

Stadtnahe 3,5-Zimmer-Wohnung mit Sicht auf die Bergkette des Berner Oberlands

Turmstrasse 11a, 3613 Steffisburg



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 715'000.00
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.....	2
1.1. Situationsplan	3
2. Objektbeschreibung.....	4
3. Räume / Grundrissplan.....	5-6
4. Fotos	7-13
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	14
6. Grundbuchauszug	15-19



1. Die Lage



Steffisburg liegt in einer voralpinen Hügellandschaft an der Zulg, am Rand des Berner Oberlandes. Steffisburg ist ein Vorort nördlich von Thun. Die Nachbargemeinden Steffisburgs sind Thun, Homberg, Fahrni, Unterlangenegg, Uetendorf und Heimberg. Das Zentrum liegt auf einer Höhe von 585 m. ü. M., der höchste Punkt auf 890 m. ü. M.

Etwas getrennt vom Dorf, unmittelbar vor den ehemaligen Stadttoren Thuns, befinden sich die Quartiere Schwäbis und Sonnenfeld. Hier haben sich neben grossen Wohnüberbauungen, Schulen und Kirche unter anderem eine Molkerei, Sägerei und ein Teil des Waffenplatzes Thun angesiedelt.

Steffisburg liegt in einer ehemaligen Bucht des vorgeschichtlichen Wendelsees. Die Zulg, welche ihr Quellgebiet im Innereriz hat und bei heftigen Regenfällen zum reissenden Fluss wird, hat dieses Dreieck mit ihrem Geschiebe aufgefüllt.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Aarefeld (tiefstgelegener Punkt 550 m ü. M.) über Bernstrasse, Hardegg, Hartlisberg, Waldsaum des Lueghubels, Oberer Emberg, Gumm, Enzenried, Heimbühl/Grüsisbergwald, Hübeli, Schwäbis bis nach Schwendibach Gibelegg (höchster Punkt 1034 m ü. M.).

Die Sommer- und Wintersportattraktionen liegen mit dem Thunersee, der Aare sowie den bekannten Skiorten im Berner Oberland in unmittelbarer Nähe.

Das Dorf verfügt über eine vielfältige Infrastruktur. So besuchen alle Altersklassen vom Kindergarten bis zur Sekundarschule den Unterricht im Dorf. Für den Einkauf stehen mehrere Geschäfte zur Verfügung: Migros, Coop, Landi, Bäckerei. Diverse weitere Dienstleister wie zum Beispiel mehrere Bankfilialen, die Post, Restaurantbetriebe, Skate- und Bikepark sowie das grosszügige Freibad im Zulgtal sind ebenfalls in der Gemeinde anzutreffen.

Mit dem Auto oder dem Bus ist das Dorf ebenfalls bestens zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie die A6; Autobahnanschluss Thun-Nord in Richtung Interlaken oder Thun ebenfalls in kurzer Fahrzeit.



1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Die helle 3.5-Zimmer-Wohnung aus dem Jahre 2000 befindet sich im 3. Obergeschoss (Eckwohnung) eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Liegenschaft befindet sich in gutem und gepflegtem Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Erst im Jahr 2022 wurde das komplette Dach saniert. Ebenso wurde vor wenigen Wochen der Anschluss an das ökologische und CO² neutrale Fernwärmenetz der NetZulG AG realisiert.

Alle Wohn- und Schlafbereiche finden sich auf einem Stockwerk (barrierefrei). Insgesamt verfügt die Wohnung über stattliche 103.3m² Nettowohnfläche. Ebenso gelangen Sie mit dem Aufzug barrierefrei auf alle Ebenen (inkl. Zugang zur Einstellhalle).

Der grosszügig ausgelegte und überdachte Balkon bietet genügend Platz für gemütliche Stunden. Dieser verfügt über eine Fläche von 17m².

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich die eigene Waschküche mit integriertem Waschturm sowie ein praktischer Bastel- und Kellerraum.

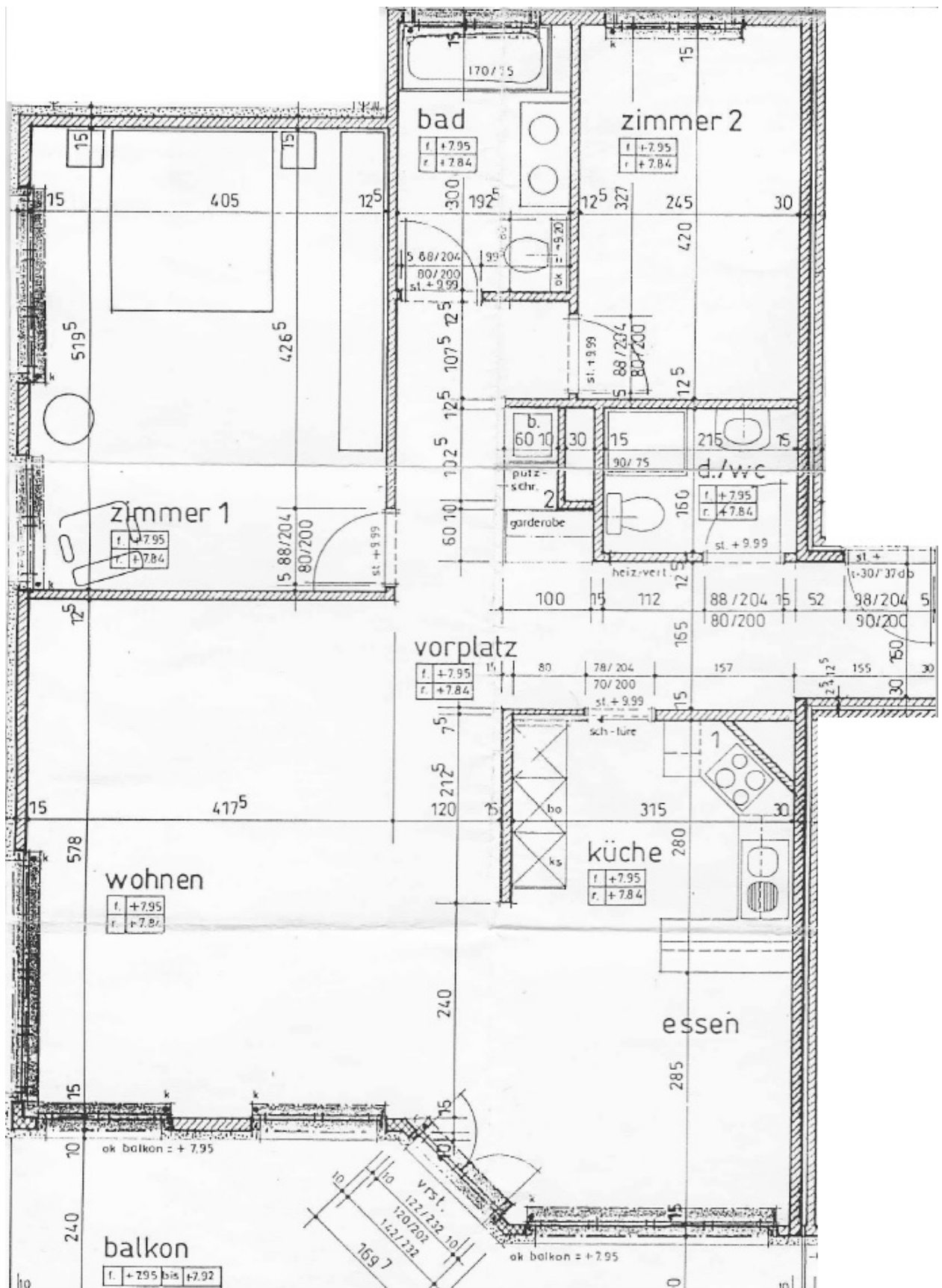
Ihr Auto parkieren Sie bequem in der darunterliegenden Einstellhalle. Zur Überbauung gehören zudem zahlreiche Besucherparkplätze, welche sich unmittelbar vor dem Haus befinden.

Die Liegenschaft ist ideal gelegen – zentrumsnah und nahe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Andererseits liegt sie mitten in einer parkähnlichen, ruhigen Umgebung. Die bevorzugte Lage, der hohe Wohnkomfort und die kulturelle Vielfalt der nahegelegenen Stadt Thun bieten den Bewohnern viele zusätzliche Annehmlichkeiten.

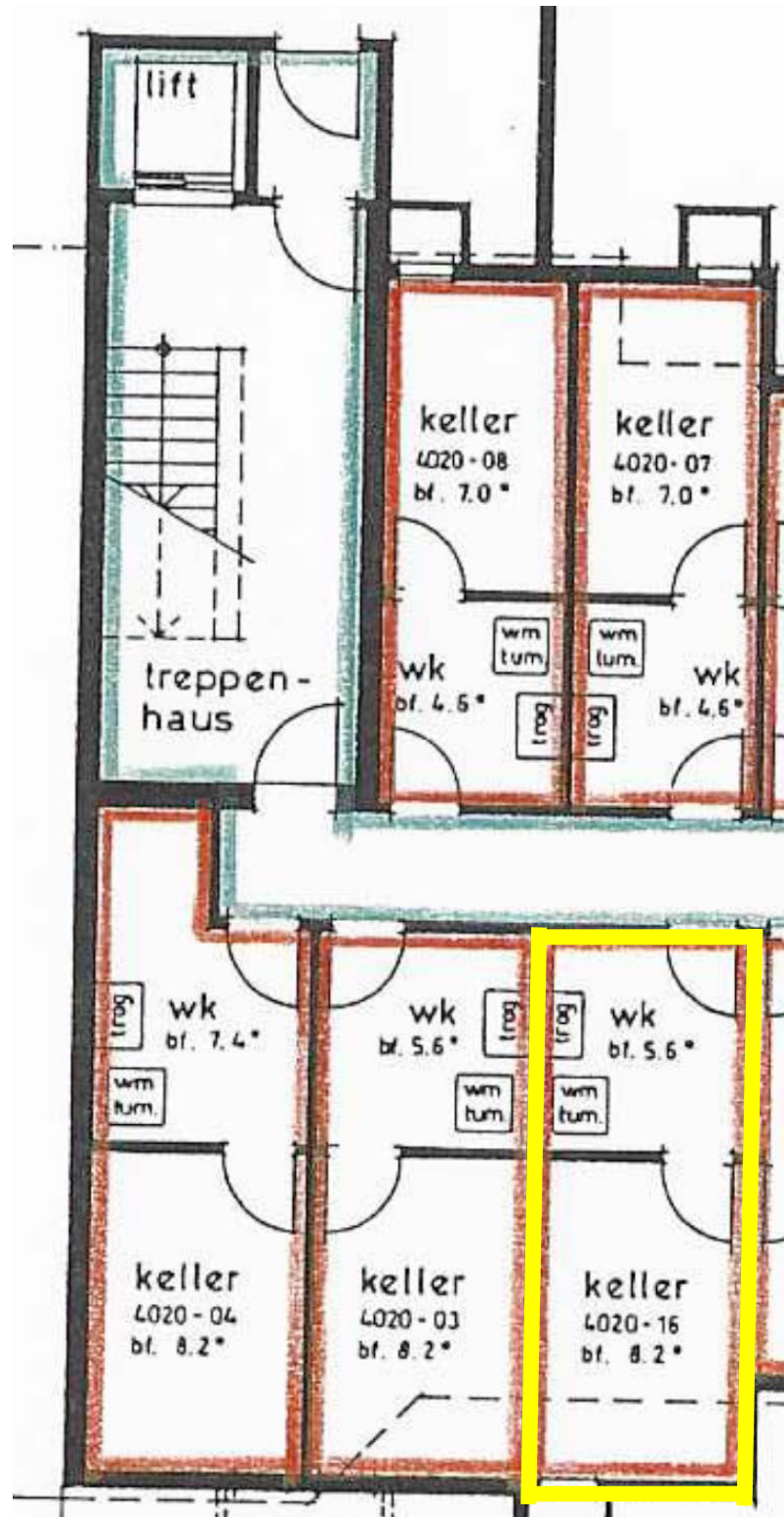
Kurz-Baubeschrieb:

Dach	Pulldach (saniert im 2022)
Fenster	Holzfenster mit 2-facher Verglasung. Beschattung mittels Rafflamellenstoren
Heizung	Ökologische Fernwärmeheizung; Jahrgang 2023 Wärmeverteilung über Bodenheizung
Warmwasser	zentrale Warmwasseraufbereitung pro Wohnung
Bodenbeläge	Plattenboden in den Nasszellen, Eichenholzparkett in den Schlaf- und Wohnräumen
Wände/Decken	Abrieb
Küche	Arbeitsfläche aus hochwertigem Stein, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülautomat

3. Räume / Grundrissplan



Wohnung 103.3 m²



Keller/Waschen 13.80 m2



4. Fotos

















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Wohnung Einstellhallenplatz	939.1 (Steffisburg) GBBL-Nr. 4020-16 GBBL-Nr. 4105-26
Baujahr	2000	
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	366'150.00
Amtlicher Wert EHP	CHF	15'520.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	3'101'700.00
Eigenmietwert Wohnung	CHF	14'290.00
Eigenmietwert EHP	CHF	780.00
Betriebskosten pro Jahr	CHF	3'500.00 Inkl. Einlage Erneuerungsfonds
Steuersätze	Staat/Gemeinde Liegenschaftssteuer	3.06/1.62 1,20 ‰
Verkaufsrichtpreis Wohnung	CHF	715'000.00
Verkaufsrichtpreis EH-Platz	CHF	30'000.00
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	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



Steffisburg 1 (Steffisburg) / 4020

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	939.1 Steffisburg 1 (Steffisburg)
Grundstück-Nr	4020
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH669646351465
Fläche	4'608 m², AV93
Plan-Nr.	2366
Lagebezeichnung	Schwäbis Sunnefeld
Bodenbedeckung	Gebäude, 864 m² Strasse, Weg, 138 m² Übrige befestigte Fläche, 451 m² Gartenanlage, 3'155 m²
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 263 m² Turmstrasse 11, 3613 Steffisburg Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Wohnhaus Turmstrasse 11a, 3613 Steffisburg Gesamtfläche 264 m² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (4105) Einstellhalle, 2069 m² Turmstrasse 11b, 3613 Steffisburg Gesamtfläche 2'600 m² (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken, Einzelobjekt) Geometrisch auf 2 LIG / 1 SDR (4105) Gebäude gehört zu BR 4105 ohne Gewähr Wohnhaus Turmstrasse 8, 3613 Steffisburg Gesamtfläche 337 m² (auf mehreren Grundstücken) Geometrisch auf 1 LIG / 1 SDR (4105)
Bemerkungen AV	
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF (36'200) 0	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
----------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-1 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-2 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-3 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-4 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-5 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-6 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-7 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-8 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-9 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-10 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-11 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-12 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-13 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-14 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE



STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-15 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-16 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-17 zu 46/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-18 zu 46/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-19 zu 28/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-20 zu 22/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-21 zu 34/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-22 zu 28/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-23 zu 21/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-24 zu 33/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-25 zu 28/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-26 zu 21/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-27 zu 33/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-28 zu 28/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-29 zu 21/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-30 zu 33/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-31 zu 32/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020-32 zu 33/1'000	29.05.2000 025-2000/2932/0 Begründung STWE

Anmerkungen

29.05.2000 025-2000/2932/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.025-2000/005225

Dienstbarkeiten

12.03.1956 025-V/5714	(L) Wasser- und Kanalisationsleitung ID.025-1999/023399 z.G. Einwohnergemeinde Steffisburg	
12.03.1956 025-V/5714	(L) Elektrische Kabelleitung ID.025-1999/023400 z.G. Einwohnergemeinde Steffisburg	
13.01.1958 025-V/7553	(L) Entwässerungsleitung ID.025-1999/023401 z.G. Kanton Bern	
22.10.1999 025-1999/5668/0	(L) SDR Baurecht, bis 31.12.2098 ID.025-2000/000084 z.G. SDR Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4105	29.05.2000 025-2000/2929/0
22.10.1999 025-1999/5668/0	(L) Weg- und Wendeplatzbenützungsrecht ID.025-2000/000091 z.G. Einwohnergemeinde Steffisburg	
22.10.1999 025-1999/5668/0	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-2000/000092 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4021	
22.10.1999 025-1999/5668/0	(L) Parkplätze ID.025-2000/000093 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4021	
22.10.1999 025-1999/5668/0	(L) Containerplatz ID.025-2000/000094 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4021	
22.10.1999 025-1999/5668/0	(R) Kinderspielfeld ID.025-2000/000095 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4021	
22.10.1999 025-1999/5668/0	(L) Fusswegrecht ID.025-2000/000096 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4021	

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

22.10.1999 025-1999/5668/0	Vereinbarungen betr. Heimfall ID.025-2000/000085
22.10.1999 025-1999/5668/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) ID.025-2000/000086

Pfandrechte

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Planungszone
Kantonale Planungszone
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
Grundwasserschutzzonale
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
Kommunale Planungszonen



Auszug Grundstück-Informationen

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



Steffisburg 1 (Steffisburg) / 4020-16

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	939.1 Steffisburg 1 (Steffisburg)
Grundstück-Nr	4020-16
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH573509654633
Stammgrundstück	LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4020
Wertquote	32/1'000
Sonderrecht	4 1/2 - Zimmerwohnung 3. OG rechts *wurde zu 3.5-Zi-Whg umgebaut mit Nebenräumen, Haus C

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
366'150		2020

Eigentum

Alleineigentum

06.07.2000 025-2000/3727/0 Kauf

Anmerkungen

29.05.2000 025-2000/2932/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
ID.025-2000/005226

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

29.05.2000 025-2000/2932/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 1. Pfand-
stelle, Max. 10%, ID.025-2000/008991, Gesamtpfand-
recht, mit Steffisburg 1 (Steffisburg)/4105-26
Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Thun (UID:
CHE-105.934.287)

29.05.2000 025-2000/2932/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 150'000.00, 2. Pfand-
stelle, Max. 10%, ID.025-2000/008993, Gesamtpfand-
recht, mit Steffisburg 1 (Steffisburg)/4105-26
Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Thun (UID:
CHE-105.934.287)

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Steffisburg 1 (Steffisburg)
939.1/4020



Auszug Grundstück-Informationen

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



Steffisburg 1 (Steffisburg) / 4105-26

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	939.1 Steffisburg 1 (Steffisburg)
Grundstück-Nr	4105-26
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH373596844637
Stammgrundstück	SDR Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4105
Wertquote	1/86
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 15'520	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum

06.07.2000 025-2000/3727/0

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

06.07.2000 025-2000/3727/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-2000/008991, Gesamtpfandrecht, mit Steffisburg 1 (Steffisburg)/4020-16 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Thun (UID: CHE-105.934.287)
06.07.2000 025-2000/3727/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 150'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-2000/008993, Gesamtpfandrecht, mit Steffisburg 1 (Steffisburg)/4020-16 Grundpfandgläubiger Amtersparniskasse Thun (UID: CHE-105.934.287)

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	SDR Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4105
--	---