



## UNDERE REUEBERG 1, 3257 GROSSAFFOLTERN

### TOP! EINFAMILIENHAUS MIT WELLNESS UND GARTENANLAGE-ALPENSICHT

|                        |                 |                          |                    |
|------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|
| <b>Nutzung</b>         | Wohnen          | <b>Verkaufspreis</b>     | CHF 1'530'000.–    |
| <b>Objektart</b>       | Einfamilienhaus | <b>Grundstücksfläche</b> | 524 m <sup>2</sup> |
| <b>Baujahr</b>         | 1991            | <b>Nettowohnfläche</b>   | 232 m <sup>2</sup> |
| <b>Vermarktungsart</b> | Kaufen          | <b>Zimmer</b>            | 6.5                |

## INHALTSVERZEICHNIS

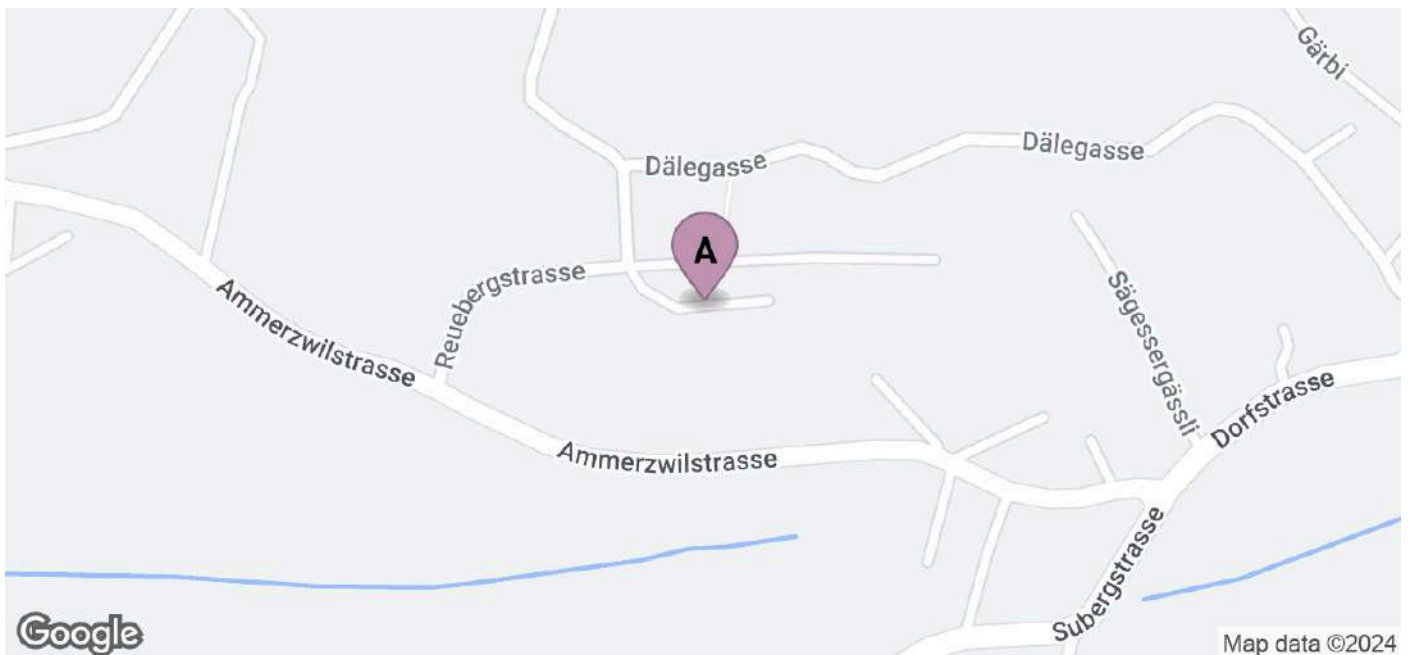
- 03 Die Gemeinde
- 04 Lage
- 05 Infrastruktur
- 07 Beschreibung
- 10 Detailbeschrieb
- 11 Impressionen
- 32 Dokumente
- 41 Tragbarkeitsrechnung
- 42 AGB
- 43 Kontakt

## DIE GEMEINDE GROSSAFFOLTERN

3257 Grossaffoltern liegt im Verwaltungskreis Seeland, im Kanton Bern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Grossaffoltern hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.5% pro Jahr auf 3'088 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021).

Die Steuerbelastung liegt bei 15.6% (Kanton: 15.6%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.3% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.9% beträgt (Stand 1. Jun. 2022).

Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +16.3% verändert (Kanton: +13.7%).



## LAGE

### GROSSAFFOLTERN

Dank der idealen Lage an der Bahnlinie Bern - Biel ist die Einwohnergemeinde hervorragend erschlossen. Innert 20 Minuten ist man entweder in der Landeshauptstadt oder am Tor zur Romandie. Zudem bietet Grossaffoltern als ruhige, ländliche Gemeinde ein einmaliges Naherholungsgebiet, welches sich ideal eignet zum Wandern, Joggen, Radfahren oder einfach nur zum Ausspannen.

Auf dem Grossa-Parcours können alle ihre körperliche Fitness verbessern. Für Leseratten empfehlen wir jedoch anstelle der schweisstreibenden Tätigkeiten einen Besuch in der Gemeindebibliothek.

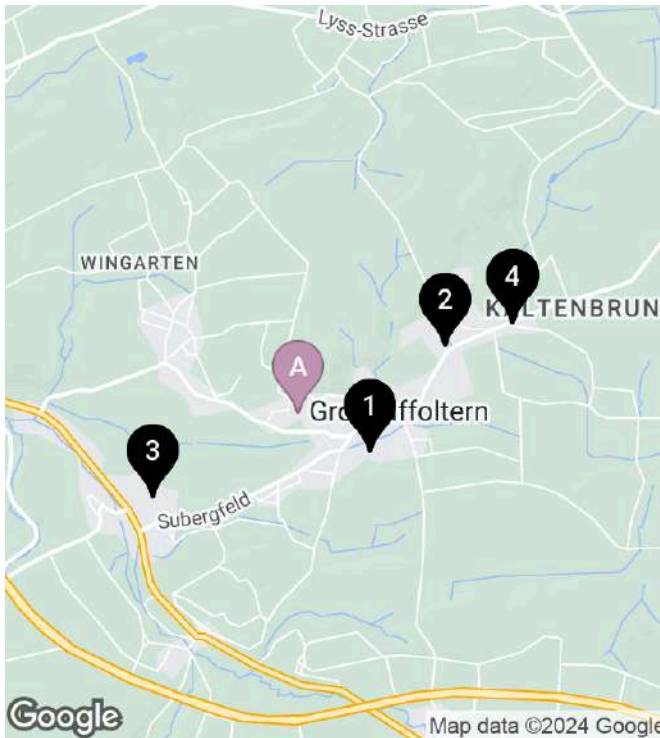
### Die folgenden Städte bzw. Orte sind wie folgt mit dem Auto erreichbar:

Lyss: ca. 4.8 km (8 min)  
 Biel: ca. 16.2 km (26 min)  
 Bern: ca. 21.6 km (27 min)  
 Zürich: ca. 119 km (1h 40 min)  
 Basel: ca. 91 km (1h 20 min)




## ADRESSE

Undere Reueberg 1  
 3257 Grossaffoltern

## INFRASTRUKTUR



### SCHULEN UND AUSBILDUNGSTÄTTEN

|   |  |  |  |
|---|---|---|---|
| <b>1 Schule Grossaffoltern</b><br>536 m | 15'   | 5'  | 2'  |
| <b>2 KiTa Storchennest</b><br>1.1 km    | 20'   | 9'  | 3'  |
| <b>3 Schulhaus Suberg</b><br>1.1 km     | 23'   | 8'  | 5'  |
| <b>4 Schulhaus Vorimholz</b><br>1.5 km  | 26'   | 9'  | 4'  |
| <b>5 Kindergarten</b><br>1.5 km         | 26'   | 9'  | 4'  |



### EINKAUF

|   |  |  |  |
|---|---|---|---|
| <b>1 Blumen Birsen</b><br>1 km              | 17'   | 6'  | 3'  |
| <b>2 OTTO'S AG</b><br>2.3 km                | 32'   | 10'   | 5'  |
| <b>3 SPAR Supermarkt Schüpfen</b><br>3.3 km | 57'   | 17'   | 7'  |
| <b>4 Coop Supermarkt Schüpfen</b><br>3.4 km | 59'   | 19'   | 8'  |
| <b>5 ALDI SUISSE</b><br>3.6 km              | 54'   | 16'   | 8'  |



ÖFFENTLICHER VERKEHR

|   |  |  |  |
|---|---|---|---|
| <b>1 Grossaffoltern, Reuenberg</b><br>222 m   | 4'  | 2'  | 1'  |
| <b>2 Grossaffoltern, Schmidebach</b><br>247 m | 9'  | 3'  | 2'  |
| <b>3 Ammerzwil BE, Sandhubel</b><br>641 m     | 10'   | 4'  | 2'  |
| <b>4 Grossaffoltern, Post</b><br>674 m        | 13'   | 6'  | 2'  |
| <b>5 Ammerzwil BE, Unterdorf</b><br>985 m     | 14'   | 5'  | 2'  |

## BESCHREIBUNG

### EXKLUSIVE VILLA IN GROSSAFFOLTERN: IHR TRAUM VOM LUXUSLEBEN

**Objekt:** Willkommen in der Sphäre des ultimativen Luxus - eine exklusive Villa in Grossaffoltern erwartet Sie.

**Lage:** Diese atemberaubende Villa thront an einer der begehrtesten Adressen Grossaffoltorns. Ein Meisterwerk der Architektur, verteilt auf drei majestätische Etagen, umgeben von einem Gartenparadies, das nach einem langen Tag wie eine erfrischende Oase der Entspannung wirkt.

**Grundstück:** Ein Großgrundstück von grosszügigen 524 m<sup>2</sup> bildet die Kulisse dieses Juwels. Die Villa entfaltet sich auf 232 m<sup>2</sup> mit 6.5 exquisit gestalteten Zimmern.

**Baujahr und Zustand:** Die Villa, 1991 erbaut, wurde von den vorherigen Eigentümern liebevoll gepflegt und kontinuierlich modernisiert. Sie präsentiert sich in makellosem Zustand mit effizientem Ölheizsystem inklusive Bodenheizung für Wärme und Behaglichkeit. Clevere Einbauschränke schaffen viel Stauraum und ermöglichen flexible Nutzung der Wohnfläche.

**Erdgeschoss:** Ihre Reise durch diese Pracht beginnt im Erdgeschoss, wo sich eine traumhafte Küche nahtlos in den großzügigen Essbereich einfügt. Hier erwachen kulinarische Träume, umgeben von Familie und Freunden. Das angrenzende Wohnzimmer ist großzügig bemessen und beherbergt ein einladendes Cheminée, das die Atmosphäre an kühlen Abenden mit Gemütlichkeit erfüllt. Zwei weitere Schlafzimmer bieten Raum für individuelle Entfaltung. Eines dieser Schlafzimmer verwöhnt Sie mit einem privaten Badezimmer samt Dusche und Doppelwaschbecken. Eine Gästetoilette vervollständigt diesen Bereich.

**Obergeschoss:** Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer eleganten Galerie, die dank der hohen Decken ein beeindruckendes Gefühl von Raum vermittelt. Hier erwarten Sie drei weitere Zimmer sowie ein Estrichabteil. Eines der Zimmer beherbergt eine Sauna, die pure Entspannung verspricht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet. Durch die großzügigen Fenster flutet Licht in die Räume und schafft eine wohnliche Atmosphäre.

**Untergeschoss:** Das Untergeschoss eröffnet mit dem grosszügigem Entree eine Welt der Vielfalt und Komfort. Hierzu zählen der Öltankraum, der Heizungsraum, ein inspirierendes Bastelzimmer sowie eine funktionale Waschküche. Zusätzlich steht ein separater Bereich zur Verfügung, der derzeit als Abstellraum für Fahrräder und Mofas dient – eine clevere Lösung, um gleichzeitig das Cheminéeholz stilvoll zu lagern.

Der gut ausgestattete Weinkeller wird die Weinliebhaber begeistern. Doch das Highlight des Untergeschosses ist zweifellos die einladende Wellnessoase. Hier erwartet Sie eine sorgfältig gestaltete Umgebung mit einem einladenden Whirlpool, einem Dampfbad, einer erfrischenden Dusche und einer stimmungsvollen Lichtinszenierung. Dieser Bereich lädt dazu ein, sich zurückzulehnen und pure Entspannung zu erleben – ein wahrer Luxus für Körper und Geist.

**Garten:** Der Garten der Villa ist ein wahres Paradies für die Sinne. Eine kunstvoll gestaltete Landschaft mit einem wunderschönen Teich, der mit Seerosen geschmückt ist, lädt dazu ein, die Natur in ihrer vollen Pracht zu geniessen. Hier können Sie ruhige Stunden verbringen und sich von den Herausforderungen des Alltags erholen. Im Garten befindet sich auch das tolle Gartenhäuschen (Gerätehaus).

### **Besondere Merkmale:**

Erstklassige Lage in Grossaffoltern

Freistehende Villa über drei Etagen

- Grundstück: Grosszügiges Grundstück von 524 m<sup>2</sup>
- Baujahr: Baujahr 1991, kontinuierlich renoviert und modernisiert
- Wohnfläche: 6.5 Zimmer mit 232 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche
- EG: Küche und Essbereich: Traumhafte Küche, offener Essbereich
- EG: Wohnzimmer: Geräumiges Wohnzimmer mit Cheminée
- EG: Zwei Schlafzimmer im - Erdgeschoss, eines mit eigenem Badezimmer
- EG: Gästetoilette vorhanden
- OG: Drei Schlafzimmer im Obergeschoss, eines mit eigener Sauna
- Untergeschoss mit Wellneoase
- Heizung: Ölheizung mit Bodenheizung
- Aussenterrassen: Zwei Aussenterrassen
- Pergola: Schöne Pergola zum Verweilen
- Gartenbereich: Idyllischer Gartenbereich für Entspannung und Erholung, Gartenhaus
- Garage: elektrische Doppelgarage und Velo-Mofaraum

Diese exklusive Villa in Grossaffoltern bietet eine Fusion aus modernstem Wohnkomfort, natürlicher Schönheit und einer begehrten Lage. Für weitere Informatio-



nen, Besichtigungstermine oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns noch heute zu kontaktieren, um diese außergewöhnliche Gelegenheit nicht zu verpassen.

**DETAILBESCHRIEB**
**ECKDATEN**

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <b>Verfügbar ab</b>         | ab sofort    |
| <b>Zimmer</b>               | 6.5          |
| <b>Badezimmer</b>           | 2            |
| <b>Anzahl Wohneinheiten</b> | 1            |
| <b>Anzahl Gäste WC</b>      | 1            |
| <b>Baujahr</b>              | 1991         |
| <b>Renovationsjahr</b>      | 2021         |
| <b>Parzellen-Nr.</b>        | 2759         |
| <b>Wärmeerzeugung</b>       | Ölheizung    |
| <b>Wärmeverteilung</b>      | Bodenheizung |

**ANGEBOT**

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>Verkaufspreis</b>            | CHF 1'530'000.– |
| <b>Gebäudeversicherungswert</b> | CHF 1'197'000.– |
| <b>Amtlicher Steuerwert</b>     | CHF 708'400.–   |
| <b>Eigenmietwert</b>            | CHF 21'170.–    |

**ZUSATZANGEBOTE**

|  |
|--|
| <b>1 x Doppelgarage</b><br>Inklusiv    |
| <b>1 x Bastelraum</b><br>Inklusiv      |
| <b>2 x Aussenparkplatz</b><br>Inklusiv |
| <b>1 x Keller-Lager</b><br>Inklusiv    |

**FLÄCHEN**

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Nettowohnfläche</b>   | 232 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche</b>        | 232 m <sup>2</sup>   |
| <b>Grundstücksfläche</b> | 524 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gebäudevolumen</b>    | 1'199 m <sup>3</sup> |

**EIGENSCHAFTEN**

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| ✓ Balkon            | ✓ Parkplatz     |
| ✓ Bergsicht         | ✓ Ruhig         |
| ✓ Cheminée          | ✓ Sonnig        |
| ✓ Garage            | ✓ Tumbler       |
| ✓ Haustiere erlaubt | ✓ Waschmaschine |
| ✓ Kinderfreundlich  |                 |



## IMPRESSIONEN









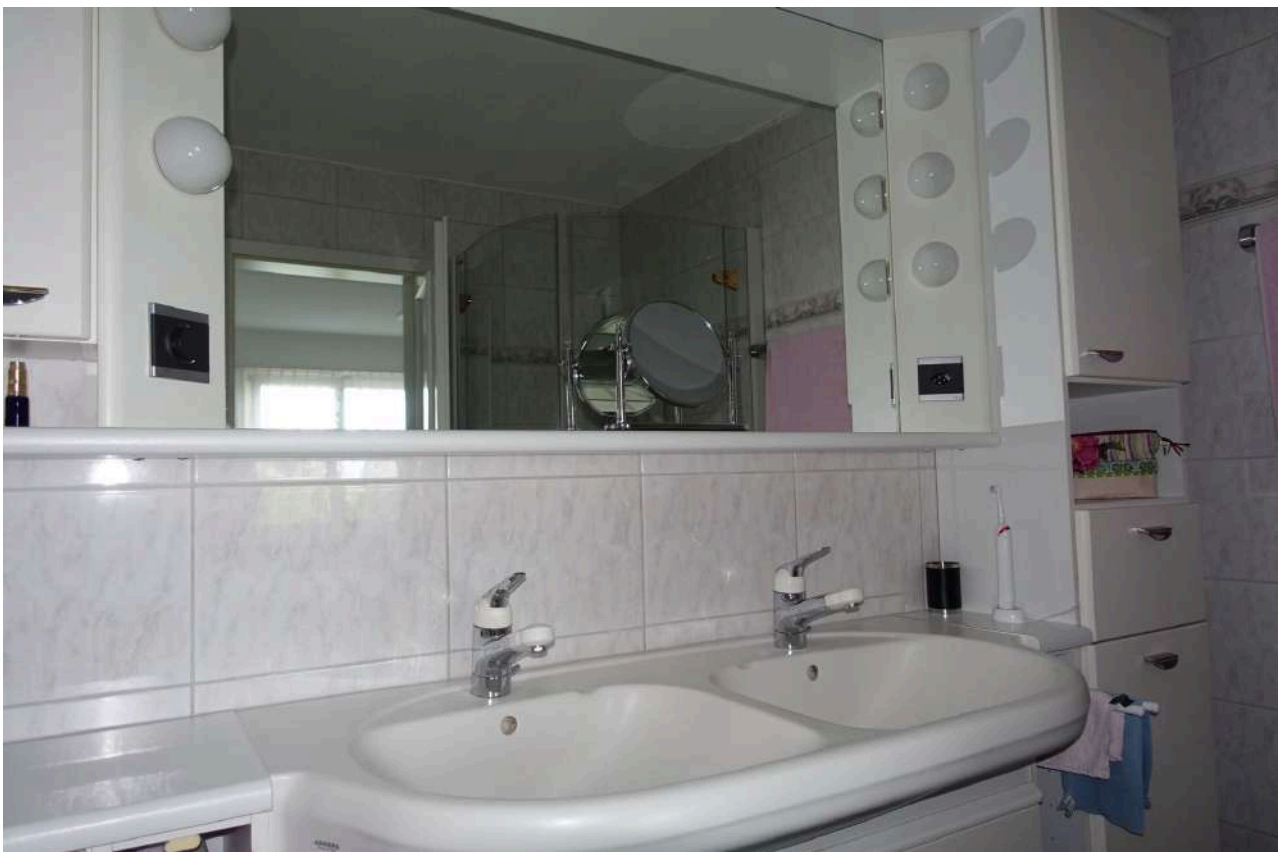




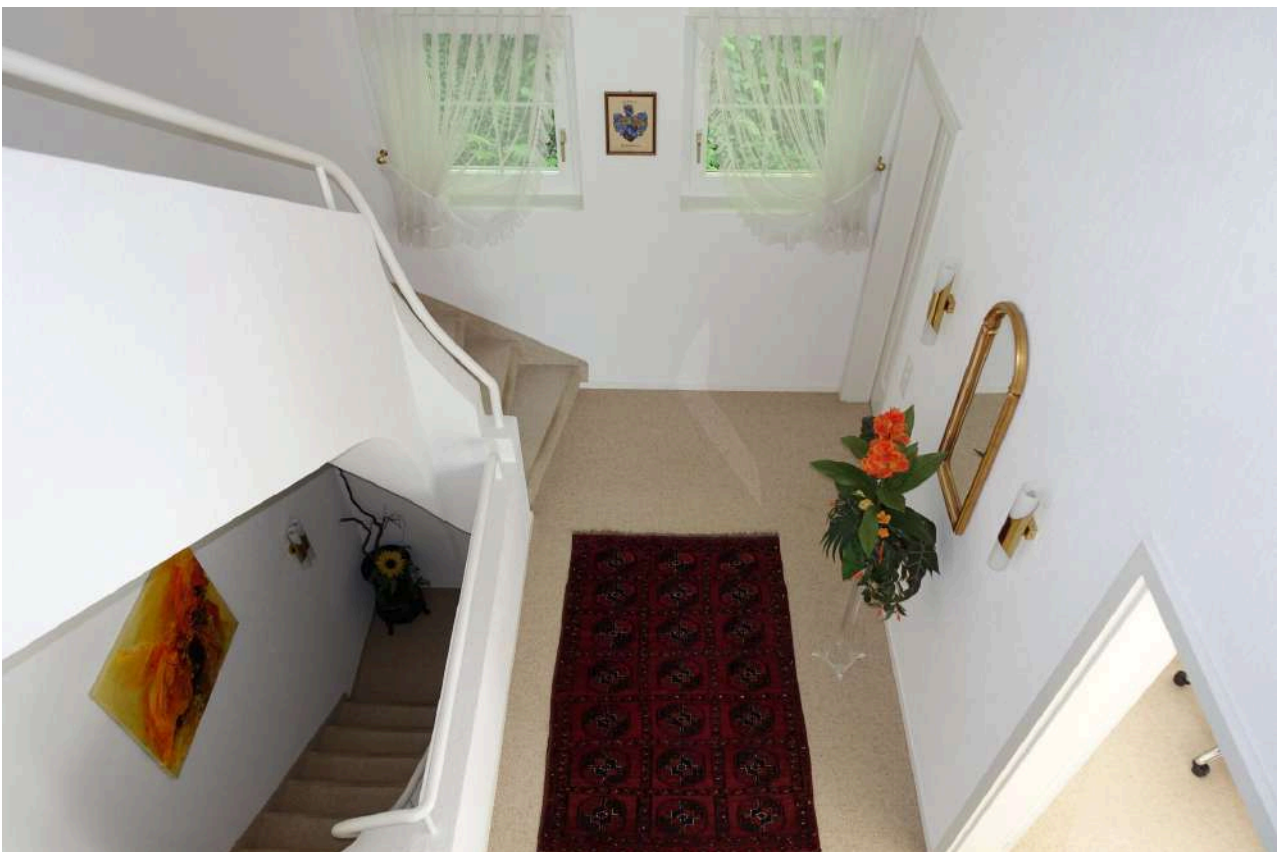


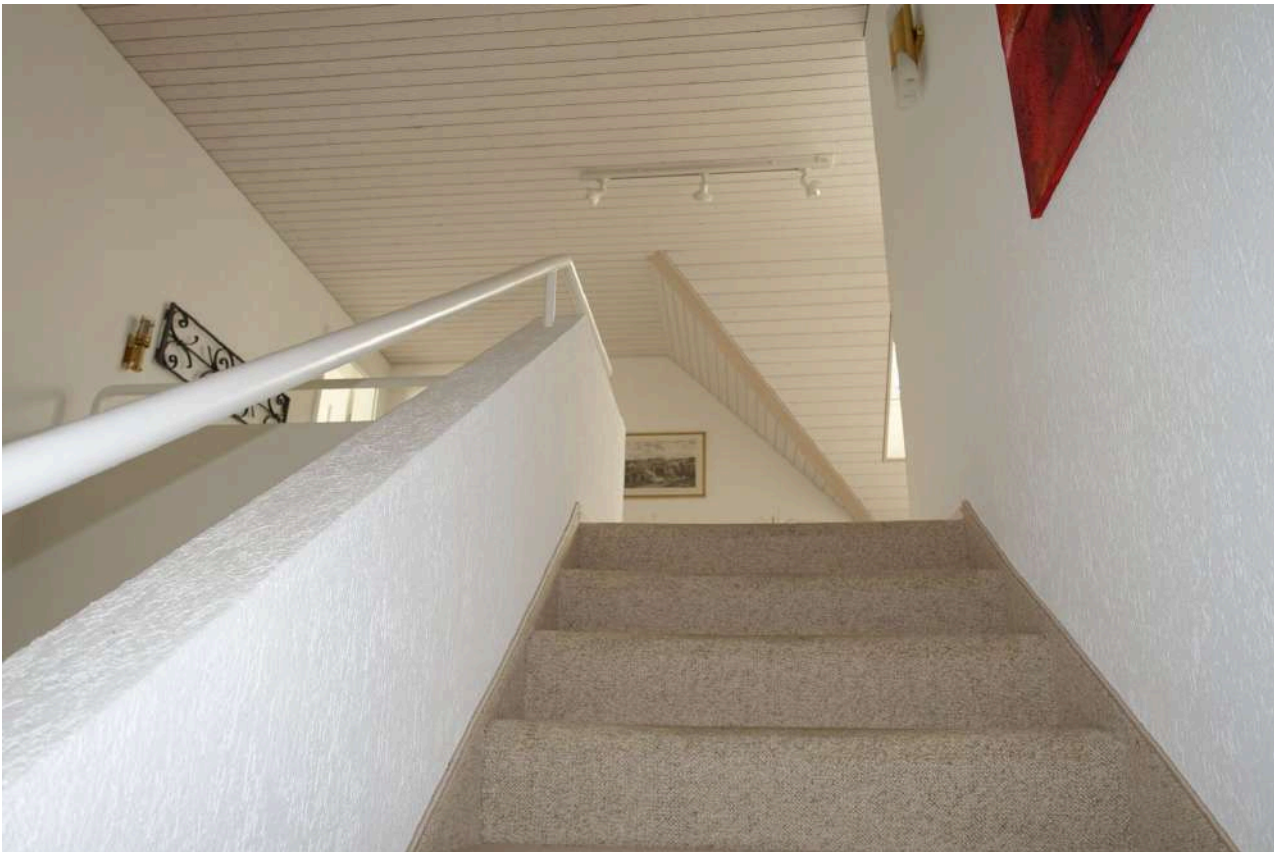








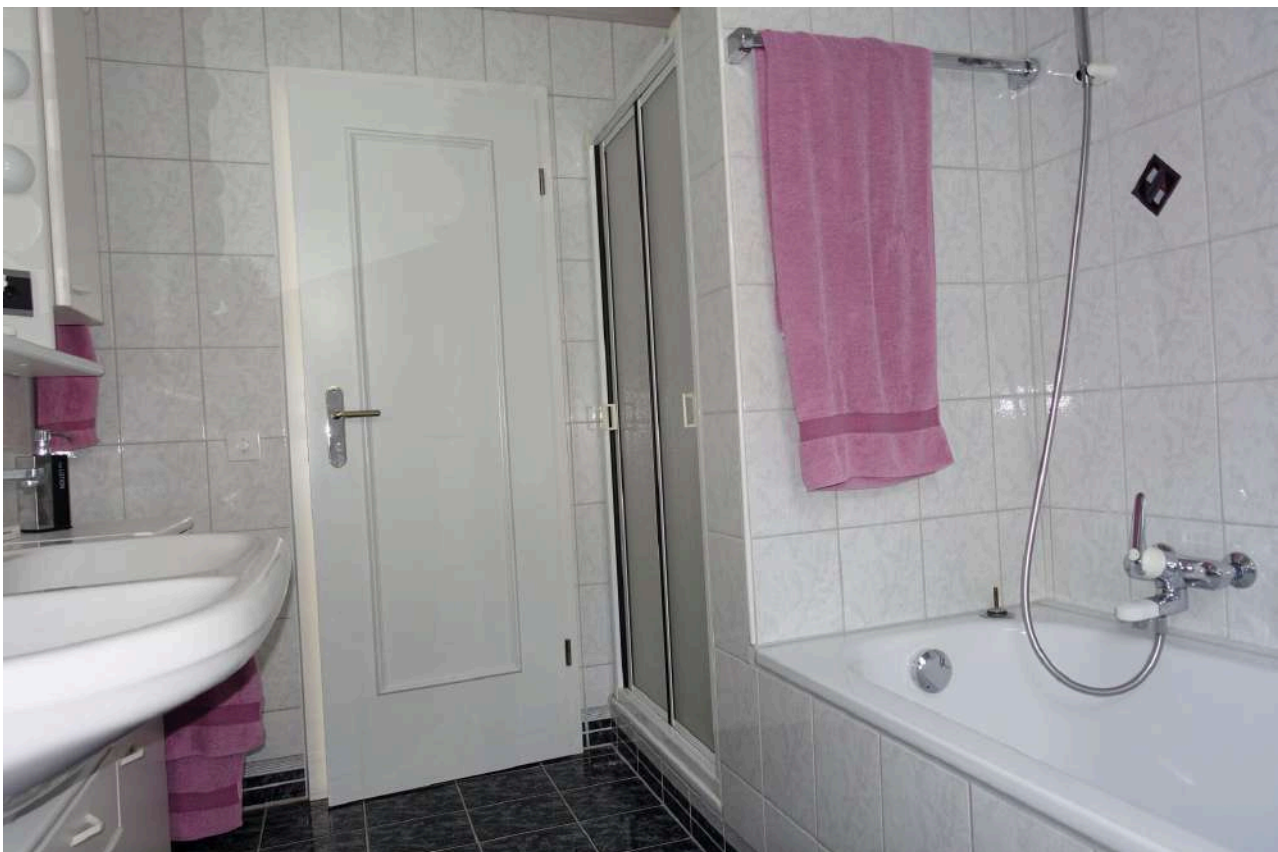










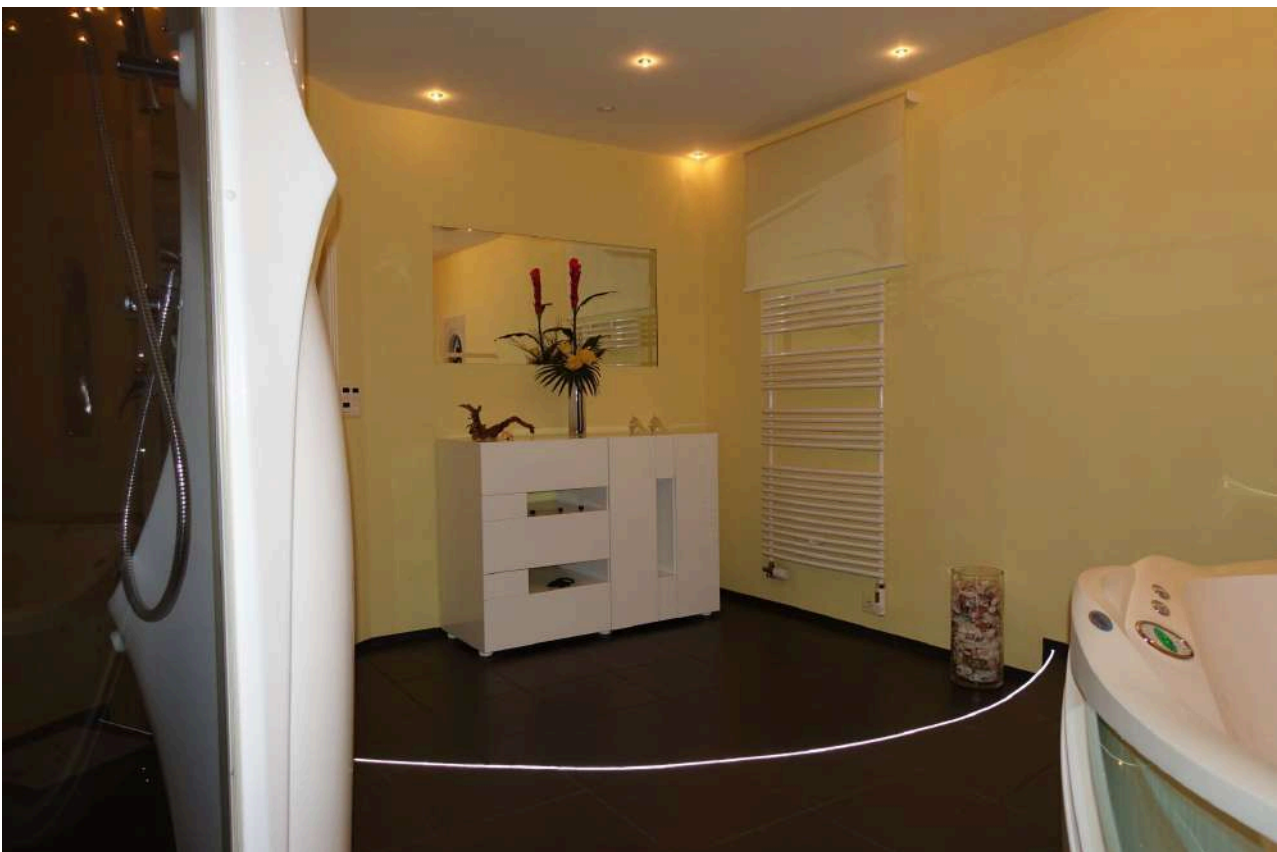




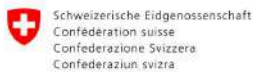








## ÖREB-KATASTERPLAN



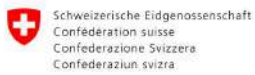
### Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Grundstück-Nr</b>           | <b>2759</b>  |
| Grundstückart                  | Liegenschaft   |
| E-GRID                         | CH494633743555   |
| Gemeinde (BFS-Nr.)             | Grossaffoltern (303)   |
| Grundbuchkreis                 | -  |
| Fläche                         | 524 m <sup>2</sup>   |
| Stand der amtlichen Vermessung | 08.08.2023   |
| <b>Auszugsnummer</b>           | <b>bffc8d56-b83d-42e9-8545-09a7f8e88112</b>  |
| Erstellungsdatum des Auszugs   | 23.08.2023   |
| Katasterverantwortliche Stelle | Amt für Geoinformation<br>Reiterstrasse 11<br>3013 Bern<br><a href="https://www.be.ch/oerebk">https://www.be.ch/oerebk</a> |



## ÖREB-KATASTERPLAN



### Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig



|   | Typ  | Anteil             | Anteil in % |
|---|--|--------------------|-------------|
| <b>Legende beteiligter Objekte</b>            |  Wohnzone_W2  | 524 m <sup>2</sup> | 100.0%      |
| <b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b> |  SBV_Reuenberg  |                    |             |
| <b>Rechtsvorschriften</b>                     | Baureglement_(BR)<br><a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/30301/4051/Baureglement.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/30301/4051/Baureglement.pdf</a>   |                    |             |
| <b>Gesetzliche Grundlagen</b>                 | Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700<br><a href="https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html</a><br>Baugesetz (BauG), BSG 721.0<br><a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de</a><br>Bauverordnung (BauV), BSG 721.1<br><a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de</a> |                    |             |
| <b>Weitere Informationen und Hinweise</b>     | -  |                    |             |
| <b>Zuständige Stelle</b>                      | Gemeinde Grossaffoltern<br><a href="http://www.grossaffoltern.ch">http://www.grossaffoltern.ch</a>   |                    |             |

GRUNDBUCHAUSZUG

Druckdatum: 23.08.2023

**Auszug Grundstück-Informationen**

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



**Grossaffoltern / 2759**

**Grundstückbeschreibung**

|                  |                                  |  |
|------------------|----------------------------------|--|
| Gemeinde         | 303 Grossaffoltern               |  |
| Grundstück-Nr    | 2759                             |  |
| Grundstückkart   | Liegenschaft                     |  |
| E-GRID           | CH494633743555                   |  |
| Fläche           | 524 m <sup>2</sup> , AV93        |  |
| Plan-Nr.         | 1560                             |  |
| Lagebezeichnung  | Grossaffoltern, Reueberg         |  |
| Bodenbedeckung   | Gebäude, 129 m <sup>2</sup>      |  |
|                  | Gartenanlage, 395 m <sup>2</sup> |  |
| Gebäude / Bauten | Wohnhaus, 129 m <sup>2</sup> ,   | Undere Reueberg 1, 3257 Grossaffoltern |
|                  | Gebäude/Bauten,                  | Undere Reueberg 1a,                    |
|                  | Gesamtfläche 32 m <sup>2</sup>   |  |
|                  | (unterirdisch, Einzel-           |  |
|                  | objekt)                          |  |

Bemerkungen AV  
Bemerkungen Grundbuch

**Dominierte Grundstücke**

Keine

**Amtliche Bewertung**

Amtlicher Wert CHF 708'400

Gültig ab Steuerjahr 2020

**Eigentum**

Gemäss Grundbuch

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 16.11.1863 001-19/436      | (L) Brunnleitungsrecht<br>z.G. LIG Grossaffoltern /381, 587, 716, 1396 und 1556 |
| 04.02.1980 001-1980/303/0  | (L) Wegrecht<br>z.G. LIG Grossaffoltern /2574 und 2575                          |
| 04.02.1980 001-1980/303/0  | (L) Wasserleitung<br>z.G. LIG Grossaffoltern /2573, 2574 und 2575               |
| 14.04.1980 001-1980/822/0  | (L) Wegrecht<br>z.G. LIG Grossaffoltern /2591 und 2739                          |
| 13.02.1991 001-1991/222/0  | (R) Grenzbaurecht<br>z.L. LIG Grossaffoltern /709                               |
| 13.02.1991 001-1991/222/0  | (L) Grenzbaurecht<br>z.G. LIG Grossaffoltern /709                               |
| 13.02.1991 001-1991/222/0  | (L) Nutzungstransport<br>z.G. Einwohnergemeinde Grossaffoltern                  |
| 13.02.1991 001-1991/222/0  | (L) Nutzungstransport<br>z.G. LIG Grossaffoltern /709                           |
| 13.02.1991 001-1991/223/0  | (R) Näherbaurecht<br>z.L. LIG Grossaffoltern /2726                              |
| 13.02.1991 001-1991/223/0  | (L) Eigentumsbeschränkung<br>z.G. LIG Grossaffoltern /2726                      |
| 15.09.2011 032-2011/5849/0 | (L) Nutznießung<br>z.G. Bachmann Rosmarie, 21.08.1945                           |

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Pfandrechte**

Gemäss Grundbuch

Seite 1 von 2

## GRUNDBUCHAUSZUG

**Hängige Geschäfte**

Geometergeschäfte bis 22.08.2023: Keine  
Grundbuchgeschäfte bis 22.08.2023: Keine

---

**ÖREB-Kataster****Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen**  
Kommunale Nutzungsplanung**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Kommunale Planungszone  
Regionale Planungszone  
Kantonale Planungszone  
Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Projektierungszone Nationalstrassen  
Baulinien Kantonsstrassen  
Projektierungszone Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszone Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszoneplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzone  
Grundwasserschutzareale  
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszone)  
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszone)  
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszone)  
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet  
Lärmempfindlichkeitsstufe (in kommunalen Nutzungszone)  
Lärmempfindlichkeitsstufe (in regionalen Nutzungszone)  
Lärmempfindlichkeitsstufe (in kantonalen Nutzungszone)  
Statische Waldgrenzen  
Kommunale Wald-Baulinien  
Regionale Wald-Baulinien  
Kantonale Wald-Baulinien  
Waldreservate  
Projektierungszone Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen  
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete  
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**

Baulinien Nationalstrassen

---

## GEBÄUDEVERSICHERUNG



Wir versichern Ihr Gebäude.

Zuständig Team Datenauskünfte Support

Telefon 0800 666 999  
 Telefax 031 925 14 35  
 E-Mail [datenauskunft@gvb.ch](mailto:datenauskunft@gvb.ch)  
 Anfrage 649634  
 Datum Ittigen, 27. Juni 2023

### Datenauskunft

Sehr geehrter Kunde

Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage und können Ihnen wie folgt Auskunft erteilen:

Ihre Referenz Ihre Anfrage vom 26.06.2023

Hauptobjekt und Mitversicherte GROSSAFFOLTERN , UNDERE REUEBERG 1

Grundbuchblatt Nr. 303.0.2759

Eigentümer

### Korrespondenzadresse

Policennummer 234359  
 Versicherungssumme 1,119,700  
 Index 214  
 Zusätzlich Bauversicherung Nein  
 Bauversicherungssumme  
 Versicherungsart Neuwert  
 Erstellungsjahr 1991  
 Kubatur 1,199 M3 GVB-Norm  
 Datum der letzten Schätzung 01.01.2000  
 Objektbemerkungen WOHNHAUS, DOPPELGARAGE

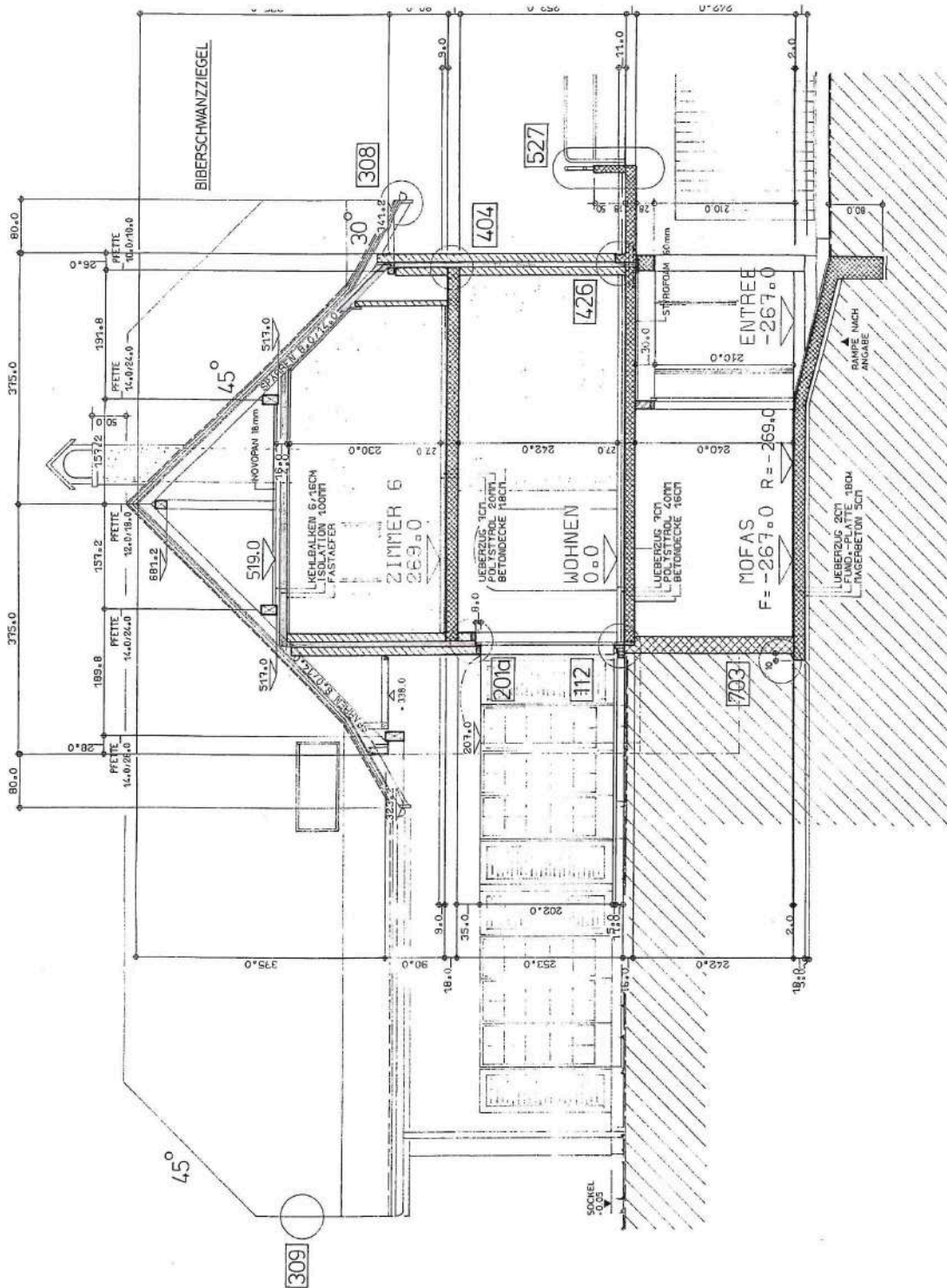
Auskunftsprodukt Datenauskunft ohne Gebühr (Gratis)  
 Rechnungsadresse Rosmarie Bachmann  
 Undere Reueberg 1  
 3257 Grossaffoltern

Die Datenauskunft (ohne Gewähr) entspricht dem Verarbeitungsstand des Briefdatums. Die Rechnungsstellung erfolgt mit separater Post.

Gebäudeversicherung Bern (GVB)  
 (Formular ohne Unterschrift)

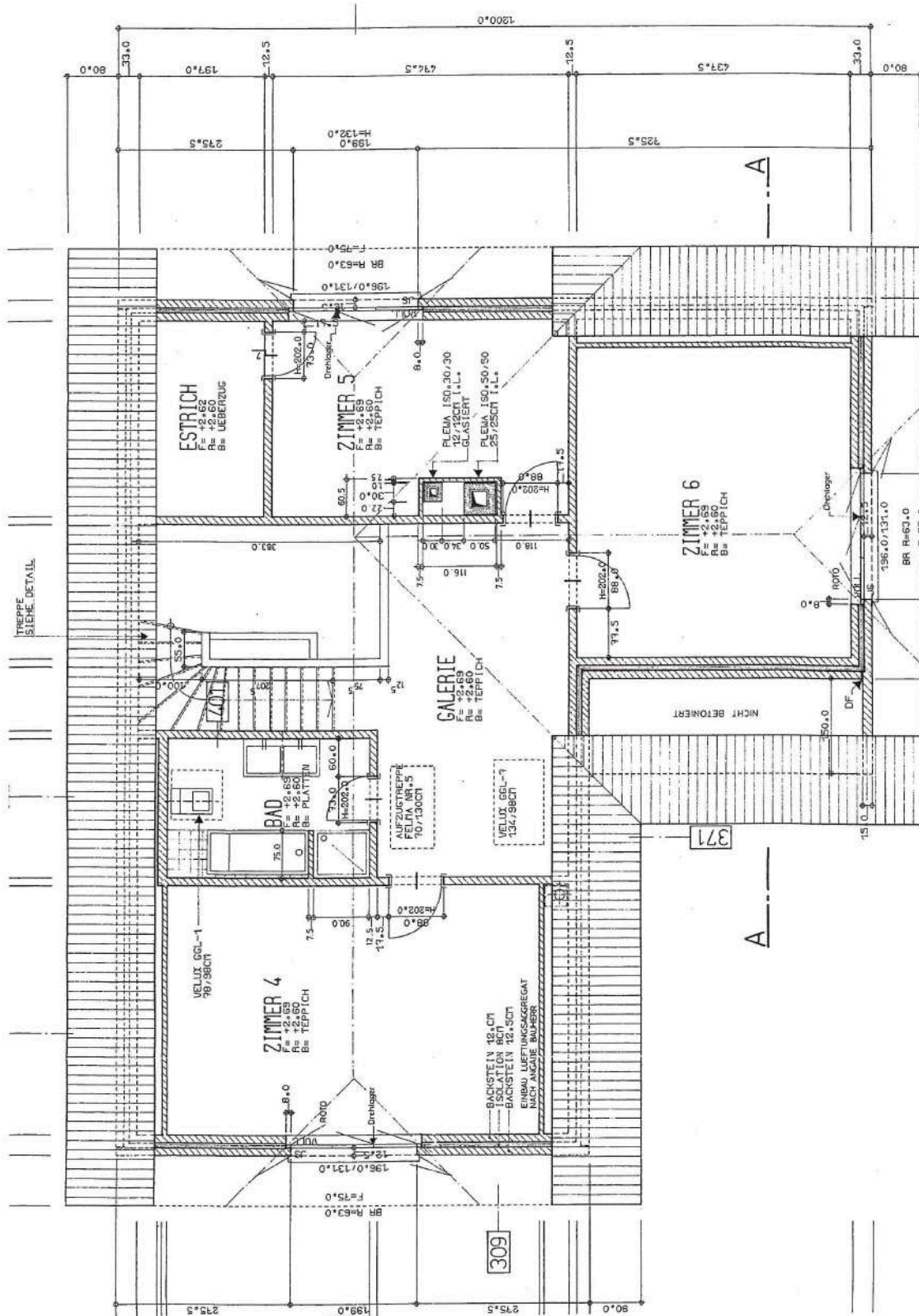
Papiermühliestrasse 130, 3060 Ittigen  
 Telefon 031 925 11 11, Fax 031 925 12 22, [info@gvb.ch](mailto:info@gvb.ch), [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)

OBJEKTPLÄNE

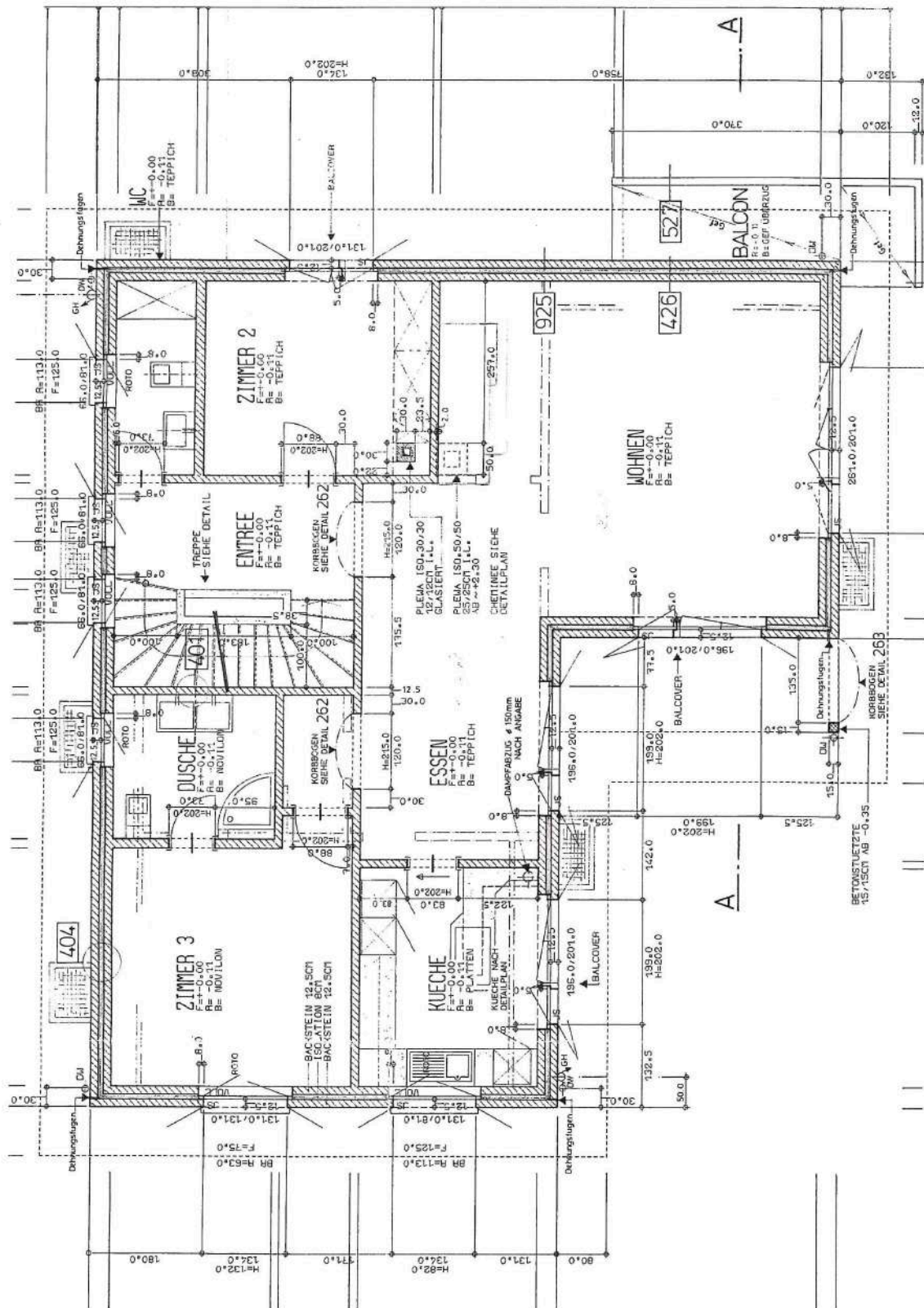


MALEN

OBJEKTPLÄNE



OBJEKTPLÄNE







## TRAGBARKEITSRECHNUNG

### EIN FINANZIERUNGSBEISPIEL

| Kalkulation  | CHF                | CHF / Monat     | CHF / Jahr       | %              |
|--|--------------------|-----------------|------------------|----------------|
| <b>Kaufpreis</b>   | <b>1'530'000.–</b> |                 |                  | <b>100.00%</b> |
| Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.                  |                    |                 |                  |                |
| <b>Fremdkapital</b>  | <b>1'224'000.–</b> |                 |                  | <b>80.00%</b>  |
| Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.  |                    |                 |                  |                |
| 1. Hypothek  | 1'020'000.–        |                 |                  |                |
| Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.     |                    |                 |                  |                |
| 2. Hypothek  | 204'000.–          |                 |                  |                |
| Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden. |                    |                 |                  |                |
| <b>Eigenmittel</b>   | <b>306'000.–</b>   |                 |                  | <b>20.00%</b>  |
| <b>Kosten</b>  |                    | <b>7'508.–</b>  | <b>90'100.–</b>  |                |
| Zinsen   |                    | 5'100.–         | 61'200.–         | 5.00%          |
| Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.  |                    |                 |                  |                |
| Amortisationen   |                    | 1'133.–         | 13'600.–         |                |
| Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.  |                    |                 |                  |                |
| Unterhalts- und Nebenkosten  |                    | 1'275.–         | 15'300.–         | 1.00%          |
| Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.                     |                    |                 |                  |                |
| <b>Bruttoeinkommen</b>   |                    | <b>22'525.–</b> | <b>270'300.–</b> |                |
| Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.                                |                    |                 |                  |                |
| <b>Tragbarkeit</b>   |                    |                 |                  | <b>33.33%</b>  |
| Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.         |                    |                 |                  |                |

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten.

Immostema AG übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

## ALLGEMEINE INFORMATION

### Copyright

Die vorliegende Dokumentation wurde von Immostema AG - IMMOSTEMA BERN AG erstellt und darf weder in irgendeiner Form abgeändert noch teilweise oder vollständig kopiert werden. Die Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung von Immostema AG und IMMOSTEMA BERN AG an Drittpersonen weitergegeben werden. Verhandlungen über den Abschluss von Verträgen werden ausschliesslich über die Immostema AG und IMMOSTEMA BERN AG geführt.

### Gewährleistung

Die Angaben in der vorliegenden Dokumentation sind unverbindlich. Immostema AG und IMMOSTEMA BERN AG übernimmt keine Gewährleistung für deren Richtigkeit. Geringfügige Änderungen bleiben Immostema AG und IMMOSTEMA BERN AG ausdrücklich vorbehalten.

### Besichtigung

Für den Verkauf eines Objekts ist die Immostema AG und IMMOSTEMA BERN AG alleinbeauftragt. Die Immostema AG und IMMOSTEMA BERN AG ist ermächtigt, im Namen der Verkäuferschaft sämtliche Verkaufsverhandlungen zu führen und Besichtigungen zu organisieren. Wir bitten Sie deshalb höflich, bei Interesse an einem Besichtigungstermin, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Das Betreten eines Objekts ohne Beisein eines Vertreters von Immostema AG und IMMOSTEMA BERN AG ist zu unterlassen.

### Weiteres Vorgehen

Vereinbaren Sie einen persönlichen und unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für eine umfassende Beratung zur Verfügung und unterstützen Sie auch mit weiteren Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Finanzierung und der weiteren Abwicklung des Kaufes. Der Verkauf erfolgt an diejenigen Interessenten, die sich zuerst für das Objekt entscheiden. Falls Sie das Kaufobjekt ernsthaft interessiert, haben Sie die Möglichkeit, mit der Verkäuferschaft eine Reservationsvereinbarung abzuschliessen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Liegenschaft bei einer Besichtigung zu zeigen und Sie persönlich kennen zu lernen.

## KONTAKTAUFNAHME



### IHRE ANSPRECHPERSON

Stephan Kocher  
Inhaber / Geschäftsführer

Talstrasse 20  
8001 Zürich

T: +41 44 740 00 88

M: +41 79 741 88 88

kocher@immostema.ch

### UNSERE STANDORTE

Immostema AG  
Talstrasse 20  
8001 Zürich  
T: +41 44 740 00 88

Immostema AG  
Rahmenholz 2  
1717 Sankt Ursen  
T: +41 26 322 22 88

Immostema Bern AG  
Hildanusstrasse 12  
3013 Bern  
T: +41 31 832 88 88

