

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

PLATZ FÜR ALLTAG UND GENUSS

2-Generationenhaus Gummweg 117, 3612 Steffisburg

Umschwung mit viel Gestaltungsspielraum
Grosser Ess- & Wohnbereich
Doppelgarage & Carport

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

2-Generationenhaus Ref. 26014

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Objektbeschreibung	4
4. Impressionen	6
5. Pläne und Visualisierungen	22
6. Kennzahlen	28
7. Zustand	29
8. Verkaufspreis	32
9. Barauslagen	32
10. Grundbuchblatt	33
11. Notizen	37



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.



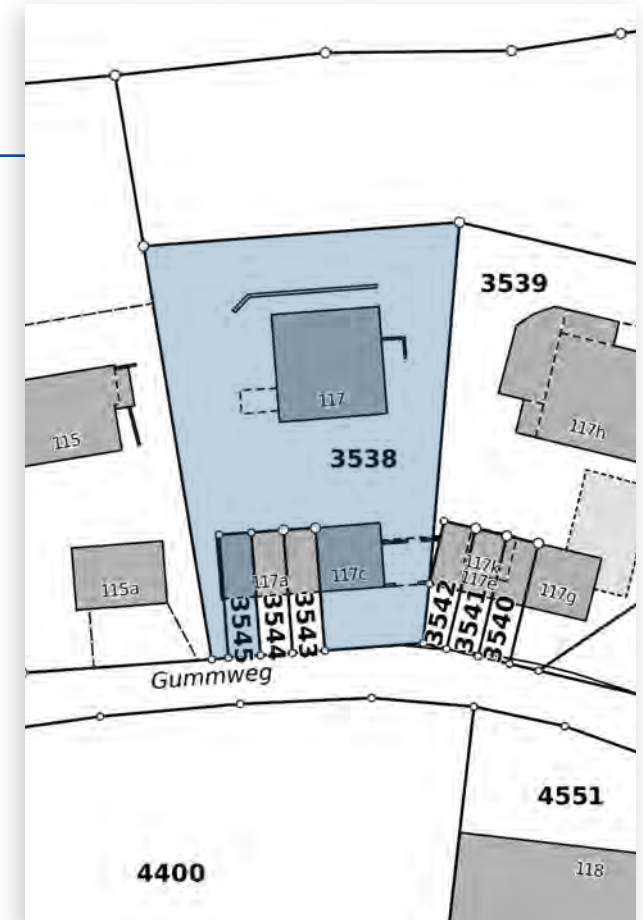
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr, 3538 & GBB-Nr, 3545





2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

Steffisburg – Wohnen zwischen Stadt und Natur

Steffisburg liegt im Berner Oberland direkt angrenzend an Thun und verbindet die Vorteile einer gut erschlossenen Agglomerationsgemeinde mit der Nähe zur Natur. Dank der idealen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen in die Stadt sowie von einer schnellen Anbindung in Richtung Bern und ins gesamte Oberland.

Im Zentrum von Steffisburg ist alles vorhanden, was den Alltag angenehm macht. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Schulen, medizinische Versorgung sowie ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zu Thun erweitert das Angebot zusätzlich um kulturelle und gastronomische Highlights.

Kindergarten / Schulen

Steffisburg verfügt über ein breites und gut ausgebautes Bildungsangebot. Vom Kindergarten über die Primar- und Sekundarstufe bis hin zu weiterführenden Schulen ist alles vor

Ort oder in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschulen und diverse Weiterbildungsangebote in der Region.

Verkehrsverbindungen

Die Gemeinde ist hervorragend erschlossen. Mit dem öffentlichen Verkehr erreichen Sie Thun in wenigen Minuten, von wo aus direkte Zugverbindungen nach Bern, Interlaken oder Brig bestehen. Auch mit dem Auto sind Sie dank der Nähe zum Autobahnanschluss schnell unterwegs. Busverbindungen innerhalb der Gemeinde sowie in die umliegenden Orte sind gut ausgebaut.

Einkauf

In Steffisburg finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Grössere Einkaufszentren und ein erweitertes Angebot stehen Ihnen im nahegelegenen Thun zur Verfügung, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

Allgemeine Infos zum Ort Steffisburg

Kanton:	Bern (BE)
Verwaltungskreis:	Thun
Höhe:	585 m ü. M.
Höhenbereich:	550–1034 m ü. M.
Fläche:	14,81 km ²
Einwohner:	16'555 (31.03.2026)
Einwohnerdichte:	1'120 Einw. pro km ²
Gemeindepräsident:	Reto Jakob
Website:	www.steffisburg.ch

Steueranlagen:

Kanton	2,975
Gemeinde	1,62
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,20 %



3. OBJEKTBESCHRIEB

Manche Häuser bieten Platz - andere bieten Möglichkeiten



Am Gummweg 117 in Steffisburg eröffnet sich ein Wohnort für Menschen, die mehr suchen als nur Raum. Ein Zuhause, das begleitet, mitdenkt und sich dem Leben anpasst. Dieses 2-Generationenhaus mit einer 5½- und 2½-Zimmer-Wohneinheit bietet Platz für Alltag, Rückzug, gemeinsames Erleben und neue Lebensphasen. Still, verlässlich und mit spürbarer Substanz.

Die Lage schafft Freiheit im Denken und Handeln. Die Nähe zu Thun, die gute Erreichbarkeit von Bern und dem gesamten Oberland geben Sicherheit und Flexibilität zugleich. Wege verkürzen sich, Zeit wird spürbar wieder verfügbar. Gleichzeitig bleibt die Umgebung ruhig, grün und bodenständig. Ein Ort, an dem man ankommt und bleiben möchte.

Im Innern entfaltet sich ein grosszügiges Raumgefühl. Offen gestaltete Wohn- und Essbereiche laden zum Zusammensein ein, zu Gesprächen, gemeinsamen Mahlzeiten oder stillen Momenten zwischendurch. Licht und Raum stehen in einem ausgewogenen Verhältnis. Nichts drängt sich auf, alles wirkt klar und stimmig. Die Terrassen und Aussenflächen erweitern den Wohnraum nach draussen und werden zu Rückzugsorten für kurze

Pausen oder lange Abende.

Die Zimmer bieten Flexibilität und Geborgenheit zugleich. Sie lassen sich nutzen, verändern und neu denken. Als Schlafräume, als Arbeitsorte, als Spielzimmer oder als Platz für Gäste. Das Haus passt sich an, nicht umgekehrt. Ergänzende Nebenräume sorgen für Ordnung und Struktur, für ein Wohnen, das auch im Alltag leicht bleibt.

Dieses Zuhause eignet sich für Familien, Paare mit Weitblick oder Menschen, die Raum für verschiedene Lebensmodelle suchen. Für jene, die nicht kurzfristig entscheiden, sondern langfristig ankommen wollen. Es ist kein Ort für schnelle Trends, sondern für Beständigkeit, Entwicklung und echtes Wohnen.

Hier entsteht mehr als nur Wohnfläche. Es entsteht ein Ort, der trägt. Ein Zuhause, das mit dem Leben wächst und ihm Raum gibt.



4. IMPRESSIONEN

Aussenbereich



Terrasse EG & Terrasse OG



Terrasse EG

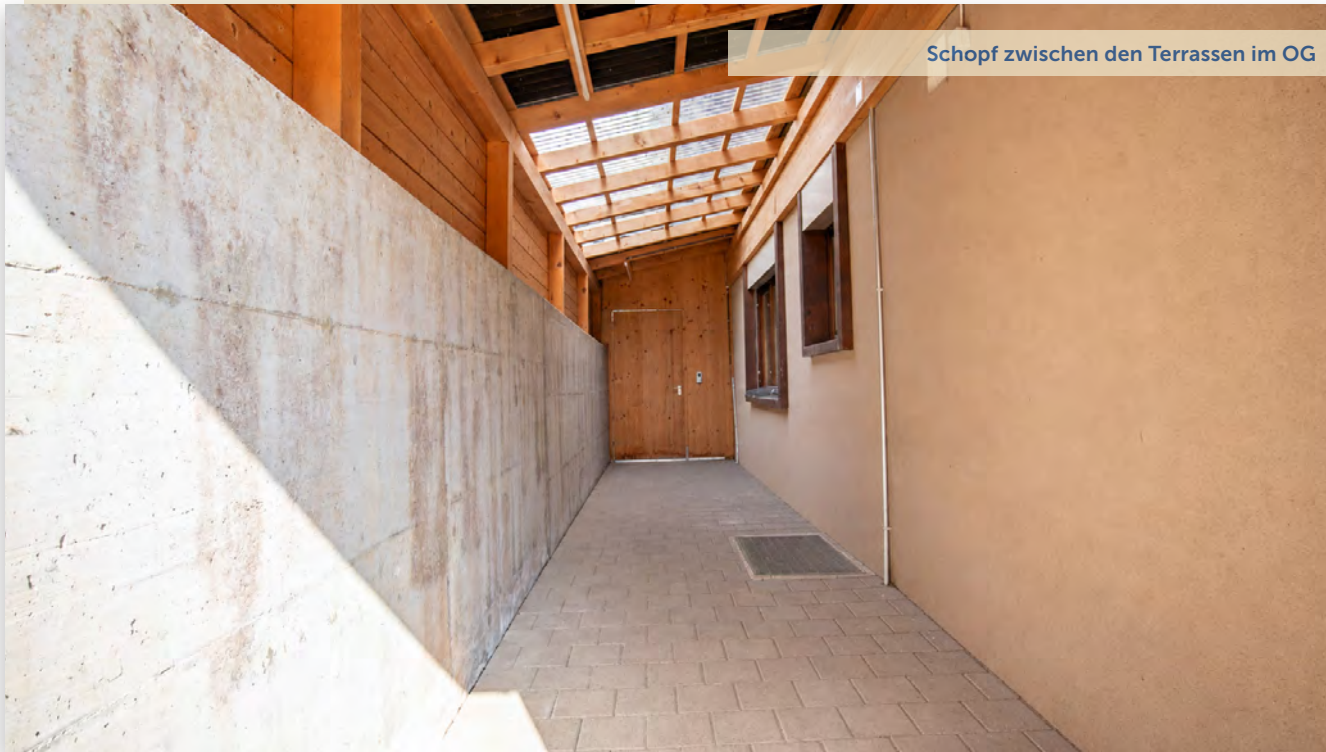




Terrasse UG



Zugang zum Grundstück / Terrasse UG

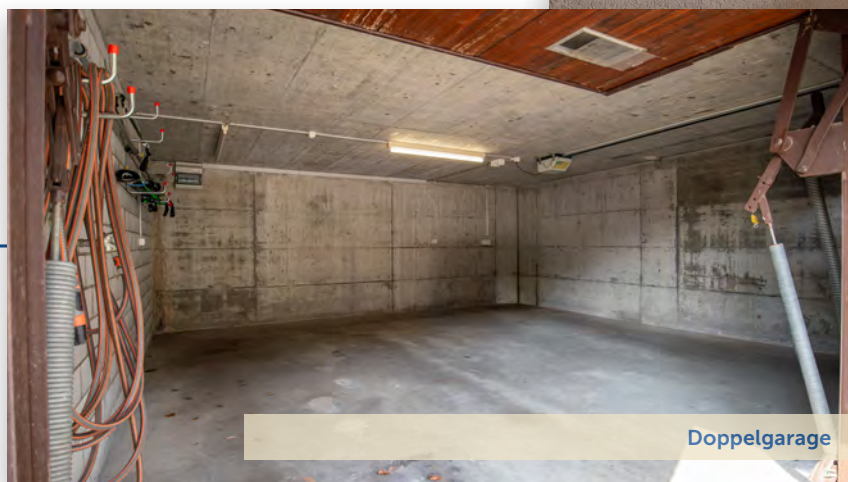


Schopf zwischen den Terrassen im OG



Terrasse OG







Küche

Innenbereich



Essbereich / Küche





Wohn-/Essbereich mit Aquarium



Wohn-/Essbereich mit Aquarium



Gäste-WC



Wohn-/Essbereich



Zimmer 2 - DG



Zimmer 2 - DG





Zimmer 3 - DG



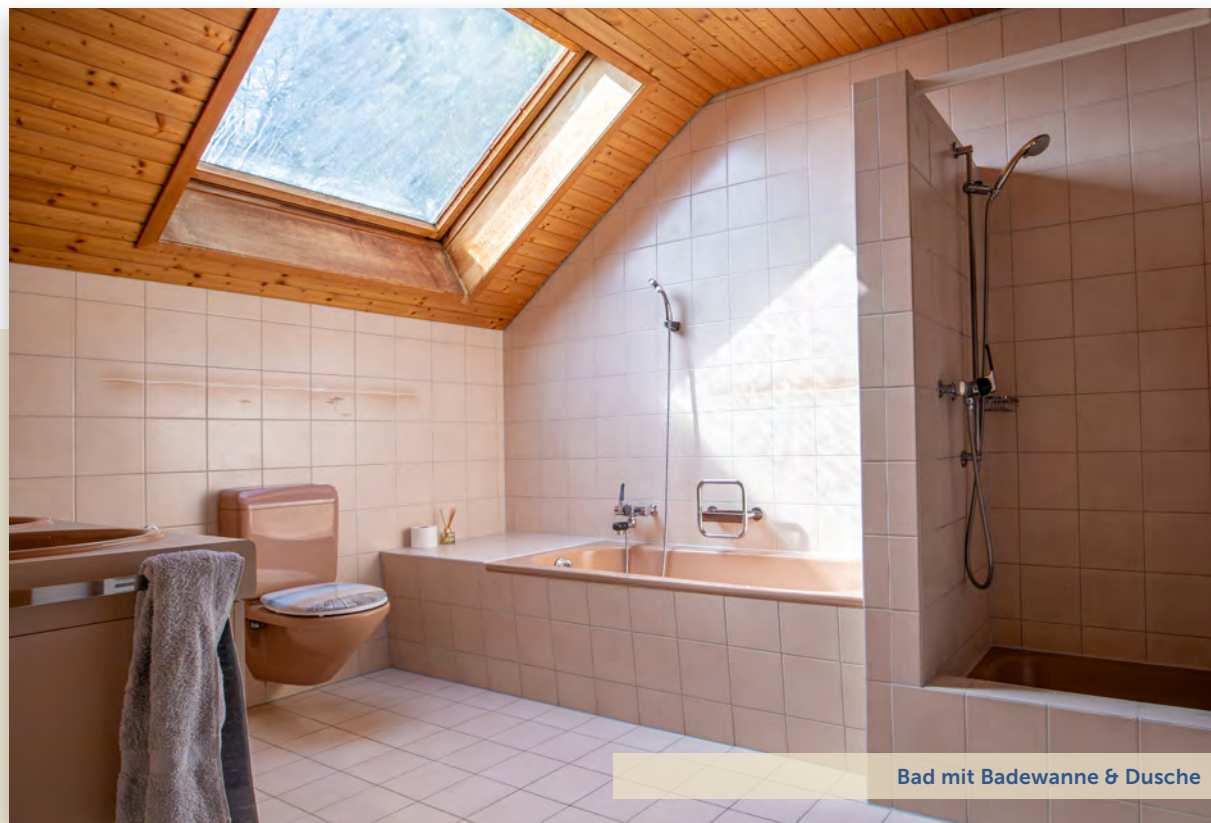
Zimmer 3 - DG



Zimmer 4 - DG

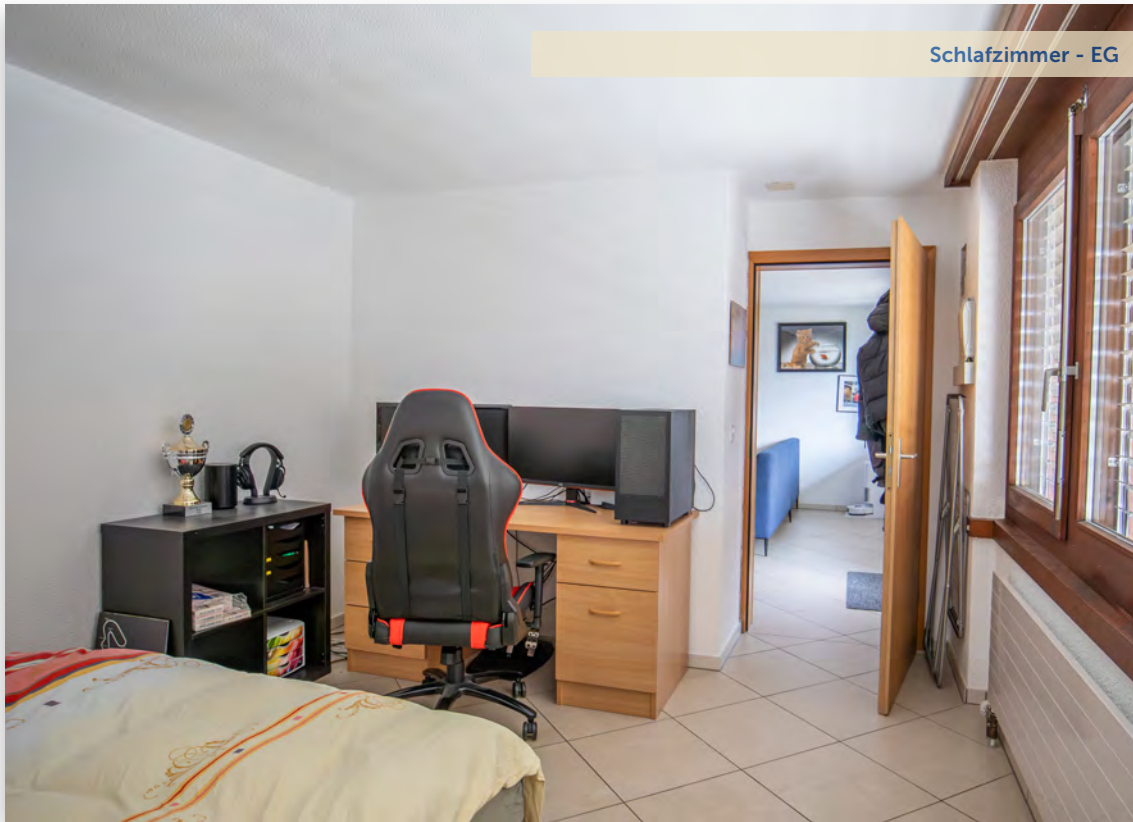


Ankleide mit Türe zum Estrich



Bad mit Badewanne & Dusche

Schlafzimmer - EG



Schlafzimmer - EG





Bad - EG



Wohnbereich - EG



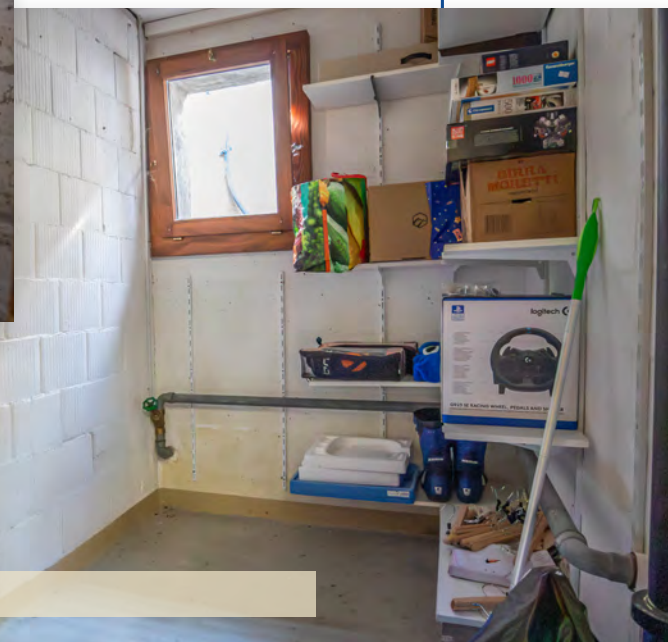
Küche - EG







(Luftschutz) Keller

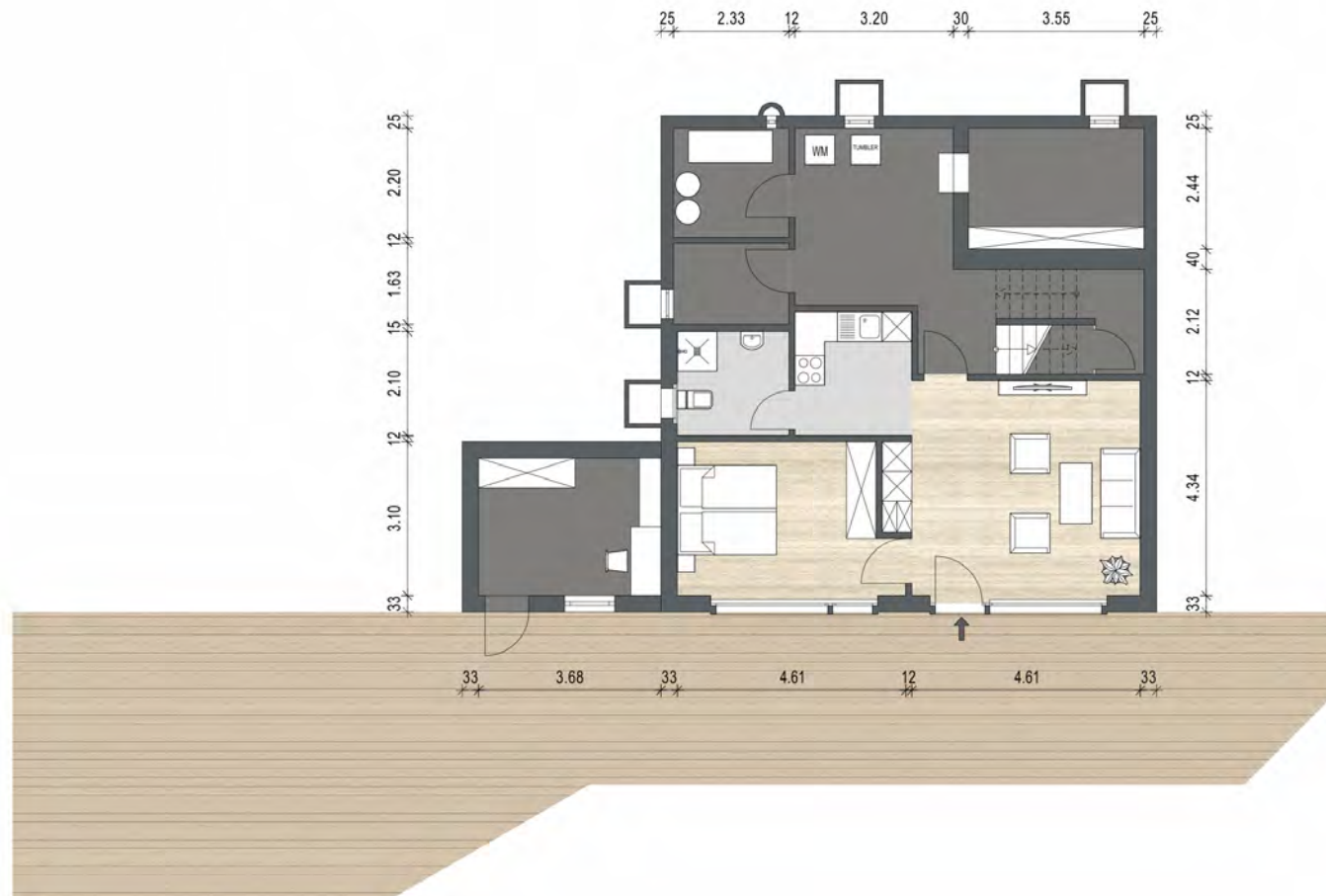


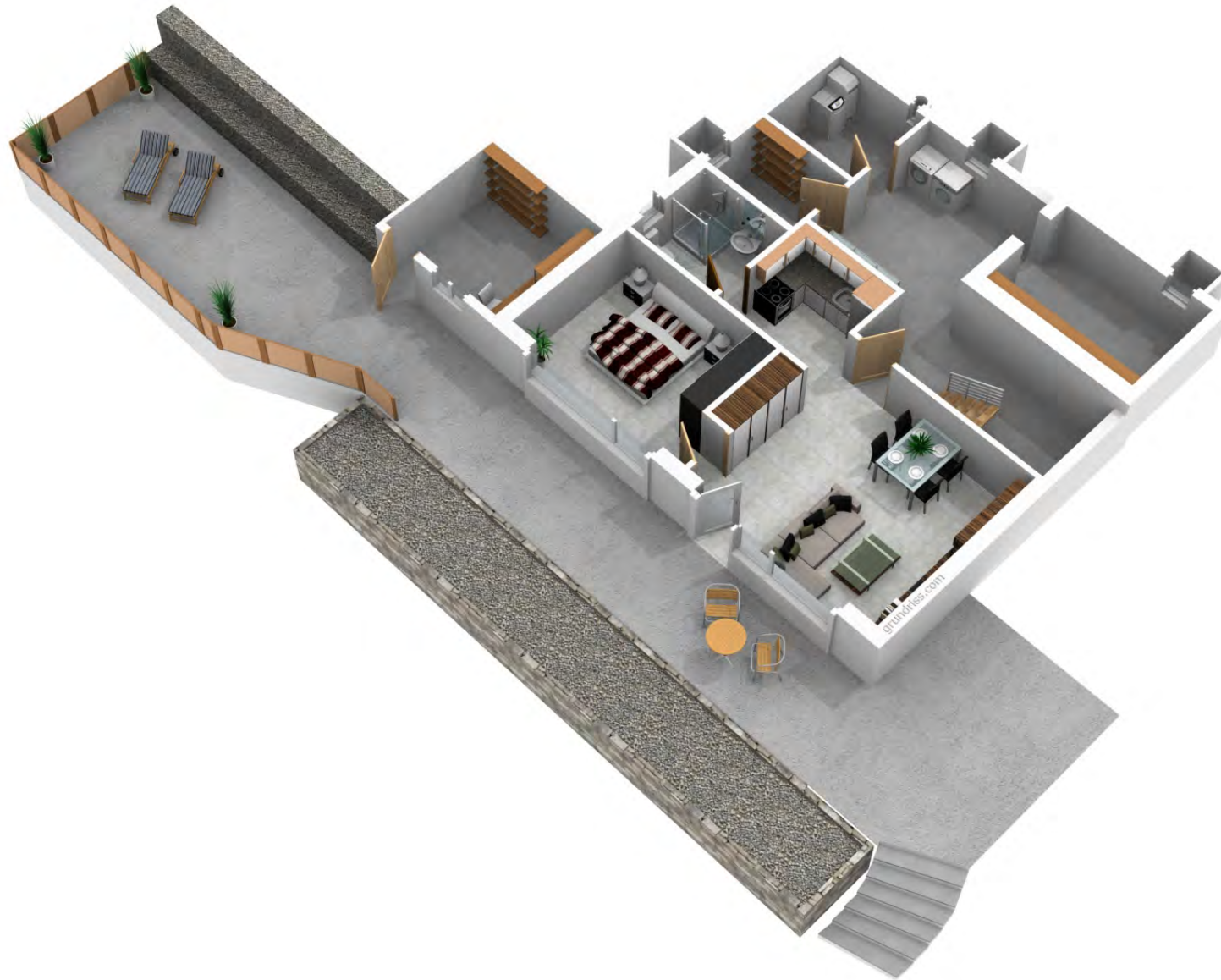
Keller zu Wohnung EG



5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Erdgeschoss





5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Obergeschoss





5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Dachgeschoss





6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	1986
Grundbuchblatt-Nr. Haus	3538
Grundbuchblatt-Nr. Garage	3545
Parzellenfläche	854.0 m ²
Gartenfläche	426.0 m ²
Kubus nach GVB	893.0 m ³

BGF	251.0 m ²
NWF	213.0 m ²
NF	407.0 m ²

Amtlicher Wert Haus / Garage	CHF 816'600.- / CHF 7'800.-
Eigenmietwert Haus / Garage	CHF 20'820.- / 370.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 750'100.-
Schuldbrief	CHF 1'200'000.-

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

Weitere Angaben

Heizung:	Oel (2013)
Warmwasser:	Boiler 500 Liter / Boiler 300 Liter
Wärmeverteiler:	Radiatoren



7. ZUSTAND

Allgemein

Dach	5
Fassade	5
Fenster	4
Wohnung	5
Umgebung	5

Nach Räumen

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Heizung / Keller / Waschraum Erdgeschoss	Boden	Beton	5
	Wände	Beton	5
	Decke	Beton	5
Bad Erdgeschoss	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Spritzputz	6
Wohn-/Essbereich / Küche Erdgeschoss	Boden	Platten	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6

Legende

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



Zimmer**Position****Beschaffenheit****Zustand**

Zimmer
Erdgeschoss

Boden	Platten	5
Wände	Abrieb	6
Decke	Spritzputz	6

Wohn- Essbereich / Küche
Obergeschoss

Boden	Platten	5
Wände	Abrieb	6
Decke	Täfer	6

Gäste-WC
Obergeschoss

Boden	Platten	5
Wände	Platten	5
Decke	Spritzputz	6

Zimmer 1
Obergeschoss

Boden	Laminat	5
Wände	Abrieb	6
Decke	Spritzputz	6

Zimmer 2
Dachgeschoss

Boden	Laminat	5
Wände	Täfer / Abrieb	5/6
Decke	Täfer	5

Zimmer 3
Dachgeschoss

Boden	Laminat	5
Wände	Täfer / Abrieb	5/6
Decke	Täfer	5

Legende

6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

Zimmer

Zimmer 4
Dachgeschoss

Position

Boden
Wände
Decke

Beschaffenheit

Laminat
Täfer / Abrieb
Täfer

Zustand

5
5/6
5

Vorplatz
Dachgeschoss

Boden
Wände
Decke

Platten
Abrieb
Täfer

5
5
5

Bad
Dachgeschoss

Boden
Wände
Decke

Platten
Platten
Täfer

5
5
5

Legende

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



8. VERKAUFSPREIS

5½ & 2½ Zimmer Wohnung
Doppelgarage
Carport
Unterhaltsarbeiten

CHF 1'235'000.-
CHF 60'000.-
CHF 15'000.-
CHF 80'000.-

Total

CHF 1'390'000.-

Im Verkaufspreis sind CHF 80'000.- für Malerarbeiten, neue Fenster & neues Geländer im Obergeschoss einberechnet.

9. 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 9'180.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF 10'480.-
Barauslagen	<u>CHF 19'660.-</u>

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF 23'580.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF 10'480.-
Barauslagen	<u>CHF 34'060.-</u>

10. GRUNDBUCHBLATT GRUNDSTÜCK

Liegenschaft Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3538

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	3538
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH887246350903
Grundstücksfläche	854 m²
Grundbuchpläne	2232

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Gummrain
Ortsname	Steffisburg

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	73 m²
Gartenanlage	643 m²
Gebäude	138 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
3071002	Wohnhaus Gummweg 117, 3612 Steffisburg	101 m²	101 m²
502102478	Gebäude/Bauten Gummweg 117j, 3612 Steffisburg	1 m²	19 m²
502102483	Garage Gummweg 117c, 3612 Steffisburg	36 m²	36 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Miteigentum	1/2	
Miteigentum	1/2	

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/015328 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/288
18.11.1986	L	Quellenrecht, ID 1999/021918 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/288
18.11.1986	L	Leitungsrecht, ID 1999/021919 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/288
18.11.1986	L	Überfahrrecht, ID 1999/021920 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3545
18.11.1986	L	Leitungsrechte, ID 1999/021921 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/288 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3539 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3540 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3541 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3542 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3545
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021924 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3539
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021928 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3540
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021931 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3541
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021934 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3542
18.11.1986	R	Garageüberdeckungsbenutzung, ID 1999/021935 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543



10. GRUNDBUCHBLATT

18.11.1986	R	Überfahrrecht, ID 1999/021936 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939, 1/3543
18.11.1986	R	Leistungsrechte, ID 1999/021937 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939, 1/3543
18.11.1986	R	Garageüberdeckungsbenutzung, ID 1999/021938 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939, 1/3544
18.11.1986	R	Überfahrrecht, ID 1999/021939 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939, 1/3544
18.11.1986	R	Leistungsrechte, ID 1999/021940 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939, 1/3544
18.11.1988	R	Garageüberdeckungsbenutzung, ID 1999/021941 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939, 1/3545
18.11.1986	R	Überfahrrecht, ID 1999/021942 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939, 1/3545
18.11.1986	R	Leistungsrechte, ID 1999/021943 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939, 1/3545

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

10. GRUNDBUCHBLATT GARAGE

Liegenschaft Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3545

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde

Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1

Grundstücksnummer

3545

Grundstücksart

Liegenschaft

Form der Führung

Eidgenössisch

E-GRID

CH894809723544

Grundstücksfläche

35 m²

Grundbuchpläne

2232

Lagebezeichnung

Art

Bezeichnung

Flurname

Gummrain

Ortsname

Steffisburg

Bodenbedeckung

Art

Fläche

Übrige befestigte Fläche

17 m²

Gebäude

18 m²

Gebäude

EIGID

502102478

Bezeichnung/Adresse

Gebäude/Bauten
Gummweg 117, 3812 Steffisburg

Teilfläche

18 m²

Gesamtfläche

19 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Miteigentum

Anteil

Datum/Beleg/Rechtsgrund

1/2

Miteigentum1/2

Dienstbarkeiten

Datum

Art

Bezeichnung

18.11.1986

R

Leitungsrechte, ID 1999/015328
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/288

18.11.1986

R

Überfahrrecht, ID 1999/021920
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3538

18.11.1986

R

Leitungsrechte, ID 1999/021921
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3538

18.11.1986

R

Leitungsrechte, ID 1999/021924
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3539

18.11.1986

R

Leitungsrechte, ID 1999/021928
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3540

18.11.1986

R

Leitungsrechte, ID 1999/021931
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3541

18.11.1986

R

Leitungsrechte, ID 1999/021934
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3542

18.11.1986

R

Überfahrrecht, ID 1999/021936
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543

18.11.1986

R

Leitungsrechte, ID 1999/021937
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543

18.11.1986

R

Überfahrrecht, ID 1999/021939
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544

18.11.1986

R

Leitungsrechte, ID 1999/021940
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544

18.11.1986

L

Garageüberdeckungsbenutzung, ID 1999/021941
z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3538

18.11.1986

L

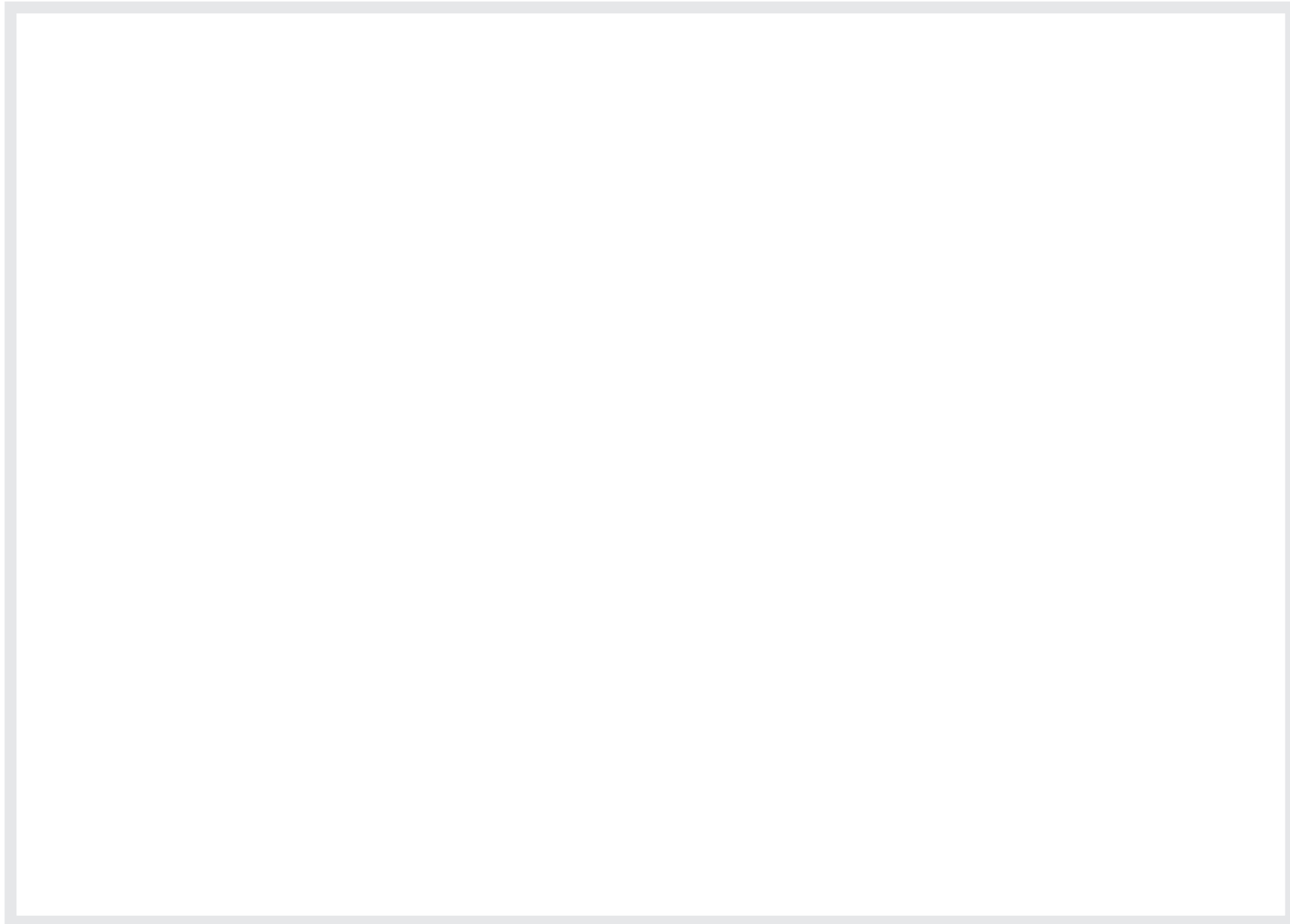
Überfahrrecht, ID 1999/021942
z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3538
z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543
z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544



10. GRUNDBUCHBLATT

18.11.1986	L	Leitungsrechte, ID 1999/021943 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/288 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3538 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3539 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3540 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3541 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3542 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3543 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3544
Grundlasten		
Keine		
Öffentliche Anmerkungen		
Keine bzw. gemäss Grundbuch		

11. NOTIZEN





FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT