

EINFAMILIENHAUS

TOFFENHOLZWEG 2a, 3123 BELP



Inhaltsverzeichnis

1. Beschrieb der Liegenschaft
2. Allgemeine Angaben zur Liegenschaft
3. Aktuelle Daten
4. Raumaufteilung
5. Grundbuchauszug Liegenschaft - Gbbl. Nr. 1874
6. Verkaufsrichtpreis
7. Angaben zur Gemeinde Belp
8. Situationsplan 1:500
9. Grundrisspläne Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
10. Weitere Impressionen

Hinweise zur Verkaufsdokumentation: Die Angaben in dieser Verkaufsdokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie sind jedoch unverbindlich und enthalten keinerlei Zusicherungen. Abweichungen/Änderungen und Korrekturen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der RUWA Immobilien Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung. Jegliche Reproduktion dieser Dokumentation, auch nur zum Teil, ist untersagt.

1. Beschrieb der Liegenschaft

Lage des Objekts: Dieses Reihen-Einfamilienhaus am Toffenholzweg 2a in 3123 Belp überrascht mit mehr Raum und Komfort, als es von aussen vermuten lässt. In einer ruhigen und begehrten Wohnlage am Hang des Längenbergs gelegen, geniessen Sie hier eine hübsche Aussicht bis zu den Alpen und eine ländliche, idyllische Atmosphäre – ideal für Familien und Naturliebhaber. Das nahegelegene Ortszentrum von Belp bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, die in wenigen Fahrminuten auch über Nebenstrassen und mit dem Velo sicher zu erreichen sind. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist in Belp und in die umliegenden Gemeinden sichergestellt. Zudem ist der Autobahnanschluss A6 (Anschluss-stelle „Rubigen“) in kurzer Zeit erreichbar. Erhalten Sie hier die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit – machen Sie dieses charmante Haus im Toffenholz zu Ihrem neuen Zuhause.



Angaben zum Haus: Erbaut im Jahr 1976, erstreckt sich die Liegenschaft über drei Geschosse, die durch eine innenliegende Treppe verbunden sind. Das Untergeschoss verfügt über zwei separate Aussenzugänge (Nord- und Südseite) sowie praktische Nebenräume, darunter eine Waschküche, ein Vorplatz mit Heizung und Technik, ein Tankraum, ein Keller und ein Luftschutzraum. Im Erdgeschoss finden Sie den Haupteingang mit Garderobe, eine praktische Gäste-Toilette, die Küche sowie ein grosszügiger Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichem Cheminée. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Aussenbereich mit Sitzplatz, Garten und Rasenfläche – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Das Obergeschoss beherbergt vier Schlafräume sowie ein Badezimmer. Über eine Auszugstreppe erreichen Sie den Estrich, der Ihnen ein zusätzliches Ausbaupotenzial bietet. Zum Haus gehört eine eigene Garage, während der liebevoll gestaltete Umschwung mit Bäumen, Pflanzen und Rasen für eine idyllische Wohnatmosphäre sorgt. Diese Liegenschaft ist ideal für Familien, die ein gemütliches und geräumiges zuhause mit viel Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Charme, Platz und Potenzial hat es schon – lassen Sie sich begeistern.

2. Angaben zur Liegenschaft

Baujahr/Bauweise: 1976 Einfamilienhaus Nr. 2a - massiv erstelltes Einfamilienhaus, 1976 Betongarage Nr. 1a mit Betonfundament und Flachdach

Gebäudehülle: Aussenfassade mit Abrieb gestrichen

Dach: Satteldach mit einer Eternit- Eindeckung

Fenster: Holz- Fenster mit einer 2-fachen Isolierverglasung

Heizung/Warmwasser: Zentrale Öl- Heizung (Weishaupt Mod. WTU 15-G, JG: 2006)

Wärmeverteilung mittels Radiatoren. Öl- Stahltank mit 4'000 lt. innenliegend.

Warmwasseraufbereitung über einen 200 lt. Elektro-Boiler

Trink- Wasser- /Abwasser: Angeschlossen an die örtliche Trinkwasserversorgung und an die örtliche Abwasser- Reinigungs- Anlage

Küche: Einbauküche mit einer Kunstharz- Abdeckung, ausgestattet mit einem Glaskeramik- Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank

Toilette EG: Gäste-Toilette im Erdgeschoss mit Spiegelschrank, Lavabo, Spiegel, Dusche und einer Toilette

Badezimmer OG: Ausgestattet mit einer Wanne, Doppel-Lavabo, Spiegelschrank und einer Toilette

Waschen: Waschmaschine Wasch- und Trocknungsraum. Waschbecken mit Kalt- u. Warmwasser

Elektro: Elektro- Unterverteilung mit Leistungsschutzschalter und Schmelz- Sicherungen im Untergeschoss. Stromzähler im Aussenkasten. Letzter Sicher-heits- Nachweis (SINA) nach NIV fand im Jahr 2006 statt

Media: Netzanschluss für TV und Telefon im Haus. Mobiler Empfang "Swisscom" gut

Ambiente/Spezielles: Sonniger Aussenbereich mit Sitzplatz und Aussicht. Gepflegter Garten- und Rasenbereich. Holz- Feuer- Cheminée im Wohnzimmer

Garage/Parkplätze: 1 Garage gehört zur Liegenschaft. Vor dessen ein zweites Fahrzeug parkiert werden darf

3. Aktuelle Daten

Parzellen- Nummern: Gbbl. Nr. 1874 Liegenschaft Fliederweg 7/7a, 3125 Toffen

Grundstücksfläche: 204 m² Grundstücksfläche bestehend aus:

- Gebäude Nr. 2a - 69 m²

- Gartenanlage 135 m²

Dominierte Grundstücke: Gbbl. Nr. 1438 zu einem Anteil von $\frac{1}{3}$ (Garage Nr. 1a)

Bauzone laut Zonenplan: W2 Wohnzone 2-geschossig

Baujahr: 1976 Einfamilienhaus Nr. 2a, Baujahr gem. GVB

1976 Garage Nr. 1a, Baujahr gem. GVB

Amtlicher Wert: CHF 395'600.- Liegenschaft Gbbl. Nr. 1874, gültig ab dem Steuerjahr 2020

Eigenmietwerte: CHF 16'699.- 100% Protokollmietwert

CHF 12'020.- 72% Eigenmietwert Kantons- und Gemeindesteuern

CHF 14'190.- 85% Eigenmietwert Direkte Bundessteuer

Vorhandene Schuldbriefe: CHF 170'000.- Namen-Papier-Schuldbrief im 1-4. Rang, gemäss Grundbuchauszug, sind unbelastet und unbelehnt zu übernehmen

Gebäudeversicherungs- Wert: CHF 548'800.- Wohnhaus Nr. 2a, Baukosten Index GVB 214 Punkte, Datum der letzten Schätzung 28.11.2016

CHF 15'000.- Garage Nr. 1a, Baukosten Index GVB 214 Punkte, Datum der letzten Schätzung 28.11.2016

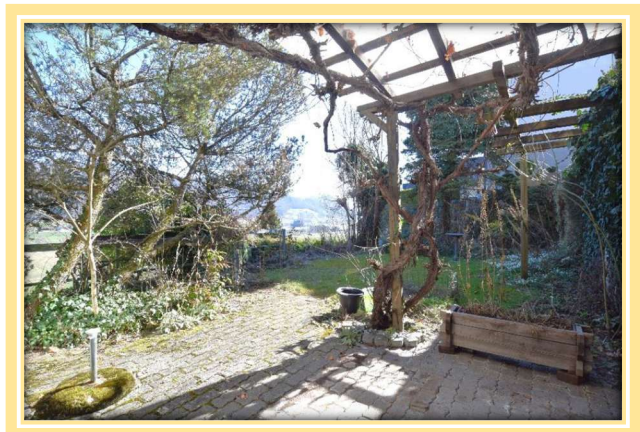
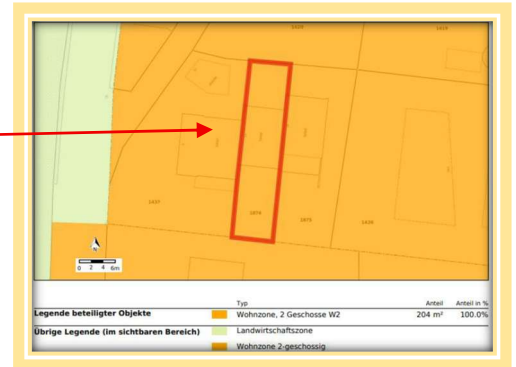
Kubatur: 630 m³ Wohnhaus Nr. 2a (GVB-Norm)

63 m³ Garagen Nr. 1a (GVB-Norm)

Altlasten- Kataster: Kein Eintrag im Kataster der belastenden Standorte

Eintrag im Bauinventar: Kein Eintrag im Bauinventar der Denkmalpflege

Gefahren- Karte: Keine Gefährdung durch Naturgefahren - gemäss dem ÖREB-Kataster – Kanton Bern



4. Raumaufteilung

| Raumprogramm | Nutzflächen | Wohnflächen |
|---|----------------------------|----------------------------|
| UNTERGESCHOSS TOTAL | 46.10 m² | |
| EINGANG-NORD/KELLER | 04.00 m ² | |
| SCHUTZRAUM | 08.30 m ² | |
| HEIZ- U. TECHNIKRAUM | 07.05 m ² | |
| TANKRAUM | 04.75 m ² | |
| WASCH- U. TROCKNUNGSRAUM MIT AUSG. SÜD | 22.00 m ² | |
| ERDGESCHOSS | 54.70 m² | 54.70 m² |
| EINGANG/VORPLATZ | 03.50 m ² | 03.50 m ² |
| GÄSTE- TOILETTE | 02.30 m ² | 02.30 m ² |
| KÜCHE | 06.00 m ² | 06.00 m ² |
| ESSEN | 19.20 m ² | 19.20 m ² |
| WOHNEN MIT CHEMINEÉ | 23.70 m ² | 23.70 m ² |
| <i>*SITZPLATZ</i> | <i>16.80 m²</i> | |
| OBERGECHOSS | 53.95 m² | 53.95 m² |
| TREPPE/VORPLATZ | 07.95 m ² | 07.95 m ² |
| KIND 1 | 10.00 m ² | 10.00 m ² |
| KIND 2 | 09.30 m ² | 09.30 m ² |
| GAST | 08.30 m ² | 08.30 m ² |
| ELTERN | 14.40 m ² | 14.40 m ² |
| BADEZIMMER MIT WANNE | 04.00 m ² | 04.00 m ² |
| DACHGESCHOSS | 58.90 m ² | |
| ESTRICH (HIL ca.. 1.07-2.76 m) | 35.85 m ² | |
| ESTRICH (HIL ca.. 0.10-1.07 m) | 23.05 m ² | |
| Total aller Nutz- u. Wohnflächen | 213.65 m ² | 108.65 m ² |

* Aussenflächen (AGF) werden nicht an die Nutz- und Wohnflächen angerechnet

5. Grundbuchauszug - Gbbl. Nr. 1874 & Gbbl. Nr. 1438 (Garagen)

Liegenschaft Belp 1 (Belp) 861.1/1874

| Grundstücksbeschreibung | |
|-------------------------|--|
| Gemeinde | Belp 1 (Belp), BFS-Nummer: 861, Kreisnummer: 1 |
| Grundstücksnummer | 1874 |
| Grundstücksart | Liegenschaft |
| Form der Führung | Eidgenössisch |
| E-GRID | CH813542467848 |
| Grundstücksfläche | 204 m ² |
| Grundbuchpläne | 1132 |

| Lagebezeichnung | |
|-----------------|-------------|
| Art | Bezeichnung |
| Flurname | Toffelholz |
| Ortsname | Belp |

| Bodenbedeckung | |
|----------------|--------------------|
| Art | Fläche |
| Gartenanlage | 135 m ² |
| Gebäude | 69 m ² |

| Gebäude | | | |
|---------|---|-------------------|-------------------|
| EGID | Bezeichnung/Adresse | Teilfläche | Gesamtfläche |
| 1409857 | Wohnhaus Toffelholzweg 2a, 3123 Belp | 69 m ² | 69 m ² |

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

| Grundstück | Anteil | Datum |
|------------------------------|--------|--|
| LIG Belp 1 (Belp) 861.1/1438 | 1/3 | 31.07.1974 15.12.1983 11.03.1998 |

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

| | Anteil | Datum/Beleg/Rechtsgrund |
|--------------------------|--------|------------------------------|
| Alleineigentum | | |
| VARANEX AG, Muri b. Bern | | 28.04.2025, Gemäss Grundbuch |

Dienstbarkeiten

| Datum | Art | Bezeichnung |
|------------|-----|--|
| 31.12.1958 | L | Wasserleitung, ID 1996/001542 z.G. LIG Belp 1 (Belp) 861.1/1420 |
| 31.12.1958 | R | Wasserleitung, ID 1996/001542 z.L. LIG Toffen 884/244 z.L. LIG Toffen 884/390 z.L. LIG Toffen 884/493 z.L. LIG Toffen 884/648 z.L. LIG Toffen 884/649 |
| 31.12.1958 | R | Wasserbezugsrecht, ID 1996/006238 z.L. LIG Toffen 884/244 z.L. LIG Toffen 884/390 |
| 10.06.1959 | L | Wasserableitung, ID 1996/005896 z.G. LIG Toffen 884/5 |
| 10.04.1974 | R | Abwasserleitung, ID 1996/002778 z.L. LIG Belp 1 (Belp) 861.1/1436 |
| 31.07.1974 | L | Abwasserleitung, ID 1996/001546 z.G. LIG Belp 1 (Belp) 861.1/1437 |
| 31.07.1974 | R | Abwasserleitung, ID 1996/001546 z.L. LIG Belp 1 (Belp) 861.1/1875 |
| 31.07.1974 | L | Fusswegrecht, ID 1996/002782 z.G. LIG Belp 1 (Belp) 861.1/1875 |
| 31.07.1974 | R | Fusswegrecht, ID 1996/002782 z.L. LIG Belp 1 (Belp) 861.1/1437 |
| 31.07.1974 | L | Wasserleitung, ID 1996/002783 z.G. LIG Belp 1 (Belp) 861.1/1875 |
| 31.07.1974 | R | Wasserleitung, ID 1996/002783 z.L. LIG Belp 1 (Belp) 861.1/1437 |

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Legende

| | |
|--------|--|
| AN | Anmerkung |
| AV | Amtliche Vermessung |
| BFS | Bundesamt für Statistik |
| DI | Dienstbarkeit |
| EGID | Eidgenössischer Gebäudeidentifikator |
| E-GRID | Eidgenössische Grundstücksidentifikation |
| GL | Grundlast |
| L | Last |
| LIG | Liegenschaft |
| MIT | Miteigentumsanteil |
| R | Recht |
| SDR | Selbstständiges und dauerndes Recht |
| STW | Stockwerkeigentum |
| z.G. | Zu Gunsten |
| z.L. | Zu Lasten |

Auszug

| | |
|------------------|------------------|
| Erstellungsdatum | 06.05.2026 17:04 |
| Ersteller/in | Amanda Stiffler |
| Version | 25.09.13 |

Keine Gewähr bezüglich Richtigkeit und Aktualität der Daten. Massgebend sind die Grundbuchdaten.

6. Verkaufsrichtpreis

Einfamilienhaus Toffenholzweg 2a, 3123 Belp – Gbbl. Nr. 1874 CHF 680'000.-

Verkaufsprozess: Kauf- Interessenten werden gebeten auf Basis der Verkaufsdokumentation sowie einer Begehung der Liegenschaft, ein Kaufangebot mit einer Finanzierungsbestätigung an die Varanex AG einzureichen. Grundsätzlich erfolgt ein Verkauf an das Höchstangebot. Die Eigentümerschaft behält sich jedoch das Recht vor, über den definitiven Zuschlag zu jedem Zeitpunkt, selbst zu entscheiden.

Kaufkosten: Die Kaufkosten (Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatsgebühren) gehen vollständig zu Lasten der Käuferschaft

Kontrolle der elektrischen Installationen/Schadstoffe: Bei jeder Handänderung muss eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen durchgeführt werden, falls nicht ein höchstens fünf Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Der geforderte Sicherheitsnachweis (SINA) wird noch erstellt. Die Kosten einer allfälligen Beseitigung der dabei beanstandeten Mängel trägt die Käuferschaft. Es wurden Asbestproben genommen und diese wurden als positiv ausgewiesen, darüber hinaus wurden keine weiteren Abklärungen betreffend Altlasten und schadstoffhaltigen Materialien durchgeführt. Die Verkäuferschaft schliesst mit dem Verkauf eine allfällige Haftung zu daraus resultierenden Aufwänden aus.

Finanzierung: Besprechen Sie die Finanzierung mit Ihrer Bank. Für eine umfassende Finanzierungsberatung empfehlen wir Ihnen gerne unsere Partner. Fragen Sie uns

Zeitpunkt der Übernahme: Ab sofort oder nach Vereinbarung

Kontakt- Person: Frau A. Stiffler 079 796 67 37 E-Mail: verwaltung@stifag.ch

Besichtigung: Möchten Sie die Liegenschaft besichtigen, teilen wir Ihnen gerne die Besichtigungstermine mit. Bitte melden Sie sich dafür per Mail oder Telefon.

7. Angaben zur Gemeinde Belp

In Belp lässt es sich leben und arbeiten. In Belp finden Sie hohe Lebensqualität: Gute Schulen, vielseitige Arbeitsplätze in innovativen Unternehmen, engagierte Detaillisten und eine optimale Verkehrs-Anbindung. Erholung gibts an und in der Aare, Gürbe oder Giessen, in stillen Wäldern und geheimnisvollen Auen. Die Aussichten auf dem Belpberg und der weite Wolkenhimmel im Belpmoos lassen Gedanken wandern. Die Vielfalt der Gemeinde Belp finden Sie unter Lebensqualität, Kultur und Freizeit, Geschichte, Statistik, Wirtschaft.

Schulen in Belp. Die Volksschule Belp verfügt über 11 Vorschulen und eine in fünf Schulanlagen untergebrachte mehrreihige Primarstufe. Die Klassen der Sekundarstufe I sind im Oberstufenzentrum Mühlematt zusammengeführt. Eine Einschulungsklasse, ein Intensiv- und Aufbaukurs Deutsch für Fremdsprachige und zwei Klassen mit besonderer Förderung ergänzen die Regelklassen. Seit Januar 2008 stehen zwei Schulsozialarbeitende unterstützend zur Seite. Ein gut ausgebautes Wahlfach- und Zusatzangebot sowie der freiwillige Schulsport

erweitern den obligatorischen Fächerkatalog. Weitere Informationen entnehmen Sie unter der Homepage der Schule Belp: www.schulenbelp.ch

Freizeit und Sport in Belp. Freizeit und Sport in Belp sind vielfältig und abwechslungsreich. Die Gemeinde bietet ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten, sodass Langeweile hier keine Chance hat. Zahlreiche Vereine bereichern das Angebot und sorgen dafür, dass Bewohner aller Interessen auf ihre Kosten kommen. Besonders attraktiv ist die Lage Belps an der Aarelandschaft zwischen Thun und Bern. Diese idyllische Umgebung ist ein Paradies für Natur- und Tierliebhaber, die hier direkt vor der Haustür ein riesiges Naherholungsgebiet vorfinden. Wer noch mehr erleben möchte, kann sich im Naturpark des Gantrisch-Gebiets austoben – sei es beim Fahrradfahren, Mountainbiken oder Wandern. In Belp findet jeder seine persönliche Freizeitoase, sei es in der Natur oder in den vielseitigen Aktivitäten der örtlichen Vereine.

Belps Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. In 5 Minuten sind Sie von Belp auf der Autobahn. An zwei Bahnhöfen fahren Züge im Viertelstunden-Takt nach Bern und im Halbstunden-Takt nach Thun. Innerhalb von Belp kommen Sie mit dem Velo rasch von A nach B, und zwar über Nebenstrassen und Velowege ohne allzu viel direkten Kontakt mit Autos. Ein Ortsbus-Netz mit guten Verbindungen bringt Sie auch ohne Auto bzw. Velo schnell an ihr Ziel: Natürlich regelmässig zum Bahnhof, aber zum Beispiel auch direkt nach Münsingen und Konolfingen. Nachtschwärmer kommen auch ganz spät (bzw. früh) mit dem Moonliner von Bern zurück nach Belp. Und, last but not least: In Belp können Sie mit dem Ortsbus in die Ferien ans Meer fahren! Ab dem Flughafen Bern-Belp fliegen internationale Fluggesellschaften verschiedene Destinationen in Europa an, saisonal fliegen sie auch direkt an Badestationen und andere attraktive Ferienorte.

Steueranlagen *Kanton BE 2,975 Natürliche Personen*

2,620 Juristische Personen

Stadt Belp 1.40

Liegenschaftssteuer 1,00 ‰

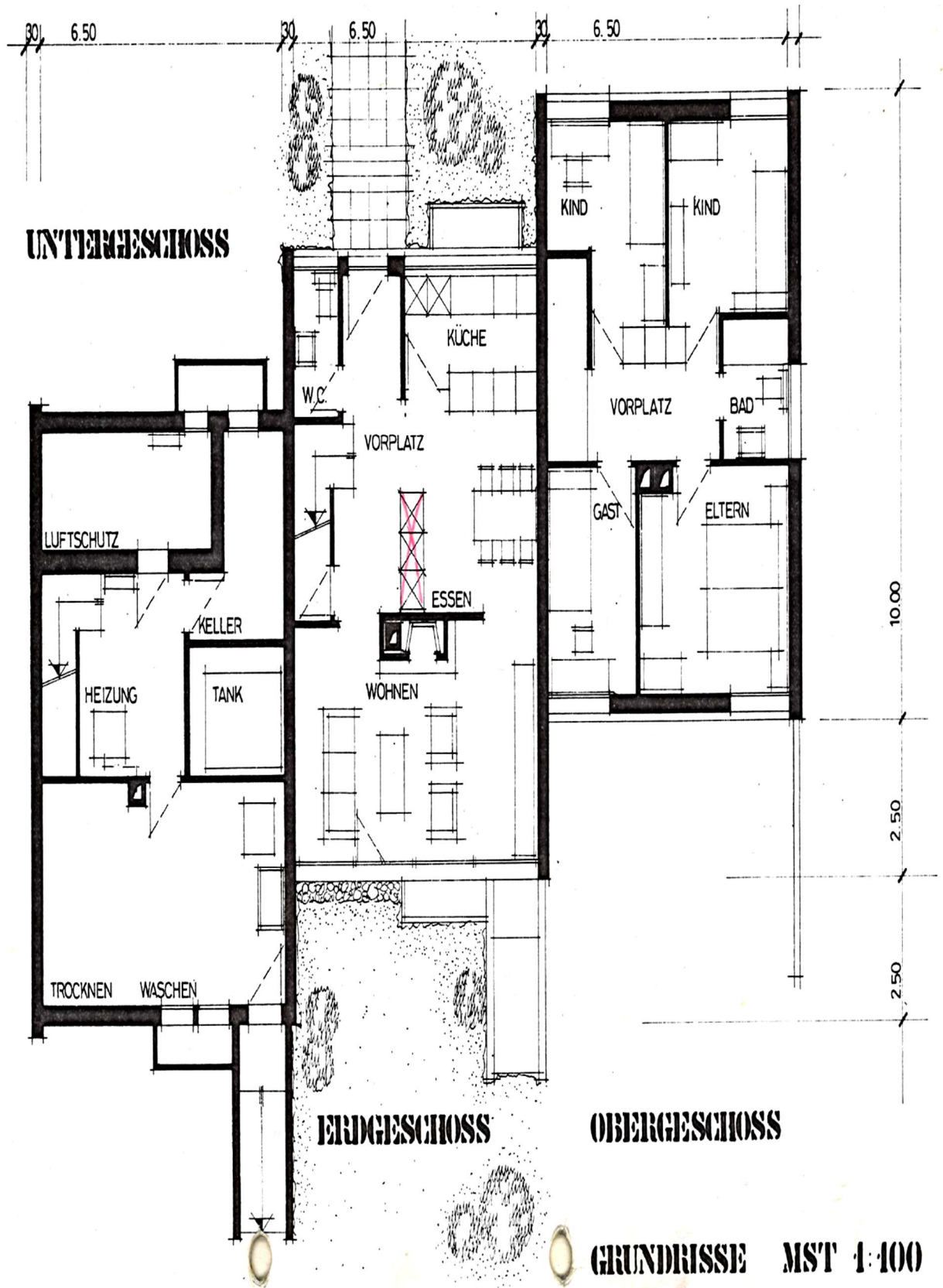
Einwohnerzahl 11'788 (31.12.2024)

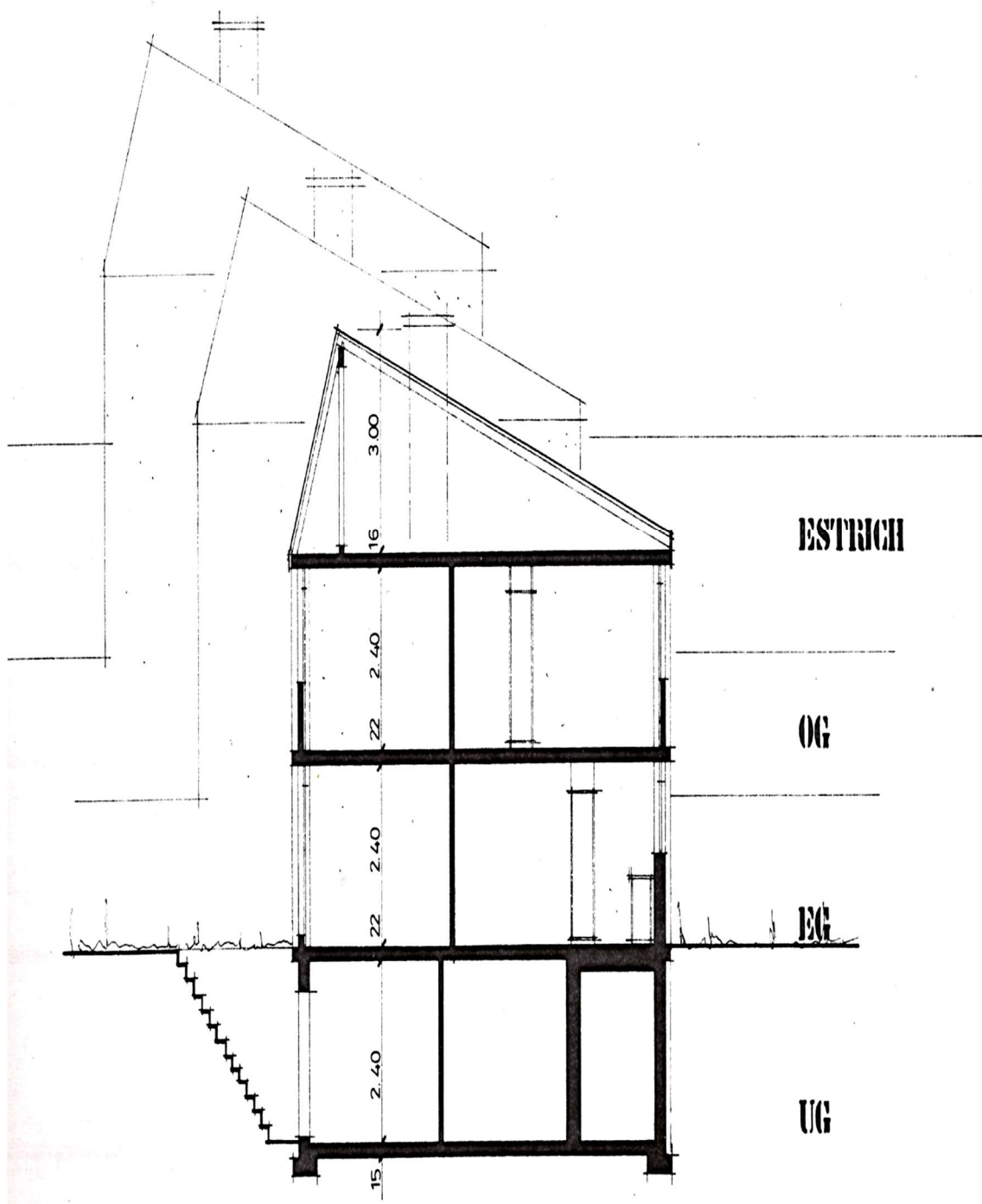
Bilder- Quellenangaben: Google/Wikipedia - Belp

8. Situationsplan 1:500



9. Grundrisspläne Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss

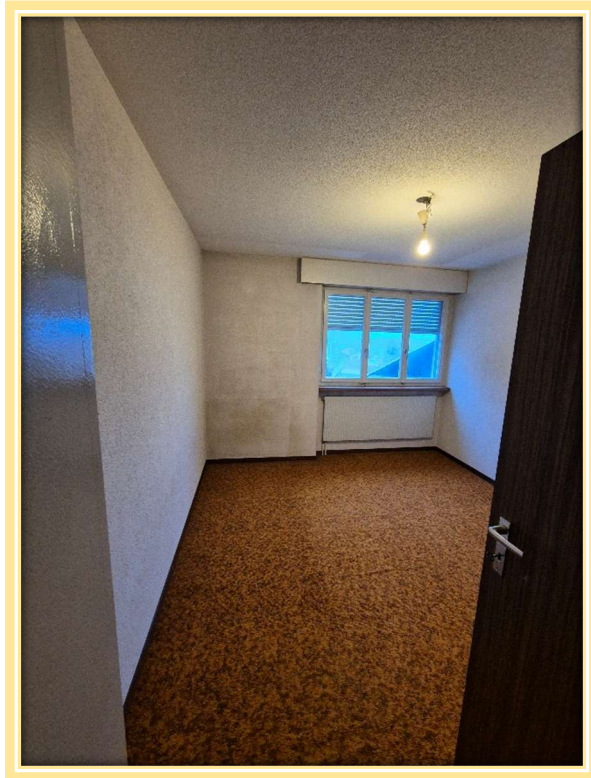
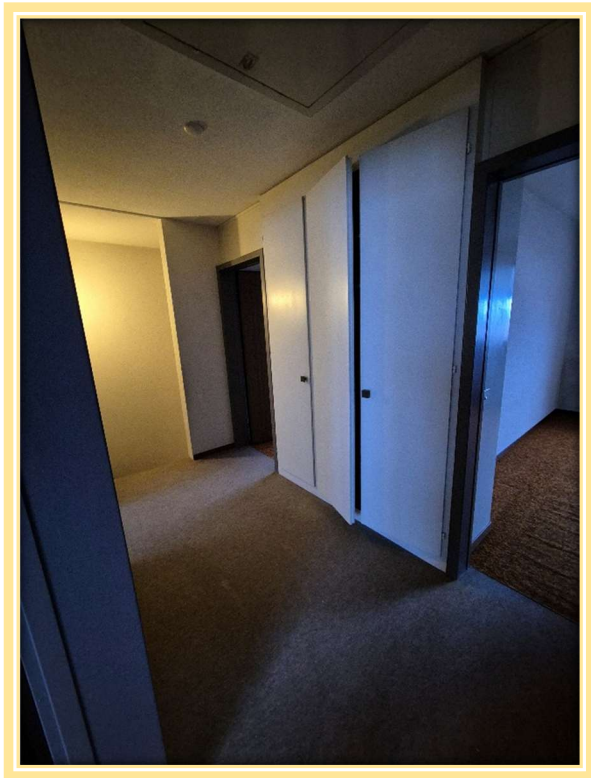
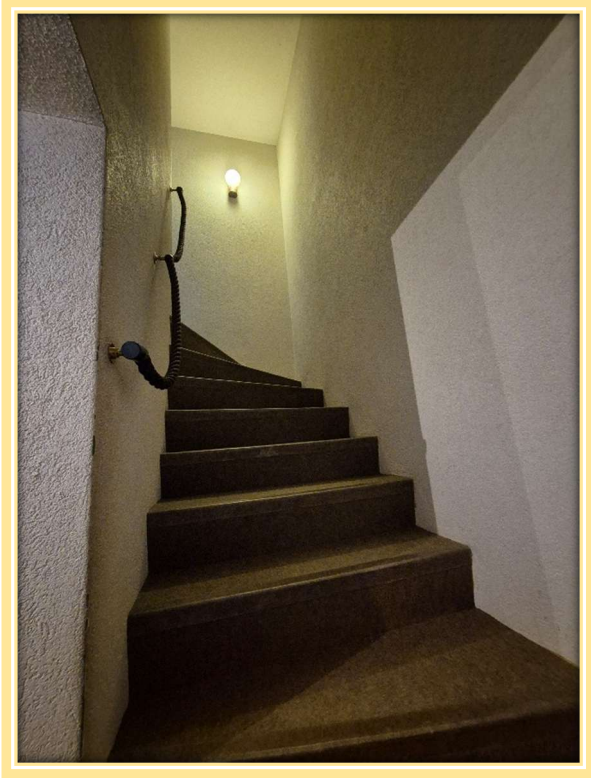


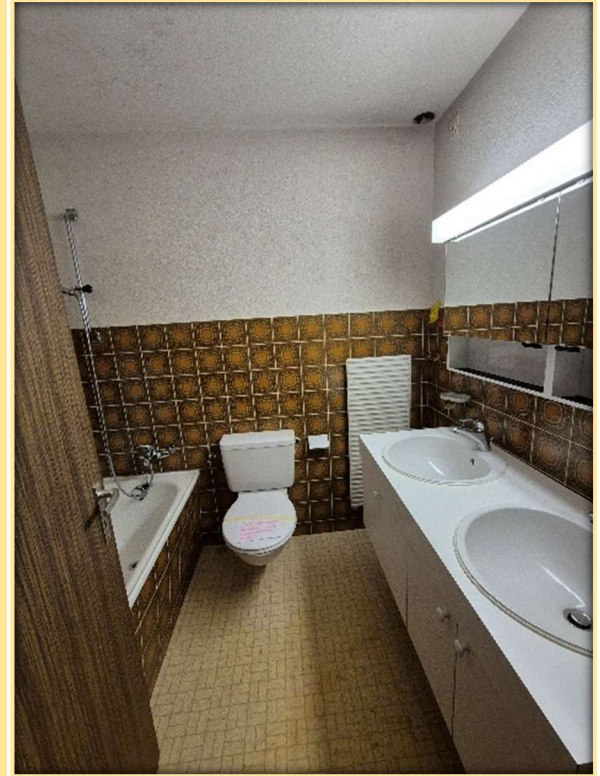


SCHNITT MST. 1:100

10. Weitere Impressionen









Unterbreiten Sie uns Ihr Kaufangebot. Senden Sie uns diese Seite ausgefüllt zu.

Kaufangebot - Verkaufsrichtpreis CHF 680'000.-

Für das Einfamilienhaus am Toffenholzweg 2a, 3123 Belp – Gbbl. Nr. 1874

Ich/Wir sind am Kauf des Einfamilienhauses interessiert. Mein/Unser Kaufangebot beträgt:

Kaufangebot: CHF _____

Die Finanzierung wurde abgeklärt:

Eine Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Finanzierungsinstitutes liegt diesem Kaufangebot bei.

Die Finanzierungsbestätigung für dieses Kaufangebot wird nachgeliefert.

Wunschdatum/möglicher Termin für die Übernahme der Liegenschaft per:

Bemerkungen:

Vor- und Nachname:

Strasse: _____

PLZ/Ort: _____

Tel. / Mobile: _____

E-Mail-Adresse: _____

Ort, Datum: _____

Unterschrift/en: _____

Die Kaufkosten (Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatsgebühren) trägt die Käuferschaft. Der geforderte Sicherheitsnachweis (SINA) liegt nicht vor. Die Kosten einer allfälligen solchen Kontrolle sowie die Beseitigung der dabei beanstandeter Mängel trägt die Käuferschaft. Es wurden keine Abklärungen betreffend Altlasten und schadstoffhaltigen Materialien durchgeführt. Die Verkäuferschaft schliesst mit dem Verkauf eine allfällige Haftung aus. Die Kaufinteressenten sind darüber informiert und akzeptieren mit Ihrer Unterzeichnung dieses Kaufangebotes die vorgenannten Bedingungen.