

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

EIN ZUHAUSE MIT BESONDERE ATMOSPHÄRE

**4½ Zimmer Dachwohnung
Dorfstrasse 4, 3662 Seftigen**

Neu saniert
Zentrale Lage
Galerie & hohe Räume

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

4½ Zimmer Dachwohnung Ref. 26015

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Objektbeschreibung	4
4. Impressionen	6
5. Pläne und Visualisierungen	16
6. Kennzahlen	20
7. Zustand	21
8. Verkaufspreis	22
9. Barauslagen	22
10. 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.



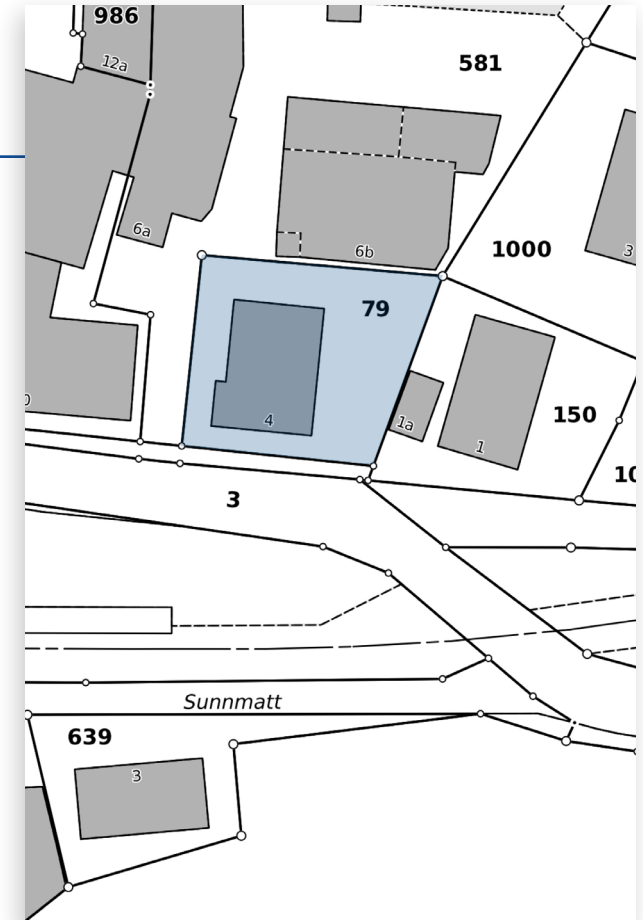
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr, 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 – Für Menschen, die das Besondere schätzen



Manche Wohnungen überzeugen mit ihrer Grösse. Andere begeistern durch ihre Atmosphäre. Diese neu sanierte 4½-Zimmer-Dachwohnung an der Dorfstrasse 4 in Seftigen verbindet beides. Hohe Räume, sichtbare Holzbalken und eine grosszügige Galerie verleihen ihr einen unverwechselbaren Charakter und schaffen ein Wohngefühl, das man nicht oft findet.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die beeindruckende Raumhöhe und die freigelegten Dachbalken verleihen dem Raum Weite und Wärme zugleich. Tageslicht fällt von mehreren Seiten ein und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Hier entsteht ein Ort, an dem gemeinsames Kochen, gemütliche Abende oder gesellige Stunden ganz selbstverständlich zusammenfinden.

Ein besonderes Highlight ist die Galerie. Sie eröffnet Ihnen zusätzlichen Freiraum und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Homeoffice, Lesecke, Atelier, Fitnessbereich oder persönlicher Rückzugsort. Sie entscheiden, wie Sie diesen besonderen Raum in Ihren Alltag integrieren.

Auch die Zimmer bieten genügend Platz für unterschiedlichste Lebenssituationen. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung schafft Privatsphäre und ermöglicht gleichzeitig ein harmonisches Zusammenleben. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch den neu sanierten Ausbaustandard, der modernes Wohnen mit dem Charme des Dachgeschosses verbindet.

Der Balkon lädt dazu ein, den Blick über die Umgebung schweifen zu lassen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Gleichzeitig profitieren Sie von der zentralen Lage in Seftigen. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in kurzer Distanz. Dank der ausgezeichneten Anbindung erreichen Sie Bern, Thun und das Berner Oberland schnell und unkompliziert.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die nicht einfach nur Wohnfläche suchen, sondern ein Zuhause mit Persönlichkeit. Ein Ort, der durch seine Architektur, seine Grosszügigkeit und seine besondere Atmosphäre jeden Tag aufs Neue begeistert und Ihnen den Freiraum gibt, Ihr Leben ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.



4. IMPRESSIONEN



Garagen



Hausfront mit Wohnungseingängen



Waschküche



Keller





Balkon



Balkon



Küche mit Essbereich



Küche mit Essbereich und Treppe auf Galerie



Essbereich mit Blick Wohnbereich





Wohnbereich



Wohnbereich mit Blick Richtung Essbereich / Küche



Bad mit Dusche

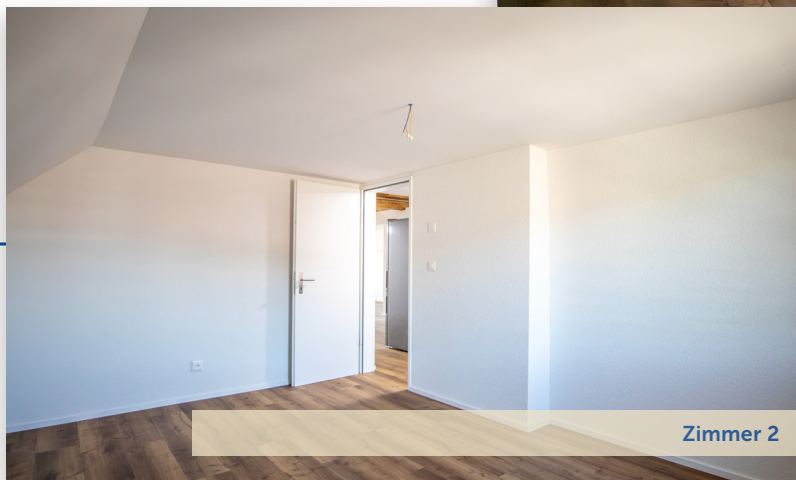


Zimmer 1





Zimmer 2



Zimmer 2



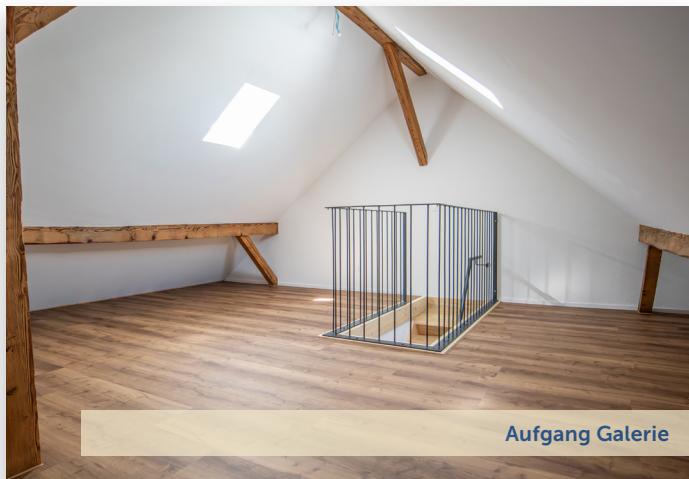
Zimmer 3



Zimmer 3







Aufgang Galerie



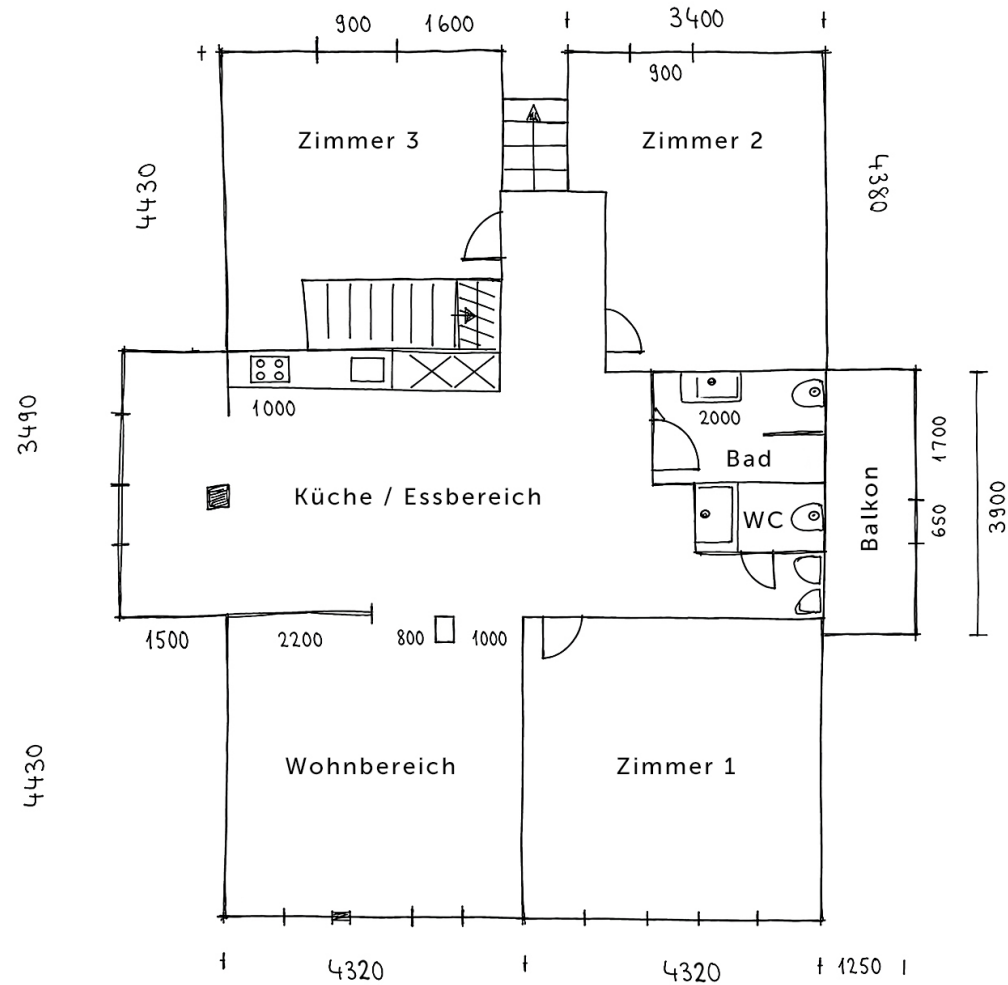
Galerie

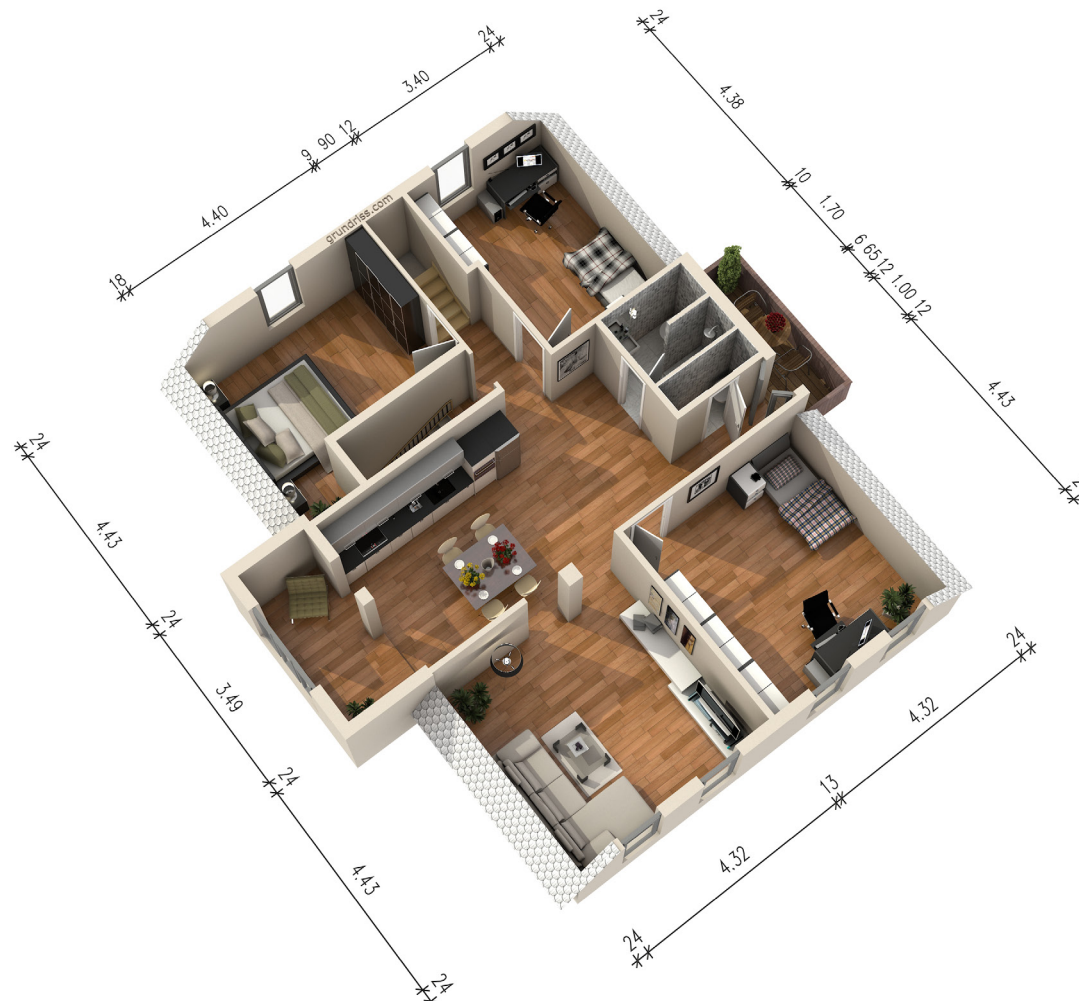


Galerie Blick nach unten in die Küche

5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

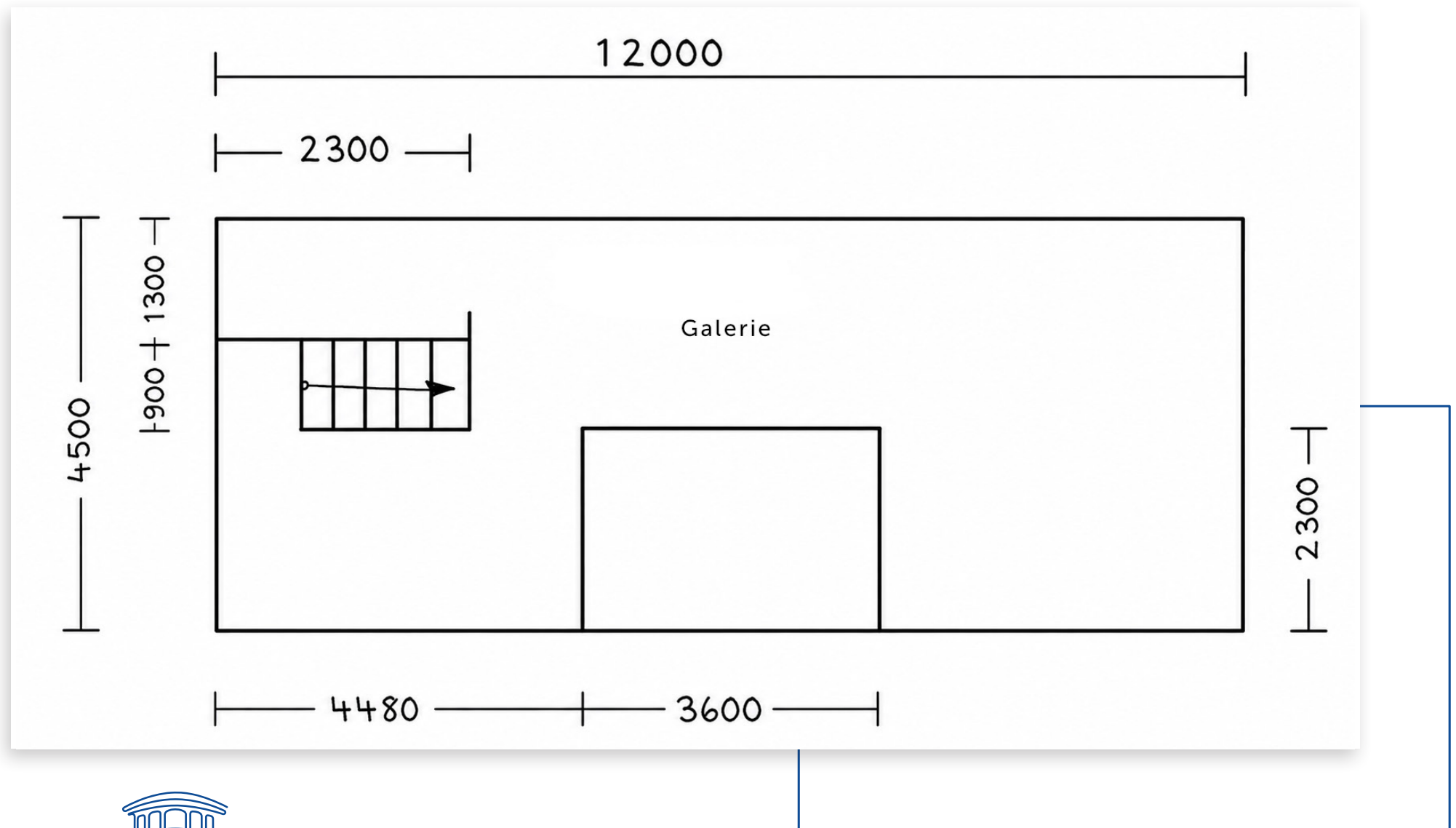
Wohnung

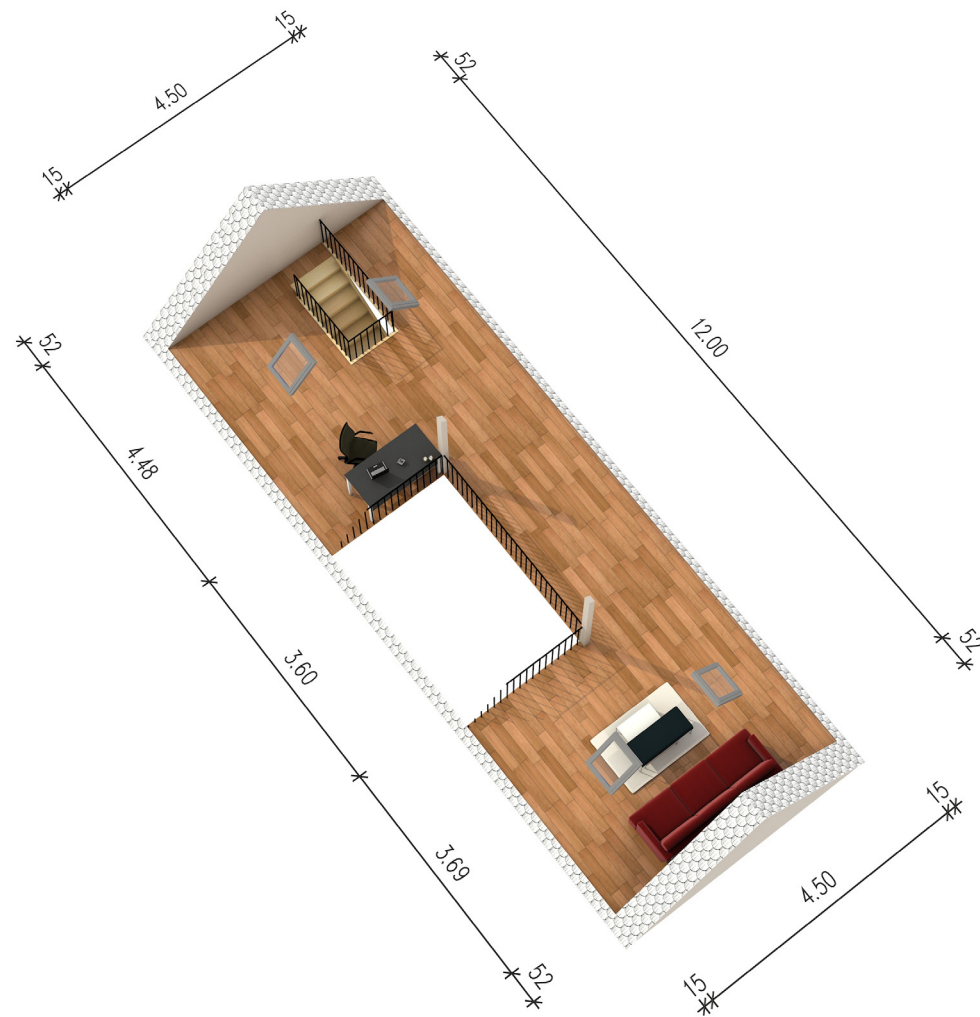




5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Wohnung - Galerie





6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr / Sanierungsjahr 1964 / 2026
Grundbuchblatt-Nr. Haus 79
Parzellenfläche 464.0 m²

Bruttogeschossfläche ~154.0 m²
Nettowohnfläche ~136.0 m²
Galerie ~38.0 m²
Balkonfläche 5.0 m²
Nutzfläche ~140.0 m²

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

4½ Zimmer Dachwohnung
Garage

CHF 698'000.-
CHF 25'000.-

Total

CHF 723'000.-

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	5'784.-
Barauslagen	CHF	<u>5'784.-</u>

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	13'014.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	5'784.-
Barauslagen	CHF	<u>18'798.-</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