

**5.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus
an traumhafter Aussichtslage**
Schlossweg 17, 3626 Hünibach



Verkaufsrichtpreis Reiheneinfamilienhaus CHF 1'260'000.00
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. Allgemeines	3
1.1. Situationsplan	4
2. Objektbeschrieb	5-6
3. Räume / Grundrissplan	7-9
4. Fotos	10-17
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	18
6. Grundbuchauszug	19-22



1. Allgemeines

Hünibach

Hünibach steht für: Hünibach (Gewässer), ein Bach, der im Thunersee mündet; ein Ortsteil der politischen Gemeinde Hinterfingen. Die Dörfer des rechten Thunersee-Ufers, zu denen Hinterfingen und Hünibach gehören, werden der attraktiven Lage wegen oft auch als Goldküste oder Riviera des Thunersees umschrieben. Hünibach liegt in einer üppigen grünen Parklandschaft an bevorzugter und sonniger Lage in unmittelbarer Nähe der Stadt Thun.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 2.8 km² und liegt auf 562 M.ü.M.

Einwohner per 31. Dezember 2021 4'093

Verkehr

Hünibach hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Im Dorfzentrum, welches in wenigen Gehminuten erreichbar ist, befindet sich die STI Bus-Station. In rund 10 Minuten erreichen Sie die Stadt Thun. Ebenfalls steht der Hangbus Hünibach-Hinterfingen-Oberhofen zur Verfügung. Der Autobahnanschluss liegt ca. 3.8 km entfernt und ist je nach Verkehrslage in 7 Fahrminuten erreichbar.

Schulen

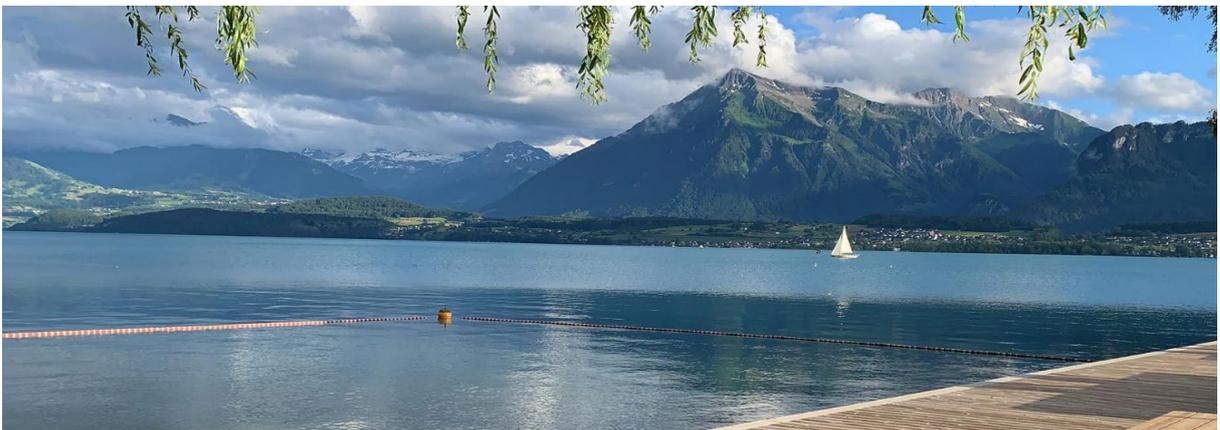
Kinder der 1. bis und mit 4. Klasse besuchen das Schulhaus Eichbühl in Hünibach. Das 5. und 6. Schuljahr findet im Schulhaus Friedbühl in Oberhofen statt. Sodann kann das 7. bis 9. Schuljahr wiederum in der Oberstufenschule in Hünibach besucht werden.

Freizeit

In Hünibach finden Sie ein breites Angebot für Aktivitäten im und am Wasser. Über Wanderungen, Aktivitäten auf dem tiefblauen Thunersee, wie Segeln, Schwimmen, gemütliche Stunden auf dem Segel- bzw. Motorboot geniessen, Windsurfen und Fischen. Märchenhafte Schlösser, eine Fahrt auf der berühmten «Blüemlere» oder ein Spaziergang durch den nahegelegenen Rebberg in Oberhofen runden das Angebot ab. Zudem finden Sie in der Region beliebte Restaurants und Bistros sowie diverse wunderschön angelegte Spielplätze für Kinder.

Einkaufsmöglichkeiten

Die wichtigsten Detailhandelsangebote wie die Post, Bank (AEK Bank 1826), Drogerie sowie mehrere Lebensmittelläden sind vorhanden und in kurzer Gehdistanz bequem erreichbar.



1.1. Situationsplan





2. Objektbeschreibung

Das grosszügig angelegte Reiheneinfamilienhaus, welches sich über drei Geschosse erstreckt, befindet sich am Schlossweg 17 in Hünibach. Die ruhige Quartierstrasse (Sackgasse) liegt direkt unterhalb des Waldes. Mit der Weitsicht finden Sie hier ein gigantisches Zusammenspiel von Bergen und See sowie Ruhe und genügend Frei- und Spielraum für Ihre Kinder.

Die Liegenschaft wurde in den vergangenen Jahren mit hochwertigen Materialien sehr gut unterhalten. Der Ausbau ist mit jedem Detail gut durchdacht. Hier finden Sie ein Zuhause zum Wohlfühlen – das Reiheneinfamilienhaus kann direkt und ohne Aufwand bezogen werden.

Sommertage an der fast schon mediterranen Lage geniessen Sie in Ihrem Garten oder auf dem lauschigen Balkon im Obergeschoss. Zur Abkühlung steht ein Aussenpool zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Der Blick auf den Thunersee und das Bergpanorama liegt auch hier im Zentrum.

Gemütliche Stunden an kühleren Tagen können Sie im Wohnzimmer vor dem grossen Cheminée mit Blick auf den Thunersee geniessen. Wer gerne die Sauna besucht, kommt auch hier nicht zu kurz – diese steht ebenfalls zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Gäste können problemlos empfangen werden. Sie geniessen ein eigenes und grosszügiges Gästezimmer im Untergeschoss mit separater Dusche und WC. Das Untergeschoss bietet genügend Raum – ein Keller, ein Atelier sowie eine Werkstatt runden das Angebot ab.

Der Einstellhallenplatz Nr. 18 kann für CHF 30'000.00 dazu erworben werden.

Kurz-Baubeschrieb:

Heizung	Pellet-Heizung / Jahrgang 2015 Wärmeverteilung: mittels Radiatoren
Warmwasser	zentrale Aufbereitung
Umgebung	Swimmingpool zur allgemeinen Nutzung, Sauna, Hartplatz, Quartierweg, Wald
Parkieren	Einstellhallenplatz, eigener Besucherparkplatz, allgemeine Besucherparkplätze
Waschraum	Waschmaschine und Tumbler im Untergeschoss des Hauses, Waschtrog
Bodenbeläge	Wunderschöner Eichenparkett in Wohn-/Esszimmer, Buchenparkett im OG, Treppe zum OG, Platten im Eingangsbereich, Küche, Nasszonen im EG und OG
Wände	Abrieb gestrichen, weisses Täfer im Untergeschoss
Decken	Feinabrieb im EG und OG
Küche	Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, grosser Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Chromstahlpülbecken, Geschirrspülautomat
Kubatur	600m ³ (GVB-Norm)
Wohnfläche	120m ²

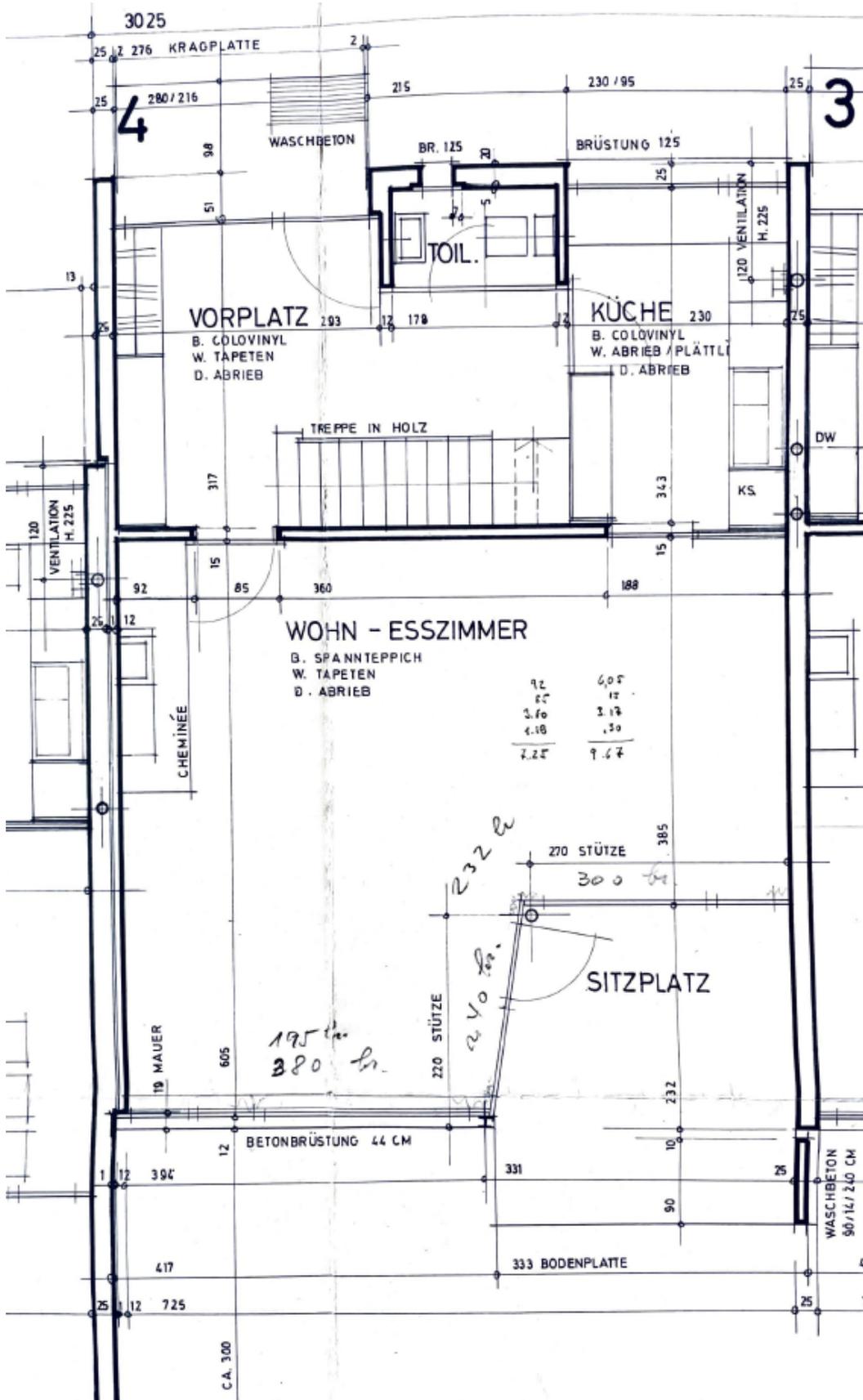


Übersicht Sanierungen:

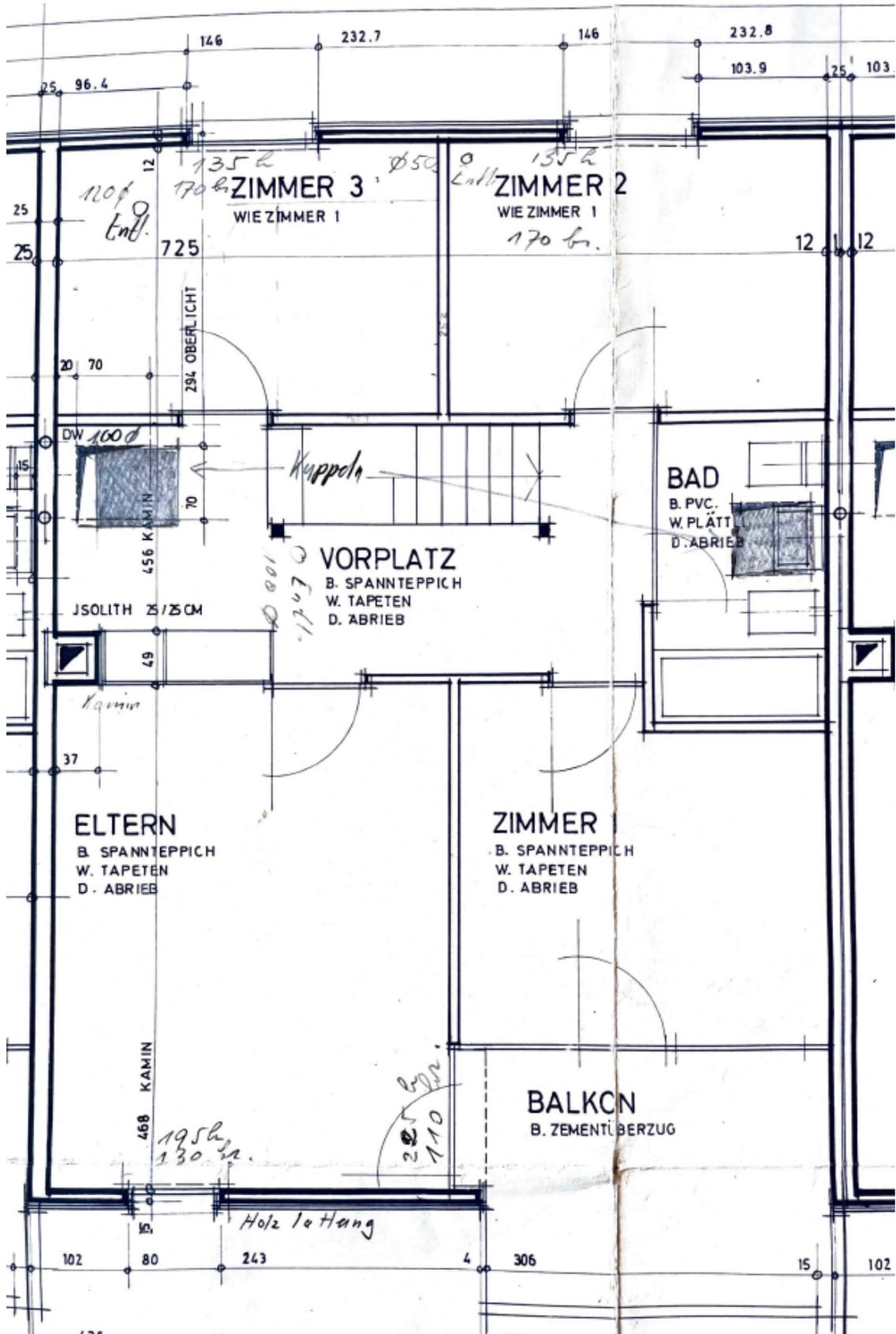
2010	Dach
2013	UG Dusche, WC, Doppellavabo, Arbeitstisch OG Treppe, Buchenparkett im OG EG aussen; Einrichtung Steingarten, Natursteinbelag Terrasse EG Verglasung Entrée EG Haustür EG und OG Fenster Holz/Metall (2-fach-Verglasung) EG Einbauschränke und Garderobe
2014	EG, OG und Gästezimmer UG; Fliegengitter
2015	OG Bad; WC mit Bidette, Waschtisch, Dusche, Einbauregal
2016	Balkon Holzdielen
2020	EG Gäste-WC EG Küche EG Schiebetür Küche / Essbereich
2022	Photovoltaikanlage

3. Räume / Grundrissplan

Erdgeschoss



Obergeschoss





4. Fotos



















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Grundstück-Nr.		929 (Hilterfingen) GBBL-Nr. 1226
Baujahr	1968		
Amtlicher Wert	CHF	603'400.00	
Gebäudeversicherungswert	CHF	409'000.00	
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	5'700.00	Siedlung
	CHF	400.00	Einstellhalle und Heizung
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	42'089.60	Aktueller Stand Siedlung
	CHF	2'054.00	Anteil REFH
Eigenmietwert	CHF	65'836.30	Aktueller Stand EH & Heizung
	CHF	2'438.00	Anteil REFH
Steuersätze	Staat	3.06	Natürliche Personen
	Gemeinde	1.55	
	Liegenschaftssteuer	0.8‰	Des amtlichen Wertes
Verkaufspreis	CHF	1'260'000.00	Reiheneinfamilienhaus
	CHF	30'000.00	Einstellhallenplatz Nr. 18
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	Das Haus 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

Hilterfingen / 1226

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	929 Hilterfingen	
Grundstück-Nr	1226	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 73480 93511 20	
Fläche	188 m ² , AV93	
Plan-Nr.	2511	
Lagebezeichnung	Hünibach	
	Chartreuse	
Bodenbedeckung	Gebäude, 75 m ²	
	Strasse, Weg, 10 m ²	
	Gartenanlage, 101 m ²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 75 m ²	Schlossweg 17, 3626 Hünibach
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 603'400	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Miller Christina, 11.10.1953,	17.12.2012 035-2012/6676/0 Kauf
---	---------------------------------

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

23.05.1936 025-III/7021	(R) Fusswegrecht z.L. LIG Hilterfingen 929/469
23.05.1936 025-III/7021	(R) Kanalisationsleitung z.L. LIG Hilterfingen 929/669
23.05.1936 025-III/7021	(R) Fusswegrecht z.L. LIG Hilterfingen 929/685
23.05.1936 025-III/7021	(R) Fusswegrecht z.L. LIG Hilterfingen 929/709
23.05.1936 025-III/7021	(R) Kanalisationsleitung z.L. LIG Hilterfingen 929/727
23.05.1936 025-III/7021	(R) Kanalisationsleitung z.L. LIG Hilterfingen 929/728
23.05.1936 025-III/7021	(R) Kanalisationsleitung z.L. LIG Hilterfingen 929/729
23.05.1936 025-III/7021	(R) Kanalisationsleitung z.L. LIG Hilterfingen 929/730
23.05.1936 025-III/7021	(R) Kanalisationsleitung z.L. LIG Hilterfingen 929/793
23.05.1936 025-III/7021	(R) Fusswegrecht z.L. LIG Hilterfingen 929/793
23.05.1936 025-III/7021	(R) Fusswegrecht z.L. LIG Hilterfingen 929/795
23.05.1936 025-III/7021	(R) Fusswegrecht z.L. LIG Hilterfingen 929/803
23.05.1936 025-III/7021	(R) Fusswegrecht z.L. LIG Hilterfingen 929/809
23.05.1936 025-III/7021	(R) Kanalisationsleitung z.L. LIG Hilterfingen 929/810
23.05.1936 025-III/7021	(R) Fusswegrecht z.L. LIG Hilterfingen 929/877
18.10.1940 025-IV/268	(R) Kanalisationsleitung



18.10.1940 025-IV/268	z.L. LIG Hiltterfingen 929/697 (R) Kanalisationsleitung
05.02.1941 025-IV/482	z.L. LIG Hiltterfingen 929/699 (R) Baubeschränkung
05.02.1941 025-IV/482	z.L. LIG Hiltterfingen 929/669 (R) Baubeschränkung
05.02.1941 025-IV/482	z.L. LIG Hiltterfingen 929/684 (R) Baubeschränkung
05.02.1941 025-IV/482	z.L. LIG Hiltterfingen 929/699 (R) Baubeschränkung
05.02.1941 025-IV/482	z.L. LIG Hiltterfingen 929/666 (R) Baubeschränkung
05.02.1941 025-IV/482	z.L. LIG Hiltterfingen 929/667 (R) Baubeschränkung
05.02.1941 025-IV/482	z.L. LIG Hiltterfingen 929/668 (R) Baubeschränkung
17.07.1941 025-IV/829	z.L. LIG Hiltterfingen 929/669 (R) Baubeschränkung
17.07.1941 025-IV/829	z.L. LIG Hiltterfingen 929/469 (R) Baubeschränkung
17.07.1941 025-IV/829	z.L. LIG Hiltterfingen 929/685 (R) Baubeschränkung
17.07.1941 025-IV/829	z.L. LIG Hiltterfingen 929/761 (R) Baubeschränkung
17.07.1941 025-IV/829	z.L. LIG Hiltterfingen 929/762 (R) Baubeschränkung
17.07.1941 025-IV/829	z.L. LIG Hiltterfingen 929/793 (R) Baubeschränkung
17.07.1941 025-IV/829	z.L. LIG Hiltterfingen 929/795 (R) Baubeschränkung
05.12.1941 025-IV/1116	z.L. LIG Hiltterfingen 929/809 (R) Baubeschränkung
05.12.1941 025-IV/1116	z.L. LIG Hiltterfingen 929/701 (R) Baubeschränkung
31.12.1941 025-IV/1188	z.L. LIG Hiltterfingen 929/884 (R) Baubeschränkung
31.12.1941 025-IV/1188	z.L. LIG Hiltterfingen 929/709 (R) Baubeschränkung
31.12.1941 025-IV/1188	z.L. LIG Hiltterfingen 929/803 (R) Baubeschränkung
26.01.1942 025-IV/1228	z.L. LIG Hiltterfingen 929/877 (R) Baubeschränkung
28.04.1942 025-IV/1415	z.L. LIG Hiltterfingen 929/711 (R) Baubeschränkung
29.05.1942 025-IV/1535	z.L. LIG Hiltterfingen 929/666 (L) Wasserleitungsrecht
23.07.1942 025-IV/1677	z.G. Einwohnergemeinde Hiltterfingen (R) Baubeschränkung
08.12.1942 025-IV/1969	z.L. LIG Hiltterfingen 929/735 (R) Baubeschränkung
08.12.1942 025-IV/1969	z.L. LIG Hiltterfingen 929/686 (R) Baubeschränkung
02.02.1943 025-IV/2115	z.L. LIG Hiltterfingen 929/897 (L) Allgem. Fuss- und Fahrweg
09.11.1943 025-IV/2772	z.G. Berechtigte gemäss Beleg IV/2115 (L) Bau- und Gewerbebeschränkung
22.09.1944 025-IV/3601	z.G. LIG Hiltterfingen 929/733 (R) Fusswegrecht
22.09.1944 025-IV/3601	z.L. LIG Hiltterfingen 929/456 (R) Fusswegrecht
22.09.1944 025-IV/3601	z.L. LIG Hiltterfingen 929/743 (R) Fusswegrecht
22.09.1944 025-IV/3601	z.L. LIG Hiltterfingen 929/791 (R) Fusswegrecht
22.09.1944 025-IV/3601	z.L. LIG Hiltterfingen 929/799 (R) Fusswegrecht
29.12.1966 025-7/8338	z.L. LIG Hiltterfingen 929/803 (L) Fuss- und Fahrwegrecht
15.10.1968 025-8/2207	z.G. LIG Hiltterfingen 929/733 (R) Mitbenützung der Fernsehantennenanlage
15.10.1968 025-8/2207	z.L. LIG Hiltterfingen 929/743 (R) Mitbenützung des Veloeinstellraumes
15.10.1968 025-8/2207	z.L. LIG Hiltterfingen 929/743 (R) Benützung der Garten- und Schwimmbadanlage
15.10.1968 025-8/2207	z.L. LIG Hiltterfingen 929/743 (R) Benützungsrecht der Sauna
01.05.1990 025-1990/1766/0	z.L. LIG Hiltterfingen 929/743 (R) Gemeinsame Heizungsanlage



Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

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

Grundwasserschutzareale

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)

Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

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

Keine oder noch keine Daten vorhanden



Auszug Grundstück-Informationen

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



Hilterfingen / 743-36

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	929 Hilterfingen
Grundstück-Nr	743-36
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH 46694 60835 33
Stammgrundstück	LIG Hilterfingen 929/743
Wertquote	4/1'000
Sonderrecht	Autoboxe Nr. 18 in der Autoeinstellhalle, Gebäude Nr. 33
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF 12'520	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
--------------------------------	-----------------------------	------------------------------

* mit Ertragswertkomponenten

Eigentum

Alleineigentum Miller Christina, 11.10.1953,	17.12.2012 035-2012/6676/0 Kauf
---	---------------------------------

Anmerkungen

21.04.2011 035-2011/2221/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Hilterfingen 929/743