VILLA CASA
IMMOBILIEN



EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

BESONDERES WOHN-GEFÜHL AUF ZWEI ETAGEN

2½ Zimmer Wohnung - OG/DG
Bürgstrasse 12, 3700 Spiez

Zwei Balkone mit schöner Bergsicht
Gemütliches Dachgeschoss mit Cheminée
Lichtdurchflutetes und offenes Raumkonzept

Infos unter 033 655 03 03
oder www.villa-casa.ch

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

2½ Zimmer Wohnung
Ref. 25025-7

1. Lage-, Orts- und Situationsplan 2
2. Informationen zur Ortschaft 3
3. Objektbeschrieb 4
4. Impressionen 6
5. Pläne und Visualisierungen 12
6. Kennzahlen 18
7. Zustand 19
8. Verkaufspreis 21
9. Barauslagen 21
10. Grundbuchblatt 22

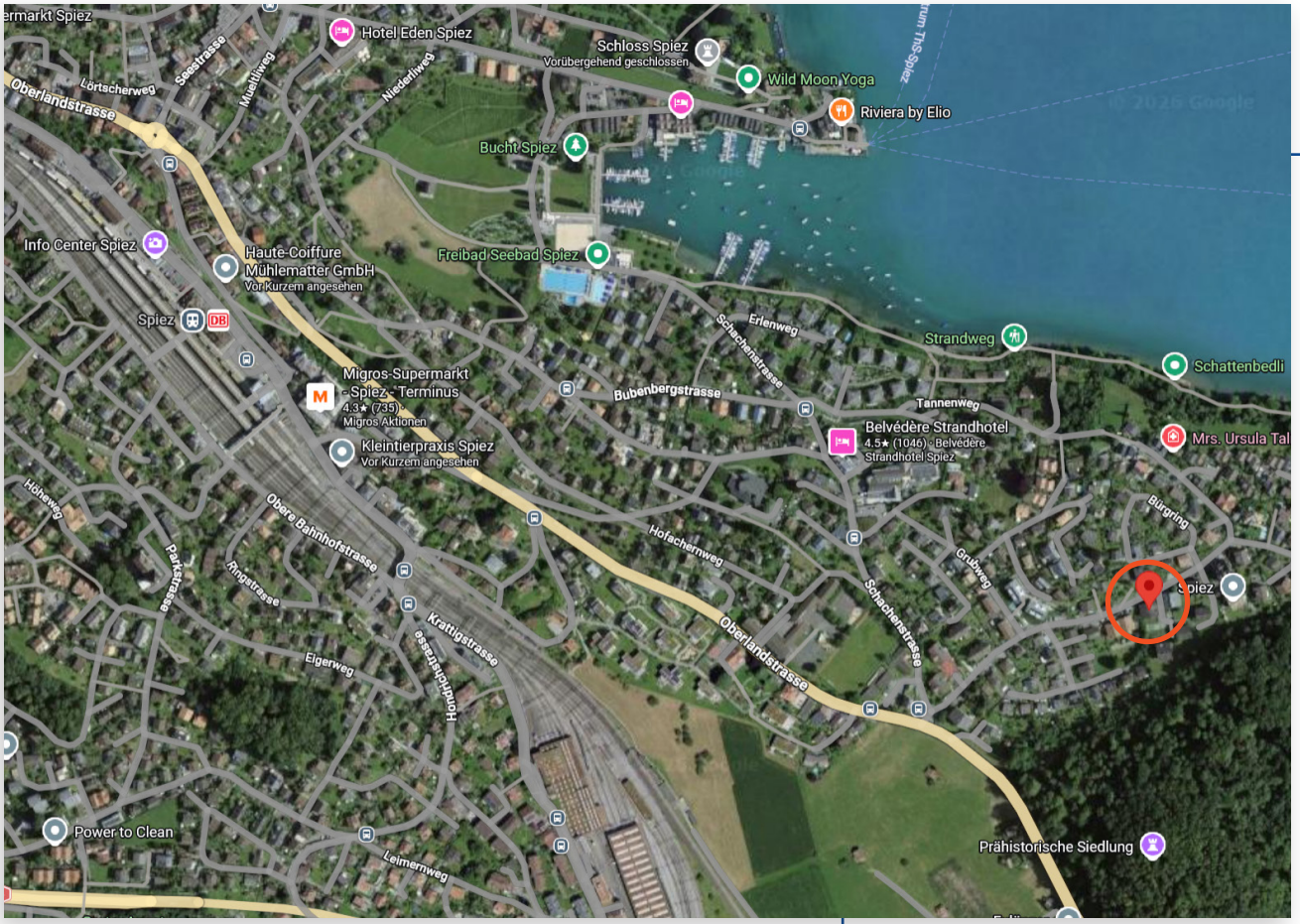


Copyright©
Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Villa Casa AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

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.

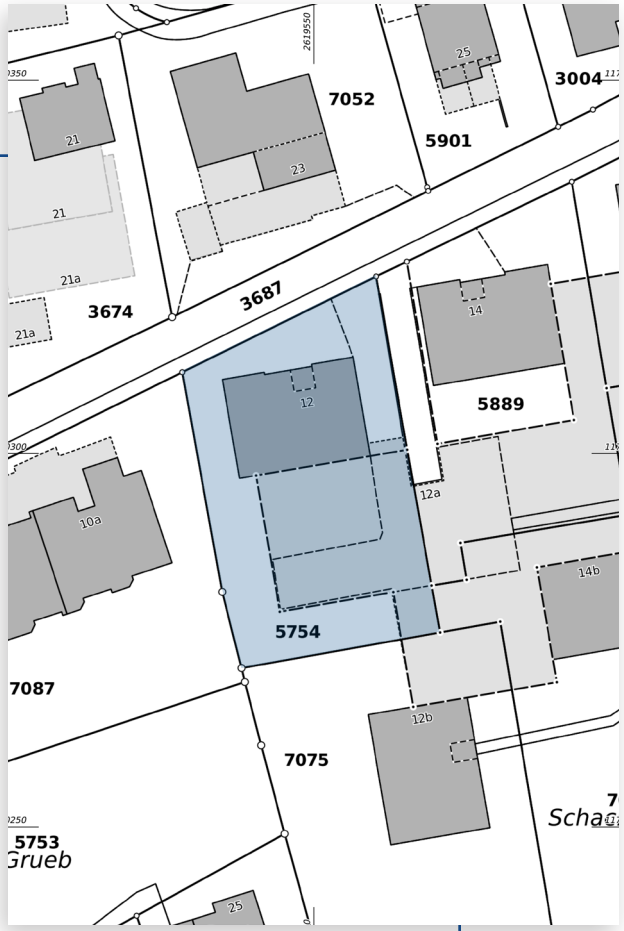
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan

GBB-Nr, 5754



VILLA CASA IMMOBILIEN

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 km²
Einwohner:	13'445 (31.12.2025)
Einwohnerdichte:	779 Einw. pro km²
Gemeindepräsident:	Jolanda Brunner
Website:	www.spiez.ch

Steueranlagen:

Kanton	2.975
Gemeinde	1,60
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	0.9 ‰

3. OBJEKTBESCHRIEB

Ihr neues Zuhause – Wohnambiente mit dem gewissen Etwas



VILLA CASA
IMMOBILIEN

In einem ruhigen Wohnquartier von Spiez, unweit der malerischen Spiezer Bucht, befindet sich diese charmante 2½-Zimmer-Dachmaisonette. Die Wohnung überzeugt mit einer individuellen Raumaufteilung über zwei Etagen, einer gemütlichen Wohnatmosphäre und zwei Balkonen mit schöner Aussicht auf die umliegende Berglandschaft.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller und offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die grossen Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen ein freundliches Ambiente. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum nach draussen und lädt dazu ein, die frische Luft und die Aussicht zu geniessen. Auf dieser Etage befindet sich zudem das Badezimmer mit Badewanne.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, welches durch seine charakteristischen Dachschrägen und die warme Holzdecke einen ganz besonderen Charme ausstrahlt. Der grosszügige, offene Raum bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und lässt sich individuell als Schlaf- und Rückzugsbereich gestalten. Das Cheminée sorgt insbesondere an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre. Ein weiterer Balkon ergänzt diese Wohnebene und bietet einen zusätzlichen Platz zum Entspannen und Verweilen.

Ein Estrich im Dachgeschoss sowie ein Kellerabteil bieten praktischen Stauraum. Ein Einstellhallenplatz rundet das Angebot ab.

Investitionen in die Zukunft bereits berücksichtigt

Im Verkaufspreis sind die Kosten für den Ersatz der Heizung, die Erneuerung des Dachs sowie die Dämmung der Kellerdecke bereits berücksichtigt. Ebenfalls im Preis enthalten sind ein Neuanstrich der Wohnung sowie ein neuer Bodenbelag in der Küche, im Wohnbereich und im Eingangsbereich.

Die ruhige Wohnlage, die Nähe zum Thunersee und die vielseitigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Region machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause. Ob für Einzelpersonen oder Paare, die das Besondere suchen, diese Dachmaisonette vereint individuellen Wohncharakter mit Gemütlichkeit und Lebensqualität.



4. IMPRESSIONEN

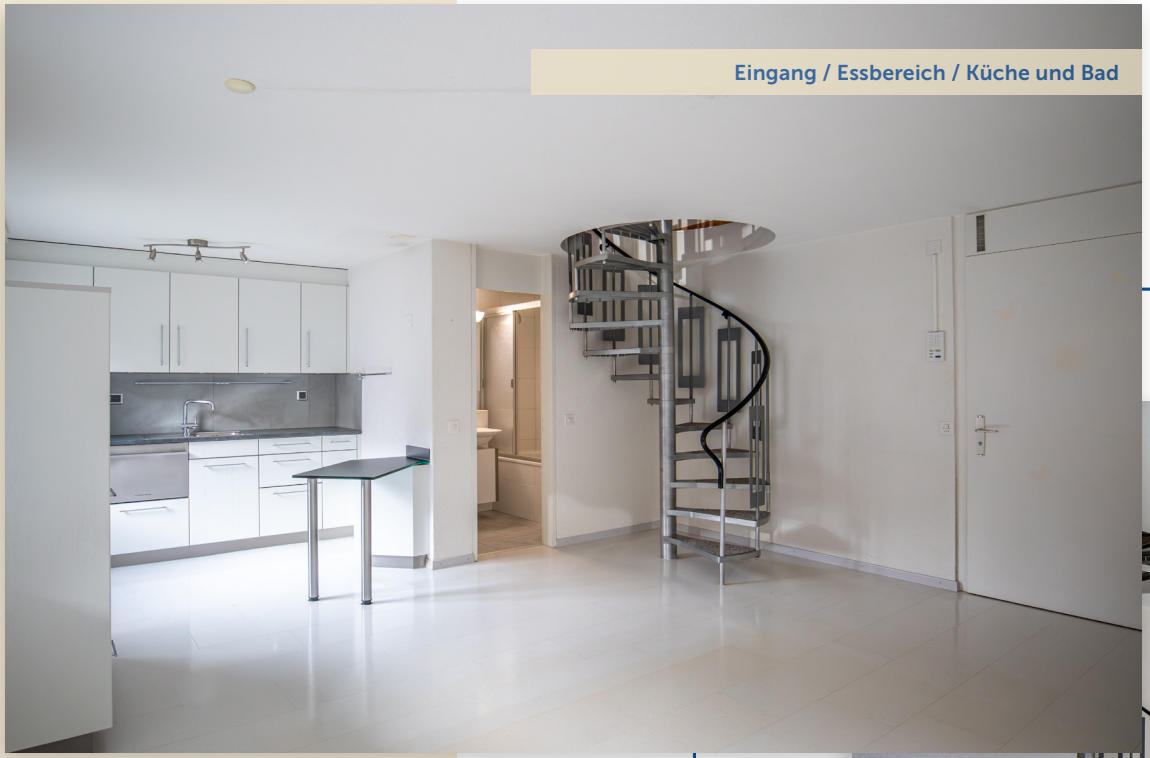


Eingang / Essbereich / Küche

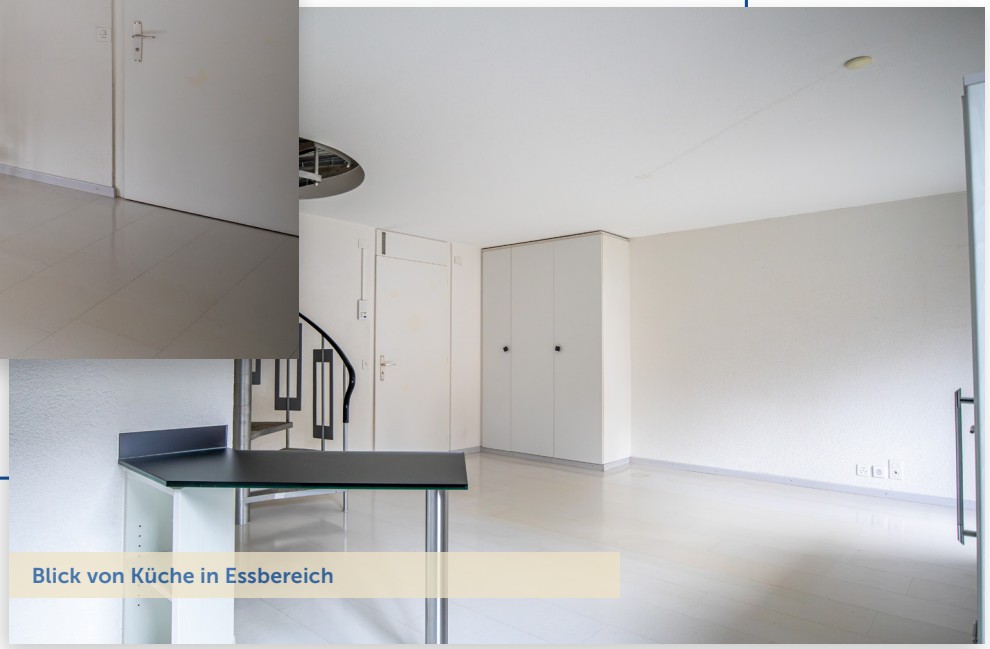


Bilck vom Balkon

VILLA CASA IMMOBILIEN



Eingang / Essbereich / Küche und Bad



Blick von Küche in Essbereich



Küche



Estrich im DG

VILLA CASA
IMMOBILIEN



Zimmer im DG



Zimmer im DG



Zimmer im DG



Bad mit Badewanne

VILLA CASA
IMMOBILIEN



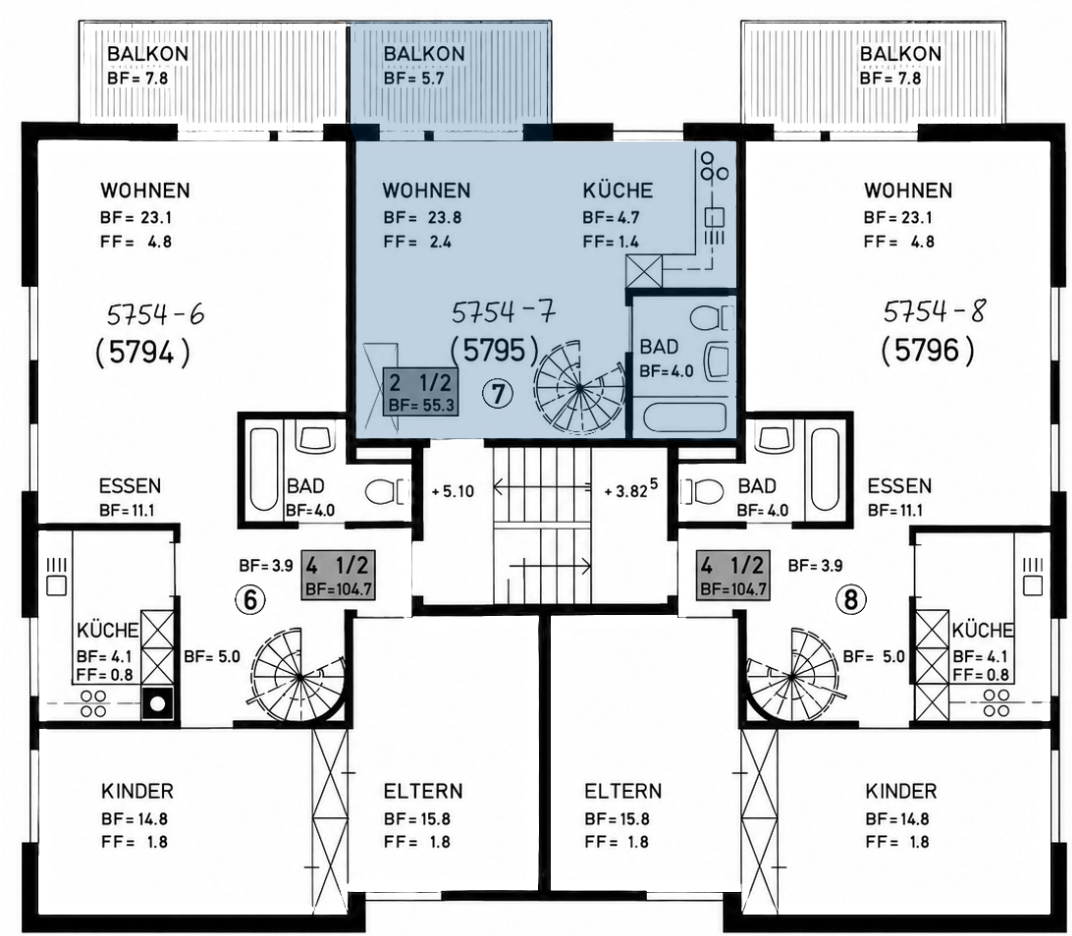
Schrankraum



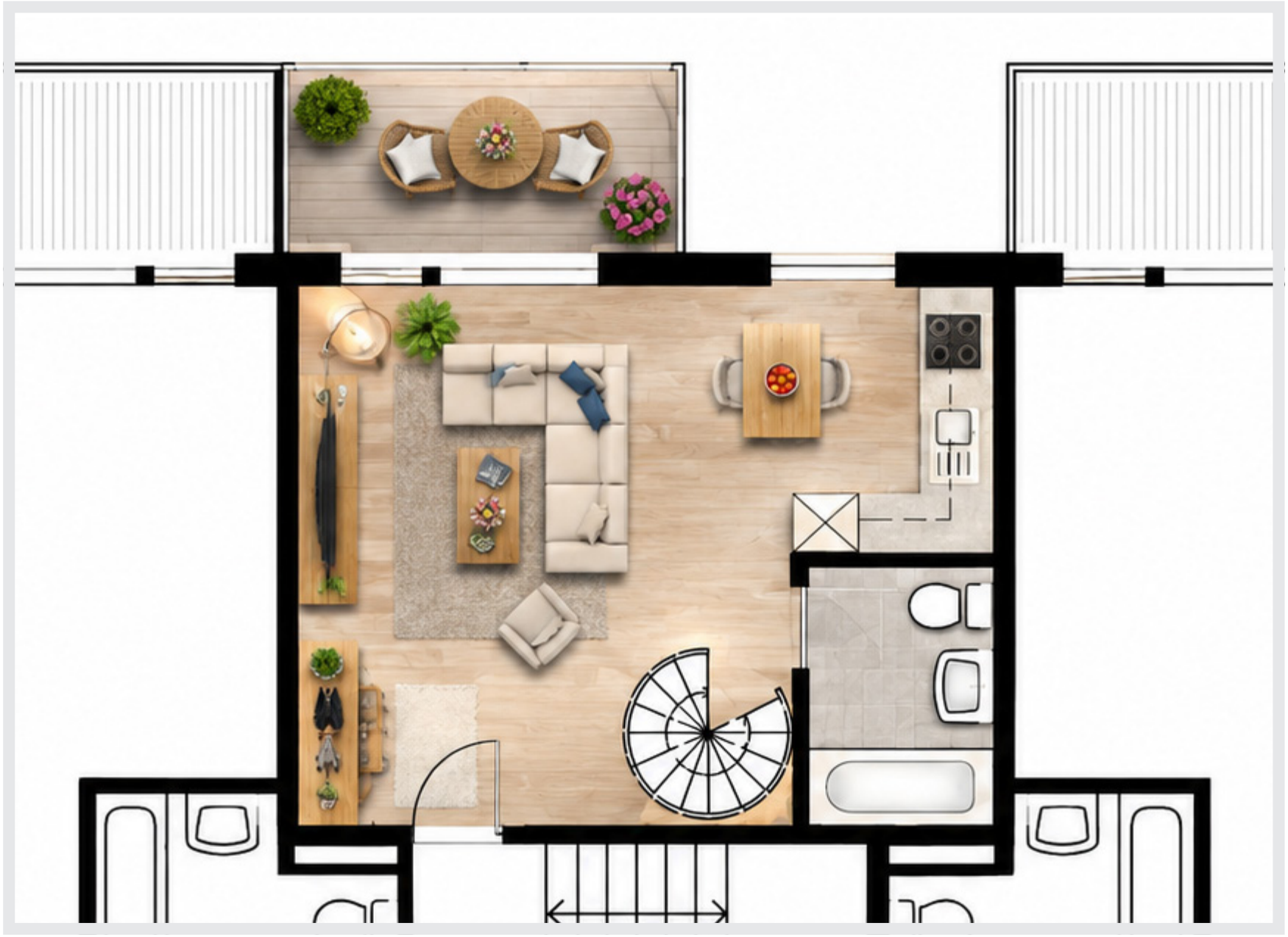
Waschküche

5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Wohnung - Obergeschoss



VILLA CASA IMMOBILIEN



5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

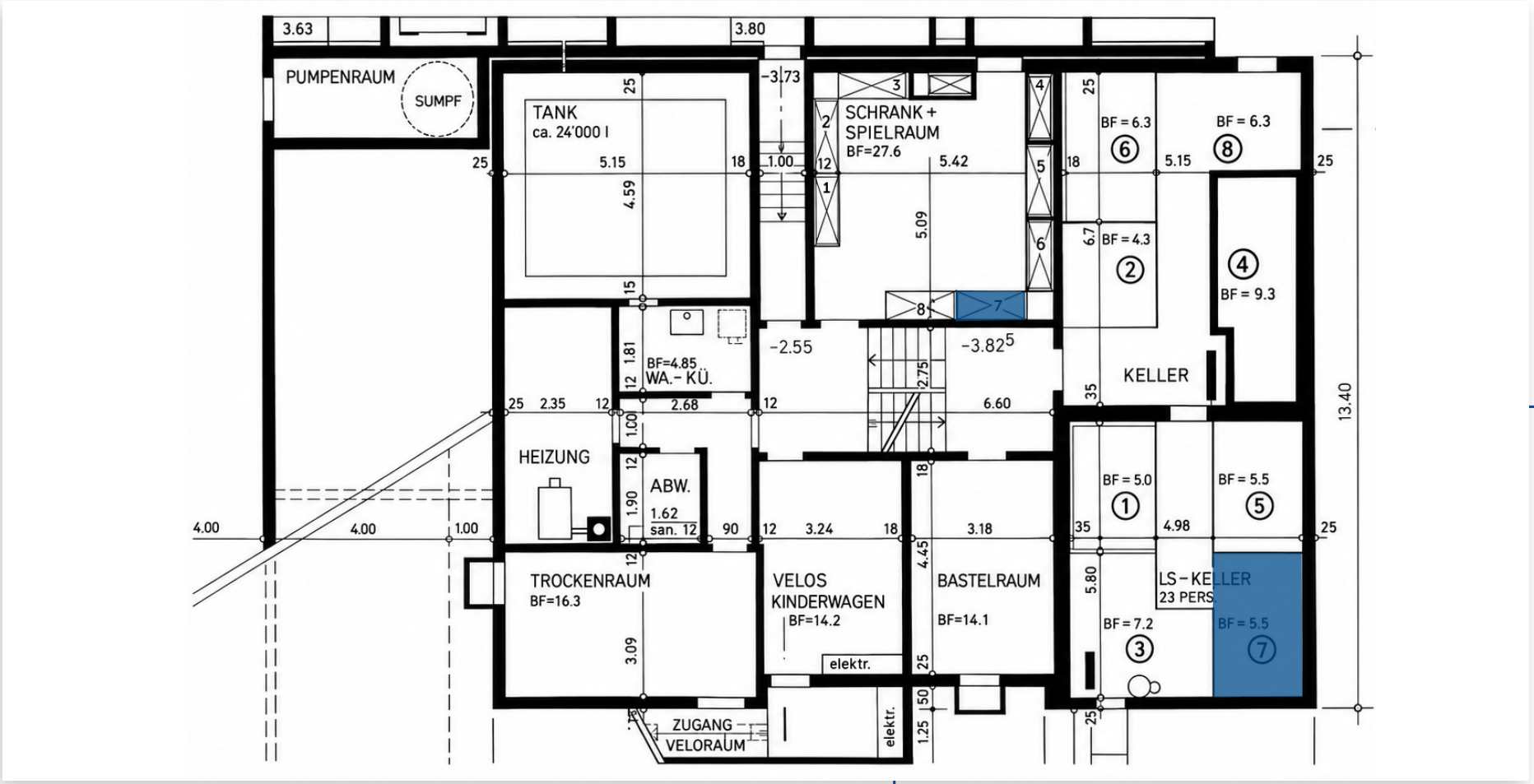
Wohnung - Dachgeschoss



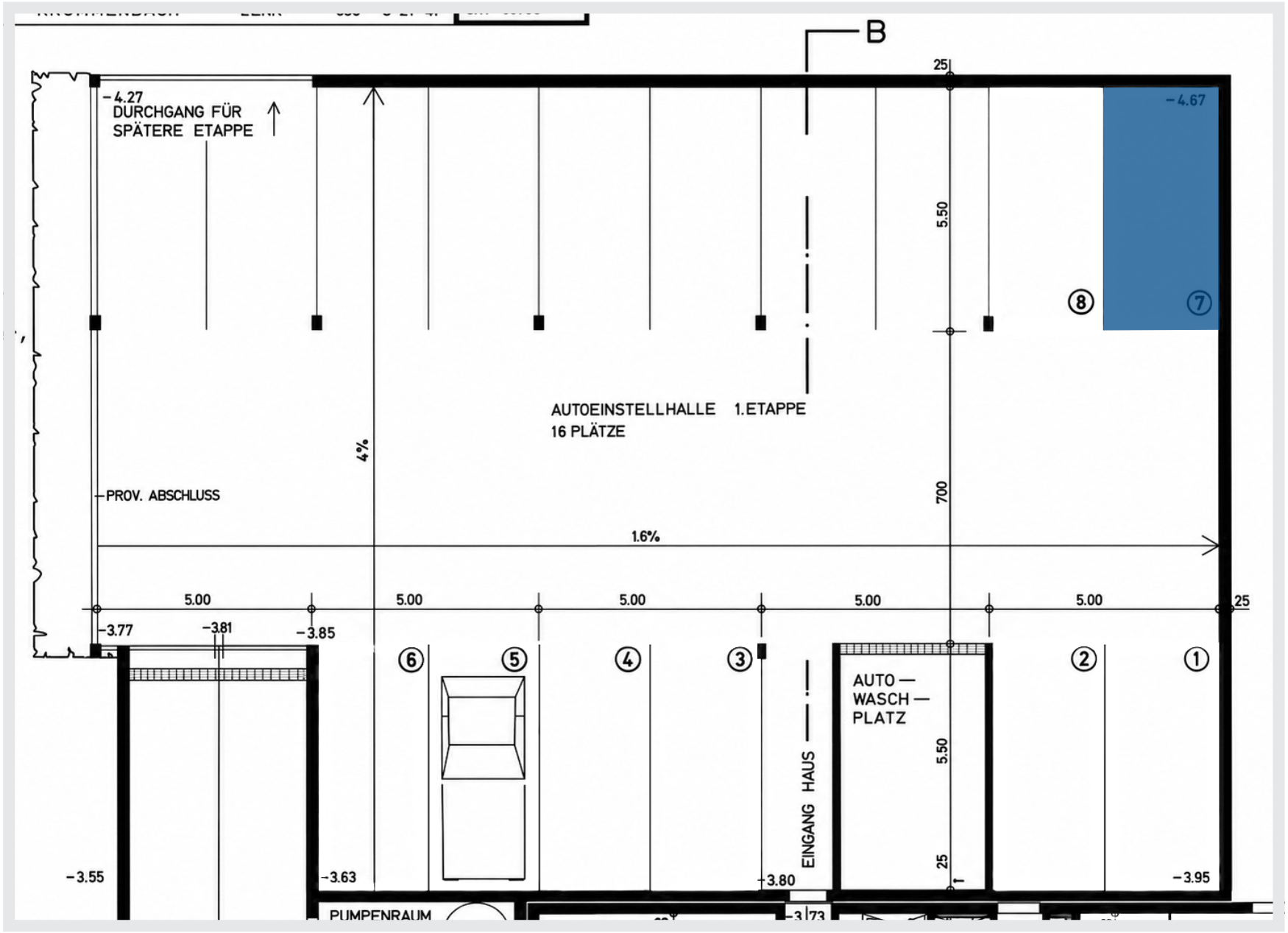


5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Untergeschoss / Einstellhalle



VILLA CASA IMMOBILIEN


B
-4.27
DURCHGANG FÜR
SPÄTERE ETAPPE
-4.67
AUTOEINSTELLHALLE 1.ETAPPE
16 PLÄTZE
PROV. ABSCHLUSS
4%
1.6%
5.00
5.00
5.00
5.00
5.00
25
5.50
700
5.50
25
-3.77
-3.81
-3.85
-3.55
-3.63
-3.80
-3.95
AUTO — WASCH — PLATZ
EINGANG HAUS
PUMPENRAUM
⑥
⑤
④
③
②
①
⑧
⑦

6. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	1978
Grundbuchblatt-Nr. Stammgrundstück	5754
Grundbuchblatt-Nr. Wohnung	5754-7
Wertquote Wohnung	101/1000
Parzellenfläche	1'229.00 m²
BGF	81.00 m²
NWF	69.00 m²
NF	96.00 m²
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 164'530.-
Nebenkosten 2025/2026	CHF 3524.80
Erneuerungsfond Total - Stand 30.06.2026	CHF 105'556.50
Erneuerungsfond Anteil - Stand 30.06.2026	CHF 10'661.20
Nutzen & Schaden	Nach Absprache

Weitere Angaben

Heizung:	Öl (1999)
Warmwasser:	Zentral
Wärmeverteiler:	Radiatoren





7. ZUSTAND

Allgemein

Dach	4
Fassade	5
Fenster	5
Wohnung	5
Umgebung	5

Nach Räumen

Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Küche	Boden	Vinyl	6
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Essbereich	Boden	Vinyl	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	Position	Beschaffenheit	Zustand
Zimmer DG	Boden	Vinyl	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Täfer	5
Estrich DG	Boden	Beton	5
	Wände	Stein	5
	Decke	Holz	5

Legende

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

8. VERKAUFSPREIS

2½ Zimmer Wohnung	CHF	460'000.-
Einstellhallenplatz	CHF	30'000.-
Total	**CHF**	**490'000.-**

Im Verkaufspreis sind Renovationen wie Malerarbeiten, Bodenbeläge im Obergeschoss in der Wohnung im Wert von CHF 12'000.-, sowie Trennsystem (Schmutz- & Sauberwasser), Dach, Kellerdecke, Wärmepumpe und Wände gegen unbeheizte Räume im Wert von CHF 22'669.- (Anteil Wohnung) enthalten.
Alle Details werden bei der Besichtigung besprochen.

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	540.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	3'920.-
Barauslagen	CHF	4'460.-

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	8'820.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	3'920.-
Barauslagen	CHF	12'740.-



10. GRUNDBUCHBLATT

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Spiez / 5754-7

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	768 Spiez
Grundstück-Nr	5754-7
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH173517164650
Stammgrundstück	LIG Spiez 768/5754
Wertquote	101/1'000
Sonderrecht	2 1/2-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss Nr. 7 und Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
216'730		2020

Eigentum

Anmerkungen

30.03.1977 018-1977/541/0	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft ID.010-2002/002467

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

07.06.2017 037-2017/3101/0	Register-Schuldbrief, Fr. 1'200'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.037-2017/001065, Gesamtpfandrecht, mit Spiez/5754-2 Spiez/5754-3 Spiez/5754-6 Spiez/5754-8 Spiez/5846-3 Spiez/5846-4 Spiez/5846-6 Spiez/5846-7 Spiez/5846-26 Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbrieforderung siehe Beleg 037-2017/3101/0 (07.06.2017)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 11.11.2025	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 10.11.2025	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Spiez 768/5754

Liegenschaft Spiez 768/5754

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Spiez, BFS-Nummer: 768
Grundstücksnummer	5754
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH220455463561
Grundstücksfläche	1'229 m²
Grundbuchpläne	4579, 4599, 4600

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Schacheweidli

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	319 m²
Gartenanlage	673 m²
Gebäude	237 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1395303	Wohnhaus Bürgstrasse 12, 3700 Spiez	237 m²	237 m²
504046629	Einstellhalle (unterirdisch) Bürgstrasse 12a, 3700 Spiez gehört zu SDR 5846	421 m²	1'809 m²

Flächenanteile SDR

Art	Grundstück
Belastet mit SDR	SDR Spiez 768/5846

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

	Anteil	Datum
STW Spiez 768/5754-1	100/1'000	30.03.1977
018-1977/541/0		
	STW Spiez 768/5754-2	48/1'000
30.03.1977	018-1977/541/0	
		STW Spiez 768/5754-3
120/1'000	30.03.1977	018-1977/541/0
STW Spiez 768/5754-4	179/1'000	30.03.1977
018-1977/541/0		
	STW Spiez 768/5754-5	126/1'000
30.03.1977	018-1977/541/0	
		STW Spiez 768/5754-6
163/1'000	30.03.1977	018-1977/541/0
STW Spiez 768/5754-7	101/1'000	30.03.1977
018-1977/541/0		
	STW Spiez 768/5754-8	163/1'000

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
13.11.1947	018-II/7096	R	Wegrecht, ID 1999/026243 z.L. LIG Spiez 768/4099
17.12.1984	018-1984/2618/0	L	Kleinkinderspielplatz, ID 1999/030149 z.G. LIG Spiez 768/5889 z.G. LIG Spiez 768/7075 z.G. LIG Spiez 768/7078 z.G. LIG Spiez 768/7083 z.G. LIG Spiez 768/7086
17.12.1984	018-1984/2618/0	L	Besucherparkplatz, ID 1999/030150 z.G. LIG Spiez 768/5889 z.G. LIG Spiez 768/7075 z.G. LIG Spiez 768/7078 z.G. LIG Spiez 768/7083 z.G. LIG Spiez 768/7086
17.12.1984	018-1984/2618/0	R	Besucherparkplatz, ID 1999/030309 z.L. LIG Spiez 768/5889
17.12.1984	018-1984/2618/0	R	Spielplatz, ID 1999/032197 z.L. LIG Spiez 768/7075
17.12.1984	018-1984/2618/0	R	Spielplatz, ID 1999/032230 z.L. LIG Spiez 768/7078
17.12.1984	018-1984/2618/0	R	Besucherparkplätze, ID 1999/032232 z.L. LIG Spiez 768/7078
17.12.1984	018-1984/2618/0	R	Spielplatz, ID 1999/032250 z.L. LIG Spiez 768/7083
17.12.1984	018-1984/2618/0	R	Sitzplatz, ID 1999/032251 z.L. LIG Spiez 768/7083
17.12.1984	018-1984/2618/0	R	Sitzplatz, ID 1999/032253 z.L. LIG Spiez 768/7086
17.12.1984 25.11.1988	018-1984/2619/0 018-1988/2532/0	L	Baurecht auf Teil bis 31.12.2083, ID 1999/054634 z.G. SDR Spiez 768/5846

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
30.03.1977	018-1977/541/0	L	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, ID 2002/005303
30.03.1977	018-1977/541/0	L	Stockwerkanteile verpfändet, ID 2002/005304

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

VILLA CASA
IMMOBILIEN



FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT

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