

Idyllische und ruhig gelegene 3 ½ - Zimmer-Gartenwohnung
Sodmattweg 32, 3700 Spiez



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 665'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 30'000.00

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
1.3. Situationsplan	5
2. Objektbeschreibung	6
3. Fotos	7-14
4. Grundrissplan	15
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	16
6. Grundbuchauszüge	17-18



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 2023: 13'327

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

Die Überbauung Sodmatte befindet sich an ruhiger und sonniger Wohnlage 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, in welchem Sie ein breites Angebot an Geschäften und Dienstleistern vorfinden, liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Weitere Infrastrukturen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Busstation und Bahnhof sind ebenso rasch und bequem erreichbar.

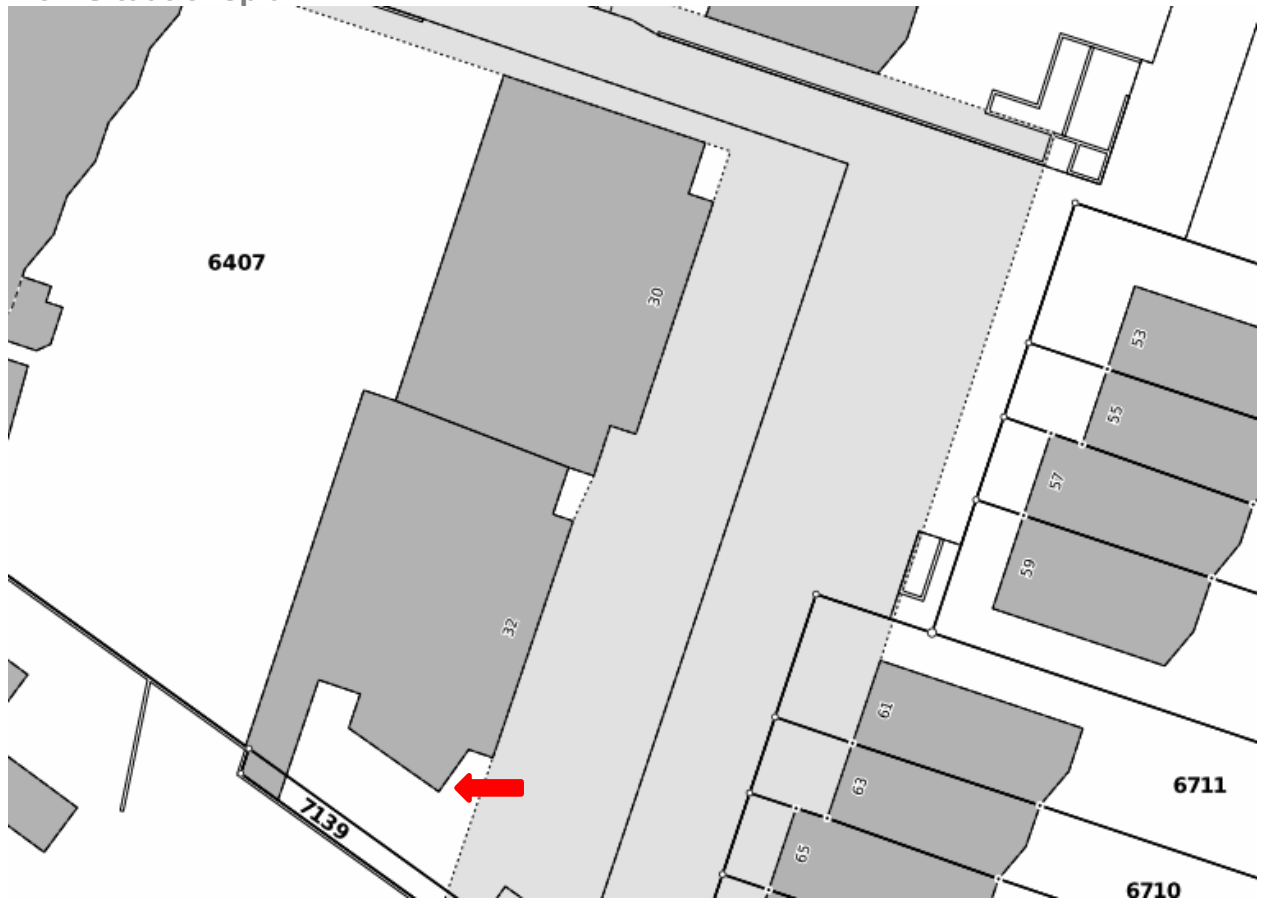
Ergänzend bietet das Dienstleistungszentrum Beo-Center in Spiezwiler, in unmittelbarer Nähe der Autobahnausfahrt, weitere Möglichkeiten für Einkauf, Unterhaltung und Verpflegung.

Der Autobahnanschluss liegt ca. 1.7 km entfernt und ist je nach Verkehrslage in ca. 4 Fahrminuten erreichbar.





1.3. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete 3 ½-Zimmer-Garten-Wohnung befindet sich in der äusserst ruhigen, gepflegten und in sich geschlossenen Wohnüberbauung «Sodmatte» in Spiez. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft Sodmattweg 32, welche im Jahr 1996 erstellt wurde. Die ausgezeichnete Wohnlage ist für jede Alterskategorie (barrierefrei) bestens geeignet. Der schöne Kinderspielplatz und das Ballspielfeld im unteren Bereich der Siedlung bieten viel Platz zum Aus-toben und Spielen.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 90 m² und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Bodenbeläge präsentieren sich von Ihrer besten Seite – Laminat/Vinyl im Korridor, Wohn- und Esszimmer, sowie in den Schlafzimmern. Keramikplatten in den beiden Nasszellen und in der Küche. Die schlichte Küche mit viel Arbeitsfläche und das freundliche Badezimmer mit Badewanne schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Auf der überdachten Gartenterrasse sowie der mit viel Liebe zum Detail gepflegten Gartenanlage von rund 200 m² lässt es sich wunderbar verweilen. Im hinteren Teil der Wohnung befinden sich auch der grosszügige Waschbereich mit Waschturm, die zweite Nasszelle mit Toilette sowie ein Disponibel für Ihre Vorräte, welche genügend Stauraum für Ihr Hab und Gut bietet. Mit direktem Zugang von der Wohnung gelangen Sie in die hauseigene Werkstatt (Anbau) – diese lässt jedes Heimwerkerherz höherschlagen.

Über das Treppenhaus (barrierefrei mittels Lift) gelangen Sie direkt in die darunterliegende Einstellhalle.

Zur Wohnung gehört der Einstellhallenplatz Nr. 89 mit einem Miteigentumsanteil von 2/242. Dieser muss für CHF 30'000.00 dazu erworben werden. Weiter partizipiert die Wohnung am Anmerkungsgrundstück GBL-Nr. 2033, wo sich auch das Ballspielfeld befindet.

Die Beheizung der Überbauung erfolgt mittels zweier Heizzentralen (Luft- Wasser-Wärme-Pumpen/bivalentes System), die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren.

Die Einstellhalle verfügt bereits über ein intelligentes Lastenmanagement im Bereich der Elektromobilität.



3. Fotos











c











5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Einstellhalle EHP Nr. 89	768 Spiez 6407 6407-62 6407-94 6407-94-89
Wertquoten	Wohnung Einstellhallenplatz	10'143/1'000'000 2/242
Baujahr	1996	
Amtlicher Wert	Wohnung EHP Nr. 89	Fr. 372'450.00 Fr. 15'620.00
GVB-Wert	Fr. 2'516'400.00	MFH Sodmattweg 32
Betriebskosten pro Jahr	Fr. 5'500.00 inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds	
EF-Stände per 31.12.23	Der Erneuerungsfonds Heizung beträgt Fr. 20'013.75 Der Erneuerungsfonds Einstellhalle beträgt Fr. 123'346.65 Der Erneuerungsfonds Haus beträgt Fr. 44'435.10 Der Anteil am Erneuerungsfonds Heizung beträgt Fr. 1'177.00 Der Anteil am Erneuerungsfonds Einstellhalle beträgt Fr. 1'011.05/pro EHP Der Anteil am Erneuerungsfonds Haus beträgt Fr. 5'652.00	
Verkaufspreis	Fr. 665'000.00 Fr. 30'000.00	Wohnung Einstellhallenplatz
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	Die Wohnung 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 / 6407-62

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	768 Spiez
Grundstück-Nr	6407-62
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH720426463555
Stammgrundstück	LIG Spiez 768/6407
Wertquote	10'143/1'000'000
Sonderrecht	3 1/2-Zimmerwohnung und Keller im Eingangsgeschoss im Gebäude Nr. 8a
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF
372'450

Ertragswert gemäss BGGB CHF

Gültig ab Steuerjahr
2020

Eigentum

Gesamteigentum

Anmerkungen

01.06.1995 018-1995/900/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.010-2000/000698
EREID: CH27210000000191965779

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

Siehe Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.07.2024 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 28.07.2024 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Spiez 768/6407



Auszug Grundstück-Informationen

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



Spiez / 6407-94-89

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	768 Spiez
Grundstück-Nr	6407-94-89
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH260346354364
Stammgrundstück	STW Spiez 768/6407-94
Wertquote	2/242
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 15'620	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum

Anmerkungen

01.06.1995 018-1995/900/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.010-2000/000700 EREID: CH27210000000192267169
---------------------------	--

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

01.06.1995 018-1995/900/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) ID.010-2000/000786 EREID: CH27210000000190434870
---------------------------	---

Pfandrechte

Siehe Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 28.07.2024	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 28.07.2024	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	STW Spiez 768/6407-94
--	-----------------------
