

**Attraktive 4½-Zimmer-Gartenwohnung**  
**Asylstrasse 37, 3700 Spiez**



**Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 570'000.00**  
**Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 27'000.00**

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Bettina Zürcher-Ruchti  
Telefon 033 227 44 01 | [bettina.ruchti@ruchtitreuhand.ch](mailto:bettina.ruchti@ruchtitreuhand.ch)  
[www.ruchtitreuhand.ch](http://www.ruchtitreuhand.ch)



## Inhaltsverzeichnis

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Lage .....</b>                                | <b>3</b>     |
| 1.1. Makrolage (Ortschaft, Umgebung).....           | 3            |
| 1.2. Mikrolage (objektspezifisch).....              | 4            |
| 1.3. Situationsplan .....                           | 5            |
| <b>2. Objektbeschreibung.....</b>                   | <b>6</b>     |
| <b>3. Fotos .....</b>                               | <b>7-11</b>  |
| <b>4. Grundrissplan .....</b>                       | <b>12-13</b> |
| <b>5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen .....</b> | <b>14</b>    |
| <b>6. Grundbuchauszüge .....</b>                    | <b>15-19</b> |



## 1. Lage

### 1.1. Makrolage (Ortschaft, Umgebung)

Spiez ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Frutigen-Niedersimmental des Kantons Bern. Sie liegt am Südufer des Thunersees und besteht aus den fünf Bäuerten Spiez, Spiezwiler, Hondrich, Faulensee und Einigen. Über dem See bietet sich von der Niederhornkette bis zu den Berner Alpen ein prächtiges Panorama.

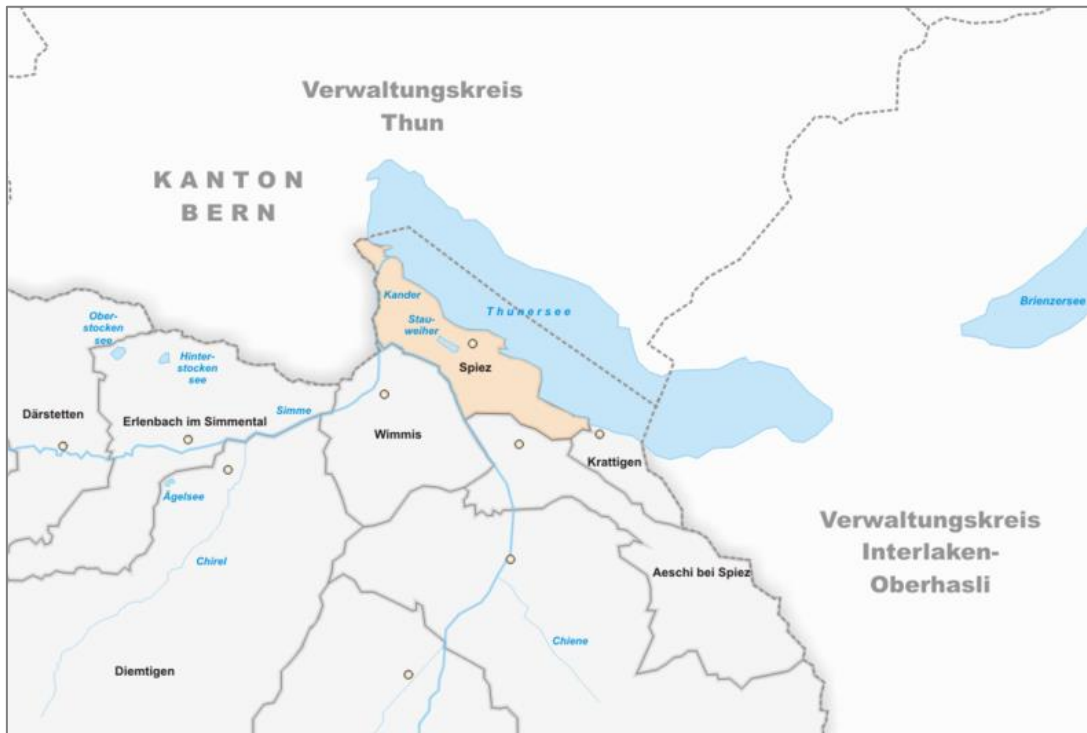


Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 1'678 ha, wovon ca. 400 ha auf Wald und ca. 12 ha auf Reben entfallen. Es liegt auf einer Höhe von 558 m ü. M. (Seehöhe) bis auf 852 m ü. M. (Hondrichhügel).

Einwohner per 31. Dezember 2023: 13'327

Die wundervolle Lage am Thunersee, die vielfältigen Freizeitangebote und das breite Angebot an Dienstleistern im Dorf sorgen für eine hohe Lebensqualität. Spiez ist zentral gelegen und optimal mit dem öffentlichen Verkehr verbunden. Thun ist in nur gerade neun Minuten mit dem Zug erreichbar. Bern liegt 29 und Visp 27 Zug-Minuten von Spiez entfernt.

Viele beliebte Ausflugsziele des Berner Oberlandes (Niesen, Niederhorn, Jungfrauojoch, Schilthorn, Blausee, Briener Rothorn usw.) lassen sich von Spiez aus komfortabel und in wenigen Zug-Minuten erreichen. Die Schiffländte Spiez, als Ausgangspunkt für eine Schiffrundfahrt auf dem Thunersee, ist nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt.







## 1.2 Mikrolage (objektspezifisch)

Warum in der Ferne schweifen, wenn Sie sich zu Hause wie in den Ferien fühlen können! Spiez eignet sich nicht nur als Erholungsgebiet für Gäste, sondern bietet auch für die Einwohner eine hervorragende Lebensqualität.

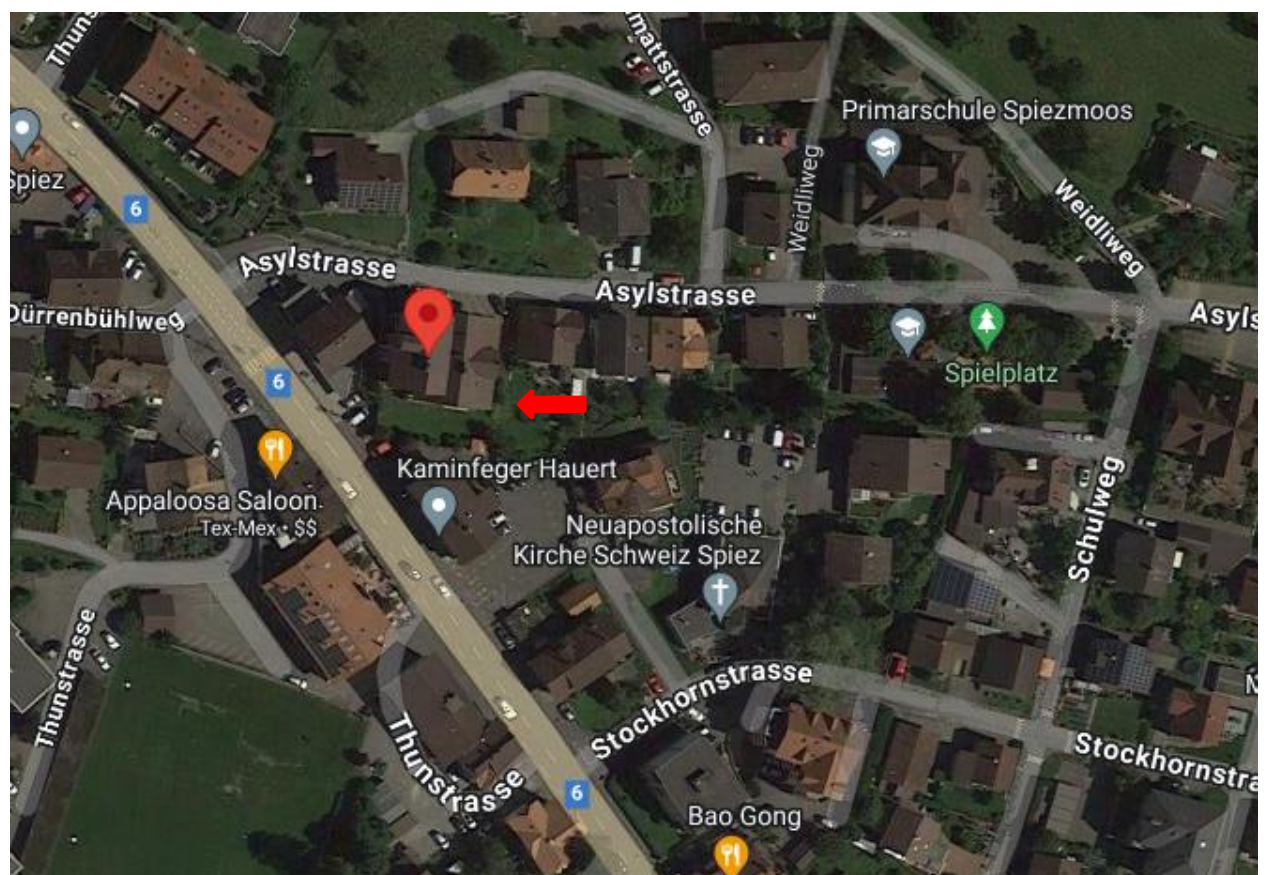
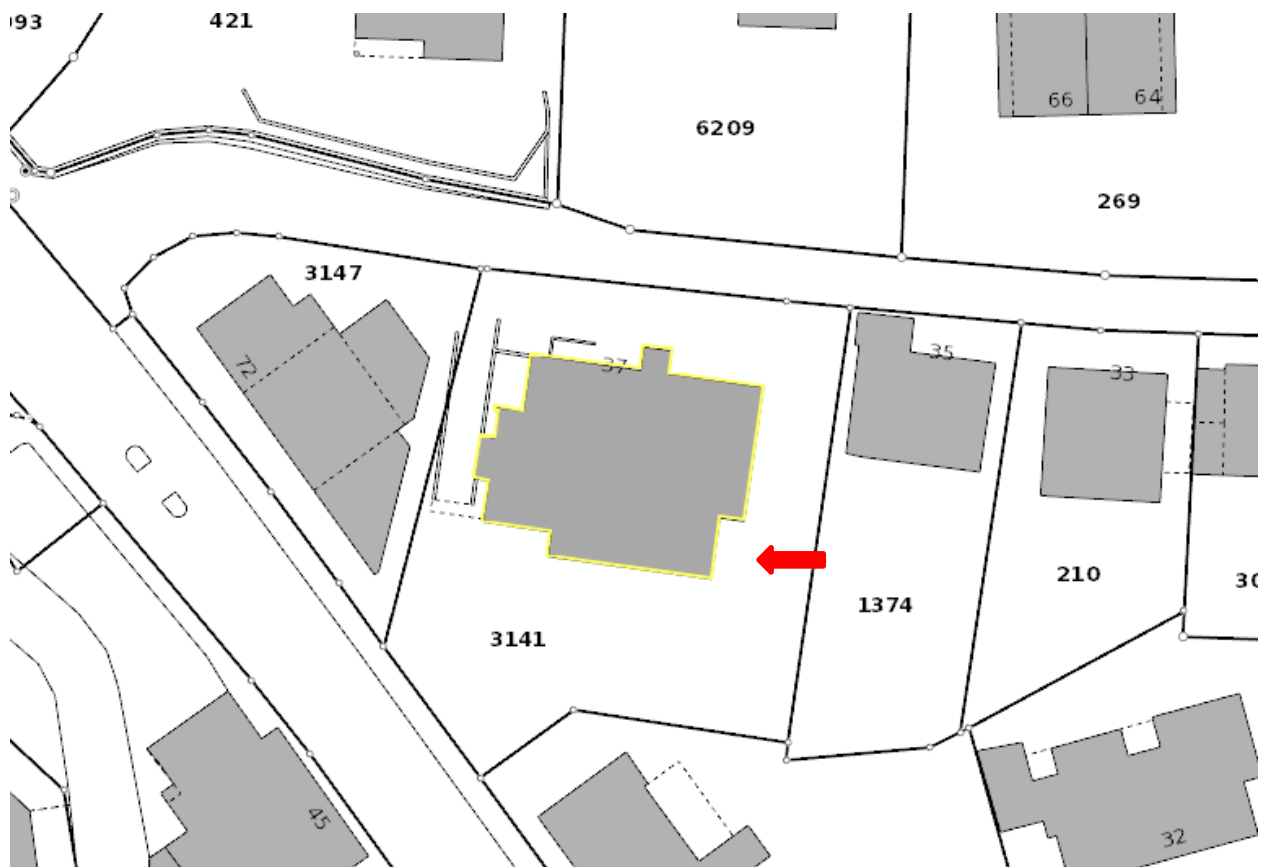
Das Mehrfamilienhaus befindet sich eingangs Spiez an sehr gut besonnener Lage. Vom Sitzplatz aus geniessen Sie die fantastische Aussicht auf den Niesen. Die Lage ist ruhig und bietet viele Vorteile, wie die Nähe zum Thunersee, zur schönen Spiezer Bucht, zum Freibad und zu den verschiedenen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Der Kindergarten, die Primarschule Spiezmoos und das Schulzentrum Längenstein sind in kurzer Distanz erreichbar. Das Dorfzentrum, wo ein breites Angebot an Geschäften und Dienstleistern vorzufinden ist, liegt auch nicht weit entfernt. Ergänzend bietet das Dienstleistungszentrum Beo-Center in Spiezwiler, in unmittelbarer Nähe der Autobahnausfahrt, weitere Möglichkeiten für Einkauf, Unterhaltung und Verpflegung.

Der Autobahnanschluss liegt ca. 1.2 km entfernt und ist je nach Verkehrslage in ca. 4 Fahrminuten erreichbar. Ebenso liegt der Bahnhof nicht weit entfernt und ist zu Fuss in ca. 15 Minuten zu erreichen.





### 1.3. Situationsplan





## 2. Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete 4 ½-Zimmer-Garten-Wohnung befindet sich an ruhiger und gepflegter Lage im «Spiezmoos». Diese liegt im Erdgeschoss der Liegenschaft Asylstrasse 37, welche im Jahr 1988 erstellt wurde. Eine kleine Treppe muss zum Wohnungseingang bezwungen werden. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufen ausgeführt. Die ausgezeichnete Wohnlage ist für jede Alterskategorie bestens geeignet. Die schöne Grünfläche vor der Wohnung bietet viel Platz zum Austoben und Spielen.

Die Wohnfläche bemisst rund 96 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist in den Akten als 3 ½-Zimmer-Wohnung deklariert. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde ein weiteres Zimmer errichtet, da das Wohnzimmer eine genügend grosse Fläche ausweist.

Vor 4 Jahren wurde die Wohnung komplett renoviert. In allen Zimmern wurde eine freundliche Keramikplatte verlegt. Die Küche wurde im Jahr 2024 saniert. Weiter ist ein grosszügiges Badezimmer/WC sowie eine Gästetoilette vorzufinden. Ausserdem wurden auch die Holzfenster inkl. Storen vor 4 Jahren erneuert.

Die Wohnung (inkl. Nebenräume) partizipiert mit 72/1'000 am Stammgrundstück Spiez-Grundbuchblatt Nr. 3141.

Auf dem Aussensitzplatz lässt sich wunderbar verweilen und Sommertage geniessen. Der Blick auf den Niesen liegt hier im Zentrum. Ein weiterer etwas kleinerer Sitzplatz befindet sich seitlich der Liegenschaft. Sie waschen bequem im Untergeschoss; zwei Waschküchen mit je Waschmaschine und Tumbler stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Ebenfalls der Keller ist auf diesem Stockwerk vorzufinden.

Über das Treppenhaus gelangen Sie direkt in die darunterliegende Einstellhalle. Der Einstellhallenplatz mit einem Miteigentumsanteil von 1/18 kann für CHF 27'000.00 dazu erworben werden.

Hier finden Sie ein Zuhause zum Wohlfühlen – es kann direkt ein Bezug ohne weitere Renovationsarbeiten erfolgen.

### Kurz-Baubeschrieb:

|                   |                                                                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung           | Ölheizung, neu 2015<br>Wärmeverteilung: Bodenheizung                                                                                   |
| Warmwasser        | separater 300 Liter-Elektroboiler (frisch entkalkt)                                                                                    |
| Umgebung          | Rasenfläche, Hartplatz, Quartierweg                                                                                                    |
| Einstellhalle     | mit direktem Zugang ins Haus                                                                                                           |
| Waschraum         | zur allgemeinen Nutzung (2 x Waschmaschine und Tumbler, 1 x Trocknungsraum)                                                            |
| Küche             | Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Chromstahlspülbecken, Geschirrspülautomat (neu 2024) |
| Gegensprechanlage | neu 2020                                                                                                                               |





### 3. Fotos













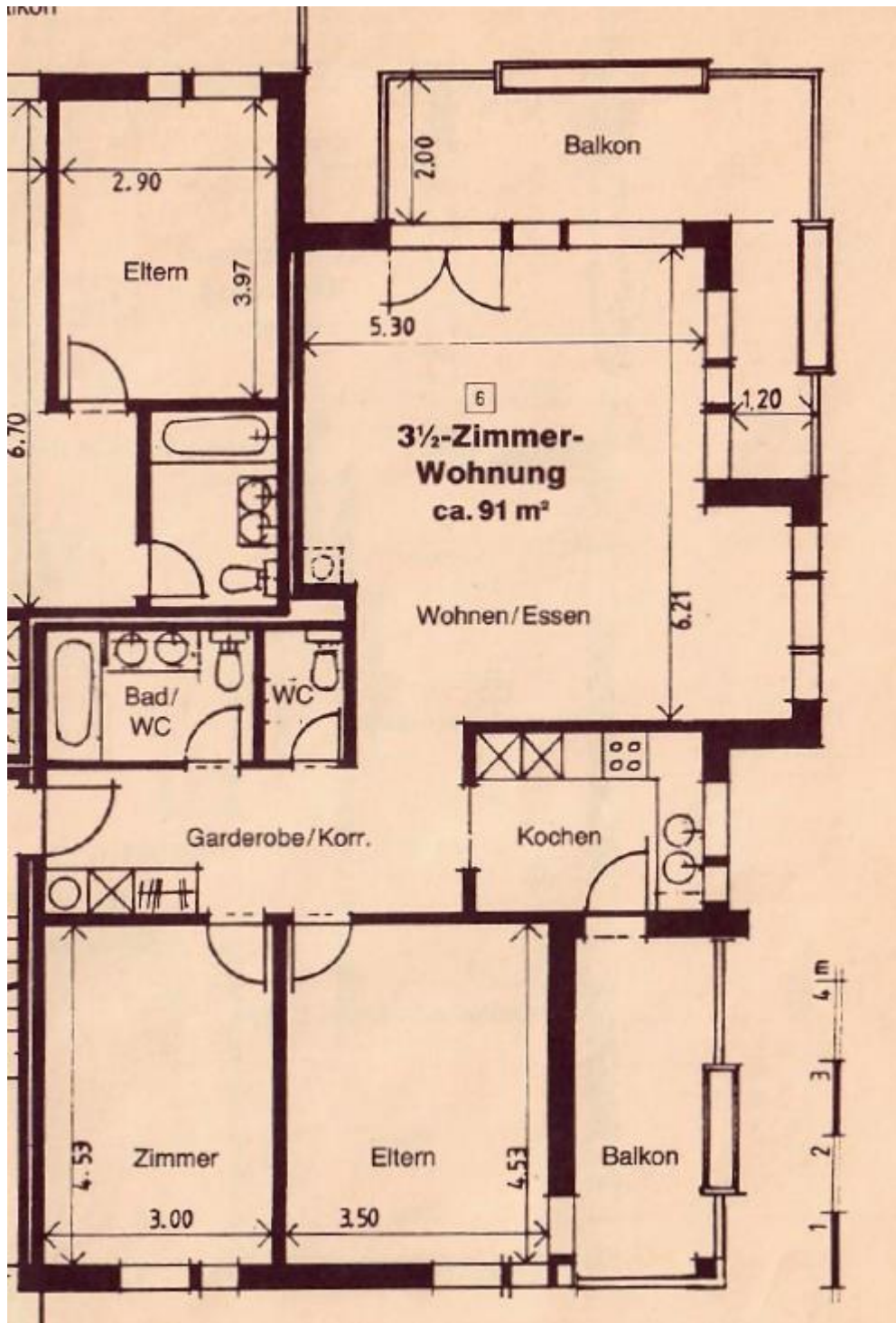






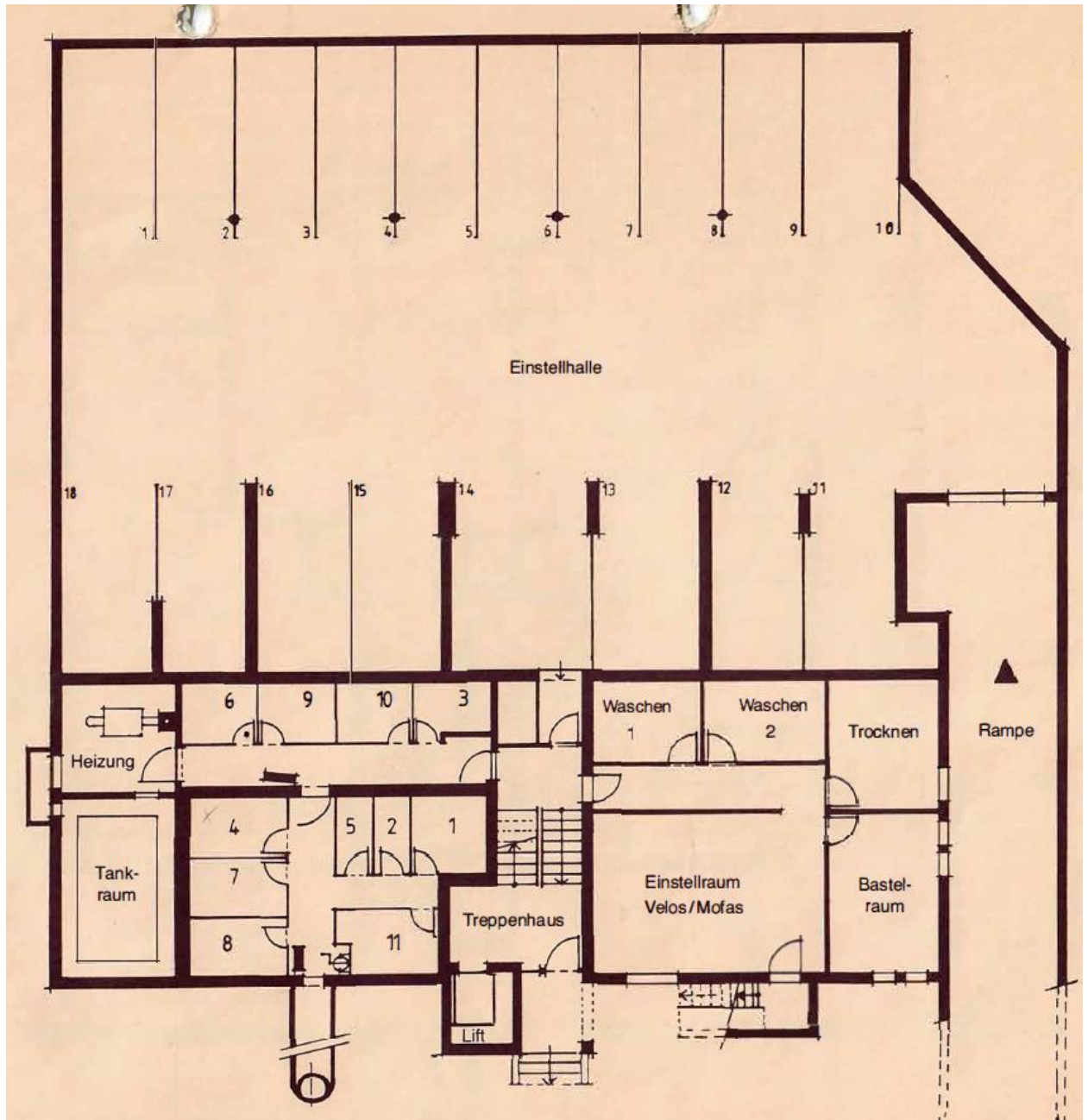


#### 4. Grundrissplan



Grundriss der Wohnung im 1. Obergeschoss. Dieser ist jedoch identisch zum Erdgeschoss, jedoch mit 96 m<sup>2</sup>.







## 5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

|                          |                                                                                                                                    |                                                                   |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch                | Gemeinde<br>Stammgrundstück<br>Wohnung<br>Einstellhalle<br>EHP Nr. 2                                                               | 768 Spiez<br>3141<br>3141-003<br>3141-014<br>3141-014-002         |
| Wertquoten               | Wohnung<br>Einstellhallenplatz                                                                                                     | 72/1'000<br>1/18                                                  |
| Baujahr                  | 1988                                                                                                                               |                                                                   |
| Amtlicher Wert           | Wohnung<br>EHP Nr. 2                                                                                                               | Fr. 307'790.00<br>Fr. 14'280.00                                   |
| Eigenmietwert            | Wohnung<br>EHP Nr. 2                                                                                                               | Fr. 13'260.00<br>Fr. 730.00                                       |
| GVB-Wert                 | Fr. 4'350'000.00                                                                                                                   | MFH Asylstrasse 37                                                |
| Betriebskosten pro Jahr  | Fr. 47'793.00                                                                                                                      | gesamte Liegenschaft und inkl. Einlage<br>in den Erneuerungsfonds |
| EF-Stände per 30.04.2024 | Der Erneuerungsfonds Haus beträgt Fr. 69'398.15<br><br>Der Anteil am Erneuerungsfonds Haus beträgt Fr. 4'996.65                    |                                                                   |
| Verkaufspreis            | Fr. 570'000.00<br>Fr. 27'000.00                                                                                                    | Wohnung<br>Einstellhallenplatz                                    |
| Kaufbedingungen          | Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches Kaufinteresse inkl. Finanzierungsbestätigung einreichen.   |                                                                   |
| Nutzen- und Schaden      | Nach Vereinbarung                                                                                                                  |                                                                   |
| Beurkundung              | Die Verschreibungskosten (Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notar und dgl.) sind durch den Käufer zu tragen.        |                                                                   |
| Gewährleistung           | Die Wohnung wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leisten die Verkäufer wie üblich keine Gewähr oder Zusicherung.   |                                                                   |
| Anmerkung                | Die vorliegende Dokumentation ist für den Verkaufsabschluss nicht verbindlich. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. |                                                                   |



## 6. Grundbuchauszüge

### Auszug Grundstück-Informationen

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



#### Spiez / 3141

##### Grundstückbeschreibung

|                       |                           |                            |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|
| Gemeinde              | 768 Spiez                 |                            |
| Grundstück-Nr         | 3141                      |                            |
| Grundstückart         | Liegenschaft              |                            |
| E-GRID                | CH157846063592            |                            |
| Fläche                | 1'160 m², AV93            |                            |
| Plan-Nr.              | 4515                      |                            |
|                       | 4535                      |                            |
| Lagebezeichnung       | Spiezmoos                 |                            |
| Bodenbedeckung        | Gebäude, 315 m²           |                            |
|                       | Gartenanlage, 845 m²      |                            |
| Gebäude / Bauten      | Wohnhaus, 315 m²          | Asylstrasse 37, 3700 Spiez |
|                       | Geometrisch auf 1 LIG / 0 |                            |
|                       | SDR                       |                            |
| Bemerkungen AV        |                           |                            |
| Bemerkungen Grundbuch |                           |                            |

##### Dominierte Grundstücke

Keine

##### Amtliche Bewertung

|                                  |                             |                              |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Amtlicher Wert CHF<br>(12'400) 0 | Ertragswert gemäss BGGB CHF | Gültig ab Steuerjahr<br>2020 |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|

##### Eigentum

|                                    |                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| STW Spiez 768/3141-1 zu 87/1'000   | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-2 zu 42/1'000   | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-3 zu 72/1'000   | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-4 zu 88/1'000   | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-5 zu 49/1'000   | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-6 zu 74/1'000   | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-7 zu 89/1'000   | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-8 zu 83/1'000   | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-9 zu 78/1'000   | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-10 zu 82/1'000  | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-11 zu 139/1'000 | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-12 zu 5/1'000   | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-13 zu 4/1'000   | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |
| STW Spiez 768/3141-14 zu 108/1'000 | 27.05.1988 018-1988/1000/0 Begründung STWE |

##### Anmerkungen

27.05.1988 018-1988/1000/0 Stockwerkanteile verpfändet

##### Dienstbarkeiten

|                            |                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| 20.05.1915 018-1509        | (R) Brunnenrecht<br>z.L. LIG Spiez 768/694          |
| 20.05.1915 018-1510        | (R) Brunnenrecht<br>z.L. LIG Spiez 768/694          |
| 17.10.1988 018-1988/1849/0 | (L) Zufahrtsrampe<br>z.G. LIG Spiez 768/3147        |
| 17.10.1988 018-1988/1849/0 | (L) Parkplatz<br>z.G. LIG Spiez 768/3147            |
| 17.10.1988 018-1988/1849/0 | (R) Wegrecht<br>z.L. LIG Spiez 768/3147             |
| 14.11.1988 018-1988/2075/0 | (L) Kinderspielfeld<br>z.G. Einwohnergemeinde Spiez |

##### Grundlasten

Keine

##### Vormerkungen

Keine



## **ÖREB-Kataster**

### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen**

Kommunale Nutzungsplanung

### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Kommunale Planungszonen

Regionale Planungszonen

Kantonale Planungszonen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Projektierungszonen Nationalstrassen

Baulinien Nationalstrassen

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen

Baulinien Eisenbahnanlagen

Projektierungszonen Flughafenanlagen

Baulinien Flughafenanlagen

Sicherheitszonenplan

Kataster der belasteten Standorte

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze

Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs

Grundwasserschutzzonen

Grundwasserschutzzonen

Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)

Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)

Wasserbauplan, Überflutungsgebiet

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Waldreservate

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher

Baulinien Starkstromanlagen

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**

Gesicherte öffentliche Leitungen





# Auszug Grundstück-Informationen

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



Spiez / 3141-3

---

## Grundstückbeschreibung

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Gemeinde              | 768 Spiez                           |
| Grundstück-Nr         | 3141-3                              |
| Grundstückart         | Stockwerkeigentum                   |
| E-GRID                | CH101735774679                      |
| Stammgrundstück       | LIG Spiez 768/3141                  |
| Wertquote             | 72/1'000                            |
| Sonderrecht           | Büro im Erdgeschoss mit Nebenräumen |
| Bemerkungen Grundbuch |                                     |

---

## Dominierte Grundstücke

Keine

---

## Amtliche Bewertung

|                    |                             |                      |
|--------------------|-----------------------------|----------------------|
| Amtlicher Wert CHF | Ertragswert gemäss BGGB CHF | Gültig ab Steuerjahr |
| 307790             |                             | 2020                 |

---

## Anmerkungen

27.05.1988 018-1988/1000/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

---

## Dienstbarkeiten

Keine

---

## Grundlasten

Keine

---

## Vormerkungen

Keine

---



# Auszug Grundstück-Informationen

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



## Spiez / 3141-14

### Grundstückbeschreibung

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Gemeinde              | 768 Spiez                          |
| Grundstück-Nr         | 3141-14                            |
| Grundstückart         | Stockwerkeigentum                  |
| E-GRID                | CH301735774611                     |
| Stammgrundstück       | LIG Spiez 768/3141                 |
| Wertquote             | 108/1'000                          |
| Sonderrecht           | Autoeinstellhalle im Untergeschoss |
| Bemerkungen Grundbuch |                                    |

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

|                                   |                             |                              |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Amtlicher Wert CHF<br>(257'130) 0 | Ertragswert gemäss BGGB CHF | Gültig ab Steuerjahr<br>2020 |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|

### Anmerkungen

|                            |                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------|
| 27.05.1988 018-1988/1000/0 | Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft |
| 27.05.1988 018-1988/1000/0 | Miteigentumsanteile verpfändet              |

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

|                            |                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| 27.05.1988 018-1988/1000/0 | Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts<br>(Miteigentum) |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|



## Auszug Grundstück-Informationen

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



**Spiez / 3141-14-2**

---

### Grundstückbeschreibung

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Gemeinde              | 768 Spiez             |
| Grundstück-Nr         | 3141-14-2             |
| Grundstückart         | Miteigentum           |
| E-GRID                | CH660446358256        |
| Stammgrundstück       | STW Spiez 768/3141-14 |
| Wertquote             | 1/18                  |
| Bemerkungen Grundbuch |                       |

---

### Dominierte Grundstücke

Keine

---

### Amtliche Bewertung

|                    |                             |                      |
|--------------------|-----------------------------|----------------------|
| Amtlicher Wert CHF | Ertragswert gemäss BGGB CHF | Gültig ab Steuerjahr |
| 14'280             |                             | 2020                 |

---

### Anmerkungen

27.05.1988 018-1988/1000/0 Nutzungs- und Verwaltungsordnung

---

### Dienstbarkeiten

Keine

---

### Grundlasten

Keine

---

### Vormerkungen

27.05.1988 018-1988/1000/0 Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts  
(Miteigentum)

---