

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

EIN ZUHAUSE MIT BESON- DEREM WOHLFÜHLFAKTOR

**3½ Zimmer Erdgeschosswohnung
Dorfstrasse 4, 3662 Seftigen**

Neu saniert
Zentrale Lage
Grosse Terrasse mit Rasenfläche

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 Erdgeschosswohnung Ref. 26015

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Objektbeschreibung	4
4. Impressionen	6
5. Pläne und Visualisierungen	14
6. Kennzahlen	16
7. Zustand	17
8. Verkaufspreis	18
9. Barauslagen	18
10. Grundbuchblatt	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.



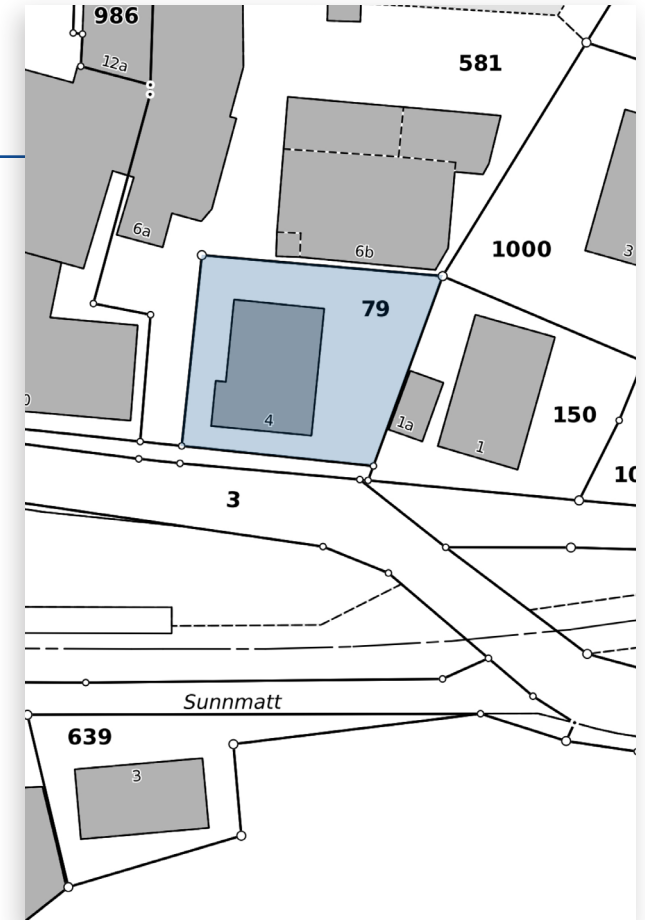
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr, 79





2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

Seftigen - Ländlich wohnen mit bester Anbindung

Seftigen liegt im Gürbetal zwischen Bern und Thun und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Dank der Lage an der Bahnlinie Bern und Thun sowie der Nähe zur Autobahn A6 profitieren Einwohnerinnen und Einwohner von kurzen Wegen in die umliegenden Zentren. Die idyllische Landschaft, das aktive Dorfleben und die gute Infrastruktur machen Seftigen zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige und alle, die Ruhe mit einer guten Anbindung verbinden möchten.

Kindergarten / Schulen

Seftigen bietet ein gutes Bildungsangebot mit Kindergarten und Primarschule direkt im Dorf. Die Oberstufe wird in Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden geführt. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschulen, Sportvereine sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Weiterführende Schulen und Berufsbildungsangebote sind in Thun und Bern bequem erreichbar.

Verkehrsverbindungen

Seftigen verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Bahnlinie Bern und Thun mit regelmässigen Verbindungen in beide Richtungen. Zusätzlich sorgen Buslinien für eine gute Erschliessung der Region. Mit dem Auto erreichen Sie den Autobahnanschluss A6 in wenigen Minuten. Dadurch gelangen Sie schnell nach Bern, Thun oder ins Berner Oberland.

Einkauf

Für den täglichen Einkauf stehen im Dorf verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung. Grössere Einkaufszentren, Fachgeschäfte und ein vielseitiges Gastronomieangebot befinden sich in Thun und Bern.

Allgemeine Infos zum Ort Seftigen

Kanton:	Bern (BE)
Verwaltungskreis:	Thun
Höhe:	578 m ü. M.
Höhenbereich:	553–697 m ü. M.
Fläche:	3,89 km ²
Einwohner:	2'188 (31.12.2024)
Einwohnerdichte:	562 Einw. pro km ²
Gemeindepräsident:	Simon Ryser
Website:	www.seftigen.ch
Steueranlagen:	
Kanton	2.975
Gemeinde	1,74
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,0 ‰



3. OBJEKTBESCHRIEB

Ihr neues Zuhause – Modern wohnen, den Garten geniessen



Diese neu sanierte 3½-Zimmer-Erdgeschosswohnung an der Dorfstrasse 4 in Seftigen richtet sich an Menschen, die modernes Wohnen mit einem eigenen Platz im Freien verbinden möchten. Wer sich nach einem Zuhause sehnt, das den Alltag einfacher macht und gleichzeitig Raum zum Durchatmen bietet, findet hier die passende Lösung. Die Kombination aus zeitgemäsem Innenausbau, grosszügiger Terrasse und eigener Rasenfläche schafft einen Ort, an dem Sie sich vom ersten Tag an zuhause fühlen können.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Helle Räume und eine klare Raumaufteilung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten den idealen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Dank der umfassenden Sanierung profitieren Sie von einem modernen Wohnstandard und können ohne Renovationsaufwand einziehen.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur grosszügigen Terrasse mit angrenzender Rasenfläche. Ob das Frühstück an der Morgensonne, ein Grillabend mit Freunden oder ein sicherer Platz zum Spielen für Kinder. Hier erweitert sich der

Wohnraum auf natürliche Weise nach draussen.

Die beiden Zimmer lassen sich flexibel nutzen und passen sich Ihren Lebensumständen an. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Sie entscheiden, wie Sie die Räume gestalten möchten. Diese Vielseitigkeit macht die Wohnung sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Einzelpersonen attraktiv.

Auch die Lage unterstützt einen unkomplizierten Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Schulen und weitere Angebote des täglichen Lebens befinden sich in kurzer Distanz. Gleichzeitig erreichen Sie Bern, Thun und das Berner Oberland dank der guten Verkehrsverbindungen schnell und bequem. So verbindet diese Wohnung die Ruhe eines Dorfes mit den Vorteilen einer ausgezeichneten Erreichbarkeit.

Diese Wohnung ist für Menschen gemacht, die modernes Wohnen schätzen, gerne Zeit im Freien verbringen und ein Zuhause suchen, das Lebensqualität, Komfort und Alltagstauglichkeit harmonisch miteinander verbindet.



4. IMPRESSIONEN



Garagen



Hausfront mit Wohnungseingängen



Waschküche



Keller





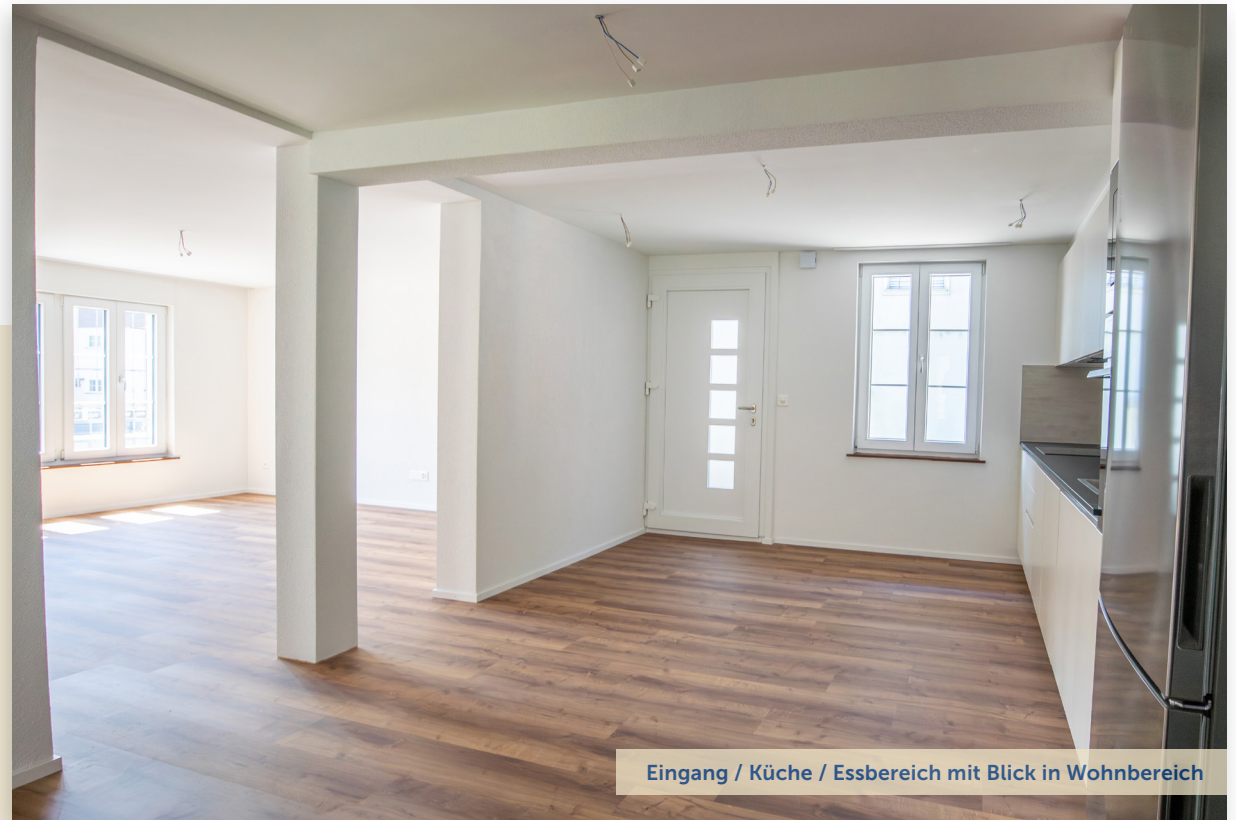
Terrasse / Garten



Terrasse / Garten



Küche und Essbereich

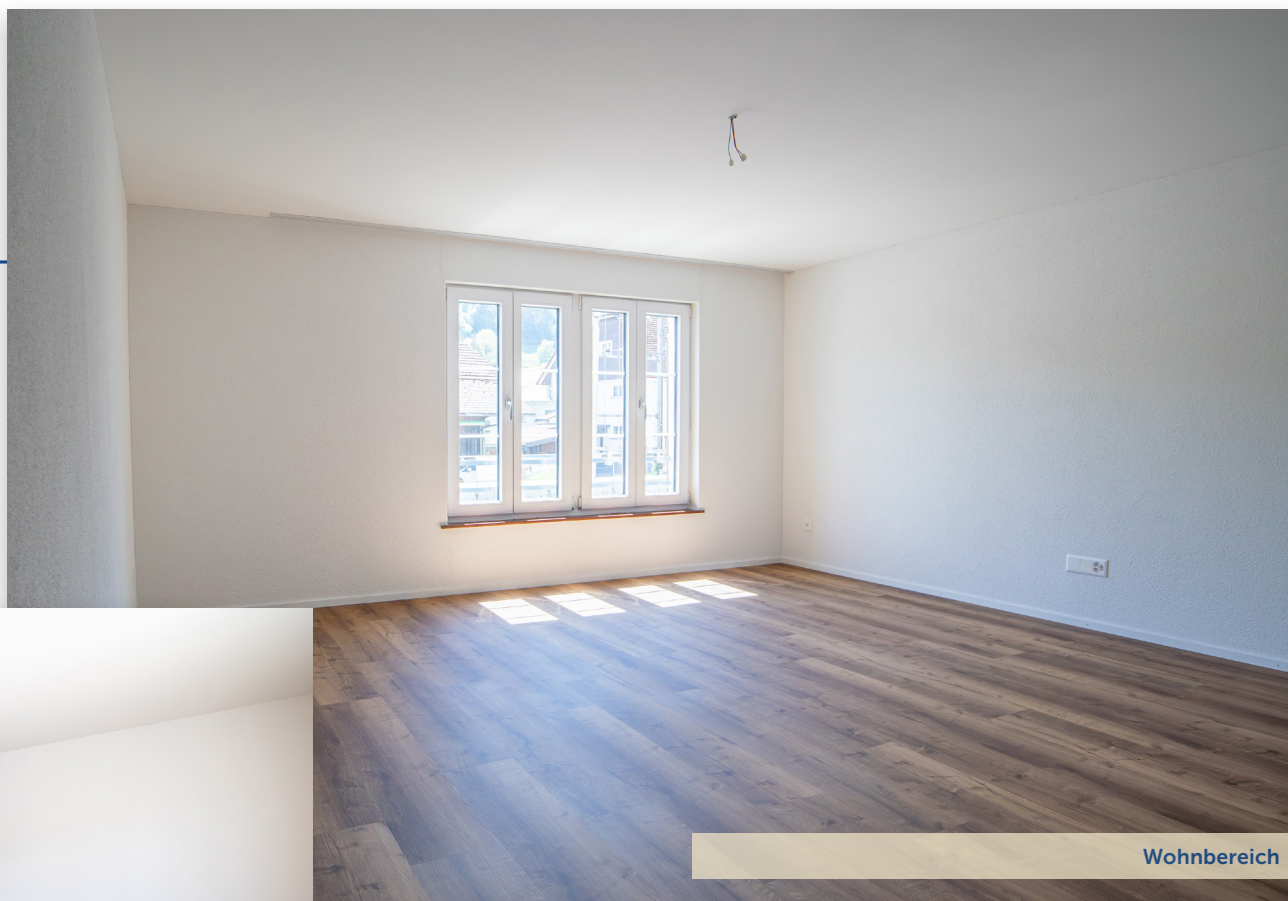


Eingang / Küche / Essbereich mit Blick in Wohnbereich



Küche / Essbereich mit Blick Bad & Ausgang Garten





Wohnbereich



Wohnbereich mit Blick Richtung Küche / Essbereich



Zimmer 1



Zimmer 1





Zimmer 2



Zimmer 2



Bad mit Dusche



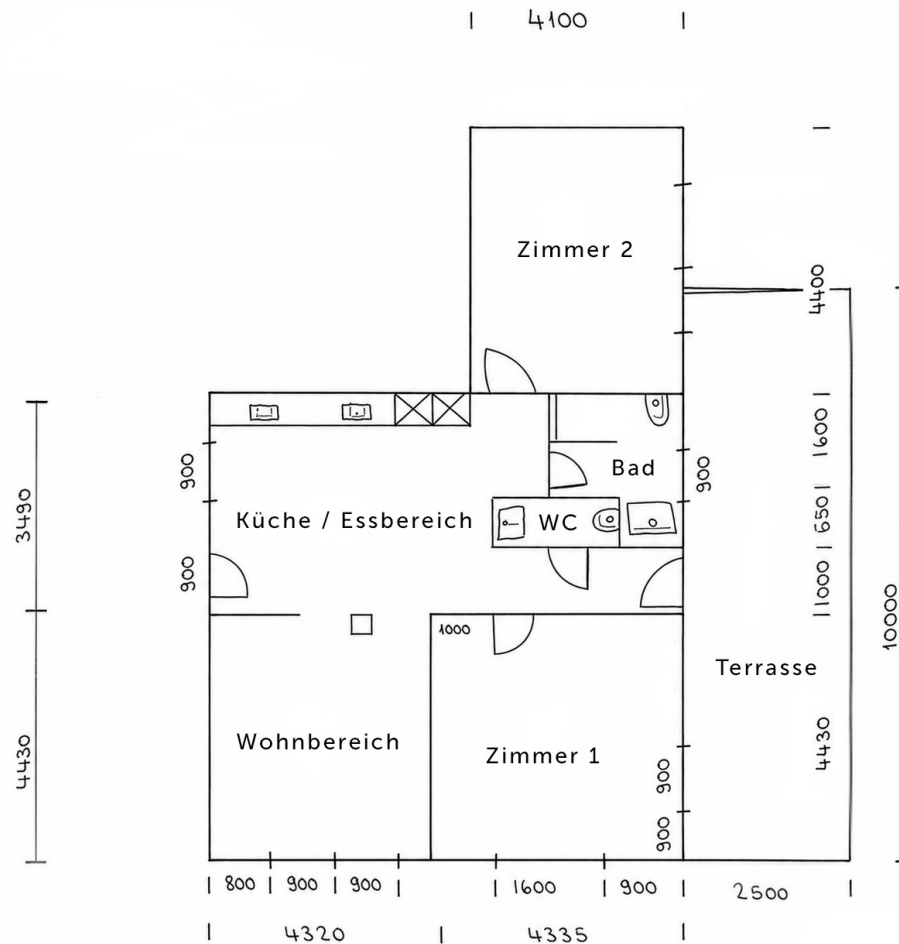
Bad mit Dusche

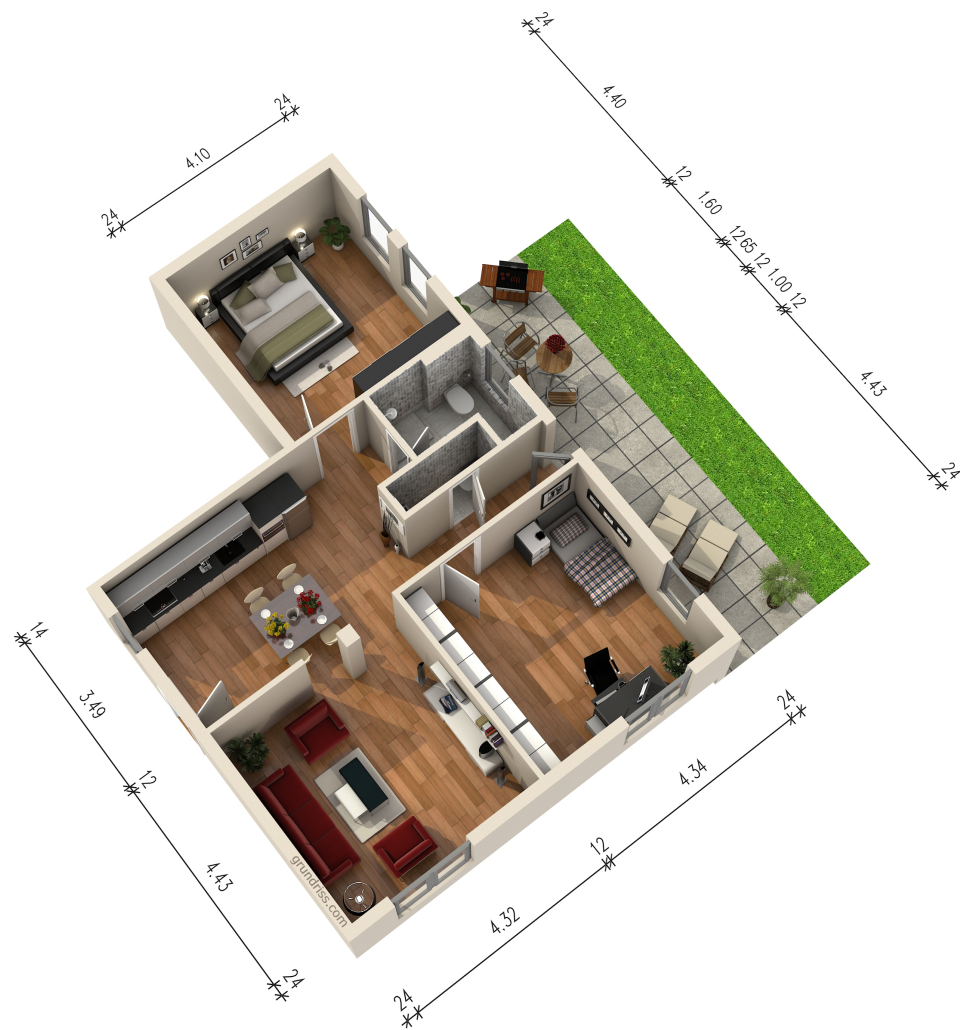


Waschbecken und Spiegelschrank im Bad

5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Wohnung





6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr / Sanierungsjahr	1964 / 2026
Grundbuchblatt-Nr. Haus	79
Parzellenfläche	464.0 m ²
Bruttogeschossfläche	~97.0 m ²
Nettowohnfläche	~84.0 m ²
Terrassenfläche	~25.0 m ²
Nutzfläche	~109.0 m ²
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

Weitere Angaben

Heizung:	Luftwärmepumpe
Warmwasser:	Zentral
Wärmeverteiler:	Bodenheizung



7. ZUSTAND

Allgemein

Dach	6
Fassade	6
Fenster	6
Wohnung	6
Umgebung	5

Die ganze Liegenschaft wurde saniert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand.

Im Wohnbereich sowie den Schlafräumen wurde Parkett verlegt. Das Badezimmer sowie das Gäste-WC sind mit Plattenboden ausgestattet.

Legende

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



8. VERKAUFSPREIS

3½ Zimmer Erdgeschosswohnung
Aussenparkplatz

CHF 498'000.-
CHF 8'000.-

Total

CHF 506'000.-

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 0.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF 4'048.-
Barauslagen	<u>CHF 4'160.-</u>

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF 9'108.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF 4'048.-
Barauslagen	<u>CHF 13'156.-</u>

10. GRUNDBUCHBLATT

Liegenschaft Seftigen 883/79

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Seftigen, BFS-Nummer: 883
Grundstücksnummer	79
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH334679354574
Grundstücksfläche	464 m²
Grundbuchpläne	1213

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Dorf
Ortsname	Seftigen

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	331 m²
Gebäude	133 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1415356	Wohnhaus Dorfstrasse 4, 3662 Seftigen	133 m²	133 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
--------	-------------------------

1/2

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
02.05.1997	L	Wegrecht, ID 2000/003151 z.G. LIG Seftigen 883/581
02.05.1997	R	Wegrecht, ID 2000/003151 z.L. LIG Seftigen 883/581

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch





FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT