25
08

Dornhaldestrasse 2

3627 Heimberg



Tel.: 033 676 00 93 | info@allenbach-immobilien.ch | Hauptstrasse 34, 3713 Reichenbach i.K

WILLKOMMEN

allenbach immobilien GmbH
Hauptstrasse 34
3713 Reichenbach i.K.
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

Liebe Interessierte

Es freut uns, Ihnen die Dokumentation zur Entwicklung Lebensraum „Sternen“ überreichen zu dürfen und Ihnen einen ersten Einblick in ein Objekt zu ermöglichen, welches mit seiner Charakteristik für zeitgemässes Wohnen, Arbeiten und Leben steht.

Ein neues Eigenheim zu beziehen gehört zu einem der grössten Ereignissen, die wir in unserem Leben als Meilenstein kennzeichnen. Es symbolisiert einen neuen Lebensabschnitt von Ruhe und Geborgenheit.

Die Grundsätze unseres Schaffens beruhen auf Familie, Regionalität und Nachhaltigkeit. Heutige Wohn-Bedürfnisse und Anforderungen sind zentral in jedes unsere Projekte miteinbezogen und finden sich auch im Lebensraum „Sternen“ wieder.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Joel Allenbach und Team



allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

HEIMBERG

Heimberg liegt mit seinen rund 7'000 Einwohnern in der Region Thun an einer wirtschaftlich guten und landschaftlich ausgewogenen Lage. Die Gemeinde befindet sich vor den Toren des Berner Oberlands und ist ein idealer Ausgangspunkt, um zu den berühmten Bergsport- und Naherholungsgebiete der schweizer Alpenregion, aber auch in die schönen Altstädte von Thun und Bern zu gelangen.

Die Infrastruktur von Heimberg ist in vieler Hinsicht ausgezeichnet und bietet, mit seinen zahlreichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, tolle Angebote für Alltag, Sport und Freizeit. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Fitnesscenter finden sich in unmittelbarer Umgebung zum Sternen.

Was ist wo?

1	**Ihr neues Zuhause**
2	Bahnhof
3	Gemeindeverwaltung
4	Bank
5	Schule
6	Kindergarten
7	Bäckerei
8	Kirche
9	Altersheim
10	Restaurant
11	Sport, Freizeit
12	Hallenbad
13	Fussballplatz
14	Kinderspielplatz


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

LEBEN



Für **Mich** und die **Familie**...

Die direkte Umgebung bietet eine Vielzahl an sportlichen sowie kulturellen Freizeitmöglichkeiten

Für die **Erholung**...

Nebst dem urbanen Leben von Thun, bietet Heimberg mit seiner ländlich geprägten Umgebung viele Rückzugsorte zur Erholung.

Gute **Infrastrurktur**...

In Heimberg erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Bahnhof, Bäckerei, Gastronomie und Fitnessangebote bequem zu Fuss. Die STI-Buslinie und der Zug bieten eine direkte Verbindung nach Thun. Zwei Autobahnanschlüsse an die A6 sorgen zudem für eine optimale Verkehrsanbindung.

allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

LIEGENSCHAFT

Die Überbauung liegt nordwestlich des Dorfzentrums von Heimberg und ist nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Viele Einrichtungen im Zentrum von Heimberg sind innerhalb wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Nebst allen grossen Detail-händlern finden Sie auch eine Vielzahl an kleinen regionalen Geschäften.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind die Städte Thun und Bern schnell erreichbar. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer optimalen Verkehrsanbindung: Die beiden nahegelegenen Anschlüsse an die A6 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen.

Heimberg bietet somit den optimalen Mix eines Dorfes mit allen Vorzügen für Familien, Berufstätige und Pensionäre.

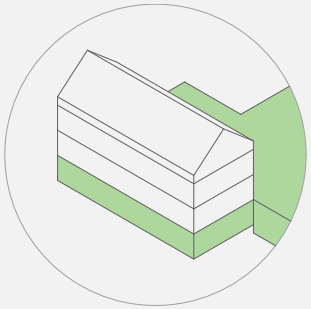


UMGEBUNGSPLAN



allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

UNTERGESCHOSS



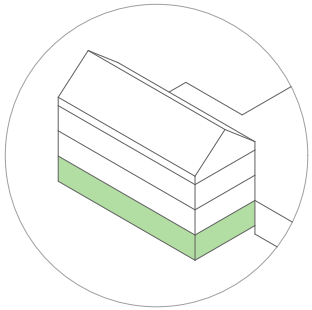
allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

Wohnung 1 | Haus 1

3.5-Zimmer

Nettowohnfläche:	115.0	m^2
Kellerfläche (in Wohnung):	14.3	m^2
Aussenbereich:	25.2	m^2

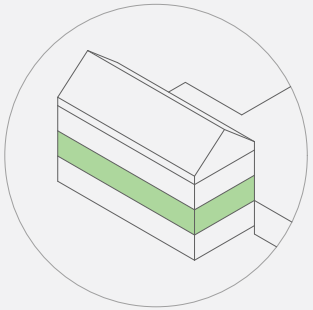
UNTERGESCHOSS



Besonderheiten

grosszügige Zimmer
offenes Wohnen
Reduit mit Waschturm
gedeckter Sitzplatz

allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93



Wohnung 2 | Haus 1

5.5-Zimmer

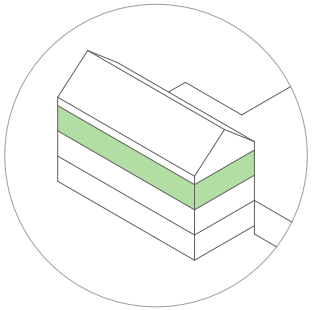
Nettowofläche:	116.3	m²
Kellerfläche:	15.5	m²
Aussenbereich:	23.4	m²

ERDGESCHOSS

Besonderheiten

grosszügige Zimmer
offenes Wohnen
Wasschturm
gedeckter Sitzplatz

allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

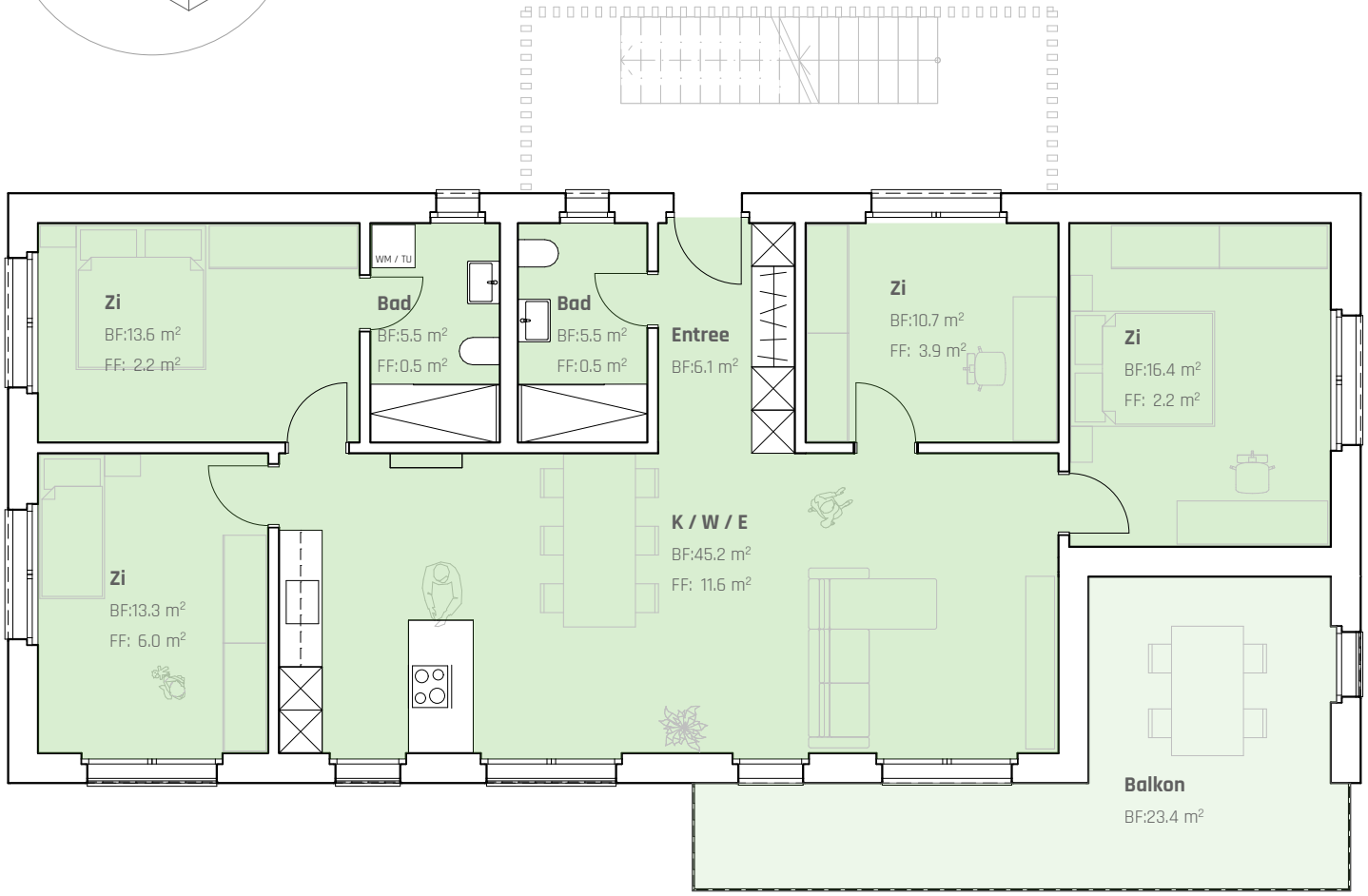


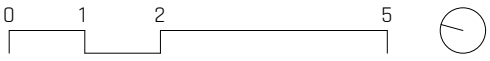
Wohnung 3 | Haus 1

5.5-Zimmer

Nettowohnfläche:	116.3	m²
Kellerfläche:	12.5	m²
Aussenbereich:	23.4	m²

OBERGESCHOSS



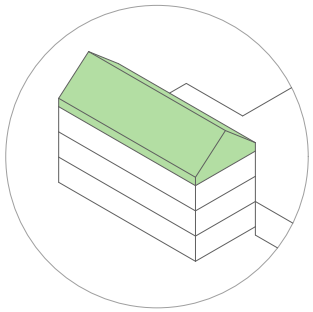


Besonderheiten

grosszügige Zimmer
offenes Wohnen
Waschturm
gedeckter Sitzplatz



allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

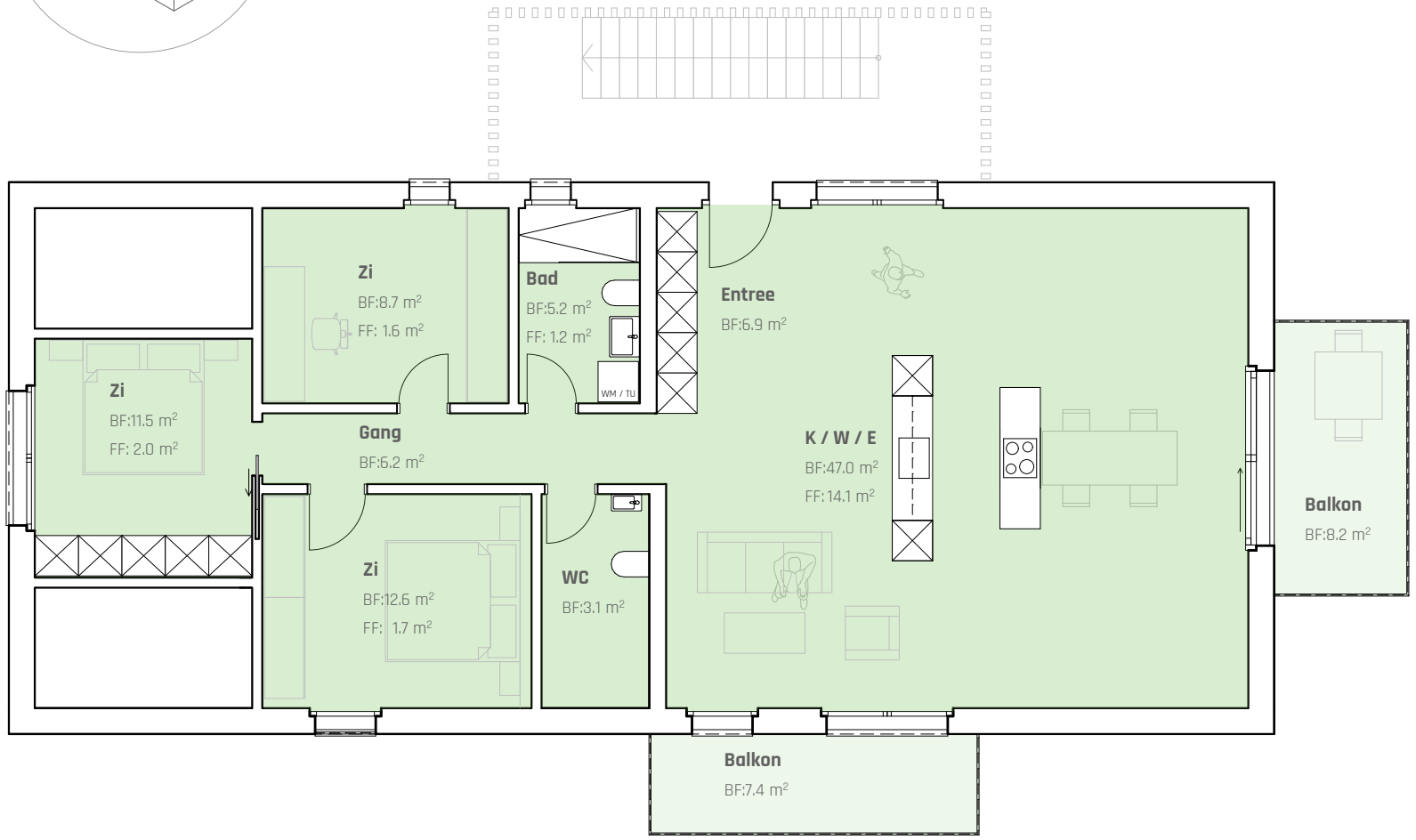


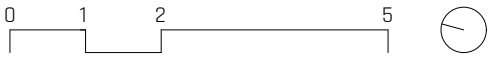
Wohnung 4 | Haus 1

4.5-Zimmer

Nettowohnfläche:	101.2	m²
Kellerfläche:	12.0	m²
Aussenbereich:	15.6	m²

DACHGESCHOSS





Besonderheiten

grosszügige Zimmer
offenes Wohnen
Waschturm
Panoramablick





allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

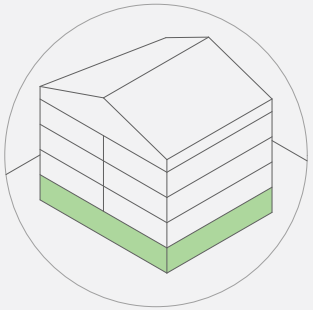
Zwischengeschoss Haus 2

Disporäume

Kellerräume

Veloabstellplätze

ZWISCHENGESCHOSS



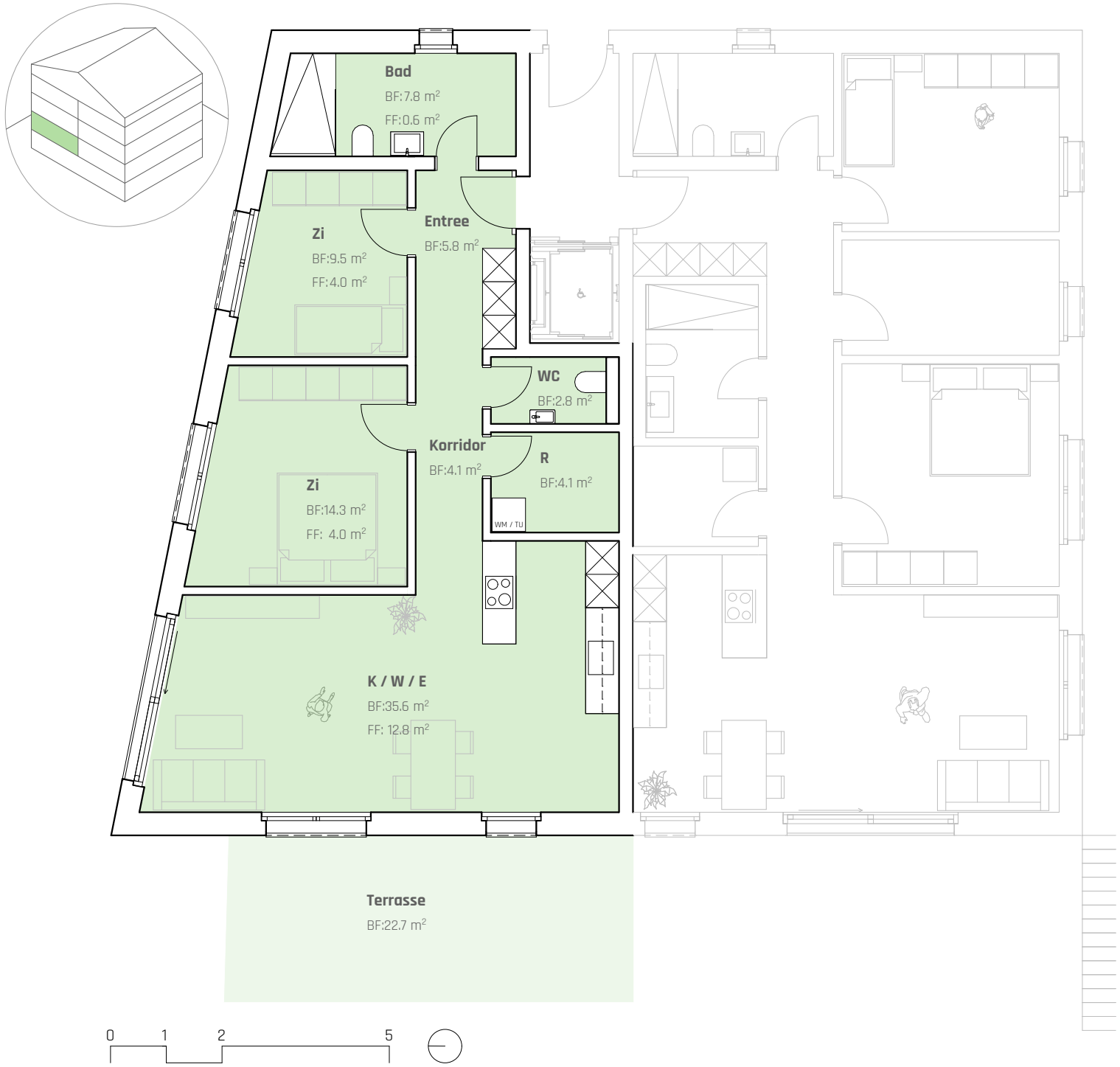
allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

Wohnung 5 | Haus 2

3.5-Zimmer

Nettowohnfläche:	84.0	m²
Kellerfläche:	16.0	m²
Aussenbereich:	22.7	m²

ERDGESCHOSS



Besonderheiten

grosszügige Zimmer
offenes Wohnen
Reduit mit Waschturm

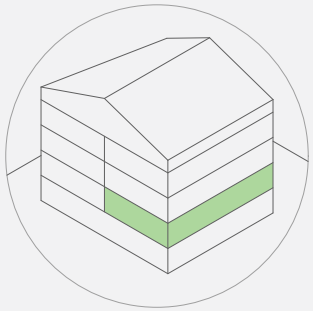
allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

Wohnung 6 | Haus 2

4.5-Zimmer

Nettowohnfläche:	98.4	m²
Kellerfläche:	10.4	m²
Aussenbereich:	24.2	m²

ERDGESCHOSS





Besonderheiten

grosszügige Zimmer

offenes Wohnen

Reduit mit Waschturm

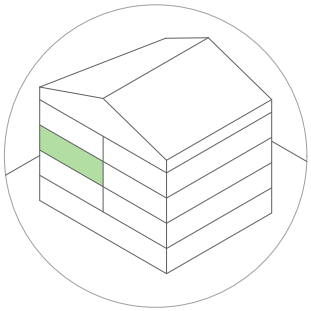
allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

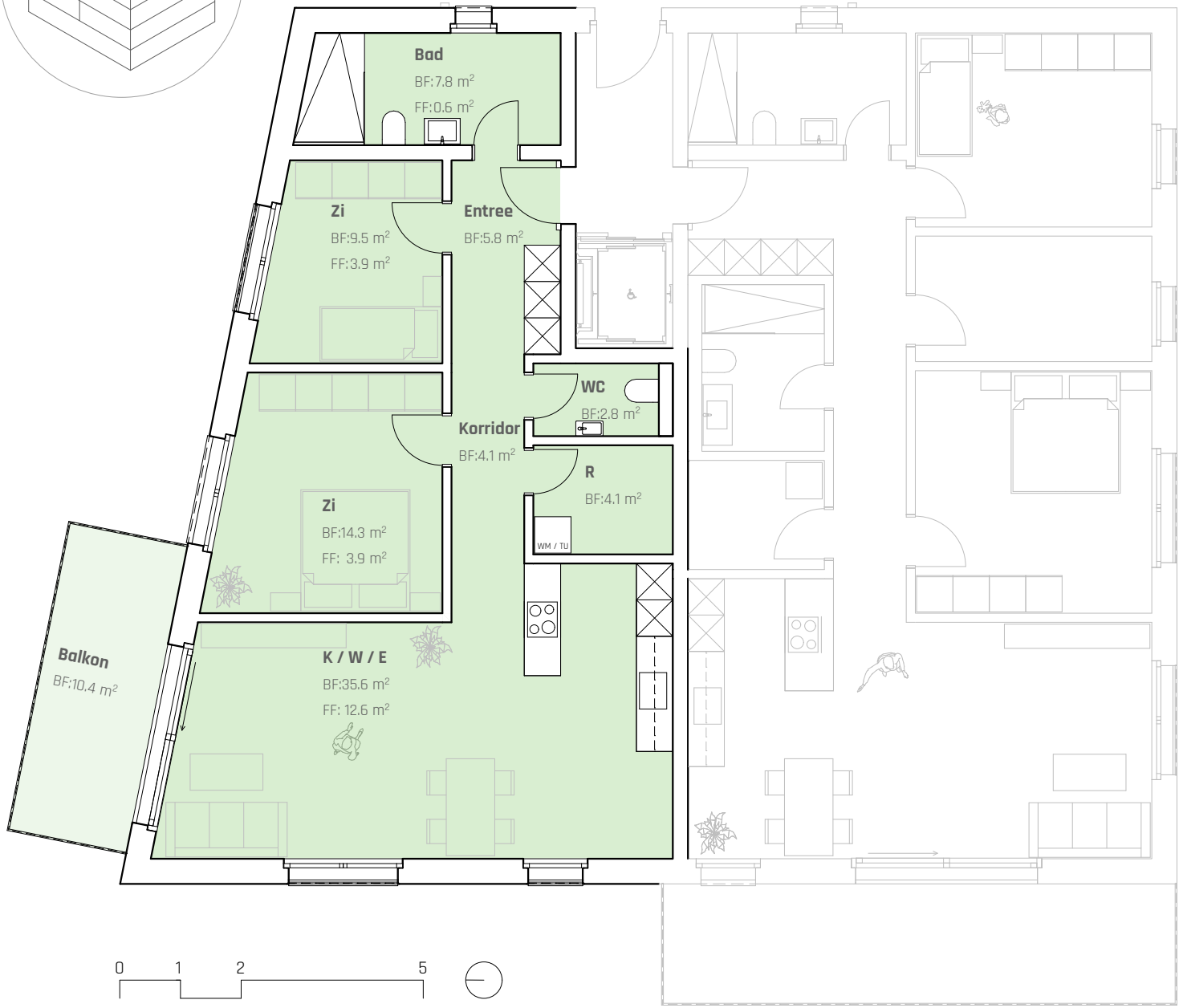
Wohnung 7 | Haus 2

3.5-Zimmer

Nettowohnfläche:	84.0	m²
Kellerfläche:	11.3	m²
Aussenbereich:	14.6	m²

1. OG | OBERGESCHOSS





Besonderheiten

grosszügige Zimmer
offenes Wohnen
Reduit mit Waschturm

allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

Wohnung 8 | Haus 2

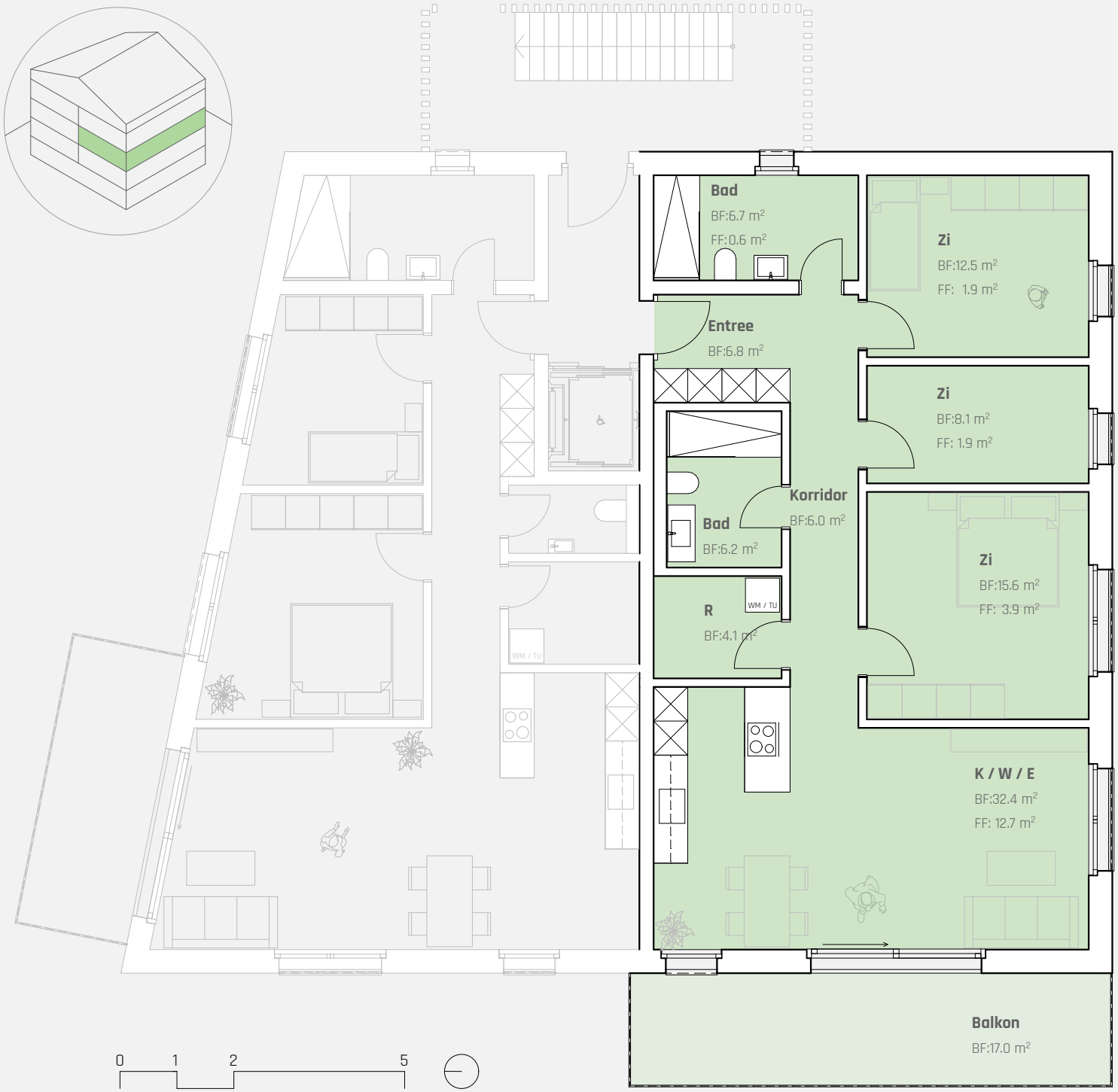
4.5-Zimmer

Nettowohnfläche:	98.4	m²
Kellerfläche:	12.7	m²
Aussenbereich:	17.0	m²

1. OG | OBERGESCHOSS

Besonderheiten

grosszügige Zimmer
Reduit mit Waschturm
offenes Wohnen





allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

Wohnung 9 | Haus 2

3.5-Zimmer

Nettowohnfläche:	84.0	m²
Kellerfläche:	10.2	m²
Aussenbereich:	14.6	m²

2. OG | OBERGESCHOSS



Besonderheiten

grosszügige Zimmer
offenes Wohnen
Reduit mit Waschturm
Panoramablick

allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

Wohnung 10 | Haus 2

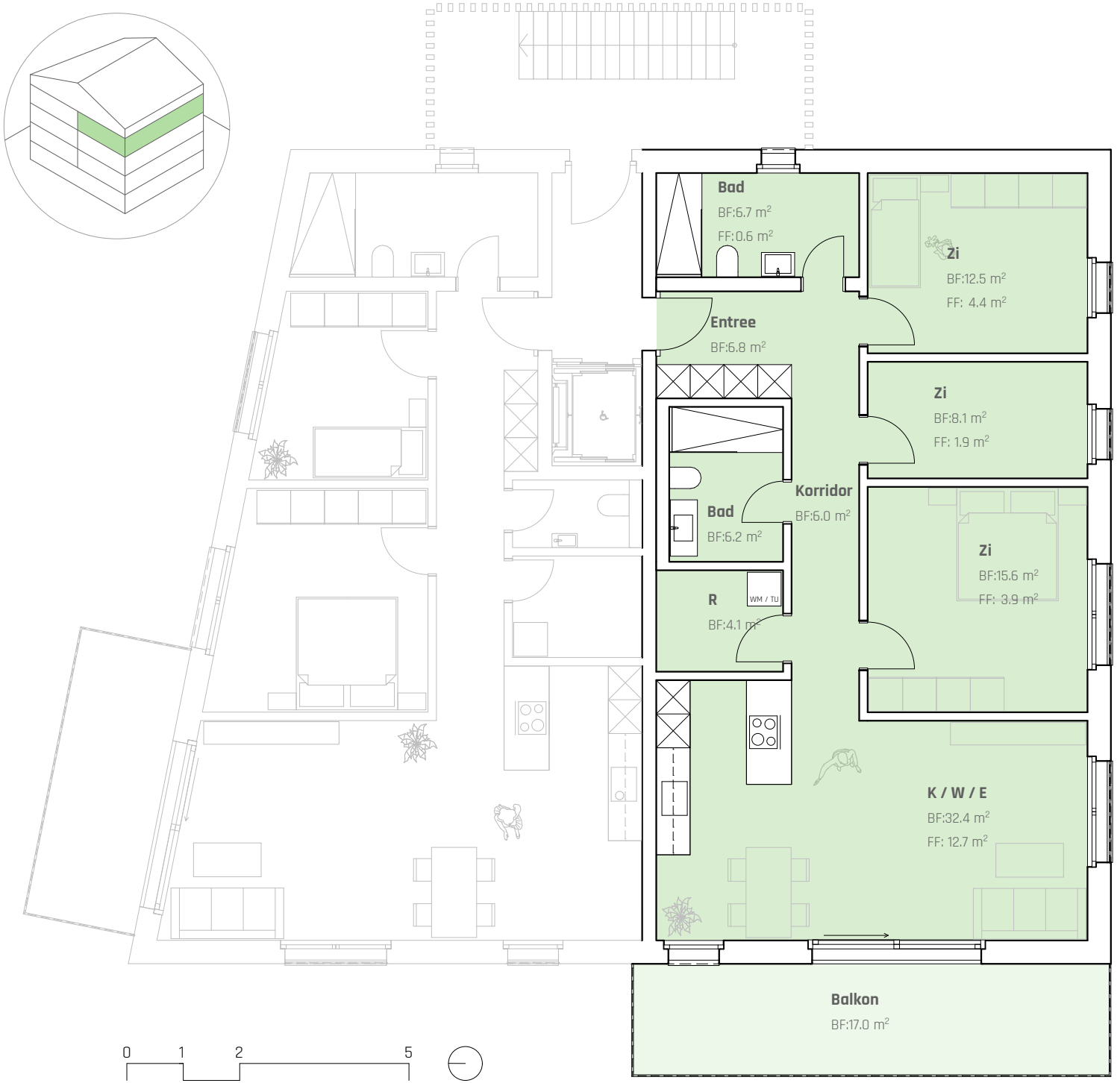
4.5-Zimmer

Nettowohnfläche:	98.4	m²
Kellerfläche:	10.5	m²
Aussenbereich:	17.0	m²

2. OG | OBERGESCHOSS

Besonderheiten

grosszügige Zimmer
offenes Wohnen
Reduit mit Waschturm
Panorama



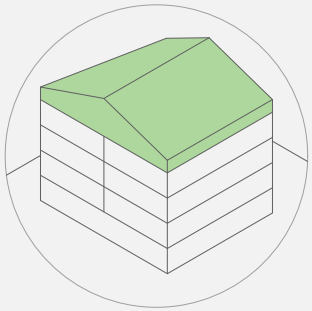
allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

Wohnung 11 | Haus 2

4.5-Zimmer

Nettowohnfläche:	160.0	m²
Kellerfläche:	14.3	m²
Aussenbereich:	11.3	m²

DACHGESCHOSS



Besonderheiten

grosszügige Zimmer
Reduit mit Waschraum
Panoramablick
gedeckter Sitzplatz
offenes Wohnen

Reserviert

WEGLEITUNG ZUM KAUF

Schön haben Sie Interesse daran, Ihr neues Zuhause an der Dornhaldestrassse 2 in 3627 Heimberg zu erwerben.
Gerne stehen wir Ihnen zur Seite und zeigen auf, was es zu berücksichtigen gibt.

1. Kaufabsicht

Bestellen Sie bei uns die Unterlagen zuhanden einer finanzierenden Schweizer Bank. Gerne sind wir Ihnen bei der Suche nach einer vorteilhaften Hypothek behilflich.

2. Finanzierung

Geschwindigkeit entscheidet:
Bestätigen Sie uns kurz schriftlich Ihr Interesse mit einer Finanzierungs-bestätigung.

3. Reservation / Depotzahlung

Vor der Beurkundung des Kaufvertrags hat die Käuferschaft bereits eine unverzinsliche Anzahlung (Reservationsgebühr) von CHF 30'000.- einbezahlt, welche am Kaufpreis berücksichtigt wird.

4. Kaufvertrag

Vereinbaren Sie einen Termin mit uns, wir werden gemeinsam zuhanden des beurkundenden Notariats den Auftrag zur Ausarbeitung eines Kaufvertragsentwurfes ausfüllen und unterschreiben. Zu diesem Zeitpunkt
werden wichtige Details wie Bezugstermin und notarielle Beurkundung geklärt.

5. Beurkundung

Das beauftragte Notariat stellt allen beteiligten Parteien einen Kaufvertragsentwurf zu, welcher nun überprüft und überarbeitet werden kann.
Der Kauf startet anschliessend mit der öffentlichen Beurkundungsrechtskraft und die Wunschimmobilie gehört Ihnen.

6. Gebühren und Steuern

Die Kosten für eine Beurkundung sowie die Eintragung in das Grundbuchamt werden von der Käuferschaft getragen. Die Gebühren betragen ca. 1% des Kaufpreises.

Zusätzlich ist die Handänderungssteuer in Höhe von 1.8% des Kaufpreises ebenfalls durch die Käuferschaft zu begleichen.
Für die ersten CHF 800'000.00 des Kaufpreises entfällt diese Steuer, sofern die erworbene Wohnung ab Bezug während mindestens zwei Jahren ausschliesslich und ununerbrochen von der Käuferschaft selbst bewohnt wird.

allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

AUSBAUBESCHRIEB

Rohbau und Tragkonstruktion

Massivbauweise. Aussenwände, Wohnungstrennwände und Liftwände.
Wohnungsinnenwände: Backsteinmauerwerk, Stahlbeton oder Leichtbauwände.
Aussenwände: Backsteinmauerwerk oder Stahlbeton.
Attika: Elementbauweise in Holz

Werkleitung

Alle nötigen Schmutzwasser- und Sauberwasserleitungen aus Kunststoffrohren. Anschlüsse gemäss den gültigen Normen. Anschluss der Wasser-, Strom- Internet- und TV-Leitungen gemäss Vorschriften der Gewerke.

Gebäudehülle

Fassade
Aussen Verkleidung: Offene Holzfassade mit grünen farbelementen.

Dachkonstruktion
Satteldach mit gesetzten Ziegeln. Der Ortgang und die Traufe besteht aus Holz. Traufrinne und Fallrohr aus Chronstahl.

Solaranlage
Die Photovoltaikanlage auf dem Dach bleibt im Eigentum der A3 Architekten. Der erzeugte Solarstrom wird den Wohnungseigentümern zu attraktiven Konditionen angeboten.

Fenster
Fenster und Fenstertüren sowie Hebeschieberfronten aus Holz und Metall mit Wärmeschutzverglasung 3-fach isoliert. Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

Sonnenschutz
Lamellenstoren in sämtlichen Schlafräumen und Nebenräumen mit Elektroantrieb. Sonnenmarkise in Wohnräumen mit Elektroantrieb.

Balkone
Betonkonstruktion mit Metallgeländer gemäss den gültigen Normen.

Terrassen
Zementplatten auf Stelzlager verlegt, Metallgeländer gemäss den gültigen Normen.

AUSBAUBESCHRIEB

Innenausbau

Elektroanlagen
Gemäss Elektroplan Architekt.

Heizungsanlage
Fussbodenheizung mit Raumthermostaten in allen beheizten Räumen. Nebenräume wie Bad oder Reduit ohne Raumthermostate. (Ablesung Wärmezähler zentral in Technikraum.)

Lüftungsanlage
Gefangenen Sanitärraume werden über Dach entlüftet. Die Kellerräume werden mit einer Zeitschaltung, mechanischen Lüftungsanlage ausgerüstet, welche die Luft zusätzlich entfeuchtet.

Sanitärapparate
Als Grundlage dient die Offerte des Apparatelieferanten.

Bäder
Als Grundlage dient die Offerte des Apparatelieferanten.

Waschturm
Als Grundlage dient die Offerte des Apparatelieferanten.

Nasszellen
Als Grundlage dient die Offerte des Apparatelieferanten.

Lift
Alle Geschosse im Haus 2 sind mit einem rollstuhlgängigen Lift erschlossen und erreichbar. Im Haus 1 ist kein Lift vorhanden.

Küche
Als Grundlage dient die Offerte des Lieferanten.

Garderobe
Als Grundlage dient die Offerte des Lieferanten. Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

Innentüren
Raumhohe Zimmertüren mit Futter und Verkleidung. Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

Einstellhalle
Moderne Einstellhalle mit Autoaufzug (ohne Rampe), privaten Kellerabteilen und Disporäumen. Dank vormontierter Flachbandverkabelung können Ladestationen für Elektrofahrzeuge bei Bedarf einfach nachgerüstet werden.



KAUF EIGENTUMSWOHNUNG

Möchten Sie Ihren Traum vom Wohneigentum in Heimberg realisieren? In unseren Beratungsgesprächen gehen wir auf Ihre individuellen Bedürfnisse ein und bieten massgeschneiderte Lösungen.

Eigenkapital

Der Anteil des Eigenkapitals stellt beim Liegenschaftserwerb oft eine Hürde dar. Verlangt wird, dass Eigenheimerwerbende mindestens 20% der Kaufsumme selbst aufbringen. Die restlichen 80% werden durch den Hypothekarkredit finanziert. Die selbst aufzubringenden 20% an Eigenmitteln können in Form verschiedener Geldquellen wie Sparguthaben, Säule 3a-Gelder, Schenkungen etc. eingebracht werden.

Tragbarkeit

Bei der Tragbarkeit gilt die Regel, dass die jährlichen Kosten nicht mehr als einen Drittel des Einkommens betragen dürfen. Zu den jährlichen Kosten gehören nebst dem Hypothekarzins auch die Amortisation sowie die Nebenkosten. Bei uns werden in der Tragbarkeitsrechnung nicht die aktuellen Zinssätze für die Hypothek eingesetzt, sondern ein Durchschnittswert von 4.5% für die 1. und 5.5% für die 2. Hypothek. So stellen wir sicher, dass sich unsere Kundinnen und Kunden ihre Immobilie auch bei steigenden Zinsen leisten können.

Amortisation

Eine Hypothek wird durch jährliche Zahlungen amortisiert. Diese werden je nach Höhe und Belehnungsausmass der Hypothek vereinbart. In der Regel sind pro Jahr 1 – 2% der Schuldsumme zurückzuzahlen. Die Abzahlungen leisten die Kunden wahlweise entweder direkt auf die Hypothek oder indirekt auf das Vorsorgekonto AEK 3a RENDITA. Bei Erwerbstätigkeit und selbstgenutztem Wohneigentum empfehlen wir aus steuerlichen Gründen die indirekte Amortisation.

AEK BANK 1826



Vereinbaren Sie einen Termin wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme:

AEK BANK 1826
Frau Lilian Graf
Hofstettenstrasse 2
3600 Thun

Tel. 033 227 32 35
lilian.graf@aekbank.ch

allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

Finanzierungsbeispiel

3.5-Zimmer-Eigentumswohnung (84m²) im EG mit einem Einstellhallenplatz	CHF	715'000.00
20% Eigenkapital	CHF	143'000.00
80% Hypothek AEK Bank	CHF	572'000.00
Belastung mit aktuellem Zinssatz:		
Hypothekarzins Hypothek AEK Bank (5 Jahre fest zu 1.60%,Stand per 22.06.2026)	CHF	9'152.00
Jährliche Amortisation (i.d.R. innert 15 Jahren auf 2/3 des Kaufpreises)	CHF	6'200.00
Jährliche Nebenkosten /Unterhalt (0.7% des Kaufpreises)	CHF	5'005.00
Total Belastung pro Jahr	CHF	20'357.00
Total Belastung pro Monat	CHF	1'697.00
Kalkulatorische Tragbarkeit:		
Hypothekarzins 1. Hypothek	CHF	21'558.00
Hypothekarzins 2. Hypothek	CHF	5'113.00
jährliche Amorisation	CHF	6'200.00
jährliche Nebenkosten /Unterhalt	CHF	5'005.00
Total kalkulatorische Belastung pro Jahr	**CHF**	**37'876.00**
Notwendige Jahreinkommen brutto	**CHF**	**114'776.00**

Die Amortisationen für selbstgenutztes Wohneigentum können auch indirekt über ein Säule 3a Konto bei unserer Bank erfolgen. Erfahren Sie mehr über unsere Liegenschaftsfinanzierungsmodelle und vereinbaren Sie einen Termin für ein persönliches Beratungsgespräch. Unseren Hypothekarrechner sowie zahlreiche Tipps zur Eigenheimfinanzierung finden Sie unter: aekbank.ch/wohneigentum

allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

Es freut uns, haben Sie Ihr neues Zuhause im Wohnraum Sternen gefunden. Diese Anleitung unterstützt Sie in den nächsten Schritten und klärt die wichtigsten Anhaltspunkte.

Kontaktieren Sie uns, um einen Besprechungstermin zu vereinbaren und diese Überbaug persönlich kennenzulernen



Füllen Sie das Interessentenformular aus und reichen Sie eine Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Finanzinstitutes dazu ein.



Ihre Unterlagen werden zusammen mit der Verkäuferschaft überprüft.

Nun haben Sie eine Zusage erhalten.



Reservieren Sie Ihr Traumobjekt.

Zusammen mit der unterzeichneten Reservationsvereinbarung leisten Sie eine Reservationsgebühr in der Höhe von CHF 30'000.-



Mit der Terminvereinbarung zur Verurkundung erhalten Sie den Vorabzug des Kaufvertrags.

Ein wichtiger Meilenstein steht bevor. Die Wohnung wird beim Notariat verurkundet. Herzlichen Glückwunsch!



allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

Mit dem Baustart beginnt die Realisierung der gesamten Wohnanlage.



Ankündigung des definitiven Bezugstermins.



Gerne übergeben wir Ihnen die Schlüssel.



Viel Spass beim Einleben!



BERATUNG UND VERKAUF

allenbach immobilien - regional verbunden und mit viel Enagement.

Ihre Bedürfnisse stehen im Vordergrund.
Deshalb begleiten und beraten wir Sie zu allen Themen rund um Ihren Immobilienkauf persönlich.



Rolf Allenbach
Geschäftsführer



Joel Allenbach
Verkauf



Cédric Allenbach
Bauherrenvertretung



Marianne Allenbach
Käuferberatung

allenbach immobilien GmbH
info@allenbach-immobilien.ch
Tel.: 033 676 00 93

Verkaufsbedingungen

Die allenbach immobilien GmbH ist exklusiv mit dem Verkauf der in dieser Dokumentation beschriebenen Immobilie beauftragt. Sämtliche Verhandlungen, Besichtigungen und Anfragen sind ausschliesslich über unser Büro zu führen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt. Sie dienen ausschliesslich der Information und stellen weder eine rechtliche Grundlage für den Kaufvertrag noch eine verbindliche Zusicherung im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) dar. Änderungen der Inhalte und Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Verkauf der Immobilie erfolgt grundsätzlich zum ausgeschriebenen Preis an die Partei, die ein verbindliches Angebot abgibt. Sollten mehrere Angebote eingehen, behält sich der Auftraggeber das Recht vor, ein Bieterverfahren einzuleiten oder die Immobilie an den Höchstbietenden zu verkaufen. Ein Verkauf an eine andere Partei oder Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Jegliche Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen. Der Käufer wird aufgefordert, alle relevanten Informationen selbstständig zu überprüfen.

Änderungen der Verkaufsbedingungen sowie der Preis sind jederzeit möglich. Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Impressum

Textlicher Inhalt, Logos, Dokumentation

allenbach immobilien Gmbh, Reichenbach i.K I AEK Bank, Thun

Grafiken und Fotos:

allenbach immobilien, Reichenbach i.K. I AEK Bank, Thun

Copyright © 2026, allenbach immobilen GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

Diese Verkaufsdokumentation sowie alle enthaltenen Informationen, Texte, Bilder und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt. Jede Vervielfältigung, Weitergabe oder Verwendung der Inhalte, ganz oder teilweise, ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Herausgebers nicht gestattet.

allenbach immobilien

Hauptstrasse 34, 3713 Reichenbach i.K. | info@allenbach-immobilien.ch | Tel.: 033 676 00 93