

Familienfreundliches 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus mit Ausbaupotenzial

Badstrasse 23, 3638 Blumenstein



Verkaufsrichtpreis Doppelhaushälfte CHF 890'000.00

Kontakt:

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



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Situationsplan	4
2. Objektbeschreibung	5
3. Räume / Grundrissplan	6-8
4. Fotos	9-17
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	18
6. Grundbuchauszug	19-24



1. Allgemeines

Blumenstein

Die Gemeinde Blumenstein liegt im obersten Teil des Gürbetals oder im untersten Bereich des Stockentals. Sie liegt am Fusse der Stockhornkette, an der Landstrasse zwischen Bern und Interlaken, ca. 10 km von Thun entfernt (gute Busverbindungen) und ist die westlichste Gemeinde des Amtes Thun. Die Nachbargemeinden sind Pohlern, Uebeschi, Längenbühl und Wattenwil. Blumenstein ist eine ruhige, übersichtliche Landgemeinde. Sie besitzt keine Industrie, was von den Immissionen her ein Vorteil, von den Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen her aber ein Nachteil ist.

Blumenstein ist ein wunderbares Erholungs- und Wandergebiet.

Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Thun und Burgistein-Wattenwil, der nächste Autobahnanschluss in Thun.

Einwohnerzahlen per 31. Dezember 2022:

Total Einwohner 1'288

ausländische Staatsangehörige 60

Schulen

Die Schule Blumenstein führt:

- 2 Kindergärten
- 4 altersdurchmischte Primarklassen (zwei Parallelklassen 1. - 3. und zwei Parallelklassen 4. - 6.).

Die Oberstufe (Real und Sek) absolvieren die Schüler/innen im Oberstufenzentrum Wattenwil. Im Wahlfachunterricht besteht eine regionale Zusammenarbeit mit Forst-Längenbühl.

Freizeit

In Blumenstein finden Sie ein breites Angebot für Aktivitäten. Eine Fahrradtour durchs Stockental, die Seele baumeln lassen an einem der wunderschönen Moränenseen, ein kulinarischer Abend in einem der zahlreichen Gaststuben, Einkaufen von regionalen Produkten direkt ab Hof. Für Sportbegeisterte gibt es zudem eine nahegelegene BMX-Bahn, Skilifte und Langlaufloipen sowie einen Vitaparcours.





1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Die grosszügige 5.5-Zimmer-Doppelhaushälfte befindet sich an ruhiger Lage und bietet eine beeindruckende Aussicht auf die nahegelegene Stockhornkette.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1989 erstellt und befindet sich dem Alter entsprechend in einem gepflegten Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Erst im Jahr 2018 wurde das Hauptbadezimmer saniert.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine stattliche Nettogeschossfläche von 209.3 m² und präsentiert sich von seiner besten Seite. Im 70.8m² grossen Untergeschoss befindet sich ein grosszügiger Bastelraum, die Waschküche sowie ein derzeit unbeheiztes Zimmer, welches problemlos auch als Büro genutzt werden kann. Die diversen Einbauschränke in den in den Wohn- und Nebenräumen bieten zudem viel Stauraum. Im Erdgeschoss befindet sich das grosszügige Wohnzimmer mit Weitblick in den eigenen Garten, die Küche sowie eine Gästetoilette. Das im Jahr 2018 sanierte, helle Badezimmer sowie vier geräumige Zimmer finden Sie im 1. Obergeschoss des Hauses. Zwei der Zimmer bieten zudem direkten Zugang zum Balkon. Vor einigen Jahren wurde das Dachgeschoss, welches derzeit als Estrich dient, mittels einer gut zugänglichen Treppe erschlossen. Das Dachgeschoss bietet Ihnen ebenfalls Möglichkeiten für Ihre weitere Raumgestaltung. Die Einrichtung stammt hauptsächlich aus dem Erstellungsjahr und bietet viel Spielraum für die Realisierung von eigenen Ideen.

Der mit viel Liebe zum Detail gepflegte Aussenbereich (Sitzbereich und Pergola) lädt zu warmen Sommerabenden sowie zum entspannten Verweilen ein. Durch die Bauweise geniessen Sie viel Ruhe und Privatsphäre und können aus verschiedenen Sitzgelegenheiten auswählen.

In der angrenzenden Einstellhalle befinden sich die beiden zum Haus gehörende Einstellhallenplätze Nr. 7 und 8. Die Einstellhallenplätze müssen separat zu je CHF 30'000.00/Einstellhallenplatz erworben werden.

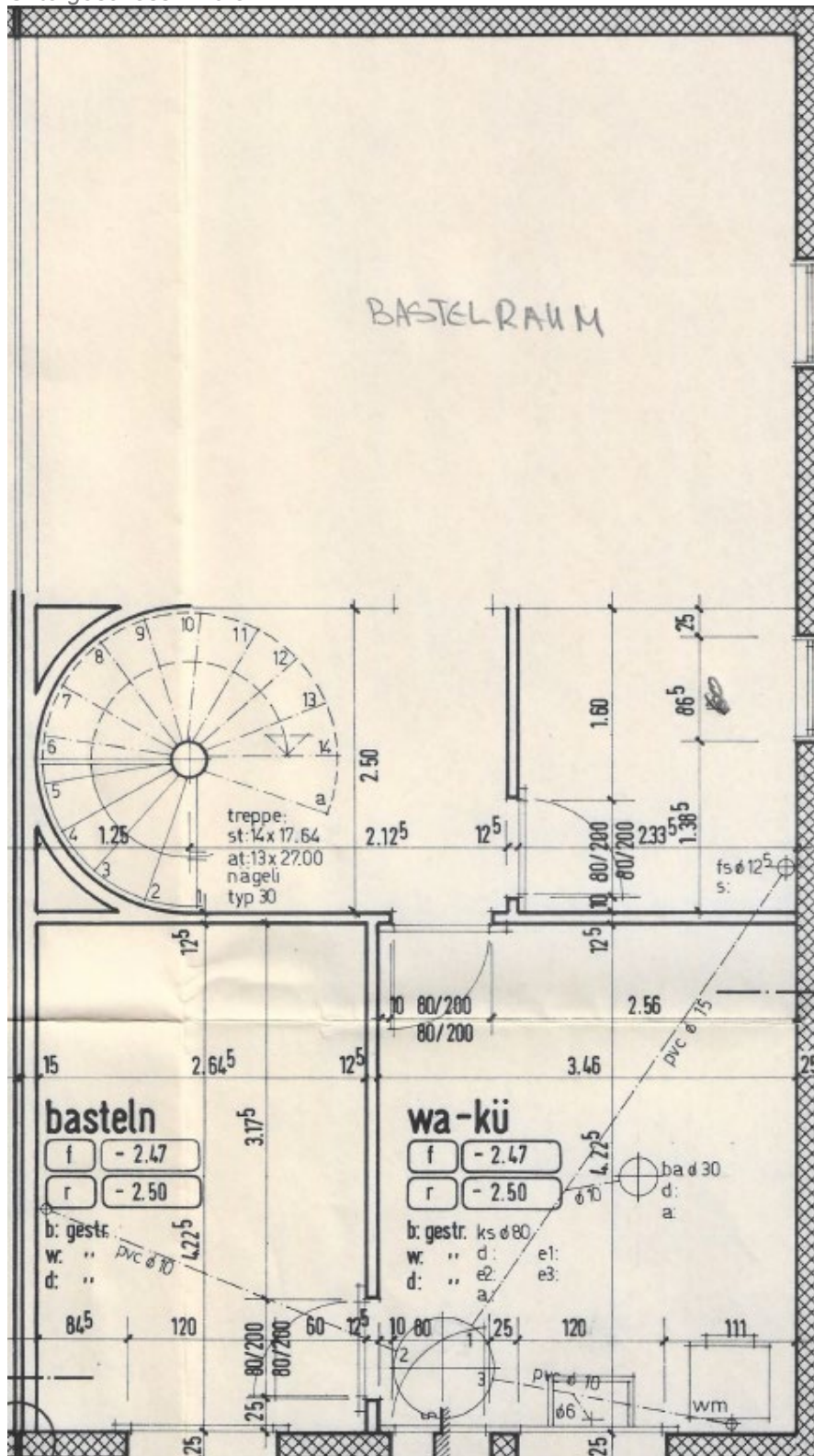
Kurz-Baubeschrieb:

Fassade	Massivbauweise mit Holzverkleidung
Dach	Satteldach
Heizung	Erdsonde (Wärmepumpe auf dem Jahr 2021)
Bodenbeläge	Teppich in den Zimmern, Plattenboden in Wohnbereich, den Nassbereichen sowie in der Küche, Betongrund im Wasch- und Kellerbereich
Wände/Decken	Abrieb / Täfer
Küche	Arbeitsfläche aus hochwertigem Stein, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen und Steamer, Kühlschrank, Chromstahlspülbecken, Geschirrspülautomat
Parkieren	Zwei Einstellhallenplätze, diverse Besucherparkplätze

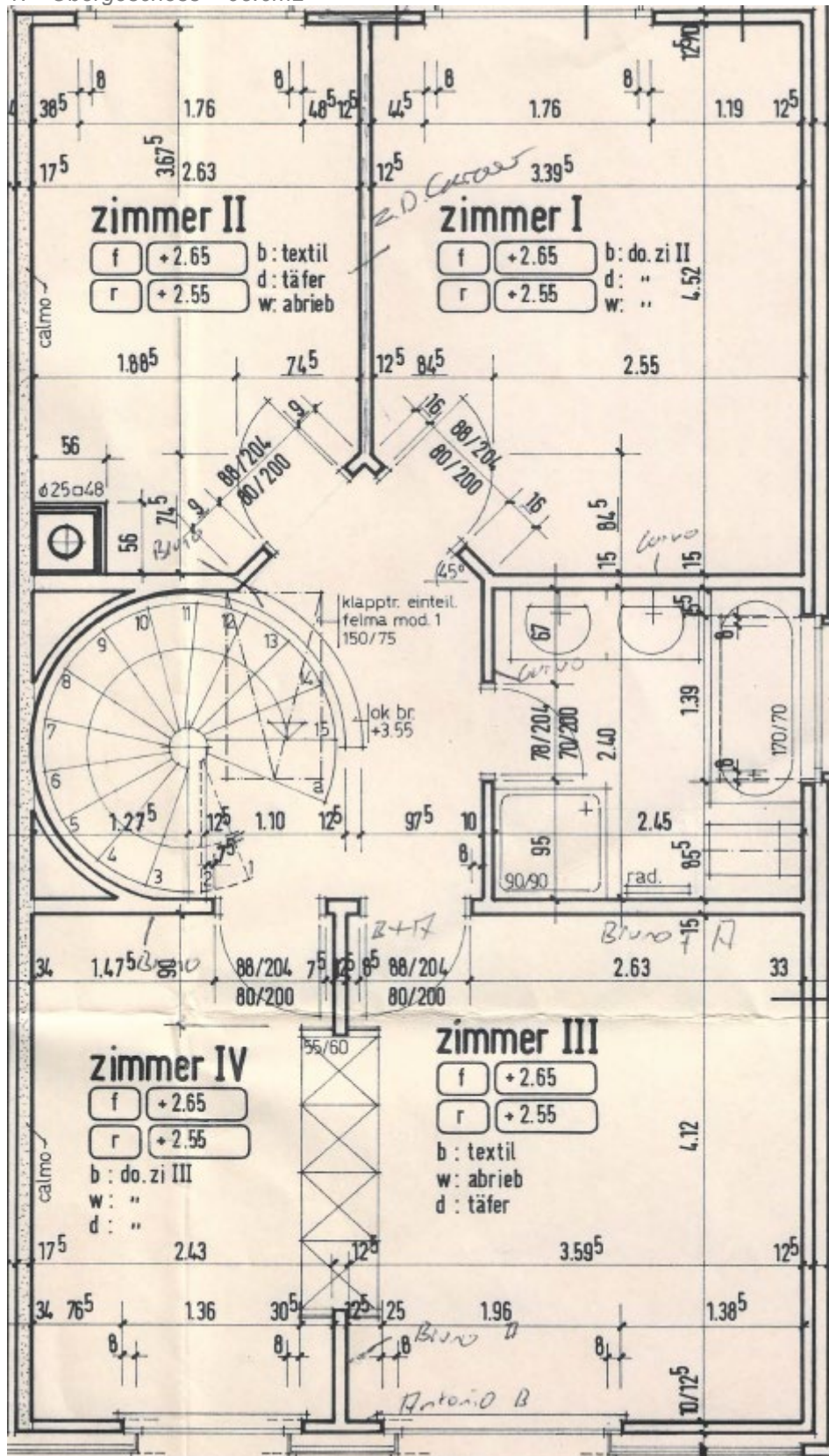


3. Räume / Grundrissplan

Untergeschoss – 70.8m²



1. Obergeschoss – 68.6m²





4. Fotos





















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Doppelhaushälfte EHP Nr. 7 EHP Nr. 8	922 Blumenstein GBBL-Nr. 551 GBBL-Nr. 503-7 GBBL-Nr. 503-8
Baujahr	1989	
Amtlicher Wert	CHF	484'300.00
Amtlicher Wert EHP Nr. 7	CHF	8'600.00
Amtlicher Wert EHP Nr. 8	CHF	8'600.00
GVB-Wert Haus	CHF	680'000.00
GVB-Wert Einstellhalle	CHF	400'000.00
Kubatur	752m3	
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	5'500.00 <i>Inkl. CHF 1'800.00 Einlage in den Erneuerungsfonds der Einstellhalle</i>
Stand Erneuerungsfonds	CHF	18'402.00 <i>Einstellhalle per 30.06.2023</i>
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	2'044.65 <i>zwei Einstellhallenplätze</i>
Eigenmietwert Haus	CHF	15'920.00
Eigenmietwert EHP Nr. 7	CHF	380.00
Eigenmietwert EHP Nr. 8	CHF	380.00
Verkaufspreis Haus	CHF	890'000.00
Verkaufspreis EHP Nr. 7	CHF	30'000.00
Verkaufspreis EHP Nr. 8	CHF	30'000.00
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 Doppelhaushälfte 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



Blumenstein / 551

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	922 Blumenstein	
Grundstück-Nr	551	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH813572469651	
Fläche	357 m ² , AV93	
Plan-Nr.	1529	
	1549	
Lagebezeichnung	Blumenstein	
	Rossweid	
Bodenbedeckung	Gebäude, 80 m ²	
	Übrige befestigte Fläche, 70 m ²	
	Gartenanlage, 207 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 80 m ²	Badstrasse 23, 3638 Blumenstein
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
484'300		2022

Eigentum

Alleineigentum	10.09.1991 025-1991/3899/0 Kauf
----------------	---------------------------------

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

28.10.1965 025-7/5841	(L) Grenzabstand ID.025-1998/003820 EREID: CH27210000000182809170 z.G. LIG Blumenstein 922/353
29.08.1989 025-1989/4508/0	(R) Abschränkungs Vorschriften ID.025-1998/003727 EREID: CH27210000000182759780 z.L. LIG Blumenstein 922/503
29.08.1989 025-1989/4508/0	(R) Container ID.025-1998/003728 EREID: CH27210000000182759881 z.L. LIG Blumenstein 922/503
29.08.1989 025-1989/4508/0	(R) Leitungsrechte ID.025-1998/003731 EREID: CH27210000000182760166 z.L. LIG Blumenstein 922/503
29.08.1989 025-1989/4508/0	(R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003792 EREID: CH27210000000182786275 z.L. LIG Blumenstein 922/548
29.08.1989 025-1989/4508/0	(R) Leitungsrechte ID.025-1998/003793 EREID: CH27210000000182786376 z.L. LIG Blumenstein 922/548
29.08.1989 025-1989/4508/0	(R) Schutzraum ID.025-1998/003794 EREID: CH27210000000182521666 z.L. LIG Blumenstein 922/548
29.08.1989 025-1989/4508/0	(R) Fussweg und beschränkter Fahrweg ID.025-1998/003801 EREID: CH27210000000182522364 z.L. LIG Blumenstein 922/549
29.08.1989 025-1989/4508/0	(R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003803 EREID: CH27210000000182522566



29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/549
(R) Leitungsrechte ID.025-1998/003804
EREID: CH27210000000182522667

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/549
(R) Schutzraum ID.025-1998/003805
EREID: CH27210000000182522768

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/549
(R) Fussweg und beschränkter Fahrweg ID.025-1998/003812
EREID: CH27210000000182808371

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/550
(R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003814
EREID: CH27210000000182808573

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/550
(R) Heizanlage ID.025-1998/003815
EREID: CH27210000000182808674

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/550
(R) Grenzbaurecht und Baueinheit ID.025-1998/003816
EREID: CH27210000000182808775

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/550
(R) Abschränkungs Vorschriften ID.025-1998/003817
EREID: CH27210000000182808876

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/550
(R) Leitungsrechte ID.025-1998/003818
EREID: CH27210000000182808977

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/550
(L) Fussweg und beschränkter Fahrweg ID.025-1998/003821
EREID: CH27210000000182809271

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.G. LIG Blumenstein 922/548
z.G. LIG Blumenstein 922/549
z.G. LIG Blumenstein 922/550
z.G. LIG Blumenstein 922/552
z.G. LIG Blumenstein 922/553
(L) Hauszugang ID.025-1998/003822
EREID: CH27210000000182809372

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.G. LIG Blumenstein 922/552
(L) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003823
EREID: CH27210000000182809473

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.G. LIG Blumenstein 922/548
z.G. LIG Blumenstein 922/549
z.G. LIG Blumenstein 922/550
z.G. LIG Blumenstein 922/552
z.G. LIG Blumenstein 922/553
(L) Leitungsrechte ID.025-1998/003824
EREID: CH27210000000182809574

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.G. LIG Blumenstein 922/503
z.G. LIG Blumenstein 922/548
z.G. LIG Blumenstein 922/549
z.G. LIG Blumenstein 922/550
z.G. LIG Blumenstein 922/552
z.G. LIG Blumenstein 922/553
(L) Heizanlage ID.025-1998/003825
EREID: CH27210000000182809675

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.G. LIG Blumenstein 922/550
(L) Grenzbaurecht und Baueinheit ID.025-1998/003826
EREID: CH27210000000182809776

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.G. LIG Blumenstein 922/550
(L) Abschränkungs Vorschriften ID.025-1998/003827
EREID: CH27210000000182809877

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.G. LIG Blumenstein 922/503
z.G. LIG Blumenstein 922/550
z.G. LIG Blumenstein 922/552
(L) Grenzabstand ID.025-1998/003828
EREID: CH27210000000182809978

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.G. LIG Blumenstein 922/503
(R) Fussweg und beschränkter Fahrweg ID.025-1998/003833
EREID: CH27210000000182810465

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/552
(R) Hauszugang ID.025-1998/003834
EREID: CH27210000000182810566

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/552
(R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003835
EREID: CH27210000000182810667

29.08.1989 025-1989/4508/0 z.L. LIG Blumenstein 922/552
(R) Abschränkungs Vorschriften ID.025-1998/003840



EREID: CH27210000000182811163
z.L. LIG Blumenstein 922/552
29.08.1989 025-1989/4508/0 (R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003844
EREID: CH27210000000182811567
z.L. LIG Blumenstein 922/553
01.09.1992 025-1992/4897/0 (R) Besucherparkplätze ID.025-1998/003735
EREID: CH27210000000182497678
z.L. LIG Blumenstein 922/503
01.09.1992 025-1992/4897/0 (R) Fussweg und beschränkter Fahrweg ID.025-
1998/003736
EREID: CH27210000000182497779
z.L. LIG Blumenstein 922/503
01.09.1992 025-1992/4897/0 (R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003737
EREID: CH27210000000182497880
z.L. LIG Blumenstein 922/503
01.09.1992 025-1992/4897/0 (R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003798
EREID: CH27210000000182522061
z.L. LIG Blumenstein 922/548
01.09.1992 025-1992/4897/0 (R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003809
EREID: CH27210000000182808068
z.L. LIG Blumenstein 922/549
01.09.1992 025-1992/4897/0 (R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003819
EREID: CH27210000000182809069
z.L. LIG Blumenstein 922/550
01.09.1992 025-1992/4897/0 (L) Fussweg und beschränkter Fahrweg ID.025-
1998/003829
EREID: CH27210000000182810061
z.G. LIG Blumenstein 922/503
z.G. LIG Blumenstein 922/548
z.G. LIG Blumenstein 922/549
z.G. LIG Blumenstein 922/550
z.G. LIG Blumenstein 922/552
z.G. LIG Blumenstein 922/553
01.09.1992 025-1992/4897/0 (L) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003830
EREID: CH27210000000182810162
z.G. LIG Blumenstein 922/503
z.G. LIG Blumenstein 922/548
z.G. LIG Blumenstein 922/549
z.G. LIG Blumenstein 922/550
z.G. LIG Blumenstein 922/552
z.G. LIG Blumenstein 922/553
01.09.1992 025-1992/4897/0 (L) Nutzungsübertragung ID.025-1998/003831
EREID: CH27210000000182810263
z.G. LIG Blumenstein 922/503
01.09.1992 025-1992/4897/0 (L) Grenzabstand ID.025-1998/003832
EREID: CH27210000000182810364
z.G. LIG Blumenstein 922/503
01.09.1992 025-1992/4897/0 (R) Fussweg und beschränkter Fahrweg ID.025-
1998/003841
EREID: CH27210000000182811264
z.L. LIG Blumenstein 922/552
01.09.1992 025-1992/4897/0 (R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003842
EREID: CH27210000000182811365
z.L. LIG Blumenstein 922/552
01.09.1992 025-1992/4897/0 (R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/003849
EREID: CH27210000000182436671
z.L. LIG Blumenstein 922/553
01.09.1992 025-1992/4897/0 (R) Benutzungsbeschränkungen ID.025-1998/004561
EREID: CH27210000000182938779
z.L. LIG Blumenstein 922/20

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.09.2023 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 28.09.2023 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung



Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszone
Regionale Planungszone
Kantonale Planungszone
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 Nutzungszone)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszone)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszone)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszone)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszone)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszone)
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



Blumenstein / 503-6-7

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	922 Blumenstein
Grundstück-Nr	503-6-7
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH909435974693
Stammgrundstück	STW Blumenstein 922/503-6
Wertquote	1/18
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 8'600	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-----------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum

01.09.1992 025-1992/4903/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.09.2023	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 28.09.2023	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	STW Blumenstein 922/503-6
--	---------------------------

Auszug Grundstück-Informationen



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

Blumenstein / 503-6-8

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	922 Blumenstein
Grundstück-Nr	503-6-8
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH913597469485
Stammgrundstück	STW Blumenstein 922/503-6
Wertquote	1/18
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Ämtliche Bewertung

Ämtlicher Wert CHF
8'600

Ertragswert gemäss BGBB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

Alleineigentum

01.09.1992 025-1992/4903/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.09.2023	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 28.09.2023	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

STW Blumenstein 922/503-6