VILLA CASA
IMMOBILIEN

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

WOHNEN MIT TRAUM-HAFTER BERGSICHT

3½ Zimmer Wohnung
Gummenstr. 16A, 3800 Unterseen

Gepflegte Wohnung mit 75 m²
Bad mit Waschturm & separatem Gäste-WC
Grosszügiger, offener Wohn- und Essbereich

Infos unter 033 655 03 03
oder www.villa-casa.ch



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.



VILLA CASA
IMMOBILIEN

INHALT

3½ Zimmer Wohnung
Ref. 26053

1. Lage-, Orts- und Situationsplan 2
2. Informationen zur Ortschaft 3
3. Objektbeschrieb 4
4. Impressionen 6
5. Pläne und Visualisierungen 12
6. Kennzahlen 16
7. Zustand 17
8. Verkaufspreis 19
9. Barauslagen 19
10. Grundbuchblatt 20



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.

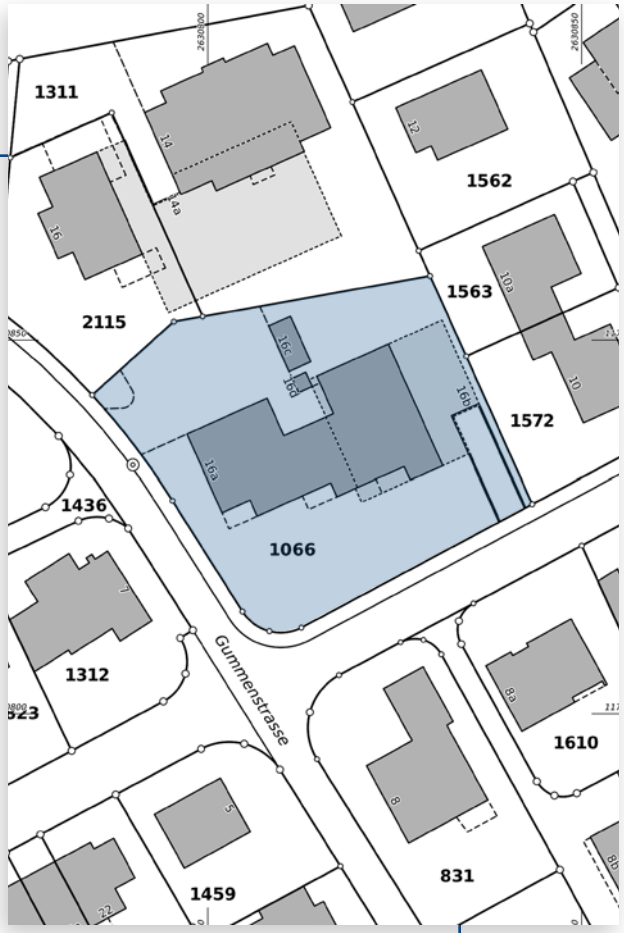
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr. 1066



VILLA CASA IMMOBILIEN

2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

Unterseen - Historisches Städtchen zwischen Thuner- & Brienzersee

Unterseen liegt im Herzen des Berner Oberlands, unmittelbar neben Interlaken und eingebettet in eine eindrucksvolle Berglandschaft. Das charmante Städtchen besticht durch seinen historischen Stadtkern, die Nähe zur Aare und die herrliche Aussicht auf die umliegende Bergwelt.

Die Gemeinde bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität und verbindet die Ruhe eines überschaubaren Wohnortes mit den vielfältigen Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangeboten der Region Interlaken.

Kindergarten / Schulen

Unterseen verfügt über ein gut ausgebautes Bildungsangebot mit Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe. Weiterführende Schulen sowie verschiedene Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten befinden sich in der nahegelegenen Region Interlaken.

Verkehrsverbindungen

Unterseen ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Auto gut erreichbar. Die nahegelegenen Bahnhöfe Interlaken West und Interlaken Ost bieten regelmässige Verbindungen in Richtung Thun, Bern, Luzern und ins Berner Oberland. Regionale Buslinien ergänzen das Verkehrsangebot. Über die Autobahn A8 besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Strassennetz.

Einkauf

In Unterseen und im angrenzenden Interlaken finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Lebensmittelgeschäfte, Fachgeschäfte, Banken, Restaurants und verschiedene Dienstleistungsbetriebe sind auf kurzen Wegen erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und das Spital Interlaken in unmittelbarer Nähe gewährleistet.

Allgemeine Infos zum Ort Unterseen

Kanton:	Bern (BE)
Verwaltungskreis:	Interlaken-Oberhasli
Höhe:	567 m ü. M.
Höhenbereich:	556–1731 m ü. M.
Fläche:	13,99 km²
Einwohner:	5'750 (31.12.2025)
Einwohnerdichte:	411 Einw. pro km²
Gemeindepräsident:	Thomas Wegmann
Website:	www.unterseen.ch

Steueranlagen:

Kanton	2.975
Gemeinde	1,7
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,20 ‰

3. OBJEKTBESCHRIEB

Ihr neues Zuhause – Wohnen mit Weitblick und Lebensqualität



VILLA CASA
IMMOBILIEN

An ruhiger und attraktiver Wohnlage in Unterseen erwartet Sie diese gepflegte 3½-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2006 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine beeindruckende Aussicht auf die umliegende Bergwelt.

Auf rund 75 m² Nettowohnfläche bietet die Wohnung ein angenehmes und einladendes Wohnambiente. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses. Grosszügige Fensterflächen sorgen für viel natürliches Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen dem Innen- und Aussenbereich. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist der gedeckte Balkon mit seiner herrlichen Aussicht auf die Berner Oberländer Bergwelt. Ob beim morgendlichen Kaffee, beim gemütlichen Frühstück oder beim Ausklingen eines erlebnisreichen Tages, hier finden Sie einen wunderbaren Ort zum Entspannen und Geniessen.

Die beiden Zimmer lassen sich individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten. Das gepflegte Badezimmer mit Dusche sowie eigener Waschmaschine und Tumbler bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein separates Gäste-WC, praktische Einbauschränke und die angenehme Bodenheizung runden das Raumangebot ab.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Lift, welcher einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Untergeschoss ergänzen das Angebot.

Auch die Lage lässt vieles zu. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuss erreichbar. Die Nähe zur Aare, zum Thuner- und Brienzersee sowie zu den zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten des Berner Oberlandes bietet eine hohe Lebensqualität zu jeder Jahreszeit.

Diese attraktive Eigentumswohnung vereint Wohnkomfort, Ruhe und eine naturnahe Umgebung mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Wohnlage. Ein ideales Zuhause für Paare, Singles oder kleine Familien, die das Leben inmitten einer beeindruckenden Berglandschaft zu schätzen wissen.



4. IMPRESSIONEN

Aussenbereich



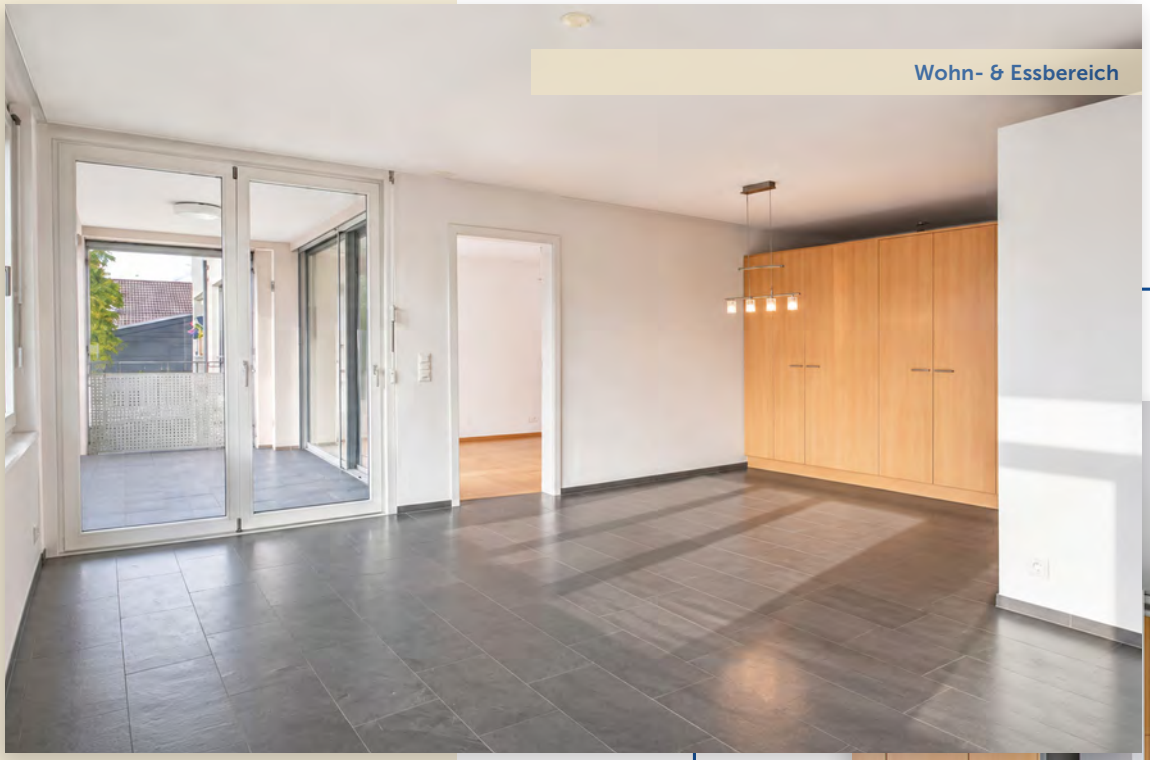
Essbereich / Eingang



Balkon

VILLA CASA IMMOBILIEN

Innenbereich



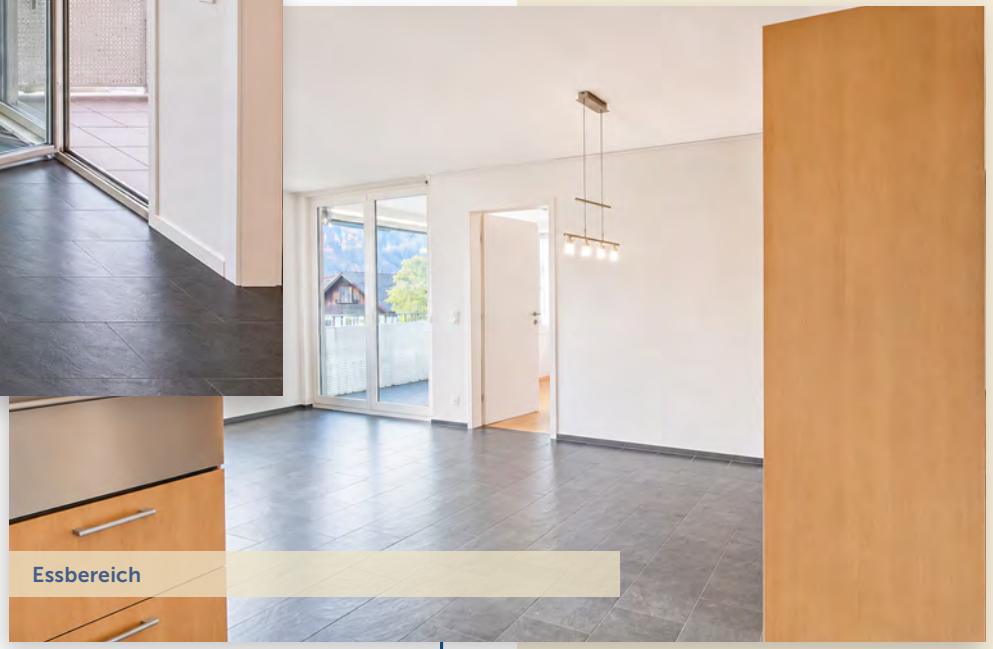
Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich mit Küche

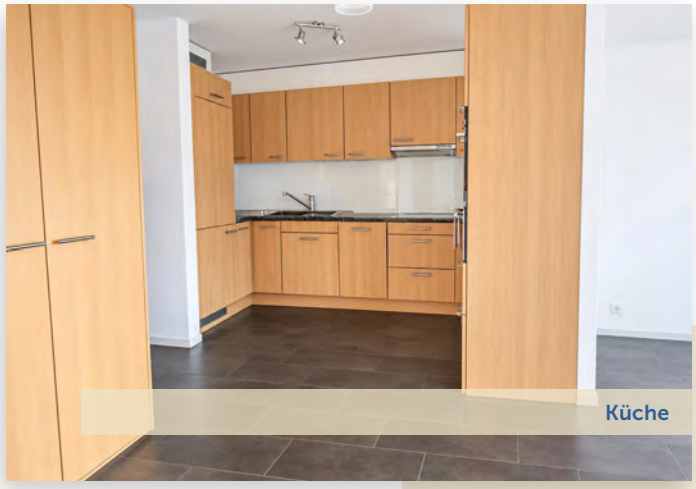


Wohnbereich

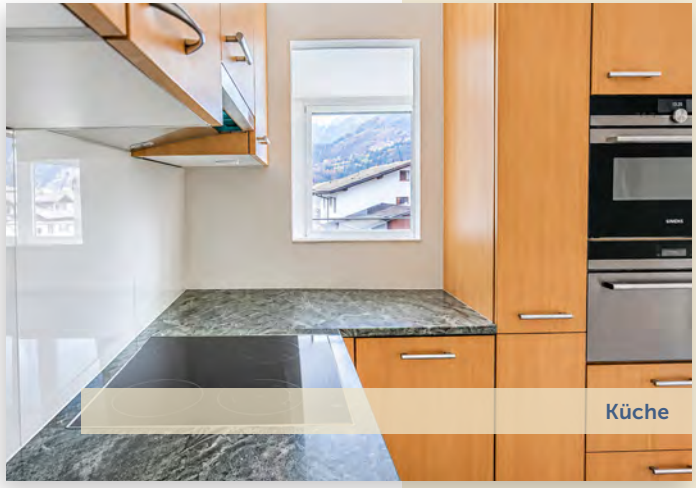


Essbereich

VILLA CASA IMMOBILIEN



Küche



Küche



Küche



Zimmer 1



Zimmer 2

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Bad mit Dusche



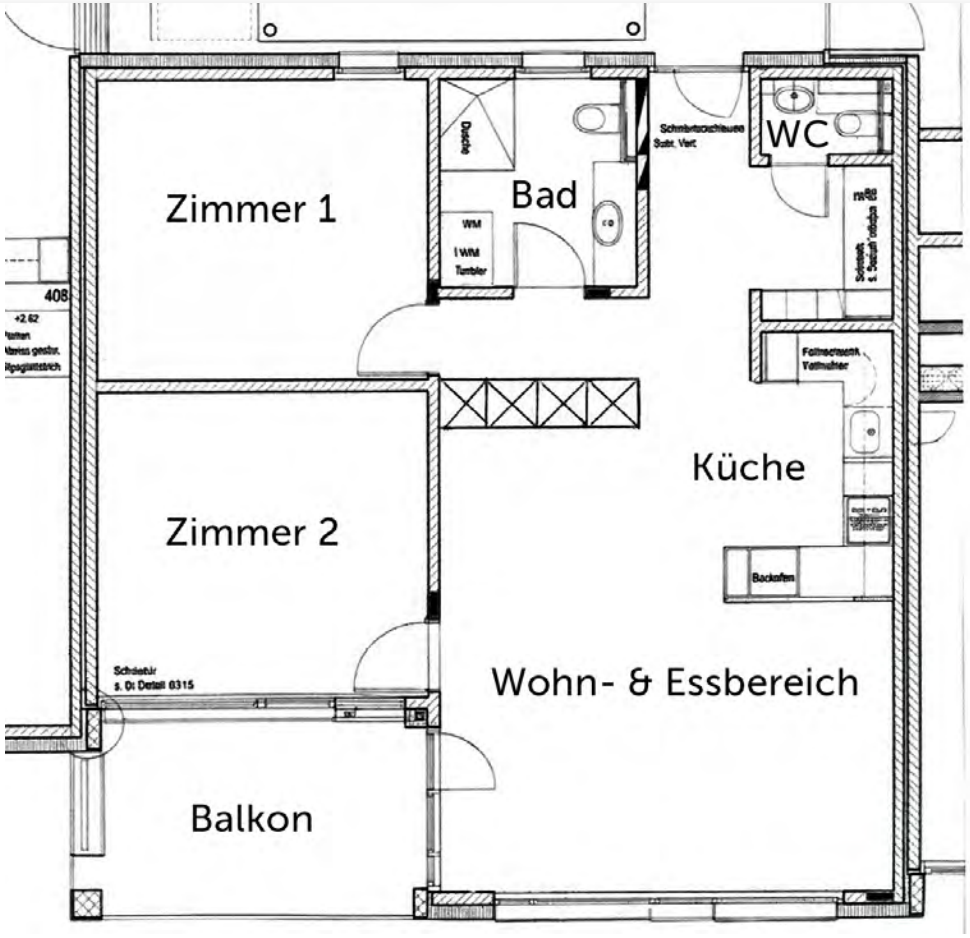
Waschmaschine / Tumbler im Bad



Gäste-WC

5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Wohnung

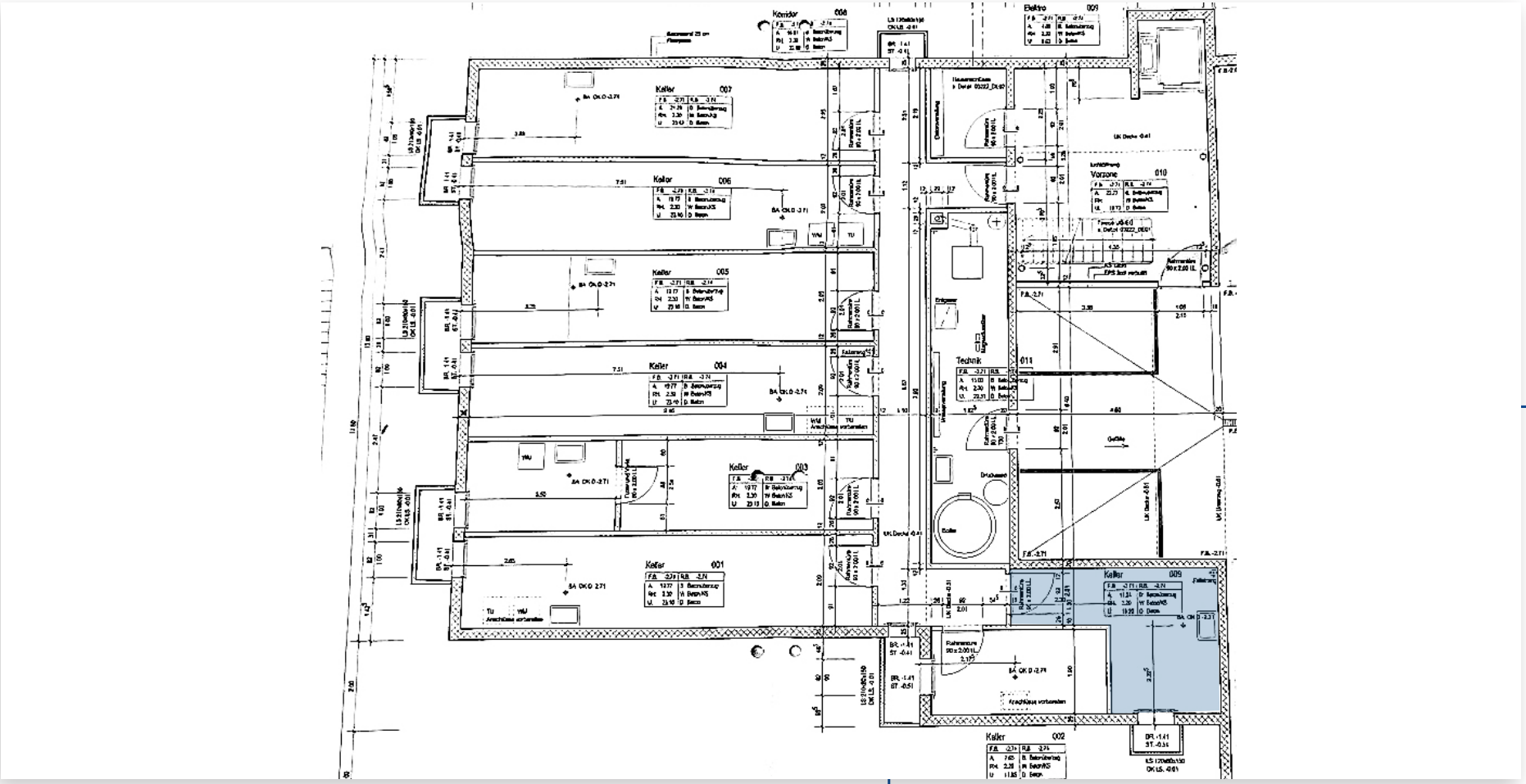


VILLA CASA
IMMOBILIEN

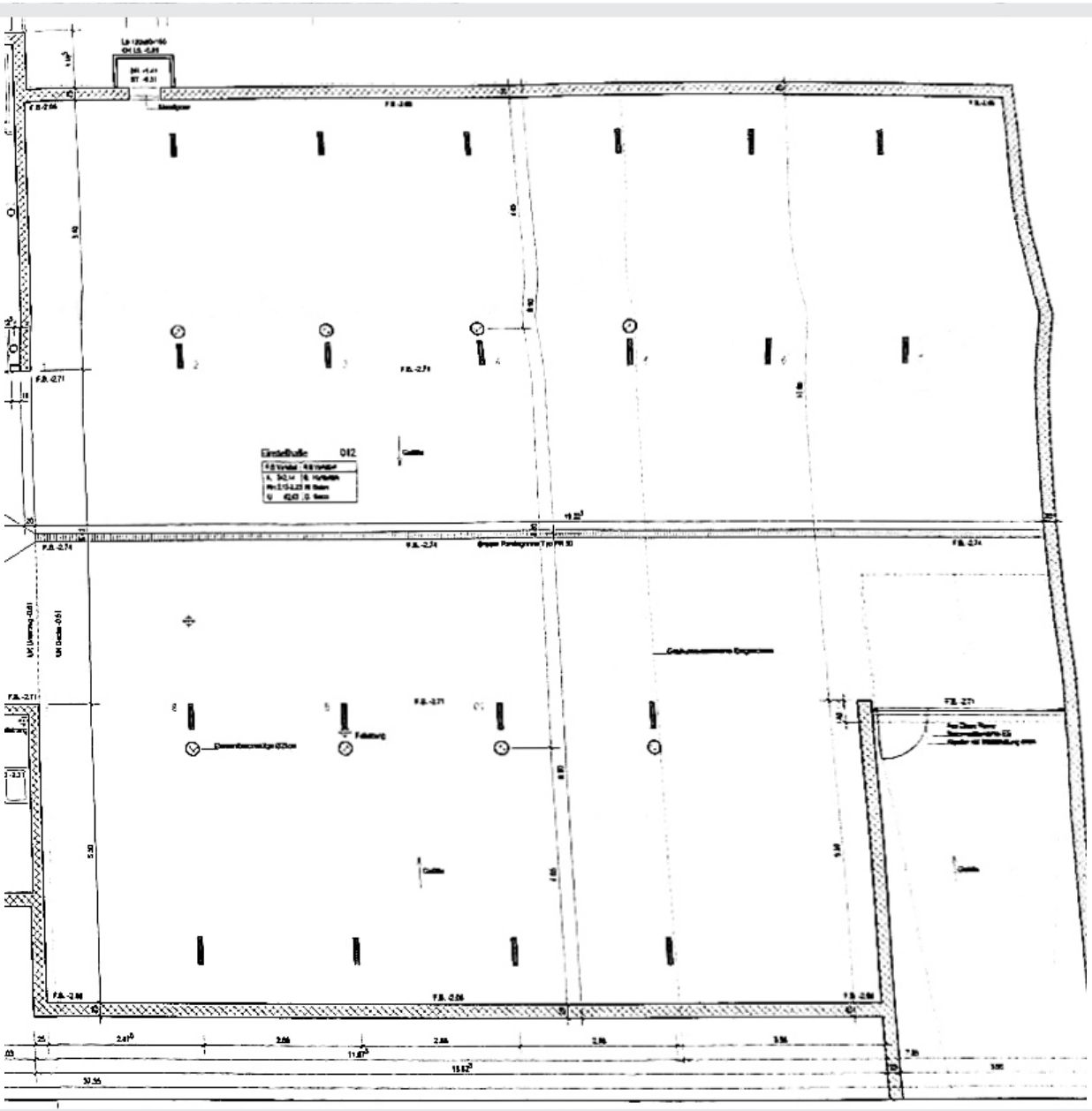


5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Untergeschoss Keller / Einstellhalle



VILLA CASA IMMOBILIEN



6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	2006
Grundbuchblatt-Nr. Wohnung	1066-9
Grundbuchblatt-Nr. Einstelhallenplatz	1066-8-10
Wertquote Wohnung	73/1000
Wertquote EHP	1/12
Bruttogeschossfläche	88.00 m^2
Nettowohnfläche	75.00 m^2
Nutzfläche	96.00 m^2
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 394'540.-
Amtlicher Wert Einstellhallenplatz	CHF 15'470.-
Nebenkosten Wohnung	CHF 5'200.-
Eigenmietwert Wohnung (Bund / Gemeinde)	CHF 15'850.- / CHF 13'430.-
Eigenmietwert EHP (Bund / Gemeinde)	CHF 720.- / CHF 610.-
Erneuerungsfond Total	CHF 92'026.-
Erneuerungsfond Anteil Wohnung	CHF 6'717.-
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

Weitere Angaben

Heizung:	Gas (2006)
Warmwasser:	Zentral
Wärmeverteiler:	Bodenheizung





VILLA CASA IMMOBILIEN

7. ZUSTAND

Allgemein

Dach	5
Fassade	5
Fenster	5
Wohnung	5
Umgebung	5

Nach Räumen

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Wohn- & Essbereich	Boden	Platten	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Glattputz	6
Küche	Boden	Platten	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Glattputz	6
Zimmer 1	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Glattputz	6

Legende

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

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Zimmer 2	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Glattputz	6
Bad	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Glattputz	6

Legende

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

8. VERKAUFSPREIS

3½ Zimmer Wohnung	CHF	624’000.-
Einstellhallenplatz	CHF	32’000.-
Total	**CHF**	**656’000.-**

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	576.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	5’248.-
Barauslagen	CHF	5’824.-

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	11’808.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	5’248.-
Barauslagen	CHF	17’056.-



10. GRUNDBUCHBLATT GRUNDSTÜCK

Liegenschaft Unterseen 593/1066

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Unterseen, BFS-Nummer: 593
Grundstücksnummer	1066
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH913562462482
Grundstücksfläche	1'728 m²
Grundbuchpläne	4545

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Gumme
Ortsname	Unterseen

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	379 m²
Gartenanlage	927 m²
Gebäude	422 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
190056106	Wohnhaus Gümmenstrasse 16a, 3800 Unterseen	397 m²	397 m²
502071883	Gebäude/Bauten (unterirdisch) Gümmenstrasse 16b, 3800 Unterseen	326 m²	326 m²
502072466	Gebäude/Bauten Gümmenstrasse 16d, 3800 Unterseen	4 m²	4 m²
502072467	Gebäude/Bauten Gümmenstrasse 16c, 3800 Unterseen	21 m²	21 m²

Flächenanteile SDR
Keine

Bemerkungen AV
Keine

Dominierte Grundstücke
Keine

Bemerkungen Grundbuch
Keine

Selbstständige und dauernde Rechte
Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
STW Unterseen 593/1066-1	119/1'000	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
STW Unterseen 593/1066-2	73/1'000	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
STW Unterseen 593/1066-3	120/1'000	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
STW Unterseen 593/1066-4	116/1'000	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
STW Unterseen 593/1066-5	117/1'000	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
STW Unterseen 593/1066-6	151/1'000	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
STW Unterseen 593/1066-7	135/1'000	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
STW Unterseen 593/1066-8	96/1'000	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
STW Unterseen 593/1066-9	73/1'000	27.04.2005, Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
27.04.2005	L	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, ID 2005/000427
27.04.2005	L	Stockwerkanteile verpfändet, ID 2005/000432

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

10. GRUNDBUCHBLATT WOHNUNG

Stockwerkeigentum Unterseen 593/1066-9

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Unterseen, BFS-Nummer: 593
Grundstücksnummer	1066-9
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH123792483535
Sonderrecht	3 1/2-Zimmerwohnung im Obergeschoss Süd

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum
LIG Unterseen 593/1066	73/1'000	27.04.2005

Dominierte Grundstücke
Keine

Bemerkungen Grundbuch
Keine

Selbstständige und dauernde Rechte
Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
27.04.2005	L	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, ID 2005/000427
27.04.2005	L	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft, ID 2005/000430

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

10. GRUNDBUCHBLATT EINSTELLHALLE

Stockwerkeigentum Unterseen 593/1066-8

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Unterseen, BFS-Nummer: 593
Grundstücksnummer	1066-8
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH113592463771
Sonderrecht	Einstellhalle und Lagerraum im Untergeschoss

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum
LIG Unterseen 593/1066	96/1'000	27.04.2005

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
MIT Unterseen 593/1066-8-1	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
MIT Unterseen 593/1066-8-2	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
MIT Unterseen 593/1066-8-3	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
MIT Unterseen 593/1066-8-4	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
MIT Unterseen 593/1066-8-5	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
MIT Unterseen 593/1066-8-6	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
MIT Unterseen 593/1066-8-7	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
MIT Unterseen 593/1066-8-8	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
MIT Unterseen 593/1066-8-9	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
MIT Unterseen 593/1066-8-10	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
MIT Unterseen 593/1066-8-11	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch
MIT Unterseen 593/1066-8-12	1/12	27.04.2005, Gemäss Grundbuch

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
27.04.2005	L	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, ID 2005/000427
27.04.2005	L	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft, ID 2005/000430
27.04.2005	L	Miteigentumsanteile verpfändet, ID 2005/000433

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

10. GRUNDBUCHBLATT EINSTELLHALLENPLATZ

Miteigentumsanteil Unterseen 593/1066-8-10

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Unterseen, BFS-Nummer: 593
Grundstücksnummer	1066-8-10
Grundstücksart	Miteigentumsanteil
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH385446352561

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum
STW Unterseen 593/1066-8	1/12	27.04.2005

Dominierte Grundstücke
Keine

Bemerkungen Grundbuch
Keine

Selbstständige und dauernde Rechte
Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
27.04.2005	L	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID 2005/000428

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

VILLA CASA
IMMOBILIEN



FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT

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