

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

**DIREKT AM SEE UND
RUHIG GELEGEN**

**3½ Zimmer Wohnung
Fischerweg 1, 3700 Spiez**

Gemeinschaftspool
Grillplatz direkt am See
sanierte Fassade - GEAK Kategorie A

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

3½ Zimmer Wohnung Ref. 25021

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Impressionen	4
4. Plan und Visualisierung	10
5. Kennzahlen	12
6. Zustand	13
7. Verkaufspreis	15
8. Barauslagen	15
9. Grundbuchblatt	16
10. GEAK	17



Copyright©

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

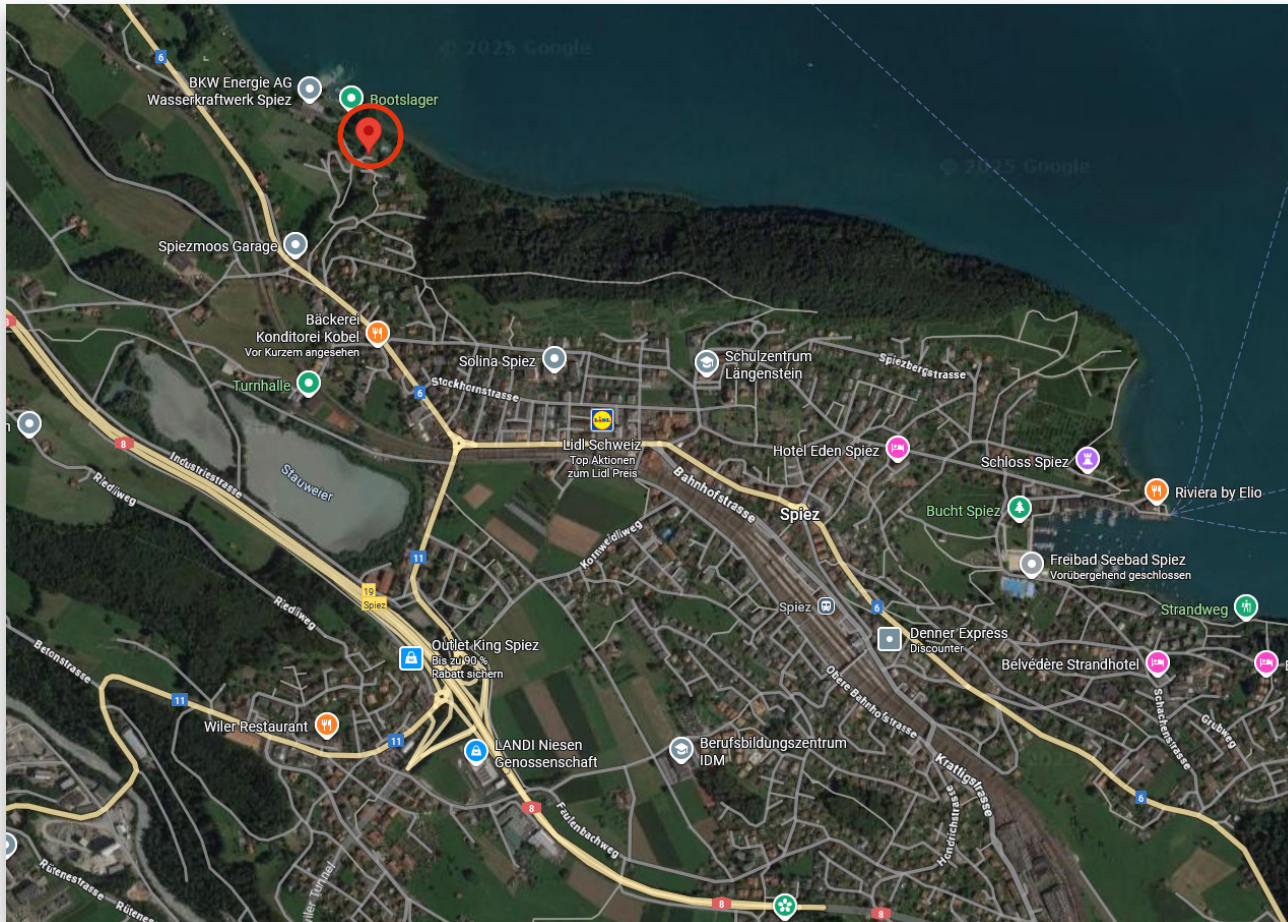
Anmerkung/Verbindlichkeit

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.



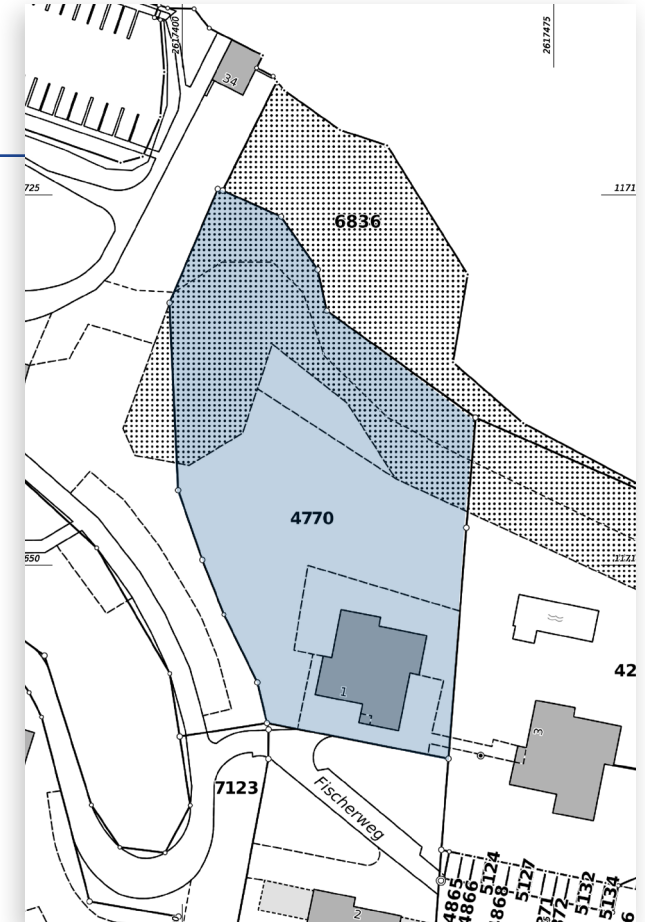
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr. 4770





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 erreichbar.

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



Pool zum Wohnhaus



Wohnhaus mit Wohnung und Umgebung



Tischtennis & Rasenplatz



Zugang zum See & Grillstelle



Bootsplatz



Aussicht aus Wohn- & Essbereich





Wohnbereich



Wohn- & Essbereich

Innenbereich





Zimmer 1



Zimmer 2



Küche



Badezimmer mit Dusche

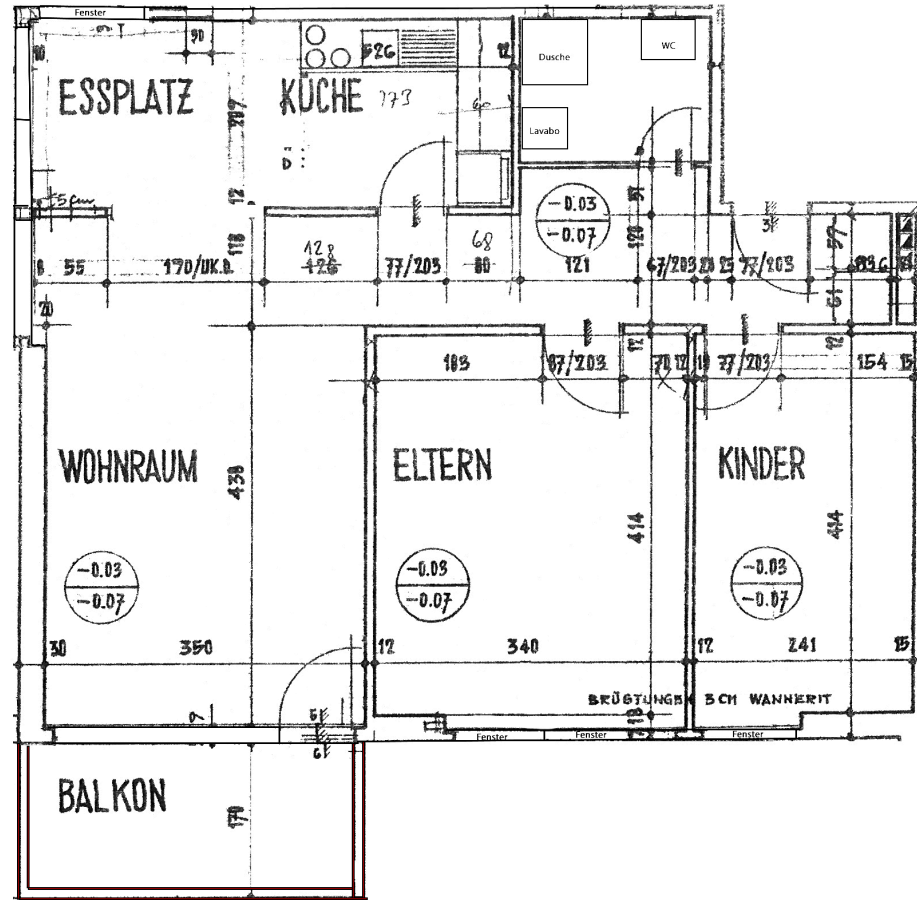


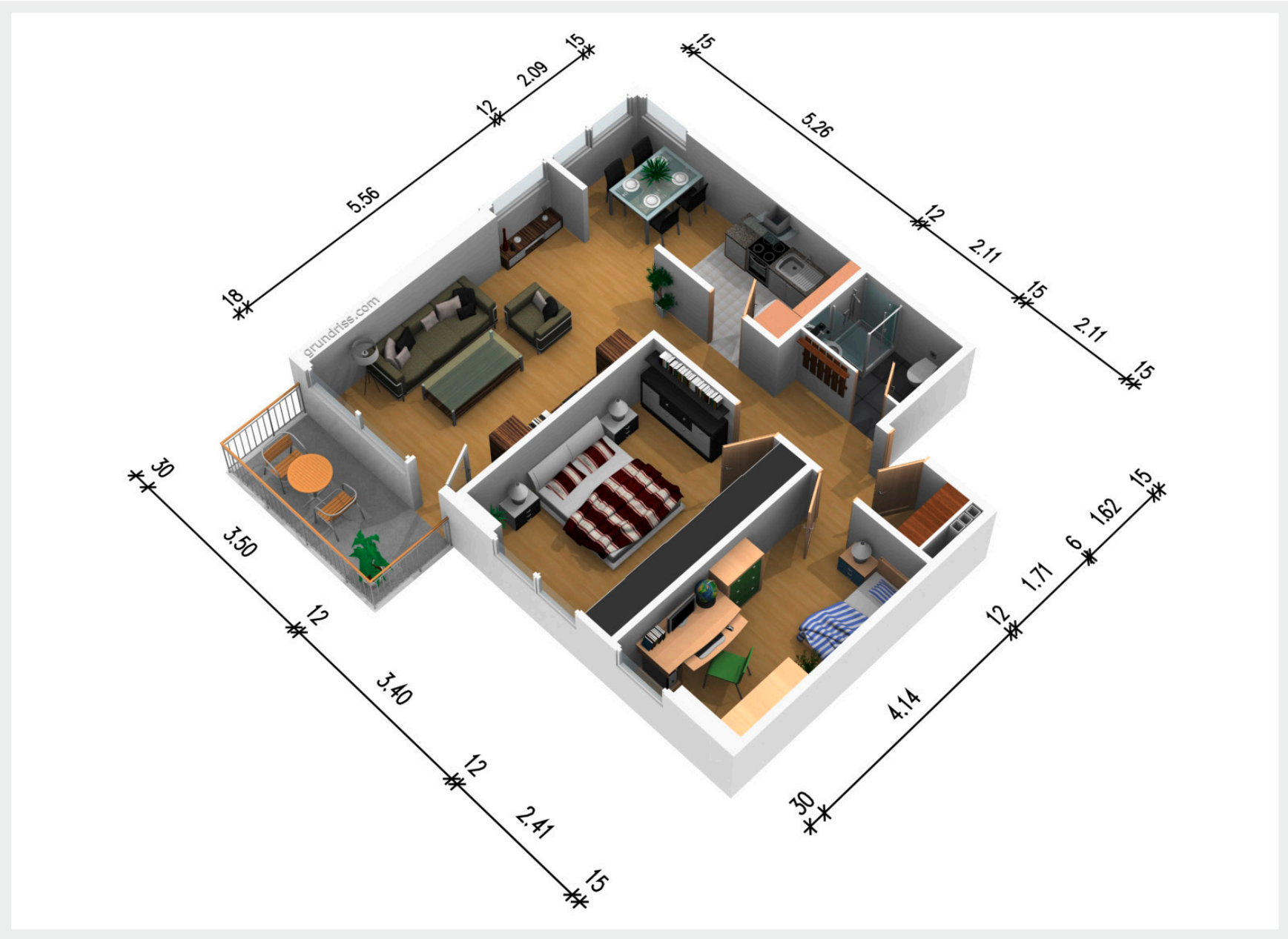
Badezimmer mit Dusche



4. PLAN UND VISUALISIERUNG

Wohnung





5. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr

1965

Gebäudesanierung

2025 (Fassade, Fenster, Dach und Garage ein dreiphasiger Starkstromanschluss (400 Volt) für eine Ladestation installiert, inkl. separatem Stromkreis & eigenem Zähler) - Weitere Informationen erhalten Sie bei der Besichtigung.

GEAK - Gesamtenergie

Kategorie A

Wohnung Grundbuchblatt-Nr.

4770-10

Garage Grundbuchblatt-Nr.

4770-15

Wertquote Wohnung

69/1000

Wertquote Garage

10/1000

NWF

68.0 m²

NF

98.0 m²

Amtlicher Wert Wohnung / Garage

CHF 186'830.- / CHF 14'920.-

Erneuerungsfond Total

ca. CHF 100'000.-

Erneuerungsfond Wohnung/Garage Anteil

ca. CHF 7'900.-

Nebenkosten (vor Sanierung) Haus & Wohnung

CHF 5'379.90

Nebenkosten Garage

CHF 655.95

Nutzen & Schaden

Nach Absprache

Weitere Angaben

Heizung:

Wärmepumpe

Warmwasser:

Zentral

Wärmeverteiler:

Radiatoren



6. ZUSTAND

Allgemein

Dach	6
Fassade	6
Fenster	5
Wohnung	5
Umgebung	5

Nach Räumen

Zimmer

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Wohnbereich	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Essbereich	Boden	Parkett	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Küche	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Spritzputz	6

Legende



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



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

Zimmer 1

Boden

Parkett

5

Wände

Abrieb

6

Decke

Spritzputz

6

Zimmer 2

Boden

Parkett

5

Wände

Abrieb

6

Decke

Spritzputz

6

Bad mit Dusche

Boden

Platten

5

Wände

Platten

5

Decke

Spritzputz

6

Legende

6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

7. VERKAUFSPREIS

3½ Zimmer Wohnung	CHF	515'000.-
Garage	CHF	30'000.-
Malerarbeiten & Möbel inkl. Kombiwaschgerät	CHF	20'000.-
Total	CHF	565'000.-

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	4'360.-
Barauslagen	CHF	<u>5'020.-</u>

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	9'810.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	4'360.-
Barauslagen	CHF	<u>14'560.-</u>



9. GRUNDBUCHBLATT

Stockwerkeigentum Spiez 768/4770-10

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	4770-10
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH584946350452

Sonderrecht

	Datum	Beleg
3 1/2-Zimmerwohnung im 2. Stock Südwest mit Nebenräumen		

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Spiez 768/4770	69/1'000	31.12.1970	018-IV/1354

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum
Alleineigentum		

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
31.12.1970	018-IV/1354	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2001/000008

Hängige Geschäfte

Stockwerkeigentum Spiez 768/4770-15

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	4770-15
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH594604493566

Sonderrecht

	Datum	Beleg
Garage 15 im Kellergeschoss		

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Spiez 768/4770	10/1'000	31.12.1970	018-IV/1354

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum
Alleineigentum		

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
31.12.1970	018-IV/1354	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2001/000008

Hängige Geschäfte

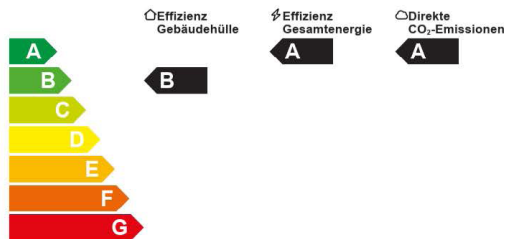
Grundbuchgeschäfte	Nein
--------------------	------

10. GEAK



GEAK

BE-00031287.02



Effizienz Gebäudehülle 27 kWh/(m²a)

B Die Gebäudehülle weist eine gute Wärmedämmung auf, mit gleicher oder höherer Effizienz als die derzeitigen Anforderungen für Neubauten.

Effizienz Gesamtenergie 48 kWh/(m²a)

A Die Gesamtenergieeffizienz ist hervorragend und entspricht dem Passivhausstandard. Der gewichtete Energiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung und elektrische Geräte ist insgesamt sehr gering.

Direkte CO₂-Emissionen 0 kg/(m²a)

A Das Gebäude emittiert keine direkten CO₂-Emissionen.

Treibhausgasemissionen 3 kg/(m²a)

In der Elektrizitäts- und Fernwärmeerzeugung entstehen vorgelagert ebenfalls Treibhausgasemissionen. Sie haben keinen Einfluss auf die Klassierung der direkt vom Gebäude verursachten CO₂-Emissionen, werden aber hiermit zur Orientierung ebenfalls ausgewiesen.

Adresse
Fischerweg 1
3700 Spiez
Gemeinde: Spiez

Baujahr
1965

Sanierungsjahr
2025

Gebäudenutzung
Mehrfamilienhaus (Kat. I)

EGID_EDID Nummer
1393988_0

Begehungsdatum
28.05.2025

Experte
Marco Girardi
HSR Ingenieure AG
Bahnhofstrasse 41
3700 Spiez

Datum, Unterschrift

15.08.2025

Was ist der GEAK?

Mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) kann die Qualität von Wohnbauten, Dienstleistungsgebäuden, einfachen Schulbauten, Restaurants und Verkaufslokalitäten ermittelt werden. Er gibt ausserdem Hinweise zu möglichen energietechnischen Verbesserungsmaßnahmen. Die Resultate basieren auf einem einfachen Abschätzverfahren. Von den Aussagen des GEAK können keine Haftungsansprüche abgeleitet werden. Der GEAK basiert auf der Methode des kombinierten Gebäudeenergieausweises gemäss SIA Merkblatt 2031. Die Energie ist mit den nationalen Gewichtungsfaktoren gewichtet.

Was sagt der GEAK aus und wozu dient er?

Der GEAK zeigt auf, wieviel Energie ein Gebäude im Normbetrieb benötigt. Dieser Energiebedarf wird in Klassen von A bis G in einer Energiekette angezeigt. Der GEAK beschreibt das Gebäude und nicht das Nutzerverhalten, es kann daher zu einer Differenz kommen zwischen dem berechneten Bedarf und dem effektiven Verbrauch basierend auf dem Verhalten der Benutzer. Der GEAK schafft eine transparente Grundlage für den Verkauf von Immobilien und Mietentscheide, jeder und jede kann sich ein Bild über den Komfort und die zu erwartenden Energiekosten machen. Darüber hinaus dient der GEAK als Grundlage für die Untersuchung möglicher energetischer Verbesserungen des Gebäudes.

Was bedeuten die Klassen der Energiekette?

Auf dem Deckblatt des GEAK-Dokumentes ist die Energiekette mit den Klassen A bis G abgebildet. In ihr wird die Energieeffizienz des Gebäudes in doppelter Weise beurteilt:

- Die Effizienz der Gebäudehülle bringt die Qualität des Wärmeschutzes zum Ausdruck, d. h. die Wärmedämmung von Wand, Dach und Boden, aber auch die energetische Qualität der Fenster. Die Effizienz der Gebäudehülle ist die massgebliche Grösse zur Beurteilung der Beheizung des Gebäudes.
- Die Gesamtenergieeffizienz umfasst neben dem Bedarf für die Heizung, die Warmwassererzeugung, die Elektrizität für fest installierte Geräte und die Leuchten auch die Eigenstromproduktion. Die verwendeten Energieträger werden mit unterschiedlichen nationalen Faktoren bewertet: 2 für die Elektrizität, 1 für Öl und Gas, 0,5 für Holz und 0 für Solarwärme, die also gar nicht angerechnet wird.
- Die Klassierung der direkten CO₂-Emissionen zeigt an, wie viel CO₂ vom Gebäude für Raumwärme und Warmwasser emittiert wird. Dies ist abhängig davon, wie viel erneuerbare Energien eingesetzt werden und wie hoch die Energieeffizienz ist. Null CO₂-Emissionen entsprechen der Klasse A, der Klassenwechsel geschieht in Schritten von 5 kg/(m²a). Vorgelagerte Emissionen, zum Beispiel für die Elektrizitäts- und Fernwärmeerzeugung, werden nicht berücksichtigt. Diese vorgelagerten Emissionen werden im GEAK zusammen mit den direkten CO₂-Emissionen als Treibhausgasemissionen ausgewiesen, haben aber keinen Einfluss auf die Klassierung.

Effizienz Gebäudehülle	Effizienz Gesamtenergie	Direkte CO₂-Emissionen
A Hervorragende Wärmedämmung (Dach, Fassade, Keller), Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasungen (z.B. Minergie-P).	Hocheffiziente Gebäudetechnik für Heizung und Warmwasser, effiziente Beleuchtung und Geräte, Einsatz erneuerbarer Energien und Eigenstromerzeugung (z.B. Minergie-A).	Das Gebäude emittiert keine direkten CO₂-Emissionen.
B Gebäude mit einer thermischen Gebäudehülle, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht.	Gebäudehülle und Gebäudetechnik im Neubaustandard, Einsatz erneuerbarer Energien (Beispiel Minergie Systemerneuerung).	Das Gebäude emittiert nur sehr geringe CO₂-Emissionen, beispielsweise für die Spitzenlastabdeckung.
C Altbauten mit umfassend erneuerter Gebäudehülle (Beispiel Minergie Systemerneuerung).	Umfassende Altbauanierung Wärmedämmung und Gebäudetechnik, meist kombiniert mit erneuerbaren Energien.	Das Gebäude emittiert geringe CO₂-Emissionen, möglicherweise durch Kombination einer sehr guten Gebäudehülle mit fossiler Heizung oder fossile Spitzenlastabdeckung.
D Nachträglich gut und umfassend gedämmter Altbau, jedoch mit verbleibenden Wärmebrücken.	Weitgehende Altbauanierung, jedoch mit deutlichen Lücken oder ohne den Einsatz von erneuerbaren Energien.	Das Gebäude emittiert erhebliche CO₂-Emissionen. Eine Reduktion kann mit dem Einsatz von erneuerbarer Energie und der Verbesserung der Gebäudehülle erzielt werden.
E Altbauten mit Verbesserung der Wärmedämmung, inkl. neuer Wärmeschutzverglasung.	Teilsanierte Altbauten, z.B. neue Warmwasserzeugung und evtl. neue Geräte und Beleuchtung.	Das Gebäude emittiert viele CO₂-Emissionen, beispielsweise wegen einer rein fossilen Heizung (Öl oder Gas) oder einer ungenügenden Gebäudehülle.
F Gebäude, die teilweise gedämmt sind.	Bauten mit einzelnen neuen Komponenten (Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Beleuchtung etc.)	Das Gebäude emittiert zu viele CO₂-Emissionen und weist erhebliches Potenzial auf für einen Umstieg auf erneuerbare Energien und eine Sanierung der Gebäudehülle.
G Altbauten ohne oder mit mangelhafter nachträglicher Dämmung und grossem Sanierungspotenzial.	Altbauten mit veralteter Gebäudetechnik und ohne Einsatz erneuerbarer Energien, die ein grosses Verbesserungspotenzial aufweisen.	Das Gebäude wird fossil beheizt und emittiert sehr viele CO₂-Emissionen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien und Verbesserungen der Gebäudehülle sind unbedingt empfohlen.

Minergie
Minergie und GEAK verwenden die gleichen Methoden für die Berechnung der Energiekennzahlen. Der GEAK erlaubt die Klassierung von bestehenden Gebäuden und Neubauten auf einer Skala von A bis G. Die drei Minergie-Standards definieren exakte Grenzwerte und beinhalten weitergehende Anforderungen, z.B. an die Luftenergie, die Eigenstromproduktion, das Monitoring, den Hitzeschutz oder die Treibhausgasemissionen in der Erstellung. Minergie-Neubauten landen jeweils mindestens in der Kategorie B/B, Minergie-P mindestens in der Kategorie A/B und Minergie-A in der Kategorie B/A. Die Umkehrung gilt aber nicht: Gebäude mit einer guten GEAK Klassierung sind nicht gleichwertig mit einem Minergie zertifizierten Gebäude.

www.minergie.ch/de

Weitere Informationen
Benutzen Sie die Website der Konferenz Kantonalen Energiedirektoren EnDK. Sie ist das Portal zu umfassender Information: Ratgeber, Broschüren, Adressen der kantonalen Energiefachstellen und Energieberatungsstellen, gesetzliche Grundlagen, Förderprogramme etc.

www.endk.ch/de





FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT