DEOS

RAUM ZUM LEBEN

MFH MIT 6 WOHNEINHEITEN

Dennigkofenweg 180B
3072 Ostermundigen



AUSSENANSICHT — GARTENSEITE

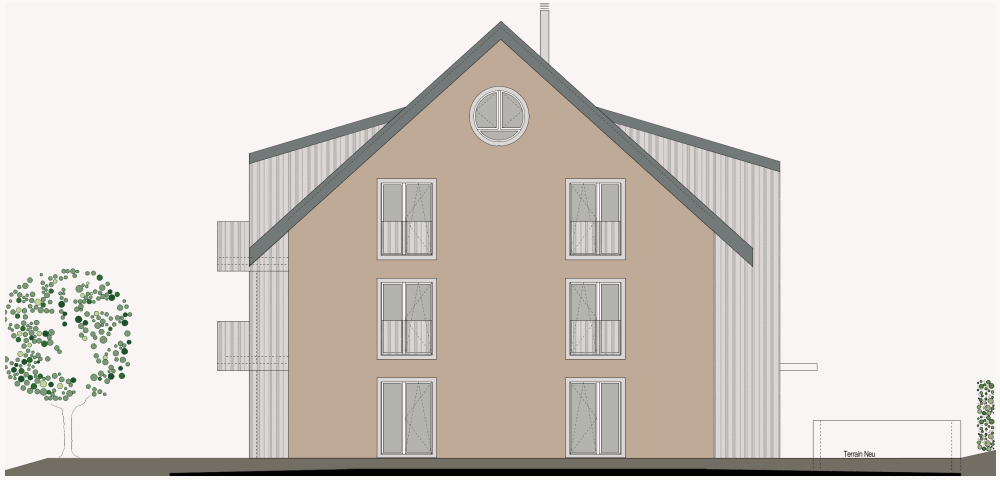
Visualisierung, unverbindlich

PROJEKT

Sechs Eigentumswohnungen am Dennigkofenweg

Am südöstlichen Siedlungsrand von Ostermundigen, an der Grenze zu Muri-Gümligen, entsteht ein Mehrfamilienhaus mit sechs Eigentumswohnungen in gehobenem Standard: vier Geschosswohnungen in Erd- und Obergeschoss und zwei Maisonette-Wohnungen mit Galerie unter dem Satteldach.

Das Untergeschoss bietet Keller, Trocken- und Technikräume sowie eine unterirdische Einstellhalle mit 11 Plätzen. Die Aussenanlagen mit privaten Gärten inkl. Sitzplatz der Erdgeschosswohnungen (Sondernutzung, je 101.55 m^2), Hauszugang, Velounterstand und Spielfläche sind als gartenähnliche Anlage mit Wiesen, Sträuchern und Bäumen gestaltet.



Südostfassade · Plan 918 Südost Fassade

Fassade	Verputzte Aussenwärmedämmung, Strukturputz in Erdton
Fenster	Holz-Metall, Einfassungen in Faserbeton, Betonton hell
Dach	Satteldach 42°, Photovoltaik in die Dachfläche integriert
Treppenhaus	Verkleidung aus perforiertem Profilblech

6	114 – 143 m²	11	42°
EIGENTUMSWOHNUNGEN	NETTOWOHNFLÄCHE	EINSTELLHALLENPLÄTZE	SATTELDACH MIT PHOTOVOLTAIK



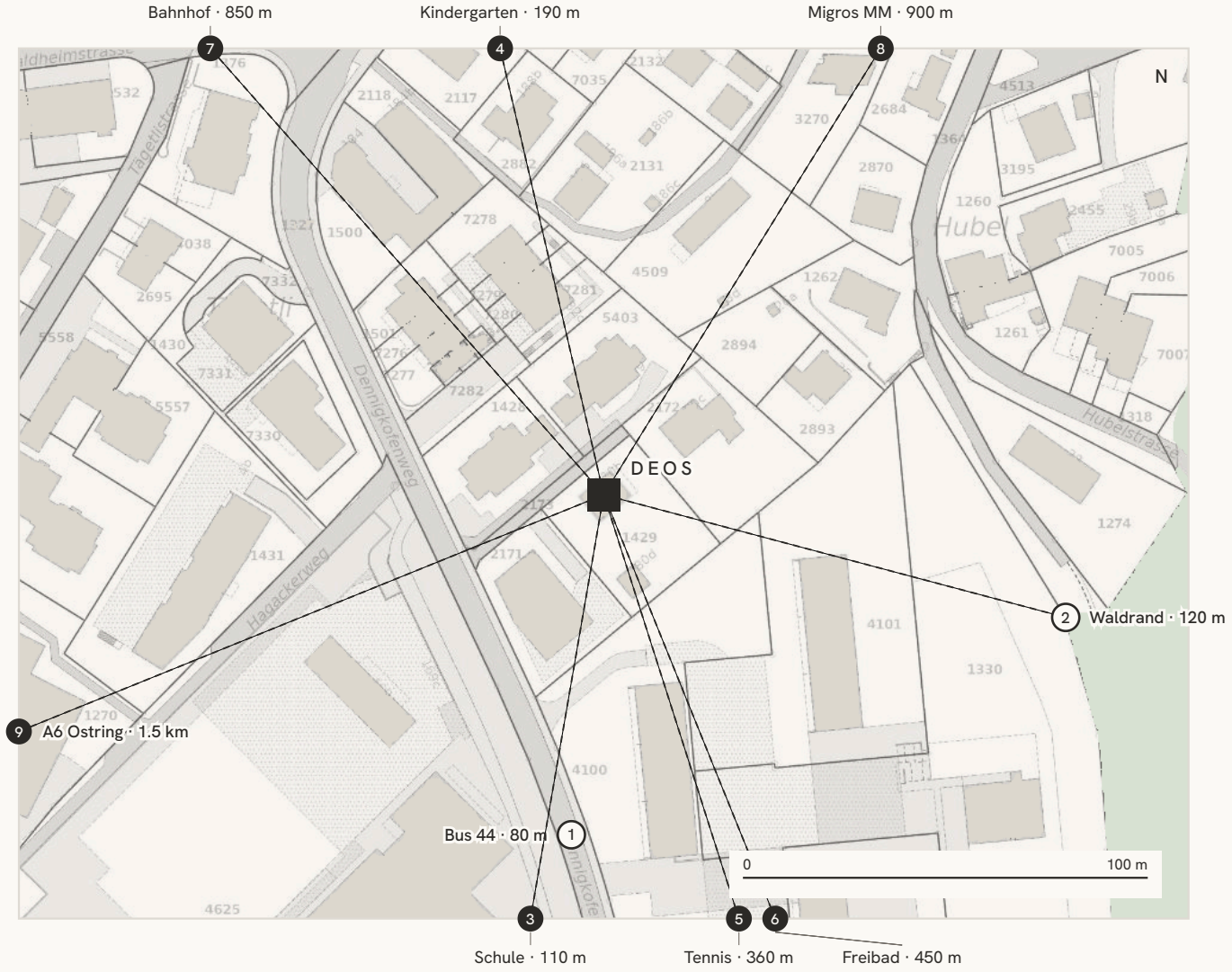
AUSSENANSICHT — VOGELPERSPEKTIVE

Visualisierung, unverbindlich

Ostermundigen

Am südöstlichen Siedlungsrand von Ostermundigen, an der Grenze zu Muri-Gümligen. Bushaltestelle, Schule und Kindergarten liegen in zwei bis vier Gehminuten, Freibad und Tennis am selben Weg; Bahnhof und Einkauf im Zentrum sind zu Fuss erreichbar.

	EINRICHTUNG	LUFTLINIE	ZU FUSS
1	**Bushaltestelle Ostermundigen, Dennigkofen** ÖV · Bus 44 Gümligen – Bolligen	80 m	2 Min.
2	**Wald und Naherholung** Waldrand östlich der Parzelle	120 m	3 Min.
3	**Schule Dennigkofen** Schule · Dennigkofenweg 169	110 m	2 Min.
4	**Schule Dennigkofen, Kindergarten** Kindergarten · Dennigkofenweg 197	190 m	4 Min.
5	**Sportcenter Ostermundigen, Tennis Squash Fitness** Tennis · Dennigkofenweg 122	360 m	6 Min.
6	**Freibad Ostermundigen** Schwimmbad · Dennigkofenweg 120	450 m	7 Min.
7	**Bahnhof Ostermundigen** ÖV · S-Bahn S1, Bern in 7 Min.	850 m	18 Min.
8	**Migros MM Ostermundigen** Einkauf · Bernstrasse 114	900 m	16 Min.
9	**A6 Anschluss Bern-Ostring** Autobahn · gemessen bis Haltestelle Bern, Ostring	1.5 km	–



Ortskarte: Katasterplan swisstopo (aus Baubeschrieb Unique Construct AG), Norden oben, Massstab angenähert. Waldrand im Katasterplan gemessen. A6: Luftlinie bis Haltestelle Bern, Ostring beim Anschluss. Ausserhalb des Kartenausschnitts liegende Einrichtungen sind richtungsgetreu am Kartenrand angezeigt. Koordinaten und Gehzeiten: timetable.search.ch, Stand 19.10.2026; Luftlinie berechnet aus Landeskoordinaten. Bahnfahrzeit Ostermundigen–Bern gemäss Fahrplan (S1).

ERDGESCHOSS

Wohnungen 1 und 2

Wohnung 1

4.5 Zimmer · Südost · Gartensondernutzung

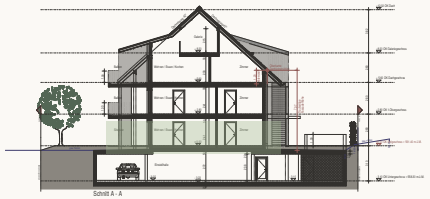
Nettowohnfläche	114.20 m²
Sitzplatz	14.85 m²
Garten inkl. Sitzplatz	101.55 m²
Zimmer	4.5
KAUFPREIS	CHF 1'190'000
WERTQUOTE	150/1000

Wohnung 2

4.5 Zimmer · Nordwest · Gartensondernutzung

Nettowohnfläche	114.20 m²
Sitzplatz	14.85 m²
Garten inkl. Sitzplatz	101.55 m²
Zimmer	4.5
KAUFPREIS	CHF 1'185'000
WERTQUOTE	150/1000

Querschnitt A-A · Erdgeschoss markiert



ERDGESCHOSS · MASSSTAB 1:125



OBERGESCHOSS

Wohnungen 3 und 4

Wohnung 3

4.5 Zimmer · Südost

Nettowohnfläche	114.20 m²
Balkon	14.85 m²
Zimmer	4.5
KAUFPREIS	CHF 1'145'000
WERTQUOTE	144/1000

Wohnung 4

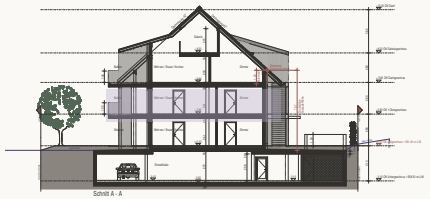
4.5 Zimmer · Nordwest

Nettowohnfläche	114.20 m²
Balkon	14.85 m²
Zimmer	4.5
KAUFPREIS	CHF 1'140'000
WERTQUOTE	144/1000

OBERGESCHOSS · MASSSTAB 1:125



Querschnitt A-A · Obergeschoss markiert









Wohnungen 5 und 6

Wohnung 5

3.5 Zimmer + Galerie · Südost

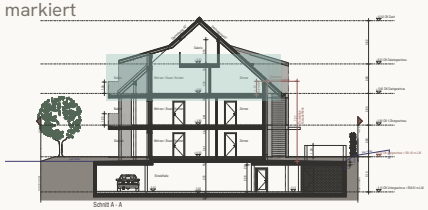
Nettowohnfläche	143.00 m²
Dachgeschoss | Galerie	112.54 | 30.46 m²
Balkon	14.60 m²
Zimmer	3.5 + Galerie
KAUFPREIS	CHF 1'395'000
WERTQUOTE	176/1000

Wohnung 6

3.5 Zimmer + Galerie · Nordwest

Nettowohnfläche	143.00 m²
Dachgeschoss | Galerie	112.37 | 30.63 m²
Balkon	14.60 m²
Zimmer	3.5 + Galerie
KAUFPREIS	CHF 1'390'000
WERTQUOTE	176/1000

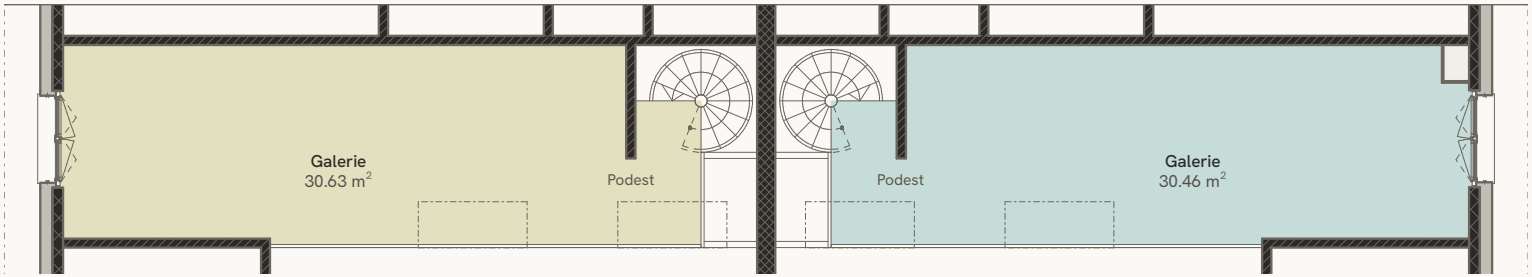
Querschnitt A-A · Dachgeschoss und Galerie markiert



DACHGESCHOSS · MASSSTAB 1:125



GALERIE · MASSSTAB 1:125







Visualisierung, unverbindlich


The Monocle Book of JAPAN
all 100
mountain
ARCHITECTURE
CHANEL
ART



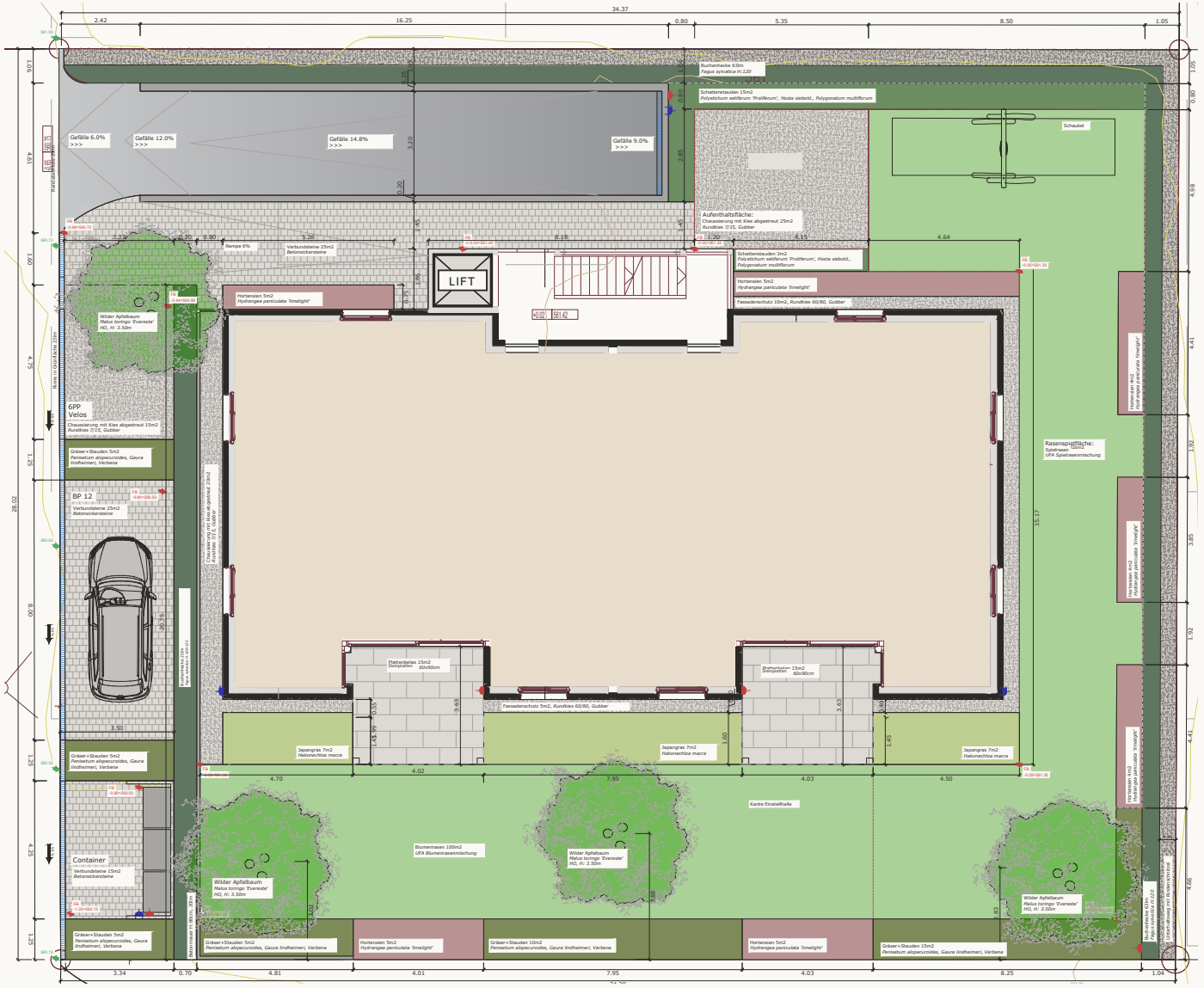
Visualisierung, unverbindlich

Garten und Aussenraum

Private Gärten inkl. Sitzplatz der Erdgeschosswohnungen (Sondernutzung, je 101.55 m^2), ein gemeinsamer Aufenthaltsbereich, Spielrasen und Schaukel sowie Hecken, Stauden und drei Zieräpfel fassen das Haus als Garten.

Bäume	Wilder Apfelbaum, Malus toringo 'Evereste'
Hecken	Buchenhecke, Fagus sylvatica
Sträucher	Hortensien, Hydrangea paniculata 'Limelight'
Stauden	Gräser und Stauden, Pennisetum, Gaura, Verbena
Schattenstauden	Polystichum, Hosta, Polygonatum
Gräser	Japangras, Hakonechloa macra
Rasen	Blumenrasen 100 m^2, Spielrasen 126 m^2
Beläge	Steinplatten 60 × 90 cm, Chaussierung, Sickersteine
Ausstattung	Schaukel
Velos aussen	6 Abstellplätze

Umgebungsgestaltung L-100, Phase Baueingabe, 31.03.2026.
Ausführung gemäss bewilligtem Umgebungsgestaltungsplan.



Umgebungsplan 1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

Wohnungen, Preise und Wertquoten

WOHNUNG	GESCHOSS	LAGE	GB-NR.	ZIMMER	NWF	AUSSENRAUM	WERTQUOTE	KAUFPREIS CHF
Wohnung 1	Erdgeschoss	Südost	1429-1	4.5 Zimmer	114.20 m²	14.85 m²	150/1000	1'190'000
Wohnung 2	Erdgeschoss	Nordwest	1429-2	4.5 Zimmer	114.20 m²	14.85 m²	150/1000	1'185'000
Wohnung 3	Obergeschoss	Südost	1429-3	4.5 Zimmer	114.20 m²	14.85 m²	144/1000	1'145'000
Wohnung 4	Obergeschoss	Nordwest	1429-4	4.5 Zimmer	114.20 m²	14.85 m²	144/1000	1'140'000
Wohnung 5	Dachgeschoss	Südost	1429-5	3.5 Zimmer + Galerie	143.00 m²	14.60 m²	176/1000	1'395'000
Wohnung 6	Dachgeschoss	Nordwest	1429-6	3.5 Zimmer + Galerie	143.00 m²	14.60 m²	176/1000	1'390'000
Allzweckraum	Untergeschoss		1429-7		13.50 m²		4/1000	26'000

EINSTELLHALLENPLÄTZE	ANZAHL	PREIS JE PLATZ CHF	WERTQUOTE	ZUWEISUNG
1429-8 · Plätze 1429-8-1 – 8-11	11	40'000	56/1000 gesamt	individuell

Aussenraum: Sitzplatz (EG) bzw. Balkon (OG, DG). Wohnungen 1 und 2: Sondernutzung Garten inkl. Sitzplatz je 101.55 m². Die Einstellhalle (1429-8, 319.00 m²) bildet eine eigene Stockwerkeinheit mit einer Wertquote von 56/1000, aufgeteilt in 11 Miteigentumsanteile zu je 1/11 (Plätze 1429-8-1 bis 1429-8-11). Die Einstellhallenplätze werden separat von den Eigentumswohnungen veräussert und öffentlich beurkundet. Die individuelle Zuweisung und die rechtliche Ausgestaltung erfolgen gemäss den massgebenden Begründungs- und Vertragsunterlagen. Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

UNTERGESCHOSS

Einstellhalle

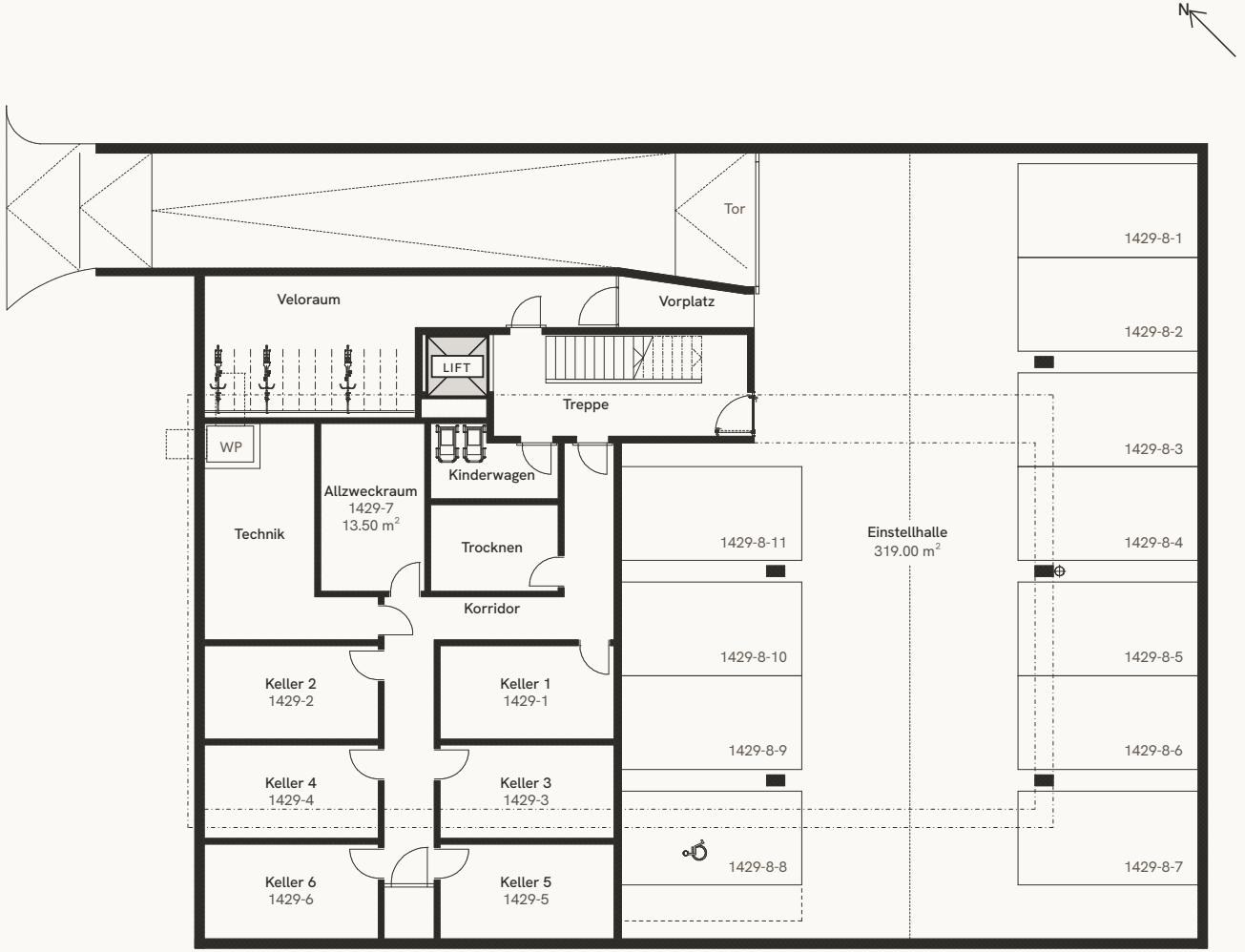
PLATZ	PREIS CHF	ZUWEISUNG	BEURKUNDUNG
1429-8-1	40'000	individuell	separat
1429-8-2	40'000	individuell	separat
1429-8-3	40'000	individuell	separat
1429-8-4	40'000	individuell	separat
1429-8-5	40'000	individuell	separat
1429-8-6	40'000	individuell	separat
1429-8-7	40'000	individuell	separat
1429-8-8	40'000	individuell	separat
1429-8-9	40'000	individuell	separat
1429-8-10	40'000	individuell	separat
1429-8-11	40'000	individuell	separat
Einstellhalle 1429-8		Wertquote	56/1000
Je Platz		ME-Anteil	1/11

SEPARAT	FLÄCHE	WERTQUOTE	PREIS CHF
Allzweckraum · 1429-7	13.50 m²	4/1000	26'000

11 Einstellhallenplätze à CHF 40'000, je ein Miteigentumsanteil von 1/11 an der Einstellhalle 1429-8. Die Einstellhallenplätze werden separat von den Eigentumswohnungen veräussert und öffentlich beurkundet. Die individuelle Zuweisung und die rechtliche Ausgestaltung erfolgen gemäss den massgebenden Begründungs- und Vertragsunterlagen.

Massstab 1:200 (A4)

0 1 2 3 4 5 m



TERMINE

Projektstand & Realisierung

September 2026	1. Quartal 2027	01.04.2027	15 Kalendermonate	01.07.2028
BAUBEWILLIGUNG	RECHTSKRAFT	VORAUSSICHTLICHER BAUSTART	VORAUSSICHTLICHE BAUPHASE	VORAUSSICHTLICHER BEZUG
Im Bewilligungsverfahren.	Voraussichtliche Rechtskraft der Baubewilligung.			

KAUF

Ihr Weg zum Eigenheim

1

PERSÖNLICHE BERATUNG

Verkaufsdokumentation anfordern, Wohnung auswählen, Finanzierung prüfen.

2

RESERVATION

Reservationsvereinbarung.

3

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Nach rechtskräftiger Baubewilligung erfolgt die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags. Anzahlung von 20 % des Kaufpreises.

4

BAUPHASE

Realisierung des Bauvorhabens. Während der Bauphase sind keine weiteren Zahlungen vorgesehen.

5

ÜBERGABE

Restzahlung von 80 % des Kaufpreises bei der vertraglich vereinbarten Schlüsselübergabe.

Die genannten Termine entsprechen dem aktuellen Planungsstand und sind unverbindlich. Insbesondere können sich aufgrund des laufenden Bewilligungsverfahrens, behördlicher Auflagen, Rechtsmittelverfahren oder baulicher Verzögerungen Terminverschiebungen ergeben. Massgebend sind ausschliesslich die vertraglich vereinbarten Bestimmungen.

Die dargestellten Zahlungsmodalitäten stehen unter dem Vorbehalt der endgültigen Vertragsgestaltung. Massgebend sind ausschliesslich die unterzeichneten Vereinbarungen und der öffentlich beurkundete Kaufvertrag.

Kurzbaubeschrieb

ALLGEMEIN

Der Kurzbaubeschrieb beschreibt den vorgesehenen Ausbaustandard. Im Rahmen der weiteren Projektierung, aufgrund behördlicher Auflagen, technischer Optimierungen oder der Ausschreibung können sich Anpassungen ergeben. Materialien, Apparate und Fabrikate können durch qualitativ gleichwertige Produkte ersetzt werden. Ausführung nach den für das Projekt massgebenden Normen und gesetzlichen Anforderungen.

BAUWEISE

Massivbau. Decken, Wohnungs- und Treppenhaustrennwände in Stahlbeton; Aussen- und Innenwände in Backstein oder Stahlbeton gemäss Ausführungsplanung. Steildach in Holzbauweise. Schallschutz nach erhöhten Anforderungen.

FASSADE UND DACH

Verputzte Aussenwärmedämmung mit Strukturputz in Erdton, Fenstereinfassungen in Faserbeton. Treppenhaus mit perforiertem Profilblech. Photovoltaikanlage in die Dachfläche integriert, System gemäss Ausschreibung.

FENSTER UND SICHERHEIT

Holz-Metall-Fenster mit Wärmeschutzverglasung, Hebeschiebetüren zu Sitzplätzen und Balkonen. Einbruchschutz RC2 bei allen ebenerdig oder leicht zugänglichen Fenstern und Fenstertüren (RC3 gegen Aufpreis möglich). Wohnungstüren mit Mehrpunktverriegelung, Video-Gegensprechanlage.

SONNENSCHUTZ

Verbundraffstoren mit Elektroantrieb. Beschattung der Balkone und Sitzplätze: Markisen mit Elektroantrieb, gemäss Fassaden- und Beschattungskonzept.

HEIZUNG UND WARMWASSER

Wärmeerzeugung und Warmwasser mittels Erdsonden-Wärmepumpe. Fussbodenheizung mit Raumregulierung, Wärme- und Warmwasserzähler pro Wohnung.

PHOTOVOLTAIK

Gemeinschaftliche Eigenverbrauchslösung gemäss Energiekonzept.

LÜFTUNG

Bäder und Duschen gemäss Lüftungskonzept. Einstellhalle mit mechanischer Lüftung.

ELEKTRO UND MULTIMEDIA

LED-Einbauleuchten, Lampenstellen und Steckdosen gemäss Elektroprojekt und Elektroplänen. Multimedia-Anschlüsse (TV / Internet) in Wohnraum.

KÜCHE

Einbauküche gemäss Küchenplanung mit Natursteinabdeckung und Glasrückwand. Geräte Siemens oder gleichwertig: Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen mit Mikrowelle, Dampfbackofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler.

SANITÄR

Bad mit Badewanne und Doppelwaschtisch, separate Dusche mit bodenebener Duschfläche und Glastrennwand. Wand-WCs, Spiegelschränke. Apparate gemäss Sanitärkonzept.

WASCHEN

Waschmaschine und Wäschetrockner in jeder Wohnung: Wohnungen 1–4 im Reduit, Wohnungen 5–6 im Badezimmer. Fabrikat und Modell gemäss Auswahl Bauherrschaft.

BODENBELÄGE

Wohnen, Essen, Zimmer, Korridor und Entrée: Eichenparkett. Nasszellen: keramische Platten, Fabrikat gemäss Bemusterung.

WÄNDE UND DECKEN

Wände mineralischer Abrieb, Decken Weissputz, gestrichen. Nasszellen: keramische Platten im Spritzwasserbereich, Fabrikat gemäss Bemusterung.

TÜREN UND SCHRÄNKE

Innentüren in Holz, weiss. Einbau- und Garderobenschränke gemäss Plänen. Vorhangschienen an der Decke.

EINSTELLHALLE

11 Abstellplätze, Tor mit elektrischem Antrieb und Funk-Handsender je Platz. Beleuchtung über Bewegungsmelder.

ELEKTROMOBILITÄT

Vorbereitung der Einstellhallenplätze für Ladestationen (exkl. Wallbox).

UNTERGESCHOSS

Kellerraum je Wohnung mit Licht und Steckdose, Veloraum, Kinderwagenraum, Trockenraum mit Raumluft-Wäschetrockner, Technikraum.

SCHLIESSANLAGE

Sicherheits-Schliessanlage gemäss Schliesskonzept. Briefkastenanlage.

UMGEBUNG

Bepflanzung, Spielfläche und Umgebungsbeleuchtung gemäss bewilligtem Umgebungsgestaltungsplan.

KÄUFERWÜNSCHE

Materialauswahl im Rahmen der Budgetpositionen (siehe unten). Individuelle Käuferwünsche sind unter Berücksichtigung des Planungs- und Baustands möglich und werden separat festgelegt.

BUDGETPOSITIONEN	WOHNUNGEN 1 – 4	WOHNUNGEN 5 – 6
Küche inkl. Geräte	CHF 35'400	CHF 36'400
Nasszellen, Gesamtbudget pro Wohnung	CHF 26'000	CHF 28'000
Parkett, Material	CHF 70 / m^2	CHF 70 / m^2
Keramische Platten, Material	CHF 60 / m^2	CHF 60 / m^2

Budgetbeträge gemäss Baubeschrieb: Küche und Nasszellen brutto inkl. MWST, Beläge Materialpreis netto exkl. MWST. Verbindlich sind ausschliesslich der Baubeschrieb und der öffentlich beurkundete Kaufvertrag.

Die Bauherrschaft behält sich Änderungen in Planung, Konstruktion, Ausführung sowie bei den verwendeten Materialien und Ausstattungen ausdrücklich vor, sofern diese aus technischen, behördlichen oder baurechtlichen Gründen notwendig werden oder zu einer Qualitätsverbesserung führen. Die endgültige Ausführung kann daher von den gezeigten Darstellungen und Angaben abweichen.



VERMARKTUNG

NoSta Real Estate AG

Luca Stani

NoSta Real Estate AG
Thunstrasse 7, 3005 Bern
+41 79 684 62 51
luca.stani@nostarealestate.com
www.nostarealestate.com

BAUHERRENVERTRETUNG

siworks

Andreas Kälin
siworks
www.siworks.ch

GENERALPLANER

unique construct
Real Estate & Engineering

Thomas Lüthi
Unique Construct AG
www.unique-construct.ch

NOTARIAT

Advokatur
Notariat
Mediation

Nadine Jordi
Solvas Advokatur Notariat Mediation, Bern
www.solvas.ch

FINANZIERUNG

MIGROS BANK

Maik Mühlemann
Migros Bank
maik.muehlemann@migrosbank.ch