Läderach Weibel

Exklusiv Wohnen mit Weitblick und Platz

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Grosszügige Doppel-EFH-Hälfte mit AAP plus grossem EHP inklusive E-Ladestation und Lagerraum
Grundstücksfläche 406 m² / Nettowohnfläche 175 m² / Nebenraumfläche 47 m² / Nettonutzfläche 246 m²

- Mit hochwertiger Einliegerwohnung – auch geeignet zur Vermietung als smarte Finanzierungshilfe

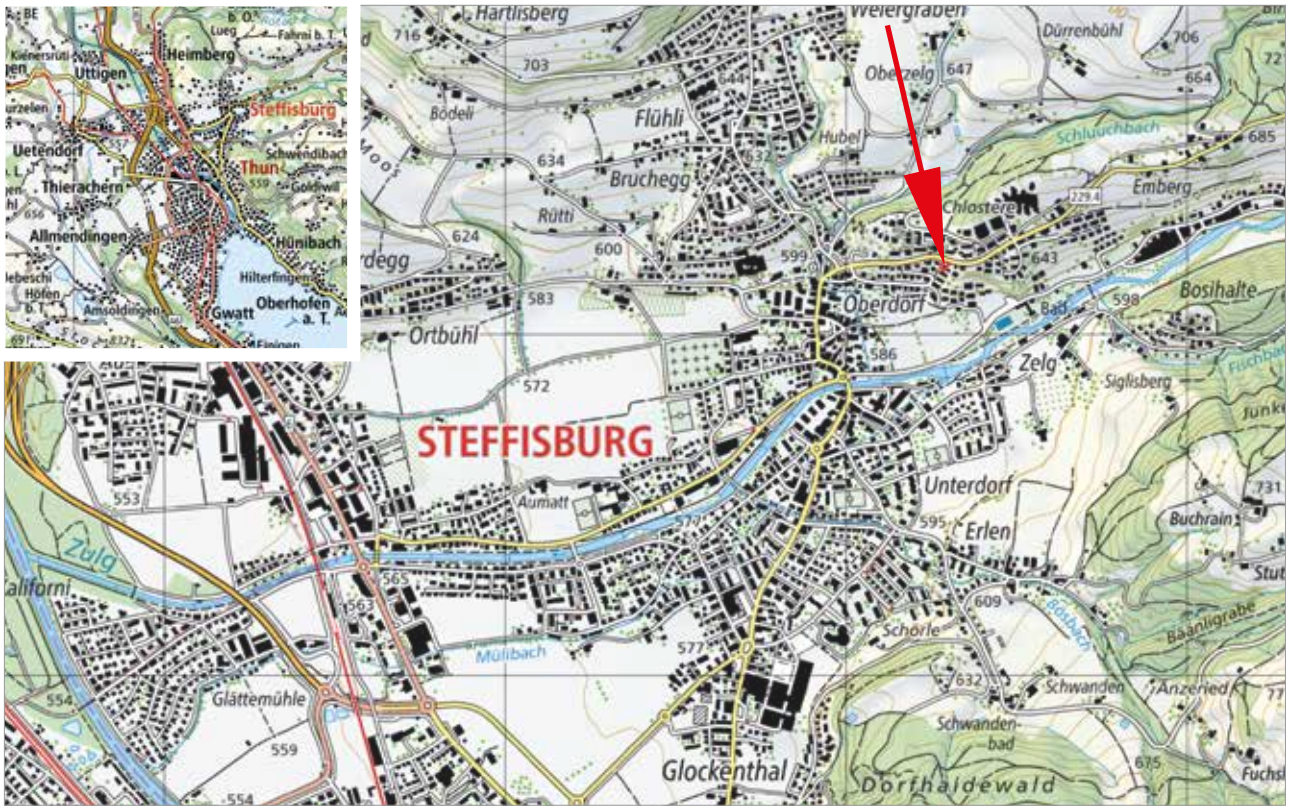
Verkaufspreise:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	CHF	1`375`000.00
EHP mit Zusatzfläche und Lagerraum	CHF	40`000.00
Privater Aussenparkplatz	CHF	15`000.00

Läderach Weibel Immobilien AG | Bleichestrasse 10 | 3600 Thun
T 033 225 38 80 | verkauf@laederachweibel.ch | www.laederachweibel.ch

Lage in Steffisburg / Beschrieb

DEFH-Hälfte mit EHP und 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 oder Burgerwald mit Vitaparcours ..

Wohnen am Südhang – Sonne und Panoramasicht

Das Wohnquartier am Walkeweg ist übersichtlich bebaut mit Einfamilienhäusern, die von grosszügigen Grünflächen umgeben sind. Das verkäufliche Haus befindet sich am sonnigen Südrain von Steffisburg, an sanfter Hanglage in der obersten Quartierparzelle. Damit geniessen Sie nebst viel Sonne auch ausgezeichnete Privatsphäre und herrliche Weitsicht über Steffisburg hinweg bis hin zum Berner Bergpanorama mit Niesen und Stockhorn. Dazu profitieren Sie von der Ruhe abseits des belebten Zentrums, und gleichzeitig von bequemer Nähe zum Ober- und Unterdorf mit attraktiven Einkaufsoptionen wie Migros und Coop Supermarkt, Apotheke, Post, Bäckerei und vielem mehr. Eine Bushaltestelle befinden sich nur 2-Gehminuten vom Haus, so erledigen Sie Ihre Alltagsgeschäfte auch ohne Auto bequem im Dorf, oder sind in 20 Minuten im Zentrum von Thun. Die Schulen sowie das Freibad befinden sich ebenfalls in angenehmer Nähe im Dorf, gut erreichbar zu Fuss oder per Velo. Und nicht zuletzt eröffnet Ihnen die unmittelbare Nähe zu Thun und Heimberg viele Möglichkeiten für ein erfülltes Leben inmitten einer einzigartigen Naturarena.

Makrolage:

• Bushaltestelle "Haldeneggweg"	170 m
• Käserei/Lebensmittel	300 m
• Badi Steffisburg "Gumm"	400 m
• Kindergarten/Primarschule "Au"	500 m
• EKZ mit Migros, 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

Situationsplan 1:1000

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Luftfoto (Stand Datum Aufnahme)

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Objektbeschrieb

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Objekt

Das Doppelhaus thront am beliebten Südhang von Steffisburg mit privilegierter Aussicht zum Berner Bergpanorama. Es wurde 1979 in Massivbauweise erstellt, mit Doppelschalenmauerwerk sowie versetztem Satteldach und Schiefereindeckung. Das Haus beherbergt eine 2-geschossige 4½-Zimmerwohnung (EG/OG) sowie eine hochwertige 2½-Zimmer-Einliegerwohnung im Soussolgeschoss. Die Wärmeenergie wird seit 2013 durch eine Luft-Wärmepumpe gewonnen, in Kombination mit einer thermischen Solaranlage und einem 2`500-Liter-Kombispeicherboiler. Zudem produziert seit 2017 eine Photovoltaikanlage wirtschaftlichen Eigenstrom. Für die Parkierung Ihrer Fahrzeuge haben Sie hier flexible Optionen: Sowohl ein privater Abstellplatz im Freien steht zur Verfügung, als auch ein Einstellhallenplatz mit Zusatzfläche für Zweiräder. Zusätzlichen Komfort bietet hier die private E-Ladestation sowie ein dazugehöriger Lagerraum direkt neben dem Parkplatz. In diese Liegenschaft wurde laufend grosszügig investiert, sowohl in umfassende Renovationen, als auch in die Modernisierung der Heiz- und Energietechnik (mehr dazu S 7). Bausubstanz und Innenausbau sind ausgezeichnet unterhalten und sehr gepflegt – bereit zum Einziehen und Geniessen!



Ihr neues Familiendomizil vereint Grosszügigkeit, Charme und maximale Privatsphäre an sonniger Lage. Geniessen Sie entspannte Stunden in den gemütlichen Aussenbereichen mit unverbaubarem Panoramablick auf Niesen und Stockhornkette. Neben moderner Heiz- und Energietechnik bietet die Liegenschaft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob ruhiges Homeoffice, Einliegerwohnung für Gäste, Mehrgenerationenwohnen oder Teilvermietung zur attraktiven Finanzierungsoptimierung – hier passt sich Ihr Zuhause Ihren Lebensplänen an.

Bau-/Wohnkonzept und Innenausbau

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





Doppelhaus-Konzept

Die beiden Haushälften sind leicht versetzt gebaut und dazu mit Südwest-Ausrichtung, was eine optimale Besonnung garantiert. Überdies generiert die Hanglage vorzügliche Privatsphäre sowie unverbaubare Panoramaaussicht. Erschlossen ist das Haus durch zwei Treppenzugänge: Von der Schwarzeneggstrasse (oberhalb) und vom Walkeweg (unterhalb). Hier am begrenzten Walkeweg befindet sich die Einstellhalle und der private Autoabstellplatz (kein Durchgangsverkehr).

Wohn-Konzept EFH West

Das unterschiedliche Niveau des Umschwungs generiert zwei separate Aussenräume. Die obere Ebene umfasst nebst dem Zugangsweg auch ein Gerätehäuschen sowie Schattenplätzchen für heisse Tage. Hier befindet sich auch der Eingang ins **Erdgeschoss**, wo Sie folgendes Raumprogramm erwartet: Das Entree, ein Bad mit Dusche, ein Zimmer mit Balkon, das Wohnzimmer mit eingebautem Cheminée sowie der Essbereich mit einer offen gestalteten Küche und angegliedertem Eckbalkon. Über eine Holz-Innentreppe geht es zur offenen Galerie im **Dachgeschoss**, wo zudem zwei weitere Zimmer, eine separate Toilette und ein Dachbalkon charmanten Wohnraum bieten inklusive Stauraum im Kniestock-Estrich. Des Weiteren umfasst das **Soussolgeschoss** noch zwei Kellerräume, einen grosszügigen Raum für Waschen/Basteln und Heizung/Technik, zudem eine attraktive Einliegerwohnung mit separatem Eingang, bestehend aus Wohnraum mit Einbauküche, Schlafzimmer, Bad mit Dusche sowie multifunktionalem Wintergarten samt Gartensitzplatz.

Innenausbau

Die hohe Decke mit offener Galerie und rustikalem Cheminée sorgen für ein exklusives Wohnambiente mit viel Luft zum Atmen. Grosse Fenster sorgen zudem für eine ausgezeichnete Lichtdurchflutung. Dies gilt insbesondere für den Essbereich und die offen gestaltete Küche. Letztere bietet dazu eine komplette Geräteausstattung sowie zusätzliche praktische Extras. Auch das Dachgeschoss besticht mit individuellem Charme und reichlich Tageslicht durch zusätzliche Dachfenster. Parkettböden und Holzdecken tragen ausserdem zu einem heimeligen Raumambiente bei. Im gesamten Ausbau ist die Liebe zum Detail verbunden mit praktischer Funktionalität sowie Qualität offensichtlich.

Renovationen und Investitionen

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





Renovationen / Investitionen

Durch stetige und wertsteigernde Investitionen überzeugt diese Immobilie mit einer hervorragend erhaltenen Bausubstanz und einem teilweise komplett neuwertigen Innenausbau. Ein besonderes Augenmerk galt der Modernisierung der Haus- und Energietechnik: Das Objekt entspricht heutigen Standards und setzt auf eine zukunftsweisende, nachhaltige Energiegewinnung.

Hochwertige Einliegerwohnung – ideal zur lukrativen Vermietung als smarte Finanzierungshilfe

2004 wurde das Soussolgeschoss umfassend renoviert samt hochwertiger Einliegerwohnung bestehend aus einem Wohnzimmer mit Einbauküche, Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Wintergarten mit faltbarer Fensterfront zur Öffnung und Erweiterung des Wohnraums nach aussen zum Gartensitzplatz hin, dazu ein Kellerraum.

Moderne Heiz- und Energietechnik – nachhaltig, wirtschaftlich und umweltfreundlich

2012 wurde die bestehende Heizung durch eine Wärmepumpe ersetzt und 2013 mit einer thermischen Solaranlage kombiniert inklusive einem 2`500-Liter-Kombispeicherboiler. Seit 2017 produziert zudem eine Photovoltaikanlage Eigenstrom, der sich sowohl wirtschaftlich als auch für die Umwelt rechnet. Ihr Elektroauto laden Sie hier in der privaten Ladestation bei Ihrem Einstellhallenplatz auch mit Eigenstrom ohne Netzgebühren. Überschüssiger Strom wird ins regionale NetZulg-Stromnetz eingespeist und rückvergütet.

Kapitalintensive Investitionen im Überblick

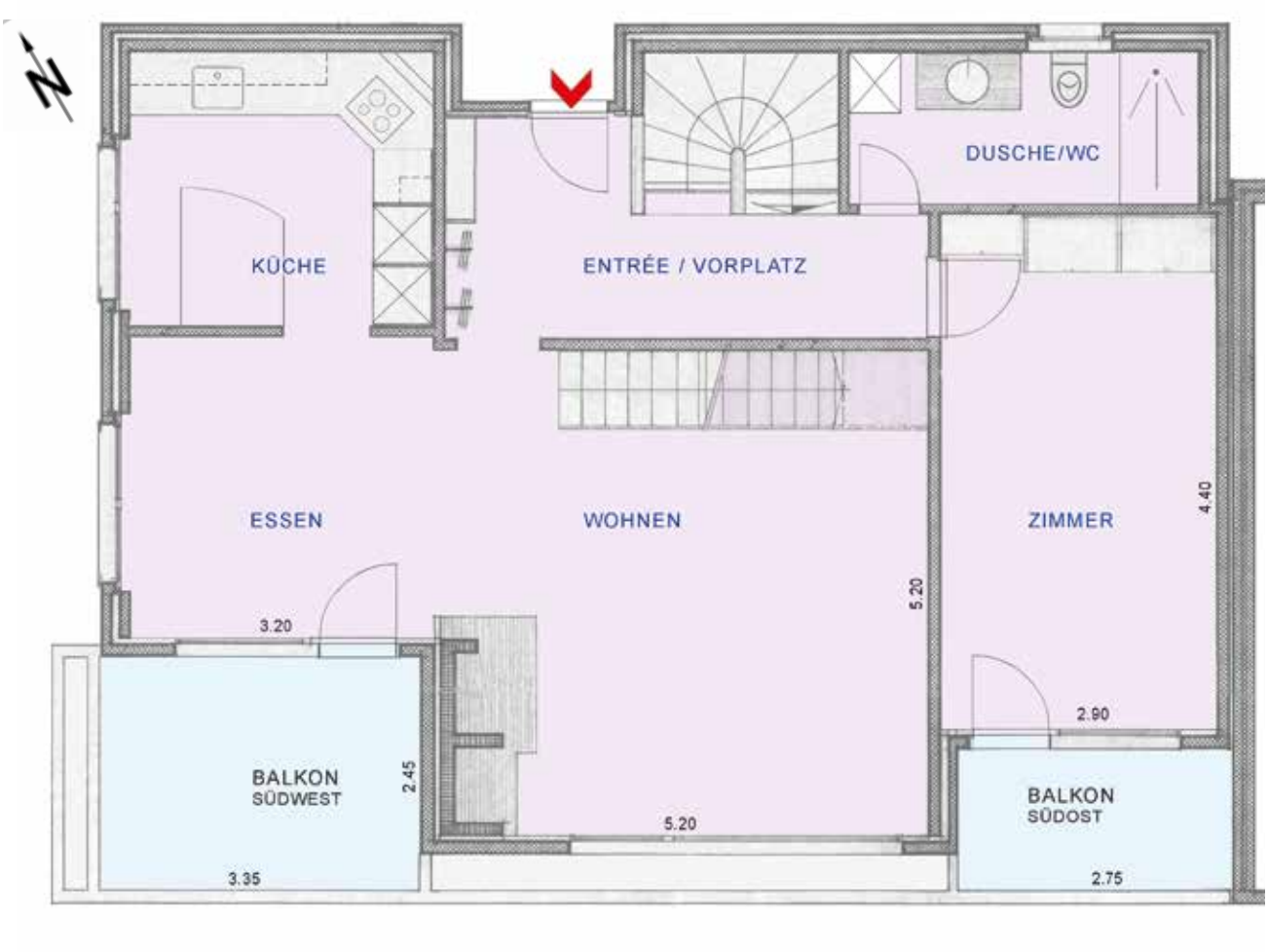
1991 Gartensanierung
2004 Gesamtrenovation Soussolgeschoss
2004/07/09 Fenster/Storen ersetzt in 3 Etappen
2007 Bodenplattenersatz, Sanierung Dachbalkon
2009 Verglasung Eckbalkon
2011/12 Küchensanierung EG
2012 Heizung ersetzt durch Wärmepumpe
2013 Thermische Solaranlage
2014/15 Renovation Bad und Büro EG, plus Bad UG
2016 Renovation Obergeschoss
2017 Neue Photovoltaikanlage
2019-21 Sanierung Mauer, Gartenplatten, Rasen

Weitere Investitionen gemäss einsehbarer Liste von Anlagekosten: Brandschutztür, Garderobeersatz, neue Satellitenantenne, Türenersatz UG

Eine rundum gepflegte Liegenschaft, die einen reibungslosen Einzug ohne unmittelbaren Sanierungs- oder Renovationsbedarf ermöglicht.

Erdgeschoss / Aussicht Eckbalkon

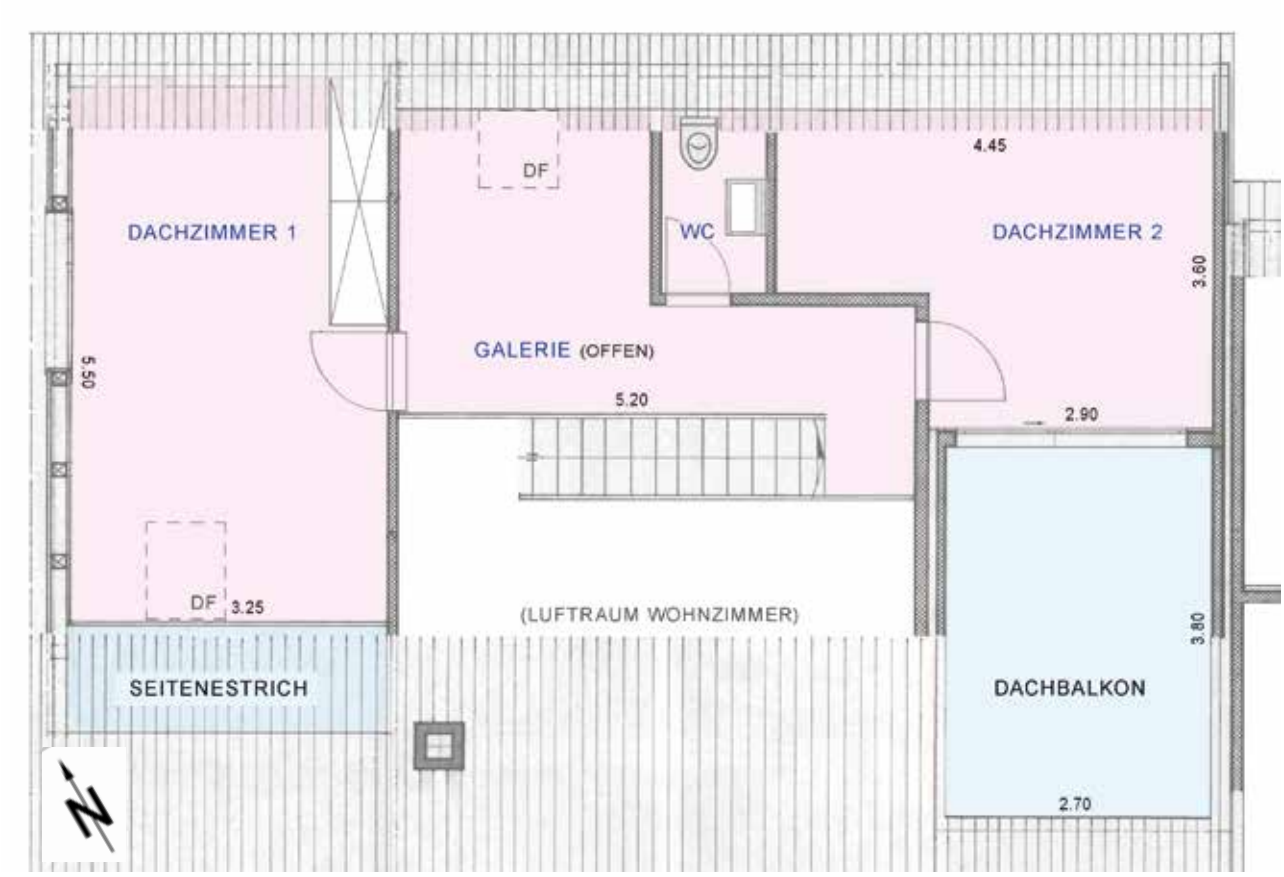
DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





Galeriegeschoss / Aussicht Dachbalkon

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





Grundriss Soussol / Aussicht Gartensitzplatz

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





Flächenauflistung / Nordwestansicht

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg

Erdgeschoss

Entrée/Vorplatz	m²	8.1
Dusche/WC	m²	5.8
Zimmer	m²	16.2
Wohnen/Essen	m²	37.6
Küche	m²	9.1
Erdgeschoss NWF	m²	76.8

Dach-/Galeriegeschoss

Offene Galerie	m²	12.4
Toilette	m²	1.8
Zimmer Ost	m²	13.8
Zimmer West	m²	18.0
Obergeschoss NWF	m²	46.0

Soussol/Nebenräume

Vorplatz Keller	m²	6.1
Abstellraum	m²	2.8
Waschen/Technik/Werken	m²	20.6
Soussolgeschoss NRF	m²	29.5

Soussol/Einliegerwohnung

Vorplatz Wohnung	m²	2.7
Wohnraum mit Einbauküche	m²	25.5
Schlafzimmer	m²	12.8
Dusche/WC	m²	3.4
Wintergarten	m²	8.1
Einliegerwohnung NWF total	m²	52.5
plus Kellerraum	m²	6.5

plus Gartensitzplatz

Zusätzliche Nutzräume/-flächen

EG-Balkon SO	m²	4.4
EG-Balkon SW	m²	8.3
Dachterrasse	m²	10.4
Kniestock-Estrich	m²	3.6
Disporaum (in Einstellhalle)	m²	8.1

Zudem freistehendes Gartenhäuschen

EHP plus zusätzlicher Platz für Velos/Lager
AAP (extern/privat)

Flächenzusammenstellung

Bruttogeschossfläche ca.	m²	217
Total Nettowohnfläche	m²	175.3
Total Nettonebenraumfläche	m²	47.7
Total Nettonutzfläche	m²	246.1



Umschwung: Eingang Nordseite / Südseite

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





Zugang und Sitzplatz Einliegerwohnung

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





EG: Wohnen mit Cheminée und Eckbalkon

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





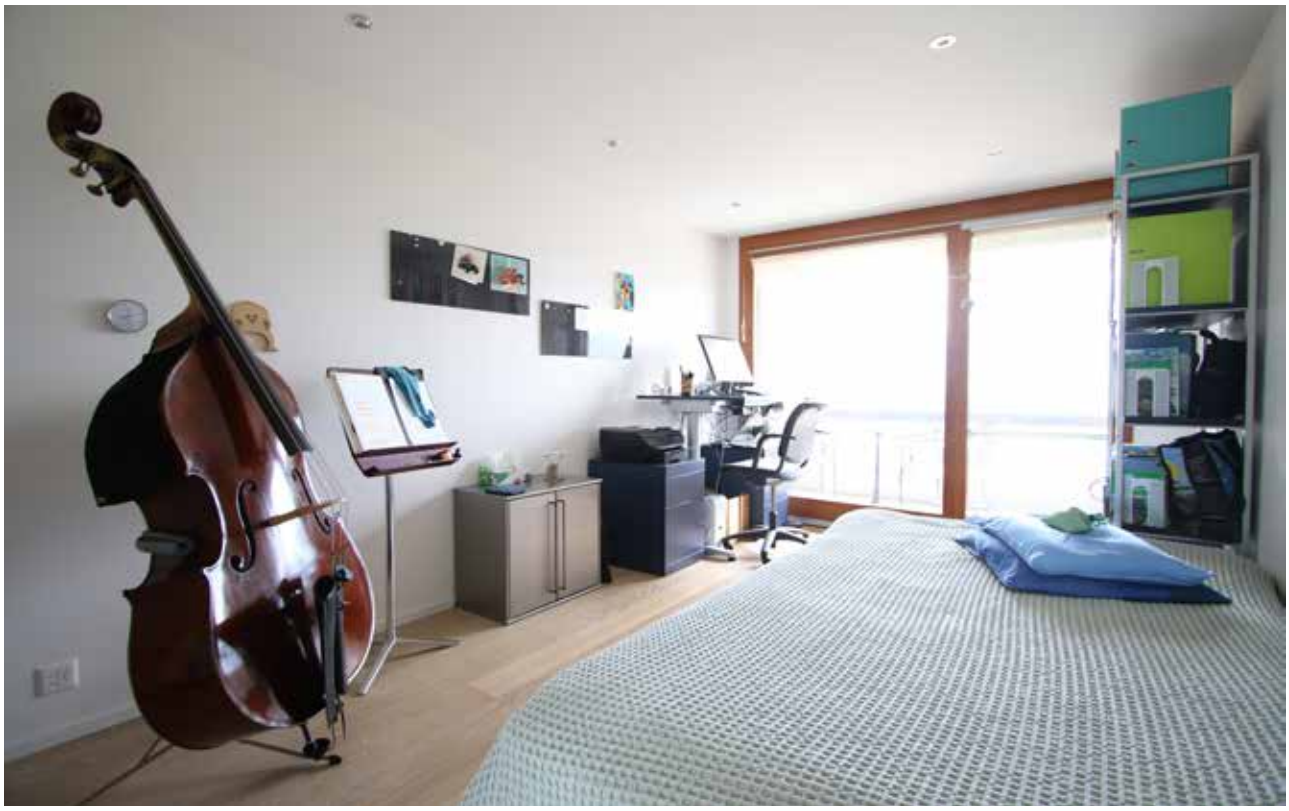
EG: Essplatz vor offen gestalteter Küche

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg



Zimmer im EG / Dachzimmer

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg





Einliegerwohnung / Wintergarten / EH

DEFH-Hälfte mit EHP und AAP • Walkeweg 19F • 3612 Steffisburg







Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

DEFH-Hälfte mit EHP und 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 m²
Objekt	Doppelhaus-Hälfte mit Einliegerwohnung plus EHP und AAP
Baujahr / Bauzustand	1979 / die Liegenschaft ist bestens unterhalten und sehr gepflegt
Renovationen / Investitionen	Laufend wurde grosszügig investiert in Renovationen und Erneuerungen sowie in die Modernisierung der Haus- und Energietechnik (Details siehe Seite 7 in dieser Dokumentation) ↘ Eine Auflistung mit Kostenangaben kann eingesehen werden
Flächenangaben	217 m² Bruttogeschossfläche ca. 175 m² Nettowohnfläche total (davon Einliegerwohnung 52 m²) 47 m² Nettonebenraumfläche total 246 m² 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 mit Zusatzfläche und Lagerraum** **CHF 15`000.00 Aussenparkplatz**
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 EHP und 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 m²
Grundbuchpläne	2250

Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Walki
Ortsname	Steffisburg

Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	53 m²
Gartenanlage	249 m²
Gebäude	104 m²

Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
1431206	Wohnhaus Walkeweg 19f, 3612 Steffisburg	104 m²	104 m²

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

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

DEFH-Hälfte mit EHP und 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	Luftschutzkeller, 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

Läderach Weibel



«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.

Läderach Weibel Immobilien AG | Bleichestrasse 10 | 3600 Thun
T 033 225 38 80 | urs.heggli@laederachweibel.ch | www.laederachweibel.ch

SVIT BERN