

Grosszügig wohnen, entspannt geniessen
3.5-Zimmer-Parterrewohnung mit Wintergarten und Aussenbereich



Fluhweg 6, 3627 Heimberg

Immobilie im Überblick

Preise		Dachform	Flachdach
Kaufpreis Wohnung	CHF 750'000.00	Bauweise	Massiv
Kaufpreis Einstellhallenplatz	CHF 30'000.00	Zustand	
Gebäudeversicherungswert	CHF 4'004'600.00	Baujahr	2010
Amtlicher Wert WHG	CHF 334'050.00	Zustand	Gepflegt
Amtlicher Wert EHP	CHF 20'770.00	Flächen	
Eigenmietwert Bund WHG	CHF 16'780.00	Gebäudevolumen	5'088 m ³
Eigenmietwert Kanton WHG	CHF 14'430.00	Nutzfläche ca.	190 m ²
Eigenmietwert Bund EHP	CHF 1'140.00	Nettowohnfläche ca.	89 m ²
Eigenmietwert Kanton EHP	CHF 980.00	Fläche Wintergarten/Terrasse	83 m ²
Steuerfuss Gemeinde	1.6	Wohnraum/Küche ca.	47 m ²
Wertquote von 1'000	104	Badezimmer ca.	7 m ²
Stand Erneuerungsfonds	CHF 93'393.00	Sep. WC ca.	3 m ²
Baurecht Restlaufzeit (Jahre)	83	Schlafzimmer ca.	15 m ²
Baurechtszins	CHF 640.00	Büro ca.	12 m ²
Heiz- und Betriebskosten p. a.	CHF 7'000.00	Korridor ca.	5 m ²
Ausstattung		Waschküche ca.	8 m ²
Heizungsart	Fernwärme	Keller ca.	10 m ²
Lift	Personenaufzug		

Fluhweg 6 in 3627 Heimberg

Lageplan



Distanz Bus	0.4 km
Distanz Bahnhof	0.9 km
Distanz Autobahn	2 km
Distanz Einkaufen	1.8 km
Distanz Zentrum	1.8 km
Distanz Kindergarten	0.5 km
Distanz Grundschule	0.5 km
Distanz Oberstufenschule	0.5 km

Fluhweg 6 in 3627 Heimberg

Lage

Die Wohnung befindet sich am Fluhweg 6 in Heimberg, einer beliebten und gut erschlossenen Agglomerationsgemeinde im Aaretal. Heimberg zählt aktuell rund 7'400 Einwohnerinnen und Einwohner und verbindet die Vorzüge einer eigenständigen Gemeinde mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt Thun und zum Berner Oberland. Die attraktive Lage und die kurzen Wege machen Heimberg zu einem beliebten Wohnort für Menschen jeden Alters.

Auch verkehrstechnisch ist Heimberg gut erschlossen. Die Bushaltestelle «Heimberg, Sportzentrum» befindet sich rund sechs Gehminuten von der Wohnung entfernt. Die Buslinie 3 verkehrt von Montag bis Samstag im Halbstundentakt und bringt Sie in rund 20 Minuten nach Thun. Der Bahnhof Heimberg ist ebenfalls bequem zu Fuss erreichbar und liegt rund 13 Gehminuten entfernt. Für den Individualverkehr bietet der nahe gelegene Autobahnanschluss Thun-Nord an die A6 eine schnelle Verbindung in Richtung Bern und ins Berner Oberland.

Ebenso sind die Wege für die täglichen Einkäufe kurz. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem die Bäckerei Linder, ein Coop Supermarkt, eine Migros, ein Aldi, die Metzgerei Spahni sowie der Coop Megastore. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche weitere Geschäfte und Dienstleistungen wie Gerber Getränke, Livique, Jumbo Gartencenter, Decathlon und JYSK.

Familien profitieren von der guten Infrastruktur der Gemeinde. Kindergarten, Primarschule und Oberstufe befinden sich in der näheren Umgebung und



Fluhweg 6 in 3627 Heimberg

sind jeweils rund 450 Meter von der Wohnung entfernt.

Für Sport und Freizeit bietet Heimberg vielfältige Möglichkeiten. Das Sportzentrum der CIS Sport & Freizeitanlage Heimberg AG befindet sich direkt neben der Wohnanlage. Darüber hinaus laden die umliegenden Naherholungsgebiete, Spazier- und Velowege sowie die nahe gelegene Aare zu Aktivitäten im Freien ein. Die Stadt Thun mit ihrem vielfältigen Kultur-, Gastronomie- und Freizeitangebot sowie der Thunersee sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Heimberg bietet somit eine attraktive Kombination aus kurzen Wegen, guter Infrastruktur und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Ein Ort, an dem sich Alltag, Freizeit und Erholung wunderbar miteinander verbinden lassen.



Fluhweg 6 in 3627 Heimberg

Grundbuchauszüge

Auszug Grundstück-Informationen

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



Heimberg / 2040-2

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	2040-2
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH124357463591
Stammgrundstück	SDR Heimberg 928/2040
Wertquote	104/1000
Sonderrecht	3 1/2-Zimmerwohnung im EG Mitte mit Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 334'050	Ertragswert gemäss BGBB CHF 2020	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-------------------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum	29.07.2021 035-2021/3755/0 Erbgang (24.03.2021) 25.02.2022 035-2022/966/0 Erbteilung
----------------	--

Anmerkungen

11.02.2010 035-2010/847/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.035-2010/001395
11.02.2010 035-2010/847/0	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.035-2010/001395

Dienstbarkeiten

25.02.2022 035-2022/966/0	(L) Wohnrecht ID.035-2022/000951 z.G. Stucki Klara Ursula, 14.06.1948
---------------------------	--

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

11.02.2010 035-2010/848/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2010/001430, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/2040-10 Heimberg/2042-27 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 28.02.2011 035-2011/1149/0 (UID: CHE-108.955.216)
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 025-2010/848/0 (11.02.2010)
10.03.2010 035-2010/1345/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2010/001583, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/2040-10 Heimberg/2042-27 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)
14.12.2017 035-2017/9231/0	Register-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2017/002550, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/2040-10 Heimberg/2042-27

Bemerkung: Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)
Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2017/9231/0 (14.12.2017)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.06.2026	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 28.06.2026	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: SDR Heimberg 928/2040

Grundbuchauszüge

Auszug Grundstück-Informationen



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

Heimberg / 2042-27

Grundstückbeschreibung		
Gemeinde	928 Heimberg	
Grundstück-Nr	2042-27	
Grundstückart	Miteigentum	
E-GRID	CH313558464312	
Stammgrundstück	SDR Heimberg 928/2042	
Wertquote	1/35	
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke		
Keine		
Ämtliche Bewertung		
Ämtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
20770		2020
Eigentum		
Alleineigentum		
	29.07.2021	035-2021/3755/0 Erbgang
	(24.03.2021)	
	25.02.2022	035-2022/966/0 Erbteilung
Anmerkungen		
Keine		
Dienstbarkeiten		
25.02.2022 035-2022/966/0	(L) Nutzungsrecht ID.035-2022/000952	
	z.G. Stucki Klara Ursula, 14.06.1948	
Grundlasten		
Keine		
Vormerkungen		
Keine		
Pfandrechte		
10.03.2010 035-2010/1344/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 160'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2010/001430, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/2040-2 Heimberg/2040-10 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 28.02.2011 035-2011/1149/0 (UID: CHE-108.955.216)	
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 025-2010/848/0 (11.02.2010)	
10.03.2010 035-2010/1345/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2010/001583, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/2040-2 Heimberg/2040-10 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	
14.12.2017 035-2017/9231/0	Register-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2017/002550, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/2040-2 Heimberg/2040-10 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216)	
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2017/9231/0 (14.12.2017)	

Hängige Geschäfte
Geometergeschäfte bis 28.06.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 28.06.2026 Keine

ÖREB-Kataster
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: SDR Heimberg 928/2042

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3.5-Zimmerwohnung verbindet komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einem aussergewöhnlich grosszügigen Aussenbereich. Mit einer Nettowohnfläche von 89 m², einem rund 30 m² grossen verglasten Wintergarten sowie einer zusätzlichen, rund 53 m² grossen Aussenfläche bietet die Wohnung viel Platz zum Wohnen, Entspannen und Geniessen. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2010 erbauten Mehrfamilienhaus, welches über einen Lift verfügt und an die Fernwärme angeschlossen ist. Die Beheizung erfolgt mittels Bodenheizung, während Kunststoff-/Metallfenster für eine zeitgemässe Bauweise sorgen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, welcher harmonisch in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich übergeht. Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 47 m² grosse, offen gestaltete Wohnraum. Hier verbinden sich modernes Kochen, gemeinsames Essen und gemütliches Wohnen auf angenehme Weise. Die moderne Küche überzeugt mit einer Halbkochinsel, einem Backofen auf Sichthöhe, einem Steamer, Induktionskochfeld, Geschirrspüler und Dampfabzug. Dank der zahlreichen Schränke steht zudem viel praktischer Stauraum zur Verfügung. Der pflegeleichte Plattenboden unterstreicht die moderne Gestaltung und zieht sich auch durch den Eingangs- und Korridorbereich.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in den grosszügigen, verglasten Wintergarten. Dieser erweitert den Wohnraum auf ideale Weise und lädt dazu ein, auch an kühleren Tagen eine gemütliche Auszeit in heller und geschützter Atmosphäre zu geniessen. In den wärmeren Monaten bietet der



Wohnraum



Wohninspiration

Fluhweg 6 in 3627 Heimberg

zusätzliche Aussenbereich viel Platz für eine gemütliche Lounge, einen Esstisch oder persönliche Gestaltungsideen.

Über den Korridor, welcher mit einem praktischen Einbauschränk und einer Garderobe ausgestattet ist, erreichen Sie die weiteren Räumlichkeiten. Zwei Zimmer mit Parkettboden bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro. Beide Zimmer verfügen ebenfalls über einen direkten Zugang zum Wintergarten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie ein grosszügiges Badezimmer mit bodenebener Dusche und Lavabo. Zudem bietet das Badezimmer ausreichend Platz für einen zusätzlichen Schrank und damit praktischen Stauraum für sämtliche Badutensilien.

Abgerundet wird das Angebot durch den eigenen Kellerraum mit Stromanschluss sowie eine private Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler im Untergeschoss. Zudem steht eine gemeinsam mit weiteren Häusern genutzte Einstellhalle zur Verfügung, in welcher auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Motorräder vorhanden sind.

Diese Wohnung überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss, dem komfortablen Wohnen auf einer Ebene und insbesondere dem grosszügigen Wintergarten mit zusätzlichem Aussenbereich. Ein Zuhause, das ideale Voraussetzungen für Paare oder Einzelpersonen bietet, die Wert auf Komfort, Platz und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Wohnung mit uns zu besichtigen.



Wintergarten



Wohninspiration

Renovationen und Erneuerungsfonds

Seit der Erstellung der Liegenschaft wurden innerhalb der Wohnung keine grösseren Renovations- oder Erneuerungsarbeiten vorgenommen. Auf Ebene der Stockwerkeigentümergeinschaft wurde an der Versammlung vom 05.08.2026 beschlossen, eine Absturzsicherung auf dem Dach zu installieren. Die entsprechenden Arbeiten sowie die künftig jährlich anfallende Wartung sind vorgesehen; die Umsetzung der Installation erfolgt voraussichtlich bis ins Jahr 2027. Weitere grössere Sanierungs- oder Erneuerungsarbeiten sind derzeit nicht geplant.

Für die Liegenschaft besteht ein Erneuerungsfonds. Per 31.12.2025 wies dieser einen Gesamtbestand von CHF 93'393.30 aus. Der anteilige Betrag für die Wohnung beträgt CHF 9'712.90.

Im Hinblick auf die steuerlichen Änderungen im Zusammenhang mit dem Eigenmietwert hat die Stockwerkeigentümergeinschaft beschlossen, die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds per 01.01.2026 von CHF 5'000.00 auf CHF 23'000.00 zu erhöhen. Diese Erhöhung ist in den auf Seite 2 aufgeführten Heiz- und Betriebskosten bereits berücksichtigt.

Bestimmungen Baurecht

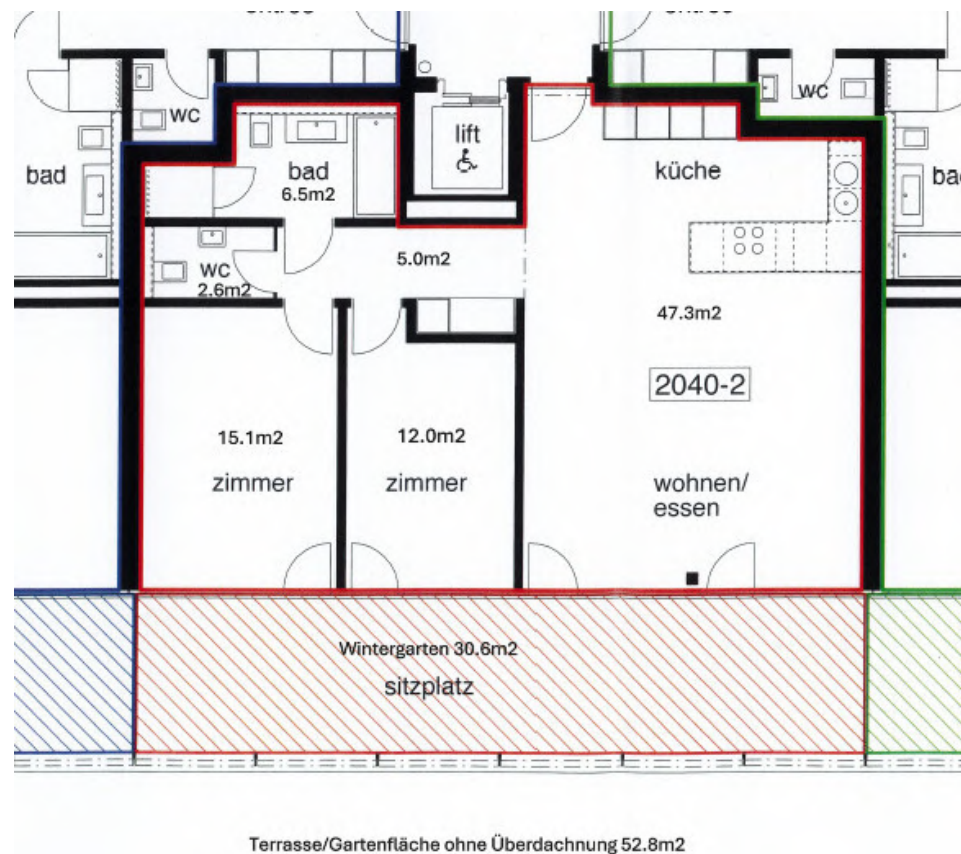
Das Mehrfamilienhaus wurde im Baurecht erstellt. Baurechtsgeberin ist die Burgergemeinde Heimberg, mit welcher die aktuelle Baurechtsdauer bis zum 31.12.2109 läuft. Gemäss Baurechtsvertrag nehmen die Parteien spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer Verhandlungen über eine mögliche Verlängerung sowie deren Bedingungen auf. Sollte das Baurecht nicht verlängert werden, fällt das auf dem Baurechtsgrundstück stehende Gebäude grundsätzlich an die Baurechtsgeberin zurück. Für diesen sogenannten Heimfall ist eine Entschädigung in Höhe von 80 % des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Heimfalls vorgesehen.

Für den Verkauf der einzelnen Stockwerkeinheiten und Einstellhallenplätze besteht kein Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin. Das ursprünglich gesetzlich vorgesehene Vorkaufsrecht wurde vertraglich aufgehoben. Die einzelnen Wohnungen und Parkplätze können somit ohne Ausübung eines solchen Vorkaufsrechts durch die Baurechtsnehmerin veräussert werden.

Der Baurechtszins basiert auf dem massgebenden Bodenwert. Dieser wird gemäss den vertraglich vereinbarten Bestimmungen periodisch angepasst. Dabei werden insbesondere die Entwicklung des Referenzzinssatzes sowie des Landesindex der Konsumentenpreise berücksichtigt. Die Anpassung erfolgt nach einem festgelegten Berechnungsmechanismus.

Die konkreten Bestimmungen zum Baurecht können wir Ihnen nach der Besichtigung aushändigen.

Grundrissplan



Fotogalerie





Fluhweg 6 in 3627 Heimberg



Fluhweg 6 in 3627 Heimberg



Wichtige Information bei Kaufinteresse

Der Verkaufsrichtpreis beträgt CHF 780'000.00 inkl. Einstellhallenplatz. Die Eigentümerschaft behält sich vor, bei mehreren Angebotseingängen in maximal eine weitere Bierrunde einzuladen.

Handänderungskosten (Staatsabgaben, Notar- und Grundbuchgebühren) werden durch die Käuferschaft übernommen.

Das im Grundbuch eingetragene Wohnrecht bei der Wohnung sowie die eingetragene Nutzniessung beim Einstellhallenplatz werden anlässlich des Verkaufes gelöscht.

Bei Kaufinteresse bitten wir Sie, uns Ihr schriftliches Kaufangebot zusammen mit dem ausgefüllten Personalblatt, welches Sie anlässlich der Besichtigung erhalten, einem Bewerbungsschreiben sowie eine Finanzierungszusicherung eines schweizerischen Finanzinstitutes einzureichen.

Haben Sie noch offene Fragen zur Wohnung oder brauchen Sie Unterstützung im Zusammenhang mit den weiteren Formalitäten? Zögern Sie nicht, uns anzurufen. Wir helfen Ihnen gerne und kompetent.

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin?

Bitte sprechen Sie uns an. Wir sind gerne für Sie da!

Ihre PK Immobilien AG



Larissa Linder, Verkauf & Bewertung | Arian Avdija, Geschäftsstellenleiter
larissa.linder@pk-immobilien.ch | arian.avdija@pk-immobilien.ch
033 222 08 08

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.