

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

FAMILIENFREUNDLICH UND RUHIG

4½ Zimmer Dachwohnung
Dürrenbühlweg 10, 3700 Spiez

Blick auf Niesen
Zentrale, aber ruhige Wohnlage
Grosse, helle Wohnungen mit Balkon

Infos unter 033 655 03 03
oder 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

4½ Zimmer Dachwohnung Ref. 25024

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Impressionen	4
4. Pläne und Visualisierungen	14
5. Kennzahlen	19
6. Zustand	20
7. Verkaufspreis	22
8. Barauslagen	22
9. Grundbuchblatt	23



Copyright©

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

Anmerkung/Verbindlichkeit

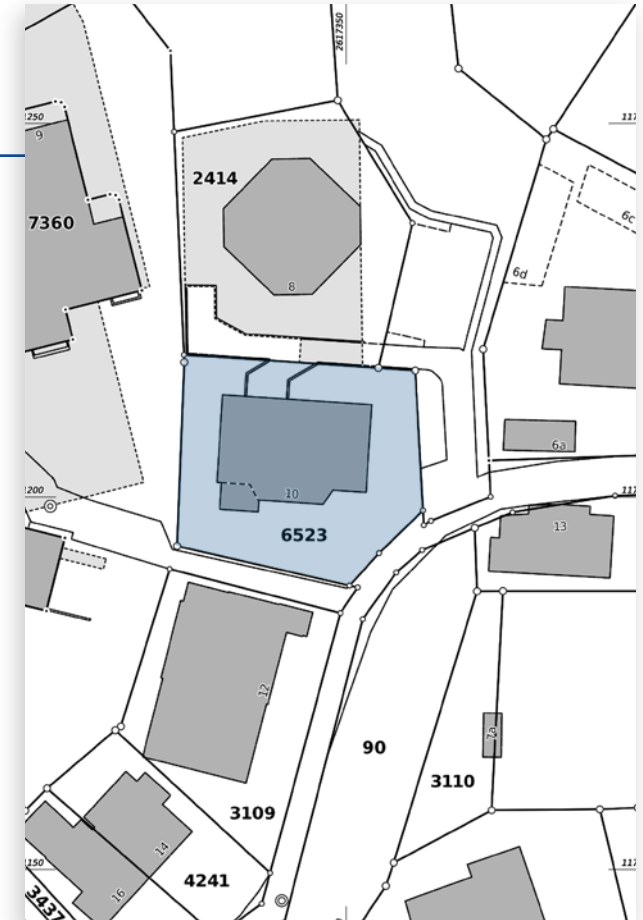
Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis.



Lage- und Ortsplan

Situationsplan

GBB-Nr, 6523





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 erreicht.

Allgemeine Infos zum Ort Spiez

Kanton:	Bern (BE)
Verwaltungskreis:	Frutigen-Niedersimmental
Höhe:	607 m ü. M.
Höhenbereich:	557–853 m ü. M.
Fläche:	16,70 km ²
Einwohner:	13'444 (31.12.2024)
Einwohnerdichte:	779 Einw. pro km ²
Gemeindepräsident:	Jolanda Brunner
Website:	www.spiez.ch
Steueranlagen:	
Kanton	3,06
Gemeinde	1,65
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,10 ‰



3. IMPRESSIONEN

Aussenbereich



Quartier



Hausfront mit Wohnung (links)



Eingangsbereich

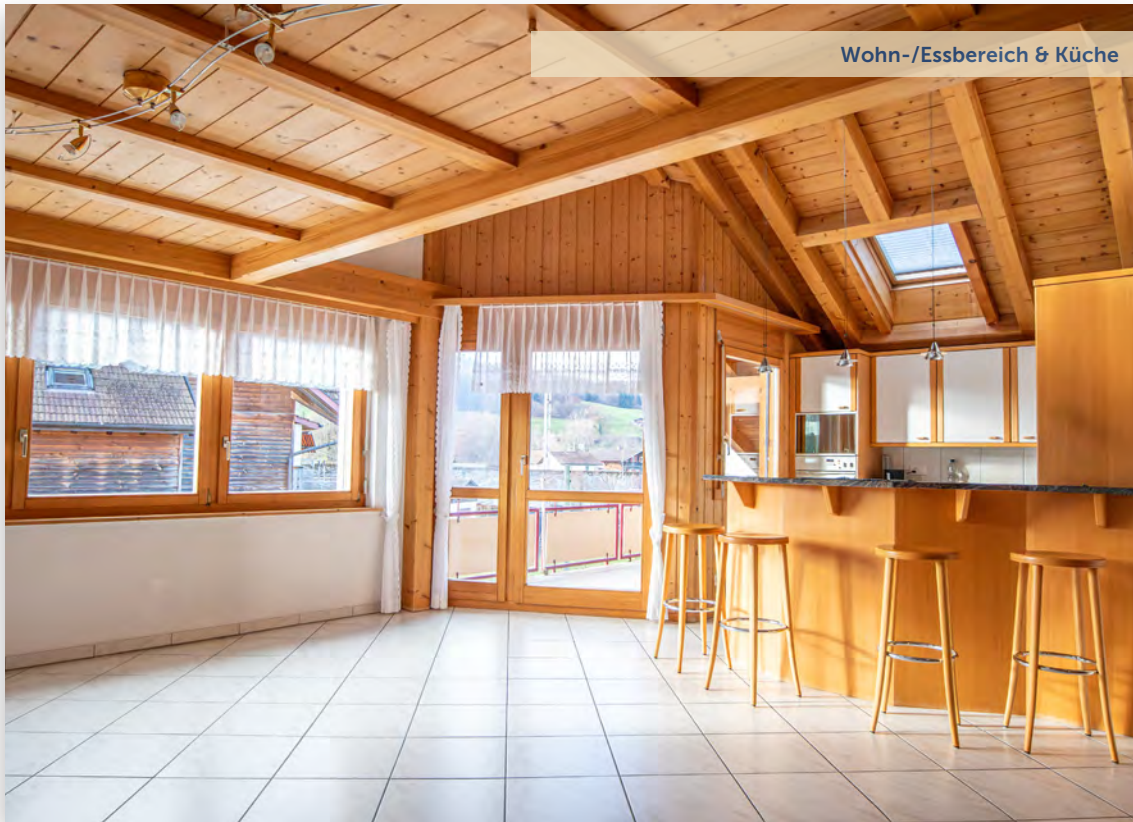
Innenbereich



Wohn-/Essbereich & Küche



Wohn-/Essbereich & Küche



Küche

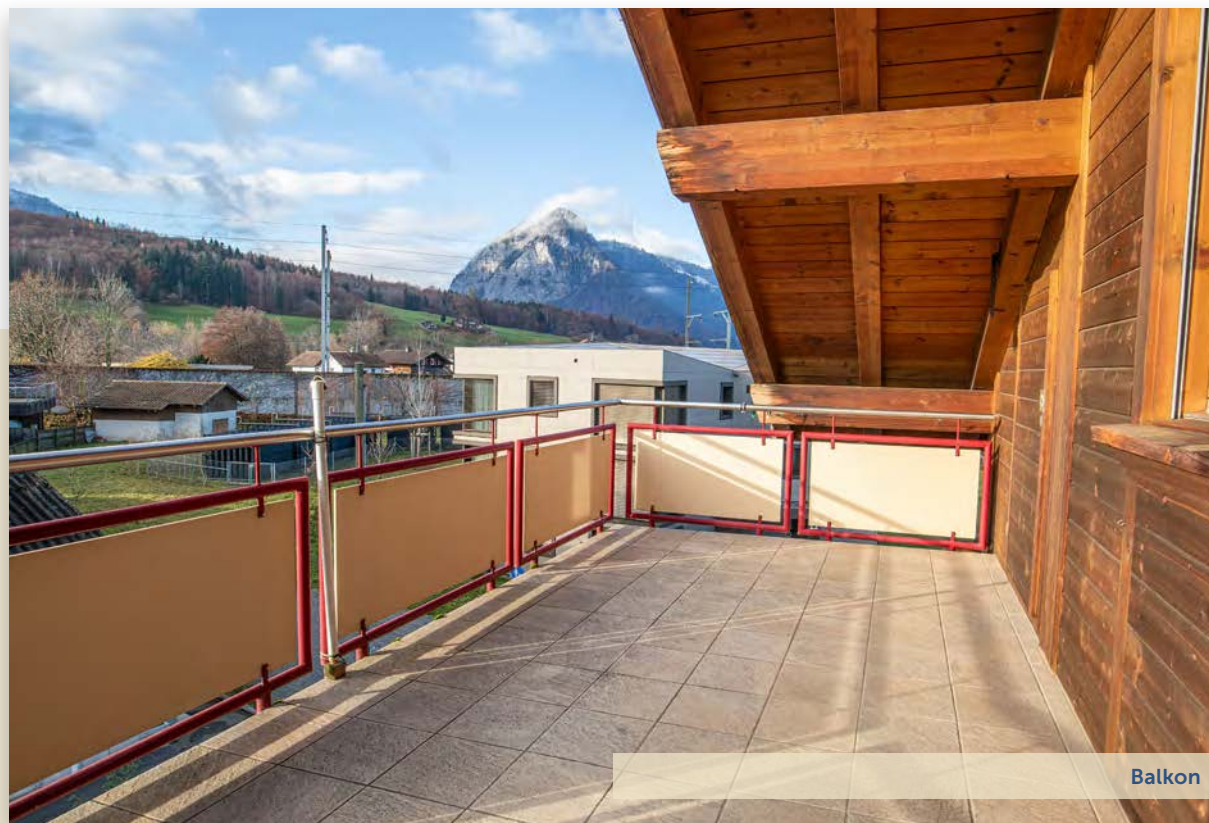




Küche

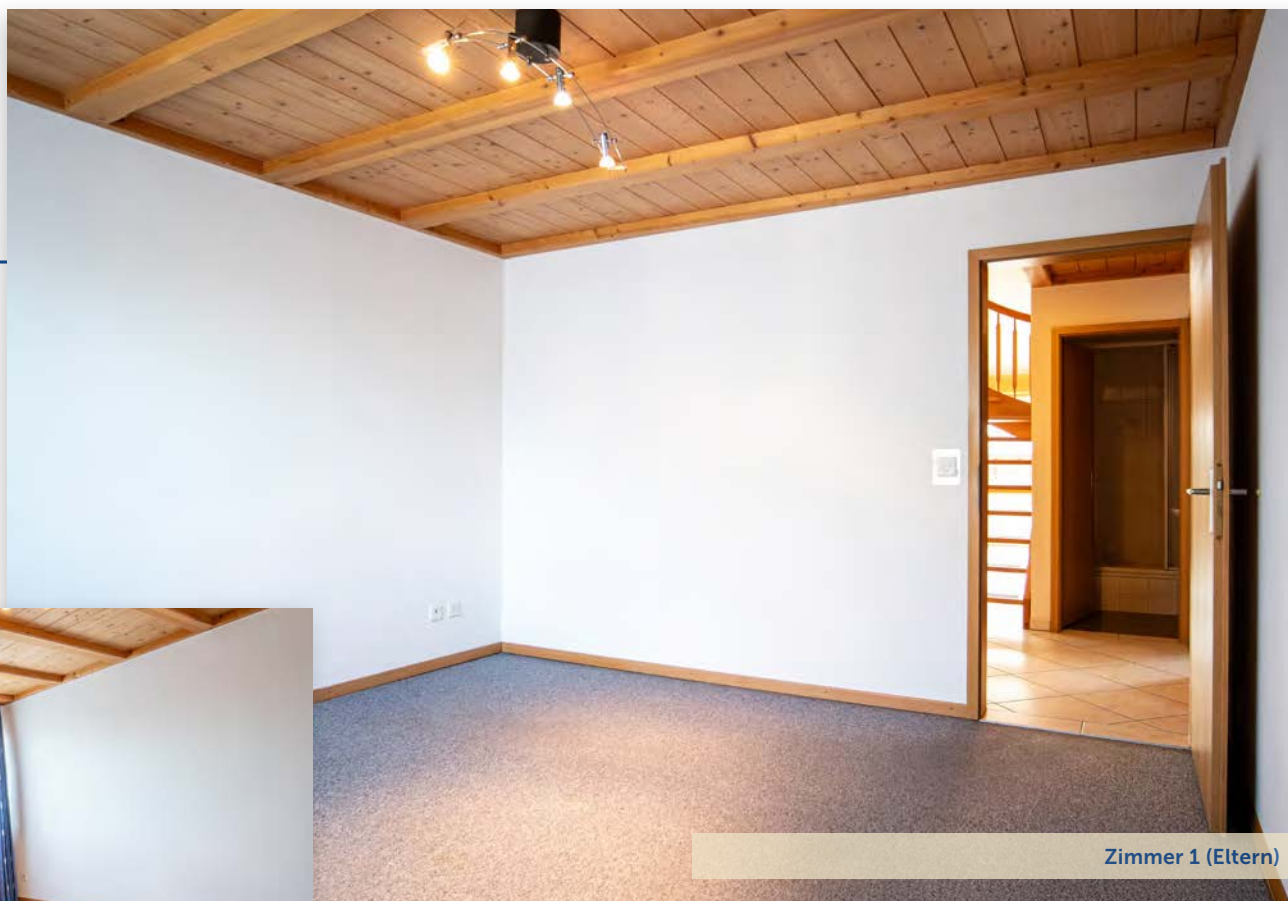


Wohn-/Essbereich



Balkon





Zimmer 1 (Eltern)



Zimmer 1 (Eltern)

Im Verkaufspreis ist neuer Parkett anstelle Teppich einberechnet.



Zimmer 2 (Kind)



Zimmer 2 (Kind)

Im Verkaufspreis ist neuer Parkett anstelle Teppich einberechnet.

Zimmer 3 (Galerie)



Zimmer 3 (Galerie)



Im Verkaufspreis ist neuer Parkett anstelle Teppich einberechnet.

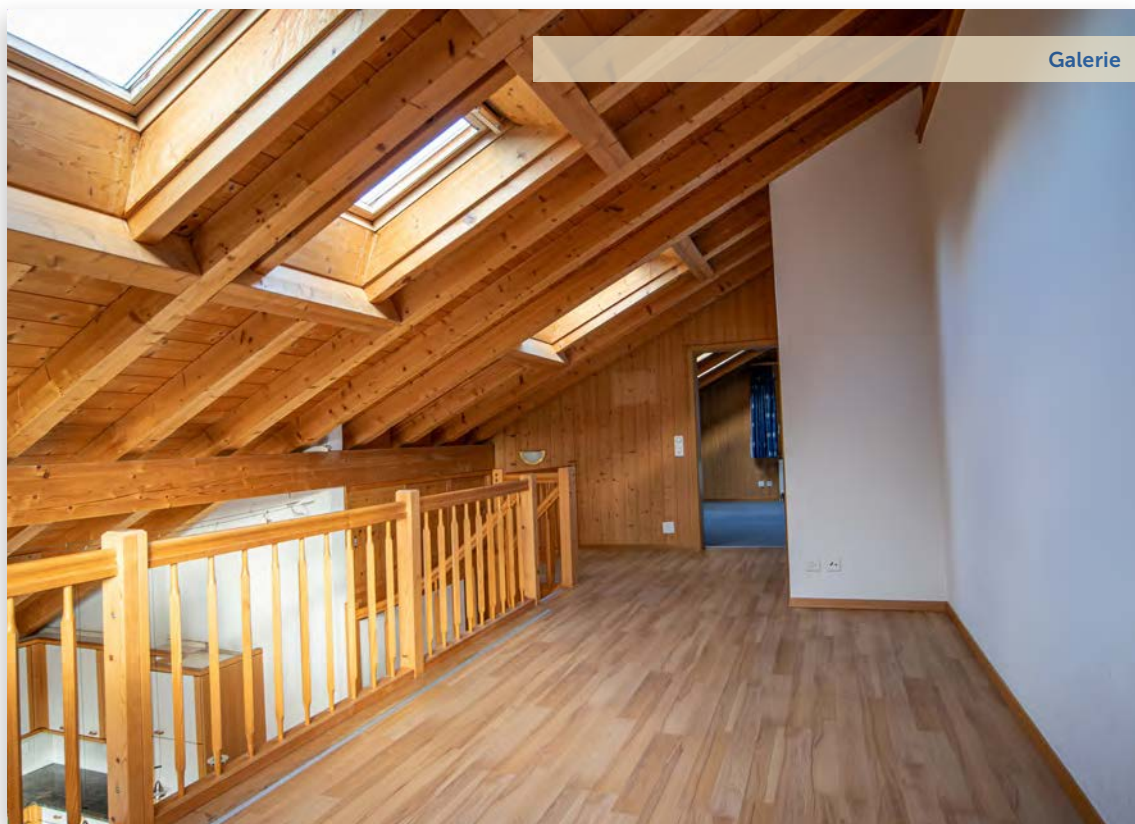


Bad mit Dusche



Badezimmer





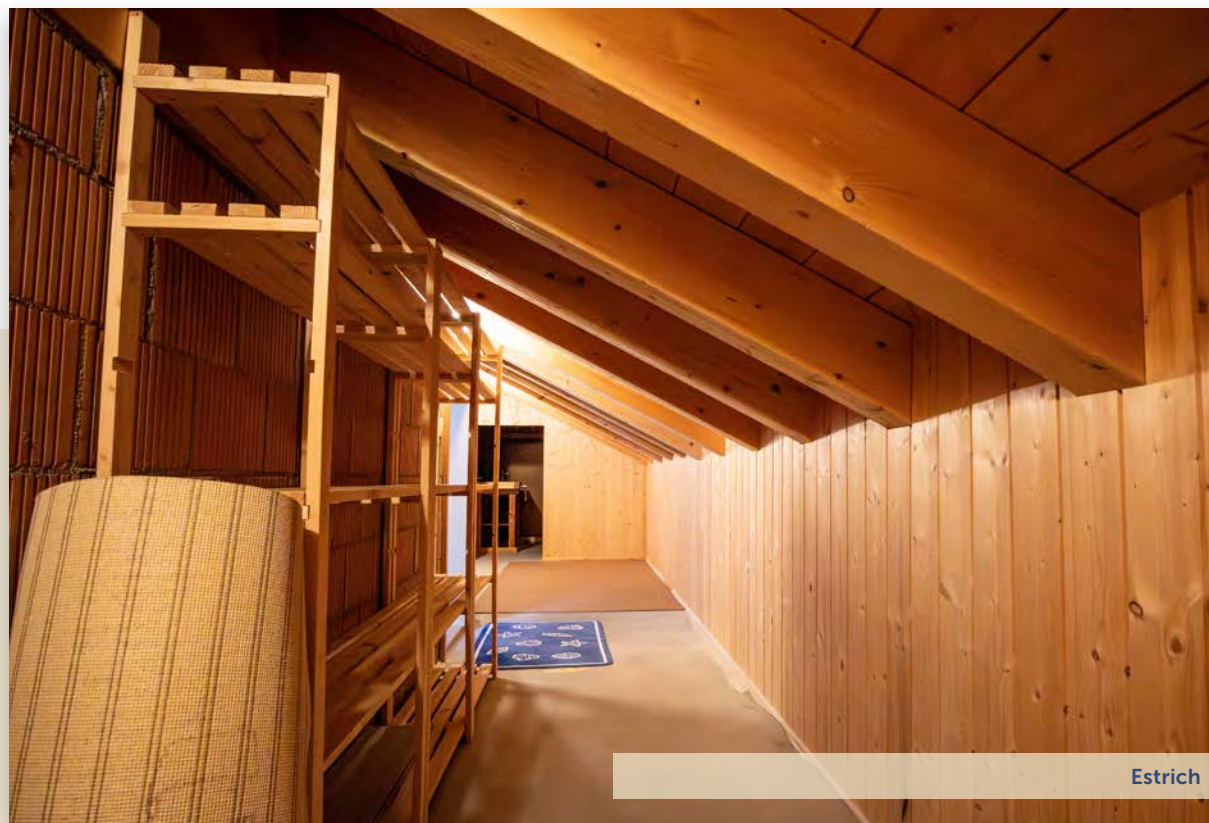
Galerie



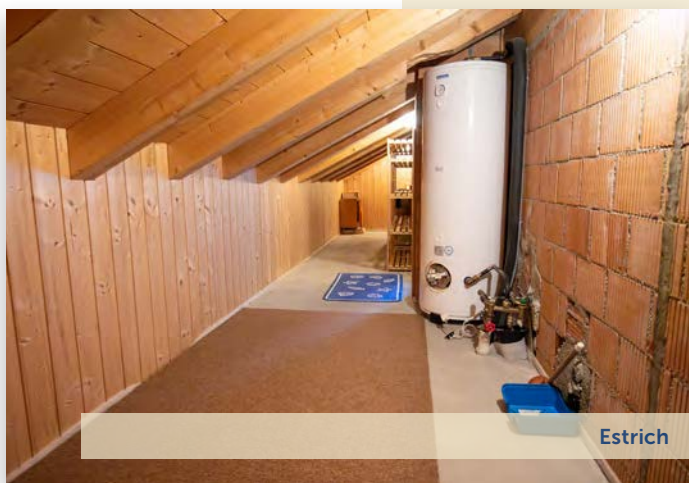
Galerie



Estrich



Estrich

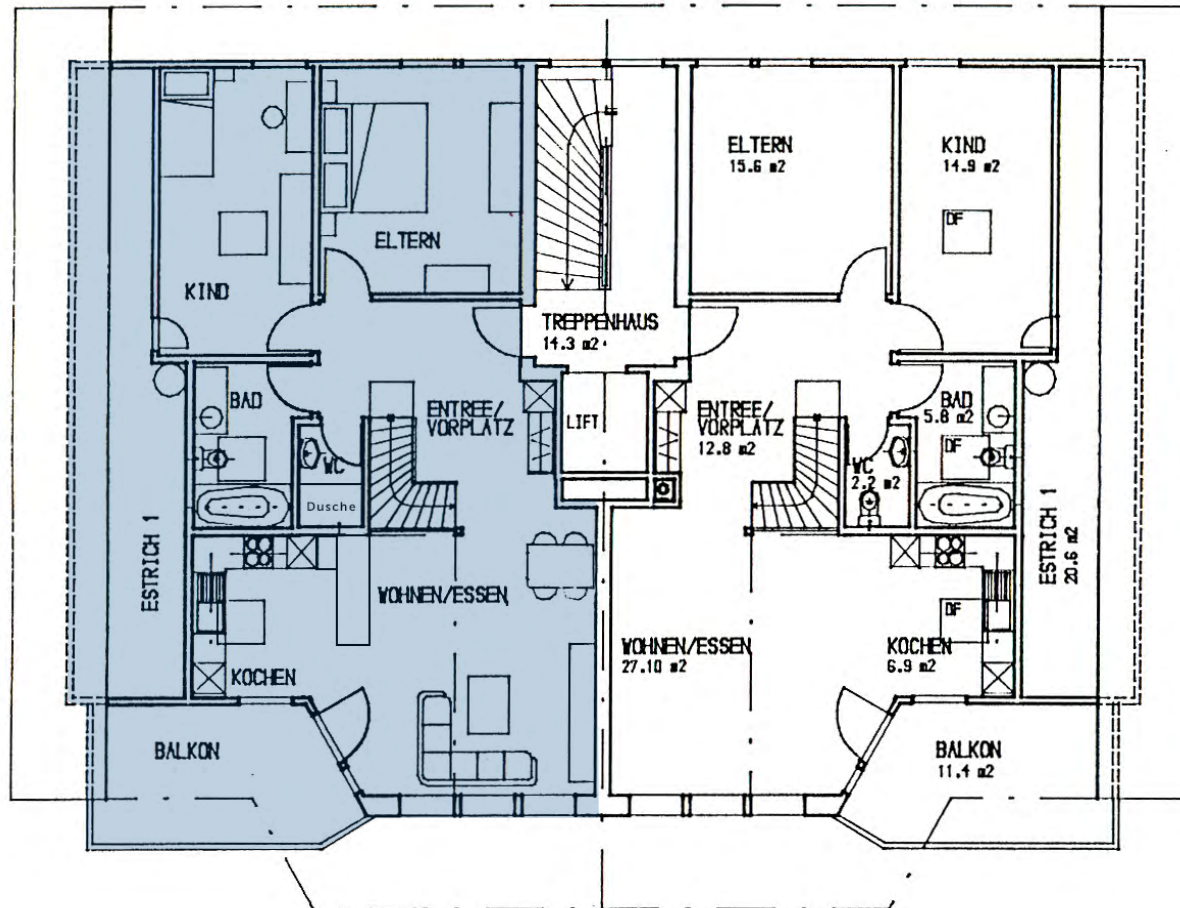


Estrich



4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

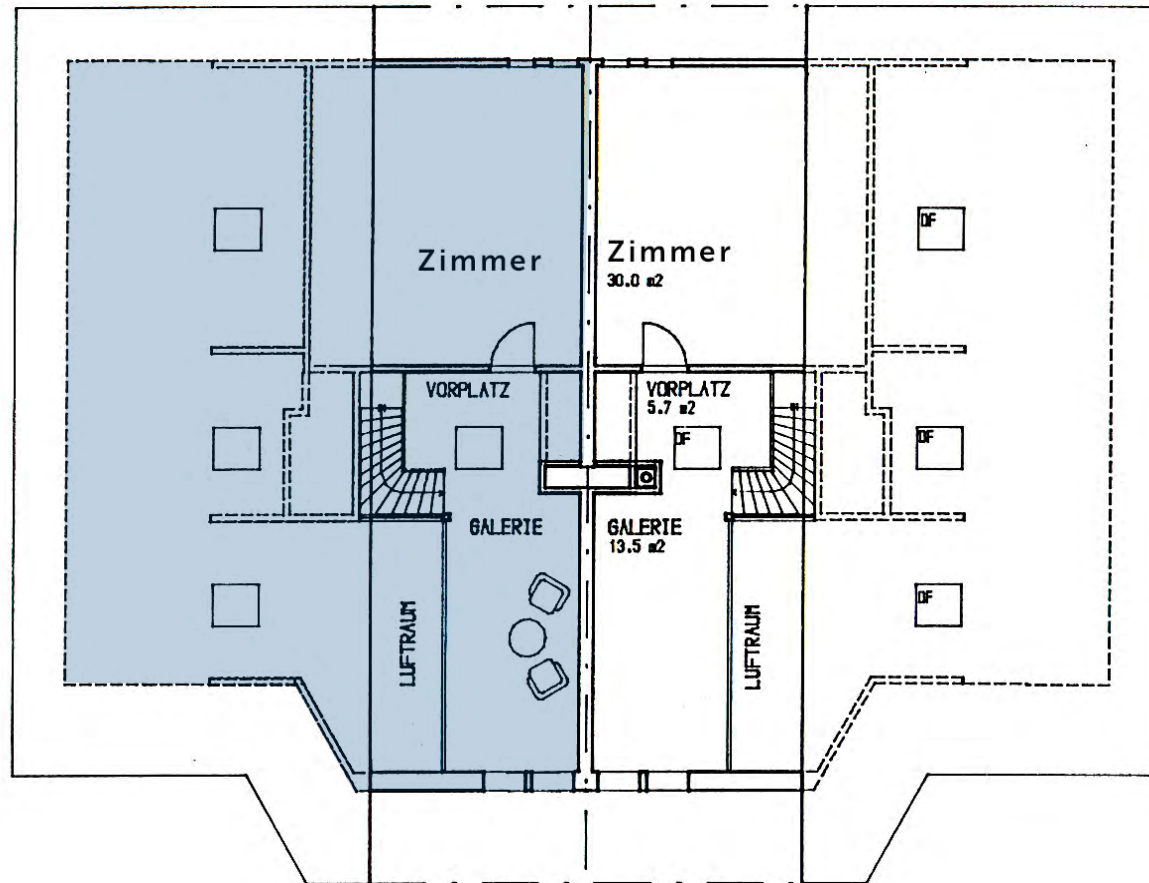
Wohnung





4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

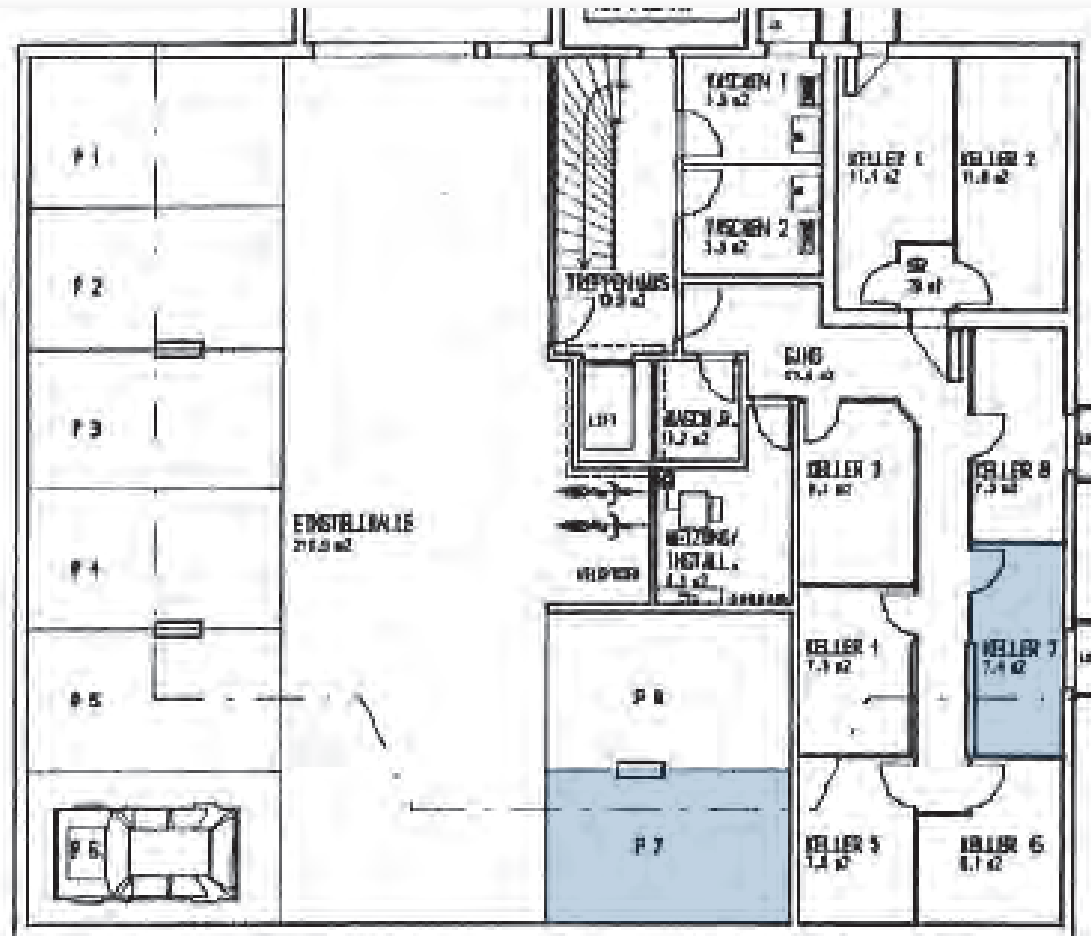
Galerie





4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Einstellhalle (P7) & Keller (7)



5. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	1997
Grundbuchblatt-Nr. Wohnung	6523-7
Grundbuchblatt-Nr. Einstellhallenplatz	6523-9-7
Wertquote Wohnung	124/1000
Wertquote Einstellhallenplatz	7/1000
Grundstücksfläche	846.0 m ²

BGF	~ 158.23 m ²
NWF	134.50 m ²
NF	173.90 m ²

Amtlicher Wert Wohnung	CHF 409'280.-
Amtlicher Wert Einstellhallenplatz	CHF 13'350.-
Nebenkosten Wohnung	
inkl. EHP und Einlage Erneuerungsfonds	CHF 6'062.-
Erneuerungsfonds Total	CHF 82'433.-
Erneuerungsfonds Anteil	CHF 10'798.-

Nutzen & Schaden	Nach Absprache
------------------	----------------

Weitere Angaben

Heizung:	Oel (Inbetriebnahme 1997)
Warmwasser:	Boiler 300 Liter
Wärmeverteiler:	Bodenheizung/Radiatoren



6. ZUSTAND

Allgemein

Dach
Fassade
Fenster
Wohnung
Umgebung

5
5
5
5
5

Nach Räumen

Zimmer

Position

Beschaffenheit

Zustand

Entree / Vorplatz
12.8 m²

Boden
Wände
Decke

Platten
Abrieb
Holz

5
6
5

Wohn- / Essbereich
27.10 m²

Boden
Wände
Decke

Platten
Abrieb
Holz

5
6
5

Küche
6.9 m²

Boden
Wände
Decke

Platten
Platten
Holz

5
5
5

Elternzimmer
15.6 m²

Boden
Wände
Decke

Parkett
Abrieb
Holz

6
6
5

Legende



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

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Kinderzimmer 14.9 m ²	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Holz	5
Bad	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Holz	5
Dusche	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Holz	5
Galerie 19.2 m ²	Boden	Laminat	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Holz	5
Zimmer Galerie 30.0 m ²	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Holz	5
Estrich 20.6 m ²	Boden	Unterlagsboden	5
	Wände	Holz/Backstein	5
	Decke	Holz	5
Keller	Boden	Beton	5
	Wände	Beton/Holz	5
	Decke	Beton	5

Legende

6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig



7. VERKAUFSPREIS

4½ Zimmer Wohnung	CHF	770'000.-
Einstellhallenplatz	CHF	30'000.-
Renovationen	CHF	60'000.-

Total **CHF 860'000.-**

In den Renovationskosten ist folgendes eingerechnet:

- alle Wände weiss streichen sowie alle Teppiche durch Parkett ersetzen
- Dachfester ersetzen (Kunststoff mit Aussenstoren elektrisch)

Die Wohnung kann auch ohne die Renovationen gekauft werden. Der Verkaufspreis reduziert sich dabei um CHF 60'000.-.

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. Bei der Befreiung der Handänderungssteuer ausgeschlossen werden ebenfalls Garage, Parkplatz sowie Nebenräume in Sondernutzung.

Hauptwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	540.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	6'400.-
Barauslagen	CHF	<u>6'940.-</u>

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	14'400.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	6'400.-
Barauslagen	CHF	<u>20'800.-</u>

9. GRUNDBUCHBLATT

Stockwerkeigentum Spiez 768/6523-7

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	6523-7
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH794605823584

Sonderrecht

	Datum	Beleg
4 1/2-Zimmerwohnung mit Galerie im Dachgeschoss links / mit Nebenraum Galeriegeschoss		

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Spiez 768/6523	124/1'000	20.09.1996 10.11.1997	018-1996/1854/0 010-1997/3121/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum
Gesamteigentum		
Einfache Gesellschaft		
Rindisbacher-Arnold Medea		25.04.2005
Rindisbacher Roland		25.04.2005

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
20.09.1996	018-1996/1854/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2000/005213
04.11.2022	037-2022/5147/0		

Miteigentumsanteil Spiez 768/6523-9-7

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	6523-9-7
Grundstücksart	Miteigentumsanteil
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH343546035789

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
STW Spiez 768/6523-9	1/8	20.09.1996	018-1996/1854/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum
Gesamteigentum		
Einfache Gesellschaft		
Rindisbacher-Arnold Medea		25.04.2005
Rindisbacher Roland		25.04.2005

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
20.09.1996	018-1996/1854/0	L	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID 2000/005214
04.11.2022	037-2022/5147/0		

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein





FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT