

Individuelles EFH mit viel Platz und Umschwung

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



5½-Zimmer-Energiespar-EFH mit Garage und AAP, zudem mit beheiztem Disporaum im UG
767 m² Grundstückfläche / 146 m² Nettowohnfläche / 67 m² Nebenraumfläche / 271 Nettonutzfläche

Verkaufspreis: CHF 1'335'000.00

Lage in Seftigen / Beschrieb

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



Wohnort

Die Gemeinde Seftigen mit rund 2'200 Einwohner/innen liegt am südlichen Rand des Gürbetals, eingebettet in eine liebevolle Hügellandschaft. Im Dorf trifft ländlicher Charme auf lebendige Gemeinschaft. Und im Dorfkern finden Sie alles für den täglichen Bedarf wie Einkaufsläden, Regionalbank, Schule und Bahnhof mit Postagentur, auch eine Arzt- und Zahnarztpraxis. Ihre Mobilität wird durch direkte Bus- und S-Bahn-Verbindungen ausgezeichnet unterstützt. Auch Familien profitieren von einem gut ausgebauten Schul- und Betreuungsangebot. Kindergarten, Primar- und Realklassen können im Dorf besucht werden, zudem befinden sich Kindertagesstätte und Tagesschule direkt neben der Schule. Die Sekundarklassen werden vorerst noch im Nachbardorf Wattenwil besucht. Ein vielseitiges Gewerbe sowie die Landwirtschaft bieten ausserdem Arbeitsplätze und Erzeugnisse. Agrar-Erzeugnisse/ Frischprodukte können hier auch direkt ab Hof(-läden) bezogen werden.

Wohnen am Birkenweg

Das Einfamilienhaus befindet sich an sanfter Hanglage am südöstlichen Rand eines ruhigen Quartiers

mit Einfamilienhäusern und reichlich grünem Umschwung. Ohne Durchgangsverkehr geniessen Sie hier nebst Ruhe auch viel Sonne sowie ausgezeichnete Privatsphäre im grünen Umschwung. Auch schätzen werden Sie hier die Nähe zum Dorfzentrum: Einkauf, Schule, Bushaltestelle und Bahnhof erreichen Sie bequem zu Fuss. Und dank der direkten Anbindung an die S-Bahn, erreichen Sie die Stadtzentren von Thun und Bern auch mit dem öV in kurzer Zeit (12 bzw. 30 Minuten). Und Ihren Spaziergang oder andere Fitness-Aktivitäten starten Sie gleich nach der Haustür. Beliebte Naherholungsgebiete sind zudem die Gürbe- und Aare-Wasserläufe, auch der Thunersee mit all seinen Möglichkeiten, oder der Naturpark Gantrisch ..

Mikrolage:

300 m	Bushaltestelle (Dorfstrasse)
350 m	Bahnhof mit Postagentur
400 m	Bäckerei/Metzgerei/Lebensmittel
500 m	Kindergarten/Schulhaus Seftigen
4.0 km	Sekundarschule Wattenwil
5.8 km	Autobahn A6/Thun-Nord
10 km	Stadt Thun (mit S-Bahn 12 min)
25 km	Stadt Bern (mit S-Bahn 30 min)

Situationsplan 1:1000 / Luftaufnahme (RegioGIS)

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen

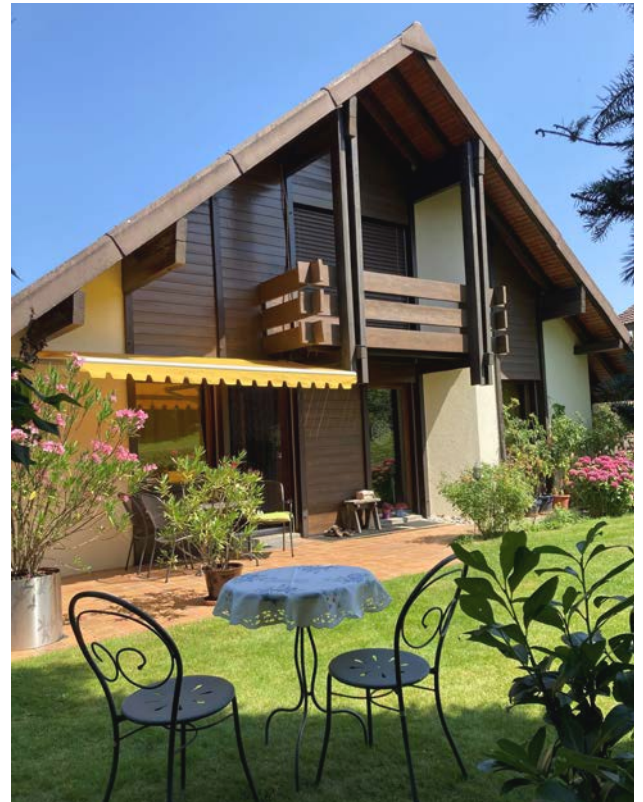


Objekt

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen

Kurzbeschreibung Objekt

Das stilvolle Einfamilienhaus wurde als Energiesparhaus konzipiert. Ausgeklügelte Bau- und Heiztechnik garantieren minimale Heizkosten. 1982 wurde das 3-geschossige Haus in Massivbauweise realisiert, mit einem gedämmten Doppelschalen-Mauerwerk sowie einem ebenfalls gedämmten Satteldach mit Eternit-Eindeckung. Das Heizsystem nutzt die Unterdach-Sonnenwärme in Kombination mit der Luft-Wärmepumpe; und mittels Bodenheizung wird die Wärme verteilt. Der grosszügige Umschwung umfasst nebst einem Vorplatz beim Eingang, auch reichlich Grünfläche mit idyllischen Gartensitzplätzen sowie ein üppiger Pflanzgarten. Dank Süd-Ausrichtung und sonniger Lage können Sie hier den ganzen Tag Sonne geniessen. Busch- und Baumbepflanzungen schaffen nebst zusätzlicher Privatsphäre auch angenehme Schattenplätze für heisse Tage. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Einzelgarage im UG sowie Abstellfläche neben dem Haus bereit.



Auch der Wohnraum begeistert, einerseits mit einer grosszügigen Raumaufteilung, andererseits auch mit einer wohnfreundlichen Anordnung der Räume mit Wohn- und Schlafbereich. Ausserdem haben alle Schlafzimmer Zutritt zu einem Balkon, und beide Wohnetagen verfügen über ein eigenes Badezimmer. Überdies kann im Untergeschoss ein beheizter Disporaum flexibel genutzt werden, beispielsweise als weiteres Schlaf-/Gästezimmer oder für Hobby, Werken, Party, Homeoffice etc.. Auch Stauraum gibt es reichlich, nebst einem Keller- und einem Luftschutzraum, stehen im OG auch drei Kniestock-Estriche zur Verfügung.

Hier erwartet Sie ein stilvolles Eigenheim mit viel Charme und reichlich Platz zum Wohnen und Relaxen, inklusive Ruhe, Sonne und Privatsphäre. Die solide sowie energieeffiziente Bauweise garantiert minimale Heiz- und Unterhaltskosten. Hier können sich auch Heimwerker verwirklichen, entweder im Pflanzgarten oder im Hobby-/Werkraum. Familien mit Kleinkinder werden besonders den grünen Umschwung schätzen, der sicher abgeschirmt ist von den Verkehrswegen.

Konzepte / Renovationen / Innenausbau

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



Baukonzept

Das Energiesparhaus mit gedämmtem Doppelschalenmauerwerk bietet robuste Bausubstanz mit optimiertem Energieverbrauch - beides entlastet Ihren Finanzhaushalt auf lange Sicht. Weiter profitieren Sie von der Südausrichtung des Umschwungs, was nebst viel Sonne und vorzüglicher Privatsphäre, auch eine Abschirmung von der Quartierstrasse bewirkt, ideal für sicheres Wohnen mit Kleinkindern. Im Haus fördern die separaten Wohn- und Schlafbereiche ein angenehmes Miteinander, mit willkommenen Rückzugsmöglichkeiten zu jeder Zeit.

Wohnkonzept

Von der Garage oder vom Autoabstellplatz geht es direkt in die geräumige Eingangshalle im Kellergeschoss, wo folgendes Raumprogramm wartet: Vorplatz mit Zutritt in alle rundum angeordneten Räume: Kellerraum, Hobbyraum, Waschküche mit Heizung und Boiler, zudem die Einzelgarage, wo der Luftschutzraum angegliedert ist. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein grosser Wohnraum mit einem angenehm abgegrenzten Essbereich und

einer offen gestalteten Küche mit Insel. Über den Vorplatz sind die weiteren Räume erschlossen, ein Badezimmer mit Dusche zwischen zwei Zimmern platziert. Und das Dachgeschoss umfasst nochmals zwei grosszügige Zimmer mit Seiten-Estrich sowie ein zweites Badezimmer (mit Wanne). Beide Zimmer verfügen je über einen kleinen Balkon.

Renovationen/ Umbauten/ Erneuerungen

Das Haus wurde an jeweilige Wohnbedürfnisse angepasst; zudem laufend unterhalten, teils modernisiert und erneuert, unter anderem durch folgende Investitionen: 2001 Umschwung-Mauerwerk saniert; 2004 Heizung ersetzt; 2005 bis 2021 Fassaden in Etappen renoviert; 2011 Umbau mit neuer Einbauküche samt Insel und Geräten; 2012 Dachfenster ersetzt; 2023 Sitzplatz Ost neu; und andere Unterhalts-/ Renovationsarbeiten.

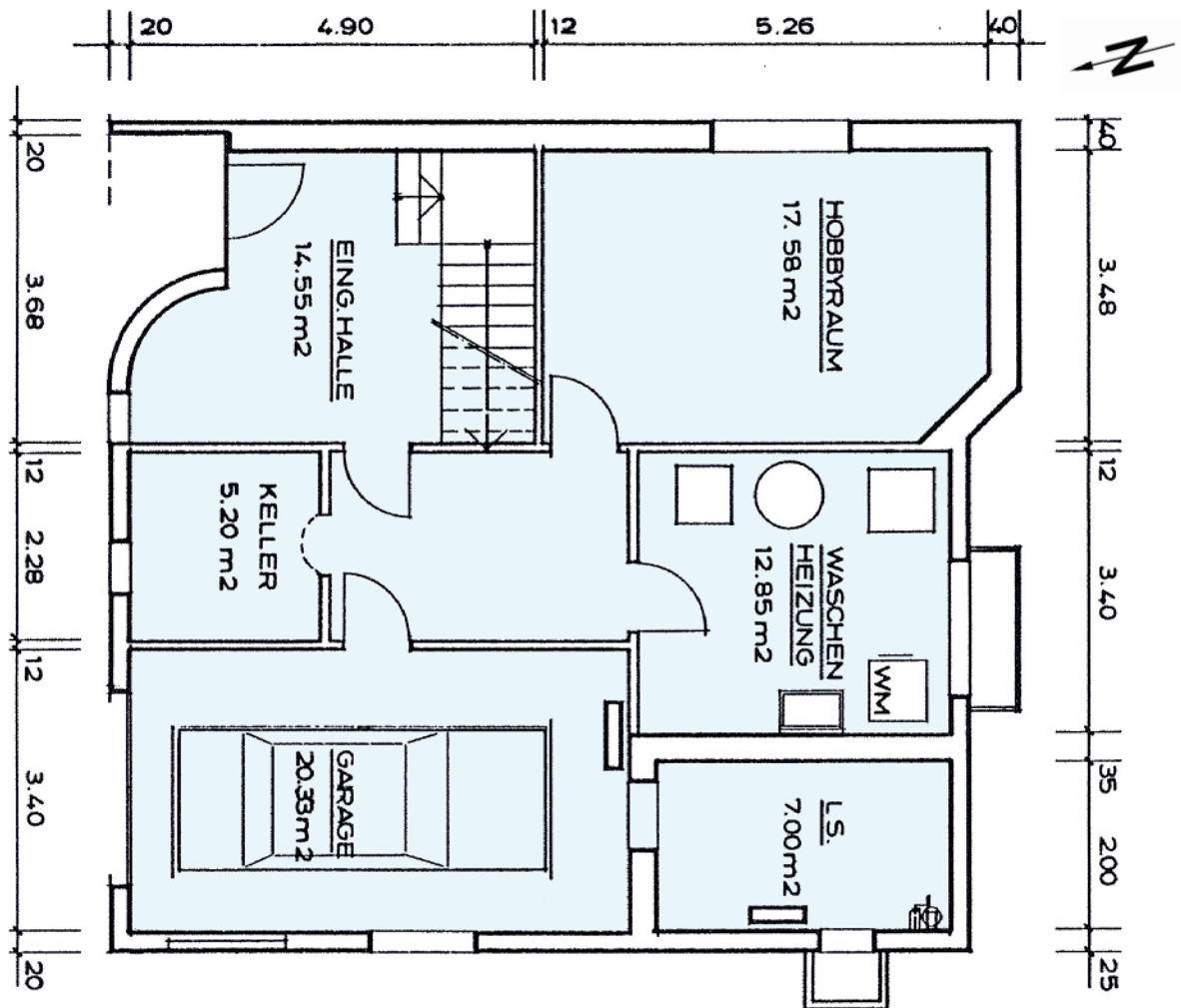
Innenausbau

Der Innenausbau begeistert durch Individualität und Charme. Viel verbautes Holz bewirkt zudem ein warmes und gesundes Wohnklima. Die Holzdecke mit Sichtbalken im Wohn-/Essraum in Kombination mit rustikalen Elementen wie Cheminée und Plattenboden, schaffen ein heimeliges Raum-Ambiente, in dem sie sich gleich wohl fühlen. Und die gute Lichtdurchflutung dank grosser Fenster belebt dieses behagliche Raumgefühl zusätzlich. Die offen gestaltete Küche mit Insel unterstreicht ausserdem den modernen Wohnkomfort. Während die Böden in den Wohnräumen sowie in der Eingangshalle mit pflegeleichten Plattenböden ausgestattet sind, sorgt in den Zimmern Teppichbelag für ein flauschiges und ruhiges Raumklima. Das Baukonzept mit viel Holz und Mauerwerk eignet sich nebenbei auch für problemloses Anpassen an veränderte Wohnbedürfnisse (ideal für Homewerker - mit wenig Aufwand umbauen). Bausubstanz und Innenausbau sind wie dokumentiert bestens unterhalten und auch gepflegt. Hier können Sie ohne belastenden Sanierungsbedarf einziehen und Wohnen geniessen.

Komfortabel Wohnen mit viel Platz und Charme, zudem profitieren von nachhaltiger Energietechnik sowie von solider und energieeffizienter Bausubstanz - langfristig Finanzhaushalt schonen.

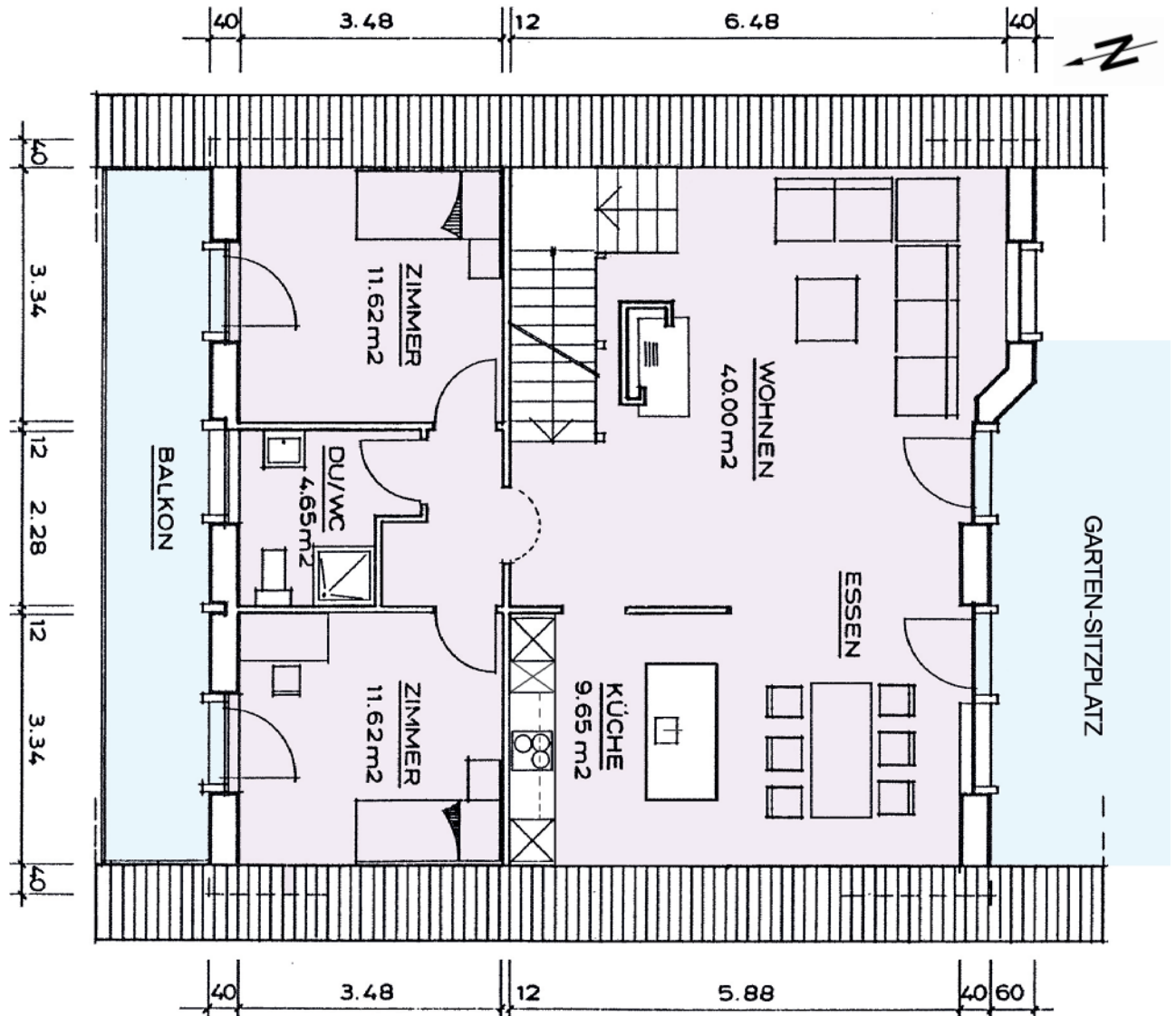
Kellergeschoss / Nordfassade mit Eingang

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



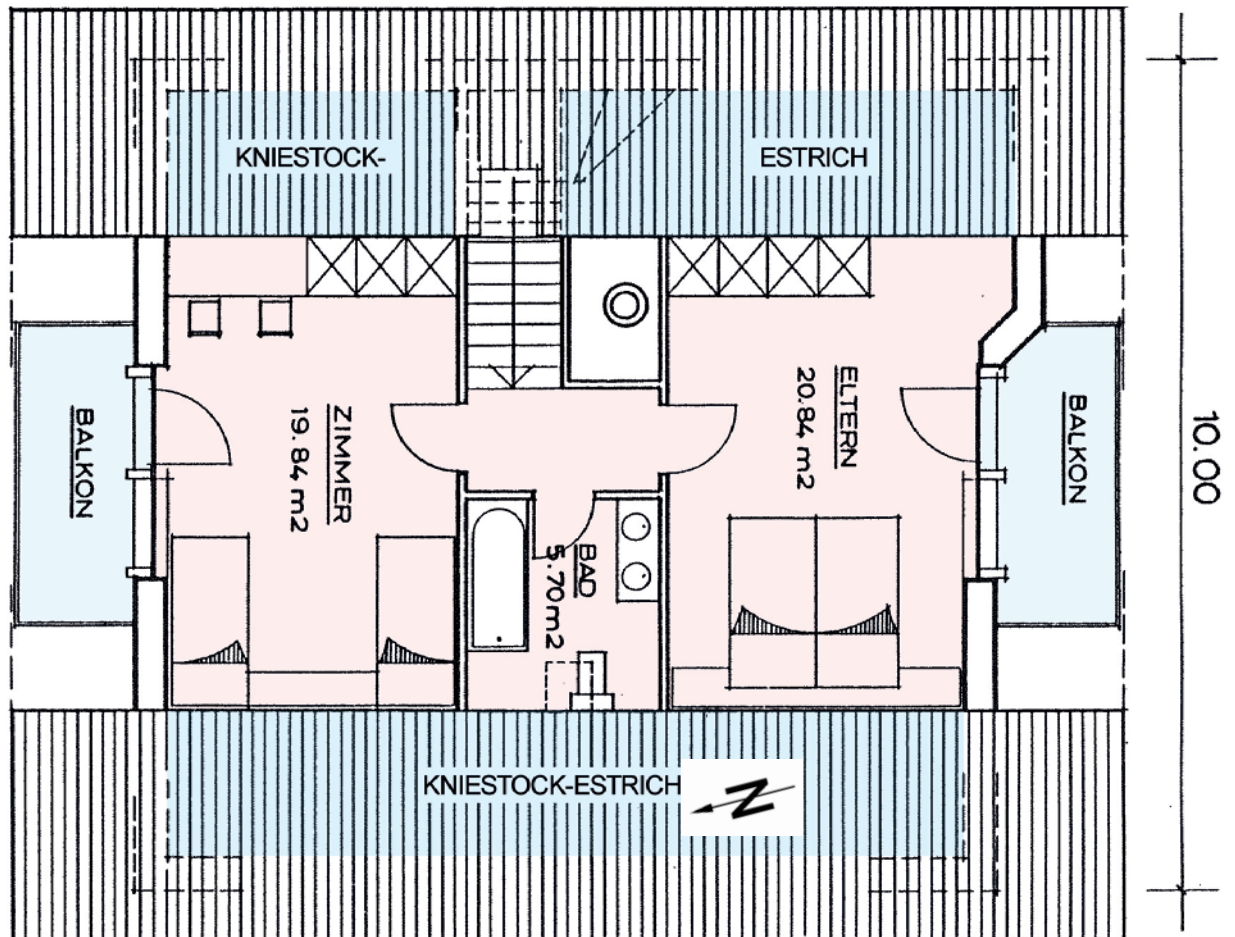
Erdgeschoss / Umschwung mit Sitzplätzen

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



Dachgeschoss / Flächenzusammenstellung

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



Untergeschoss

Eingangshalle	m ²	14.5
Vorplatz	m ²	8.0
Keller	m ²	5.2
Waschen/Heizung	m ²	12.8
Hobbyraum	m ²	17.6
Luftschutzraum	m ²	7.0
Garage	m ²	20.3
Nettonebenraumfläche	m ²	67.8
Nettowohnfläche	m ²	17.6

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	m ²	40.0
Küche	m ²	9.6
Vorplatz	m ²	2.0
Zimmer West	m ²	11.6
Dusche/WC	m ²	4.6
Zimmer Ost	m ²	11.6

Nettowohnfläche	m ²	79.4
EG-Balkon	m ²	15.0

Dachgeschoss

Vorplatz	m ²	2.7
Zimmer Nord	m ²	19.8
Bad	m ²	5.7
Eltern	m ²	20.8
Nettowohnfläche	m ²	49.0
OG-Balkone Süd/Nord	m ²	10.5
Kniestock-Estrich	m ²	31.7

Flächen-Total

Bruttogeschossfläche ca.	m ²	182
Nettowohnfläche	m ²	146.0
Nettonebenraumfläche	m ²	67.8
Kniestock-Estrich zusätzlich	m ²	31.7
Balkonfläche total	m ²	25.5
Nettonutzfläche total	m ²	271

Südfassade mit Umschwung

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



Umschwung mit Gartensitzplätzen

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



EG: Wohnen mit Cheminée

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



EG: Essen/Küche

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



EG: Zwei Zimmer / Bad mit Dusche

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



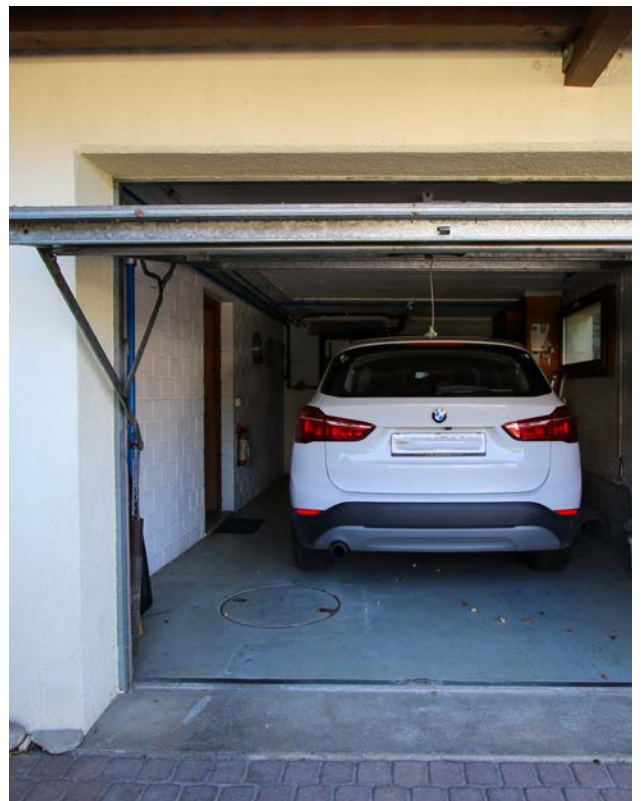
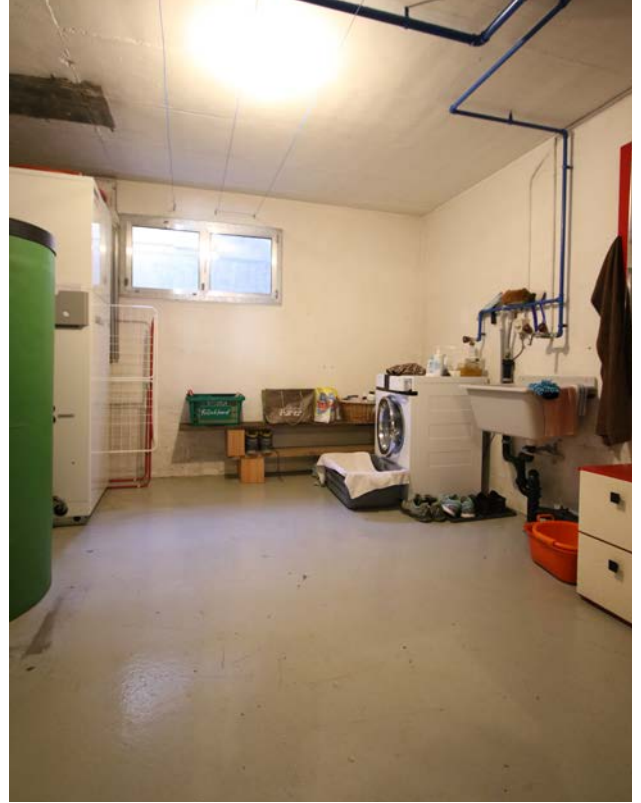
Zwei Dachzimmer mit Bad

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



Eindrücke Kellergeschoss mit Garage

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



Umschwung mit Sitzplätzen und Pflanzgarten

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen



Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen

Grundbuch	Seftigen-Gbbl.-Nr. 899 (Kopie Grundbuchauszug beiliegend)
Grundstücksfläche	767 m ²
Objekt	5½-ZI-EFH mit Garage und AAP (Energiesparhaus)
Baujahr/Renovationen	1982 / 2011
Kubatur	852 m ³
Flächenangaben	182 m ² Bruttogeschossfläche ca. 146 m ² Nettowohnfläche 67 m ² Nebenraumfläche, plus 31 m ² Kniestock-Estrich 271 m ² Nutzfläche (inkl. 25 m ² Balkonfläche)
Amtlicher Wert	CHF 559'200.00
Mietwert	CHF 16'230.00 (Steuererklärung 2024)
Versicherungssumme GVB	CHF 784'000.00
Nebenkosten	CHF 2'203.00 (2024 Strom, Heizen, Ab-/Wasser, Kehrrechtgebühr)
Steuersätze	Kanton/Gemeinde 3.025/1.74 Einheiten Liegenschaftssteuer 1.1% vom amtlichen Wert
Verkaufspreis	CHF 1'335'000.00
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 EFH Gbbl.-Nr. 899 (S 1/2)

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen

Liegenschaft Seftigen 883/899

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Seftigen, BFS-Nummer: 883
Grundstücksnummer	899
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH794679413526
Grundstücksfläche	767 m²
Grundbuchpläne	1232

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Stampfimatt
Ortsname	Seftigen

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	664 m²
Gebäude	103 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1415207	Wohnhaus Birkenweg 10, 3662 Seftigen	103 m²	103 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Grundbuchauszug EFH Gbbl.-Nr. 899 (S 2/2)

5½-ZI-EFH mit Garage und AAP • Birkenweg 10 • 3662 Seftigen

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
23.07.1980	023-1980/1942/0	R	Wegrecht, ID 1999/016390 z.L. LIG Seftigen 883/894

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Ja
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.

Läderach Weibel Immobilien AG | Bleichstrasse 10, CH-3600 Thun

Telefon 033 225 38 80 | verkauf@laederachweibel.ch | www.laederachweibel.ch