

**EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT**

**EIN WOHNTRAUM IM  
SPIEZWILER**

**5½ Zimmer Wohnung  
Gygerweg 16, 3700 Spiez**

Ideal für Familien / Homeoffice  
Nähe Einkauf / Schulhaus & ÖV  
Nutzfläche von 172 m<sup>2</sup>

Infos unter 033 655 03 03  
oder [www.villa-casa.ch](http://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

## 5½ Zimmer Wohnung Ref. 24014

1. Lage-, Orts- und Situationsplan .....	2
2. Informationen zur Ortschaft .....	3
3. Impressionen .....	4
4. Plan und Visualisierung .....	12
5. Kennzahlen .....	14
6. Zustand .....	15
7. Verkaufspreis .....	17
8. Barauslagen .....	17



### Copyright©

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

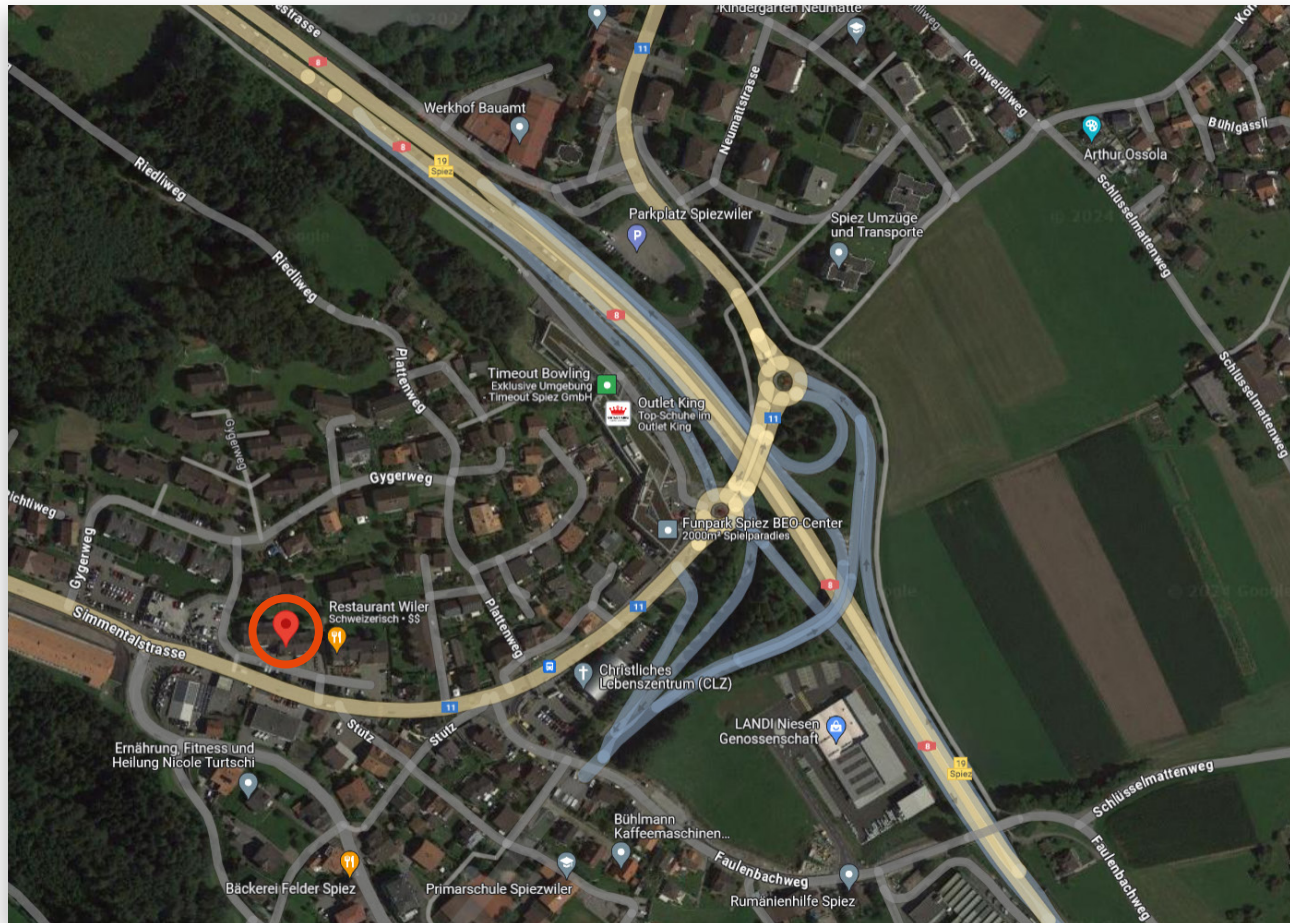
### Anmerkung/Verbindlichkeit

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, 6363





## 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

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



# 3. IMPRESSIONEN

Aussenbereich



Hausfront



Hausfront



Eingangsbereich

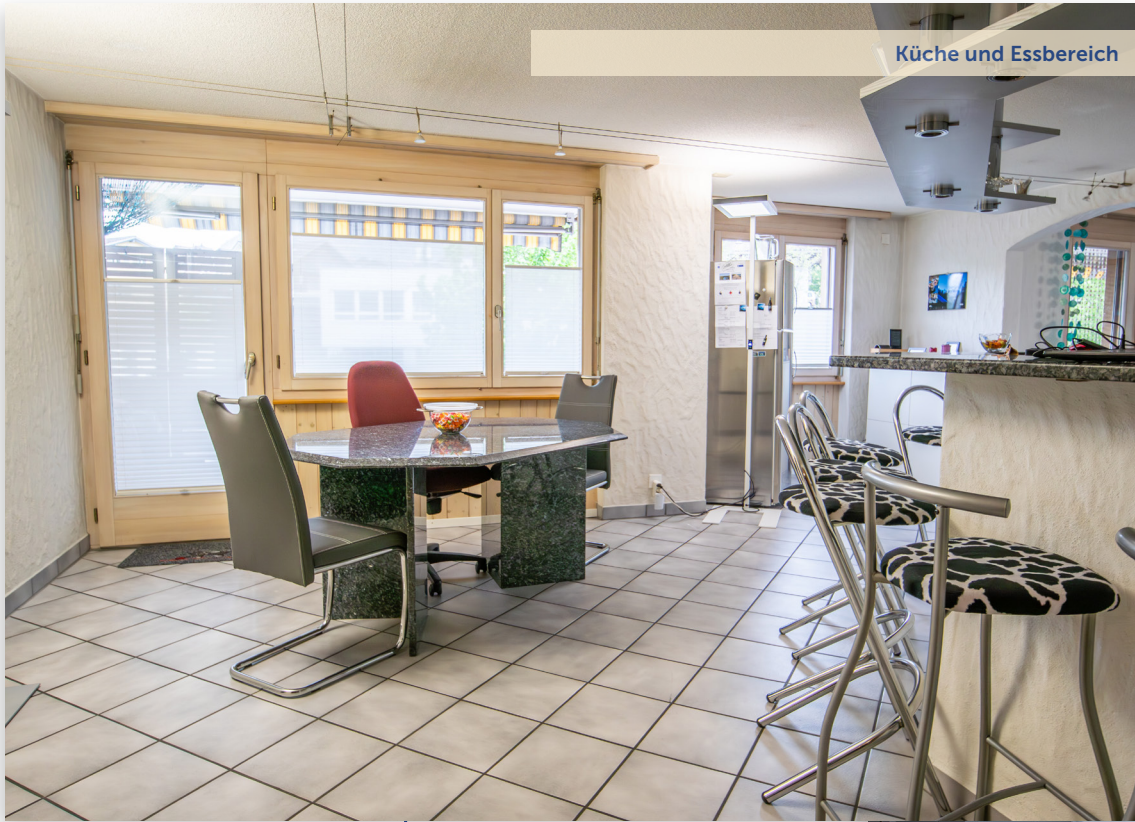
Innenbereich



Eingangsbereich



Küche und Essbereich



Küche und Essbereich







Küche und Essbereich



Küche



Küche





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer





Bad mit Badewanne - Gästebad



Bad mit Dusche - im Elternschlafzimmer



Bad mit Dusche - im Elternschlafzimmer

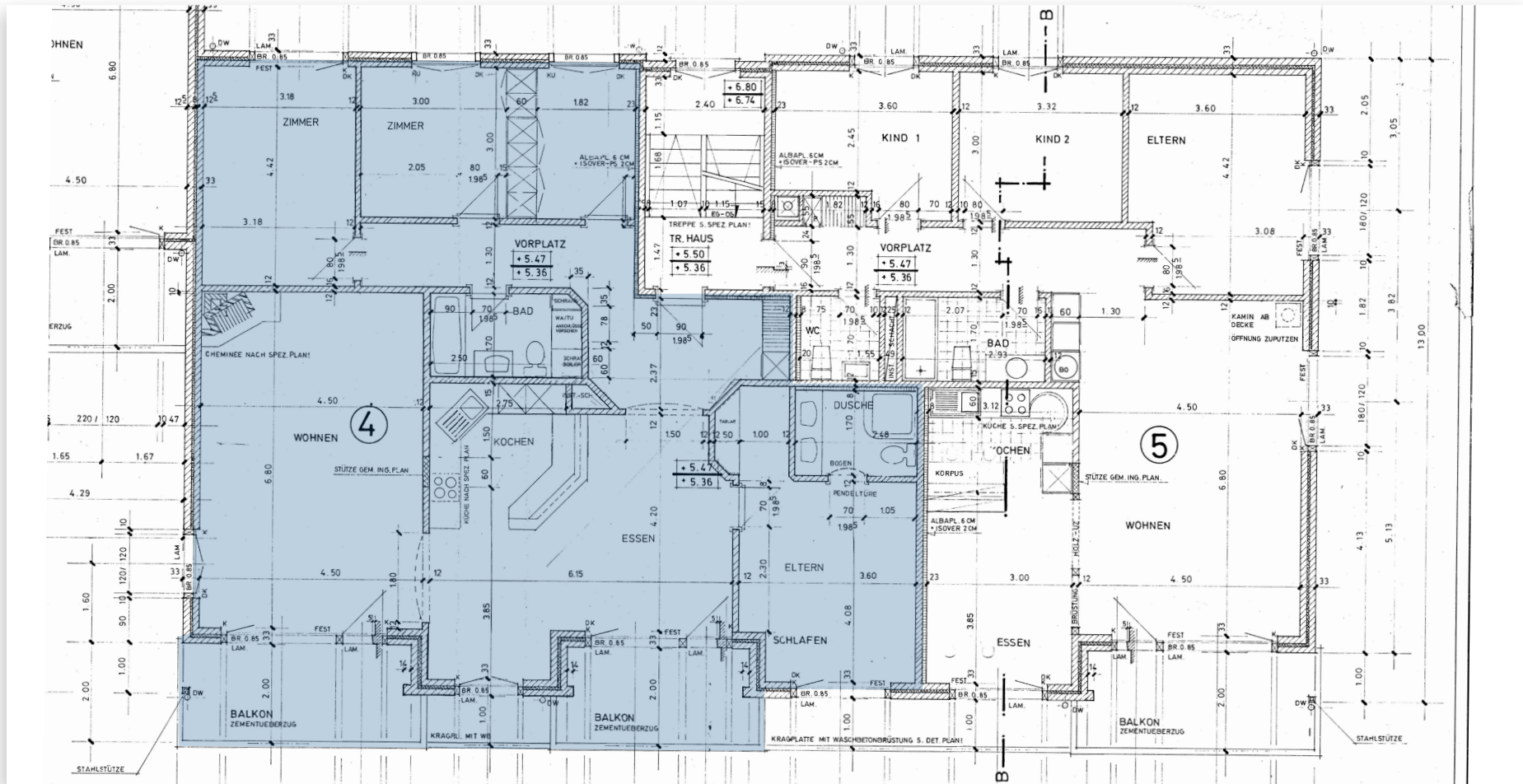


Bad mit Badewanne - Gästebad



# 4. PLAN UND VISUALISIERUNG

## Wohnung





# 5. KENNZAHLEN

## Allgemeines

Baujahr	1988
Grundbuchblatt-Nr. Wohnung	6363-4
Grundbuchblatt-Nr. Einstellhallenplatz	6365-31
Wertquote Wohnung	160/1000
Wertquote Einstellhallenplatz	2/132
BGF	154.50 m <sup>2</sup>
NWF	131.30 m <sup>2</sup>
NF	172.80 m <sup>2</sup>
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 399'260.-
Amtlicher Wert Einstellhallenplatz	CHF 9'430.-
Nebenkosten Wohnung + Einstellhallenplatz	CHF 4'922.-
Erneuerungsfond Anteil Wohnung	CHF 10'983.-
Erneuerungsfond Total	CHF 142'367.05
Schuldbrief	CHF 460'000.-
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

## Weitere Angaben

Heizung:	Oel (Inbetriebnahme 1988)
Warmwasser:	Boiler
Wärmeverteiler:	Bodenheizung/Radiatoren





# 6. ZUSTAND

## Allgemein

Dach	5
Fassade	5
Fenster	5
Wohnung	5
Umgebung	5

## Nach Räumen

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Vorplatz 15.40 m <sup>2</sup>	Boden	Platten	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Zimmer 1 14.00 m <sup>2</sup>	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Zimmer 2 9.00 m <sup>2</sup>	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6

### Legende

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



Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Zimmer 3 5.46 m <sup>2</sup>	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Zimmer 4 - Eltern 15.44 m <sup>2</sup>	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Küche / Essbereich 29.70 m <sup>2</sup>	Boden	Platten	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Wohnzimmer 30.6 m <sup>2</sup>	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Bad mit Badewanne 4.20 m <sup>2</sup>	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Spritzputz	5
Bad mit Dusche 5.7 m <sup>2</sup>	Boden	Platten	6
	Wände	Platten	6
	Decke	Spritzputz	6
Keller 20.00 m <sup>2</sup>	Boden	Beton	5
	Wände	Beton / Holz	5
	Decke	Beton	5

## Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

## 7. VERKAUFSPREIS

5½ Zimmer Wohnung	CHF	690'000.-
Einstellhallenplatz	CHF	29'000.-
Unterhaltsarbeiten	CHF	44'000.-

**Total** **CHF 763'000.-**

Im Verkaufspreis sind Unterhaltsarbeiten von CHF 44'000.- eingerechnet. Dies beinhaltet folgende Arbeiten:  
Marlerarbeiten, Bodenbeläge, Küchengeräte und Reserve

## 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	522.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	6'104.-
Barauslagen	CHF	<u>6'626.-</u>

### Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	13'734.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	6'104.-
Barauslagen	CHF	<u>19'838.-</u>





FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT