

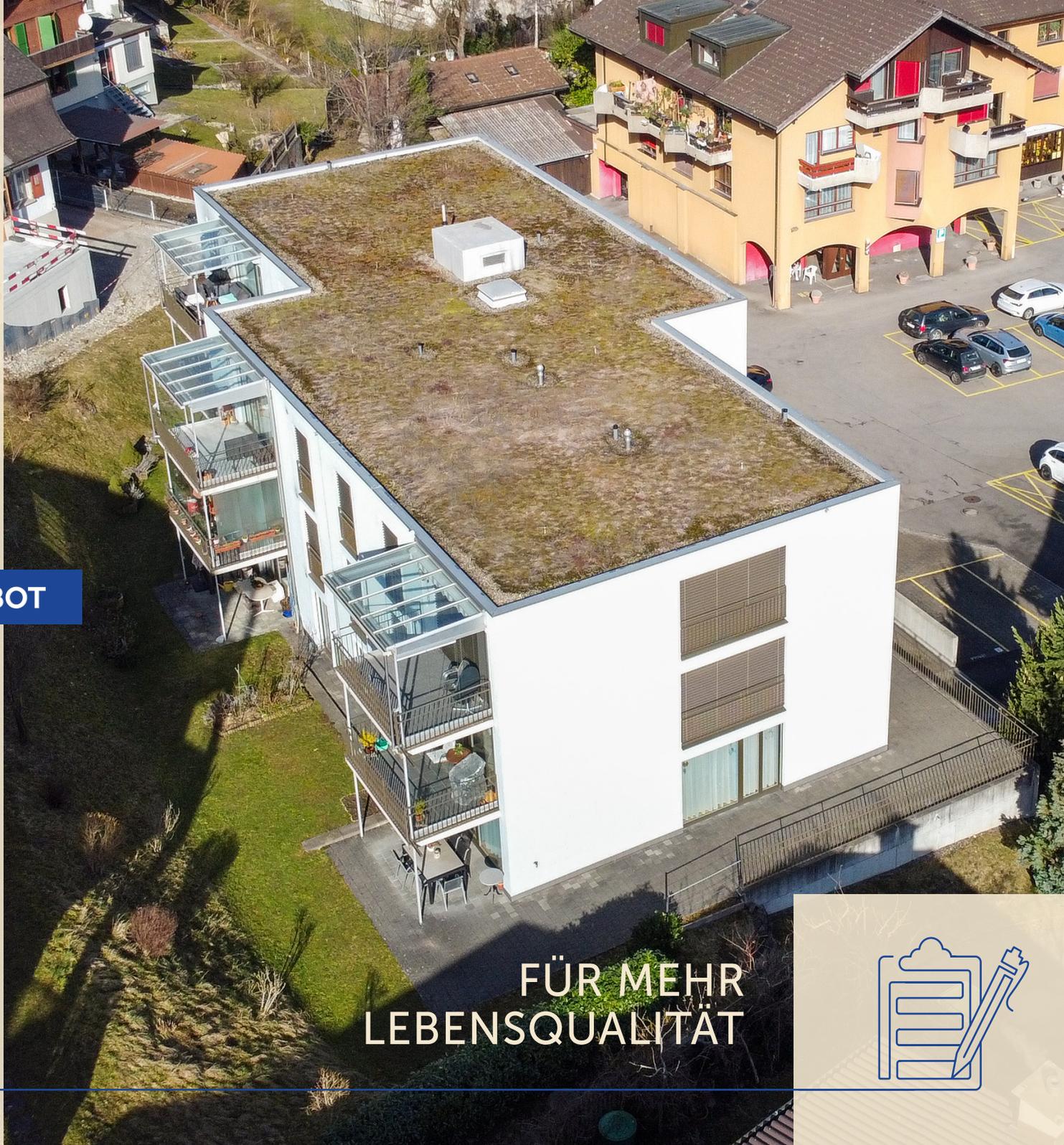
EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

**ELEGANZ UND KOMFORT
IN IHREM NEUEN ZUHAUSE**

**4½ Zimmer EG-Wohnung
Obere Bahnhofstr. 62, 3700 Spiez**

Grosse Terrasse
Nähe von Einkauf & ÖV
Bad & Dusche getrennt

Infos unter 033 655 03 03
oder www.villa-casa.ch



**FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT**



DIE IMMOBILIENPROFIS AUS LEIDENSCHAFT

Für mehr Lebensqualität

Markus Gerber ist Immobilienprofi durch und durch. Vor über 20 Jahren hat er angefangen, Immobilien zu verkaufen und seit 2001 führt er als Inhaber die Villa Casa AG.

Ab da wurde er durch Ehefrau Beatrice nicht nur rat- sondern auch tatkräftig unterstützt. Kein Wunder, aber schön, dass nun auch die beiden Gerber-Kinder Patric und Michelle mit in das Familienunternehmen eingestiegen sind und sich darauf vorbereiten, dieses in zweiter Generation zu übernehmen.

Denn für Gerbers ist die Familie der Kern des Lebens und in diesem Sinn auch der Kern ihres Unternehmens.



INHALT

4½ ZIMMER WOHNUNG Ref. 24002

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Impressionen	4
4. Plan und Visualisierung	14
5. Kennzahlen	16
6. Zustand	17
7. Verkaufspreis	20
8. Barauslagen	20
9. Grundbuchblatt Wohnung	21
10. Grundbuchblatt Einstellhallenplatz	22
11. Notizen	23



Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Villa Casa AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

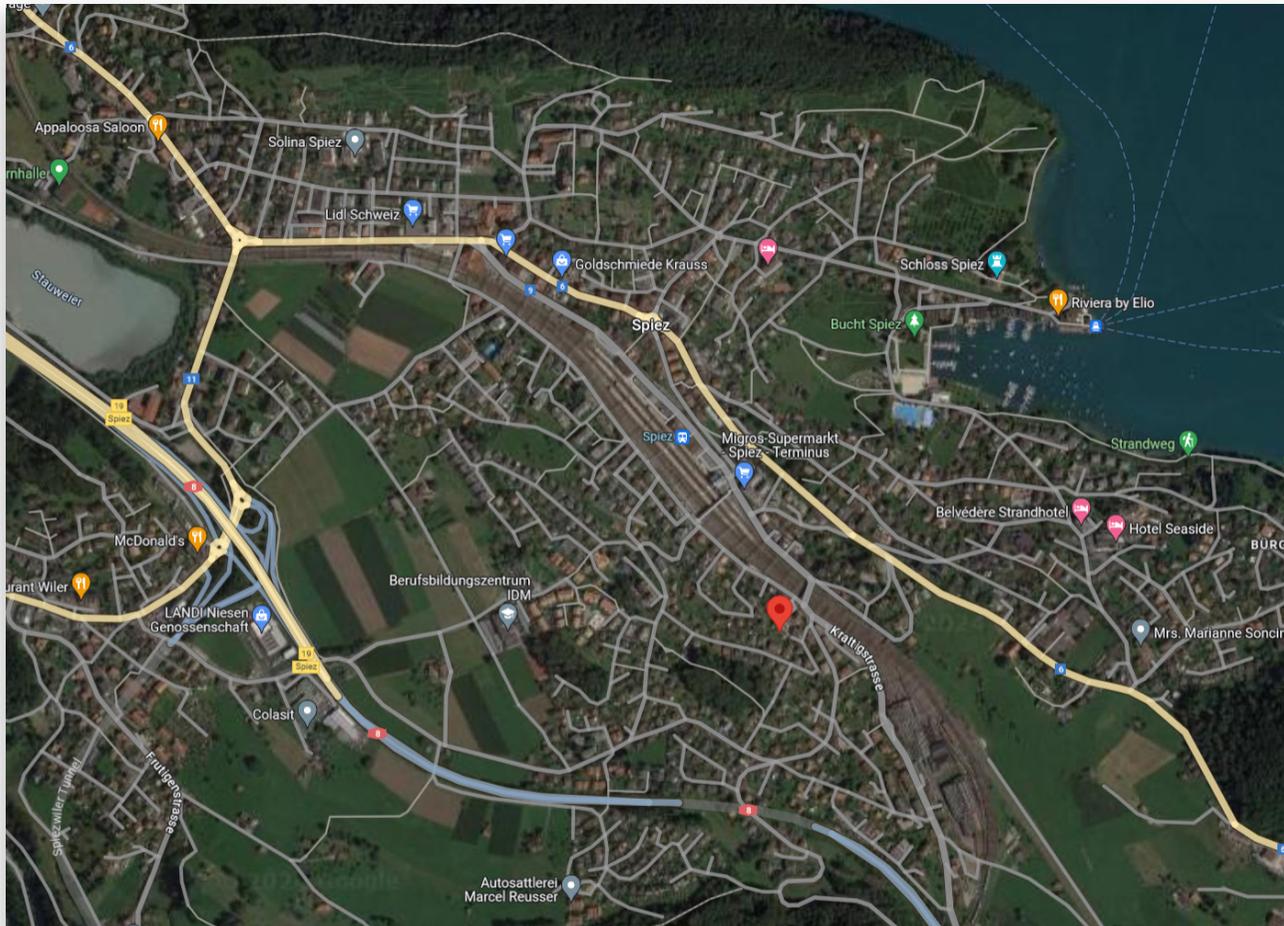
Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis.



1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr, 2145-2





2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

Spiez - Das Bijou am Fusse des Niesen

Spiez befindet sich im Berner Oberland und liegt an der Lötschberglinie der BLS (Bern-Lötschberg-Simplon-Bahn), verfügt über direkte Bahnverbindungen nach Thun/Bern oder Brig und hat damit direkten Anschluss an die Intercityzüge Hamburg - Mailand.

Im Hauptort Spiez ist praktisch alles vorhanden, was man zum heutigen Leben benötigt, wie Einkauf, Banken, Schulen, ärztliche Versorgung und viele Kulturangebote.

Kindergarten / Schulen

In der Gemeinde Spiez gibt es ein hervorragendes Bildungsangebot. Die öffentlichen Schulen werden durch verschiedene Privatschulen ergänzt. Bei der Erwachsenenbildung spielt die Volkshochschule eine wichtige Rolle. Und natürlich ist Spiez an den regionalen Musikschulen beteiligt.

Verkehrsverbindungen

Spiez erreichen Sie per Schiff, per Bahn, per Bus oder über die Autobahn. Viele Ausflugsziele, so auch der Hausberg von Spiez und der Niesen, sind nur ca. 30 Minuten entfernt und dank der guten Verbindungen problemlos erreichbar.

Einkauf

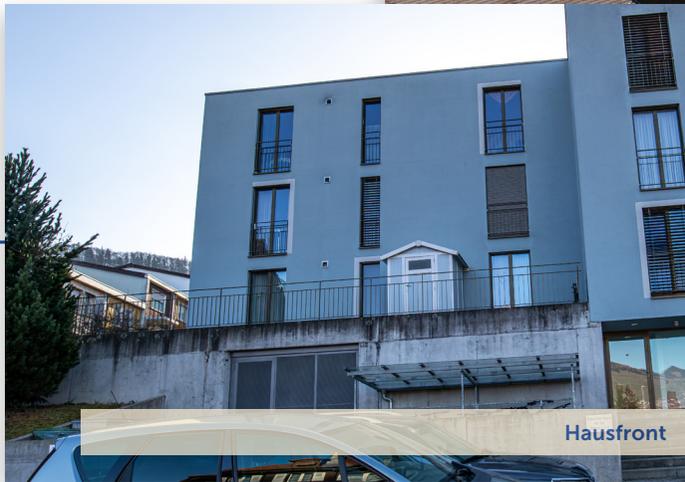
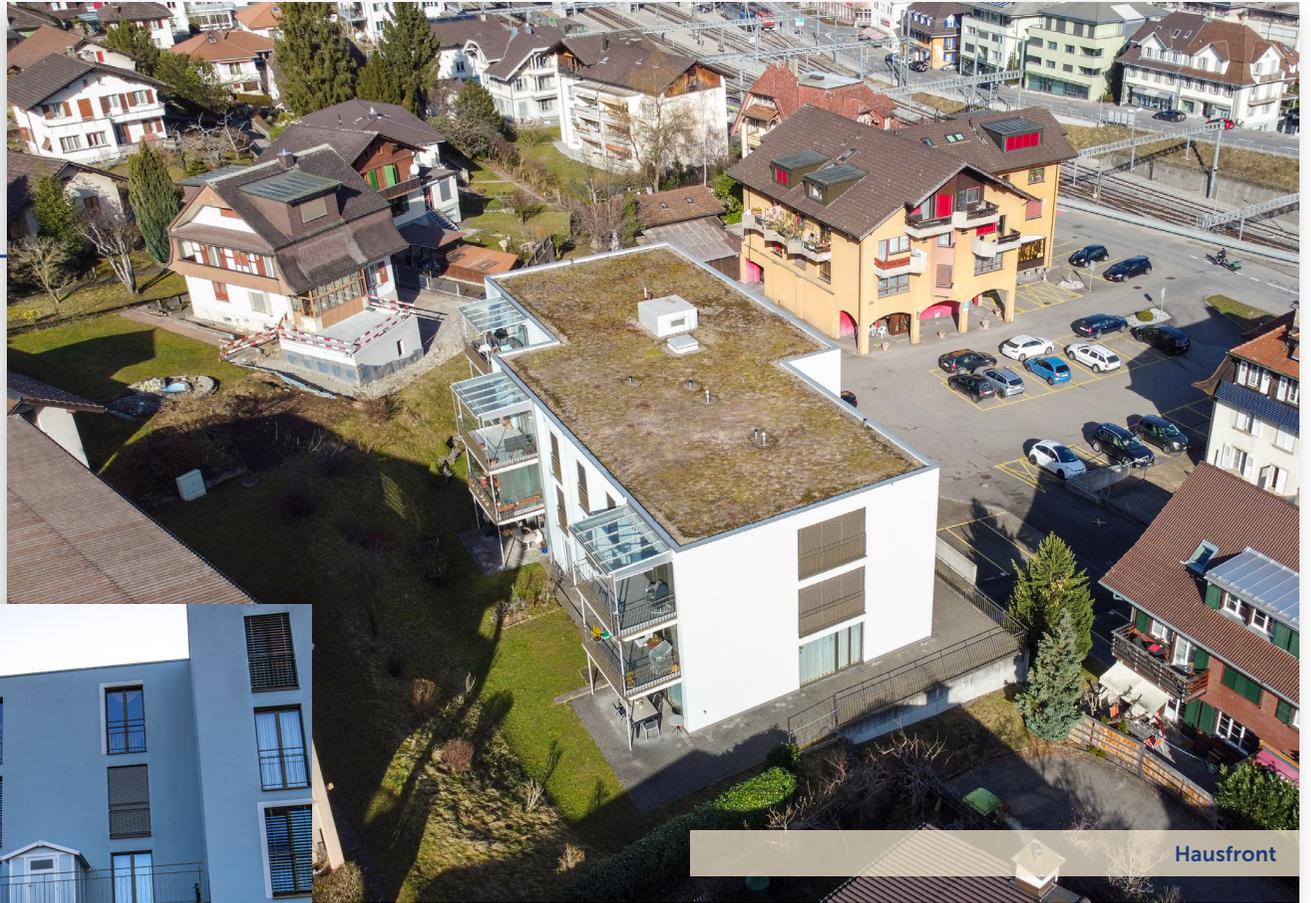
Die Distanzen zu allen öffentlichen Dienstleistungen und Infrastrukturen sind kurz, die Warenhäuser für den täglichen Einkauf liegen in nächster Nähe. Die grossen Einkaufszentren in Thun sind innerhalb von 10 Autominuten erreicht.

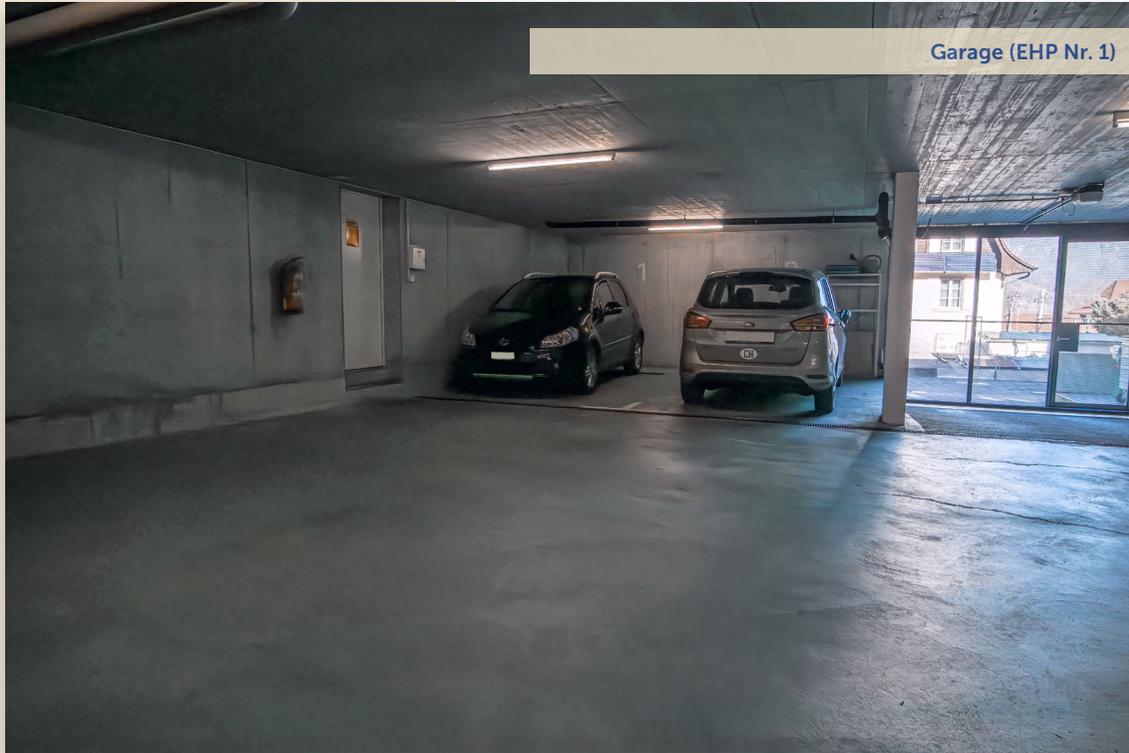
Allgemeine Infos zum Ort Spiez

Kanton:	Bern (BE)
Verwaltungskreis:	Frutigen-Niedersimmental
Höhe:	607 m ü. M.
Höhenbereich:	557–853 m ü. M.
Fläche:	16,70 km ²
Einwohner:	13'074 (31.12.2022)
Einwohnerdichte:	779 Einw. pro km ²
Gemeindepräsident:	Jolanda Brunner
Website:	www.spiez.ch
Steueranlagen:	
Kanton	3,06
Gemeinde	1,65
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,10 %

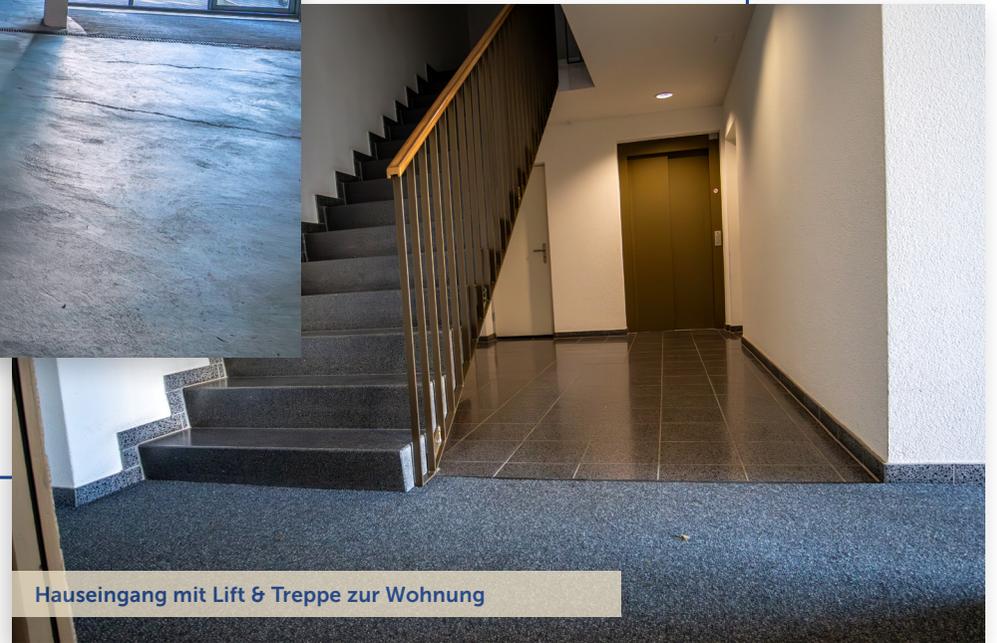


3. IMPRESSIONEN





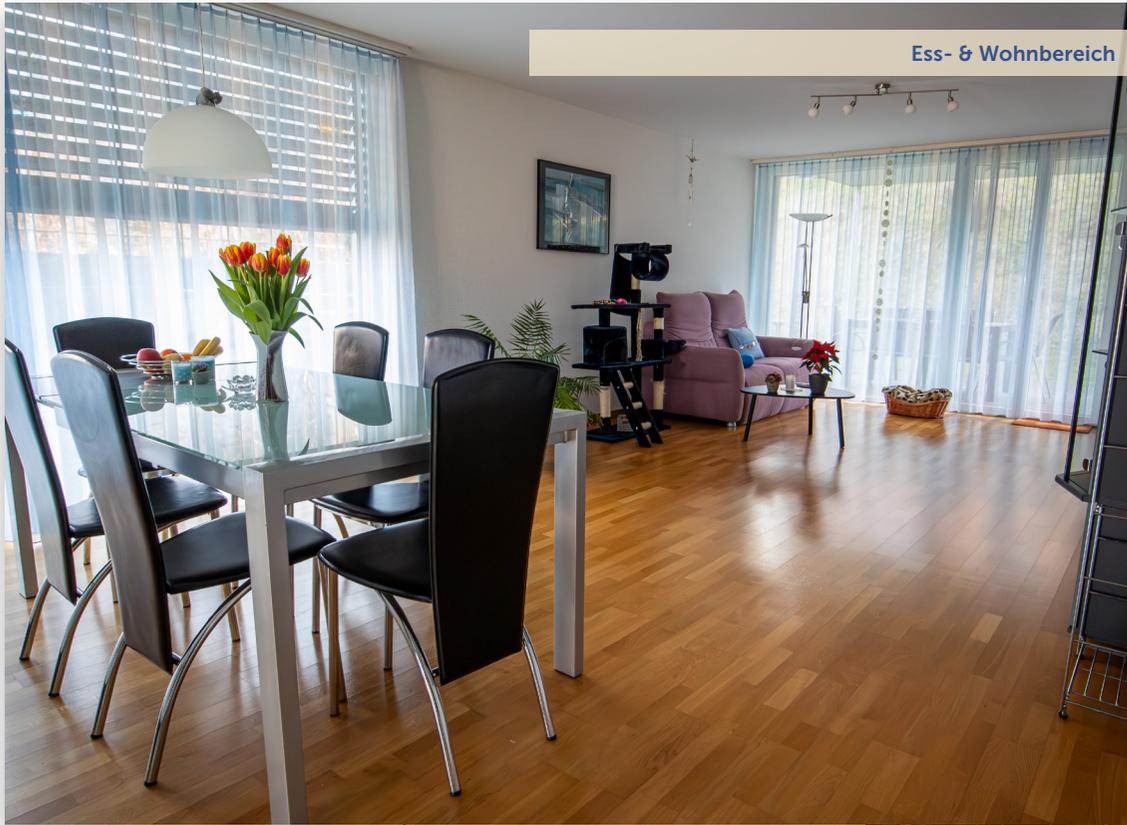
Garage (EHP Nr. 1)



Hauseingang mit Lift & Treppe zur Wohnung



Ess- & Wohnbereich



Wohnbereich - Blick Richtung Essbereich & Küche





Küche



Wohnbereich mit Zugang Terrasse



Küche





Eingangsbereich



Zimmer 3



Zimmer 1



Zimmer 2

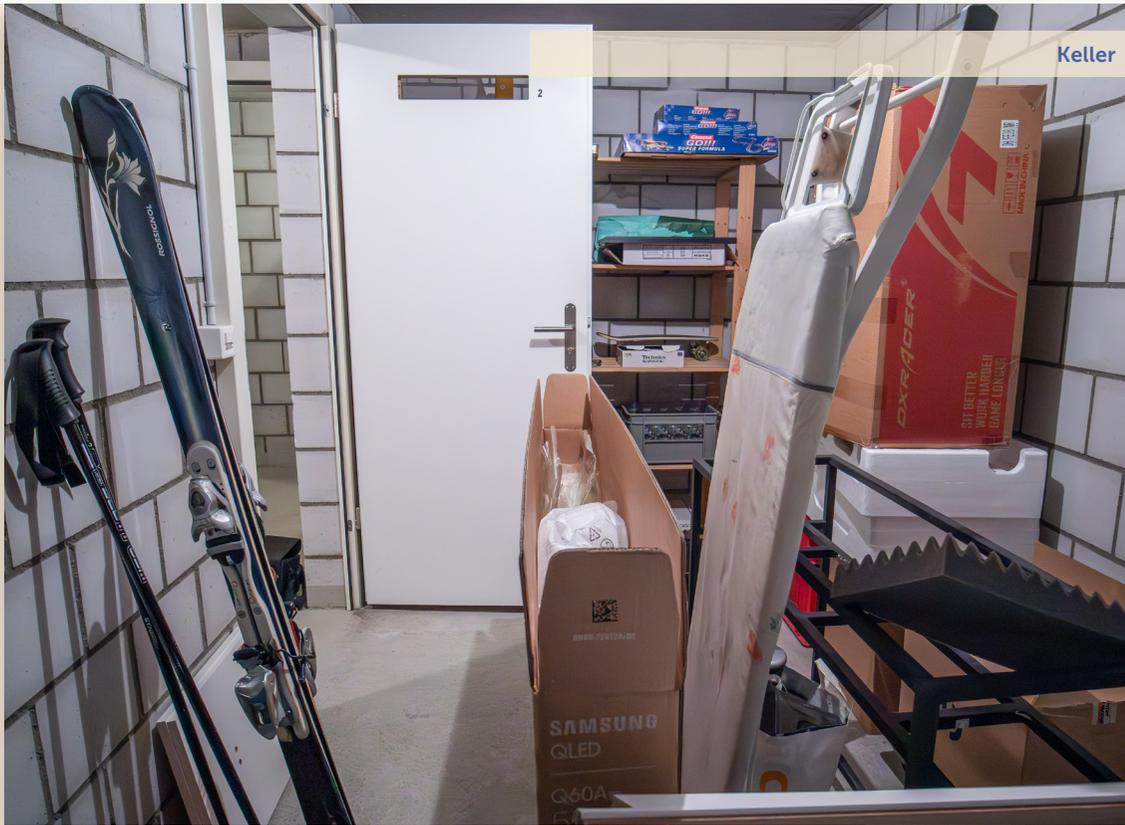




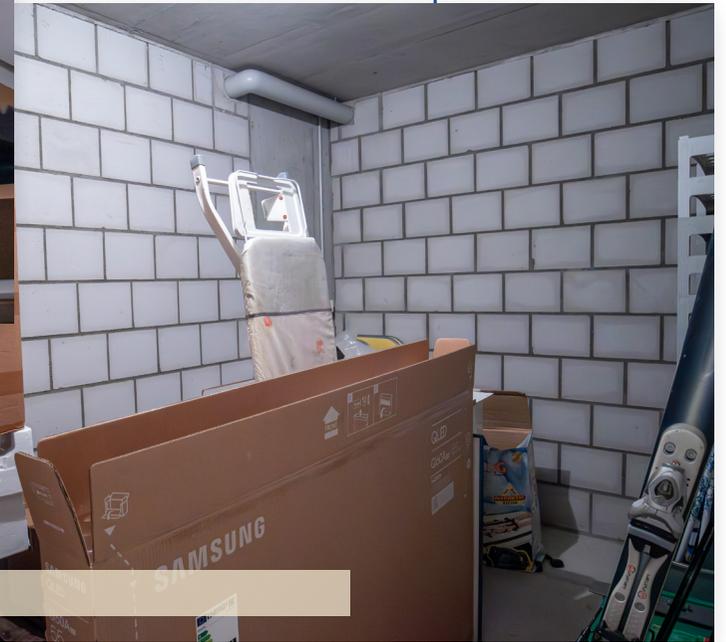
Bad mit Badewanne / Tumbler & Waschmaschine



Bad mit Dusche



Keller



Keller





Terrasse Nord



Terrasse Ost



Terrasse Süd mit Rasenplatz



Terrasse Süd & Ost



Terrasse Süd mit Rasenplatz



4. PLAN UND VISUALISIERUNG

Wohnung





5. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	2008
Wohnung Grundbuchblatt-Nr.	2145-2
Einstellhallenplatz Grundbuchblatt-Nr.	2145-14-1
Wertquote Wohnung	113/1000
Wertquote Einstellhallenplatz	1/10
BGF	129.5 m ²
NWF	110.5 m ²
NF	150.5 m ²
Fläche Rasen/Terrasse	253.5 m ² davon 31.9 m ² Terrasse
Nebenkosten inkl. EHP & ER-Fond	CHF 4'231.20
Erneuerungsfond Anteil ETW / EHP	CHF 8'476.60 / CHF
Erneuerungsfond Total ETW / EHP	CHF 71'863.60
Eigenmietwert Wohnung	CHF 14'440.-
Eigenmietwert Einstellhallenplatz	CHF 650.-
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 402'400.-
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 15'660.-
Schuldbrief	CHF 400'000.-
Nutzen & Schaden	Nach Absprache



Weitere Angaben

Heizung:
Warmwasser:
Wärmeverteiler:

Öl
Boiler
Bodenheizung

6. ZUSTAND

Allgemein

Dach	5
Fassade	5
Fenster	5
Wohnung	5
Umgebung	5

Nach Räumen

Zimmer

Gang (Eingangsbereich)
14.8 m²

Position	Beschaffenheit	Zustand
Boden	Parkett	5
Wände	Abrieb	5
Decke	Glattputz	5

Legende

6 = neuwertig
5 = gut
4 = genügend
3 = renovationsbedürftig



Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Küche	Boden	Pkplatten	5
	Wände	Abrieb	5
	Decke	Glattputz	5
Wohnzimmer / Essbereich 45.3 m ² inkl. Küche	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	5
	Decke	Glattputz	5
Zimmer 1 14.6 m ²	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	5
	Decke	Glattputz	5
Zimmer 2 12.7 m ²	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	5
	Decke	Glattputz	5
Zimmer 3 13.0 m ²	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	5
	Decke	Glattputz	5
Bad mit Badewanne 6.6 m ²	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Glattputz	5

Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

Zimmer

Bad mit Dusche
3.6 m²

Position	Beschaffenheit	Zustand
Boden	Platten	5
Wände	Platten	5
Decke	Glattputz	5

Keller
8.1 m²

Boden	Beton	5
Wände	Beton	5
Decke	Beton	5

Terrasse
31.9 m

Boden	Platten	5
-------	---------	---

Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig



7. VERKAUFSPREIS

4½ Zimmer Wohnung
Einstellhallenplatz
Neuer Tumbler

CHF 790'000.-
CHF 30'000.-
CHF 2'500.-

Total

CHF 822'500.-

8. BARAUSLAGEN

Seit 1. Januar 2015 muss bei Wohneigentum, welche als Hauptwohnsitz genutzt werden, bis zum Kaufpreis von CHF 800'000.- keine Handänderungssteuer bezahlt werden.

Hauptwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP CHF 360.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP CHF 6'560.-
Barauslagen CHF 6'920.-

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP CHF 14'760.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP CHF 6'560.-
Barauslagen CHF 21'320.-

9 . GRUNDBUCHBLATT WOHNUNG

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Spiez / 2145-2

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 768 Spiez
Grundstück-Nr.: 2145-2
E-GRID: CH194617153590

Stamm-Grundstück: LIG Spiez/2145
Wertquote: 113/1000
Mit Sonderrecht an: Wohnung im Erdgeschoss und Nebenraum
Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 402'400.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGGB*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Anmerkungen:

10.10.2007 010-2007/3378/0 **Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft** ID.010-2007/001085
30.09.2013 037-2013/4406/0 **Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG** ID.037-2013/001868

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

18.05.2007 010-2007/1636/0 **1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 320'000.00, Max. 10%**, ID.010-2007/000360, Gesamtpfandrecht mit Spiez/2145-14-1.
* Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG (UID: CHE-108.955.216) 02.07.2008 010-2008/2034/0
07.03.2008 010-2008/688/0 **2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 80'000.00, Max. 10%**, ID.010-2008/000234, Gesamtpfandrecht mit Spiez/2145-14-1.

1/2

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Spiez / 2145-2

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundpfandrechte:

* Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG
(UID: CHE-108.955.216)

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 04. Februar 2024: keine
Geometergeschäfte bis 04. Februar 2024: keine

3714 Frutigen, 05. Februar 2024/mncr

Grundbuchverwalter/-in



10 . GRUNDBUCHBLATT EINSTELLHALLENPLATZ

Grundbuch-Auszug

Miteigentumsanteil Spiez / 2145-14-1

Grundbuch-Typ: Kantonal Form der Führung: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 768 Spiez
Grundstück-Nr.: 2145-14-1
E-GRID: CH643546033806
Stamm-Grundstück: STW Spiez/2145-14
Wertquote: 1/10
Dominierte Grundstücke:
AV Bemerkungen:
Amtlicher Wert*: CHF 15'660.00, gültig ab Steuerjahr 2020
Ertragswert gem. BGG*:
Bemerkungen*:
Alpgrundstücke*:

Eigentum:

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

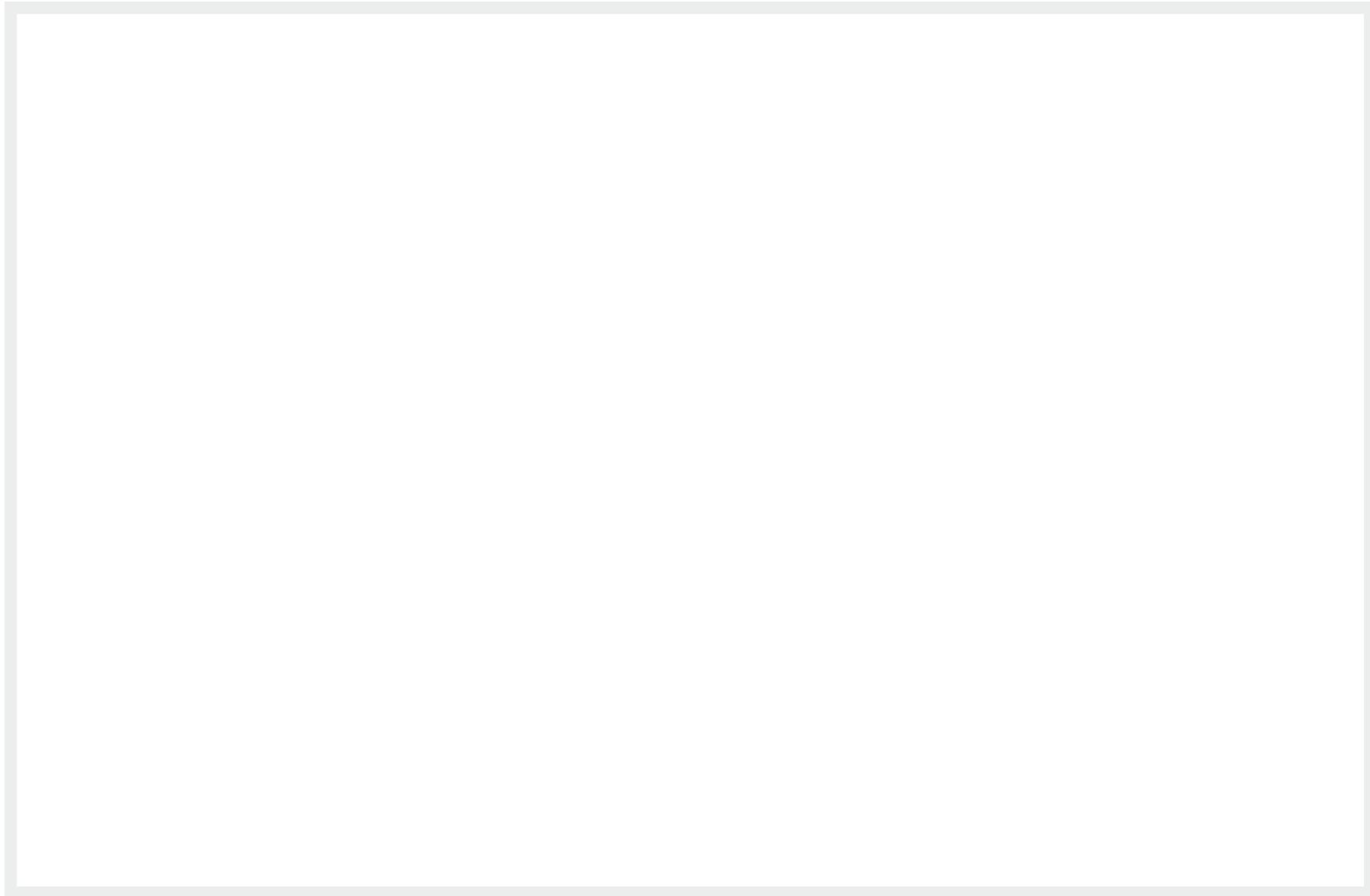
Grundpfandrechte:

18.05.2007 010-2007/1636/0	1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 320'000.00, Max. 10%, ID.010-2007/000360, Gesamtpfandrecht mit Spiez/2145-2. * Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG (UID: CHE-108.955.216)	02.07.2008 010-2008/2034/0
07.03.2008 010-2008/688/0	2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 80'000.00, Max. 10%, ID.010-2008/000234, Gesamtpfandrecht mit Spiez/2145-2. * Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG (UID: CHE-108.955.216)	

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 04. Februar 2024: keine

11 . NOTIZEN

A large, empty rectangular box with a light gray border, intended for taking notes.



FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT