

**EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT**

**WOHNHAUS MIT  
TERRASSE UND GARTEN**

**6½ Zimmer Einfamilienhaus  
Frutigenstrasse 29, 3700 Spiez**

zentrale Lage  
familienfreundlich  
Nahe ÖV

Infos unter 033 655 03 03  
oder [www.villa-casa.ch](http://www.villa-casa.ch)



**FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT**





# DIE IMMOBILIENPROFIS AUS LEIDENSCHAFT

## Für mehr Lebensqualität

Markus Gerber ist Immobilienprofi durch und durch. Vor über 20 Jahren hat er angefangen, Immobilien zu verkaufen und seit 2001 führt er als Inhaber die Villa Casa AG.

Ab da wurde er durch Ehefrau Beatrice nicht nur rat- sondern auch tatkräftig unterstützt. Kein Wunder, aber schön, dass nun auch die beiden Gerber-Kinder Patric und Michelle mit in das Familienunternehmen eingestiegen sind und sich darauf vorbereiten, dieses in zweiter Generation zu übernehmen.

Denn für Gerbers ist die Familie der Kern des Lebens und in diesem Sinn auch der Kern ihres Unternehmens.



# INHALT

## Einfamilienhaus

|  |    |
|--|----|
| 1. Lage-, Orts- und Situationsplan ..... | 2  |
| 2. Informationen zur Ortschaft .....     | 3  |
| 3. Impressionen .....                    | 4  |
| 4. Pläne und Visualisierungen .....      | 12 |
| 5. Kennzahlen .....                      | 18 |
| 6. Zustand .....                         | 19 |
| 7. Verkaufspreis .....                   | 22 |
| 8. Barauslagen .....                     | 22 |
| 9. Grundbuchblatt .....                  | 23 |
| 10. Notizen .....                        | 25 |



### Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Villa Casa AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

### Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis.





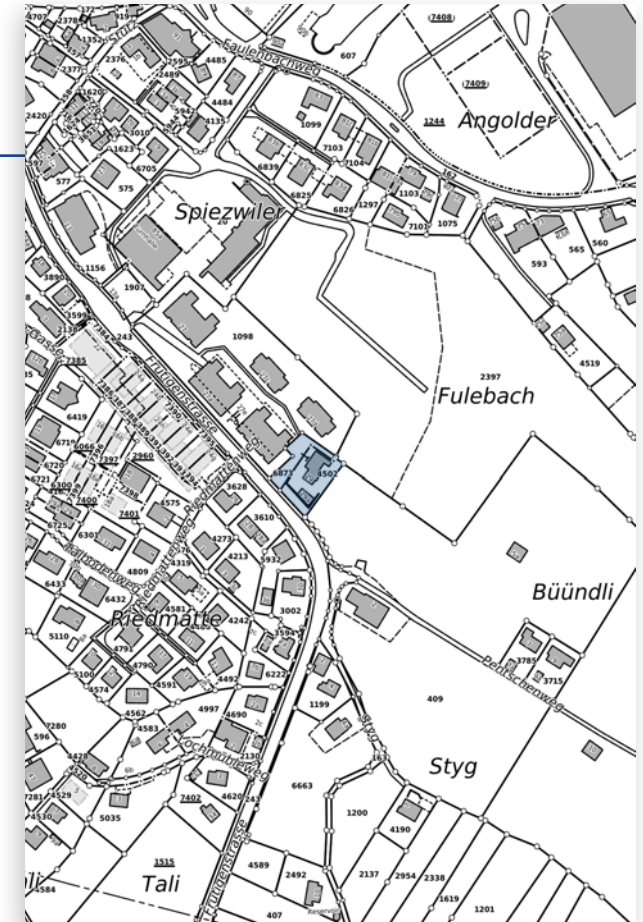
# 1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

## Lage- und Ortsplan



## Situationsplan

GBB-Nr. 6873 & GBB-Nr. 4502





## 2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

### Spiez - Das Bijou am Fusse des Niesen

Spiez befindet sich im Berner Oberland und liegt an der Lötschberglinie der BLS (Bern-Lötschberg-Simplon-Bahn), verfügt über direkte Bahnverbindungen nach Thun/Bern oder Brig und hat damit direkten Anschluss an die Intercityzüge Hamburg - Mailand.

Im Hauptort Spiez ist praktisch alles vorhanden, was man zum heutigen Leben benötigt, wie Einkauf, Banken, Schulen, ärztliche Versorgung und viele Kulturangebote.

#### Kindergarten / Schulen

In der Gemeinde Spiez gibt es ein hervorragendes Bildungsangebot. Die öffentlichen Schulen werden durch verschiedene Privatschulen ergänzt. Bei der Erwachsenenbildung spielt die Volkshochschule eine wichtige Rolle. Und natürlich ist Spiez an den regionalen Musikschulen beteiligt.

#### Verkehrsverbindungen

Spiez erreichen Sie per Schiff, per Bahn, per Bus oder über die Autobahn. Viele Ausflugsziele, so auch der Hausberg von Spiez und der Niesen, sind nur ca. 30 Minuten entfernt und dank der guten Verbindungen problemlos erreichbar.

#### Einkauf

Die Distanzen zu allen öffentlichen Dienstleistungen und Infrastrukturen sind kurz, die Warenhäuser für den täglichen Einkauf liegen in nächster Nähe. Die grossen Einkaufszentren in Thun sind innerhalb von 10 Autominuten erreichbar.

### Allgemeine Infos zum Ort Spiez

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Kanton:</b>                       | Bern (BE)                                      |
| <b>Verwaltungskreis:</b>             | Frutigen-Niedersimmental                       |
| <b>Höhe:</b>                         | 607 m ü. M.                                    |
| <b>Höhenbereich:</b>                 | 557–853 m ü. M.                                |
| <b>Fläche:</b>                       | 16,70 km <sup>2</sup>                          |
| <b>Einwohner:</b>                    | 13'074 (31.12.2022)                            |
| <b>Einwohnerdichte:</b>              | 779 Einw. pro km <sup>2</sup>                  |
| <b>Gemeindepräsident:</b>            | Jolanda Brunner                                |
| <b>Website:</b>                      | <a href="http://www.spiez.ch">www.spiez.ch</a> |
| <b>Steueranlagen:</b>                |  |
| Kanton                               | 3,06   |
| Gemeinde                             | 1,65   |
| Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert) | 1,10 %   |





# 3. IMPRESSIONEN

Aussenbereich

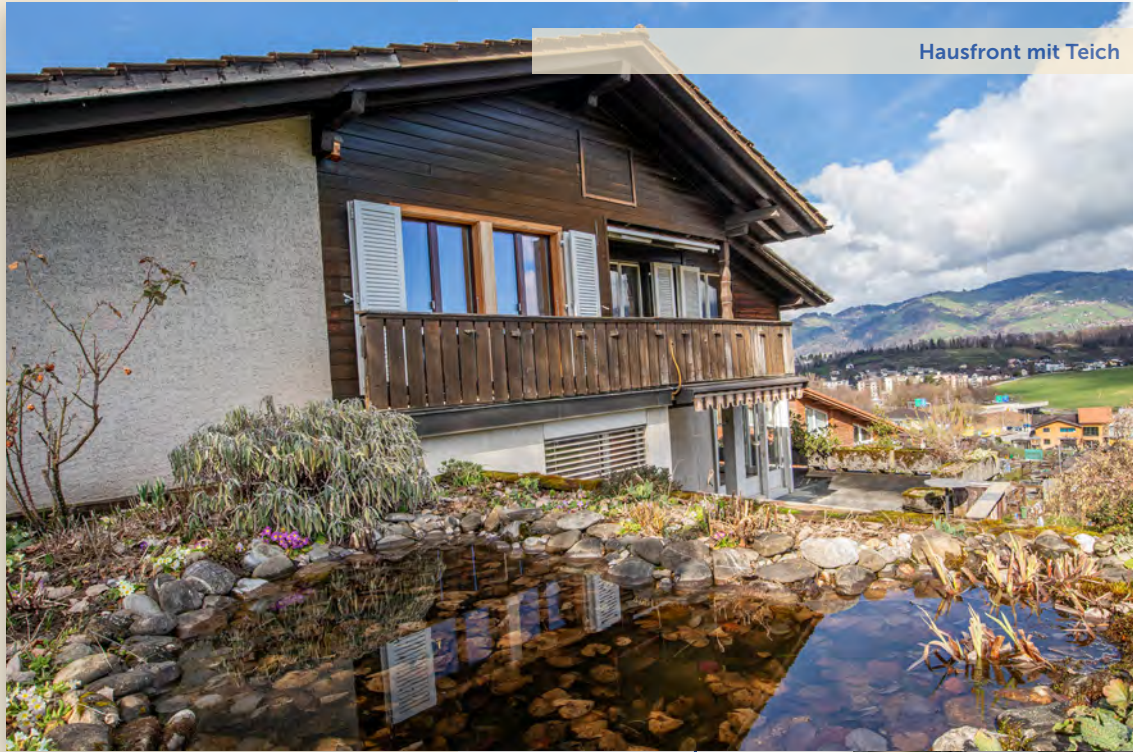


Hausfront



Eingang





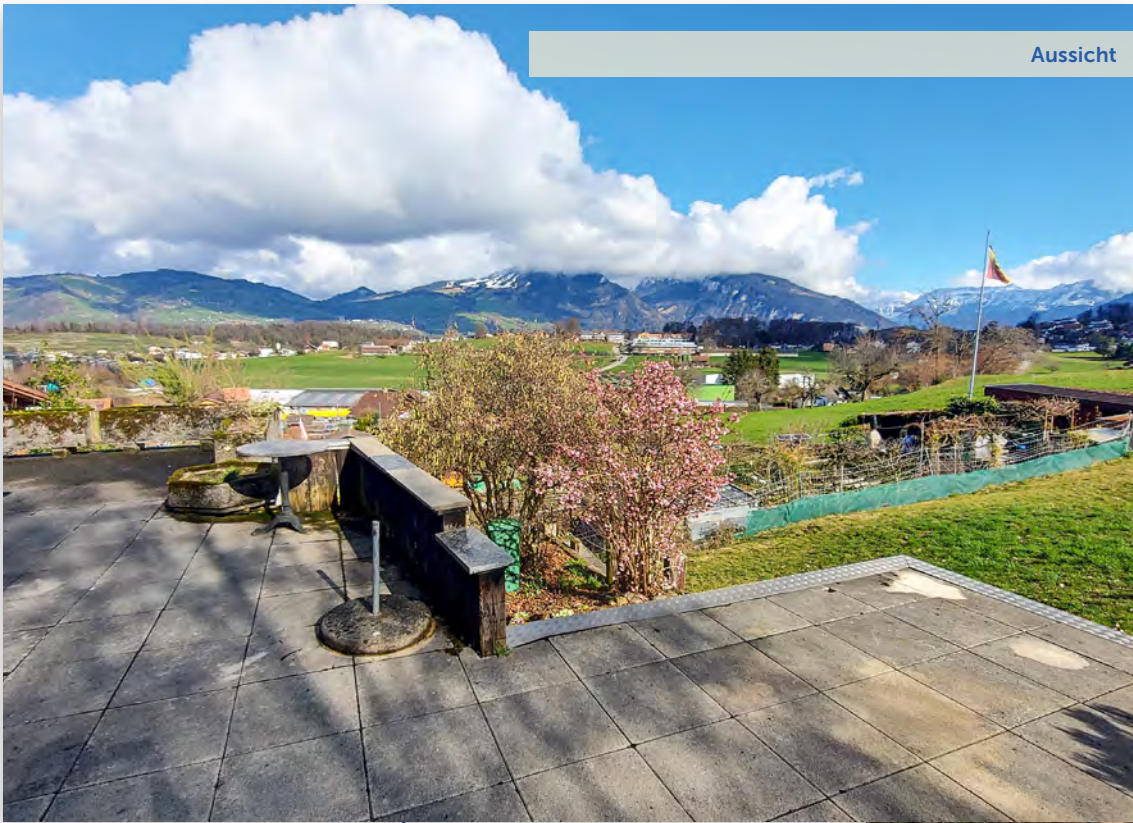
Hausfront mit Teich



Hausfront mit Terrasse







Aussicht



Terrasse





Boutique



Küche



Küche







Wohnzimmer



Zimmer 2





Elternzimmer



Elternzimmer







Zimmer 3



Zimmer 1

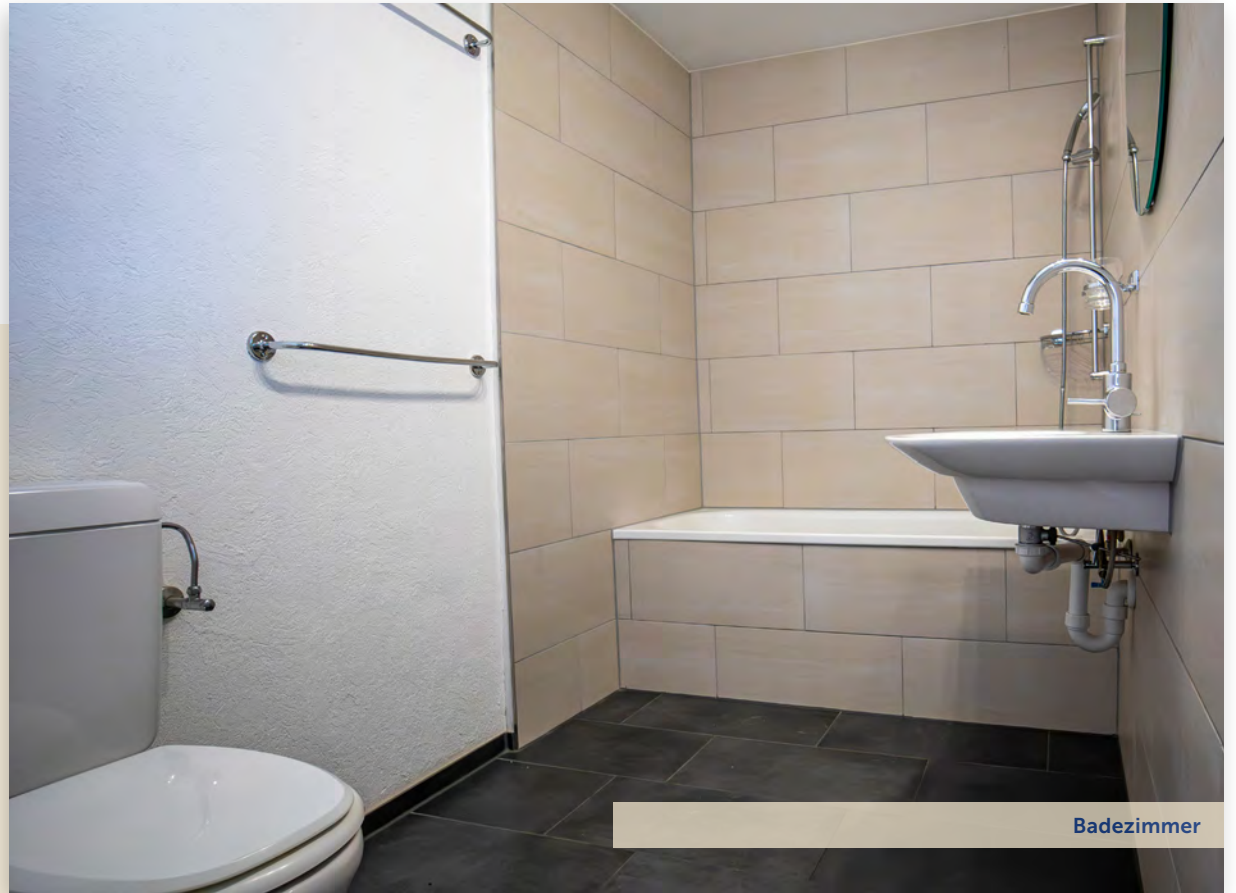




Zimmer 1 mit freistehendem Waschbecken



Zimmer 5



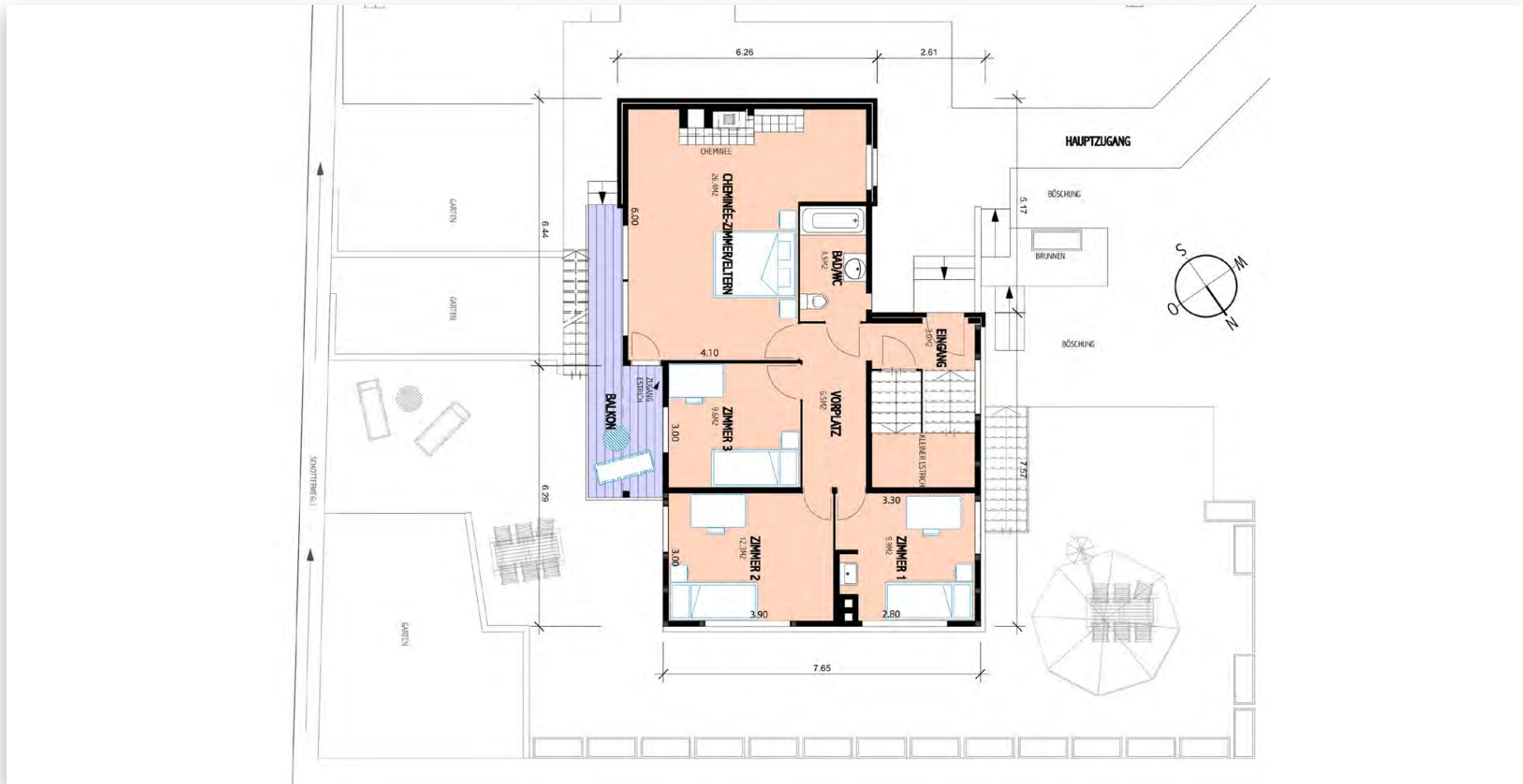
Badezimmer





# 4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Dachgeschoss

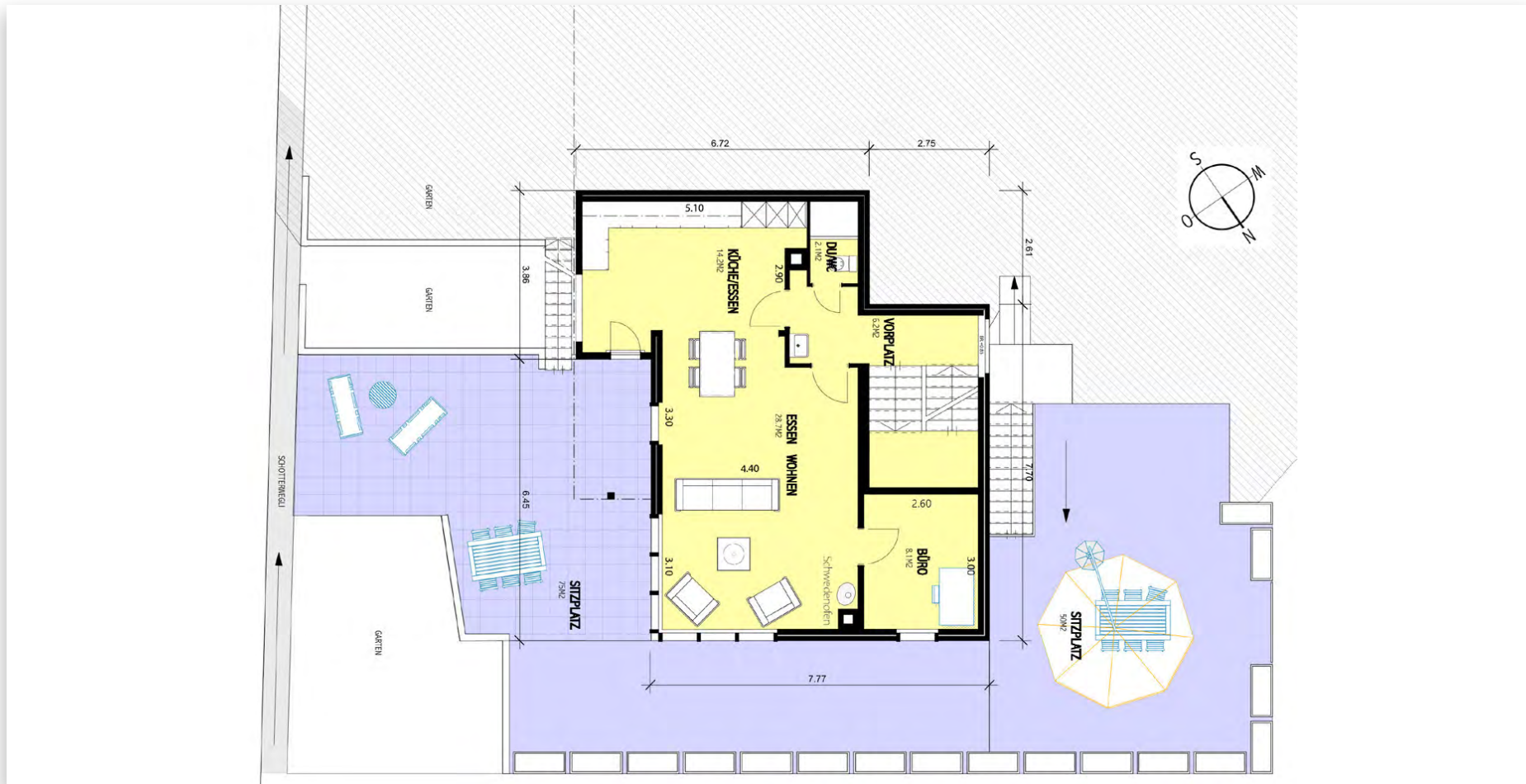






# 4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Erdgeschoss

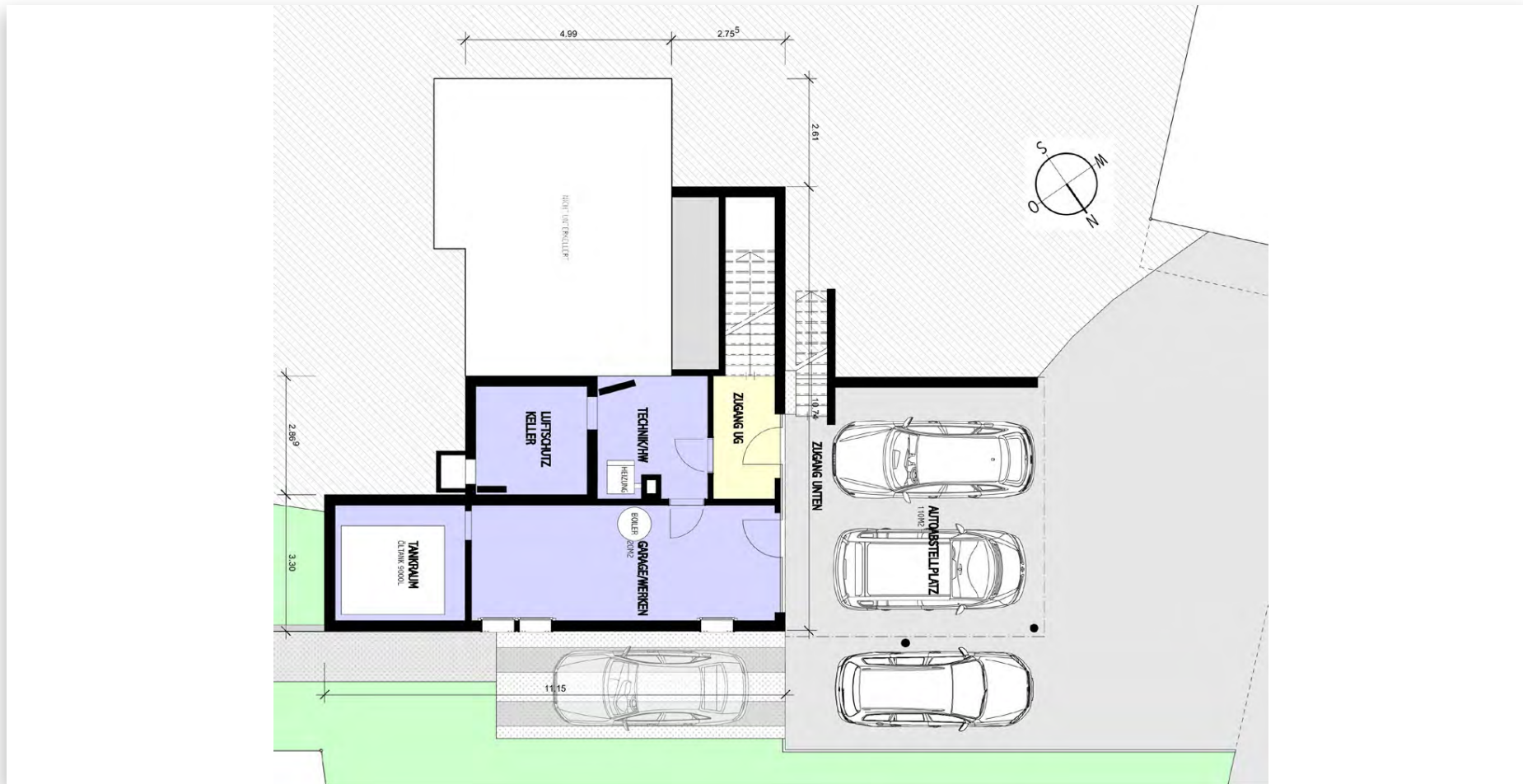




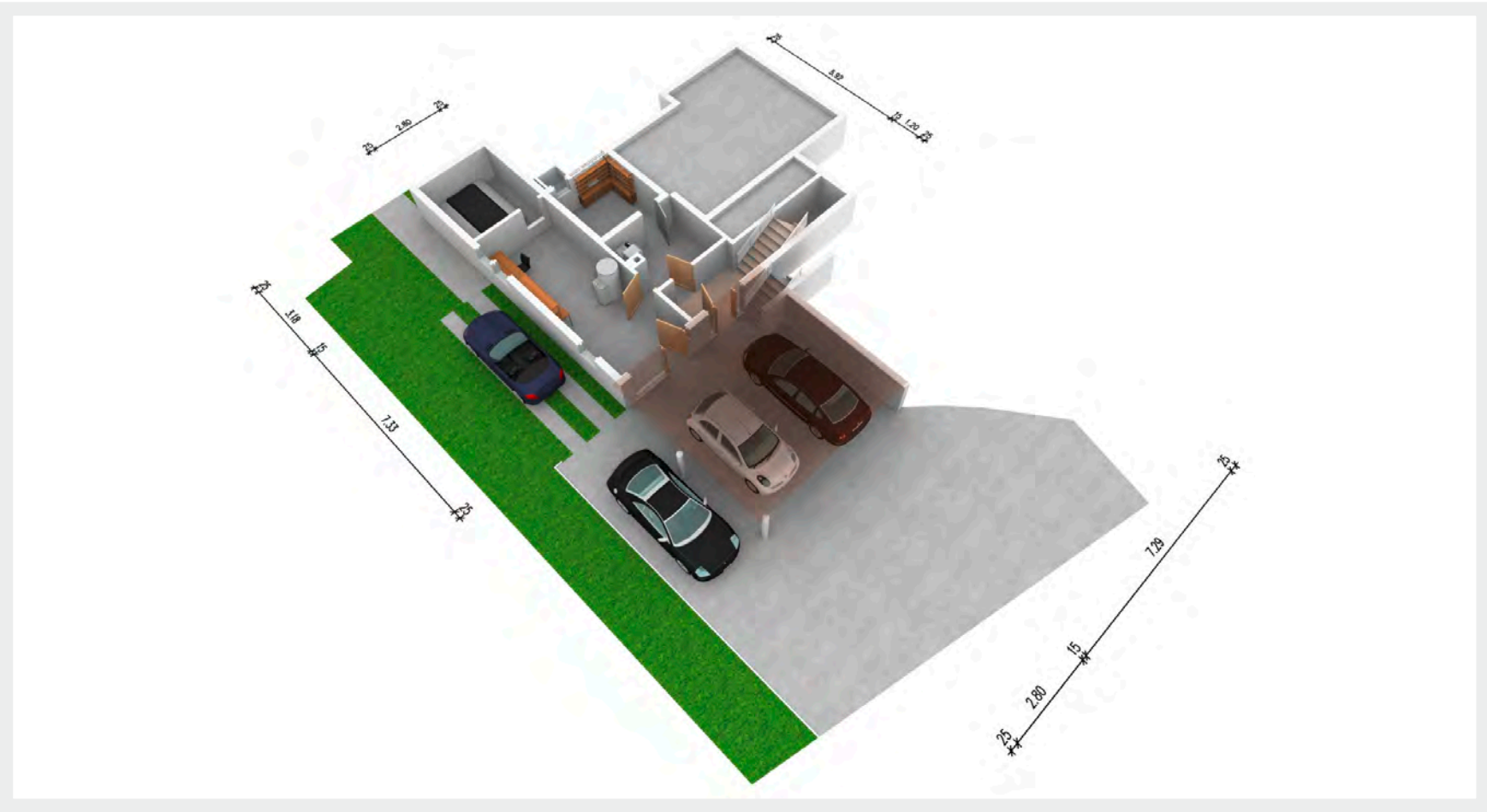


# 4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Untergeschoss







# 5. KENNZAHLEN

## Allgemeines

Baujahr 1964  
Erweiterungen/Renovationen 1974, 1980, 1995 Boutique,  
2015 Innenausbau diverse Erneuerungen  
Haus Grundbuchblatt-Nr. 6873 & 4502  
Parzellenfläche 990.0 m<sup>2</sup>  
Fläche Terrassen & Balkon 134.0 m<sup>2</sup>  
Kubus nach SIA 116 936.0 m<sup>3</sup>  
Parkplätze 3 Autoabstellplätze (2 gedeckt), 1 Garage,  
1 Besucherparkplatz (extern)

BGF 169.0 m<sup>2</sup>  
NWF 135.0 m<sup>2</sup>  
NF 351.0 m<sup>2</sup>

Amtlicher Wert EFH CHF 584'000.-  
Amtlicher Wert Land CHF 31'900.-  
Eigenmietwert Kanton/Bund CHF 16'590.- / CHF 19'420.-

Nutzen & Schaden Nach Absprache / Per sofort

## Weitere Angaben

Heizung: Öl (1994 ersetzt)  
Warmwasser: Boiler 400 Liter  
Wärmeverteiler: Radiatoren





# 6. ZUSTAND

## Allgemein

|          |   |
|----------|---|
| Dach     | 3 |
| Fassade  | 3 |
| Fenster  | 3 |
| Wohnung  | 4 |
| Umgebung | 5 |

## Nach Räumen

| Zimmer                               | Position | Beschaffenheit  | Zustand |
|--------------------------------------|----------|-----------------|---------|
| Zimmer 1 - DG<br>26.4 m <sup>2</sup> | Boden    | Parkett/Platten | 4       |
|                                      | Wände    | Abrieb/Holz     | 4       |
|                                      | Decke    | Täfer           | 4       |
| Zimmer 2 - DG<br>9.6 m <sup>2</sup>  | Boden    | Parkett         | 4       |
|                                      | Wände    | Abrieb          | 4       |
|                                      | Decke    | Täfer           | 4       |
| Zimmer 3 - DG<br>12.3 m <sup>2</sup> | Boden    | Parkett         | 4       |
|                                      | Wände    | Abrieb/Täfer    | 4       |
|                                      | Decke    | Spritzputz      | 4       |

## Legende



- 6 = neuwertig
- 5 = gut
- 4 = genügend
- 3 = renovationsbedürftig



## Zimmer

Zimmer 4 - DG  
9.9 m<sup>2</sup>

## Position

Boden  
Wände  
Decke

## Beschaffenheit

Parkett  
Abrieb/Platten  
Spritzputz

## Zustand

4  
4  
4

Vorplatz - DG  
6.5 m<sup>2</sup>

Boden  
Wände  
Decke

Parkett  
Abrieb  
Täfer

4  
4  
4

Bad - DG  
4.5 m<sup>2</sup>

Boden  
Wände  
Decke

Platten  
Platten/Abrieb  
Spritzputz

4  
4  
4

Zimmer 5 - EG  
8.1 m<sup>2</sup>

Boden  
Wände  
Decke

Parkett  
Abrieb  
Spritzputz

4  
4  
4

Wohnzimmer - EG  
28.7 m<sup>2</sup>

Boden  
Wände  
Decke

Parkett  
Abrieb  
Täfer

4  
4  
4

Küche/Essbereich - EG  
14.2 m<sup>2</sup>

Boden  
Wände  
Decke

Platten  
Abrieb/Platten  
Spritzputz

4  
4  
4

Vorplatz - EG  
6.2 m<sup>2</sup>

Boden  
Wände  
Decke

Teppich  
Abrieb/Platten  
Spritzputz

4  
4  
4

## Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig



**Zimmer**Dusche/WC - EG  
2.1 m<sup>2</sup>

| Position | Beschaffenheit | Zustand |
|----------|----------------|---------|
| Boden    | Platten        | 4       |
| Wände    | Platten        | 4       |
| Decke    | Täfer          | 4       |

Technik/Hauswirtschaft - UG

|       |       |   |
|-------|-------|---|
| Boden | Beton | 4 |
| Wände | Beton | 4 |
| Decke | Beton | 4 |

Luftschutzkeller - UG

|       |       |   |
|-------|-------|---|
| Boden | Beton | 4 |
| Wände | Beton | 4 |
| Decke | Beton | 4 |

Garage/Werken - UG  
20.0 m<sup>2</sup>

|       |       |   |
|-------|-------|---|
| Boden | Beton | 4 |
| Wände | Beton | 4 |
| Decke | Beton | 4 |

**Legende**

6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig



## 7. VERKAUFSPREIS

Einfamilienhaus 5 1/2 Zimmer inkl. Garage

CHF 1'050'000.-

### Total

**CHF 1'050'000.-**

## 8. BARAUSLAGEN

Seit 1. Januar 2015 muss bei Wohneigentum, welche als Hauptwohnsitz genutzt werden, bis zum Kaufpreis von CHF 800'000.- keine Handänderungssteuer bezahlt werden.

### Hauptwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP CHF 4'500.-

Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP CHF 8'400.-

Barauslagen CHF 12'900.-

### Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP CHF 18'900.-

Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP CHF 8'400.-

Barauslagen CHF 27'300.-



# 9. GRUNDBUCHBLATT

## Liegenschaft Spiez 768/4502

### Grundstücksbeschreibung

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Gemeinde          | Spiez, BFS-Nummer: 768 |
| Grundstücksnummer | 4502                   |
| Grundstücksart    | Liegenschaft           |
| Form der Führung  | Eidgenössisch          |
| E-GRID            | CH534804358064         |
| Grundstücksfläche | 687 m <sup>2</sup>     |
| Grundbuchpläne    | 4595                   |

### Lagebezeichnung

| Art      | Bezeichnung |
|----------|-------------|
| Flurname | Spiezwiler  |
| Ortsname | Spiezwiler  |

### Bodenbedeckung

| Art          | Fläche             |
|--------------|--------------------|
| Gartenanlage | 510 m <sup>2</sup> |
| Gebäude      | 177 m <sup>2</sup> |

### Gebäude

| EGID      | Bezeichnung/Adresse                             | Teilfläche         | Gesamtfläche       |
|-----------|---|--------------------|--------------------|
| 1395459   | Wohnhaus<br>Frutigenstrasse 29, 3700 Spiez      | 135 m <sup>2</sup> | 135 m <sup>2</sup> |
| 504047600 | Einstellraum<br>Frutigenstrasse 29a, 3700 Spiez | 42 m <sup>2</sup>  | 42 m <sup>2</sup>  |

### Flächenanteile SDR

Keine

### Bemerkungen AV

Keine

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

### Dienstbarkeiten

| Datum      | Beleg            | Art | Bezeichnung  |
|------------|------------------|-----|--|
| 03.02.1900 | 018-Spiez 57/432 | L   | Wasserleitung, ID 1999/015884<br>z.G. LIG Spiez 768/677                    |
| 01.01.1912 | 018-1059         |     |  |
| 01.01.1912 | 018-Spiez 1059   |     |  |
| 01.01.1912 | 018-2688         |     | z.G. LIG Spiez 768/1156  |
| 01.01.1912 | 018-3030         |     |  |
| 01.01.1912 | 018-Spiez 2688   |     |  |
| 01.01.1912 | 018-Spiez 3030   |     |  |
| 04.12.1951 | 018-II/8566      | L   | Quellenrecht, ID 2000/000951<br>z.G. Flurgenossenschaft Spiez-Hondrich     |
| 20.09.1962 | 018-III/4425     | R   | Wegrecht, ID 1999/018320<br>z.L. LIG Spiez 768/1098                        |
| 22.07.1975 | 018-1975/1184/0  |     |  |
| 02.11.1999 | 010-1999/2863/0  |     | z.L. LIG Spiez 768/6873  |
| 22.07.1975 | 018-1975/1184/0  |     |  |
| 02.11.1999 | 010-1999/2863/0  | R   | Wegrecht, ID 2000/001097<br>z.L. LIG Spiez 768/1098                        |
| 02.11.1999 | 010-1999/2863/0  | R   | Mitbenützungsberecht. Container, ID 2000/001098<br>z.L. LIG Spiez 768/1098 |
| 02.11.1999 | 010-1999/2863/0  | R   | Parkplatz Nr. 4, ID 2000/001099<br>z.L. LIG Spiez 768/1098                 |

### Grundlasten

Keine

### Öffentliche Anmerkungen

| Datum      | Beleg      | Art | Bezeichnung  |
|------------|------------|-----|--|
| 02.02.1950 | 018-V+A 16 | L   | Mitglied der Flurgenossenschaft Spiez - Hondrich, ID 2000/010460 |

### Hängige Geschäfte

|                    |      |
|--------------------|------|
| Grundbuchgeschäfte | Nein |
| Geometergeschäfte  | Nein |



## Liegenschaft Spiez 768/6873

### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde Spiez, BFS-Nummer: 768

Grundstücksnummer 6873

Grundstücksart Liegenschaft

Form der Führung Eidgenössisch

E-GRID CH243546058787

Grundstücksfläche 303 m<sup>2</sup>

Grundbuchpläne 4595

### Lagebezeichnung

Art Bezeichnung

Flurname Spiezwiler

Ortsname Spiezwiler

### Bodenbedeckung

Art Fläche

Gartenanlage 303 m<sup>2</sup>

### Gebäude

Keine

### Flächenanteile SDR

Keine

### Bemerkungen AV

Keine

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

### Dienstbarkeiten

| Datum | Beleg | Art | Bezeichnung |
|-------|-------|-----|-------------|
|-------|-------|-----|-------------|

|            |                  |   |                               |
|------------|------------------|---|-------------------------------|
| 03.02.1900 | 018-Spiez 57/432 | L | Wasserleitung, ID 1999/015884 |
| 01.01.1912 | 018-3125         |   | z.G. LIG Spiez 768/440        |
| 01.01.1912 | 018-Spiez 3125   |   |                               |
| 01.01.1912 | 018-1059         |   | z.G. LIG Spiez 768/577        |
| 01.01.1912 | 018-Spiez 1059   |   |                               |
| 01.01.1912 | 018-2688         |   | z.G. LIG Spiez 768/1156       |
| 01.01.1912 | 018-2975         |   |                               |
| 01.01.1912 | 018-3030         |   |                               |
| 01.01.1912 | 018-Spiez 2688   |   |                               |
| 01.01.1912 | 018-Spiez 2975   |   |                               |
| 01.01.1912 | 018-Spiez 3030   |   |                               |

|            |                |   |                               |
|------------|----------------|---|-------------------------------|
| 01.01.1912 | 018-Spiez 3022 | L | Wasserleitung, ID 1999/015886 |
|            |                |   | z.G. LIG Spiez 768/597        |

|            |                    |   |   |
|------------|--------------------|---|---|
| 01.01.1912 | 018-Spiez n.A. 101 | L | Brunnenleitungsrecht, ID 2000/000955                          |
|            |                    |   | z.G. Brunnengenossenschaft am obern Dorfbrunnen in Spiezwiler |

|            |                 |   |                          |
|------------|-----------------|---|--------------------------|
| 20.09.1962 | 018-III/4425    | L | Wegrecht, ID 1999/018320 |
| 22.07.1975 | 018-1975/1184/0 |   | z.G. LIG Spiez 768/4502  |
| 02.11.1999 | 010-1999/2863/0 |   |                          |

|            |                 |   |                          |
|------------|-----------------|---|--------------------------|
| 02.11.1999 | 010-1999/2863/0 | L | Wegrecht, ID 2000/001093 |
|            |                 |   | z.G. LIG Spiez 768/1098  |

|            |                 |   |                          |
|------------|-----------------|---|--------------------------|
| 02.11.1999 | 010-1999/2863/0 | R | Wegrecht, ID 2000/001097 |
|            |                 |   | z.L. LIG Spiez 768/1098  |

### Grundlasten

Keine

### Öffentliche Anmerkungen

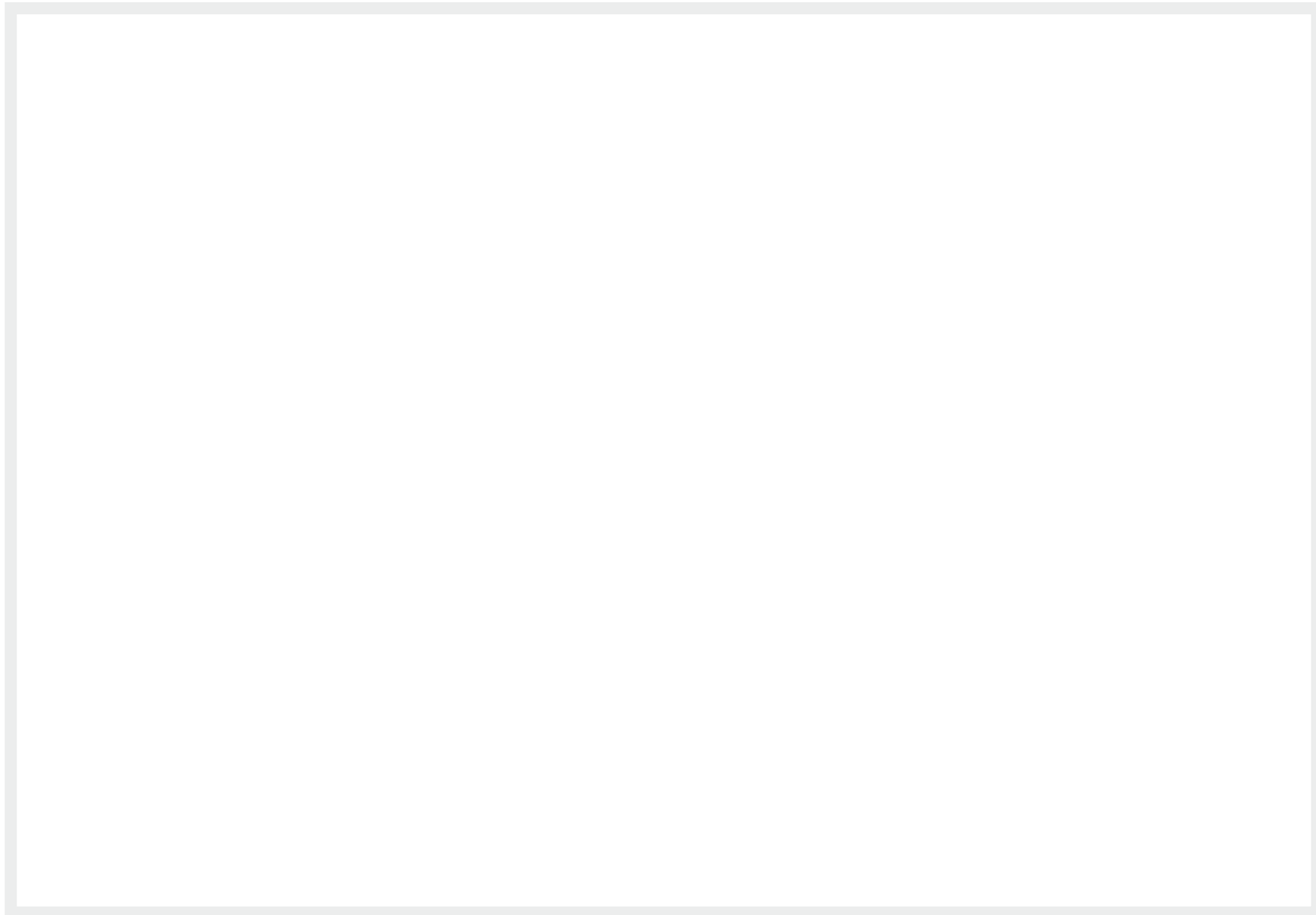
| Datum      | Beleg      | Art | Bezeichnung  |
|------------|------------|-----|--|
| 02.02.1950 | 018-V+A 16 | L   | Mitglied der Flurgenossenschaft Spiez - Hondrich, ID 2000/010460 |

### Hängige Geschäfte

|                    |      |
|--------------------|------|
| Grundbuchgeschäfte | Nein |
| Geometergeschäfte  | Nein |



# 10. GRUNDBUCHBLATT







FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT