

Ihr Familienparadies inmitten der Natur
Freistehendes 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Bergsicht
Habermattweg 2, 3664 Burgistein



Verkaufsrichtpreis Einfamilienhaus CHF 1'140'000.00

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. Objektbeschreibung.....	5
3. Grundrissplan	6-8
4. Fotos	9-19
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	20
6. Grundbuchauszug	21-22



1. Allgemeines

Burgistein

Burgistein liegt auf 763 m ü. M., 10 km westnordwestlich der Stadt Thun (Luftlinie). Die Streusiedlung ohne eigentliches Dorfzentrum erstreckt sich an aussichtsreicher Lage auf der Höhe westlich des Gürbetals im Übergangsbereich vom Längenberg zum Gurnigel.

Die Fläche des 7,5 km² grossen Gemeindegebiets umfasst einen Abschnitt des voralpinen Hügellandes westlich des Aaretals. Der kleinere östliche Gemeindeteil liegt in der fast 2 km breiten, landwirtschaftlich intensiv genutzten Talebene beidseits der mittleren Gürbe. Von hier erstreckt sich der Gemeindeboden westwärts über den Hang von Burgistein, der durch mehrere Tälchen (darunter der Fellgraben) und Hügelvorsprünge (Schöneegg, Schlossberg) untergliedert ist, bis auf die Höhen von Egghölzli (871 m ü. M.), Muttlen (905 m ü. M.) und Holieli (mit 982 m ü. M. der höchste Punkt von Burgistein).

Der westliche Gemeindeteil wird durch den Halbbach in einem Hochtal Richtung Riggisberg entwässert. Im äussersten Westen reicht das Gebiet bis an den Hang der Gibelegg.

Einwohner per 31. Dezember 2022 1'099

Verkehr

Die Gemeinde liegt an einer Verbindungsstrasse von Wattenwil nach Riggisberg. Am 14. August 1901 wurde die Bahnstrecke von Bern bis zum in der Pfandersmatt gelegenen Bahnhof Burgistein-Wattenwil in Betrieb genommen, rund ein Jahr später am 1. November 1902 erfolgte die Eröffnung der Fortsetzung der Strecke nach Thun. Seit Dezember 2010 heisst der Bahnhof nur noch Burgistein, zumal die frühere Buslinie nach Wattenwil ihren Ausgangspunkt heute in Seftigen hat. Durch eine Buslinie, welche montags bis freitags die Strecke von Wattenwil nach Riggisberg bedient, ist der obere Gemeindeteil an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden.

Den Autobahnanschluss in Heimberg erreichen Sie in weniger Fahrminuten. Die Stadt Thun in ca. rund 20 Minuten.

Schulen

In Burgistein gibt es zwei Schulhäuser – der Kindergarten im Schulhaus Burgiwil, welcher sich unmittelbar neben dem Haus (Distanz 60m) befindet sowie die 1. – 6. Klasse, welche die Kinder im Schulhaus Weierboden (Distanz 1.1km) besuchen. Ab der 7. Klasse stehen die Schulhäuser in Riggisberg und Wattenwil zur Verfügung.

Freizeit

Die Region bietet unzählige Möglichkeiten für herrliche Radrouten, Wanderungen und sowie diverse Vereine.

Einkaufsmöglichkeiten

Diverse Hofläden sind vorhanden und in kurzer Distanz bequem erreichbar. Grössere Detailhändler wie Coop, Volg und Denner finden Sie in Wattenwil oder in Seftigen.



1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses einladende und moderne freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016, welches perfekt gelegen ist, um Ihnen und Ihrer Familie auf rund 205m² ein Höchstmass an Komfort und Lebensqualität zu bieten.

Diese geräumige Immobilie bietet Ihnen nicht nur 5.5 Zimmer (derzeit als 4.5-Zimmer-Haus genutzt), sondern auch einen grosszügigen Garten, der perfekt für entspannte Stunden im Freien oder für gesellige Zusammenkünfte mit Ihren Liebsten geeignet ist. Die angrenzende Doppelgarage sowie der riesige Kellerbereich bieten nicht nur ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Genießen Sie jeden Tag die atemberaubende Berg- und Weitsicht, die Ihnen von diesem Anwesen aus geboten wird. Egal ob Sommer oder Winter, diese Aussicht wird Sie jedes Mal aufs Neue faszinieren und inspirieren.

Dieses Haus wurde stets mit viel Liebe gepflegt und unterhalten, um den Bedürfnissen einer modernen Familie gerecht zu werden. Es bietet Ihnen nicht nur einen stilvollen Lebensraum, sondern auch eine familiäre Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Burgistein ist eine äusserst familienfreundliche Gemeinde, die eine ländliche Infrastruktur sowie eine intakte Natur bietet. Hier können Sie das Beste aus beiden Welten genießen: die Ruhe und Idylle der ländlichen Umgebung sowie die Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, sich Ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

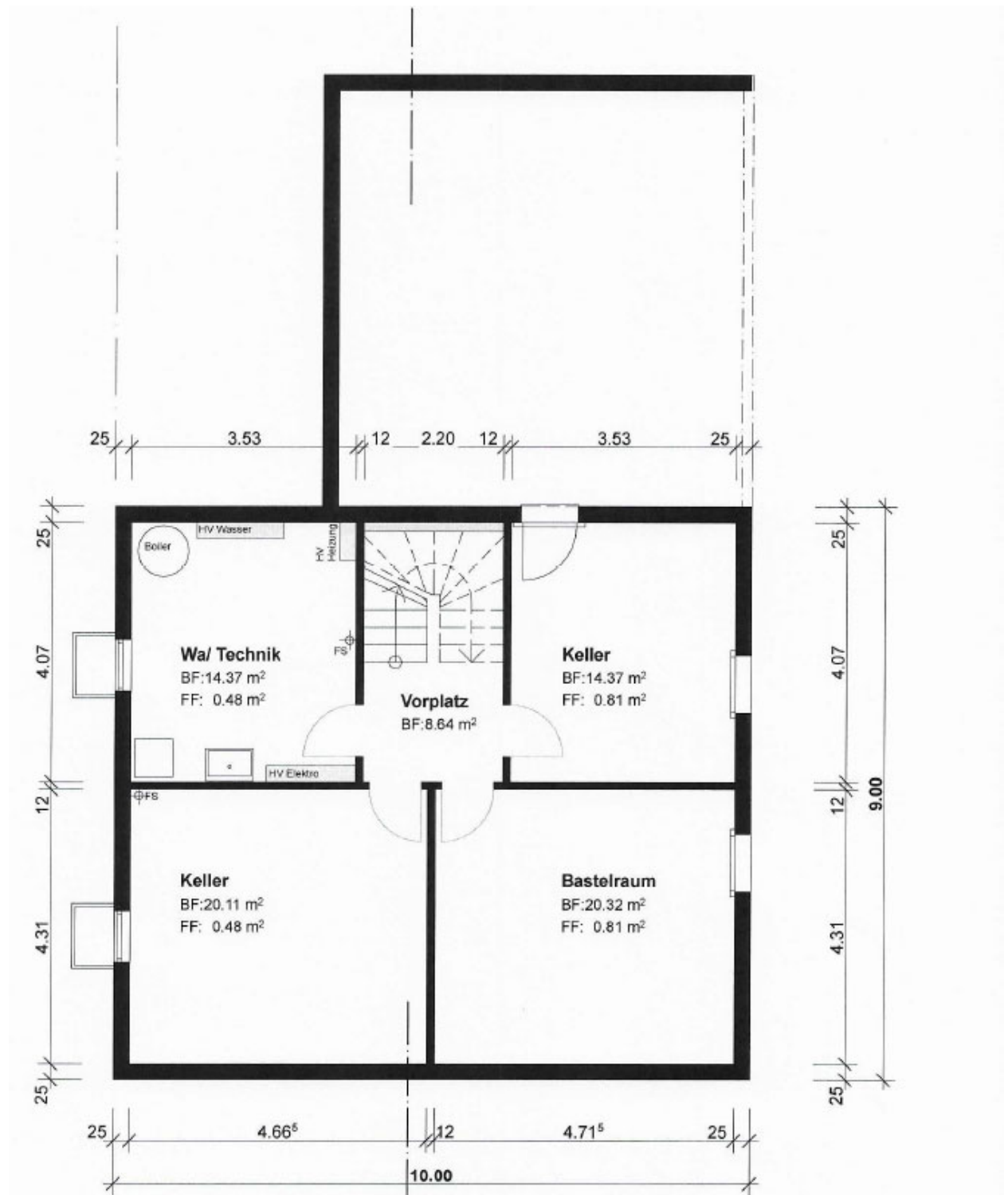
Kurz-Baubeschrieb:

Heizung	Fernwärmenetz (Holzschnitzelverbund) Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung
Warmwasser	Aufbereitung über Fernwärmenetz Zudem gibt es eine Enthärtungsanlage
Umgebung	Hartplatz, Quartierweg, Grünfläche, grosszügiger Garten
Parkieren	Doppelgarage, diverse Besucherparkplätze ums Haus
Bodenbeläge	Hochwertiger keramischer Plattenboden in der Küche, Wohnzimmer, den Gängen sowie in den Badezimmern, Echtholzparkett in den Zimmern
Wände/Decken	Feinabrieb
Küche	Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspülautomat, grosses Foodcenter (Kühlschrank) mit separatem Gefrierfach und Eismaschine, Dampfabzug, Chromstahlspülbecken,
Wohnfläche	205.20m ²

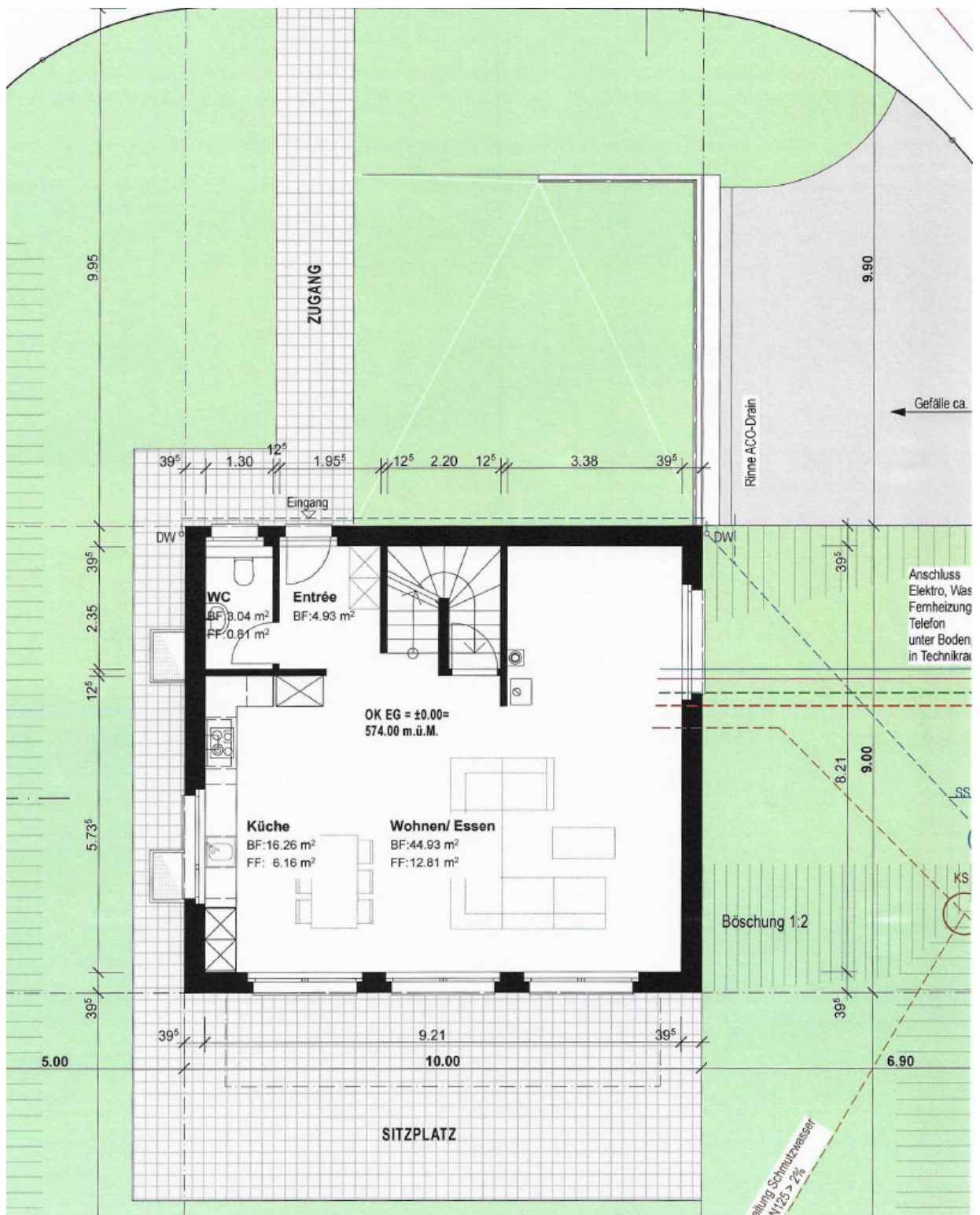


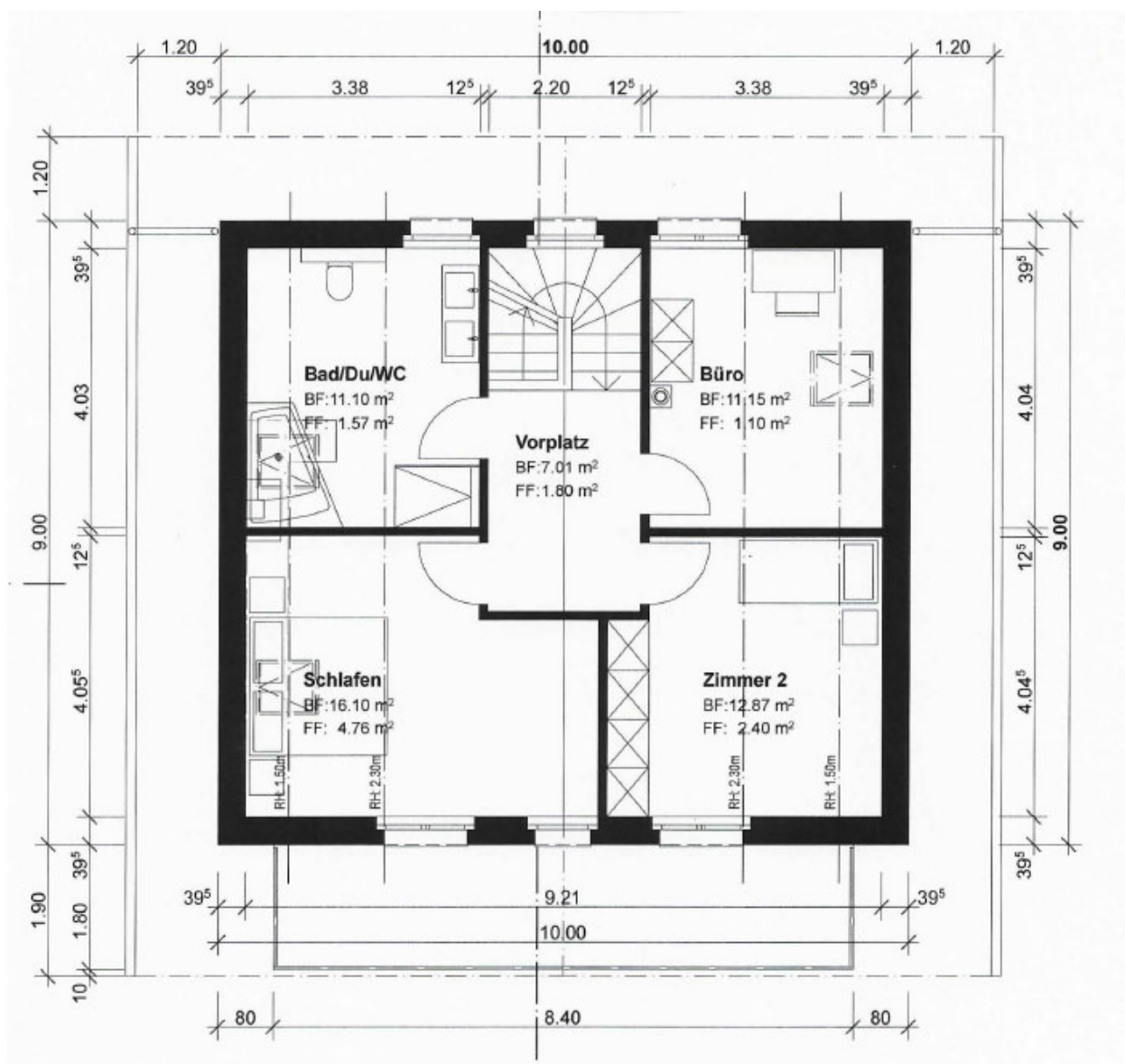
3. Grundrissplan

Untergeschoss



Erdgeschoss







4. Fotos

























5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Grundstück-Nr.	863 (Burgistein) GBBL-Nr. 1408
Baujahr	2016	
Amtlicher Wert	CHF	588'290.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	694'900.00
Eigenmietwert	CHF	17'450.00
Steuersätze	Staat Gemeinde Liegenschaftssteuer	3.025 1.95 1.2% Natürliche Personen des amtlichen Werts
Betriebs- und Nebenkosten	CHF	4'000.00 p.a.
Verkaufspreis	CHF	1'140'000.00
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 Haus 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



Burgistein / 1408

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	863 Burgistein	
Grundstück-Nr	1408	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH985964367985	
Fläche	637 m ² , AV93	
Plan-Nr.	3588	
Lagebezeichnung	Burgistein Station	
	Burgiwil	
Bodenbedeckung	Gebäude, 89 m ²	
	Gartenanlage, 548 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 89 m ²	Habermattweg 2, 3664 Burgistein
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Grundstück-Nummer	Anteil
Burgistein 863/1182	1/8

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 588'290	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

03.04.2014 035-2014/1571/0 Dem BGGB nicht unterstellt ID.035-2014/000465
EREID: CH27210000000400901762

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

siehe Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 21.03.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 21.03.2024 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

Grundwasserschutzzonareale

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