

EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

WOHNEN MIT WEITBLICK ÜBER DEN THUNERSEE

**4½ Zimmer Doppelhaushälfte
Tannenbühlweg 13a, 3652 Hilterfingen**

Traumhafte Sicht auf Thunersee & Bergwelt
Wärmepumpe & eigene Photovoltaikanlage
Viel Platz auf drei Etagen inkl. eigener Garage

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 Doppelhaushälfte Ref. 26050

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Objektbeschreibung	4
4. Impressionen	6
5. Pläne und Visualisierungen	18
6. Fassaden	24
7. Kennzahlen	28
8. Zustand	29
9. Verkaufspreis	31
10. Barauslagen	31
11. Grundbuchblatt	32
12. Notizen	33



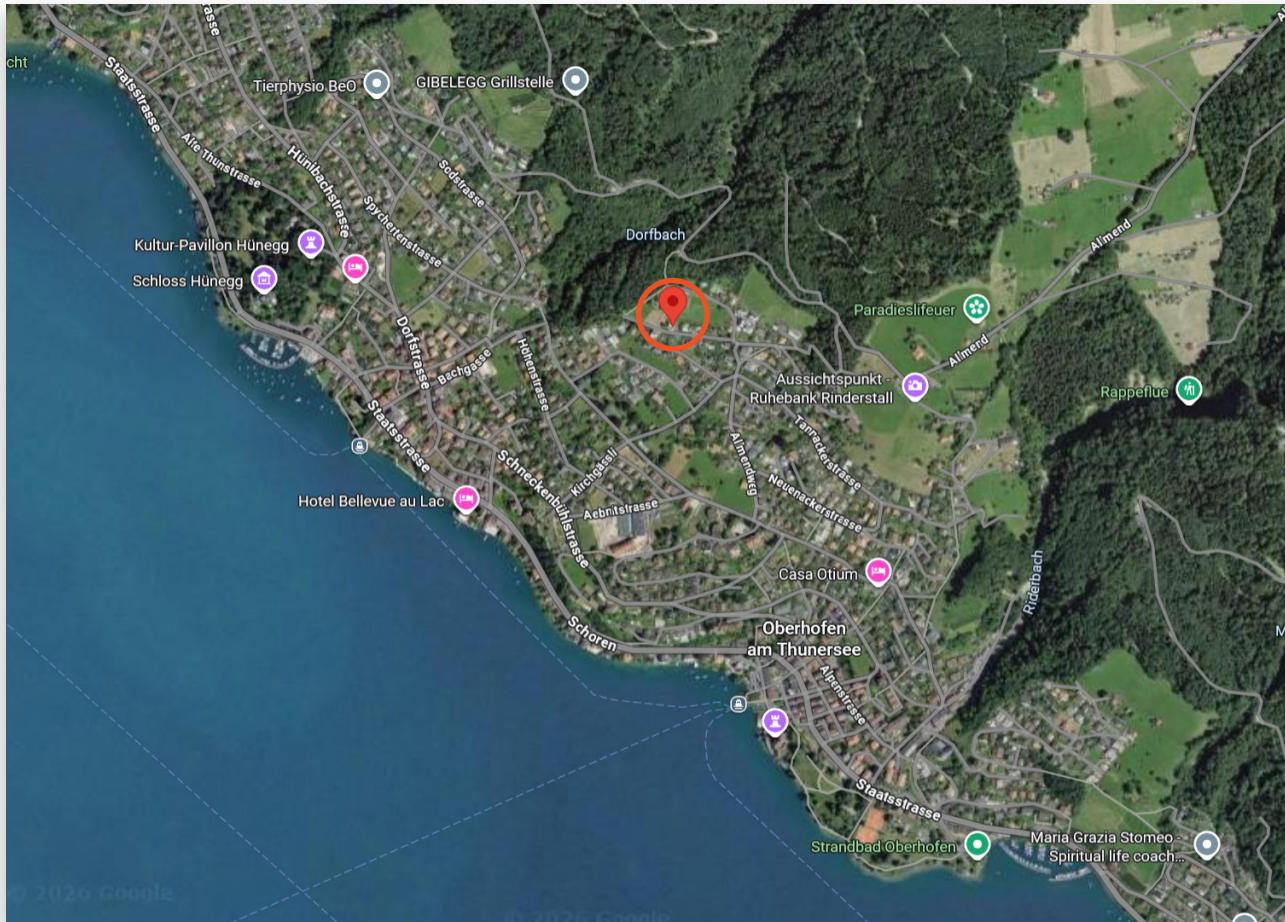
Copyright©
Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Villa Casa AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

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.



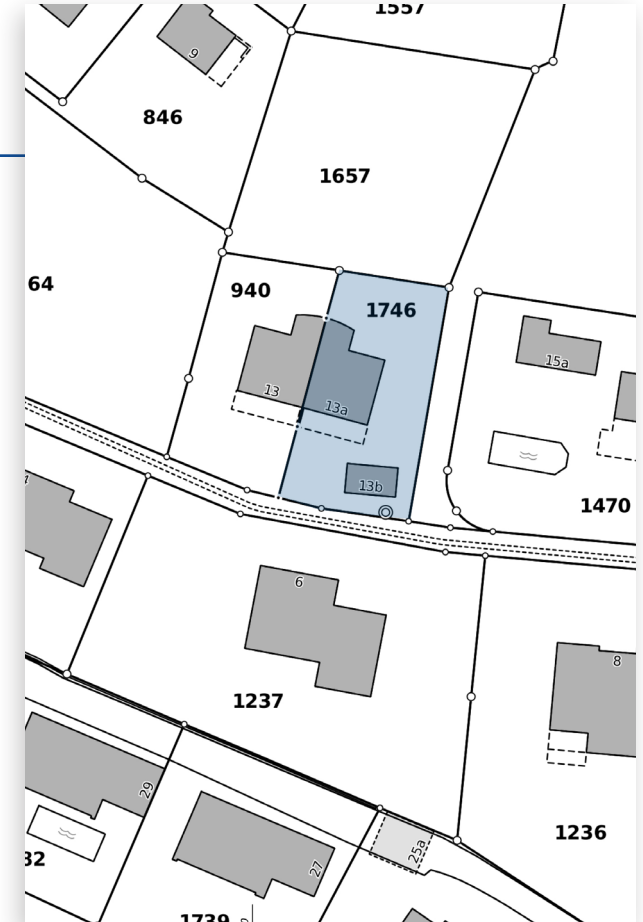
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr, 1746





2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

Hilterfingen – Wohnen am Thunersee

Hilterfingen liegt am rechten Ufer des Thunersees, nur wenige Kilometer von Thun entfernt. Die attraktive Lage zwischen See und Berner Alpen verbindet eine hohe Wohnqualität mit der Nähe zur Stadt. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Hilterfingen und Hünibach.

Die direkte Lage am Thunersee, die schöne Umgebung und die Nähe zu Thun machen Hilterfingen zu einem beliebten Wohnort. Gleichzeitig bieten zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie der See vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Kindergarten / Schulen

In der Gemeinde Hilterfingen stehen Kindergarten- und Schulangebote für Familien zur Verfügung. Weiterführende Schulen und zusätzliche Bildungsangebote befinden sich im nahe gelegenen Thun und sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar.

Verkehrsverbindungen

Hilterfingen ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Regelmässige Busverbindungen führen nach Thun sowie in die umliegenden Gemeinden am rechten Thunerseeufer. Auch per Schiff ist Hilterfingen erreichbar. Der Bahnhof Thun mit seinen nationalen Bahnverbindungen ist in kurzer Zeit erreichbar. Mit dem Auto bestehen gute Verbindungen in Richtung Thun, Bern und Interlaken.

Einkauf

Für den täglichen Bedarf stehen in Hilterfingen und Hünibach verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Verfügung. Ein zusätzliches breites Angebot an Fachgeschäften, Detailhändlern und Einkaufszentren findet sich im nahe gelegenen Thun. Damit lassen sich die meisten Besorgungen bequem und mit kurzen Wegen erledigen.

Allgemeine Infos zum Ort Hilterfingen

Kanton:	Bern (BE)
Verwaltungskreis:	Thun
Höhe:	562 m ü. M.
Höhenbereich:	557–1028 m ü. M.
Fläche:	2,81 km ²
Einwohner:	4'126 (31.12.2025)
Einwohnerdichte:	1470 Einw. pro km ²
Gemeindepräsident:	Martin Christen
Website:	www.hilterfingen.ch

Steueranlagen:

Kanton	3,025
Gemeinde	1,55
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	0.8 %



3. OBJEKTBESCHRIEB

Wohnen mit Weitblick. Ein Zuhause, das jeden Tag besonders macht



Ankommen, die Tür öffnen und den Blick über den Thunersee bis in die Bergwelt schweifen lassen. Diese 4½-Zimmer-Doppelhaushälfte verbindet eine aussergewöhnliche Aussicht mit modernem Wohnkomfort und viel Raum für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das im Jahr 2020 erstellte Zuhause präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Auf drei Etagen verteilen sich rund 141 m² Nettowohnfläche und insgesamt rund 257 m² Nutzfläche. Damit bietet die Liegenschaft nicht nur Platz zum Wohnen, sondern auch wertvollen Raum für Arbeiten, Hobbys und den Alltag.

Im Obergeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Grosse Fensterflächen bringen viel Licht in die Räume und öffnen den Blick nach draussen. Direkt davor erweitert der grosszügige Balkon den Wohnbereich und macht die Aussicht auf See und Berge zum täglichen Begleiter. Die Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Auch das Dachgeschoss überzeugt mit Flexibilität. Neben den Zimmern steht ein separater Bereich für ein Büro mit Abstellraum zur Verfügung.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche ergänzt diese Etage. Ein weiterer Balkon sorgt dafür, dass sich die besondere Lage auch hier unmittelbar erleben lässt.

Das Erdgeschoss bietet zusätzlichen Raum, der im Alltag einen echten Mehrwert schafft. Hier befinden sich ein weiteres Zimmer, ein Bad mit Dusche sowie die Werkstatt/Garage. Damit entstehen Möglichkeiten für Gäste, Hobby, Arbeiten oder zusätzlichen Stauraum.

Ein eigener Garten und verschiedene Aussenbereiche schaffen Platz für entspannte Stunden im Freien. Gleichzeitig liegt Hilterfingen nur wenige Kilometer von Thun entfernt und verbindet die Nähe zur Stadt mit der attraktiven Wohnlage am Thunersee.

Eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Bodenheizung sowie eine Photovoltaikanlage mit 7,48 kWp unterstützen ein modernes Wohnkonzept.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach vier Wände suchen, sondern Aussicht, Platz und Lebensqualität miteinander verbinden möchten.



4. IMPRESSIONEN

Aussenbereich



Hausfront



Grundstück eingezeichnet



Garten



Kleiner Sitzplatz



Zimmer 1 im EG



Zimmer 1 im EG



Innenbereich



Bad mit Dusche im EG



Werkstatt / Garage im EG



Werkstatt / Garage im EG



Wohnbereich vom Essbereich aus



Wohnbereich



Küche



Essbereich und Küche

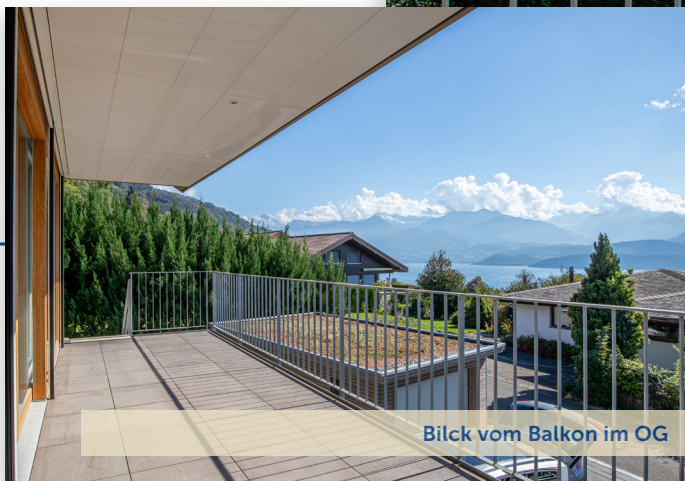


Küche





Blick vom Balkon im OG



Blick vom Balkon im OG



Büro mit Abstellraum



Büro



Zimmer 2 im DG



Zimmer 2 im DG



Zimmer 3 im DG

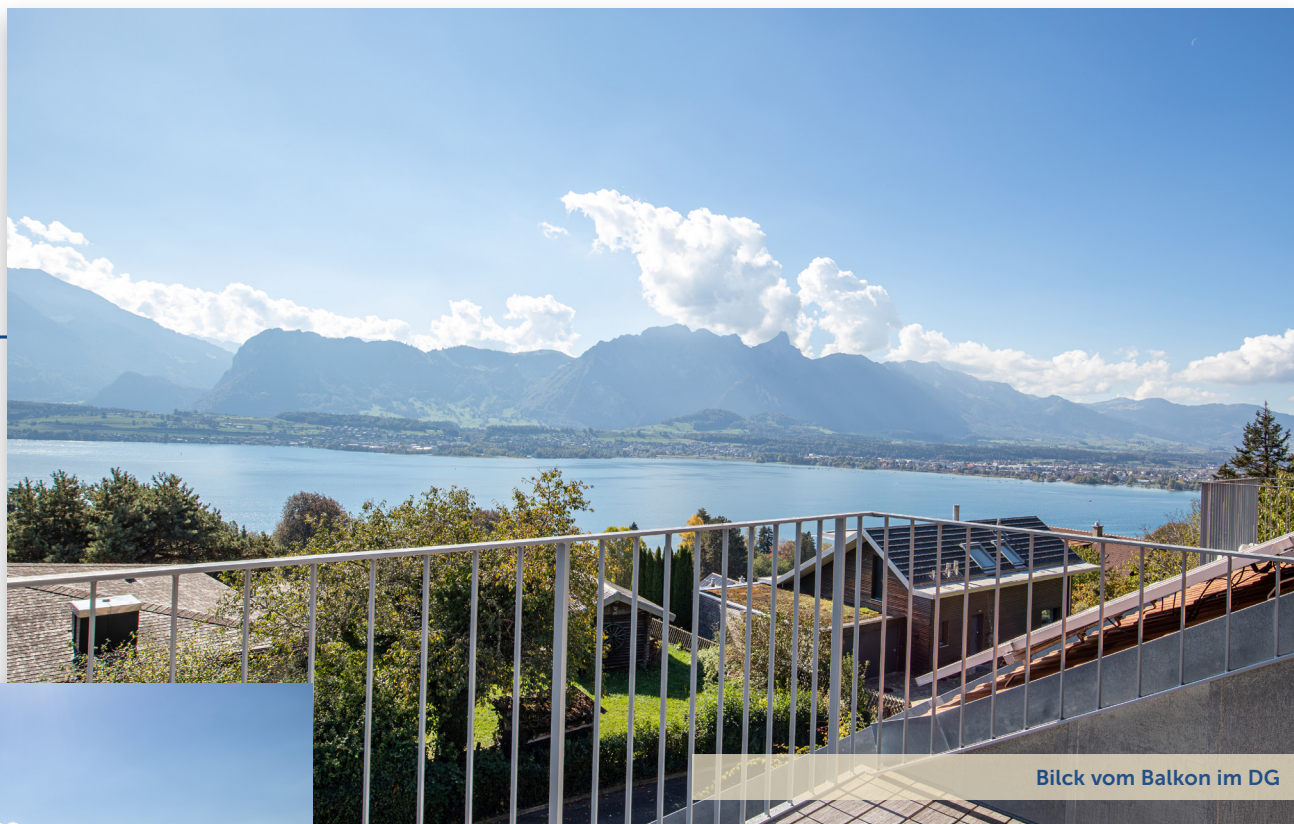


Bad mit Badewanne und Dusche im DG

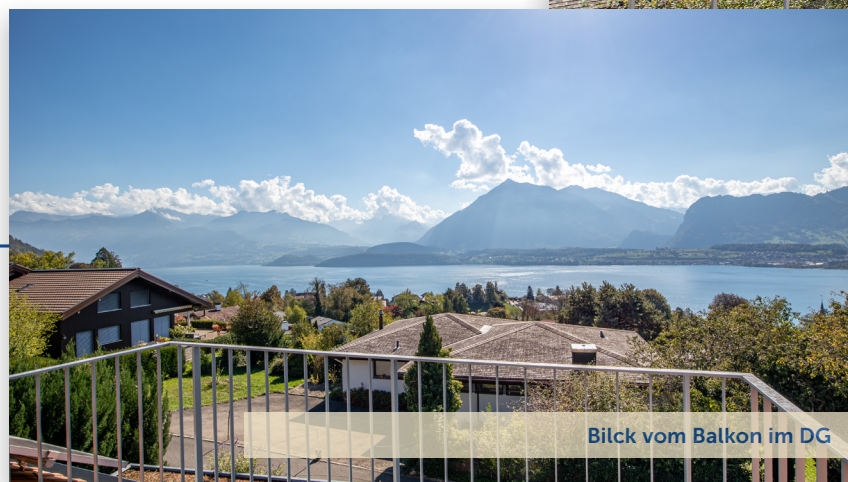


Bad mit Badewanne und Dusche im DG





Blick vom Balkon im DG



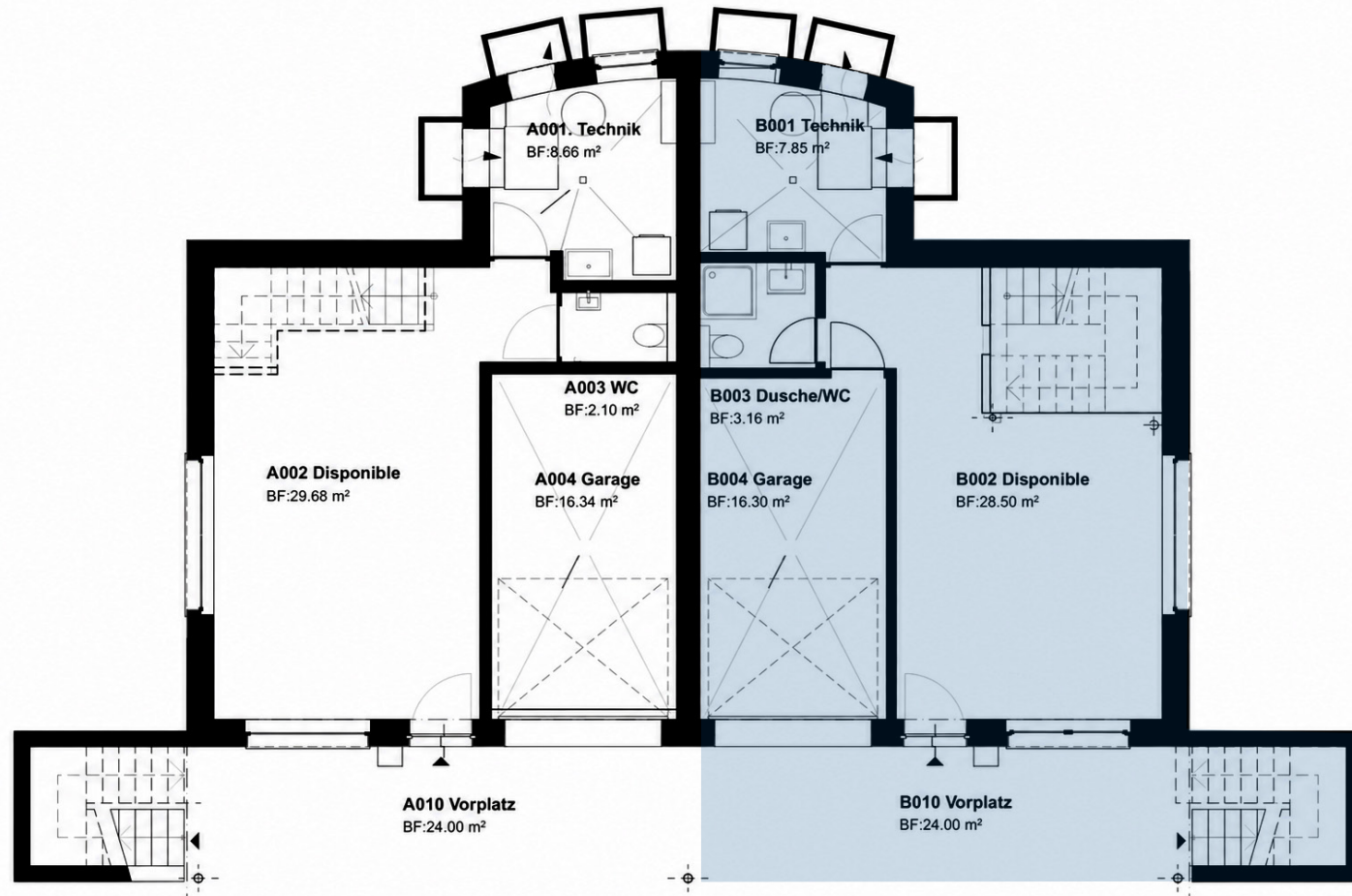
Blick vom Balkon im DG

Blick vom Balkon im DG



5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Erdgeschoss





5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

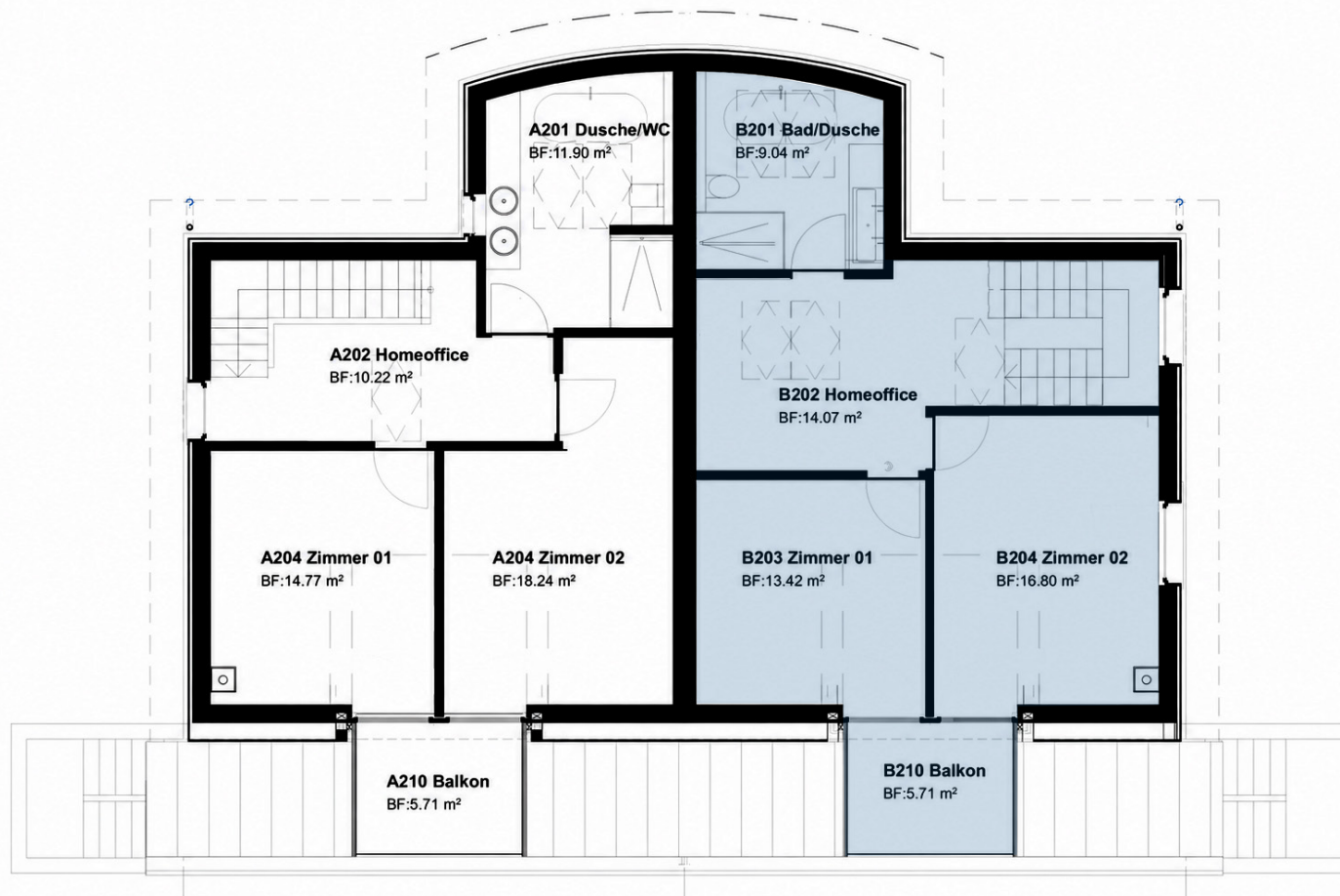
Obergeschoss





5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

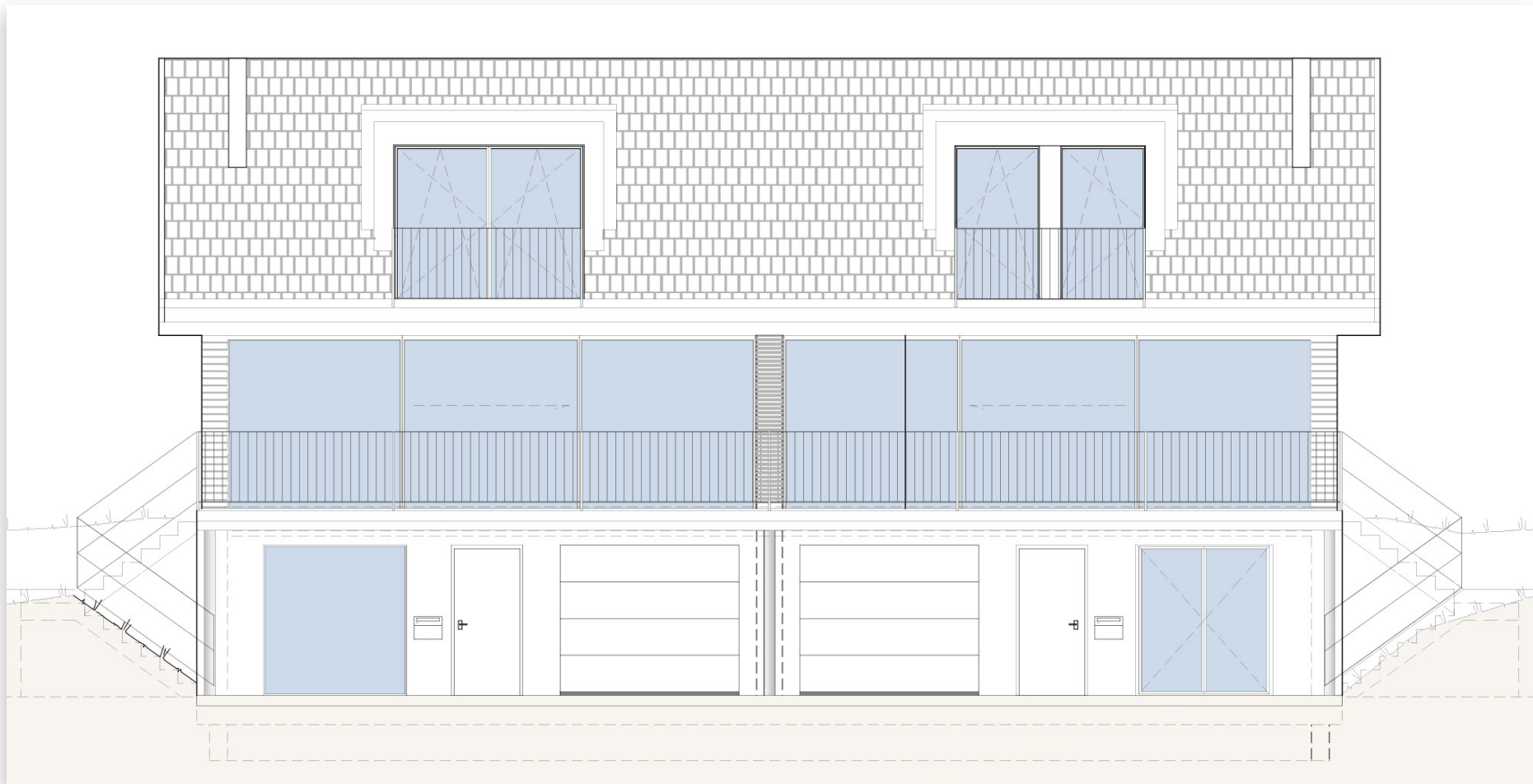
Dachgeschoss



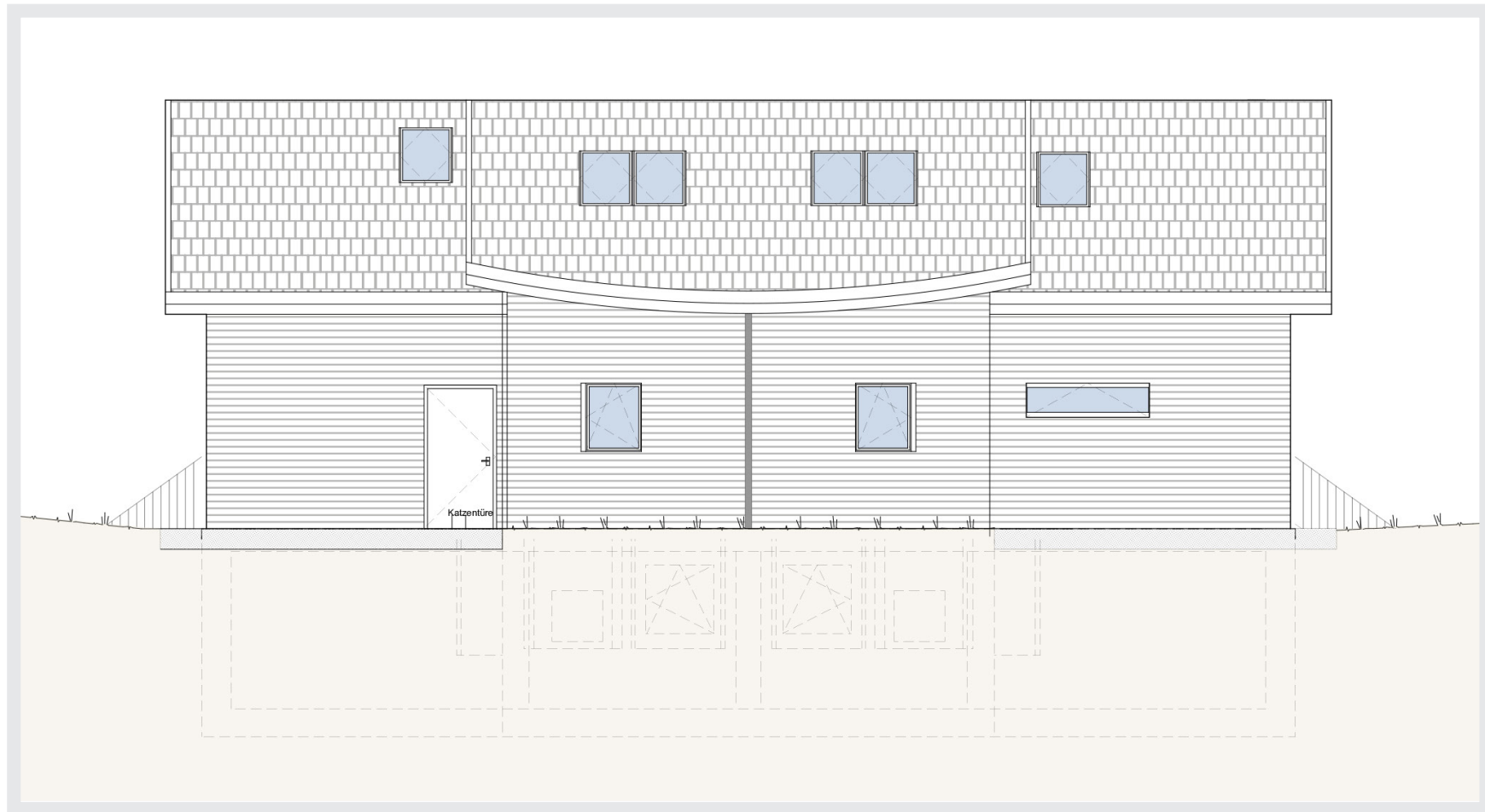


6. FASSADEN

Süd

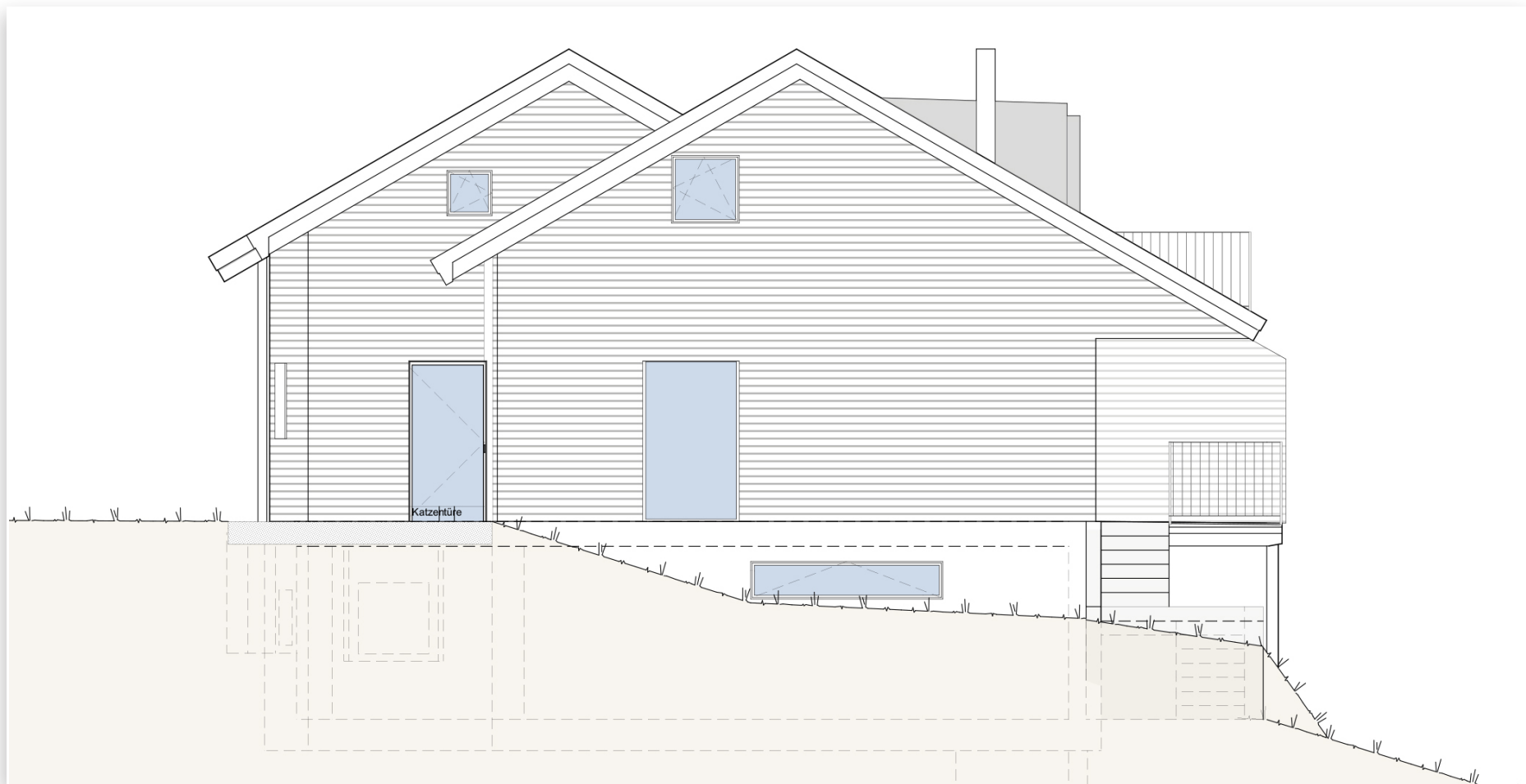


Nord

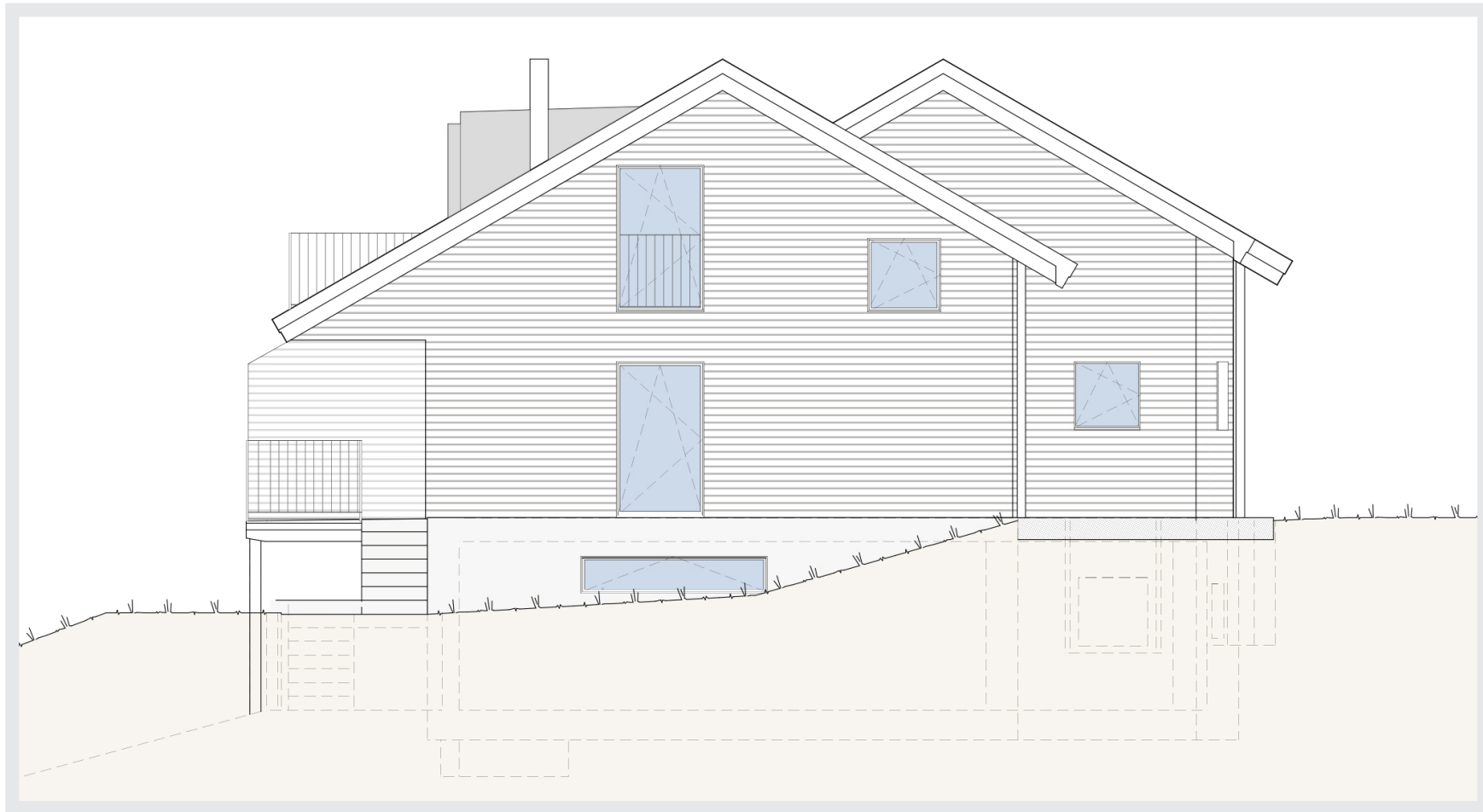


6. FASSADEN

West



Ost



7. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	2020
Grundbuchblatt-Nr. Haus	1746
Parzellenfläche	402.00 m ²
Gartenfläche	308.00 m ²
Kubus nach GVB	634.00 m ³
Bruttogeschossfläche	165.00 m ²
Nettowohnfläche	140.73 m ²
Nutzfläche	256.73 m ²
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'351'000.-
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

Weitere Angaben

Heizung:	Luft/Wärmepumpe
Wärmeverteiler:	Bodenheizung
Solaranlage & Grösse in KW	Photovoltaikanlage 7,48 kWp Spitzenleistung



8. ZUSTAND

Allgemein

Dach	6
Fassade	6
Fenster	6
Wohnung	6
Umgebung	6

Nach Räumen

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
EG - Werkstatt / Garage	Boden	PVC	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Beton	6
EG - Heizungsraum & Waschküche	Boden	Fugenlose Beschichtung	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Beton	6
EG - Zimmer 1	Boden	PVC	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Holz	6

Legende

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



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

EG - Bad mit Dusche

Boden

Platten

6

Wände

Platten

6

Decke

Glattputz

6

OG - Küche

Boden

Platten

6

Wände

Abrieb

6

Decke

Holz

6

OG - Wohn- / Essbereich

Boden

Parkett

6

Wände

Abrieb

6

Decke

Holz

6

DG - Büro

Boden

Platten

6

Wände

Abrieb

6

Decke

Glattputz

6

DG - Zimmer 2

Boden

Parkett

6

Wände

Abrieb

6

Decke

Glattputz

6

DG - Zimmer 3

Boden

Parkett

6

Wände

Abrieb

6

Decke

Glattputz

6

DG - Bad

Boden

Platten

6

Wände

Platten

6

Decke

Glattputz

6

Legende

6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

9. VERKAUFSPREIS

4½ Zimmer Doppelhaushälfte inkl. Garage

CHF 1'850'000.-

Total

CHF 1'850'000.-

10. 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 18'900.-

Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP CHF 14'800.-

Barauslagen CHF 33'700.-

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP CHF 33'300.-

Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP CHF 14'800.-

Barauslagen CHF 48'100.-



11. GRUNDBUCHBLATT

Liegenschaft Hilterfingen 929/1746

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde Hilterfingen, BFS-Nummer: 929

Grundstücksnummer 1746

Grundstücksart Liegenschaft

Form der Führung Eidgenössisch

E-GRID CH584664367393

Grundstücksfläche 402 m²

Grundbuchpläne 2594

Lagebezeichnung

Art Bezeichnung

Flurname Tannebüel

Ortsname Hilterfingen

Bodenbedeckung

Art Fläche

Gartenanlage 308 m²

Gebäude 94 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
191786572	Wohnhaus Tannenbühlweg 13a, 3652 Hilterfingen	73 m ²	73 m ²
191837494	Garage Tannenbühlweg 13b, 3652 Hilterfingen	21 m ²	21 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Gesamteigentum		

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

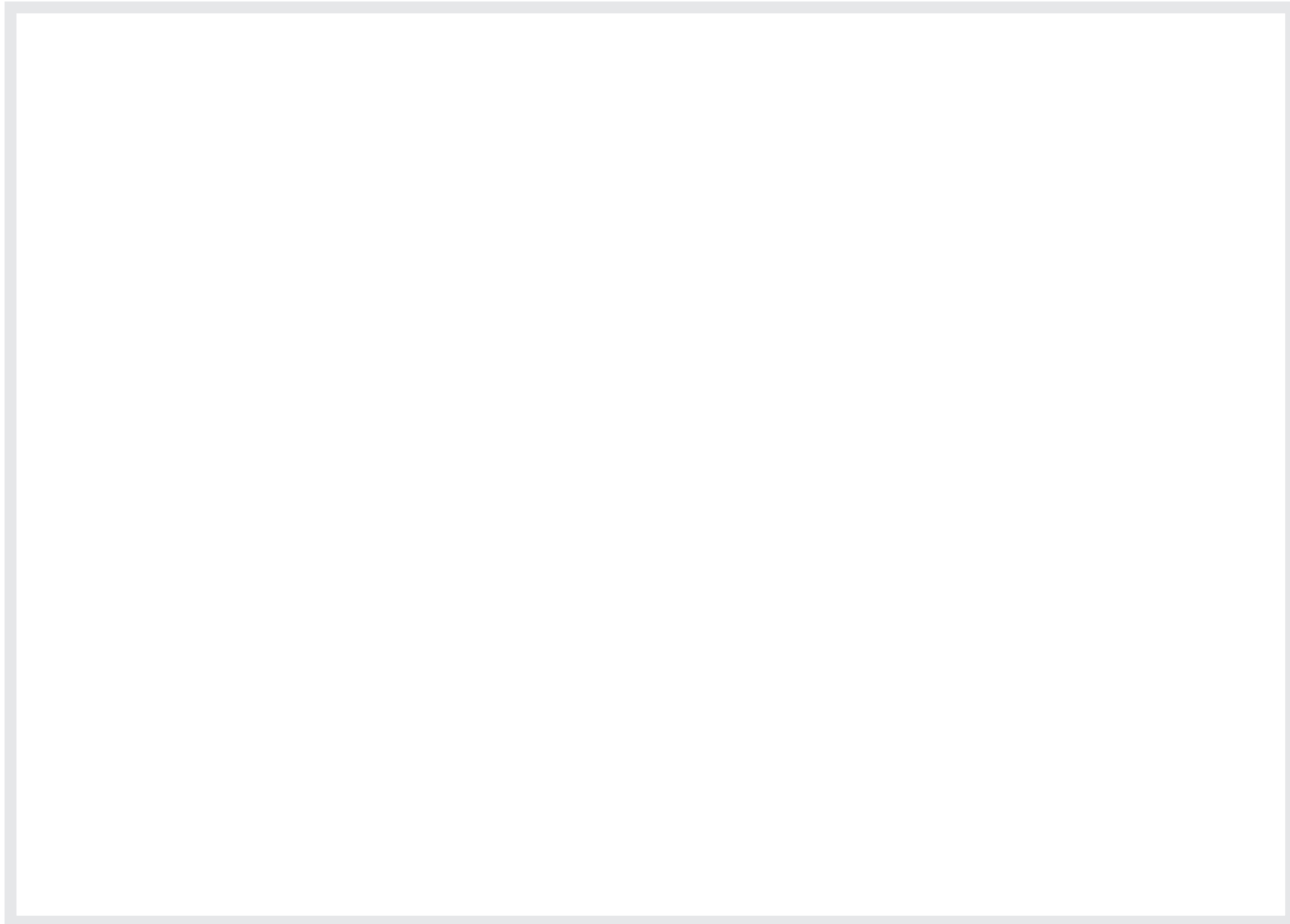
Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

12. NOTIZEN





FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT