

# Verkaufsdossier

## 4.5 - Zimmer-Einfamilienhaus



**Brucheggweg 12 / 12a  
3612 Steffisburg**

# Inhaltsverzeichnis

|            |                                         |              |           |
|------------|-----------------------------------------|--------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Positives dieser Liegenschaft</b>    | <b>Seite</b> | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Allgemeines</b>                      | <b>Seite</b> | <b>4</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Kennziffern</b>                      | <b>Seite</b> | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Liegenschafts- und Raumbeschrieb</b> | <b>Seite</b> | <b>6</b>  |
| 4.1        | Lage                                    | Seite        | 6         |
| 4.2        | Aussenbereich                           | Seite        | 6         |
| 4.3        | Eckdaten Haus                           | Seite        | 7         |
| <b>5.</b>  | <b>Renovationen/Unterhalt</b>           | <b>Seite</b> | <b>9</b>  |
| <b>6.</b>  | <b>Grundbuchauszug</b>                  | <b>Seite</b> | <b>10</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Situationsplan</b>                   | <b>Seite</b> | <b>12</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Grundrisse / Schnitte und Fotos</b>  | <b>Seite</b> | <b>13</b> |
| 8.1        | Erdgeschoss EG                          | Seite        | 13        |
| 8.2        | Obergeschoss OG                         | Seite        | 15        |
| 8.3        | Untergeschoss UG                        | Seite        | 17        |
| 8.4        | Schnitt A - A                           | Seite        | 19        |
| 8.5        | Schnitt B - B                           | Seite        | 19        |
| <b>9.</b>  | <b>Verkaufsrichtpreis</b>               | <b>Seite</b> | <b>20</b> |
| <b>10.</b> | <b>Nutzen- und Schadenübergang</b>      | <b>Seite</b> | <b>20</b> |
| <b>11.</b> | <b>Besichtigung / Angebote</b>          | <b>Seite</b> | <b>20</b> |
| <b>12.</b> | <b>Leitungskataster (Alle Werke)</b>    | <b>Seite</b> | <b>21</b> |

Wir verkaufen in der Gemeinde Steffisburg, am Dorfrand, in erhöhter Lage ein ruhig gelegenes Einfamilienhaus. Diese Liegenschaft bietet trotz 37 Jahren Nutzung viel Interessantes. Für innovativ kreative junge Menschen mit Familienplanung stehen viele Optionen offen. Auch für Berufstätige und/oder Ruhesuchende bestehen Möglichkeiten ihren nächsten Lebensabschnitt positiv zu gestalten.

## 1. Positives dieser Liegenschaft

- Ruhige Lage am Dorfrand ohne Durchgangsverkehr
- Einkaufen, Kindergarten und Grundschule zu Fuss erreichbar
- Ortsbus 5 Gehminuten entfernt
- Bahnhof Thun mit Ortsbus in 15 Minuten erreichbar
- Baulich noch veränderbares Obergeschoss mit entsprechend vorbereiteten Anschlüssen für Zweitwohnung
- Grosser Estrich
- Grosses, multifunktional nutzbares Untergeschoss (Weinkeller mit Naturboden, Waschküche, Werkraum, Atelier oder Musikkeller)
- 19 m2 grosse Terrasse im OG mit Nachmittagssonne
- Grosses Schlafzimmer mit direktem Zugang zu Bad und Hygiene-Toilette
- 24 m2 grosse, teils gedeckte Aussenterrasse im EG mit Morgen und Nachmittagssonne
- Garage, Carport sowie 3 Autoabstellplätze
- **Fotovoltaikanlage, 3.4 Kilowatt-Peak mit lukrativem Vertrag mit Swissgrid bis 2034**
- **der GEA-Plus (Gebäudeenergieausweis der Kantone) wurde im Jahr 2025 erstellt**



## 2. Allgemeines

Das Objekt befindet sich am Brucheggweg 12 in der Gemeinde Steffisburg, einem stark aufstrebenden Ort, am Rande des Aaretals. Die Gemeinde grenzt an die Stadt Thun, liegt nahe dem Berner Oberland und dem Emmental. Der ca. 17'000 Einwohner zählende Ort verfügt über ausgezeichnete Infrastrukturen. Schulen, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. Freizeitangebote und viel Erholungsraum in der Umgebung und an der Zulg (Fluss) gewährleisten eine grosse Auswahl an Freizeitaktivitäten. Pendler und Reisefreudige schätzen die erstklassigen Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr.



### 3. Kennziffern

|                                    |       |                               |
|------------------------------------|-------|-------------------------------|
| Grundstücknummer                   | 1370  |                               |
| Grundstückfläche                   | m2    | 619                           |
| Kubatur                            | m3    | 966 (ohne Garage und Carport) |
| Baujahr                            | 1989  | (Garage und Carport 1992)     |
| Nettowohnfläche                    | m2    | 145                           |
| Bruttogeschossfläche (Wohnen)      | m2    | 210                           |
| Gebäudeversicherungswert           | CHF   | 1'050'000.–                   |
| Amtlicher Wert                     | CHF   | 685'800.–                     |
| Eigenmietwert                      | CHF   | 17'950.–                      |
| Steuersatz Kanton Bern             |       | 2.975                         |
| Steuersatz Gemeinde Steffisburg    |       | 1.620                         |
| Monatliche Nebenkosten ca.         | CHF   | 500.–                         |
| Heizung - Ölverbrauch pro Jahr ca. | Liter | 2'000                         |



## 4. Liegenschafts- und Raumbeschrieb

### 4.1 Lage

Das im Jahr 1989 erbaute Gebäude, angrenzend im Norden an die Landwirtschaftszone ist in Massivbauweise (Sicht-Doppelmauerwerk) erstellt worden.

Die Garage und der Carport wurden im Jahr 1992 realisiert.

Die Liegenschaft befindet sich in Gehdistanz zu den wichtigsten Punkten der Gemeinde Steffisburg:

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Kindergarten         | ca. 3 Gehminuten  |
| Schulen (Unterstufe) | ca. 10 Gehminuten |
| Einkaufen im Mittel  | ca. 1'500 m       |
| Bahnhof Steffisburg  | ca. 3'000 m       |
| Zulg (Fluss)         | ca. 1'000 m       |
| Schwimmbad           | ca. 1'500 m       |

#### **Grundstückfläche: Total 619 m<sup>2</sup>**

Davon (gemäss Grundbuch-Auszug)

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| - Hausgrundfläche:          | ca. 107 m <sup>2</sup> |
| - Garage und Carport        | ca. 38 m <sup>2</sup>  |
| - Gartenanlage              | ca. 355 m <sup>2</sup> |
| - Übrige befestigte Flächen | ca. 119 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Aussenbereich

- Die **Westgrenze** zum Grundstück Brucheggweg 14 ist mit einer Mauer ohne Zaun begrenzt (Grünflächen, Holzlager, Kellerabgang, Beerenstauden und Zwetschgenbaum).
- Die **Nordgrenze** ist begrünt und ist mit einem Zaun von der Landwirtschaftszone abgetrennt.
- Die **Ostgrenze** zum öffentlichen Grundstück Kniebrecherweg 1/1a (Kindergarten und Spielplatz) wird mit einer Mauer und einem Zaun begrenzt (Grünflächen und Fussweg Zugang Gebäude Brucheggweg 12).
- Die **Südgrenze** ist Anschluss an den öffentlichen Brucheggweg (Garage, Carport, Parkflächen, Fussweg Hauszugang, Pflanzen- Rasenflächen und ein Apfelbaum).

#### 4.3 Eckdaten Haus (**rote Zahlen- siehe Raumbeschrieb Seite 7-8 u. Fotos ab Seite 13**)

- Hauptteil zweistöckig, unterkellert, mit Estrich (erbaut 1989)
- Garage und Carport mit Parkplätzen (erbaut 1992)

Das Haus verfügt über zwei Stockwerke, einen Keller sowie einen Estrich. Das Haus hat gerundet total **145 m2 NETTO**-Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilt:

##### **Erdgeschoss 87 m2**

- Eingangsbereich, Wohnen, Küche, Schlafzimmer mit Bad / WC und Gäste-WC

##### **Obergeschoss 58 m2**

- Vorraum, Zimmer 1, Zimmer 2 und Dusche WC

Die **Bruttogeschossfläche** (für den ausbaubaren Wohnbereich) beträgt **210 m2**.

#### 4.3.1 Raumbeschrieb Wohneinheiten

##### **Erdgeschoss EG (Total 87 m2 Netto-Wohnfläche), Raumhöhe 2.40 m**

| Räume                                     | Fläche/(Raumdimension) |
|-------------------------------------------|------------------------|
| <b>Vorplatz (5)</b>                       | 9.90 m2 (4.00 x 2.48)  |
| <b>Wohnzimmer (1)</b>                     | 34.20 m2 (6.74 x 5.07) |
| <b>Küche (2)</b>                          | 13.60 m2 (3.80 x 3.58) |
| <b>Schlafzimmer (3)</b>                   | 16.20 m2 (4.51 x 3.58) |
| <b>Badezimmer WC (4) und Gäste-WC (6)</b> | 9.10 m2 (3.40 x 2.67)  |
| <b>Treppe</b>                             | 4.00 m2 (2.00 x 2.00)  |

##### **Obergeschoss OG (Total 58 m2 Netto-Wohnfläche), Raumhöhe 2.40**

| Räume                 | Fläche/(Raumdimension) |
|-----------------------|------------------------|
| <b>Vorplatz (8)</b>   | 12.50 m2 (5.00 x 2.50) |
| <b>Zimmer 1 (9)</b>   | 16.20 m2 (4.62 x 3.50) |
| <b>Zimmer 2 (10)</b>  | 16.10 m2 (4.59 x 3.50) |
| <b>Dusche/WC (11)</b> | 9.20 m2 (3.42 x 2.70)  |
| <b>Treppe (8)</b>     | 4.00 m2 (2.00 x 2.00)  |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <b>Total NETTO-Wohnfläche</b> | <b>145 m2</b> |
|-------------------------------|---------------|

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| <b>Total BRUTTO-Geschossfläche Wohnen</b> | <b>210 m2</b> |
|-------------------------------------------|---------------|

#### 4.3.2 Beschrieb weiterer Nutzflächen

##### Terrassenplatz OG (19 m2) (7)

Der offene Terrassenplatz ist vom Vorplatz OG aus erreichbar mit Nachmittag Sonne.

##### Terrassenplatz EG (24 m2)

Der teilweise gedeckte Terrassenplatz vor der Fensterfront Süd des Wohnzimmers mit Morgen- und Nachmittag Sonne.

#### Untergeschoss UG (Total 88 m2 Nettofläche), Raumhöhe 2.32 m

| Räume                                        | Fläche/(Raumdimension)                 |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| - <i>Vorplatz Technik</i> (17)               | 20.30 m2 (3.38 x 4.82) + (2.50 x 1.61) |
| - <i>Keller Naturboden</i> (13)              | 13.05 m2 (3.73 x 3.50)                 |
| - <i>Schutzraum</i> (14)                     | 8.38 m2 (3.35 x 2.50)                  |
| - <i>Heizung / Lager Energie</i> (15) + (16) | 17.76 m2 (3.62 x 3.00) + (3.00 x 2.30) |
| - <i>Bastelraum / Abstellraum</i> (18)       | 16.58 m2 (3.98 x 3.30) + (3.00 x 1.15) |
| - <i>Waschraum</i> (19)                      | 7.90 m2 (3.30 x 2.40)                  |
| - <i>Treppe</i> (17)                         | 4.00 m2 (2.00 x 2.00)                  |

#### Estrich (ca. 70 m2 Fläche) (12)

#### Garage/Parkplatz/Velounterstand

Die Liegenschaft verfügt über eine abschliessbare Garage und einen Carport (gleiche Bauweise wie das Hauptgebäude) und 3 Autoabstellplätze (ungedeckt).



## **5. Renovationen/Unterhalt**

### **5.1 Wesentliche Erneuerungen / Ergänzungen**

| <b>Jahr</b> | <b>Erneuerungen / Ergänzungen</b>                                |
|-------------|------------------------------------------------------------------|
| 1994        | Glasdach vor Hauseingang neu                                     |
| 2001        | Betonelement - Palisade West neu                                 |
| 2002        | Wohnzimmer - neue Decke, Parkett schleifen und Elektroerneuerung |
| 2004        | Umbau Bad Schlafzimmer EG                                        |
| 2005        | Fenster ersetzt beim Hauseingang (3-fach Verglasung)             |
| 2006        | Grössere Reparatur der Storen                                    |
| 2008        | Fassadenreparatur                                                |
| 2009        | Fotovoltaik eingebaut                                            |
| 2010        | Ersatz der Eingangstüre                                          |
| 2012        | Rollladen neu                                                    |
| 2015        | Neue WC – Anlage eingebaut                                       |
| 2016        | Anpassung Umgebung                                               |

### **5.2 Geräteersatz/Tankrevision**

| <b>Jahr</b> | <b>Neue Geräte/Tankrevision</b> |
|-------------|---------------------------------|
| 1998        | Tankrevision                    |
| 2000        | Neuer Kochherd                  |
| 2002        | Unterhalt an Kücheninstallation |
| 2002        | Neuer Oelbrenner                |
| 2003        | Neue Oeltanks                   |
| 2004        | Neue Waschmaschine              |
| 2013        | Neuer Oelbrenner                |

Anderweitig wurde die Liegenschaft bei Bedarf im kleineren Rahmen unterhalten.

Sämtliche Installationen (Wasser, Abwasser, Elektro (SiNa 2026 vorhanden) und Heizung inkl. Kaminfeger) wurden im Juni 2026 durch entsprechende Fachpersonen kontrolliert und als funktionstüchtig erklärt.

## 6. Grundbuchauszug



Kanton Bern  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

### Grundbuch-Auszug

#### Liegenschaft Steffisburg 1 (Steffisburg) / 1370

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

##### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 939.1 Steffisburg 1 (Steffisburg)  
Grundstück-Nr.: 1370  
E-GRID: CH473509834613

Lagebezeichnung\*: Flüeli  
Flüeli  
Plan-Nr.\*: 2228  
Fläche\*: 619 m2, AV93  
Bodenbedeckung\*: Gartenanlage, 493 m2  
Gebäude\*: Wohnhaus, 107 m2  
Brucheggweg 12, 3612 Steffisburg  
Garage, 19 m2  
Brucheggweg 12a, 3612 Steffisburg

Dominierte Grundstücke: LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/801 zu 32/2240  
AV Bemerkungen:  
Amtlicher Wert\*: CHF 685'800.00, gültig ab Steuerjahr 2024  
Ertragswert gem. BGG\*:  
Bemerkungen\*:  
Alpgrundstücke\*:

##### Eigentum:

Alleineigentum  
Ravioli Renato, 19.07.1957      16.11.2017 035-2017/8672/0 Abtretung auf Rechnung  
künftiger Erbschaft

##### Anmerkungen:

keine

##### Dienstbarkeiten:

02.11.1896 025-Steffisburg 54/393 L Wasserleitungsrecht ID.025-1999/017156  
L z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg)/266  
27.12.1983 025-1983/5863/0 L Leitungsrecht ID.025-1999/017157  
L z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg)/647  
27.11.2024 035-2024/6375/0 L Parkplätze ID.035-2025/000733  
L z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg)/1369

##### Grundlasten:

keine

##### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Kanton Bern  
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz  
Grundbuchämter

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Steffisburg 1 (Steffisburg) / 1370

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

#### Grundpfandrechte:

|                            |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08.09.1987 025-1987/4291/0 | <b>1. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 200'000.00, Max. 8%, ID.025-2001/012859, Einzelpfandrecht.</b><br>* Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216) |
| 08.09.1987 025-1987/4291/0 | <b>2. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 200'000.00, Max. 8%, ID.025-2001/012860, Einzelpfandrecht.</b><br>* Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216) |
| 08.09.1987 025-1987/4291/0 | <b>3. Pfandstelle, Namen-Papier-Schuldbrief, CHF 200'000.00, Max. 8%, ID.025-2001/012861, Einzelpfandrecht.</b><br>* Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern (UID: CHE-108.955.216) |

#### Hängige Geschäfte:

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Tagebuchgeschäfte bis 12. August 2026: | keine |
| Geometergeschäfte bis 12. August 2026: | keine |

3600 Thun, 13. August 2026/ndyd

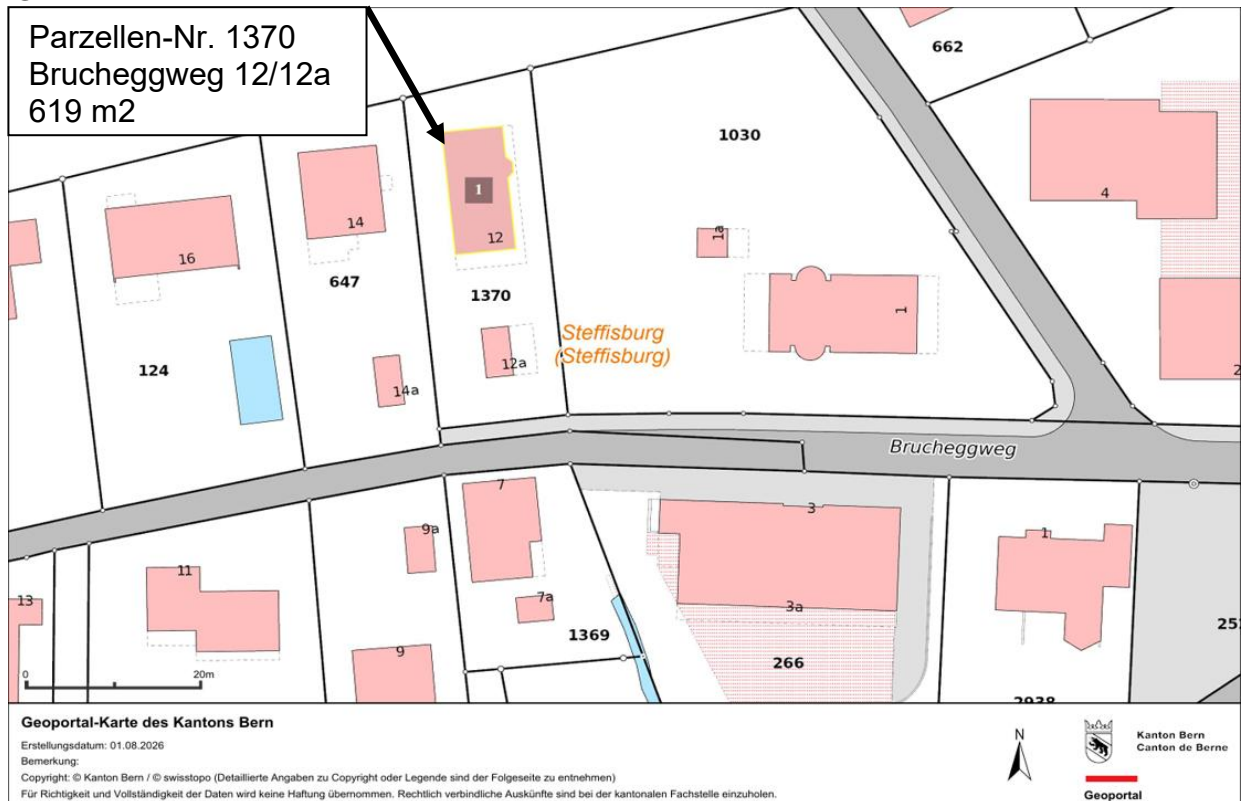
Grundbuchverwalter/-in

Bei der BEKB ist eine Festhypothek von CHF 350'000.- geschuldet mit einem Festzinssatz von 1.5 % über 5 Jahre, laufend ab September 2022 bis September 2027, die übernommen werden kann.

Bei der BEKB bestehen drei Schuldbriefe (siehe Grundbuchauszug oben) im Gesamtwert von CHF 600'000.-

## 7. Situationsplan

Grundbuch

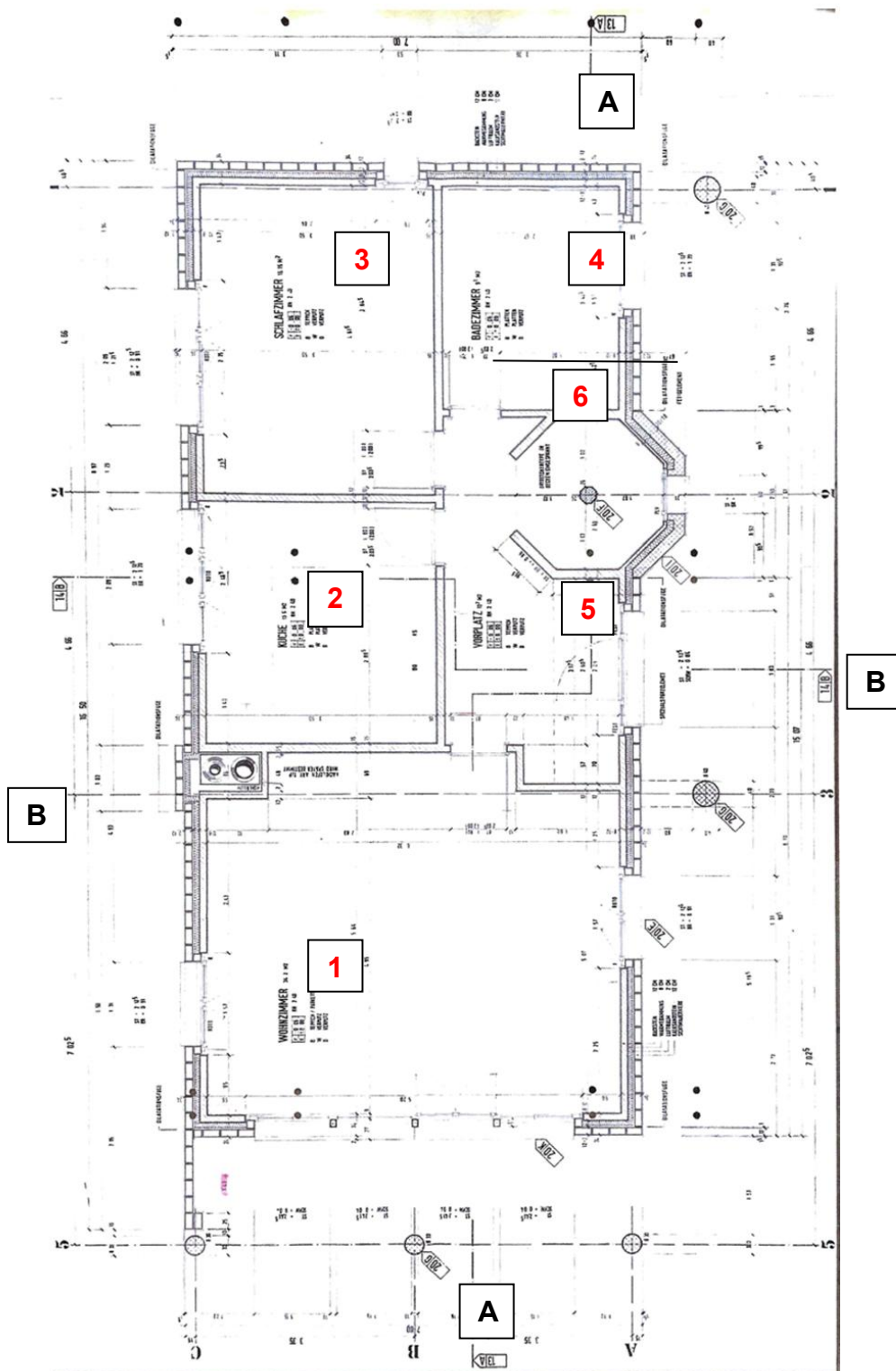


Orthofoto



## 8. Grundrisse und Schnitte mit Fotos

### 8.1 Erdgeschoss EG (im Massstab 1 : 91)



**Wohnraum (1)**



**Küche (2)**



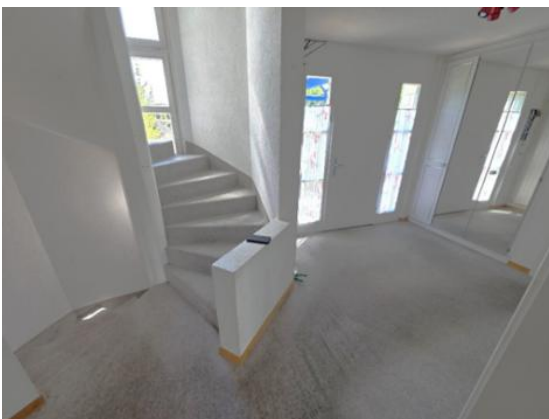
**Schlafzimmer (3)**



**Badezimmer / WC (4)**



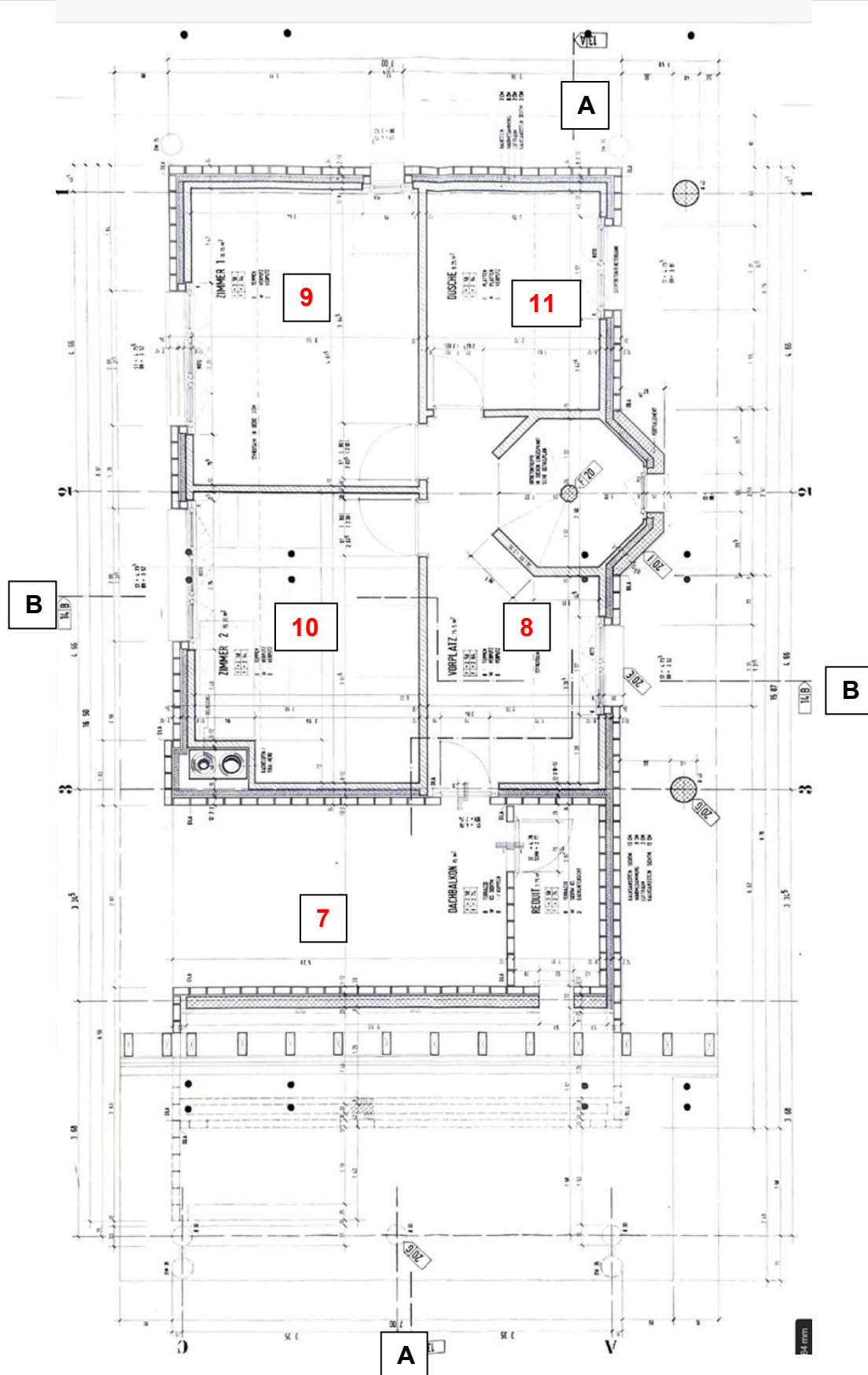
**Vorplatz Treppenhaus (5)**



**Gäste – WC (6)**



## 8.2 Obergeschoss OG (im Massstab 1 : 100)



**Dachbalkon und Reduit (7)**



**Vorplatz / Treppenhaus (8)**



**Zimmer 1 (9)**



**Zimmer 2 (10)**



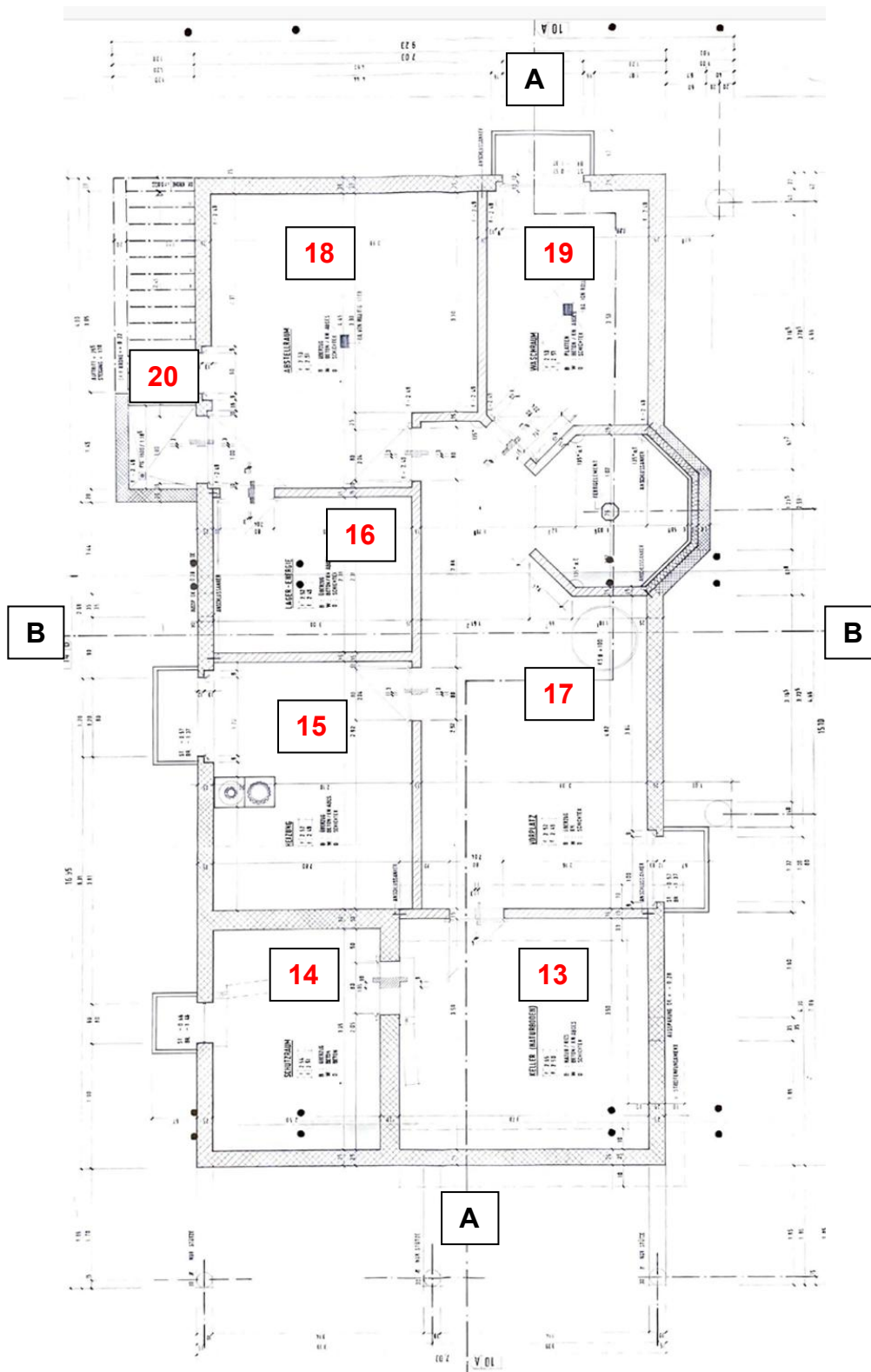
**Dusche WC (11)**



**Estrich (12)**



### 8.3 Untergeschoss UG (im Massstab 1 : 93)



**Keller Naturboden (13)**



**Schutzraum (14)**



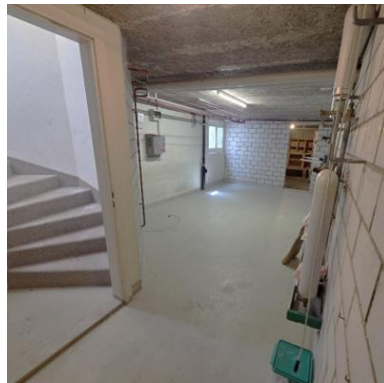
**Heizungsraum (15)**



**Energielager (16)**



**Innentreppe / Vorplatz (17)**



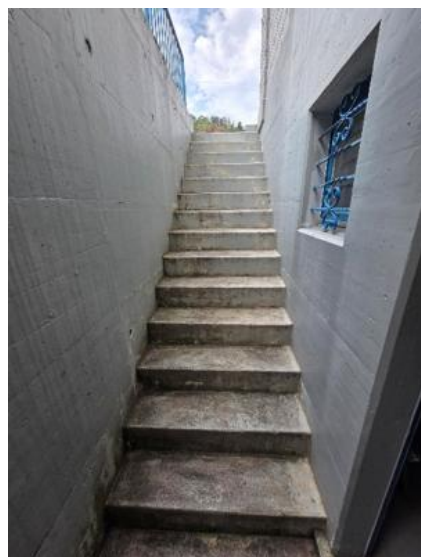
**Werkstatt / Abstellraum (18)**



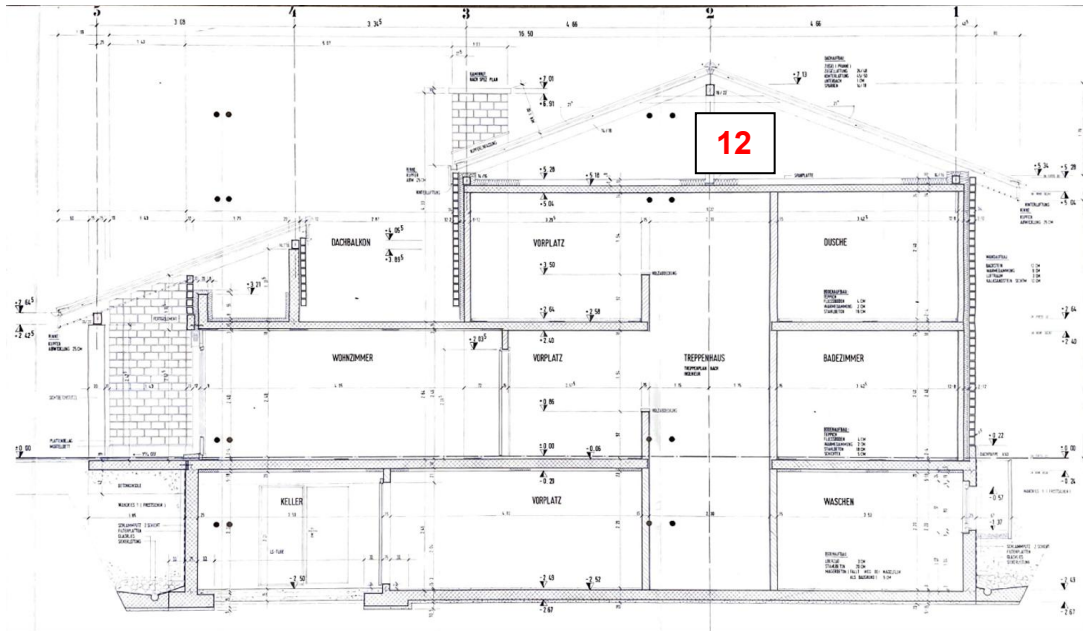
**Waschküche (19)**



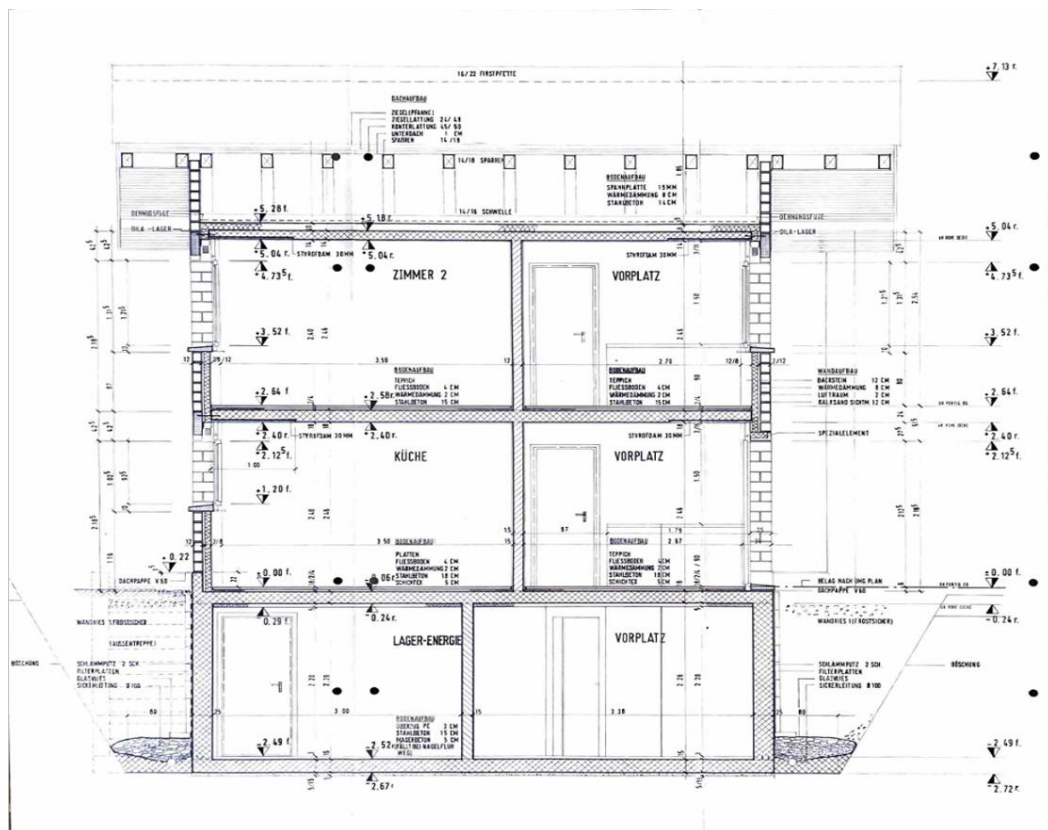
**Keller - Aussentreppe (20)**



#### 8.4 Schnitt A - A (im Massstab 1 : 67)



#### 8.5 Schnitt B - B (im Massstab 1 : 87)



Die Originalpläne der Baubewilligung sind bei Bedarf beim Verkäufer einsehbar!

## 10. Verkaufsrichtpreis

Der Verkaufsrichtpreis für diese Liegenschaft beträgt  
**CHF 1'200'000.- (inkl. Garage, Carport und Autoabstellplatz)**

Die Handänderungskosten (z. B. Notariat, Grundbuchgebühren, Handänderungssteuer) gehen zu Lasten der Käuferschaft.

## 11. Nutzen- und Schadenübergang

Nach Vereinbarung

## 12. Besichtigung / Angebote

Wir freuen uns, dass Sie auf unser Objekt aufmerksam geworden sind. Wir zeigen es Ihnen gerne ... anlässlich von zwei öffentlichen Besichtigungsterminen:

- Freitag, 18. September 2026, 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr
- Samstag, 19. September 2026, 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Bei anhaltendem Interesse zeigen wir Ihnen das Objekt anschliessend gerne bei einem zusätzlichen, zu vereinbarenden individuellen Besichtigungstermin.

Renato Ravioli und Julia Senn  
renato.ravioli@quickline.ch

Schriftliche Angebote wollen Sie bitte ebenfalls an die obige Adresse richten (das Verfahren wird Ihnen bei Interesse anlässlich der Besichtigung kommuniziert).

Münsingen, den 4. September 2026

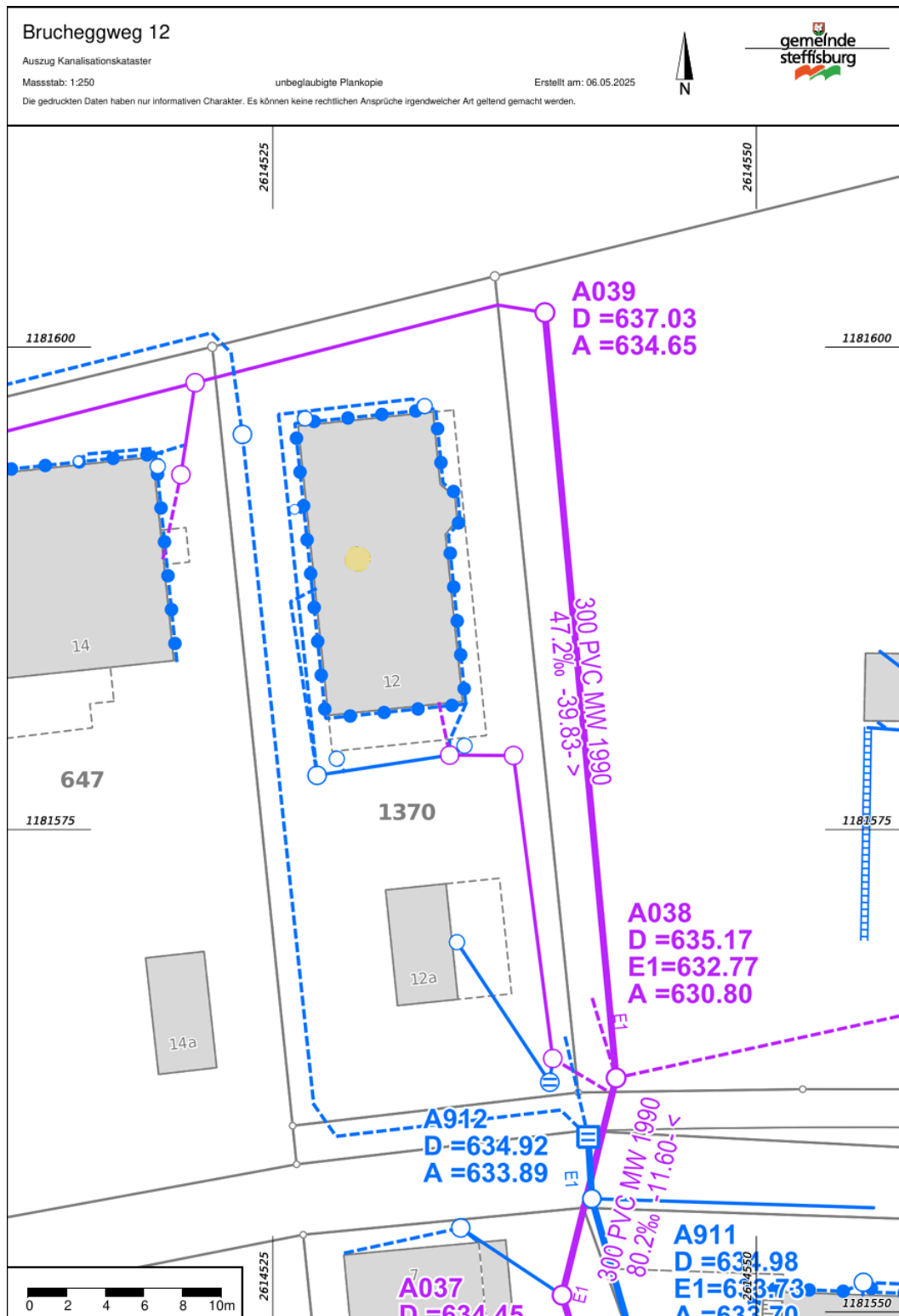
Der Verkäufer:



Renato Ravioli

### 13. Leitungskataster (Abwasser, Wasser, Elektro und Kommunikation)

#### Abwasser



## Wasser und Elektro

### Steffisburg Brucheggweg 12

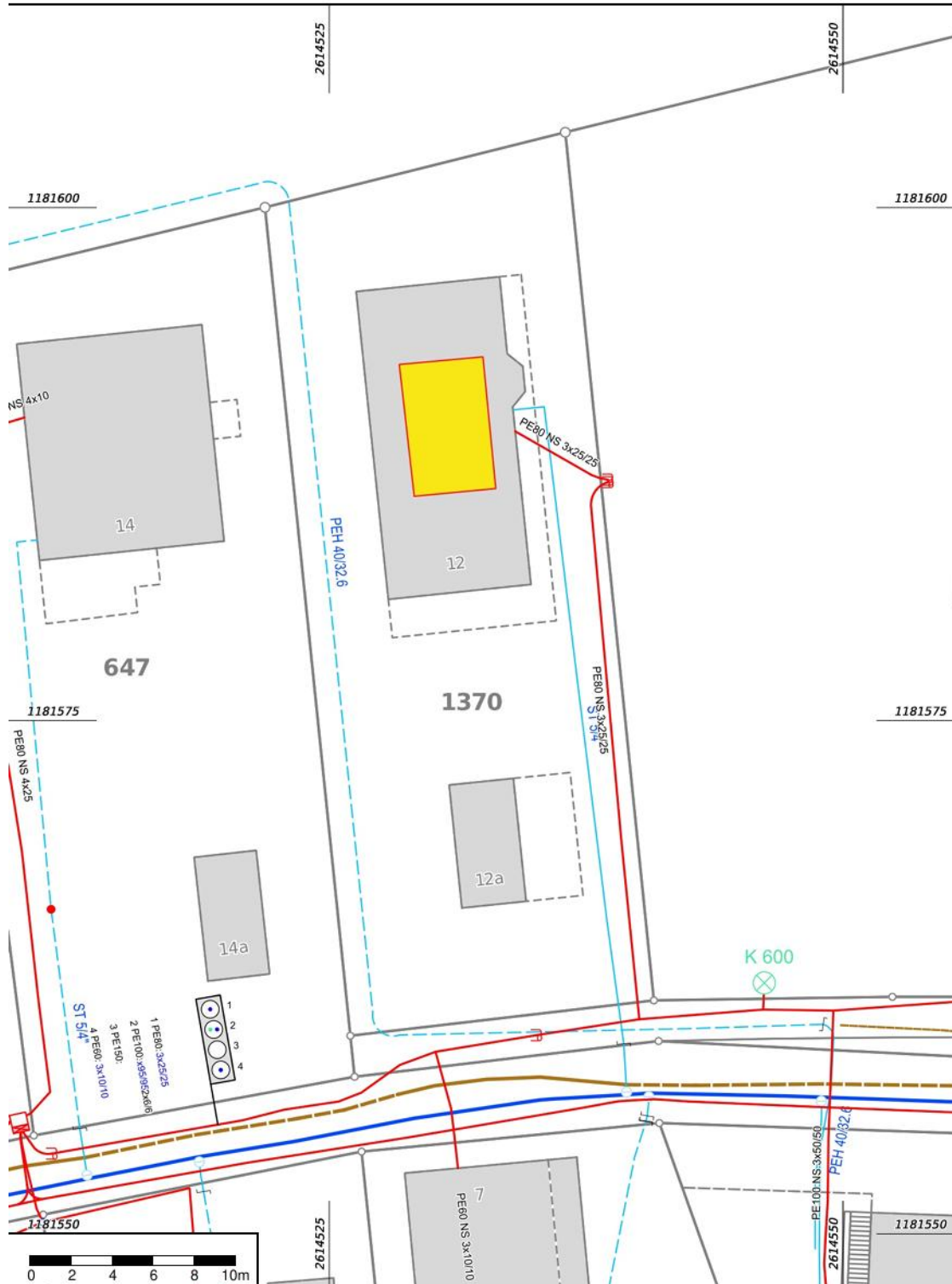
Strom- und Trinkwasserleitungen

Massstab: 1:250

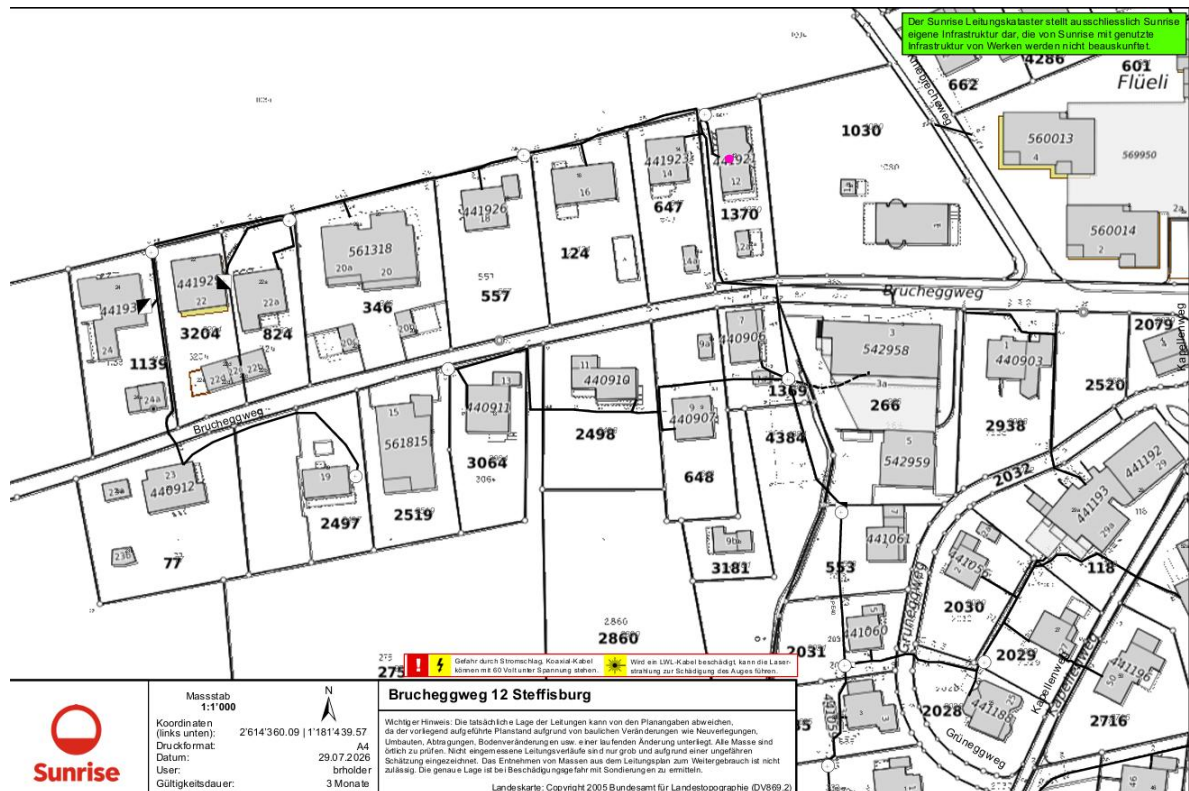
unbeglaubigte Plankopie

Erstellt am: 17.07.2026

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.



## Kommunikation (Swisscom / Sunrise)



### Technische Site Visit

| Auftragsdaten      |                            |                  |
|--------------------|----------------------------|------------------|
| Bezeichnung:       | Steffisburg Brucheggweg 12 | Adresse:         |
| Anschlussnetz/Los: | 775TE / 39018              | Brucheggweg 12   |
| Akquisiteur:       | Asim Kryeziu               | 3612 Steffisburg |
| Datum:             | 11.06.2024                 |                  |

| Eigentümer    |                           | Kontakt vor Ort           |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Anrede        | Renato Ravioli            | Renato Ravioli            |
| Name          | Säggasse, 51              | Säggasse, 51              |
| Strasse / Nr. | 3110, Münsingen           | 3110, Münsingen           |
| PLZ / Ort     | 079 580 43 32             | 079 580 43 32             |
| Tel.          | renato.ravioli@bluewin.ch | renato.ravioli@bluewin.ch |
| Mobile        |                           |                           |
| Mail          |                           |                           |

| Modul 182: Gebäudeinformationen |   |                                                                      |
|---------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------|
| Anzahl Wohnungen:               | 1 | Anzahl Firmen:                                                       |
|                                 | 0 | Mobil-Standort:                                                      |
|                                 |   | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |



| Modul 12: Machbarkeit Erschliessung     |                                                                      |                                      |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Erschliessung mit FTTH/XGS-PON möglich: | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | Begründung für negative Machbarkeit: |