

## Stilvolles EFH mit viel Platz und Privatsphäre

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



6½-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus-Hälfte mit Einzelgarage (mit E-Ladestation) und Autoabstellplatz  
Grundstücksfläche 456 m<sup>2</sup>, Nettowohnfläche 145 m<sup>2</sup>, N`nebenraumfläche 138 m<sup>2</sup>, N`nutzfläche 296 m<sup>2</sup>

### Verkaufspreis:

Doppel-EFH-Hälfte inklusive Garage und AAP      CHF 1'100'000.00

## Lage: Ortsplan / Beschrieb

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



### Gemeinde Spiez (Postadresse: Gwatt/Thun)

Das Doppelhaus befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Spiez, zwischen den Ortschaften Gwatt (Gem. Thun) und Einigen (Gem. Spiez/ Postadresse: 3645 Gwatt). So profitieren Sie hier einerseits von der bequemen Nähe zur Stadt Thun mit all ihren Vorzügen und Annehmlichkeiten, und gleichzeitig von den Qualitäten der Gemeinde Spiez mit vorteilhafterem Steuersatz, zentraler Lage am See, breiter Infrastruktur mit attraktiven Einkaufsoptionen, diverser Freizeit-Infrastruktur sowie ausgezeichneter Mobilität als zentraler Bahn-Knotenpunkt und mit direktem Autobahnanschluss, um nur einiges zu nennen.

### Spiezstrasse 17 - im Erholungsgebiet Thunersee

Das Doppelhaus thront an sanfter Hanglage am Gwatt-Rain über dem «Chanderbrügg» (Wald/See). Es ist direkt erschlossen von der Spiezstrasse und befindet sich mitten im einzigartigen Erholungsgebiet Thunersee, mit idyllischen Seewegen, öffentlichen Parkanlagen mit Kinderspielplätzen, Strandbad sowie diversen Badewiesen, Bootsplätzen und vielen weiteren Annehmlichkeiten. Ihre Alltagsgeschäfte erledigen Sie bequem in

einem von mehreren Zentren in der Umgebung: «Strättligen Markt» im nahen Gwatt; Einkaufszentren «Panorama» und «Oberland» in Thun; Einkaufsmeile «Bälliz» in der Altstadt Thun; oder in Spiez in den Einkaufszentren «Terminus» oder «Beo-Center» mit Parkhäusern. Außerdem wird auch Ihre Mobilität ausgezeichnet unterstützt: Bis zur Bushaltestelle «Chanderbrügg» sind es nur 270 m; und von da sind Sie in 10 Bus-Minuten am Bahnhof Spiez (Bahnhofknotenpunkt mit direkten Verbindungen nach Bern, ins Wallis/Südschweiz oder nach Interlaken/Zentralschweiz); überdies haben Sie die Wahl zwischen zwei Autobahnanschlüssen: «Spiez» oder «Thun-Süd» (A8/A6).



Badewiese Einigen mit Berner Bergpanorama

## Situationsplan 1:1000 / Luftbild (Geoport. Kt. Bern)

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



## Objektbeschrieb

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



### Objekt

Das sehr solide sowie stilvoll gebaute Doppelhaus ist 1989 in Massivbauweise erstellt worden (mit Doppelschalen-Mauerwerk), zudem mit einem Satteldach mit Krüppelwalm sowie Ziegeleindeckung. Die beiden 3-geschossigen Einfamilienhäuser bieten viel Platz zum Wohnen und Arbeiten, zudem eröffnet ein grosszügiger Dachstock-Estrich zusätzlichen Stauraum (Option Ausbau mittels Dach-Lukarne). Die Wärmeenergie wird durch eine Ölheizung erzeugt und via Bodenheizung verteilt. Zusätzlich bereitet eine thermische Solaranlage das Warmwasser auf. Für Fahrzeuge steht je eine Einzelgarage mit vorgelagertem Autoabstellplatz bereit, zudem ein grosser Vorplatz samt Besucherparkplatz. Dank cleverer Nutzung der Hanglage verfügen beide Haus-hälften über private Umschwung-Ebenen und separate Eingänge auf unterschiedlichen Terrain-Niveaus. Das verfügbare EFH thront mit schöner Weitsicht bis hin zu den Berner Alpen sowie mit guter Besonnung (SW). Der private Umschwung umfasst nebst reichlich ebener Grünfläche auch das Wiesenbord mit Bäumen. Die Bahn-Lärmschutzwand zusammen mit dem separaten Terrain-Niveau schaffen eine einmalige Privatsphäre zum Entspannen und Geniessen. Die Liegenschaft ist ausserdem bestens unterhalten und sehr gepflegt.



## Raumkonzept und Innenausbau

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



### Doppelhaus-Konzept Spiezstrasse 15/17

Die grosszügige Raumaufteilung und ein eigenes Kellergeschoss mit privater Waschküche sowie separater Ölheizung, bieten angenehmen Wohnkomfort mit viel Platz. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Garage mit Elektro-Ladestation bereit sowie ein privater Autoabstellplatz, plus Besucher-PP.

### Wohn-Konzept EFH Spiezstrasse 17

Vom Vorplatz/Garage geht es über eine Aussen-treppe zum privaten Hauseingang hoch, wo Sie folgendes Raumprogramm erwarten: Ein Entrée mit reichlich Platz zum Eintreten, eine separate Toilette, ein Arbeitszimmer, eine offene Küche sowie ein grosszügiger Wohn-/Essraum, zudem erweitert ein Gartensitzplatz den Wohnraum nach aussen hin. Über ein solides Treppenhaus geht es in die weiteren Geschosse. Im Obergeschoss sind weitere vier Zimmer platziert mit zwei vorgelagerten Balkons, dazu ein grosszügiges Badezimmer mit Wanne und Dusche plus Dachfenster. Alle Räume sind über den Vorplatz erschlossen, auch der geräumige Dachstock-Estrich (mit Auszugs-treppe). Die zwei beinahe durchgehend gestalteten Balkons eröffnen schöne Aussicht und bieten Sonne vom Morgen bis am Abend. Das

Kellergeschoss (mit Innen- und Aussenzugang) umfasst einen Vorplatz, einen grossen Bastel-/ Hobbyraum, einen Kellerraum (Schutzraum), eine Waschküche sowie den Heiz- und den Tankraum.

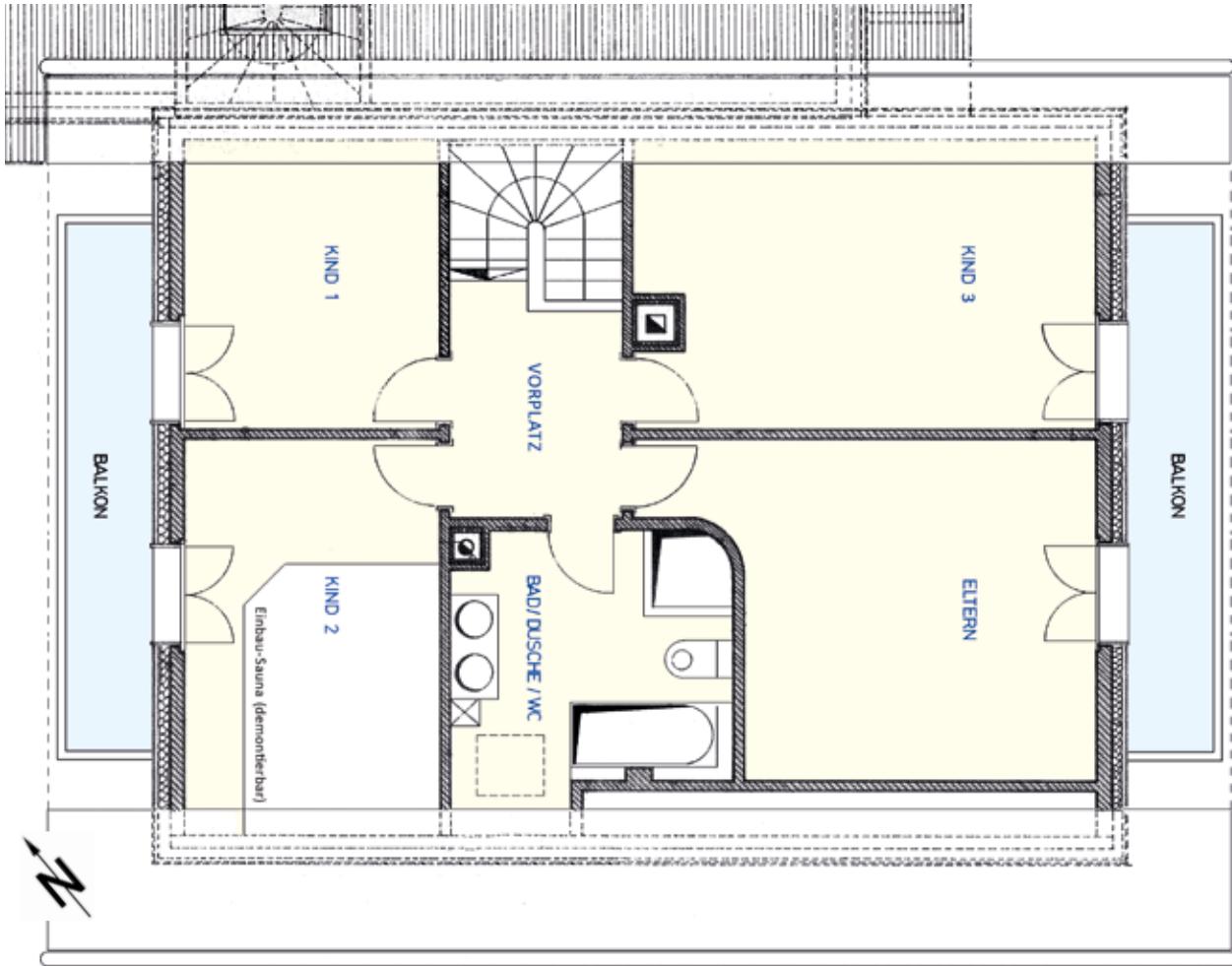
### Innenausbau mit individuellem Charme

Der harmonische Ausbau begeistert überdies durch originalen Charme und Individualität. Das eingebaute Cheminée kann für zusätzliches warmes Ambiente genutzt werden. Grossflächige Fenster bewirken außerdem eine ausgezeichnete Lichtdurchflutung. Im Obergeschoss schaffen hohe Schrägdecken mit Sichtbalken das beliebte Dachzimmer-Feeling. Eine Einbau-Sauna sorgt überdies für zusätzliche Optionen zum Entspannen (demontierbar/ Einbau im UG möglich). Das Kellergeschoss überzeugt ebenso durch einen hochwertigen sowie umfassenden Ausbau mit durchgehendem Keramikplattenboden sowie ge-strichenen Wänden. Der gesamte Ausbau ist bestens unterhalten und sehr gepflegt.

**Ausbauoption:** Zur Erweiterung der Wohnraum-fläche kann der Dachstock ausgebaut werden, mittels Dach-Lukarne samt Wärmedämmung.

# Obergeschoß plus Dachstock-Estrich

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



## Obergeschoß

Vorplatz (Treppenhaus)	m <sup>2</sup>	5.1
Kind 1	m <sup>2</sup>	9.8
Kind 2	m <sup>2</sup>	13.2
Bad/Dusche/WC	m <sup>2</sup>	9.8
Eltern	m <sup>2</sup>	17.0
Kind 3	m <sup>2</sup>	17.5
Dachgeschoss NWF	m <sup>2</sup>	72.4

## Zusätzliche Flächen im DG

2 Balkone total	m <sup>2</sup>	13.4
-----------------	----------------	------

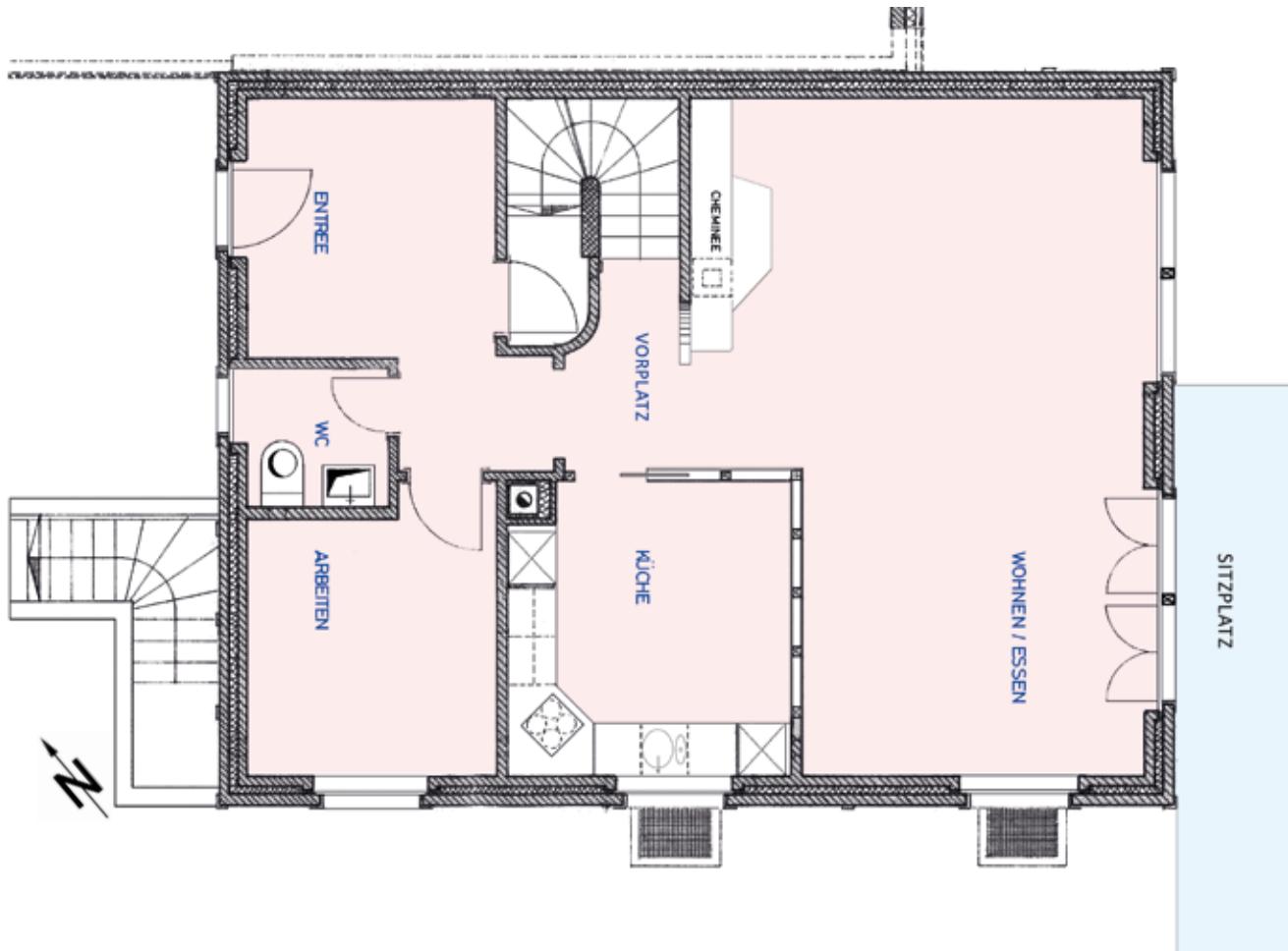
## Dachstock-Estrich (siehe Option Ausbau S. 5)

Estrich	m <sup>2</sup>	47.0
---------	----------------	------



## Erdgeschoss mit Cheminée

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



### Erdgeschoss

Entrée	m <sup>2</sup>	10.8
Toilette	m <sup>2</sup>	2.6
Arbeiten	m <sup>2</sup>	8.8
Vorplatz	m <sup>2</sup>	3.0
Küche	m <sup>2</sup>	10.9
Wohnen/Essen	m <sup>2</sup>	36.5
Erdgeschoss NWF	m <sup>2</sup>	72.6

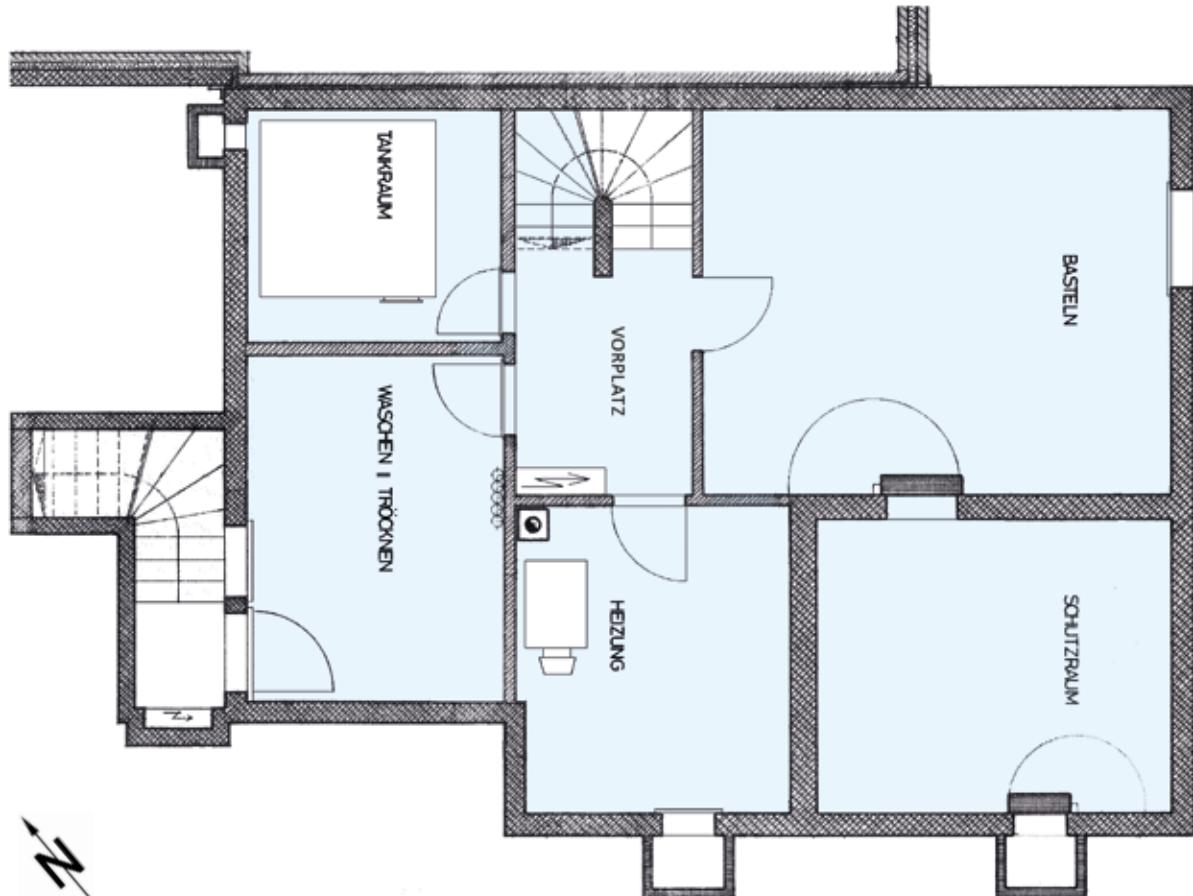
### Zusätzliche Flächen im EG

Gartensitzplatz befestigt ca. m<sup>2</sup> 20.0



## Kellergeschoß / Ausgebauter Disporaum

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



### Kellergeschoß

Vorplatz/Treppe	m <sup>2</sup>	7.0
Waschen/Trocknen	m <sup>2</sup>	11.4
Heizung	m <sup>2</sup>	10.8
Basteln	m <sup>2</sup>	23.4
Keller (Schutzraum)	m <sup>2</sup>	13.4
Kellergeschoß NWF	m <sup>2</sup>	66.0

### Zusätzliche Nebenräume

Tankraum	m <sup>2</sup>	7.6
Einzelgarage	m <sup>2</sup>	18.0



# Flächenauflistung / Häuser-Querschnitt

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt

## Dachstock (Ausbau-Option siehe Seite 5)

Estrich (Auszugstreppe) m<sup>2</sup> 47.0

## Obergeschoss

Vorplatz (Treppenhaus) m<sup>2</sup> 5.1

Kind 1 m<sup>2</sup> 9.8

Kind 2 m<sup>2</sup> 13.2

Bad/Dusche/WC m<sup>2</sup> 9.8

Eltern m<sup>2</sup> 17.0

Kind 3 m<sup>2</sup> 17.5

Obergeschoss NWF m<sup>2</sup> 72.4

Plus 2 Balkone (NW/SO) total m<sup>2</sup> 13.4

## Kellergeschoß

Vorplatz/Treppe m<sup>2</sup> 7.0

Waschen/Trocknen m<sup>2</sup> 11.4

Heizung m<sup>2</sup> 10.8

Basteln m<sup>2</sup> 23.4

Keller (Schutzraum) m<sup>2</sup> 13.4

Kellergeschoß NWF m<sup>2</sup> 66.0

Plus Tankraum (Öltank 5'640 L) m<sup>2</sup> 7.6

## Weitere Räume/Flächen

Einzelgarage m<sup>2</sup> 18.0

Privater Auto-Abstellplatz vor Garage

## Erdgeschoss

Entrée m<sup>2</sup> 10.8

Toilette m<sup>2</sup> 2.6

Arbeiten m<sup>2</sup> 8.8

Vorplatz m<sup>2</sup> 3.0

Küche m<sup>2</sup> 10.9

Wohnen/Essen m<sup>2</sup> 36.5

Erdgeschoss NWF m<sup>2</sup> 72.6

Plus Gartensitzplatz ca. m<sup>2</sup> 20.0

## Total-Flächen

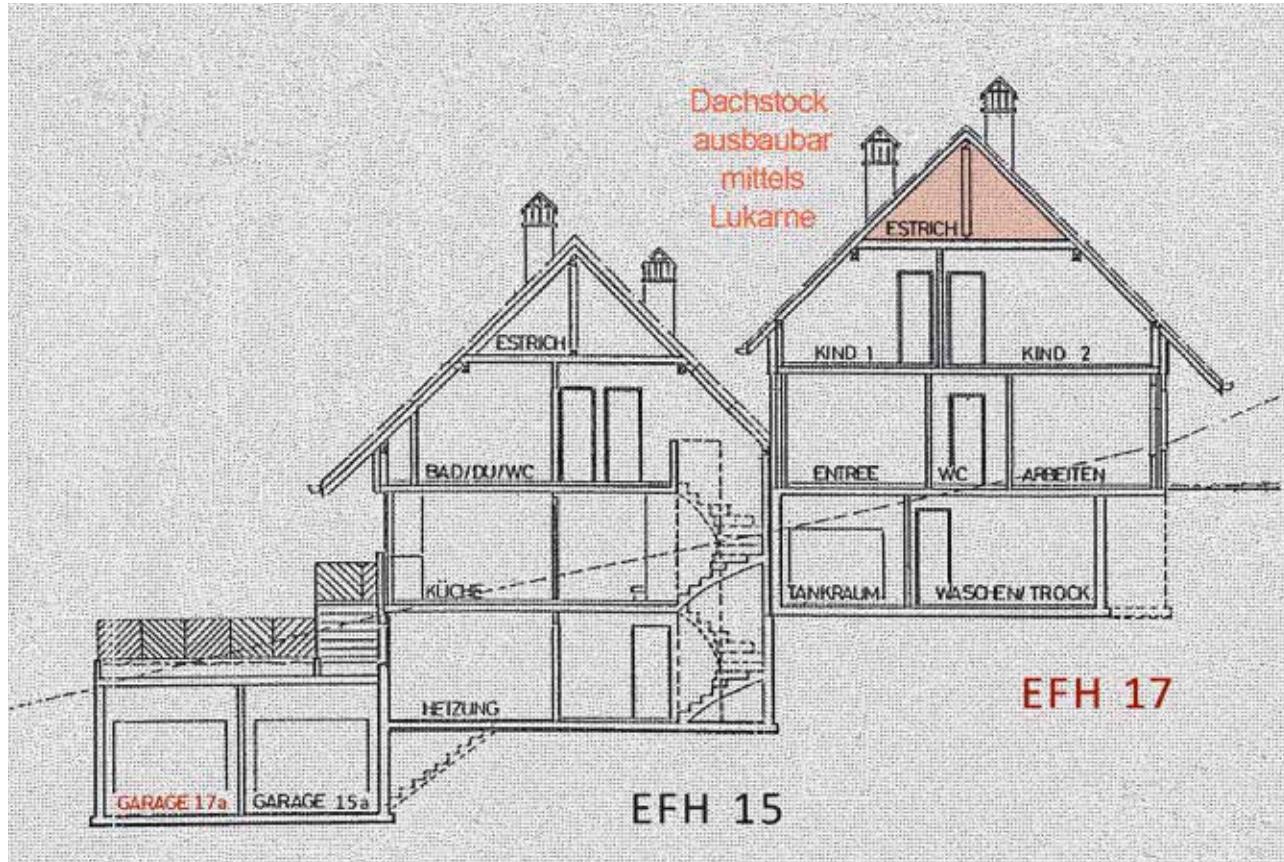
Grundstückfläche m<sup>2</sup> 456

Bruttogeschoßfläche ca. m<sup>2</sup> 183

Nettowohnfläche m<sup>2</sup> 145

Nettönebenraumfläche m<sup>2</sup> 138

Nettonutzfläche m<sup>2</sup> 296



## Doppelhaus mit Garagen und Besucher-PP

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



## EFH mit reichlich privatem Umschwung

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



## Ausgezeichnete Privatsphäre zum Relaxen

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



## Wohnen mit viel Tageslicht und Charme

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



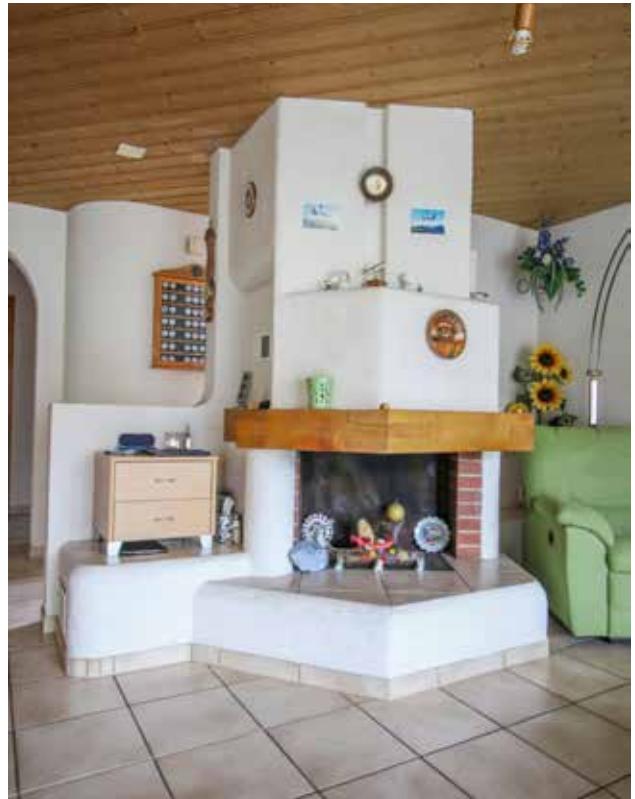
## Offene Ess-Küche / Zusätzliche Ess-Option

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



## Entréé / Cheminée / Zimmer / Toilette

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



## Dach-Zimmer mit Charme und Balkonzutritt

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



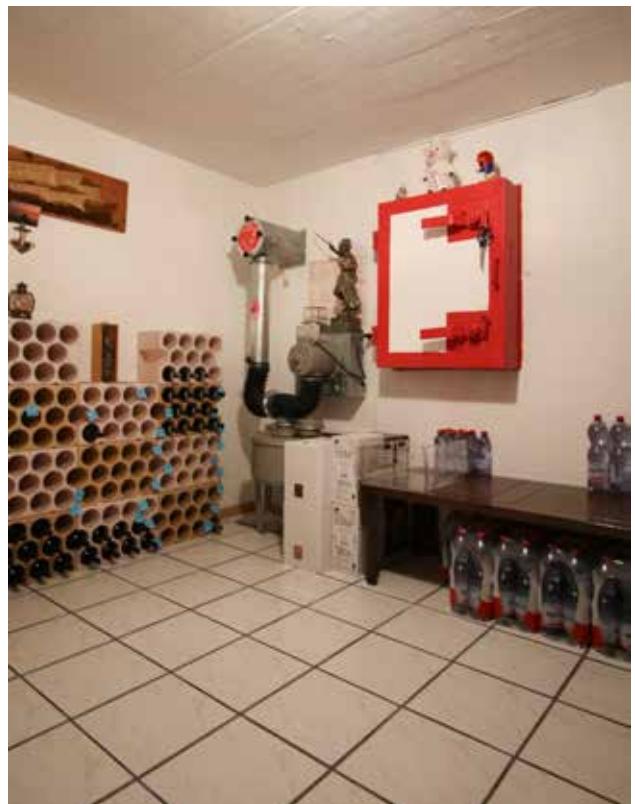
## Zimmer mit Sauna / Grosses Badezimmer

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



## Disporaum / Waschküche / Keller (Schutrz.)

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



## Eindrücke Technik / Dachstock-Estrich

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



## Ost-Balkon mit Bergsicht und Morgensonne

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



## West-Balkon mit Teil-Seesicht und Abendsonne

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt



# Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt

<b>Grundbuch</b>	Spiez-Gbbl.-Nr. 6593 (EFH) und 6594 (Garage/AAP) (Kopien Grundbuchauszüge beiliegend)
<b>Grundstücksfläche</b>	456 m <sup>2</sup> (DEFH-Hälfte Spiezstrasse 17)
<b>Objekt</b>	Doppelhaus-Hälfte mit Einzelgarage und AAP
<b>Baujahr</b>	1989
<b>Flächenangaben</b>	183 m <sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ca. 145 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche 138 m <sup>2</sup> Nettonebenraumfläche 296m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
<b>Versicherungssumme GVB</b>	CHF 1'040'000.00 (EFH 17 und Garage 17a)
<b>Amtlicher Wert</b>	CHF 613'900.00 (EFH / Garage / AAP)
<b>Eigenmietwert (Kanton/Bund)</b>	CHF 19'110.00 / 22'380.00 (EFH) CHF 710.00 / 830.00 (Garage)
<b>Steuersätze (Gem. Spiez)</b>	Staat/Gemeinde 3.025/1.65 Einheiten Liegenschaftssteuer 0.9% vom amtlichen Wert
<b>Nebenkosten ca.</b>	Keine Angaben
<b>Verkaufspreis</b>	<b>CHF 1'100'000.00 Doppelhaus-Hälfte mit Garage und AAP</b>
<b>Übernahme</b>	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Absprache möglich.
<b>Kaufkosten</b>	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. 6593 (S 1/2)

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt

## Liegenschaft Spiez 768/6593

### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	6593
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH913556460459
Grundstücksfläche	456 m <sup>2</sup>
Grundbuchpläne	4348, 4349

### Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Chanderbrügg
Ortsname	Gwattstutz

### Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	362 m <sup>2</sup>
Gebäude	94 m <sup>2</sup>

### Gebäude

Egid	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1393573	Wohnhaus Spiezstrasse 17, 3645 Gwatt (Thun)	94 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>

### Flächenanteile SDR

Keine

### Bemerkungen AV

Keine

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

### Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

# Grundbuchauszug DEFH-Hälfte, Gbbl-Nr. 6593 (S 2/2)

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt

## Eigentum

### Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
03.06.1993	018-1993/864/0	R	Fusswegrecht, ID 1999/030614 z.L. LIG Spiez 768/6079
03.06.1993	018-1993/864/0	R	Besucherparkplatz, ID 1999/030616 z.L. LIG Spiez 768/6079

### Grundlasten

Keine

### Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

### Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

# Grundbuchauszug Garage/AAP, Gbbl-Nr. 6594 (S 1/2)

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt

## Liegenschaft Spiez 768/6594

### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	6594
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH920456463508
Grundstücksfläche	45 m <sup>2</sup>
Grundbuchpläne	4349

### Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Chanderbrügg
Ortsname	Gwattstutz

### Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	27 m <sup>2</sup>
Gebäude	18 m <sup>2</sup>

### Gebäude

Egid	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
504048030	Garage Spiezstrasse 17a, 3645 Gwatt (Thun)	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>

### Flächenanteile SDR

Keine

### Bemerkungen AV

Keine

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

### Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

### Eigentum

# Grundbuchauszug Garage/AAP, Gbbl-Nr. 6594 (S 2/2)

6½-Zimmer-DEFH-Hälfte mit Garage • Spiezstrasse 17/17a • 3645 Gwatt

## Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
03.06.1993	018-1993/864/0	R	Wegrecht, ID 1999/030615 z.L. LIG Spiez 768/6079
03.06.1993	018-1993/864/0	L	Wegrecht, ID 1999/031720 z.G. LIG Spiez 768/6079
03.06.1993	018-1993/864/0	L	Fusswegrecht, ID 1999/031721 z.G. LIG Spiez 768/6079
03.06.1993	018-1993/864/0	L	Benützungsrecht, ID 1999/031722 z.G. LIG Spiez 768/6079

## 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.