

Liegenschaftsdokumentation

---

# Ferienwohnung

CASAIMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Objekt**

Wohnung EG

**Adresse**

Herzogenacker 21  
3654 Gunten

**Anzahl Zimmer**

2½

**Wohnfläche**

60 m<sup>2</sup>

**Baujahr**

1998

**Übernahme**

Ab 08.2026

**Verkaufspreis**

CHF 650'000.—

Die 2½-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses, am Rande einer gepflegten Siedlung. Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige, äusserst sonnige Lage sowie eine attraktive Fernsicht auf den Thunersee und die Berge. Die Nutzung als Ferienwohnung ist möglich, da die Wohneinheit von Anfang an entsprechend genutzt wurde. Dies spiegelt sich auch im Wert der Einheit wider.

Die Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss, der Innenausbau entspricht einem üblichen, zeitlosen Standard. Die Küche ist zweckmässig ausgestattet, die Nasszelle verfügt über Dusche, Lavabo und WC. Bodenbeläge und Oberflächen präsentieren sich in gepflegtem Zustand.

Ein besonderes Plus bietet die rund 40 m<sup>2</sup> grosse Terrasse, die in den wärmeren Monaten als erweiterter Wohnraum dient.

Die Siedlung wurde Ende der 90er-Jahre erstellt und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Zur Wohnung gehören zudem ein Wasch- bzw. Nebenraum sowie ein Autoeinstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Bis auf wenige Treppenstufen ist die Einheit mit Lift zugänglich.

Eine solide Ferienliegenschaft an attraktiver Lage in Gunten – ideal für alle, die eine ruhige Wohnumgebung mit guter Besonnung schätzen.

«Hier erleben Sie  
ganzjährig  
Feriengefühle.»

**Ihre Ansprechperson**

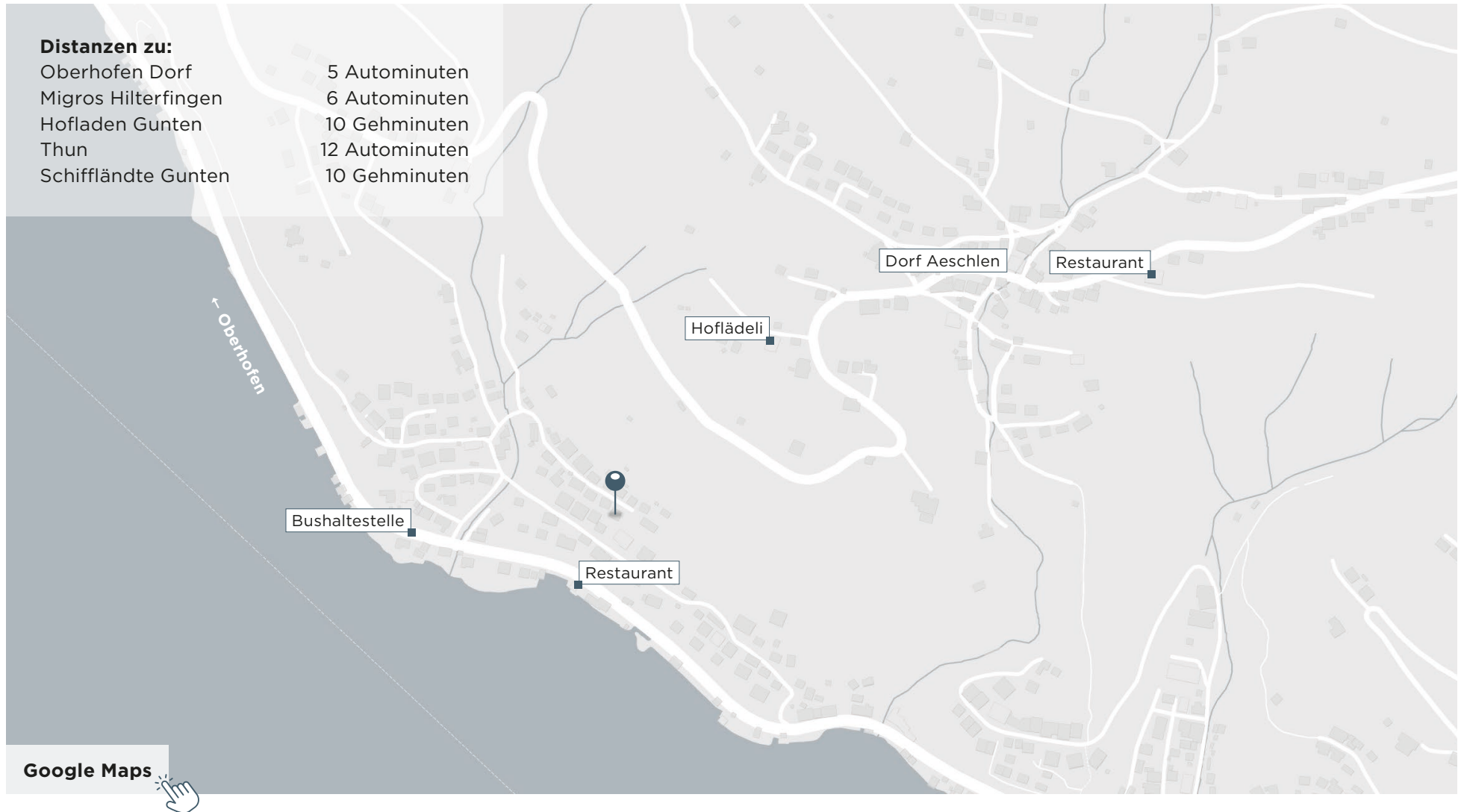


A handwritten signature in black ink that reads "Andrea Strasser".

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



# Herzogenacker 21, 3654 Gunten







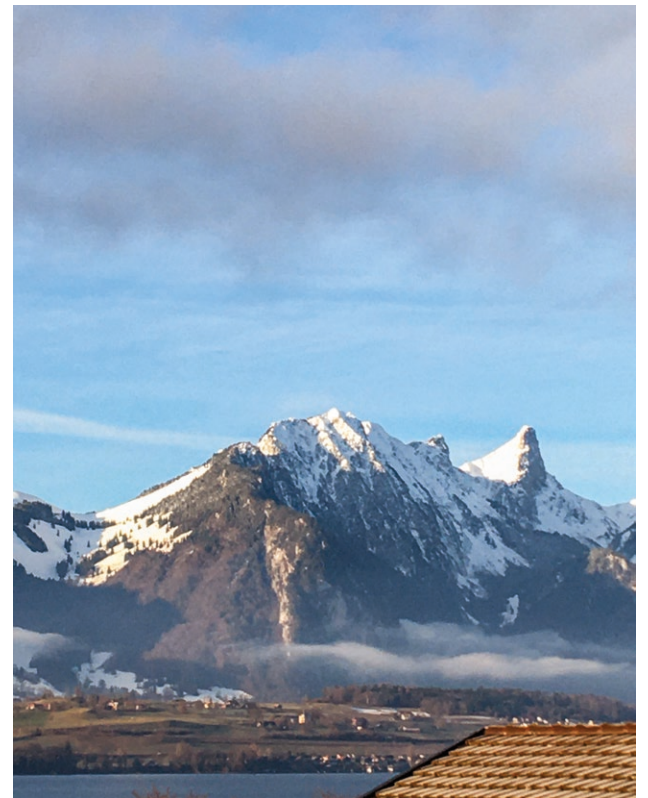




















Weitere Impressionen



# Erdgeschoss

Grundriss individuell möblieren

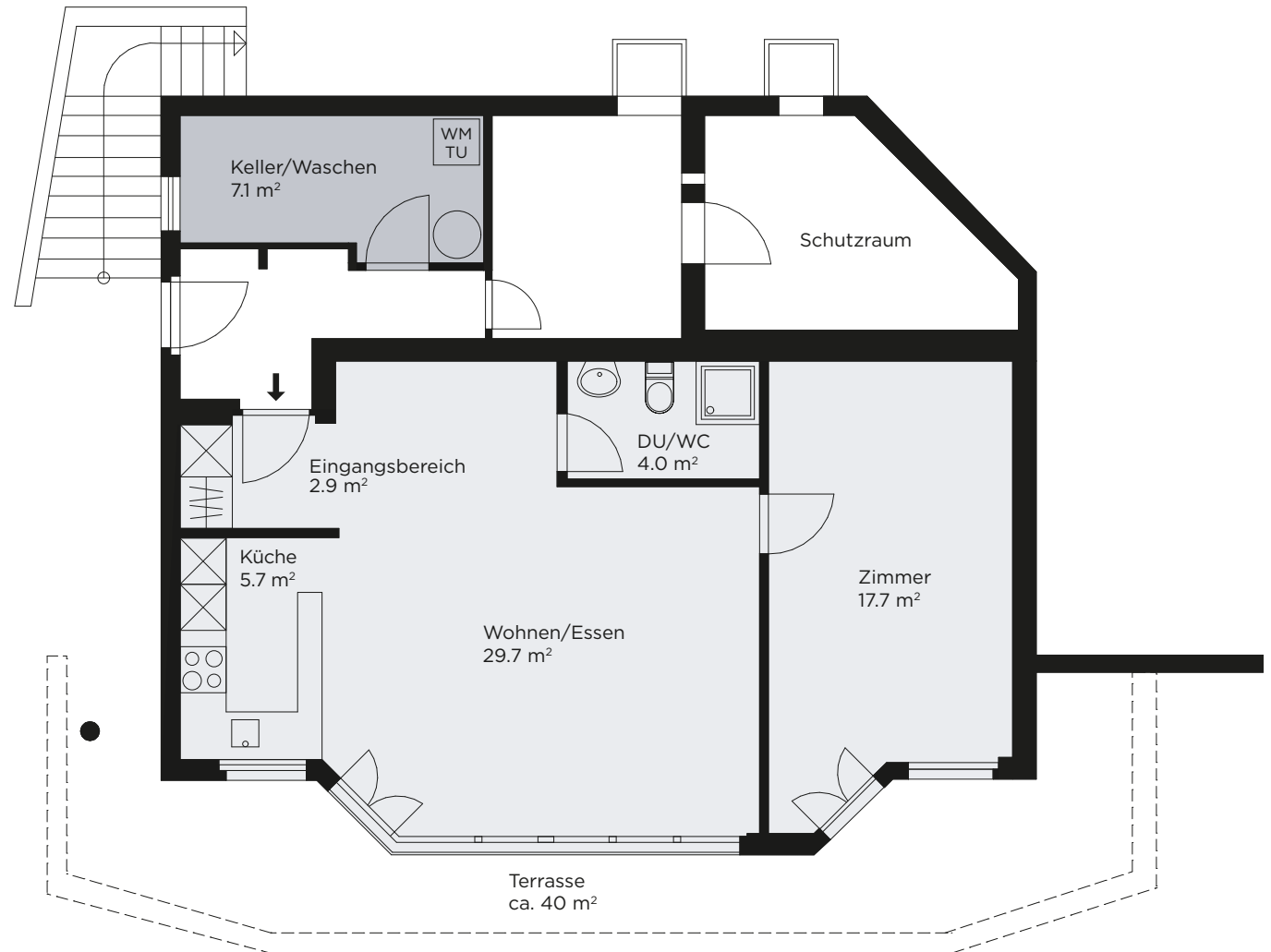


**Nettowohnfläche**

60.0 m<sup>2</sup>

**Keller/Waschen**

7.1 m<sup>2</sup>



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



---

# Grundbuch

---

---

**Grundstück-Nrn.** Sigriswil Nrn. 4836-1, 3280-28-15

---

**Wertquote** 33/100 Wohnung 6/224 EHP

---

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

---

# Kennzahlen

**Baujahr** 1998

**Amtlicher Wert** CHF 255'500.— Wohnung  
CHF 12'020.— EHP

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

**Hypothek** Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

**Nutzung** Die Wohnung kann sowohl als Erst- wie auch als Zweitwohnung genutzt werden

**Vorkaufsrecht** Gegenseitiges Vorkaufsrecht mit der Nachbarschaft im OG

**Verkaufspreis** CHF **620'000.—** Wohnung  
CHF **30'000.—** Einstellhallenplatz (1 Stück)

**Übernahme** Idealerweise per 01.08.2026

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

---

# Ausbau

---

---

**Bauweise** Massivbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade ab dem Obergeschoss

---

**Dach** Satteldach mit Ziegeleindeckung

---

**Fenster** Holzfenster, 2-fache Isolierverglasung (1998)

---

**Boden** Parkett, Küche und Nasszelle mit Keramikplatten

---

**Wände** Abrieb gestrichen, Nasszelle mit Keramikplatten

---

**Decke** Spritzputz

---

**Küche** von Sanitas Troesch mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Backofen und Abwaschmaschine (alle Geräte von V-Zug)

---

**Heizung** Öl-Heizung, Wärmeverteilung über Bodenheizung und Radiatoren  
**Warmwasser** privater Elektroboiler (300 Liter) im Keller

---

**Waschen** Private Waschmaschine und Tumbler in Keller integriert

---

**Elektrisches** Gegensprechanlage ab Briefkastenanlage mit elektrischem Haustüröffner, Anschluss für TV, Tableau mit FI-Schaltern

---

# 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](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. Es besteht ein reglementarisches Vorkaufsrecht zu Gunsten der Nachbarn.

# 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)



