

# Attraktive Wohnung an zentraler Lage in Steffisburg

## **Verkaufsdossier**

4 1/2 Zimmer Wohnung  
im Erdgeschoss West  
mit 2 Einstellhallenplätzen

Zelgmattweg 3  
3612 Steffisburg





# Umfassende und massgeschneiderte Immobilienlösungen

## **Immobilienverkauf – Mehr als nur ein Makler**

Als Architekten und Immobilienspezialisten können wir Zustand, Wert und Potenzial einer Liegenschaft genau erkennen und den Verkaufsrichtpreis unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten marktgerecht bestimmen. Gerade bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften oder Immobilien mit Ausbau- und / oder Umnutzungspotenzial ist unsere kompetente Beratung rund um bauliche Fragen verkaufsfördernd.

## **Immobilienbewertung – Ihr kompetenter Partner**

Unsere ausgebildeten Immobilienbewerter verfügen über ein langjähriges Know-how in praktisch allen Bereichen der Immobilienbewertung. Dank unseren präzisen Marktkennntnissen und unserem umfangreichen baulichen Fachwissen können wir den Marktwert / Verkehrswert einer Immobilie fundiert bestimmen.

## **Inspirierende Konzepte – Architektur und Bauleitung**

Ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt planen und realisieren wir Ihr Bauvorhaben. Ob ein partieller Eingriff oder eine Totalerneuerung, wir begleiten Sie während der gesamten Planungs- und Bauphase. Im Innenbereich unterstützen wir Sie gerne mit abgestimmten Farb-, Licht- und Möbliierungskonzepten. Mit gezielt eingesetzten Materialien und Farben erscheint Ihr Zuhause in neuem Glanz.



## Ihre Ansprechperson



**Sarah Zangari**

Immobilienbewerterin mit eidg. FA

T 033 437 00 55

[sarah@rychenerimmobau.ch](mailto:sarah@rychenerimmobau.ch)





Aussenansichten mit Umgebung / Quartierimpression









## Standort

### Gemeinde

Steffisburg ist ein beliebter Wohnort und durch die Nähe zur Stadt Thun idealer Ausgangspunkt für Aktivitäten und Unternehmungen im Berner Oberland. Die Sommer- und Wintersportattraktionen liegen mit dem nahe gelegenen Thunersee, der Aare sowie den bekannten Skiorten und Bike Trails in unmittelbarer Nähe.

### Erschliessung

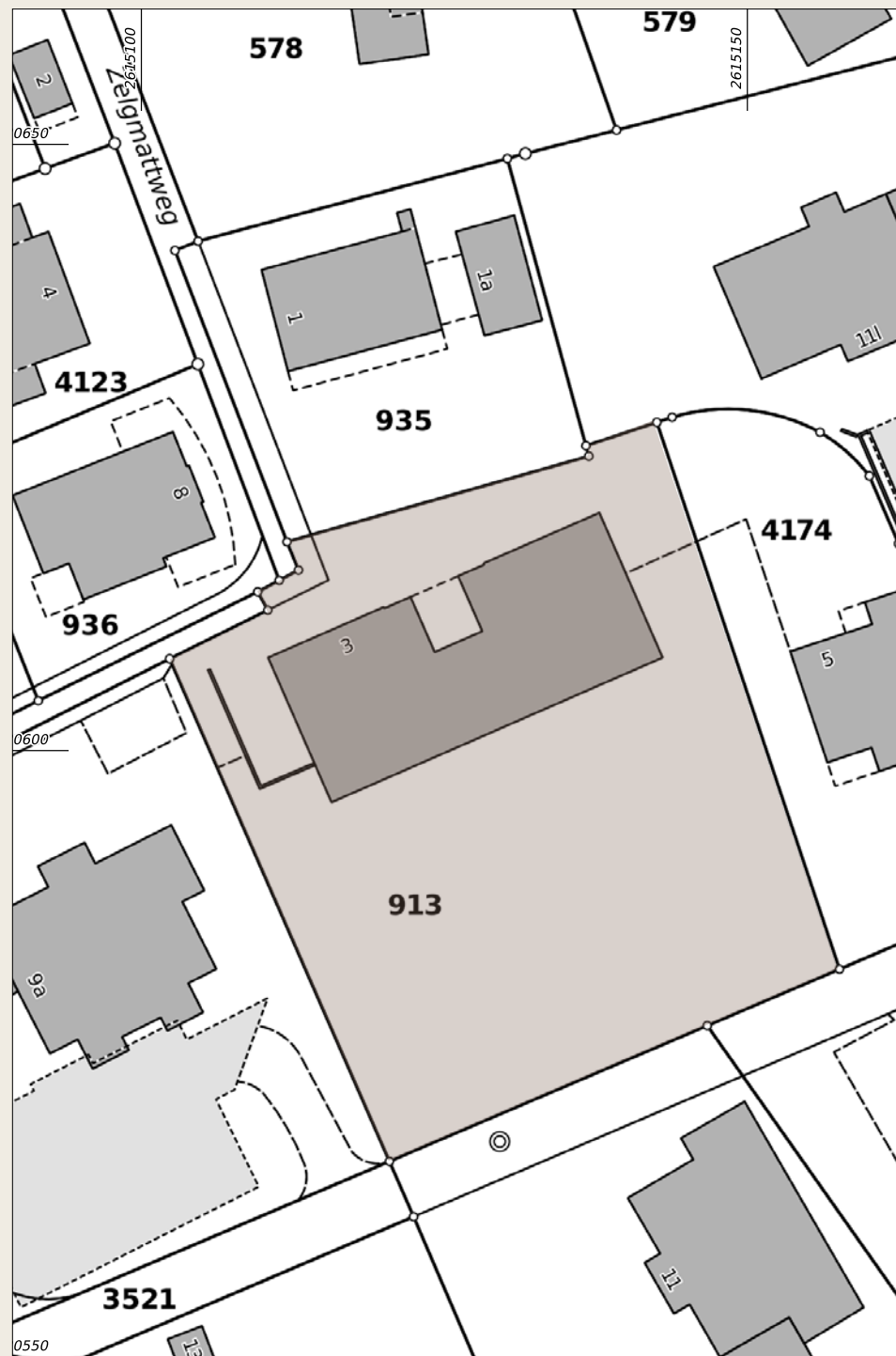
Die Bushaltestelle „Platz“ der STI-Linie Nr. 1 befindet sich in Fussdistanz. Der Bus fährt in regelmässigen Abständen Richtung Thun/Spiez.

### Standortattraktivität

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern von Steffisburg. Die gemütliche Terrasse und die attraktive Gartenanlage, welche von allen Mit-eigentümern genutzt werden darf, laden zum Verweilen und Geniessen ein.

### Infrastruktur

Steffisburg verfügt über ein umfangreiches und vielfältiges Einkaufs- und Infrastrukturangebot mit Lebensmittelgeschäften, Landi, Hobbymärkten, Medizentrum, Post, Banken, Apotheken/ Drogerie, Blumenläden, Restaurants etc. Auch alle Schulstufen können in Steffisburg besucht werden.



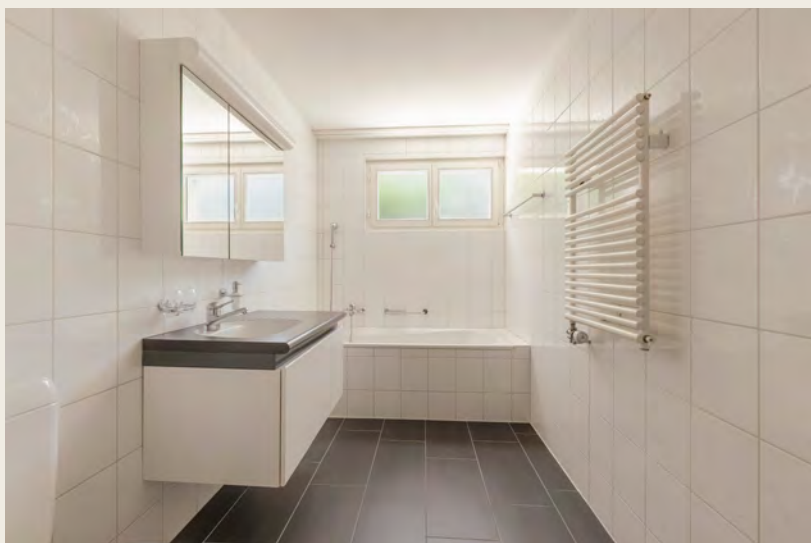
# Objektdaten

|                                 |                                                                                                                                               |                                                                                |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Liegenschaftsadresse            | Zelgmattweg 3, 3612 Steffisburg                                                                                                               |                                                                                |
| Bezeichnung                     | 4 1/2 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss West                                                                                                      |                                                                                |
| Parzelle                        | Gbbl Nr. 913                                                                                                                                  |                                                                                |
| Fläche Stammgrundstück          | 2'030 m²                                                                                                                                      |                                                                                |
| Zonenvorschriften               | Wohnzone W2                                                                                                                                   |                                                                                |
| Amtlicher Wert                  | Fr. 431'380.-<br>Fr. 13'590.-<br>Fr. 13'590.-                                                                                                 | 4 1/2 Zimmer Wohnung<br>Einstellhallenplatz Nr. 1<br>Einstellhallenplatz Nr. 2 |
| Wertquote                       | 138 / 1'000<br>1 / 10<br>1 / 10                                                                                                               | 4 1/2 Zimmer Wohnung<br>Einstellhallenplatz Nr. 1<br>Einstellhallenplatz Nr. 2 |
| Gebäudeversicherungswert        | Fr. 3'618'600.-                                                                                                                               |                                                                                |
| Kubatur                         | 4'290 m³ gem. GVB                                                                                                                             |                                                                                |
| Baujahr Liegenschaft            | 2001                                                                                                                                          |                                                                                |
| Erneuerungsfonds per 30.04.2026 | Fr. 94'623.80<br>Fr. 17'715.85                                                                                                                | Total Gebäude inkl. Einstellhalle<br>Total Lift                                |
| Dienstbarkeiten                 | Gemäss Grundbuchauszügen                                                                                                                      |                                                                                |
| Parkierung                      | 2 Einstellhallenplätze in der gemeinschaftlichen Einstellhalle Zelgmattweg 3                                                                  |                                                                                |
| Heizung/Warmwasser              | Zentrale Gasheizung im UG<br>Wärmeabgabe über Bodenheizung und Heizkörper                                                                     |                                                                                |
| Zustand / Investitionen Wohnung | Die Ausbauten und Installationen in der Wohnung stammen aus dem Baujahr 2001.<br><br>Die Elektrogeräte in der Küche wurden punktuell ersetzt. |                                                                                |



# Nettowohnfläche

|                  |                                                                                           |                 |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Wohnung          | Entrée / Garderobe / Korridor                                                             | 14.5 m²         |
|                  | Küche / Wohnen / Essen                                                                    | 44.0 m²         |
|                  | Bad / WC                                                                                  | 6.2 m²          |
|                  | Zimmer 1                                                                                  | 16.8 m²         |
|                  | Zimmer 2                                                                                  | 11.4 m²         |
|                  | Zimmer 3                                                                                  | 11.2 m²         |
|                  | Dusche / WC                                                                               | 3.0 m²          |
| <b>Total NWF</b> | <b>gerundet</b>                                                                           | <b>107.0 m²</b> |
| Aussenfläche     | Balkon                                                                                    | 3.6 m²          |
|                  | Terrasse (Sondernutzungsrecht)<br>mit direktem Zugang zur gemeinschaftlichen Gartenanlage | 42.0 m²         |
| Nebenräume       | Eigene Waschküche (7 m²) mit Waschturm im Erdgeschoss<br>1 Keller (6 m²) im Untergeschoss |                 |



Wohnen / Essen, Bad / WC, Küche











## Kaufbedingungen

### Nutzen / Gefahr (Übernahme)

Übernahme der Liegenschaft nach Vereinbarung.

### Richtpreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

**Fr. 790'000.-**

Wohnung inkl.  
2 Einstellhallenplätze

### Weiterführende Informationen

Die detaillierten Unterlagen zum Objekt (Kaufbedingungen, Pläne, Grundbuchauszüge, weitere Fotos, Unterlagen zum Stockwerkeigentum etc.) können Sie wie folgt einsehen:

Download Unterlagen: Klicken Sie [hier](#)  
Passwort: Zelgmattweg-3

### Vorbehalt

Wir haben die Verkaufsdokumentation nach bestem Wissen erstellt. Trotzdem leisten wir keine Garantie für die Richtigkeit der Liegenschaftsbeschreibung.

### Besichtigung

Sie sind freundlich eingeladen, mit uns zusammen diese interessante Liegenschaft zu besichtigen. Für eine Terminabsprache nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.

### rychener immobilien + bau gmbh

Höchhusweg 17  
3612 Steffisburg  
+41 33 437 00 55  
[info@rychenerimmobau.ch](mailto:info@rychenerimmobau.ch)  
[www.rychenerimmobau.ch](http://www.rychenerimmobau.ch)

**rychener**  
immobilien+bau