

Zentral gelegene 4 ½-Zimmer-Wohnung in Heimberg Auweg 44, 3627 Heimberg



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 725'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 30'000.00

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Michael Meierhofer
Telefon 033 227 44 11 | m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch
www.ruchtitreuhand.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Die Lage.....	3
1.1. Situationsplan	4
2. Objektbeschrieb.....	5
3. Räume / Grundrissplan.....	6
4. Fotos	7-13
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	14
6. Grundbuchauszug	15-16



1. Die Lage

Heimberg ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Thun und die erste zum Berner Oberland zählende Gemeinde im Aaretal. Gegen Osten grenzt Heimberg an die Hügellandschaft des Emmentals, westlich und nördlich an das Mittelland. Die Gemeinde ist einer der nördlichen Vororte der Stadt Thun. Nachbargemeinden von Heimberg sind Fahrni, Steffisburg, Thun, Uetendorf, Uttigen, Kiesen, Brenzikofen und Oppligen.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 5.4 km² und liegt auf 551 M.ü.M.

Einwohner per 1. April 2025	7'095
Gemeindesteueranlage	1.60 Einheiten
Liegenschaftssteuer	1.2 Promille des Amtlichen Wertes

Mit Hallenbad, Minigolf und Sauna, dem Sportzentrum mit Tennishalle, Squash und Tennisaussenplätzen, den Einkaufszentren (Coop Megastore, Jumbo, Multicenter, Lädelizentrum und Niesenpark) und verschiedenen Schulanlagen verfügt Heimberg über eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Das Berner Oberland sowie die Zentren Bern, Thun und Burgdorf sind mit öffentlichen oder privaten Verkehrsmitteln (Regionalverkehr Mittelland (RM) / Autobahnanschluss) gut erreichbar. Heimberg weist zwei Bahnhaltstellen der BLS auf (Heimberg und Lädeli). Seit dem 14. Dezember 2014 ist der dreijährige Busversuchsbetrieb Heimberg erfolgreich angelaufen. Die Kurse der STI-Linie 3 werden ganztags im Halbstundentakt, Montag bis Samstag, von der alten Bernstrasse bis Heimberg Dornhalde geführt.

Ebenfalls hat Heimberg einen Autobahnanschluss (Thun-Nord) und kann gleichzeitig vom Anschluss Kiesen her erreicht werden. In 20 Minuten erreicht man den Flughafen Bern-Belp und ist mit Grossstädten Europas verbunden.

Die Liegenschaft Auweg 44 ist Teil der Überbauung „Au“ in Heimberg mit insgesamt zwei Mehrfamilien-, 8 Einfamilien- und 8 Doppel-Einfamilien-Häuser sowie einer gemeinsamen Autoeinstellhalle. Die ruhige Quartierlage ist besonders bei Familien sehr beliebt.

Sowohl Bushaltstelle wie auch die Bahnhaltstelle Lädeli sind in 5 bis 10 Gehminuten erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen wie auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und das Sportzentrum in bequemer Gehdistanz. Der Autobahnanschluss Thun-Nord liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.





1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Auweg 44 in Heimberg! Diese helle und gut geschnittene 4½-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Parteien.

Zur Wohnung gehört nicht nur ein eigenes Kellerabteil, sondern auch ein privater Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler im Untergeschoss – hier geniessen Sie maximale Unabhängigkeit und Komfort. Ein Einstellhallenplatz steht ebenfalls zur Verfügung und kann für zusätzlich CHF 30'000.00 erworben werden.

Eigentumsverhältnisse im Überblick

Die Wohnung (inkl. Nebenräume) ist mit einem Anteil von 79/1'000 am Stammgrundstück (Heimberg, GB Nr. 1769) beteiligt. Die dazugehörige Einstellhalle wurde im Baurecht auf Teilen der Grundstücke Heimberg GB Nrn. 1766 bis 1771 und 1774 bis 1781 errichtet. Ihr Anteil an der Einstellhalle (GB Nr. 1783-21) beträgt 2/120 – ein klarer Vorteil: Es fällt kein Baurechtszins an!

Solide Bauweise & gepflegter Zustand

Die Liegenschaft wurde vor rund 24 Jahren erstellt und überzeugt durch ihren sehr gepflegten Allgemeinzustand. Regelmässige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend vorgenommen. Erst vor 2 Jahren wurde die Luftwasserwärmepumpe ersetzt. Die Wohnung selbst wurde kürzlich frisch gestrichen und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Zudem wurden Küche und Bad im 2022/2023 vollumfänglich modernisiert sowie überall hochwertige Einbauschränke eingebaut.

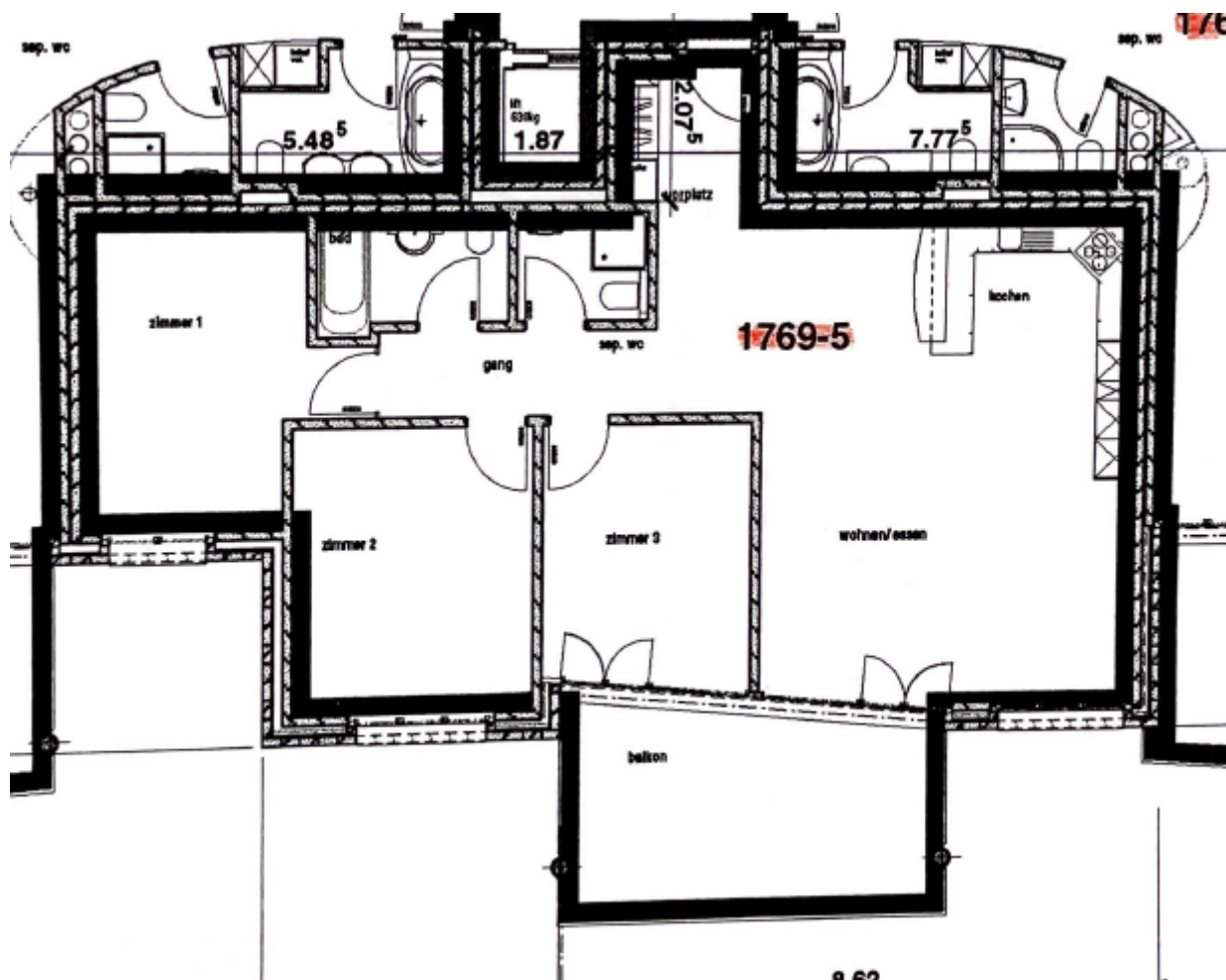
Ihr Wohlfühl-Balkon – Sonne, Ruhe & Flexibilität

Ein Highlight ist der rund 20 m² grosse Balkon mit Südwest-Ausrichtung – ruhig gelegen, abgewandt von der Strasse, und mit modernem Plattenboden ausgestattet. Für maximalen Komfort lässt sich der Balkon mit Glaselementen schliessen – ideal bei Wind oder Regen. Eine elektrische Senkrechtmartise wurde erst im vergangenen Jahr angebracht.

Kurz-Baubeschrieb:

Heizung	Grundwasser-Wärmepumpenanlage (vor zwei Jahren erneuert) Wärmeverteilung: Bodenheizung pro Zimmer regulierbar
Warmwasser	separater Elektroboiler
Umgebung	Kinderspielfeld, Rasenfläche, Hartplatz, Quartierweg
Einstellhalle	mit direktem Zugang ins Haus
Waschraum	eigener Waschraum mit Waschmaschine + Tumbler
Bodenbeläge	Keramikplatten in Wohn-/Esszimmer, Küche, Korridor sowie in den Nasszellen, auf dem Balkon und in allen Schlafräumen
Wände	Abrieb gestrichen, Platten in den Nasszellen
Decken	Spritzputz
Küche	Glaskeramikkochfeld mit Sensorbedienung oben, Dampfzug, Hochliegender Backofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Chromstahlpülbecken auf Kücheninsel mit Bar, Geschirrspülautomat

3. Räume / Grundrissplan



Total 94.5 m²



4. Fotos

















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Einstellhallenplatz	928 (Heimberg) GBBL-Nr. 1769 GBBL-Nr. 1769-5 GBBL-Nr. 1783-21
Wertquoten	Wohnung Einstellhalle	79/1000 2/120
Baujahr	2000	
Amtlicher Wert	CHF	328'700.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	3'825'000.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	4'500.00 Wohnung inkl. Miteigentum
Anteil Erneuerungsfonds Per 30.09.2024	CHF	153'071.80 Aktueller Stand Haus 12'093.00 Anteil Wohnung 46'243.90 Aktueller Stand Heizung 10'683.00 Anteil Haus 44 912.00 Anteil Wohnung 24'924.55 Aktueller Stand EH 415.00 Anteil EHP
Verkaufspreis	CHF CHF	725'000.00 Wohnung 30'000.00 Einstellhallenplatz
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



Heimberg / 1769-5

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	1769-5
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH583346350892
Stammgrundstück	LIG Heimberg 928/1769
Wertquote	79/1'000
Sonderrecht	4 1/2-Zimmerwohnung, 1. Obergeschoss, mit Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 328'700	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

gemäss Grundbuch

Anmerkungen

26.05.1999 025-1999/2720/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-1999/023527
----------------------------	---

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Heimberg 928/1769
--	-----------------------



Auszug Grundstück-Informationen



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

Heimberg / 1783-21

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	1783-21
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH243546945051
Stammgrundstück	SDR Heimberg 928/1783
Wertquote	2/120
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 12'230	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

gemäss Grundbuch

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	SDR Heimberg 928/1783
--	-----------------------
