

Wohnen wie im R`EFH: Mit Umschwung und UG

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Unterkellerte 4½-Zimmer-Maisonettewohnung mit Umschwung und Einstellhallenplatz
Bruttogeschossfläche 146 m², Nettowohnfläche 116 m², Nettonebenraumfläche 42 m²

Verkaufspreise:

Maisonettewohnung samt Umschwung und Kellergeschoss
Einstellhallenplatz

CHF	890'000.00
CHF	35'000.00

Situationsplan 1:1000 / Luftbild (Geoportal Kt.Bern)

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Lagebeschreibung – zentral in Steffisburg

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Gemeinde Steffisburg

Steffisburg ist mit gut 16'000 Einwohner/-innen die fünftgrösste Gemeinde des Kanton Bern. Trotz städtischer Grösse hat Steffisburg seinen dörflichen Charme bewahrt. Das entspannte «Dorf» unmittelbar neben der Stadt Thun ist ein angenehmer Wohnort mit vorzüglicher Lebensqualität:

- Vielfältige Infrastruktur - Sie erledigen Ihre Alltagsgeschäfte bequem im Dorf
- Schulen von der Spielgruppe bis zur Oberstufe
- Gute Anbindung an den öV sowie an den Individualverkehr (direkter Autobahnzubringer A6)
- Attraktive Naherholungsgebiete wie Zulg-Bach, Aare, Burgerwald (Vitaparcours), Thunersee ..
- Und vieles mehr

Zentral und lebensnah in Steffisburg

Die Wohnung befindet sich an zentraler Lage in Steffisburg, im attraktiven Wohnquartier des ehemaligen Astra-Areals. Das autofreie Konzept dieser gepflegten Anlage garantiert erholsame Ruhe. Übersichtliche Zugangswege mit üppiger Bepflanzung schaffen zudem eine behagliche Privatsphäre. Weitere Wohlfühl-Elemente sind die reich-

lich vorhandenen Grünflächen und ein grosser Begegnungsplatz sowie diverse eingangsnaher Velounterstände. Kinder werden besonders die äusserst grosszügige Spielwiese samt Geräten schätzen. Zudem wohnen Sie hier sehr lebensnah, angenehme Alltags-Infrastruktur befindet sich vor der Haustür: Bushaltestelle, Bäckerei, diverse Geschäfte und attraktive Einkaufszentren erreichen Sie bequem zu Fuss. Auch alle Schulen (Kindergarten bis Oberstufen) erreichen Ihre Kinder in weniger als 10 Minuten zu Fuss. Und nicht zuletzt werden Sie hier die unmittelbare Nähe zur Stadt Thun und zum See schätzen, mit all seinen Möglichkeiten und Annehmlichkeiten.

Makrolage:

• Bushaltestelle «Bösbach»	220 m
• Landi-Zentrum	140 m
• Bäckerei «Borki»	230 m
• Coop Supermarkt	300 m
• Migros-Einkaufszentrum	500 m
• Kindergarten, Primar-/Oberstufen	600 m
• Autobahnzubringer A6	1.0 km

Objektbeschreibung

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



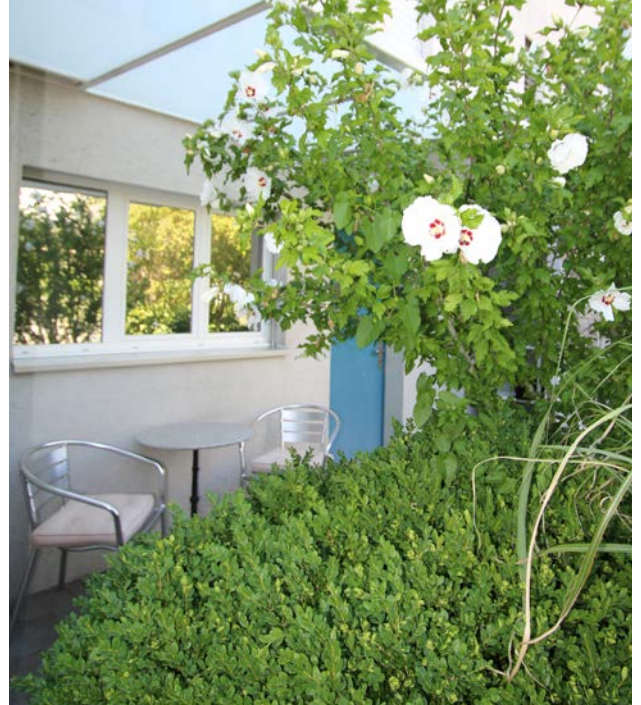
Maisonettewohnung mit angenehmer Privatsphäre

Die Wohnung wurde 2003 in Massivbauweise erstellt, als Teil eines Gebäudekomplexes bestehend aus Maisonettewohnungen und Attikageschossen. Ein gedämmtes Zweischalenmauerwerk trennt die Wohneinheiten optimal voneinander. Die Aussenhülle besteht aus einem Backsteinmauerwerk mit Aussenisolation und einem kunststoffvergüteten Fassadenputz. Die Wärmeenergie der gesamten Überbauung wird seit 2023 über das regionale Fernwärmenetz bezogen. Die verfügbare Maisonettewohnung umfasst zwei Wohngeschosse und ein Kellergeschoss sowie zwei Umschwunganteile. Der Hochparterresitzplatz samt privater Rasenfläche ist nach Südwesten ausgerichtet, optimal für lange Besonnung. Ein zweiter privater Sitzplatz befindet sich vor dem Hauseingang, gedeckt mit einem Glas-Vordach. Der Einstellhallenplatz befindet sich direkt vor dem Kellereingang. Bausubstanz und Innenausbau sind bestens unterhalten und gepflegt. In der Bauzeit wurden zudem beachtliche Mehrkosten in einen hohen Ausbaustandard investiert, und auch danach wurde nicht gespart bei Unterhalt und Erneuerungen. Hier können Sie einziehen und sich wohl fühlen!



Wohn- und Raumkonzept / Innenausbau

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Wohn- und Raumkonzept

Den Hauseingang der Maisonettewohnung erreichen Sie zu Fuss oder per Velo über einen autofreien Zugangsweg. Zudem gelangen Sie vom Einstellhallenplatz direkt ins private Kellergeschoss. Im Erdgeschoss profitieren Sie von folgendem Raumprogramm: Vorplatz mit Einbauschrank, separate Toilette mit Schiebetür, offen gestaltete Küche mit Bar-Element, zudem ein grosszügiger Wohnraum mit angegliedertem Hochparterresitzplatz. Eine Innentreppe verbindet die drei Wohnetagen. Das Obergeschoss umfasst nebst einem Vorplatz mit Reduit noch ein grosszügiges Badezimmer und drei Schlafzimmer. Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot noch durch einen kleinen Vorplatz, einen Kellerraum sowie einen geräumigen Disponibelraum. Letzterer ist aktuell aufgeteilt in drei Bereiche: Werken mit Werkbank, Waschen mit Waschturm/-trog, sowie einen Fitnessraum (demontierbare Trennwände).

Innenausbau

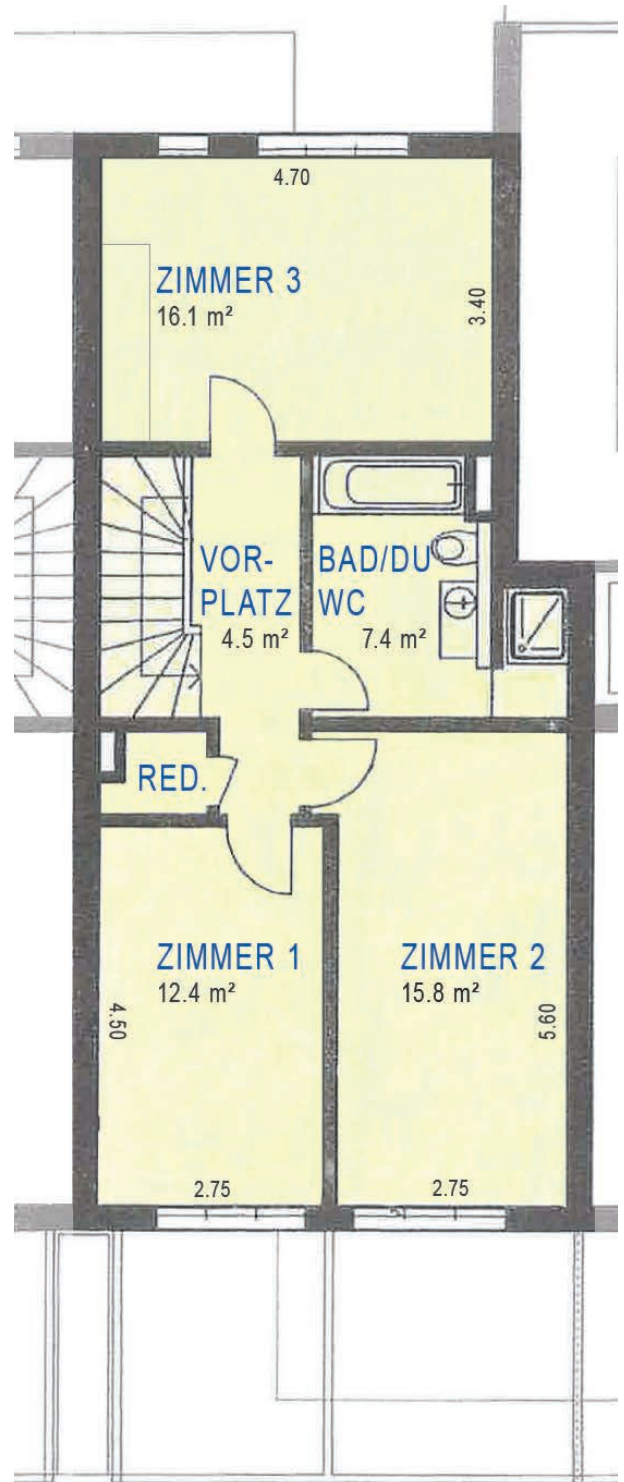
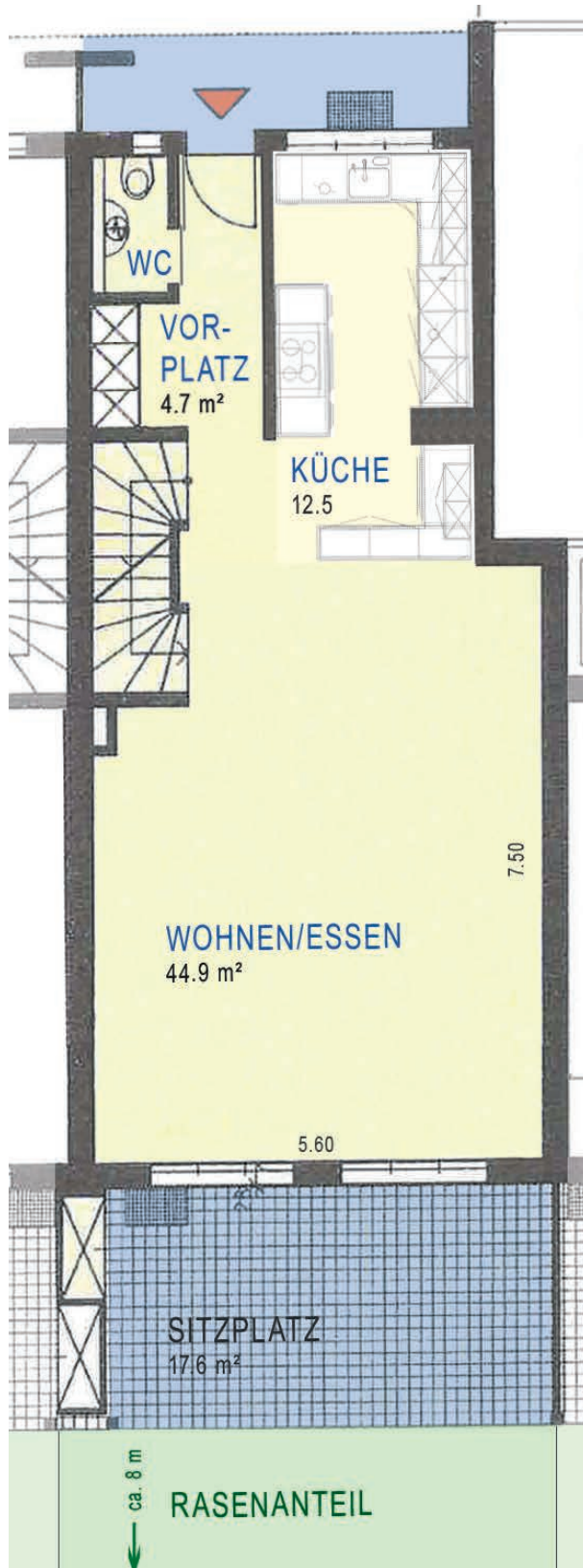
Der Innenausbau wirkt sehr gepflegt und zeitlos. Ausserdem sorgen grosse Fenster/-fronten für eine ausgezeichnete Lichtdurchflutung. Im Erdgeschoss sind die Böden durchgehend mit Keramikplatten ausgelegt (Ideal für Allergiker und Haushalte mit Tieren). Im Obergeschoss bewirkt

Teppichbelag einerseits behagliche Wärme und andererseits auch wohltuende Ruhe durch gedämmten Trittschall. Ausserdem bringen farbige Wandelemente belebenden Kontrast in die ansonsten weissen Räume. Badezimmer samt Dusche sind raumhoch mit Keramikplatten ausgekleidet. Die offen gestaltete Küche ist clever platziert in einer Nische mit viel Tageslicht dank grossem Fenster. Im Jahr 2011 wurde diese komplett erneuert inklusive neuer Geräte, zudem erweitert durch eine Koch-Halbinsel und ein Bar-Element. Sie überzeugt ausserdem durch reichlich Stauraum und Arbeitsfläche sowie eine komplette Geräteausstattung inklusive Geschirrspüler, geräumigem Kühlschrank und zwei hoch eingebauten Kombi-Backöfen mit Mikrowelle bzw. Steamer. Auch die Wohnung insgesamt bietet einigen Stauraum, nebst kleinen Reduits (Sitzplatz/OG) und Einbauschränken bietet der Keller zusätzlichen Platz, nebst dem grosszügigen Disporaum mit flexiblen Gestaltungs- und Nutzungsoptionen für Hobby, Werken, Fitness oder anderes (aktuelle Raumteiler-Wände sind problemlos demontierbar).

Wohnen auf drei Etagen eröffnet nebst reichlich Wohn- und Nebenraum auch willkommene Rückzugsmöglichkeiten zum Schlafen, Entspannen oder für Homeoffice, Werken etc.

Grundrisse: Erdgeschoss / Obergeschoss

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Kellergeschoss und EH / Flächenaufteilung

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Obergeschoss

Vorplatz	m²	4.5
Reduit	m²	1.0
Zimmer 1	m²	12.4
Zimmer 2	m²	15.8
BAD/Dusche/WC	m²	7.4
Zimmer 3	m²	16.1
Nettowohnfläche OG	m²	57.2

Erdgeschoss

Vorplatz/Garderobe	m²	4.7
Toilette	m²	1.5
Wohnen/Essen	m²	40.9
Küche	m²	12.5
Nettowohnfläche EG	m²	59.6

Kellergeschoss

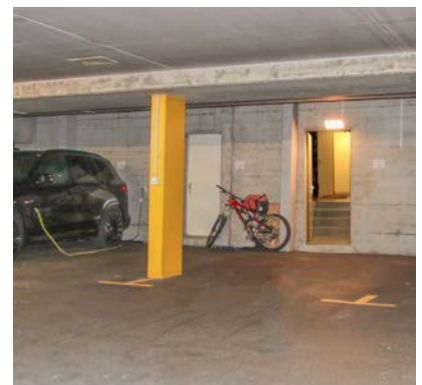
Vorplatz	m²	1.0
Keller	m²	11.5
Werken/ Waschen/ Fitness total	m²	30.3
(Fitnessraum 9.9 m²/ Wände demonierbar)		
Nettonebenraumfläche UG	m²	42.8

Total-Flächen

Bruttogeschossfläche ca.	m²	146
Nettowohnfläche total	m²	116.8
Nebenraumfläche total	m²	42.8

Private Nutzflächen

Gartensitzplatz ged. (SW)	m²	17.6
Umschwunganteil (SW/ Rasenfläche bis Hecke)		
Vorplatz Hauseingang (Sitzplatz mit Glasdach)		
Einstellhallenplatz (exkl.)		



Wohn-/Essraum – hell und grosszügig

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



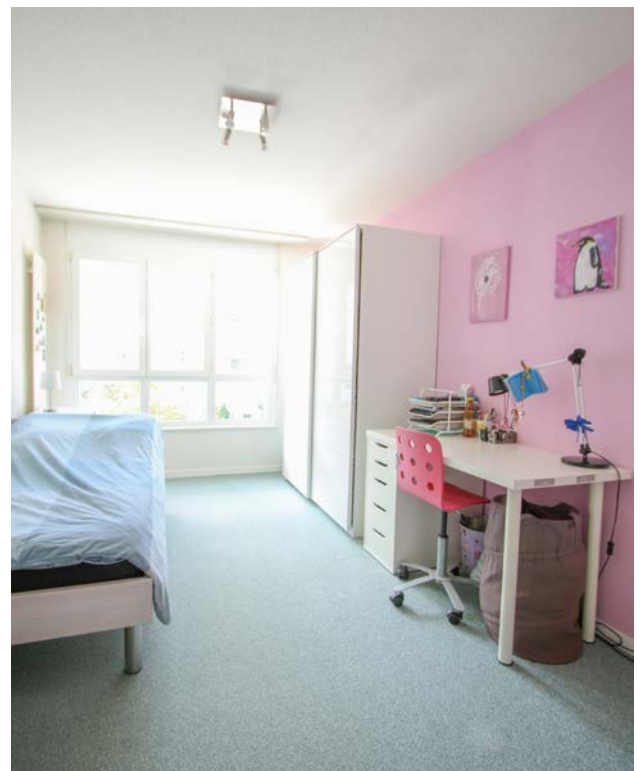
Offene Küche mit Halbinsel und Theke

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



OG: Schlafzimmer – hell und kuschelig

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



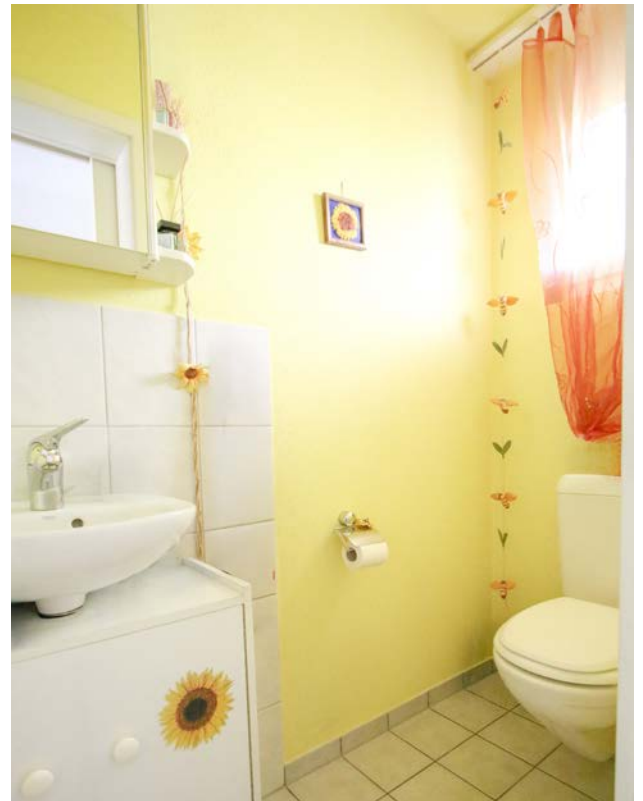
OG: Grosses Bad mit Wanne und Dusche

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Eingang mit Sitzplatz / Entree mit Toilette

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Hochparterre-Sitzplatz und Wiese (Südwest)

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Umschwung – viel Grün und Privatsphäre

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Quartier – grün und familienfreundlich

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Quartier-Aussenraum – Begegnungsplatz und grosser Spielwiese und Geräte

Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg

Grundbuch	Steffisburg 1-Gbbl.-Nr. 4197-3 (WHG), Nr. 4241-89 (EHP) (Kopien Grundbuchauszüge im Anhang)		
Objekt	Unterkellerte 4½-Zi-Maisonettewohnung mit Umschwung und EHP (entspricht einem Reihen-Einfamilienhaus)		
Baujahr / Erweiterung	2003 / 2011 Erweiterung Küche		
Wertquoten	60/1000 (WHG), 5/736 (EHP)		
Flächenangaben	146 m ²	Bruttogeschossfläche ca.	
	116.8 m ²	Nettowohnfläche	
	42.8 m ²	Nettonebenraumfläche	
Amtlicher Wert	Wohnung	CHF	456'300.00
	EHP	CHF	13'600.00
Eigenmietwerte Kanton / Bund	Wohnung	CHF	17'800.00 / 20'850.00
	EHP	CHF	660.00 / 780.00
Nebenkosten	Wohnung	CHF	1'393.95 (2025)
	Einstellhalle	CHF	281.55
	Gemeinschaft	CHF	1904.00 (Anteil nach WQ)
Erneuerungsfonds	Anteil	CHF	18'941.90 (von Total 315'698.00 / Stand 31.12.25)
	Einlage	CHF	1'080.00 (2025)
Steuersätze	Staat/Gemeinde 3.025/1.62 Einheiten		
	Liegenschaftssteuer 1.2% vom amtlichen Wert		
Verkaufspreise	Maisonettewohnung mit Kellergeschoss CHF 890'000.00		
	Einstellhallenplatz CHF 35'000.00		
Übernahme	Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Vereinbarung möglich.		
Kaufkosten	Die Verschreibungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.		
Hinweise	Zu den Planzeichnungen Die Grundriss-Zeichnungen sind als Anlageskizzen gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen, wie auch die Maß und Flächenangaben. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.		

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, auch nicht zu kommerziellen Zwecken.

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.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf

Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun

Grundbuchauszug

GbbI.-Nr. 4197-3 (Maisonette-WHG)
4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg

Stockwerkeigentum Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4197-3

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	4197-3
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH260946356178

Sonderrecht

	Datum	Beleg
4 1/2-Zimmerwohnung im EG und 1. OG		

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4197	60/1'000	26.06.2002	025-2002/3510/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
26.06.2002	025-2002/3510/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2002/006245
26.06.2002	025-2002/3510/0	L	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, ID 2002/006246

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 4241-89 (EHP)

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg

Miteigentumsanteil Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4241-89

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	4241-89
Grundstücksart	Miteigentumsanteil
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH334696352637

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4241	5/736	26.06.2002	025-2002/3508/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Keine

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.