

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

**FAMILIENFREUNDLICH
UND RUHIG**

**3½ Zimmer Wohnung
Blümlisalpweg 11, 3700 Spiez**

Helle Wohnräume
Wintergarten mit Terrasse
9 Minuten vom Bahnhof & Migros entfernt

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. 25015

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Objektbeschreibung	4
4. Impressionen	5
5. Pläne und Visualisierungen	10
6. Kennzahlen	14
7. Zustand	15
8. Verkaufspreis	17
9. Barauslagen	17
10. Grundbuchblatt	18
11. Notizen	19



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.



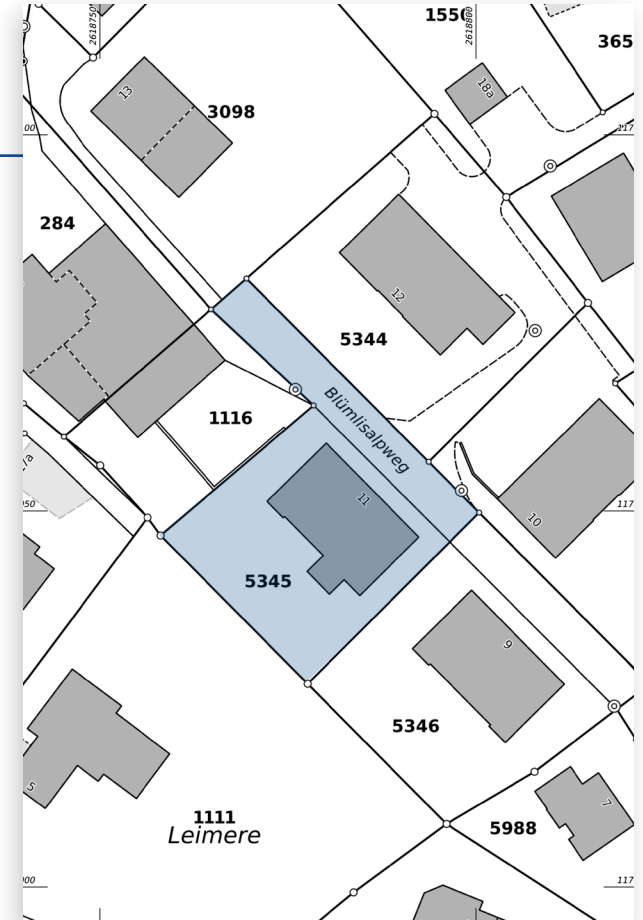
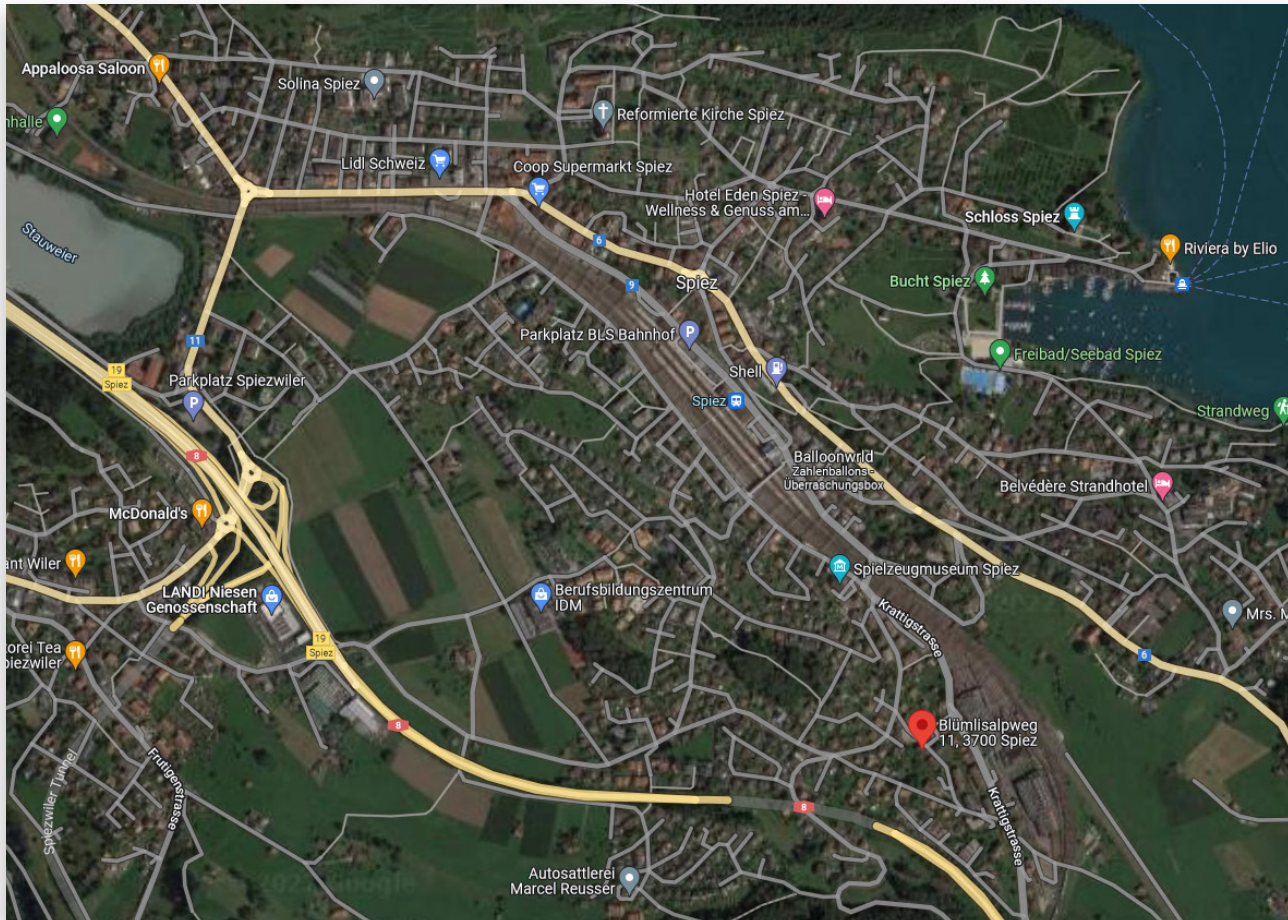
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan

Von der Wohnung aus erreichen Sie den Bahnhof sowie die Migros Spiez in wenigen Minuten.

Situationsplan

GBB-Nr, 5345





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:	13'445 (31.12.2025)
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. OBJEKTBESCHREIB

Ruhig gelegen, gut angebunden – Ihr Zuhause in Spiez

Diese 3½-Zimmer-Wohnung am Blümlisalpweg 11 in Spiez richtet sich an Menschen, die ein harmonisches Wohnumfeld mit praktischer Nähe zum Alltag verbinden möchten. Wer Wert auf ein ruhiges Zuhause legt und gleichzeitig kurze Wege schätzt, findet hier eine Wohnlösung, die beides vereint. Nicht als lautes Versprechen, sondern als spürbare Entlastung im täglichen Leben.

Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Zurückgezogenheit und dennoch gute Erreichbarkeit. In rund neun Minuten gelangen Sie zum Bahnhof sowie zu den wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten. Das schafft Flexibilität im Alltag und reduziert unnötige Wege. Gerade für Paare, kleine Familien oder Personen mit einem strukturierten Tagesablauf entsteht so ein klarer Mehrwert an Zeit und Organisation.

Im Innern entfaltet die Wohnung eine wohnliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Der Wohn- und Essbereich ist klar gegliedert und bietet eine solide Basis für unterschiedlichste Einrichtungskonzepte. Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten, der den Wohnraum erweitert und eine ganzjährige Nutzung ermöglicht. Ergänzt wird dieser durch die Terrasse, die zusätzlichen Raum im Freien schafft und den All-

tag um wertvolle Rückzugsmomente bereichert.

Die Zimmer sind gut proportioniert und vielseitig nutzbar. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer, die Wohnung passt sich Ihren Bedürfnissen an. Diese Flexibilität macht sie sowohl für unterschiedliche Lebensphasen als auch für verschiedene Wohnkonzepte interessant.

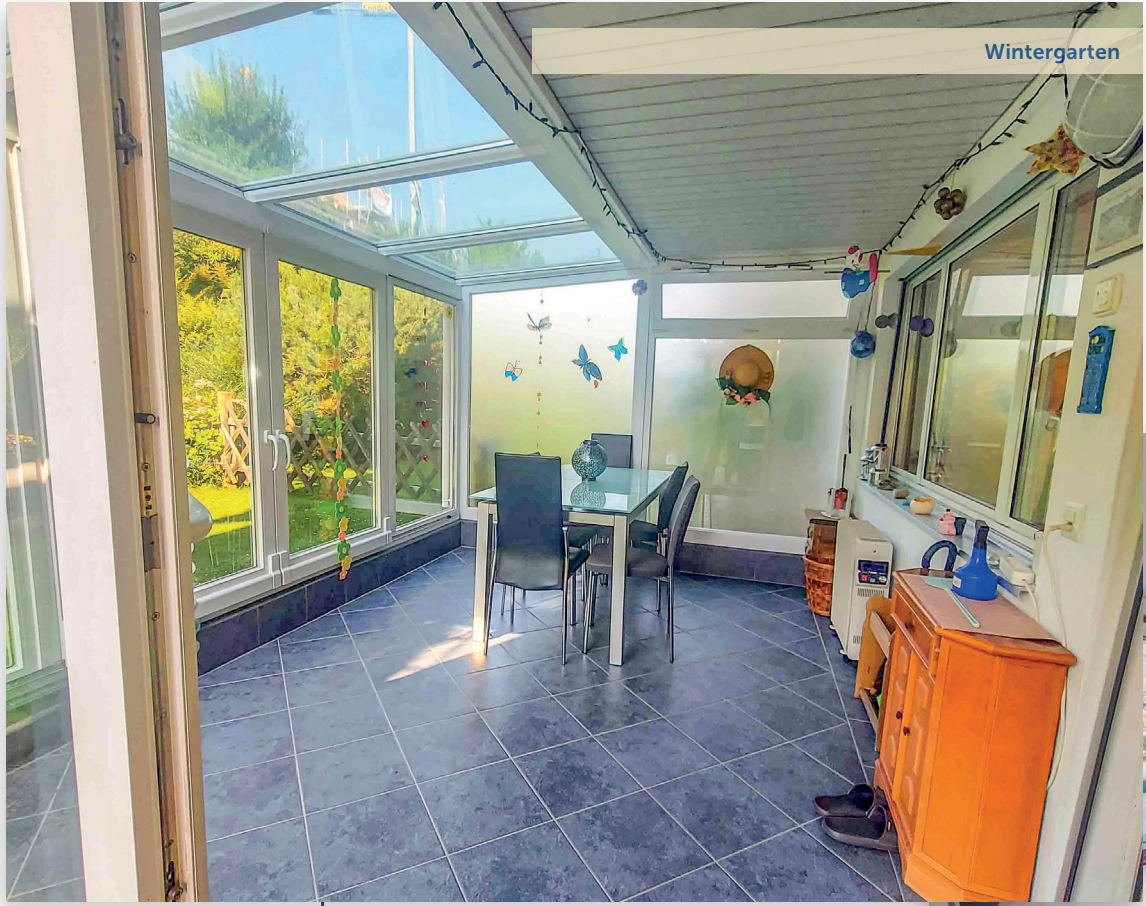
Auch in Bezug auf den Zustand zeigt sich die Wohnung in einem gepflegten Gesamtbild. Gleichzeitig bietet sie Potenzial für individuelle Anpassungen, die bereits im Kaufpreis mitgedacht sind. Das eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln, ohne bei null beginnen zu müssen.

Diese Wohnung ist nicht für Menschen, die maximale Urbanität suchen. Sie ist für jene gemacht, die ein ruhiges, funktionales und gut angebundenes Zuhause schätzen und ihren Alltag bewusst einfach und effizient gestalten möchten.

4. IMPRESSIONEN

Aussenbereich





Wintergarten



Wohnbereich

Innenbereich



Flur



Küche



Essbereich



Schlafzimmer



Kinderzimmer





Wintergarten

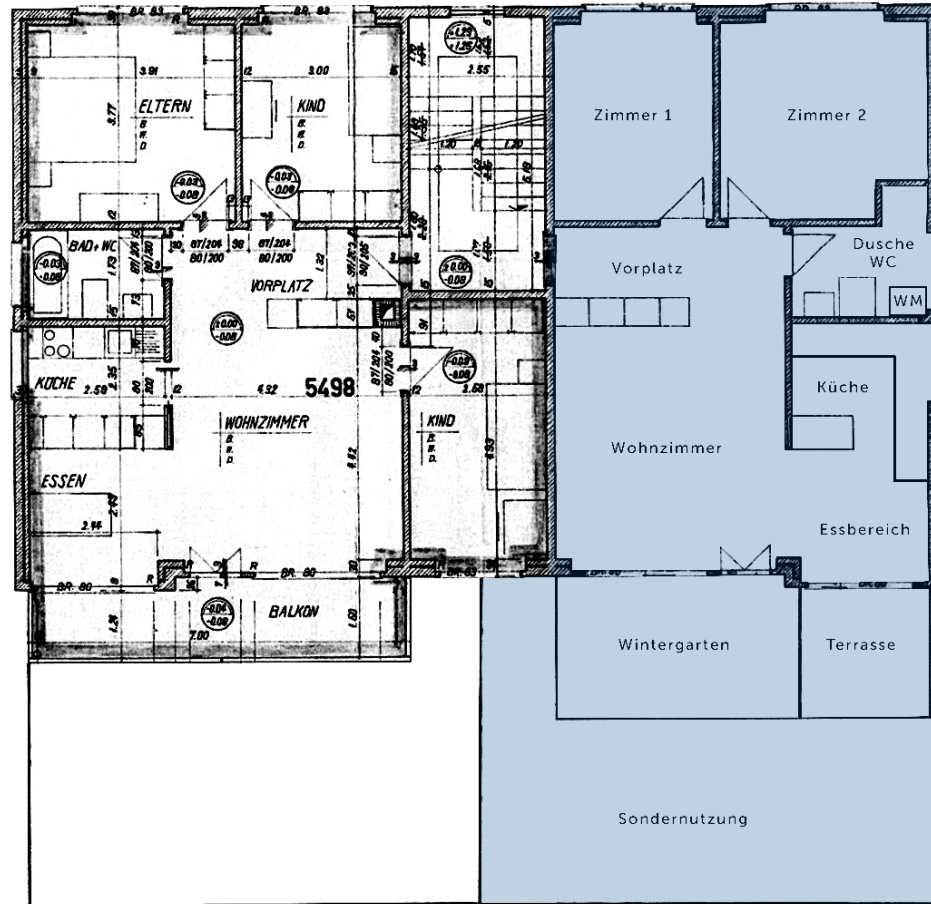


Wohnbereich



5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

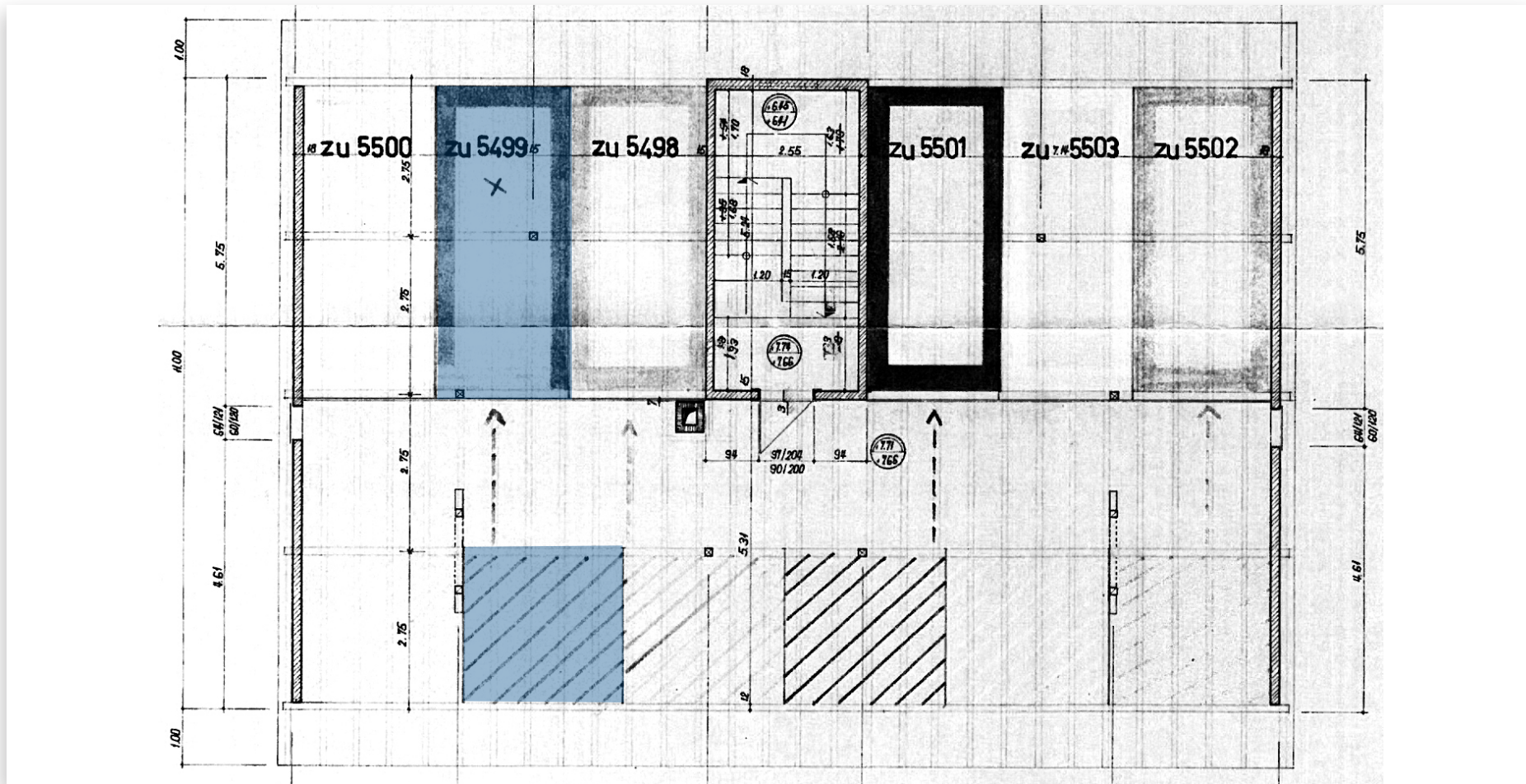
Wohnung

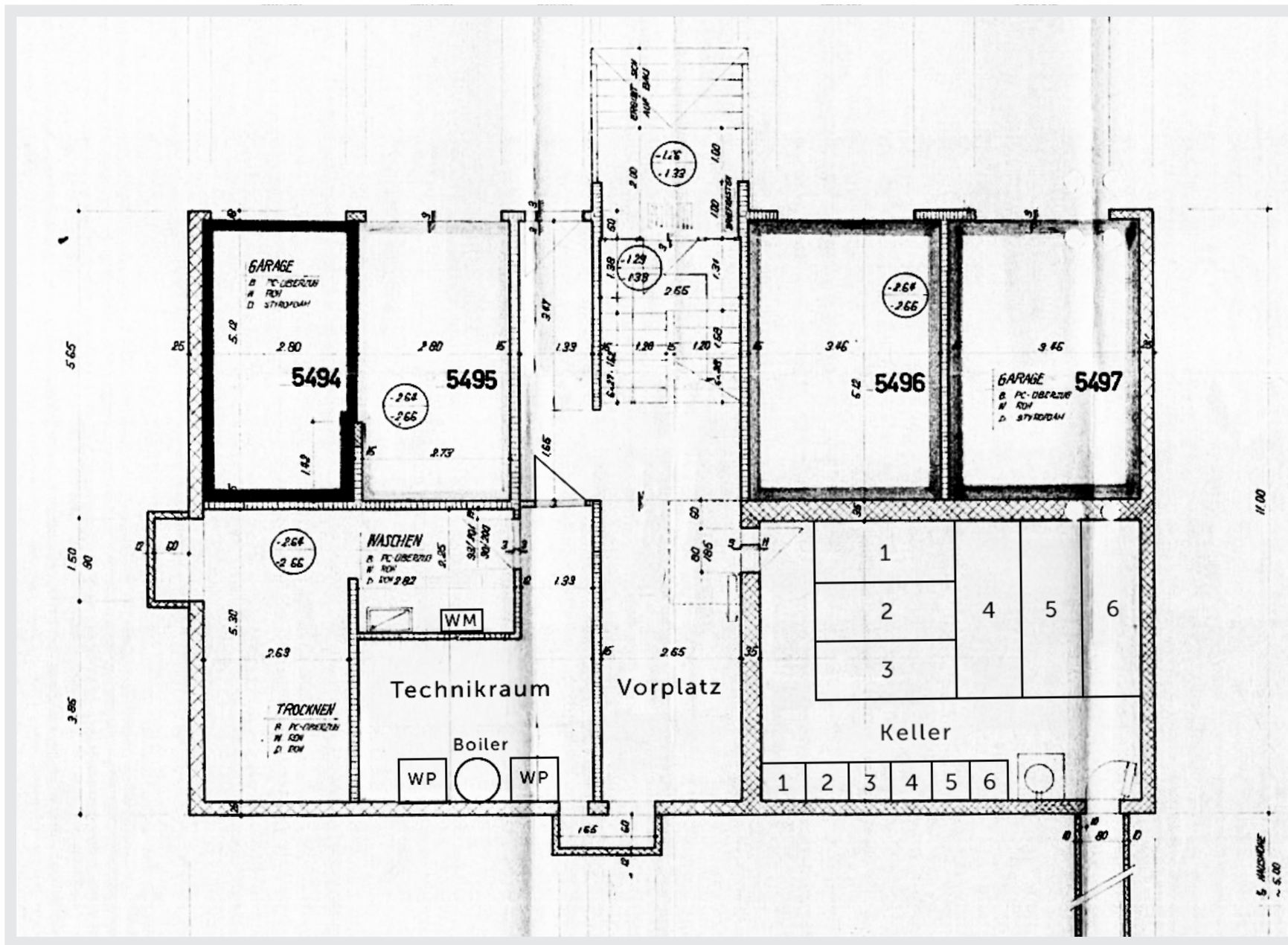




5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Estrich / Keller





6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	1976
Grundbuchblatt-Nr. Wohnung	5345-6
Wertquote Wohnung	141/1000
Grundstücksfläche	962 m ²
BGF	~80.0 m ²
NWF	68.0 m ²
NF	153.0 m ²
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 271'390.-
Eigenmietwert Kanton / Bund	CHF 10'660.- / CHF 12'490.-
Erneuerungsfond Gesamt	CHF 314'164.-
Erneuerungsfond Anteil	CHF 44'297.-
Nebenkosten Wohnung 2025	CHF 1'939.35
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

Weitere Angaben

Heizung:	Wärmepumpe (wird Dez. 2026 - Feb. 2027 eingebaut)
Warmwasser:	Zentral
Wärmeverteilung:	Radiatoren

7. ZUSTAND

Allgemein

Dach	5
Fassade	5
Fenster	5
Wohnung	5
Umgebung	5

Nach Räumen

Zimmer

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Vorplatz	Boden	Laminat	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Wohn- / Essbereich	Boden	Laminat	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	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Zimmer 2	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Bad	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Spritzputz	6
Wintergarten	Boden	Platten	5
Keller	Boden	Beton	5
	Wände	Beton	5
	Decke	Beton	5
Estrich	Boden	Beton	5
	Wände	Backstein	5
	Decke	Eternit/Holz	5

Legende



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

8. VERKAUFSPREIS

3½ Zimmer Eigentumswohnung
Garage

CHF 512'000.-
CHF 38'000.-

Total CHF 550'000.-

Im Verkaufspreis sind Renovationen wie Malerarbeiten, Bodenbeläge in den Zimmer, Heizung sowie Isolation Dachboden im Wert von 52'265.- enthalten. Alle Details werden in einem persönlichen Gespräch besprochen.

9. 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 684.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP CHF 4'400.-
Barauslagen CHF 5'084.-

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP CHF 9'900.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP CHF 4'400.-
Barauslagen CHF 14'300.-



10. GRUNDBUCHBLATT

Stockwerkeigentum Spiez 768/5345-6

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	5345-6
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH860646354073

Sonderrecht

	Datum	Beleg
3 1/2-Zimmerwohnung im Parterre links und Nebenräumen		

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Spiez 768/5345	141/1'000	28.05.1976	018-1976/743/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
05.02.2014	037-2014/479/0	R	Baurecht, ID 2014/000373 z.L. LIG Spiez 768/5345

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
28.05.1976	018-1976/743/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2001/009858

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

11. NOTIZEN





FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT