

GARTENIDYLLE TRIFFT WOHNKOMFORT – 4.5-ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG IN STEFFISBURG SCHWÄBIS



INHALTSVERZEICHNIS

Das Wichtigste zuerst	3
Situationsplan	4
Objektbeschreibung	5
Impressionen	6-12
Grundrissplan	13
Die Gemeinde	14
Verkaufsbestimmungen	15
Ihre Ansprechperson	16

DAS WICHTIGSTE ZUERST

INFORMATIONEN ALLGEMEIN

Der praktische Grundriss mit offener Küche sowie lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich vermittelt ein modernes und einladendes Wohngefühl.

Die offene, voll ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und bietet alles, was das Herz begehrt.

Die grosszügige, verglaste Westfront lässt viel Tageslicht in die Wohnung und schafft ein helles, freundliches Ambiente.

Der gemütliche Schwedenofen schafft eine behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen.

Zwei Nasszellen mit Dusche und Badewanne bieten hohen Wohnkomfort und Flexibilität im Alltag.

Drei Zimmer verfügen jeweils über einen direkten Zugang zu einem Balkon oder zur Terrasse.

Die grosszügige Terrasse mit eigenem Garten und Gartenhaus lädt zum Entspannen und Geniessen im Freien ein.

Zwei sonnige Balkone bieten zusätzlichen Aussenraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Alle mit „Visualisierung“ gekennzeichneten Bilder stellen keine aktuelle Aufnahme des Objekts dar, sondern dienen ausschliesslich als unverbindliche Inspiration und zeigen mögliche Gestaltungs- und Nutzungsideen auf.

FAKTEN ALLGEMEIN

Adresse	Eschenweg 6, 3613 Steffisburg
Baujahr	1994
Bruttowohnfläche	ca. 120 m ²
Nettowohnfläche	ca. 105 m ²
Nebennutzfläche	ca. 67 m ²
Aussennutzfläche	ca. 130 m ²
Deckenhöhe	2.3 Meter
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2
Einstellhallenplatz	1
Kellerabteil	1
Abstellräume	2
Amtlicher Wert Wohnung	CHF 386'070.-
Amtlicher Wert EHP	CHF 13'810.-
Wertquote Wohnung	84/1000
Wertquote EHP	1/24
Eigenmietwert Wohnung Bund/Kanton	CHF 18'590.- / CHF 15'870.-
Eigenmietwert EHP Bund/Kanton	CHF 760.- / CHF 650.-
Nebenkosten jährlich	ca. CHF 5'400.-
Heizungsart	Gas + Holzheizung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Verfügbarkeit	Nach Absprache
Verkaufspreis Wohnung	CHF 790'000.—
Verkaufspreis Einstellhallenplatz	CHF 30'000.—



SITUATIONSPLAN

ERREICHBARKEIT



Bern Bahnhof

30 min

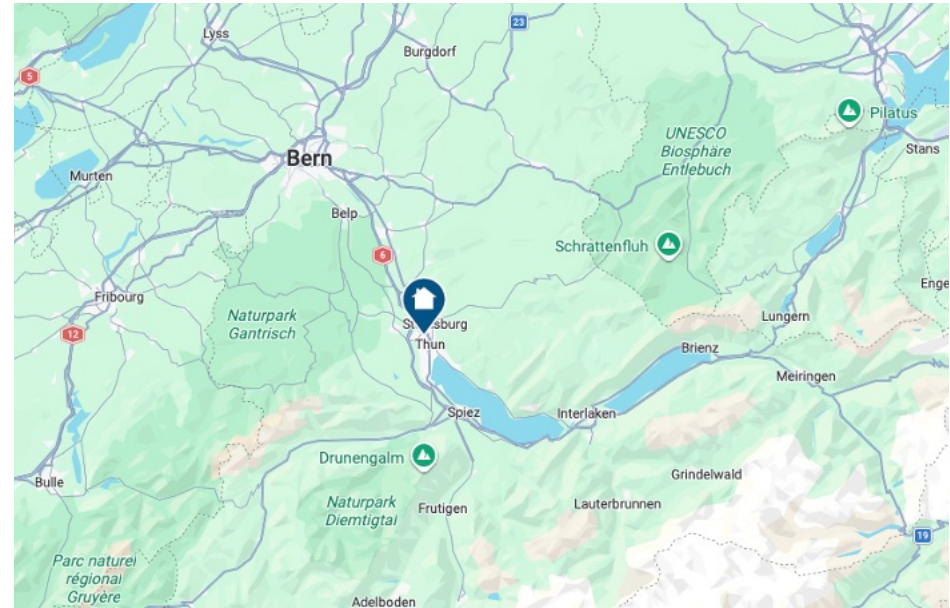


Autobahnanschluss A6

3 min

Stadtzentrum Thun

5 min



DISTANZEN

Bushaltestelle Sonnenfeld
Bahnhof Thun

200 Meter
1'700 Meter

Zentrum Thun

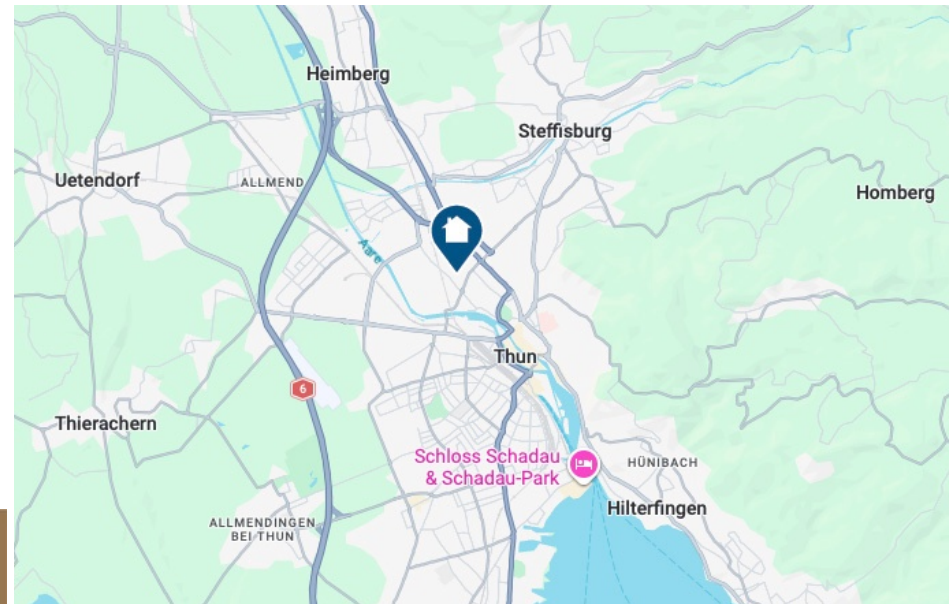
1'100 Meter

Einkaufen Denner
Einkaufen Coop

500 Meter
850 Meter

Primarschule/Kindergarten Sonnenfeld
Sekundarschule Zulg

650 Meter
2'300 Meter



OBJEKTBESCHREIBUNG

Die gepflegte 4,5-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1994 erbauten Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einem grosszügigen Grundriss sowie einem attraktiven Aussenbereich.

Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Schwedenofen bildet das Herzstück der Wohnung. Die grosszügige Fensterfront auf der Westseite sorgt für viel Tageslicht und bietet direkten Zugang zur rund 20 m² grossen Terrasse.

Zwei Schlafzimmer auf der Ostseite verfügen jeweils über einen eigenen Balkon von rund 6 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne/WC sowie ein separates Bad mit Dusche/WC.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 130 m² grosse, private Garten mit Gartenhaus (ca. 7 m²) und zwei zusätzlichen Abstellräumen. Der Garten ist sowohl über die Terrasse als auch über einen seitlichen Zugang erreichbar.

Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil sowie zwei Abstellräume im Aussenbereich.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie wurde 2022 frisch gestrichen, die Küchengeräte wurden in den vergangenen Jahren laufend erneuert. Im Jahr 2024 wurden der Garten neu gestaltet sowie die Gehwege rund um das Gebäude und der Hauptzugang umfassend erneuert.

Diese attraktive Gartenwohnung bietet ein ideales Zuhause für alle, die grosszügiges Wohnen mit viel Privatsphäre und einem eigenen Garten verbinden möchten.



IMPRESSIONEN

VISUALISIERUNG WOHNZIMMER



Ein stilvoller Schwedenofen sorgt an kalten Wintertagen für wohlige Wärme und ein besonders gemütliches Ambiente.

IMPRESSIONEN

VISUALISIERUNG SCHLAFZIMMER



Freundlich und einladend: Dieses lichtdurchflutete Zimmer überzeugt mit einer hellen Atmosphäre und direktem Zugang zur Terrasse.

IMPRESSIONEN

VISUALISIERUNG SCHLAFZIMMER



Schlafzimmer auf der Ostseite mit direktem Zugang zum Balkon.

IMPRESSIONEN

BADEZIMMER



Praktisch und lichtdurchflutet: Die Wohnung bietet zwei gepflegte Nasszellen mit Badewanne beziehungsweise Dusche. Fenster sorgen in beiden Räumen für viel natürliches Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.



IMPRESSIONEN

GARTENOASE

Ihre Wohlfühloase! - Der Garten mit ca. 130 m² wurde im Jahr 2023 komplett neugestaltet. Eine installierte Bewässerungsanlage sorgt für komfortable und pflegeleichte Gartenpflege. Zur Wohnung gehört zudem ein Schopf mit ca. 7 m².



IMPRESSIONEN

GARTEN / ABSTELLRÄUME

Auf der Nordseite ergänzen ein zusätzlicher Rasenplatz sowie zwei praktische Abstellräume das Platzangebot der Liegenschaft.



IMPRESSIONEN

OSTSEITE

Auf der Ostseite laden gleich zwei Balkone, die direkt von den Zimmern aus zugänglich sind, dazu ein, den Tag entspannt mit einem Kaffee und den ersten wärmenden Sonnenstrahlen zu beginnen – ein wunderbarer Start in den Morgen!



GRUNDRISS WOHNUNG

Entrée
ca. 6 m²

Wohn- Essbereich
ca. 33 m²

Küche
ca. 13 m²

Zimmer 1
ca. 14 m²

Zimmer 2
ca. 12.5 m²

Zimmer 3
ca. 14 m²

Bad 1
ca. 6.5 m²

Bad 2
ca. 6 m²

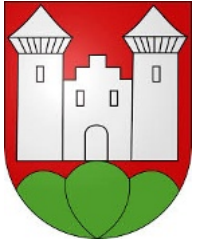
Balkon 1
ca. 6.5 m²

Balkon 2
ca. 6.5 m²

Terrasse
ca. 20 m²



STEFFISBURG STELLT SICH VOR



Steffisburg – Wohnen zwischen Stadt und Natur

Steffisburg überzeugt durch seine attraktive Lage am Tor zum Berner Oberland und verbindet die Vorzüge einer naturnahen Wohnlage mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die lebendige Gemeinde grenzt direkt an Thun und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Senioren.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn sind Thun, Bern und das Berner Oberland bequem erreichbar.

Die umliegenden Naherholungsgebiete, zahlreiche Wander- und Velowege sowie die Nähe zur Aare und zum Thunersee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einem aktiven Dorfleben mit einem breiten Angebot an Vereinen, kulturellen Veranstaltungen und traditionellen Anlässen.

Steffisburg vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine zentrale Lage – ein attraktiver Wohnort für alle, die Lebensqualität und kurze Wege schätzen.



SIE MÖCHTEN KAUFEN?

VERKAUFSBESTIMMUNGEN

Der Verkaufspreis für die 4.5-Zimmer Wohnung wurde auf CHF 790'000.- festgelegt.

Ein Einstellhallenplatz wird für CHF 30'000.- mitverkauft.

Der Zuschlag erfolgt nach Rücksprache mit der Verkäuferschaft an den Meistbietenden.

Reichen Sie ein schriftliches Angebot, begleitet durch eine Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Hypothekarinstitutes, ein.

Falls wir Sie dabei unterstützen dürfen, so stehen wir Ihnen gerne jederzeit mit unserer Firma **1a-Financen GmbH** zur Verfügung.

Über die Höhe der Mitbewerberofferten wird keine Auskunft gegeben.

Disclaimer

Diese Verkaufsdokumentation darf ohne unser Einverständnis nicht kopiert oder weiterverwendet werden. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Verkaufsdokumentationen werden anhand uns zur Verfügung stehender Unterlagen sorgfältig zusammengestellt. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung der 1a-Immobilien Schweiz GmbH für den Inhalt dieser Dokumentation ausdrücklich ausgeschlossen. Beim Kauf ist lediglich der Kaufvertrag bindend.

WEITERE SCHRITTE

Der Besitzesantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahren wird nach Vereinbarung erfolgen. Die Handänderungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch, Notar usw.) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäftes werden ausschliesslich über die **1a-Immobilien Schweiz GmbH** getätigt. Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Reservieren Sie sich jetzt einen Besichtigungstermin.

www.1a-Immobilien.ch
Thomas Bolliger
031 368 01 15

Wir freuen uns auf Sie.



IHRE ANSPRECHPERSON

THOMAS BOLLIGER

Inhaber und Gründer
thomas.bolliger@1a-immobilien.ch

Tel. Nummer
031 368 01 15

Adresse
Bundesgasse 26
Postfach 9239
3011 Bern





1A
IMMOBILIEN

WIR LIEBEN
IMMOBILIEN