

Wohnkomfort mit Aussicht – Ihr neues Zuhause in Blumenstein 4.5-Zimmerwohnung im 1. OG inkl. Einstellhallenplatz



Schmittenstrasse 4, 3638 Blumenstein

Immobilie im Überblick

Preise

Kaufpreis Wohnung	CHF 800'000.00
Kaufpreis Einstellhallenplatz	CHF 30'000.00
Amtlicher Wert WHG	CHF 360'370.00
Amtlicher Wert EHP	CHF 17'420.00
Eigenmietwert Bund WHG	CHF 15'160.00
Eigenmietwert Kanton WHG	CHF 12'960.00
Eigenmietwert Bund EHP	CHF 850.00
Eigenmietwert Kanton EHP	CHF 730.00
Steuerfuss Gemeinde	1.75
Wertquote von 1'000	150
Stand Erneuerungsfonds	CHF 49'916.71
Heiz- und Betriebskosten p. a.	CHF 5'500.00

Ausstattung

Energieträger	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Bodenheizung
Lift	Personenaufzug

Zustand

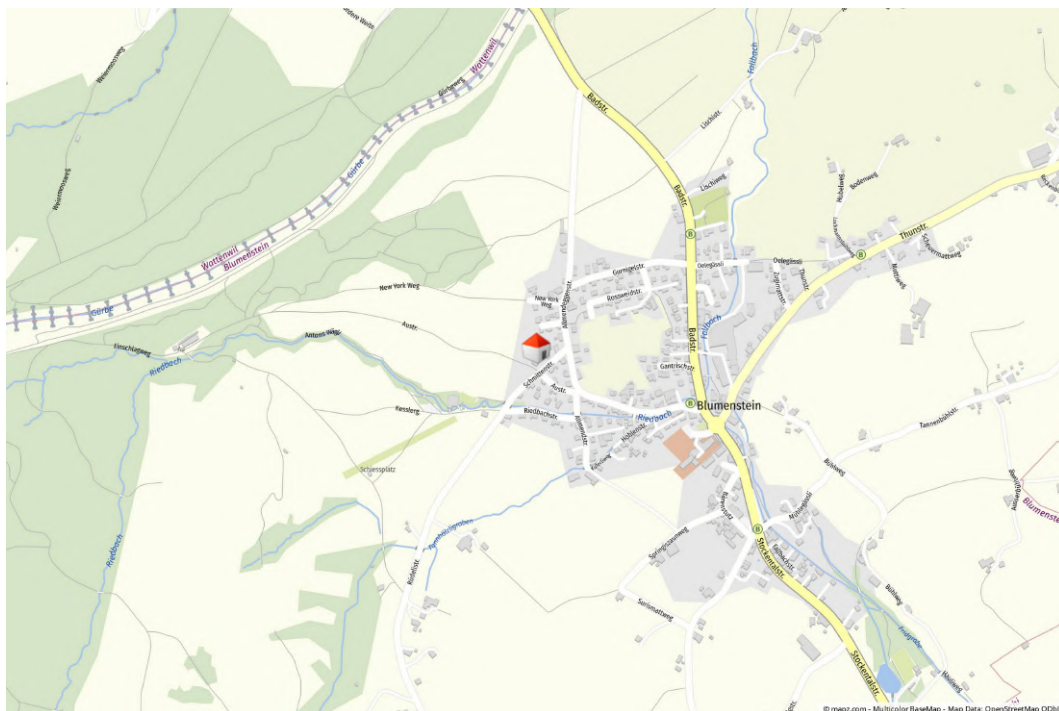
Baujahr	2013
Zustand	Gepflegt

Flächen

Nutzfläche ca.	167 m ²
Nettowohnfläche ca.	123 m ²
Küche ca.	9 m ²
Wohnzimmer ca.	45 m ²
Badezimmer ca.	11 m ²
Sep. WC ca.	3 m ²
Schlafzimmer ca.	19 m ²
Kinderzimmer 1 ca.	13 m ²
Büro ca.	16 m ²
Eingang / Korridor ca.	7 m ²
Balkon ca.	15 m ²
Waschküche ca.	11 m ²
Keller ca.	18 m ²

Schmittenstrasse 4 in 3638 Blumenstein

Lageplan



Distanz Bus	0.4 km
Distanz Bahnhof	11 km
Distanz Autobahn	9 km
Distanz Einkaufen	0.7 km
Distanz Kindergarten	0.5 km
Distanz Grundschule	0.5 km
Distanz Oberstufenschule	3 km

Schmittenstrasse 4 in 3638 Blumenstein

Lage

Die Schmittenstrasse 4 befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier von Blumenstein. Die idyllische Gemeinde mit rund 1'300 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt am Fusse der imposanten Stockhornkette und verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Eingebettet zwischen dem Stockental und der Gantrischregion bietet Blumenstein eine hohe Lebensqualität und bildet den idealen Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Die Bushaltestelle Blumenstein Dorf befindet sich rund fünf Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Von hier aus verkehren die STI-Buslinien 50, 51 und 53, welche Sie bequem nach Thun, Wattenwil oder zum Bahnhof Seftigen bringen. Auch mit dem Auto erreichen Sie die Stadt Thun sowie die Autobahnanschlüsse in rund 15 bis 20 Minuten. Dort erwartet Sie ein vielfältiges Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangebot.

Für den täglichen Einkauf steht Ihnen in Blumenstein ein Volg sowie die Bäckerei Borki Beck zur Verfügung. Grössere Einkäufe lassen sich bequem in der Nachbargemeinde Wattenwil erledigen. Dort finden Sie ein breites Angebot, von der Metzgerei über Fachgeschäfte bis hin zu Detailhändlern wie Coop und Denner.

Der Kindergarten sowie die Primarschule befinden sich rund 500 Meter von der Liegenschaft entfernt und sind bequem erreichbar. Die Oberstufe besuchen die Schülerinnen und Schüler im Oberstufenzentrum Wattenwil, welches mit dem Fahrrad in rund zehn Minuten erreichbar ist.



Schmittenstrasse 4 in 3638 Blumenstein

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Wanderungen, anspruchsvolle Mountainbike-Touren oder Wintersport, die vielfältige Natur beginnt praktisch direkt vor der Haustüre. Das nahe gelegene Stockhorngebiet, der Gurnigelpass sowie der Naturpark Gantrisch bieten zu jeder Jahreszeit unzählige Möglichkeiten für Erholung, Sport und unvergessliche Naturerlebnisse.

Wer die Kombination aus ruhigem Wohnen, einer herrlichen Aussicht und der Nähe zur Stadt schätzt, findet an dieser Lage ideale Voraussetzungen für ein Zuhause mit nachhaltiger Wohnqualität.



Schmittenstrasse 4 in 3638 Blumenstein

Grundbuchauszüge

Auszug Grundstück-Informationen

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



Blumenstein / 297-4

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	922 Blumenstein
Grundstück-Nr	297-4
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH296470753676
Stammgrundstück	LIG Blumenstein 922/297
Wertquote	15/100
Sonderrecht	4 1/2-Zimmer-Wohnung, OG nord, mit Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Antilige Bewertung

Antilicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
360'370		2020

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

21.08.2013 035-2013/4318/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.035-2013/001385	15.04.2020 035-2020/1866/0
16.10.2015 035-2015/12019/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.035-2015/001719	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

16.10.2015 035-2015/12004/0	Register-Schuldbrief, Fr. 470'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2015/002648, Gesamtpfandrecht, mit Blumenstein/297-7-9 Grundpfandgläubiger Spar+Leihkasse Riggsberg AG, Riggsberg (UID: CHE-102.590.300)
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2015/12004/0 (16.10.2015)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	28.06.2026	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	25.06.2026	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Blumenstein 922/297

Auszug Grundstück-Informationen

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



Blumenstein / 297-7-9

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	922 Blumenstein
Grundstück-Nr	297-7-9
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH313675647042
Stammgrundstück	STW Blumenstein 922/297-7
Wertquote	1/9

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Antilige Bewertung

Antilicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGBB CHF	Gültig ab Steuerjahr
17'420		2020

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

16.10.2015 035-2015/12004/0	Register-Schuldbrief, Fr. 470'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2015/002648, Gesamtpfandrecht, mit Blumenstein/297-4 Grundpfandgläubiger Spar+Leihkasse Riggsberg AG, Riggsberg (UID: CHE-102.590.300)
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2015/12004/0 (16.10.2015)

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	28.06.2026	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	25.06.2026	Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: STW Blumenstein 922/297-7

Objektbeschreibung

An der Schmittenstrasse 4 in Blumenstein erwartet Sie diese moderne 4.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses aus dem Jahr 2013. Mit einer Nettowohnfläche von rund 123 m², grosszügigen Platzverhältnissen und einem durchdachten Grundriss bietet sie ein Wohnambiente, das Komfort und Lebensqualität auf harmonische Weise vereint. Elegante Plattenböden in den Wohnbereichen und Nasszellen, hochwertige Parkettböden in den Schlafzimmern, Abriebwände, eine komfortable Bodenheizung sowie eine energieeffiziente Wärmepumpe unterstreichen den zeitgemässen Ausbaustandard und sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der einladende Eingangsbereich mit seinen praktischen Einbauschränken ein Gefühl von Weite und Ordnung. Von hier aus erschliessen sich sämtliche Räume, die dank der nahezu bodentiefen Fenster mit viel natürlichem Tageslicht durchflutet werden und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre schaffen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Hier verschmelzen Wohnen, Kochen und Geniessen zu einem Ort, an dem man gerne Zeit mit Familie und Freunden verbringt. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und überzeugt mit einer Kochinsel, einem Induktionskochfeld sowie einem Backofen mit integrierter Mikrowelle auf angenehmer Sichthöhe. Die durchdachte Gestaltung bietet kurze Arbeitswege und macht das Kochen zum Vergnügen.



Schmittenstrasse 4 in 3638 Blumenstein

Direkt vom Wohnbereich gelangen Sie auf den rund 15.4 m² grossen Balkon. Ob bei einem entspannten Feierabend oder geselligen Stunden mit Familie und Freunden, hier lässt sich die ruhige Umgebung in vollen Zügen geniessen. Die wunderschöne Aussicht verleiht diesem Aussenbereich eine ganz besondere Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Die drei geräumigen Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das grosszügige Badezimmer lädt mit einer Eckbadewanne und einer komfortablen Glasdusche zum Entspannen ein. Ein separates Gäste-WC ergänzt den durchdachten Grundriss und sorgt im Alltag für zusätzlichen Komfort.

Auch die Nebenräume lassen keine Wünsche offen. Im Untergeschoss stehen Ihnen eine eigene Waschküche, ein privates Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Veloraum zur Verfügung. Ein Lift verbindet sämtliche Etagen bequem miteinander, auch der Zugang zur Einstellhalle ist barrierefrei. In der Einstellhalle kann ein Einstellhallenplatz zusätzlich erworben werden.

Diese Eigentumswohnung vereint grosszügige Platzverhältnisse, eine hochwertige Ausstattung und eine idyllische Wohnlage zu einem Zuhause mit besonderem Wohlfühlcharakter. Gerne zeigen wir Ihnen dieses attraktive Bijou persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

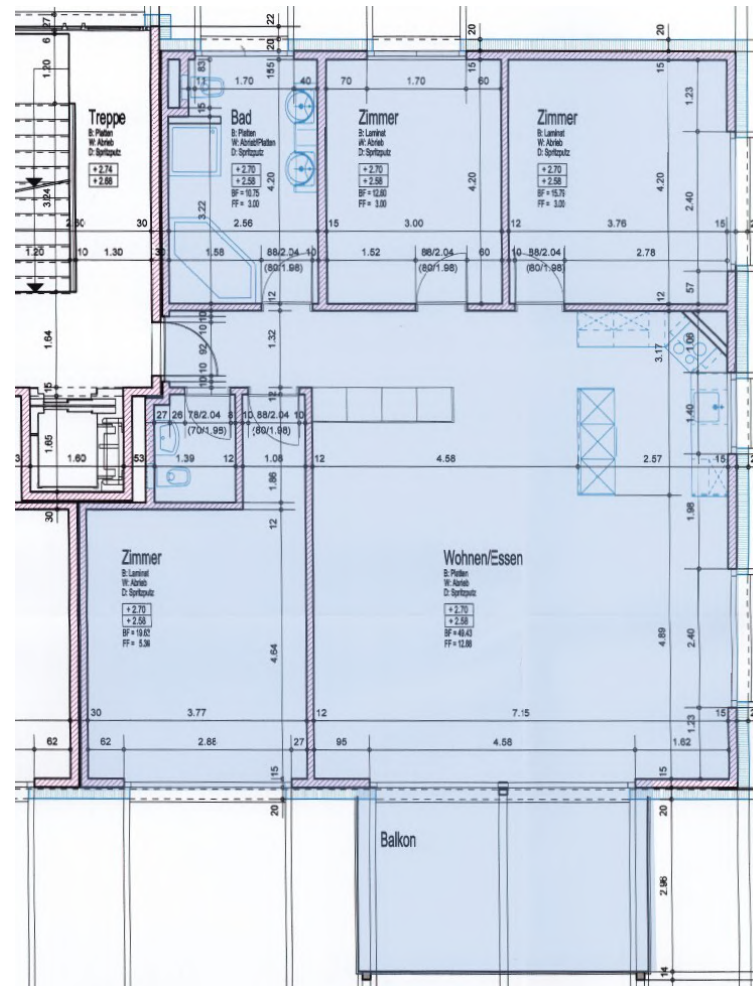


Renovationen und Erneuerungsfonds

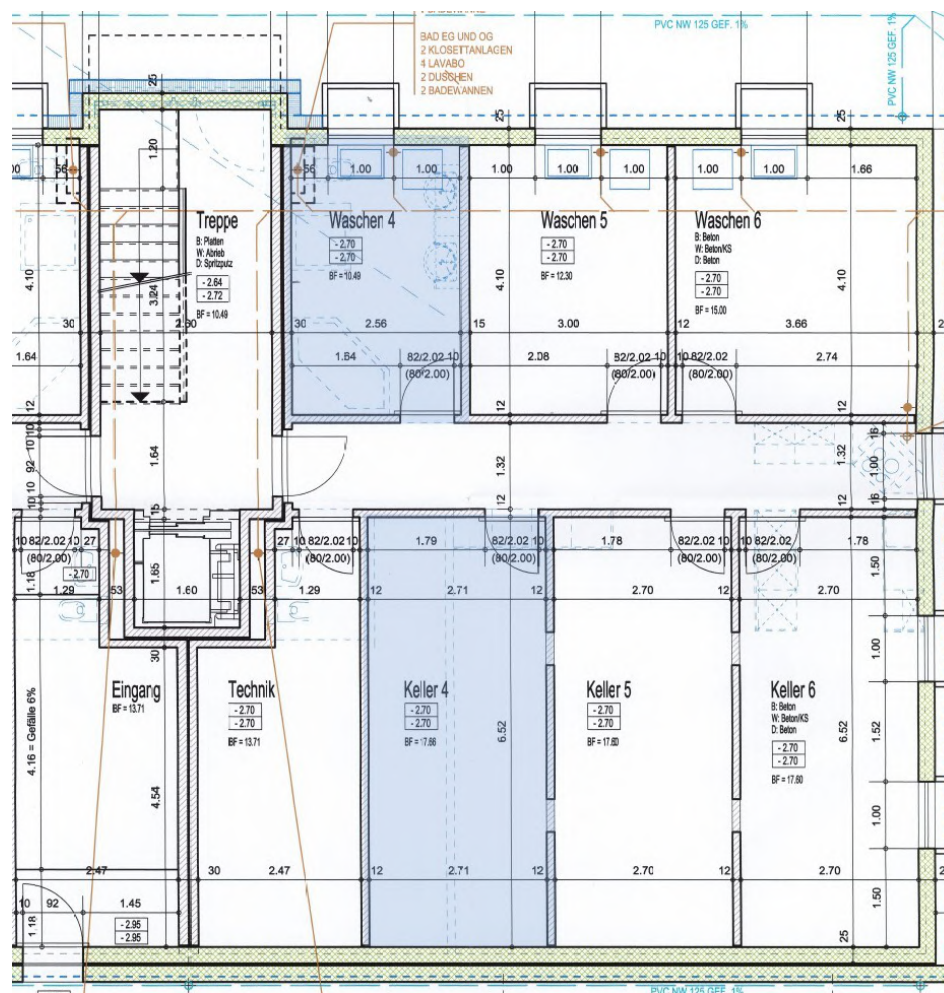
Seit der Erstellung der Liegenschaft wurden laufend kleinere Investitionen vorgenommen, welche den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. So wurden bei verschiedenen Fenstern Fliegengitter angebracht sowie auf dem Balkon ein Windschutz installiert. Im Jahr 2025 wurden zudem der Wohn- und Essbereich sowie der Korridor frisch gestrichen, wodurch sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert.

Innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft sind derzeit keine grösseren Unterhalts- oder Sanierungsarbeiten geplant. Der Erneuerungsfonds weist per 31. Dezember 2025 ein Guthaben von CHF 49'916.71 aus.

Grundrisspläne



Grundrissplan Wohnung



Grundrissplan Kellergeschoss

Schmittenstrasse 4 in 3638 Blumenstein

Fotogalerie



Schmittenstrasse 4 in 3638 Blumenstein



Wichtige Information bei Kaufinteresse

Der Verkaufsrichtpreis beträgt CHF 830'000.00 inkl. Einstellhallenplatz. Die Eigentümerschaft behält sich vor, bei mehreren Angebotseingängen in maximal eine weitere Bieterunde einzuladen.

Handänderungskosten (Staatsabgaben, Notar- und Grundbuchgebühren) werden durch die Käuferschaft übernommen.

Eine Übernahme der Wohnung inkl. Einstellhallenplatz ist ab ca. März 2027 möglich. Bei Bedarf kann die Hypothek der Verkäuferschaft übernommen werden. Die aktuelle Hypothek ist bei der Spar- und Leihkasse Riggisberg und beinhaltet folgende Konditionen:

1. Festzinshypothek:

CHF 137'600.00, Laufzeit bis 30.09.2030, Zinssatz 1.45%

2. Festzinshypothek:

CHF 270'000.00, Laufzeit bis 30.09.2028, Zinssatz 1.25%

Bei Bedarf können wir Ihnen gerne die Kontaktangaben des Kundenberaters angeben.

Bei Kaufinteresse bitten wir Sie, uns Ihr schriftliches Kaufangebot zusammen mit dem ausgefüllten Personalblatt, welches Sie anlässlich der Besichtigung erhalten, einem Bewerbungsschreiben sowie eine Finanzierungszusicherung eines schweizerischen Finanzinstitutes einzureichen.

Haben Sie noch offene Fragen zur Wohnung oder brauchen Sie Unterstützung im Zusammenhang mit den weiteren Formalitäten? Zögern Sie nicht, uns anzurufen. Wir helfen Ihnen gerne und kompetent.

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin?

Bitte sprechen Sie uns an. Wir sind gerne für Sie da!

Ihre PK Immobilien AG



Larissa Linder, Verkauf & Bewertung | Arian Avdija, Geschäftsstellenleiter
larissa.linder@pk-immobilien.ch | arian.avdija@pk-immobilien.ch
033 222 08 08

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.