

reoplan

# Verkaufsdokumentation



## 6½-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus

**Lindenbühl 166**  
**3635 Uebeschi**

Immobilien

reoplan Immobilien AG | Uttigenstrasse 30 | CH-3600 Thun (Hauptsitz)  
Tel. Thun +41 (0)33 224 01 50 | Tel. Visp +41 (0)27 527 01 00  
immobilien@reoplan.ch | reoplan.ch/immobilien

SVIT BERN SIV

## Inhaltsverzeichnis

---

Objekt-Factsheet .....	3
Ortschaft und Umgebung.....	5
Objektlage .....	6
Grundbuchauszug Einfamilienhaus .....	7
Grundbuchauszug Einstellhallenplatz.....	10
Objektbeschrieb.....	11
Grundrisspläne .....	12
Fotos .....	16
Besichtigungen und Kontakt.....	22
Vorgehen nach Besichtigung.....	23

## Objekt-Factsheet

---

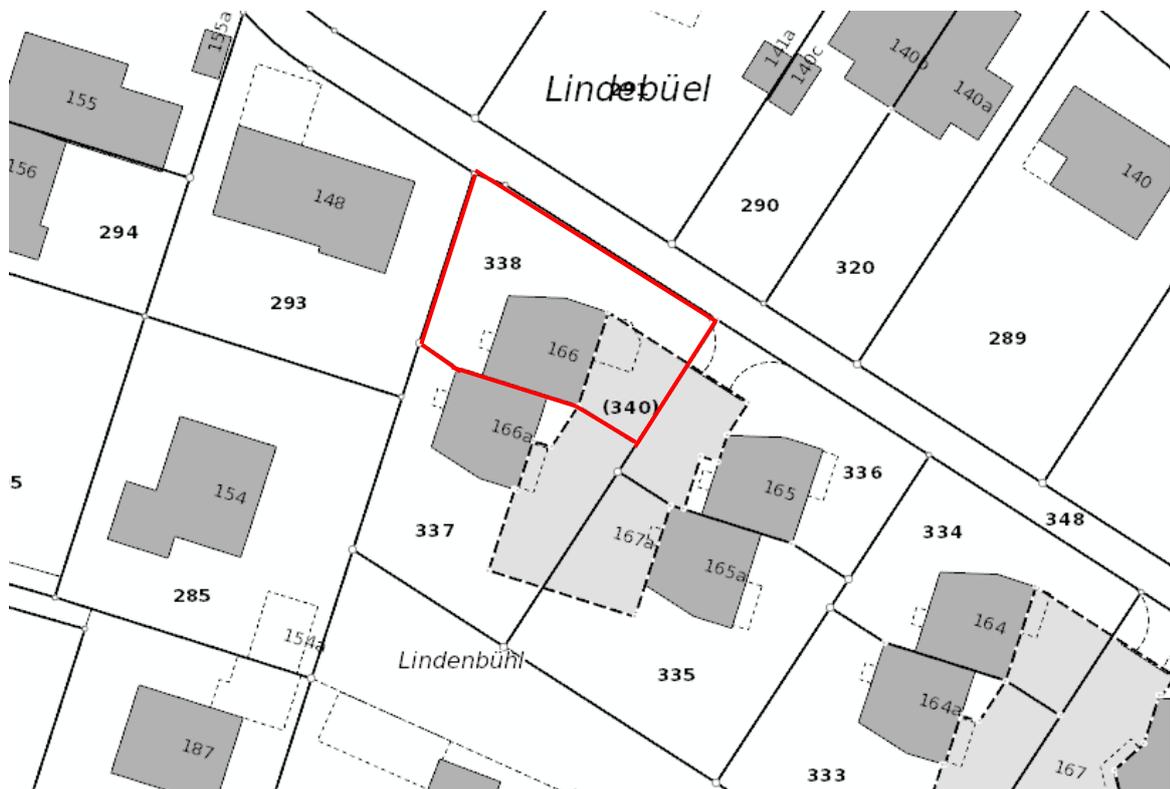
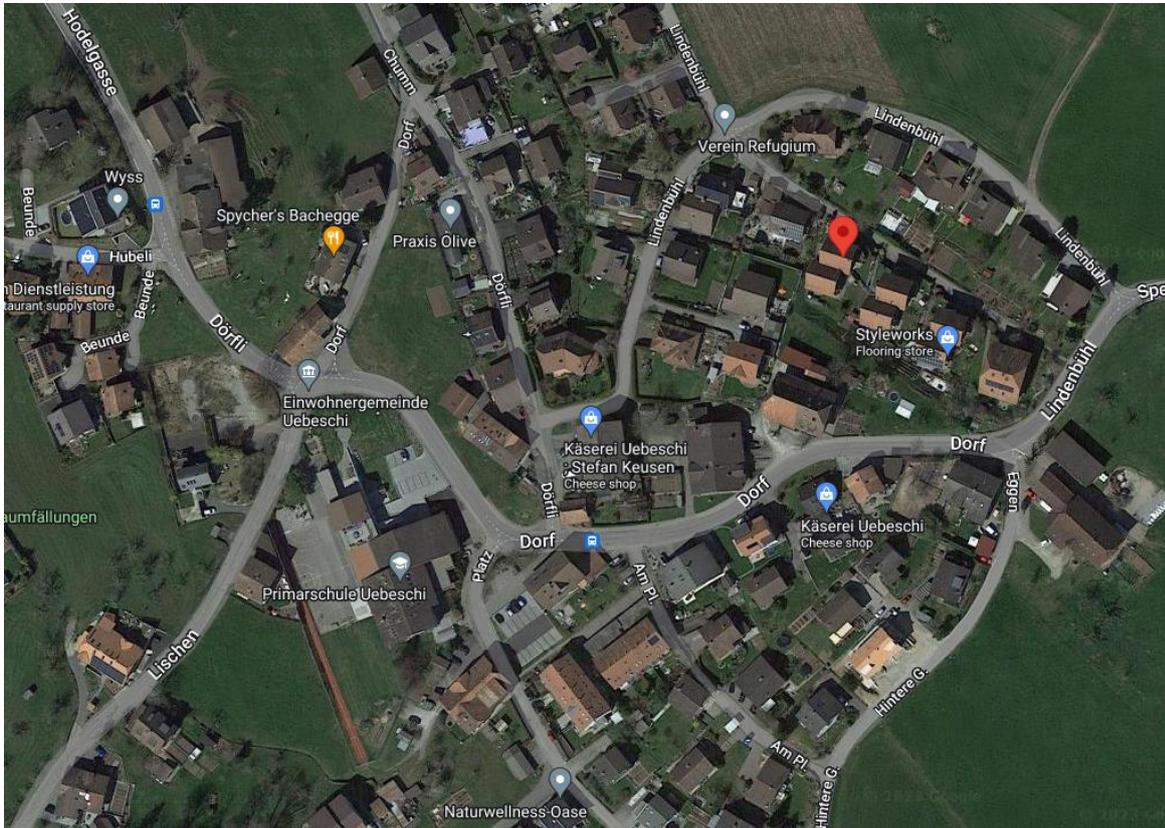
<b>Grundbuch</b>	Gemeinde 943 Uebeschi GB Nr. 338 Doppeleinfamilienhaus GB Nr. 340-1 Doppeleinstellhallenplatz
<b>Grundstücksfläche</b>	371 m <sup>2</sup> Wohnhaus inkl. Gartenanlage
<b>Baujahr</b>	1995
<b>Zonenzugehörigkeit</b>	Wohnzone W2
<b>Dienstbarkeiten</b>	Gemäss Grundbuchauszug
<b>Gebäudeversicherungswert</b>	CHF 740'000.00 (Index 214, Stand 2023) Dieser Wert gibt keinen Aufschluss zum Verkehrswert der Liegenschaft.
<b>Gebäudevolumen</b>	855 m <sup>3</sup>
<b>Amtliche Werte</b>	CHF 563'100.00 Wohnhaus CHF 13'280.00 Doppel-EHP
<b>Eigenmietwerte</b>	CHF 19'350.00 Wohnhaus CHF 660.00 Doppel-EHP
<b>Nebenkosten</b>	ca. CHF 3'500.00 p.a. für GVB, Grundgebühren, Heizöl, Strom und Wasser sowie Liegenschaftssteuern
<b>Liegenschaftssteuer</b>	1,2 ‰ des amtlichen Wertes
<b>Steuersatz Gemeinde</b>	2,00 Einheiten
<b>Raumeinteilung</b>	<b>Untergeschoss</b> Bastelraum, Keller, Weinkeller, Waschküche  <b>Erdgeschoss</b> Eingang/Korridor, Wohnzimmer, Küche, sep. Toilette, Zugang zu Terrasse und Gartenbereich  <b>Obergeschoss</b> 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Galerie mit Sauna, Zugang zu Balkon  <b>Dachgeschoss</b> 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Vorplatz, kleiner Estrich  Total Nettowohnfläche ca. 216 m <sup>2</sup> Total Nebenräume ca. 57 m <sup>2</sup> (UG)

# reoplan

<b>Heizung</b>	Ölheizung 2'000 Liter Tank, Wärmeverteilung über Radiatoren mit Rück-lauf Bodenheizung im Erdgeschoss
<b>Allgemeiner Zustand</b>	Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Mittel- bis längerfristig können Erneuerungen im Küchen- und Badbereich sowie im Bereich Heizen (Ölheizung) und Fenster (Doppelverglasung) ins Auge gefasst werden.
<b>Verkaufsrichtpreis</b>	CHF 990'000.00 Doppel Einfamilienhaus CHF 60'000.00 Doppel-Einstellhallenplatz
<b>Verfügbarkeit</b>	Nach Vereinbarung
<b>Zusätzliche Kosten</b>	Handänderungskosten, Notariats- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Käuferschaft. Ebenfalls fallen Kosten für die Einrichtung von Schuldbriefen an.
<b>Gewährleistung</b>	Das Doppel-Einfamilienhaus mit Nebenräumen und den Doppel-Einstellhallenplätzen wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leistet der Verkäufer wie üblich keine Gewähr oder Zusicherungen.



## Objektlage



### Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



#### Uebeschi / 338

##### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	943 Uebeschi	
Grundstück-Nr	338	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 28974 63594 29	
Fläche	371 m <sup>2</sup> , AV93	
Plan-Nr.	1575	
Lagebezeichnung	Uebeschi Lindebüel	
Bodenbedeckung	Gebäude, 83 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 1 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 287 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 83 m <sup>2</sup> Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Gebäude/Bauten, 68 m <sup>2</sup> Gesamtfläche 346 m <sup>2</sup> (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt) Geometrisch auf 4 LIG / 1 SDR (340) Gebäude gehört zu BR 340 ohne Gewähr	Lindenbühl 166, 3635 Uebeschi          Lindenbühl 167a, 3635 Uebeschi

Bemerkungen AV  
Bemerkungen Grundbuch

##### Dominierte Grundstücke

Keine

##### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 563'100	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

##### Eigentum

##### Anmerkungen

11.06.2004 025-2004/3139/0 Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG  
ID.025-2004/000900

##### Dienstbarkeiten

01.09.1981 025-1981/3995/0	(R) Leitungsrechte ID.025-1998/002954 z.L. LIG Uebeschi 943/110 z.L. LIG Uebeschi 943/357 z.L. LIG Uebeschi 943/358
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R) Leitungsrechte ID.025-1998/003107 z.L. LIG Uebeschi 943/285
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R) Leitungsrechte ID.025-1998/003115 z.L. LIG Uebeschi 943/287
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R) Leitungsrechte ID.025-1998/003116 z.L. LIG Uebeschi 943/288
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R) Leitungsrechte ID.025-1998/003117 z.L. LIG Uebeschi 943/289
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R) Leitungsrechte ID.025-1998/003118 z.L. LIG Uebeschi 943/290
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R) Leitungsrechte ID.025-1998/003123 z.L. LIG Uebeschi 943/291
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R) Kanalisationsleitung ID.025-1998/003125 z.L. LIG Uebeschi 943/292
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R) Leitungsrechte ID.025-1998/003126 z.L. LIG Uebeschi 943/292

01.09.1981 025-1981/3995/0	(R)	Leitungsrechte ID.025-1998/003129 z.L. LIG Uebeschi 943/293
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R)	Kanalisationsleitung ID.025-1998/003130 z.L. LIG Uebeschi 943/293
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R)	Leitungsrechte ID.025-1998/003131 z.L. LIG Uebeschi 943/294
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R)	Leitungsrechte ID.025-1998/003137 z.L. LIG Uebeschi 943/295
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R)	Leitungsrechte ID.025-1998/003138 z.L. LIG Uebeschi 943/296
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R)	Leitungsrechte ID.025-1998/003139 z.L. LIG Uebeschi 943/297
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R)	Leitungsrechte ID.025-1998/003142 z.L. LIG Uebeschi 943/298
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R)	Leitungsrechte ID.025-1998/003153 z.L. LIG Uebeschi 943/307
01.09.1981 025-1981/3995/0	(R)	Leitungsrechte ID.025-1998/003190 z.L. LIG Uebeschi 943/320
01.09.1981 025-1981/3995/0	(L)	Leitungsrechte ID.025-1998/003215 z.G. LIG Uebeschi 943/110 z.G. LIG Uebeschi 943/285 z.G. LIG Uebeschi 943/287 z.G. LIG Uebeschi 943/288 z.G. LIG Uebeschi 943/289 z.G. LIG Uebeschi 943/290 z.G. LIG Uebeschi 943/291 z.G. LIG Uebeschi 943/292 z.G. LIG Uebeschi 943/293 z.G. LIG Uebeschi 943/294 z.G. LIG Uebeschi 943/295 z.G. LIG Uebeschi 943/296 z.G. LIG Uebeschi 943/297 z.G. LIG Uebeschi 943/298 z.G. LIG Uebeschi 943/307 z.G. LIG Uebeschi 943/320 z.G. LIG Uebeschi 943/357 z.G. LIG Uebeschi 943/358
01.09.1981 025-1981/4006/0	(R)	Wegrecht ID.025-1998/002965 z.L. LIG Uebeschi 943/118
01.09.1981 025-1981/4006/0	(R)	Wegrecht ID.025-1998/003112 z.L. LIG Uebeschi 943/286
24.12.1993 025-1993/7640/0	(L)	Abwasserleitung ID.025-1998/003216 z.G. LIG Uebeschi 943/114
02.02.1996 025-1996/728/0	(R)	Fusswegrecht ID.025-1998/003189 z.L. LIG Uebeschi 943/319
02.02.1996 025-1996/728/0	(R)	Grenzbaurecht ID.025-1998/003213 z.L. LIG Uebeschi 943/337
02.02.1996 025-1996/728/0	(R)	Heizungsanlage ID.025-1998/003214 z.L. LIG Uebeschi 943/337
02.02.1996 025-1996/728/0	(L)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-1998/003217 z.G. SDR Uebeschi 943/340
02.02.1996 025-1996/728/0	(L)	Fusswegrecht ID.025-1998/003218 z.G. LIG Uebeschi 943/335 z.G. LIG Uebeschi 943/336 z.G. LIG Uebeschi 943/337
02.02.1996 025-1996/728/0	(L)	Grenzbaurecht ID.025-1998/003219 z.G. LIG Uebeschi 943/337
02.02.1996 025-1996/728/0	(L)	SDR Baurecht, bis 31.12.2094 ID.025-1998/006952 z.G. SDR Uebeschi 943/340

---

## Grundlasten

Keine

---

## Vormerkungen

02.02.1996 025-1996/728/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) ID.025-1998/006791
02.02.1996 025-1996/728/0	Bestimmung betr. Heimfall ID.025-1998/006792

---

## Pfandrechte

20.03.1996 025-1996/1686/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. (Schuldbriefhöhe gemäss Grundbuch), 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1998/003906, Gesamtpfandrecht, mit Uebeschi/340-1 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt
20.03.1996 025-1996/1686/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. (Schuldbriefhöhe gemäss Grundbuch), 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1998/003907, Gesamtpfandrecht, mit Uebeschi/340-1 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt

---

## ÖREB-Kataster

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzareale

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Keine oder noch keine Daten vorhanden

---

Druckdatum: 20.09.2022  
Zeit: 15.06

### Auszug Grundstück-Informationen



Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

#### Uebeschi / 340-1

##### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	943 Uebeschi
Grundstück-Nr	340-1
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH 51359 84694 18
Stammgrundstück	SDR Uebeschi 943/340
Wertquote	1/6
Bemerkungen Grundbuch	

##### Dominierte Grundstücke

Keine

##### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
13'280		2020

##### Eigentum

##### Anmerkungen

Keine

##### Dienstbarkeiten

Keine

##### Grundlasten

Keine

##### Vormerkungen

Keine

##### Pfandrechte

20.03.1996 025-1996/1686/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. (Schuldbriefhöhe gemäss Grundbuch), 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1998/003906, Gesamtpfandrecht, mit Uebeschi/338 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt
20.03.1996 025-1996/1686/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. (Schuldbriefhöhe gemäss Grundbuch), 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1998/003907, Gesamtpfandrecht, mit Uebeschi/338 Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt

##### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: SDR Uebeschi 943/340

## Objektbeschreibung

---

Dieses hochwertig gebaute 6½-Zimmer-Doppelseinfamilienhaus liegt an ruhiger und dennoch zentraler Lage im ländlich gelegenen, aber stadtnahen Uebeschi. Sie wurde im Jahr 1995 gebaut und seither sehr gepflegt, sodass das Haus in einem sehr guten Zustand ist. Die Liegenschaft überzeugt mit vielen Extras und präsentiert sich hell und farbenfroh, die hellen und dunklen Holzdecken geben den heimeligen Charme. Im Jahr 2017 wurde die letzte grössere Erneuerung mit einem neuen Fassadenanstrich ausgeführt. Das Haus wird mit einer Ölheizung beheizt, welche aus dem Baujahr stammt (Brenner vor rund 5 Jahren ersetzt). Diese befindet sich in der gemeinsamen Einstellhalle, wobei ein 2'000 Liter Tank für die eigene Haushälfte zur Verfügung steht. Die internen Haustreppen sind rollstuhlgängig vordimensioniert.

Angefangen im Untergeschoss finden Sie einen Bastelraum für alle Hobbyhandwerker sowie einen grosszügigen Keller für Ihren Lebensmittelvorrat und Ihre Sportausrüstungen aller Art. Ebenfalls ist eine separate Waschküche inkl. Boiler und Secomat vorhanden. Ein Highlight im Untergeschoss ist zudem der separate Weinkeller, hier können Sie Ihre edlen Tropfen perfekt lagern. Zudem gibt es auf sämtlichen Stockwerken den Zugang zum Wäscheabwurf, welcher im Untergeschoss endet. Nun gelangen Sie über das Treppenhaus in die Wohngeschosse.

Das Erdgeschoss ist mit einem breiten Korridor ausgestattet. Auf diesem Stockwerk ist die geräumige Küche inkl. Essbereich, das grosszügige Wohnzimmer mit Cheminée und integrierter Umluftheizung, welches in den Wintermonaten für gemütliche Stunden sorgt, die separate Toilette sowie der Ausgang auf die schöne Terrasse. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, eine riesige Nasszelle mit Eckbadewanne und separater Dusche sowie in der Galerie die circa 15-jährige Sauna. Von einem Zimmer aus gelangen Sie zudem auf den grossen Balkon, von welchem aus Sie eine wunderbare Weitsicht geniessen können. Als letztes Geschoss bietet das Dachgeschoss einen grossen Vorraum, drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Vom Badezimmer gelangen Sie zudem in einen kleinen Schlupfestrich. Die Dachschrägen aus Holz bringen in diesem Stockwerk viel Harmonie und schränken durch die sehr hohe Deckenhöhe die Räume nicht ein.

Eine grosszügige Terrasse im Erdgeschoss, welche für Grillabende mit Familie und Freunden einlädt sowie der Gartenbereich mit vielen Möglichkeiten für Ruheplätze und/oder Spielbereiche für Ihre Kinder runden das Haus bestens ab.

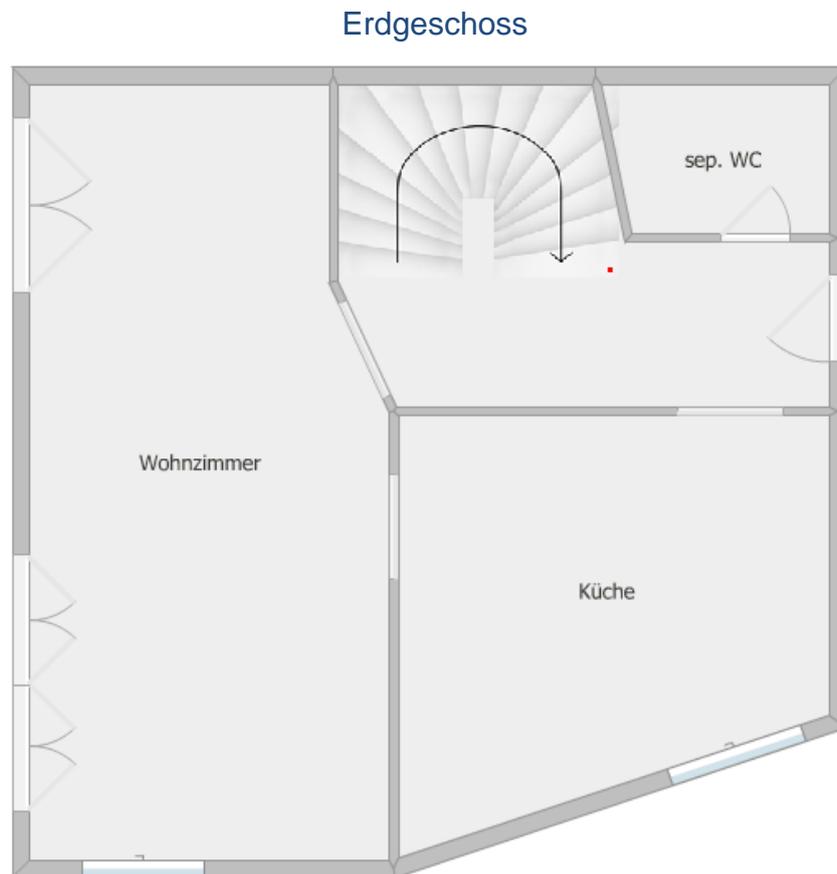
Mit dem Doppelseinfamilienhaus wird auch ein Doppel-Einstellhallenplatz verkauft, welcher sich in der direkt ab Kellergeschoss zugänglichen Einstellhalle befindet. Eine Ladestation für Ihr allfälliges Elektroauto ist bereits vorhanden. Zusätzlich mieten die Eigentümer einen weiteren Einstellhallenplatz. Gerne kann abgeklärt werden, ob dieser der neuen Eigentümerschaft zur allfälligen Miete wieder angeboten werden würde.

Überzeugen Sie sich selber an einem Besichtigungstermin von diesem Bijou! Auf Wunsch kann sogar das teilweise massgeschreinerte Inventar übernommen werden. In der weiteren Dokumentation finden Sie von uns erstellte Grundrisspläne (Skizzen) sowie einige Fotos, um Ihnen einen weiteren Einblick zu ermöglichen.

## Grundrisspläne

---

Leider existieren keine aktuellen, vermassten Grundrisspläne. Die ungefähre Einteilung können Sie den erstellten Skizzen entnehmen:

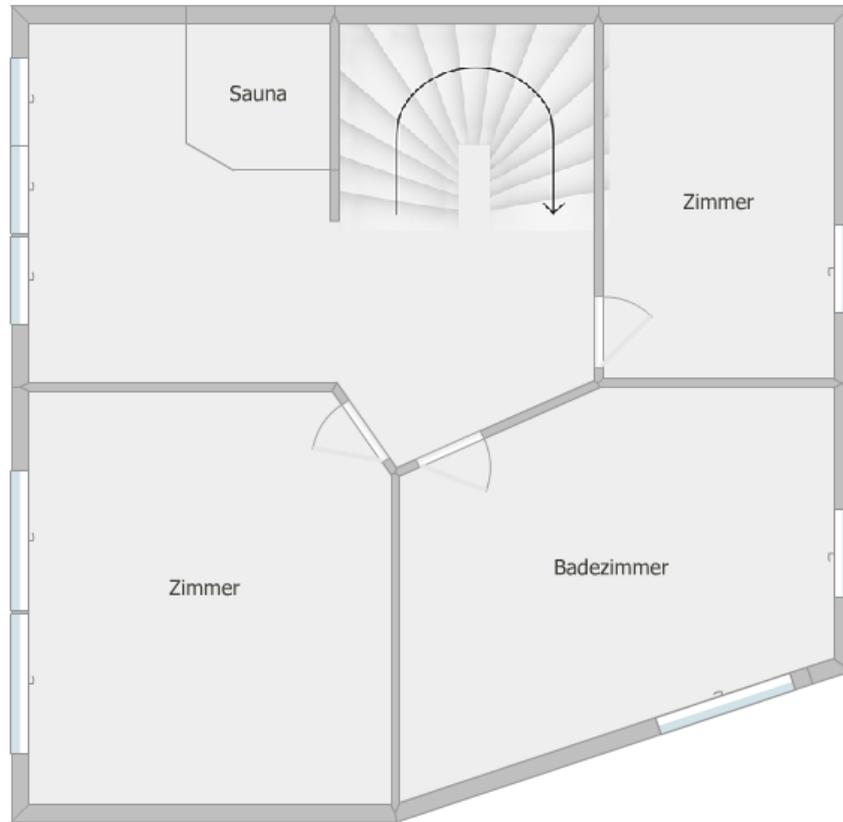


ungefähre Flächenangaben:

Wohnzimmer	ca.	37.0 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	18.0 m <sup>2</sup>
sep. WC	ca.	4.0 m <sup>2</sup>
Korridor	ca.	9.5 m <sup>2</sup>
Treppenbereich	ca.	5 m <sup>2</sup>

# reoplan

## 1. Obergeschoss

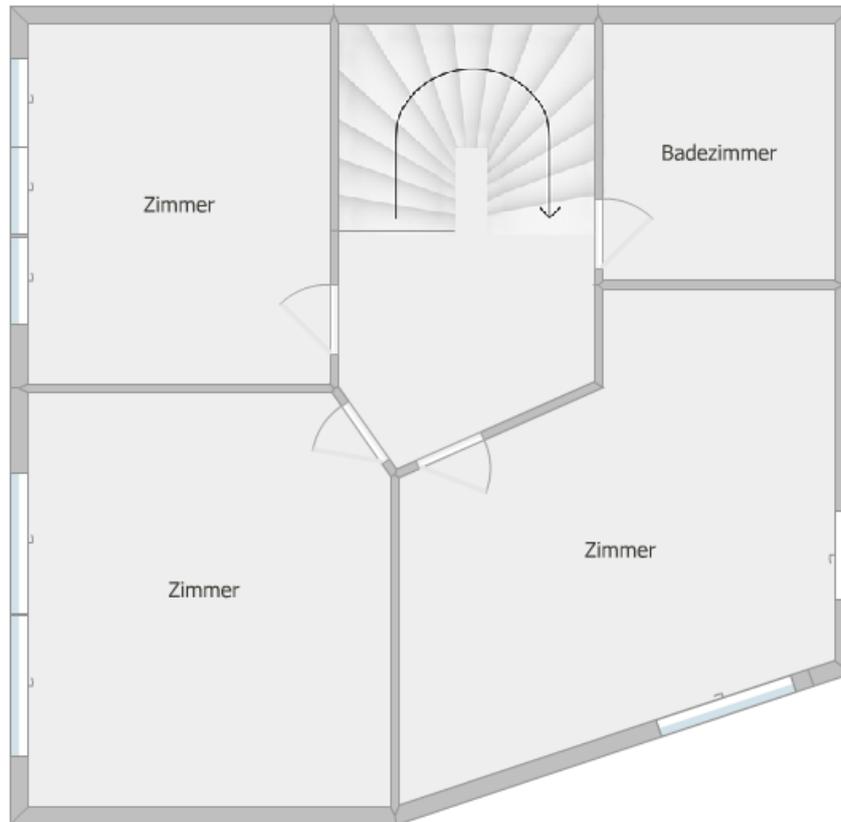


ungefähre Flächenangaben:

Zimmer	ca. 20.0 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 9.0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 15.0 m <sup>2</sup>
Korridor/Galerie (inkl. Sauna)	ca. 22.0 m <sup>2</sup>
Treppenbereich	ca. 5.0 m <sup>2</sup>

# reoplan

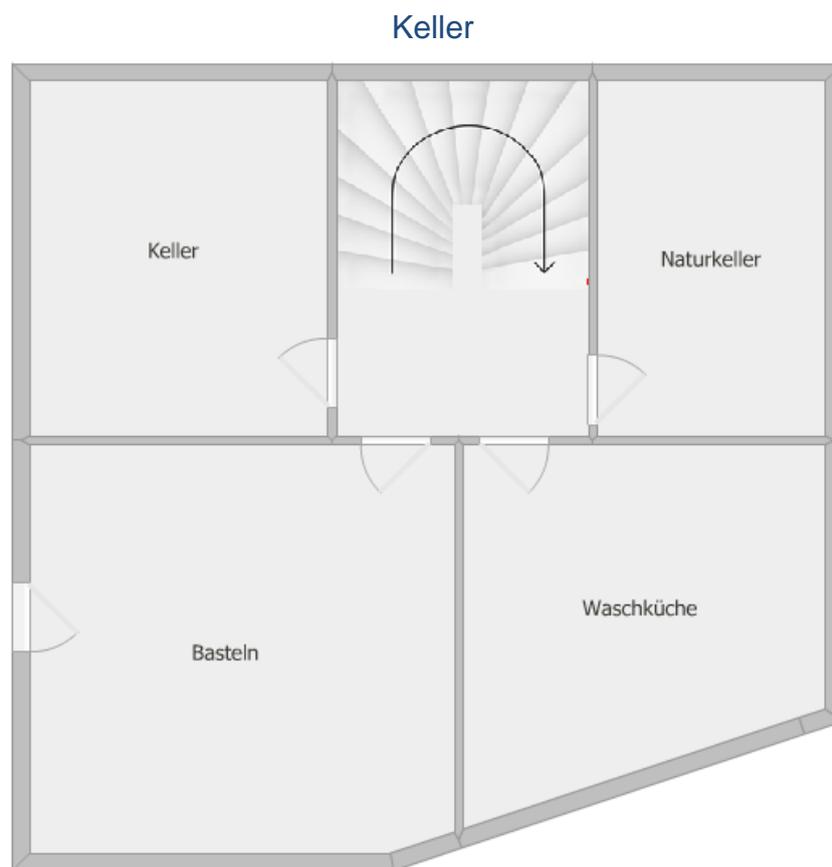
## Dachgeschoss



ungefähre Flächenangaben:

Zimmer	ca. 20.0 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 17.5 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 13.5 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 6.0 m <sup>2</sup>
Korridor/Vorplatz	ca. 10.0 m <sup>2</sup>
Treppenbereich	ca. 5.0 m <sup>2</sup>

# reoplan



ungefähre Flächenangaben:

Keller	ca.	13.5 m <sup>2</sup>
Naturkeller	ca.	8.5 m <sup>2</sup>
Basteln	ca.	22.0 m <sup>2</sup>
Waschküche	ca.	14.0 m <sup>2</sup>

# reoplan

## Fotos

---



# reoplan





# reoplan



# reoplan



# reoplan



## Besichtigungen und Kontakt

---

Besichtigungen der Liegenschaft sowie der Liegenschaftsanlage können nur im Beisein eines Vertreters der reoplan Immobilien AG durchgeführt werden. Korrespondenzen und Verhandlungen laufen ausschliesslich über die reoplan Immobilien AG.

Geringfügige Abweichungen in dieser Verkaufsdokumentation bleiben vorbehalten, Diese Dokumentation ist weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag verbindlich und darf ohne Zustimmung der reoplan Immobilien AG nicht kopiert werden.

Möchten Sie die Liegenschaft gerne besichtigen? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines entsprechenden Besichtigungstermins.

### **reoplan Immobilien AG**



Larissa Linder  
Uttigenstrasse 30, 3600 Thun  
Telefon 033 224 01 50  
Fax 033 224 01 59

[larissa.linder@reoplan.ch](mailto:larissa.linder@reoplan.ch)  
[www.reoplan.ch/immobilien](http://www.reoplan.ch/immobilien)

## Vorgehen nach Besichtigung

---

Der Verkaufsrichtpreis für das Doppel Einfamilienhaus mit Nebenräumen, Umschwung und Doppelparkplatz beträgt:

**CHF 1'050'000.00**

Bei Kaufinteresse bitten wir Sie, uns Ihr schriftliches Kaufangebot zusammen mit dem ausgefüllten Personalienblatt sowie einer Finanzierungszusicherung eines schweizerischen Finanzierungsinstitutes einzureichen.

Bei mehreren gleichwertigen Kaufangeboten behalten wir uns vor, den höchstbietenden Parteien die Möglichkeit zu geben, das eigene Angebot einmalig zu verbessern.

Haben Sie noch offene Fragen zum Wohnhaus oder brauchen Sie Unterstützung im Zusammenhang mit den weiteren Formalitäten. Zögern Sie nicht uns anzurufen. Wir helfen Ihnen gerne und kompetent.