

Liegenschaftsdokumentation

Doppeleinfamilienhaus



Objektbeschreibung

Objekt

Doppeleinfamilienhaus

Adresse

Hubelmatt 55
3624 Goldiwil (Thun)

Anzahl Zimmer

4½

Wohnfläche

158.3 m²

Grundstückfläche

587 m²

Baujahr

1990

Übernahme

Ab sofort oder nach
Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 1'100'000.—

Dieses 1990 erbaute Doppeleinfamilienhaus begeistert mit einer privilegierten, sonnigen Lage und einer Aussicht, die ihresgleichen sucht. Der unverbaubare Weitblick über die hügelige Landschaft bis hin zu den Voralpen verleiht jedem Moment eine besondere Qualität.

Auf drei durchdacht konzipierten Wohngeschossen entfaltet sich ein Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Wohnbereich sorgt ein stilvolles Cheminée für eine behagliche Atmosphäre, während die neue Pelletheizung für eine effiziente Wärmeverteilung sorgt. Das Sockelgeschoss beherbergt ein separates Studio mit eigener Küche und Dusche/WC – perfekt für Gäste oder als Homeoffice. Ausserdem ist es denkbar, den Estrich in ein Büro oder ein weiteres Zimmer zu verwandeln. Dank laufender Instandhaltung befindet sich das Haus in einem äusserst gepflegten Zustand – ein Zuhause, das sofort bezugsbereit ist und langfristig Freude bereitet.

Ein pavillonartiger Wintergarten verbindet das Wohngeschoss mit dem Aussenbereich. Ein weiteres Highlight ist der mit viel Liebe gepflegte, terrassenförmig angelegte Garten. Mit seiner harmonischen Bepflanzung, verschiedenen Ebenen und Rückzugsorten bietet er eine wahre Oase der Entspannung. Mit überdurchschnittlichem Umschwung grenzt das grosse Grundstück an eine Landschaftszone und bietet viel Platz im Aussenbereich. Ein Carport und ein zusätzlicher Aussenabstellplatz stehen für Fahrzeuge bereit.

Die ruhige Lage in Goldiwil sorgt für Privatsphäre und Naturverbundenheit, während die Stadt Thun unweit entfernt ist. Dieses Zuhause ist die perfekte Wahl für Familien oder Paare, die aussichtsreiches Wohnen mit erstklassiger Lebensqualität verbinden möchten.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

«Sonniges Zuhause
mit Weitblick –
direkt an der Land-
wirtschaftszone.»

Ihre Ansprechperson



Andrea Strasser

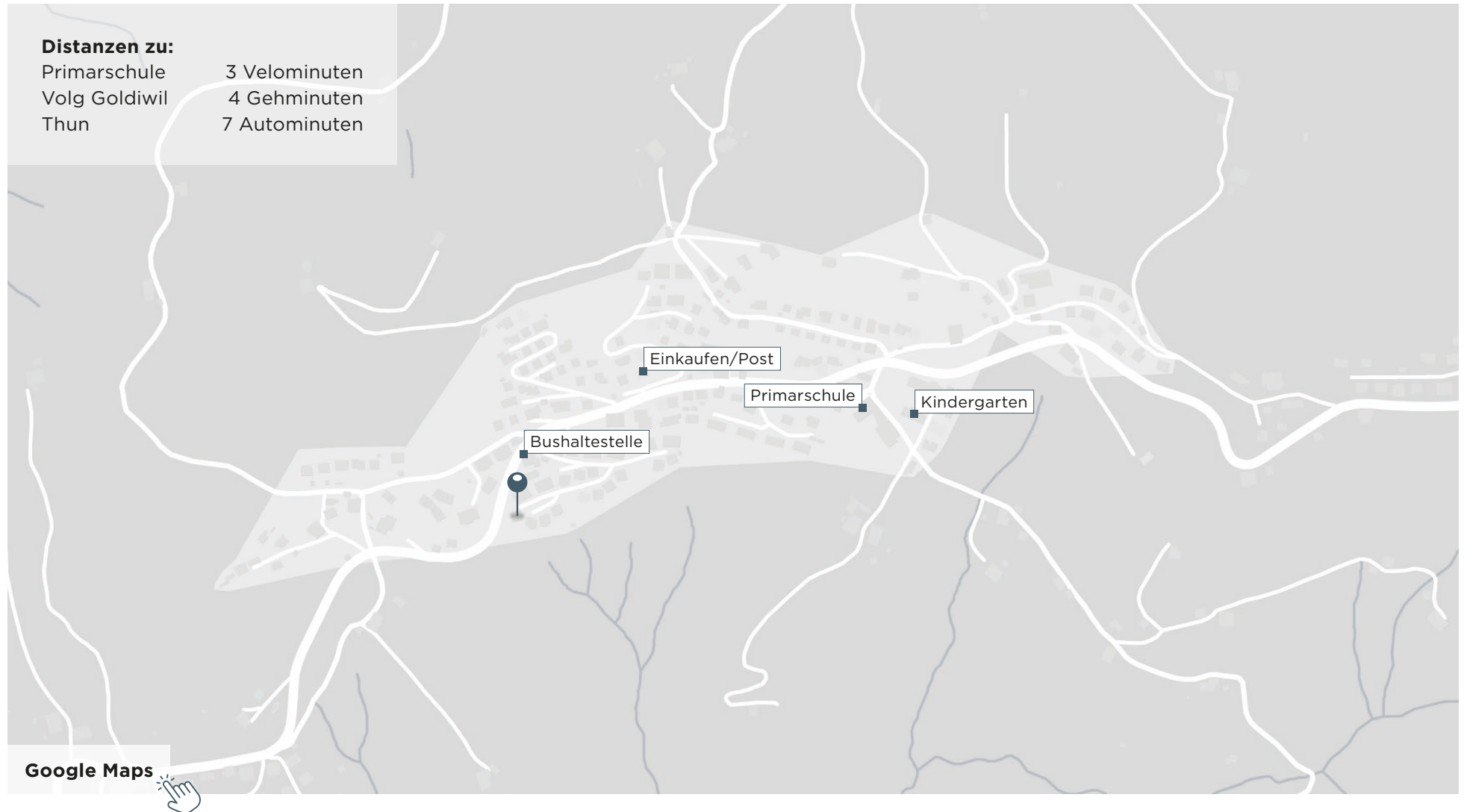
Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

T 033 225 21 52

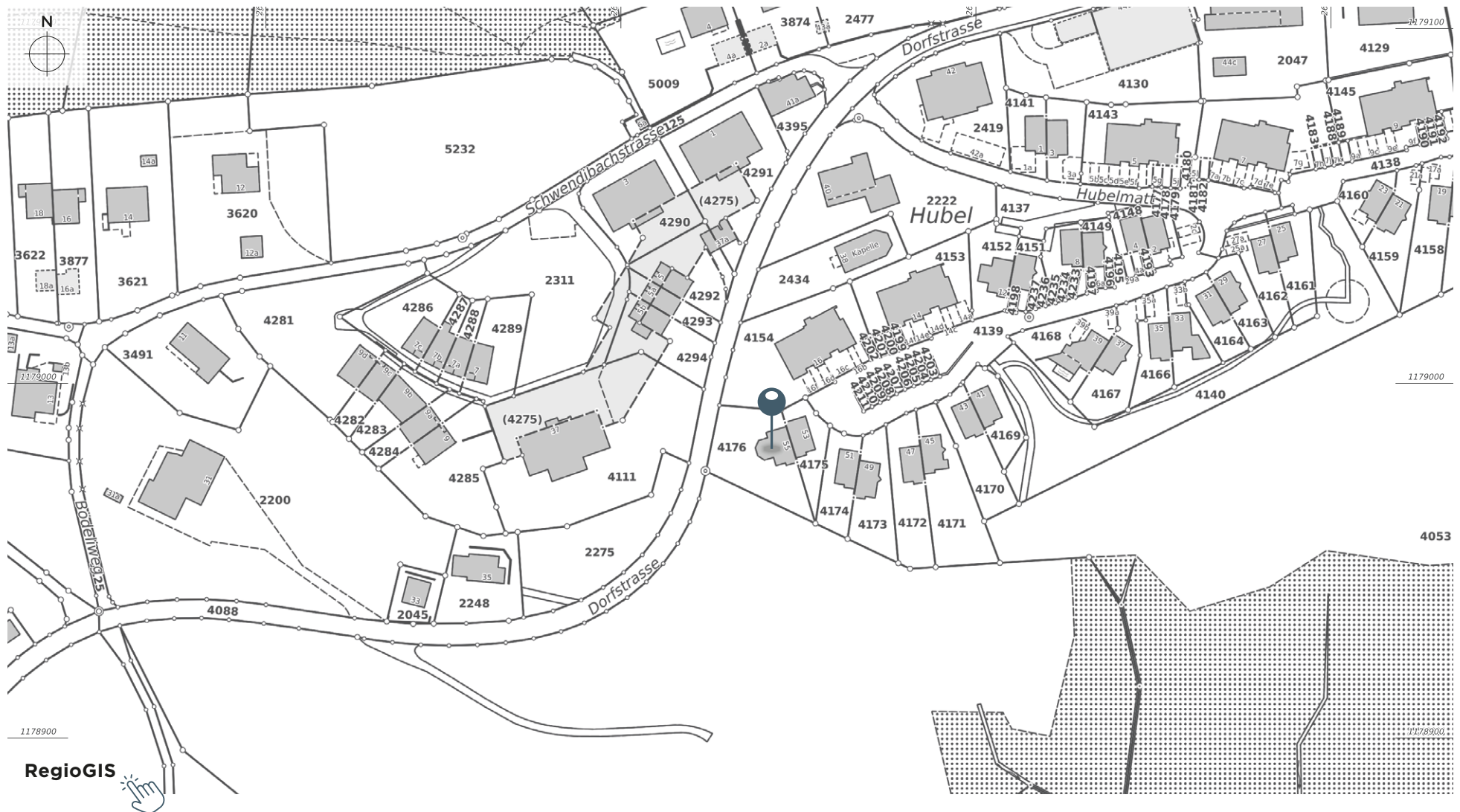
andrea.strasser@casa-immo.ch



Hubelmatt 55, 3624 Goldiwil (Thun)



Situation















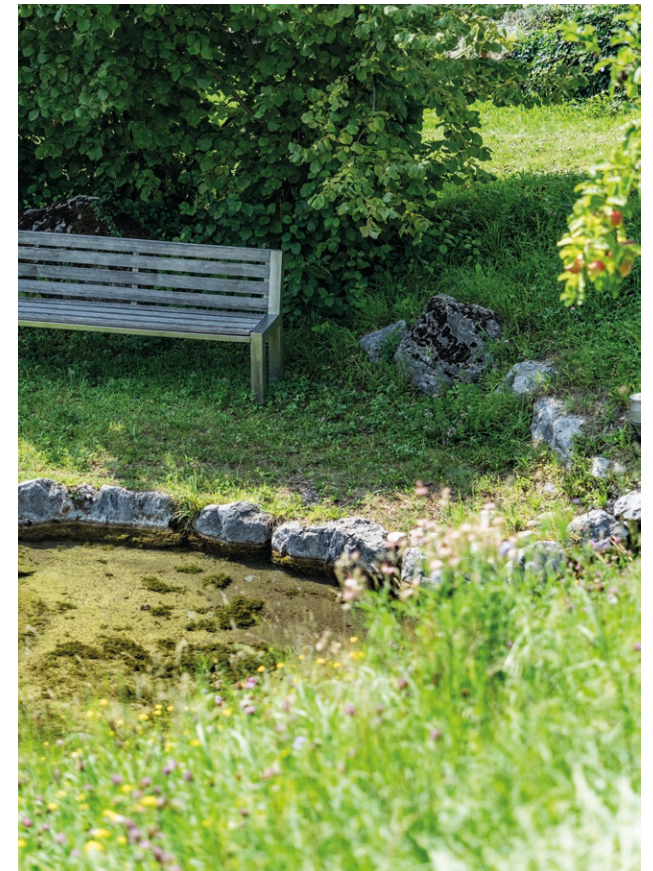


Mögliche Umgestaltung des Aussenbereiches





Umgebung























Studio





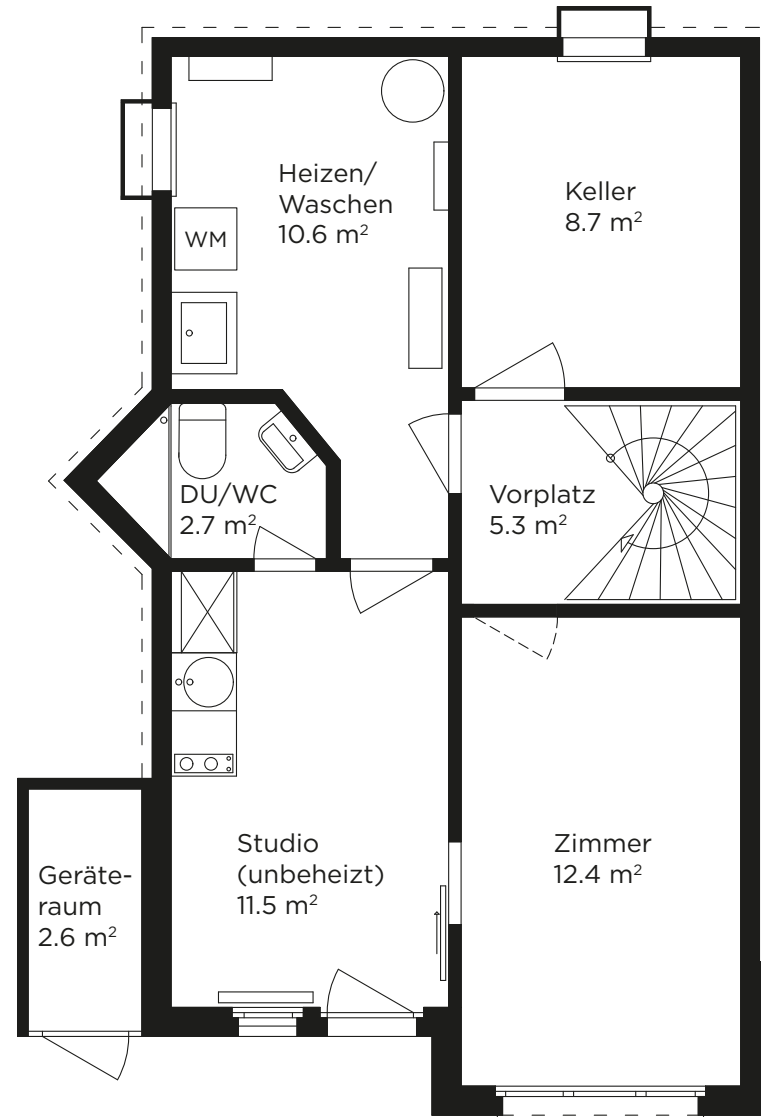
Weitere Impressionen





Sockelgeschoss

Grundrisse individuell möblieren

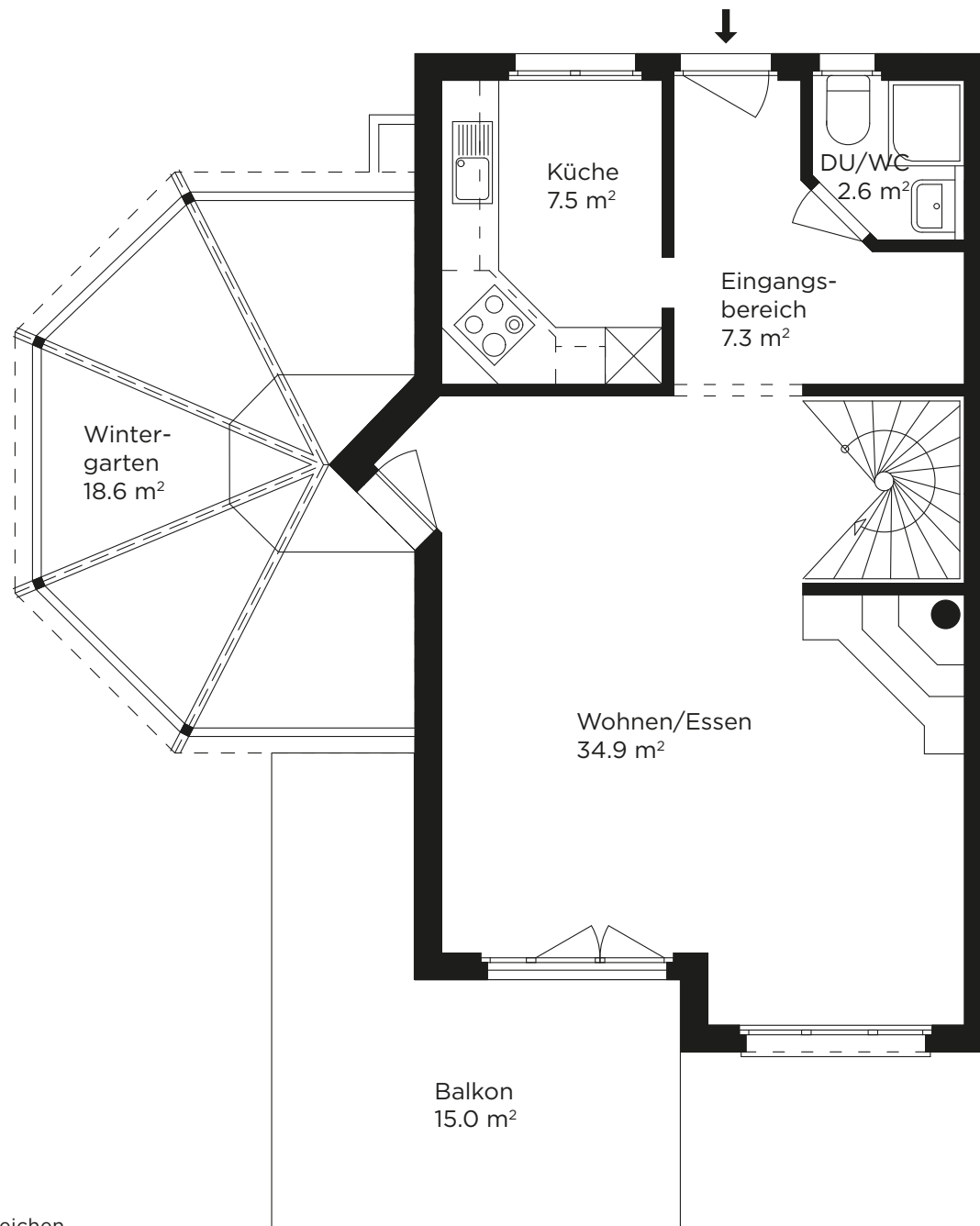


Garten

Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



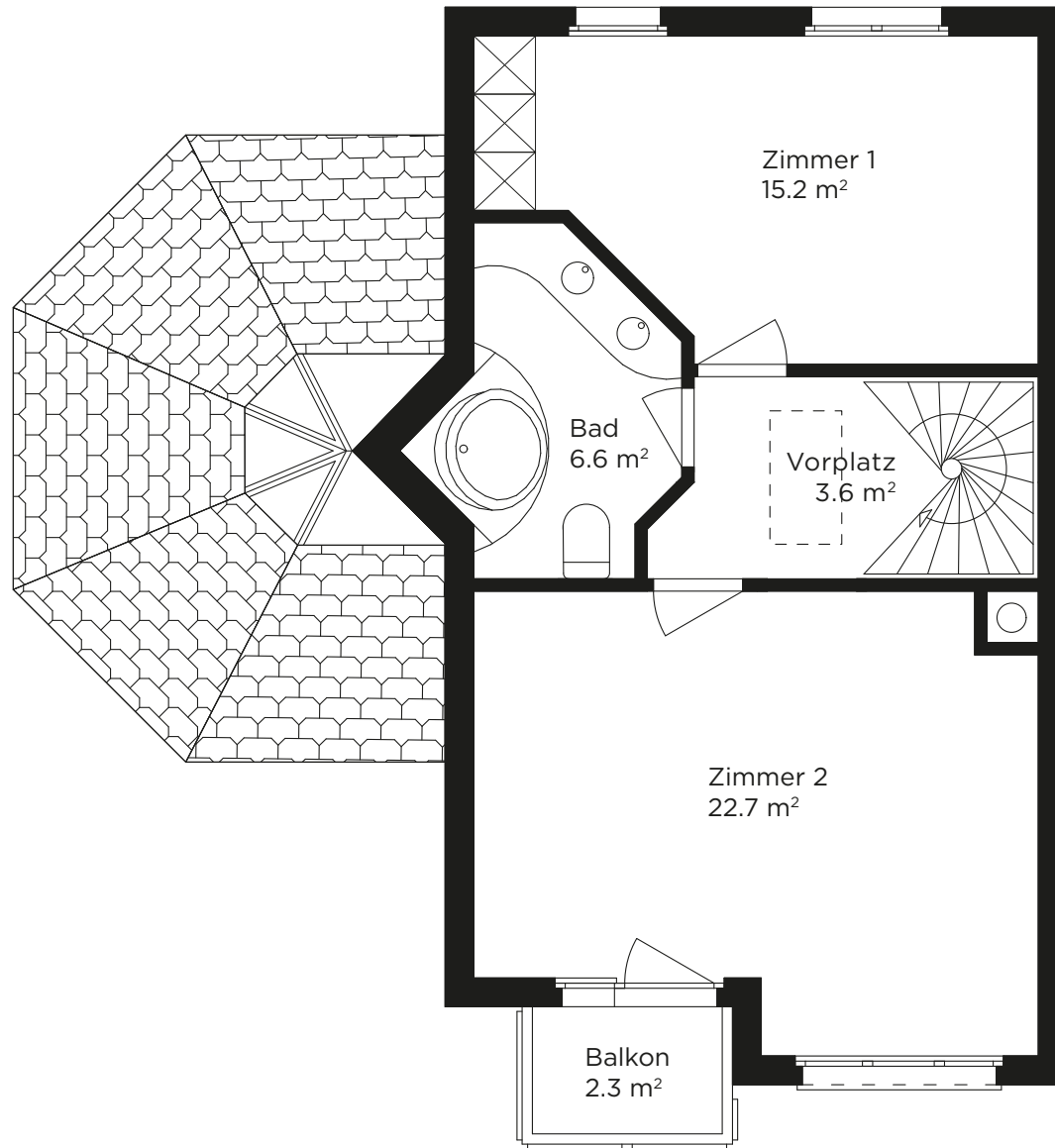
Erdgeschoss



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



Obergeschoss



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



Dachgeschoss

ausbaubar

Nettowohnfläche inkl. DG

158.3 m²

Nettonutzfläche

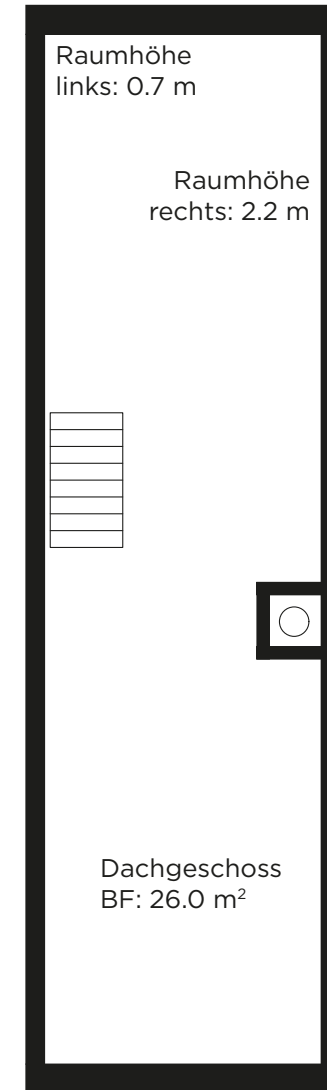
177.6 m²

Nebenräume

21.9 m²

Wintergarten/Balkone

35.9 m²



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



Grundbuch

Grundstück-Nr. Thun 1 Nrn. 4176, 4211

Grundstück 587 m²

Dominierte Grundstücke	Grundstück-Nummer	Anteil
	Thun 1 (Thun) 942.1/4139	2/70
	Thun 1 (Thun) 942.1/4140	1/60
	Thun 1 (Thun) 942.1/4211	1/1

Anmerkungen Vorhanden

Dienstbarkeiten Vorhanden

Grundlasten Vorhanden

Vormerkungen Keine

Pfandrechte Vorhanden

Hängige Geschäfte Keine

Kennzahlen

Baujahr 1990

Kubatur 700 m³ GVB-Norm

Amtlicher Wert CHF 588'400.—

Eigenmietwert CHF 19'100.— Kanton/Gemeinde
CHF 22'360.— Bund

Steuersätze Staat/Gemeinde 2.975/1.66 Einheiten
Liegenschaftssteuer 1.20 ‰ vom amtlichen Wert

Versicherungswert CHF 714'200.—

Heizkosten CHF 1'593.— Periode 2024/25

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Erneuerungsfonds CHF 113'554.— Heizung/Umgebung
CHF 1'893.— Anteil Haus Nr. 55

Verkaufspreis CHF 1'050'000.— **Haus**
CHF 50'000.— **Carport + Abstellplatz**

Übernahme Ab sofort oder nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Ausbau

Bauweise	Massivbauweise, gedämmt
-----------------	-------------------------

Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
-------------	---------------------------------

Fenster	Kunststofffenster, 2-fache Isolierverglasung (1990), im EG 3-fache Isolierverglasung (2019)
----------------	---

Boden	Keramikplatten, Teppich, Parkett
--------------	----------------------------------

Wände	Neuanstrich (2025)
--------------	--------------------

Küchen	Haupthaus: Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Kühlschrank mit Tiefkühler, Backofen und Abwaschmaschine Studio: Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Kühlschrank mit Tiefkühler
---------------	---

Heizung	Zentralpelletheizung (2022), Wärmeverteilung über Bodenheizung, Wärmezähler vorhanden
Warmwasser	Elektroboiler (300 Liter)

Cheminée	Warmluftcheminée im Wohnbereich
-----------------	---------------------------------

Elektrisches	Tableau mit FI-Schaltern, gültiger Sicherheitsnachweis vorhanden
---------------------	--

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 Wohnung 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. Seit dem 1. Januar 2015 entfallen die Handänderungssteuern (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



Gioacchino 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



