

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

WOHNKOMFORT MIT WINTERGARTEN

2½ Zimmer Wohnung
Gygerweg 31, 3700 Spiez

Eigener Einstellhallenplatz
Praktische Raumaufteilung auf 59 m²
Zusätzlicher Stauraum im Keller und Estrich

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

2½ Zimmer Wohnung Ref. 26045

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.



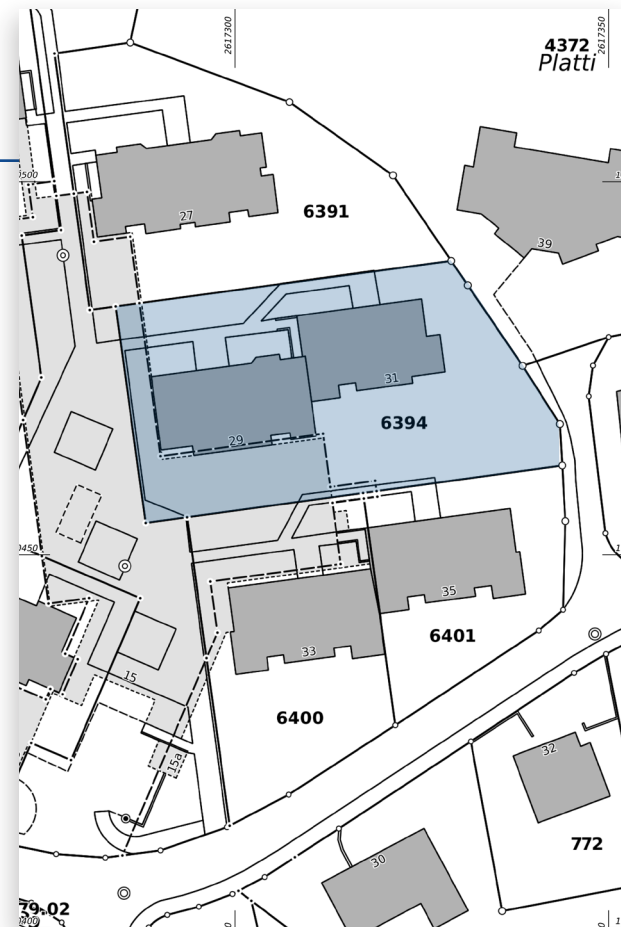
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr, 6394





2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

Spiez - Das Bijou am Fusse des Niesen

Spiez befindet sich im Berner Oberland und liegt an der Lötschberglinie der BLS (Bern-Lötschberg-Simplon-Bahn), verfügt über direkte Bahnverbindungen nach Thun/Bern oder Brig und hat damit direkten Anschluss an die Intercityzüge Hamburg - Mailand.

Im Hauptort Spiez ist praktisch alles vorhanden, was man zum heutigen Leben benötigt, wie Einkauf, Banken, Schulen, ärztliche Versorgung und viele Kulturangebote.

Kindergarten / Schulen

In der Gemeinde Spiez gibt es ein hervorragendes Bildungsangebot. Die öffentlichen Schulen werden durch verschiedene Privatschulen ergänzt. Bei der Erwachsenenbildung spielt die Volkshochschule eine wichtige Rolle. Und natürlich ist Spiez an den regionalen Musikschulen beteiligt.

Verkehrsverbindungen

Spiez erreichen Sie per Schiff, per Bahn, per Bus oder über die Autobahn. Viele Ausflugsziele, so auch der Hausberg von Spiez und der Niesen, sind nur ca. 30 Minuten entfernt und dank der guten Verbindungen problemlos erreichbar.

Einkauf

Die Distanzen zu allen öffentlichen Dienstleistungen und Infrastrukturen sind kurz, die Warenhäuser für den täglichen Einkauf liegen in nächster Nähe. Die grossen Einkaufszentren in Thun sind innerhalb von 10 Autominuten erreicht.

Allgemeine Infos zum Ort Spiez

Kanton:	Bern (BE)
Verwaltungskreis:	Frutigen-Niedersimmental
Höhe:	607 m ü. M.
Höhenbereich:	557–853 m ü. M.
Fläche:	16,70 km ²
Einwohner:	13'445 (31.12.2025)
Einwohnerdichte:	779 Einw. pro km ²
Gemeindepräsident:	Jolanda Brunner
Website:	www.spiez.ch
Steueranlagen:	
Kanton	3,06
Gemeinde	1,65
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,10 ‰



3. OBJEKTBESCHRIEB

Kompaktes Wohnglück mit einem Plus an Lebensqualität



Auf rund 59 m² Nettowohnfläche erwartet Sie ein Wohnkonzept, das die vorhandenen Räume sinnvoll nutzt. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet genügend Platz für gemütliche Stunden, gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Abende. Die angrenzende Küche fügt sich praktisch in den Wohnalltag ein und ermöglicht kurze Wege.

Ein besonderes Highlight ist der rund 10 m² grosse Wintergarten. Die grosszügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen den Blick ins Grüne. Ob beim ersten Kaffee am Morgen, mit einem guten Buch oder einfach für einen Moment der Ruhe, dieser zusätzliche Raum schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Aussenbereich. Hier lässt sich der Wechsel der Jahreszeiten aus einer geschützten Perspektive erleben.

Das separate Schlafzimmer bietet Raum für persönliche Rückzugsmomente und lässt sich individuell einrichten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne. Die klar strukturierte Grundrissgestaltung schafft eine gute Grundlage, um die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen einzurichten.

Ein weiterer Vorteil sind die bereits im Verkaufspreis berücksichtigten Malerarbeiten und neuen Parkettböden. Sie verleihen den Wohnräumen künftig ein frisches Erscheinungsbild und schaffen eine attraktive Ausgangslage für den Einzug. Ein eigener Einstellhallenplatz sorgt zudem für zusätzlichen Komfort und ermöglicht ein bequemes Parkieren direkt bei der Liegenschaft.

Auch die Lage in Spiez trägt zur Wohnqualität bei. Die Gemeinde am Thunersee verbindet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die reizvolle Umgebung des Berner Oberlands bieten beste Voraussetzungen für einen abwechslungsreichen Alltag.

Diese Wohnung eignet sich besonders für Einzelpersonen oder Paare, die ein überschaubares Zuhause mit einem besonderen Extra suchen. Der lichtdurchflutete Wintergarten, die praktische Raumaufteilung und die vorgesehenen Auffrischungsarbeiten schaffen eine Wohnlösung, in der sich persönliche Vorstellungen und alltäglicher Komfort wunderbar verbinden lassen.



4. IMPRESSIONEN

Aussenbereich



Hauseingang



Einstellhalleneinfahrt

Wohnbereich mit Zugang Wintergarten



Innenbereich

Wohn-/Essbereich





Wintergarten



Wintergarten



Ess-/Wohnbereich



Küche



Essbereich und Küche





Zimmer



Zimmer



Badezimmer

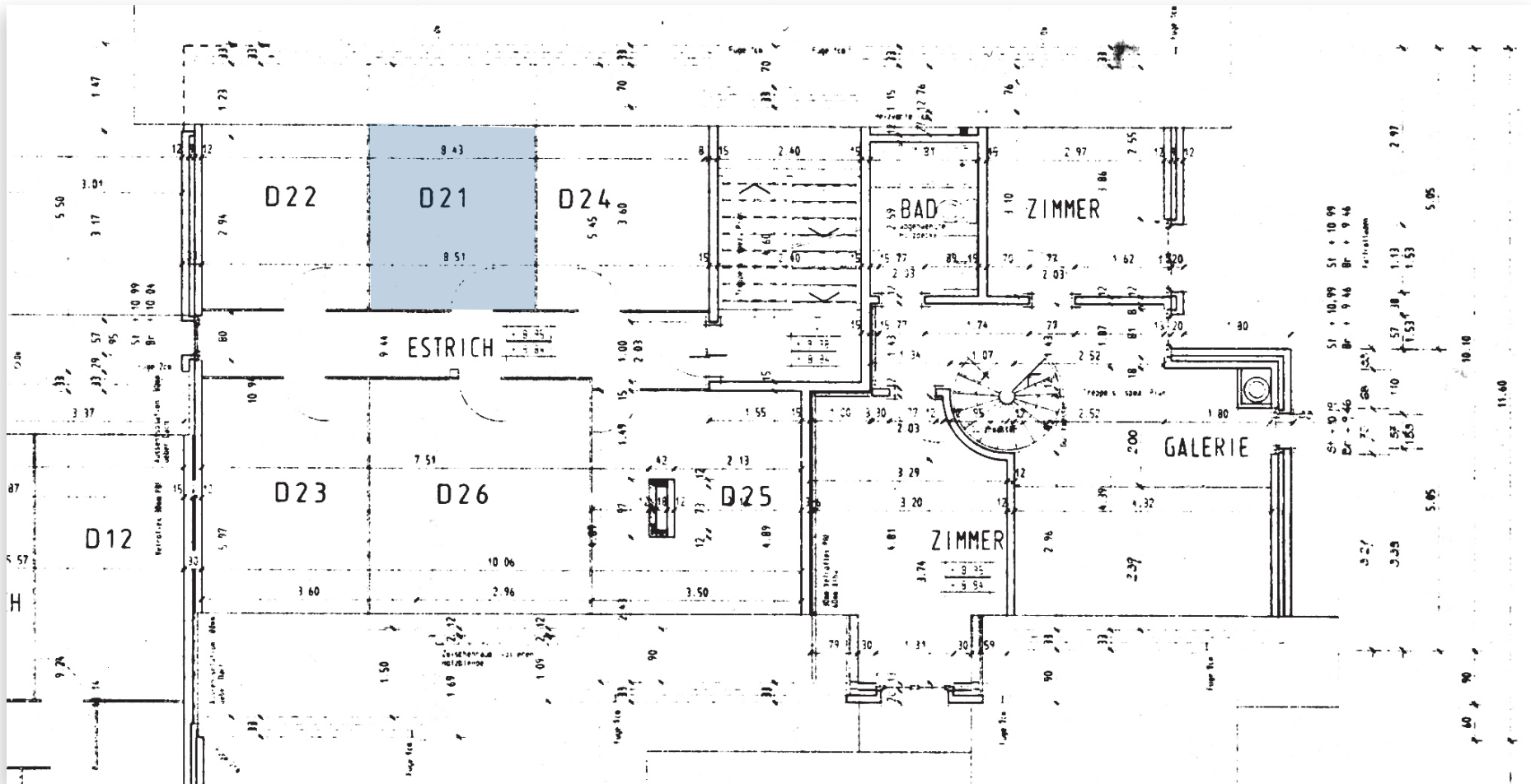


Einstellhallenplatz

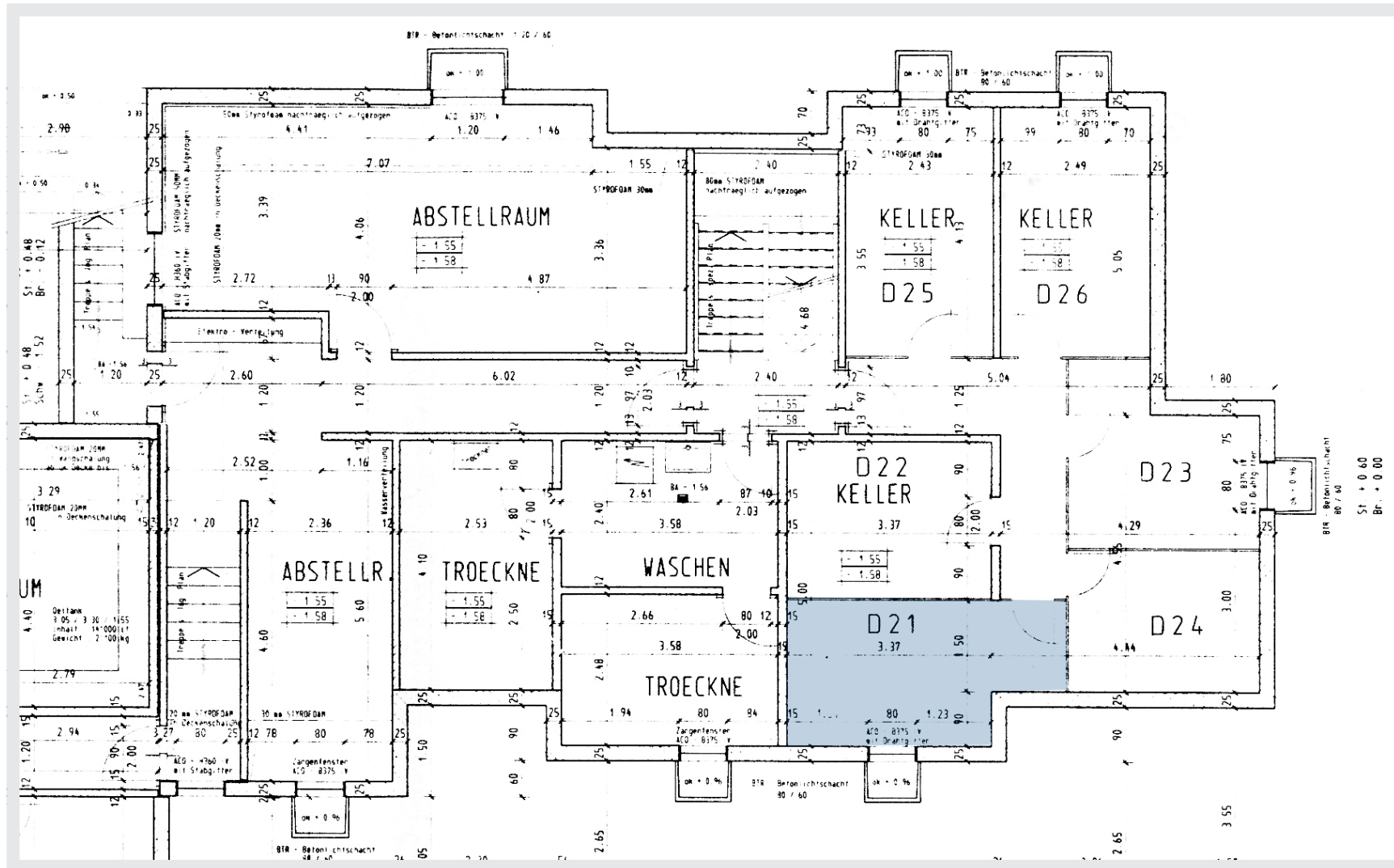


5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

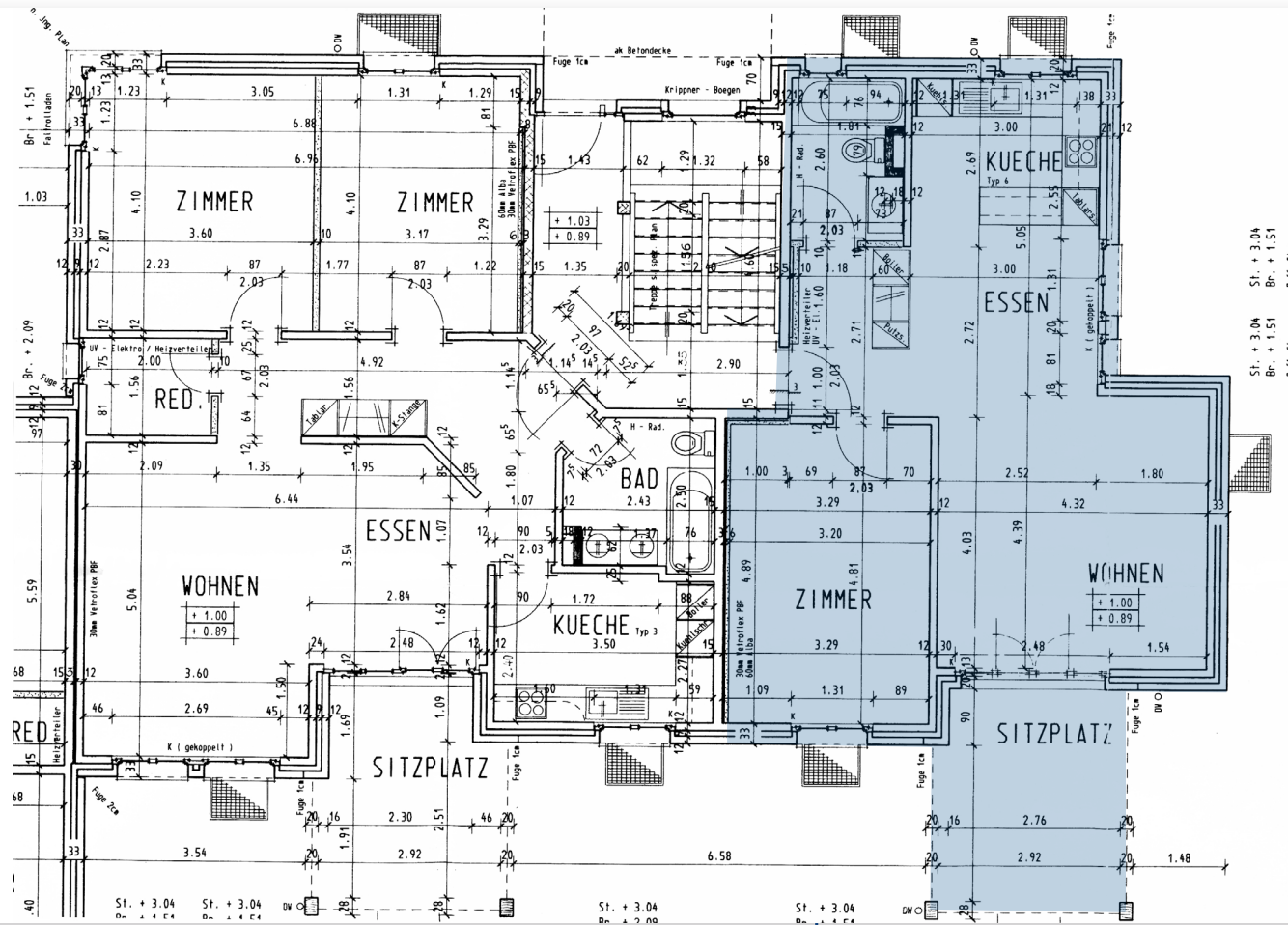
Grundriss Estrich



Grundriss Keller



Grundriss Wohnung





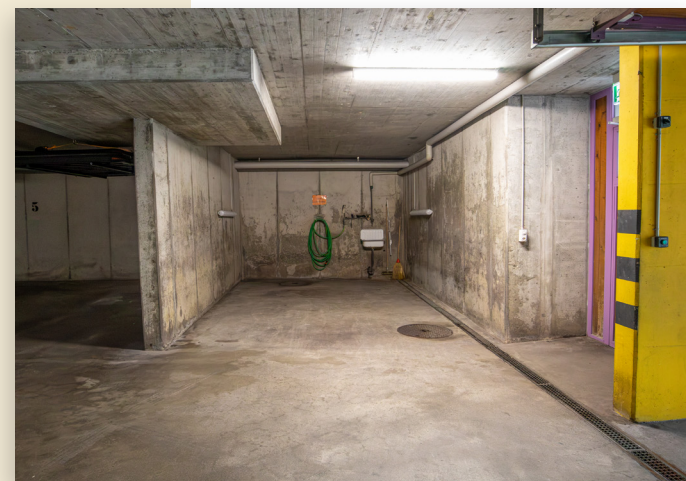
6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	1990
Grundbuchblatt-Nr. Stammgrundstück	6394
Grundbuchblatt-Nr. Wohnung	6394-8
Grundbuchblatt-Nr. Einstellhallenplatz	6405-50
Wertquote Wohnung	42/1000
Bruttogeschossfläche	69.0 m ²
Nettowohnfläche	59.0 m ²
Nutzfläche	109.0 m ²
Wintergarten	10.0 m ²
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 244'030.-
Amtlicher Wert Einstellhallenplatz	CHF 8'700.-
Eigenmietwert Wohnung Bund / Gemeinde	CHF 10'630.- / CHF 9'080.-
Eigenmietwert EHP Bund / Gemeinde	CHF 480.- / CHF 410.-
Nebenkosten Wohnung	CHF 3'410.-
Erneuerungsfond Total	CHF 51'109.-
Erneuerungsfond Anteil Wohnung	CHF 2'146.-
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

Weitere Angaben

Heizung:	Öl
Warmwasser:	Boiler (250 Liter)
Wärmeverteiler:	Bodenheizung



7. ZUSTAND

Allgemein

Dach	5
Fassade	5
Fenster	5
Wohnung	5
Umgebung	5

Nach Räumen

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Küche	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Spritzputz	6*
Essbereich / Wohnbereich	Boden	Parkett	6*
	Wände	Abrieb	6*
	Decke	Spritzputz	6*
Bad	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Spritzputz	6*

Legende

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



Zimmer

Zimmer

Position

Beschaffenheit

Zustand

Boden

Parkett

6*

Wände

Abrieb

6*

Decke

Spritzputz

6*

Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

* Im Verkaufspreis sind Malerarbeiten wie auch neue Parkettböden einberechnet.

8. VERKAUFSPREIS

2½ Zimmer Wohnung
Renovationen
Einstellhallenplatz

CHF 425'000.-
CHF 15'000.-
CHF 35'000.-

Total

CHF 475'000.-

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
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP
Barauslagen

CHF 630.-
CHF 3'800.-
CHF 4'430.-

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP
Barauslagen

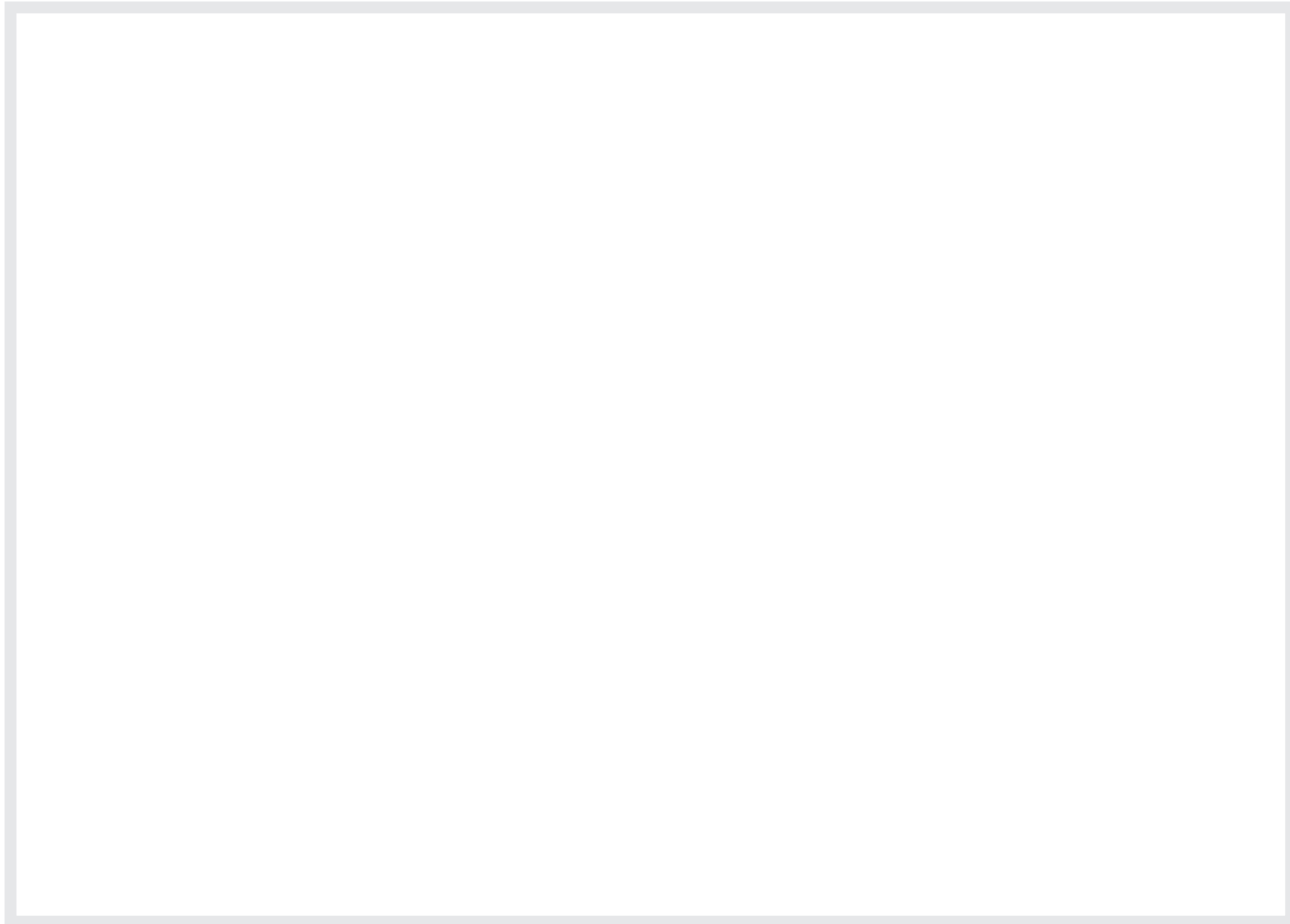
CHF 8'550.-
CHF 3'800.-
CHF 12'350.-



10. GRUNDBUCHBLATT

Stockwerkeigentum Spiez 768/6394-8		
Grundstücksbeschreibung		
Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768	
Grundstücksnummer	6394-8	
Grundstücksart	Stockwerkeigentum	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH300635534689	
Sonderrecht	2 1/2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, mit Nebenräumen	
Stammgrundstück		
Grundstück	Anteil	Datum
LIG Spiez 768/6394	42/1'000	13.08.1990
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
13.08.1990	L	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, ID 2002/000224
13.08.1990	L	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft, ID 2002/000228
Hängige Geschäfte		
Grundbuchgeschäfte	Nein	
Geometergeschäfte	Nein	

11. NOTIZEN





FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT