

Stadtnahe 4,5-Zimmer-Wohnung mit Sicht auf die Bergkette des Berner Oberlands

Turmstrasse 11, 3613 Steffisburg



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 730'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 30'000.00

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Michael Meierhofer
Telefon 033 227 44 11 | m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch
www.ruchtitreuhand.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Die Lage	2
1.1. Situationsplan	3
2. Objektbeschreibung	4
3. Räume / Grundrissplan	5
4. Fotos	6-13
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	14
6. Grundbuchauszug	15-16



1. Die Lage



Steffisburg liegt in einer voralpinen Hügellandschaft an der Zulg, am Rand des Berner Oberlandes. Steffisburg ist ein Vorort nördlich von Thun. Die Nachbargemeinden Steffisburgs sind Thun, Homberg, Fahrni, Unterlangenegg, Uetendorf und Heimberg. Das Zentrum liegt auf einer Höhe von 550 m. ü. M., der höchste Punkt auf 1'034 m. ü. M.

Etwas getrennt vom Dorf, unmittelbar vor den ehemaligen Stadttoren Thuns, befinden sich die Quartiere Schwäbis und Sonnenfeld. Hier haben sich neben grossen Wohnüberbauungen, Schulen und Kirche unter anderem eine Molkerei, Sägerei und ein Teil des Waffenplatzes Thun angesiedelt.

Steffisburg liegt in einer ehemaligen Bucht des vorgeschichtlichen Wendelsees. Die Zulg, welche ihr Quellgebiet im Innereriz hat und bei heftigen Regenfällen zum reissenden Fluss wird, hat dieses Dreieck mit ihrem Geschiebe aufgefüllt.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Aarefeld (über Bernstrasse, Hardegg, Hartlisberg, Waldsaum des Lueghubels, Oberer Emberg, Gumm, Enzenried, Heimbühl/Grüsisbergwald, Hübeli, Schwäbis bis nach Schwendibach Gibelegg.

Die Sommer- und Wintersportattraktionen liegen mit dem Thunersee, der Aare sowie den bekannten Skiorten im Berner Oberland in unmittelbarer Nähe.

Das Dorf, welches mit seinen insgesamt 16'500 Einwohnern Stadtgrösse aufweist, verfügt über eine vielfältige Infrastruktur. So besuchen alle Altersklassen vom Kindergarten bis zur Sekundarschule den Unterricht im Dorf. Für den Einkauf stehen mehrere Geschäfte zur Verfügung: Migros, Coop, Landi, Bäckerei. Diverse weitere Dienstleister wie zum Beispiel mehrere Bankfilialen, die Post, Restaurantbetriebe, Skate- und Bikepark sowie das grosszügige Freibad im Zulgtal sind ebenfalls in der Gemeinde anzutreffen.

Mit dem Auto oder dem Bus ist das Dorf ebenfalls bestens zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie die A6; Autobahnanschluss Thun-Nord in Richtung Interlaken oder Thun ebenfalls in kurzer Fahrzeit.



1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Die grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung aus dem Jahre 2000 befindet sich im 2. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Liegenschaft befindet sich in gutem und gepflegtem Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Erst im Jahr 2022 wurde das komplette Dach saniert. Im selben Zeitraum wurde ebenfalls der Anschluss an das ökologische und CO² neutrale Fernwärmenetz der NetZulg AG realisiert.

Die Wohnung wurde bereits abnahmefertig gereinigt und komplett neu gestrichen – Bezugsbereit.

Alle Wohn- und Schlafbereiche finden sich auf einem Stockwerk (barrierefrei). Insgesamt verfügt die Wohnung über stattliche 104.7m² Nettowohnfläche. Ebenso gelangen Sie mit dem Aufzug barrierefrei auf alle Ebenen (inkl. Zugang zur Einstellhalle, Keller und Waschküche). Nebst dem hellen Wohn- und Essbereich besticht die Wohnung vor allem durch die atemberaubende Weitsicht sowie durch die beiden Nasszellen – einmal mit Badewanne und einmal mit Duschkabine.

Der grosszügig ausgelegte und überdachte Balkon bietet genügend Platz für gemütliche Stunden. Dieser verfügt über eine Fläche von 19.7m².

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich die eigene Waschküche (5.5m²) mit integriertem Waschturm (die Profigeräte von Schulthess wurden erst kürzlich ersetzt) sowie ein praktischer Bastel- und Kellerraum (8.3m²)

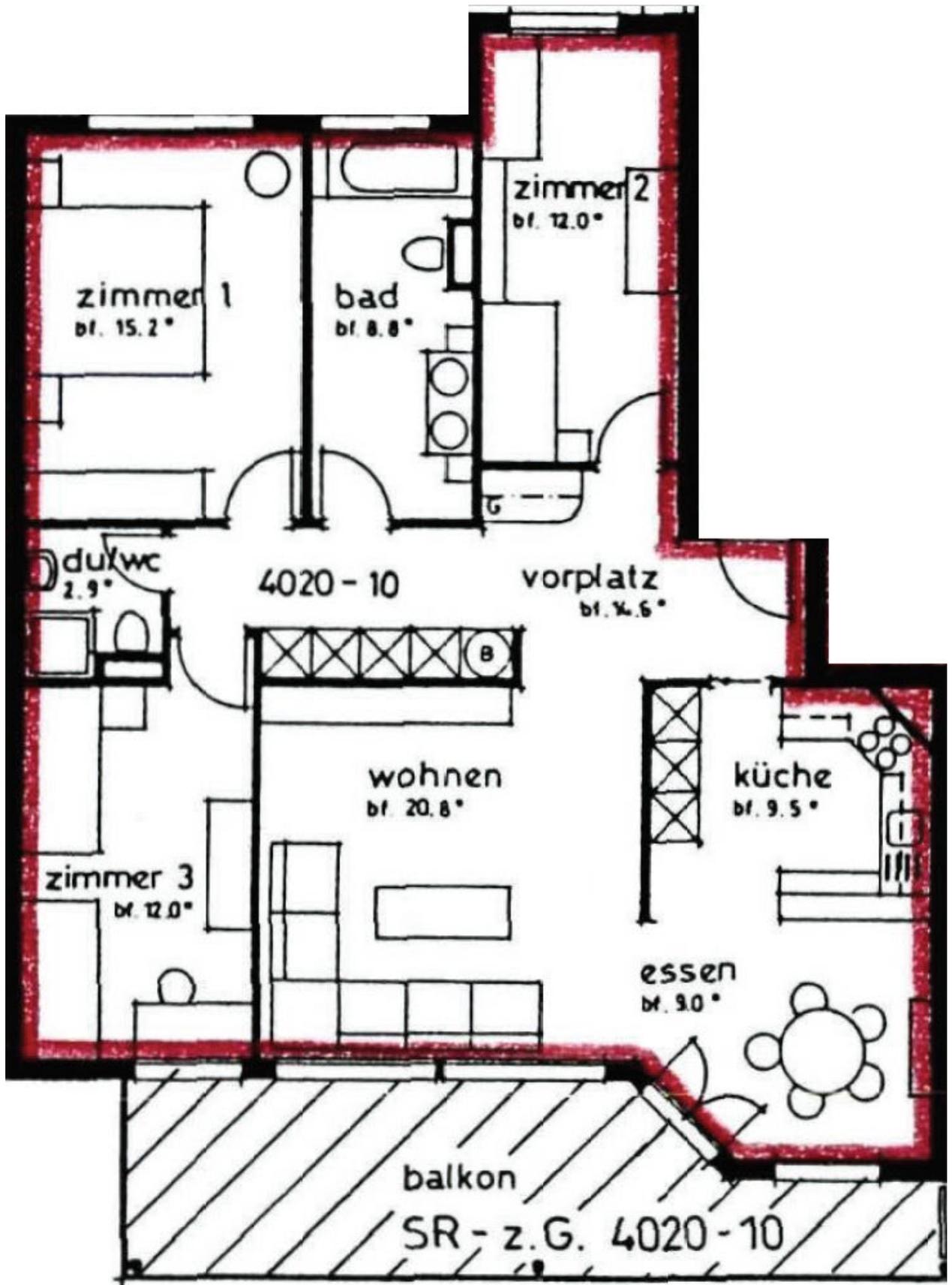
Ihr Auto parkieren Sie bequem in der darunterliegenden Einstellhalle. Zur Überbauung gehören zahlreiche Besucherparkplätze, welche sich unmittelbar vor dem Haus befinden. Der Einstellhallenplatz Nr. 33 muss für CHF 30'000.00 dazu erworben werden.

Die Liegenschaft ist ideal gelegen – zentrumsnah und nahe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Andererseits liegt sie mitten in einer parkähnlichen, ruhigen Umgebung. Die bevorzugte Lage, der hohe Wohnkomfort und die kulturelle Vielfalt der nahegelegenen Stadt Thun bieten den Bewohnern viele zusätzliche Annehmlichkeiten.

Kurz-Baubeschrieb:

Dach	Pulldach (saniert im 2022)
Fenster	Holzfenster mit 2-facher Verglasung. Beschattung mittels Rafflamellenstoren
Heizung	Ökologische Fernwärmeheizung; Jahrgang 2023 Wärmeverteilung über Bodenheizung
Warmwasser	zentrale Warmwasseraufbereitung pro Wohnung
Bodenbeläge	Plattenboden in allen Schlaf- und Wohnräumen, sowie in Küche und den Nasszellen
Wände/Decken	Abrieb / Neuanstrich gesamte Wohnung August 2024
Küche	Arbeitsfläche aus hochwertigem Stein, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülautomat (sämtliche Geräte von Electrolux)

3. Räume / Grundrissplan





4. Fotos



















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung Einstellhallenplatz	939.1 (Steffisburg) GBBL-Nr. 4020-10 GBBL-Nr. 4105-33	
Baujahr	2000		
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	386'450.00	
Amtlicher Wert EHP	CHF	15'520.00	
Gebäudeversicherungswert	CHF	3'421'000.00	
Eigenmietwert Wohnung	CHF	15'080.00	
Eigenmietwert EHP	CHF	780.00	
Betriebskosten pro Jahr	CHF	4'300.00	Inkl. Einlage Erneuerungsfonds CHF 1'000.00
Steuersätze	Staat/Gemeinde Liegenschaftssteuer	3.025/1.62 1,20 ‰	
Verkaufsrichtpreis Wohnung	CHF	730'000.00	
Verkaufsrichtpreis EH-Platz	CHF	30'000.00	
Kaufbedingungen	Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsbestätigung einreichen. Die Liegenschaft wird im zweistufigen Bieterverfahren veräussert – Das Höchstgebot wird nach der ersten Angebotsrunde mitgeteilt. Sodann besteht die Möglichkeit, ein Nachangebot innert 5 Arbeitstagen zu platzieren.		
Nutzen- und Schaden	Nach Vereinbarung		
Beurkundung	Die Verschreibungskosten (Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notar und dgl.) sind durch den Käufer zu tragen.		
Gewährleistung	Die Wohnung wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leisten die Verkäufer wie üblich keine Gewähr oder Zusicherung.		
Anmerkung	Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Aus den Informationen in dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet oder geltend gemacht werden. Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen und Apparate wird zugesichert (Zeitwertanspruch für Geräte, die ersetzt werden müssen).		
	Diese Dokumentation ist unverbindlich, freibleibend und ist nicht als verbindliche Offerte zu verstehen. Ausdrücklich vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Es ist untersagt, diese Dokumentation an Dritte weiterzugeben oder zu kopieren.		



6. Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Steffisburg 1 (Steffisburg) / 4020-10

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	939.1 Steffisburg 1 (Steffisburg)
Grundstück-Nr	4020-10
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH413565460946
Stammgrundstück	LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020
Wertquote	32/1'000
Sonderrecht	4 1/2 - Zimmerwohnung 2. OG rechts mit Nebenräumen, Haus C

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
386'450		2020

Eigentum

Gesamteigentum (Erbengemeinschaft)

02.05.2024 035-2024/002481/0 Erbgang vom
04.12.2023

Anmerkungen

29.05.2000 025-2000/2932/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.025-2000/005226
EREID: CH2721000000186098679

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Siehe Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 25.07.2024	Keine		
Grundbuchgeschäfte bis 25.07.2024	035-2024/2481/0	02.05.2024	Erbgang Roulet Charlotte US 1224

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Steffisburg 1 (Steffisburg)
939.1/4020



Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Steffisburg 1 (Steffisburg) / 4105-33

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	939.1 Steffisburg 1 (Steffisburg)
Grundstück-Nr	4105-33
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH343546968474
Stammgrundstück	SDR Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4105
Wertquote	1/86
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 15'520	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum (Erbengemeinschaft)

02.05.2024 035-2024/002481/0 Erbgang vom
04.12.2023

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Siehe Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 25.07.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 25.07.2024 035-2024/2481/0 02.05.2024 Erbgang Roulet Charlotte US 1224

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: SDR Steffisburg 1 (Steffisburg)
939.1/4105