# Luxuriöse 3.5-Zimmer-Wohnung mit atemberaubender Berg- und Seesicht

Neuenackerstrasse 1, 3653 Oberhofen am Thunersee



Verkaufspreis Wohnung CHF 825'000.00 Mehrzweckraum CHF 27'000.00 Einstellhallenplatz CHF 45'000.00

#### Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG I Michael Meierhofer Telefon 033 222 44 11 I m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch www.ruchtitreuhand.ch

# Inhaltsverzeichnis

| 1   | Lage3                                 |
|-----|---------------------------------------|
| 1.1 | Makrolage (Ortschaft, Umgebung)       |
| 1.2 | Mikrolage (objektspezifisch)4         |
| 2   | Situationsplan5                       |
| 3   | Objektbeschrieb6                      |
| 4   | Grundrissplan7-8                      |
| 5   | Fotos9-16                             |
| 6   | Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen17 |
| 7   | Grundbuchauszug18-20                  |

#### 1 Lage

#### 1.1 Makrolage (Ortschaft, Umgebung)

**Oberhofen am Thunersee** ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Thun im Berner Oberland. Die Gemeinde umfasst das gleichnamige Dorf, die Gemeindeteile Schoren, Längenschachen und Örtli. Es liegt auf 585 m. ü. M. (Höhe am See) rund 5 km südöstlich von Thun am rechten Ufer des Thunersees.

Kanton: Bern (BE) Höhe: 585 m ü M Verwaltungskreis: Thun Fläche: 2.71 km<sup>2</sup> BFS-Nr: 0934 Einwohner: 2'452 (31. Dezember 2021) Postleitzahl: 3653 Einwohnerdichte: 905 Einw. Pro km<sup>2</sup> Koordinaten 617379 / 175670 Website: www.oberhofen.ch

Oberhofen hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Eine STI-Busstation befindet sich im Dorfzentrum, eine weitere beim Wichterheergut. In rund einer viertel Stunde fährt man jeweils im 15-Minuten-Takt mit dem Bus von Oberhofen nach Thun, von wo aus man Direktanschlüsse an die SBB-Linie hat.

Die wichtigsten Detailhandelsangebote wie Post, Bank, Apotheke und Lebensmittelladen sind vorhanden. Erweiterte Einkaufsmöglichkeiten findet man Hilterfingen/Hünibach sowie in Thun.

Kinder können den Kindergarten sowie die Primar- und Mittelstufe bequem in Oberhofen besuchen. Die Oberstufenschule befindet sich in Hünibach.

Auch das Freizeitangebot lässt kaum Wünsche offen: Oberhofen bietet ein Hallen-/Seebad mit Fitnesscenter, Tennisplätzen und Minigolfanlage. Ausserdem bietet das rechte Thunerseeufer verschiedene Wander- und Ausflugsmöglichkeiten. Im Winter lockt das in kurzer Zeit erreichbare Berner Oberland mit grosszügigen Skigebieten. Ruhe findet man in der öffentlichen Parkanlage des Schlosses, in Museen oder an der malerischen Seepromenade.

#### 1.2 Mikrolage (objektspezifisch)

Die Liegenschaft Neuenackerstrasse 1 befindet sich an bevorzugter Lage in Oberhofen. Die Wohnung bietet atemberaubende Berg- und Seesicht und ist sehr ruhig gelegen.

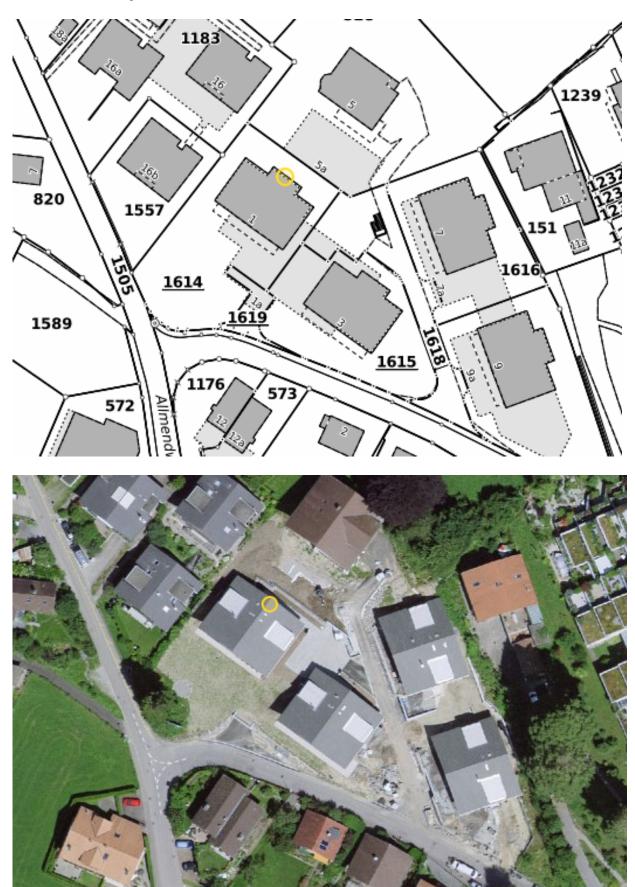
Die täglichen Besorgungen erledigen Sie direkt in der Gemeinde. Die Geschäfte (Volg, Post, Apotheke, Bäckerei, Bank) sind in wenigen Fahrminuten mühelos erreichbar. Zudem verkehrt ein Hangbus der STI, welcher Sie bequem vor die Haustüre befördert.

Der Kindergarten sowie die Primarschule "Seeplatz" befinden sich im Dorfkern. Die Mittelstufenschule "Friedbühl" liegt zudem nur rund 400m entfernt. Die Oberstufenschule besuchen die Schüler in Hünibach (ca. 2.5 km).

Oberhofen wurde im Jahre 2018 als das schönste Dorf der Schweiz gewählt und bietet für jede Alterslage die passende Freizeitaktivität.



# 2 Situationsplan



### 3 Objektbeschrieb

Die 3.5-Zimmer-Wohnung an der Neuenackerstrasse 1 in Oberhofen am Thunersee befindet sich im 1. Obergeschoss West eines Mehrfamilienhauses mit lediglich 4 Wohnungen und verfügt über eine Bruttofläche von 76.46m². Der grosszügige Balkon verfügt über eine Bruttofläche von 18.72m².

Alle Geschosse lassen sich bequem über den Lift erreichen (barrierefrei inkl. Einstellhalle und Keller/Mehrzweckraum). Das Mehrfamilienhaus Neuenackerstrasse 1 ist Teil der Überbauung "Paradiso", welche im Jahr 2021 erstellt wurde. Die Wohnung partizipiert mit 183/1'000 Wertquoten an den gemeinschaftlichen Kosten.

Zur exklusiven Wohnung gehören ein grosszügiges Kellerabteil (20.69m²) mit Waschraum (inkl. Waschmaschine und Tumbler) sowie ein Mehrzweckraum mit 14.12m² Fläche. Der Mehrzweckraum muss für CHF 27'000.00 dazu erworben werden.

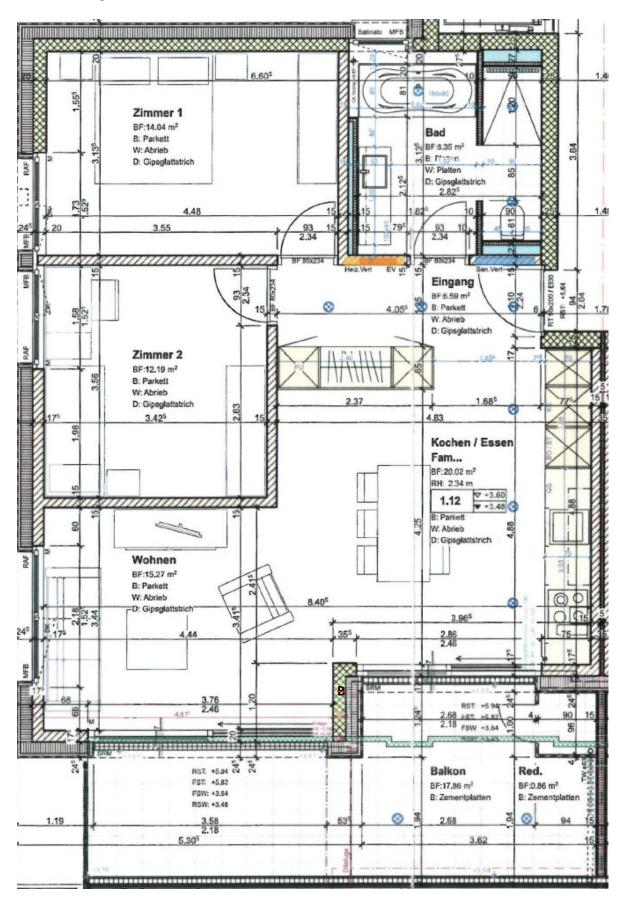
Der Einstellhallenplatz Nr. 4 (1/15 Miteigentumsanteil) muss für CHF 45'000.00 ebenfalls dazu erworben werden.

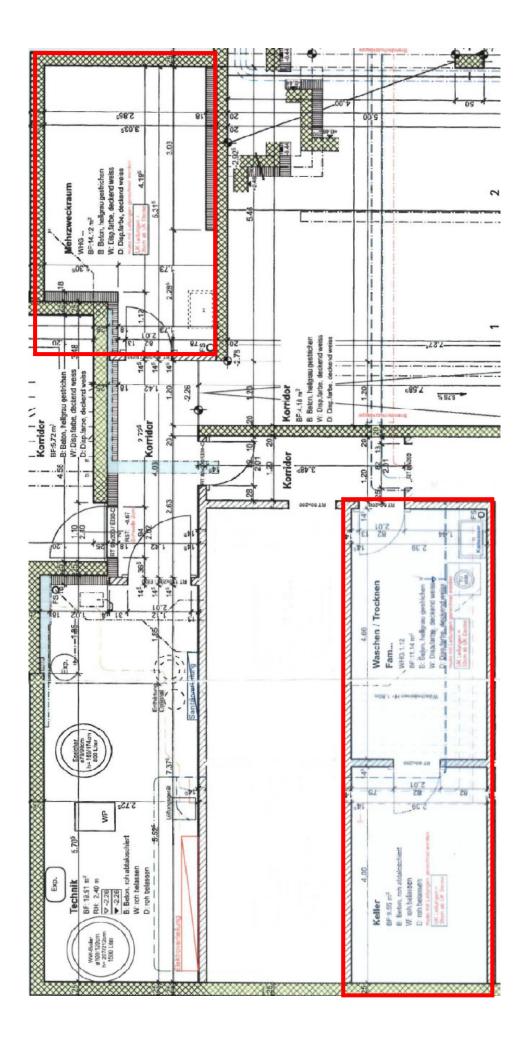
Die Wohnung selbst bietet mit einem Schlafzimmer, dem Gästezimmer/Büro, der modernen zum Wohnzimmer offenen Küche (Steamer, Backofen und Spülmaschine, Kühlschrank), dem riesigen Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und WC sowie dem einladenden Wohnzimmer mit unverbaubarer Berg- und Seesicht genügend Platz und Entfaltungsmöglichkeiten. Auf dem an das Wohnzimmer angrenzenden Balkon lässt es sich mit grandioser Sicht auf den Thunersee wunderbar verweilen. Auf der Rasenparzelle vor dem Haus finden Sie eine weitere Sitzgelegenheit im Grünen. Des Weiteren steht den Kindern ein Spielplatz in der Siedlung zur Verfügung.

Da die Überbauung erst 2021 erstellt wurde, erstrahlt die Wohnung in absoluten Neuzustand. Die potenzielle Käuferschaft profitiert natürlich vollumfänglich von den laufenden Garantien. Die Materialien und Geräte wurden sorgfältig ausgewählt und weisen einen sehr hohen Qualitätsstandard auf. Der helle und pflegeleichte Echtholz-Parkettboden rundet den geschmackvollen Ausbau ab und verleiht der Wohnung Charakter. Ebenfalls wurden bereits eine Glasfaserleitung sowie ein TV-Koax-Anschluss realisiert.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdwärmepumpe. Die Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung. Ein weiteres ökologisches Highlight bietet die Rekuperation des Warmwassers – An warmen Sommertagen nutzen Sie diese als zusätzliches Kühlsystem. Des Weiteren sorgt eine Entkalkungsanlage für die stets gleichbleibende Wasserqualität.

## 4 Grundrissplan





# 5 Fotos



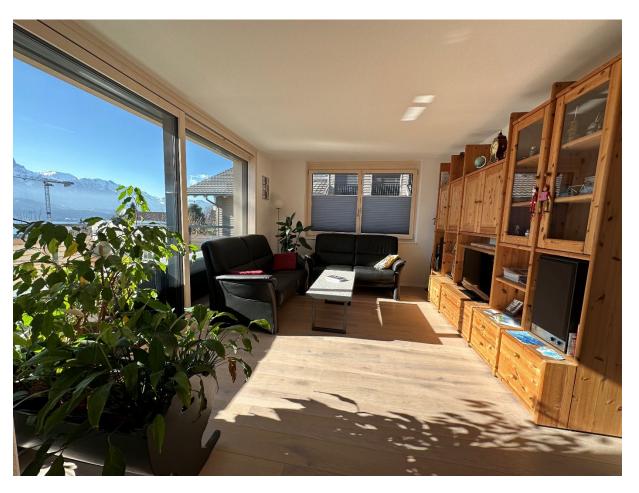
















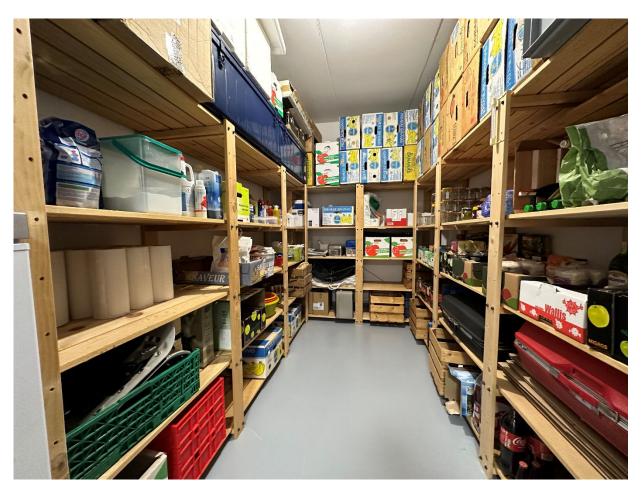














# 6 Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

| Grundbuch   | Gemeinde<br>Stammgrundstück<br>Wohnung<br>Mehrzweckraum<br>Einstellhallenplatz  |                                      | 934 am Thunersee<br>GBBL-Nr. 1614<br>GBBL-Nr. 1614-3<br>GBBL-Nr. 1614-5<br>GBBL-Nr. 1619-4  |  |
|---|---|--------------------------------------|---|--|
| Baujahr   | 2021  |                                      |   |  |
| Amtlicher Wert  | CHF<br>CHF  | 442'820.00<br>27'510.00<br>25'320.00 | Wohnung<br>Mehrzweckraum<br>Einstellhallenplatz Nr. 4   |  |
| Betriebskosten pro Jahr   | CHF   | 2'886.15                             | Abrechnung per 31.07.2022   |  |
| Eigenmietwert Kanton  | CHF   | 13'500.00<br>970.00<br>930.00        | Wohnung<br>Mehrzweckraum<br>Einstellhallenplatz Nr. 4   |  |
| Anteil Erneuerungsfonds   | CHF   | 0.00                                 | Aufgrund des jungen Alters der<br>Liegenschaft, besteht noch kein<br>Erneuerungsfonds   |  |
| Verkaufspreis   | CHF<br>CHF  | 825'000.00<br>27'000.00<br>45'000.00 | Wohnung<br>Mehrzweckraum<br>Einstellhallenplatz Nr. 4   |  |
| Nutzung als Ferienwohnung   | Nein  |                                      |   |  |
|   | Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches<br>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.  |                                      |   |  |
| Allg. Geschäftsbedingungen  Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dallgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Aus den Informationen in dieser Broschüre können keinerlei Ansprüch abgeleitet oder geltend gemacht werden.  Diese Dokumentation ist unverbindlich, freibleibend und ist niverbindliche Offerte zu verstehen. Ausdrücklich vorbehalten k Zwischenverkauf und Preisänderungen. Es ist untersagt, dies Dokumentation an Dritte weiterzugeben oder zu kopieren. |   |                                      | ohne Gewähr. Aus den<br>nnen keinerlei Ansprüche<br>en.<br>n, freibleibend und ist nicht als<br>sdrücklich vorbehalten bleiben<br>en. Es ist untersagt, diese |  |

#### 7 Grundbuchauszug

# Auszug Grundstück-Informationen





#### Oberhofen am Thunersee / 1614-3

Grundstückbeschreibung

Gemeinde 934 Oberhofen am Thunersee

Grundstück-Nr 1614-3

Grundstückart Stockwerkeigentum E-GRID CH551164803622

Stammgrundstück LIG Oberhofen am Thunersee 934/1614 Wertquote 183/1'000 Sonderrecht Wohnung im 1. OG mit Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

**Dominierte Grundstücke** 

Keine

**Amtliche Bewertung** 

Amtlicher Wert CHF Ertragswert gemäss BGBB CHF Gültig ab Steuerjahr

442'820 2021

**Eigentum** Alleineigentum

06.10.2020 035-2020/5106/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

**Dienstbarkeiten** Keine

Grundlasten Keine

Vormerkungen Keine

**Pfandrechte** 

06.10.2020 035-2020/5106/0 Grundpfandverschreibung, Fr. 14'400.00, 0. Pfandstelle,

Max. 5%, Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Handänderungssteuer (Hauptwohnsitz) - Stundung

der Steuer 4 Jahre, ID.035-2021/000151, Gesamtpfandrecht, mit Oberhofen am

Thunersee/1614-5 Oberhofen am Thunersee/1619-4

Grundpfandgläubiger Kanton Bern

Bemerkung: Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null

eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt

sich aus Art. 109e EG ZGB

07.04.2020 035-2020/1736/0 Register-Schuldbrief, Fr. 680'000.00, 1. Pfandstelle,

Max. 10%, ID.035-2020/001673, Gesamtpfandrecht, mit Oberhofen am Thunersee/1614-5 Oberhofen am

Thunersee/1619-4

Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE- 18.11.2022 035-2022/5611/0 106.842.854)

Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen

sowie weitere Nebenbestimmungen zur

Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2020/1736/0

(07.04.2020)

ÖREB-Kataster

Bemerkung:

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Oberhofen am Thunersee

934/1614

# Auszug Grundstück-Informationen

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



#### Oberhofen am Thunersee / 1614-5

Grundstückbeschreibung

Gemeinde 934 Oberhofen am Thunersee

Grundstück-Nr 1614-5

Grundstückart Stockwerkeigentum E-GRID CH673680116459

Stammgrundstück LIG Oberhofen am Thunersee 934/1614

Wertquote 6/1'000

Sonderrecht Mehrzweckraum im UG

Bemerkungen Grundbuch

**Dominierte Grundstücke** 

**Amtliche Bewertung** 

Amtlicher Wert CHF Ertragswert gemäss BGBB CHF Gültig ab Steuerjahr 2021

27'510

Eigentum

Alleineigentum 06.10.2020 035-2020/5106/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

**Pfandrechte** 

06.10.2020 035-2020/5106/0 Grundpfandverschreibung, Fr. 14'400.00, 0. Pfandstelle,

Max. 5%, Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Handänderungssteuer (Hauptwohnsitz) - Stundung

der Steuer 4 Jahre, ID.035-2021/000151, Gesamtpfandrecht, mit Oberhofen am

Thunersee/1614-3 Oberhofen am Thunersee/1619-4

Grundpfandgläubiger Kanton Bern

Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null Bemerkung:

eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt

sich aus Art. 109e EG ZGB

Register-Schuldbrief, Fr. 680'000.00, 1. Pfandstelle, 06.10.2020 035-2020/5106/0

Max. 10%, ID.035-2020/001673, Gesamtpfandrecht, mit Oberhofen am Thunersee/1614-3 Oberhofen am

Thunersee/1619-4

Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-

106.842.854)

Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen Bemerkung:

sowie weitere Nebenbestimmungen zur

Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2020/1736/0

(07.04.2020)

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Oberhofen am Thunersee

18.11.2022 035-2022/5611/0

934/1614

# Auszug Grundstück-Informationen

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



#### Oberhofen am Thunersee / 1619-4

Grundstückbeschreibung

Gemeinde 934 Oberhofen am Thunersee

Grundstück-Nr 1619-4
Grundstückart Miteigentum
E-GRID CH773680036449

Stammgrundstück LIG Oberhofen am Thunersee 934/1619

Wertquote 1/1

Bemerkungen Grundbuch

**Dominierte Grundstücke** 

Keine

**Amtliche Bewertung** 

Amtlicher Wert CHF Ertragswert gemäss BGBB CHF Gültig ab Steuerjahr

25'320 2021

**Eigentum** 

Alleineigentum

06.10.2020 035-2020/5106/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

06.10.2020 035-2020/5106/0 Grundpfandverschreibung, Fr. 14'400.00, 0. Pfandstelle,

Max. 5%, Gesetzliches Grundpfandrecht zur Sicherung der Handänderungssteuer (Hauptwohnsitz) - Stundung

der Steuer 4 Jahre, ID.035-2021/000151, Gesamtpfandrecht, mit Oberhofen am

Thunersee/1614-3 Oberhofen am Thunersee/1614-5

Grundpfandgläubiger Kanton Bern

Bemerkung: Die Rangregelung innerhalb der in Pfandstelle Null

eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt

sich aus Art. 109e EG ZGB

06.10.2020 035-2020/5106/0 Register-Schuldbrief, Fr. 680'000.00, 1. Pfandstelle,

Max. 10%, ID.035-2020/001673, Gesamtpfandrecht, mit Oberhofen am Thunersee/1614-3 Oberhofen am

Thunersee/1614-5

Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE- 18.11.2022 035-2022/5611/0

106.842.854)

Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen

sowie weitere Nebenbestimmungen zur

Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2020/1736/0

(07.04.2020)

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Oberhofen am Thunersee

934/1619