

Attraktive DEFH-Hälfte mit Panoramasischt

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Doppel-EFH-Hälfte mit Einliegerwohnung; zudem 1 grosser EHP samt Disporaum sowie 1 AAP
Grundstücksfläche 406 m² / Nettowohnfläche 175 m² / Nebenraumfläche 47 m² / Nutzfläche 246 m²
2½-Zi-Einliegerwohnung mit multifunktionalem Wintergarten und Gartensitzplatz, plus Kellerraum

Verkaufspreise:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	CHF	1'485'000.001
Grosser EHP samt Disporaum (E-Ladestation)	CHF	45'000.00
Autoabstellplatz aussen	CHF	20'000.00

Lage in Steffisburg / Beschrieb

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Gemeinde und Wohnort Steffisburg

Steffisburg ist mit gut 16'000 Einwohner/-innen die fünftgrösste Gemeinde des Kanton Bern. Trotz städtischer Grösse hat Steffisburg seinen dörflichen Charm bewahrt. Als entspanntes «Dorf» zwischen den Zentren Thun und Heimberg, profitieren Sie hier von vielen Vorzügen: Umfangreiche Infrastruktur mit attraktiven Einkaufsoptionen in bequemer Nähe, inklusive Wochenmarkt; alle Schulen im «Dorf» (Spielgruppe bis Oberstufen); ausgezeichnete Mobilität mit optimierten Busverbindungen und direktem Autobahnanschluss; attraktive Naherholungsgebiete wie Zulguferweg, alte Aare und Burgerwald mit Vitaparcours; u.w.

Wohnen am Südrain mit viel Aussicht und Sonne

Das Wohnquartier am Walkeweg ist übersichtlich bebaut mit Einfamilienhäusern, die von grosszügigen Grünanlagen umgeben sind. Das verkäufliche Haus befindet sich am sonnigen Südrain von Steffisburg, an sanfter Hanglage in der obersten Rain-Parzelle. So geniessen Sie neben viel Sonne auch ausgezeichnete Privatsphäre und herrliche Weitsicht über Steffisburg und Thun bis hin zum

Berner Bergpanorama mit Niesen und Stockhorn. Zudem wohnen Sie hier etwas ausserhalb der Zentrumshektik, und doch bequem nahe an den Einkaufszentren im Unterdorf, mit Migros und Coop Supermarkt, Apotheke, Post und vielem mehr. Auch ohne Auto erledigen Sie Ihre Alltagsgeschäfte bequem im Dorf, die beiden nahen Bushaltestellen befinden sich nur ca. 4-Fussminuten vom Haus. Die Schulen und die Badi sind ebenfalls in angenehmer Fuss- oder Velonähe. Und nicht zuletzt eröffnet Ihnen die unmittelbare Nähe zu Thun und Heimberg viele Möglichkeiten für ein erfülltes Leben inmitten einer einzigartigen Naturarena.

Makrolage:

- Bushs. Kirche / Haldeneggweg 350 m/220 m
- Käserei/Lebensmittel 300 m
- Badi Steffisburg «Gumm» 400 m
- Kindergarten/Primarschule «Au» 500 m
- Kindergarten/Primar «Kirchbühl» 700 m
- EKZ Migros mit Denner, Post etc. 800 m
- EKZ mit Coop Supermarkt, Kiosk etc. 1.0 km
- Oberstufenschule «Zulg» 1.2 km
- Autobahnanschluss «Thun-Nord/A6» 3.3 km

Situationsplan 1:1000

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Luftaufnahme (nicht top aktueller Bauzustand)

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Objektbeschreibung

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Objekt

Das Haus ist Teil einer übersichtlichen Wohnüberbauung am Südrain von Steffisburg, bestehend aus je vier Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern sowie einer neueren Einstellhalle. Die verkäufliche Doppelhaus-Hälfte wurde 1979 in Massivbauweise erstellt, mit Doppelschalenmauerwerk sowie versetztem Satteldach und Schiefereindeckung. In das Haus wurde laufend grosszügig investiert, sowohl in Umbauten mit umfassenden Sanierungen/Erneuerungen als auch in moderne Haus-/Energietechnik. Der aktuelle Bauzustand umfasst eine 2-geschossige 4½-Zimmerwohnung (EG/OG) sowie eine 2½-Zimmer-Einliegerwohnung im UG. Seit 2013 wird die Heiz-/Wärmeenergie durch eine Luft-Wärmepumpe erzeugt, kombiniert mit einer thermischen Solaranlage und einem 2'500-Liter-Kombi-Speicher. Zudem produziert seit 2017 eine Photovoltaikanlage Eigenstrom. Hier bietet sich Ihnen die Gelegenheit zum Erwerb eines äusserst attraktiven Einfamilienhauses: Viel Platz zum Wohnen, moderne Haus-/Energietechnik, grosszügiger Umschwung mit viel Potenzial zum Entspannen, und nicht zuletzt interessante Nutzungs-Optionen der Einliegerwohnung (Vermietung, Beherbergen von Gästen, 2-Generationenhaus). Zudem thront das Haus an herrlicher Wohnlage in der obersten Parzelle am Südrain von Steffisburg, mit privilegierter Panoramasicht bis hin zur Berner Bergkette samt Stockhorn und Niesen, ausserdem mit ausgezeichnete Privatsphäre sowie optimaler Besonnung dank Südwest-Ausrichtung! Für die Parkierung Ihrer Fahrzeuge steht ausserdem ein Autoabstellplatz zur Verfügung sowie ein übergrosser Einstellhallenplatz mit Zusatzfläche für Fahrräder/Lagerfläche sowie mit Elektro-Ladestation und Disporaum. Bausubstanz und Innenausbau sind bestens unterhalten und sehr gepflegt; hier können Sie ohne zusätzlichen Aufwand einziehen und Wohnen geniessen.



Bau-/Wohnkonzept und Innenausbau

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Doppelhaus-Konzept

Das EFH ist leicht versetzt angebaut und ideal nach Südwesten ausgerichtet, was die ganztägige Besonnung optimal unterstützt. Zugänglich ist das in den Hang gebaute Haus von zwei Seiten via Treppen: Direkt von der nördlichen Schwarzeneggstrasse, zudem vom südlichen Walkeweg über eine längere Aussentreppe. Der Einstellhallenplatz befindet sich am Fuss dieser Treppe, und der private Autoabstellplatz noch etwas südlicher am Ende des begrenzten Walkewegs.

Wohn-Konzept EFH West

Das unterschiedliche Niveau des Umschwungs bietet zwei Wohnebenen. In der oberen Ebene befindet sich neben einem Gerätehäuschen auch der Eingang zum **Erdgeschoss**, wo Sie folgendes Raumprogramm erwartet: Das Entrée mit Vorplatz, ein Bad mit Dusche, ein Zimmer mit kleinem Balkon, das Wohnzimmer mit eingebautem Cheminée sowie der Essbereich zwischen der offen gestalteten Küche und dem angegliederten Eckbalkon. Über eine gerade Holztreppe geht es zur offenen Galerie im **Dachgeschoss**, wo zudem zwei Zimmer, eine separate Toilette und eine Dachterrasse weiteren angenehmen Wohnraum bieten

und zusätzlichen Stauraum (Einbauschränk und Kniestock-Estrich). Und das **Untergeschoss** ist in zwei getrennte Bereiche aufgeteilt, einerseits die allgemeinen Nebenräume mit Vorplatz, Abstellraum und Waschküche samt Technik, und andererseits eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, bestehend aus einem Wohnraum mit kleiner Einbauküche, einem Zimmer, einem Bad mit Dusche sowie einem integrierten Wintergarten und einem Kellerraum.

Innenausbau (Investitionen)

Hier wurde laufend grosszügig investiert (Auflistung beachtlicher Investitionen einsehbar). Die hohe Decke samt Galerie und Cheminée schaffen im Wohnzimmer ein besonderes Wohlfühl-Ambiente. Zusätzlich sorgen grosse Fenster für eine ausgezeichnete Lichtdurchflutung, auch im Essbereich. In den Schlafzimmern sorgen helle Holz-Parkettböden für ein warmes Ambiente. Die offene Küche bietet eine komplette Ausstattung mit praktischen Extras. Im gesamten Ausbau ist die Liebe zum Detail und zu qualitativen Materialien und Lösungen offensichtlich. Diverse Aussenräume mit hohem Relax-Potenzial komplettieren hier den ausserordentlichen Wohnkomfort!

Erdgeschoss / Aussicht Eckbalkon

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



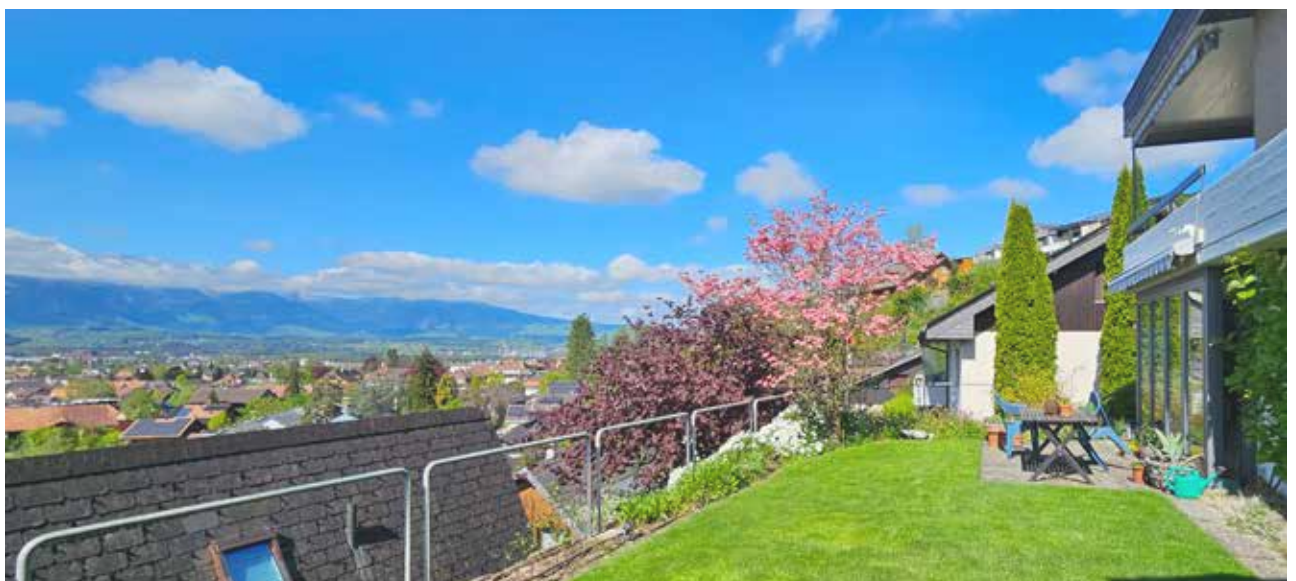
Galeriegeschoss / Aussicht Dachterrasse

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Kellergeschoss / Aussicht Gartensitzplatz

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Flächenaufstellung / EFH Northwestansicht

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Erdgeschoss

Entrée/Vorplatz	m ²	8.1
Dusche/WC	m ²	5.8
Zimmer	m ²	16.2
Wohnen/Essen	m ²	37.6
Küche	m ²	9.1
Erdgeschoss NWF	m ²	76.8

Wohnraum mit Einbauküche	m ²	25.5
Schlafzimmer	m ²	12.8
Dusche/WC	m ²	3.4
Wintergarten	m ²	8.1
Einliegerwohnung NWF	m ²	52.5
Keller zu Einliegerwohnung	m ²	6.5
Gartensitzplatz zu Einliegerwohnung		

Dach-/Galeriegeschoss

Offene Galerie	m ²	12.4
Toilette	m ²	1.8
Zimmer Ost	m ²	13.8
Zimmer West	m ²	18.0
Obergeschoss NWF	m ²	46.0

Zusätzliche Nutzräume/-flächen

EG-Balkon SO	m ²	4.4
EG-Balkon SW	m ²	8.3
Dachterrasse	m ²	10.4
Kniestock-Estrich	m ²	3.6
Disporaum Einstellhalle	m ²	8.1
Freistehendes Geräte-Gartenhäuschen		
EHP mit zusätzlichem Platz für Velos/Lager		
Privater Autoabstellplatz (aussen)		

Kellergeschoss

Vorplatz Keller	m ²	6.1
Abstellraum	m ²	2.8
Waschen/Technik/Werken	m ²	20.6
Kellergeschoss NNRF	m ²	29.5

Flächenzusammenstellung

Bruttogeschossfläche ca.	m ²	217
Total Nettowohnfläche	m ²	175.3
Total Nettonebenraumfläche	m ²	47.7
Total Nettonutzfläche	m ²	246.1

Einliegerwohnung im Kellergeschoss

Vorplatz Wohnung	m ²	2.7
------------------	----------------	-----



Umschwung: Eingang Nordseite / Südseite DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Zugang und Sitzplatz Einliegerwohnung

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



EG: Wohnen mit Cheminée / Eckbalkon

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



EG: Essen mit offen gestalteter Küche

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



EG: Zimmer / Bad / offene Küche

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



EG-Balkon / Dachzimmer mit Dachterrasse

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



DG: Offene Galerie / Zimmer / Toilette

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Eindrücke Einliegerwohnung

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Weitere Eindrücke UG und Einstellhalle

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Grundbuch	Steffisburg 1-Gbbl.-Nr. 856 (DEFH-Hälfte) Kopie Grundbuchauszug beiliegend
Relevante GB-Auszüge	4295 (AAP), 4022 (Container), 3177 (Strasse)
Grundstücksfläche	406 m ²
Objekt	Doppelhaus-Hälfte mit Einliegerwohnung plus EHP und AAP
Baujahr / Bauzustand	1979 / bestens unterhalten und gepflegt
Flächenangaben	217 m ² Bruttogeschossfläche ca. 175 m ² Nettowohnfläche total (davon Einliegerwohnung 52 m ²) 47 m ² Nettonebenraumfläche total 246 m ² Nettonutzfläche total
Versicherungssumme GVB	CHF 860'400.00
Amtlicher Wert	CHF 680'110.00 (Liegenschaft inklusive EHP und AAP) CHF 18'300.00 / 3'410.00 (EHP / AAP)
Eigenmietwert	CHF 16'290.00 / 19'070.00 (Kanton/Bund)
Steuersätze	Staat/Gemeinde 3.025/1.62 Einheiten Liegenschaftssteuer 1.2‰ vom amtlichen Wert
Heizen/Strom 2024	CHF 3'920.20 (inkl. Einliegerwhg. / exkl. Serviceabos) CHF 645.90 (abzüglich Solarstromverkauf an NetZulg)
Verkaufspreise	CHF 1'485'000.00 DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung CHF 45'000.00 EHP plus Zusatzfläche und Disporaum CHF 20'000.00 AAP aussen
Übernahme	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Absprache möglich.
Kaufkosten	Die Beurkundungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Läderach Weibel Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden, noch zu kommerziellen Zwecken verwendet werden.

Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist weder ein Bestandteil des Kaufvertrages noch für den Abschluss von Verkäufen verbindlich, zudem besteht keine Gewähr auf Richtigkeit oder Verbindlichkeit des Inhaltes. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Hinweis zu den Grundriss-Zeichnungen inklusive Massangaben:

Diese sind als Anlageskizze gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf

Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun

Grundbuchauszug DEFH-Hälfte Gbbl-Nr. 856 (S 1/2)

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Liegenschaft Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/856

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	856
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH700935944640
Grundstücksfläche	406 m²
Grundbuchpläne	2250

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Walki
Ortsname	Steffisburg

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	53 m²
Gartenanlage	249 m²
Gebäude	104 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1431206	Wohnhaus Walkeweg 19f, 3612 Steffisburg	104 m²	104 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4295	2/12	23.07.2002	025-2002/4078/0
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4022	1/27	28.08.2001	025-2001/4747/0
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3170	1/12	25.09.1979	025-1979/4349/0

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Grundbuchauszug DEFH-Hälfte Gbbl-Nr. 856 (S 2/2)

DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
20.12.1983	025-1983/5744/0	L	Fusswegrechte, ID 1999/016247 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3162
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Benutzungsrechte, ID 1999/020856 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Abstellraum, ID 1999/020857 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/020858 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Benutzungsrechte, ID 1999/020861 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3166
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Luftschutzkeller, ID 1999/020873 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3171
20.12.1983	025-1983/5744/0	L	Leitungsrechte, ID 2000/006102 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3162 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3163 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3164 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3166 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3167 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3168 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3170 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3171 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3172 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3173 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3174
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Leitungsrechte, ID 2000/006102 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3162 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3163 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3164 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3166 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3167 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3168 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3170 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3171 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3172 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3173 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3174 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4022 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4281
11.01.2019	035-2019/233/0	L	Nutzniessung, ID 2019/000100 z.G. Eigentümerin z.G. Eigentümer

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein



«Im Zentrum steht für uns die Kundenzufriedenheit»

Die Läderach Weibel Immobilien AG:

baut, verkauft, vermietet + bewirtschaftet Immobilien.

berät Sie individuell, unbürokratisch und persönlich in Planung, Bau, Verkauf, Finanzierung, Altersvorsorge, Bewirtschaftung, Anlagen, Verkauf und Promotion im Immobilienmanagement.

bietet / findet Finanzierungs-Lösungen, massgeschneiderte und qualitätsvolle Lösungen im Bereich Zwischenfinanzierung von Wohneigentum.