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung
- Barrierefreier Zugang sowie direkte Erschliessung zur Einstellhalle
- Einstellhallenplätze können zusätzlich erworben werden
- Moderne Nassbereiche mit Bad/WC sowie Dusche
- Nachhaltige Wärmeversorgung über Fernwärme
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Grosszügige Fensterfronten mit viel Tageslicht und Ausblick
- Keller- und Technikräume, Veloraum sowie Schutzraum vorhanden

Kurzbeschreibung

Äussere Einflüsse

Geprägt wird die Parzelle von seiner Nordhang-Lage. Die Hangneigung beträgt ca. 20 % mit einem Höhenunterschied von 8.00 – 9.00 m innerhalb der Parzelle. Kompensiert wird der Nachteil der Nordausrichtung mit der unverbaubaren Lage gegen Süden, da die Parzelle an die Landwirtschaftszone grenzt. Ab dem zweiten Geschoss kann zudem von der Fernsicht Richtung Norden und Osten profitiert werden. Südwestlich grenzen ein Waldstück und ein dreigeschossiges Gebäude an die Parzelle.

Bebauung

Die Volumensetzung wird durch die Einflüsse der Nordhang-Lage und dem Waldstück bestimmt. Mit einem Langhaus entlang der Hangsohle und einem Querhaus ansteigend an der östlichen Parzellenbegrenzung wird einerseits auf den nötigen Abstand zum Wald reagiert, andererseits garantiert es für die beiden Gebäude eine optimale Besonnung. Die beiden Häuser spannen durch ihre Setzung einen grosszügigen Grünraum auf, auf welchen auch ihre Hauptausrichtung liegt. Das Querhaus profitiert zusätzlich von der Ausrichtung nach Osten, das Langhaus von der Fernsicht nach Norden.

Aussenraum und Erschliessung

Zentrum der Anlage ist der grosse, hofartige Grünraum. Er wird durch die beiden Gebäude begrenzt und findet hangseitig seine Fortsetzung durch das angrenzende Landwirtschaftsland. Er befindet sich in Hanglage und soll in seiner Ausformulierung für die Gesamtsituation möglichst integrierend wirken, da er sich direkt im Übergang zur Landwirtschaftszone befindet und landschaftlich auch aus der Entfernung in Erscheinung tritt.

Die Einstellhalle wird ebenerdig ab dem Höchfeldweg erreicht. Die Hauseingänge sind ab dem Kreuzungspunkt Bütikofenstrasse/Höchfeldweg erschlossen.

Konstruktion

Das Untergeschoss wird in Massivbauweise (Stahlbeton) ausgeführt. Der Treppen Kern wird bis ins Untergeschoss gedämmt. Mit Ausnahme der Attikageschosse werden die tragenden Elemente konventionell (Beton/Mauerwerk) erstellt. Die Wohnungstrennwände und der Treppenhaus Kern sind in Beton, die restlichen Innenwände in Backsteinmauerwerk. Die Attika ist, mit Ausnahme der Wohnungstrennwände und des Treppenhaus Kerns, ein Holzelementbau. Das ganze Volumen wird mit mineralischer Dämmung isoliert. Die Dämmung wird mit einer vertikalen, hinterlüfteten Holzschalung verkleidet.

Energie und Nachhaltigkeit

Die kompakten Volumen, die sehr gute Wärmedämmung sowie Hoch-Isolationsgläser (3-fach IV) sind die besten Voraussetzungen für einen optimalen winterlichen wie auch sommerlichen Wärmeschutz. Die gut gedämmte Hülle hilft nicht nur Energie effizient zu nutzen, sondern erhöht im Winter auch die Behaglichkeit dank höheren inneren Wand-Oberflächentemperaturen. Die massive Bauweise (mineralisch gedämmtes Mauerwerk mit hinterlüfteter Holzfassade) weist eine hohe Speicherfähigkeit auf. In den Wintermonaten wirkt diese temperaturregulierend, in den Sommermonaten verhindert sie die Überhitzung und unterstützt die Nachtauskühlung, zudem verkürzt sie die Heizperiode in den Übergangszeiten.

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme. Die Überbauung wird an das Fernwärmenetz der Firma Energyfarm aus Kirchberg angeschlossen. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert. Durch den ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch) kann der Verbrauch vom eigen produzierten Solarstrom optimiert werden. Der Neubau kann weitgehend mit dem eigens produzierten Strom auskommen.

Gestaltung

Das Gebäudeensemble soll in seiner Gestaltung den Übergang vom bebauten Raum zur Landwirtschaftszone widerspiegeln. Vorgesehen ist deshalb eine Holzfassade. Die Hauptfassade zum Hof ist eine komplett geöffnete Fensterfront mit einer vorgelagerten, durchlaufenden Balkonschicht.

Ausbaustandard

Der Anteil von Miet- zu Eigentumswohnungen ist noch nicht definiert. Deshalb ist der Grundausbau als guter Miet-Ausbaustandard definiert. Der Eigentumsstandard wird anhand der Käuferwünsche ermittelt und ist im Grundausbau nicht enthalten.

Energiestandard

Gem. den gesetzlichen Anforderungen. Es werden keine Labels wie z.B. Minergie angestrebt.

Schallschutz

Erhöhte Anforderungen gem. Norm SIA 181/2020

Brandschutz

Gem. VKF-Brandschutzvorschriften 2015 und dem projektspezifischen Brandschutzkonzept (Vorabzug)



Allgemeines zum Kauf

Im Verkaufspreis inbegriffen

Bauland, Landerschliessung sowie Baukosten gemäss detailliertem Baubeschrieb zum Kaufvertrag. Ebenfalls inbegriffen sind die Baunebenkosten wie Baubewilligungen und Anschlussgebühren sowie die Gebäudeversicherung während der Bauzeit.

Im Verkaufspreis nicht inbegriffen

Die Handänderungssteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren, Errichten von Schuldbriefen. Allfällige von Käufern gewünschte nicht wertneutrale Änderungen gegenüber dem detaillierten Baubeschrieb und den Plänen. Architekturaufwendungen für allfällige Änderungen.

Finanzierung

Die Finanzierung kann grundsätzlich entsprechend den individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei einem Bankinstitut oder Kreditgeber ihrer Wahl erfolgen.

Bezugstermine

Die Bezugstermine können derzeit noch nicht definitiv festgelegt werden, da der Baustart vom Verkauf der Wohneinheiten abhängig ist. Die Bauzeit wird voraussichtlich rund 15 Monate betragen.

Vorbehalte

Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation basieren auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen infolge technischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die fotorealistischen 3D-Darstellungen dienen dazu, einen Eindruck der geplanten Überbauung zu vermitteln. Hinsichtlich Materialisierung, Farbgebung, Ausstattung, Gestaltung der Baukörper und Bepflanzung haben sie richtungsweisenden Charakter. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das äussere Material- und Farbkonzept bedarf zudem der Prüfung und Bewilligung durch die zuständigen Baubehörden. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb umfasst die wesentlichen Punkte des Bauprojekts. Zum Kaufvertrag wird ein detaillierter Baubeschrieb abgegeben, der alle massgebenden Grundlagen zum Wohnungskauf enthält.

Käuferwünsche

Um den architektonischen Ansprüchen des Projekts gerecht zu werden und eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen, können individuelle Änderungsvorschläge bezüglich der äusseren Erscheinung nicht berücksichtigt werden. Sofern es die Gestaltung und der Baufortschritt zulassen, kann der in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführte Ausbaustandard innerhalb der Wohneinheit individuell angepasst werden. Änderungswünsche sind vom Käufer mittels Auftragsbestätigung schriftlich zu bestätigen. Für die Planung und Bauleitung der zusätzlichen Arbeiten wird ein separates Honorar erhoben.

Klar strukturiert – transparent begleitet

Sie wählen Ihre Wohnung – wir begleiten Sie Schritt für Schritt. Vom ersten Gespräch bis zum Einzug stehen wir Ihnen mit Erfahrung, Professionalität und persönlicher Beratung zur Seite.

Erstkontakt & Beratung

Sie sprechen über Ihre Wünsche, Ideen und Träume. Kein Druck, nur Inspiration – damit wir genau wissen, was Sie glücklich macht.

Reservierung

Mit einer schriftlichen Kaufzusage und einer Anzahlung von CHF 50 000.– ist der erste Schritt gemacht. Herzklopfen inklusive – Ihr Traum nimmt Form an.

Notarieller Kaufvertrag

Der Kaufvertrag wird notariell beurkundet, 30 % des Kaufpreises (inklusive der Reservierungszahlung) fliessen in Ihre neue Wohnung. Alles seriös, alles transparent – wir kümmern uns um den reibungslosen Ablauf.

Zahlung nach Rohbauabschluss

40 % des Kaufpreises sind fällig, sobald das Haus aufgerichtet ist. Endlich können Sie sehen, wie Ihr zukünftiges Zuhause Gestalt annimmt.

Restzahlung & Schlüsselübergabe

Die letzten 30% werden bei Bezugsbereitschaft fällig. Dann öffnen Sie die Türen zu Ihrem neuen Leben. Nutzen und Schadenbeginn sind geregelt, Sie können einfach einziehen und geniessen.



«Chiuperg» erwartet Sie!

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Gerne stellen wir Ihnen FROBERG persönlich vor und besprechen mit Ihnen die Details in aller Ruhe. Denn bei FROBERG wird nicht nur mit Sorgfalt geplant und gebaut, sondern auch mit persönlichem Engagement begleitet. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.



Beratung & Verkauf

Thomas Steiner

079 301 61 66 | thomas.steiner@tsmag.ch

Bauherrschaft

TSM Allfinanz AG

Seestrasse 203 | 3658 Merligen

Architekten

Atelier G+S, Architekten und Planer AG

Staldenstrasse 5 | 3400 Burgdorf

Gestaltung & Text

MAGNET Werbeagentur GmbH

Falkenplatz 7 | 3012 Bern

www.froberg.ch



MAG
NET