

Liegenschaftsdokumentation

---

# Einfamilienhaus

---

**CASAIMMOBILIEN**



# Objektbeschreibung

**Objekt**

Einfamilienhaus

**Adresse**

Strättlighügel 51  
3645 Gwatt

**Anzahl Zimmer**

6½

**Wohnfläche**

192.8 m<sup>2</sup>

**Baujahr**

1965

**Übernahme**

Ab sofort oder  
nach Vereinbarung

**Verkaufsrichtpreis**

CHF 1'450'000.—

An äusserst ruhiger und attraktiver Aussichtslage auf dem begehrten Strättlighügel steht diese einseitig angebaute 6½-Zimmer-Haus zum Verkauf. Die Liegenschaft verbindet eine lange Geschichte mit vielseitigem Entwicklungspotenzial: Ursprünglich im Jahr 1900 als Bauernhaus erstellt, wurde das Gebäude in den 1960er-Jahren umfassend neu konzipiert und in zwei separate, eigenständige Hausteile unterteilt.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Umschwung, der viel Privatsphäre bietet, über ein eigenes Schwimmbad verfügt und eine wunderschöne Fernsicht auf den Thunersee und das Dreigestirn freigibt. Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei oberirdische Geschosse und ist teilweise unterkellert. Der bauliche Zustand der Gebäudestruktur wird als gebrauchsfähig und intakt eingestuft, was eine solide Basis für anstehende Projekte bildet.

Da der gesamte Innenausbau weitgehend aus der Bauzeit stammt, weist das Objekt heute einen Erneuerungsbedarf auf. Dies bietet der neuen Eigentümerschaft die Gelegenheit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Praktischen Komfort im Alltag garantieren zudem eine direkt im Gebäude integrierte Garage sowie ein zusätzlicher Aussenparkplatz direkt auf dem Grundstück.

«Idylle pur: ein  
Modernisierungs-  
projekt mit Traum-  
Panorama.»

**Ihre Ansprechperson**

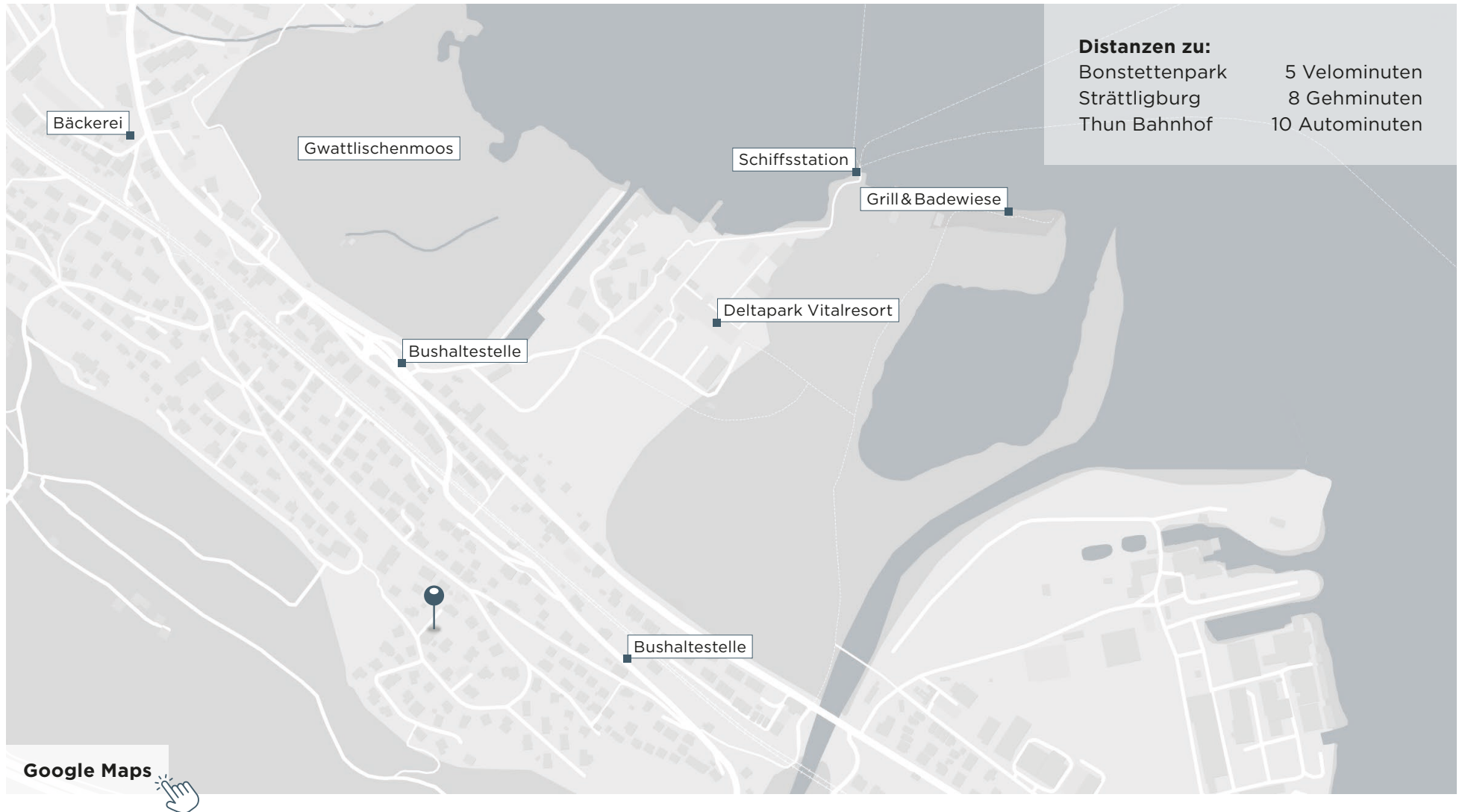


A stylized, handwritten signature of Andrea Strasser in black ink, written in a cursive script.

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



# Strättlihügel 51, 3645 Gwatt



# Situation



































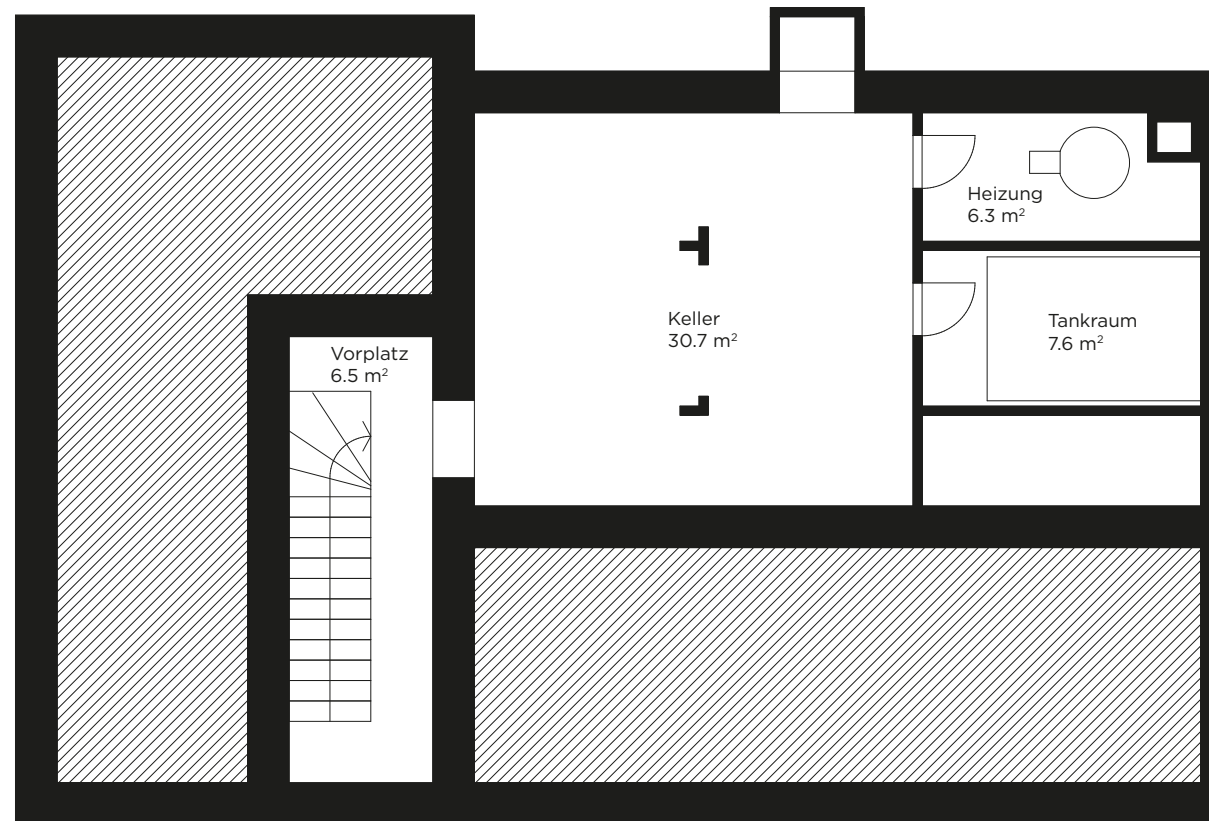




## Weitere Impressionen



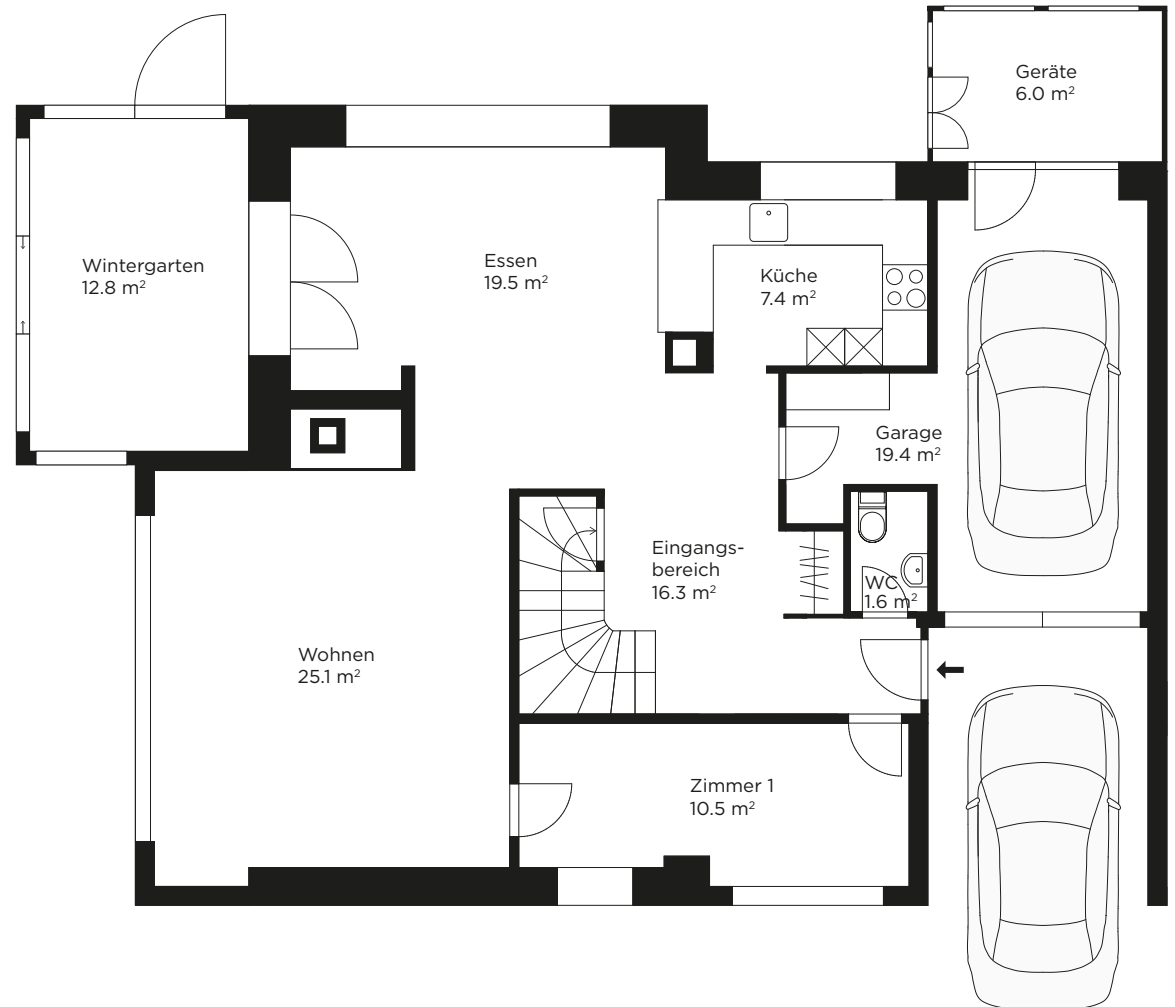
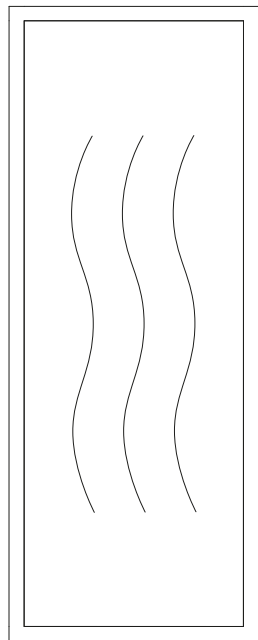
# Untergeschoss



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

Grundrisse individuell möblieren

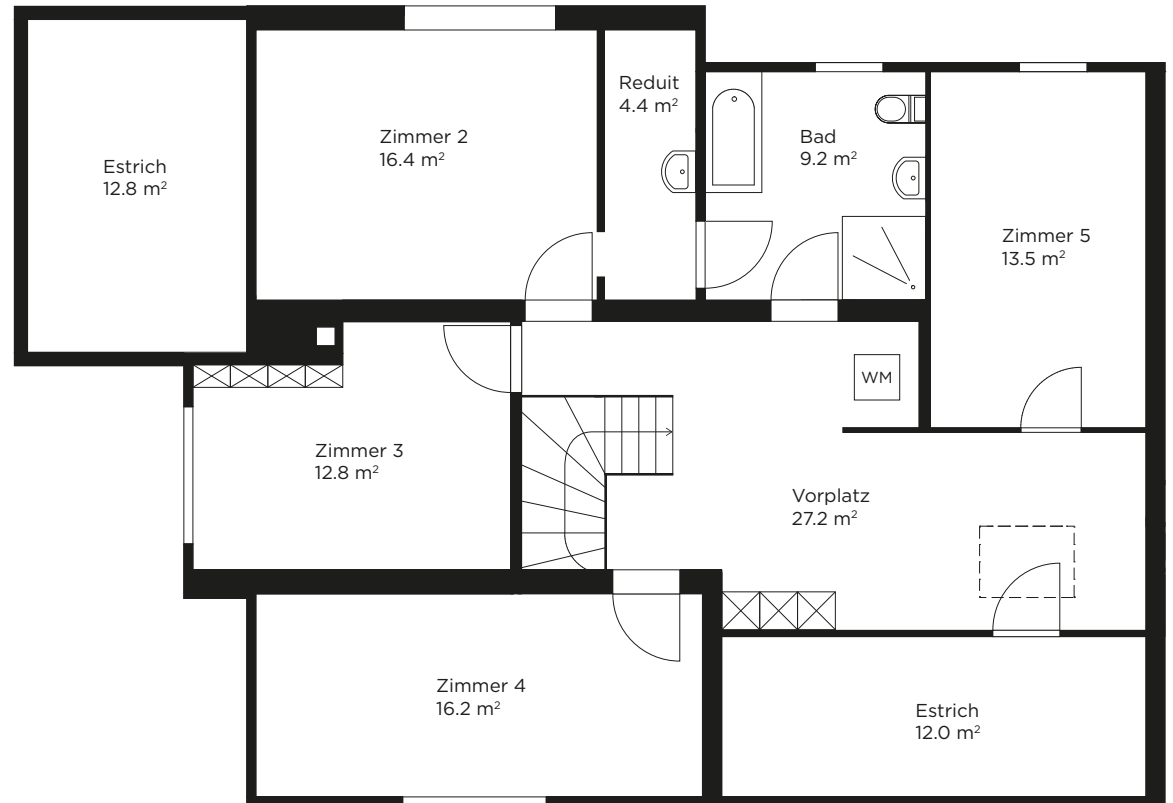


**Nettowohnfläche**

192.8 m<sup>2</sup>

**Nettonutzfläche**

294.1 m<sup>2</sup>



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



# Grundbuch

**Grundstück-Nr.** Thun 2 (Strättligen) Nr. 2604

**Grundstück** 659 m<sup>2</sup>

<b>Dominierte Grundstücke</b>	Grundstück-Nummer	Anteil
	Thun 2 (Strättligen) 942.2/3109	1/3

<b>Dienstbarkeiten</b>		
23.10.1950 018-II/8106		<b>(R) Fuss- und Fahrwegrecht</b> ID.010-2003/002444 z.L. LIG Spiez 768/3730 z.L. LIG Spiez 768/3732 z.L. LIG Spiez 768/3736 z.L. LIG Spiez 768/3738
02.07.1964 025-7/3207		<b>(L) Abwasserleitung</b> ID.025-1999/036984 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2603
15.02.1968 025-8/746		<b>(R) Baubeschränkung</b> ID.025-1999/036982 z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2603
15.02.1968 025-8/746		<b>(R) Duldung einer Heizungsanlage</b> ID.025-1999/036983 z.L. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2603
15.02.1968 025-8/746		<b>(L) Baubeschränkung</b> ID.025-1999/036985 z.G. LIG Thun 2 (Strättligen) 942.2/2603

**Anmerkungen, Grundlasten,  
Vormerkungen, Hängige Geschäfte** Keine

**Pfandrechte** Vorhanden

---

# Kennzahlen

---

---

**Baujahr** 1965

---

**Kubatur** 1'044 m<sup>3</sup> GVB-Norm

---

**Amtlicher Wert** CHF 508'400.—

---

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

---

**Versicherungswert** CHF 1'073'600.—

---

**Bauinventar** Das Haus ist nicht denkmalgeschützt

---

**Hypothek** Es muss kein Hypothekarverhältnis übernommen werden

---

**Verkaufsrichtpreis** **CHF 1'450'000.—**

---

**Übernahme** Ab sofort oder nach Vereinbarung

---

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

---

---

# Ausbau

---

---

**Bauweise** Massivbauweise mit sichtbaren Rieg-Elementen

---

**Dach** Satteldach mit Ziegeleindeckung

---

**Fenster** Teils Holzfenster (Baujahr), teils Kunststofffenster (2007)

---

**Boden** Linoleum, Sisal-Teppich, Holzriemen

---

**Wände/Decken** Diverse Materialien

---

**Küche** Vollholz-Küche mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank mit Tiefkühlfach und Abwaschmaschine

---

**Heizung** Öl-Heizung (1982/83), Wärmeverteilung über Radiatoren  
**Warmwasser** Boiler Kombikessel

---

**Cheminée** im Wohnzimmer

---

**Garten** Pool mit Warmwasseraufbereitung durch PV-Anlage, Unterstand/Sitzplatz mit Gartencheminée beim Pool, freistehendes Gartenhaus für Geräte und Cheminéeholz

---

**Elektrisches** Sonnerie, Anschluss für TV, Tableau mit FI-Schaltern und Sicherungen, Treppenlift von Högg

---

# 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? Mittels Bieterunde wird die höchstbietende Partei ermittelt. Mit einem vorliegenden Finanzierungsnachweis sind Sie bestens vorbereitet. Der Projektleiter gibt Ihnen gerne nähere Informationen zum genauen Ablauf.

## 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 um einen Richtpreis. Die Projektleiterin gibt Ihnen gerne nähere Informationen zum Ablauf.

# 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)



