

Liegenschaftsdokumentation

# Chalet

CASAIMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## **Objekt**

Chalet – Einfamilienhaus  
mit Einliegerwohnung

## **Adresse**

Ebenengässli 15  
3703 Aeschiried

## **Anzahl Zimmer**

4½ + 2½

## **Wohnfläche**

176.3 m²

## **Baujahr**

1998

## **Übernahme**

Ab sofort oder nach  
Vereinbarung

## **Verkaufspreis**

CHF 1'520'000.—

Hoch über dem Thunersee, eingebettet in die Bergwelt des Berner Oberlands, liegt dieses freistehende Chalet an ruhiger Lage in Aeschiried. Der Blick reicht vom Niesen, weit über den Thunersee bis hinüber zum Justistal – ein Panorama, das den Alltag schnell vergessen lässt.

Das grosse Chalet verbindet traditionellen Charme mit modernem Wohnkomfort. Hochwertige Materialien, viel Holz und liebevolle Details schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Dank der zwei separaten Wohneinheiten lässt sich das Haus flexibel nutzen – als grosszügiges Zuhause, für mehrere Generationen oder mit zusätzlichem Raum für Gäste. Eine grosse Garage beim Haupthaus und eine Einzelgarage bei der Einliegerwohnung runden das Angebot ab.

Sonnige Sitzplätze und die Dachterrasse eröffnen verschiedene Möglichkeiten, die besondere Lage zu geniessen. Im Sommer locken Wanderwege, Biketrails und das nahe Suldtal, im Winter liegen Skigebiet und Loipe praktisch vor der Haustür. Und dank der ganzjährig guten Besonnung lässt sich die Bergwelt zu jeder Jahreszeit erleben.

**Das Chalet eignet sich sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Ferienhaus und bietet damit viel Flexibilität in der Nutzung. Auch ein Erwerb durch Personen im Ausland ist grundsätzlich möglich.**

Ein Chalet für alle, die Ruhe, Natur und Weitblick schätzen – und sich einen Ort wünschen, an dem Wohnen und Feriengefühl zusammenfinden.

«Berge und See  
direkt vor der  
Haustür – dieses  
Chalet lässt keine  
Wünsche offen.»

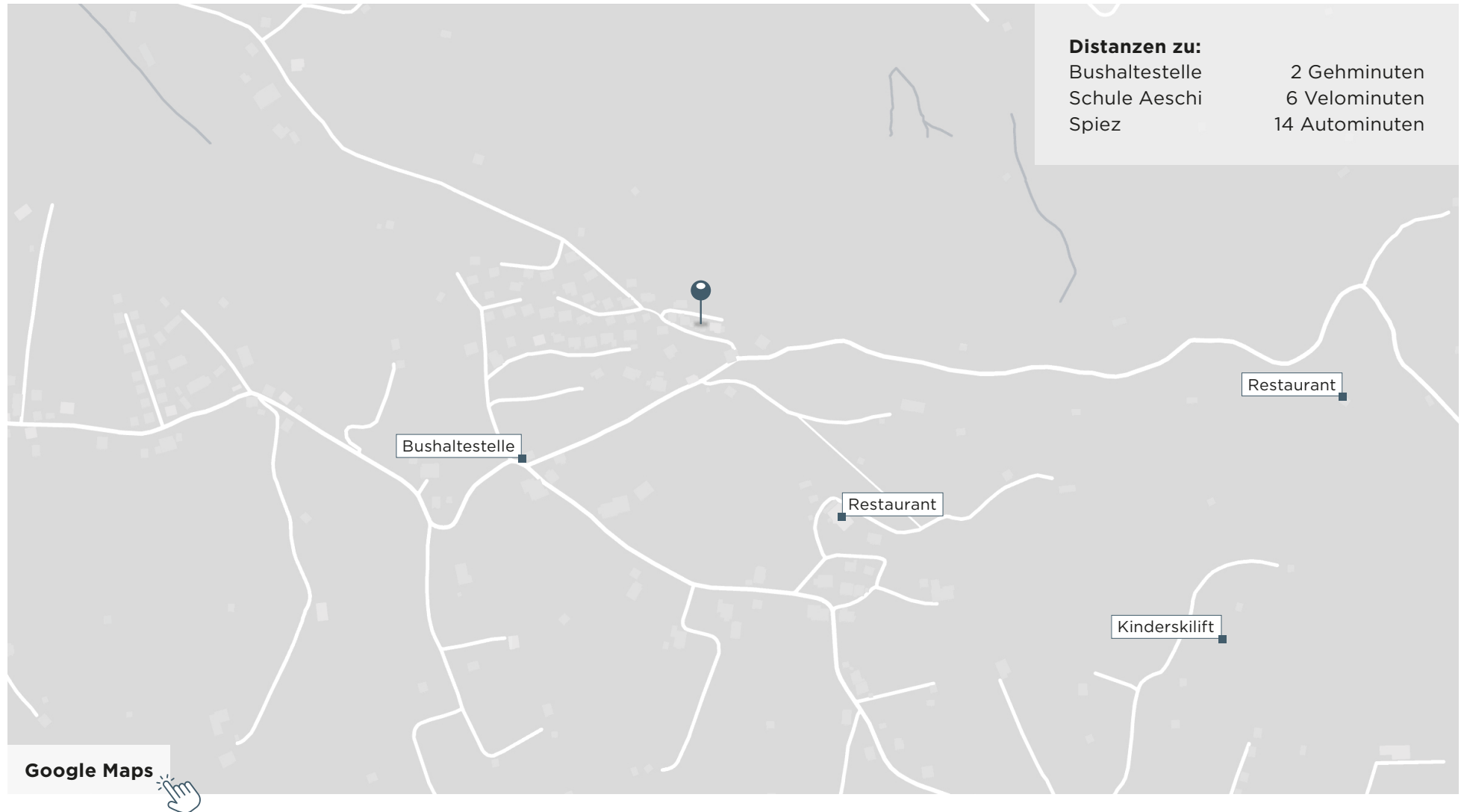
**Ihre Ansprechperson**



Andrea Strasser Wyler  
Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
033 225 21 52  
[andrea.strasser@casa-immo.ch](mailto:andrea.strasser@casa-immo.ch)



# Ebenengässli 15, 3703 Aeschiried



The map displays a cadastral plan with various parcels and buildings. Key features include:

- Parcel Numbers:** Numerous parcels are labeled with numbers such as 1072, 1074, 1073, 144, 148, 788, 792, 793, 789, 956, 560, 796, 1216, 955, 503, 93, 512, 1355, 954, 1351, 1350, 1348, 1349, 795, 832, 791, 782, 790, 773, 1027, 1078, 1099, 812, 760, 1149, 1187, 380, 740, 94, 1274, 954, 1355, 93, 512, 1351, 1350, 1348, 1349, 795, 832, 791, 782, 790, 773, 1027, 1078, 1099, 812, 760, 1149, 1187, 380, 740, 94, 1274.
- Building Footprints:** Grey shaded areas represent buildings on the parcels.
- Location Pin:** A blue pin is located on parcel 503.
- Labels:** 'Murersweid' is written across the top, and 'Äbene' is written in the center-right.
- Scale:** A scale bar at the bottom right indicates 255 meters.
- Logo:** The 'RegioGIS' logo is in the bottom left corner.



















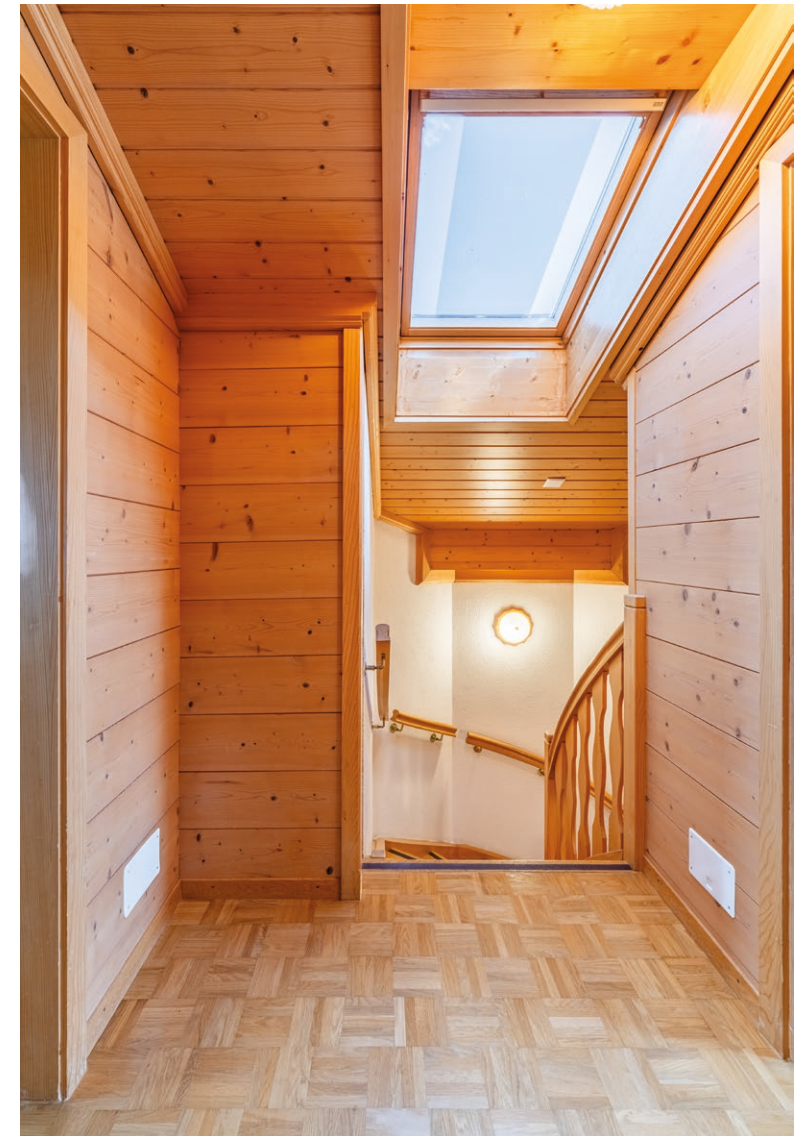
Virtuelles Staging

## Haupthaus



Virtuelles Staging









# Wohnung SG



Virtuelles Staging







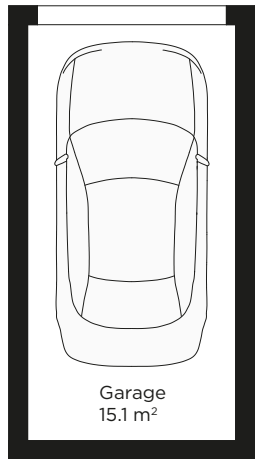
Weitere Impressionen



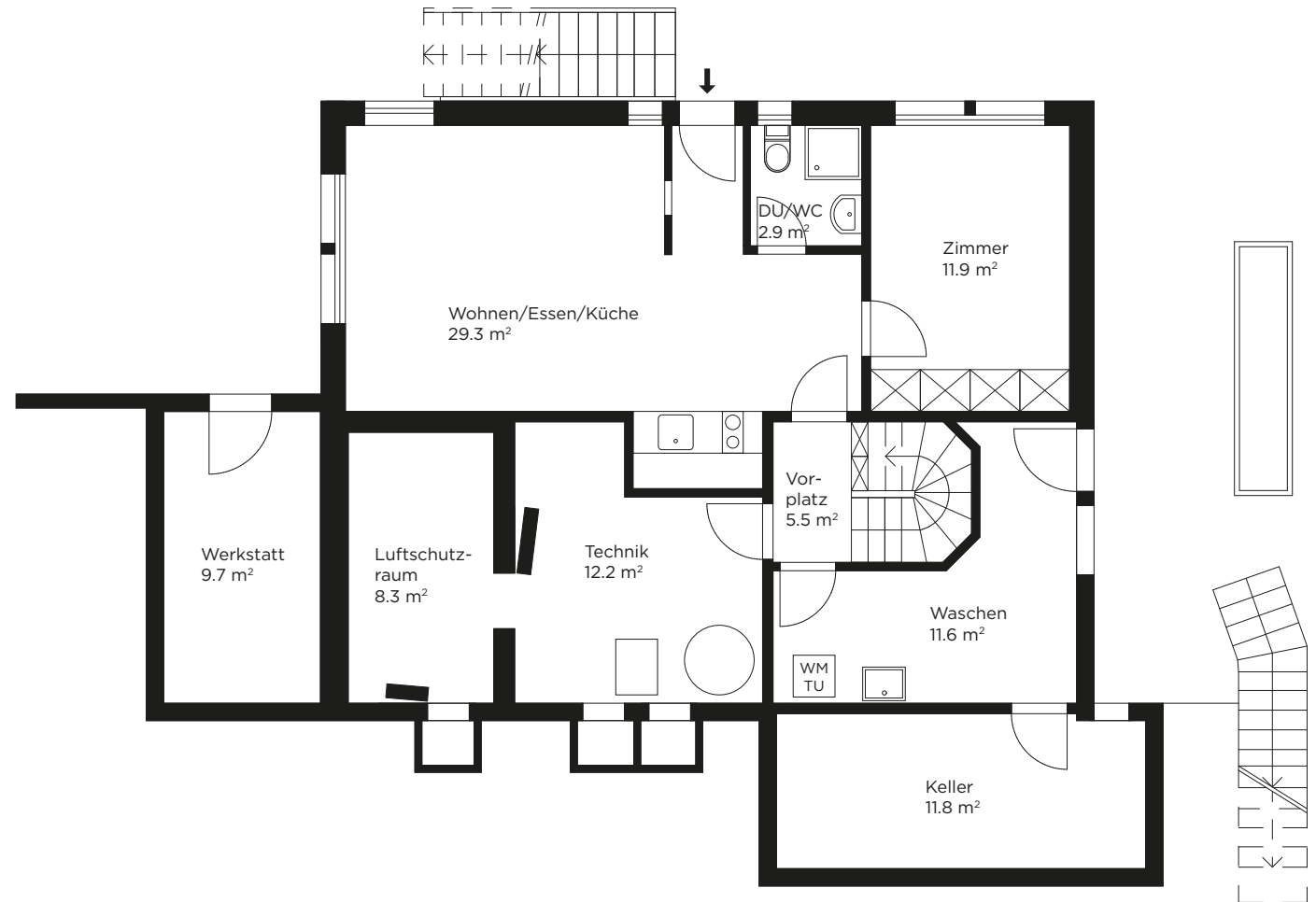
# Impressionen



# Untergeschoss



# Sockelgeschoss

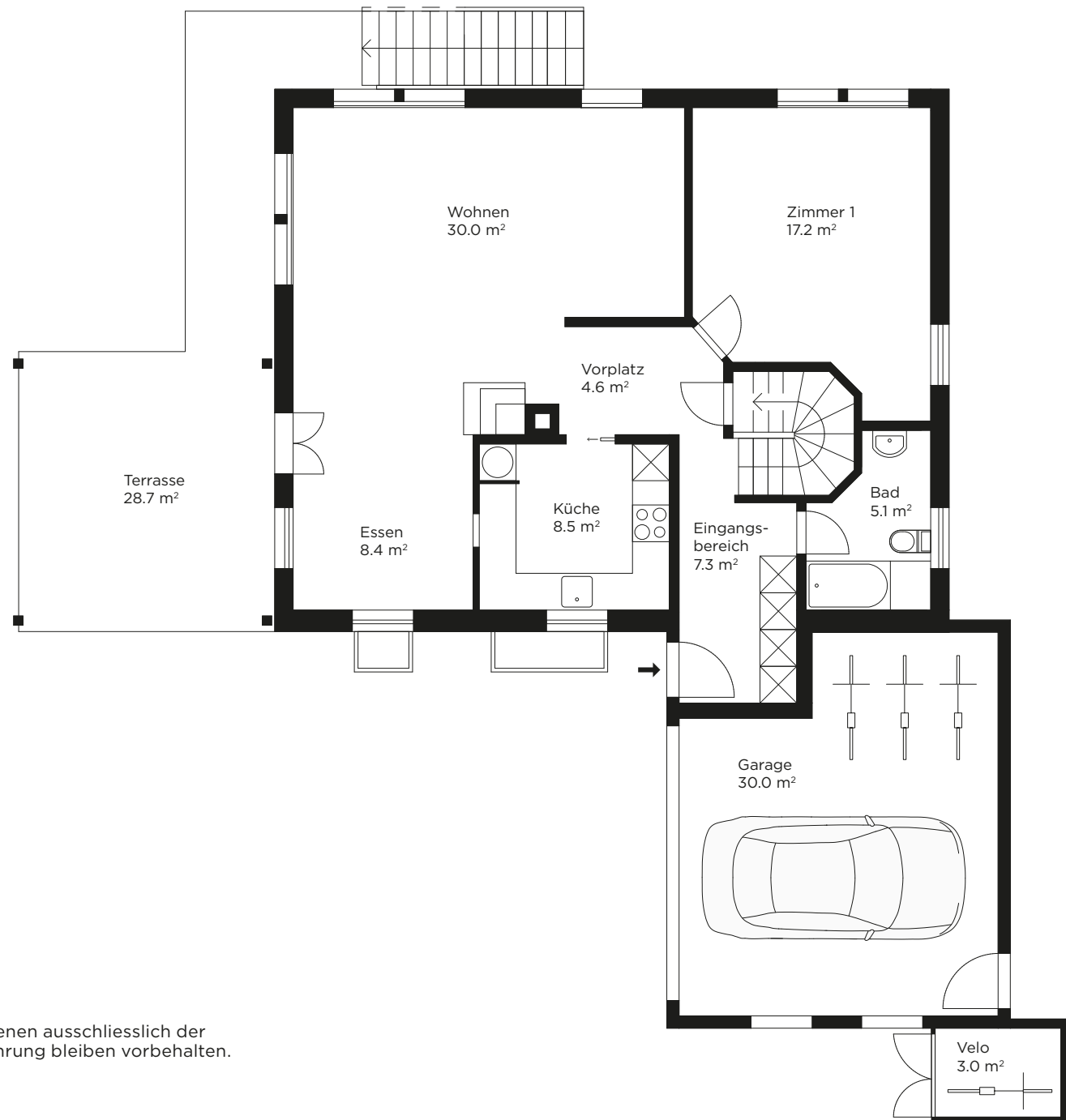


**Grundrisse individuell möblieren**



Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.

# Erdgeschoss

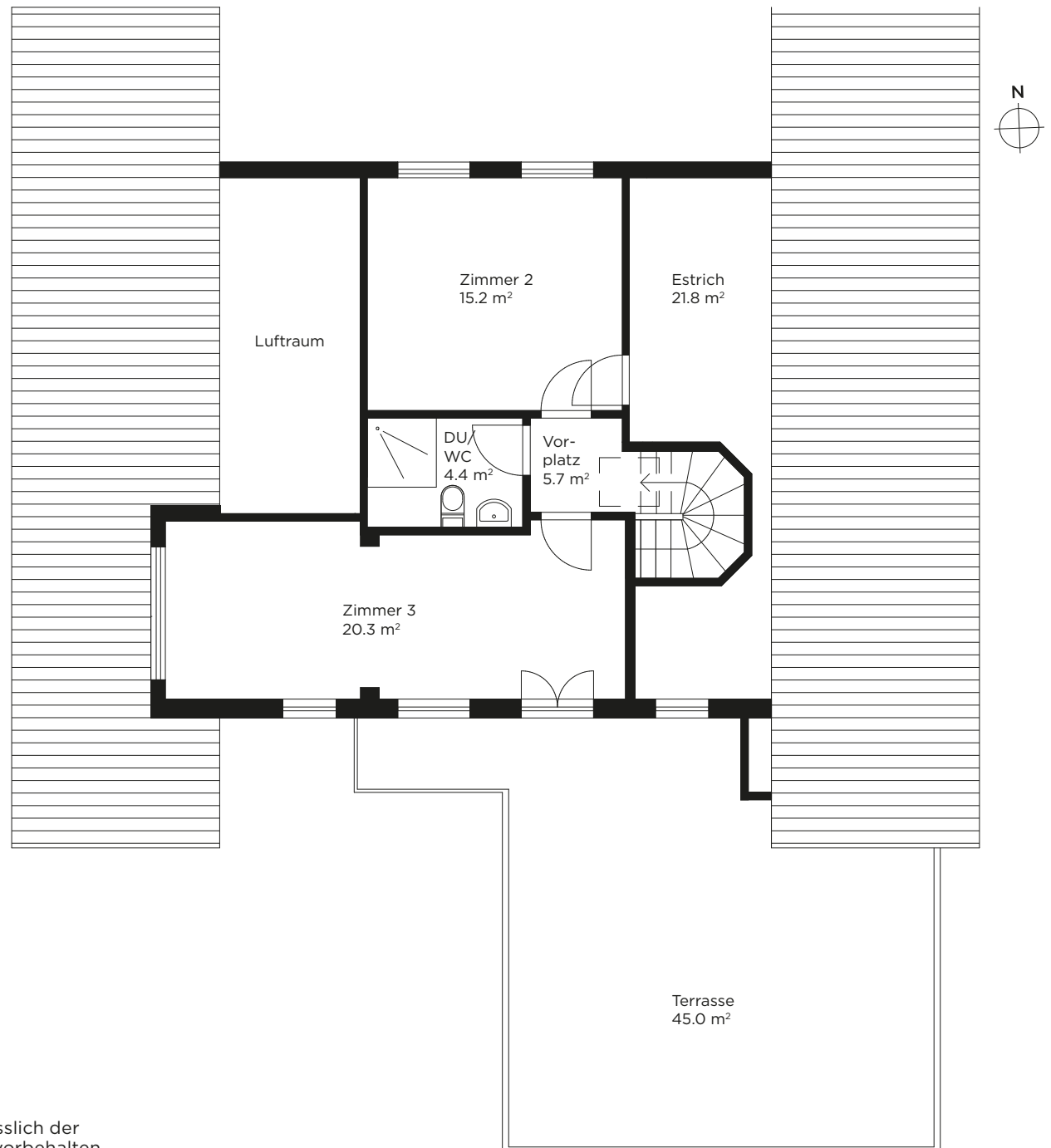


Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.

# Dachgeschoss

**Nettowohnfläche**  
176.3 m<sup>2</sup>

**Nettonutzfläche**  
299.8 m<sup>2</sup>



Die dargestellten Pläne sind unverbindlich und dienen ausschliesslich der Orientierung. Abweichungen in Masse und Ausführung bleiben vorbehalten.

# Grundbuch

**Grundstück-Nrn.** Aeschi bei Spiez Nrn. 503 / 503-1, 503-2

**Grundstück** 465 m<sup>2</sup>

**Dominierte Grundstücke** Keine

**Anmerkungen** Vorhanden

|                        |                            |                                                                                                                               |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dienstbarkeiten</b> | 20.05.1970 010-IV/3617     | <b>(L) Wasserleitung</b> ID.010-1998/001281<br>z.G. LIG Aeschi bei Spiez 562/955<br>z.G. LIG Aeschi bei Spiez 562/956         |
|                        | 20.05.1970 010-IV/3617     | <b>(L) Elektr. Kabel</b> ID.010-1998/001282<br>z.G. LIG Aeschi bei Spiez 562/955<br>z.G. LIG Aeschi bei Spiez 562/956         |
|                        | 05.12.1975 010-1975/1903/0 | <b>(R) Kanalisationsleitung</b> ID.010-1998/002341<br>z.L. LIG Aeschi bei Spiez 562/560<br>z.L. LIG Aeschi bei Spiez 562/1355 |
|                        | 05.12.1975 010-1975/1903/0 | <b>(R) Wegrecht</b> ID.010-1998/002342<br>z.L. LIG Aeschi bei Spiez 562/1355                                                  |

**Grundlasten** Keine

**Vormerkungen** Keine

**Pfandrechte** Keine

**Hängige Geschäfte** Keine

# Kennzahlen

**Baujahr** 1998

**Kubatur** 1'129 m<sup>3</sup> GVB-Norm

**Amtlicher Wert** CHF 677'800.—

**Steuersätze** Staat/Gemeinde 2.975/1.79 Einheiten  
Liegenschaftssteuer 1.30 ‰ vom amtlichen Wert

**Versicherungswert** CHF 1'130'000.—

**Energiebedarf** kW/h 6'000 (Durchschnitt der zwei letzten Jahre für Heizung und Warmwasser)

**Hypothek** Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

**Verkaufspreis** **CHF 1'520'000.—**

**Übernahme** Ab sofort oder nach Vereinbarung

**Kontakt** Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

# Ausbau

**Bauweise** Traditioneller Fleckenbau im Chaletstil mit Lignotrend-Elementen und Klosterputz (Anstrich 2026)

**Dach** Satteldach mit Dachziegeln (geprüft 2025), eine Photovoltaikanlage ist bewilligt und die Leitungen vorbereitet, jedoch noch nicht realisiert

**Fenster** Holzfenster, 2-fache Isolierverglasung (1998), abnehmbare Sprossen im Chaletstil, westseitig mit Thermofolie

**Boden** Eichenparkett, Fliesen

**Schnitzereien** Text, Leitmotiv Stern und Dekoelemente von Hand erstellt

**Wände** Abrieb gestrichen (Anstrich 2022), Nasszellen mit Keramikplatten

**Decke** Lignotrend-Elemente

**Küche Haupthaus** von LEICHT Küchen AG mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Kombi Steamer-Backofen mit Mikrowelle, Abwaschmaschine, Kühlschrank und Holzkochherd von Fredy Stieger AG

**Küche SG** mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug und Kühlschrank

**Heizung/Warmwasser** Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung (Oertli, 2024), Wärmeverteilung über Radiatoren (Lignotrend) und Bodenheizung (betonierter Bereich), Warmwasser-Speicher (300 Liter, 2024), Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe

**Cheminée** im Wohnzimmer

**Wasserversorgung** Wasserenthärtungsanlage (Watertec, 2024), frostsicherer Aussenhahn (2026)

**Abwasserleitungen** Abwasserleitungen geprüft und teils saniert (2026)

**Elektrisches** Sonnerie, Anschluss für TV, Tableau mit FI-Schaltern, LED-Leuchtmittel (2022), Schalter und Steckdosen von Feller Edizio Due (2023)

---

# Aussenbereich

---

---

**Zufahrt** über das Ebenengässli sind beide Garagen erreichbar

---

**Parkierung** Doppelgarage im EG (2025), Einfachgarage im U2

---

**Grünfläche** Pflegeleichter Rasen und Trockenstandorte (2024)

---

**Garten** Himbeerbeet und Hochbeet (2024)

---

**Zäune** Absturzsicherungen aus Doppelstabmatten, ideal zum Bewuchs durch Hopfen, Reben oder Efeu (2023)

---

**Wasseranschluss** Mehrere Aussenanschlüsse, zusätzlich Regenwassertank

---

**Entwässerung** Entwässerungsleitung rund ums Haus mit Sickerschacht (geprüft 2025)

---

**Dachterrasse** Erstellung mit nachbarschaftlicher Vereinbarung, ganztägig besonnt, ideal für Poolaufstellung, Nutzlast 5 kN/m<sup>2</sup> (2025)

---

**Sitzplätze** Pergola westseits (2024) und halbgedeckter Sitzplatz nordseits

---

**Nebenraum** ideal nutzbar als Werkstatt oder auch als Sauna ausbaubar

---

**Geräteschränke/Holzschuppen** in praktischen Schränken findet sich Platz für Geräte/Gartenzubehör; Brennholz kann trocken gelagert werden

---

**Photovoltaikanlage** bewilligt und Leitungen vorbereitet, jedoch noch nicht realisiert

---

# Vorgehen

## 1. Schritt: Sie sind interessiert

Gerne beantworten wir Ihre offenen Fragen und zeigen Ihnen bei einer Besichtigung die Immobilie. Unser Team ist darauf spezialisiert, Sie bei weiteren Abklärungen zu unterstützen, die Sie in Betracht ziehen. Sollte die aktuelle Immobilie wider Erwarten nicht Ihren Ansprüchen genügen, nehmen wir Ihre individuellen Kriterien genau unter die Lupe und begleiten Sie auf der Suche nach der perfekten Alternative.

## 2. Schritt: Sie möchten die Immobilie kaufen

Sie haben die Wahl getroffen, Ihr neues Zuhause willkommen zu heissen. Diese Entscheidung bestätigen Sie im Voraus mit einer Kaufabsichtserklärung, in der der Kaufpreis und der gewünschte Übergabetermin schriftlich festgehalten werden.

## 3. Schritt: Verlässliche Partner

Wir sind Ihnen gerne behilflich, falls Sie einen Finanzierungspartner, einen Notar oder einen Sanierungspartner benötigen. Unsere Empfehlungen basieren auf langjährigen positiven Erfahrungen. Bei diesen Empfehlungen legen wir grössten Wert auf Neutralität und garantieren, dass keinerlei Interessensbindungen bestehen.

## Der Abschluss: Verkauf und Übergabe

Vor dem Verkauf wird ein Reservationsvertrag mit Anzahlung ausgearbeitet. Danach erfolgt die notarielle Beurkundung bei einem regionalen Notar. Sobald der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, übergeben wir Ihnen Ihre neue Immobilie inklusive aller nötigen administrativen Arbeiten.

## 5. Schritt: Wir erstellen einen Kaufvertrag

Gemeinsam mit dem Notar erarbeiten wir den Kaufvertrag, den wir Ihnen bei Bedarf erläutern. Wir unterstützen Sie, offene Fragen zu beantworten. Abschliessend setzen wir gemeinsam den Termin beim Notar fest, um den gesamten Prozess reibungslos zu gestalten.

## 4. Schritt: Ihre Kaufzusage

Mit einem vorliegenden Finanzierungsnachweis sind Sie bestens vorbereitet. Anschliessend erfolgt die verbindliche Kaufzusage. Nach Unterzeichnung der Kaufbedingungen haben Sie den ersten wichtigen Schritt in Richtung Ihres neuen Eigenheims erfolgreich getätigt.

---

# Informationen

---

## **Copyright**

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die CASA Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und ohne ausdrückliche Zustimmung der CASA Immobilien AG nicht an Drittpersonen weitergegeben werden.

## **Kaufkosten**

Die Verschreibungskosten (Staatsabgaben, Grundbuch und Notar) sind durch den Käufer zu tragen. Die Handänderungssteuer (1.8% des Kaufpreises) entfallen auf den ersten CHF 800'000.— des Kaufpreises, sofern die Liegenschaft durch die Käufer während mindestens 2 Jahren selbstbewohnt wird. Das Maklerhonorar wird durch die Verkäuferschaft entrichtet.

## **Nicht die passende Immobilie gefunden?**

Wir unterstützen Sie bei der Suche: Mit unserem personalisierten Newsletter bleiben Sie auf dem Laufenden. Der Suchauftrag ist unverbindlich und kostenlos. Ihre Angaben werden vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.  
[www.casa-immo.ch/suchkunden](http://www.casa-immo.ch/suchkunden)

## **Verbindlichkeit**

Die Angaben in dieser Dokumentation dienen der allgemeinen Vorabinformation über die darin bezeichnete Liegenschaft. Sie stammen von der Verkäuferschaft bzw. aus öffentlich zugänglichen Quellen. Die CASA Immobilien AG übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit bzw. Aktualität der in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben.

Am Kauf der Liegenschaft interessierte Parteien sollten sich ein eigenes Bild der Beschaffenheit der Liegenschaft und der rechtlichen Verhältnisse (wie z. B. Be- bzw. Umbaubarkeit, Belastungen, usw.) machen. Zudem sollten sie sich von Dritten beraten lassen, um die mit einem möglichen Kauf der Liegenschaft einhergehenden Risiken beurteilen zu können.

Diese Unterlage stellt kein Angebot oder eine Einladung zur Abgabe eines Angebots für den Kauf der in der Unterlage genannten Liegenschaft dar. Sie ist auch keine Empfehlung zum Kauf der darin genannten Liegenschaft. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt jederzeit vorbehalten.

Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis. Sollten jedoch mehrere Kaufzusagen vorliegen, kann durch die Verkäuferschaft entschieden werden, zum Nachangebot einzuladen.

# Unser Team

Unser Familienunternehmen hat sich über fünf Jahrzehnte hinweg in der Region Thun etabliert und erstrahlt als verlässlicher Anker für den Verkauf und die Vermarktung von Immobilien jeglicher Art. Von der gemütlichen

Ein-Zimmer-Wohnung bis hin zur anspruchsvollen Gesamtüberbauung – das engagierte Team der CASA Immobilien AG findet den perfekten Käufer für Ihre Immobilie.



**Andrea Strasser Wyler**  
Geschäftsführerin & Inhaberin



**Urs Wyler**  
Verwaltungsrat



**Samuel Bleuer**  
Bewertung, Stv. Geschäftsführer



**Gioacchino Calà**  
Beratung & Vermittlung



**Sue Sigrist**  
Sekretariat & Administration



**Simone May (-Wyler)**  
Sekretariat & Personal



**Bettina Häfliger**  
Fotografie, Grafik, Marketing



**Delia Bleuer (-Wyler)**  
Marketing & Administration



**Marie-Louise Grand**  
Beratung & Vermittlung

**CASA Immobilien AG**  
Verkauf & Bewertung  
Am Plätzli  
Obere Hauptgasse 74  
3600 Thun  
T 033 222 66 55  
[www.casa-immo.ch](http://www.casa-immo.ch)



