

EFH mit Einliegerwohnung – Panoramaaussicht

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Grosszügige Doppel-EFH-Hälfte; zudem AAP sowie übergrosser EHP mit Lagerraum und E-Ladestation
Inklusive hochwertiger Einliegerwohnung mit multifunktionalem Wintergarten und Gartensitzplatz
Grundstücksfläche 406 m² / Nettowohnfläche 175 m² / Nebenraumfläche 47 m² / Nutzfläche 246 m²

Verkaufspreise:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	CHF	1`375`000.00
EHP mit zusätzlicher Abstellfläche plus Lagerraum	CHF	40`000.00
Privater Aussen-Autoabstellplatz	CHF	15`000.00

Lage in Steffisburg / Beschrieb

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Gemeinde und Wohnort Steffisburg

Steffisburg ist mit gut 16'000 Einwohner/-innen die fünftgrösste Gemeinde des Kanton Bern. Trotz städtischer Grösse hat Steffisburg seinen dörflichen Charm bewahrt. Als entspanntes «Dorf» zwischen den Zentren Thun und Heimberg, profitieren Sie hier von vielen Vorzügen: Umfangreiche Infrastruktur mit attraktiven Einkaufsoptionen in bequemer Nähe, inklusive Wochenmarkt; alle Schulen im «Dorf» (Spielgruppe bis Oberstufen); ausgezeichnete Mobilität mit optimierten Busverbindungen und direktem Autobahnanschluss; attraktive Naherholungsgebiete wie Zulguferweg, alte Aare und Burgerwald mit Vitaparcours ..

Wohnen am Südrain mit viel Aussicht und Sonne

Das Wohnquartier am Walkeweg ist übersichtlich bebaut mit Einfamilienhäusern, die von grosszügigen Grünanlagen umgeben sind. Das verkäufliche Haus befindet sich am sonnigen Südrain von Steffisburg, an sanfter Hanglage in der obersten Rain-Parzelle. So geniessen Sie neben viel Sonne auch ausgezeichnete Privatsphäre und herrliche Weitsicht über Steffisburg und Thun bis hin zum

Berner Bergpanorama mit Niesen und Stockhorn. Zudem wohnen Sie hier etwas ausserhalb der Zentrumshektik, und doch bequem nahe an den Einkaufszentren im Unterdorf, mit Migros und Coop Supermarkt, Apotheke, Post und vielem mehr. Auch ohne Auto erledigen Sie Ihre Alltagsgeschäfte bequem im Dorf, die beiden nahen Bushaltestellen befinden sich nur ca. 4-Fussminuten vom Haus. Die Schulen und die Badi sind ebenfalls in angenehmer Fuss- oder Velonähe. Und nicht zuletzt eröffnet Ihnen die unmittelbare Nähe zu Thun und Heimberg viele Möglichkeiten für ein erfülltes Leben inmitten einer einzigartigen Naturarena.

Makrolage:

- Bushs. Kirche / Haldeneggweg 350 m/220 m
- Käserei/Lebensmittel 300 m
- Badi Steffisburg «Gumm» 400 m
- Kindergarten/Primarschule «Au» 500 m
- Kindergarten/Primar «Kirchbühl» 700 m
- EKZ Migros mit Denner, Post etc. 800 m
- EKZ mit Coop Supermarkt, Kiosk etc. 1.0 km
- Oberstufenschule «Zulg» 1.2 km
- Autobahnanschluss «Thun-Nord/A6» 3.3 km

Luftaufnahme (nicht top aktueller Bauzustand)

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Objektbeschreibung

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



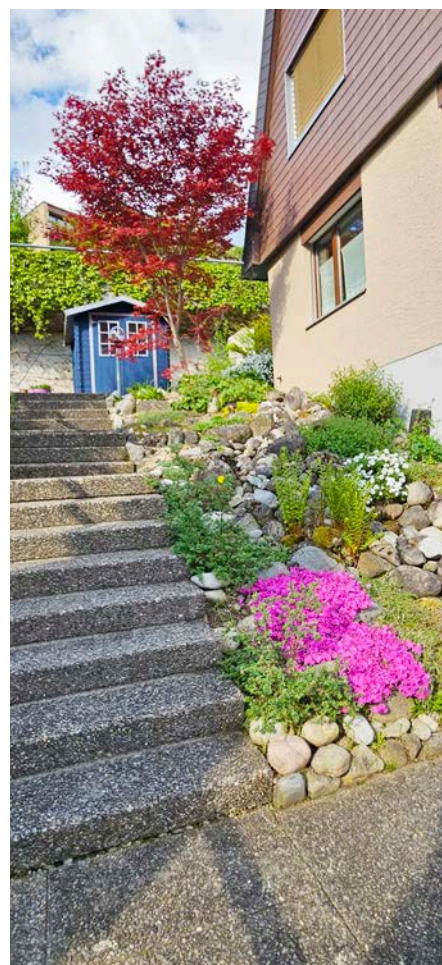
Objekt

Das Haus ist Teil einer übersichtlichen Wohnüberbauung am Südrain von Steffisburg, bestehend aus je vier Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern sowie einer neueren Einstellhalle.

Die verkäufliche Doppelhaus-Hälfte wurde 1979 in Massivbauweise erstellt, mit Doppelschalenmauerwerk sowie versetztem Satteldach und Schiefereindeckung. In das Haus wurde laufend grosszügig investiert, sowohl in Umbauten verbunden mit umfassenden Sanierungen/Erneuerungen, als auch in die Modernisierung der Haus-/Energietechnik. Der aktuelle Bauzustand umfasst eine 2-geschossige 4½-Zimmerwohnung (EG/OG) sowie eine 2½-Zimmer-Einliegerwohnung im Soussolgeschoss. Seit 2013 wird die Wärmeenergie durch eine Luft-Wärmepumpe erzeugt, kombiniert mit einer thermischen Solaranlage und einem 2'500-Liter-Kombi-Speicher. Zudem produziert eine Photovoltaikanlage seit 2017 Eigenstrom. Für die Parkierung der Fahrzeuge steht ein externer Autoabstellplatz bereit, zudem ein übergrosser Einstellhallenplatz mit Zusatzfläche für Fahrräder/Lager, inklusive zusätzlichem Disporaum und E-Ladestation!

Hier bietet sich Ihnen die Gelegenheit zum Erwerb eines sehr attraktiven Einfamilienhauses: Viel Platz zum Wohnen, moderne Haus-/Energietechnik, grosszügiger Umschwung mit viel Relax-Potenzial zum Entspannen. Interessant sind auch die Nutzungsoptionen als 2-Generationenhaus, Teil-Vermietung, B&B .. Zudem geniessen Sie hier am sonnigen Südrain von Steffisburg viel Sonne dank idealer Südwest-Ausrichtung, darüber hinaus ausgezeichnete Privatsphäre sowie unverbaubare Panoramaaussicht bis hin zur Stockhorn-Bergkette und Niesen!

Bausubstanz und Innenausbau sind zudem bestens unterhalten und sehr gepflegt; hier können Sie einziehen und geniessen.



Bau-/Wohnkonzept und Innenausbau

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Doppelhaus-Konzept

Das EFH ist leicht versetzt angebaut und ideal nach Südwesten ausgerichtet, was die ganztägige Besonnung optimal unterstützt. Zugänglich ist das in den Hang gebaute Haus von zwei Seiten via Treppen: Direkt von der nördlichen Schwarzeneggstrasse, zudem vom südlichen Walkeweg über eine längere Aussentreppe. Der Einstellhallenplatz befindet sich am Fuss dieser Treppe, und der private Autoabstellplatz noch etwas südlicher am Ende des begrenzten Walkewegs.

Wohn-Konzept EFH West

Das unterschiedliche Niveau des Umschwungs bietet zwei Wohnebenen. In der oberen Ebene befindet sich neben einem Gerätehäuschen auch der Eingang zum **Erdgeschoss**, wo Sie folgendes Raumprogramm erwartet: Das Entrée mit Vorplatz, ein Bad mit Dusche, ein Zimmer mit kleinem Balkon, das Wohnzimmer mit eingebautem Cheminée sowie der Essbereich zwischen der offenen gestalteten Küche und dem angegliederten Eckbalkon. Über eine gerade Holztreppe geht es zur offenen Galerie im **Dachgeschoss**, wo zudem zwei Zimmer, eine separate Toilette und eine Dachterrasse weiteren angenehmen Wohnraum bieten

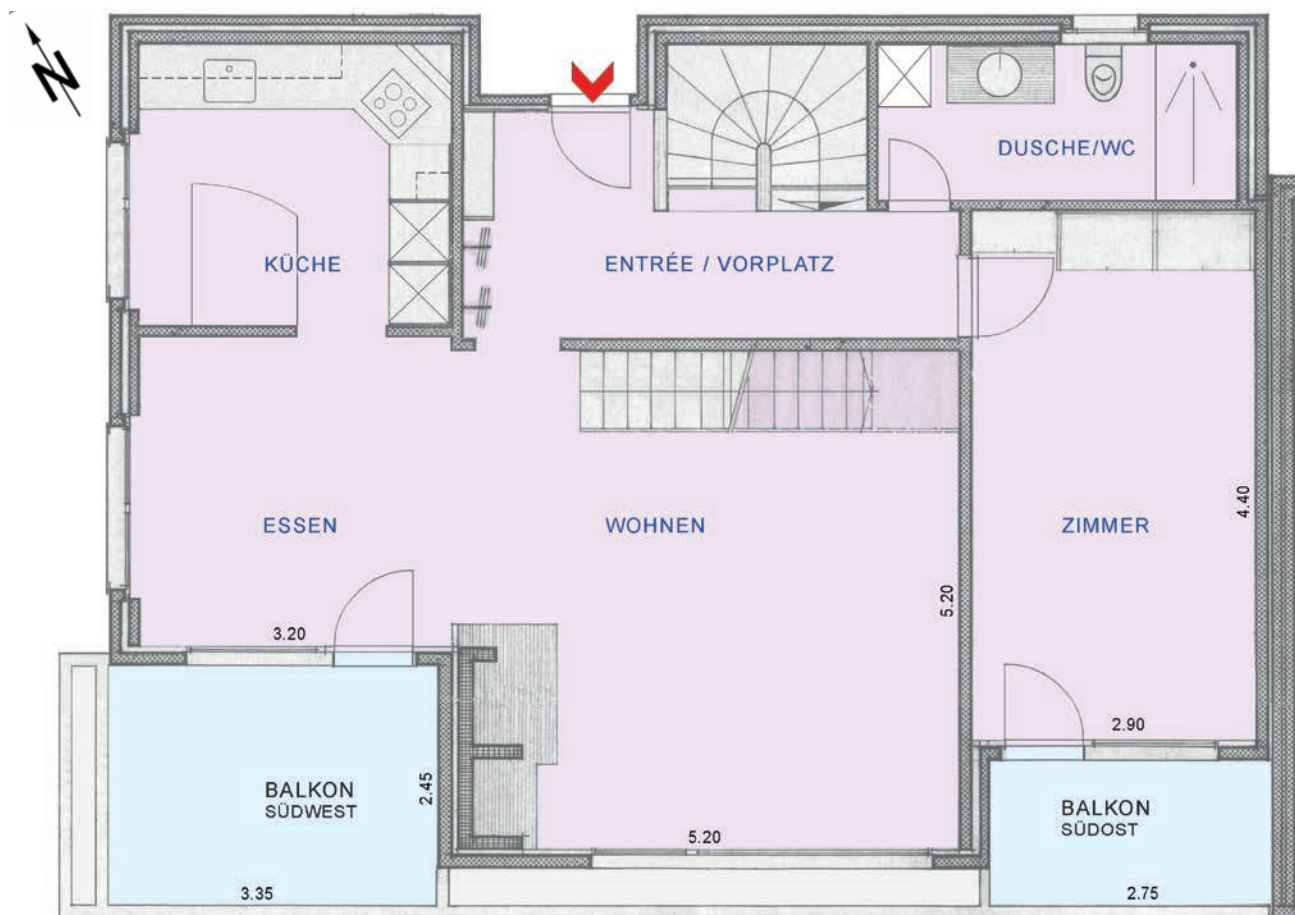
und zusätzlichen Stauraum (Einbauschränk und Kniestock-Estrich). Und das **Soussolgeschoss** ist in zwei getrennte Bereiche aufgeteilt, einerseits die allgemeinen Nebenräume mit Vorplatz, Abstellraum und Waschküche samt Technik, und andererseits eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, bestehend aus einem Wohnraum mit kleiner Einbauküche, einem weiteren Zimmer, einem Bad mit Dusche sowie einem integrierten Wintergarten sowie einem Kellerraum.

Innenausbau / Investitionen

Hier wurde laufend grosszügig investiert; eine Auflistung grösserer Investitionen ist einsehbar. Die hohe Decke im Wohnzimmer zusammen mit der Galerie und dem Cheminée, sorgen für ein exklusives Wohnambiente. Grosse Fenster sorgen zudem für eine ausgezeichnete Lichtdurchflutung. Die Schlafzimmern profitieren von hellen Holzparkettböden, die behagliche Wärme ausstrahlen. Die offene Küche bietet nebst kompletter Geräteausstattung auch praktische Extras. Im gesamten Ausbau ist die Liebe zum Detail verbunden mit Qualität offensichtlich. Aussenräume mit hohem Relax-Potenzial komplettieren den ausserordentlichen Wohnkomfort dieser Liegenschaft!

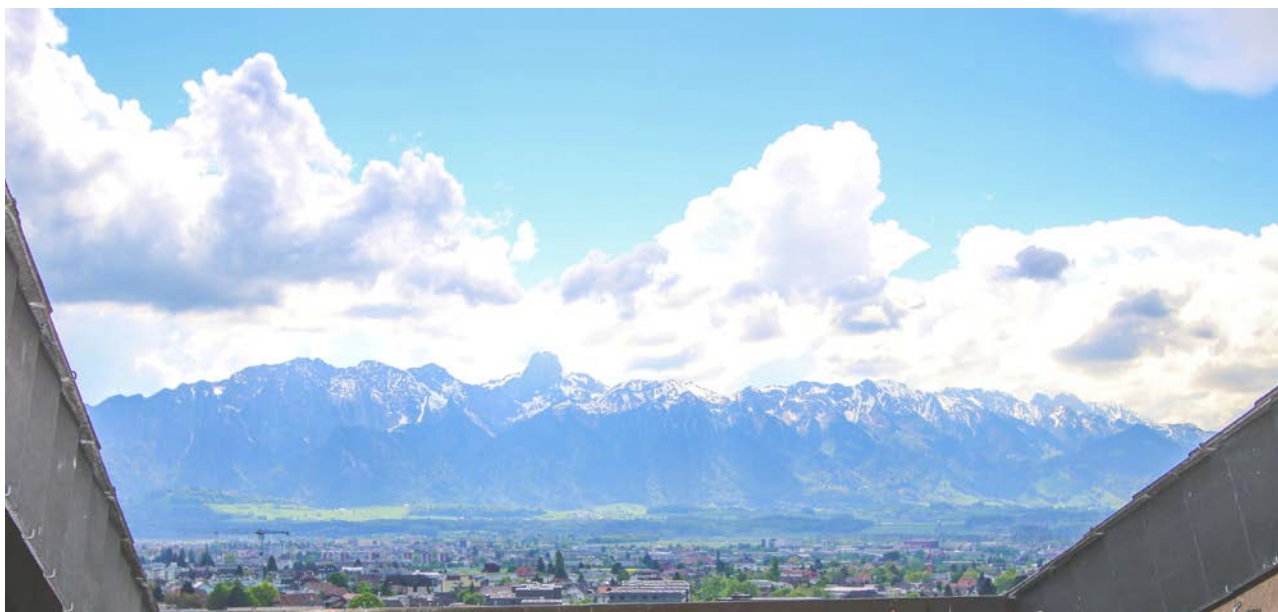
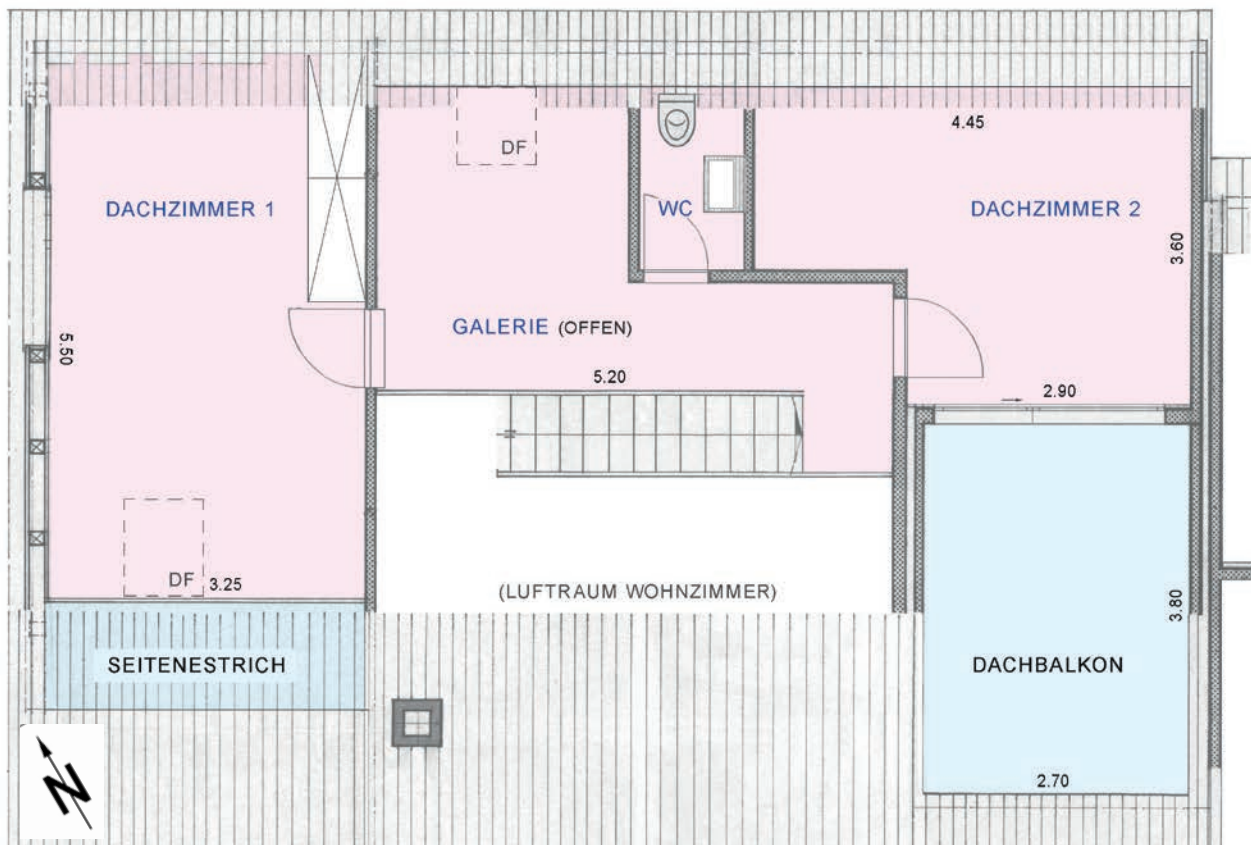
Erdgeschoss / Aussicht Eckbalkon

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



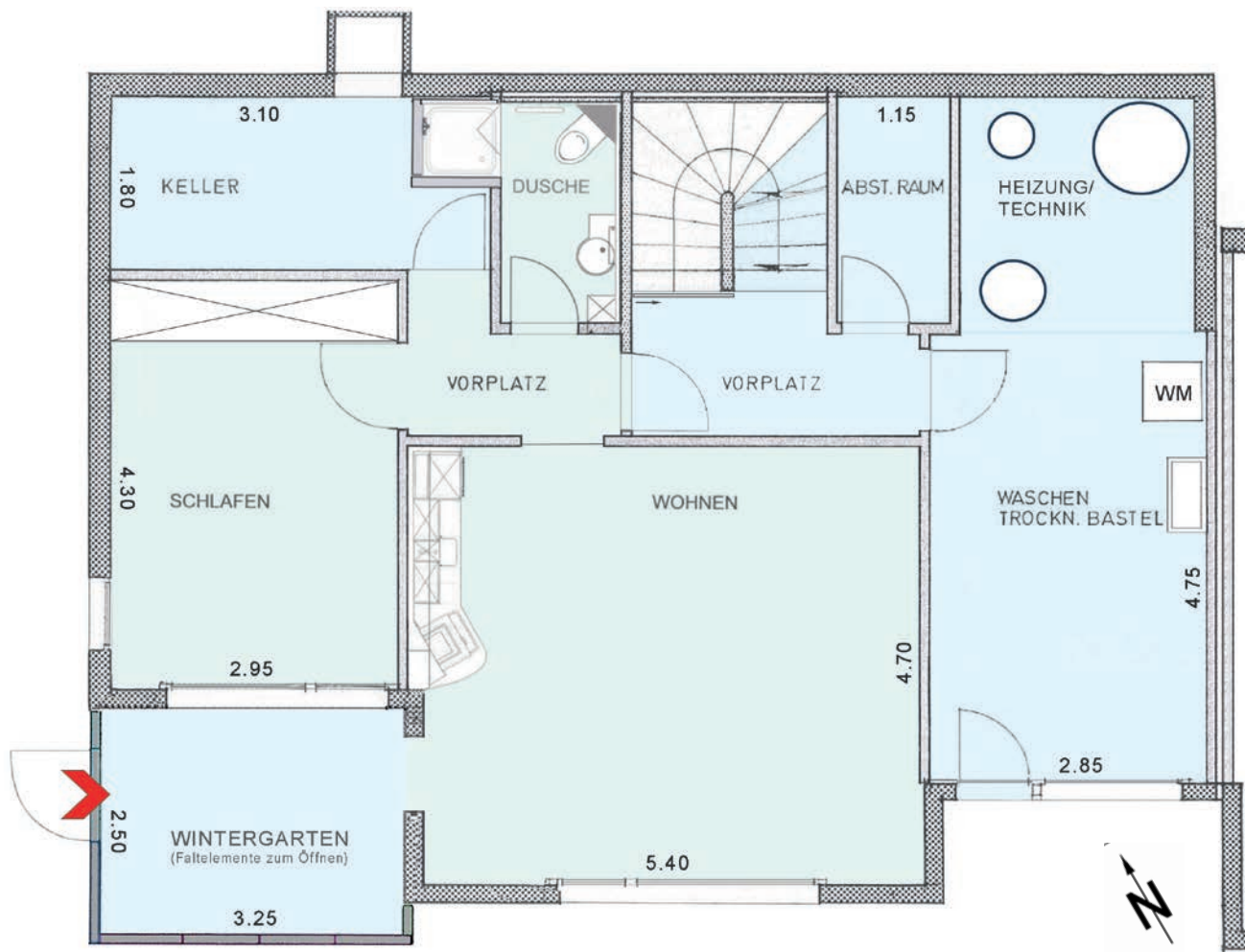
Galeriegeschoss / Aussicht Dachterrasse

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Soussolgeschoss / Aussicht Gartensitzplatz

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Flächenaufstellung / Nordwestansicht

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Erdgeschoss

Entrée/Vorplatz	m ²	8.1
Dusche/WC	m ²	5.8
Zimmer	m ²	16.2
Wohnen/Essen	m ²	37.6
Küche	m ²	9.1
Erdgeschoss NWF	m ²	76.8

Wohnraum mit Einbauküche	m ²	25.5
Schlafzimmer	m ²	12.8
Dusche/WC	m ²	3.4
Wintergarten	m ²	8.1
Einliegerwohnung NWF total plus Kellerraum plus Gartensitzplatz	m ²	52.5 6.5

Dach-/Galerieggeschoss

Offene Galerie	m ²	12.4
Toilette	m ²	1.8
Zimmer Ost	m ²	13.8
Zimmer West	m ²	18.0
Obergeschoss NWF	m ²	46.0

Zusätzliche Nutzräume/-flächen

EG-Balkon SO	m ²	4.4
EG-Balkon SW	m ²	8.3
Dachterrasse	m ²	10.4
Kniestock-Estrich	m ²	3.6
Disporaum (in Einstellhalle)	m ²	8.1
Zudem freistehendes Gartenhäuschen		
EHP plus zusätzlicher Platz für Velos/Lager		
AAP (extern/privat)		

Soussolgeschoss Nebenräume

Vorplatz Keller	m ²	6.1
Abstellraum	m ²	2.8
Waschen/Technik/Werken	m ²	20.6
Soussolgeschoss NRF	m ²	29.5

Flächenzusammenstellung

Bruttogeschossfläche ca.	m ²	217
Total Nettowohnfläche	m ²	175.3
Total Nettonebenraumfläche	m ²	47.7
Total Nettanutzfläche	m ²	246.1

Soussolgeschoss Einliegerwohnung

Vorplatz Wohnung	m ²	2.7
------------------	----------------	-----



Umschwung: Eingang Nordseite / Südseite

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Zugang und Sitzplatz Einliegerwohnung

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



EG: Wohnen mit Cheminée / Eckbalkon

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



EG: Essplatz vor offen gestalteter Küche

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



EG: Zimmer / Bad / Küche

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



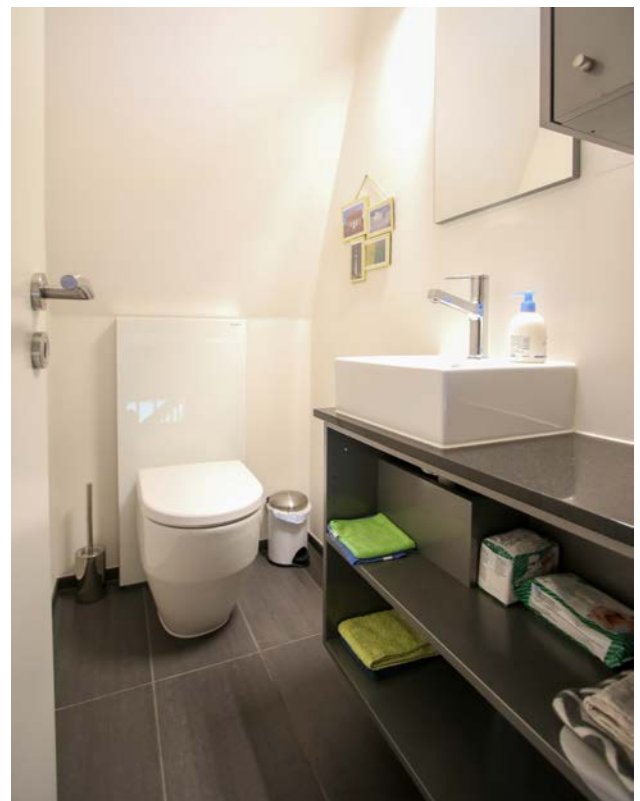
EG-Balkon / Dachzimmer mit Terrasse

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



DG: Offene Galerie / Zimmer / Toilette

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



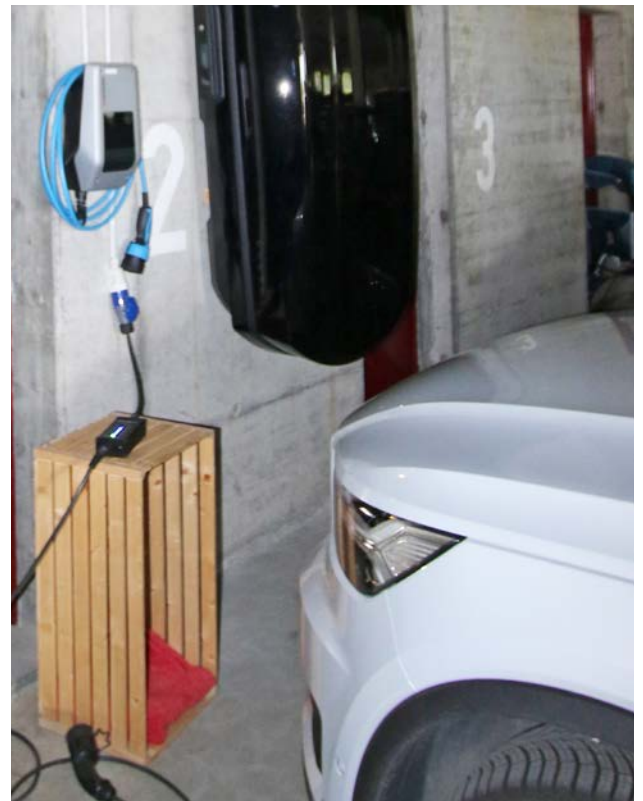
Eindrücke Einliegerwohnung

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Weitere Eindrücke UG / Einstellhalle

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Grundbuch	Steffisburg 1-Gbbl.-Nr. 856 (DEFH-Hälfte) Kopie Grundbuchauszug beiliegend	
Relevante GB-Auszüge	4295 (AAP), 4022 (Container), 3177 (Strasse)	
Grundstücksfläche	406 m ²	
Objekt	Doppelhaus-Hälfte mit Einliegerwohnung plus EHP und AAP	
Baujahr / Bauzustand	1979 / bestens unterhalten und gepflegt	
Flächenangaben	217 m ² Bruttogeschossfläche ca. 175 m ² Nettowohnfläche total (davon Einliegerwohnung 52 m ²) 47 m ² Nettonebenraumfläche total 246 m ² Nettonutzfläche total	
Versicherungssumme GVB	CHF 860'400.00	
Amtlicher Wert	CHF 680'110.00 (Liegenschaft inklusive EHP und AAP) CHF 18'300.00 / 3'410.00 (EHP / AAP)	
Eigenmietwert	CHF 16'290.00 / 19'070.00 (Kanton/Bund)	
Steuersätze	Staat/Gemeinde	3.025/1.62 Einheiten
	Liegenschaftssteuer	1.2‰ vom amtlichen Wert
Heizen/Strom 2024	CHF	3'920.20 (inkl. Einliegerwhg. / exkl. Serviceabos)
	CHF	645.90 (abzüglich Solarstromverkauf an NetZulg)
Verkaufspreise	CHF 1'375'000.00	DEFH-Hälfte mit Einliegerwohnung
	CHF 40'000.00	EHP plus Zusatzfläche und Lagerraum
	CHF 15'000.00	Aussen-Autoabstellplatz
Übernahme	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Absprache möglich.	
Kaufkosten	Die Beurkundungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.	

Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Läderach Weibel Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden, noch zu kommerziellen Zwecken verwendet werden.

Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist weder ein Bestandteil des Kaufvertrages noch für den Abschluss von Verkäufen verbindlich, zudem besteht keine Gewähr auf Richtigkeit oder Verbindlichkeit des Inhaltes. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Hinweis zu den Grundriss-Zeichnungen inklusive Massangaben:

Diese sind als Anlageskizze gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf

Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun

Grundbuchauszug DEFH-Hälfte Gbbl-Nr. 856 (S 1/2)

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Liegenschaft Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/856

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	856
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH700935944640
Grundstücksfläche	406 m ²
Grundbuchpläne	2250

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Walki
Ortsname	Steffisburg

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	53 m ²
Gartenanlage	249 m ²
Gebäude	104 m ²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Tellfläche	Gesamtfläche
1431206	Wohnhaus Walkeweg 19f, 3612 Steffisburg	104 m ²	104 m ²

Flächenanteile SDR

Keine

Bemerkungen AV

Keine

Dominierte Grundstücke

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4295	2/12	23.07.2002	025-2002/4078/0
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4022	1/27	28.08.2001	025-2001/4747/0
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3170	1/12	25.09.1979	025-1979/4349/0

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Grundbuchauszug DEFH-Hälfte Gbbl-Nr. 856 (S 2/2)

DEFH-Hälfte mit 1½ EHP plus 1 AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Dienstbarkeiten

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
20.12.1983	025-1983/5744/0	L	Fusswegrechte, ID 1999/016247 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3162
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Benutzungsrechte, ID 1999/020856 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Abstellraum, ID 1999/020857 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Fuss- und Fahrwegrecht, ID 1999/020858 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Benutzungsrechte, ID 1999/020861 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3166
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Luftschuttkeller, ID 1999/020873 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3171
20.12.1983	025-1983/5744/0	L	Leitungsrechte, ID 2000/006102 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3162 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3163 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3164 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3166 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3167 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3168 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3170 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3171 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3172 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3173 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3174
20.12.1983	025-1983/5744/0	R	Leitungsrechte, ID 2000/006102 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3162 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3163 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3164 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3165 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3166 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3167 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3168 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3170 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3171 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3172 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3173 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3174 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4022 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4281
11.01.2019	035-2019/233/0	L	Nutzniessung, ID 2019/000100 z.G. Eigentümerin z.G. Eigentümer

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein



«Im Zentrum steht für uns die Kundenzufriedenheit»

Die Läderach Weibel Immobilien AG:

baut, verkauft, vermietet + bewirtschaftet Immobilien.

berät Sie individuell, unbürokratisch und persönlich in Planung, Bau, Verkauf, Finanzierung, Altersvorsorge, Bewirtschaftung, Anlagen, Verkauf und Promotion im Immobilienmanagement.

bietet / findet Finanzierungs-Lösungen, massgeschneiderte und qualitätsvolle Lösungen im Bereich Zwischenfinanzierung von Wohneigentum.