

Liegenschaftsdokumentation

# Eigentumswohnung

CASAIMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

**Objekt**

Wohnung

**Adresse**

Staatsstrasse 38  
3652 Hilterfingen

**Anzahl Zimmer**

3½

**Wohnfläche**

162.8 m²

**Baujahr**

2009

**Übernahme**

Nach Vereinbarung

**Verkaufspreis**

CHF 2'350'000.—

Die Residenz Marbach liegt direkt beim Hünegg-Park und nur wenige Schritte vom See entfernt. Das denkmalgeschützte ehemalige Hotelgebäude wurde 2009 auf die Grundmauern zurückgebaut und in Anlehnung an die historische Bausubstanz in exklusive Eigentumswohnungen umgewandelt.

Die zum Verkauf stehende, grosszügige 3½-Zimmerwohnung im Gartengeschoss verbindet historischen Charme mit modernem Komfort. Hohe Räume, elegante Fenster und ein durchdachter Grundriss schaffen ein einzigartiges Ambiente. Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang nach draussen – stets begleitet von wunderbarer Seesicht. Zwei helle Schlafzimmer, ein grosszügiges Bad mit WC sowie ein separates Tages-WC runden das Angebot ab.

Besonders attraktiv sind die Aussenflächen mit einem privaten Bereich von rund 90 m². Dabei gibt es mehrere Sitzplätze und eine vorgelagerter Privatgarten. Diese Kombination bietet Privatsphäre und macht die Wohnung zu einem idealen Rückzugsort.

Die Wohnung ist bequem per Lift aus der Einstellhalle erschlossen; ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Ein Einstellhallenplatz ist im Gesamtpreis enthalten.

Die Residenz grenzt unmittelbar an den Park des Schlosses Hünegg, mitten an der Riviera des Berner Oberlandes in Hilterfingen. Yachthafen, Segelschule, Strandbad und Spazierwege liegen in Gehdistanz, die Stadt Thun ist in wenigen Minuten erreichbar.

«Historisches  
Ambiente,  
moderner Komfort –  
direkt am See.»

**Ihre Ansprechperson**



*Gioacchino Calà*

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



# Staatsstrasse 38, 3652 Hilterfingen















































Weitere Impressionen













# Erdgeschoss

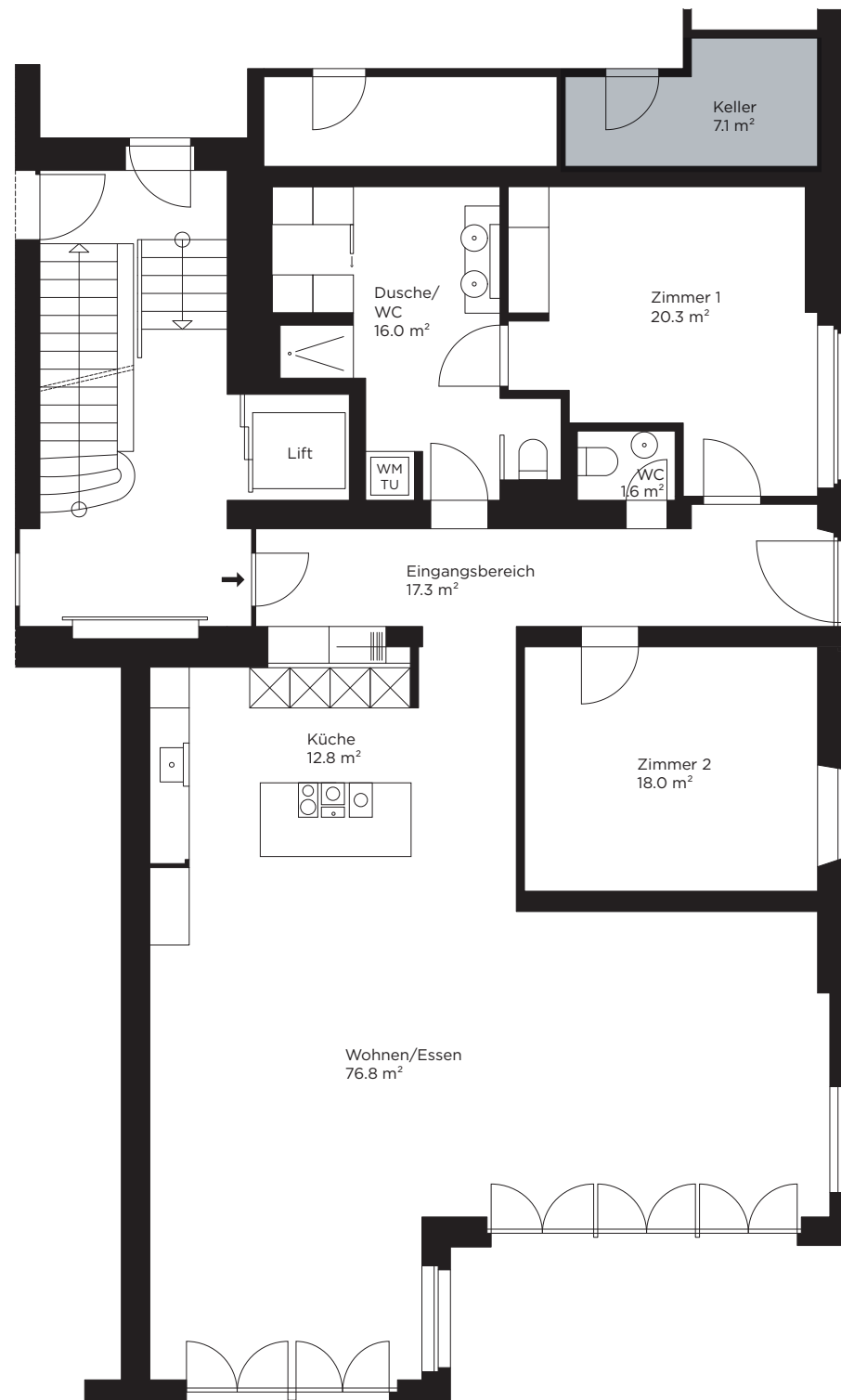
Grundriss individuell möblieren



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

**Nettonutzfläche**  
169.9 m<sup>2</sup>

Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.





---

# Grundbuch

---

---

**Grundstück-Nrn.** Hilterfingen 264-2, 264-8-8

---

**Wertquote** 146/1'000 Wohnung 1/19 EHP

---

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

---

**Übernahme** Nach Vereinbarung

---

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

---



# Kennzahlen

**Baujahr** 2009 (historische Grundmauer um 1900)

**Denkmalschutz** K-Objekt, als erhaltenswert eingestuft

**Amtlicher Wert** CHF 904'490.— Wohnung  
CHF 24'550.— EHP

**Eigenmietwert** CHF 28'189.— Kanton/Gemeinde  
CHF 33'091.— Bund

**Steuersätze** Staat/Gemeinde 2.975/1.55 Einheiten  
Liegenschaftssteuer 0.80 ‰ vom amtlichen Wert

**Ø-Nebenkosten der letzten 3 Jahre** CHF 12'450.— (davon CHF 2'350.— Einlage in Erneuerungsfonds)

**Erneuerungsfonds** CHF 175'783.— Mehrfamilienhaus  
**Stand 31.12.2024** CHF 26'678.— Anteil Wohnung

**Hypothek** Ein Hypothekarverhältnis (0,8 % bis 10/2030) kann übernommen werden.

**Verkaufspreis** CHF 2'300'000.— Wohnung  
CHF 50'000.— Einstellhallenplatz



---

# Ausbau

---

---

**Bauweise** Massivbauweise

---

**Dach** Satteldach mit Tonziegeleindeckung

---

**Fenster** Holzfenster, 2-fache Isolierverglasung

---

**Boden** Parkett Eiche, Nasszellen mit Schieferplatten

---

**Wände** Feinkörniger Abrieb gestrichen, Decke teils mit Einbauspots, teils mit integrierten Lautsprechern

---

**Cheminée** Kamin vorhanden, Cheminéeofen könnte somit ergänzt werden

---

**Küche** Grosse Einbauküche der Marke Poggenpohl mit Induktions- und Wokkochfeld, Dampfabzug, Kühlschrank mit Tiefkühler, Backofen, Steamer, Wärmeschublade und Abwaschmaschine

---

**Design** Armaturen und Apparate in Bad und Tages-WC grösstenteils von Philippe Starck

---

**Heizung** Gastherme mit Wärmepumpenunterstützung, Wärmeverteilung über Bodenheizung  
**Warmwasser** Zentraler Warmwasserspeicher

---

**Waschen** Waschmaschine und Tumbler im Bad in Einbauschränk integriert

---

**Elektrisches** Sonnerie- und Gegensprechanlage mit Tür- und Toröffnung bei Arealschiebetor, Anschluss für TV, Tableau mit FI-Schaltern

---

**Schreinerarbeiten** Diverse Einbauschranksysteme im Entrée, im Schlafzimmer und im Bad

---



# 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 Wohnung 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 Sigris**  
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)



