

Wohnung mit viel Potential
2 ½-Zimmer-Wohnung mit Blick auf die Bergkette
Auweg 17, 3628 Uttigen



Verkaufsrichtpreis CHF 360'000.00

Kontakt:

Ruchti Partner AG | Bettina Zürcher
Telefon 033 222 20 22 | b.zuercher@ruchtipartner.ch
www.ruchtipartner.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1. Situationsplan	4
2. Objektbeschreibung.....	5
2.1 Kurz-Baubeschrieb	6
3. Räume / Grundrissplan.....	7
4. Fotos	8
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	11
6. Grundbuchauszug	12

1. Allgemeines

Uttigen

Uttigen ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Thun des Kantons Bern in der Schweiz. Am 1. Januar 2014 wurde die ehemalige Gemeinde Kienersrüti in die Gemeinde Uttigen eingegliedert.

Uttigen liegt auf 544 m ü. M., 6 km nordwestlich der Stadt Thun (Luftlinie). Das Dorf erstreckt sich beidseits des Glütschbachs am westlichen Rand des Aaretals, am Fuss des Hubels, eines südlichen Ausläufers des Belpberges, an der Grenze zum Berner Oberland.

Die Fläche des 3,1 km² grossen Gemeindegebiets umfasst einen Abschnitt der breiten Aaresenke zwischen Bern und Thun. Die östliche Grenze bildet die kanalisierte und begradigte Aare, die hier von einem Waldgürtel flankiert wird.

Einwohnerzahlen per 31. Dezember 2023:

Total Einwohner	2'176
ausländische Staatsangehörige	145

Verkehr

Verkehrsmässig ist die Gemeinde ausgezeichnet erschlossen. Die Züge der S-Bahn S1 an der Linie Bern-Thun verkehren in beiden Richtungen im Halbstundentakt und die Autobahn ist in knapp 5 Minuten zu erreichen. Nach Uetendorf und Heimberg führen bequeme Radwege.

Schulen

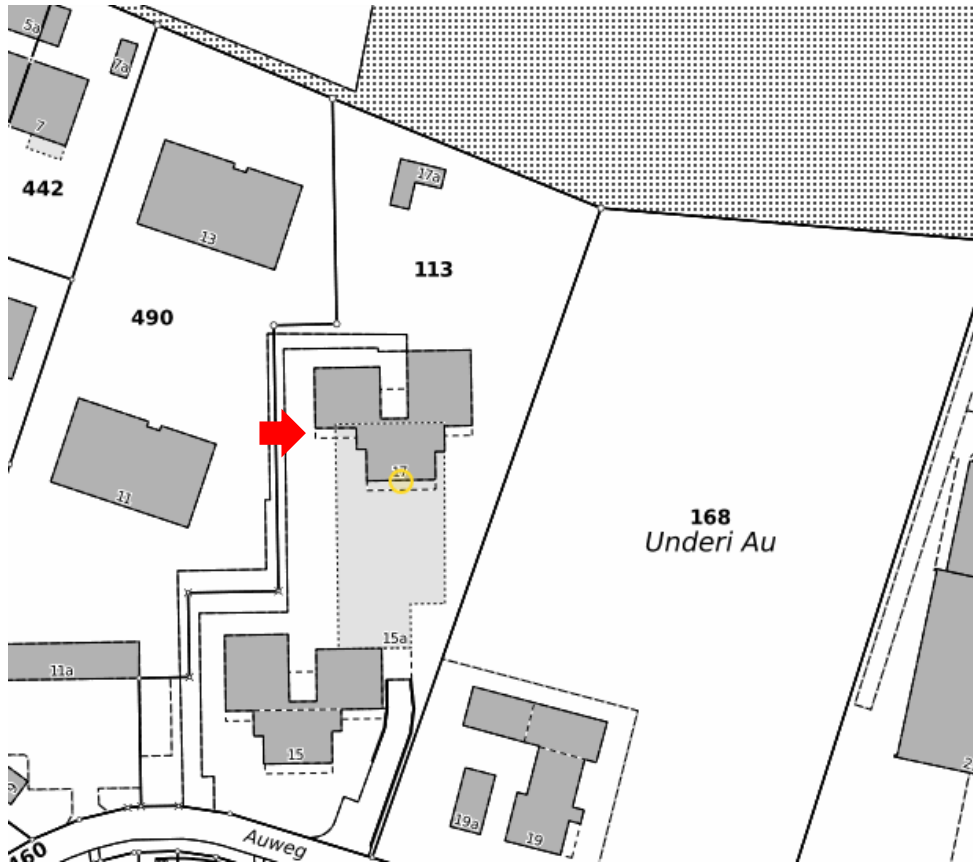
Rund 175 Schülerinnen und Schüler besuchen in der Gemeinde die Schule. Kindergarten und Primarschule befinden sich im eigenen Dorf, die Oberstufe in der Nachbargemeinde Uetendorf.

Freizeit

Das wunderschöne Naherholungsgebiet der Aarelandschaft lädt zum Wandern und Radfahren geradezu ein. Eine Vielfalt an Freizeit- und Sportaktivitäten wird durch die Uttiger-Vereine oder durch die Sportzentren in nächster Umgebung angeboten.



1.1. Situationsplan



2. Objektbeschreibung

Die schmucke 2 ½-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss am Auweg 17 in Uttigen, welche insgesamt über 8 Wohneinheiten verfügt. Die Liegenschaften Auweg 15/17 bilden eine Mit- bzw. Stockwerkeigentümergeinschaft.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1981 erstellt und befindet sich in einem äusserst gepflegten Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Geheizt wird mittels moderner, energieeffizienter Grundwasserwärmepumpe aus dem Jahr 2022.

Die gepflegte 2 ½-Zimmer-Wohnung bietet eine wunderbare Gelegenheit für Käufer, die eine ruhige Lage mit schöner Aussicht zu schätzen wissen. Die Wohnung befindet sich in einem soliden Gebäude und präsentiert sich im Originalausbau aus dem Erstellungsjahr – ideal für Liebhaber des klassischen Stils oder als Ausgangspunkt für eine individuelle Modernisierung.

Der grosszügige Wohnbereich überzeugt durch seine Helligkeit und eine angenehme Raumaufteilung. Grosse Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den Zugang zum gemütlichen Balkon. Von hier aus geniessen Sie eine schöne Aussicht ins Grüne sowie einen herrlichen Blick auf die umliegenden Berge – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien und den Tag ruhig ausklingen zu lassen.

Die Küche ist funktional eingerichtet und bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen. Das Badezimmer mit Badewanne präsentiert sich ebenfalls in gepflegtem Zustand und spiegelt den Stil des ursprünglichen Baujahres wider.

Ein weiteres Highlight ist die naturnahe Lage: Die Liegenschaft befindet sich direkt am Waldrand und grenzt somit an ein weitläufiges Naherholungsgebiet – ideal für sportlich Aktive, Spaziergänger oder Aareschwimmer im Sommer. Gleich neben dem Haus lädt zudem eine gedeckte Grillstelle zur Mitbenutzung ein – perfekt für gemütliche Abende mit Freunden oder Nachbarn.

Im Untergeschoss steht eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ausserdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet – ideal für Sportgeräte, Vorräte oder saisonale Gegenstände.

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und dennoch gut erschlossenen Wohnquartier. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und der Autobahnanschluss befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Uttigen liegt nur knapp 500m Luftlinie entfernt. Der Autobahnanschluss in Heimberg oder in Kiesen erreichen Sie in einer Fahrzeit von unter 10 Minuten.

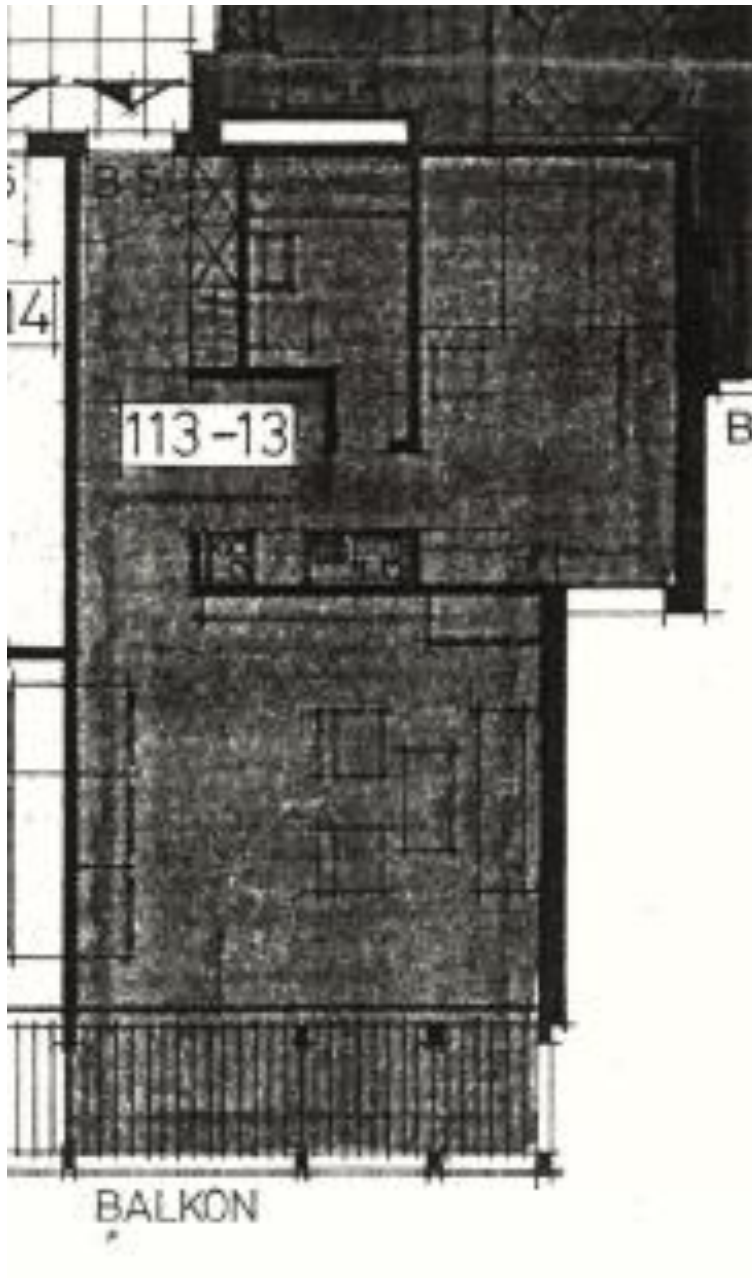
Ein echtes Schmuckstück mit Charakter und Potential – perfekt für Singles oder Paare. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung!



2.1 Kurz-Baubeschrieb

Umgebung	Grosse Spiel- und Rasenflächen / Grillstelle zur Mitbenutzung
Parkieren	allgemeine Besucherparkplätze
Bodenbeläge	Keramischer Plattenbelag im Badezimmer, Laminat im Wohnbereich und im Schlafzimmer, Korridor und Küche Linoleum
Dach	Satteldach
Heizung	Grundwasserwärmepumpe (2022) / Wärmeverteilung via Fussbodenheizung

3. Räume / Grundrissplan



4. Fotos









5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Grundstück-Nr. Wohnung	885,1 Uttigen 1 (Uttigen) GBBL-Nr. 113 GBBL-Nr. 113-13
Baujahr	1981	
Wertquote	Wohnung	35/1'000
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	167'270.00
Gebäudeversicherungs- wert	CHF	3'015'400.00 Haus 17
Betriebs- und Verwal- tungskosten pro Jahr	CHF	3'060.00 Jahr 2024 3'421.00 Jahr 2023
Stand Erneuerungsfonds	CHF	88'472.24 per 31.12.2024
Eigenmietwert Wohnung	CHF	6'190.00
Verkaufsrichtpreis	CHF	360'000.00 Wohnung
Kaufbedingungen	Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches Kaufangebot 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 in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Aus den Informationen in dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet oder geltend gemacht werden. Diese Dokumentation ist unverbindlich, freibleibend und ist nicht als verbindliche Offerte zu verstehen. Ausdrücklich vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Es ist untersagt, diese Dokumentation an Dritte weiterzugeben oder zu kopieren.	

6. Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen



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

Uttigen 1 (Uttigen) / 113

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	885.1 Uttigen 1 (Uttigen)	
Grundstück-Nr	113	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH513574467064	
Fläche	4'266 m², AV93	
Plan-Nr.	3559	
Lagebezeichnung	Uttigen	
	Underi Au	
Bodenbedeckung	Gebäude, 699 m²	
	Strasse, Weg, 391 m²	
	Übrige befestigte Fläche, 73 m²	
	Gartenanlage, 3'103 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 331 m²	Auweg 15, 3628 Uttigen
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Einstellhalle	Auweg 15a, 3628 Uttigen
	Gesamtfläche 574 m²	
	(unterirdisch, Einzelobjekt)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Wohnhaus, 332 m²	Auweg 17, 3628 Uttigen
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Pergola, 36 m²	Auweg 17a, 3628 Uttigen
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	

Bemerkungen AV

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (102'000) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-1 zu 57/1'000	06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-2 zu 58/1'000	06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-3 zu 51/1'000	06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-4 zu 62/1'000	06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-5 zu 35/1'000	06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-6 zu 67/1'000	06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-7 zu 75/1'000	06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-8 zu 49/1'000	06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-9 zu 57/1'000	06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE

STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-10 zu 58/1'000

STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-11 zu 51/1'000

STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-12 zu 62/1'000

STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-13 zu 35/1'000

STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-14 zu 67/1'000

STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-15 zu 75/1'000

STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-16 zu 49/1'000

STW Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113-17 zu 92/1'000

15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
 06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE
 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
 06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE
 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
 06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE
 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
 06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE
 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
 06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE
 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
 06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE
 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung
 06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung STWE
 15.06.1983 023-1983/1561/0 Abtretung

Anmerkungen

21.02.1972 023-V+A 4478 (L) Leitung gemäss WNG ID.023-1999/017924
 z.G. Einwohnergemeinde Bern

06.04.1981 023-1981/796/0 Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des
 Gebäudes ID.023-1999/025565

06.04.1981 023-1981/796/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.023-1999/025567

Dienstbarkeiten

16.12.1980 023-1980/3408/0 (R) Ableitungsrecht ID.023-1999/017254
 z.L. LIG Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/18

15.06.1983 023-1983/1561/0 (L) Fusswegrecht ID.023-1999/016925
 z.G. LIG Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/490

15.06.1983 023-1983/1561/0 (R) Fusswegrecht ID.023-1999/016925
 z.L. LIG Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/490

15.06.1983 023-1983/1561/0 (L) Containerabstellplatz ID.023-1999/016926
 z.G. LIG Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/490

15.06.1983 023-1983/1561/0 (R) Parkplatz für Besucher ID.023-1999/017494
 z.L. LIG Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/490

15.06.1983 023-1983/1561/0 (R) Zu- und Vorfahrtsrecht ID.023-1999/017495
 z.L. LIG Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/490

23.09.1983 023-1983/2508/0 (L) Mitbenützungsrecht des Filterbrunnens ID.023-
 1999/016927
 z.G. LIG Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/490

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 10.09.2025 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 09.09.2025 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

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

Statische Waldgrenzen

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

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

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

Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)
Kantonale Denkmalschutzobjekte
Gesicherte öffentliche Leitungen

Auszug Grundstück-Informationen



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

Uttigen 1 (Uttigen) / 113-13

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	885.1 Uttigen 1 (Uttigen)
Grundstück-Nr	113-13
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH280846357922
Stammgrundstück	LIG Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113
Wertquote	35/1'000
Sonderrecht	2-Zimmerwohnung (B5) im Obergeschoss, mit Nebenraum
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 167'270	Ertragswert gemäss BGEB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gemäss Grundbuch

Anmerkungen

06.04.1981 023-1981/796/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.023-1999/025566	27.05.2016 035-2016/3132/0
---------------------------	---	----------------------------

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 10.09.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 09.09.2025	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/113
--	-----------------------------------