

## EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

### FAMILIENFREUNDLICH UND RUHIG

**4½ Zimmer Dachwohnung**  
**Dürrenbühlweg 10, 3700 Spiez**

Blick auf Niesen  
Zentrale, aber ruhige Wohnlage  
Grosse, helle Wohnungen mit Balkon

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

## 4½ Zimmer Dachwohnung Ref. 25024

1. Lage-, Orts- und Situationsplan .....	2
2. Informationen zur Ortschaft .....	3
3. Impressionen .....	4
4. Pläne und Visualisierungen .....	14
5. Kennzahlen .....	19
6. Zustand .....	20
7. Verkaufspreis .....	22
8. Barauslagen .....	22
9. Grundbuchblatt .....	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.





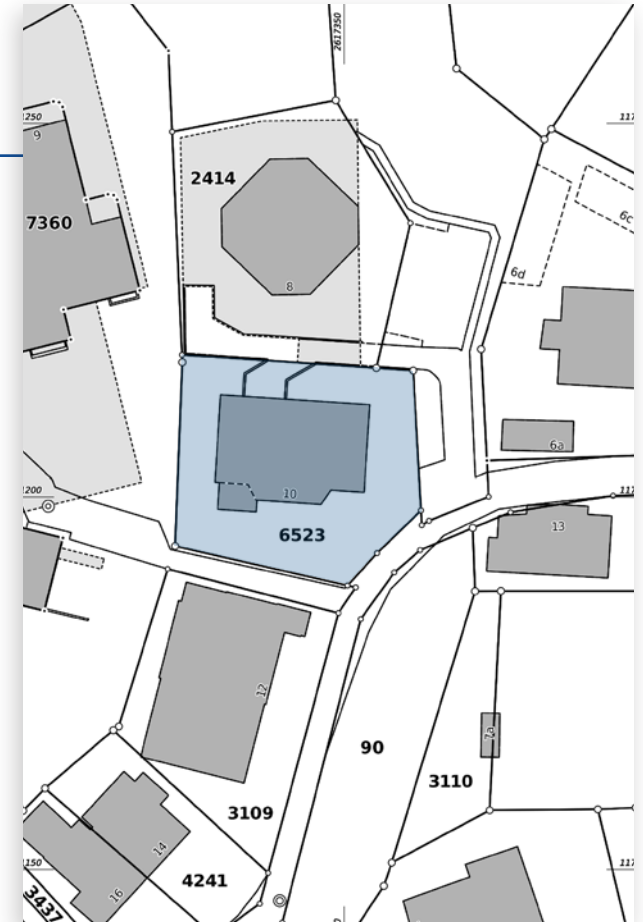
# 1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

## Lage- und Ortsplan



## Situationsplan

GBB-Nr, 6523







## 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>	13'444 (31.12.2024)
<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



Quartier



Hausfront mit Wohnung (links)





Eingangsbereich

## Innenbereich



Wohn-/Essbereich & Küche





Wohn-/Essbereich & Küche



Küche



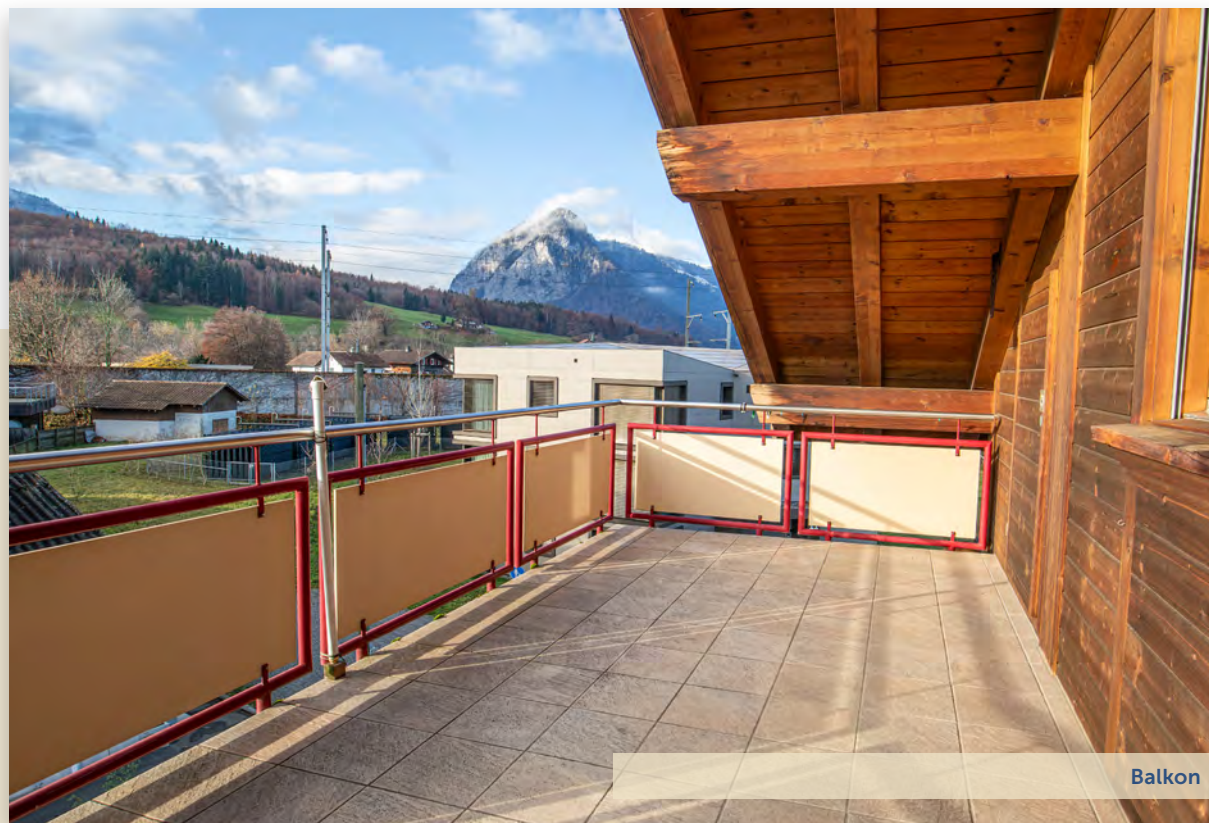




Küche



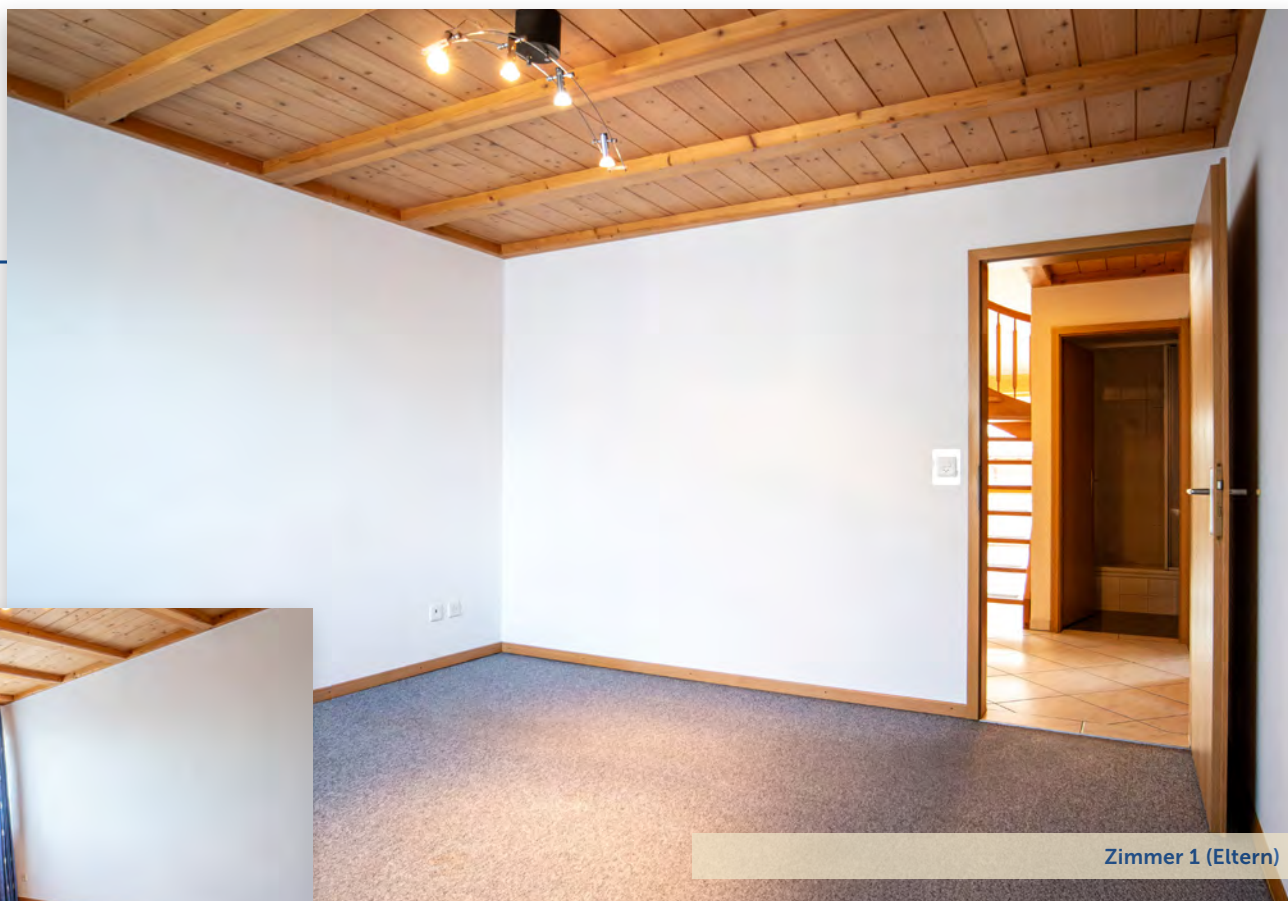
Wohn-/Essbereich



Balkon







Zimmer 1 (Eltern)



Zimmer 1 (Eltern)

Im Verkaufspreis ist neuer Parkett anstelle Teppich einberechnet.





Zimmer 2 (Kind)



Zimmer 2 (Kind)

Im Verkaufspreis ist neuer Parkett anstelle Teppich einberechnet.

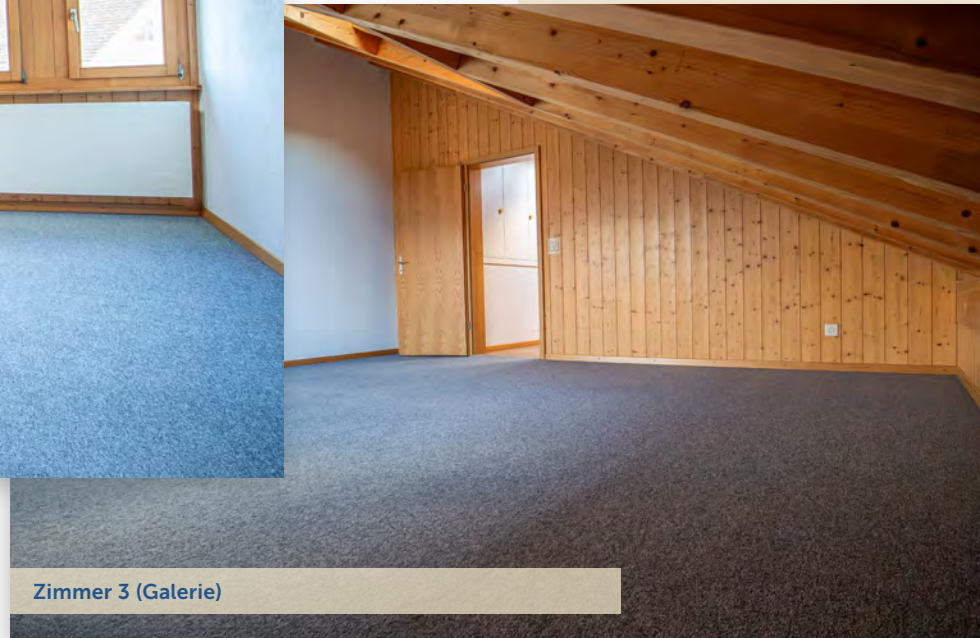




Zimmer 3 (Galerie)



Zimmer 3 (Galerie)



Im Verkaufspreis ist neuer Parkett anstelle Teppich einberechnet.

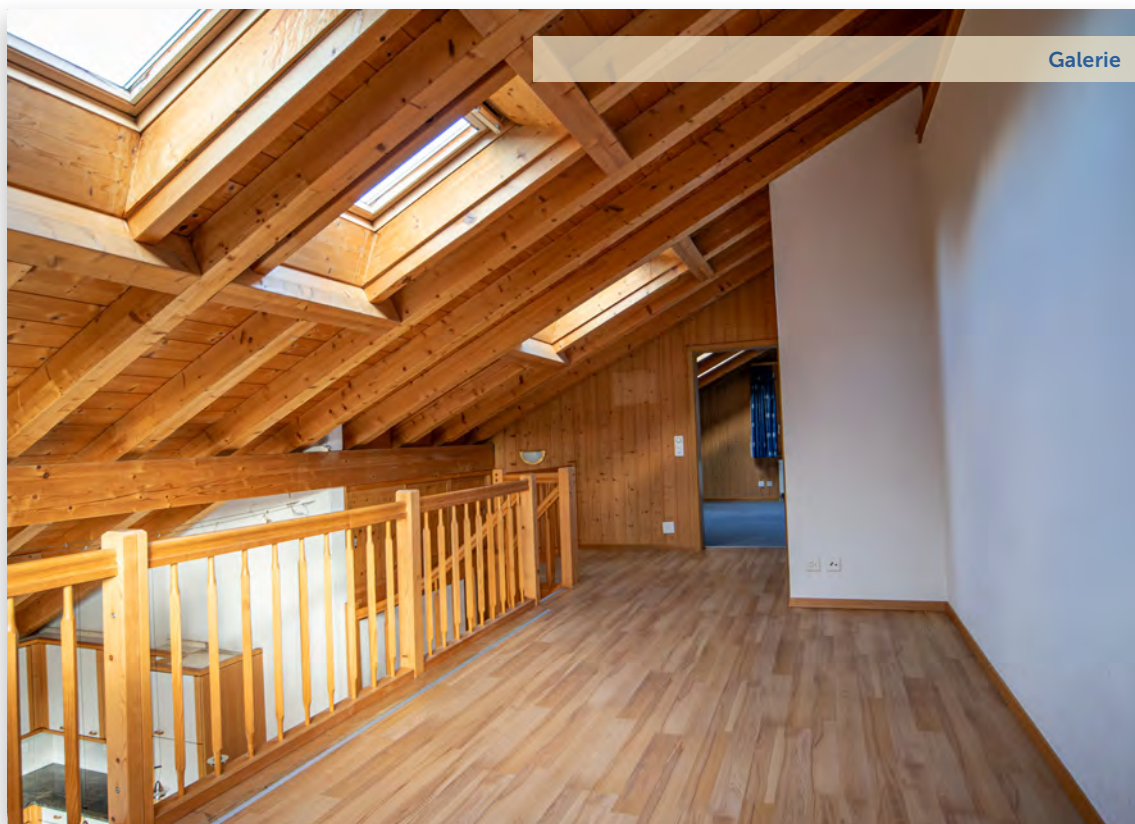




Bad mit Dusche



Badezimmer



Galerie

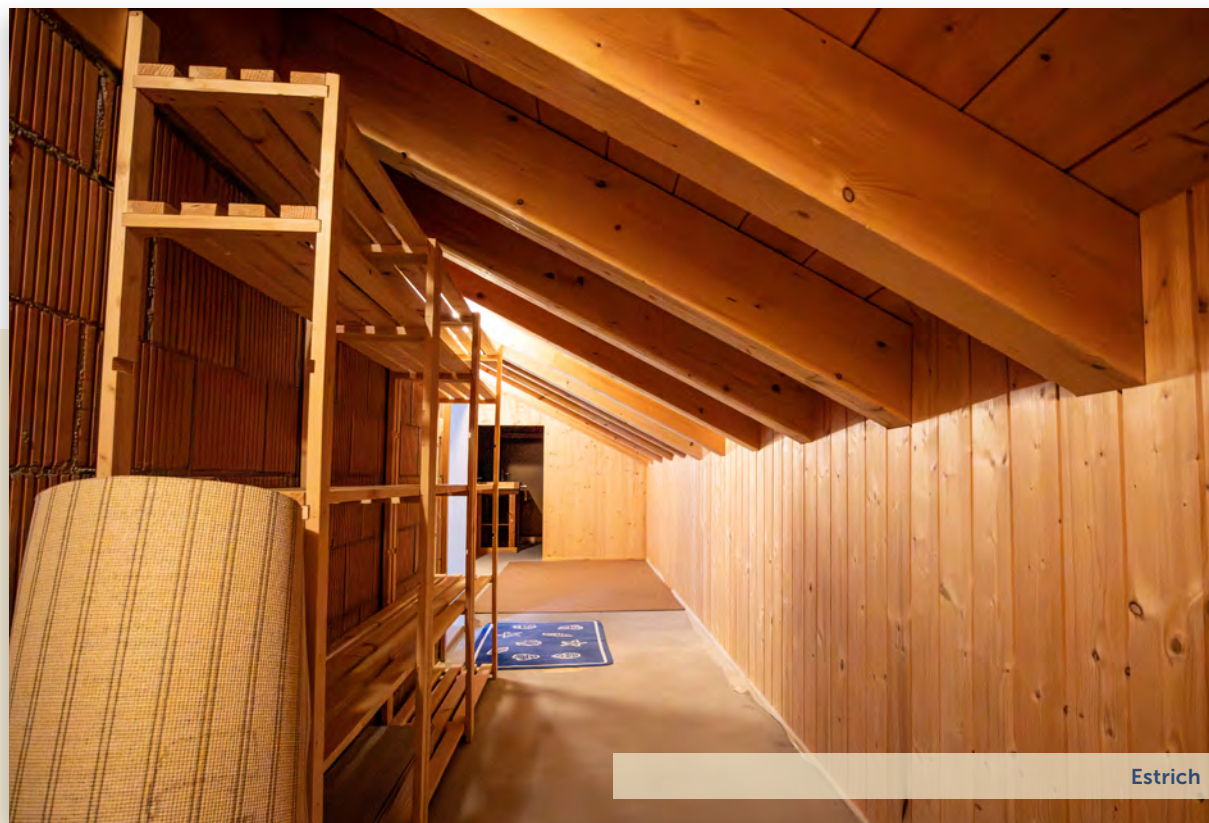


Galerie

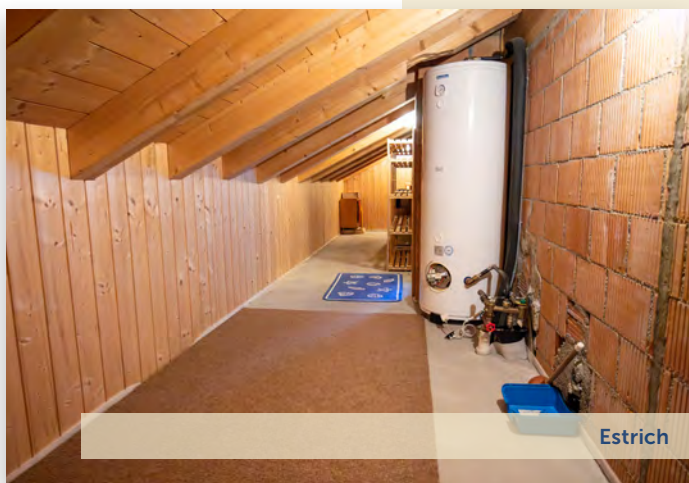




Estrich



Estrich

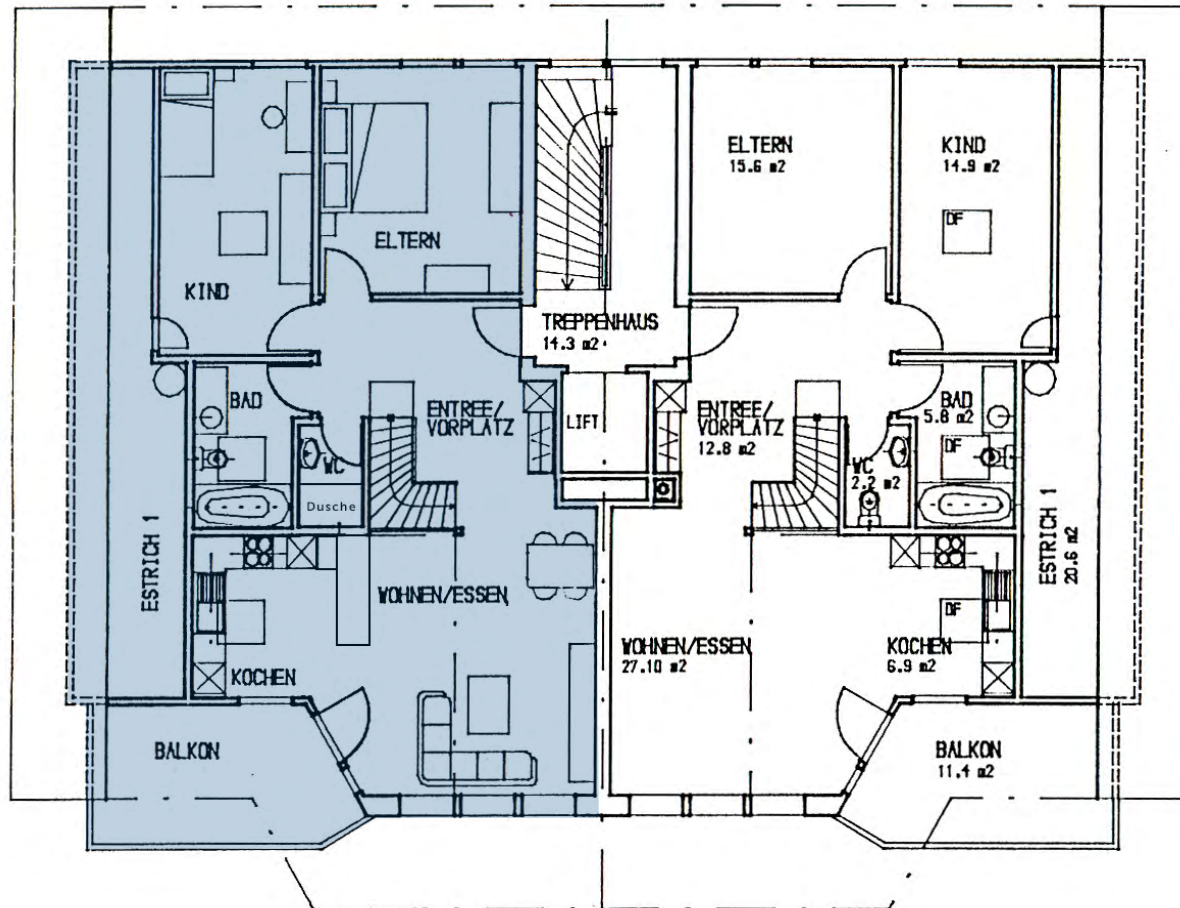


Estrich



## 4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

### Wohnung

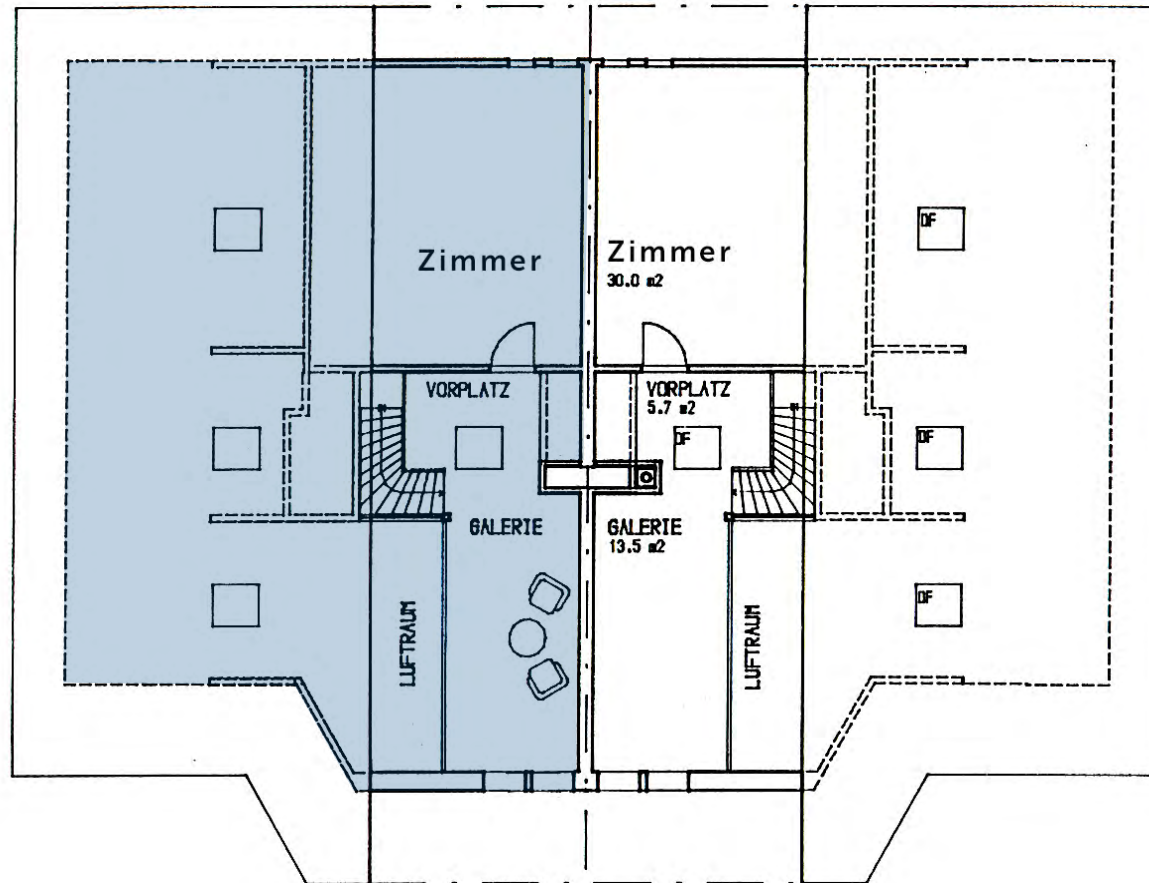






## 4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

### Galerie

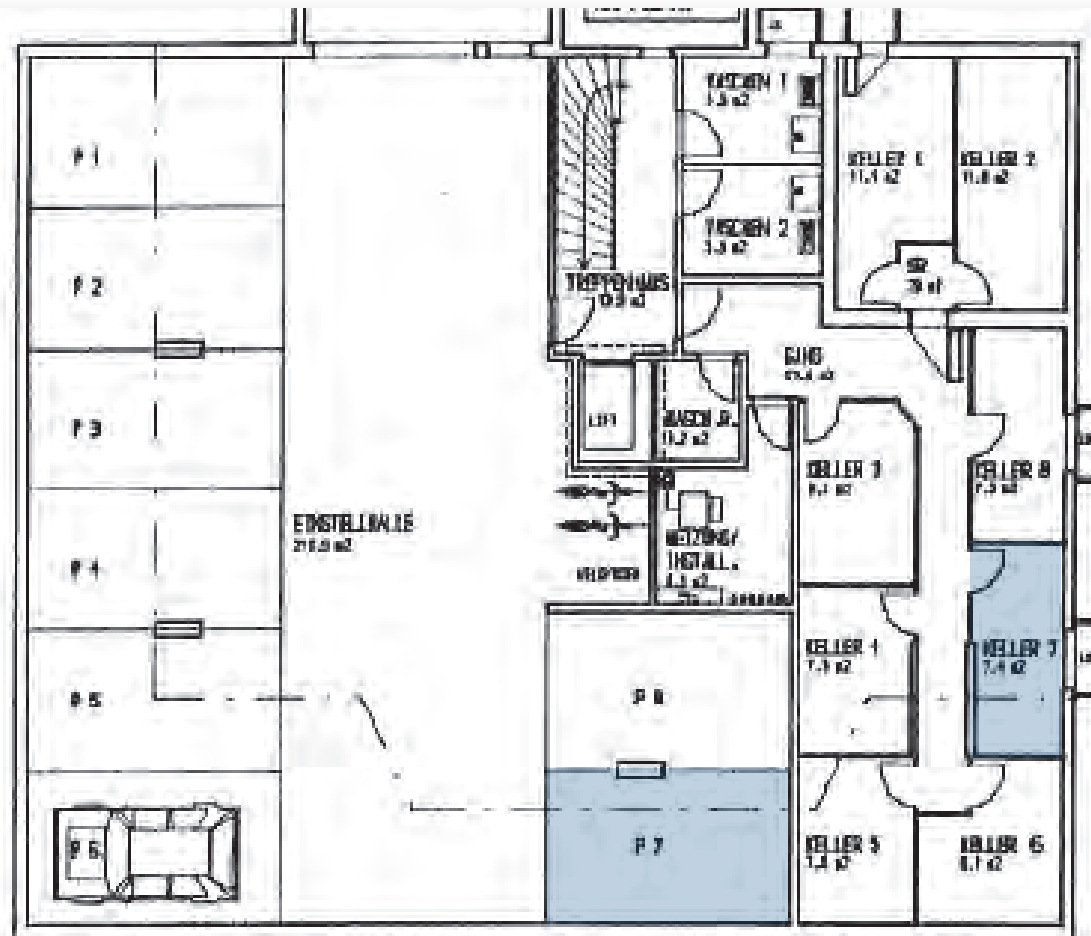






## 4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

### Einstellhalle (P7) & Keller (7)





## 5. KENNZAHLEN

### Allgemeines

Baujahr	1997
Grundbuchblatt-Nr. Wohnung	6523-7
Grundbuchblatt-Nr. Einstellhallenplatz	6523-9-7
Wertquote Wohnung	124/1000
Wertquote Einstellhallenplatz	7/1000
Grundstücksfläche	846.0 m <sup>2</sup>

BGF	~ 158.23 m <sup>2</sup>
NWF	134.50 m <sup>2</sup>
NF	173.90 m <sup>2</sup>

Amtlicher Wert Wohnung	CHF 409'280.-
Amtlicher Wert Einstellhallenplatz	CHF 13'350.-
Nebenkosten Wohnung	
inkl. EHP und Einlage Erneuerungsfonds	CHF 6'062.-
Erneuerungsfonds Total	CHF 82'433.-
Erneuerungsfonds Anteil	CHF 10'798.-

Nutzen & Schaden	Nach Absprache
------------------	----------------

### Weitere Angaben

Heizung:	Oel (Inbetriebnahme 1997)
Warmwasser:	Boiler 300 Liter
Wärmeverteiler:	Bodenheizung/Radiatoren



## 6. ZUSTAND

### Allgemein

Dach  
Fassade  
Fenster  
Wohnung  
Umgebung

5  
5  
5  
5  
5

### Nach Räumen

#### Zimmer

#### Position

#### Beschaffenheit

#### Zustand

Entree / Vorplatz  
12.8 m<sup>2</sup>

Boden  
Wände  
Decke

Platten  
Abrieb  
Holz

5  
6  
5

Wohn- / Essbereich  
27.10 m<sup>2</sup>

Boden  
Wände  
Decke

Platten  
Abrieb  
Holz

5  
6  
5

Küche  
6.9 m<sup>2</sup>

Boden  
Wände  
Decke

Platten  
Platten  
Holz

5  
5  
5

Elternzimmer  
15.6 m<sup>2</sup>

Boden  
Wände  
Decke

Parkett  
Abrieb  
Holz

6  
6  
5

### Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig



Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Kinderzimmer 14.9 m <sup>2</sup>	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Holz	5
Bad	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Holz	5
Dusche	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Holz	5
Galerie 19.2 m <sup>2</sup>	Boden	Laminat	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Holz	5
Zimmer Galerie 30.0 m <sup>2</sup>	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Holz	5
Estrich 20.6 m <sup>2</sup>	Boden	Unterlagsboden	5
	Wände	Holz/Backstein	5
	Decke	Holz	5
Keller	Boden	Beton	5
	Wände	Beton/Holz	5
	Decke	Beton	5

## Legende

6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig



## 7. VERKAUFSPREIS

4½ Zimmer Wohnung	CHF	770'000.-
Einstellhallenplatz	CHF	30'000.-
Renovationen	CHF	60'000.-

**Total** **CHF 860'000.-**

In den Renovationskosten ist folgendes eingerechnet:

- alle Wände weiss streichen sowie alle Teppiche durch Parkett ersetzen
- Dachfester ersetzen (Kunststoff mit Aussenstoren elektrisch)

Die Wohnung kann auch ohne die Renovationen gekauft werden. Der Verkaufspreis reduziert sich dabei um CHF 60'000.-.

## 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	6'400.-
Barauslagen	CHF	<u>6'940.-</u>

### Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	14'400.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	6'400.-
Barauslagen	CHF	<u>20'800.-</u>



## 9. GRUNDBUCHBLATT

### Stockwerkeigentum Spiez 768/6523-7

#### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	6523-7
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH794605823584

#### Sonderrecht

	Datum	Beleg
4 1/2-Zimmerwohnung mit Galerie im Dachgeschoss links / mit Nebenraum Galeriegeschoss		

#### Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Spiez 768/6523	124/1'000	20.09.1996 10.11.1997	018-1996/1854/0 010-1997/3121/0

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Bemerkungen Grundbuch

Keine

#### Eigentum

	Anteil	Datum
Gesamteigentum		
Einfache Gesellschaft		
Rindisbacher-Arnold Medea		25.04.2005
Rindisbacher Roland		25.04.2005

#### Dienstbarkeiten

Keine

#### Grundlasten

Keine

#### Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
20.09.1996	018-1996/1854/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2000/005213
04.11.2022	037-2022/5147/0		

### Miteigentumsanteil Spiez 768/6523-9-7

#### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	6523-9-7
Grundstücksart	Miteigentumsanteil
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH343546035789

#### Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
STW Spiez 768/6523-9	1/8	20.09.1996	018-1996/1854/0

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Bemerkungen Grundbuch

Keine

#### Eigentum

	Anteil	Datum
Gesamteigentum		
Einfache Gesellschaft		
Rindisbacher-Arnold Medea		25.04.2005
Rindisbacher Roland		25.04.2005

#### Dienstbarkeiten

Keine

#### Grundlasten

Keine

#### Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
20.09.1996	018-1996/1854/0	L	Nutzungs- und Verwaltungsordnung, ID 2000/005214
04.11.2022	037-2022/5147/0		

#### Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein







FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT