

Liegenschaftsdokumentation

# 3½-Zimmerwohnung

**CASAIMMOBILIEN**



# Objektbeschreibung

**Objekt**

Wohnung OG

**Adresse**

Haltenweg 11  
3654 Gunten

**Anzahl Zimmer**

3½

**Wohnfläche**

81.5 m²

**Baujahr**

1989

**Übernahme**

Ab sofort oder  
nach Vereinbarung

**Verkaufspreis**

CHF 550'000.—

An aussichtsreicher Lage, oberhalb der bekannten Bellevue-Kurve in Gunten, befindet sich diese 3½-Zimmerwohnung im Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses im Chaletstil. Das Haus mit insgesamt fünf Parteien wurde 1989 erbaut und fügt sich harmonisch in die Umgebung der «Halte» ein: wo Sonne, See und Berge eine einmalige Kulisse bilden.

Die Wohnung umfasst rund 82 m² Hauptnutzfläche und bietet eine klassische Raumaufteilung: zwei Zimmer mit Ausrichtung nach Norden und Westen, ein grosser Wohn-/Essbereich mit südlicher Ausrichtung sowie eine innenliegende Küche. Vom Wohnraum aus gelangt man auf den grosszügigen Balkon (27 m²), der sich über Eck vor und neben dem Wohnbereich erstreckt. Das Bad und der Eingangsbereich mit Einbauschränken vervollständigen das Raumangebot. Ein kleiner Keller im Untergeschoss sowie ein Autoabstellplatz gehören ebenfalls dazu. Die Waschküche wird gemeinschaftlich genutzt.

Zwar ist die Wohnung in die Jahre gekommen und erfordert eine umfassende Erneuerung, doch die Lage überzeugt: Die erhöhte Südwesthanglage garantiert ganztägige Besonnung und eine unverbaubare Sicht auf See und Berge. Das Haus verfügt über keinen Lift und ist nicht barrierefrei.

Das kleine Chalethaus liegt ruhig zwischen Gunten und Sigriswil, mit Postautoverbindungen nach Thun sowie bescheidenen Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Dörfern. Ein Ort für Menschen, die Wert auf Lage, Aussicht und Atmosphäre legen – und die das Potenzial erkennen, das in dieser Wohnung steckt.



«Sonnenverwöhnte  
Hanglage mit  
traumhaftem  
Panorama.»

**Ihre Ansprechperson**



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Samuel Bleuer'.

Samuel Bleuer  
Eidg. Immobilienbewerter FA  
033 225 21 53  
[samuel.bleuer@casa-immo.ch](mailto:samuel.bleuer@casa-immo.ch)



# Haltenweg 11, 3654 Gunten





# Situation

















































**Weitere Impressionen**





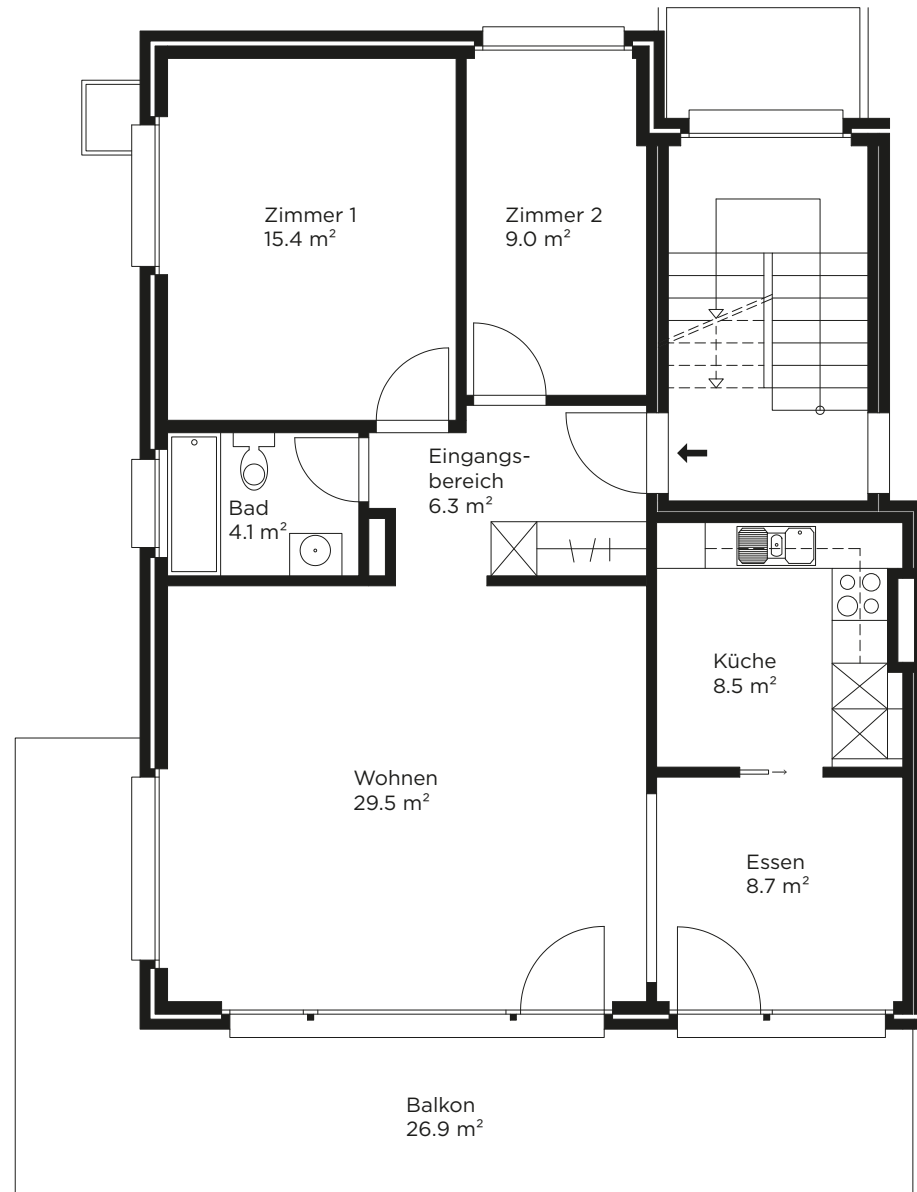
# Obergeschoss

Grundriss individuell möblieren



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

**Kellerabteil**  
4.0 m<sup>2</sup>



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.





---

# Grundbuch

---

---

**Grundstück-Nr.** Sigriswil Nr. 4631-3

---

**Wertquote** 197/1'000

---

**Grundbuchauszug** Gerne senden wir Ihnen die Grundbuchauszüge, bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

---



# Kennzahlen

**Baujahr** 1989

**Amtlicher Wert** CHF 296'770.— Wohnung

**Eigenmietwert** CHF 9'600.— Kanton/Gemeinde  
CHF 11'250.— Bund

**Steuersätze** Staat/Gemeinde 2.975/1.66 Einheiten  
Liegenschaftssteuer 1.50 ‰ vom amtlichen Wert

**Ø-Nebenkosten der letzten 3 Jahre** CHF 4'601.— (davon CHF 1'182.— Einlage in Erneuerungsfonds)

**Erneuerungsfonds** CHF 67'998.— Mehrfamilienhaus  
**Stand 31.12.2024** CHF 13'395.— Anteil Wohnung

**Hypothek** Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

**Verwendungszweck** Erstwohnsitz

**Verkaufspreis** CHF 550'000.— inkl. Autoabstellplatz

**Übernahme** Ab sofort oder nach Vereinbarung

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



---

# Ausbau

---

---

<b>Bauweise</b>	Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Holzverschalung
-----------------	--

---

<b>Dach</b>	Satteldach mit Ziegeleindeckung
-------------	---------------------------------

---

<b>Fenster</b>	Holzfenster, 2-fache Isolierverglasung
----------------	--

---

<b>Boden</b>	Linoleum, Teppich
--------------	-------------------

---

<b>Wände</b>	Abrieb gestrichen, Nasszellen mit Keramikplatten
--------------	--

---

<b>Küche</b>	mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Kühlschrank mit Tiefkühler, Backofen und Abwaschmaschine
--------------	---

---

<b>Heizung</b>	Öl-Zentralheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren
<b>Warmwasser</b>	privater Elektroboiler (300 Liter) in Wohnung

---



# 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. 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](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



**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](http://www.casa-immo.ch)



