

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

RUHIG UND NATURNAHE  
WOHNEN

3½ Zimmer Wohnung  
Graben 581f, 3758 Latterbach i. S.

Bergsicht  
Neu renoviert  
Funktionaler Grundriss

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

## 3½ Zimmer Wohnung Ref. 26007

1. Lage-, Orts- und Situationsplan .....	2
2. Informationen zur Ortschaft .....	3
3. Objektbeschreibung .....	4
4. Impressionen .....	6
5. Pläne und Visualisierungen .....	12
6. Kennzahlen .....	16
7. Zustand .....	17
8. Verkaufspreis .....	19
9. Barauslagen .....	19
10. Grundbuchblatt .....	20
11. 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.



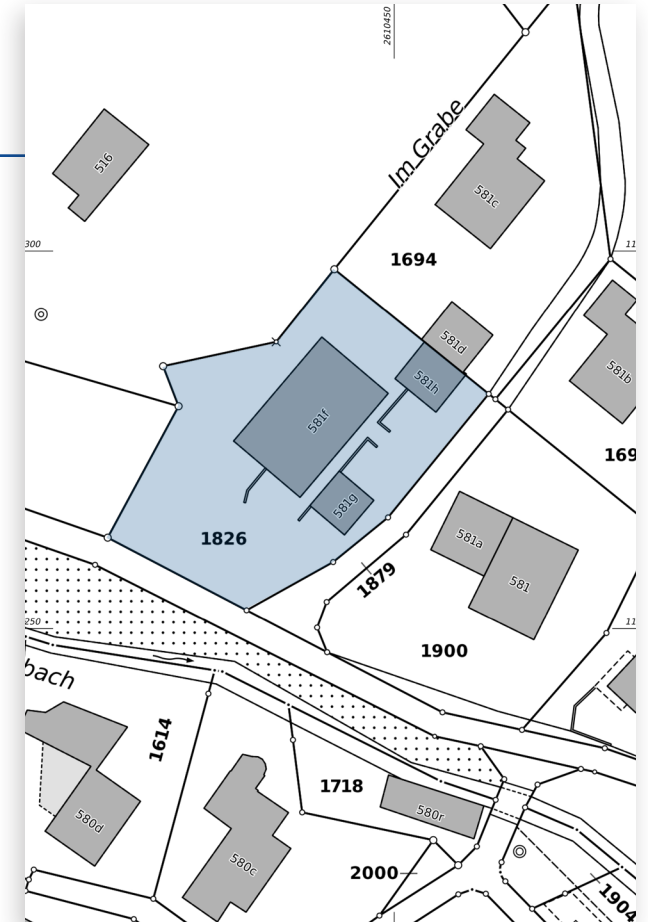
# 1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

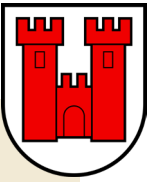
## Lage- und Ortsplan



## Situationsplan

GBB-Nr, 1826





## 2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

### Leben in Latterbach, ruhig, naturnah und gut angebunden

Latterbach zeichnet sich durch seine ruhige, ländliche Lage und die Nähe zur Natur aus. Gleichzeitig sind die wichtigsten Infrastrukturen des täglichen Lebens im nahen Erlenbach oder in Spiez gut erreichbar. Der Ort eignet sich besonders für Menschen, die naturnah wohnen möchten und dennoch Wert auf eine funktionierende Anbindung legen.

#### Kindergarten / Schulen

Das schulische Angebot wird über die Gemeinde Erlenbach im Simmental sichergestellt. Kindergarten und Primarschule befinden sich im nahegelegenen Hauptort, weiterführende Schulen wie Oberstufe und Gymnasien sind in der Region gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschulen und regionale Bildungsangebote im Simmental und im Raum Spiez.

#### Verkehrsverbindungen

Latterbach ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Auto gut erschlossen. Die Bahnlinie der BLS bietet regelmässige Verbindungen Richtung Spiez und Zweisimmen. Mit dem Auto ist Spiez in rund 15 Minuten erreichbar, Thun in etwa 25 Minuten.

#### Einkauf

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in Erlenbach im Simmental zur Verfügung. Grössere Einkaufszentren, Fachgeschäfte und ein erweitertes Dienstleistungsangebot finden sich in Spiez oder Thun. Die kurzen Distanzen machen den Alltag unkompliziert und ermöglichen eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen und funktionaler Infrastruktur.

### Allgemeine Infos zum Ort Latterbach

<b>Kanton:</b>	Bern (BE)
<b>Verwaltungskreis:</b>	Frutigen-Niedersimmental
<b>Höhe:</b>	682 m ü. M.
<b>Höhenbereich:</b>	633–2190 m ü. M.
<b>Fläche:</b>	36,69 km <sup>2</sup>
<b>Einwohner:</b>	1'728 (31.12.2025)
<b>Einwohnerdichte:</b>	47 Einw. pro km <sup>2</sup>
<b>Gemeindepräsident:</b>	Thomas Klossner
<b>Website:</b>	<a href="http://www.erlenbach-be.ch">www.erlenbach-be.ch</a>
<b>Steueranlagen:</b>	
Kanton	3,06
Gemeinde	1,74
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,50 %



### 3. OBJEKTBESCHRIEB

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.



Manche Orte wirken nicht auf den ersten Blick spektakulär. Und genau darin liegt ihre Stärke. Diese gepflegte 3½-Zimmer-Wohnung in Latterbach im Simmental ist ein Zuhause für Menschen, die Ruhe schätzen, Klarheit mögen und Wert auf ein stimmiges Umfeld legen.

### **Wohnen, das den Alltag unterstützt**

Der Grundriss ist klar und funktional gestaltet. Die Räume sind sinnvoll aufgeteilt und lassen sich flexibel nutzen. Ob als Paar, kleine Familie oder für Menschen, die bewusst etwas kompakter wohnen möchten. Alles findet seinen Platz, ohne beengt zu wirken.

Der Wohnbereich bietet Raum für gemeinsame Momente und ruhige Abende. Die Küche ist praktisch und alltagstauglich. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draussen und lädt dazu ein, den Tag ruhig zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen.

Diese Wohnung verlangt keine grossen Anpassungen. Sie funktioniert. Und genau das schafft Vertrauen.

### **Ein Umfeld, das Gelassenheit ermöglicht**

Latterbach steht für naturnahes Wohnen in einer ruhigen, ländlichen Umgebung. Spaziergänge, frische Luft und der Blick ins Grüne gehören hier zum Alltag. Gleichzeitig bleiben die Wege kurz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Angebote befinden sich in Erlenbach oder Spiez und sind gut erreichbar.

### **Ein Ort mit Perspektive**

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit Blick auf langfristige Stabilität. Die Lage und die klare Struktur sprechen für nachhaltigen Werterhalt. Eine Entscheidung, die nicht von kurzfristigen Trends lebt, sondern von Substanz.

Ein Zuhause, das nicht laut ist. Aber ehrlich. Ein Ort, an dem man gerne bleibt.



# 4. IMPRESSIONEN

Aussenbereich



Hausfront mit Besucherparkplätzen



Hausfront (Wohnung unten rechts mit Balkon)



Aussicht vom Balkon

## Innenbereich (Ist-Zustand)



Eingangsbereich mit Garderobe





Wohnbereich - Boden wird neu gemacht



Wohnbereich - Boden wird neu gemacht



Badezimmer - wird neu gemacht



Küche mit Essbereich - alt



Küche - neu





Zimmer 1 - Boden wird neu gemacht



Zimmer 1 - Boden wird neu gemacht



Zimmer 2 - Boden wird neu gemacht

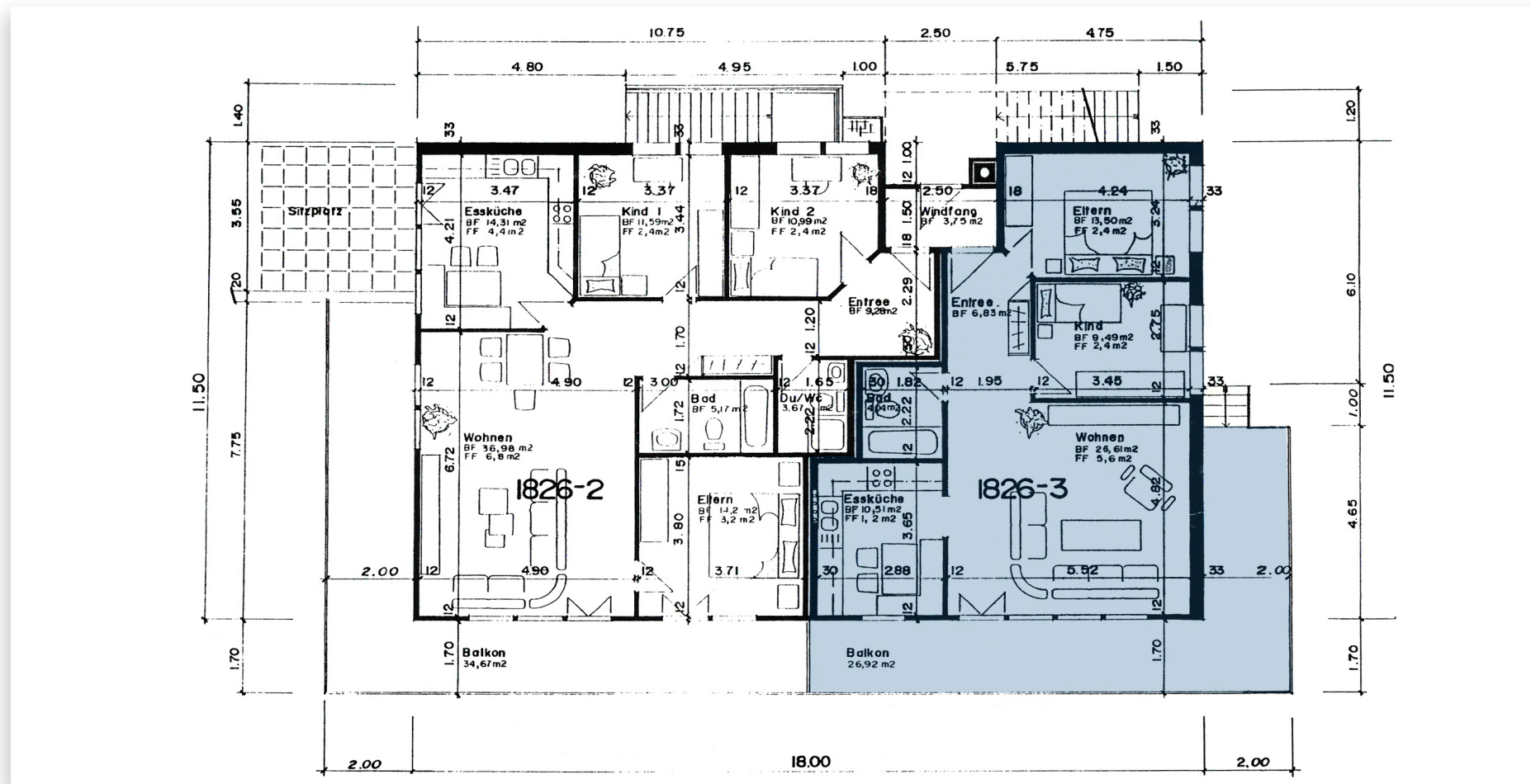


Zimmer 2 - Boden wird neu gemacht



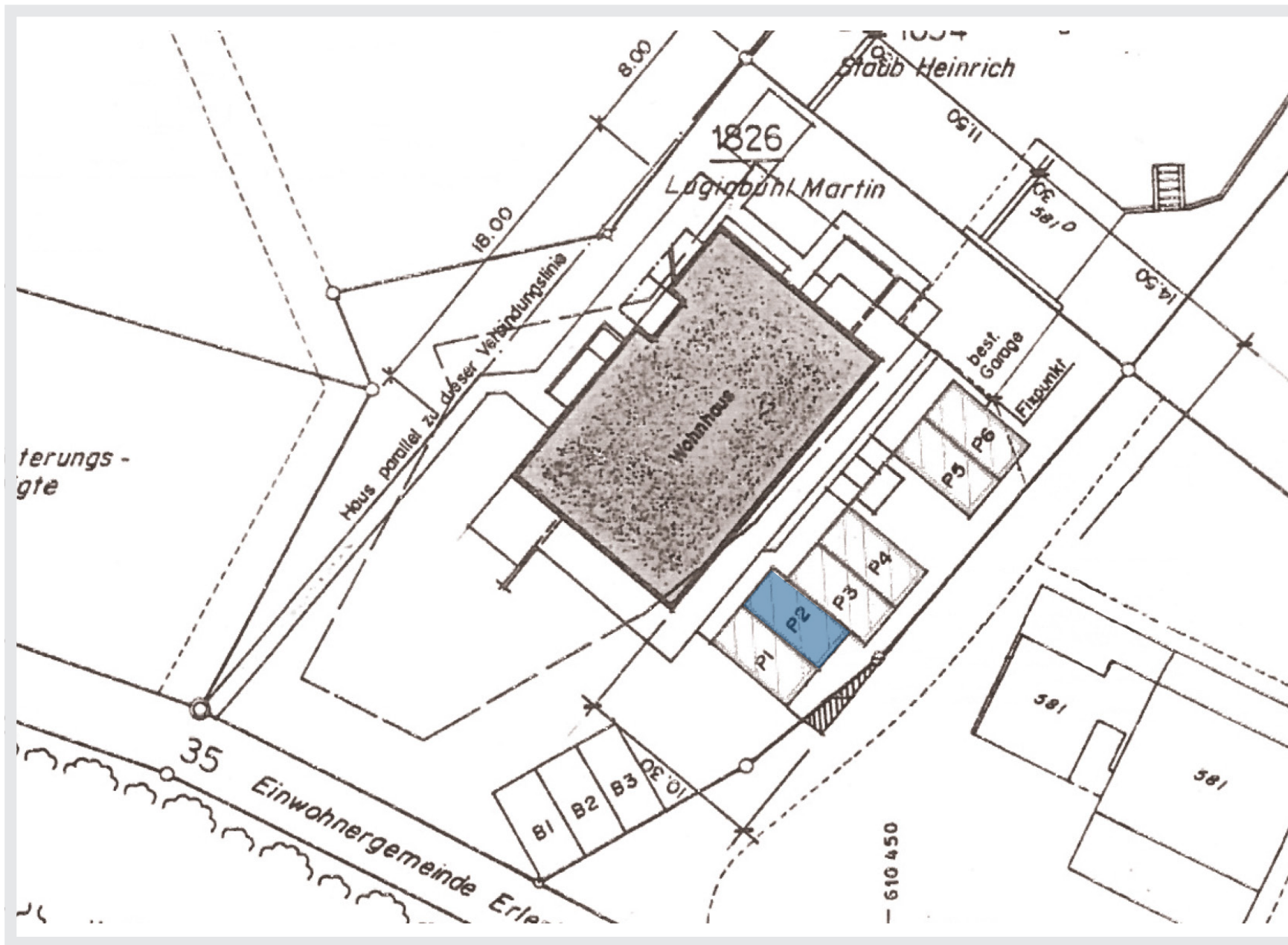
# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Wohnung









# 6. KENNZAHLEN

## Allgemeines

Baujahr	1993
Wohnung Grundbuchblatt-Nr.	1826-3
Parzellenfläche	1'217 m <sup>2</sup>
Wertquote Wohnung	159/1000
BGF	84.0 m <sup>2</sup>
NWF	71.0 m <sup>2</sup>
NF	103.42 m <sup>2</sup>
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 175'490.-
Eigenmietwert Gemeinde / Bund	CHF 7'410.- / CHF 8'730.-
Nebenkosten Wohnung	CHF 2'502.-
Erneuerungsfond total	CHF 32'949.-
Erneuerungsfond Anteil Wohnung	CHF 5'265.-
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

## Weitere Angaben

Heizung:	Wärmepumpe (2025)
Warmwasser:	Zentral
Wärmeverteiler:	Radiatoren



# 7. ZUSTAND

## Allgemein

Dach	5
Fassade	5
Fenster	5
Wohnung	5
Umgebung	5

## Nach Räumen

### Zimmer

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Eingangsbereich 6.83 m <sup>2</sup>	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Täfer	5
Wohnbereich 26.60 m <sup>2</sup>	Boden	Parkett	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Täfer	5
Küche / Essbereich 10.51 m <sup>2</sup>	Boden	Platten	6
	Wände	Abrieb/Platten	6
	Decke	Täfer	5

## Legende



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



## Zimmer

Zimmer 1  
Eltern - 13.5 m<sup>2</sup>

Position	Beschaffenheit	Zustand
Boden	Parkett	6
Wände	Abrieb	6
Decke	Täfer	5

Zimmer 2  
Kind - 9.49 m<sup>2</sup>

Boden	Parkett	6
Wände	Abrieb	6
Decke	Täfer	5

Bad  
4.04 m<sup>2</sup>

Boden	Platten	6
Wände	Platten	6
Decke	Täfer	5

## Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

## 8. VERKAUFSPREIS

3½ Zimmer Wohnung  
Aussenparkplatz  
Unterhaltsarbeiten

CHF 340'000.-  
CHF 8'000.-  
CHF 96'000.-

### Total

**CHF 444'000.-**

Im Kaufpreis sind Kosten für eine neue Küche, ein neues Badezimmer, neue Bodenbeläge sowie das Streichen der Wände berücksichtigt.

## 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 144.-  
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP CHF 3'552.-  
Barauslagen CHF 3'696.-

### Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP CHF 7'992.-  
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP CHF 3'552.-  
Barauslagen CHF 11'544.-



# 10. GRUNDBUCHBLATT

## Stockwerkeigentum Erlenbach im Simmental 763/1826-3

### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Erlenbach im Simmental, BFS-Nummer: 763
Grundstücksnummer	1826-3
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH443546063667
Sonderrecht	3 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Nebenraum

### Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum
LIG Erlenbach im Simmental 763/1826	159/1'000	24.07.1992 28.08.2006

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

### Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

### Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Öffentliche Anmerkungen

Datum	Art	Bezeichnung
28.08.2006	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2006/000902

# 11. NOTIZEN





FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT