

Liegenschaftsdokumentation

2½-Zimmerwohnung

CASAIMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt

Wohnung 5. OG

Adresse

Niesenstrasse 41
3627 Heimberg

Anzahl Zimmer

2½

Wohnfläche

69.5 m²

Baujahr

1970

Übernahme

Ab sofort oder
nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 455'000.—

Diese 2½-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970. Die äusserst zentrale Lage und die schöne Fernsicht verleihen der Wohnung eine besondere Qualität.

Das Gebäude wurde 1970 erstellt, umfasst sechs Geschosse und verfügt über einen Lift, der einen komfortablen Zugang bis ins oberste Stockwerk ermöglicht.

Der Innenausbau wurde seit dem Erstellungsjahr bereits teilweise saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Einzelne Bereiche bieten dennoch Potenzial für weitere Modernisierungen und individuelle Anpassungen. Auch die Grundrissgestaltung lässt sich mit gezielten Massnahmen an heutige Wohnbedürfnisse anpassen. So besteht die Möglichkeit, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und zu einem stilvollen, zeitgemässen Zuhause zu gestalten.

Zur Wohnung gehört ein Balkon, ein Kellerabteil, ein Garagenplatz in einem separaten Garagengebäude sowie die Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Waschküche im Untergeschoss.

Die Kombination aus Fernsicht und einer sonnigen und zentralen Lage bildet die besondere Qualität dieser Wohnung – ergänzt durch die Möglichkeit, den Innenausbau den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen.

«Überschaubar
in ihrer Grösse –
spektakulär
in ihrer Aussicht.»

Ihre Ansprechperson

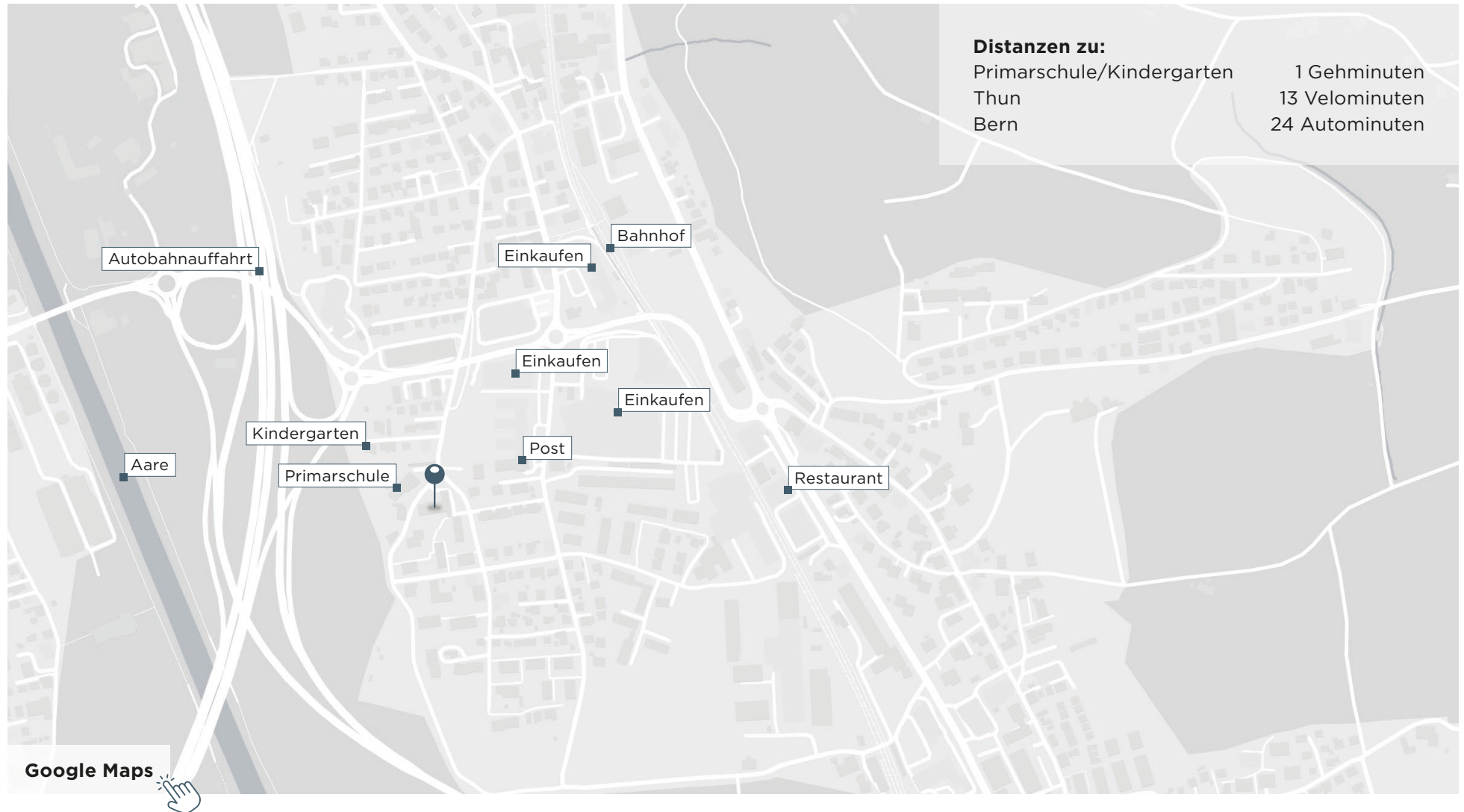


Gioacchino Calà

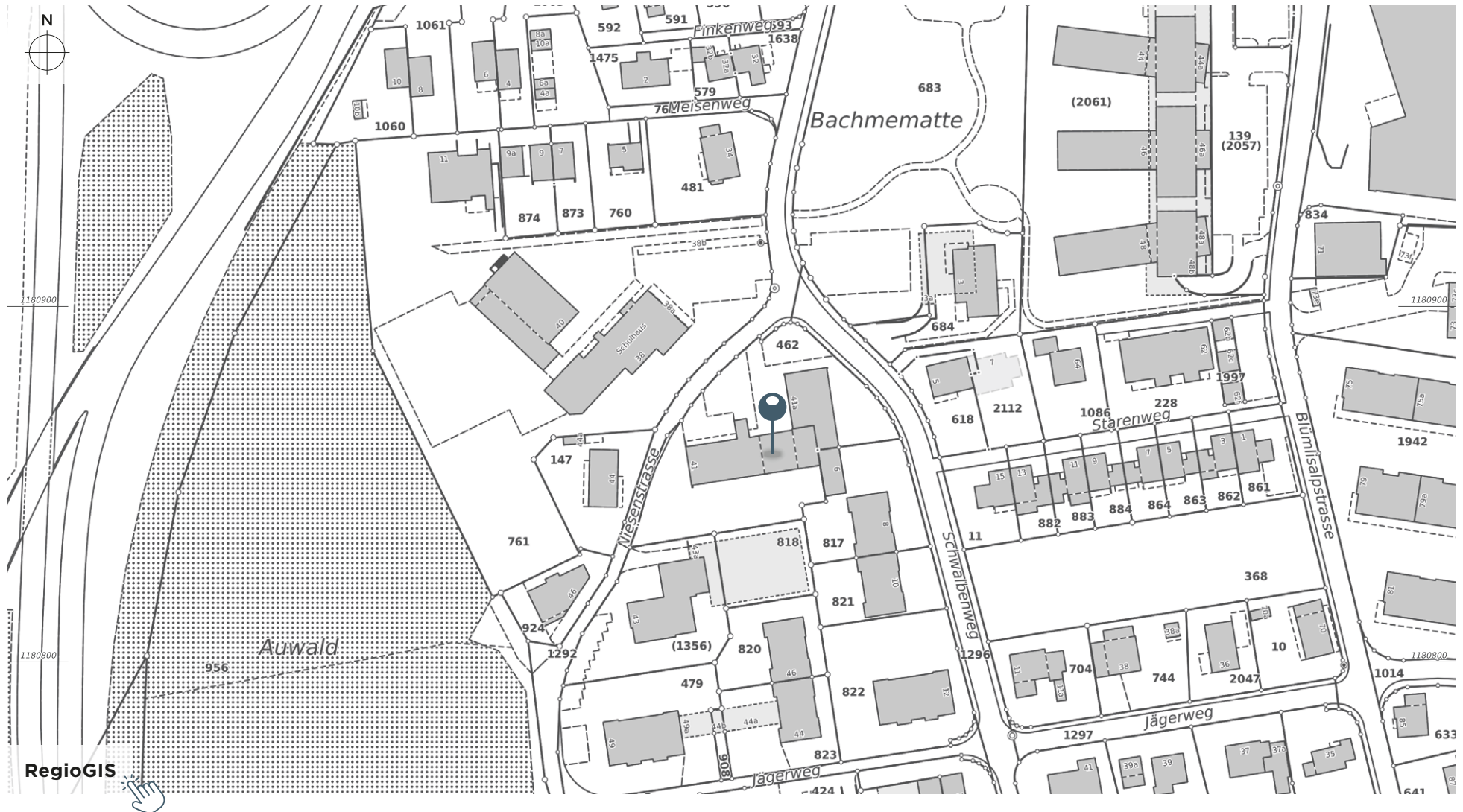
Gioacchino Calà
Eidg. Immobilienbewerter FA
033 225 21 50
gioacchino.cala@casa-immo.ch



Niesenstrasse 41, 3627 Heimberg



Situation





















Virtuelles Staging





Weitere Impressionen



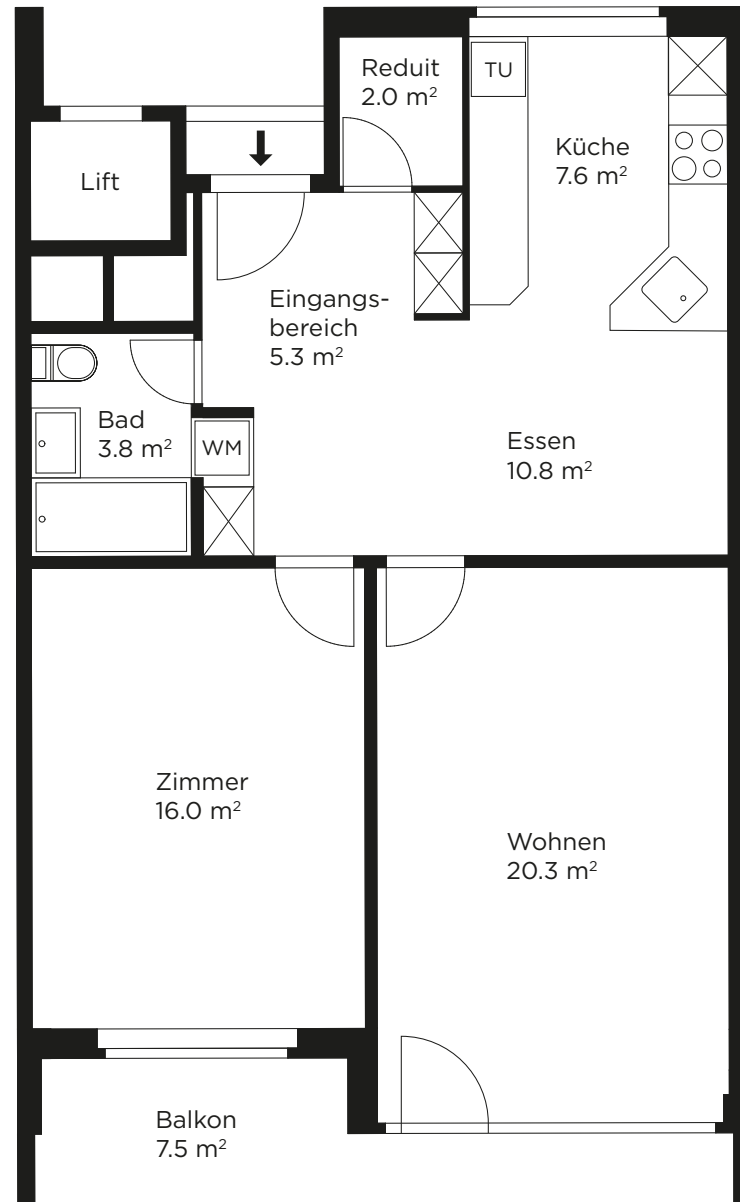
5. Obergeschoss

Grundriss individuell möblieren



Nettowohnfläche
69.5 m²

Nettonutzfläche
74.1 m²



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



Grundbuch

Grundstück-Nrn. Heimberg Nrn. 462-23, 462-34

Wertquote 337/10'000 Wohnung 30/10'000 Garage

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

Kennzahlen

Baujahr 1970

Amtlicher Wert CHF 150'050.— Wohnung
CHF 10'920.— Garage

Steuersätze Staat/Gemeinde 2.975/1.60 Einheiten
Liegenschaftssteuer 1.20 ‰ vom amtlichen Wert

Ø-Nebenkosten der letzten 3 Jahre CHF 3'800.— (davon CHF 750.— Einlage in Erneuerungsfonds)

Erneuerungsfonds CHF 236'866.— Mehrfamilienhaus
Stand 31.12.2025 CHF 7'982.— Anteil Wohnung
CHF 10'374.— Garage
CHF 865.— Anteil Garage

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Verkaufspreis CHF **420'000.—** Wohnung
CHF **35'000.—** Garage Nr. 9

Übernahme Ab sofort oder nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Ausbau

Bauweise Massivbauweise (Fassade wurde 2010 saniert)

Dach Flachdach (wurde 2012 saniert)

Fenster Holzmetallfenster, 2-fache Isolierverglasung (2001)

Boden Keramikplatten, Klötzliparkett

Wände Abrieb gestrichen

Decke Gipsglattstrich weiss gestrichen

Küche von Bosch mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank, Tiefkühler und Abwaschmaschine

Heizung Fernwärme, Wärmeverteilung über Radiatoren
Warmwasser Heizkessel

Elektrisches Sonnerie, 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 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

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



