

Liegenschaftsdokumentation

---

# Einfamilienhaus

---

CASAIMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Objekt**

Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung

**Adresse**

Hangweg 55  
3097 Liebefeld

**Anzahl Zimmer**

8½

**Wohnfläche**

174.7 m<sup>2</sup>

**Baujahr**

1948

**Übernahme**

Ab sofort oder  
nach Vereinbarung

**Verkaufsrichtpreis**

CHF 1'590'000.—

In einer verkehrsberuhigten 30er-Zone, an der Grenze zwischen dem Liebefeld und Spiegel, liegt dieses Einfamilienhaus aus den späten 40er-Jahren. Dank der privilegierten Hanglage schweift der Blick über die Nachbarhäuser hinweg in Richtung Stadt. Hier verbindet sich die Nähe zur Stadt Bern mit dem direkten Zugang zur Natur – zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur liegen praktisch direkt vor der Haustüre.

Auf zwei Wohngeschossen entfalten sich 7 Zimmer. Das Sockelgeschoss verfügt zudem über eine separat zugängliche Einliegerwohnung. Der gut geschützte Garten bietet auf unterschiedlichen Ebenen Privatsphäre und Raum für individuelle Gestaltung.

Die Liegenschaft ist sanierungsbedürftig und eröffnet damit die Chance, Bestehendes weiterzuentwickeln und eigene Vorstellungen umzusetzen. Auch eine Neuentwicklung als Ein- oder Mehrfamilienhaus ist aufgrund der grosszügigen Parzellengrösse denkbar.

Der praktische Aussenparkplatz grenzt direkt an den Garten; eine zusätzliche Garage befindet sich wenige Schritte unterhalb der Parzelle am Heimweg (Zubringerstrasse für Bewohner Heimweg).

Ein Haus mit Substanz an einer Lage, die in dieser Form selten geworden ist. Gerne zeigen wir Ihnen das Potenzial dieser Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung.

«Der Gurten im Rücken, die Stadt Bern zu Füßen – hier lässt es sich leben.»

**Ihre Ansprechperson**

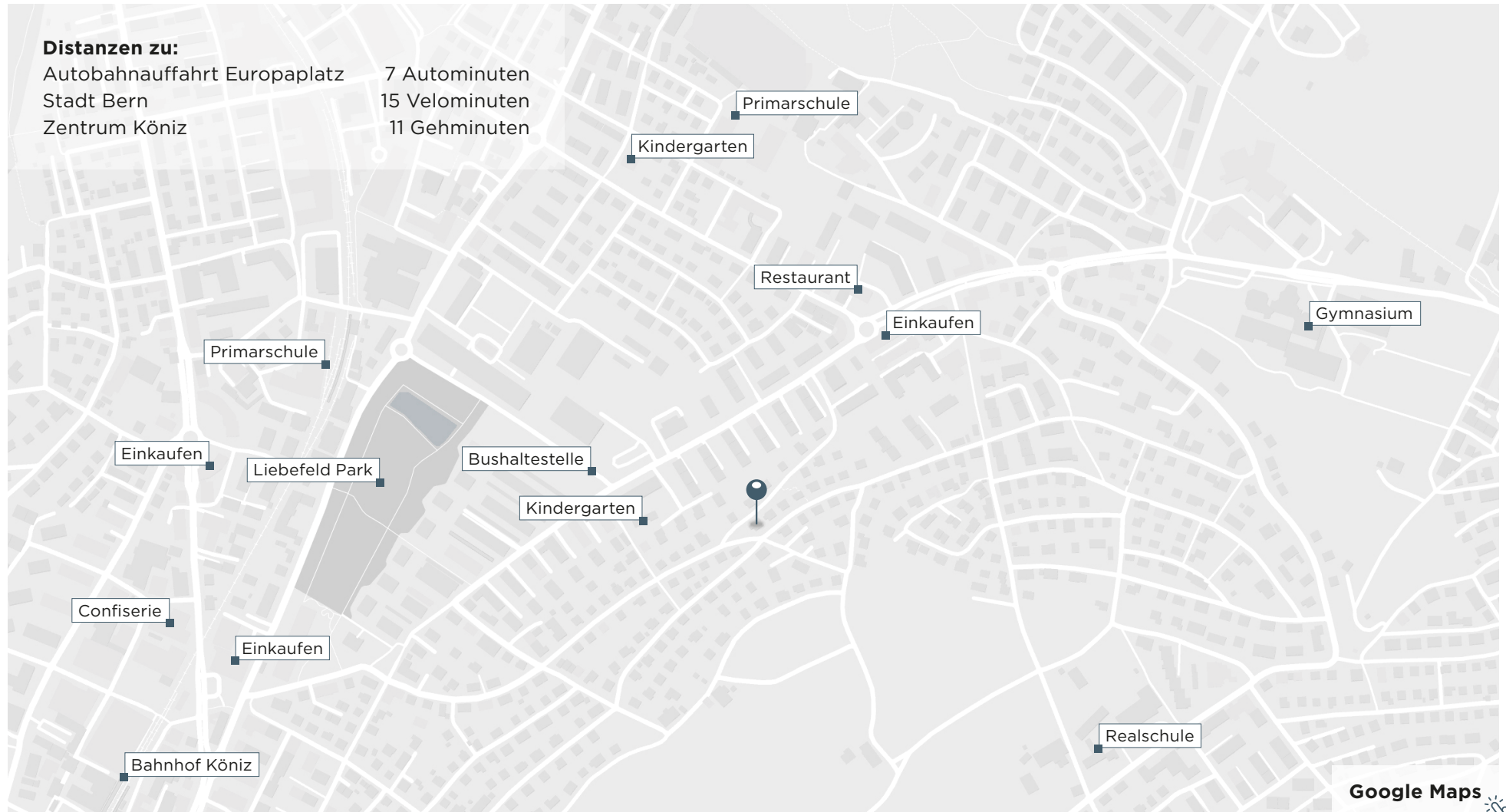


*Gioacchino Calà*

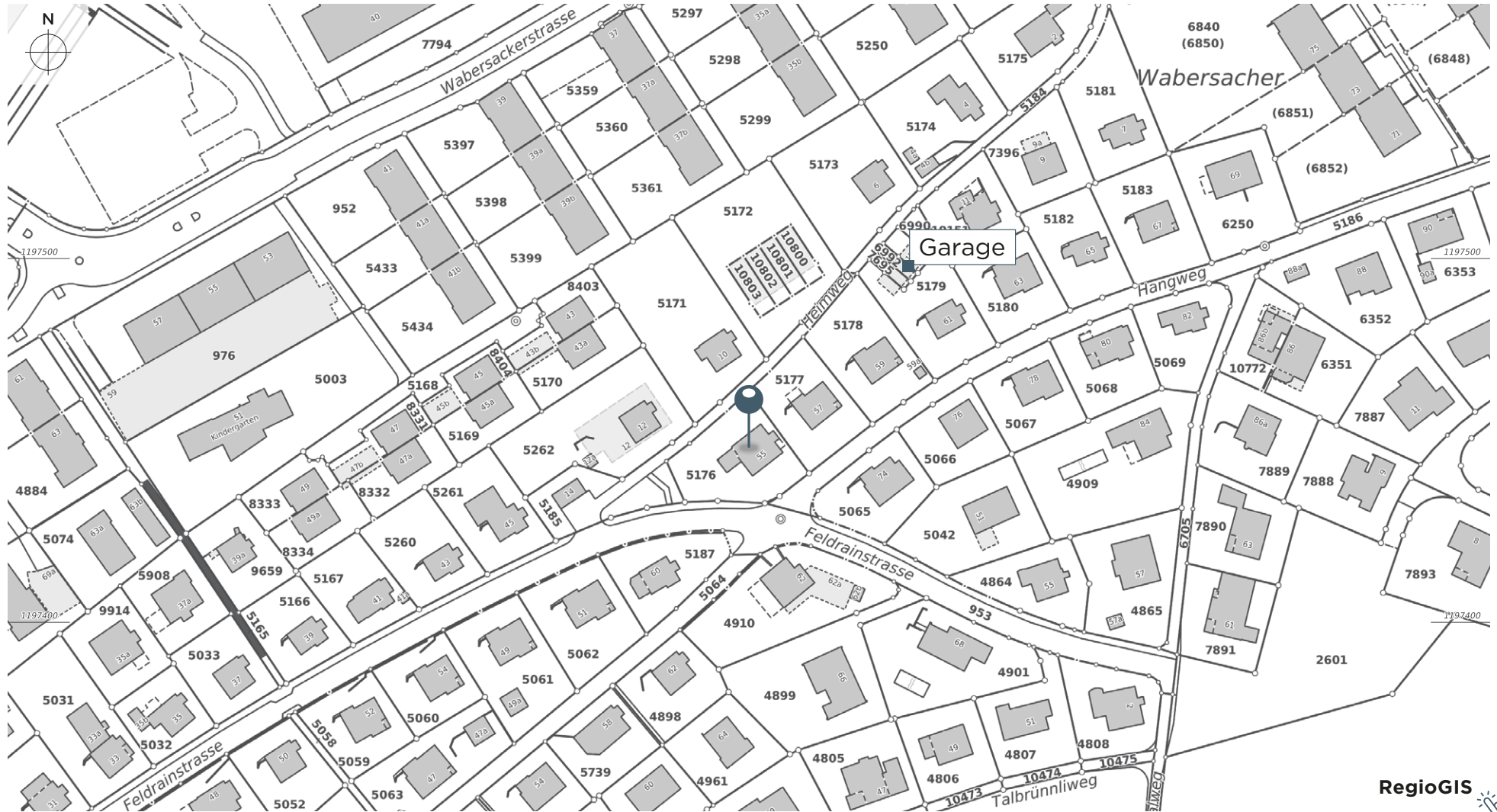
Gioacchino Calà  
Eidg. Immobilienbewerter FA  
033 225 21 50  
[gioacchino.cala@casa-immo.ch](mailto:gioacchino.cala@casa-immo.ch)



# Hangweg 55, 3097 Liebefeld



# Situation











Aussicht auf den Könizbergwald



Aussicht über Köniz bis zum Chasseral























Weitere Impressionen



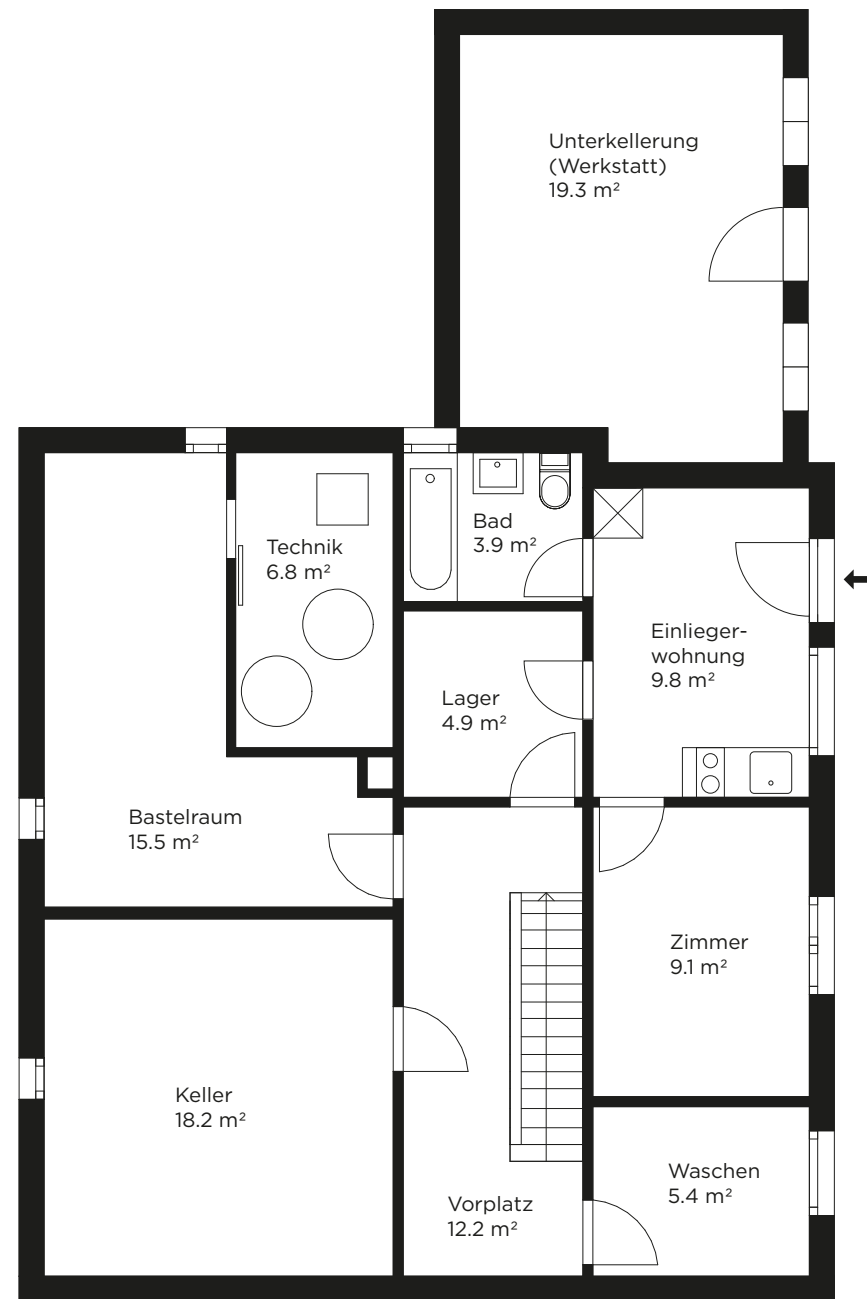


# Einliegerwohnung



# Untergeschoss

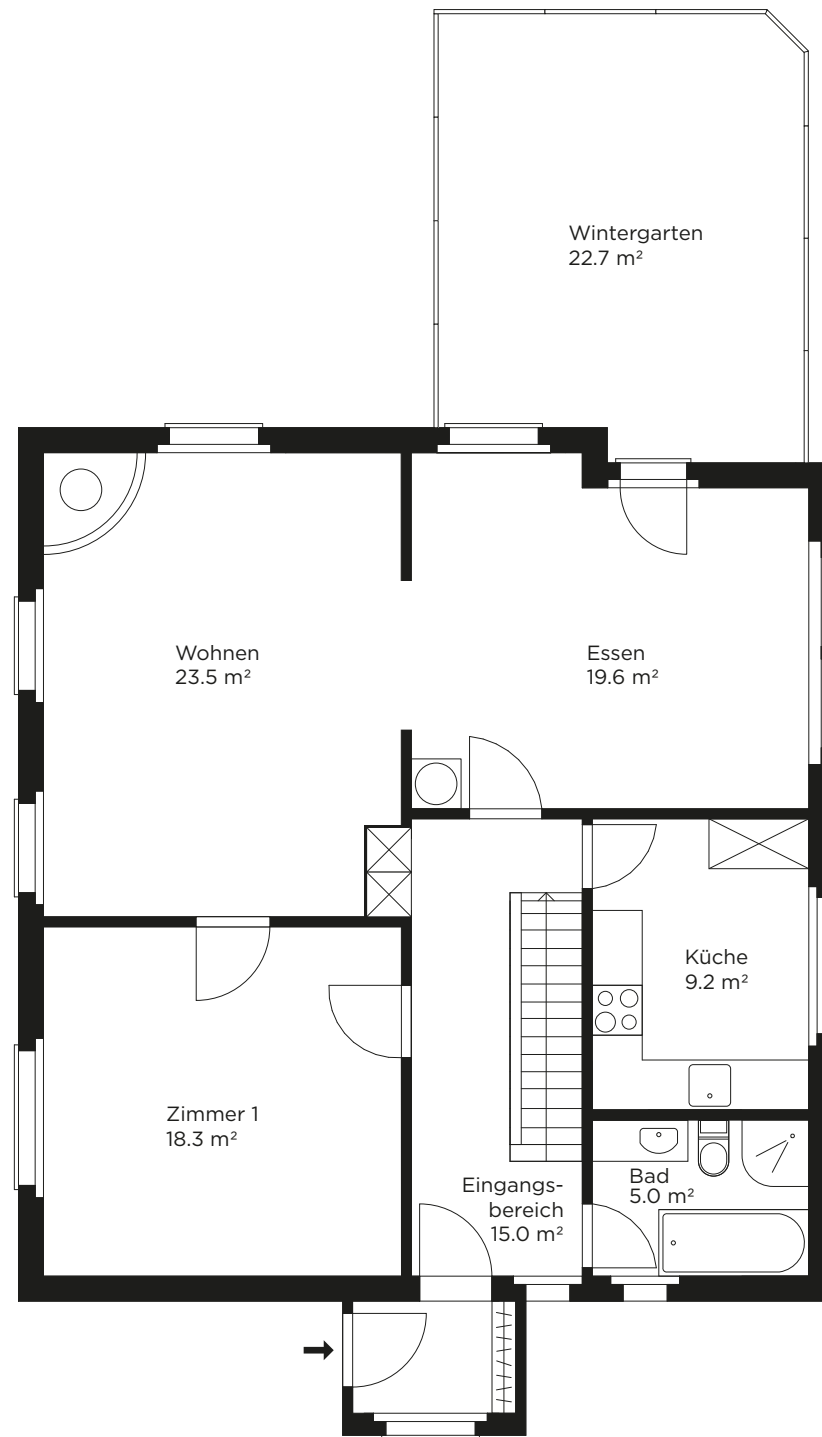
Grundrisse individuell möblieren



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



# Erdgeschoss



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



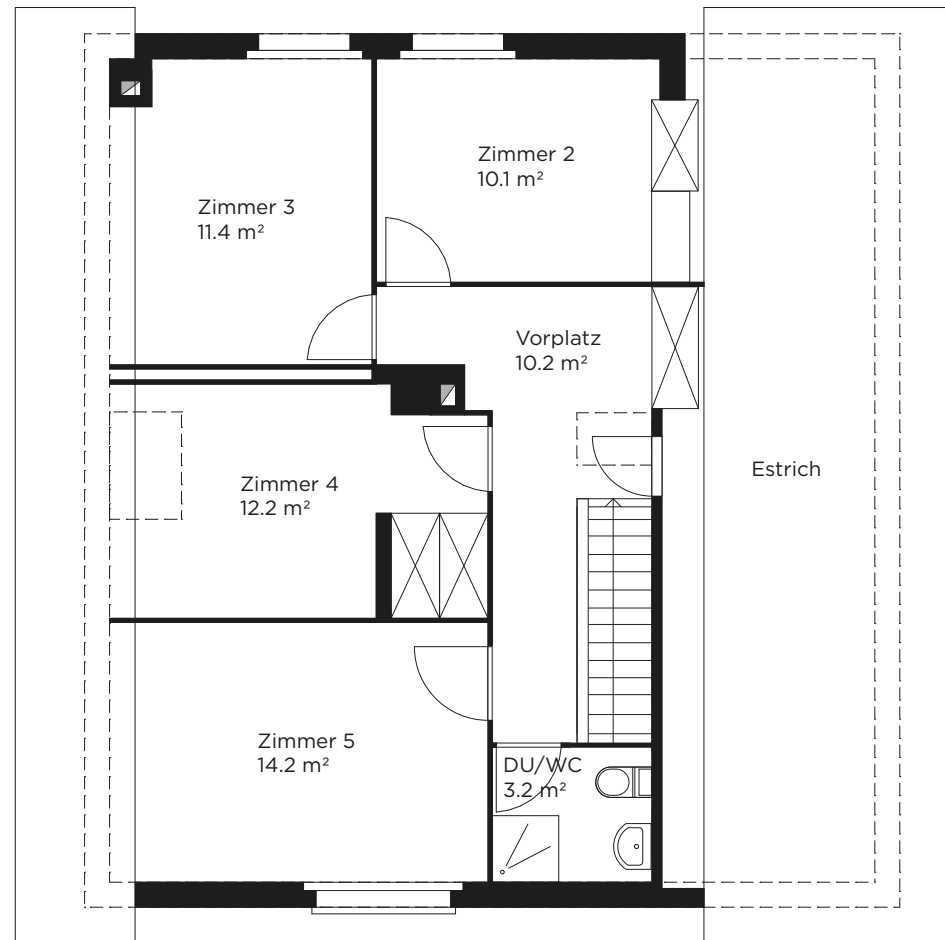
# Obergeschoss

**Nettowohnfläche**

174.7 m<sup>2</sup>

**Nettonutzfläche**

279.7 m<sup>2</sup>



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



# Grundbuchdaten Haus

**Grundstück-Nrn.** Köniz Nrn. 5176

**Grundstück** 711 m<sup>2</sup>

**Dominierte Grundstücke** Keine

**Anmerkungen** Keine

**Dienstbarkeiten** Keine

**Grundlasten** Keine

**Vormerkungen** Keine

**Pfandrechte** Vorhanden

**Hängige Geschäfte** Keine

**Grundbuchauszüge** Auf Anfrage schicken wir Ihnen gerne den aktuellen Grundbuchauszug zu

---

# Grundbuchdaten Garage

---

---

**Grundstück-Nrn.** Köniz Nrn. 6992

---

**Grundstück** 37 m<sup>2</sup>

---

**Dominierte Grundstücke** Keine

---

**Anmerkungen** Keine

---

**Dienstbarkeiten** Vorhanden

---

**Grundlasten** Keine

---

**Vormerkungen** Keine

---

**Pfandrechte** Vorhanden

---

**Hängige Geschäfte** Keine

---

**Grundbuchauszüge** Auf Anfrage schicken wir Ihnen gerne den aktuellen Grundbuchauszug zu

---

# Kennzahlen

**Baujahr** 1948 Haus  
1964 Garage

**Kubatur** 961 m<sup>3</sup> GVB-Norm Haus  
90 m<sup>3</sup> GVB-Norm Garage

**Amtlicher Wert** CHF 777'900.— Haus  
CHF 13'700.— Garage

**Steuersätze** Staat/Gemeinde 2.975/1.58 Einheiten  
Liegenschaftssteuer 1.20‰ vom amtlichen Wert

**Versicherungswert** CHF 741'800.— Haus  
CHF 60'100.— Garage

**Hypothek** Es muss kein Hypothekarverhältnis übernommen werden

**Verkaufsrichtpreis** **CHF 1'590'000.— Haus inkl. Garage**

**Übernahme** Ab sofort oder nach Vereinbarung

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

**Beurkundung** Bei Notar Christoph Brügger, Bern

---

# Ausbau

---

---

**Bauweise** Massivbauweise

---

**Dach** isoliertes Satteldach mit Ziegeleindeckung

---

**Fenster** Holzmetallfenster, 2-fache Isolierverglasung (2006)

---

**Boden** Vinyl, Teppich, Keramikplatten, Eichenparkett

---

**Wände** Abrieb gestrichen

---

**Decke** Pavatex weiss (Mineralfaserdecke) oder Täfer

---

**Küche** mit Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug (Wesco), Kühlschrank mit Tiefkühler, Backofen und Abwaschmaschine

---

**Heizung** Erdsonden-Wärmepumpenheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren  
**Warmwasser** Zentraler Warmwasserspeicher, Zentralboiler

---

**Elektrisches** Sonnerie, Anschluss für TV, Glasfaseranschluss, Tableau mit FI-Schaltern und Sicherungen, elektrische Installationen teilweise aus dem Baujahr

---

---

# Renovationen

---

- 
- 1978** Umbau Dachgeschoss zu vier Zimmern mit Dusche/WC
  - 1986** Einbau Lamellenstoren Dachgeschoss und Isolation Zimmer mit Dachfenster
  - 1990** Dachsanierung inklusive Isolierung
  - 1996** Sanierung Bad im Erdgeschoss
  - 2003** Anbau unbeheizter Wintergarten inkl. Unterkellerung (Werkstatt) und Änderung der Gartengestaltung
  - 2005** Fensterersatz 5 Stück
  - 2007** Installation Wärmepumpe
  - 2008** Aluklappfensterläden und Ersatz Storen Terrasse, Fassadenrenovation
  - 2012** Diverse Malerarbeiten, Fensterersatz 6 Stück und Balkontüre (alles IV-Glas), Stabilisierung des Fundamentuntergrundes Ecke Hangweg/Feldrainstrasse
  - 2013** Sanierung Waschküchenboden, Glasfaseranschluss
  - 2015** Kanalisationssanierung
-

# 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

Sind alle Parteien mit dem Kaufvertragsentwurf einverstanden, so erfolgt die notarielle Beurkundung. 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. Sollten sich die Eigentümer der Liegenschaft für Sie als Käufer entscheiden, erhalten Sie den Kaufzuschlag. 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 um einen Richtpreis. Der Projektleiter 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)



