

Hochwertiges 5,5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus an bester Lage im Kern von Steffisburg

Glockenthalstrasse 20, 3612 Steffisburg



Verkaufsrichtpreis Reiheneinfamilienhaus CHF 1'160'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 35'000.00

Kontakt:

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



Inhaltsverzeichnis

1. Die Lage.....	2
1.1. Situationsplan	3
2. Objektbeschreibung.....	4
3. Räume / Grundrissplan.....	5-7
4. Fotos	8-16
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	17
6. Grundbuchauszug	18-20



1. Die Lage



Steffisburg liegt in einer voralpinen Hügellandschaft an der Zulg, am Rande des Berner Oberlandes. Steffisburg ist ein Vorort nördlich von Thun. Die Nachbargemeinden Steffisburgs sind Thun, Homberg, Fahrni, Unterlangenegg, Uetendorf und Heimberg. Das Zentrum liegt auf einer Höhe von 585 m. ü. M., der höchste Punkt auf 890 m. ü. M.

Etwas getrennt vom Dorf, unmittelbar vor den ehemaligen Stadttoren Thuns, befinden sich die Quartiere Schwäbis und Sonnenfeld. Hier haben sich neben grossen Wohnüberbauungen, Schulen und Kirche unter anderem eine Molkerei, Sägerei und ein Teil des Waffenplatzes Thun angesiedelt.

Steffisburg liegt in einer ehemaligen Bucht des vorgeschichtlichen Wendelsees. Die Zulg, welche ihr Quellgebiet im Innereriz hat und bei heftigen Regenfällen zum reissenden Fluss wird, hat dieses Dreieck mit ihrem Geschiebe aufgefüllt.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Aarefeld (tiefstgelegener Punkt 550 m ü. M.) über Bernstrasse, Hardegg, Hartlisberg, Waldsaum des Lueghubels, Oberer Emberg, Gumm, Enzenried, Heimbühl/Grüsisbergwald, Hübeli, Schwäbis bis nach Schwendibach Gibelegg (höchster Punkt 1034 m ü. M.).

Die Sommer- und Wintersportattraktionen liegen mit dem Thunersee, der Aare sowie den bekannten Skiorten im Berner Oberland in unmittelbarer Nähe.

Das Dorf verfügt über eine vielfältige Infrastruktur. So besuchen alle Altersklassen vom Kindergarten bis zur Sekundarschule den Unterricht im Dorf. Für den Einkauf stehen mehrere Geschäfte zur Verfügung: Migros, Coop, Landi, Bäckerei. Diverse weitere Dienstleister wie zum Beispiel mehrere Bankfilialen, die Post, Restaurantbetriebe, Skate- und Bikepark sowie das grosszügige Freibad im Zulgtal sind ebenfalls in der Gemeinde anzutreffen.

Mit dem Auto oder dem Bus ist das Dorf ebenfalls bestens zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie die A6; Autobahnanschluss Thun-Nord in Richtung Interlaken oder Thun ebenfalls in kurzer Fahrzeit.



1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Das mit viel Liebe zum Detail und hochwertig renovierte 5.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus (Eckhaus – ursprünglich als 4.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus erbaut) aus dem Jahre 2001 befindet sich an ruhiger Lage im Kern von Steffisburg. Die Liegenschaft präsentiert sich in der Qualität eines Neubaus und wurde über die letzten zwei Jahre kostspielig saniert. Die erstklassige Designküche, der erlesene Echtholzparkettboden sowie das Gäste-WC wurden im Jahr 2022 modernisiert. Die Storen bedienen Sie bequem elektrisch. Die Fenster sind alle mit massgefertigten Fliegenschutzgittern und Türen ausgestattet.

Die hellen Wohn- und Schlafbereiche finden Sie über zwei Etagen verteilt – die Aufteilung präsentiert sich in einem attraktiven und modernen Grundriss. Insgesamt verfügt das Objekt über stattliche 120.45m² Nettowohnfläche. Der Kellerraum sowie die Waschküche bieten weitere 23.6m².

Der grosszügig ausgelegte Gartenbereich mit vielen Sitz- und Spielmöglichkeiten sowie einem gemütlichen Pavillon bietet ein atemberaubendes Ambiente und Atmosphäre. Vom Süd/West ausgerichteten Balkon im 1. Obergeschoss aus, welcher mit pflegeleichten Keramikfliesen ausgestattet wurde, erstrahlt das unvergleichliche Bergpanorama des Berner Oberlands – Sonnige Abendstunden können hier bis spät abends ausgenutzt werden.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich ein weiterer beheizter Raum (nachträglich ausgebaut), welcher derzeit als Büro- und Arbeitszimmer benutzt wird. Die eigene Waschküche mit integriertem Waschturm ist im Preis inbegriffen. Zudem befindet sich hier ein grosszügiger Kellerraum und weiterer Stauraum.

Ihr Auto parkieren Sie bequem in der direkt angrenzenden Einstellhalle (direkter Zugang). Zur Überbauung gehören zudem zahlreiche Besucherparkplätze, welche sich unmittelbar vor dem Haus befinden. Der Ausbau eines intelligenten Lastenmanagements (E-Mobility) wird derzeit von der Verwaltung geprüft.

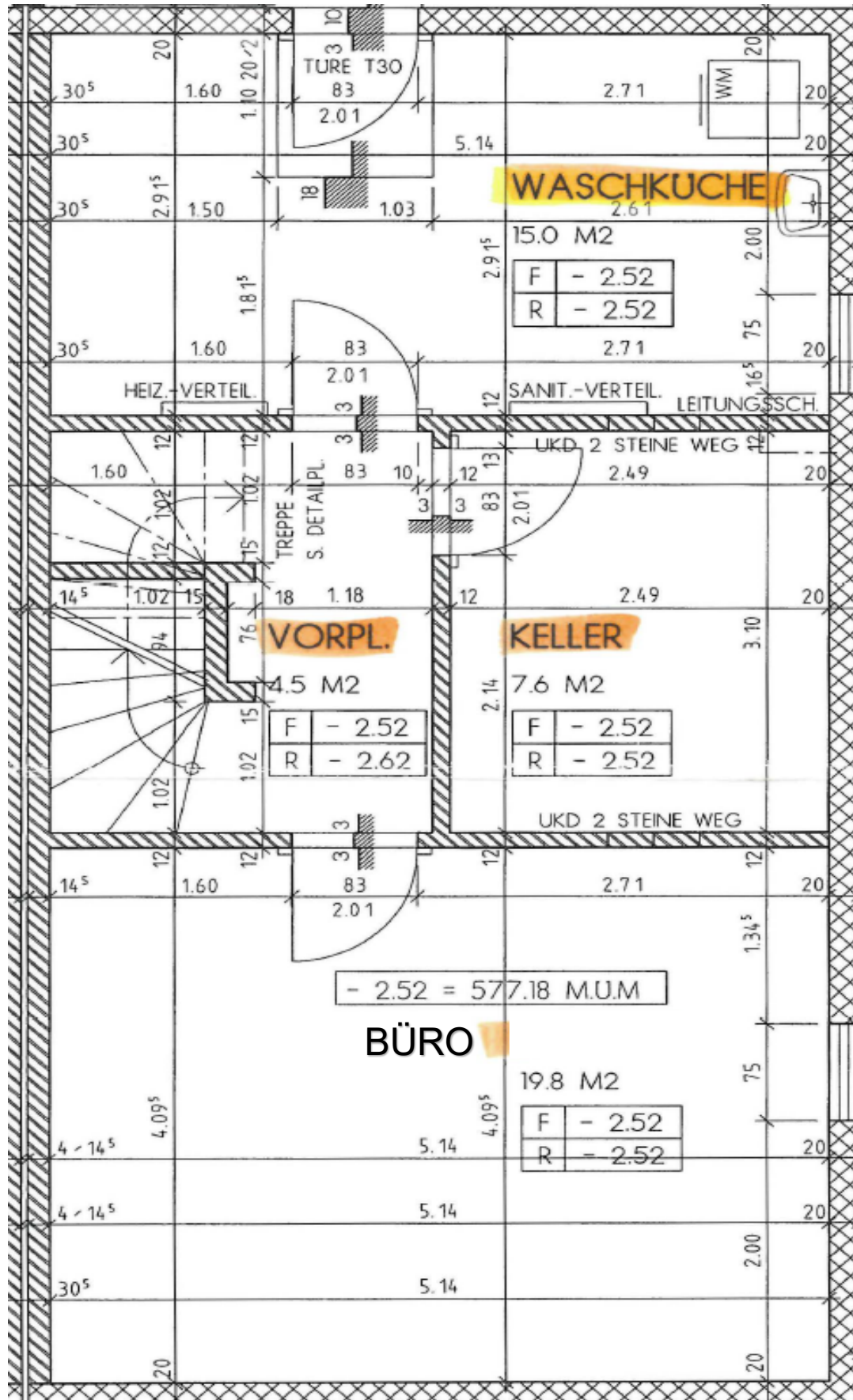
Die Liegenschaft ist ideal gelegen – zentrumsnah und nahe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Andererseits liegt sie mitten in einer parkähnlichen, ruhigen Umgebung. Die bevorzugte Lage, der hohe Wohnkomfort und die kulturelle Vielfalt der nahegelegenen Stadt Thun bieten den Bewohnern viele zusätzliche Annehmlichkeiten.

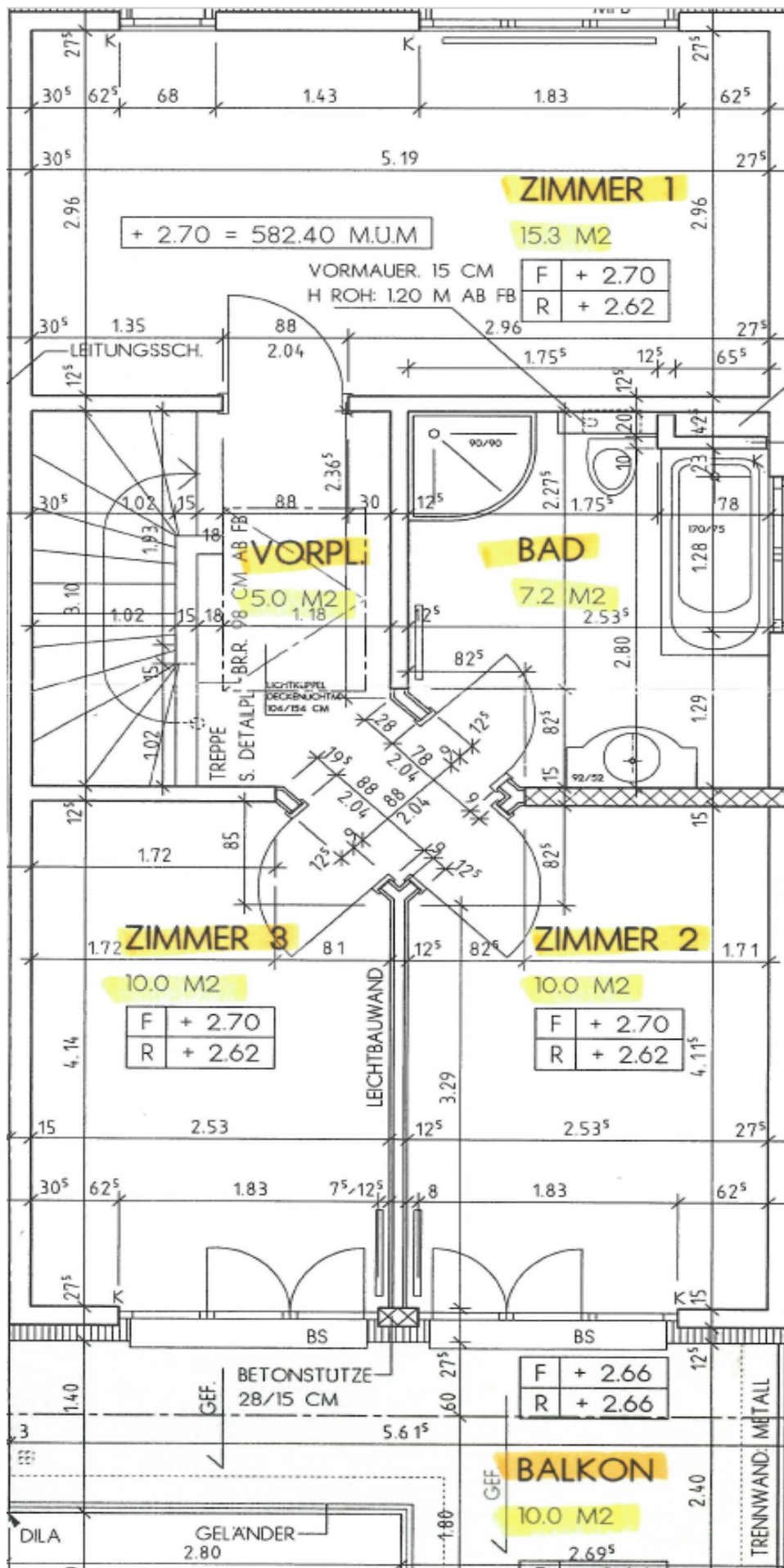
Kurz-Baubeschrieb:

Dach	Pulldach
Fenster	Holz- Metallfenster mit 3-facher Verglasung. Beschattung mittels Rafflamellenstoren, Fliegengitter
Heizung	Fernwärme / Wärmeverteilung über Heizkörper
Warmwasser	Zentrale Warmwasseraufbereitung pro Haus
Bodenbeläge	Hochwertiger Echtholzparkett in allen Wohnräumen sowie in der Gästetoilette, Laminat im Büro UG, Vinyl in den Schlafräumen, keramische Fliesen in der Nasszelle sowie in der Waschküche
Wände/Decken	Abrieb 0.5mm / Glattstrich
Küche	Arbeitsfläche aus hochwertigem Naturstein, Induktionskochfeld mit integriertem Dampfzug (Bora), Backofen sowie CombiSteamer (vZug), Kühlschrank mit Gefrierbereich (vZug), Geschirrspülautomat (Miele)



3. Räume / Grundrissplan







4. Fotos





















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung Einstellhallenplatz	939.1 (Steffisburg) GBBL-Nr. 4230 GBBL-Nr. 4241-22
Baujahr	2001	
Amtlicher Wert REFH	CHF	442'640.00
Amtlicher Wert EHP	CHF	21'760.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	560'000.00
Eigenmietwert REFH	CHF	17'630.00
Eigenmietwert EHP	CHF	1'250.00
Betriebskosten pro Jahr	CHF	3'300.00
Steuersätze	Staat/Gemeinde Liegenschaftssteuer	3.06/1.62 1,20 ‰
Verkaufsrichtpreis REFH	CHF	1'160'000.00
Verkaufsrichtpreis EHP	CHF	35'000.00
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	Das Reiheneinfamilienhaus 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



Steffisburg 1 (Steffisburg) / 4230

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	939.1 Steffisburg 1 (Steffisburg)
Grundstück-Nr	4230
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH394602823553
Fläche	306 m², AV93
Plan-Nr.	2308
Lagebezeichnung	Steffisburg
	Astra
Bodenbedeckung	Gebäude, 62 m² Übrige befestigte Fläche, 18 m² Gartenanlage, 226 m²
Gebäude / Bauten	Einstellhalleneinfahrt, 306 m² Glockenthalstrasse 14e, 3612 Steffisburg Gesamtfläche 3'931 m² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt) Geometrisch auf 22 LIG / 0 SDR Wohnhaus, 62 m² Glockenthalstrasse 20, 3612 Steffisburg Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Grundstück-Nummer	Anteil
Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/1324	70/17'400
Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4198	1/174
Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4242	1/174

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 442'640	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2022
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Miteigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

01.06.1912 025-B 2043	(L) Brunnenleitungsrecht ID.025-1999/017111 EREID: CH27210000000188155271 z.G. SDR Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/1554
01.06.1912 025-B 2044	(L) Brunnenleitungsrecht ID.025-1999/017110 EREID: CH27210000000188155170 z.G. SDR Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/1551
08.06.2001 025-2001/3250/0	(L) unterirdisches Überbaurecht an Autoeinstellhalle 1 ID.025-2001/005742 EREID: CH27210000000205137059 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4241
08.06.2001 025-2001/3250/0	(L) Wegrechte 1 ID.025-2001/005778 EREID: CH27210000000205157869 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4242
08.06.2001 025-2001/3250/0	(R) Heizunterstation 2 ID.025-2001/005781 EREID: CH27210000000205158163 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4225 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4226 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4235
08.06.2001 025-2001/3250/0	(R) Briefkasten 4 ID.025-2001/005788



EREID: CH27210000000205158870
z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4228
08.06.2001 025-2001/3250/0 (L) Benützungs- und Gestaltungsvorschriften ID.025-
2001/005820
EREID: CH27210000000205161864
z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4198

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

siehe Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 15.07.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 15.07.2024 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
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)
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



Steffisburg 1 (Steffisburg) / 4241-22

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	939.1 Steffisburg 1 (Steffisburg)
Grundstück-Nr	4241-22
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH609635204681
Stammgrundstück	LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4241
Wertquote	8/736
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
21'760		2020

Eigentum

Miteigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Siehe Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 15.07.2024	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 15.07.2024	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4241
--	---