

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

DREI WOHNUNGEN - EINE INVESTITION MIT ZUKUNFT

**Mehrfamilienhaus
Dorfstrasse 4, 3662 Seftigen**

Zentrale Lage
Nachhaltige Rendite
Attraktive Vermietbarkeit

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

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen Ref. 26015

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Objektbeschrieb	4
4. Impressionen	6
5. Pläne und Visualisierungen	28
6. Kennzahlen	36
7. Zustand	37
8. Verkaufspreis	38
9. Barauslagen	38
10. Objektrendite	39
11. Grundbuchblatt	40
12. Notizen	41



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.



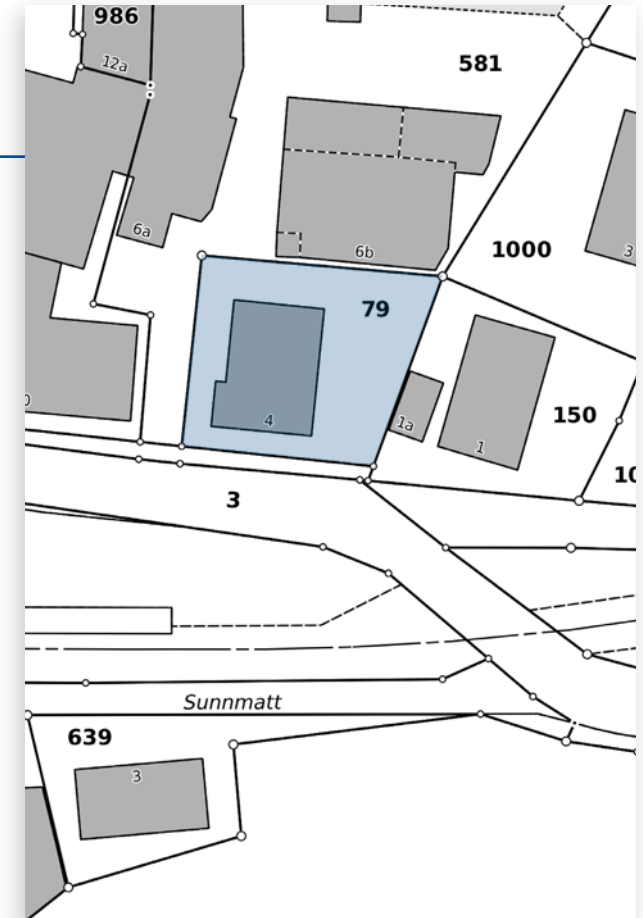
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr, 79





2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

Seftigen - Ländlich wohnen mit bester Anbindung

Seftigen liegt im Gürbetal zwischen Bern und Thun und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Dank der Lage an der Bahnlinie Bern und Thun sowie der Nähe zur Autobahn A6 profitieren Einwohnerinnen und Einwohner von kurzen Wegen in die umliegenden Zentren. Die idyllische Landschaft, das aktive Dorfleben und die gute Infrastruktur machen Seftigen zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige und alle, die Ruhe mit einer guten Anbindung verbinden möchten.

Kindergarten / Schulen

Seftigen bietet ein gutes Bildungsangebot mit Kindergarten und Primarschule direkt im Dorf. Die Oberstufe wird in Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden geführt. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschulen, Sportvereine sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Weiterführende Schulen und Berufsbildungsangebote sind in Thun und Bern bequem erreichbar.

Verkehrsverbindungen

Seftigen verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Bahnlinie Bern und Thun mit regelmässigen Verbindungen in beide Richtungen. Zusätzlich sorgen Buslinien für eine gute Erschliessung der Region. Mit dem Auto erreichen Sie den Autobahnanschluss A6 in wenigen Minuten. Dadurch gelangen Sie schnell nach Bern, Thun oder ins Berner Oberland.

Einkauf

Für den täglichen Einkauf stehen im Dorf verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung. Grössere Einkaufszentren, Fachgeschäfte und ein vielseitiges Gastronomieangebot befinden sich in Thun und Bern.

Allgemeine Infos zum Ort Seftigen

Kanton:	Bern (BE)
Verwaltungskreis:	Thun
Höhe:	578 m ü. M.
Höhenbereich:	553–697 m ü. M.
Fläche:	3,89 km ²
Einwohner:	2'188 (31.12.2024)
Einwohnerdichte:	562 Einw. pro km ²
Gemeindepräsident:	Simon Ryser
Website:	www.seftigen.ch
Steueranlagen:	
Kanton	2.975
Gemeinde	1,74
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,0 ‰



3. OBJEKTBESCHRIEB

Ein Mehrfamilienhaus, das Werte schafft!



Der Kauf einer Renditeliegenschaft ist weit mehr als eine Investition in ein Gebäude. Er ist eine Entscheidung für langfristige Stabilität, kontinuierliche Erträge und nachhaltigen Vermögensaufbau.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen in Seftigen vereint genau diese Eigenschaften. Die Kombination aus unterschiedlichen Wohnungsgrössen spricht verschiedene Zielgruppen an und schafft damit eine breite Vermietungsbasis. Gleichzeitig bietet die Lage zwischen Bern und Thun beste Voraussetzungen für eine dauerhaft hohe Nachfrage.

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über grosszügige Aussenbereiche, Balkone beziehungsweise Gartenflächen sowie Garagen und Nebenräume. Diese Merkmale erhöhen die Attraktivität für bestehende und zukünftige Mieterschaften und tragen zu einer nachhaltigen Werterhaltung bei.

Seftigen verbindet ländliche Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz. Diese Kombination macht den Standort sowohl für Mieter als auch für Investoren besonders interessant und schafft eine solide Grundlage für eine langfristige Vermietung.

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die Immobilien nicht nur besitzen, sondern bewusst Vermögen aufbauen möchten. An Investoren, die Wert auf eine gute Lage, ein solides Objekt und nachhaltige Perspektiven legen. Eine Investition, die heute überzeugt und auch morgen Bestand hat.



4. IMPRESSIONEN

Aussenbereich



Garagen



Hausfront mit Wohnungseingängen



Waschküche



Keller





Terrasse / Garten

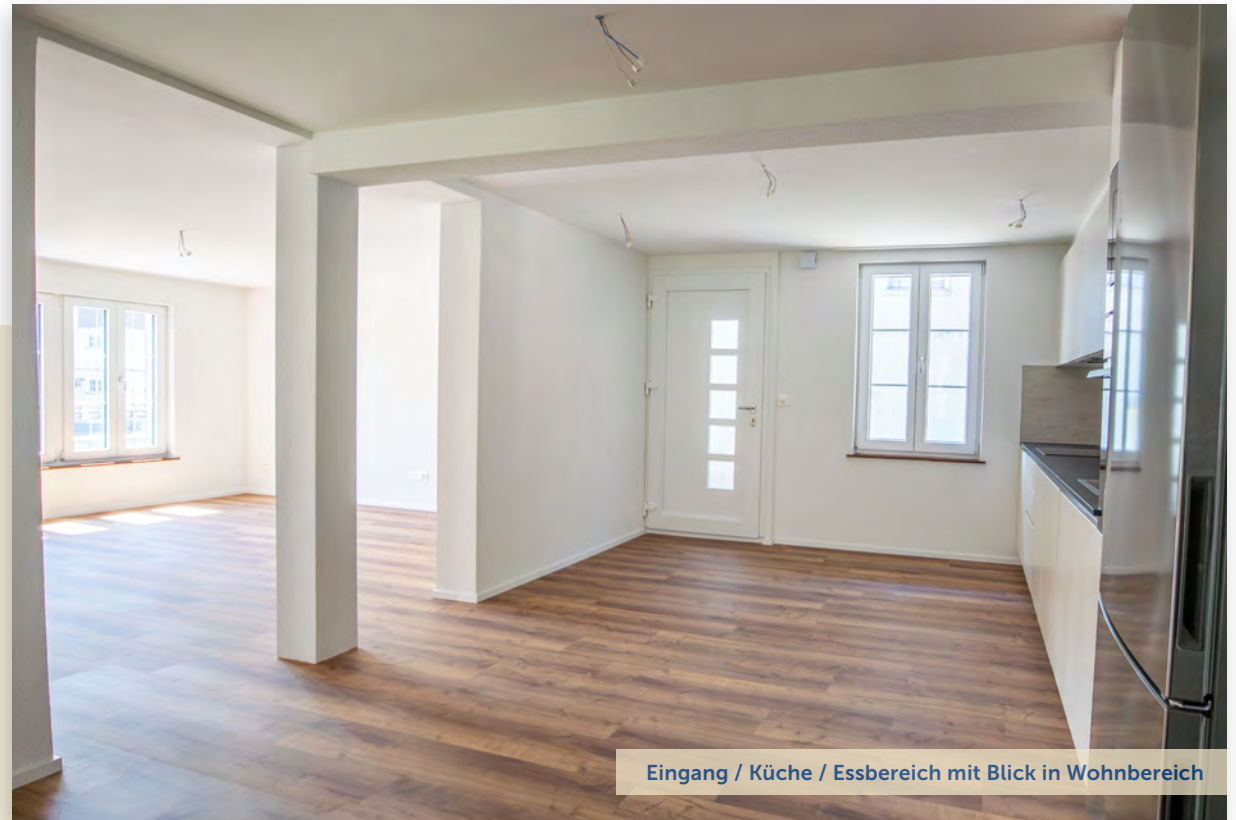


Terrasse / Garten

Wohnung 1 - 3½ Zimmer



Küche und Essbereich

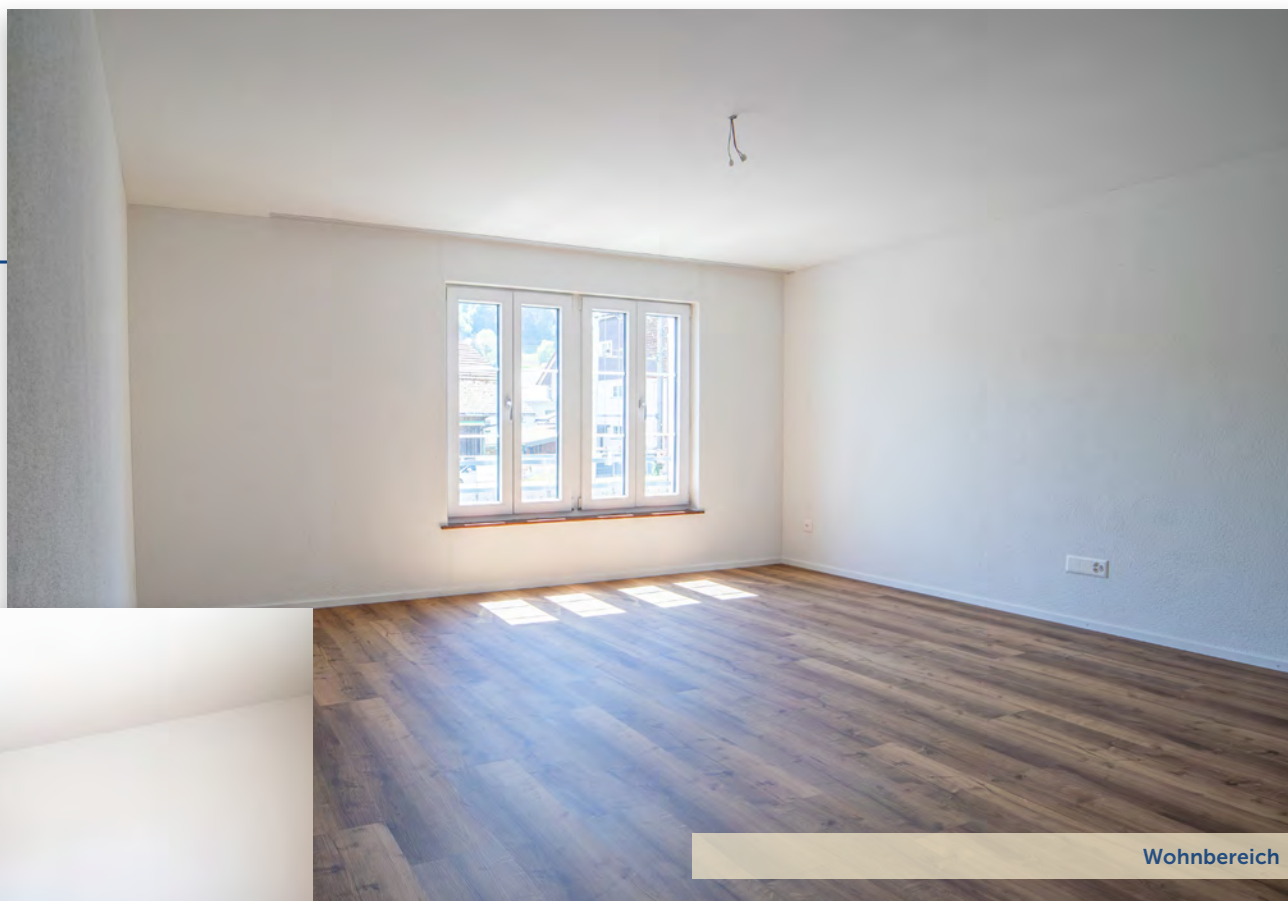


Eingang / Küche / Essbereich mit Blick in Wohnbereich



Küche / Essbereich mit Blick Bad & Ausgang Garten





Wohnbereich



Wohnbereich mit Blick Richtung Küche / Essbereich



Zimmer 1



Zimmer 1





Zimmer 2



Zimmer 2



Bad mit Dusche



Bad mit Dusche



Waschbecken und Spiegelschrank im Bad



Balkon



Balkon

Wohnung 2 - 4½ Zimmer



Küche / Essbereich mit Blick Bad & Ausgang Balkon



Wohnbereich mit Blick Richtung Küche / Essbereich



Eingang / Küche mit Essbereich





Wohnbereich



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3



Bad mit Dusche



Bad mit Dusche



Waschbecken und Spiegelschrank im Bad



Balkon



Balkon

Wohnung 3 - 4½ Zimmer



Küche mit Essbereich



Küche mit Essbereich und Treppe auf Galerie



Essbereich mit Blick Wohnbereich





Wohnbereich



Wohnbereich mit Blick Richtung Essbereich / Küche



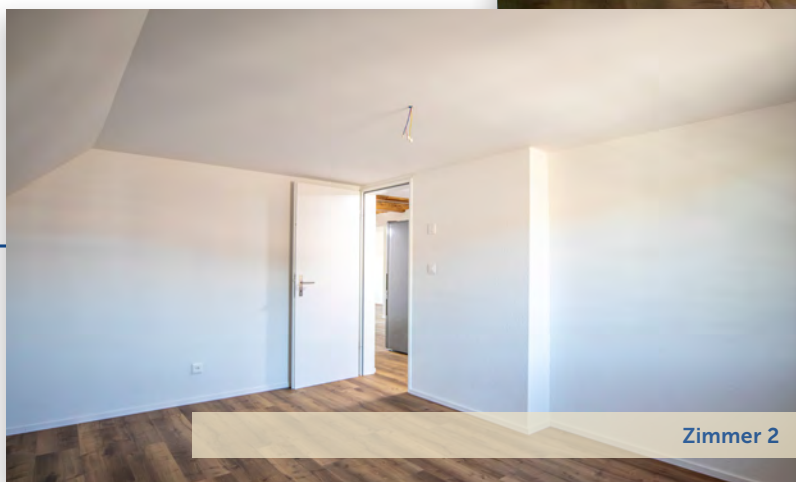
Bad mit Dusche



Zimmer 1



Zimmer 2



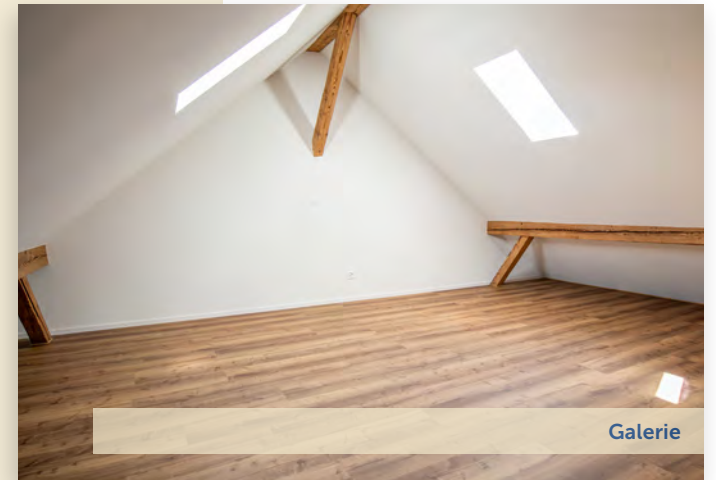
Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3





Aufgang Galerie



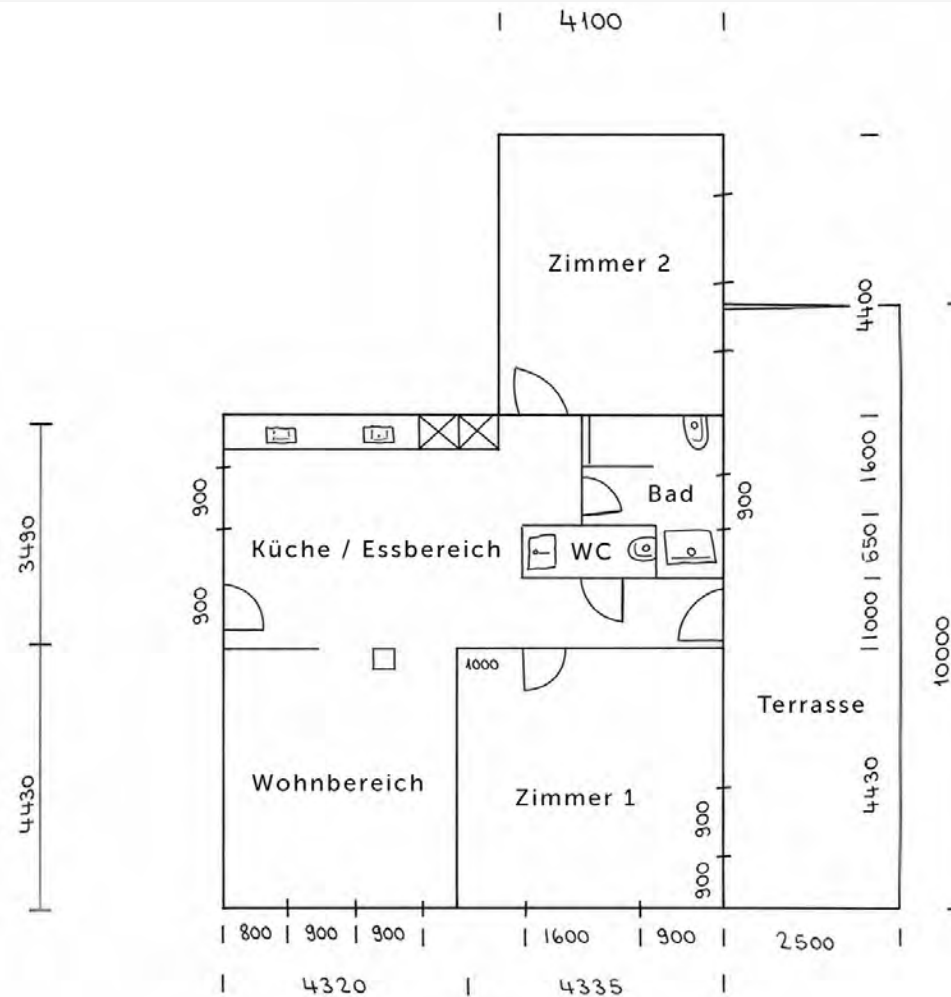
Galerie



Galerie Blick nach unten in die Küche

5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

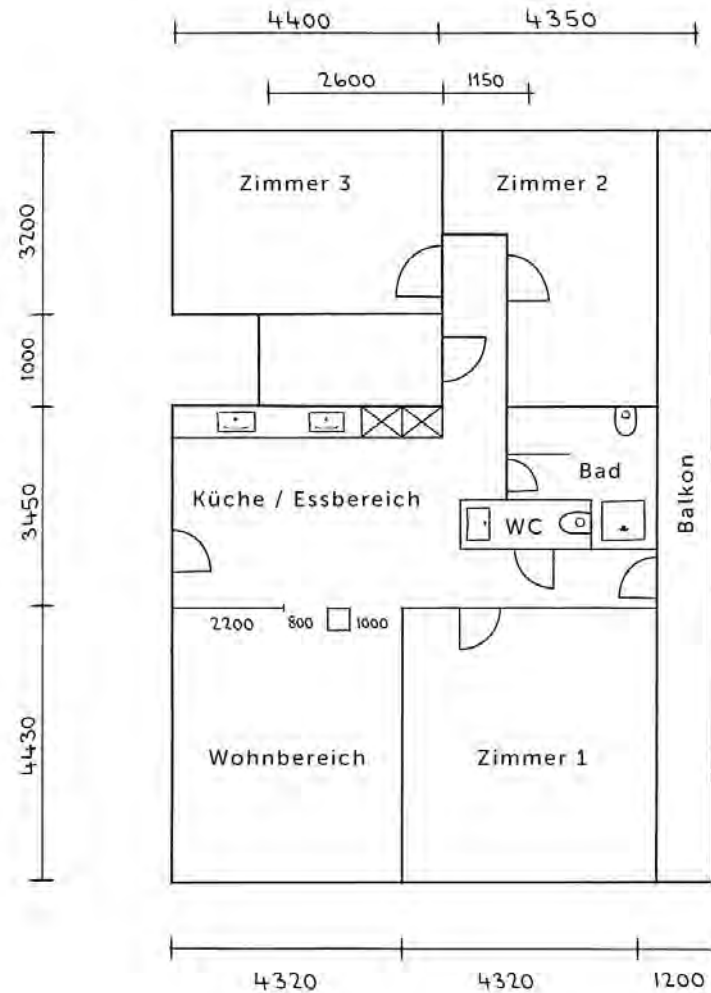
Wohnung 1 - Erdgeschoss





5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

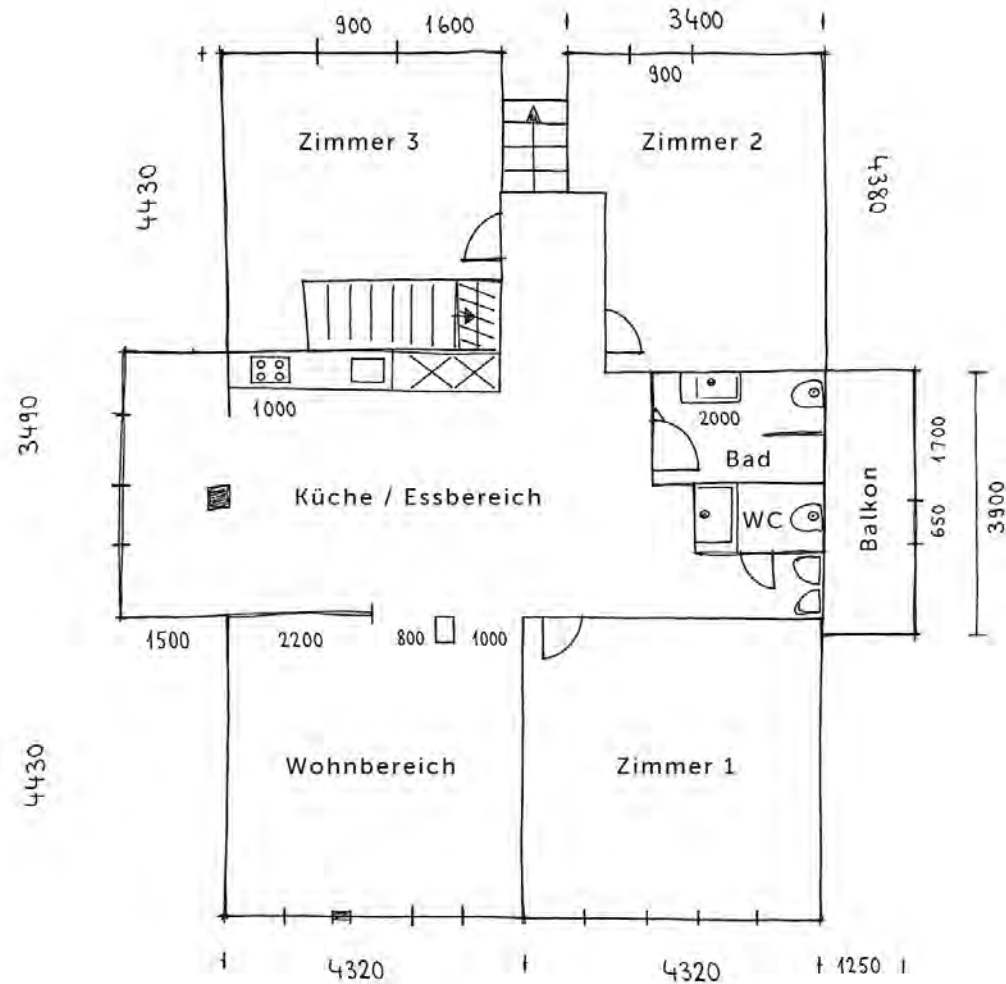
Wohnung 2 - 1. Obergeschoss





5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

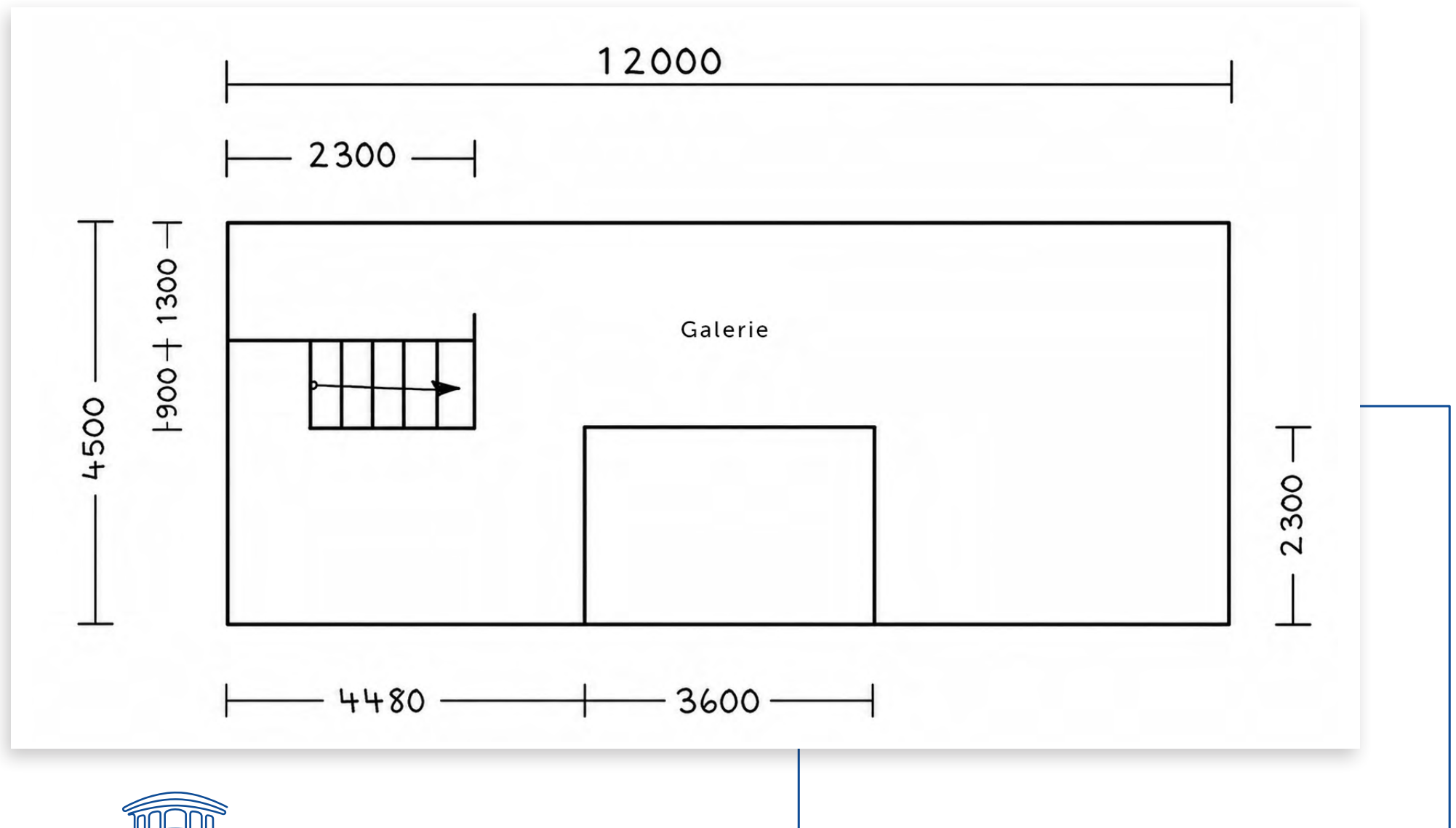
Wohnung 3 - 2. Obergeschoss

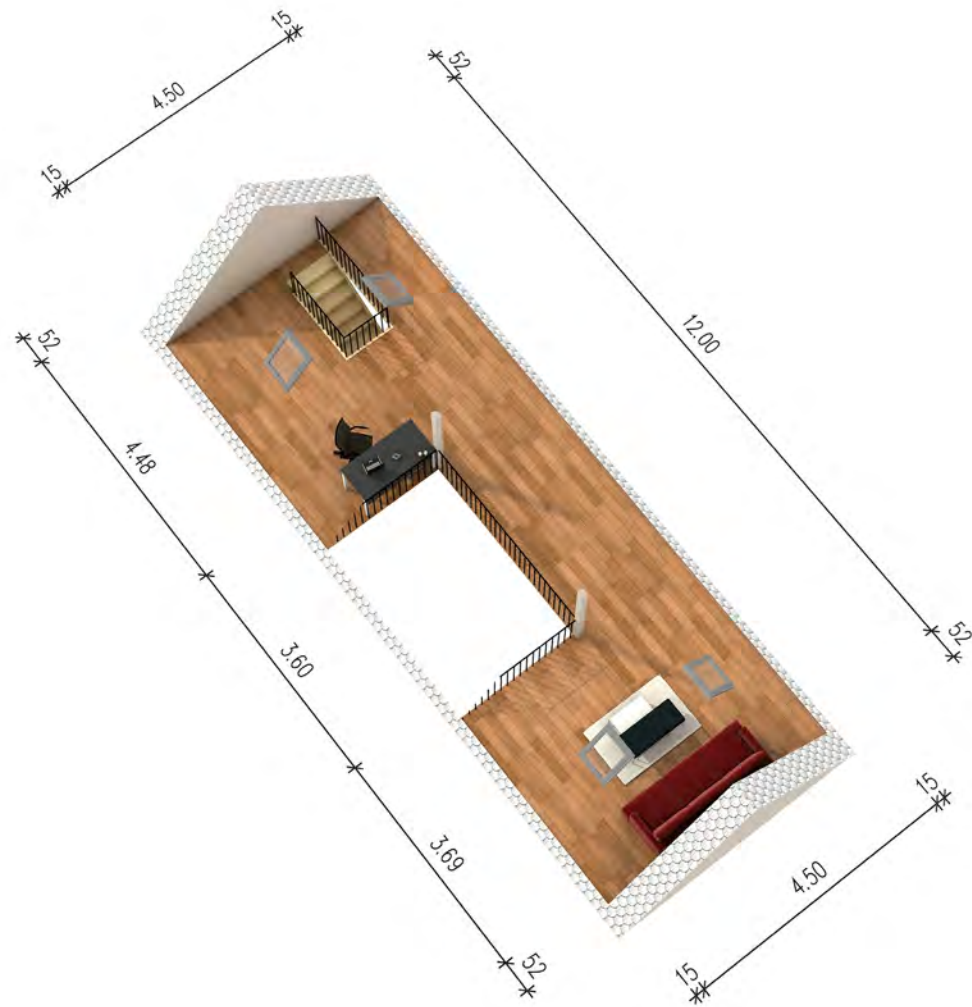




5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Wohnung 3 - Galerie





6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr / Sanierungsjahr 1964 / 2026
Grundbuchblatt-Nr. Haus 79
Parzellenfläche 464.0 m²

Wohnung 1 - 3½ Zimmer

Bruttogeschossfläche ~97.0 m²
Nettowohnfläche ~84.0 m²
Terrassenfläche ~25.0 m²
Nutzfläche ~109.0 m²

Wohnung 2 - 4½ Zimmer

Bruttogeschossfläche ~114.0 m²
Nettowohnfläche ~100.0 m²
Balkonfläche 12.0 m²
Nutzfläche ~112.0 m²

Wohnung 3 - 4½ Zimmer

Bruttogeschossfläche ~154.0 m²
Nettowohnfläche / davon Galerie ~136.0 m² / ~38.0 m²
Balkonfläche 5.0 m²
Nutzfläche ~140.0 m²

Nutzen & Schaden Nach Absprache



Weitere Angaben

Heizung:
Warmwasser:
Wärmeverteiler:

Luftwärmepumpe
Zentral
Bodenheizung

Legende

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



7. ZUSTAND

Allgemein

Dach	6
Fassade	6
Fenster	6
Wohnungen	6
Umgebung	5

Die drei Wohnungen wurden umfassend renoviert und präsentieren sich in einem gepflegten, zeitgemässen Zustand.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde Parkett verlegt. Die Badezimmer sowie das Gäste-WC sind mit Plattenböden ausgestattet.



8. VERKAUFSPREIS

Mehrfamilienhaus

CHF 1'711'000.-

Total

CHF 1'711'000.-

9. BARAUSLAGEN

Kaufnebenkosten

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP

CHF 30'798.-

Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP

CHF 13'688.-

Barauslagen

CHF 44'486.-

10. OBJEKTREDITE

Wohnung 1 - 3½ Zimmer

Miete

CHF 1'673.-

Nebenkosten

CHF 220.-

Bruttomiete

CHF 1'893.-

Wohnung 2 - 4½ Zimmer

Miete

CHF 1'955.-

Nebenkosten

CHF 250.-

Bruttomiete

CHF 2'205.-

Wohnung 3 - 4½ Zimmer + Galerie

Miete

CHF 2'536.-

Nebenkosten

CHF 290.-

Bruttomiete

CHF 2'826.-

Bruttorendite

4.53 %



11. GRUNDBUCHBLATT

Liegenschaft Seftigen 883/79

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde Seftigen, BFS-Nummer: 883

Grundstücksnummer 79

Grundstücksart Liegenschaft

Form der Führung Eidgenössisch

E-GRID CH334679354574

Grundstücksfläche 464 m²

Grundbuchpläne 1213

Lagebezeichnung

Art Bezeichnung

Flurname Dorf

Ortsname Seftigen

Bodenbedeckung

Art Fläche

Gartenanlage 331 m²

Gebäude 133 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1415356	Wohnhaus Dorfstrasse 4, 3662 Seftigen	133 m ²	133 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Anteil Datum/Beleg/Rechtsgrund

1/2

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
02.05.1997	L	Wegrecht, ID 2000/003151 z.G. LIG Seftigen 883/581

02.05.1997	R	Wegrecht, ID 2000/003151 z.L. LIG Seftigen 883/581
------------	---	---

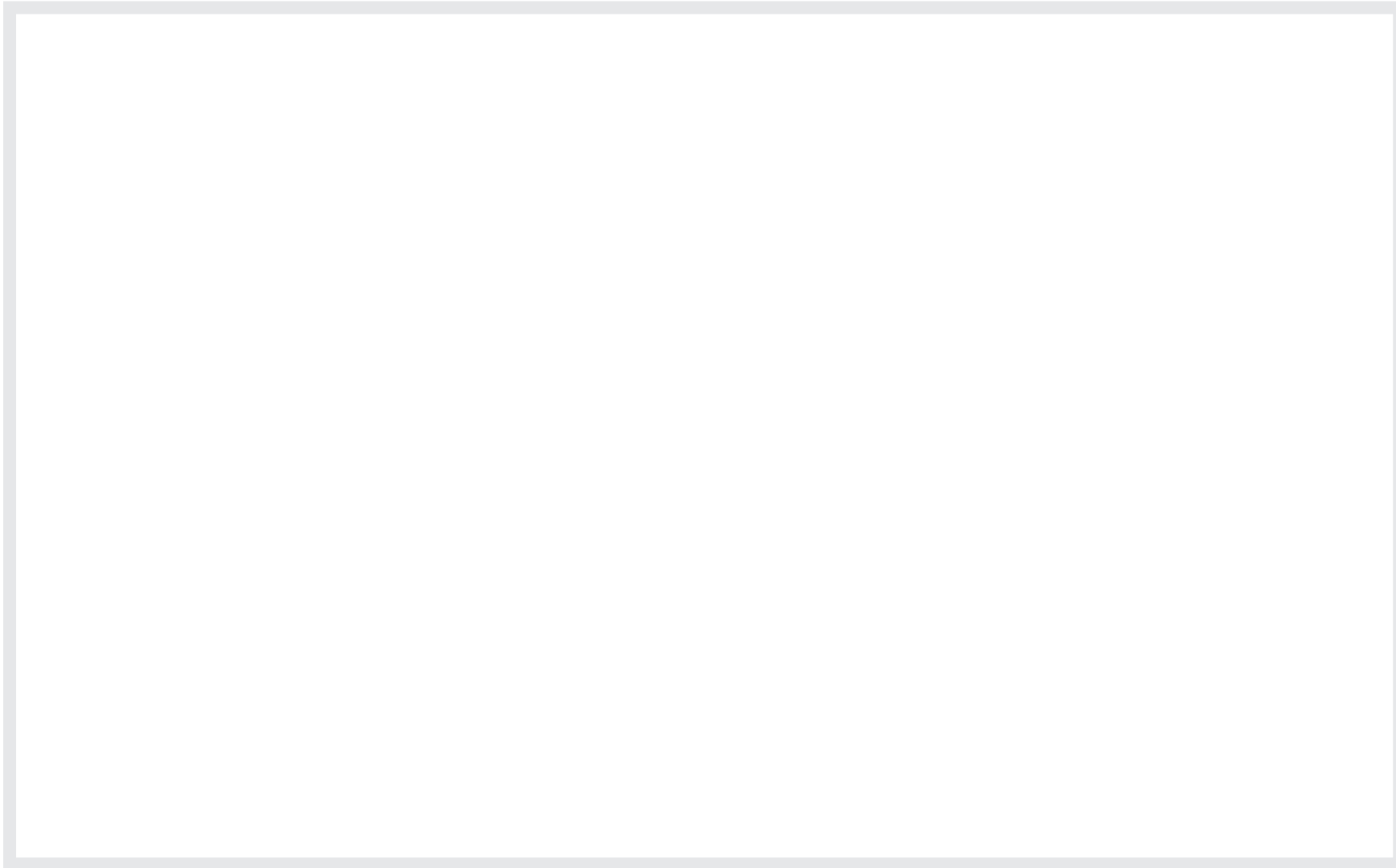
Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

12. NOTIZEN



FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT

033 655 03 03 | info@villa-casa.ch | www.villa-casa.ch