

Liegenschaftsdokumentation

# Maisonette-Dachwohnung



# Objektbeschreibung

**Objekt**

Maisonette-Dachwohnung

**Adresse**

Schützenstrasse 15  
3627 Heimberg

**Anzahl Zimmer**

3½

**Wohnfläche**

113.3 m<sup>2</sup>

**Baujahr**

1994

**Übernahme**

Ab sofort oder nach  
Vereinbarung

**Verkaufspreis**

CHF 795'000.—

In ruhiger Lage von Heimberg präsentiert sich diese Maisonette-Dachwohnung mit 3½ Zimmern als interessante Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Investoren.

Die Wohnung erstreckt sich über das 3. Obergeschoss und das Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Lift und bietet rund 113 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche. Die Aufteilung über zwei Ebenen schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach aussen und sorgt für zusätzliche Aufenthaltsqualität. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil sowie einen überdurchschnittlich breiten Einstellhallenplatz. Eine gemeinschaftliche Waschküche steht zur Verfügung. Im Badezimmer ist eine Waschmaschine vorhanden.

Heimberg überzeugt durch seine attraktive Lage zwischen Thun und dem Berner Oberland. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, während die Nähe zur Natur einen hohen Freizeitwert bietet.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und eignet sich damit ideal als Renditeobjekt mit laufenden Einnahmen. Gerne zeigen wir Ihnen diese Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung.

«Wohnen auf zwei Ebenen – diese Maisonette hat Charakter.»

**Ihre Ansprechperson**



*Gioacchino Calà*

Gioacchino Calà  
Eidg. Immobilienbewerter FA  
033 225 21 50  
[gioacchino.cala@casa-immo.ch](mailto:gioacchino.cala@casa-immo.ch)



























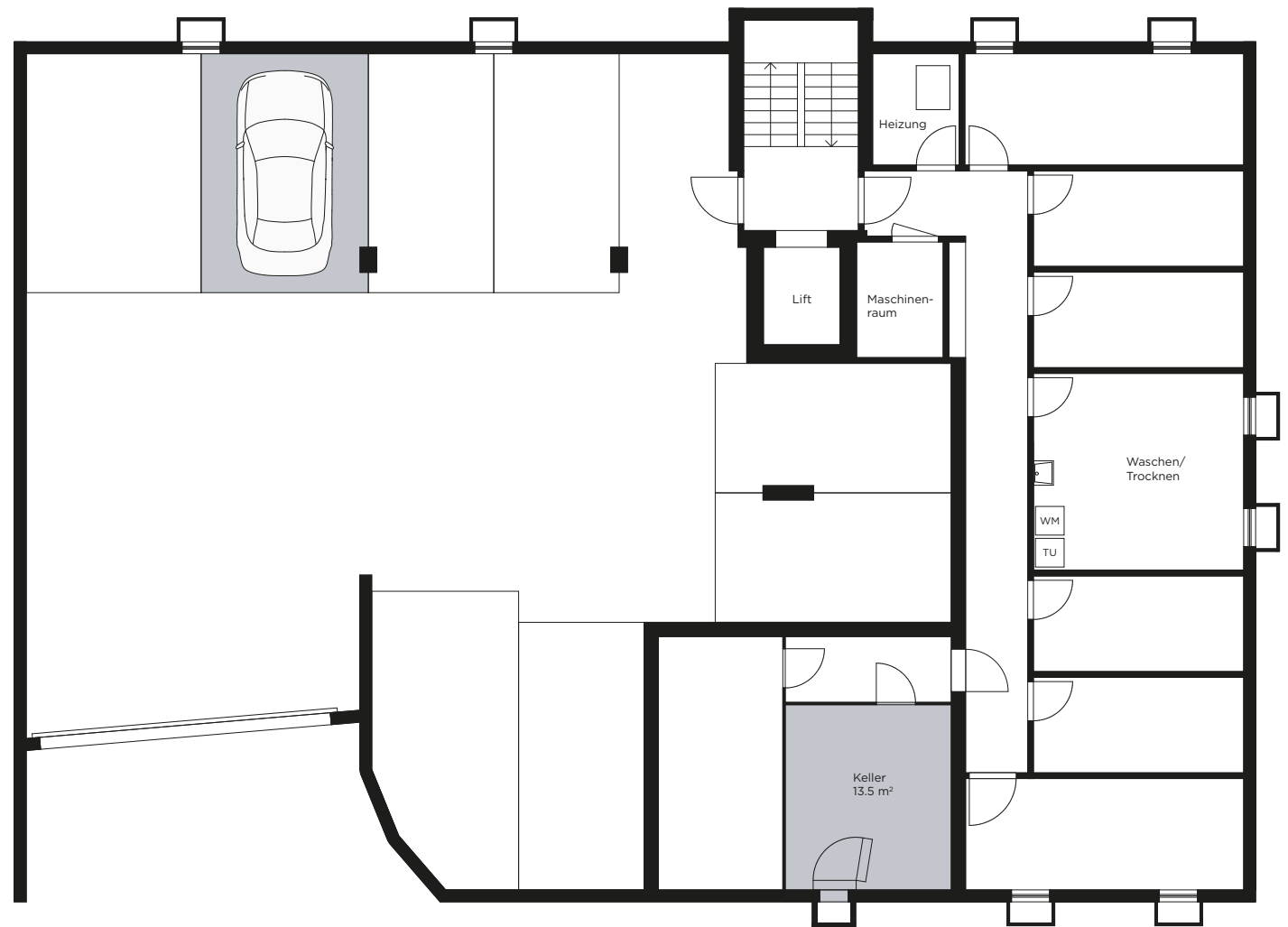




Weitere Impressionen



# Untergeschoss

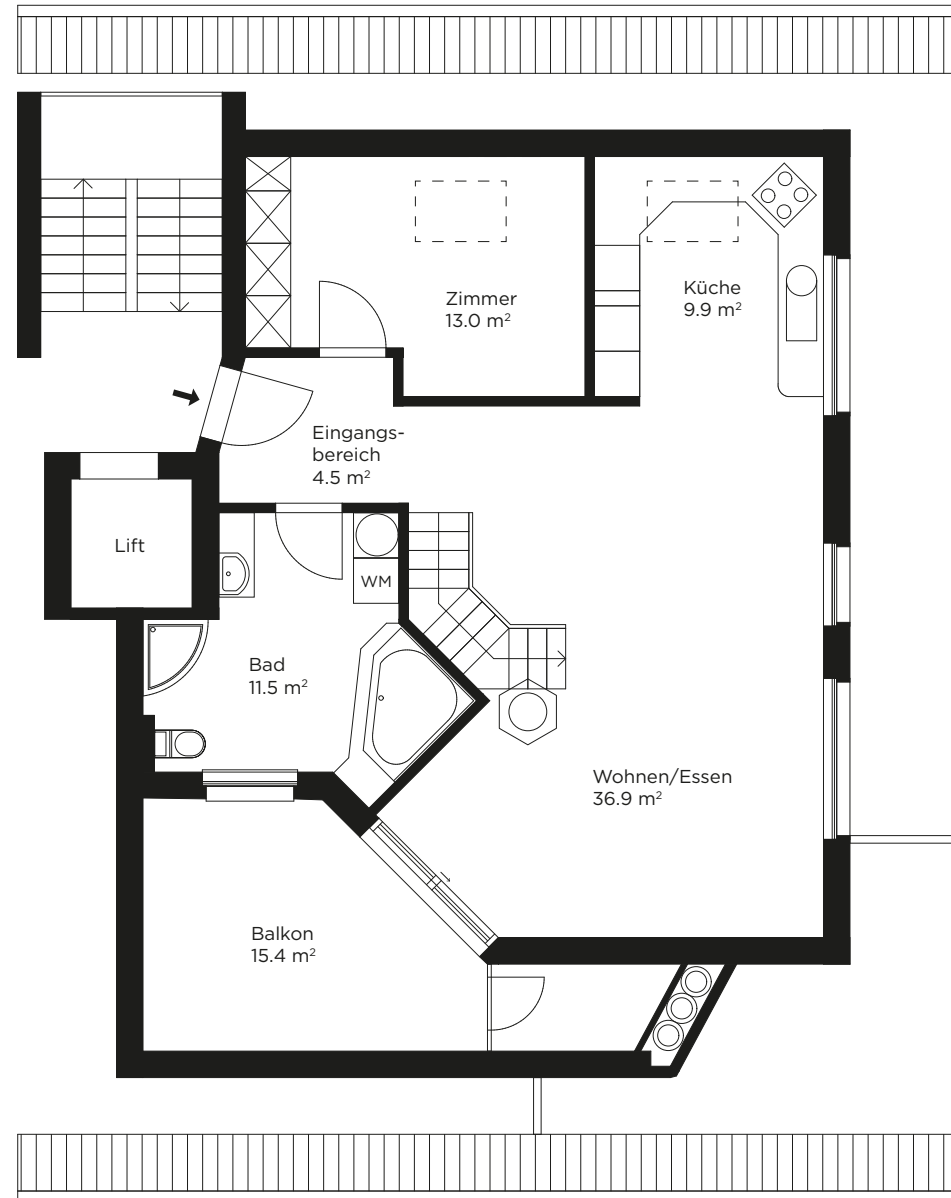


Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



# 3. Obergeschoss

Grundrisse individuell möblieren



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



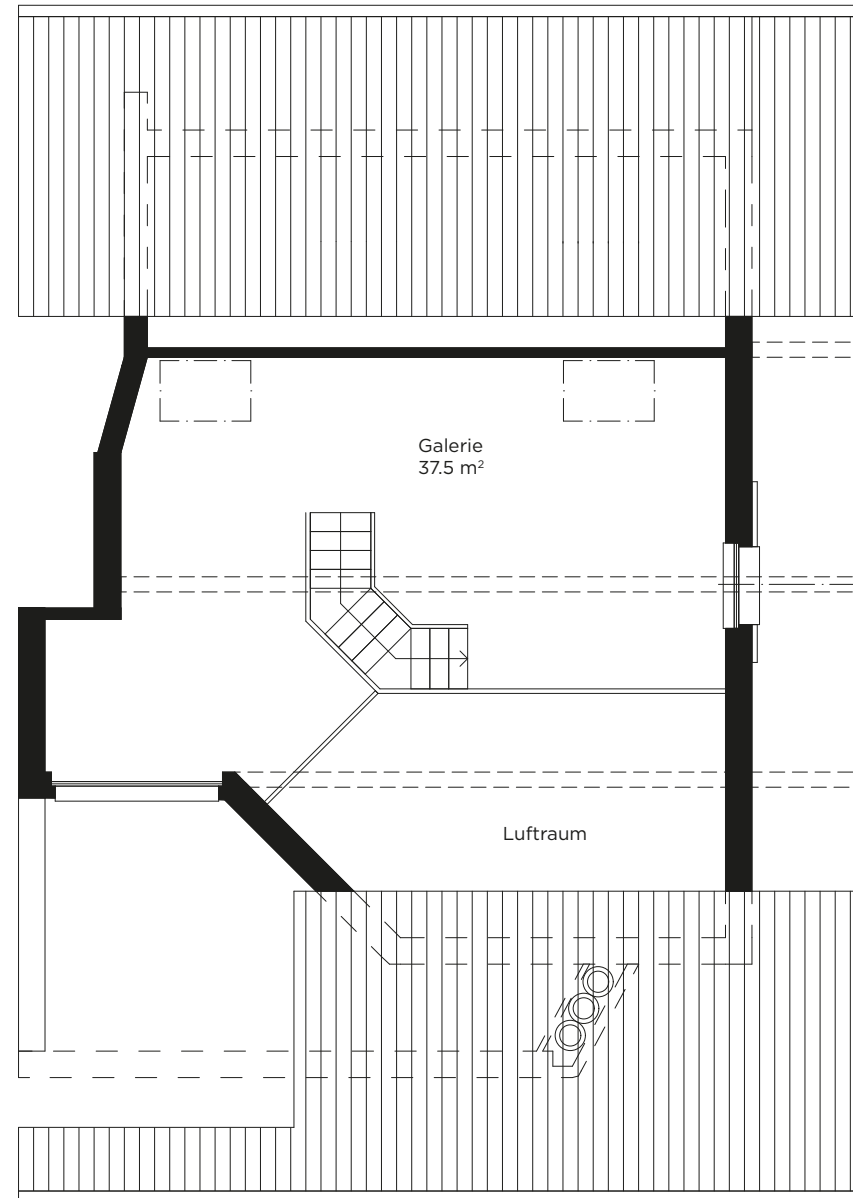
# Dachgeschoss

**Nettowohnfläche**

113.3 m<sup>2</sup>

**Nettonutzfläche**

126.8 m<sup>2</sup>



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



---

# Grundbuch

---

---

**Grundstück-Nr.** Heimberg Nr. 1600-8

---

**Wertquote** 139/1'000 Wohnung

---

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

---

# Kennzahlen

**Baujahr** 1994

**Amtlicher Wert** CHF 339'810.—

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

**Ø-Nebenkosten der letzten 2 Jahre** CHF 4'921.— (davon CHF 1'390.— Einlage in Erneuerungsfonds)

**Erneuerungsfonds** CHF 85'839.— Mehrfamilienhaus  
**Stand 31.12.2025** CHF 11'931.— Anteil Wohnung

**Hypothek** Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

**Verkaufspreis** CHF **760'000.—** **Wohnung**  
CHF **35'000.—** **Einstellhallenplatz (1 Stück)**

**Übernahme** Ab sofort oder nach Vereinbarung

**Mietverhältnis** Es besteht ein ungekündigtes und unbefristetes Mietverhältnis. Details auf Anfrage.

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

---

# Ausbau

---

---

**Bauweise** Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk

---

**Dach** Satteldach mit Ziegeleindeckung

---

**Fenster** Holzfenster, 2-fache Isolierverglasung (1994)

---

**Boden** Keramikplatten, Eichenparkett

---

**Wände** Abrieb gestrichen, Nasszellen mit Keramikplatten

---

**Decke** Täfer mit weisser Lasur, Holzdecke

---

**Küche** mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Backofen, Kühlschrank, Tiefkühler und Abwaschmaschine

---

**Heizung** Öl-Heizung (Baujahr), Wärmeverteilung über Bodenheizung und Radiatoren (Galerie & Bad)  
**Warmwasser** privater Elektroboiler (300 Liter) in Wohnung

---

**Elektrisches** Sonnerie, Gegensprechanlage ab Briefkastenanlage mit elektrischem Haustüröffner, Anschluss für TV, Glasfaseranschluss, 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.

# 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



**Giocchino 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)



