

Liegenschaftsdokumentation

Landhausvilla mit Bauparzelle

CASAIMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt

Landhausvilla & Bauparzelle

Adresse

Dorfstrasse 23
3115 Gerzensee

Wohnfläche

> 500 m²

Baujahr

1968

Übernahme

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 3'300'000.— Haus
CHF 1'200'000.— Land

Hier kann durchaus von einer ganz besonderen Aussichtslage gesprochen werden – eine Qualität, die bereits bei der Erstellung der Liegenschaft in den späten 1960er-Jahren erkannt und geschätzt wurde.

Die Landhausvilla befindet sich im Dorfkern der Gemeinde Gerzensee, die sich durch ihre ideale Verkehrslage zwischen Thun und Bern auszeichnet. Gerzensee gilt als ruhige, gehobene Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität – geprägt durch die sonnige Südhanglage, die Nähe sowie die Sicht auf den See und das eindrückliche Bergpanorama des Berner Oberlands.

Auf über 1'000 Quadratmetern Nutzfläche erstreckt sich die Liegenschaft über eine beeindruckende Breite von mehr als 20 Metern. Sämtliche vier Geschosse – einschliesslich des Sockelgeschosses – bieten eine fantastische Aussicht. Eine Unterteilung in mehrere kleinere Einheiten ist ebenso denkbar wie eine Aufteilung in zwei grosszügige Hausteile oder eine Nutzung pro Geschoss. Insgesamt stehen drei Treppenhäuser, ein Personenlift sowie ein Warenlift zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch zahlreiche Nebenräume sowie einen grosszügigen Estrich, der zusätzliches Ausbaupotenzial zu Wohnzwecken bietet.

Die Liegenschaft ist nicht im kantonalen Bauinventar aufgeführt und somit nicht denkmalgeschützt. Jedoch ist sie Teil des historischen Ortsbildes der attraktiven Gemeinde Gerzensee.

Abgerundet wird das Angebot durch eine vorgelagerte, separate Baulandparzelle. Diese bietet Potenzial für die Erstellung eines Einfamilien- oder Doppelhauses. Die Erschliessung erfolgt über den Bärenmattweg mittels Dienstbarkeiten von Süden. Die Realisation ebendieser Erschliessung ist aktuell in Gange.

«Ein Haus mit Ver-
gangenheit, eine
Parzelle mit Zukunft –
hier leben Sie
wahrlich königlich.»

Ihre Ansprechperson



A handwritten signature in black ink that reads "Andrea Strasser".

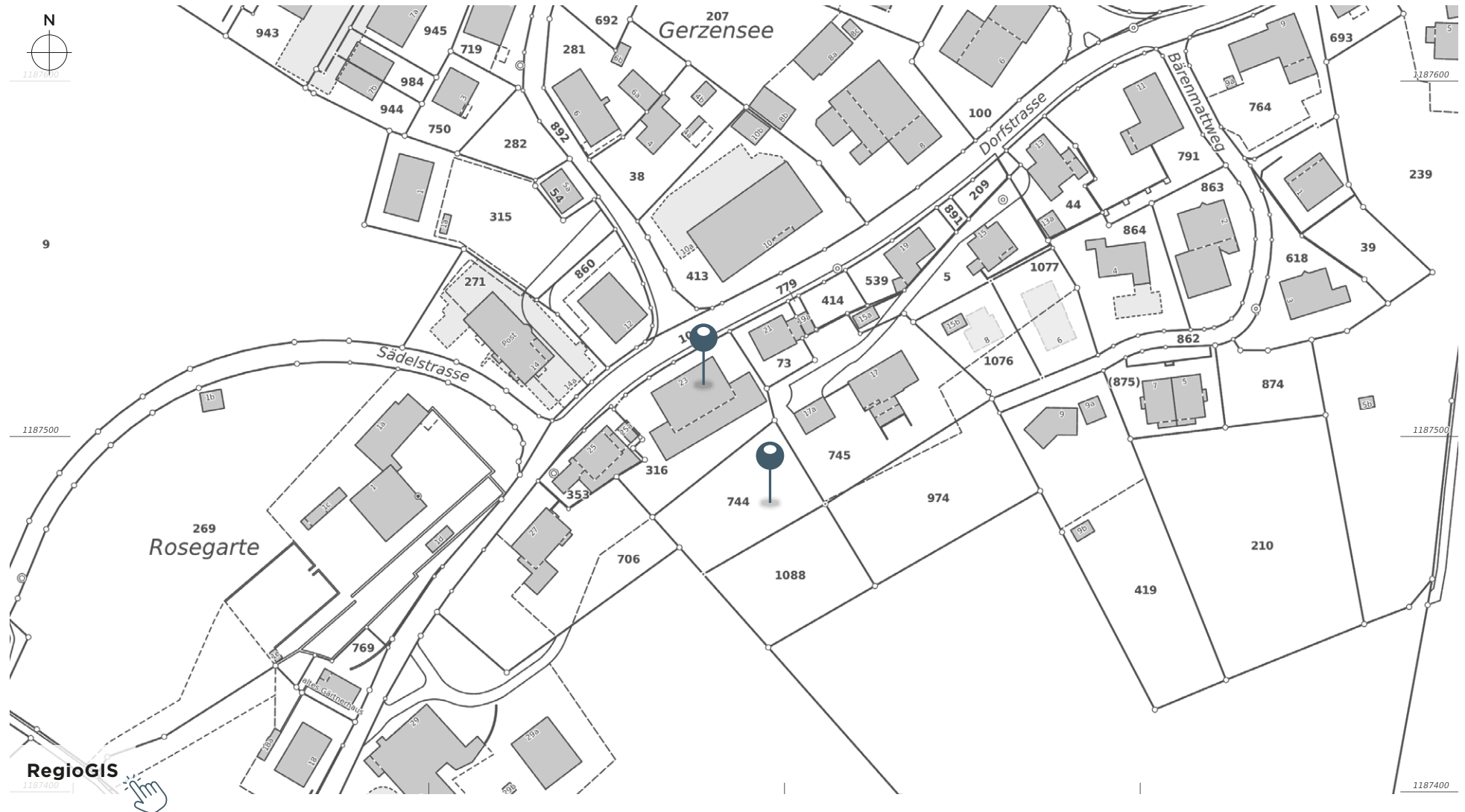
Andrea Strasser
Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
033 225 21 52
andrea.strasser@casa-immo.ch



Dorfstrasse 23, 3115 Gerzensee



Situation



































Weitere Impressionen







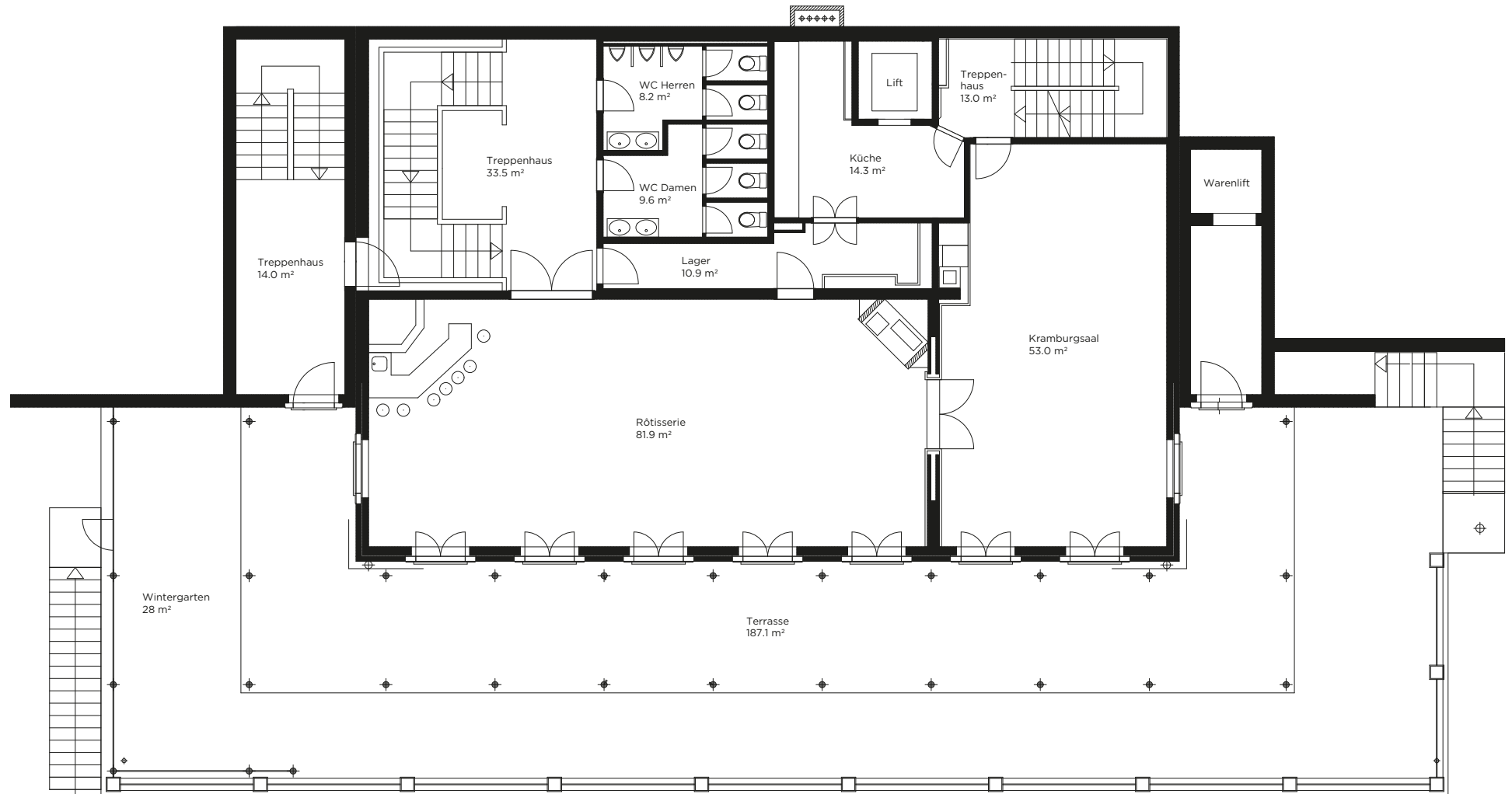
Sockelgeschoss



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



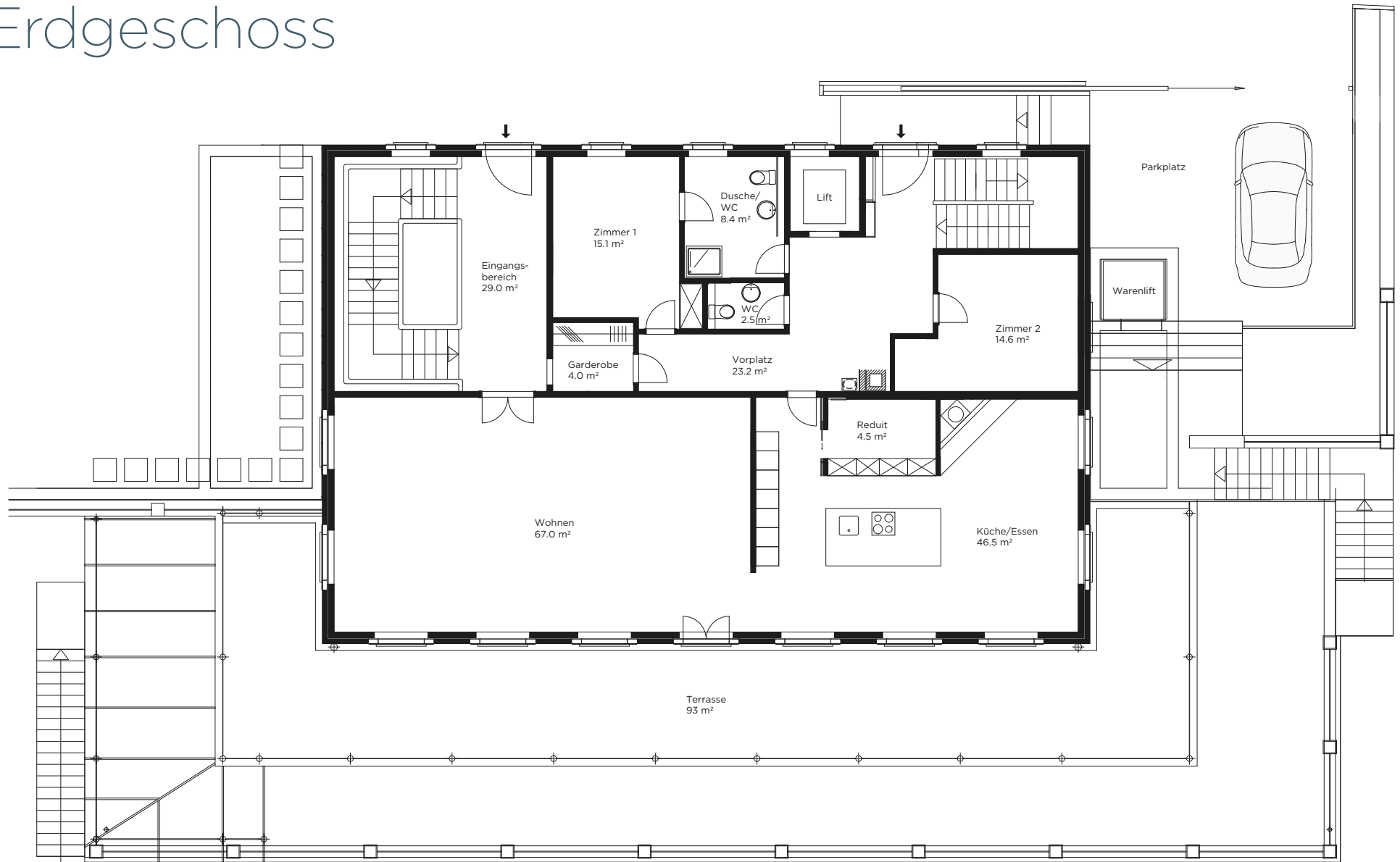
Zwischengeschoss



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



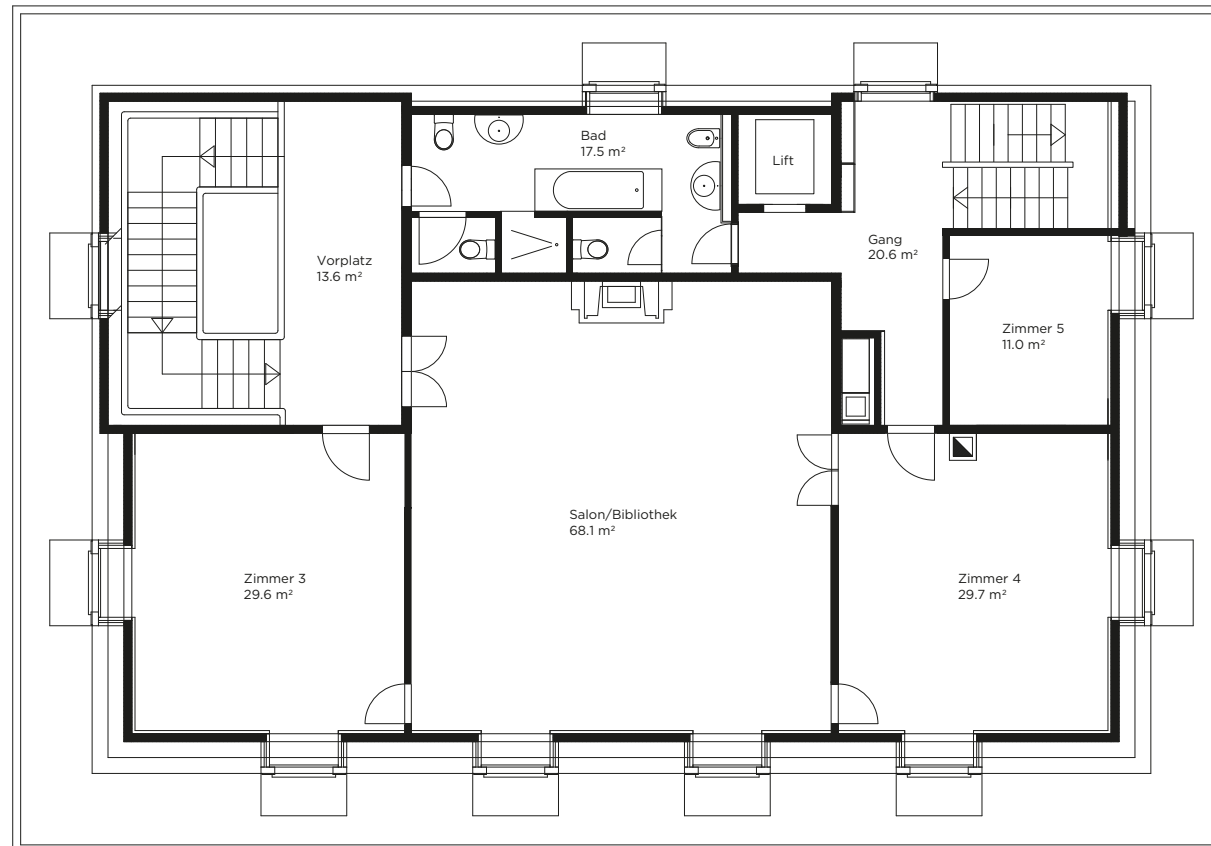
Erdgeschoss



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



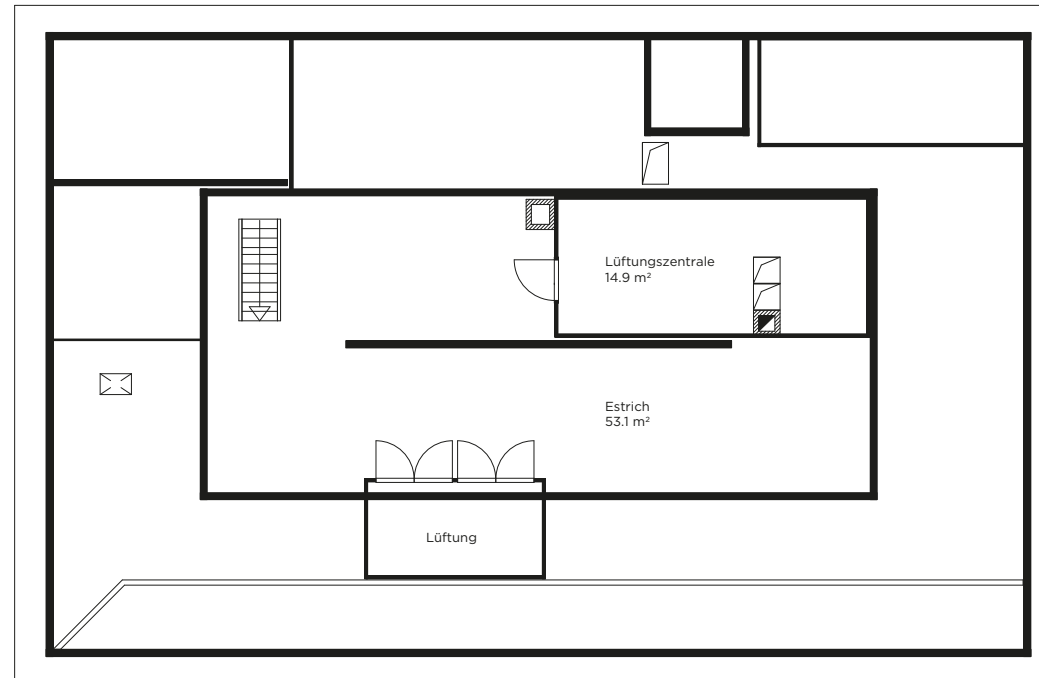
Obergeschoss



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



Dachgeschoss



Nettowohnfläche
> 500 m²

Nettonutzfläche
> 1'000 m²

Estrich
ca. 60 m²

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



Ausbau

Früher Das ehemalige Restaurant «Goldenes Kreuz» wurde Ende der 1960er-Jahre als Restaurant erbaut und über viele Jahre hinweg erfolgreich geführt. Die aussergewöhnliche Lage mit einer einmaligen Aussicht auf die Bergwelt des Berner Oberlands sowie den Gerzensee und die ruhige, idyllische Umgebung zog Gäste aus aller Welt an. Die Küche genoss einen hervorragenden Ruf und war für ihre Kochkunst bekannt.

Ist-Situation Nach der Jahrhundertwende wurde die Liegenschaft von Privatpersonen erworben und insbesondere das Haupt- sowie das Obergeschoss zu Wohnzwecken umgenutzt. Ergänzend dazu entstand im Sockelgeschoss ein attraktiver Wellnessbereich. Sämtliche Geschosse sind mit einem Personenlift erreichbar.

Investitionen Von 2002 bis 2004 wurden Investitionen im Rahmen von rund 2 Millionen Franken vorgenommen. Dabei wurden die beiden oberen Geschosse zu Wohnzwecken umgebaut. Zudem wurde im Sockelgeschoss ein Wellnessbereich realisiert. Das mittlere Geschoss ist grösstenteils noch im ursprünglichen Zustand.

Zustand Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Sie eignet sich sowohl zur Selbstnutzung – beispielsweise als Generationen- oder Doppelhaus – als auch in Kombination mit einer gewerblichen Nutzung (z.B. Praxis, Atelier) oder für eine Umnutzung zu einem Wohnheim.

Akute Massnahmen Kurz- bis mittelfristig sind Sanierungsmassnahmen im Bereich beider Terrassen (Terrasse über dem Wellnessbereich und Balkon vor dem Wohngeschoss) erforderlich. Zudem ist das Gewächshaus nicht mehr zeitgemäss und sollte erneuert werden. Im Innenbereich sind derzeit keine akuten Massnahmen notwendig. Je nach künftiger Nutzung sind Investitionen, insbesondere im Zusammenhang mit möglichen Grundrissanpassungen, einzuplanen.

Energie Fernwärme der «Energie Gerzensee AG» Baujahr 2025 aus Holzschnitzeln von Wäldern der Umgebung, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Wellness Attraktiver Wellnessbereich mit beheiztem Schwimmbad (Baujahr 2002, 1.30m Tiefe), Gegenstromanlage und integrierter Abdeckung. Direkter Zugang zum Garten.

Parkierung Drei Abstellplätze befinden sich direkt beim Haus. Eine Dienstbarkeit über die Nachbarparzelle ermöglicht grundsätzlich eine Zufahrt bis zum Sockelgeschoss. Die entsprechende bauliche Umsetzung wurde bisher nicht realisiert.

Kennzahlen Herrenhaus

Baujahr 1968

Totalsanierung 2002/2003

Kubatur 6'095 m³ GVB-Norm

Grundstück 1'291 m²

Denkmalschutz Das Haus befindet sich nicht im Bauinventar, ist somit nicht denkmalgeschützt. Jedoch liegt das Objekt im Perimeter des Kantonalen ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder)

Amtlicher Wert CHF 1'922'000.—

Steuersätze Staat/Gemeinde 2.975/1.54 Einheiten
Liegenschaftssteuer 1.50‰ vom amtlichen Wert

Versicherungswert CHF 5'319'200.—

Mobiliar Nach Vereinbarung können Teile des Mobiliars übernommen werden

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Verkaufspreis **CHF 3'300'000.—**

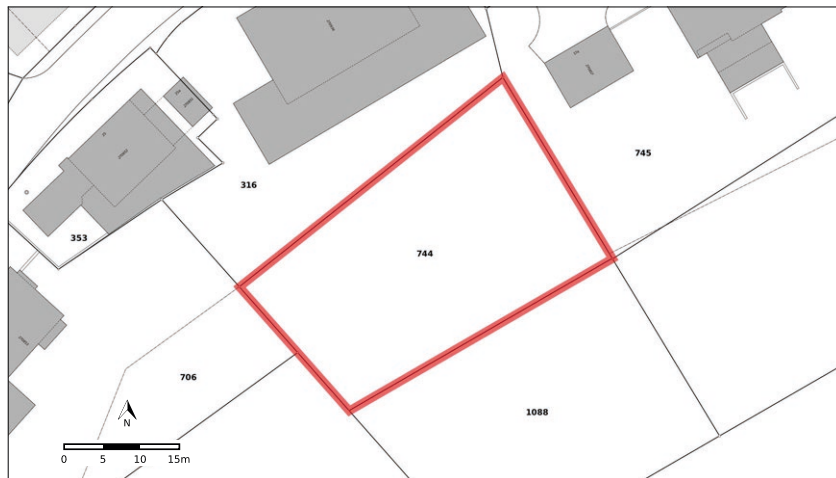
Information Die Landhausvilla kann auch separat – ohne das zusätzliche Bauland – erworben werden

Übernahme Nach Vereinbarung

Bauparzelle



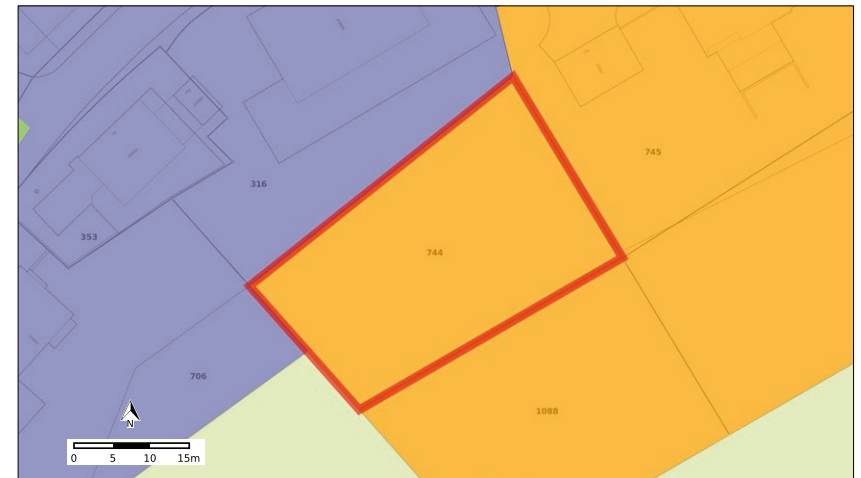
Auszug aus dem ÖREB-Kataster



Grundstück-Nr	744
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH134671357389
Gemeinde (BFS-Nr.)	Gerzensee (866)
Grundbuchkreis	-
Fläche	1014 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	07.04.2026
Auszugsnummer	2f44d297-0389-4f94-896a-3055466af53d
Erstellungsdatum des Auszugs	16.04.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen der Grundnutzung

Rechtskräftig

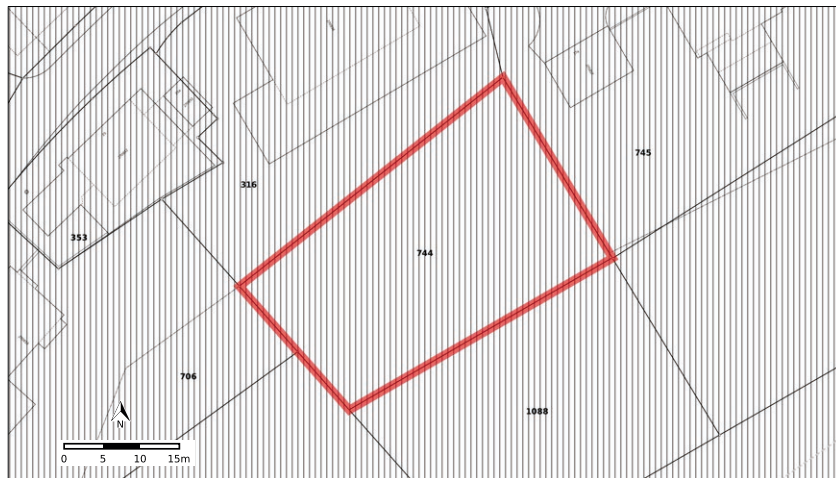


	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	■ Wohnzone W2	1014 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	■ Grünzone GZ		
	■ Landwirtschaftszone LWZ		
	■ Wohn-/Arbeitszone W/A 2		
Rechtsvorschriften	Baureglement vom 24.01.2007 https://oerebfiles.apps.be.ch/86601/5297/Baureglement.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Gerzensee https://www.gerzensee.ch		

Auszug aus dem ÖREB-Kataster

Kommunale Nutzungsplanung: Andere flächenbezogene Festlegungen

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Ortsbildgebiet OBG	1014 m ²	100.0%
	Baugruppe B	1014 m ²	100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) -

Rechtsvorschriften Baureglement vom 24.01.2007
<https://oerefiles.apps.be.ch/86601/5297/Baureglement.pdf>

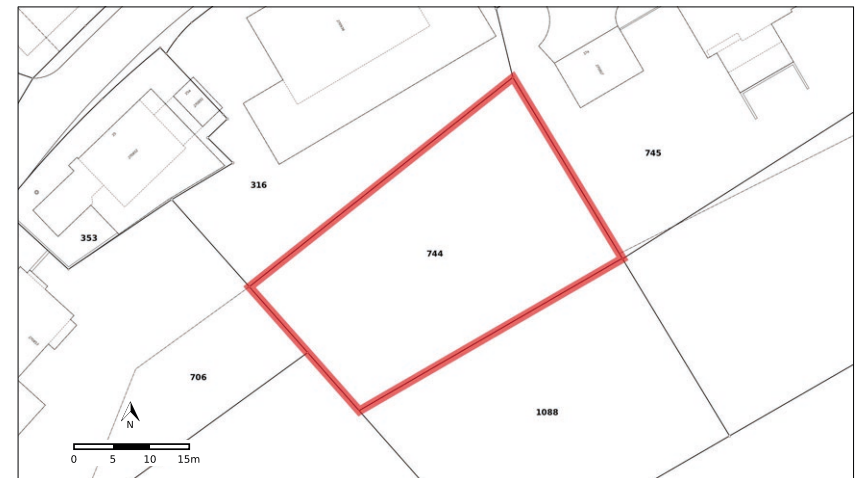
Gesetzliche Grundlagen Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700
https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573/de
 Baugesetz (BauG), BSG 721.0
<https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de>
 Bauverordnung (BauV), BSG 721.1
<https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de>

Weitere Informationen und Hinweise Bei Bauvorhaben ist das behördenverbindliche Bauinventar zu beachten, welches im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV geführt wird. Unterschiede zum behördenverbindlichen Bauinventar sind möglich, sofern die neuste Version noch nicht in der Ortsplanung berücksichtigt wurde. Die Baugruppen und Strukturgruppen des Bauinventars dienen als Grundlage für die Ortsbildschutzgebiete und Struktur-/Strukturerhaltungsgebiete in der kommunalen Nutzungsplanung, sind aber flächenmässig nicht identisch. Die Perimeter der kommunalen Nutzungsplanung gehen in der Regel über die Bau- und Strukturgruppen des Bauinventars hinaus.

Zuständige Stelle Gemeinde Gerzensee
<https://www.gerzensee.ch>

Gewässerschutzbereiche (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	übriger Bereich üB	1014 m ²	100.0%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) -

Rechtsvorschriften Reglement
<https://oerefiles.apps.be.ch/1131/6694/RechtsvorschriftenGewässerschutzbereiche.pdf>

Gesetzliche Grundlagen Wasserversorgungsgesetz (WVG), BSG 752.32
<https://www.belex.sites.be.ch/data/752.32/de>
 Wasserversorgungsverordnung (WVV), BSG 752.321.1
<https://www.belex.sites.be.ch/data/752.321.1/de>

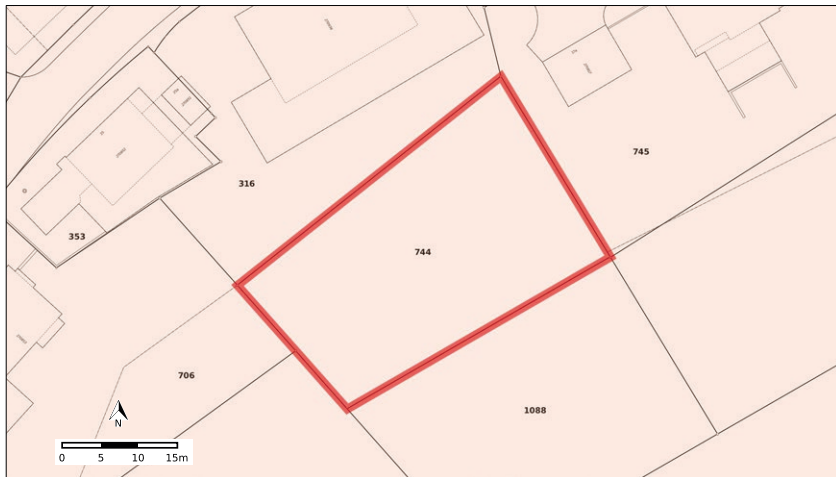
Weitere Informationen und Hinweise Die behördenverbindlichen Gewässerschutzbereiche sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da sie lediglich mittelbar grundeigentümergebunden sind, erscheinen sie im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV.


Zuständige Stelle Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern
<https://www.bvd.be.ch/de/start/themen/wasser/gewaesserschutz/grundwasserschutz.html>

Auszug aus dem ÖREB-Kataster

Bauinventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Baugruppe A Gerzensee, Dorf	1014 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Bauinventar der Gemeinde Gerzensee, 04.12.2019 https://denkmalpflege.apps.be.ch/de/collection/item/12876/		
Gesetzliche Grundlagen	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de Gesetz über die Denkmalpflege (DPG), BSG 426.41 https://www.belex.sites.be.ch/data/426.41/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Das behördenverbindliche Bauinventar ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da es lediglich mittelbar grundeigentümergebunden ist, erscheint es im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV. Änderungen des Bauinventars werden möglichst zeitnah in den ÖREB-Kataster überführt. Aus administrativen und technischen Gründen kann dies einige Zeit benötigen, weshalb Diskrepanzen zwischen dem rechtskräftig verfügbaren Bauinventar und den Angaben im ÖREB-Kataster möglich sind. Massgeblich sind die Angaben im rechtskräftig verfügbaren Bauinventar.		
Zuständige Stelle	Amt für Kultur des Kantons Bern https://www.kultur.bkd.be.ch/de/start/themen/denkmalpflege/baudenkmaeler-im-kanton-bern.html		

Öffentliche Auflage - Aktualisierung Ortsplanung

Gerzensee hat ihre Ortsplanung überarbeitet und öffentlich aufgelegt. Die aktualisierten Unterlagen können auf der Gemeinde eingesehen werden und geben einen Überblick über die zukünftige räumliche Entwicklung, die Nutzung der Bauzonen sowie den Umgang mit Landschaft und Siedlung. Hintergrund der Revision sind neue gesetzliche Vorgaben von Bund und Kanton sowie das Ziel, die Entwicklung vermehrt nach innen zu lenken und bestehende Bauzonen optimal zu nutzen.

Aktuelles: www.gerzensee.ch



Baupolizeiliche Masse

42 Nutzungsmass der Bauzonen

Für die einzelnen Bauzonen gelten – unter Vorbehalt besonderer baurechtlicher Ordnungen – die baupolizeilichen Masse:

Im Zonenplan 1 ist flächendeckend die Grundnutzung dargestellt; die Nutzungsart wird in UeO oder ZPP u.U. noch differenziert, vgl. Art. 51 – 60 GBR '05.

	kGA in m	gGA in m	GL in m	GH in m	GZ
Wohnzone 1 W 1	5.0	9.0	20.0	5.5	1
Wohnzone 2 W 2	5.0	9.0	20.0	7.0	2
Wohn-/Arbeitszone W/A 2	5.0	10.0	25.0	8.0	2
Arbeitszone A	5.0	5.0	50.0	10.0	–

kGA = kleiner Grenzabstand (Anhang I)
gGA = grosser Grenzabstand (Anhang I)
GL = Gebäudelänge (Art. 37 / Anhang I)
GH = Gebäudehöhe (Art. 37 / Anhang I)
GZ = Geschosszahl (Art. 38 GBR '05)



Kennzahlen Bauparzelle

Grundstück 1'014 m²

Zone W2

Amtlicher Wert CHF 437'230.—

Steuersätze Staat/Gemeinde 2.975/1.54 Einheiten
Liegenschaftssteuer 1.50‰ vom amtlichen Wert

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Verkaufspreis **CHF 1'200'000.—**

Information Die Bauparzelle wird nicht separat verkauft, nur in Zusammenhang mit der Landhausvilla

Übernahme Ab sofort oder nach Vereinbarung

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 inklusiver 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 Handänderungssteuern entfallen (1.8% des Kaufpreises 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

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



Marie-Louise Grand
Beratung & Vermittlung



Giocchino Calà
Beratung & Vermittlung



Sue Sigrist
Sekretariat & Administration



Simone May (-Wyler)
Sekretariat & Personal



Bettina Häfliger
Fotografie, Grafik, Marketing

CASA Immobilien AG

Verkauf & Bewertung
Am Plätzli
Obere Hauptgasse 74
3600 Thun
T 033 222 66 55
www.casa-immo.ch



