

TERRA  
DOU S

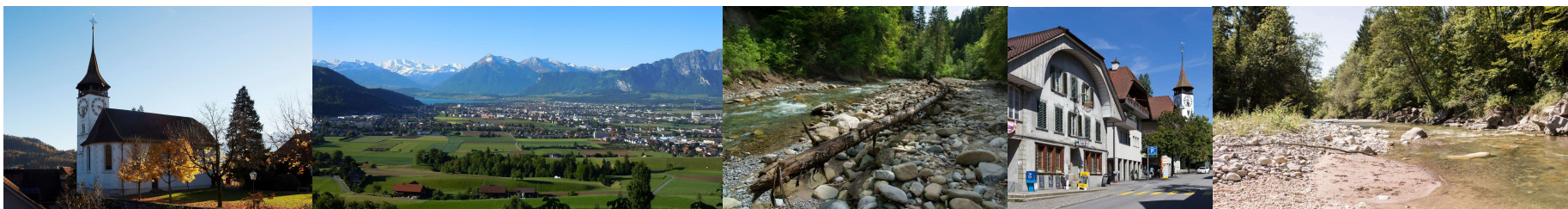
*für Immobilien im Berner Oberland*



Wohnen im Zentrum von Steffisburg

## 3 1/2 - Zimmer - Wohnung

im 3.OG • Ziegeleistrasse 19 • 3612 Steffisburg



## Die Gemeinde Steffisburg

Steffisburg – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Zwischen dem lebendigen Stadtzentrum von Thun, dem rauschenden Lauf der Zulg und der malerischen Voralpenlandschaft gelegen, vereint die Gemeinde die Vorzüge des ländlichen Lebens mit urbaner Nähe. Hier schätzen Jung und Alt die hohe Lebensqualität: Beste Einkaufsmöglichkeiten, moderne Schulen und vielfältige Freizeitangebote direkt vor der Haustür. Ob ein Spaziergang im Grünen oder eine kurze Fahrt an den Thunersee – in Steffisburg geniessen Sie jeden Tag das Beste aus Natur und Kultur.



### Bevölkerung

15'800 Einwohner



### Steuersatz

1.62 Einheiten



### Wohnungsmarkt

0.53 % Leerstandsquote

## Lage des Objektes

Dieses charmante Objekt an der Ziegeleistrasse in Steffisburg überzeugt durch eine ideale Kombination aus ruhiger, idyllischer Wohnlage und hervorragender Anbindung an das städtische Leben. In wenigen Minuten zu Fuss erreichen Sie die Unterdorfstrasse (380m) für den täglichen Einkauf, während der öffentliche Verkehr (340m) Sie im Handumdrehen mit dem Dorfzentrum und der Stadt Thun verbindet. Alle Schulstufen der Volksschule Steffisburg sind sicher und schnell erreichbar (600-900m). Mit dem Auto erreichen Sie in rund zwei Minuten den Autobahnzubringer der A6.



## Die Liegenschaft im Überblick

Baujahr	1971/72
Anzahl Geschosse	1+4 Wohngeschosse (UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG)
Anzahl Wohnungen	8 (2 pro Wohngeschoss)
Heizung	Gas-Heizung (Haupt-Heizung seit 2012) Öl-Heizung (Sekundär-Heizung)
Sanierungen	1998 Flachdachsanieierung 1998 Fassadensanieierung 1998 neue Briefkastenanlage 2010 Fenstersanieierung 2010 Spielplatz-Sanieierung 2012 neue Heizung inkl. Solaranlage



## Die Wohnung im Überblick

Grundbuchblatt	2655-48 (Wohnung) 3395-46 (AEH-Platz)
Wohngeschoss	3. Obergeschoss, links (aus Sicht Hauseingang)
Anzahl Zimmer	3½-Zimmer
Wohnfläche	82.5 m <sup>2</sup>
Balkon	5.9 m <sup>2</sup>
Keller	6.9 m <sup>2</sup>
Weitere Nebenräume	Waschküche/Veloraum zur Mitbenutzung
AEH-Platz	Nr. 46 (AEH Wiesenstrasse 10a / Nachbarschaftsparzelle)



## Zahlen zum Objekt

Wertquote	15 Promille (Wohnung, 15/1'000) 3 von 153 (AEH-Platz, 1 Platz von 51 Plätzen)
Amtlicher Wert	258'790.- CHF (Wohnung/ab Steuerjahr 2020) 13'060.- CHF (AEH-Platz/ab Steuerjahr 2020)
Anteil Bewirtschaftungs- und Nebenkosten inkl. Einlage Erneuerungsfonds	4'967.10 CHF (Wohnung/per 30.04.2026) aufgeteilt in 4 Raten XXX.XX CHF (AEH-Platz/per xx.xx.xxxx) aufgeteilt in x Raten
Bestand Erneuerungsfonds	14'290.95 CHF (Erneuerungsfonds Wohnung/per 30.04.2026) 2'273.55 CHF (Parkplatz-Fonds/per 30.04.2026) XXX.XX CHF (AEH-Platz/per xx.xx.xxxx)
Nutzen-/Schadenübergang	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	490'000.- CHF (Wohnung) 30'000.- CHF (AEH-Platz)
Bemerkungen	Sollte mehr als ein Interessent vorhanden sein, erfolgt der Verkauf an den Meistbietenden.



## Auszug aus den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen Wohnung

### Heiz- und Betriebskostenabrechnung

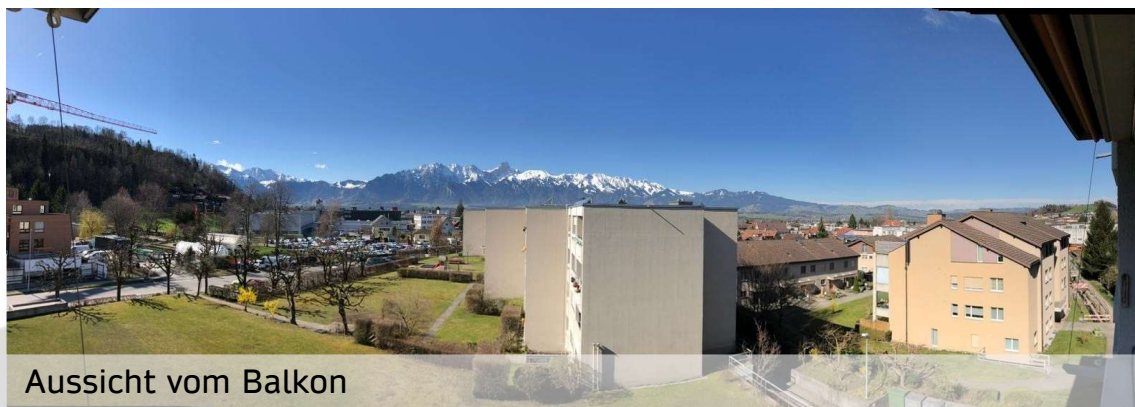
Abrechnungsperiode

01.05.2025 - 30.04.2026

Objekt: 3 ½-ZWG (2655-48) 3.OG links

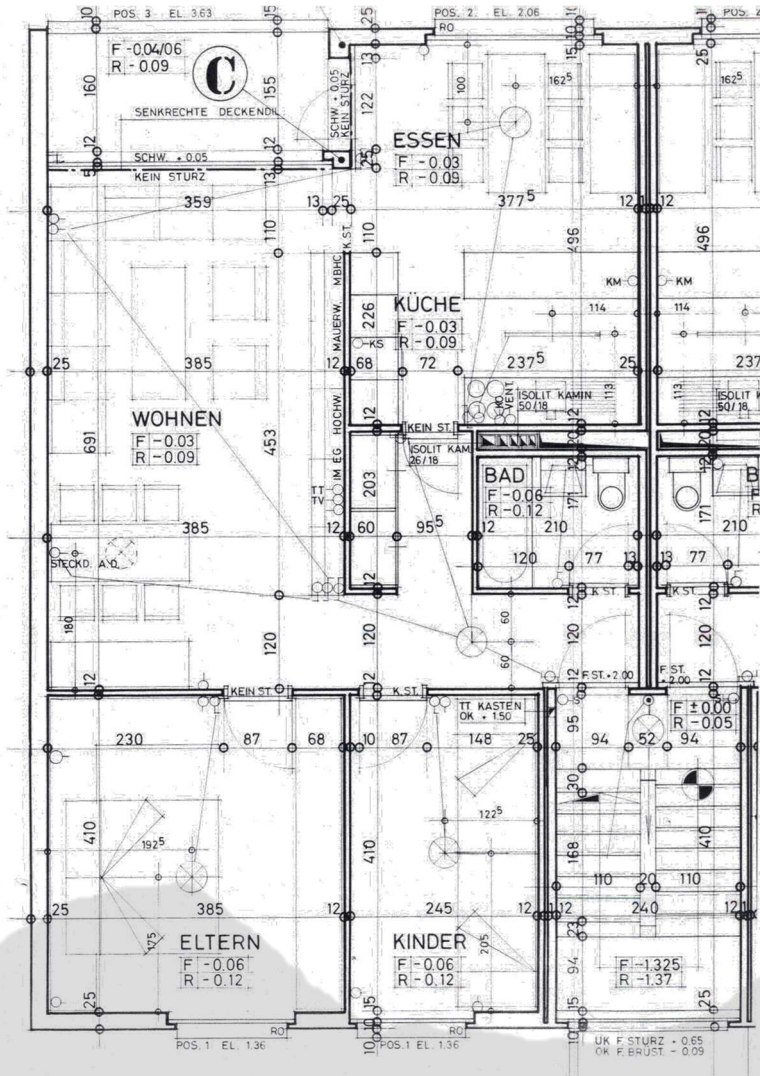
01.05.2025 - 30.04.2026

Kostenart	Kosten Total	Vert.	Schlüssel	Anteil Total	Ab/Bis	Ihr Anteil	Faktor	Betrag
Objekt 631 3 ½-ZWG (2655-48) 3.OG links								
Heizung	86'369.35	100.00%	wq	1'000.0000		15.0000	1	1'295.55
Hauswart	45'665.90	100.00%	wq	1'000.0000		15.0000	1	685.00
Versicherungen	21'976.50	100.00%	wq	1'000.0000		15.0000	1	329.65
Verwaltung	21'618.65	100.00%	wq	1'000.0000		15.0000	1	324.30
Kehrichtgebühren	7'740.00	100.00%	kg	358.0000		5.5000	1	118.90
Strom und Wasser	24'985.75	100.00%	wq	1'000.0000		15.0000	1	374.80
Rep. + Unterhalt	23'607.15	100.00%	wq	1'000.0000		15.0000	1	354.10
Erneuerungsfonds	99'000.00	100.00%	wq	1'000.0000		15.0000	1	1'485.00
Kapitalaufwand/-ertrag	-13.79	100.00%	wq	1'000.0000		15.0000	1	-0.20
<b>Total Kosten</b>	<b>330'949.51</b>							<b>4'967.10</b>



Aussicht vom Balkon

**Pläne und Impressionen**



**Grundriss Wohnung**



**Küche**



**Küche**



**Blick auf Balkon / Essbereich**



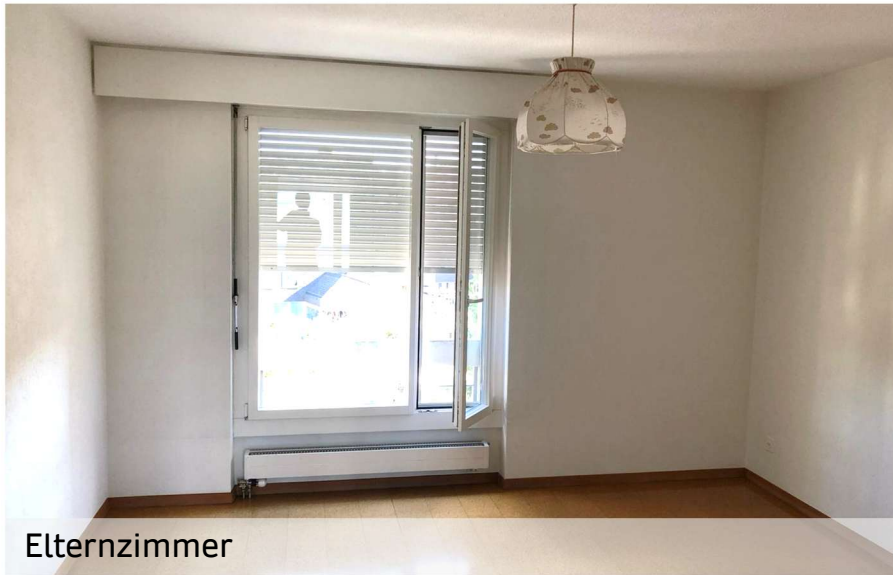
**Blick auf Balkon / Wohnzimmer**



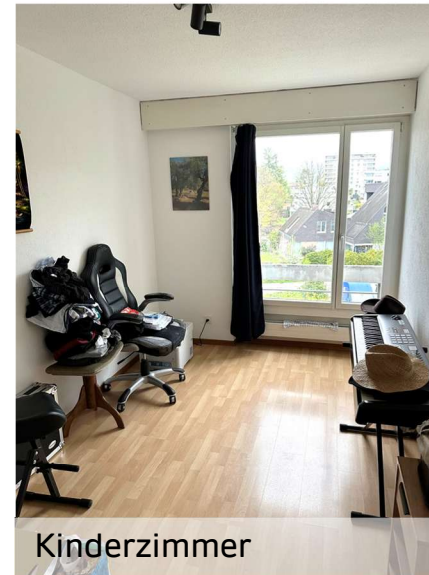
**Wohnzimmer**



**Wohnzimmer**



Elternzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Essbereich



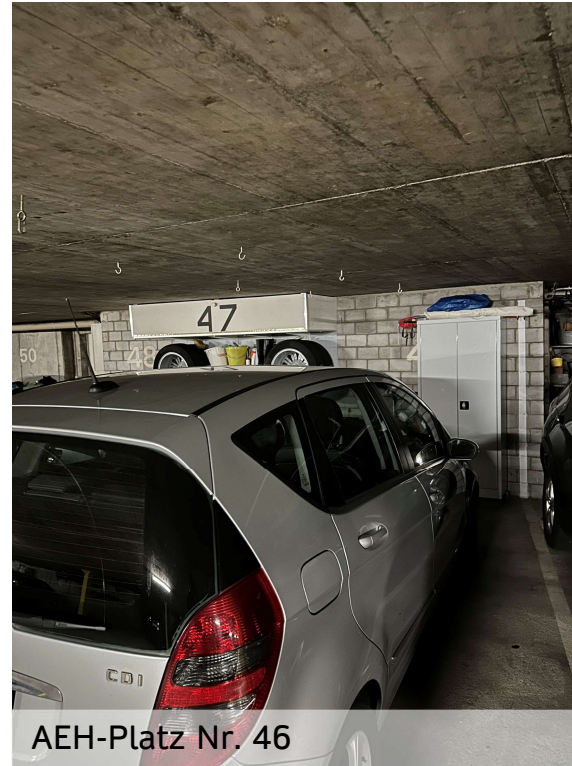
Hauseingang



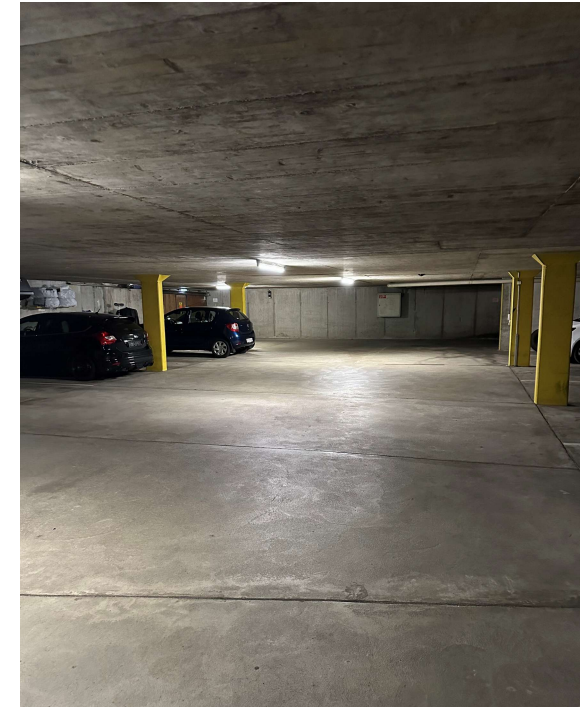
## Impressionen AEH-Platz



Ein-/Ausfahrt AEH Wiesenstrasse



AEH-Platz Nr. 46



AEH-Halle

## Grundbuchblätter Wohnung

 **Kanton Bern  
Canton de Berne**      Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

---

### Grundbuch-Auszug

#### Stockwerkeinheit Steffisburg 1 (Steffisburg) / 2655-48

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

**Grundstückbeschreibung:**

Gemeinde: 939.1 Steffisburg 1 (Steffisburg)  
Grundstück-Nr.: 2655-48  
E-GRID: CH373508804665

Stamm-Grundstück: LIG Steffisburg 1 (Steffisburg)2655  
Wertquote: 15/1000  
Mit Sonderrecht an: der 3 1/2-Zimmerwohnung, 3. Stock links, mit Nebenraum, im Gebäude Nr. 19

Dominierte Grundstücke:  
AV Bemerkungen:  
Antlicher Wert\*: CHF 258'790.00, gültig ab Steuerjahr 2020  
Ertragswert gem. BGG\*:  
Bemerkungen\*:  
Alpgrundstücke\*:

---

**Eigentum:**

Gesamteigentum

	24.11.2010 035-2010/6298/0	Erfolg vom 14.7.2010
	24.11.2010 035-2010/6298/0	Erteilung
	24.11.2010 035-2010/6298/0	Erfolg vom 14.7.2010
	24.11.2010 035-2010/6298/0	Erteilung
	24.11.2010 035-2010/6298/0	Erfolg vom 14.7.2010
	24.11.2010 035-2010/6298/0	Erteilung

---

**Anmerkungen:**

27.10.1971 025-8/8683      **Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft** ID.025-1999/023667

---

**Dienstbarkeiten:**  
keine

---

**Grundlasten:**  
keine

---

**Vormerkungen:** (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)  
keine

---

**Grundpfandrechte:**

16.08.1971 025-8/8683	<b>1. Pfandstelle. Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 55'000.00, Max. 7%, ID.025-1999/002945, Einzelpfandrecht.</b>
	* Grundpfandgläubiger Schiffmann Regina, 07.12.1957      24.11.2010 035-2010/6298/0
	* Grundpfandgläubiger Wyss Marlise, 23.08.1959      24.11.2010 035-2010/6298/0
	* Grundpfandgläubiger Schiffmann Loosli Erika, 11.09.1966      24.11.2010 035-2010/6298/0

**Kanton Bern  
Canton de Berne**      Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

---

### Grundbuch-Auszug

#### Stockwerkeinheit Steffisburg 1 (Steffisburg) / 2655-48

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

---

**Grundpfandrechte:**

18.05.1972 025-1972/1886/0	<b>2. Pfandstelle. Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 20'000.00, Max. 7%, ID.025-1999/002947, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht.</b>
	* Grundpfandgläubiger Schiffmann Regina, 07.12.1957      24.11.2010 035-2010/6298/0
	* Grundpfandgläubiger Wyss Marlise, 23.08.1959      24.11.2010 035-2010/6298/0
	* Grundpfandgläubiger Schiffmann Loosli Erika, 11.09.1966      24.11.2010 035-2010/6298/0
18.05.1972 025-1972/1887/0	<b>3. Pfandstelle. Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 10'000.00, Max. 7%, ID.025-1999/002949, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht.</b>
	* Grundpfandgläubiger Schiffmann Regina, 07.12.1957      24.11.2010 035-2010/6298/0
	* Grundpfandgläubiger Wyss Marlise, 23.08.1959      24.11.2010 035-2010/6298/0
	* Grundpfandgläubiger Schiffmann Loosli Erika, 11.09.1966      24.11.2010 035-2010/6298/0


---

**Hängige Geschäfte:**

Tagebuchgeschäfte bis 14. April 2026: keine  
Geometergeschäfte bis 14. April 2026: keine

3600 Thun, 15. April 2026/m1yr  
Grundbuchverwalter/-in

## Grundbuchblätter AEH-Platz

 **Kanton Bern  
Canton de Berne**      Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

---

### Grundbuch-Auszug

#### Miteigentumsanteil Steffisburg 1 (Steffisburg) / 3395-46

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

---

**Grundstückbeschreibung:**

Gemeinde: 939.1 Steffisburg 1 (Steffisburg)  
Grundstück-Nr.: 3395-46  
E-GRID: CH394994473509

Stamm-Grundstück: SDR Steffisburg 1 (Steffisburg)3395  
Wertquote: 3/153  
Dominierte Grundstücke:  
AV Bemerkungen:  
Antlicher Wert\*: CHF 13'060.00, gültig ab Steuerjahr 2020  
Ertragswert gem. BGG\*:  
Bemerkungen\*:  
Alpgrundstücke\*:

---

**Eigentum:**

Gesamteigentum

	24.11.2010 035-2010/6298/0 Erbgang vom 14.7.2010
	24.11.2010 035-2010/6298/0 Erbteilung
	24.11.2010 035-2010/6298/0 Erbgang vom 14.7.2010
	24.11.2010 035-2010/6298/0 Erbteilung
	24.11.2010 035-2010/6298/0 Erbgang vom 14.7.2010
	24.11.2010 035-2010/6298/0 Erbteilung

---

**Anmerkungen:**  
keine

---

**Dienstbarkeiten:**  
keine

---

**Grundlasten:**  
keine

---

**Vormerkungen:** (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)  
17.12.1982 025-1982/5033/0 **Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts  
(Miteigentum) ID.025-2001/002287**

---

**Grundpfandrechte:**  
keine

---

Hängige Geschäfte:  
Tagebuchgeschäfte bis 14. April 2020: keine  
Geometergeschäfte bis 14. April 2020: keine

1/2

**Kanton Bern  
Canton de Berne**      Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

---

### Grundbuch-Auszug

#### Miteigentumsanteil Steffisburg 1 (Steffisburg) / 3395-46

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

---

3600 Thun, 15. April 2026/m1yr  
Grundbuchverwalter/-in

---

2/2

## Ihr Ansprechpartner



Hugo Streun  
[hugo.streun@terra-domus.ch](mailto:hugo.streun@terra-domus.ch)  
079 201 77 49

Diese Dokumentation wurde von der Terra Domus Immobilien AG erstellt. Sie darf nicht verändert, teilweise oder vollständig kopiert und ohne ausdrückliche Genehmigung von der Terra Domus Immobilien AG an Drittpersonen weitergegeben werden. Die gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.

Bei einem Kaufvertrag oder der Eintragung beim Katasteramt wird dieses Dokument nicht berücksichtigt. Im Falle eines Verkaufs durch die Vermittlung von Privatpersonen werden vom Verkäufer keine Provisionen oder Kosten übernommen.

Thun, Juni 2026

**Terra Domus Immobilien AG**  
Stöckliweg 15  
3604 Thun

+41 33 336 60 36  
[info@terra-domus.ch](mailto:info@terra-domus.ch)  
[www.terra-domus.ch](http://www.terra-domus.ch)

## Unsere Partner

