Läderach Weibel

EFH mit Einliegerwohnung – Panoramaaussicht

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Grosszügige Doppel-EFH-Hälfte mit AAP plus übergrossem EHP samt E-Ladestation und Lagerraum
Inklusive hochwertiger Einliegerwohnung mit multifunktionalem Wintergarten und Gartensitzplatz

Grundstücksfläche 406 m² / Nettowohnfläche 175 m² / Nebenraumfläche 47 m² / Nutzfläche 246 m²

Verkaufspreise:

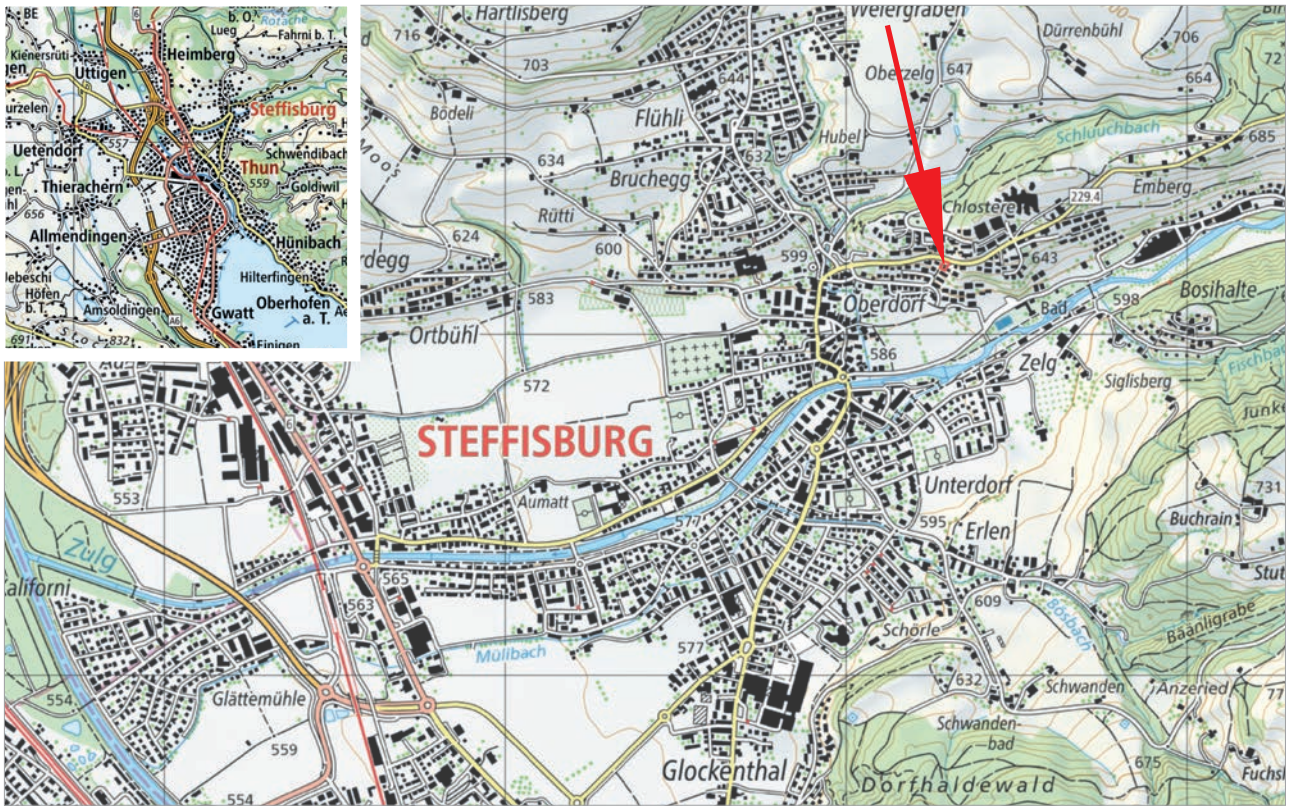
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	CHF	1`375`000.00
EHP mit zusätzlicher Abstellfläche plus Lagerraum	CHF	40`000.00
Privater Aussen-Autoabstellplatz	CHF	15`000.00

Läderach Weibel Immobilien AG | Bleichestrasse 10 | 3600 Thun
T 033 225 38 80 | verkauf@laederachweibel.ch | www.laederachweibel.ch

SVIT BERN

Lage in Steffisburg / Beschrieb

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Gemeinde und Wohnort Steffisburg

Steffisburg ist mit gut 16`000 Einwohner-/innen die fünftgrösste Gemeinde des Kanton Bern. Trotz städtischer Grösse hat Steffisburg seinen dörflichen Charm bewahrt. Als entspanntes «Dorf» zwischen den Zentren Thun und Heimberg, profitieren Sie hier von vielen Vorzügen: Umfangreiche Infrastruktur mit attraktiven Einkaufsoptionen in bequemer Nähe, inklusive Wochenmarkt; alle Schulen im «Dorf» (Spielgruppe bis Oberstufen); ausgezeichnete Mobilität mit optimierten Busverbindungen und direktem Autobahnanschluss; attraktive Naherholungsgebiete wie Zulguferweg, alte Aare und Burgerwald mit Vitaparcours ..

Wohnen am Südrain mit viel Aussicht und Sonne

Das Wohnquartier am Walkeweg ist übersichtlich bebaut mit Einfamilienhäusern, die von grosszügigen Grünanlagen umgeben sind. Das verkäufliche Haus befindet sich am sonnigen Südrain von Steffisburg, an sanfter Hanglage in der obersten Rain-Parzelle. So geniessen Sie neben viel Sonne auch ausgezeichnete Privatsphäre und herrliche Weitsicht über Steffisburg und Thun bis hin zum Berner Bergpanorama mit Niesen und Stockhorn. Zudem wohnen Sie hier etwas ausserhalb der Zentrumshektik, und doch bequem nahe an den Einkaufszentren im Unterdorf, mit Migros und Coop Supermarkt, Apotheke, Post und vielem mehr. Auch ohne Auto erledigen Sie Ihre Alltagsgeschäfte bequem im Dorf, die beiden nahen Bushaltestellen befinden sich nur ca. 4-Fussminuten vom Haus. Die Schulen und die Badi sind ebenfalls in angenehmer Fuss- oder Velonähe. Und nicht zuletzt eröffnet Ihnen die unmittelbare Nähe zu Thun und Heimberg viele Möglichkeiten für ein erfülltes Leben inmitten einer einzigartigen Naturarena.

Makrolage:

• Bushs. Kirche / Haldeneggweg	350 m/220 m
• Käserei/Lebensmittel	300 m
• Badi Steffisburg «Gumm»	400 m
• Kindergarten/Primarschule «Au»	500 m
• Kindergarten/Primar «Kirchbühl»	700 m
• EKZ Migros mit Denner, Post etc.	800 m
• EKZ mit Coop Supermarkt, Kiosk etc.	1.0 km
• Oberstufenschule «Zulg»	1.2 km
• Autobahnanschluss «Thun-Nord/A6»	3.3 km

Situationsplan 1:1000

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Luftfoto (Stand Datum Aufnahme)

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Objektbeschrieb

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Objekt



Das Haus ist Teil einer übersichtlichen Wohnüberbauung am beliebten Südrain von Steffisburg, bestehend aus je vier Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern sowie einer neueren Einstellhalle. Die verkäufliche Doppelhaus-Hälfte wurde 1979 in Massivbauweise erstellt, mit Doppelschalenmauerwerk sowie versetztem Satteldach und Schiefereindeckung. In das Haus wurde laufend grosszügig investiert, sowohl in Umbauten verbunden mit umfassenden Sanierungen/Erneuerungen, als auch in die Modernisierung der Haus-/Energietechnik. Der aktuelle Bauzustand umfasst eine zweigeschossige 4½-Zimmerwohnung (EG/OG) sowie eine hochwertige 2½-Zimmer-Einliegerwohnung im Soussol. Die Wärmeenergie wird seit 2013 durch eine Luft-Wärmepumpe gewonnen, in Kombination mit einer thermischen Solaranlage und einem 2`500-Liter-Kombispeicherboiler. Zudem produziert eine Photovoltaikanlage Eigenstrom (seit 2017). Ein externer Autoabstellplatz sowie ein übergrosser Einstellhallenplatz sorgen ausserdem für eine flexible Parksituation. Zusätzliche Abstellfläche für Zweiräder und ein schliessbarer Lagerraum plus eine E-Ladestation bieten weiteren angenehmen Komfort.
Bausubstanz und Innenausbau sind bestens unterhalten und sehr gepflegt; hier können Sie einziehen und geniessen!

Ein attraktiver Rückzugsort für Ihre Familie, mit viel Platz und Charme zum Wohnen, gemütlichen Aussenräumen zum Entspannen und Geniessen samt ausgezeichneter Privatsphäre, reichlich Sonne und herrlicher Panoramaaussicht bis hin zu Niesen und Stockhorn-Bergkette! Zudem mit moderner Haus- und Energietechnik sowie Interessanten Nutzungsoptionen wie Homeoffice, Gästewohnung, Generationenhaus oder Teil-Vermietung, B&B ..

Bau-/Wohnkonzept und Innenausbau

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Doppelhaus-Konzept

Die beiden Haushälften sind leicht versetzt gebaut und dazu mit Südwest-Ausrichtung, was eine optimale Besonnung garantiert. Überdies generiert die Hanglage vorzügliche Privatsphäre sowie unverbaubare Panoramaaussicht. Erschlossen ist das Haus durch zwei Treppenzugänge: Von der Schwarzeneggstrasse (oberhalb) und vom Walkeweg (unterhalb). Hier am begrenzten Walkeweg befindet sich die Einstellhalle und der private Autoabstellplatz (kein Durchgangsverkehr).

Wohn-Konzept EFH West

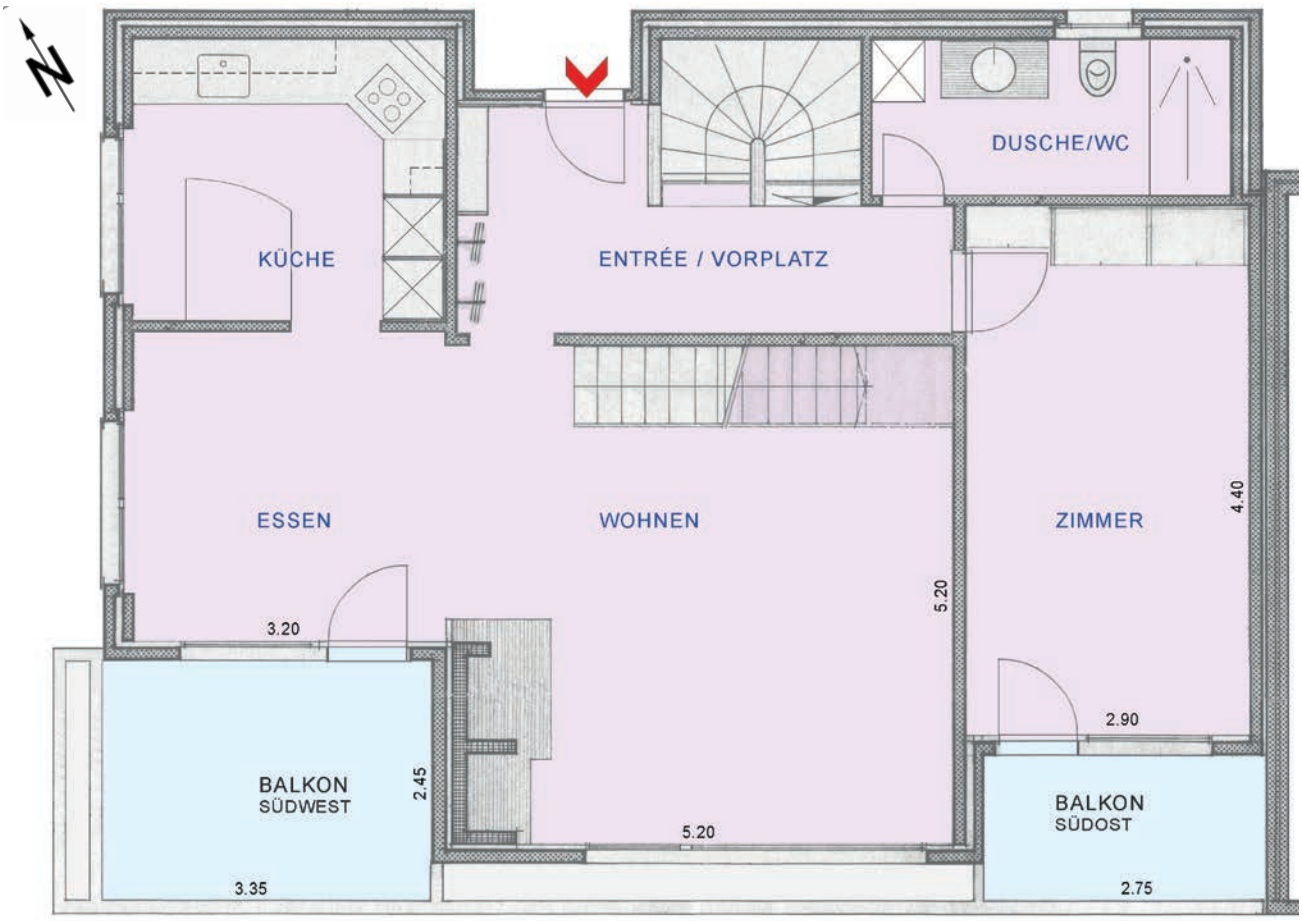
Das unterschiedliche Niveau des Umschwungs generiert zwei separate Aussenräume. Die obere Ebene umfasst nebst dem Zugangsweg auch ein Gerätehäuschen sowie Schattenplätzchen für heisse Tage. Hier befindet sich auch der Eingang ins **Erdgeschoss**, wo Sie folgendes Raumprogramm erwartet: Das Entree, ein Bad mit Dusche, ein Zimmer mit Balkon, das Wohnzimmer mit eingebautem Cheminée sowie der Essbereich mit einer offen gestalteten Küche und angegliedertem Eckbalkon. Über eine Holz-Innentreppe geht es zur offenen Galerie im **Dachgeschoss**, wo zudem zwei weitere Zimmer, eine separate Toilette und ein Dachbalkon charmanten Wohnraum bieten inklusive Stauraum im Kniestock-Estrich. Des Weiteren umfasst das **Soussol** noch zwei Kellerräume, einen grosszügigen Raum für Waschen/Basteln und Heizung/Technik, zudem eine attraktive Einliegerwohnung mit separatem Eingang, bestehend aus Wohnraum mit Einbauküche, Schlafzimmer, Bad mit Dusche sowie multifunktionalem Wintergarten samt Gartensitzplatz.

Innenausbau / Investitionen

Die hohe Decke samt offener Galerie und rustikalem Cheminée sorgen für ein exklusives Wohnambiente mit viel Luft zum Atmen. Dazu bewirken grosse Fenster eine ausgezeichnete Lichtdurchflutung. Auch das Dachgeschoss besticht durch individuellen Charme und viel Licht durch zusätzliche Dachfenster. Zudem verbreiten Parkettböden und Holzdecken behagliche Wärme. Die offen gestaltete Küche bietet nebst kompletter Geräteausstattung auch praktische Extras. Im gesamten Ausbau ist Liebe zum Detail verbunden mit praktischer Funktionalität und Qualität offensichtlich. In diese Liegenschaft wurde ausserdem laufend grosszügig investiert. Hier können Sie mit wenig Aufwand einziehen und Wohnen geniessen!

Erdgeschoss / Aussicht Eckbalkon

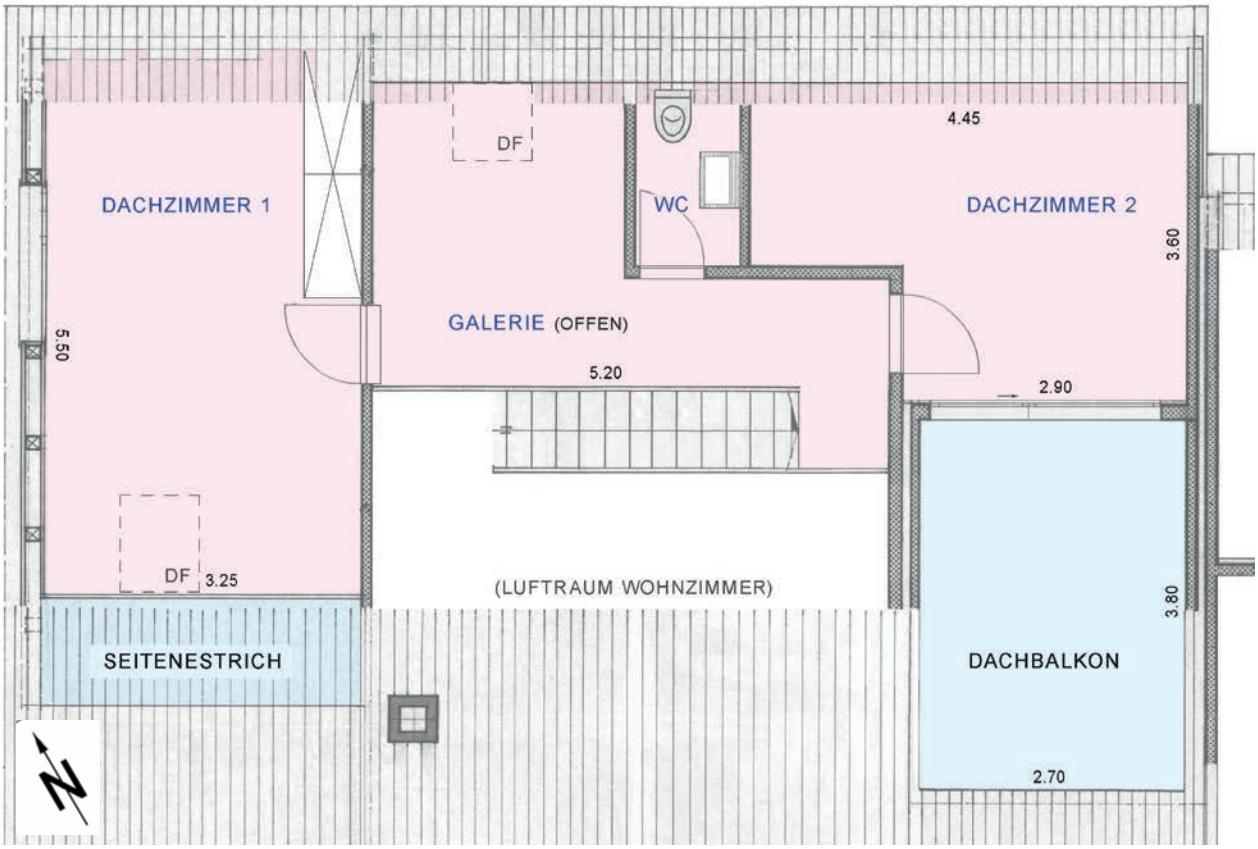
DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

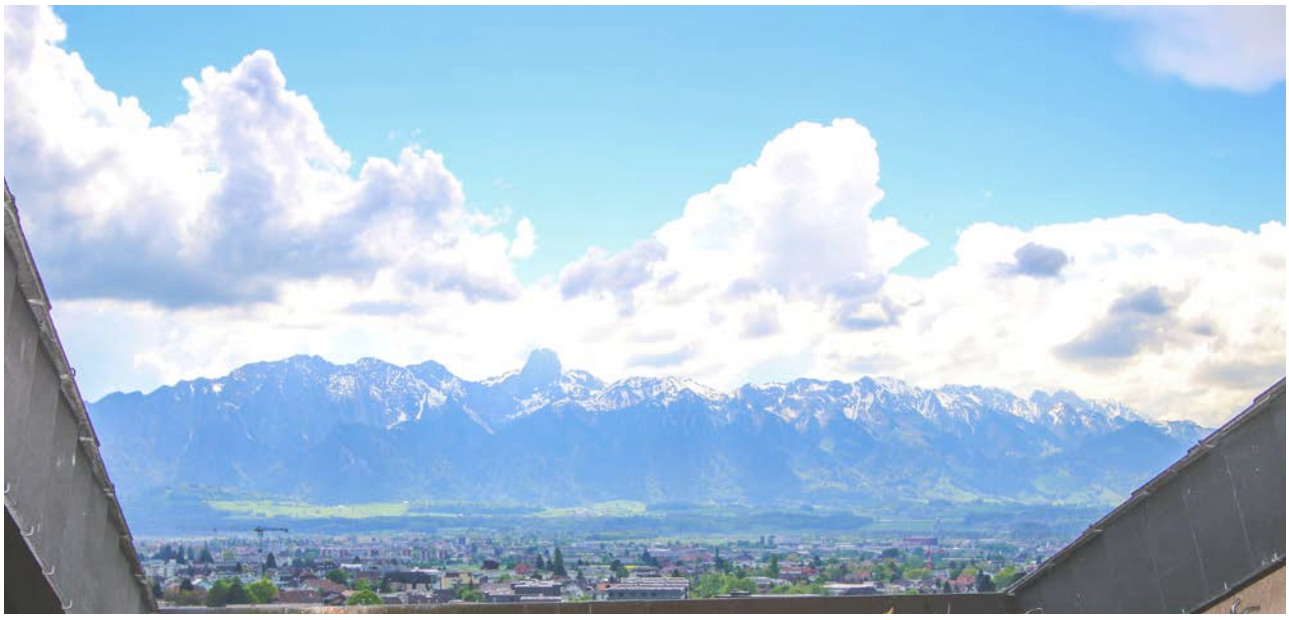




Galeriegeschoss / Aussicht Dachbalkon

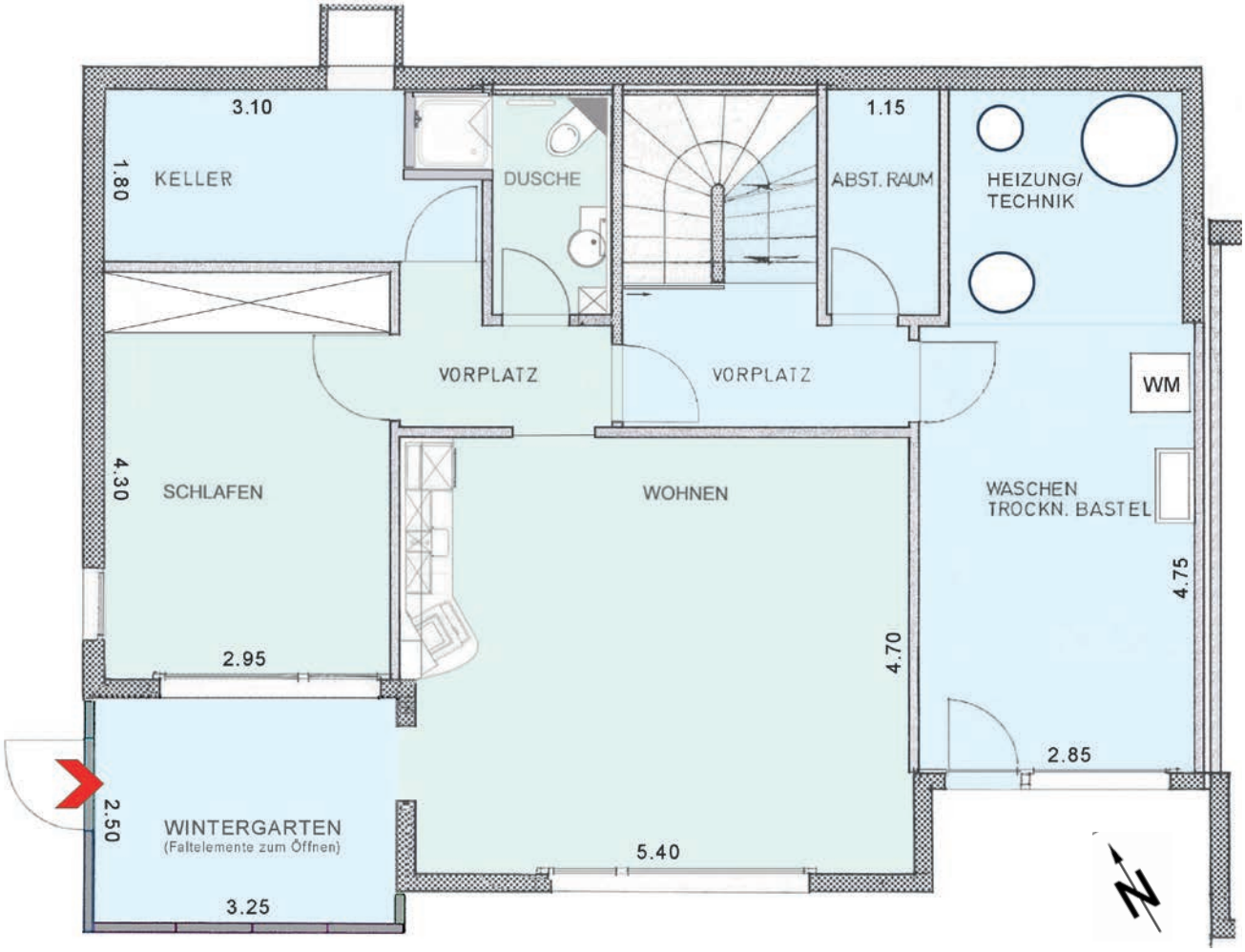
DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





Grundriss Soussol / Aussicht Gartensitzplatz

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





Flächenauflistung / Nordwestansicht

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Erdgeschoss

Entrée/Vorplatz	m²	8.1
Dusche/WC	m²	5.8
Zimmer	m²	16.2
Wohnen/Essen	m²	37.6
Küche	m²	9.1
Erdgeschoss NWF	m²	76.8

Dach-/Galeriegeschoss

Offene Galerie	m²	12.4
Toilette	m²	1.8
Zimmer Ost	m²	13.8
Zimmer West	m²	18.0
Obergeschoss NWF	m²	46.0

Soussol/Nebenräume

Vorplatz Keller	m²	6.1
Abstellraum	m²	2.8
Waschen/Technik/Werken	m²	20.6
Soussolgeschoss NRF	m²	29.5

Soussol/Einliegerwohnung

Vorplatz Wohnung	m²	2.7
Wohnraum mit Einbauküche	m²	25.5
Schlafzimmer	m²	12.8
Dusche/WC	m²	3.4
Wintergarten	m²	8.1
Einliegerwohnung NWF total	m²	52.5
plus Kellerraum	m²	6.5

plus Gartensitzplatz

Zusätzliche Nutzräume/-flächen

EG-Balkon SO	m²	4.4
EG-Balkon SW	m²	8.3
Dachterrasse	m²	10.4
Kniestock-Estrich	m²	3.6
Disporaum (in Einstellhalle)	m²	8.1

Zudem freistehendes Gartenhäuschen

EHP plus zusätzlicher Platz für Velos/Lager
AAP (extern/privat)

Flächenzusammenstellung

Bruttogeschossfläche ca.	m²	217
Total Nettowohnfläche	m²	175.3
Total Nettonebenraumfläche	m²	47.7
Total Nettonutzfläche	m²	246.1



Umschwung: Eingang Nordseite / Südseite

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

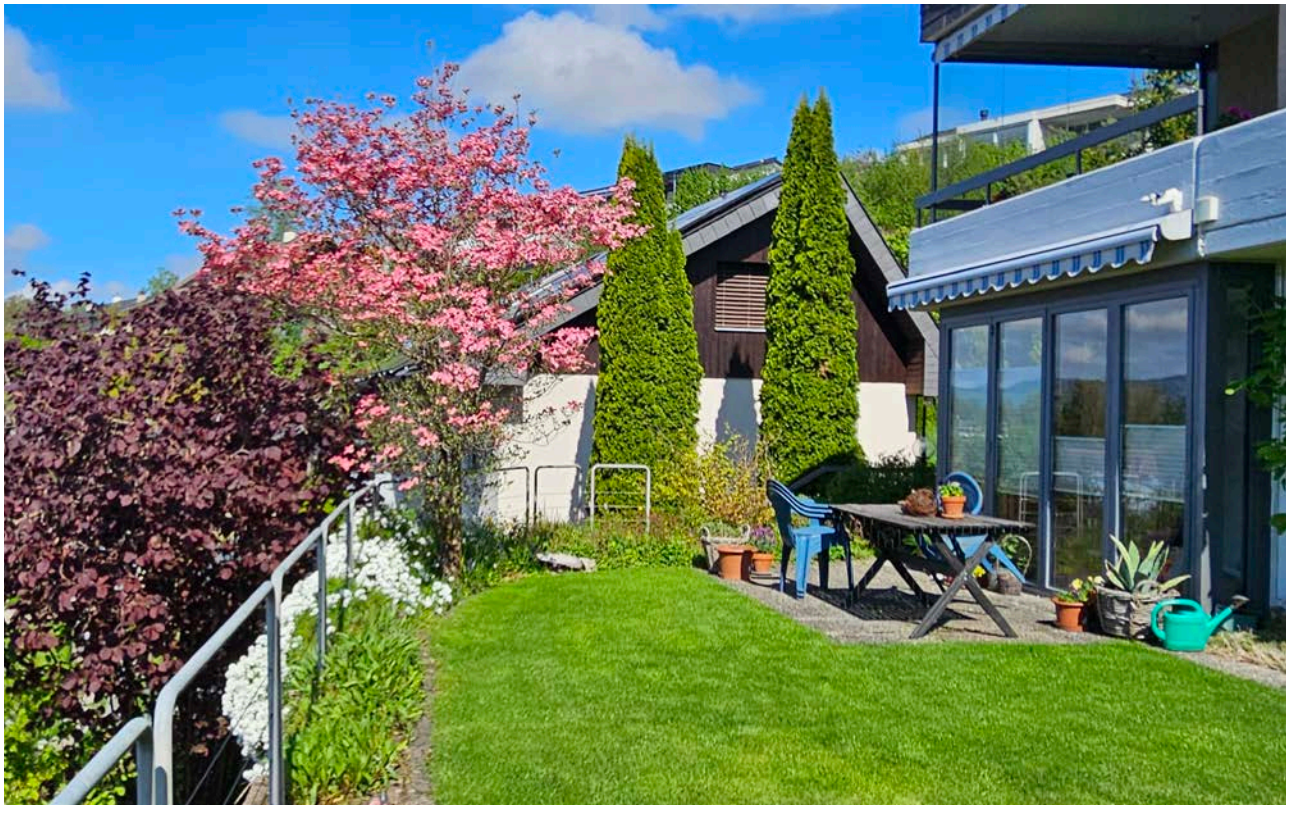




Zugang und Sitzplatz Einliegerwohnung

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





EG: Wohnen mit Cheminée und Eckbalkon

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





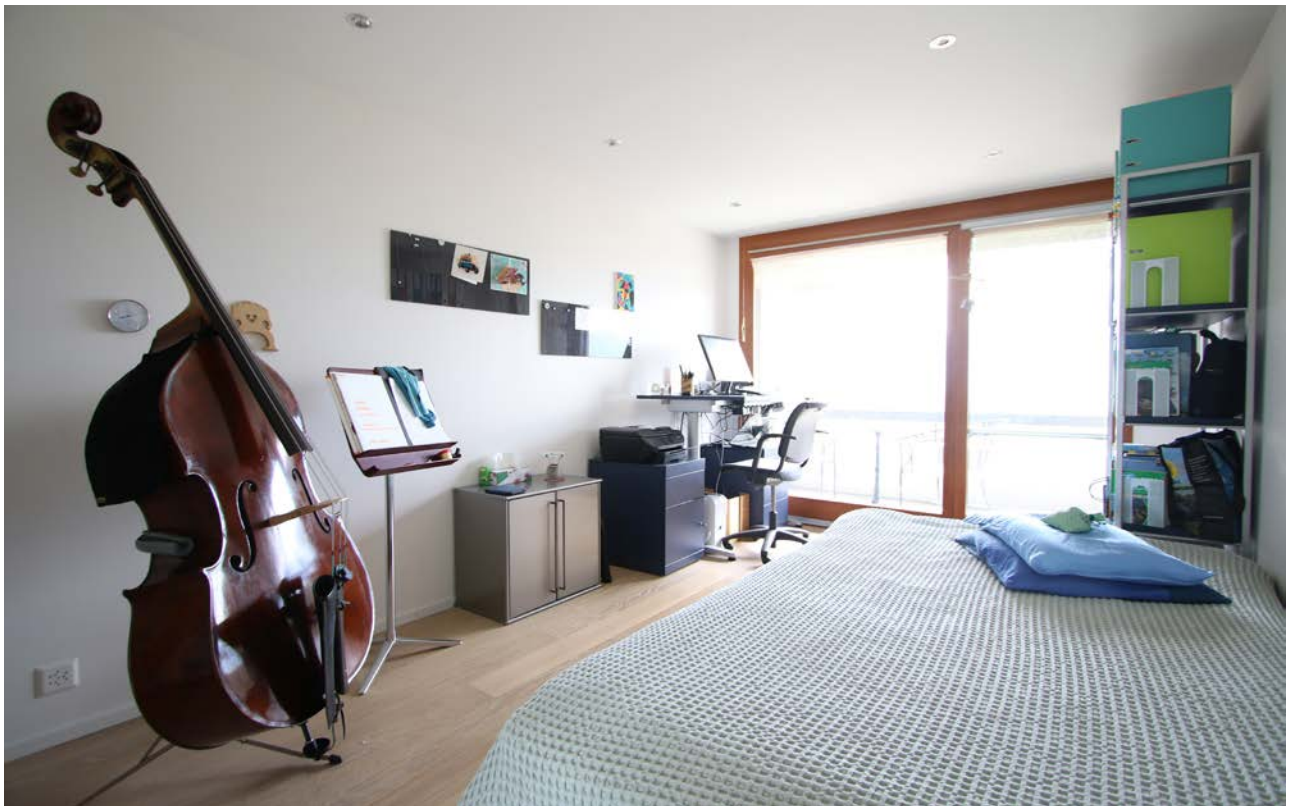
EG: Essplatz vor offen gestalteter Küche

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



EG: Zimmer / Bad / Küche

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg







EG-Balkon / Dachzimmer mit Balkon

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





DG: Offene Galerie / Zimmer / Toilette

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg







Soussol: Eindrücke Einliegerwohnung

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg







Weitere Eindrücke Soussol / Einstellhalle

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg









Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Grundbuch	Steffisburg 1-Gbbl.-Nr. 856 (DEFH-Hälfte) Kopie Grundbuchauszug beiliegend
Relevante GB-Auszüge	4295 (AAP), 4022 (Container), 3177 (Strasse)
Grundstücksfläche	406 m²
Objekt	Doppelhaus-Hälfte mit Einliegerwohnung plus EHP und AAP
Baujahr / Bauzustand	1979 / bestens unterhalten und gepflegt
Flächenangaben	217 m² Bruttogeschossfläche ca. 175 m² Nettowohnfläche total (davon Einliegerwohnung 52 m²) 47 m² Nettonebenraumfläche total 246 m² Nettonutzfläche total
Versicherungssumme GVB	CHF 860`400.00
Amtlicher Wert	CHF 680`110.00 (Liegenschaft inklusive EHP und AAP) CHF 18`300.00 / 3`410.00 (EHP / AAP)
Eigenmietwert	CHF 16`290.00 / 19`070.00 (Kanton/Bund)
Steuersätze	Staat/Gemeinde 3.025/1.62 Einheiten Liegenschaftssteuer 1.2‰ vom amtlichen Wert
Heizen/Strom 2024	CHF 3`920.20 (inkl. Einliegerwhg. / exkl. Serviceabos) CHF 645.90 (abzüglich Solarstromverkauf an NetZulg)
Verkaufspreise	**CHF 1`375`000.00 DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung** **CHF 40`000.00 EHP plus Zusatzfläche und Lagerraum** **CHF 15`000.00 Aussen-Autoabstellplatz**
Übernahme	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Absprache möglich.
Kaufkosten	Die Beurkundungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Copyright©
Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Läderach Weibel Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden, noch zu kommerziellen Zwecken verwendet werden.

Anmerkung/Verbindlichkeit
Diese Dokumentation ist weder ein Bestandteil des Kaufvertrages noch für den Abschluss von Verkäufen verbindlich, zudem besteht keine Gewähr auf Richtigkeit oder Verbindlichkeit des Inhaltes. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Hinweis zu den Grundriss-Zeichnungen inklusive Massangaben:
Diese sind als Anlageskizze gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf
Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun

Grundbuchauszug DEFH-Hälfte Gbbl-Nr. 856 (S 1/2)

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Liegenschaft Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/856

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	856
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH700935944640
Grundstücksfläche	406 m²
Grundbuchpläne	2250

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Walki
Ortsname	Steffisburg

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	53 m²
Gartenanlage	249 m²
Gebäude	104 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1431206	Wohnhaus Walkeweg 19f, 3612 Steffisburg	104 m²	104 m²

Flächenanteile SDR
Keine

Bemerkungen AV
Keine

Dominierte Grundstücke

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4295	2/12	23.07.2002	025-2002/4078/0
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4022	1/27	28.08.2001	025-2001/4747/0
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3170	1/12	25.09.1979	025-1979/4349/0

Bemerkungen Grundbuch
Keine

Selbstständige und dauernde Rechte
Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Grundbuchauszug DEFH-Hälfte Gbbl-Nr. 856 (S 2/2)

DEFH-Hälfte mit AAP und 1½ EH-Plätze • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
20.12.1983	025-1983/5744/0	L	Fusswegrechte, ID 1999/016247 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3162
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Benutzungsrechte, ID 1999/020856 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Abstellraum, ID 1999/020857 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/020858 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Benutzungsrechte, ID 1999/020861 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3166
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Luftschutzkeller, ID 1999/020873 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3171
20.12.1983	025-1983/5744/0	L	Leitungsrechte, ID 2000/006102 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3162 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3163 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3164 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3166 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3167 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3168 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3170 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3171 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3172 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3173 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3174
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Leitungsrechte, ID 2000/006102 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3162 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3163 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3164 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3166 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3167 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3168 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3170 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3171 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3172 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3173 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3174 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4022 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4281
11.01.2019	035-2019/233/0	L	Nutzniessung, ID 2019/000100 z.G. Eigentümerin z.G. Eigentümer

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Läderach Weibel



«Im Zentrum steht für uns die Kundenzufriedenheit»

Die Läderach Weibel Immobilien AG:

baut, verkauft, vermietet + bewirtschaftet Immobilien.

berät Sie individuell, unbürokratisch und persönlich in Planung, Bau, Verkauf, Finanzierung, Altersvorsorge, Bewirtschaftung, Anlagen, Verkauf und Promotion im Immobilienmanagement.

bietet / findet Finanzierungs-Lösungen, massgeschneiderte und qualitätsvolle Lösungen im Bereich Zwischenfinanzierung von Wohneigentum.

Läderach Weibel Immobilien AG | Bleichestrasse 10 | 3600 Thun
T 033 225 38 80 | urs.heggli@laederachweibel.ch | www.laederachweibel.ch

SVIT BERN