

Ein Zuhause mit Weitblick und vielen Möglichkeiten

Zwei Wohnungen · 202 m² Wohnfläche · 732 m² Grundstück



Adresse	Steingrübliweg 1, 3267 Seedorf BE
Parzellenfläche	732 m ²
Wohnfläche total	ca. 202 m ²
Gebäudevolumen total	ca. 998 m ³
Hauptwohnung	5.5 Zimmer, ca. 145 m ²
Dachwohnung	ca. 57 m ² , loftartig
Baujahr / Totalsanierung	1966 / 2013
Energieeffizienzklasse	GEAK Klasse B (gesamtes Gebäude)
Zone	Landwirtschaftszone, unverbaubar
Parkierung	Garage im Hauptgebäude, Carport und zwei grundbuchamtlich zugesicherte Parkplätze auf Nachbargrundstück

SEEDORF, NATURNAH UND AUSSICHTSREICH

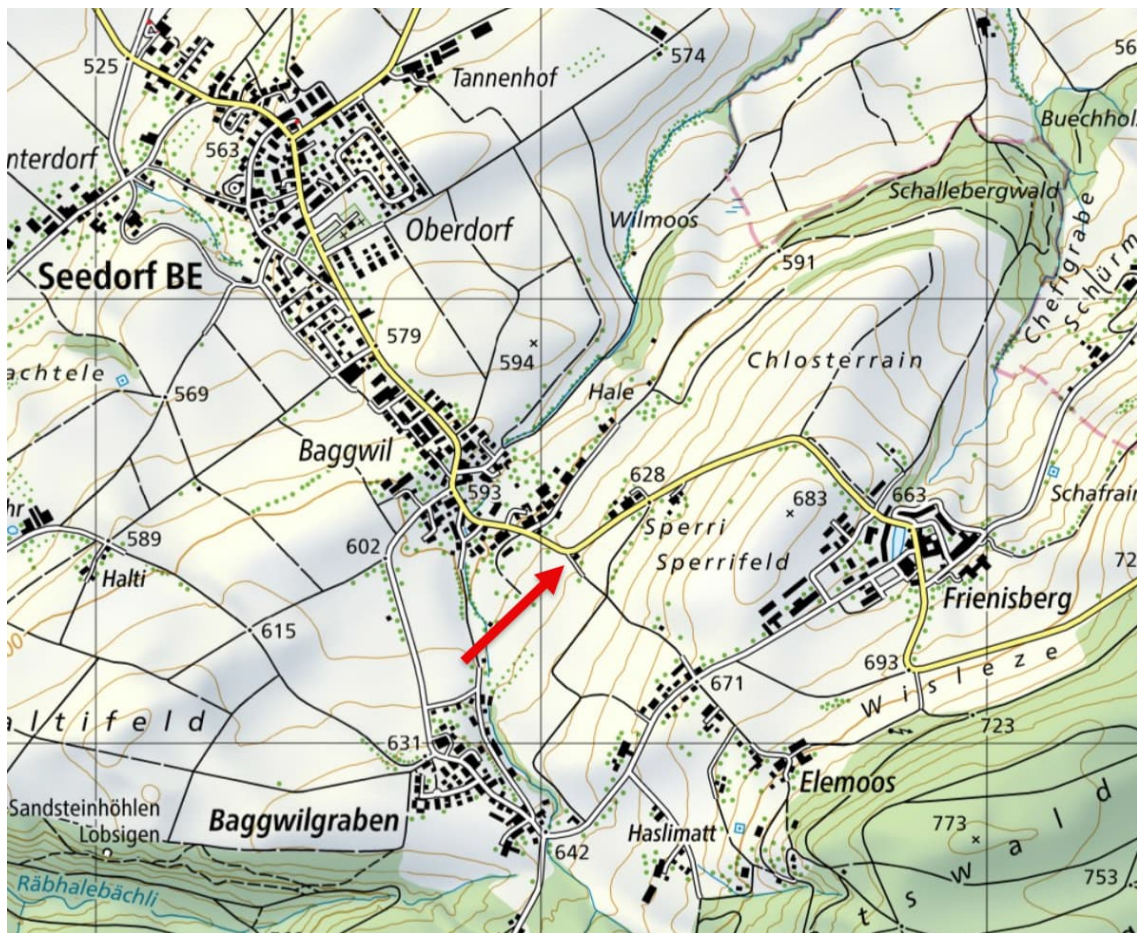
Seedorf BE liegt im idyllischen Berner Seeland und verbindet die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Die Gemeinde ist geprägt von einer naturnahen Umgebung, landwirtschaftlich geprägten Landschaften und einer ruhigen, angenehmen Wohnatmosphäre.

Die erhöhte Lage am **Frienisberg** eröffnet vielerorts schöne Ausblicke über die umliegende Landschaft und verleiht der Gemeinde ihren besonderen Reiz. Zahlreiche Wege und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Velotouren ein – direkt vor der Haustür und inmitten einer abwechslungsreichen Landschaft.

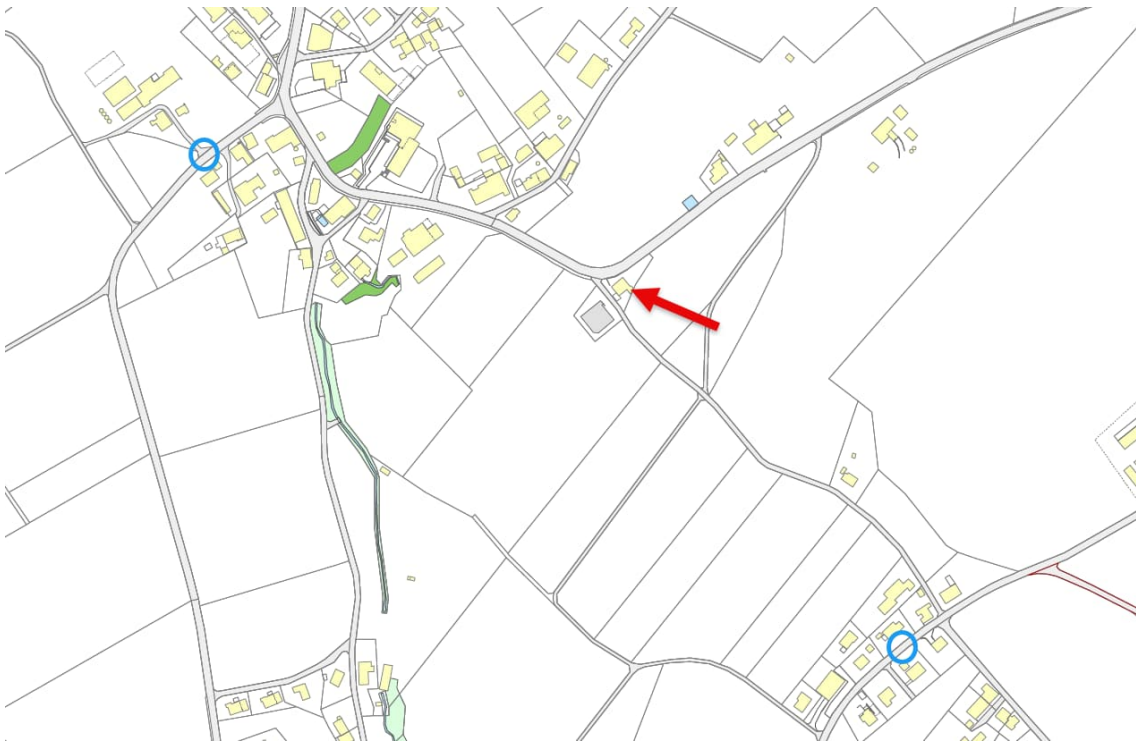
Seedorf bietet ein vielseitiges und lebenswertes Umfeld für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf eine gute Anbindung an die regionalen Zentren verzichten zu wollen. Das aktive Dorfleben und die überschaubare, persönliche Atmosphäre tragen zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei.

DIE LAGE DES HAUSES

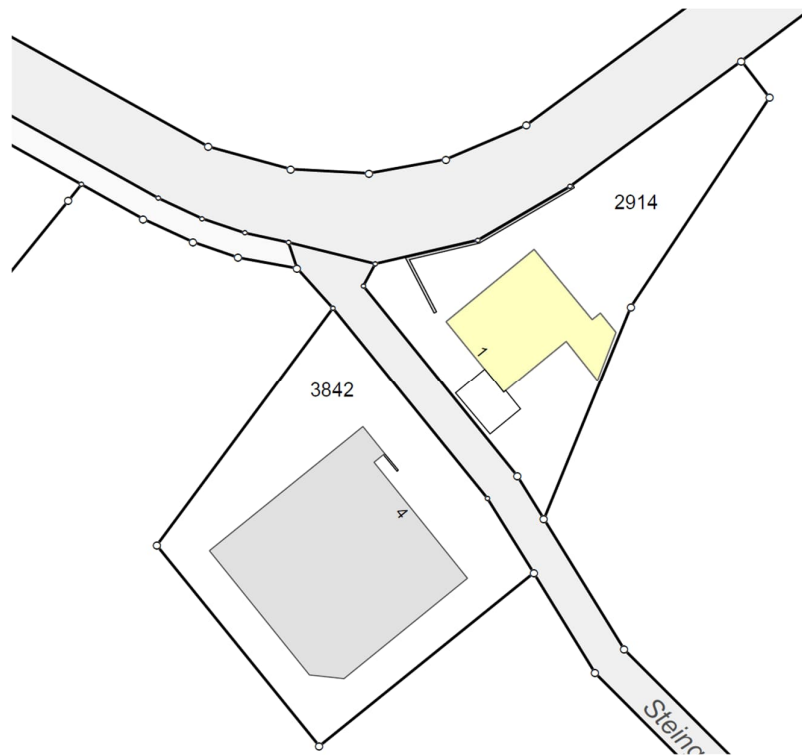
Der Steingrübliweg verbindet Baggwil direkt mit dem Elemoos. Die Liegenschaft befindet sich etwas oberhalb des Dorfes Baggwil und ist direkt an der Hauptstrasse gelegen.



Verkehrstechnisch liegt die Parzelle sehr interessant: sowohl **Bern als auch Biel sind per Auto in rund 20 Minuten** erreichbar. Auch zwei Postautohaltestellen (Baggwil Dorf / Elemoos -> blaue Kreise) sind mit einem Fussmarsch von 5-10 Minuten erreichbar.



Der **Situationsplan** zeigt die grosszügige Distanz zu Nachbarbauten. Auf der anderen Seite des Steingrüebliweges befindet sich ein weitgehend im Erdreich verstecktes Wasserreservoir.



BESONDERES ZUHAUSE IN AUSSICHTSREICHER LAGE

Auf der **732 m² grossen Parzelle** befindet sich ein vielseitig nutzbares Wohnhaus mit insgesamt rund **202 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei eigenständige Wohnbereiche.

Die grosszügige **5.5-Zimmer-Wohnung mit 145 m² Wohnfläche** erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss. Darüber ergänzt eine besondere, **loftartige Dachwohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche** (Raumhöhe über 1.50 m) das Raumangebot.

Die unverbaubare Lage mit Blick ins Seeland und über den Jura bietet insbesondere während den Abendstunden wunderschöne Stimmungen!



PARKIERUNG

Neben der Garage und dem Carport auf dem Grundstück sind **zwei Parkplätze auf dem Nachbargrundstück** grundbuchamtlich zugesichert.



AUSSENRAUM

Die Umgebung besteht aus drei Bereichen:

- eine nordseitige Grünfläche, die derzeit durch eine Hecke von der Strasse getrennt ist
- einen Grashang hinter dem Haus mit Potenzial für die Gestaltung eines Gartens oder Sitzplatzes
- einen ostseitig gelegenen Obstgarten



Im Jahr 2018 wurde auf der Nordseite eine neue Stützmauer mit Lärmschutzwand erstellt. Diese Baute gehört dem Kanton Bern, wird auch durch den Kanton unterhalten und ist im Grundbuch eingetragen.



Spezielle Schallschutzfenster sorgen auch während der Stosszeiten (Werkverkehr am Morgen und Abend) für eine ruhige Wohnatmosphäre und sichern trotz Strassennähe einen hohen Wohnkomfort. In der Nacht ist kaum störender Verkehr zu erwarten.

DIE 5.5-ZIMMER-WOHNUNG

Grosszügiges Wohnen auf zwei Ebenen

Mit rund **145 m² Wohnfläche** bietet die Hauptwohnung viel Platz für ein komfortables Familienleben.

Der zentrale Wohnbereich ist grosszügig angelegt. Die **Verbindung von Küche, Essen und Wohnen** schafft einen natürlichen Mittelpunkt des Hauses. Ein eingebautes Cheminée im Zentrum des Wohnraumes sorgt für eine wohlige Atmosphäre, während es draussen kalt ist.



Die Küche bietet alles, was das Herz begehrt: moderne Einbaugeräte (Kombi-steamer, Backofen, Induktionsherd, Geschirrspüler, grosser Kühlschrank mit Gefrierfach), viel Stauraum, grosse Ablageflächen und ein praktischer Vorratsraum.



Die Zimmer sind hell und verfügen allesamt über ein modernes Eichenparkett.



Die Öffnungen sind mit hochwertigen und langlebigen Holz- / Aluminiumfenster ausgestattet.



Die Räume öffnen sich nach aussen und werden durch **Terrasse und Balkon** ergänzt.

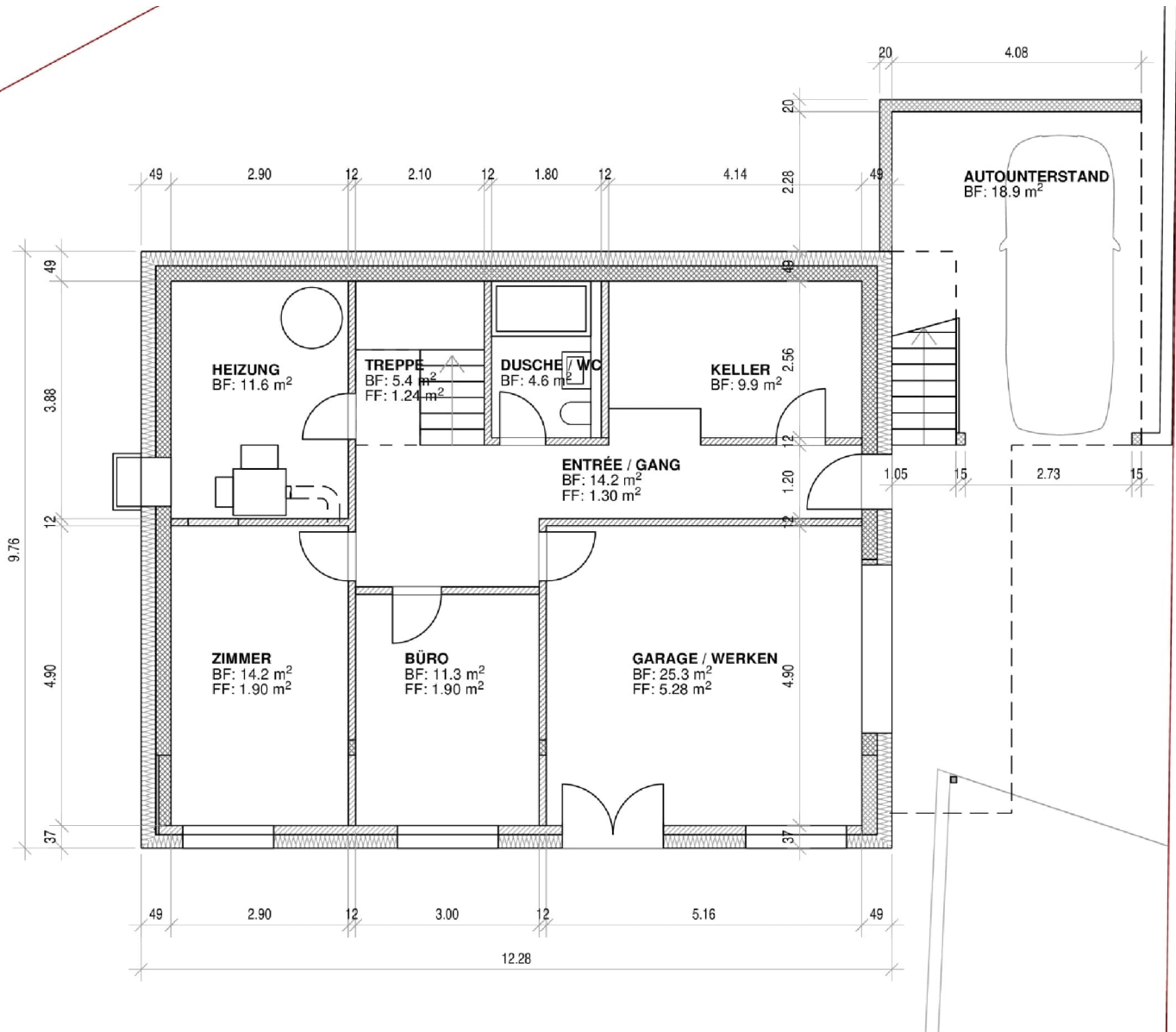


Heimwerker oder Autoliebhaber können sich in der gedämmten, dank grosszügiger Fensterflächen ausgesprochen hellen Garage entfalten.



Die Organisation der Grundrisse

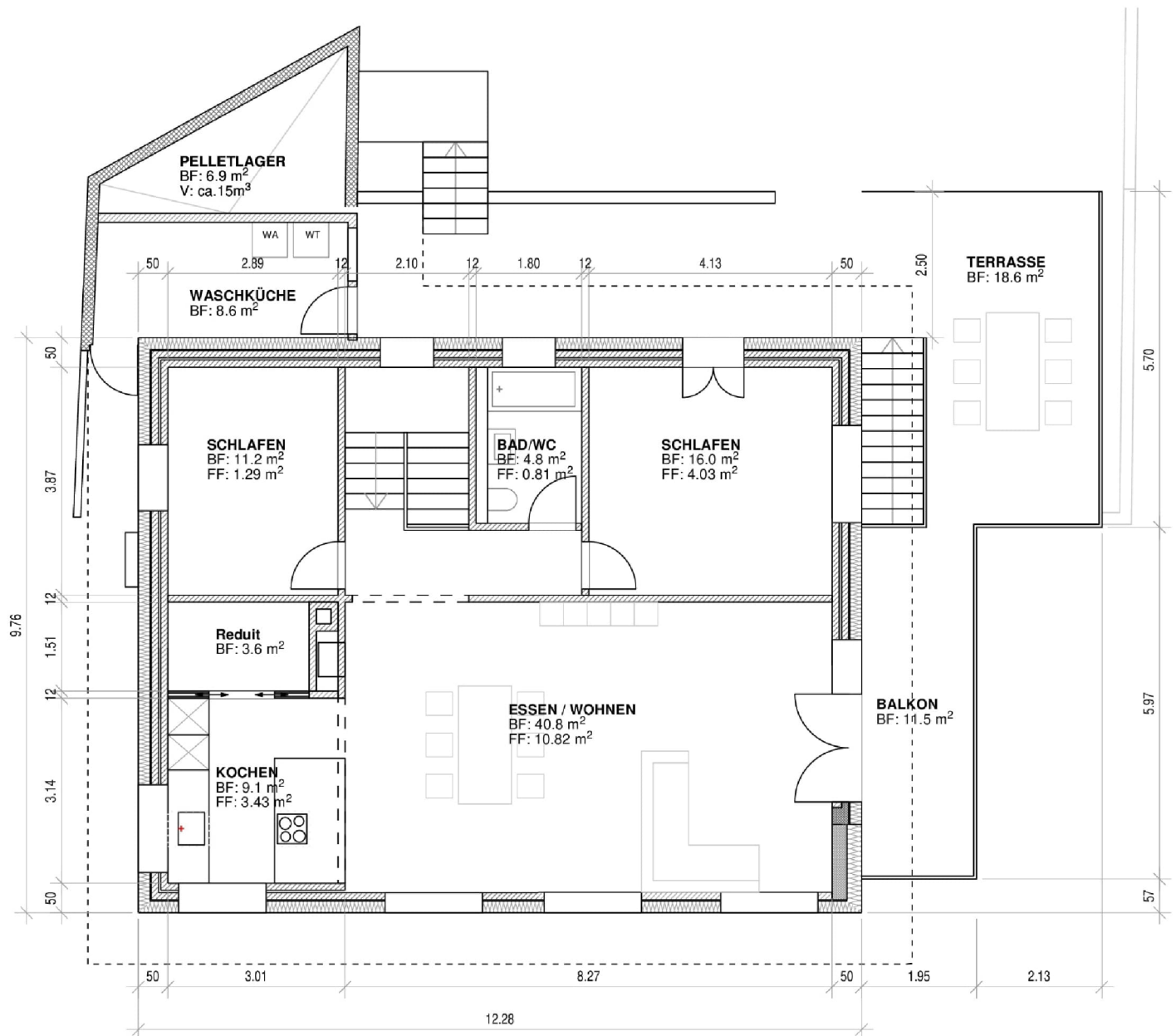
Der Hauptzugang erfolgt entweder im **Erdgeschoss** über die Haupteingangstür oder via Garage. Im Eingangsbereich befindet sich eine Garderobe und der Zugang zum gedämmten Kellerraum. Vom Zentrum des Erdgeschosses gelangt man in die zentral gelegene Nasszelle mit grosszügiger Dusche, direkt in die beiden Zimmer, zum Technikraum (Heizung) und zur Treppe, die ins Obergeschoss führt.



Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Autounterstand sowie ein Geräteraum unter der Aussentreppe zum Obergeschoss.

Im **Obergeschoss** befindet sich das Herzstück der Wohnung: ein grosszügiger Wohn-, Essbereich lädt zum Verweilen ein. Die offene Küche mit Insel erweitert den Raum und verbindet die Nutzungen geschickt miteinander. Neben dem grosszügigen Schlafzimmer an der südlichen Gebäudeecke befindet sich ein weiteres Zimmer an der Ostseite. Das Badezimmer ist zentral gelegen und dennoch diskret vom Wohnraum getrennt.

Der Aussenbereich besteht aus einem Balkon und einer Terrasse über dem Autounterstand. Von hier aus können die schönen Abendstimmungen bestaunt werden.



Die gemeinsam genutzte Waschküche sowie das Pelletlager befindet sich ebenfalls auf diesem Geschoss und ist von zwei Seiten her zugänglich.

Impressionen

Eingangsbereich mit Garderobe



Zentrum EG mit Innentreppe



Wohnraum mit Jurablick



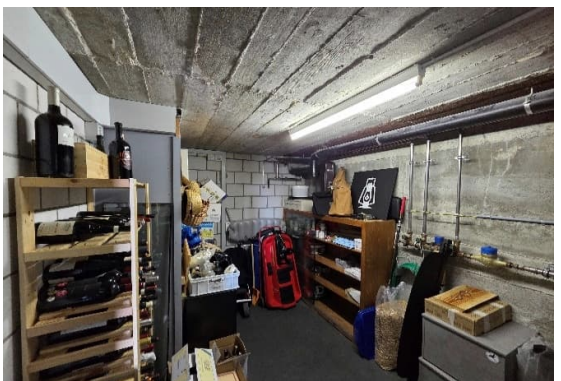
Badezimmer (OG) und Dusche (EG) mit WC



Die beiden Zimmer im Erdgeschoss



Keller und Vorratsraum (Küche)



DIE LOFTARTIGE DACHWOHNUNG

Ein Raum mit besonderer Atmosphäre

Über dem Hauptwohnbereich befindet sich die **loftartig konzipierte Dachwohnung**. Sie enthält einen grosszügigen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich mit zwei abgetrennten Zimmern und einer Galerie. Der Schwedenofen sorgt für behagliche Stunden.



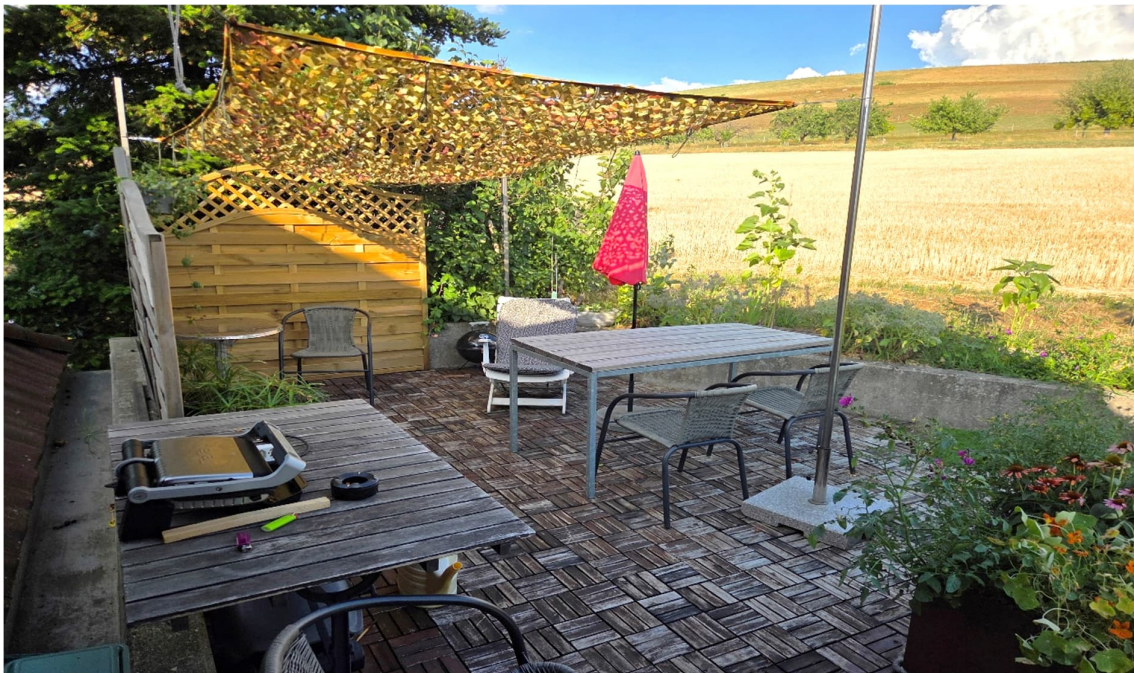
Hinter der schlichten Einbauküche mit dem freistehenden Kühlschrank befindet sich ein praktischer Abstellraum. Daneben befindet sich die Tür zur Nasszelle mit Tageslicht.



Die Galerie (nicht als Wohnraum zugelassen) bringt viel Licht und vermittelt eine gewisse Grosszügigkeit.



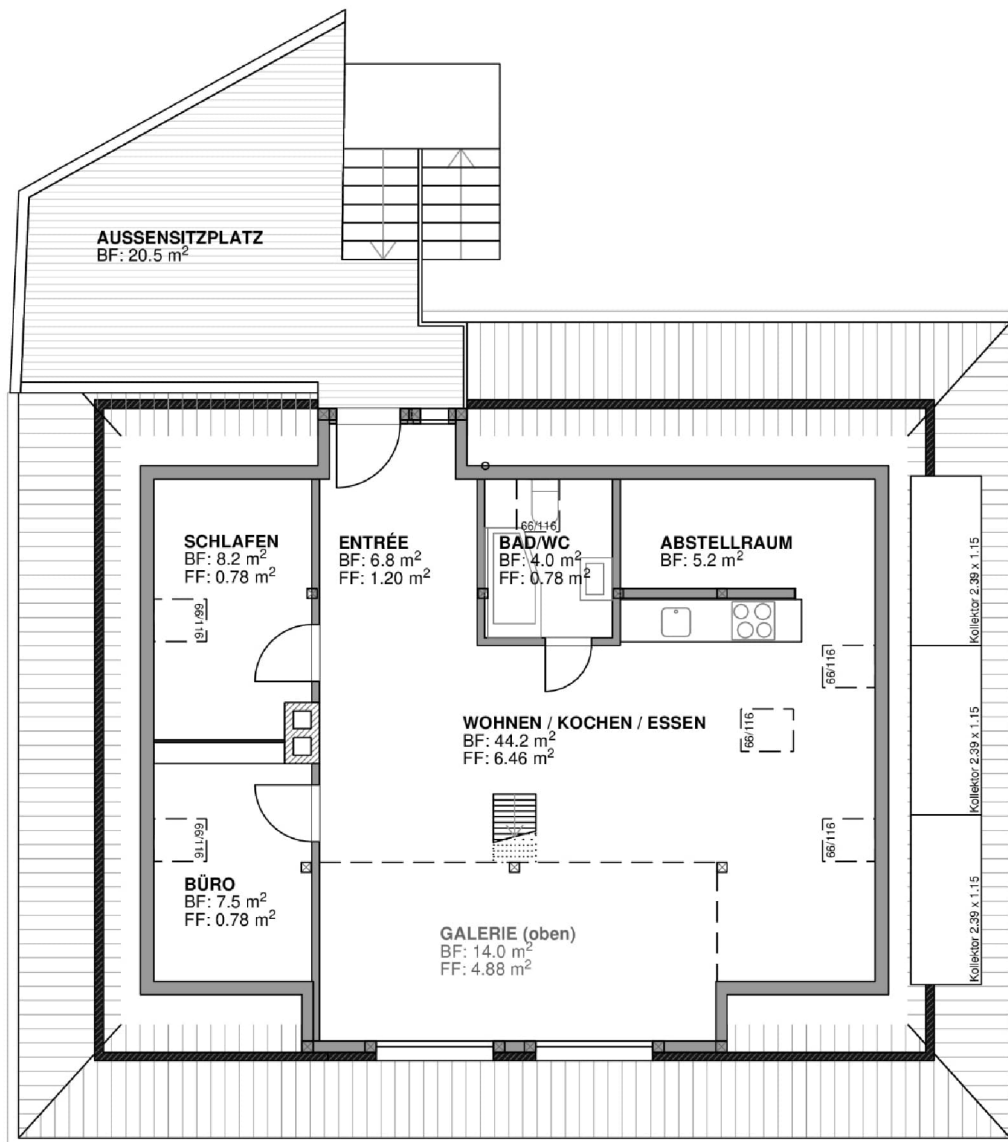
Auch zu dieser Wohneinheit gehört ein separater Aussenbereich, der zum Verweilen einlädt.



Aktuell wird diese Dachwohnung durch einen angenehmen Mieter, der sich am Steingrübliweg wohl fühlt und sehr gerne auch langfristig dort bleiben möchte, bewohnt.

Der Grundriss

Das **Dachgeschoss** sowie der dazugehörige Aussensitzplatz wird über zwei Aussentreppen erreicht. Die Eingangstür befindet sich auf der Südseite und führt in den Eingangsbereich. Mit wenigen Schritten gelangt man ins Zentrum dieser Wohnung. Die beiden abgetrennten Zimmer sind ostseitig angeordnet und durch ein Büchergestell getrennt. Die Nasszelle befindet sich zentral und ist neben der Küche angeordnet.



Impressionen

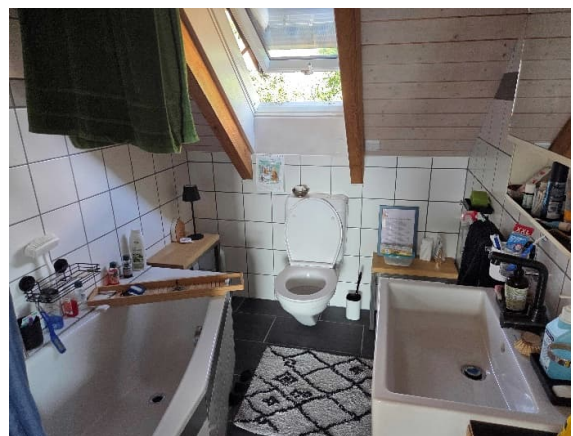
Galerie



Die beiden Zimmer (Schlafen & Büro)



Eingangsbereich und Badezimmer



UMFASSEND SANIERT / GUT UNTERHALTEN

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde **1966** erstellt.

Im Jahr **2001** wurde die **Dachwohnung eingebaut**. Dabei wurde das Dach mit einer Aufsparrendämmung sowie einem Unterdach versehen. Die Dachfenster wurden 2023 bereits wieder erneuert und mit elektrischen Aussenrolläden ergänzt. Auch der Parkettboden wurde 2024 ersetzt.

Im Jahr **2013** erfolgte eine **umfassende Totalsanierung von Erdgeschoss und Obergeschoss**. Mit Ausnahme der Fundamente, Grundmauern und Geschossdecke wurden restlos alle Bauteile dieser beiden Geschosse ersetzt:

- Bodenplatte
- Grundleitungen
- Perimeterdämmung
- Fenster und Türen in Holz-/Alu
- Sämtliche Oberflächen
- Elektroinstallationen inkl. neuem Tableau
- Heizung inkl. sämtlicher Leitungen
- Sanitärinstallationen inkl. sämtlicher Leitungen
- ...

Dabei wurde auch der Grundriss modernisiert und erweitert, sowie der neue Carport / Balkon und das Pelletlager mit darüberliegender Aussenterrasse erstellt.

Dank der umfassenden Sanierungen ist das ursprüngliche Baujahr kaum mehr von Bedeutung. Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand. Besonders hervorzuheben ist der hervorragende Dämmstandard (Energie & Schall) der Hauptwohnung.

Durch die Massnahmen der Sanierung konnte über das gesamte Gebäude mittels **GEAK** die **Energieeffizienzklasse B** bestätigt werden (vorher: Klasse F).

Dringende Massnahmen stehen keine bevor. Allerdings ist es empfehlenswert in den nächsten Jahren, Massnahmen für den sommerlichen Wärmeschutz im Dachgeschoss zu prüfen.

ENERGIE UND HAUSTECHNIK

Im Zuge der Kernsanierung 2013 wurden sämtliche Elektroinstallationen neu erstellt. Dabei wurde auch ein neuer Sicherungskasten im Keller des Erdgeschosses installiert.



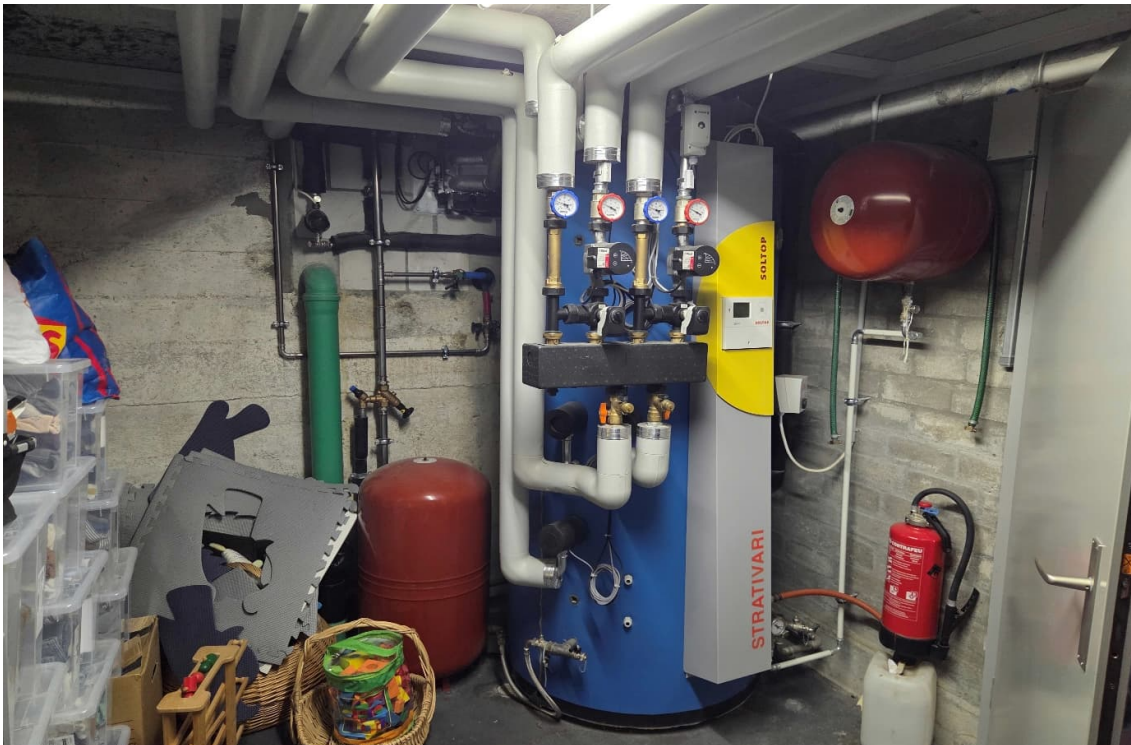
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Holzpellettheizung** mit vollautomatischer Beschickung.

Das grosszügige Pelletlager verfügt über ein Fassungsvermögen von rund **15 m³** und bietet damit einen Vorrat für ungefähr drei Winter.



Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen **Kombispeicher** (900l).

Damit können **7.5 m² Sonnenkollektoren** sowohl das Heizsystem als auch die Warmwasseraufbereitung unterstützen.



GRUNDBUCHAUZUG

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
15.04.1899	001-44/208	L	Quellenrecht, ID 2000/000429 z.G. SDR Seedorf (BE) 312/2551
15.05.1913	001-1913/1150/0		
15.04.1899	001-44/208	L	Wassernachgrabungsverbot, ID 2000/000430 z.G. SDR Seedorf (BE) 312/2551
15.05.1913	001-1913/1150/0		
15.06.1901	001-45/544	L	Brunnleitungsrecht, ID 2000/000431 z.G. LIG Seedorf (BE) 312/1604
15.05.1913	001-1913/936/0		
15.05.1913	001-1913/938/0		z.G. LIG Seedorf (BE) 312/1605
15.05.1913	001-1913/1002/0		
15.05.1913	001-1913/936/0		z.G. LIG Seedorf (BE) 312/1617
15.05.1913	001-1913/938/0		
15.05.1913	001-1913/1002/0		z.G. LIG Seedorf (BE) 312/4278
15.05.1913	001-1913/936/0		
15.05.1913	001-1913/938/0		z.G. LIG Seedorf (BE) 312/4279
15.05.1913	001-1913/1002/0		
15.05.1913	001-1913/936/0		z.G. LIG Seedorf (BE) 312/4279
15.05.1913	001-1913/938/0		
15.05.1913	001-1913/1002/0		z.G. LIG Seedorf (BE) 312/4279
15.05.1913	001-1913/936/0		
15.05.1913	001-1913/938/0		
21.01.1966	001-III/5815	L	Einzäunungsrecht, ID 2000/000433 z.G. LIG Seedorf (BE) 312/1633
08.03.1979	001-1979/390/0	R	Abwasserleitung, ID 1999/014585 z.L. LIG Seedorf (BE) 312/1619
08.03.1979	001-1979/390/0	R	Abwasserleitung, ID 1999/014622 z.L. LIG Seedorf (BE) 312/1625 z.L. LIG Seedorf (BE) 312/3842
08.03.1979	001-1979/390/0	R	Abwasserleitung, ID 1999/014628 z.L. LIG Seedorf (BE) 312/1626
17.12.2004	005-2004/3653/0	R	Parkplatz, ID 2005/000051 z.L. LIG Seedorf (BE) 312/3842
10.05.2006	005-2006/1346/0	L	Brunnstube mit Unterhaltspflicht, ID 2006/000550 z.G. LIG Seedorf (BE) 312/1610 z.G. LIG Seedorf (BE) 312/1617 z.G. LIG Seedorf (BE) 312/4027
02.07.2020	032-2020/4793/0	L	Baurecht für Lärmschutzwand mit Unterhaltspflicht, ID 2021/000333 z.G. LIG Seedorf (BE) 312/1534

Grundlasten

Keine

Anmerkung

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
11.10.1946	001-V+A 895	L	Mitglied der Flurgenossenschaft Seedorf, ID 2000/000434

Vormerkung

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte

Beleg	Bezeichnung
29.07.1966 III/6220 11.07.2012 2012/4563/0	Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 70'000.00, Max. 6%, ID. 2000/000621, Einzelpfandrecht Mitverpfändet: Seedorf (BE) 312/2914 Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Seeland Genossenschaft, Studen BE (UID: CHE-105.845.465)
23.10.1967 III/7006 11.07.2012 2012/4563/0	Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 20'000.00, Max. 7%, ID. 2000/000622, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Mitverpfändet: Seedorf (BE) 312/2914 Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Seeland Genossenschaft, Studen BE (UID: CHE-105.845.465)
27.06.2012 2012/4168/0 01.07.2022 2022/4724/0	Register-Schuldbrief, CHF 550'000.00, Max. 10%, ID. 2012/001884, Einzelpfandrecht Mitverpfändet: Seedorf (BE) 312/2914 Grundpfandgläubiger Iseli Franz, 13.09.1978 Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 032-2012/4168/0 (27.06.2012)

Hängige Geschäfte

Grundbuch-geschäfte	Nein
Geometerge-schäfte	Nein

VERKAUF

Der Verkauf erfolgt im Zusammenhang mit der Finanzierung eines anderen Objekts im Berner Oberland. Der Zeitpunkt für den Verkauf ist günstig: Der bisherige Mieter der 5,5-Zimmer-Wohnung hat gekündigt, da sich für ihn die Gelegenheit ergeben hat, ein Eigenheim zu bauen. Die Wohnung wird somit frei.

Der Mieter der Dachwohnung möchte gerne weiterhin am Steingrübliweg 1 wohnen. Interessenten, die dies begrüssen, werden bevorzugt. Selbstverständlich ist dies jedoch keine zwingende Bedingung – schliesslich bietet das Haus für viele Konstellationen eine ideale Voraussetzung.

Der Übergang von Schaden und Nutzen ist (bei Übernahme des Mieters) ab sofort möglich. Falls der Käufer die obere Wohnung selber benutzen möchte, so wird ist der Zeitpunkt der Übernahme zu verhandeln und wird eine faire Kündigungsfrist angestrebt.

Die Handänderungskosten (Handänderungssteuer, Notariats- und Grundbuchamtgebühren) sind von der Käuferschaft zu tragen.

amtlicher Wert	606'400.- Fr
Gebäudeversicherungswert	950'000.- Fr

Der Richtpreis für den Verkauf orientiert sich an zwei unabhängigen Liegenschaftsbewertungen sowie der aktuellen Marktsituation. Das Objekt wird im Bieterverfahren verkauft.

Verkaufsrichtpreis: CHF 1'290'000.- (exkl. 2 Aussenparkplätze à je CHF 15'000.-)

KONTAKT

Franz Iseli
Seestrasse 64
3700 Spiez

Mobile: 079 389 90 67
Mail: franz.iseli@bluewin.ch