

Wohlfühl-Zuhause für Ihre Familie

## **5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus**

mit Einliegerwohnung & überdachtem Pool



Schützenweg 4 in 3296 Arch – kinderfreundlich, ruhig & naturnah

## Objektdaten

---

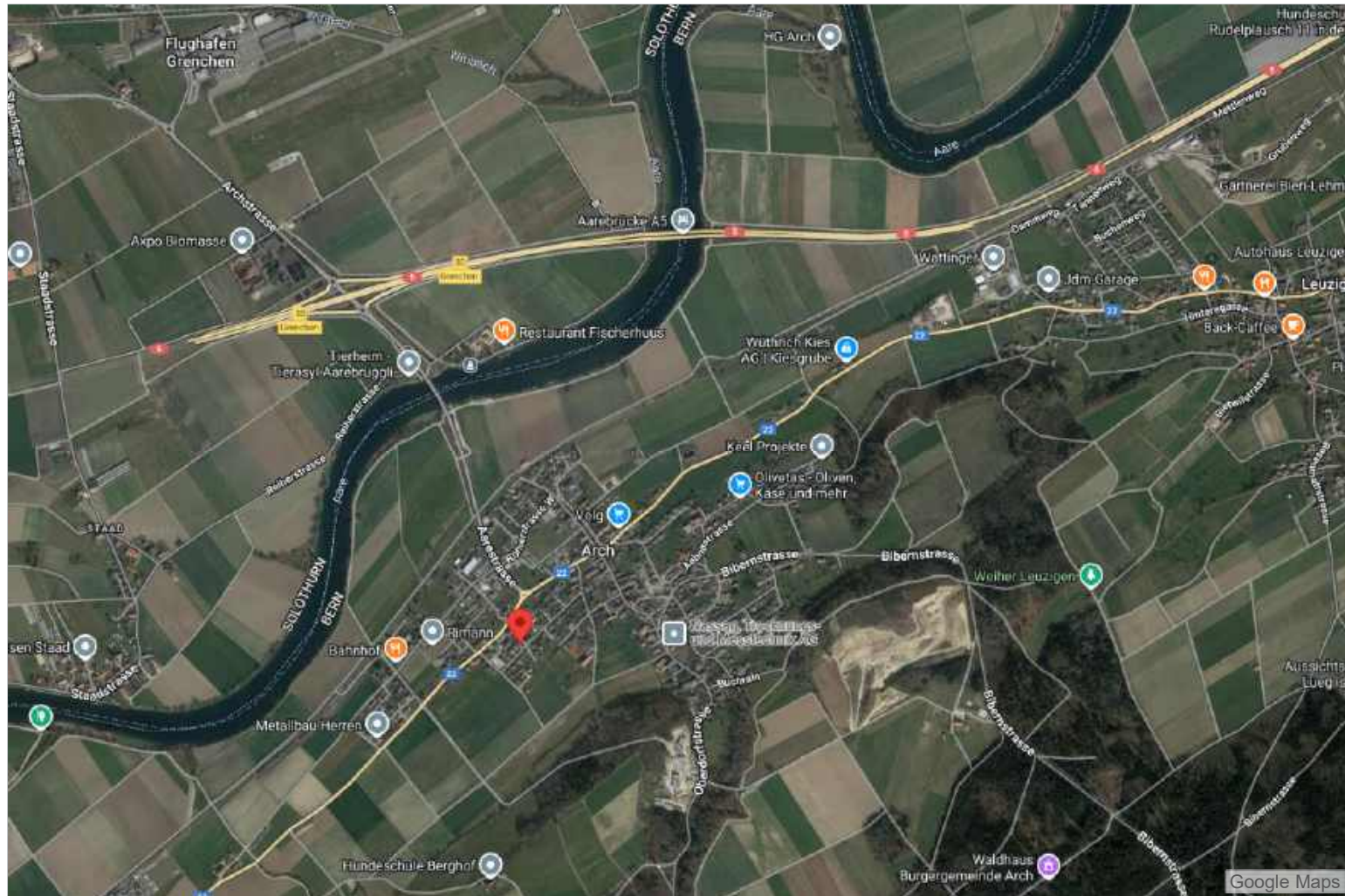
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundbuch</b>             | GB Arch Nr. 1249                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Adresse</b>               | Schützenweg 4, 3296 Arch (BE)                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Grundstückgrösse</b>      | 553 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Haustyp</b>               | 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Studio)                                                                                                                                                                                            |
| <b>Baujahr</b>               | 1999                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kubatur</b>               | 883 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bruttogeschossfläche</b>  | 240 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Nettowohnfläche</b>       | 163 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>GVB-Versicherungswert</b> | CHF 650'000 (letzte Schätzung: 20.11.2019)                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Renovationen</b>          | 2021/2022: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gartenanlage (Pool, Wintergartenverglasung, Gartenplatten, Einzäunung etc.)</li><li>▪ Fenstertüren EG und OG Süd</li><li>▪ Hauseingangstüren UG und EG</li><li>▪ Türen und Wände innen</li></ul> |
| <b>Besonderes</b>            | Gartenschwimmbad 24 m <sup>2</sup> mit Überdachung, die geöffnet und verschoben werden kann                                                                                                                                                         |
| <b>Verkaufspreis</b>         | CHF 960'000                                                                                                                                                                                                                                         |

---

## Makrolage



## Mikrolage



## Situation



## Baubeschrieb, Materialisierung & Ausstattung

---

### Bauweise

Das Einfamilienhaus wurde 1999 in Massivbauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Es verfügt über ein mit Ziegeln eingedecktes Satteldach. Die Einliegerwohnung (Studio) ist im Untergeschoss angelegt.

### Fenster / Beschattung

Die Fenstertüren im Wohnbereich sowie im OG Süd wurden 2021 ersetzt, diejenigen im Wohnbereich sind 3-fach isolierverglast. Im Übrigen sind 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster eingebaut. Die Hebeschiebetür im Essbereich, die Fenstertüren im Schlafzimmer und im Zimmer Ost sowie das Dachfenster im Badezimmer sind mit Mückengittern versehen. Mit Ausnahme der zwei Dachfenster und der Wintergartenverglasung werden sämtliche Fenster durch handgekurbelte Lamellenstoren beschattet.

### Haustechnik

Das Haus wird mittels frischrevidierter Ölheizung über Bodenheizung beheizt; der Öltank fasst 2'000 Liter. Im Wohn-/Essbereich befindet sich ein Cheminée mit Warmluft. Ausserdem gibt es eine Wasserenthärtungsanlage, einen Wäscheabwurf (vom Schlafzimmer aus) und natürlich die Schwimmbadtechnik.

### Bodenbeläge

Die Bodenbeläge setzen sich aus keramischen Platten und Parkett zusammen.

*Studio:* keramische Platten

### Küche

Zur Küchenausstattung gehören Geschirrspüler & Glas-keramikherd von V-Zug, Backofen & Mikrowellenherd von Miele sowie ein Food Center mit Tiefkühler und Crushed Ice-Spender.

*Studio:* Kochherd, Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler

### Nasszellen

Das Gäste-WC ist mit einem Lavabo ausgestattet, das Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC, Lavabo und Tuchwärmer. Alle Nasszellen verfügen über Fenster.

*Studio:* Dusche, WC, Lavabo und Spiegelschrank

### Garage / Parkieren

Die angebaute Garage mit elektrischem Garagentor bietet Platz für zwei hintereinander stehende Autos. Davor können zwei weitere abgestellt werden.

### Gartenschwimmbad

Pool ist 24 m<sup>2</sup> gross, die Elemente der kuppelförmigen Überdachung lassen sich ineinander auf die Seite schieben oder auch entfernen.

### Ihre Vierbeiner

Im Mückengitter zum Wintergarten ist eine Hundeklappe angebracht, zum Kellerraum gibt es eine Katzenklappe. Das Grundstück wurde im Jahr 2020/2021 eingezäunt.

## Aussenansichten

---



### Südansicht

Das Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Quartier in der kleinen Gemeinde Arch im Kanton Bern.



### Ansicht Südost

Arch wird im Wesentlichen durch die Aare und den Wald begrenzt, womit Sie in kurzer Distanz wunderbare Naherholungsgebiete erreichen können.

## Aussenansichten

---



**Ansicht Südost**

Doch nicht nur Naturfreunde kommen hier auf ihre Kosten, die Wohnlage ist auch für Familien äusserst ideal.



**Ostansicht**

Kindergarten, Primarschule und Oberstufe sind lediglich 400 bis 500 Meter entfernt. Zudem wird ein Mittagstisch angeboten.

---

## Aussenansichten

---



### Garten

Das Haus wurde 1999 gebaut und beherbergt eine Einliegerwohnung im Untergeschoss.

### Garten

Südöstlich des Gebäudes ist der Garten angelegt, welcher einer vielseitigen Nutzung erlaubt.



## Aussenansichten

---



### Schwimmbad

Dieser 24 m<sup>2</sup> grosse Pool lässt nicht nur Kinderherzen höher schlagen.



### Schwimmbad

Die Elemente der Überdachung lassen sich auf die Seite schieben oder auch entfernen.

## Aussenansichten

---



### Garten

Nebst einer grossen Rasenfläche besteht der Garten aus Hecken, Sträuchern, kleinen Bäumen und, hinter dem Gartenhäuschen, verschiedenen Spalierbäumen.

## Aussenansichten

---



**Ansicht Nordost**

Der Garten ist eingezäunt und somit hundefreundlich.

**Nordansicht**

Die Hauszufahrt befindet sich nordseitig.  
In der Garage mit elektrischem Tor und  
auf dem Platz davor können jeweils zwei  
Autos hintereinander abgestellt werden.



## Aussenansichten

---



### Nordansicht

Sowohl im  
Untergeschoss als  
auch im  
Erdgeschoss gibt es  
einen Hauseingang.

## Raumprogramm

---

### Erdgeschoss

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Entrée                 | 6.80 m <sup>2</sup>  |
| Vorplatz/Treppe ins OG | 6.87 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen/Essen           | 39.34 m <sup>2</sup> |
| Küche                  | 10.36 m <sup>2</sup> |
| Gäste-WC               | 2.48 m <sup>2</sup>  |

**Nettowohnfläche 65.84 m<sup>2</sup>**

Dazu kommt folgende Nebenfläche:

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Wintergarten | ~12.00 m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------------|

### Obergeschoss

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Vorplatz     | 6.34 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer Ost   | 13.12 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer | 14.83 m <sup>2</sup> |
| Badezimmer   | 7.70 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer West  | 12.50 m <sup>2</sup> |
| Zimmer Nord  | 9.66 m <sup>2</sup>  |

**Nettowohnfläche 64.16 m<sup>2</sup>**

Dazu kommt folgende Nebenfläche:

|        |                      |
|--------|----------------------|
| Balkon | ~8.40 m <sup>2</sup> |
|--------|----------------------|

## Raumprogramm

---

### Untergeschoss

Entrée 5.70 m<sup>2</sup>

Studio 25.01 m<sup>2</sup>

Badezimmer 2.37 m<sup>2</sup>

**Nettowohnfläche 33.08 m<sup>2</sup>**

Dazu kommen folgende Nebenflächen:

Garage

Vorplatz/Treppe ins EG 8.91 m<sup>2</sup>

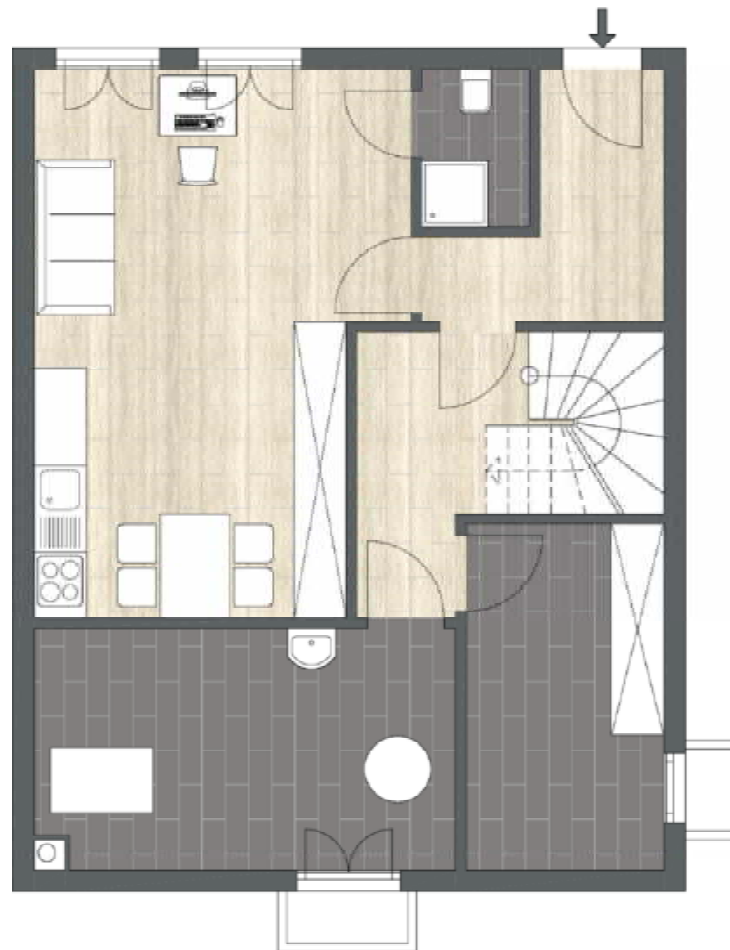
Kellerraum 9.12 m<sup>2</sup>

Waschen/Technik 13.71 m<sup>2</sup>

---

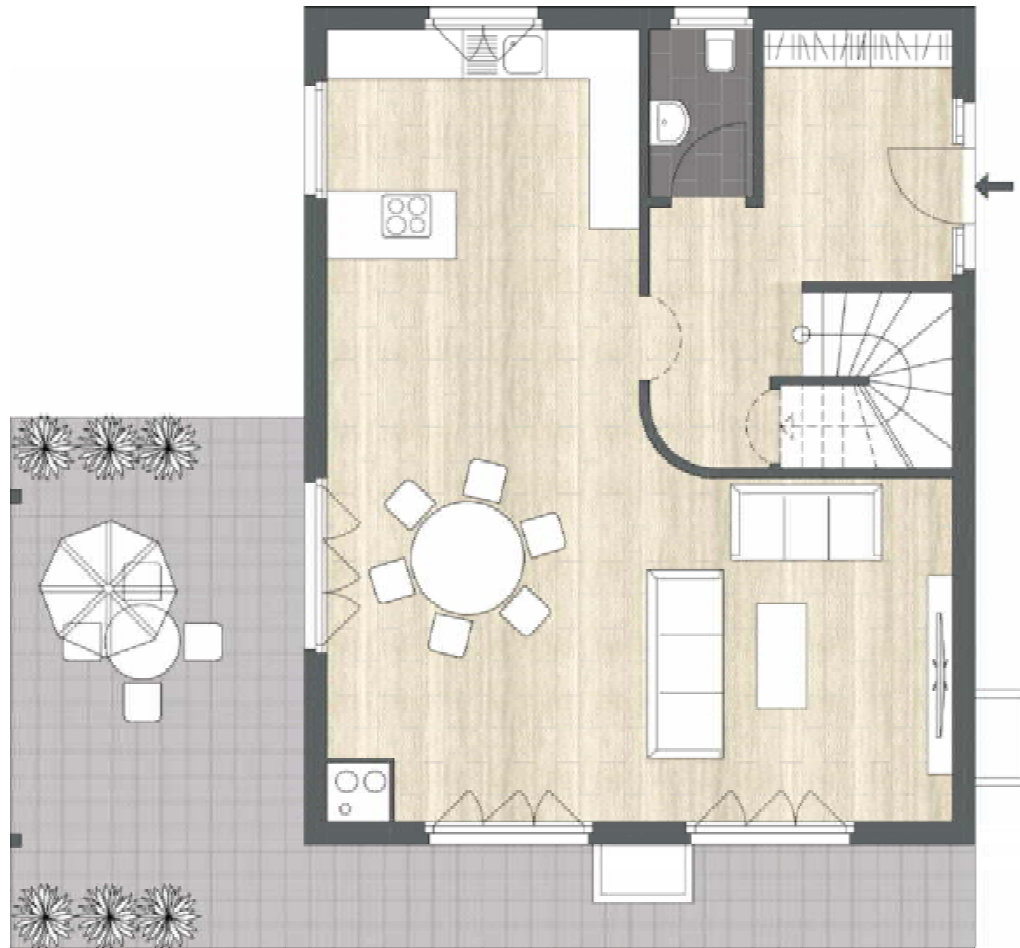
## Grundrissplan Untergeschoss

---



## Grundrissplan Erdgeschoss

---



## Grundrissplan Obergeschoss

---



## Impressionen Erdgeschoss

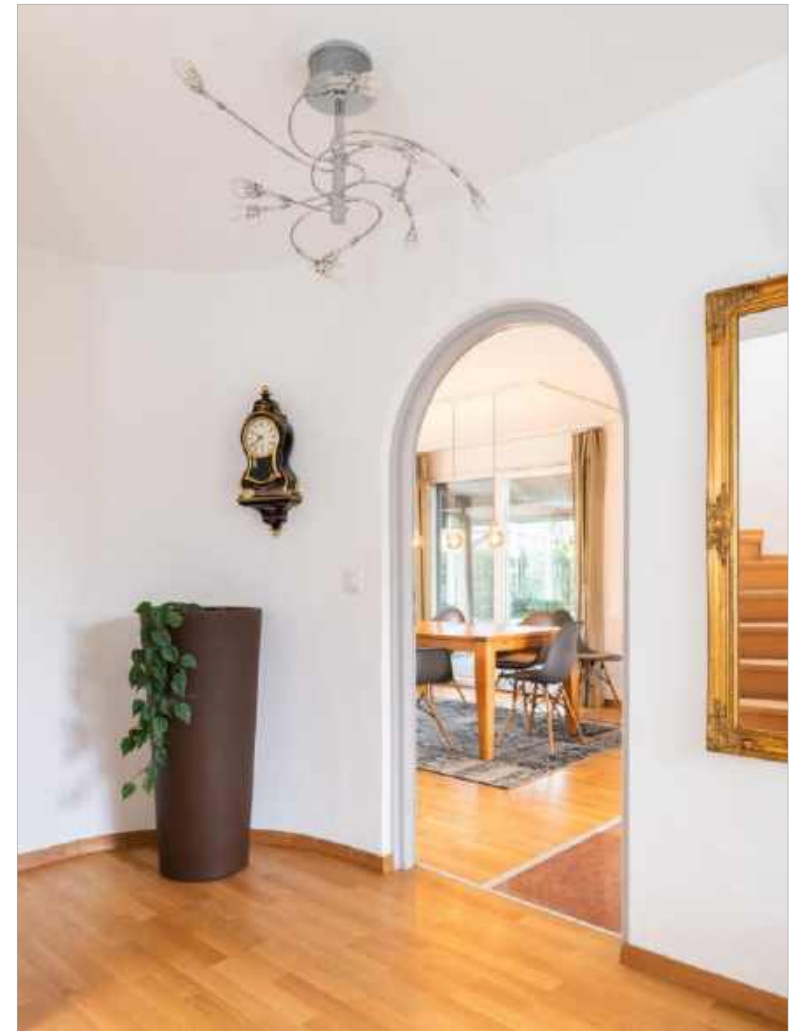
---



### Entrée & Vorplatz

Das einladende Entrée ist mit einem 4-türigen Einbauschränk ausgestattet.

Auf den Böden ist grösstenteils Parkett verlegt; das Entrée, die Nasszellen und die Küche sind gefliest.



## Impressionen Erdgeschoss

---



### Wohn- & Essbereich

Auf diesem Bild ist die Hundeklappe im Mückengitter in der Hebeschiebetür zum Wintergarten zu sehen.

Büsi finden über die Katzenklappe im Kellerfenster den Weg ins Haus.

## Impressionen Erdgeschoss

---



### Wohnbereich

Grosse Fensterflächen versorgen den Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht.

## Impressionen Erdgeschoss

---



### Cheminée

In kühleren Tagen versprüht dieses  
Cheminée mit Umluft eine  
heimelige Atmosphäre.

### Wohn- & Essbereich

Beheizt wird mittels Bodenheizung.



## Impressionen Erdgeschoss

---



### Wintergarten

Der gegen Südwesten ausgerichtete Wintergarten verspricht gemütliche Stunden auch während den Übergangszeiten.

## Impressionen Erdgeschoss

---



### Wintergarten

Die Scheiben können zur Seite geschoben werden.



### Wintergarten

Von hier haben Sie Sicht auf den Grenchenberg.

## Impressionen Erdgeschoss

---



### Essbereich & Küche

An das Esszimmer  
schliesst sich die  
offene Küche an.

## Impressionen Erdgeschoss

---

### Küche

Zur Küchenausstattung gehören ein Geschirrspüler & Glaskeramikherd von V-Zug, Backofen & Mikrowellenherd von Miele sowie einem Food Center mit Tiefkühler und Crushed Ice-Spender. Die Arbeitsflächen und die Küchenrückwand sind aus Granit.



## Impressionen Erdgeschoss

---



**Gäste-WC**  
mit WC, Lavabo  
und Fenster



**Treppe ins OG**

## Impressionen Obergeschoss

---

### Vorplatz

Auch das Obergeschoss präsentiert sich hell und freundlich. Vom Vorplatz aus gelangen Sie in den begehbaren Estrich mit Fenster.



## Impressionen Obergeschoss

---



### Zimmer West

Die Fenster verfügen über 2-reihige Vorhangschienen und handgekurbelte Lammellenstoren.

### Zimmer West

Von diesem wie auch vom Zimmer Nord nebenan geniessen Sie die Aussicht auf den Grechenberg und den Jura.



## Impressionen Obergeschoss

---



### Zimmer Nord

Sämtliche Decken  
im Obergeschoss  
sind getäfelt.

## Impressionen Obergeschoss

---



### Zimmer Ost

Die Balkontür ist mit einem Mückengitter ausgerüstet.

## Impressionen Obergeschoss

---



### Balkon

mit Blick auf die  
Quartierstrasse und  
den nahen Wald

## Impressionen Obergeschoss

---



### Schlafzimmer

Ebenfalls eine Balkontür mit Mückengitter bietet das Schlafzimmer. Ausserdem gibt es hier einen 5-türigen Einbauschränk, einen Wäscheabwurf...



### Schlafzimmer

...und einen direkten Zugang zum Badezimmer.

## Impressionen Obergeschoss

---



### Badezimmer

Das Bad ist mit WC, Eckbadewanne, Waschtisch mit Unterschrank & Spiegelschrank, Dusche und einem Tuchwärmer ausgestattet.



### Badezimmer

Auch hier schützt Sie ein Mückengitter vor lästigen Viechern.

## Impressionen Untergeschoss

---



### Korridor

Über den Hauszugang im Untergeschoss gelangen Sie in diesen Korridor und somit zur Einliegerwohnung und zum Treppenvorplatz.

## Impressionen

### Untergeschoss - Einliegerwohnung

---



#### Studio

Das Studio ist hell und die Decke ist mit zahlreichen Downlights versehen.

## Impressionen

### Untergeschoss - Einliegerwohnung

---



#### Studio

Die Küche ist mit Kühlschrank, Backofen, Kochherd und Geschirrspüler ausgestattet.



#### Studio

An den Fenstern sind Plissees angebracht.

## Impressionen

### Untergeschoss - Einliegerwohnung

---



#### Badezimmer

mit WC, Lavabo, Spiegelschrank  
und Dusche

## Impressionen Untergeschoss

---



### Technik- & Waschraum

Die Ölheizung mit Jahrgang 2000 wurde frisch revidiert, der Tank fasst 2'000 Liter.

In diesem Raum sind zudem die Entkalkungsanlage, die Schwimmbadtechnik, Waschmaschine & Tumbler, Wäscheleinen und einen Waschtrog untergebracht. In der Ecke sehen Sie den Wäscheabwurf.



### Kellerraum

Viel Platz zum Verstauen und die bereits erwähnte Katzenklappe finden Sie in diesem Kellerraum.

## Verkaufspreis

---

Der Preis für das Einfamilienhaus beträgt **CHF 960'000.**

Im Kaufpreis sind folgende Leistungen enthalten:

- Notariatskosten ½-Anteil

Im Kaufpreis sind folgende Leistungen **nicht** enthalten:

- Handänderungssteuer 1.8 %
  - Notariatskosten ½-Anteil
  - Schuldbrieferrichtung oder Schuldbrieferhöhung
-

## Wissenswertes zu Arch

---

### Bevölkerungszahl

1'744 Einwohner (Stand: 31.12.24)

### Steueranlage

Gemeinde: 1.75, Kanton: 3.025



### Autobahnanschluss

Die Autobahn A5 erreichen Sie nach 1.4 Kilometern über den Zubringer Grenchen. In die Städte Solothurn und Biel gelangen Sie innert 10 bis 12 Minuten, nach Bern, Basel, Luzern oder Zürich innert 30 bis 60 Minuten.

### Öffentlicher Verkehr

Die beiden Bushaltestellen «Bahnhofstrasse» und «Arche» sind 450 Meter entfernt und werden im Stundentakt bedient. Von hier dauert die Fahrt zum Bahnhof Grenchen Süd oder ins Städtli nach Büren 7 Minuten und nach Solothurn 20 Minuten. Von Grenchen aus, 1.4 Kilometer entfernt, können Sie übrigens auch mit dem Schiff in Richtung Solothurn oder Biel ablegen.

### Schule

400 Meter lang ist der Schulweg zum Kindergarten, zum Primarschulhaus sind es 500 Meter und zum Oberstufenzentrum 450 Meter. Es werden Tagesstrukturen (Mittagstisch) angeboten.

### Läden & Geschäfte

In 550 Metern Entfernung befindet sich eine Volg Filiale mit Postagentur. Der beliebte Archer Beck mit seinem Tearoom «Römercafé» ist 350 Meter entfernt. Die Stadt Grenchen erreichen Sie nach nur 4 Kilometern.

### Freizeitaktivitäten & Ausflugsziele

Naherholungsgebiet an der Aare und im Wald mit zahlreichen Wanderwegen, Storchendorf Altreu, Badi Grenchen, Naturwaldreservat Heidi Leuzigen, Aare-/Seeschiffahrt

## Ihr Kontakt

---

### Sind Sie an diesem Haus interessiert?

Unser Verkaufsleiter, **Reymar Studer**, freut sich über Ihre Kontaktaufnahme.

Sie erreichen ihn unter der Nummer **079 254 72 61** oder  
per E-Mail an [reymar.studer@immodesign.net](mailto:reymar.studer@immodesign.net)



immodesign swiss ag  
Gurzelngasse 30  
4500 Solothurn  
032 631 00 30  
[info@immodesign.net](mailto:info@immodesign.net)  
[www.immodesign.net](http://www.immodesign.net)

---

## Allgemeines

---

### Haftungsausschluss

Diese Dokumentation ist für den Verkauf des aufgeführten Objektes erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

### Bildnachweis & Quellen

- Der Pläne auf Seite 3 und 4 stammen von Google Maps.
- Der Grundbuchplanauszug unter «Situation» auf Seite 5 wurde im Geoportal Kt. Bern (<https://www.topo.apps.be.ch/pub/map>) generiert.
- Die Angaben unter «Wissenswertes zu Arch» auf Seite 41 stammen von:
  - [www.arch-be.ch](http://www.arch-be.ch)
  - [www.oszarch.ch](http://www.oszarch.ch)
  - [www.bgu.ch](http://www.bgu.ch)
  - [www.bielersee.ch](http://www.bielersee.ch)
  - Google Maps