

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

CHARAKTER TRIFFT AUF MÖGLICHKEITEN

**5 Zimmer Doppelhaushälfte
Interlakenstr. 65, 3705 Faulensee**

135m² Nettowohnfläche auf zwei Etagen
Garten mit vielseitig nutzbarem Schopf
Grosszügige Neben- und Nutzflächen

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

5 Zimmer Doppelhaushälfte Ref. 26032

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Objektbeschreibung	4
4. Impressionen	6
5. Pläne	22
6. Kennzahlen	24
7. Zustand	25
8. Verkaufspreis	28
9. Barauslagen	28
10. Grundbuchblatt Haus	29
11. Grundbuchblatt Schopf	30
12. Notizen	31



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.



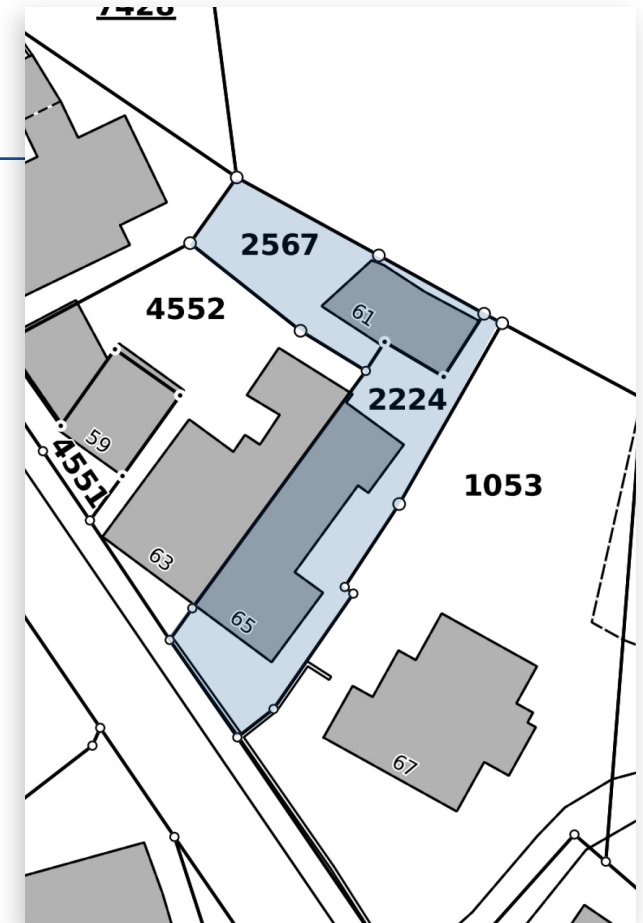
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr. 2224 & GBB-Nr. 2567





2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

Faulensee – Wohnen am Thunersee mit Bergpanorama

Faulensee liegt idyllisch am Südufer des Thunersees und gehört zur Gemeinde Spiez. Das Dorf verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit der Nähe zum Zentrum von Spiez und bietet einen eindrucksvollen Blick auf den See und die umliegende Bergwelt.

Kindergarten / Schulen

Faulensee ist Teil der Gemeinde Spiez und profitiert von deren vielseitigem Bildungsangebot. Kindergarten und Primarschule stehen innerhalb der Gemeinde zur Verfügung. Weiterführende Schulen sowie zusätzliche Bildungsangebote befinden sich in Spiez und der näheren Region.

Verkehrsverbindungen

Faulensee ist mit dem Auto sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Regelmässige Busverbindungen führen nach Spiez, wo Anschluss an das regionale und

nationale Bahnnetz besteht. Auch die Autobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Schiffländte Faulensee bietet zudem Verbindungen auf dem Thunersee und unterstreicht die besondere Lage des Dorfes.

Einkauf

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Faulensee und im nahe gelegenen Spiez. Dort steht eine breite Auswahl an Detailhandel, Dienstleistungen und weiteren Angeboten zur Verfügung. Auch die Stadt Thun mit ihren zahlreichen Geschäften und Einkaufszentren ist gut erreichbar.

Die Kombination aus See, Bergwelt, guter Erreichbarkeit und der Nähe zu Spiez macht Faulensee zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die naturnah leben möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Allgemeine Infos zum Ort Faulensee/Spiez

Kanton: Bern (BE)
Verwaltungskreis: Frutigen-Niedersimmental

Höhe: 607 m ü. M.
Höhenbereich: 557–853 m ü. M.
Fläche: 16,70 km²
Einwohner: 13'445 (31.12.2025)
Einwohnerdichte: 779 Einw. pro km²

Gemeindepräsident: Jolanda Brunner
Website: www.spiez.ch

Steueranlagen:

Kanton	3,06
Gemeinde	1,65
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,10 %



3. OBJEKTBESCHRIEB

Zuhause mit Charakter und Raum für neue Ideen



Diese Doppelhaushälfte ist ein Zuhause für Menschen, die nicht nach einem Neubau von der Stange suchen, sondern den Charakter einer bestehenden Liegenschaft schätzen. Das Haus aus dem Jahr 1925 bietet auf rund 135 m² Nettowohnfläche viel Raum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Ergänzt wird das Platzangebot durch grosszügige Nebenflächen, einen Schopf und einen eigenen Garten.

Die Wohnräume verteilen sich auf Erd- und Dachgeschoss und eröffnen dadurch vielseitige Möglichkeiten. Zwei Küchen und zwei Badezimmer sowie mehrere individuell nutzbare Zimmer schaffen eine interessante Ausgangslage für unterschiedliche Wohnkonzepte. Ob als grosszügiges Zuhause für eine Familie, für mehrere Generationen oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten, hier lässt sich der vorhandene Raum flexibel nutzen.

Die Räume erzählen von der Geschichte der Liegenschaft und bieten gleichzeitig die Möglichkeit, mit gezielten Veränderungen eigene Vorstellungen umzusetzen. Wer Freude daran hat, Bestehendes weiterzuentwickeln und einem Zuhause eine persönliche Handschrift

zu geben, findet hier eine spannende Basis. Ein besonderer Mehrwert liegt in den zusätzlichen Flächen rund um das Haus. Der Garten schafft einen eigenen Aussenbereich mit Platz zum Verweilen, Gärtnern oder für persönliche Projekte. Der separate, zweigeschossige Schopf erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich. Mehrere Keller sowie Abstellräume, ein gedeckter Unterstand, eine Waschküche und ein Estrich sorgen für weiteren Stauraum und praktische Nutzflächen.

Auch die Lage verbindet verschiedene Bedürfnisse. Faulensee liegt am Thunersee und bietet die Nähe zur Natur und Bergwelt, gleichzeitig ist Spiez mit seinem umfassenden Angebot rasch erreichbar. Busverbindungen, der Anschluss an das Bahnnetz über Spiez sowie die nahe Autobahn sorgen für eine gute Erreichbarkeit.

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die Potenzial erkennen und vorhandenen Raum für ihre eigenen Ideen nutzen möchten. Nicht Perfektion ab dem ersten Tag steht hier im Vordergrund, sondern die Möglichkeit, aus einem charaktervollen Haus mit Garten und aussergewöhnlich vielen Nebenflächen Schritt für Schritt das eigene Zuhause zu machen.



4. IMPRESSIONEN

Aussenbereich





Eingang Wohnung EG | Zugang Wohnung DG | Waschküche



Eingang Wohnung EG





Garten



Garten

Garten



Schopf



Schopf unten*



Schopf / Stöckli*



Schopf / Stöckli unten*

Schopf / Stöckli

*Gegenstände wurden mit KI entfernt



Stöckli

*Gegenstände wurden mit KI entfernt



Stöckli oben*



Stöckli oben*



Unterstand*



Keller 2*



Keller 1*



Keller 3*

Unterstand & Keller

*Gegenstände wurden mit KI entfernt



Waschküche*



Waschküche*



Waschküche

*Gegenstände wurden mit KI entfernt



Eingang | Küche*



Küche*



Eingang | Küche*

Wohnung EG - Küche

*Gegenstände wurden mit KI entfernt



Wohnung EG - Wohnzimmer

*Gegenstände wurden mit KI entfernt



Wohnzimmer*



Wohnzimmer*



Zimmer*



Zimmer*



Badezimmer*



Badezimmer*

Wohnung EG - Zimmer & Bad

*Gegenstände wurden mit KI entfernt





Wohnung DG - Bad



Küche



Essbereich



Küche

Wohnung DG - Küche



Wohnung DG - Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2

Wohnung DG Zimmer 2



Zimmer 2



Wohnung DG - Zimmer 3





Estrich

Wohnung DG Estrich

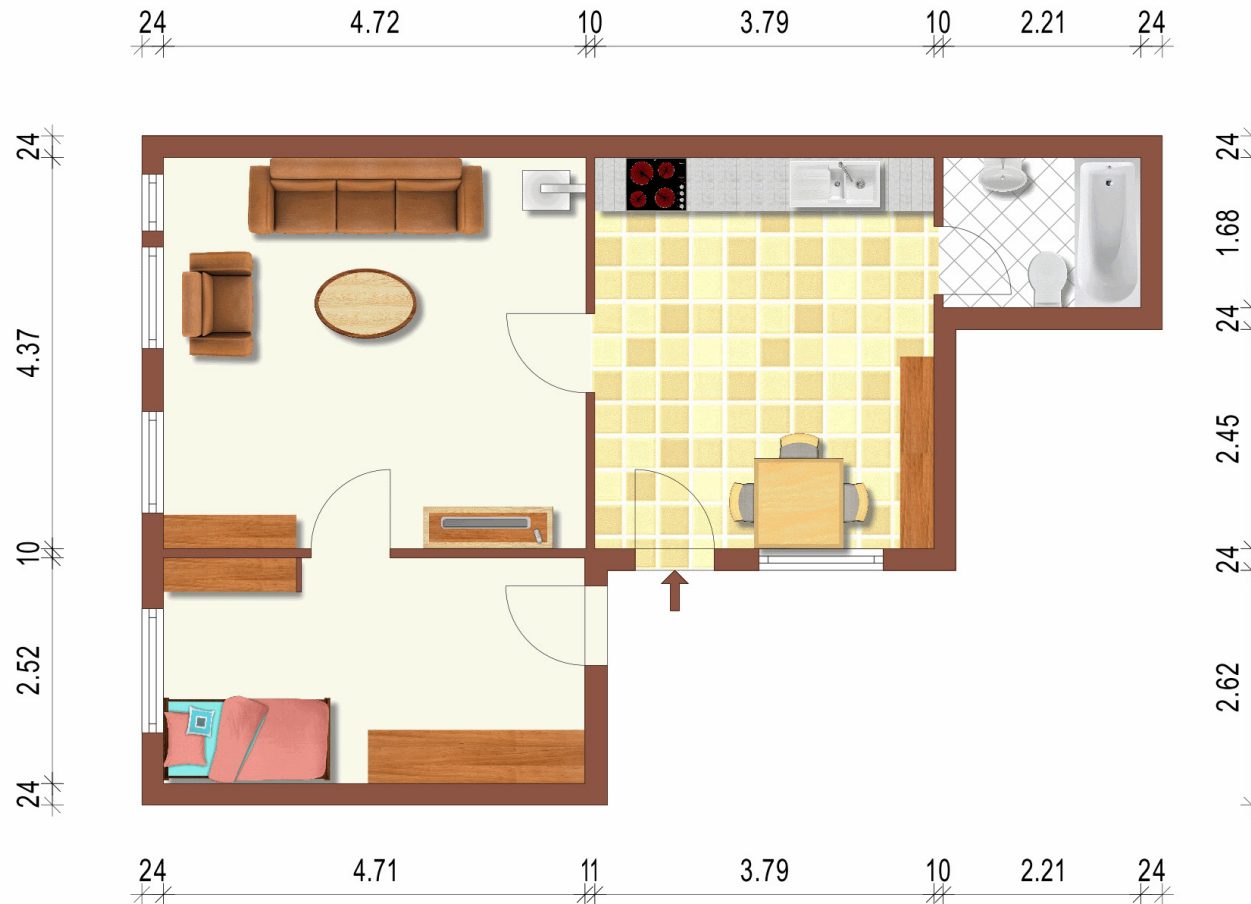


Estrich

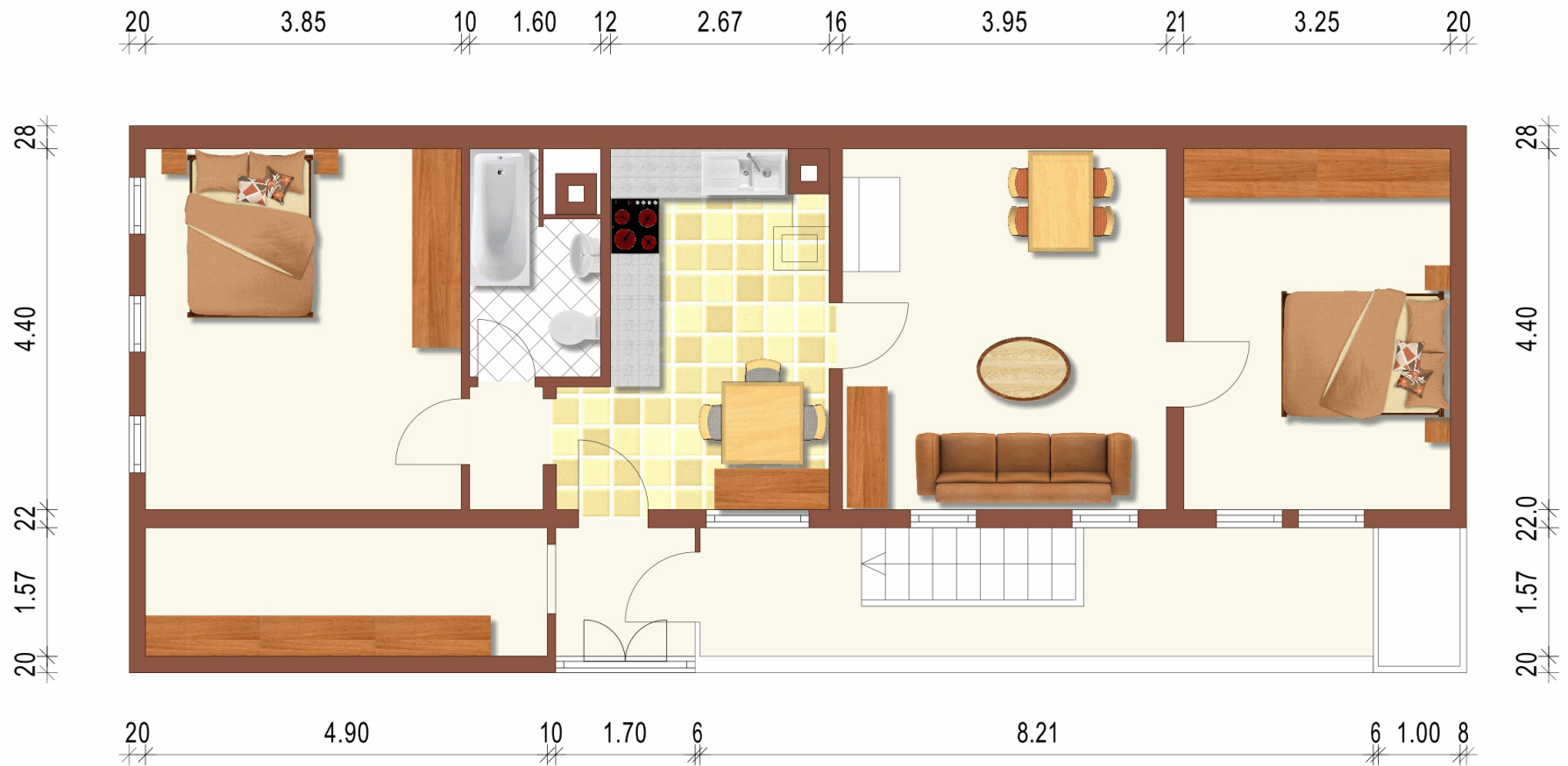


5. PLÄNE

Wohnung Erdgeschoss



Wohnung Dachgeschoss



6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	1925
Letzte Modernisierung	1980
Grundbuchblatt-Nr. Haus	2224
Grundbuchblatt-Nr. Schopf & Garten	2567
Parzellenfläche	436.0 m ²
Kubus nach SIA 116	588.0 m ³
Bruttogeschossfläche	155.25 m ²
Nettowohnfläche	135.0 m ²
Nutzfläche	286.0 m ²
Amtlicher Wert Haus	CHF 332'900.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 713'100.-
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

Weitere Angaben

Heizung:	Elektrospeicher / Holz
Warmwasser:	Boiler
Wärmeverteiler:	Radiatoren



7. ZUSTAND

Allgemein

Dach	5
Fassade	3
Fenster	3
Wohnung	3
Umgebung	3

Nach Räumen

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
EG - Küche	Boden	Novilon	3
	Wände	Platten / Täfer	3
	Decke	Täfer	3
EG - Wohnzimmer	Boden	Laminat	3
	Wände	Platten / Täfer	3
	Decke	Täfer	3
EG - Zimmer	Boden	Laminat	3
	Wände	Gips	3
	Decke	Spritzputz	3

Legende

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



Zimmer**Position****Beschaffenheit****Zustand**

EG - Bad

Boden

Platten

3

Wände

Platten

3

Decke

Täfer

3

DG - Küche

Boden

Novilon

3

Wände

Platten / Täfer

3

Decke

Spritzputz

3

DG - Zimmer 1

Boden

Laminat

3

Wände

Täfer

3

Decke

Täfer

3

DG - Zimmer 2

Boden

Laminat

3

Wände

Holz / Platten

3

Decke

Spritzputz

3

DG - Zimmer 3

Boden

Laminat

3

Wände

Täfer

3

Decke

Spritzputz

3

DG - Bad

Boden

Platten

3

Wände

Platten

3

Decke

Spritzputz

3

Legende

6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

Zimmer

Keller

Position

Beschaffenheit

Zustand

Boden

Natur

3

Wände

Stein

3

Decke

Holz

3

Schopf unten

Boden

Beton

3

Wände

Holz / Beton

3

Decke

Holz

3

Schopf oben

Boden

Holz

3

Wände

Täfer

3

Decke

Täfer

3

Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig



8. VERKAUFSPREIS

5 Zimmer Doppelhaushälfte

CHF 678'000.-

Total

CHF 678'000.-

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 5'424.-

Barauslagen CHF 5'424.-

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP CHF 12'204.-

Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP CHF 5'424.-

Barauslagen CHF 17'628.-

10. GRUNDBUCHBLATT HAUS

Liegenschaft Spiez 768/2224

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	2224
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH760646350149
Grundstücksfläche	277 m²
Grundbuchpläne	1221

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Faulensee
Ortsname	Faulensee

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	159 m²
Gebäude	118 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1395793	Wohnhaus Interlakenstrasse 65, 3705 Faulensee	118 m²	118 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum		

1/2

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
20.05.1915	L	Fusswegrecht, ID 1999/021243 z.G. LIG Spiez 768/2914
20.05.1915	R	Wasserleitung, ID 1999/022097 z.L. LIG Spiez 768/2567
20.05.1915	R	Wasserablenkungsrecht, ID 1999/027882 z.L. LIG Spiez 768/4551
20.05.1915	R	Wasserablenkungsrecht, ID 1999/027886 z.L. LIG Spiez 768/4552
20.05.1915	R	Fusswegrecht, ID 1999/027883 z.L. LIG Spiez 768/2567 z.L. LIG Spiez 768/4551
20.05.1915	L	Fusswegrecht, ID 1999/021242 z.G. LIG Spiez 768/4552
10.11.1975	R	Wegrecht, ID 1999/027889 z.L. LIG Spiez 768/4552

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

2/2



11. GRUNDBUCHBLATT SCHOPF

Liegenschaft Spiez 768/2567

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	2567
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH713538460594
Grundstücksfläche	159 m²
Grundbuchpläne	1221

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Faulensee
Ortsname	Faulensee

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Gartenanlage	105 m²
Gebäude	54 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
504048193	Schopf Interlakenstrasse 61, 3705 Faulensee	54 m²	54 m²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Alleineigentum	

Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
20.05.1915	L	Wasserleitung, ID 1999/022097 z.G. LiG Spiez 768/2224
20.05.1915	L	Fusswegrecht, ID 1999/027883 z.G. LiG Spiez 768/2224

Grundlasten

Keine

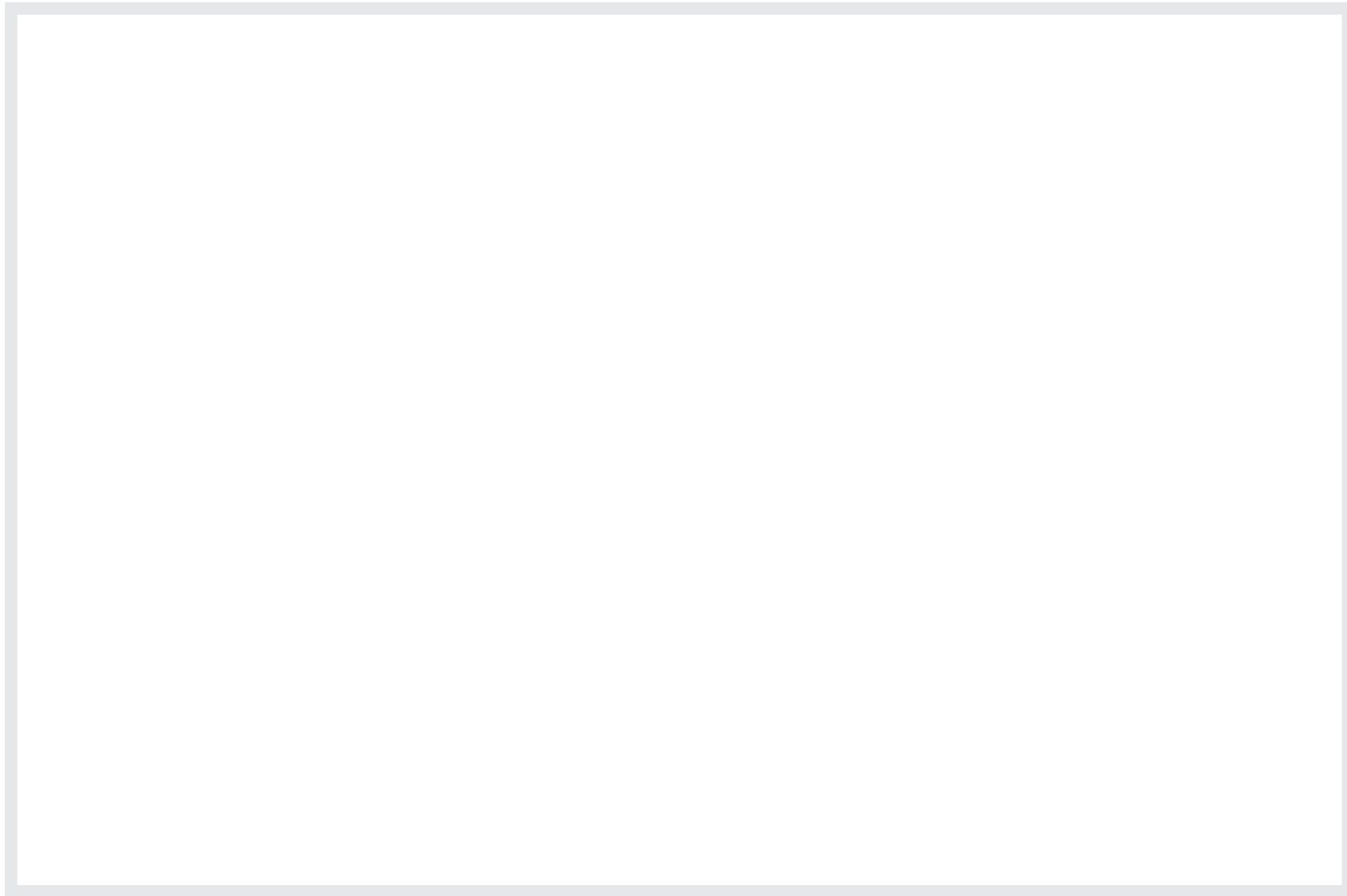
Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

12. NOTIZEN





FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT