



Niesenweg 57, 3125 Toffen

Wohnhaus mit fünf Zimmern – Verkaufsdokumentation

Die Gemeinde



Toffen, idyllisch im Gürbetal zwischen dem Längenberg und dem Belpberg eingebettet, verbindet die Ruhe des Landlebens mit unmittelbarer Nähe zu den Städten Bern und Thun. Diese Gemeinde, reich an Geschichte, spiegelt eine tiefe kulturelle Verwurzelung wider. Mit seinen 2 605 Einwohnern geniesst Toffen eine enge Gemeinschaft inmitten des Naturparks Gantrisch, was die starke Verbundenheit zur Umwelt betont.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung, einschliesslich der direkten Bahnlinie Bern-Belp-Thun und

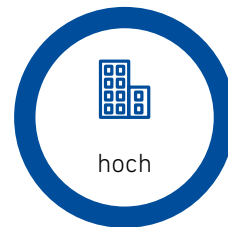
der Nähe zum Bern Airport, ist Toffen ein begehrter Wohn- und Arbeitsort. Die Gemeinde besticht durch eine hohe Wohnqualität, geprägt von einem vielseitigen Bildungsangebot, reichhaltigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und einem lebendigen Vereinsleben. Diese Aspekte fördern nicht nur die Lebensqualität, sondern auch das Gemeinschaftsgefühl.

Toffens Lage bietet einzigartige Ausblicke auf die umliegende Berglandschaft und macht es zu einem attraktiven Ort für Naturliebhaber und jene, die eine Balance zwischen

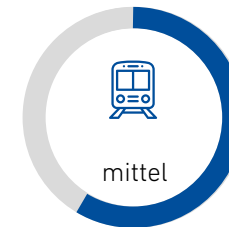
städtischer Nähe und der Ruhe des Landlebens suchen.

In Toffen findet eine harmonische Verbindung von Tradition und Moderne statt, die den Bewohnern ein qualitativ hochwertiges Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine fortschrittliche, bürgernahe Verwaltung aus, die sich durch hochstehende Dienstleistungen auszeichnet. Toffen ist somit nicht nur ein Ort der Geschichte und Naturschönheit, sondern auch ein dynamisches Zuhause für Menschen, die Wert auf eine hohe Lebensqualität, Gemeinschaftssinn und die Nähe zur Natur legen.

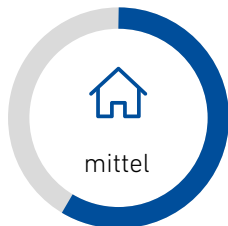
Die Gemeinde in Zahlen



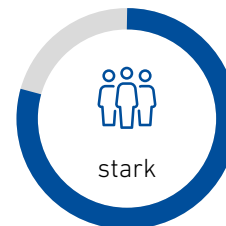
Preise & Mieten
Niveau



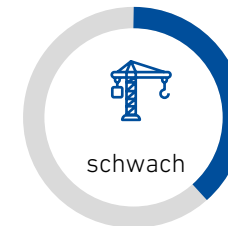
Mobilität
Erreichbarkeit



Wohnungsmarkt
Leerwohnungsziffer



Bevölkerung
Entwicklung



Bau
Aktivität

Steuern

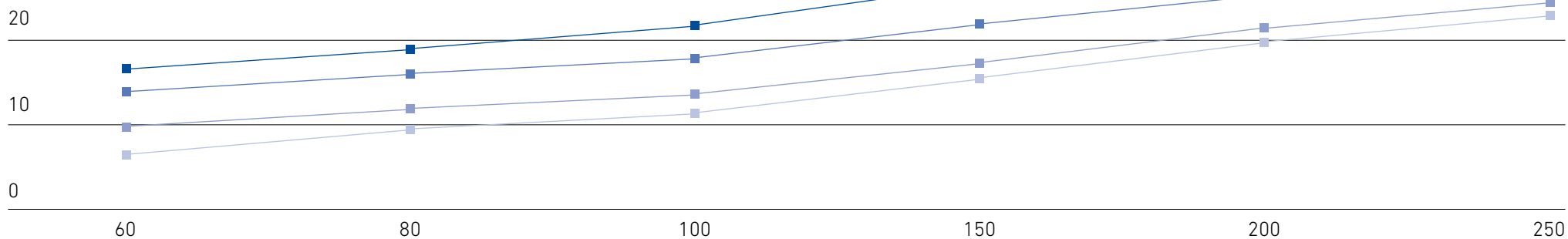
Steuerfuss

Die Gemeinde im kantonalen Vergleich mit 337 Gemeinden (2023)

	Steuerfuss	Kantonaler Durchschnitt	Rang im Kanton
Gemeinde	160	170.88	81
Katholisch	19.7	20.24	133
Reformiert	18.4	20.64	56

Steuerbelastung

Mittlere Einkommenssteuer in % vom Bruttoeinkommen in 1'000 CHF (2022)



Lageplan

Die Immobilie in Toffen verbindet ländliche Ruhe und exzellente Verkehrsanbindungen in perfekter Harmonie. Direkt an die malerischen Felder der Gürberegion angrenzend, geniessen Bewohner die Vorzüge unverbaubarer Naturlandschaften und die Sicherheit einer immerwährenden freien Aussicht. Nur einen 10-minütigen Spaziergang vom örtlichen Bahnhof entfernt, ermöglicht

diese Lage schnellen Zugang zu den Städten Bern und Thun, die beide per Auto in rund 25 Minuten erreichbar sind. Die Bahnlinien S4 und S44 bringen Pendler in nur 17 Minuten ins Berner Stadtzentrum. Eine optimale Anbindung besteht auch zur Autobahn A6, die innerhalb von 10 Minuten erreicht wird, und nach Bern in weniger als 20 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten wie der Coop Super-

markt sind in nur 8 Minuten zu Fuss zugänglich, was den täglichen Einkauf besonders bequem macht. Die Nähe zum Bahnhof Belp (5 Minuten mit dem Auto) und zum Flughafen Belp (10 Minuten mit dem Auto) verstärkt die Attraktivität dieser Immobilie für Menschen, die grossen Wert auf Mobilität und eine schnelle Anbindung an überregionale und internationale Verkehrsrouten legen.



Liegenschaftsinformationen

Stammdaten

Wohnhaus mit fünf Zimmern
Niesenweg 57, 3125 Toffen

Grundstücksnummer 947
Grundstücksfläche ca. 285 m²
Nettowohnfläche ca. 150 m²
Zimmer 5

Etagen 3
Baujahr 2005

Amtlicher Wert CHF 437'030 (ab Steuerjahr 2007)
Gebäudeversicherungswert CHF 450'900

Mindestverkaufspreis Wohnhaus

CHF 930'000

Lage

Das Wohnhaus präsentiert sich in einer sanft erhöhten Hanglage mit südlicher Ausrichtung, die eine optimale Sonneneinstrahlung und eine aussergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre garantiert.

Heizung

Öl- Zentralheizung; 2000 Liter Tank mit Bodenheizung.

Dach

Der Dachaufbau des Satteldaches besteht aus einer Sparrenlage, 16 cm Wärmedämmung, Dampfbremse, Spanplatte und Täfer, Unterdach, Konterlattung, Ziegellattung und Tonziegel, die Spenglerarbeiten in Titanzinkblech.

Fenster

Die Fenster sind isolierverglast. Als Verdunklung dienen Rafflamellenstoren und eine Sonnenstore dient der Beschattung.

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Toffen 884/947

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Toffen, BFS-Nummer: 884
Grundstücksnummer	947
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH843546719862
Grundstücksfläche	285 m ²
Grundbuchpläne	1444

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Zalgi
Ortsname	Toffen

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	224 m ²
Gebäude	61 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
190057767	Wohnhaus Niesenweg 57, 3125 Toffen	61 m ²	61 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Toffen 884/1042	298/10'000	22.03.2005	023-2005/585/0
		02.02.2007	023-2007/211/0
		02.02.2007	023-2007/211/0
LIG Toffen 884/1022	298/10'000	10.12.2003	023-2003/2546/0
		22.03.2005	023-2005/585/0
		02.02.2007	023-2007/211/0
LIG Toffen 884/956	298/10'000	27.12.2001	023-2001/2541/0
		10.12.2003	023-2003/2546/0
		22.03.2005	023-2005/585/0
		02.02.2007	023-2007/211/0
		02.02.2007	023-2007/211/0

Eigentum

1/3

Alleineigentum	Anteil	Datum	Beleg
Libbach GmbH, Erlinsbach AG		16.07.2018	034-2018/9383/0

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
30.06.1962	023-III/849	L	Wegrecht, ID 1999/020588
			z.G. LIG Toffen 884/514
			z.G. LIG Toffen 884/551
			z.G. LIG Toffen 884/553
			z.G. LIG Toffen 884/554
			z.G. LIG Toffen 884/556
			z.G. LIG Toffen 884/557
			z.G. LIG Toffen 884/558
			z.G. LIG Toffen 884/590
			z.G. SDR Toffen 884/591
			z.G. LIG Toffen 884/592
			z.G. LIG Toffen 884/593
			z.G. LIG Toffen 884/613
			z.G. LIG Toffen 884/615
			z.G. LIG Toffen 884/616
			z.G. LIG Toffen 884/617
			z.G. LIG Toffen 884/618
z.G. LIG Toffen 884/619			
z.G. LIG Toffen 884/641			
10.12.2003	023-2003/2546/0	R	Fusswegrecht, ID 2004/000188 z.L. LIG Toffen 884/1009
29.11.2005	023-2005/2159/0	R	Benützungsrecht Autounterstand, ID 2006/000016 z.L. LIG Toffen 884/1008

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
27.12.2001	023-2001/2541/0	L	Dem BGBB nicht unterstellt, ID 2002/000293

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Legende

AN	Anmerkung
AV	Ämtliche Vermessung
BFS	Bundesamt für Statistik
DI	Dienstbarkeit
EGID	Eidgenössischer Gebäudeidentifikator
E-GRID	Eidgenössische Grundstücksidentifikation
GL	Grundlast
L	Last
LIG	Liegenschaft
MIT	Miteigentumsanteil
R	Recht
SDR	Selbstständiges und dauerndes Recht
STW	Stockwerkeigentum
z.G.	Zu Gunsten
z.L.	Zu Lasten

Auszug

Erstellungsdatum	10.01.2024 16:08
Ersteller/in	Jürg Güdel-Bartolucci
Version	23.09.8

Keine Gewähr bezüglich Richtigkeit und Aktualität der Daten. Massgebend sind die Grundbuchdaten.

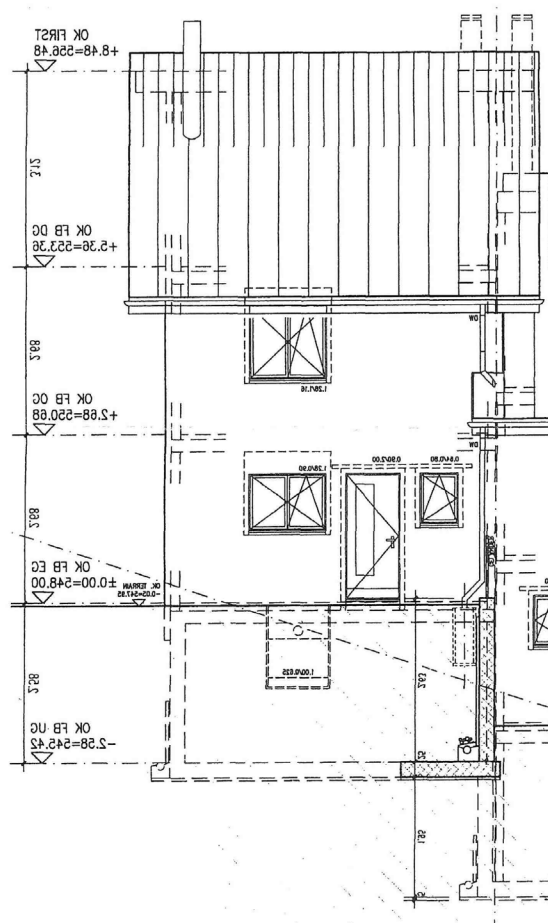
2/3

3/3

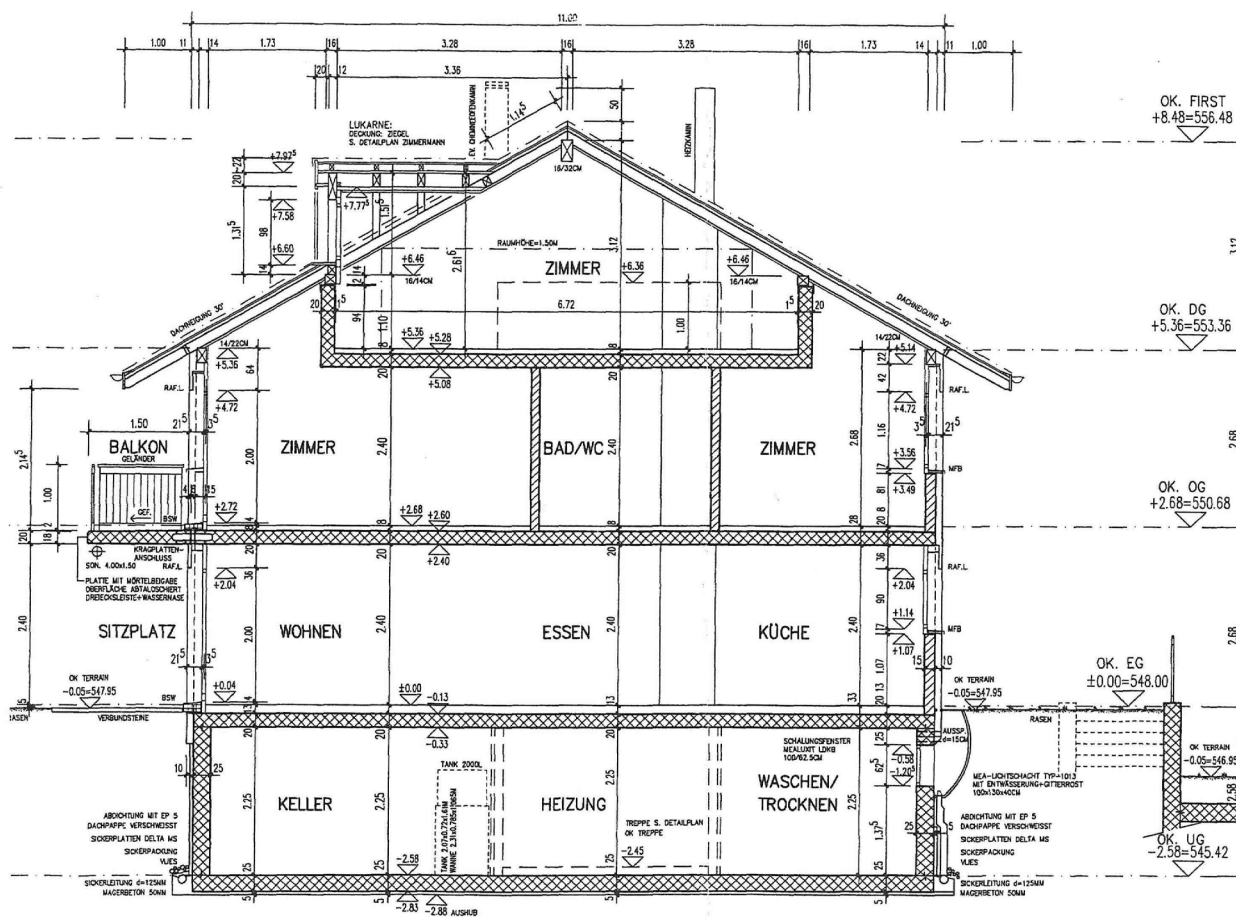
Auszug Katasterplan



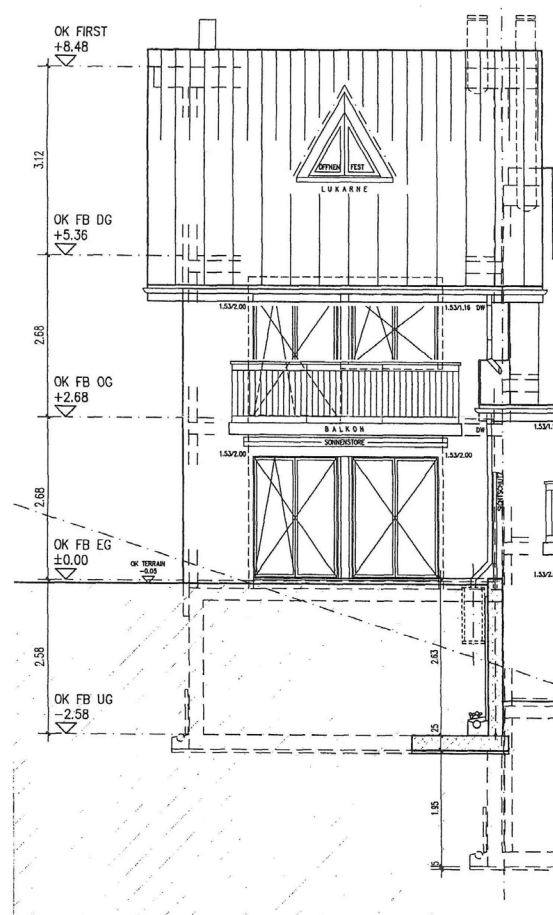
Eingangsfassade



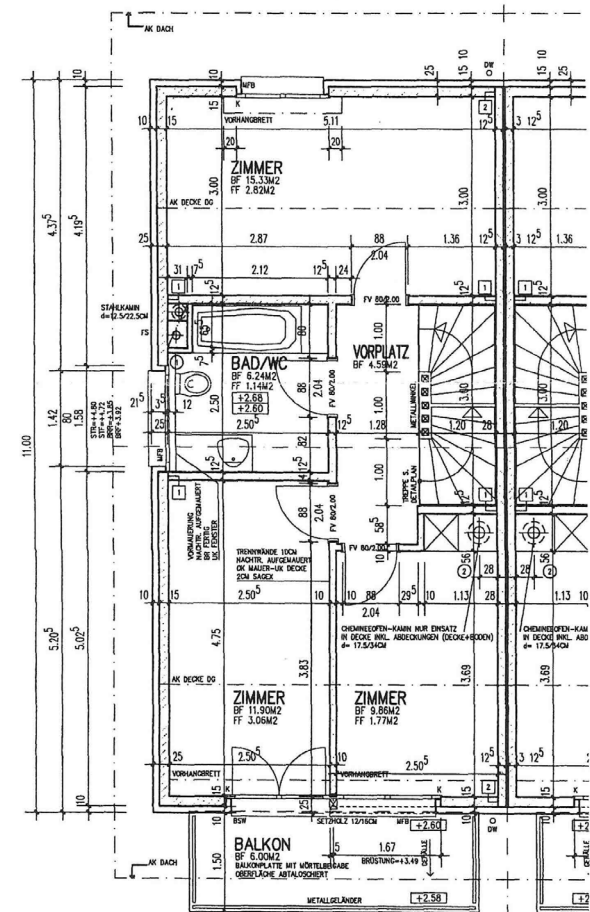
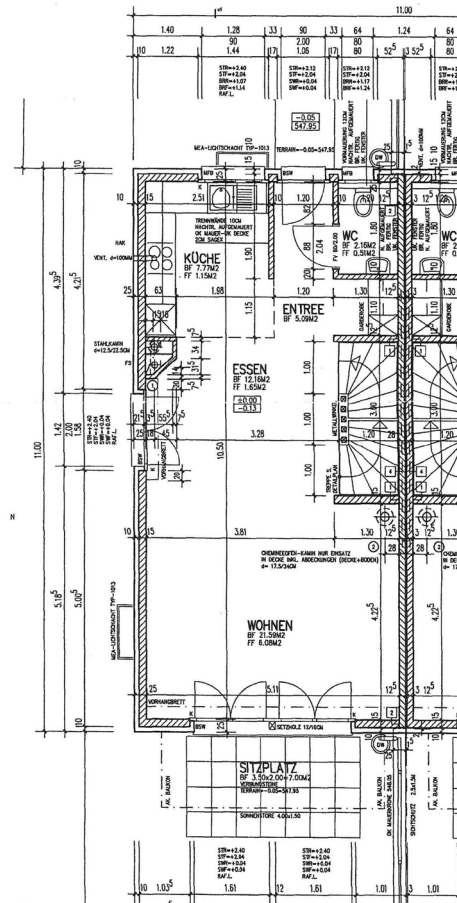
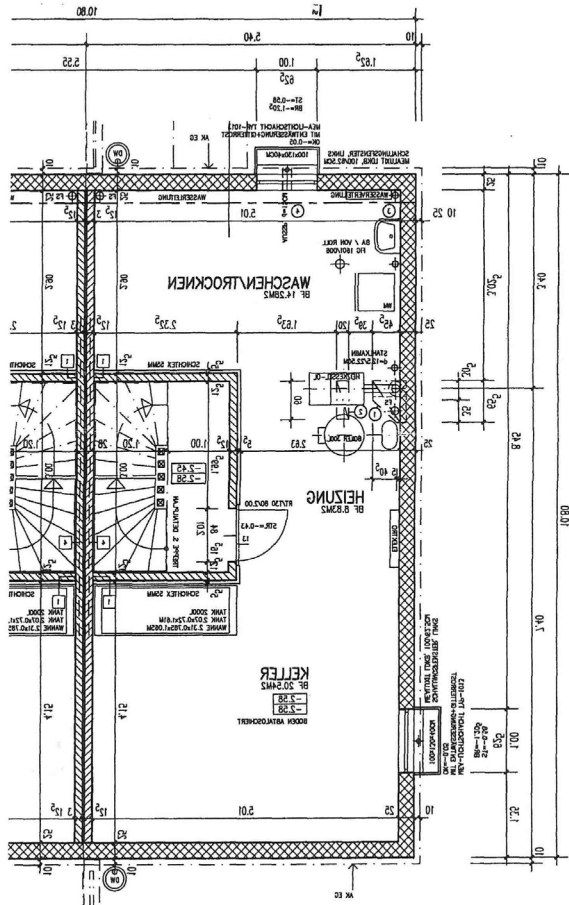
Schnitt A-A



Hauptfassade



Unter-, Erd- und Obergeschoss



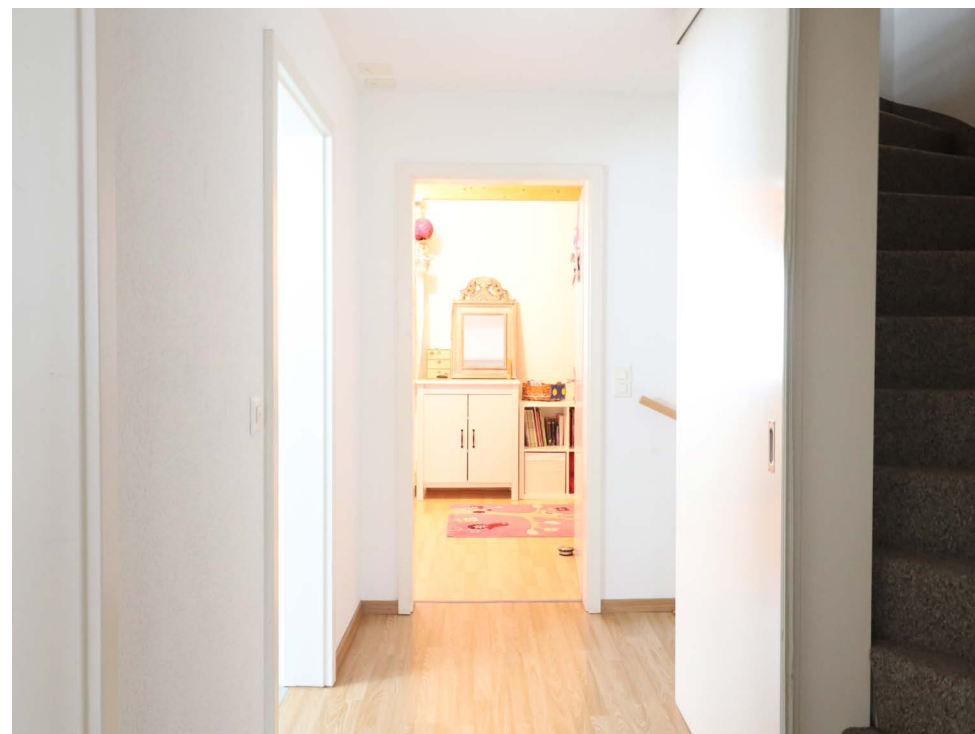
Aussenbereich



Aussenbereich



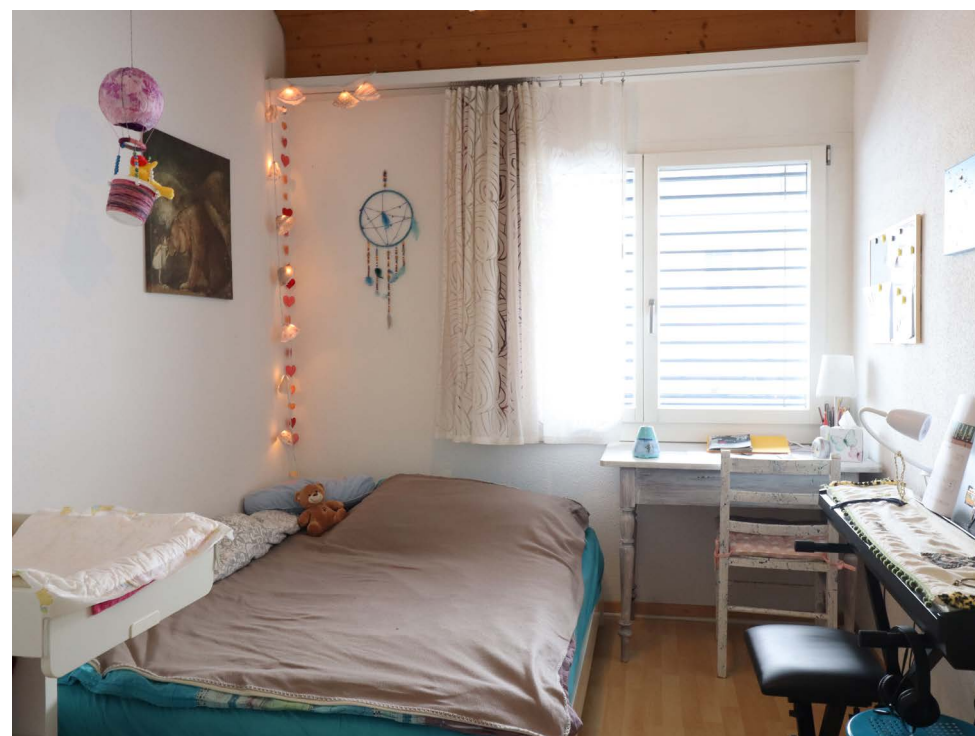
Innenbereich



Küche



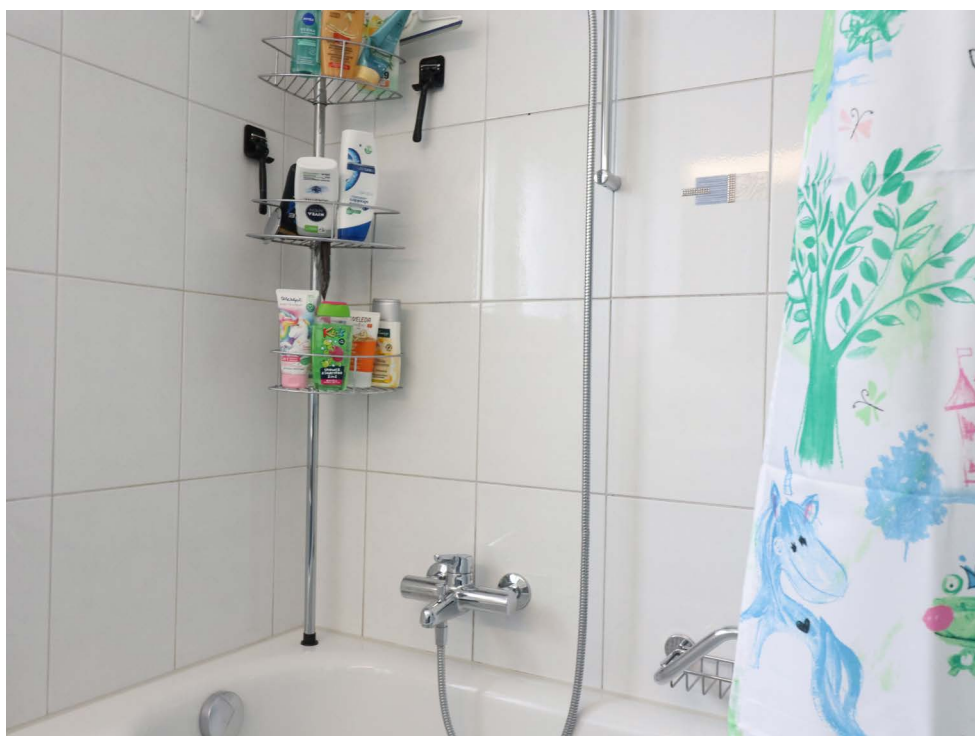
Zimmer



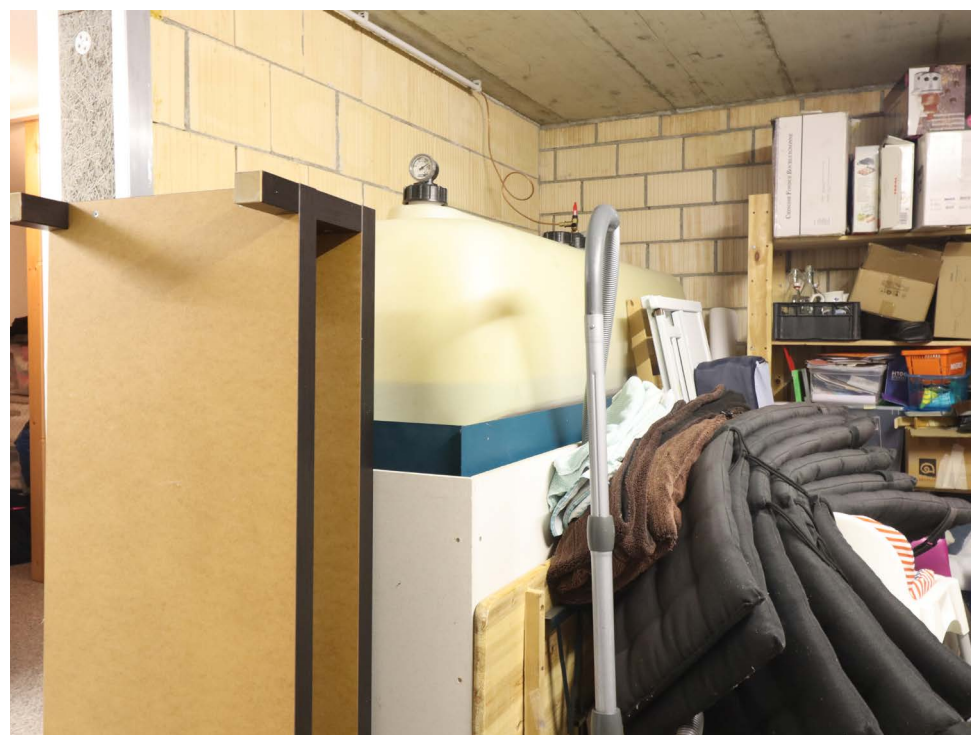
Zimmer



Badezimmer



Keller



Keller



Verkaufsprozess

Der Mindestverkaufspreis beträgt CHF 930'000.00.

Besichtigungen	ab Mai 2024
1. Angebotsrunde	bis 31. Mai 2024
Sichtung der Angebote	bis 15. Juni 2024
2. Angebotsrunde	bis 30. Juni 2024
Verschreibung	Juli/August 2024
Nutzen/Schaden	1. Dezember 2024

Handänderung Notariats- und Grundbuchkosten sowie Handänderungssteuern sind von der Käuferschaft zu tragen.



Koordinaten und Ihre Ansprechperson

Niederer AG Immobilien und Verwaltungen

Hauptsitz

Niederer AG
Unterdorfstrasse 5
CH-3072 Ostermundigen

Telefon 031 340 55 55
niederer.com
info@niederer.com



Jürg Güdel

juerg.guedel@niederer.com
031 340 55 35

Vorstellung Niederer AG

Die Niederer AG entstand im Jahre 1970 aus der gegründeten Kollektivgesellschaft Gattiker + Niederer. Mit Hauptsitz in Ostermundigen zählt die Firma heute im Espace Mittelland zu den führenden, von Grosskonzernen unabhängigen, Immobilien-Bewirtschaftern und beschäftigt rund 90 Mitarbeitende. Nebst dem Hauptsitz in Ostermundigen betreibt die Niederer AG noch Filialen in Schönbühl, Solothurn, Freiburg, Härkingen, Muttenz und Luzern.

Rechtsform	Aktiengesellschaft
Abhängigkeit	unabhängiger Familienbetrieb, 100% im Familienbesitz
Gründungsjahr	1970
Mitarbeitende	rund 100
Standorte	7
Mietzinseinnahmen p.a.	170 Millionen
Total bewirtschaftete Objekte	>28 000
Verkaufte Objekte	>1 500
Leerstandquote 5-Jahresschnitt	<2.0%
Erfahrung	53 Jahre

Copyright

Diese Dokumentation wurde von der Niederer AG erstellt. Sie darf nicht verändert, teilweise oder vollständig kopiert und ohne ausdrückliche Genehmigung der Niederer 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 weder vom Verkäufer noch von der Niederer AG Provisionen oder Kosten übernommen.

Ostermundigen, im Mai 2024



Hauptsitz

Niederer AG
Unterdorfstrasse 5
CH-3072 Ostermundigen
Telefon 031 340 55 55
niederer.com
info@niederer.com

Niederlassungen

CH-3322 Urtenen-Schönbühl
CH-1752 Villars-sur-Glâne
CH-4624 Härkingen
CH-4502 Solothurn
CH-4132 MuttENZ
CH-6039 Luzern

Niederer Services AG

Unterdorfstrasse 5
CH-3072 Ostermundigen

Niederer Treuhand AG

Unterdorfstrasse 5
CH-3072 Ostermundigen

F&S immo team GmbH

Zentrumsplatz 14
3322 Urtenen-Schönbühl
Telefon 031 852 05 27
fs-immo-team.ch
info@fs-immo-team.ch

NHW Services AG

Unterdorfstrasse 5
CH-3072 Ostermundigen
Telefon 031 340 55 40
info@nhwservices.ch