

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 | Michael Meierhofer
Telefon 033 222 44 11 | m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch
www.ruchtitreuhand.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Lage	3
1.1	Makrolage (Ortschaft, Umgebung)	3
1.2	Mikrolage (objektspezifisch)	4
2	Situationsplan	5
3	Objektbeschrieb	6
4	Grundrissplan	7-8
5	Fotos	9-16
6	Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	17
7	Grundbuchauszug	18-20

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 ²
BFS-Nr:	0934	Einwohner:	2'452 (31. Dezember 2021)
Postleitzahl:	3653	Einwohnerdichte:	905 Einw. Pro km ²
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 Objektbeschreibung

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 Waschaum (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.

5 Fotos

















6 Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Mehrzweckraum Einstellhallenplatz	934 am Thunersee GBBL-Nr. 1614 GBBL-Nr. 1614-3 GBBL-Nr. 1614-5 GBBL-Nr. 1619-4
Baujahr	2021	
Amtlicher Wert	CHF CHF	442'820.00 Wohnung 27'510.00 Mehrzweckraum 25'320.00 Einstellhallenplatz Nr. 4
Betriebskosten pro Jahr	CHF	2'886.15 Abrechnung per 31.07.2022
Eigenmietwert Kanton	CHF	13'500.00 Wohnung 970.00 Mehrzweckraum 930.00 Einstellhallenplatz Nr. 4
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	0.00 Aufgrund des jungen Alters der Liegenschaft, besteht noch kein Erneuerungsfonds
Verkaufspreis	CHF CHF	825'000.00 Wohnung 27'000.00 Mehrzweckraum 45'000.00 Einstellhallenplatz Nr. 4
Nutzung als Ferienwohnung	Nein	
		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.	
Allg. Geschäftsbedingungen	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.	

7 Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen

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



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 442'820	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 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-106.842.854)	18.11.2022 035-2022/5611/0
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
934/1614

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

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 27'510	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 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/1619-4 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/1619-4 Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	18.11.2022 035-2022/5611/0
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
934/1614

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
Grundstückkart	Miteigentum
E-GRID	CH773680036449
Stammgrundstück	LIG Oberhofen am Thunersee 934/1619
Wertquote	1/15
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 25'320	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 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-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