



ROBERT  
PFISTER AG

# VERKAUFS DOKUMENTATION

DOPPELEINFAMILIENHAUSHÄLFTE MIT STALLUNGEN

STOCKENTALSTRASSE 78, 3647 REUTIGEN

# INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschrieb Gemeinde
2. Beschrieb Liegenschaft
3. Kennzahlen / Objektdaten
4. Visuelle Übersicht
  - Kartenausschnitt / Vogelperspektive
  - Fotos
  - Situationsplan
  - Grundrisspläne
5. Grundbuchblätter

## BESCHRIEB GEMEINDE

Reutigen ist eine ländliche Gemeinde im Berner Oberland und liegt am Eingang des Simmental, ca. 4 km von Gwatt und ca. 8 km von der Stadt Thun entfernt. Die Gemeinde hat ihren Dorfcharakter beibehalten und ist dank der ruhigen Umgebung ein beliebter Wohnort für Jung und Alt. Seinen rund 1037 Einwohnern bietet Reutigen eine gute Infrastruktur mit etlichen Gewerbe-, Industrie-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetrieben. Der Lebensmittelsektor wird mit ortsansässigen Betrieben (Lebensmittelladen, Metzgerei) abgedeckt und es gibt zudem ein Restaurant und ein Pub im Dorf. Dies, sowie ein wunderschönes Naherholungsgebiet machen die Gemeinde besonders attraktiv und bieten somit auch die Grundlage für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Familien sind in Reutigen bestens aufgehoben und willkommen. Mit der Nachbargemeinde Zwieselberg wurde per 1. August 2015 der Schulverband "Schule Reutigen-Zwieselberg" gegründet. In diesem Schulverband befinden sich zwei Kindergärten und die Primarschule. Zudem gibt es eine Spielgruppe, eine Tagesschule, sowie eine Schul- und Gemeindebibliothek. Die Oberstufe (7. - 9. Klasse) wird in Wimmis besucht. Die Musikschule «unteres Simmental-Kandertal» befindet sich in Frutigen.

Auch auf ein vielfältiges und abwechslungsreiches Vereinsleben legt die Gemeinde grossen Wert. Das Angebot der zahlreichen Vereine wird in sportlicher und kultureller Richtung, so wie auch mit gemeinnützigen Organisationen abgedeckt, und erfreut sich grosser Beliebtheit.

Die Natur direkt vor der Haustüre und die fantastische Aussicht auf die prächtige Bergkulisse, Stockhornkette sowie Eiger, Mönch und Jungfrau, machen Reutigen besonders attraktiv. Auch der naheliegende Thunersee, die Naturschutzgebiete Augand und Seeliswald, sowie die Wanderwege auf den Längenberg und das Stockhorn, laden zum Wandern und Verweilen ein.

Verkehrstechnisch ist Reutigen sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus der STI gut erschlossen. Der Autobahnanschluss Wimmis ist lediglich 3 Fahrminuten entfernt. Somit gelangt man in rund 6 bzw. 14 Minuten nach Gwatt und Thun. Mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln beträgt die Zeit 11 bzw. 24 Minuten. Die Stadt Bern ist mit dem Auto in ca. 35 Minuten und mit den ÖV in rund 40 Minuten erreichbar.

## BESCHRIEB LIEGENSCHAFT

### ALLGEMEIN:

Das Doppelfamilienhaus mit zwei kleinen Stallungen und Weideland wurde im Jahr 1750 erbaut, dient der Wohnnutzung und befindet sich einer Hanglage. Der umbaute Raum, nach Angaben der Gebäudeversicherung Bern, beträgt 820 m<sup>3</sup>. Der Gebäudeversicherungswert liegt bei CHF 329'400.-. Die Liegenschaft, bestehend aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss mit Scheune und einem Obergeschoss, wurde seinerzeit in Massivbauweise erstellt. Im Südwesten ist das Haus an die andere Doppelhaushälfte (Nr. 76) angebaut. Die Grundflächen sind eigenständig.

Durch die Eingangstüre betritt man das Erdgeschoss. Hier befindet sich der Wohnbereich mit Küche und Essbereich, das Wohnzimmer, ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC und ein Zimmer, welches durch die Laube vom restlichen Wohnbereich abgetrennt ist. Von der Laube hat man einen wunderschönen, unverbauten Ausblick auf die Felder und die Berge. Vom Erdgeschoss führt eine Holztreppe in das Obergeschoss. Dieses verfügt über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein kleines Büro/Nähzimmer (unbeheizt). Zudem befindet sich im Erdgeschoss eine Scheune mit Umbaupotential.

Die Wände und Decken in allen Geschossen des Wohnbereichs sind mit Holztäfer eingekleidet. Die Decken in den Zimmern sind mehrheitlich mit Holztäfer versehen (mehrheitlich dunkel/teilweise hell). Die Küche ist mit Fliesen ausgestattet, die Decke ist hell gestrichen und das kleine Badezimmer ist in Rot gehalten. In den Schlafräumen und im Wohnzimmer wurde ein Teppichboden verlegt. Das Büro/Nähzimmer ist mit einem Holzboden, die Küche und das Badezimmer sowie der Eingangsbereich/Korridor im Erdgeschoss mit einem Kunststoffboden ausgestattet.

Das Untergeschoss, welches über eine Treppe (Lukenkastendeckel) von der Laube im Erdgeschoss erreichbar ist, verfügt über eine Waschküche/Heizungskeller mit einem alten, integrierten Brotbackofen, einen Kellerraum zur Lagerung von Utensilien, einer Werkstatt und zwei Stallungen. Zudem befindet sich hier ein Durchgang mit Durchgangsrecht zum Haupteingang. In den Garten und auf Grünfläche/Weideland gelangt man über das Untergeschoss.

Zum Parkieren befinden sich vor dem Hauseingang drei Parkplätze.

### SANIERUNGEN:

Das Haus befindet sich in einem alten, aber guten Zustand. Sanierungen wurden in den letzten Jahren keine ausgeführt.

## KENNZAHLEN / OBJEKTDATEN

Baujahr	1750
Grundstück	GB-Nr. 559 (Fläche Parzelle 678 m <sup>2</sup> )
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszüge
Amtlicher Wert	Fr. 185'500.00
Schuldbriefe	Fr. 120'000.00
Gebäudeversicherungswert	Fr. 329'400.00 820 m <sup>3</sup>
Verkaufsrichtpreis	Fr. 390'000.00 Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden
Kauftermin	nach Vereinbarung
Verkauf	Robert Pfister AG Neuengasse 17 3011 Bern Tel. 079 448 80 97
Besichtigung	Eine Besichtigung kann nur zusammen mit einem Vertreter der Robert Pfister AG durchgeführt werden
Weitere Kosten	Kosten für Notar, Handänderung, Grundbucheintrag und Niederspannungsverordnung gehen zu Lasten der/s Erwerber/s.
Allgemein	Die Angaben sowie Grundrisspläne in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherung. Sie bilden nicht integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.



# KARTENAUSSCHNITT / VOGELPERSPEKTIVE





# FOTOS ERDGESCHOSS



## FOTOS ERDGESCHOSS

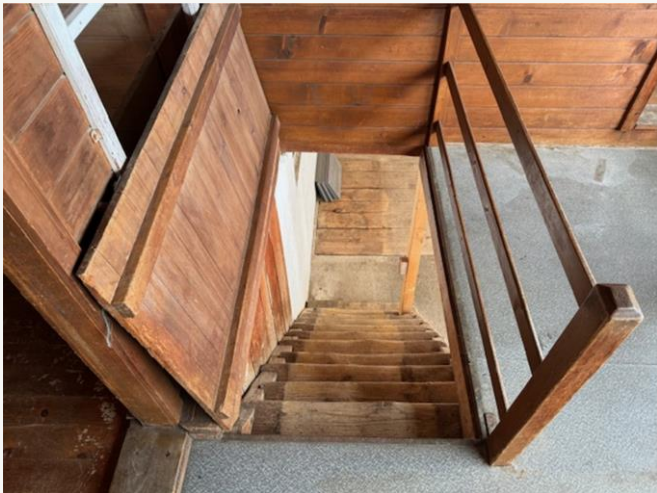




FOTOS OBERGESCHOSS / ZIMMER NEBEN LAUBE



# FOTOS ZIMMER NEBEN LAUBE / LAUBE





# FOTOS SCHEUNE

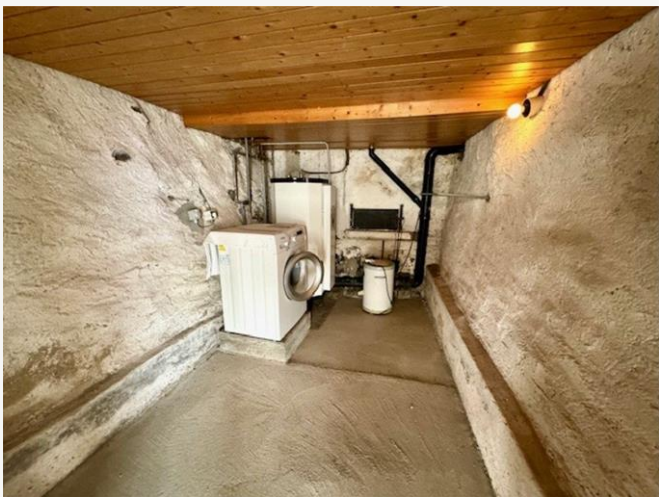




# FOTOS UNTERGESCHOSS



## FOTOS UNTERGESCHOSS





FOTOS GARTEN / BALKON / WEIDELAND / AUSSICHT

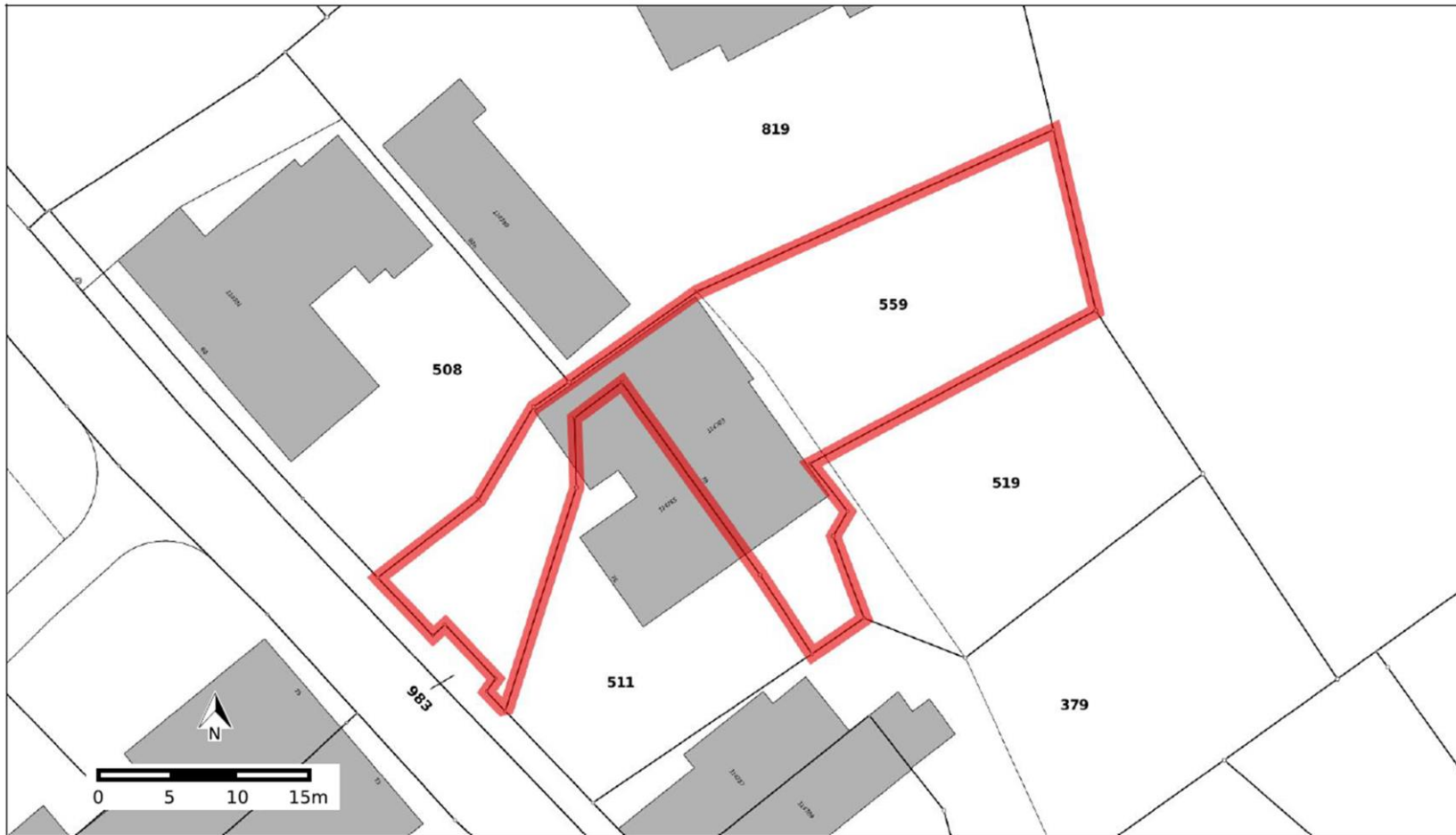




# FOTOS AUSSENANSICHT



# SITUATIONSPLAN



# GRUNDBUCHBLATT

Druckdatum: 12.10.2023

## Auszug Grundstück-Informationen



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

Reutigen / 559

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	707 Reutigen
Grundstück-Nr	559
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH681346351707
Fläche	678 m <sup>2</sup> , AV93
Plan-Nr.	4456
Lagebezeichnung	Reutigen Hinderdorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 143 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 337 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 196 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 143 m <sup>2</sup> Stockentalstrasse 78, 3647 Reutigen Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

### Dominierte Grundstücke

Grundstück-Nummer	Anteil
Reutigen 767/706	2/26

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF gemäss Grundbuch	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--	-----------------------------	------------------------------

### Eigentum

### Anmerkungen

15.08.1940 018-V+A 43	Mitglied der Flurgenossenschaft Reutigen-Zwieselberg ID 010-2000/003566
-----------------------	--

### Dienstbarkeiten

01.01.1912 018-362	(L) Brunnenleitungs- und Brunnenplatzrecht ID 010-1999/007452 z.G. SDR Reutigen 767/706
14.11.1940 018-II/4859	(L) Abwasserunterleitungrecht ID 010-1999/007453 z.G. LIG Reutigen 767/103 z.G. LIG Reutigen 767/901 z.G. LIG Reutigen 767/902
29.01.1999 010-1999/2500	(R) Durchgangsrecht ID 010-2000/008068 z.L. LIG Reutigen 767/511
29.01.1999 010-1999/2500	(R) Zu- und Vorfahrtsrecht ID 010-2000/008069 z.L. LIG Reutigen 767/511
29.01.1999 010-1999/2500	(L) Zu- und Vorfahrtsrecht ID 010-2000/008070 z.G. LIG Reutigen 767/511

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

gemäss Grundbuch

### Hängige Geschäfte

Geometriegeschäfte bis	11.10.2023	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	10.10.2023	Keine