

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 m², Nettowohnfläche 145 m², N`nebenraumfläche 138 m², N`nutzfläche 296 m²

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 vorteilhaftem Steuersatz, zentraler Lage am See, breiter Infrastruktur mit attraktiven Einkaufsoptionen, diverser Freizeit-Infrastruktur sowie ausgezeichnete 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 «Chandergrien» (Wald/See). Es ist direkt erschlossen von der Spiezstrasse und befindet sich mitten im einzigartigen Erholungsgebiet Thunersee, mit idyllischen Seewegen, öffentlichen Parkanlagen mit Kinderspielflächen, 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 «Chanderbrugg» sind es nur 270 m; und von da sind Sie in 10 Bus-Minuten am Bahnhof Spiez (Bahnknotenpunkt 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



Objektbeschreibung

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 Haushälften 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 Aussentreppe zum privaten Hauseingang hoch, wo Sie folgendes Raumprogramm erwartet: 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 Auszugstreppe). 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.

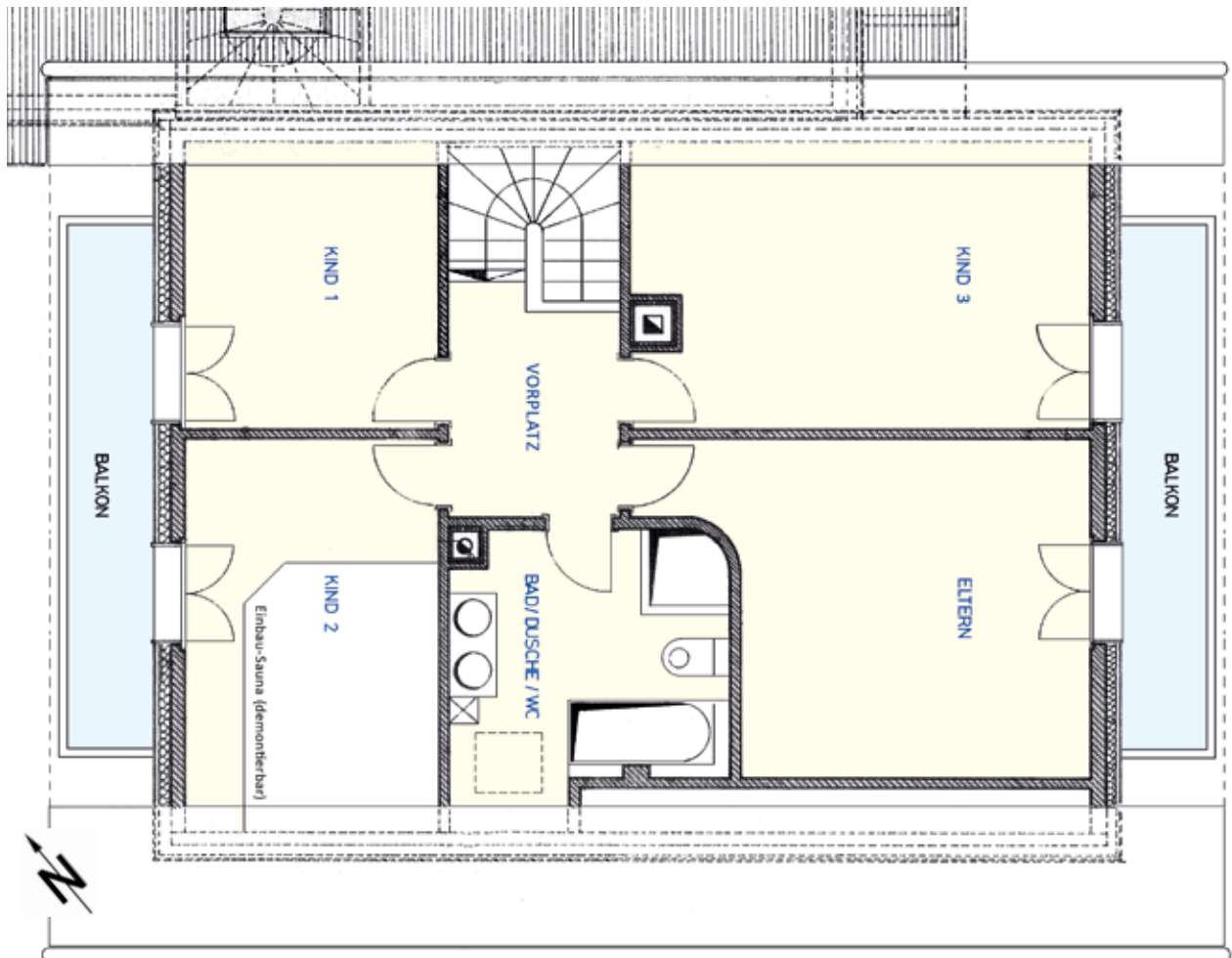
Innenausbau mit individuellem Charme

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 gestrichenen Wänden. Der gesamte Ausbau ist bestens unterhalten und sehr gepflegt.

Ausbauoption: Zur Erweiterung der Wohnraumfläche 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 ²	5.1
Kind 1	m ²	9.8
Kind 2	m ²	13.2
Bad/Dusche/WC	m ²	9.8
Eltern	m ²	17.0
Kind 3	m ²	17.5
Dachgeschoss NWF	m ²	72.4

Zusätzliche Flächen im DG

2 Balkone total	m ²	13.4
-----------------	----------------	------

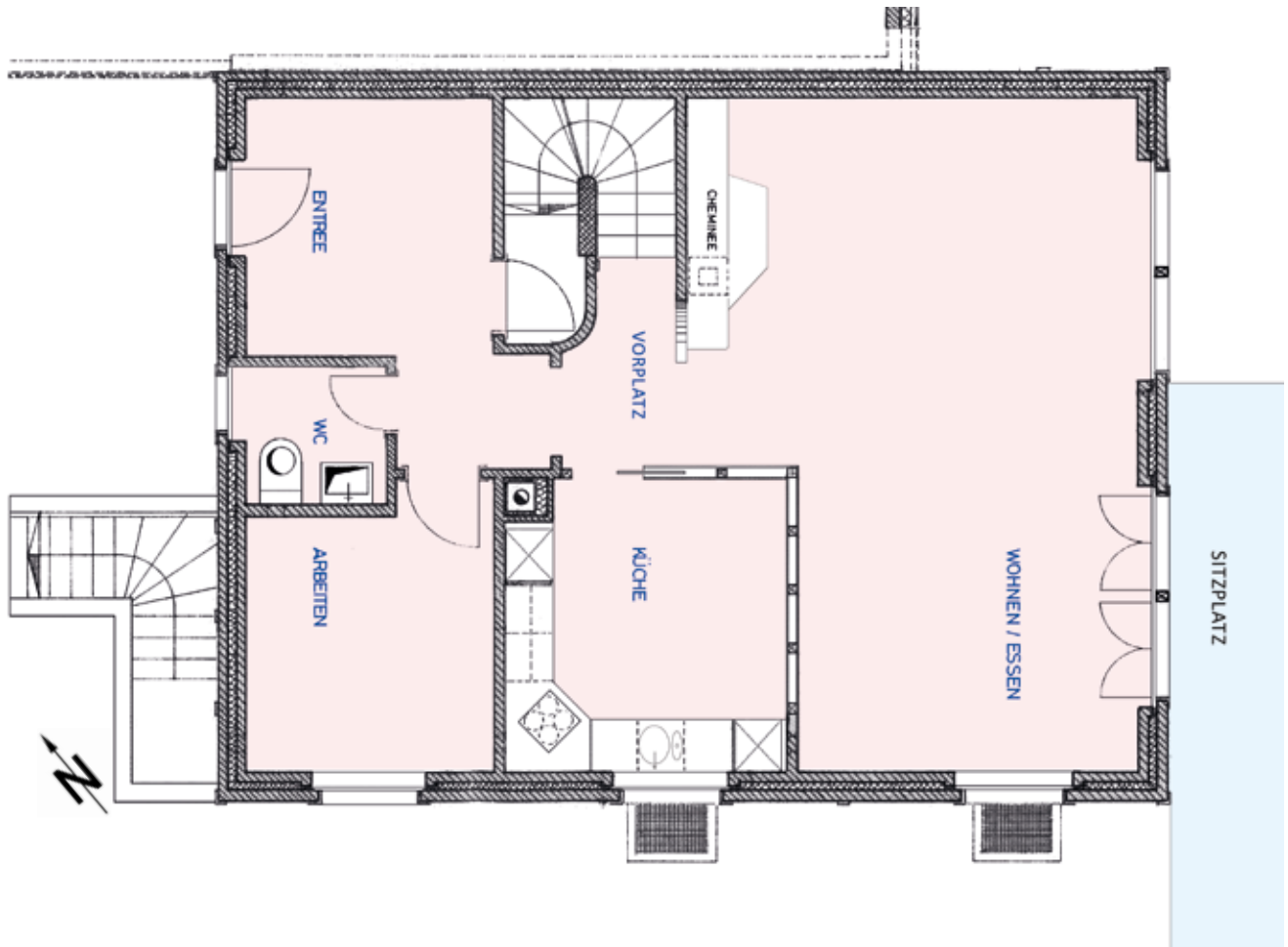
Dachstock-Estrich (siehe Option Ausbau S. 5)

Estrich	m ²	47.0
---------	----------------	------



Erdgeschoss mit Cheminée

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



Erdgeschoss

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

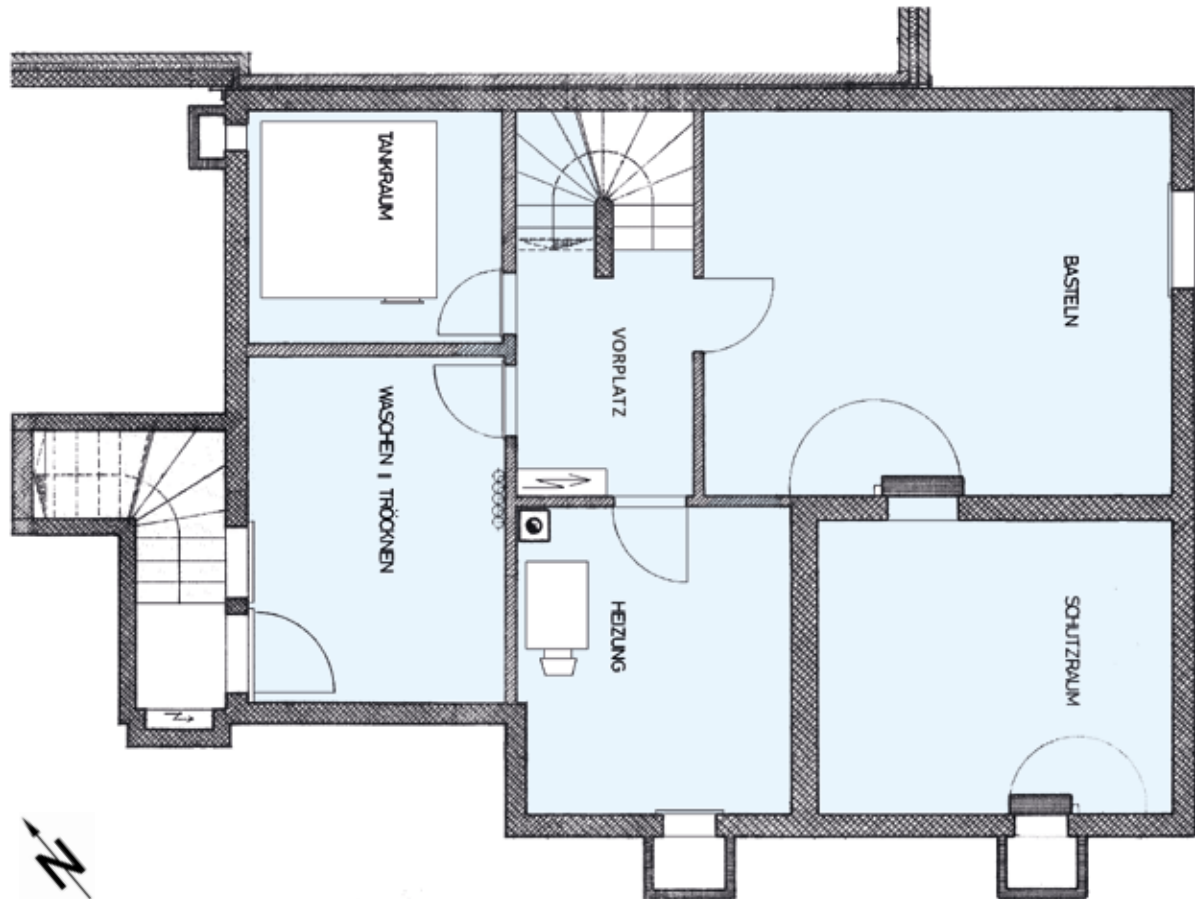
Zusätzliche Flächen im EG

Gartensitzplatz befestigt ca.	m ²	20.0
-------------------------------	----------------	------



Kellergeschoss / Ausgebauter Disporaum

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



Kellergeschoss

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

Zusätzliche Nebenräume

Tankraum	m ²	7.6
Einzelgarage	m ²	18.0



Flächenaufstellung / Häuser-Querschnitt

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

Dachstock (Ausbau-Option siehe Seite 5)

Estrich (Auszugstreppe) m² 47.0

Obergeschoss

Vorplatz (Treppenhaus) m² 5.1
 Kind 1 m² 9.8
 Kind 2 m² 13.2
 Bad/Dusche/WC m² 9.8
 Eltern m² 17.0
 Kind 3 m² 17.5
 Obergeschoss NWF m² 72.4
 Plus 2 Balkone (NW/SO) total m² 13.4

Erdgeschoss

Entrée m² 10.8
 Toilette m² 2.6
 Arbeiten m² 8.8
 Vorplatz m² 3.0
 Küche m² 10.9
 Wohnen/Essen m² 36.5
 Erdgeschoss NWF m² 72.6
 Plus Gartensitzplatz ca. m² 20.0

Kellergeschoss

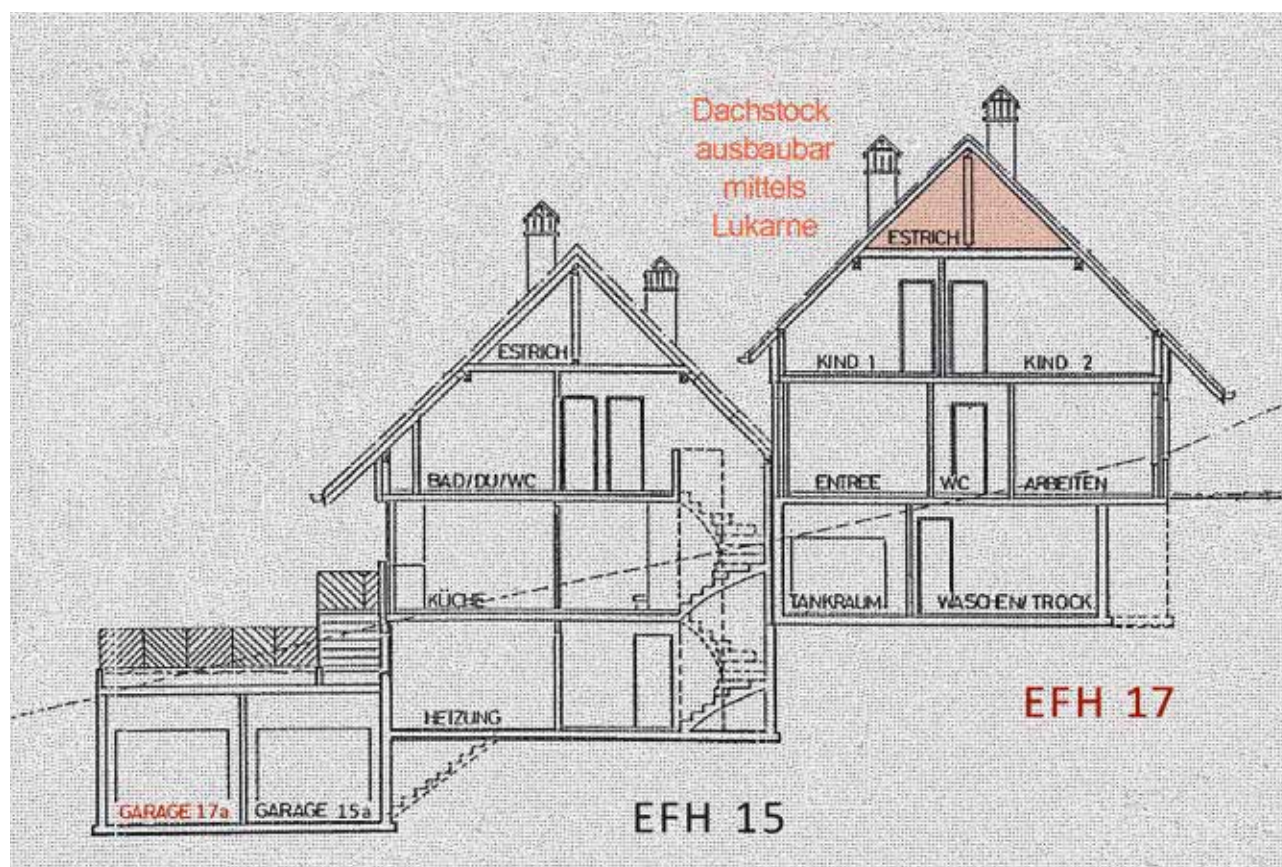
Vorplatz/Treppe m² 7.0
 Waschen/Trocknen m² 11.4
 Heizung m² 10.8
 Basteln m² 23.4
 Keller (Schutzraum) m² 13.4
 Kellergeschoss NWF m² 66.0
 Plus Tankraum (Öltank 5'640 L) m² 7.6

Weitere Räume/Flächen

Einzelgarage m² 18.0
 Privater Auto-Abstellplatz vor Garage

Total-Flächen

Grundstückfläche m² 456
 Bruttogeschossfläche ca. m² 183
 Nettowohnfläche m² 145
 Nettonebenraumfläche m² 138
 Nettonutzfläche m² 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



Entrée / 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



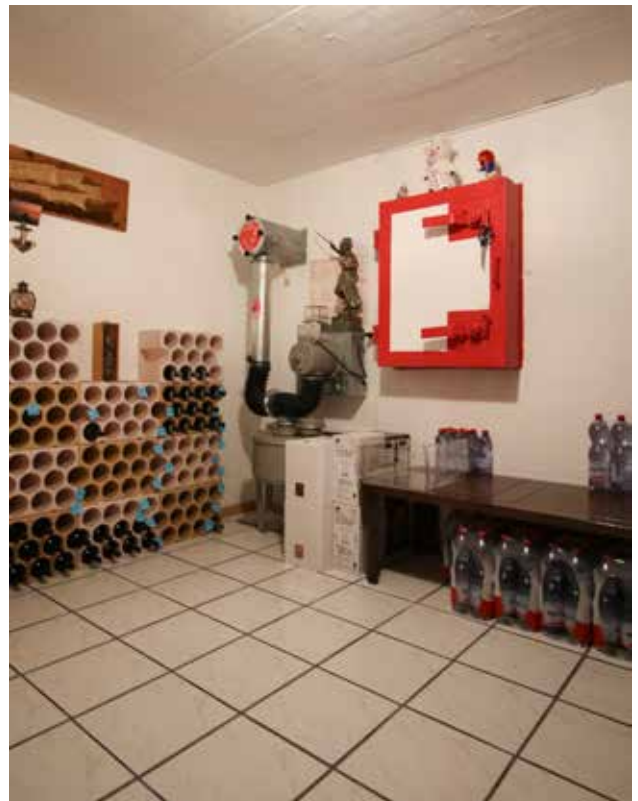
Zimmer mit Sauna / Grosses Badezimmer

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



Disporaum / Waschküche / Keller (Schutzzr.)

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

Grundbuch	Spiez-Gbbl.-Nr. 6593 (EFH) und 6594 (Garage/AAP) (Kopien Grundbuchauszüge beiliegend)	
Grundstücksfläche	456 m² (DEFH-Hälfte Spiezstrasse 17)	
Objekt	Doppelhaus-Hälfte mit Einzelgarage und AAP	
Baujahr	1989	
Flächenangaben	183 m² Bruttogeschossfläche ca. 145 m² Nettowohnfläche 138 m² Nettonebenraumfläche 296m² Nettonutzfläche	
Versicherungssumme GVB	CHF 1'040'000.00 (EFH 17 und Garage 17a)	
Amtlicher Wert	CHF 613'900.00 (EFH / Garage / AAP)	
Eigenmietwert (Kanton/Bund)	CHF 19'110.00 / 22'380.00 (EFH)	
	CHF 710.00 / 830.00 (Garage)	
Steuersätze (Gem. Spiez)	Staat/Gemeinde	3.025/1.65 Einheiten
	Liegenschaftssteuer	0.9% vom amtlichen Wert
Nebenkosten ca.	Keine Angaben	
Verkaufspreis	CHF 1'100'000.00 Doppelhaus-Hälfte mit Garage und AAP	
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, GbbI-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 m²
Grundbuchpläne	4348, 4349

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Chanderbrügg
Ortsname	Gwattstutz

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	362 m²
Gebäude	94 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1393573	Wohnhaus Spiezstrasse 17, 3645 Gwatt (Thun)	94 m²	94 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Grundbuchauszug DEFH-Hälfte, GbbI-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 (§ 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 m²
Grundbuchpläne	4349

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Chanderbrügg
Ortsname	Gwattstutz

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	27 m²
Gebäude	18 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
504048030	Garage Spiezstrasse 17a, 3645 Gwatt (Thun)	18 m²	18 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Grundbuchauszug

Garage/AAP, GbbI-Nr. 6594 (§ 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.