

Familienwohnung - zentral und preiswert

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



Stockhorn-Bergsicht vom Balkon

4½-Zimmer-Geschosswohnung im 1. OG mit Kelleranteil (kein Lift), zudem EHP mit E-Auto-Ladestation
Bruttogeschossfläche 113 m² / Nettowohnfläche 96 m² / Nettonutzfläche 107 m²

Verkaufspreise:

Geschosswohnung mit Kellerabteil	CHF	580'000.00
Einstellhallenplatz mit E-Ladestation	CHF	30'000.00

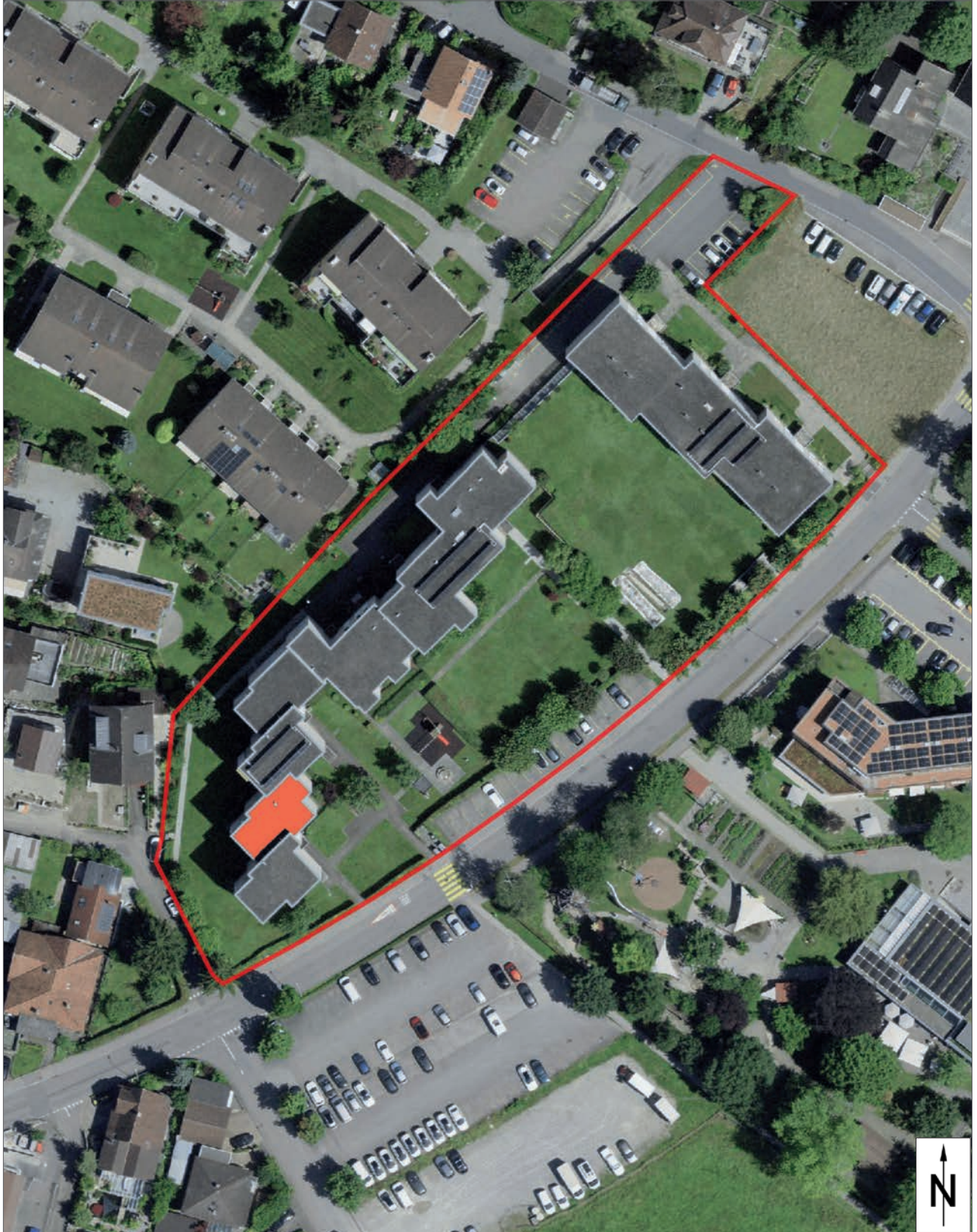
Situationsplan 1:1000

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



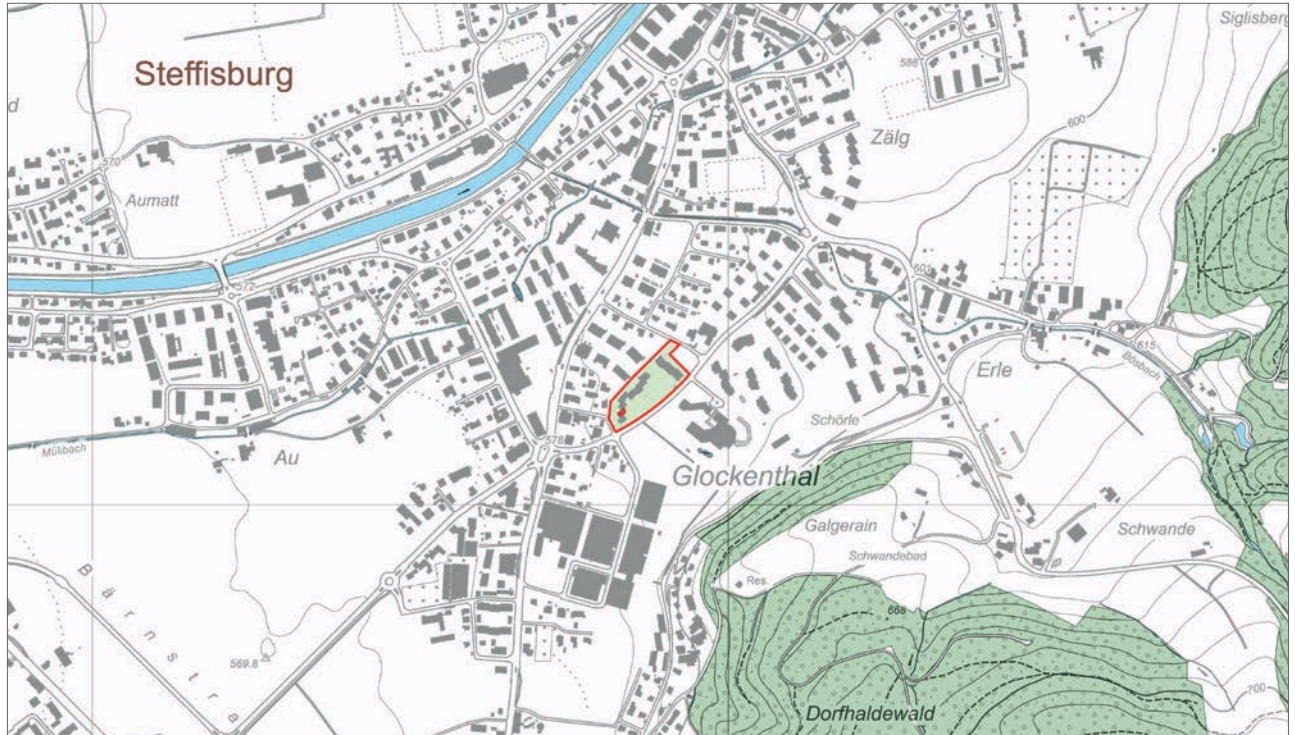
Luftaufnahme 1:1000 (Geoportal Kt. Bern)

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



Lage in Steffisburg / Beschrieb

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



Gemeinde Steffisburg

Mit gut 16'000 Einwohner/-innen ist Steffisburg die fünftgrösste Gemeinde des Kanton Bern. Trotz städtischer Grösse hat es seinen dörflichen Charm bewahrt. Das entspannte «Dorf» unmittelbar neben der Stadt Thun ist ein angenehmer Wohnort mit ausgezeichneter Lebensqualität:

- Vielfältige Infrastruktur: Sie erledigen Ihre Alltagsgeschäfte in bequemer Nähe im Dorf
- Schulen von der Spielgruppe bis zur Oberstufe
- Gute Anbindung an den öV und Individualverkehr (direkter Autobahnzubringer A6)
- Freizeitinfrastruktur wie Schwimmbad, Fitnesscenter, Sportanlagen, Bike-Trail «Rabenfluh» ..
- Attraktive Naherholungsgebiete wie Zulg-Bach, Aare, Burgerwald (Vitaparcours), Thunersee ..
- Und einiges mehr

Zentral zwischen Steffisburg und Thun

Die Wohnung befindet sich in einer zentral gelegenen Wohnüberbauung mit reichlich grünem Umschwung. Hier erledigen Sie Ihre Alltagsgeschäfte auch bequem zu Fuss oder nutzen die gute Anbindung an den öV. Auch Ihre Mobilität per Auto oder Velo wird hier bestens unterstützt, durch einen direkten Autobahnzubringer zur A6 sowie ein

Netz an verkehrersarmen Velowegen. Für den Einkauf stehen im Unterdorf zwei attraktive Zentren bereit mit Coop-Supermarkt bzw. Migros-Supermarkt; zudem in unmittelbarer Nähe der Landi-TopShop sowie die Bäckerei „Borki-Beck“. Auch Ihre Kinder werden sich hier sofort zuhause fühlen, dank kinderfreundlicher Infrastruktur: Ein Gerätespielplatz gehört zur Überbauung, und ein Zweiter wird Ihre Kinder besonders begeistern, der sehr umfangreiche Solina-Spielplatz vis a vis. Ausserdem befinden sich in nächster Nähe eine Kinderkrippe und eine Tagesschule. Auch attraktive Erholungsgebiete und Freizeit-Infrastruktur befinden sich vor der Haustür, wie bereits erwähnt. Und nicht zuletzt werden Sie hier die unmittelbare Nähe zur Stadt Thun schätzen, mit all ihren Annehmlichkeiten.

Makrolage:

- | | |
|------------------------------------|--------|
| • Landi-Zentrum | 180 m |
| • Bushaltestelle «Ziegelei» | 200 m |
| • Bäckerei «Borki-Beck» | 210 m |
| • Zentrum mit Coop Supermarkt | 500 m |
| • Migros-Einkaufszentrum | 750 m |
| • Thun Altstadt mit Einkaufsgassen | 1.4 km |
| • A6 über Autobahnzubringer | 3.9 km |

Objektbeschreibung

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



Überbauung «Ziegeleistrasse» in Steffisburg

Die gut unterhaltene und sehr gepflegte Wohnüberbauung wurde 1971 in Massivbauweise und mit Flachdächern erbaut. Die versetzte Anordnung der Reihen-Hochhäuser optimiert die ausgezeichnete Besonnung, und ermöglicht beinahe Rundum-Sicht. Für die Wärmeenergie werden drei Energieträger genutzt und via Radiatoren verteilt: Grösstenteils Gas, kurzzeitig Öl, zudem bereitet eine thermische Solaranlage das Warmwasser auf. Vorsorglich wurde zudem ein Anschluss ans regionale Fernwärmenetz realisiert (krisenresistente Energieversorgung). Die Liegenschaft wurde ab dem Jahr 1995 in Etappen total saniert, inklusive Erneuerung der Dächer (1996/97), Fassade und Wärmedämmung (1998), Ersetzen der Heizung (2011). Eine aktuelle Zustands-Analyse bescheinigt den Gebäuden einen tadellosen Zustand ohne kurzfristigen Sanierungsbedarf.

Verkauf: 4½-Zimmerwohnung (1. OG/ kein Lift)

Die verkäufliche 4½-Zimmer Geschosswohnung im Haus 7 wurde im Zuge der Gesamtsanierung ab 1995 ebenfalls total saniert, inklusive neuer Holz-

Metall-Fenster, Alu-Rollläden, Sonnenstore und Schiebeverglasung Balkon. Die Küchen-Elektrogeräte wurden 2016 ersetzt (G`spüler 2025), ebenso die Waschmaschine (2022). Und der Einstellhallenplatz wurde 2025 mit einer Elektro-Ladestation aufgerüstet. Somit erwartet Sie hier eine bestens unterhaltene und auch sehr gepflegte Wohnung. Der Ausbau zeugt von viel Liebe zum Detail; er kombiniert originelles Design mit einem kreativen Sinn für praktische Lösungen. Ausserdem verschmelzen dank kluger Raumplanung Wohn- und Schlafbereich zu einem Ort für entspanntes Beisammensein. Weitere Pluspunkte für angenehmes Wohnen: ein Bad plus separate Toilette; eine Küche mit Esstisch, zudem Durchreiche ins Wohn-/Esszimmer; diverse Einbauschränke; ein sonnenverwöhnter Balkon mit Schiebeverglasung sowie Aussicht zur Stockhorn-Bergkette; u. m.

Ihre Gelegenheit zu einer preiswerten Familienwohnung mit praktischem Wohnkomfort; zudem in kinderfreundlicher Umgebung sowie zentral und lebensnah; mit ausgezeichnete Anbindung an öV und Individualverkehr; und direkt neben der Stadt Thun mit all seinen Annehmlichkeiten.

Wohn- und Raumkonzept / Innenausbau

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



Wohn- und Raumkonzept

Von der Ziegeleistrasse erreichen Sie das Haus zu Fuss oder per Velo über einen direkten Zugangsweg. Besucherparkplätze und Einstellhalle sind dem verkehrsfreien Wohnkonzept entsprechend am Rande der Siedlung angeordnet. Die verfügbare Wohnung befindet sich im 1. OG von Haus 7 (kein Lift). Hier erwartet Sie ein wohnfreundliches Raumkonzept für entspanntes Wohnen mit folgendem Raumprogramm: Ein Korridor mit grossem Garderobeschrank, ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit angegliedertem Balkon, eine Essküche schliessbar mittels Glas-Schiebetür, eine Toilette mit Waschmaschine, ein Bad mit Wanne, zudem drei Schlafzimmer. Im UG ergänzt ein Kellerabteil im Schutzraum das Raumangebot. Für Waschen/Trocknen können zudem eine Waschküche sowie zwei grosse Trocknungsräume genutzt werden. Und für Velos steht ein grosser Abstellraum bereit.

Innenausbau

Grundsätzlich wurden für den Ausbau qualitativ hochwertige Baumaterialien ausgesucht und auch sauber verbaut. Dabei wurde Wert auf praktische Funktionalität gelegt, kombiniert mit geschmack-

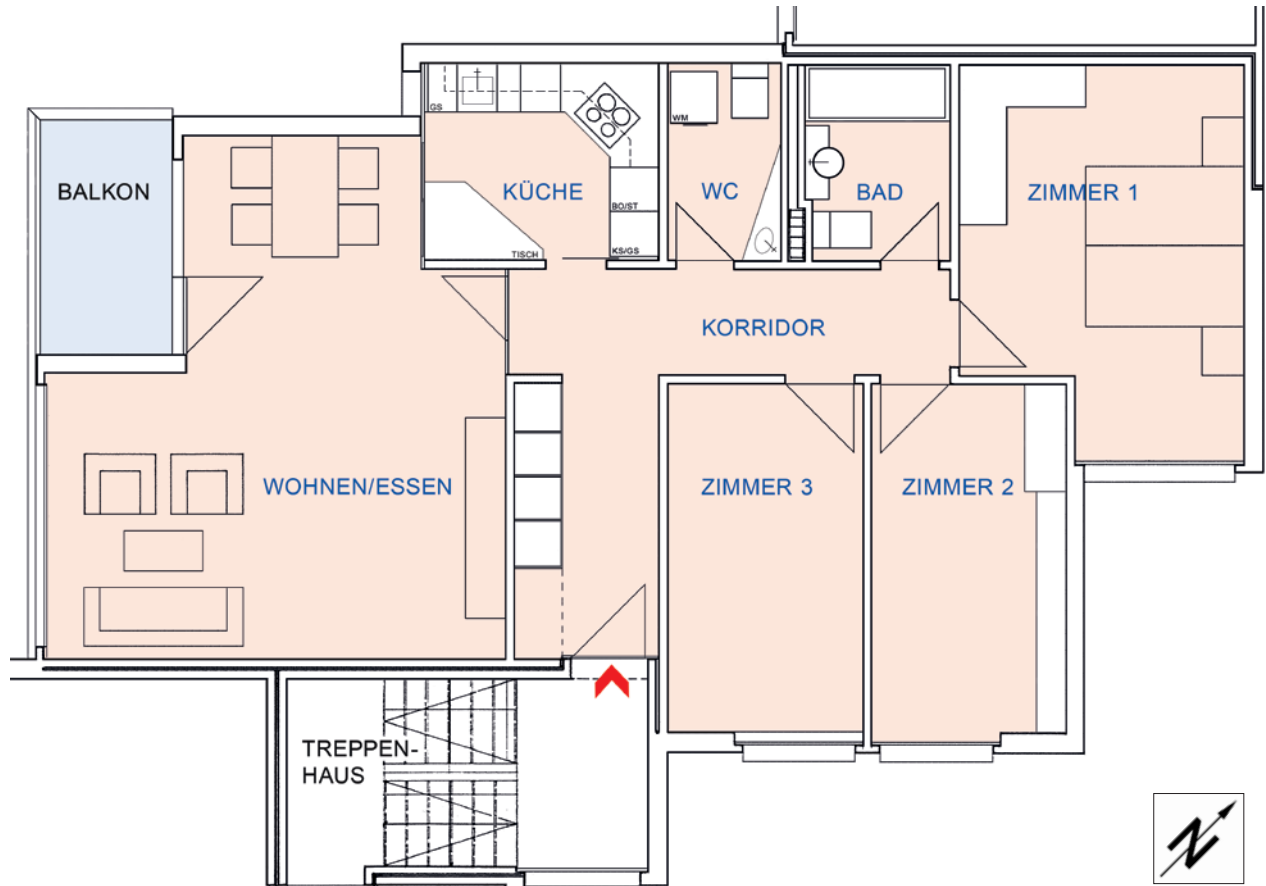
vollem Design. Ausserdem sollte der vorhandene Platz optimal genutzt werden. Diese Vorgaben wurden geschickt umgesetzt und zu einem harmonischen und zeitlosen Ganzen gestaltet.

Zudem erwartet Sie hier ein behagliches Raumgefühl, das durch diverse Holzelemente sowie eine ausgezeichnete Lichtdurchflutung weiter gewinnt. Farbintensive Buchenholz-Laminatböden beleben das Raumklima in Küche, Schlafzimmer und Korridor zusätzlich. Im Wohn-/Esszimmer sorgt ein heller Birkenholzparkett für den warmen Kontrast. Die Nassräume sind raumhoch mit Keramikplatten ausgestattet. Und die Küche überzeugt einerseits durch eine komplette Geräteausstattung inklusive Steamer, Combi-Cooler, Induktions-Kochfeld und Kehrricht-Trennsystem, andererseits mit Platz für einen Ecktisch sowie eine Durchreiche für das bequeme Bewirten von Gästen im Wohnzimmer.

Der gesamte Ausbau ist bestens unterhalten und auch sehr gepflegt: Hier können Sie ohne zusätzlichen Aufwand einziehen und sich wohlfühlen!

Grundriss Wohnung / Flächenauflistung

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



4½-Zimmerwohnung im 1. OG

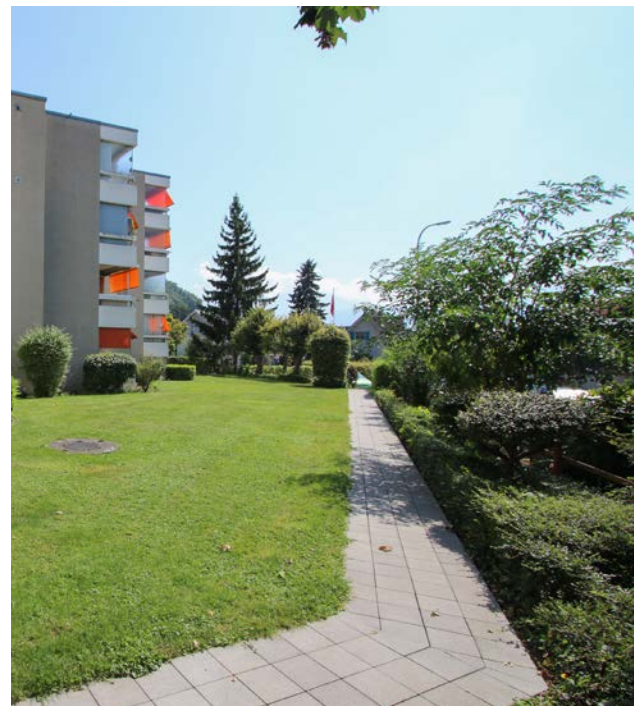
Korridor mit G'schrank	m ²	13.5
Wohnen/Essen	m ²	30.7
Küche	m ²	7.2
WC/WM	m ²	3.3
Bad	m ²	4.1
Zimmer 1	m ²	16.3
Zimmer 2	m ²	10.5
Zimmer 3	m ²	10.5
Nettowohnfläche	m ²	96.1
Bruttogeschossfläche	m ²	113

Zusätzliche Räume/Flächen

Balkon	m ²	4.8
Kellerabteil	m ²	6.5
EHP		

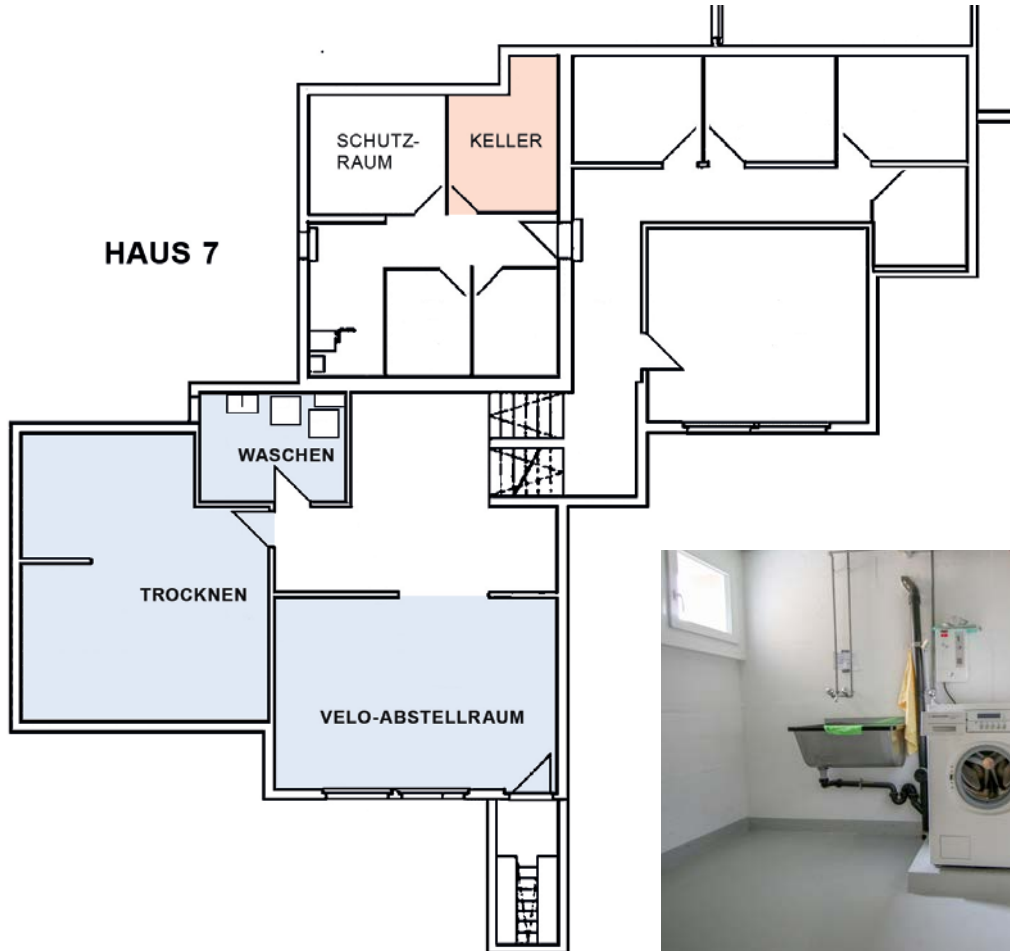
Allgemeine Nebenräume

Waschküche (WM/Tumbler)
Trockenraum
Velo-Abstellraum



Grundriss Kellergeschoss / Waschen / EH

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



Südwest-Fassade / Spielplatz

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



Wohnen / Essen (Durchreiche zur Küche)

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



Essküche (mit Glas-Schiebetür)

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



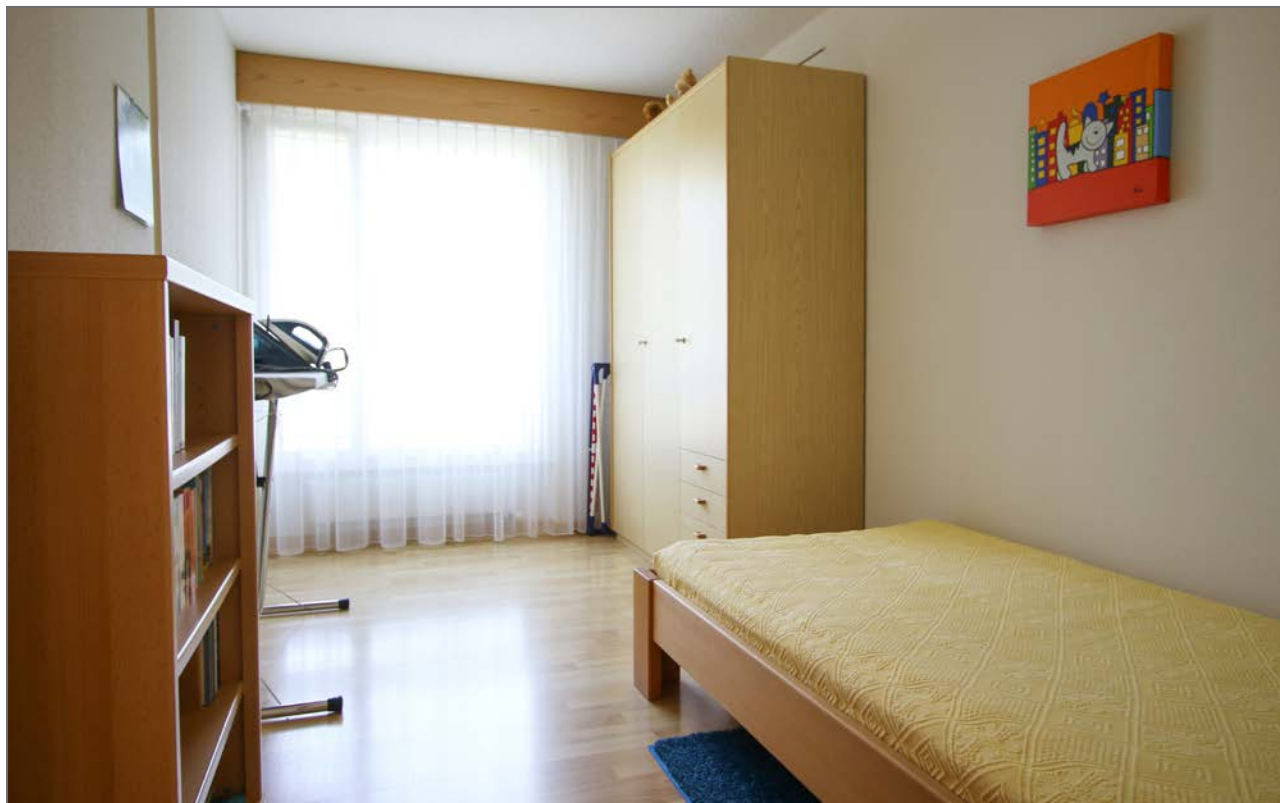
Eindrücke Zimmer, mit viel Tageslicht

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



Zimmer 3 / WC mit privater WM / Bad

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



Balkon Aussicht Winter / Sommer

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg



Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg

Grundbuch	Steffisburg-Gbbl.-Nr. 2655-4 (WHG), Nr. 2655-65-15 (EHP) (Kopien Grundbuchauszüge im Anhang)		
Objekt	4½-Zimmerwohnung im 1. OG mit Kellerabteil sowie EHP		
Baujahr / Sanierung	1971 / ab 1995 Totalsanierung (Sanierungsvorschlag langfristig gemäss Analyse 2025)		
Wertquoten	18/1'000 (WHG), 1/35 (EHP)		
Flächenangaben	113 m ²	Bruttogeschossfläche	
	96 m ²	Nettowohnfläche	
	6.5 m ²	Kellerfläche	
Amtlicher Wert	Wohnung	CHF	305'570.00
	EHP	CHF	11'610.00
Eigenmietwerte Kanton / Bund	Wohnung	CHF	12'640.00 / 14'790.00
	EHP	CHF	580.00 / 680.00
Nebenkosten	Wohnung	CHF	4'456.85 (01.05.2024 bis 30.04.2025)
	EHP	CHF	246.05
Erneuerungsfonds	Anteile total	CHF	21'138.09 (von Total 1'110'859.20 per 31.12.25)
	Einlage	CHF	1'646.50 (2025/ jeweils STWEG-Beschluss)
Steuersätze	Staat/Gemeinde	3.025/1.62 Einheiten	
	Liegenschaftssteuer	1.2% vom amtlichen Wert	
Verkaufspreise	Geschosswohnung mit Nebenraum	CHF	580'000.00
	Einstellhallenplatz	CHF	30'000.00
Übernahme	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Vereinbarung möglich.		
Kaufkosten	Die Verschreibungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.		

Hinweise

Zu den Planzeichnungen

Die Grundriss-Zeichnungen sind als Anlageskizzen gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen, wie auch die Maß und Flächenangaben. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.

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, auch nicht zu kommerziellen Zwecken.

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.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf

Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun

Grundbuchauszug Wohnung Gbbl.-Nr. 2655-4

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg

Stockwerkeigentum Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/2655-4

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	2655-4
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH860846356888

Sonderrecht

	Datum	Beleg
der 4 1/2-Zimmerwohnung, 1. Stock rechts, mit Nebenraum, im Gebäude Nr. 7		

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/2655	18/1'000	27.10.1971	025-8/8683

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
27.10.1971	025-8/8683	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 1999/023667

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Grundbuchauszug EHP Gbbl.-Nr. 2655-65-15

4½-Zimmerwohnung mit EHP • Ziegeleistrasse 7 • 3612 Steffisburg

Miteigentumsanteil Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/2655-65-15

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	2655-65-15
Grundstücksart	Miteigentumsanteil
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH869546359342

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
STW Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/2655-65	1/35	27.10.1971	025-8/8683

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
27.10.1971	025-8/8683	L	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID 1999/023913

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.