

Luxuriöse 4 ½-Zimmer-Wohnung mit viel Platz Jägerweg 93, 3627 Heimberg



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 860'000.00
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.....	6-7
4. Fotos	8-15
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	16
6. Grundbuchauszug	17-19



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 31. Mai 2022	7'007
Gemeindesteueranlage	1.50 Einheiten
Liegenschaftssteuer	1.2 Promille des Amtlichen Wertes

Mit Hallenbad, Minigolf und Sauna, dem Sportzentrum mit Tennishalle, Squash und Tennisaussenplätzen, den Einkaufszentren (Coop Megastore + Hobby, 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 grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung ist Teil der Stockwerkeigentümergeinschaft Jägerweg 93 mit insgesamt 11 Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Autoeinstellhalle. Die ruhige Quartierlage ist bei Familien sowie auch bei Senioren sehr beliebt.

Sowohl Bushaltstelle wie auch die Bahnhaltstelle Lädeli sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso sind Kindergärten, Schulen wie auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und das Sportzentrum in kurzer Distanz erreichbar. Der Autobahnanschluss Thun-Nord liegt unweit entfernt.





1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Die hochwertig ausgebaute 4 ½-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss der Liegenschaft Jägerweg 93, welche über insgesamt 11 Wohnungen verfügt. Zur Wohnung gehören zwei Disporäume. Einer davon wurde liebevoll in einen aussergewöhnlichen Weinkeller umgebaut (kann bei Bedarf problemlos rückgebaut werden). Der übergrosse Einstellhallenplatz Nr. 16 kann für zusätzlich CHF 30'000.00 dazu erworben werden. Alle Ebenen wurden barrierefrei konzipiert und sind mittels der Aufzugsanlage bestens erschlossen.

Die Wohnung (inkl. Nebenräumen) partizipiert mit 75/1'000 am Stammgrundstück Heimberg-Grundbuchblatt Nr. 424.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2014 erstellt und befindet sich in einem neuwertigen und äusserst gepflegten Zustand. Die Wohnung besticht vor allem durch den hochwertigen Ausbaustandard und den überdurchschnittlich grossen Aussenbereich, welcher mit 80m² keine Wünsche offen lässt. Im eignen Whirlpool mit unvergesslichem Bergpanorama kann nach einem strengen Arbeitstag natürlich entspannt werden. Die offene Raumgestaltung strahlt ein harmonisches und durchdachtes Wohnklima aus.

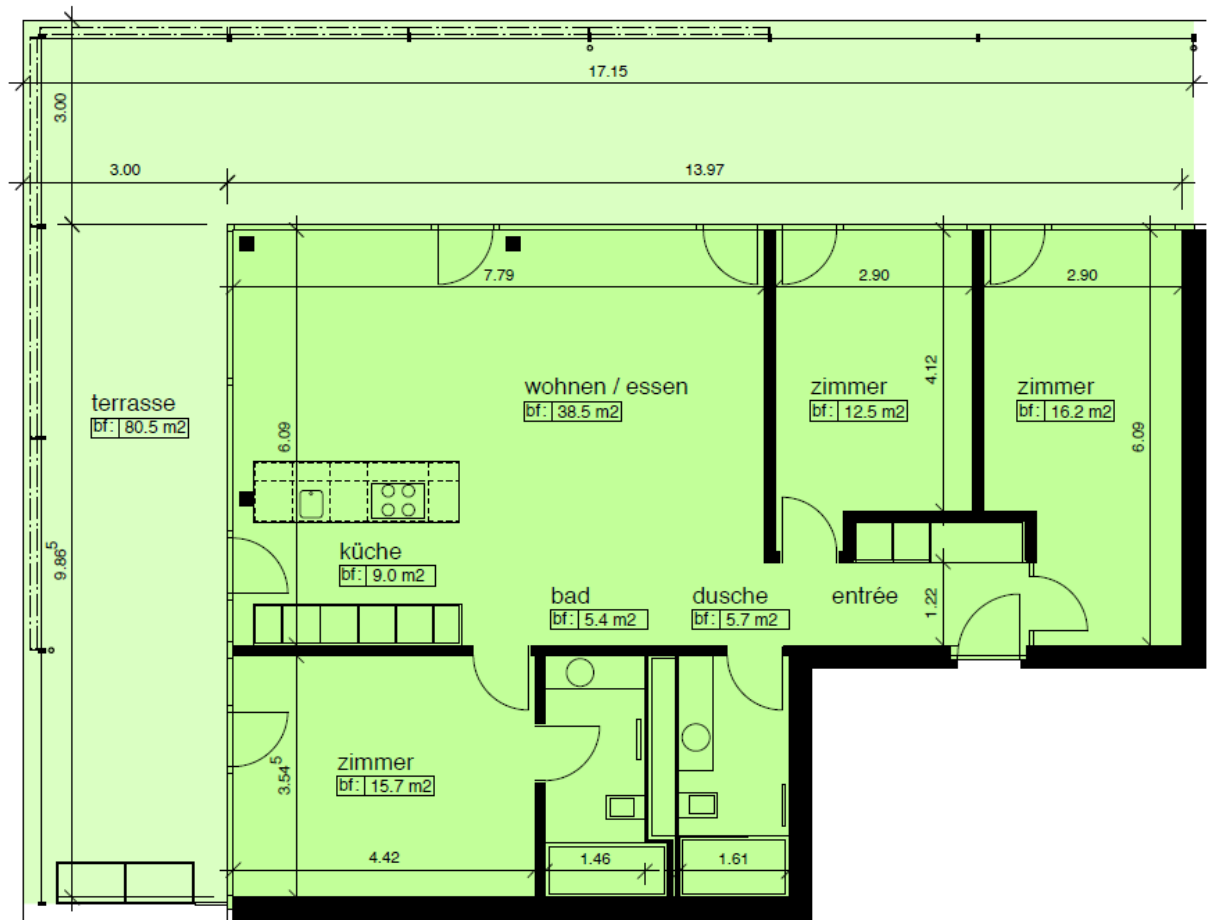
Das an das Elternschlafzimmer angrenzende offene Badezimmer besticht durch seine zeitlose Eleganz und verschafft dem Raum Hollywood-Charakter. In der modernen Küche mit Blick in den Wohnbereich kreieren sich Ihre Lieblingsgerichte fast wie von alleine.

Kurz-Baubeschrieb:

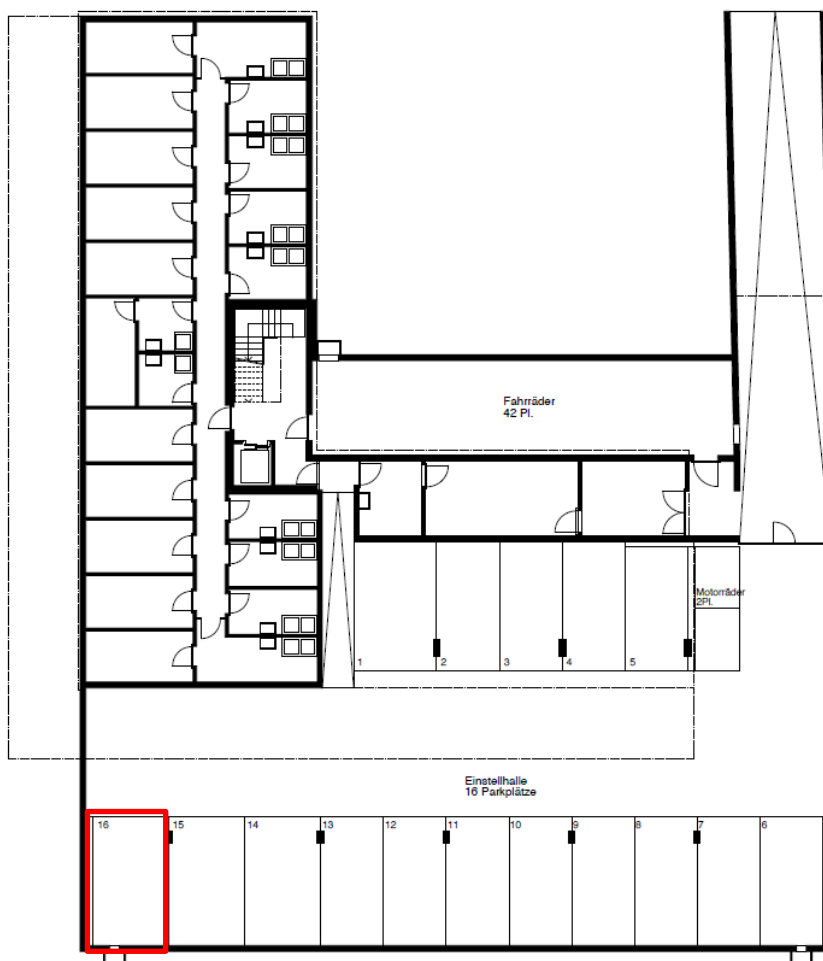
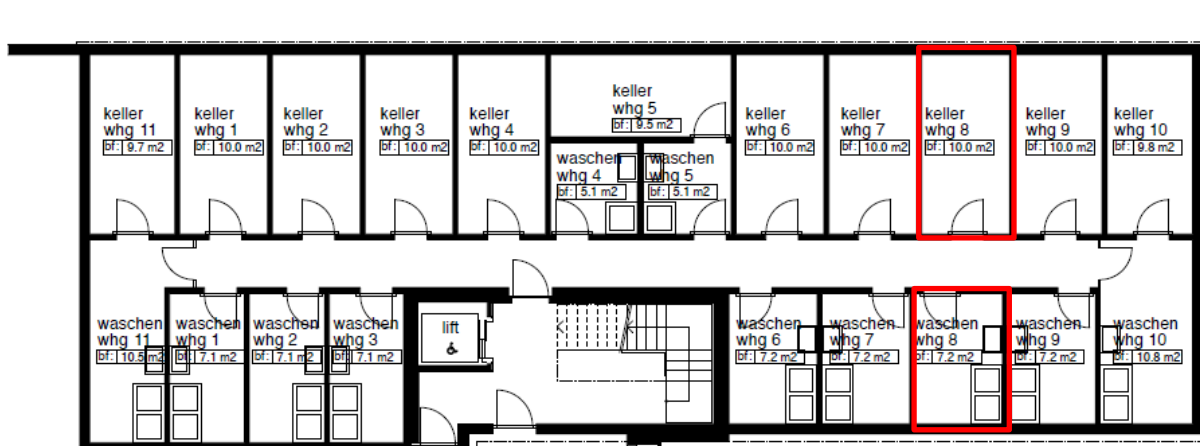
Heizung	Fernwärme der REWAG Wärmeverteilung: Bodenheizung pro Zimmer regulierbar
Warmwasser	zentraler Elektroboiler
Umgebung	Kinderspielplatz, Rasenfläche, Hartplatz, Quartierweg
Einstellhalle	mit direktem Zugang ins Haus
Waschraum	Waschturm in der Wohnung in separatem WC
Bodenbeläge	Keramische Platten im ganzen Wohnbereich
Wände	Abrieb gestrichen, keramische Platten in den Nasszellen
Decken	Weissputz gestrichen
Küche	Arbeitsfläche in Chromstahl, Glaskeramikkochfeld mit Sensorbedienung, Dampfabzug, Hochliegender Backofen, Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, Chromstahlpülbecken, Geschirrspülautomat



3. Räume / Grundrissplan



Bruttogeschossfläche 121.1m²
Terrasse 80.5m²



Keller 10m²
 Dispo/Waschen 7.2m²



4. Fotos



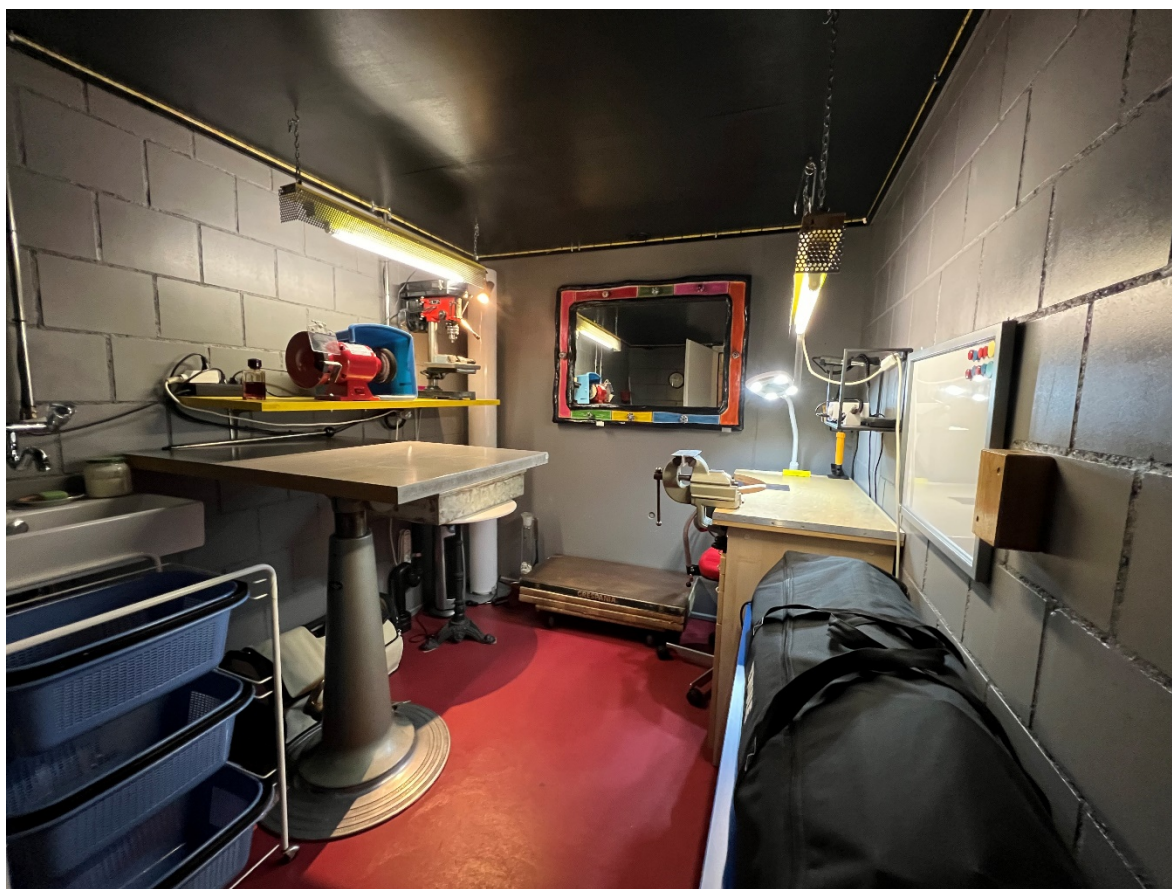
















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung und Einstellhallenplatz	928 (Heimberg) GBBL-Nr. 424 GBBL-Nr. 424-8
Wertquoten	Wohnung und Einstellhalle	75/1'000
Baujahr	2014	
Amtlicher Wert	CHF CHF	464'520.00 17'600.00 Wohnung Einstellhallenplatz
Gebäudeversicherungswert	CHF	6'285'000.00
Eigenmietwert	CHF	21'395.00
Betriebs- und Verwaltungs- kosten pro Jahr	CHF	3'424.00
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	62'706.65 5'111.95 Aktueller Stand Haus Anteil Wohnung
Verkaufspreis	CHF CHF	860'000.00 30'000.00 Wohnung 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 / 424-8

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	424-8
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH 23647 93648 04
Stammgrundstück	LIG Heimberg 928/424
Wertquote	75/1'000
Sonderrecht	4 ½-Zimmerwohnung, Obergeschoss 2
	Südwest, mit Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
464'520

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

Miteigentum zu 1/2 Fivian Ursula, 04.11.1961,	23.07.2013 035-2013/3767/0 Kauf
Miteigentum zu 1/2 Balduini René, 26.01.1970,	23.07.2013 035-2013/3767/0 Kauf

Anmerkungen

23.05.2013 035-2013/2622/0	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.035-2013/000946
10.06.2014 035-2014/2824/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (auf Anteil Fivian Ursula) ID.035-2014/000837
20.11.2014 035-2014/5478/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG (auf Anteil Balduini René) ID.035-2014/001622

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

23.05.2013 035-2013/2622/0	Register-Schuldbrief, Fr. 480'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2013/000864, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/424-12-16	
	Grundpfandgläubiger Bernische Pensionskasse (BPK), Bern (UID: CHE-102.732.126)	15.07.2019 035-2019/3877/0
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2013/2622/0 (23.05.2013)	

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Heimberg 928/424



Auszug Grundstück-Informationen

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



Heimberg / 424

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg	
Grundstück-Nr	424	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 23460 83562 51	
Fläche	2'010 m², AV93	
Plan-Nr.	2284	
Lagebezeichnung	Heimberg	
	Oberi Au	
Bodenbedeckung	Gebäude, 447 m²	
	Übrige befestigte Fläche, 484 m²	
	Gartenanlage, 1'079 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 447 m²	Jägerweg 93, 3627 Heimberg
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
	Einstellhalle	Jägerweg 93a, 3627 Heimberg
	Gesamtfläche 677 m²	
	(unterirdisch, Einzelobjekt)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (17'600) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

STW Heimberg 928/424-1 zu 81/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/424-2 zu 77/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/424-3 zu 92/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/424-4 zu 79/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/424-5 zu 73/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/424-6 zu 87/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/424-7 zu 81/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/424-8 zu 75/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/424-9 zu 89/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/424-10 zu 92/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/424-11 zu 94/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/424-12 zu 80/1'000	23.05.2013 035-2013/2622/0 Begründung STWE

Anmerkungen

23.05.2013 035-2013/2622/0	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.035-2013/000947
23.05.2013 035-2013/2622/0	Stockwerkanteile verpfändet ID.035-2013/000948

Dienstbarkeiten

06.11.1952 025-W/1873	(L) Kabelanlage ID.025-2000/004468 z.G. Swisscom (Schweiz) AG, in Ittigen (UID: CHE-101.654.423)	01.10.2008 025-2008/4878/0
-----------------------	--	----------------------------

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Keine



Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale 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

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

Regionale Planungszonen
