

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

IHR NEUES ZUHAUSE ZWISCHEN BERN & THUN

4½ Zimmer Wohnung im OG
Dorfstrasse 4, 3662 Seftigen

Neu saniert
Zentrale Lage
Grosszügiger Grundriss

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 Wohnung im OG 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.



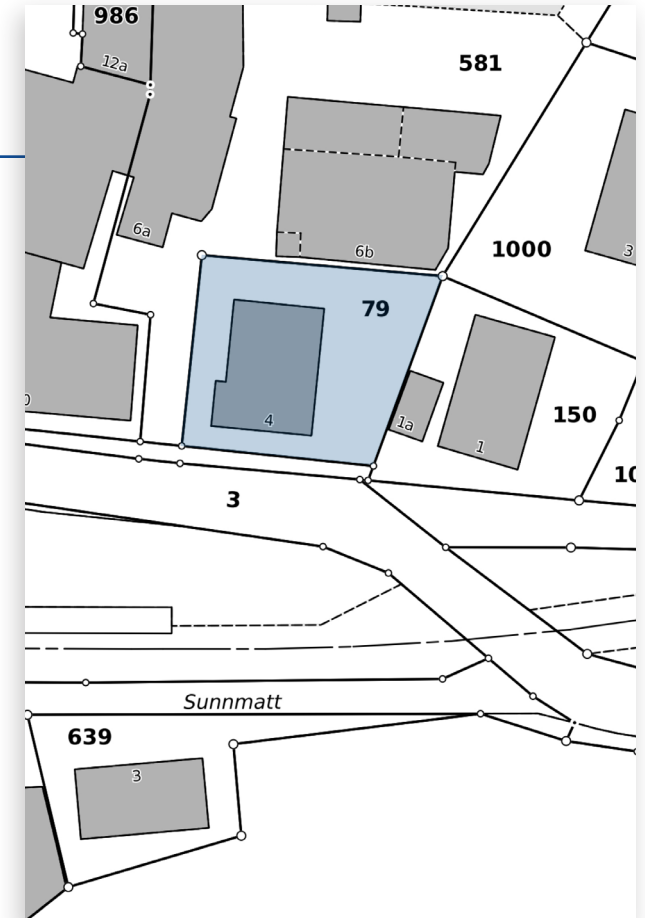
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

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 – Ein Zuhause, das mit Ihrem Leben mitwächst



Manche Wohnungen bieten vier Wände. Andere schaffen einen Ort, an dem sich das Leben entfalten kann. Diese neu sanierte 4½-Zimmer-Wohnung an der Dorfstrasse 4 in Seftigen gehört zur zweiten Kategorie. Sie verbindet grosszügige Räume, modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Zuhause, das Ihnen heute genauso gerecht wird wie morgen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung.

Lichtdurchflutete Räume, moderne Materialien und eine klare Raumaufteilung schaffen den idealen Ort für gemeinsame Momente, entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Dank der umfassenden Sanierung geniessen Sie zeitgemässen Wohnkomfort, ohne sich Gedanken über Renovationen machen zu müssen.

Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draussen und lädt dazu ein, den Tag bei einer Tasse Kaffee zu beginnen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen. Hier entsteht ein zusätzlicher Lebensraum, der vom Frühling bis in den Herbst hinein vielseitig genutzt werden kann.

Die drei Zimmer bieten genügend Platz für unterschiedlichste Lebenssituationen. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder ein ruhiges Homeoffice. Sie gestalten Ihr Zuhause ganz nach Ihren Bedürfnissen. Gerade diese Flexibilität macht die Wohnung langfristig attraktiv und begleitet Sie auch dann, wenn sich Ihre Lebensumstände verändern.

Auch die Lage trägt zu einer hohen Lebensqualität bei. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Schulen und weitere Angebote des täglichen Lebens befinden sich in kurzer Distanz. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an Bern, Thun und das Berner Oberland. So verbindet Seftigen die Ruhe eines lebenswerten Dorfes mit kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit.

Diese Wohnung ist für Menschen gemacht, die Wert auf grosszügiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine zentrale Lage legen. Ein Zuhause, das Ihnen Freiraum schenkt, den Alltag erleichtert und gleichzeitig genügend Platz bietet, damit sich Ihr Leben ganz selbstverständlich entfalten kann.



4. IMPRESSIONEN



Garagen



Hausfront mit Wohnungseingängen



Waschküche



Keller





Balkon



Balkon



Küche / Essbereich mit Blick Bad & Ausgang Balkon



Wohnbereich mit Blick Richtung Küche / Essbereich



Eingang / Küche mit Essbereich





Wohnbereich



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2





Zimmer 3



Zimmer 3



Bad mit Dusche



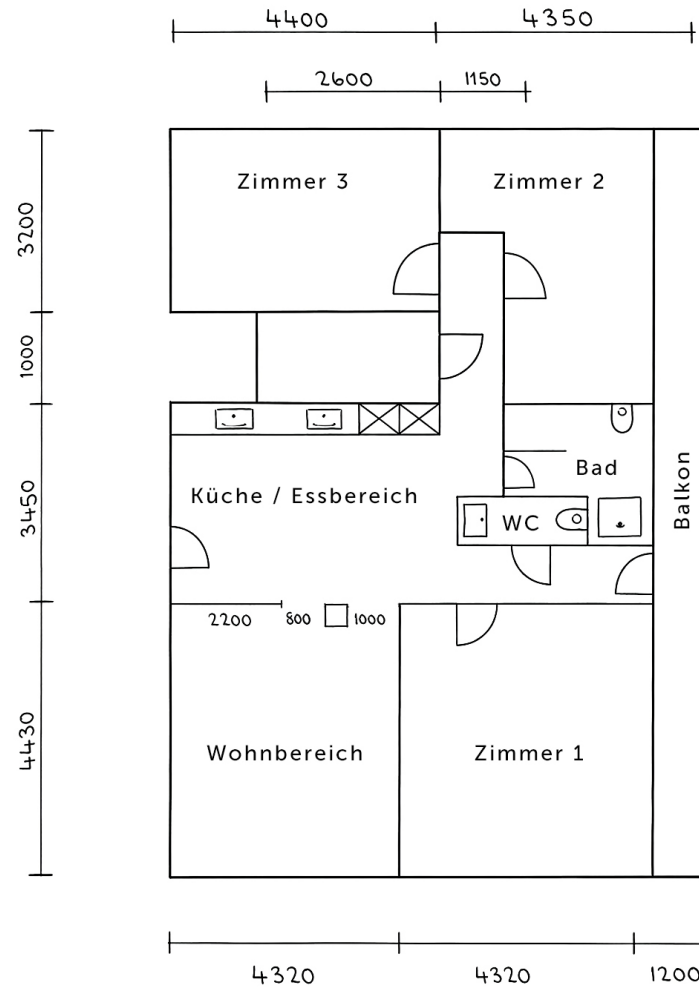
Bad mit Dusche

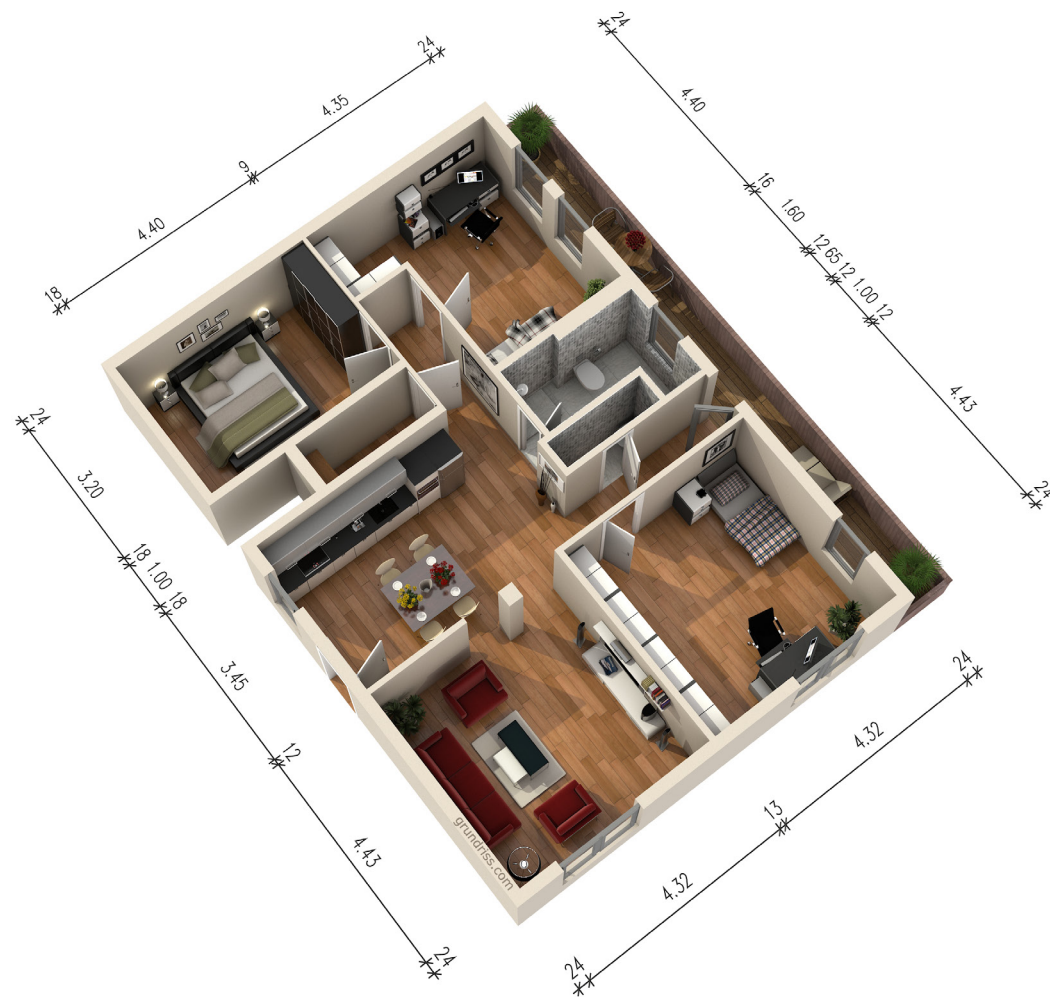


Waschbecken und Spiegelschrank im Bad

5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Wohnung





6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr / Sanierungsjahr	1964 / 2026
Grundbuchblatt-Nr. Haus	79
Parzellenfläche	464.0 m ²
Bruttogeschossfläche	~114.0 m ²
Nettowohnfläche	~100.0 m ²
Balkonfläche	12.0 m ²
Nutzfläche	~112.0 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

4½ Zimmer Wohnung im OG
Garage

CHF 568'000.-
CHF 25'000.-

Total

CHF 593'000.-

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	4'744.-
Barauslagen	CHF	<u>4'744.-</u>

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	10'674.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	4'744.-
Barauslagen	CHF	<u>15'418.-</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