VILLA CASA
IMMOBILIEN



**EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT**

# TRADITION TRIFFT GESTALTUNGSSPIELRAUM

## 7 Zimmer Einfamilienhaus
## Kesslergasse 12, 3753 Oey

Eigener Gartenbereich
Vielseitig nutzbare Nebenräume
162 m² Nettowohnfläche mit 7 Zimmern

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.



VILLA CASA
IMMOBILIEN

# INHALT

## 7 Zimmer Einfamilienhaus
## Ref. 26047


1. Lage-, Orts- und Situationsplan ..... 2
2. Informationen zur Ortschaft ..... 3
3. Objektbeschrieb ..... 4
4. Impressionen ..... 6
5. Pläne und Visualisierungen ..... 20
6. Kennzahlen ..... 26
7. Zustand ..... 27
8. Verkaufspreis ..... 30
9. Barauslagen ..... 30
10. Grundbuchblatt ..... 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, 324




VILLA CASA IMMOBILIEN

# 2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

## Oey - Naturnah wohnen im Herzen des Diemtigtals

Oey liegt im Berner Oberland am Eingang zum wunderschönen Diemtigtal und gehört zur Gemeinde Diemtigen. Eingebettet in eine eindrucksvolle Berglandschaft verbindet das Dorf ländliche Ruhe mit einer guten Erreichbarkeit. Die Nähe zu Spiez und Thun sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Naturpark Diemtigtal machen Oey zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende.

### Kindergarten / Schulen

Die Gemeinde Diemtigen verfügt über ein Bildungsangebot mit Kindergarten und Primarschulen an verschiedenen Standorten. Auch die Oberstufe wird innerhalb der Gemeinde angeboten. Weiterführende Schulen und zusätzliche Bildungsangebote befinden sich in Spiez und Thun.

### Verkehrsverbindungen

Oey ist dank dem Bahnhof Oey-Diemtigen gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die BLS bietet regelmässige Zugverbindungen in Richtung Spiez und Zweisimmen. Über Spiez bestehen Anschlüsse nach Thun, Bern und ins Wallis.

Auch mit dem Auto ist Oey gut erreichbar. Über die nahe gelegene Autobahn A6 lassen sich Spiez und Thun bequem erreichen.

### Einkauf

Für den täglichen Bedarf stehen in Oey und der näheren Umgebung Einkaufsmöglichkeiten und lokale Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Ein erweitertes Angebot an Fachgeschäften, Supermärkten und Einkaufszentren findet sich in Spiez und Thun, die mit dem Auto in rund 10 beziehungsweise 20 Minuten erreichbar sind.

### Allgemeine Infos zum Ort Oey

| | |
|---|---|
| **Kanton:** | Bern (BE) |
| **Verwaltungskreis:** | Frutigen-Niedersimmental |
| **Höhe:** | 828 m ü. M. |
| **Höhenbereich:** | 636–2652 m ü. M. |
| **Fläche:** | 129,94 km² |
| **Einwohner:** | 2'311 (31.12.2025) |
| **Einwohnerdichte:** | 18 Einw. pro km² |
| **Gemeindepräsident:** | Ueli Imobersteg |
| **Website:** | www.diemtigen.ch |
| **Steueranlagen:** | |
| Kanton | 2.975 |
| Gemeinde | 1,8 |
| Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert) | 1,50 ‰ |

# 3. OBJEKTBESCHRIEB

## Ein Haus mit Charakter und Raum für neue Ideen



VILLA CASA
IMMOBILIEN

Dieses 7-Zimmer-Einfamilienhaus ist ein Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen und ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten. Mit seiner markanten Holzfassade, dem traditionellen Erscheinungsbild und dem grosszügigen Raumangebot bietet die Liegenschaft eine interessante Kombination aus bestehendem Charme und individuellem Gestaltungspotenzial.

Auf einer Nettowohnfläche von rund 162 m² verteilen sich sieben Zimmer, die unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ob als Zuhause für eine Familie, mit Platz für Gäste oder einem eigenen Arbeitsbereich, die vorhandenen Räume schaffen Freiraum für verschiedene Lebenssituationen.

Besonders interessant ist das zusätzliche Platzangebot. Mit einer gesamten Nutzfläche von rund 298 m² bietet die Liegenschaft weit mehr als klassische Wohnräume. Eine eigene Werkstatt, verschiedene Abstellräume, ein Keller sowie ein geräumiger Estrich schaffen wertvolle Möglichkeiten für Hobby, Handwerk und Aufbewahrung.

Auch im Aussenbereich zeigt sich die Vielseitigkeit des Hauses. Die Terrasse lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu verbringen, während die traditionelle Laube einen geschützten Platz zum Verweilen bietet. Der Gartenbereich ergänzt das Raumangebot und schafft eine Verbindung zwischen dem Wohnen im Haus und der Umgebung.

Die Lage in Oey verbindet das Leben in einer ländlich geprägten Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit. Am Eingang zum Naturpark Diemtigtal gelegen, eröffnet sich eine abwechslungsreiche Berg- und Naturlandschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig sorgen der Bahnhof Oey-Diemtigen und die Nähe zu Spiez und Thun für eine praktische Anbindung an die Region.

Das 1965 erbaute Haus bietet eine solide Grundlage, benötigt in verschiedenen Bereichen jedoch eine zeitgemässe Auffrischung. Gerade darin liegt eine Chance für Käuferinnen und Käufer, die nicht einfach ein fertiges Zuhause suchen, sondern Freude daran haben, Bestehendes weiterzuentwickeln und persönliche Ideen einzubringen.



# 4. IMPRESSIONEN

## Aussenbereich



Hausfront mit Parkplatz



Hausfront mit Garten

## Innenbereich



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Bad mit Badewanne



Vorplatz mit Treppe zum Estrich



Terrasse



Estrich



Estrich

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Zimmer 4



Zimmer 4



Zimmer 5



Zimmer 5

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Bad mit Dusche



Laube / Balkon



Abstellraum



Abstellraum

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Abstellraum



Keller



Zimmer 6



Zimmer 6

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Abstellraum



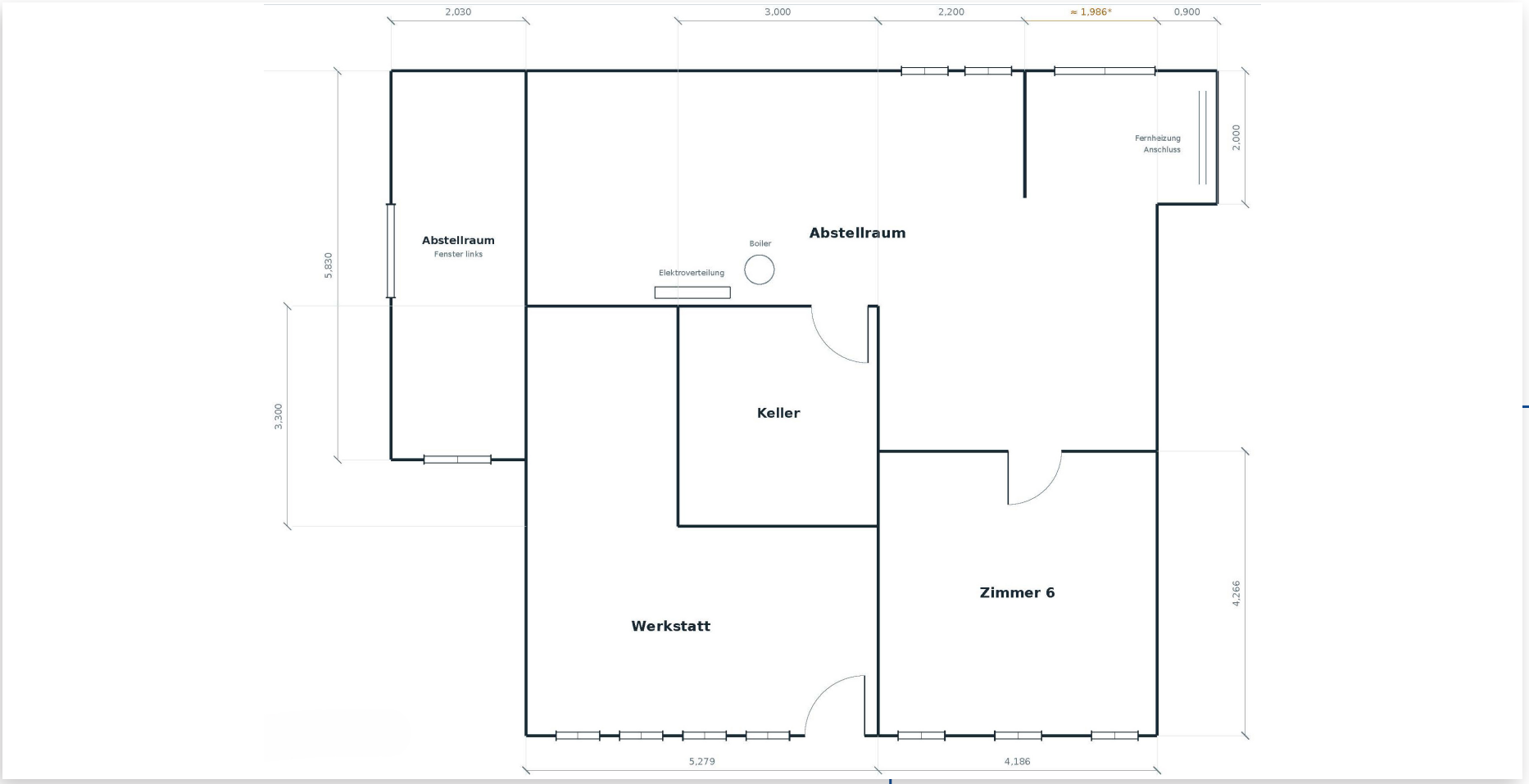
Werkstatt



Werkstatt

# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

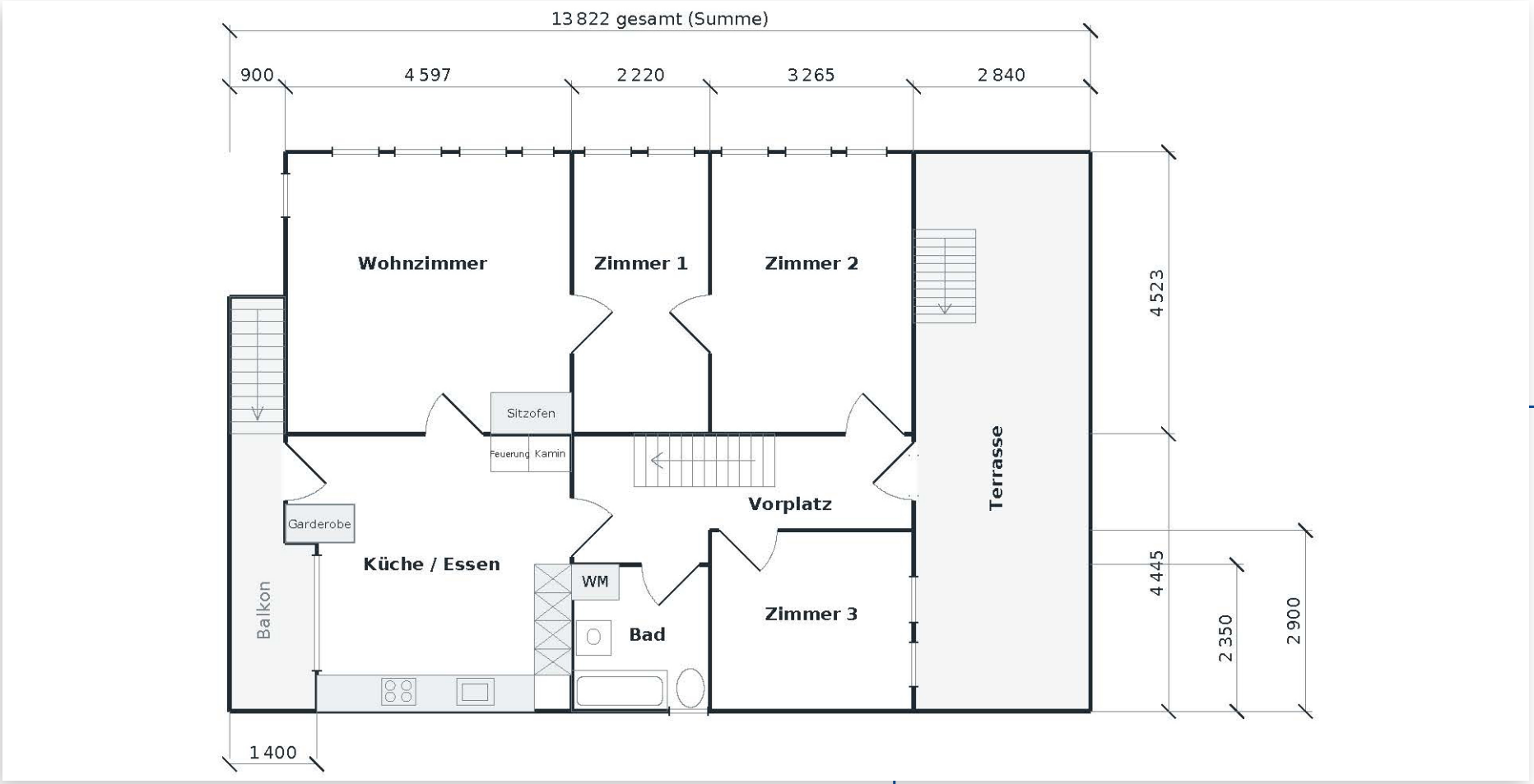
## Untergeschoss




Zimmer 6
Werkstatt
Keller
Abstellraum
Boiler
Elektroverteilung
Abstellraum
Fernheizung Anschluss

# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

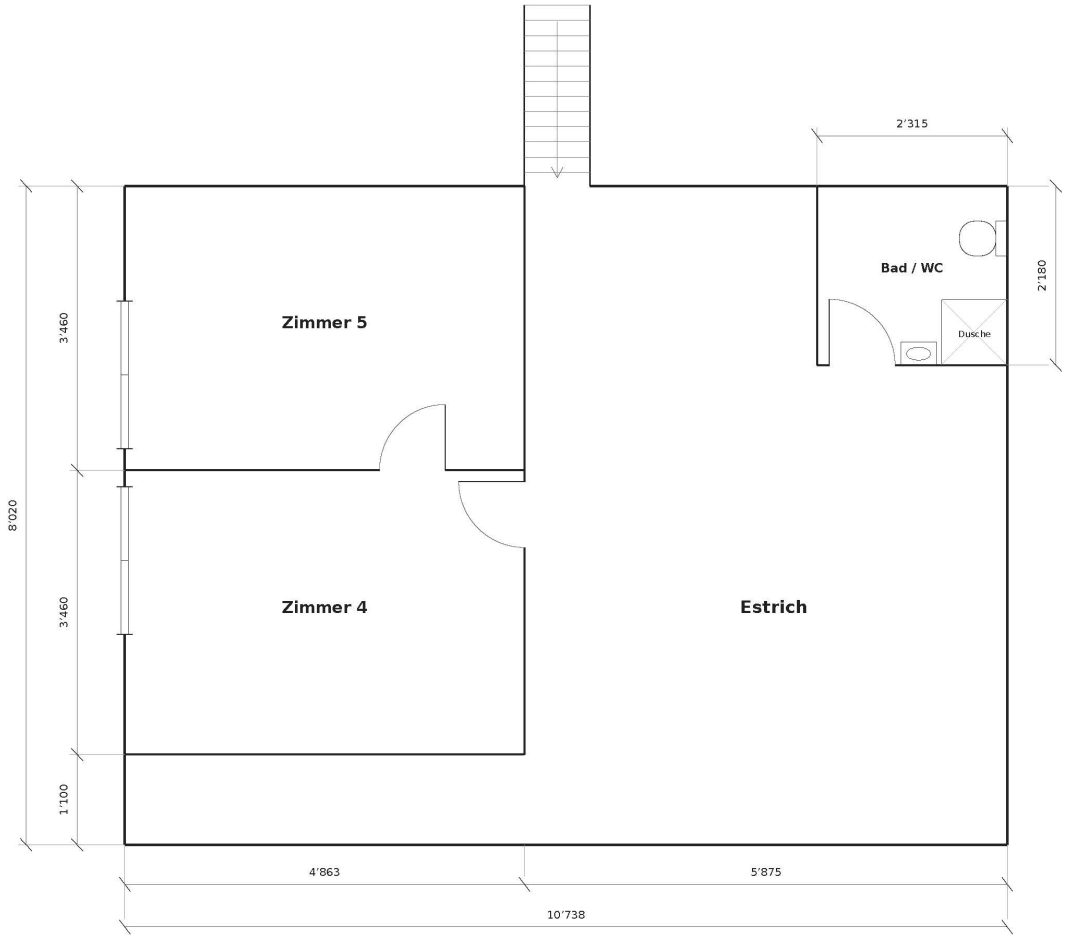
## Obergeschoss





# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Dachgeschoss




VILLA CASA IMMOBILIEN



# 6. KENNZAHLEN

## Allgemeines

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1965 |
| Grundbuchblatt-Nr. Haus | 324 |
| Parzellenfläche | 269.0 $m^2$ |
| Kubus nach GVB | 754.0 $m^3$ |
| Bruttogeschossfläche | 168.0 $m^2$ |
| Nettowohnfläche | 143.0 $m^2$ |
| Nutzfläche | 273.0 $m^2$ |
| Amtlicher Wert Haus | CHF 290'700.- |
| Gebäudeversicherungswert | CHF 816'300.- |
| Nutzen & Schaden | Nach Absprache |

## Weitere Angaben

| | |
|---|---|
| Heizung: | Fernheizung |
| Warmwasser: | Boiler 300 Liter |
| Wärmeverteiler: | Radiatoren |





VILLA CASA IMMOBILIEN

# 7. ZUSTAND

## Allgemein

| | |
|---|---|
| Dach | 5 |
| Fassade | 4 |
| Fenster | 4 |
| Wohnung | 3-4 |
| Umgebung | 4 |

## Nach Räumen

| Zimmer | Position | Beschaffenheit | Zustand |
|---|---|---|---|
| Wohnzimmer | Boden | Holz | 3 |
| | Wände | Holz | 4 |
| | Decke | Holz | 4 |
| Zimmer 1 | Boden | Holz | 3 |
| | Wände | Holz | 4 |
| | Decke | Holz | 4 |
| Zimmer 2 | Boden | Holz | 3 |
| | Wände | Holz | 4 |
| | Decke | Holz | 4 |

**Legende**

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

| Zimmer | Position | Beschaffenheit | Zustand |
|---|---|---|---|
| Zimmer 3 | Boden | Holz | 3 |
| | Wände | Holz | 3 |
| | Decke | Holz | 3 |
| Bad mit Badewanne | Boden | Platten | 4 |
| | Wände | Platten | 4 |
| | Decke | Spritzputz | 4 |
| Küche | Boden | Novilon | 4 |
| | Wände | Platten | 4 |
| | Decke | Gips | 4 |
| Zimmer 4 | Boden | Holz | 3 |
| | Wände | Holz | 4 |
| | Decke | Holz | 4 |
| Zimmer 5 | Boden | Holz | 3 |
| | Wände | Holz | 4 |
| | Decke | Holz | 4 |
| Zimmer 6 | Boden | Holz | 5 |
| | Wände | Holz | 3 |
| | Decke | Gips | 4 |

## Legende



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

| Zimmer | Position | Beschaffenheit | Zustand |
|---|---|---|---|
| Bad mit Dusche | Boden | Platten | 4 |
| | Wände | Platten | 4 |
| | Decke | Holz | 3 |

## Legende

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

# 8. VERKAUFSPREIS

| | | |
|---|---|---|
| 7 Zimmer Einfamilienhaus | CHF | 650’000.- |
| **Total** | **CHF** | **650’000.-** |

# 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 | 5’200.- |
| Barauslagen | CHF | 5’200.- |

**Zweitwohnsitz**

| | | |
|---|---|---|
| Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP | CHF | 11’700.- |
| Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP | CHF | 5’200.- |
| Barauslagen | CHF | 16’900.- |

# 10. GRUNDBUCHBLATT

## Liegenschaft Diemtigen 762/324

### Grundstücksbeschreibung

| | |
|---|---|
| **Gemeinde** | Diemtigen, BFS-Nummer: 762 |
| **Grundstücksnummer** | 324 |
| **Grundstücksart** | Liegenschaft |
| **Form der Führung** | Eidgenössisch |
| **E-GRID** | CH661046359773 |
| **Grundstücksfläche** | 269 m² |
| **Grundbuchpläne** | 1379 |

**Lagebezeichnung**

| Art | Bezeichnung |
|---|---|
| Flurname | Dorf |
| Ortsname | Oey |

**Bodenbedeckung**

| Art | Fläche |
|---|---|
| Gartenanlage | 146 m² |
| Gebäude | 123 m² |

**Gebäude**

| EGID | Bezeichnung/Adresse | Teilfläche | Gesamtfläche |
|---|---|---|---|
| 1391541 | Wohnhaus<br>Kesslergasse 12, 3753 Oey | 123 m² | 123 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 |
|---|---|---|
| 01.01.1912 | L | Zu- und Vonfahrtsrecht, ID 1999/041710<br>z.G. LIG Diemtigen 762/270 |

### Grundlasten

Keine

### Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

### Hängige Geschäfte

| | |
|---|---|
| Grundbuchgeschäfte | Nein |
| Geometergeschäfte | Nein |



VILLA CASA
IMMOBILIEN



FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT

033 655 03 03 | info@villa-casa.ch | www.villa-casa.ch