

**Ihr Familientraum am Rande des Thunersees – freistehendes
4.5-Zimmer-Einfamilienhaus an bester Lage
Güetitalweg 13, 3705 Faulensee**



Verkaufsrichtpreis CHF 980'000.00

Kontakt:

Ruchti Partner AG | Michael Meierhofer
Telefon 033 227 44 11 | m.meierhofer@ruchtipartner.ch
www.ruchtipartner.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Lage	3
1.1. Makrolage (Ortschaft, Umgebung)	3
1.2. Mikrolage (objektspezifisch)	4
1.3. Situationsplan	5
2. Objektbeschreibung	6
3. Fotos	7-18
4. Grundrissplan	19-20
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	21
6. Grundbuchauszüge	22-23

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 2024: 13'444

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! Faulensee respektive Spiez eignet sich nicht nur als Erholungsgebiet für Gäste, sondern bietet auch für die Einwohner eine hervorragende Lebensqualität.

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich an ruhiger und sonniger Wohnlage (Sackgasse) und bietet viele Vorteile, wie die Nähe zum Thunersee, die Spiezer Bucht- ein Bijou im Berner Oberland, zum Freibad, zum Spiezberg und zu den verschiedenen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Das Dorfzentrum Spiez, in welchem Sie ein breites Angebot an Geschäften und Dienstleistern vorfinden, liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Weitere Infrastrukturen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Busstation und Bahnhof sind ebenso rasch und bequem erreichbar.

Ergänzend bietet das Dienstleistungszentrum Beo-Center in Spiezwiler, in unmittelbarer Nähe der Autobahnausfahrt, weitere Möglichkeiten für Einkauf, Unterhaltung und Verpflegung.

Der nächste Autobahnanschluss (angrenzend an den Hafen Gütetal) liegt nur ca. 1.5 km entfernt und ist je nach Verkehrslage in rund 3 Fahrminuten erreichbar.



1.3. Situationsplan



2. Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit Weitblick – Einfamilienhaus mit Charme und Potenzial in Faulensee!

Am idyllischen Gütitalweg 13 in Faulensee (Gemeinde Spiez) wartet ein besonderes Juwel auf Sie - Dieses freistehende 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus begeistert durch seine traumhafte Aussicht auf den Thunersee und die majestätische Bergwelt sowie durch seine ruhige Lage am Ende einer Sackgasse – ein idealer Rückzugsort für Familien und Naturliebhaber.

Eckdaten im Überblick:

- Grundstücksfläche: 586 m²
- Bruttogeschossfläche 263.7m²
- Baujahr: 1983
- Wärmepumpe aus dem Jahr 2013
- Wärmeverteilung über Radiatoren
- Fassadensanierung im Jahr 2021
- Massiv- und Holzbauweise
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Baulandreserve 111m²

Das bietet Ihnen Ihr neues Zuhause:

Im grosszügigen Gartenanteil mit mehreren liebevoll angelegten Aussensitzplätzen geniessen Sie sonnige Stunden mit unvergleichlichem Panorama. Die Liegenschaft überzeugt nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch eine solide Bausubstanz und fortlaufende Erneuerungen.

Das Raumkonzept ist ideal für Familien: Geräumige Flächen, helle Wohnbereiche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schaffen ein wohnliches Ambiente. Der gelungene Umbau des Erdgeschosses im Jahr 2003 bietet zeitgemässen Komfort, während Sie gleichzeitig noch Gestaltungsfreiheit für individuelle Modernisierungen und Erweiterungen haben. Insgesamt verfügt das Haus über drei Badezimmer - zwei davon mit Nasszelle und einer Whirlpoolbadewanne.

Die Primarschule Faulensee (Kindergarten sowie 1. – 6. Schuljahr) befindet sich weniger als 2km entfernt und ist in rund 20 Minuten Fussmarsch erreichbar.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Unverbaubare Seesicht & Bergpanorama
- Nähe Bademöglichkeit Thunersee (2min Fussweg)
- Ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
- Grosses Garten und viel Umschwung
- Familienfreundliches Umfeld
- Laufend unterhaltene Liegenschaft
- Parkierung im hauseigenen Carport
- Schwedenofen im Wohnbereich

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum an einer der schönsten Lagen im Berner Oberland.

3. Fotos



















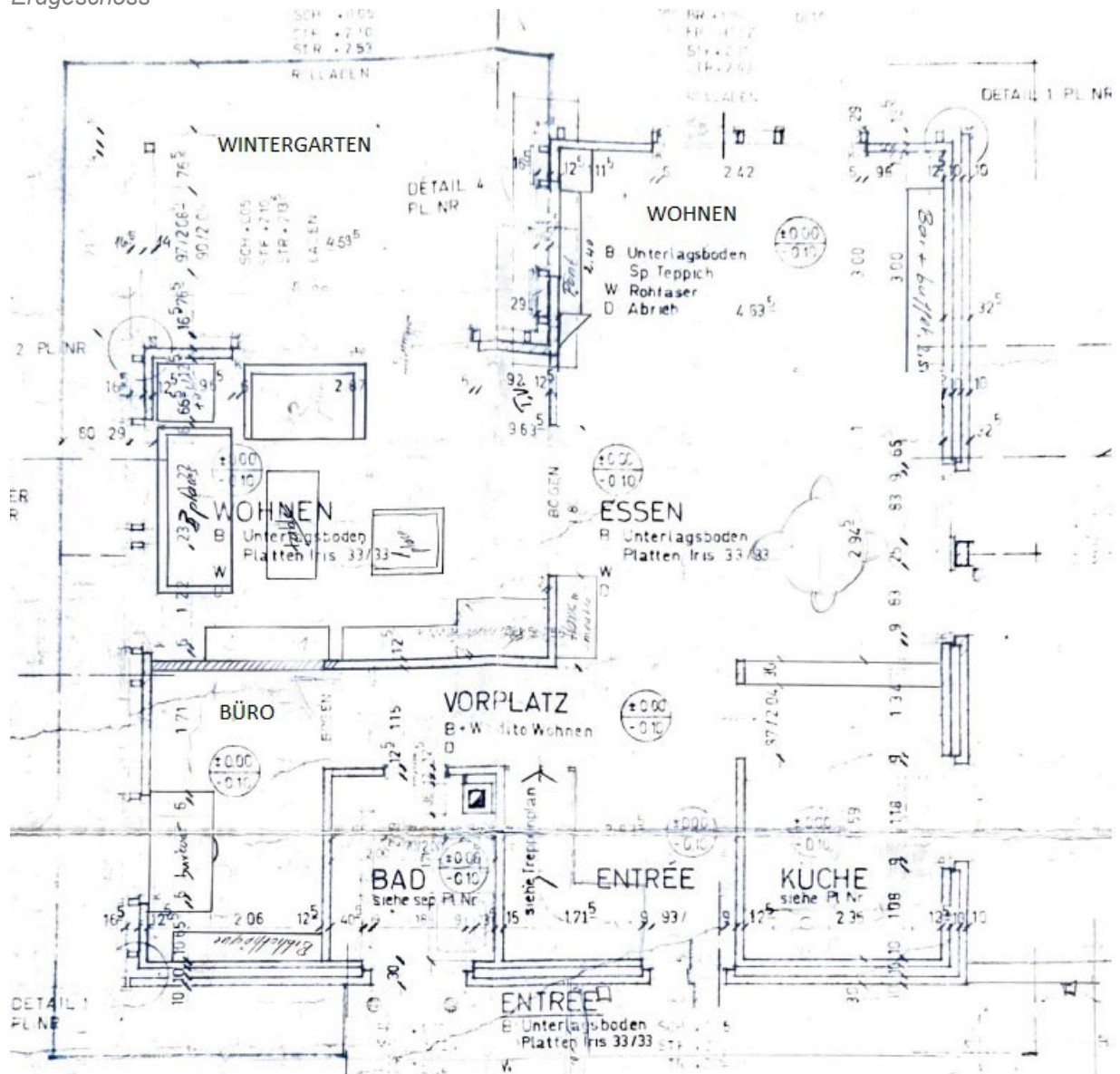




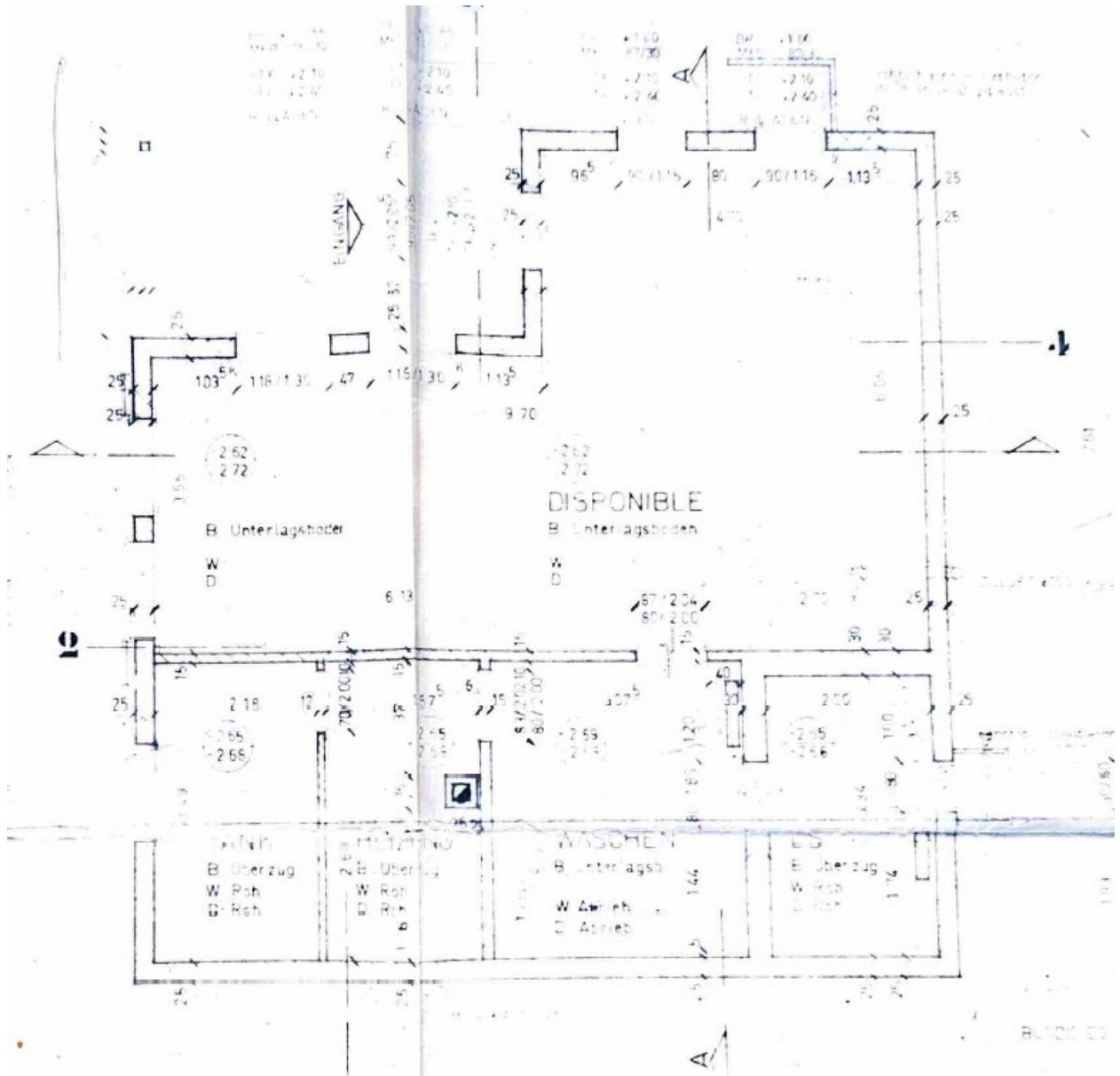


4. Grundrissplan

Erdgeschoss



Untergeschoss



*Die Grundrisse weichen teilweise von den Originalplänen ab, da das Haus in den vergangenen Jahren saniert wurde. Im Obergeschoss gibt es weitere Zimmer (nicht ersichtlich).

5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Parzellennummer	768 Spiez 4393
Baujahr	1983	
Amtlicher Wert	CHF	701'800.00
Eigenmietwert	CHF	18'416.00
GVB-Wert	CHF	989'000.00
Betriebskosten pro Jahr	CHF	4'500.00
Verkaufspreis	CHF	980'000.00
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	Das Einfamilienhaus 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 / 4393

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	768 Spiez	
Grundstück-Nr	4393	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH859546063574	
Fläche	586 m², AV93	
Plan-Nr.	1304	
Lagebezeichnung	Güetital	
Bodenbedeckung	Gebäude, 108 m²	
	Gartenanlage, 478 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 108 m²	Güetitalweg 13, 3705 Faulensee
	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
701'800		2020

Eigentum

Gemäss Grundbuch

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Gemäss Grundbuch

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

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

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