

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

LEBENSQUALITÄT AUF ZWEI ETAGEN

4½ Zimmer Maisonette-Wohnung
Obere Bahnhofstr. 12c, 3700 Spiez

zentrale Lage
lichtdurchflutet
familienfreundlich

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 Maisonette-Wohnung Ref. 25019

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Impressionen	4
4. Pläne und Visualisierungen	10
5. Kennzahlen	16
6. Zustand	17
7. Verkaufspreis	19
8. Barauslagen	19
9. Grundbuchblatt	20
10. Notizen	21



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.



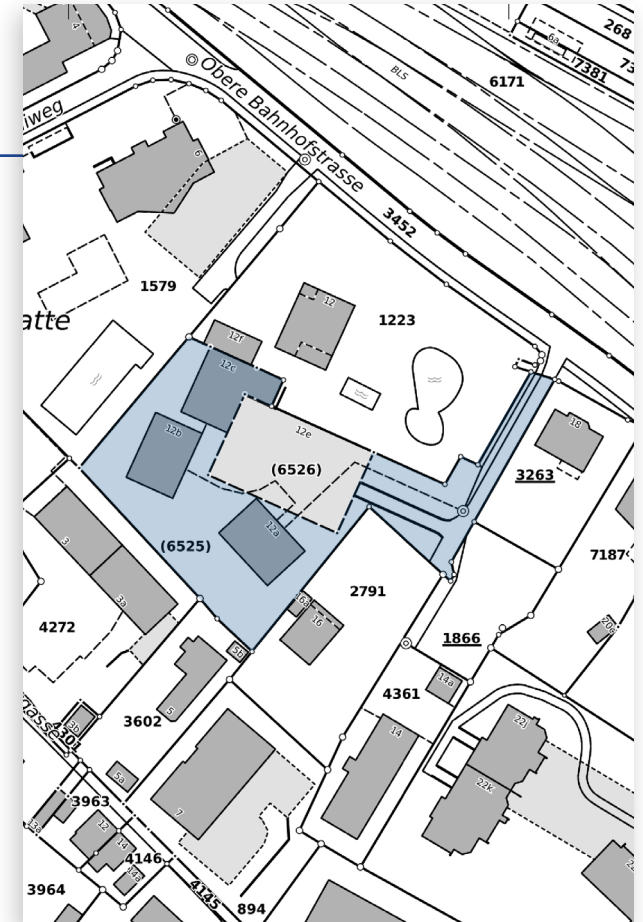
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr. 6525 / 6601





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:	13'444 (31.12.2024)
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

Aussenbereich



Blick vom Balkon (vorne)



Blick vom Balkon (hinten)



Ess- & Wohnbereich

Innenbereich



Wohnbereich mit Treppe zur Galerie







Bad mit Badewanne



Bad mit Dusche



Garderobe unter der Treppe





Zimmer 2



Zimmer 1



Zimmer 3

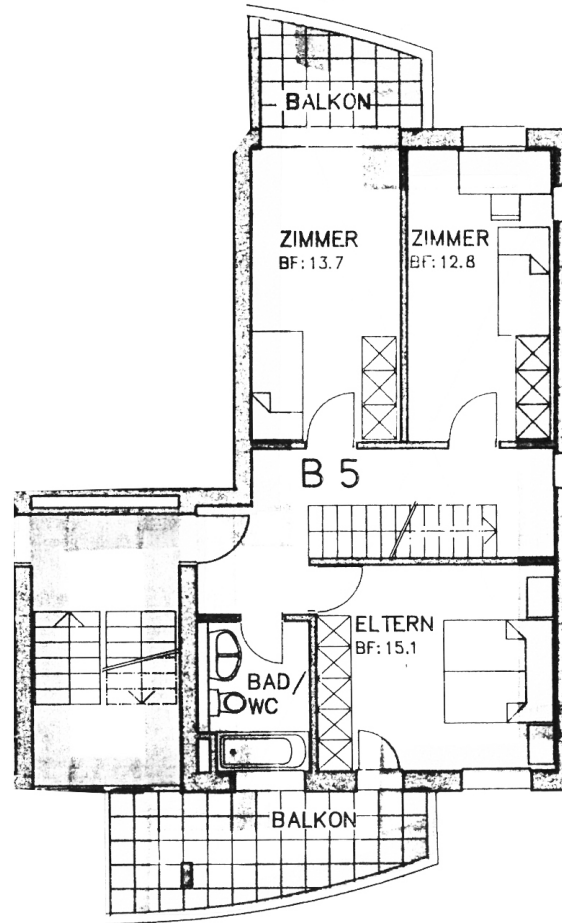


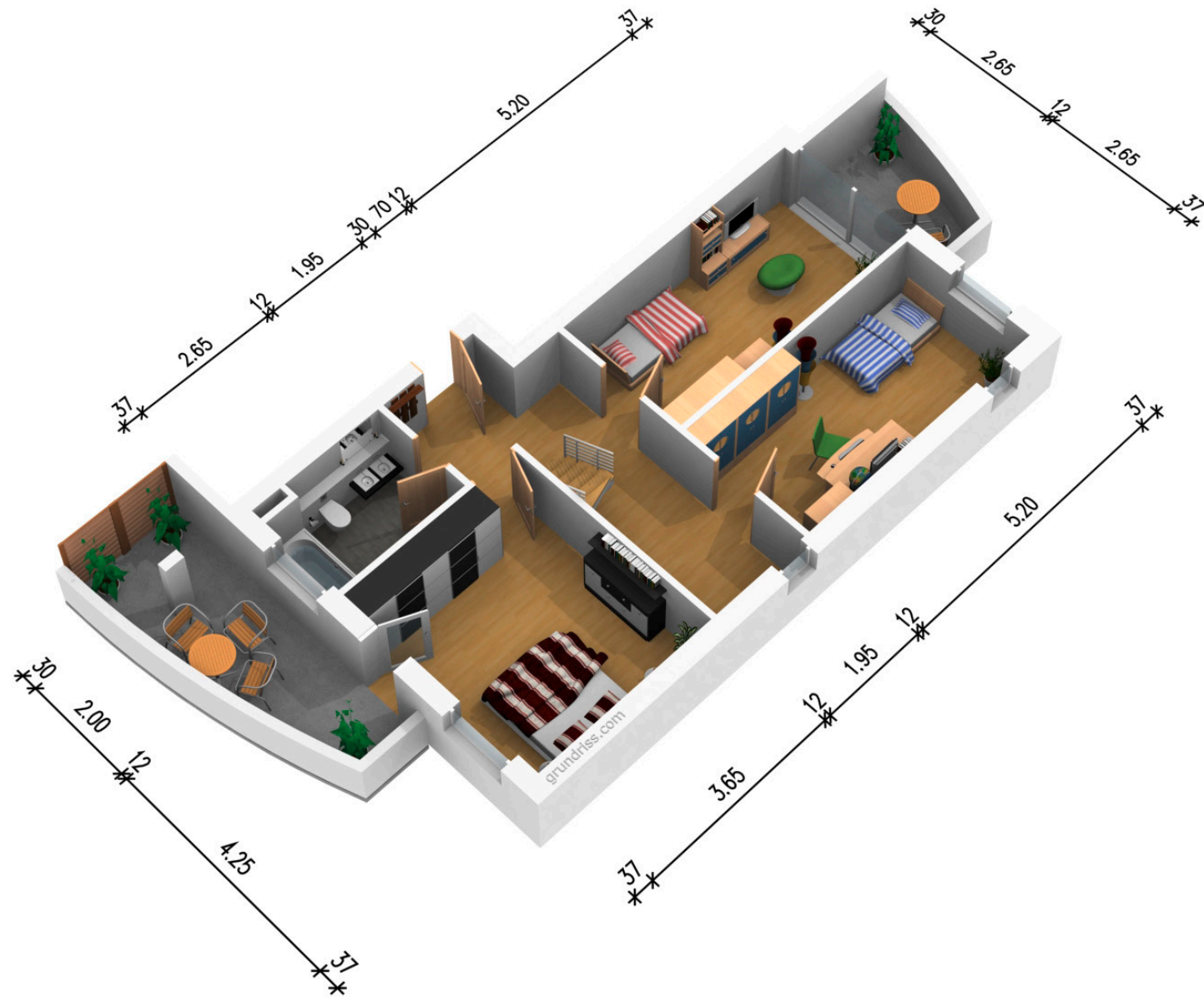
Zimmer 3



4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

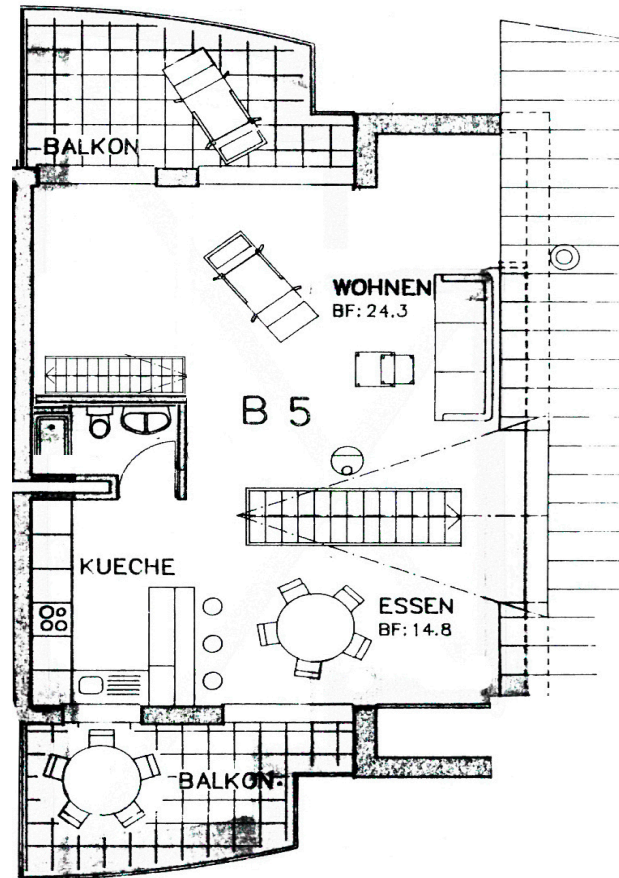
Obergeschoss

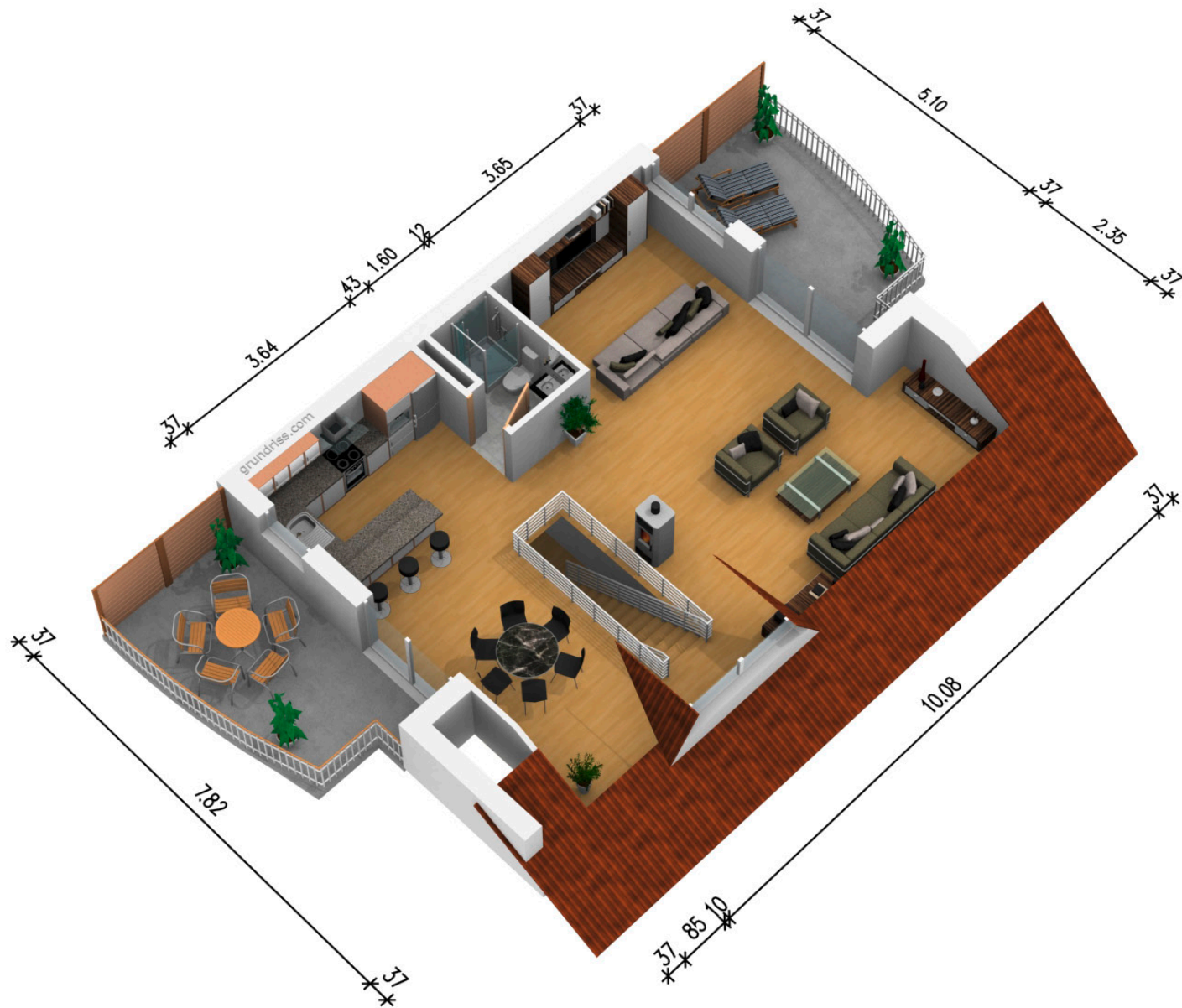




4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

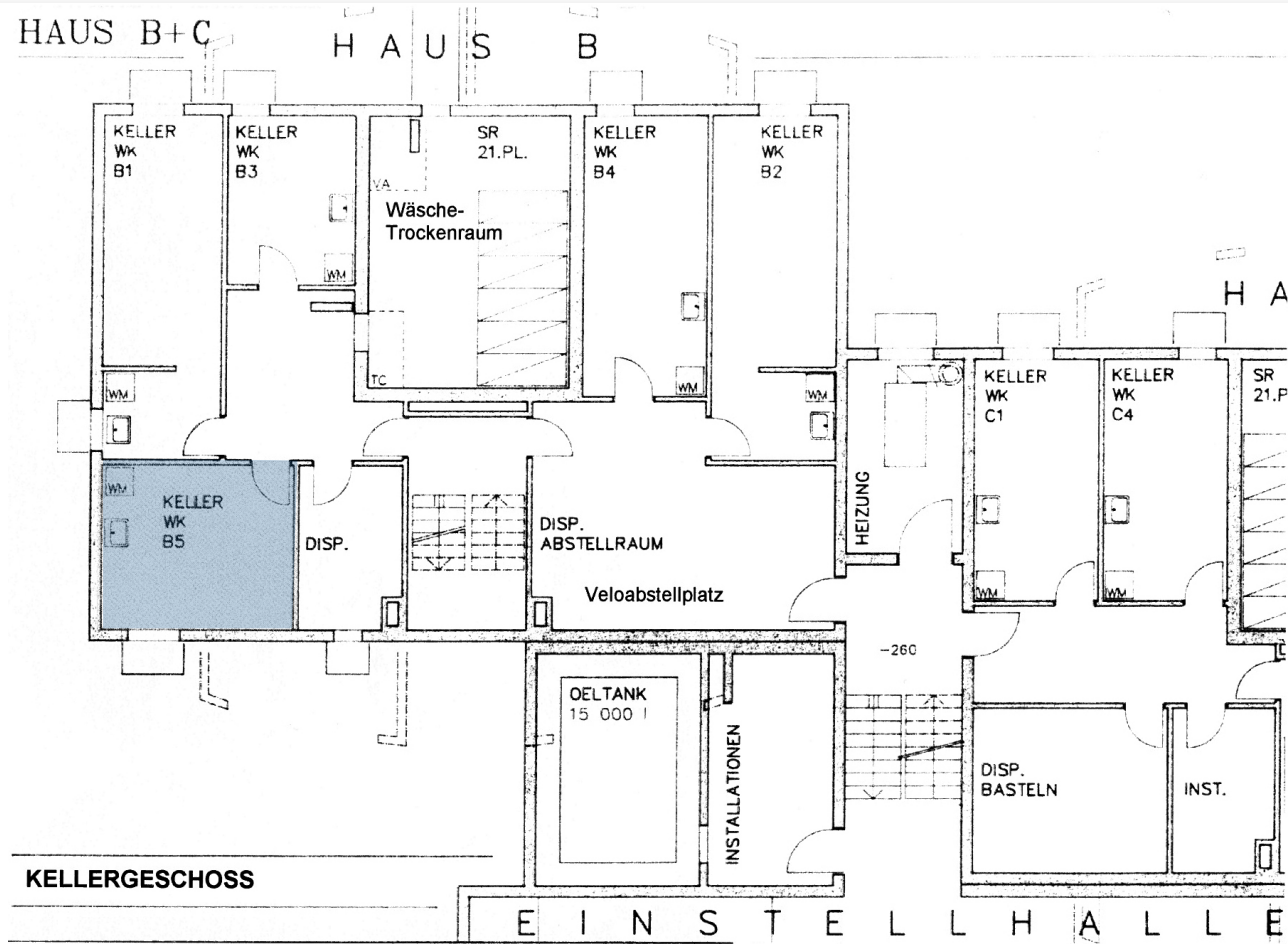
Dachgeschoss

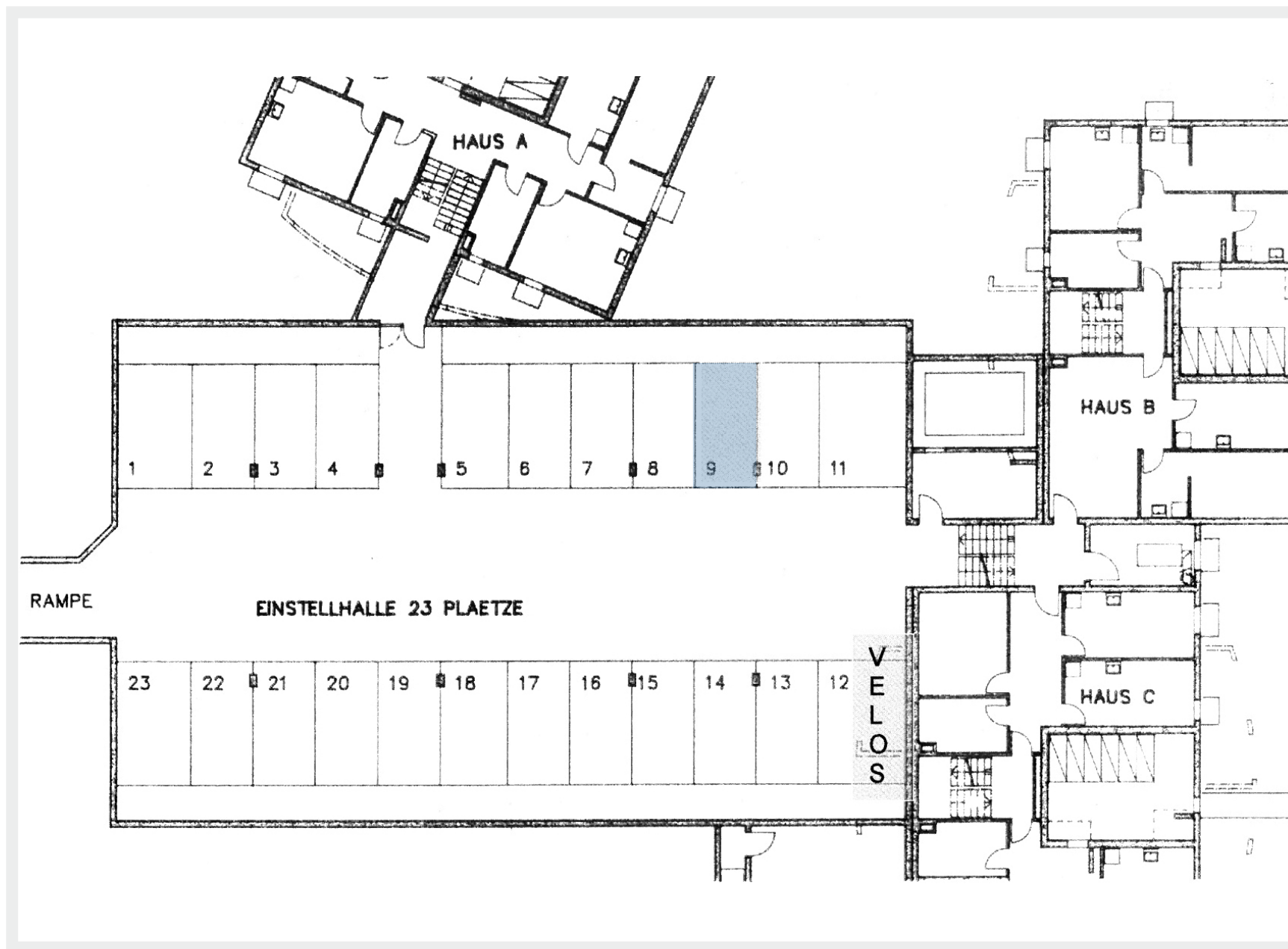




4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Keller / Einstellhalle





5. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	1991
Wohnung Grundbuchblatt-Nr.	6525-11
Einstellhallenplatz Grundbuchblatt-Nr.	6526-09
Wertquote	74/1000
NWF	124.8 m ²
NF (ohne Keller)	163.7 m ²
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 372'160.-
Amtlicher Wert Einstellhallenplatz	CHF 11'030.-
Nebenkosten inkl. Erneuerungsfond	CHF 6'280.75 / CHF 227.25
Erneuerungsfnd Total	CHF 47'202.46
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

Weitere Angaben

Heizung:	Luftwärme
Warmwasser:	Boiler 300 Liter
Wärmeverteiler:	Bodenheizung



6. ZUSTAND

Allgemein

Dach	5
Fassade	5
Fenster	5
Wohnung	5
Umgebung	5

Nach Räumen

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Zimmer 1 OG	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	5
	Decke	Spritzputz	5
Zimmer 2 OG	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	5
	Decke	Spritzputz	5
Zimmer 3 OG	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	5
	Decke	Spritzputz	5

Legende

6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig



Zimmer**Position****Beschaffenheit****Zustand**

Bad mit Badewanne
OG

Boden	Platten	5
Wände	Platten	5
Decke	Spritzputz	5

Wohnbereich
DG

Boden	Parkett	5
Wände	Abrieb	5
Decke	Täfer	5

Essbereich
DG

Boden	Parkett	5
Wände	Abrieb	5
Decke	Täfer	5

Küche
DG

Boden	Platten	5
Wände	Platten/Abrieb	5
Decke	Spritzputz	5

Bad mit Dusche
OG

Boden	Platten	5
Wände	Platten	5
Decke	Spritzputz	5

Galerie

Boden	Teppich	5
Wände	Abrieb	5
Decke	Täfer	5

Legende

6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

7. VERKAUFSPREIS

4½ Zimmer Maisonette-Wohnung
Einstellhallenplatz

CHF 868'000.-
CHF 30'000.-

Total

CHF 898'000.-

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. Bei der Befreiung der Handänderungssteuer ausgeschlossen werden ebenfalls Garage, Parkplatz sowie Nebenräume in Sondernutzung.

Hauptwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF 540.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF 7'184.-
Barauslagen	<u>CHF 7'724.-</u>

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF 16'164.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF 7'184.-
Barauslagen	<u>CHF 23'348.-</u>



9. GRUNDBUCHBLATT

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Spiez / 6526-9

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	768 Spiez
Grundstück-Nr	6526-9
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH520354463592
Stammgrundstück	SDR Spiez 768/6526
Wertquote	2/46
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 11'030	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Bucher-Büttler Berta, 29.01.1954	10.04.2001 010-2001/971/0 Kauf
--	--------------------------------

Anmerkungen

17.01.1991 018-1991/87/0	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.010-2001/004533
--------------------------	--

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

17.01.1991 018-1991/87/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Miteigentum) ID.010-2001/004532
--------------------------	---

Pfandrechte

21.05.1991 018-1991/845/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 315'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.010-2001/005093, Gesamtpfandrecht, mit Spiez/6525-11 Spiez/6601-2 Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 018-1991/87/0 (17.01.1991)
Bemerkung:	
21.05.1991 018-1991/845/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 155'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.010-2001/005097, Gesamtpfandrecht, mit Spiez/6525-11 Spiez/6601-2 Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 018-1991/87/0 (17.01.1991)
Bemerkung:	

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 24.09.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 23.09.2025	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	SDR Spiez 768/6526
--	--------------------

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Spiez / 6525-11

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	768 Spiez
Grundstück-Nr	6525-11
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH621702463551
Stammgrundstück	SDR Spiez 768/6525
Wertquote	74/1'000
Sonderrecht	4 1/2-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss und Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 372'160	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Bucher-Büttler Berta, 29.01.1954	10.04.2001 010-2001/971/0 Kauf
--	--------------------------------

Anmerkungen

17.01.1991 018-1991/87/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.010-2001/004530
--------------------------	---

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

17.01.1991 018-1991/87/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 315'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.010-2001/005093, Gesamtpfandrecht, mit Spiez/6526-9 Spiez/6601-2 Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 018-1991/87/0 (17.01.1991)
Bemerkung:	
17.01.1991 018-1991/87/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 155'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.010-2001/005097, Gesamtpfandrecht, mit Spiez/6526-9 Spiez/6601-2 Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 018-1991/87/0 (17.01.1991)
Bemerkung:	

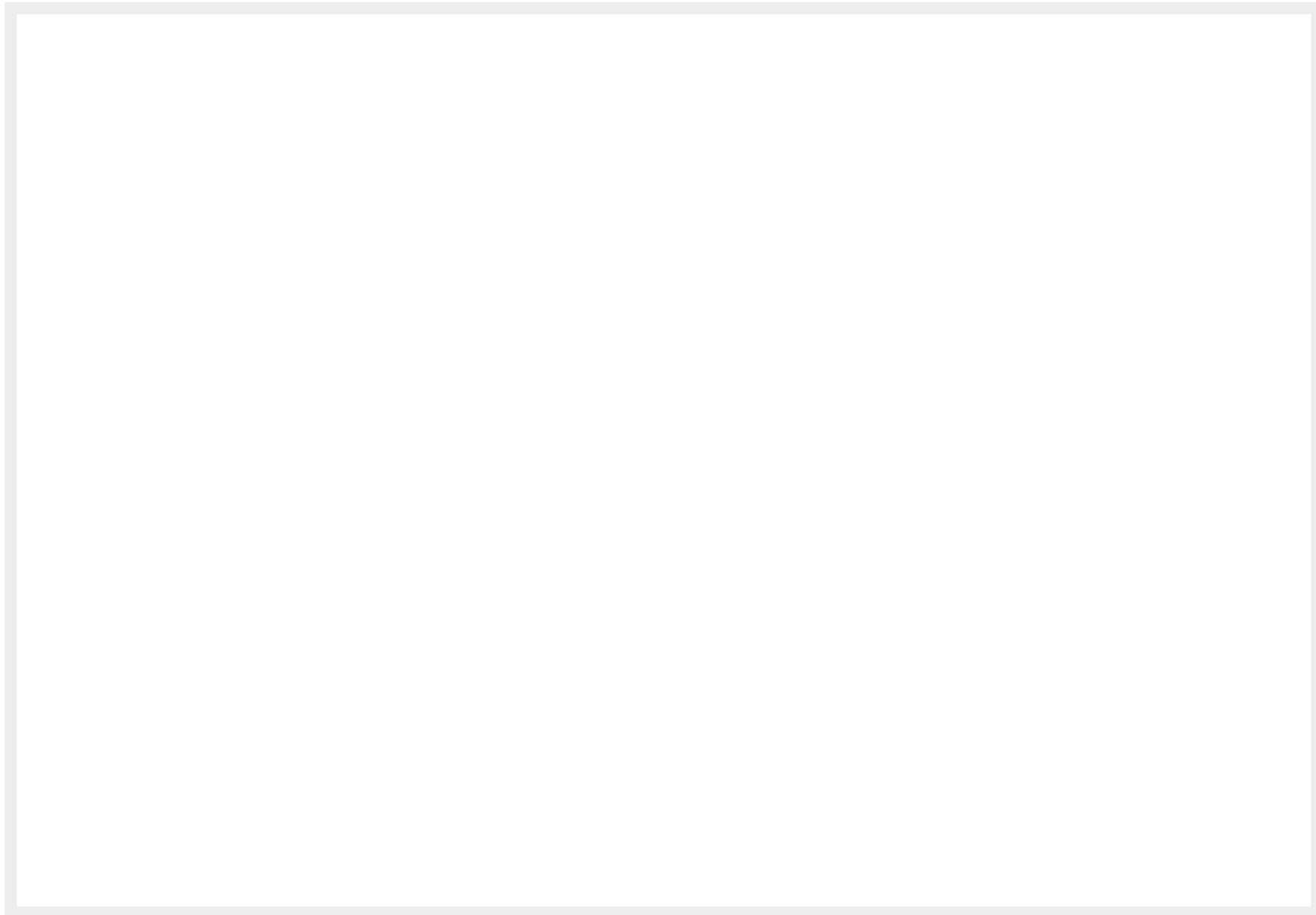
Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 24.09.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 23.09.2025	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	SDR Spiez 768/6525
--	--------------------

10. NOTIZEN





FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT