

EFH mit viel Platz, Privatsphäre, Aussicht..

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



Doppel-EFH-Hälfte mit über grossem EHP (mit E-Ladestation und Disporaum) sowie externem AAP
Grundstücksfläche 406 m² / Nettowohnfläche 175 m² / Nebenraumfläche 47 m² / Nutzfläche 246 m²

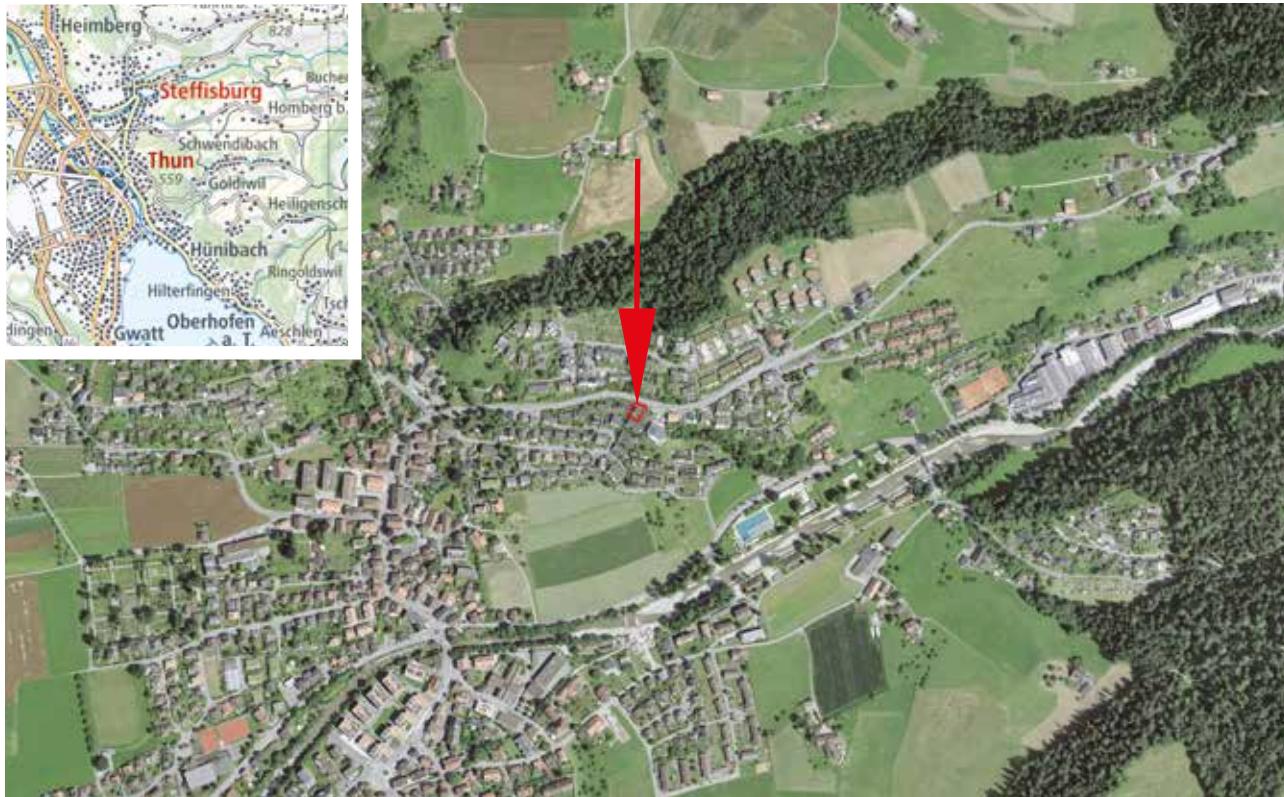
- 2½-Zi-Einliegerwohnung im Sockelgeschoss, mit multifunktionalem Wintergarten und Gartensitzplatz
- Luft-Wärme pumpe kombiniert mit thermischer Solaranlage und 2'500-Liter-Kombispeicher
- Zusätzlich Photovoltaikanlage mit Eigenstrom (u.a. Speisung E-Auto-Ladestation)

Verkaufspreis:

EFH mit viel Umschwung inklusive über grossem EHP und externem AAP CHF 1'485'000.00

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 Zulguberweg, alte Aare und Burgerwald mit Vitaparcours; u.w.

Wohnen am Südrain mit viel Sonne und Aussicht

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

Top Panorama-Aussicht / Situation (Luftfoto)

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



Situationsplan 1:1000

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



Objektbeschrieb

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 einem Doppelschalenmauerwerk sowie versetztem Satteldach und Schiefereindeckung. In das Haus wurde laufend grosszügig investiert, sowohl in Umbauten mit umfassenden Sanierungen/Erneuerungen als auch in die Modernisierung der Haus-/Energietechnik. Der aktuelle Bauzustand umfasst eine 2-geschossige 4½-Zimmerwohnung (EG/OG) sowie eine 2½-Zimmer-Einliegerwohnung im UG. Seit 2013 wird die 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. Das Haus thront am Südrain von Steffisburg in der obersten Parzelle der Wohnüberbauung, mit privilegierter Panoramaaussicht bis hin zur Berner Bergkette samt Stockhorn und Niesen, zudem mit ausgezeichneter Privatsphäre sowie optimaler Besonnung dank Südwest-Ausrichtung. Hier geniessen Sie Wohnen mit viel Platz sowie grosszügigem Umschwung zum Relaxen, nebst moderner Haus- und Energietechnik. Außerdem eröffnet die Einliegerwohnung interessante Nutzungs-Optionen wie Vermietung, Beherbergen von Gästen, 2-Generationenhaus. Für die Parkierung Ihrer Fahrzeuge steht ein übergrosser Einstellhallenplatz mit E-Ladestation bereit (mit zusätzlichem Platz für Fahrräder und Lager, plus ein angegliederter 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

Die beiden Einfamilienhäuser sind leicht versetzt zusammengebaut und ideal nach Südwesten ausgerichtet, was die ganztägige Besonnung optimal unterstützt. Zugänglich ist das in den Hang gebaute Haus von zwei Seiten via Treppen: Von der Schwarzeneggstrasse (mit Umschlagplatz) sowie vom Walkweg. Der Einstellhallenplatz befindet sich am Fuss dieser Treppe, und der private Autoabstellplatz am Ende des begrenzten Walkwegs.

Wohn-Konzept EFH West (Verkaufsobjekt)

Das unterschiedliche Niveau des Umschwungs bietet zwei Wohnebenen mit ausgezeichneter Privatsphäre. In der oberen Terrainebene befindet sich nebst einem Gerätehäuschen auch der Hauseingang zum Erdgeschoss, wo Sie folgendes Raumprogramm erwarten: Das Entrée mit Vorplatz, ein Bad mit Dusche, ein Zimmer mit Balkon, das Wohnzimmer mit Cheminée sowie der Essbereich mit der offen gestalteten Küche und dem angegliederten Eckbalkon. Über eine Innentreppe geht es zur offenen Galerie im Dachgeschoss, wo zudem zwei Zimmer, eine separate Toilette, eine Dachterrasse sowie ein Kniestock-Estrich angesiedelt sind. Das Untergeschoss ist in zwei Bereiche

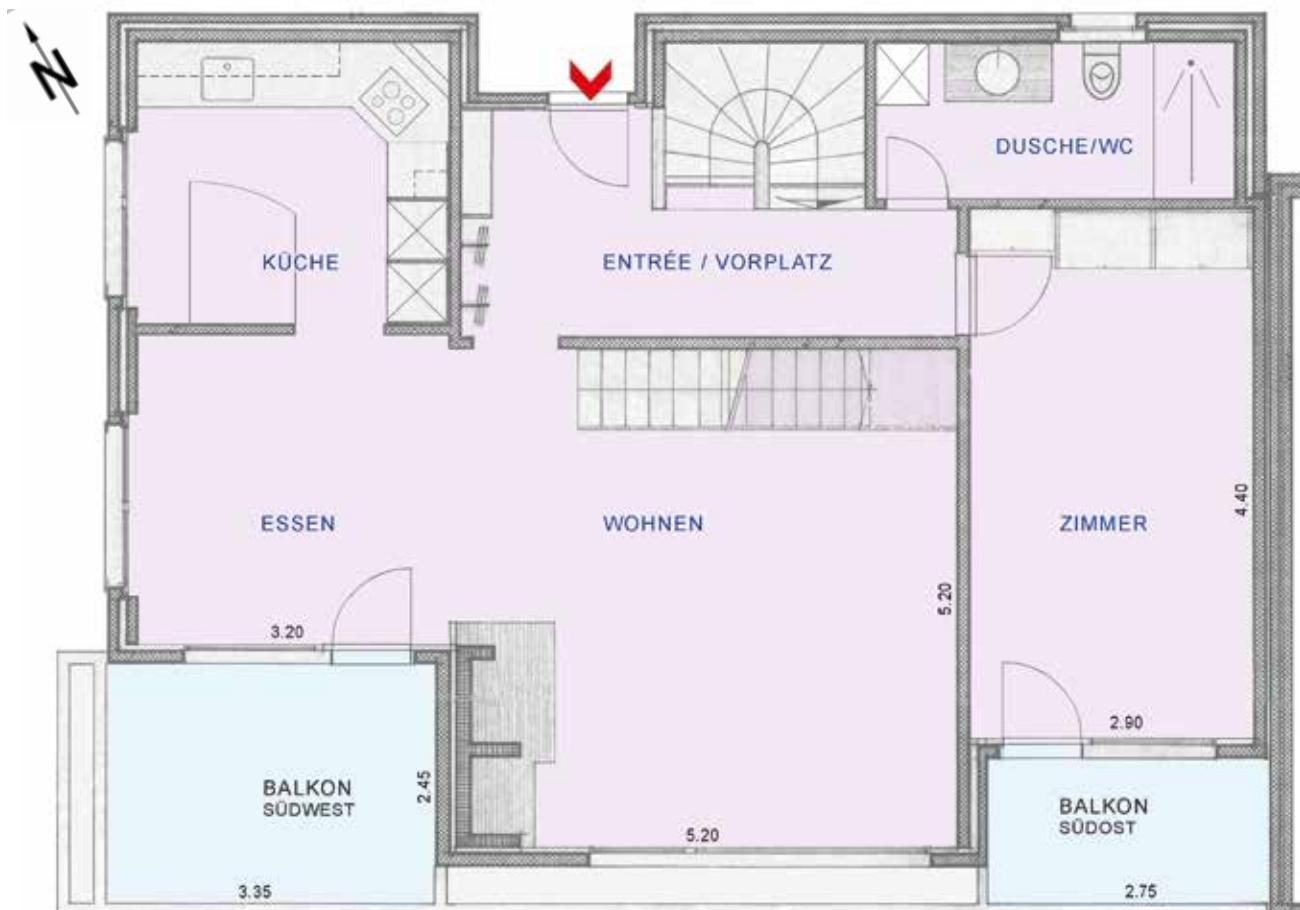
aufgeteilt: Einerseits die Nebenräume mit Vorplatz, Abstellraum und Waschküche samt Technik, und andererseits eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, bestehend aus einem Wohnraum mit Einbauküche, einem Zimmer, einem Bad mit Dusche sowie einem Wintergarten und einem Kellerraum, plus Gartensitzplatz.

Innenausbau (Investitionen)

Der Innenausbau überrascht mit individuellem Charme sowie Flair für Design mit funktionalen Lösungen verbunden mit eleganter Gestaltung. Im Wohnzimmer sorgen ein rustikales Einbau-Cheminée zusammen mit einer hohe Decke und offener Galerie für Wohlfühl-Ambiente. Große Fenster bewirken zudem eine belebende Lichtdurchflutung, auch im Essbereich. Helle Holzparkettböden verleihen den Schlafzimmern behagliche Wärme. Die offene Küche bietet eine komplette Ausstattung mit praktischen Extras. Im gesamten Ausbau ist die Liebe zum Detail augenfällig, zudem wurden qualitativ hochwertige Materialien ausgesucht und auch sauber verbaut. Diverse Außenräume mit vorzüglichem Potenzial zum Entspannen komplettieren den umfassenden Wohnkomfort. Einziehen und geniessen!

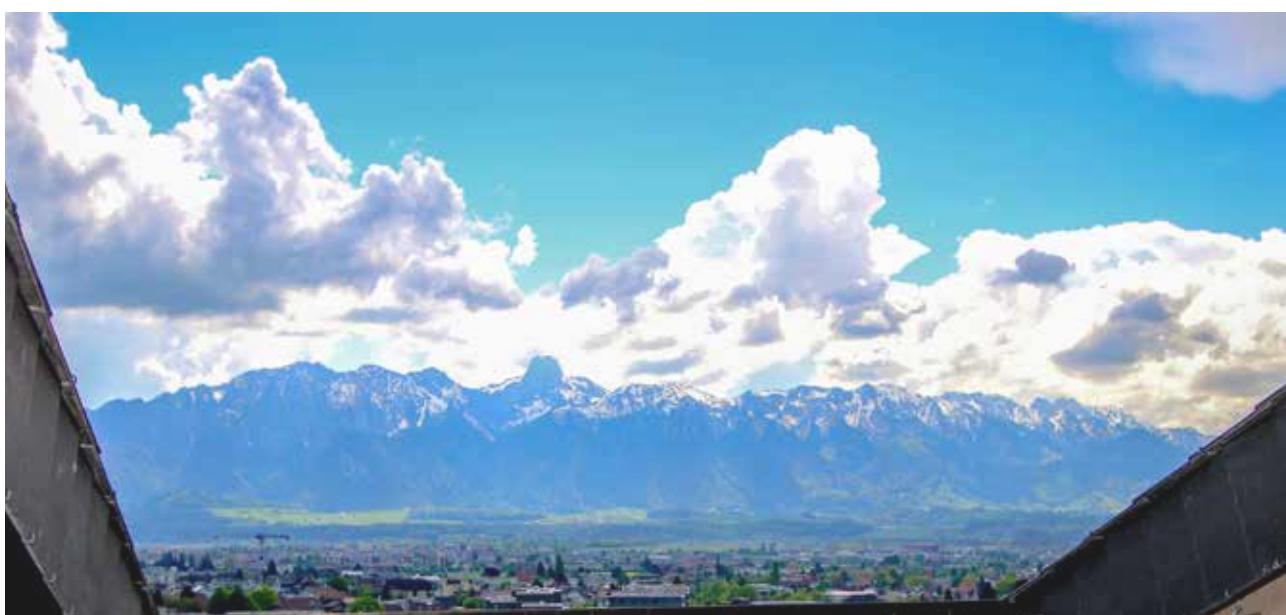
Erdgeschoss / Eckbalkon mit Aussicht

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



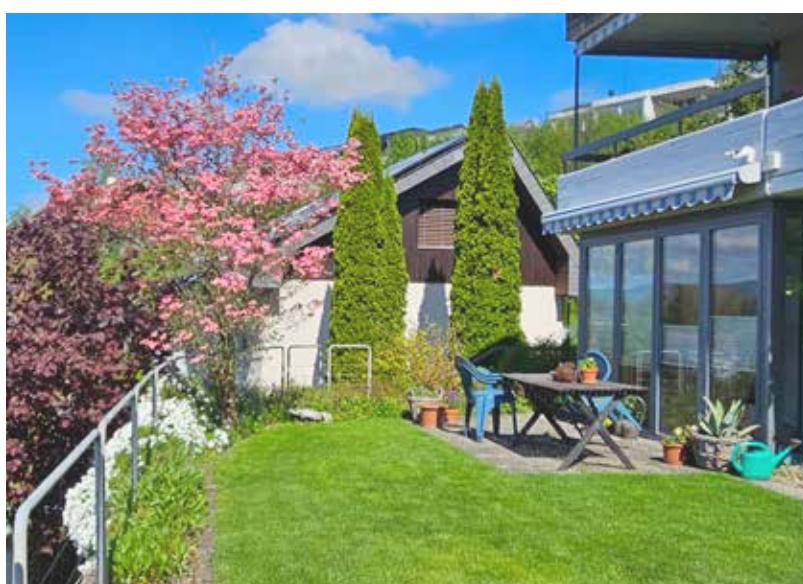
Galeriegeschoss / Aussicht Dachterrasse

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



Sockelgeschoß / Multiflexibler Wintergarten

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



Flächenaufstellung / Wohnoase

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

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

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

Einliegerwohnung im Kellergeschoss

Vorplatz Wohnung	m ²	2.7
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

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 in Einstellhalle	m ²	8.1
Gartenhäuschen (freistehend)		
EHP mit zusätzlichem Platz für Velos/Lager		
Auto-Abstellplatz (privat/extern)		

Flächenzusammenstellung

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



DEFH (NW-Ansicht) / Hauseingang

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



EG: Wohnen mit Cheminée / Eckbalkon

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



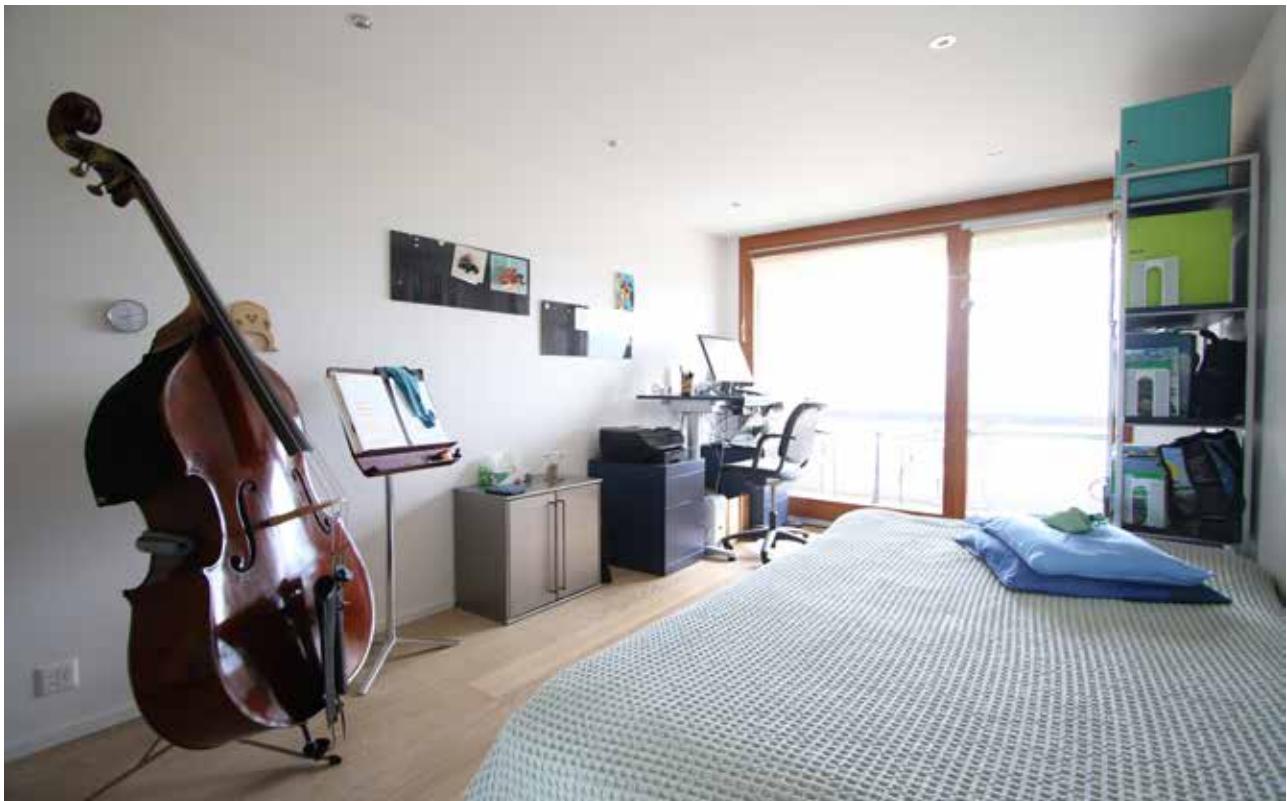
EG: Essen mit offen gestalteter Küche

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



EG: Zimmer / Badezimmer / offene Küche

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



EG-Balkon / Dachzimmer mit Terrasse

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



DG: Offene Galerie / Zimmer / Toilette

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



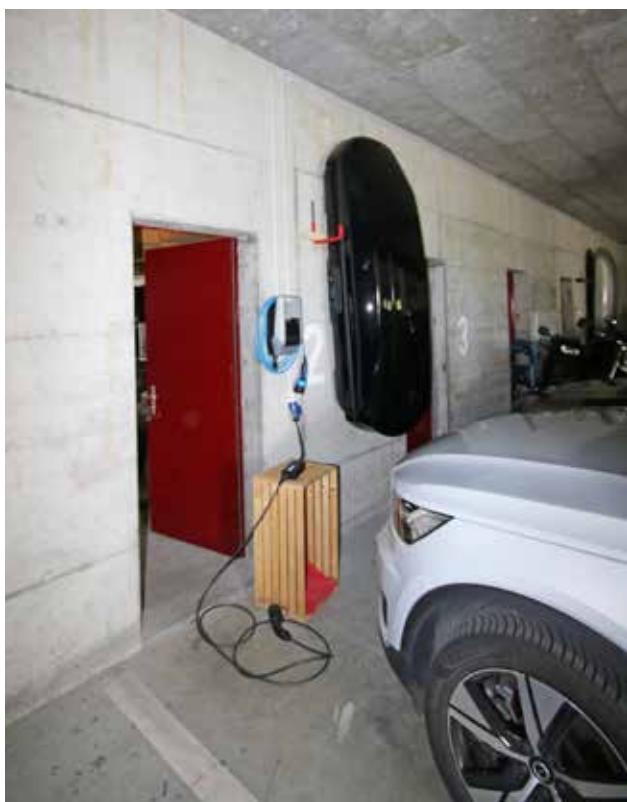
Eindrücke Einliegerwohnung

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



Einstellhallen-Tor / E-Ladestation / Technik

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)
Verkaufspreis	CHF 1'485'000.00 Einfamilienhaus inklusive EHP 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 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 m ²	104 m ²

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.