

Liegenschaftsdokumentation

Maisonette-Dachwohnung

CASAIMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt

Maisonette-Dachwohnung

Adresse

Dorfstrasse 3
3504 Niederhünigen

Anzahl Zimmer

5½

Wohnfläche

138.4 m²

Baujahr

2022

Übernahme

Per sofort

Verkaufspreis

CHF 920'000.—

Licht, Ruhe und ein Zuhause zum Ankommen: Diese neuwertige Maisonette-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit der entspannten Atmosphäre des ländlichen Lebens. In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2022 gelegen, bietet sie auf zwei Wohnebenen grosszügigen Raum für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Qualität und Wohngefühl legen.

Der hochwertige Innenausbau präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand und verleiht den 5½ Zimmern eine zeitlose Eleganz. Helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und die sofortige Bezugsbereitschaft machen den Einzug besonders unkompliziert.

Auf dem gedeckten Balkon lassen sich die Jahreszeiten in aller Ruhe geniessen. Die umliegende Natur und die ländliche Umgebung prägen den Alltag und schaffen ein Wohngefühl, das von Gelassenheit und Nähe zur Natur lebt. Für Familien besonders attraktiv: Der Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Sichtweite.

Zusätzlichen Komfort bieten die eigene Waschküche und ein Kellerraum im Erdgeschoss sowie ein Estrich im Dachgeschoss. Ein Einstellhallenplatz ist ebenfalls Bestandteil des Angebots.

Wer modernes Wohnen in einem jungen Gebäude schätzt und gleichzeitig die Vorzüge einer naturnahen Wohnlage geniessen möchte, findet hier ein Zuhause, das Alltag und Lebensqualität auf angenehme Weise miteinander verbindet.

«Moderne
Wohnqualität
inmitten ländlicher
Idylle.»

Ihre Ansprechperson

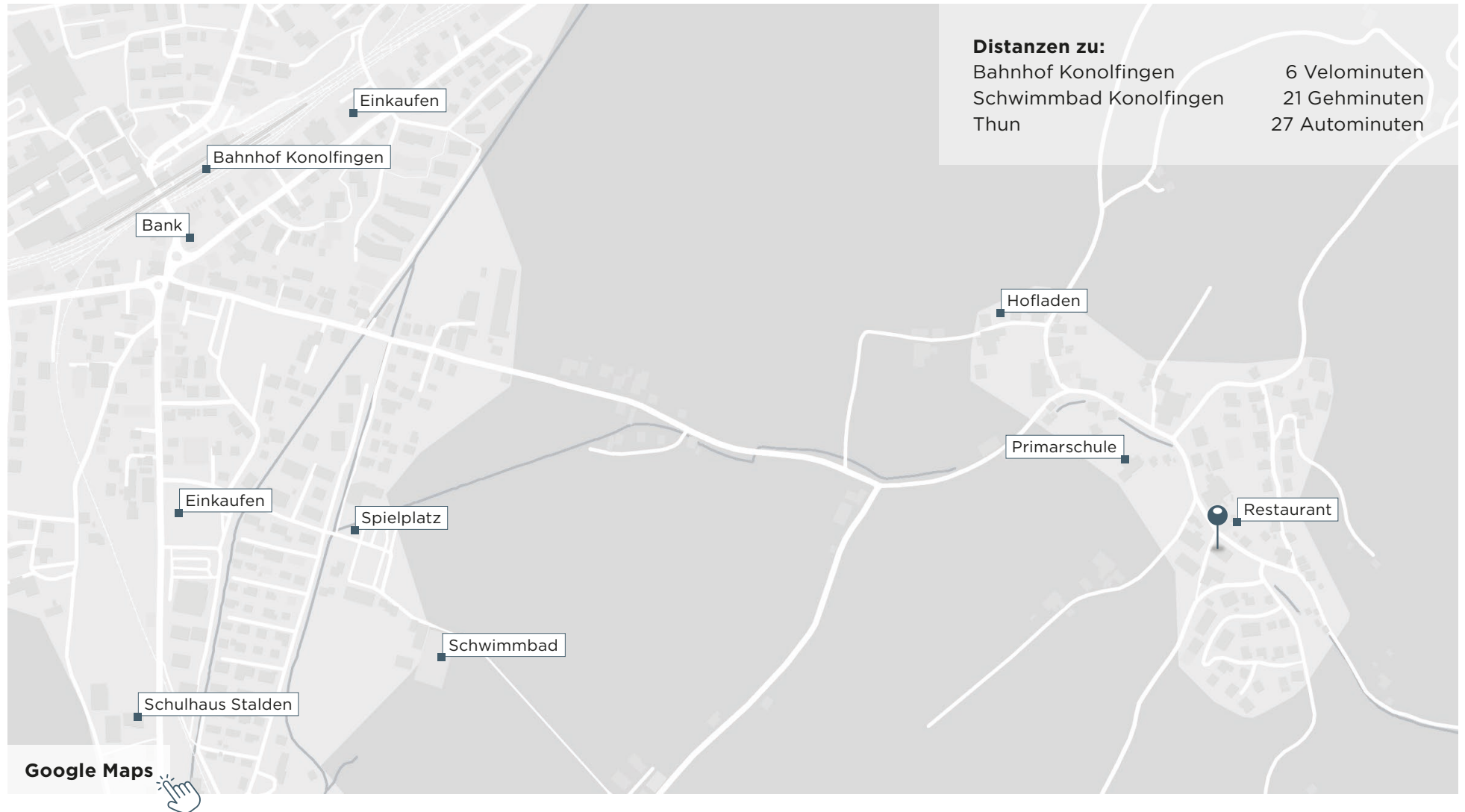


Gioacchino Calà

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

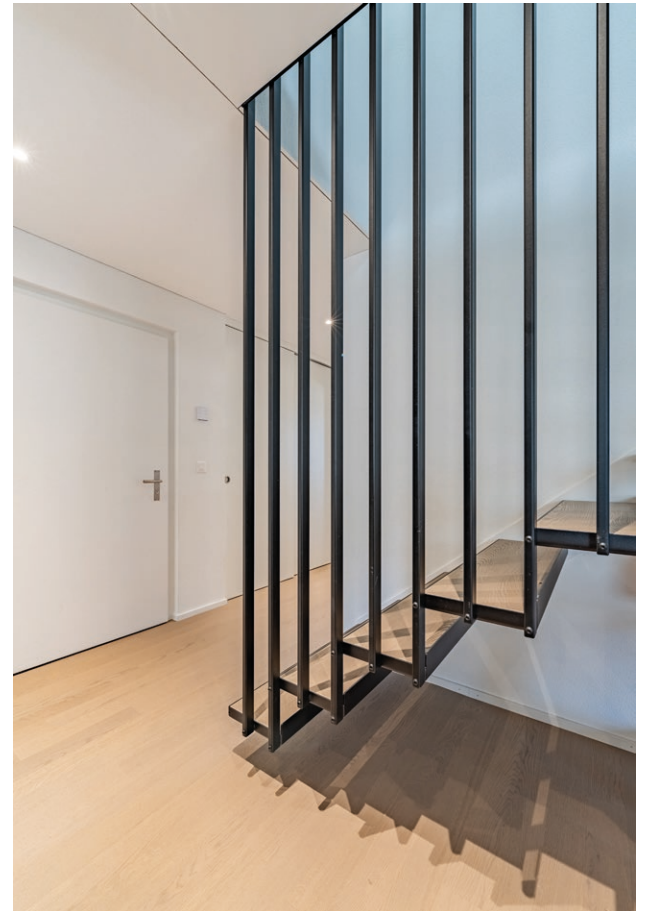


Dorfstrasse 3, 3504 Niederhünigen



























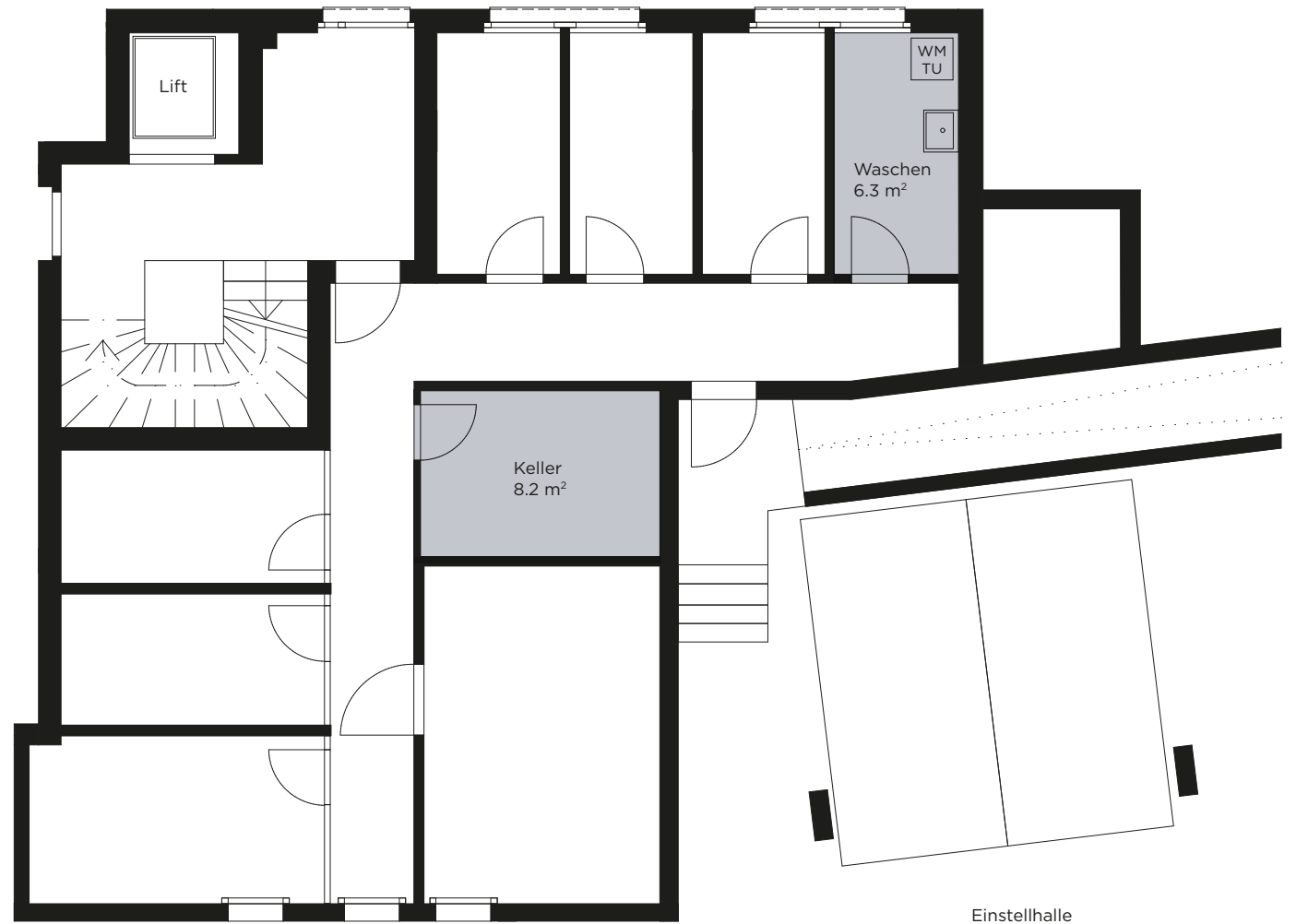




Weitere Impressionen



Erdgeschoss



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



2. Obergeschoss



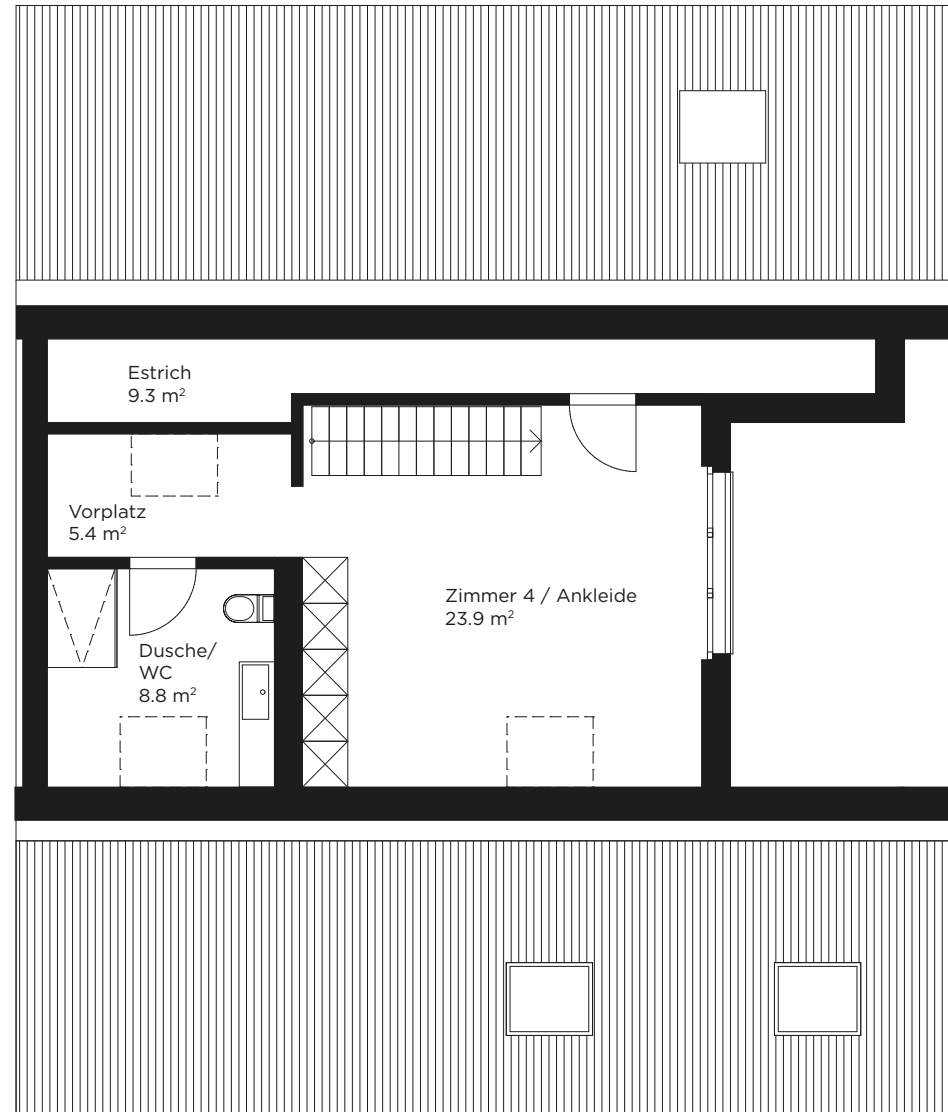
Grundrisse individuell möblieren



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



Dachgeschoss



Nettowohnfläche

138.4 m²

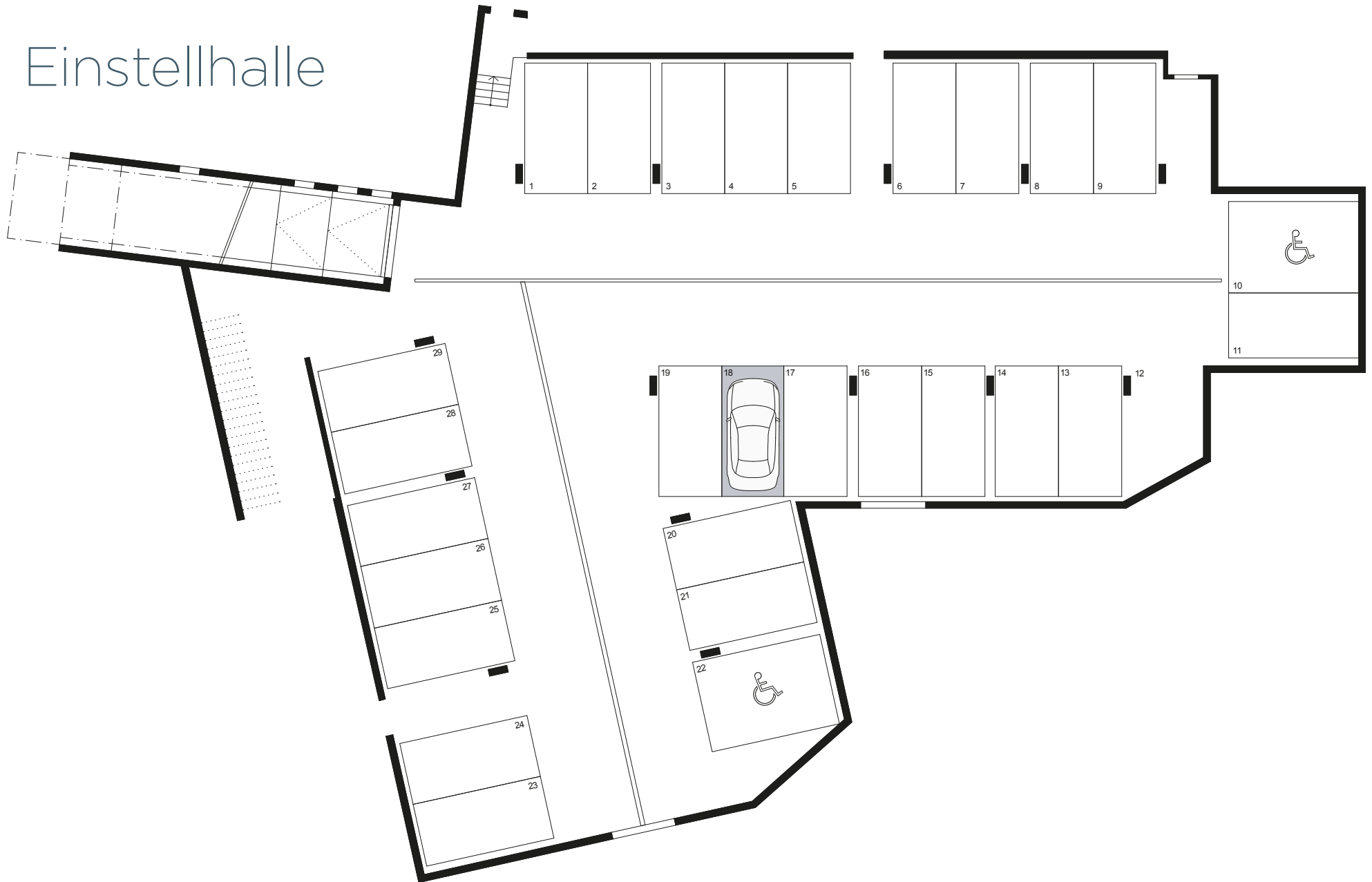
Nettonutzfläche

162.2 m²

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



Einstellhalle



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



Grundbuch

Grundstück-Nrn. Niederhünigen Nrn. 458-12, 48-18

Wertquote 64/1'000 Wohnung 1/29 EHP

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

Kennzahlen

Baujahr 2022

Amtlicher Wert CHF 442'180.— Wohnung
CHF 13'750.— EHP

Steuersätze Staat/Gemeinde 2.975/1.70 Einheiten
Liegenschaftssteuer 1.20 ‰ vom amtlichen Wert

Ø-Nebenkosten der letzten 2 Jahre CHF 7'000.— (davon CHF 1'200.— Einlage in Erneuerungsfonds)

Erneuerungsfonds CHF 32'241.— Mehrfamilienhäuser
Stand 31.12.2025 CHF 2'400.— Anteil Wohnung
CHF 2'600.— Einstellhalle

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Verkaufspreis CHF 885'000.— Wohnung
CHF 35'000.— Einstellhallenplatz (1 Stück)

Übernahme Per sofort

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Ausbau

Bauweise UG Massivbau, ab EG Treppenhauskern Massivbau und Aussenwände in Holzkonstruktion mit Holzschalung, Innenwände in Holzkonstruktion, Beplankung mit Gips- oder Gipsfaserplatten

Dach Satteldach mit Ziegeleindeckung

Fenster Holzmetallfenster, Velux-Dachfenster, 3-fache Isolierverglasung, Insektenschutzgitter

Boden Eichenparkett Creta gebürstet und naturgeölt, Nasszellen mit Keramikplatten

Wände Abrieb gestrichen, Nasszellen mit Keramikplatten

Decke Gipsglattstrich weiss gestrichen, Sichtbalken weiss gestrichen

Küche von Hossmann mit Induktions-Kochfeldabzugssystem Umluft, Backofen, Kühlschrank, Abwaschmaschine, Quooker Cube mit Sprudelwasser, Neolith Abstellfläche

Heizung Fernwärme (Holzschnitzelheizung), Wärmeverteilung über Bodenheizung (pro Raum individuell steuerbar)

Warmwasser Fernwärme (Holzschnitzelheizung)

Elektrisches Sonnerie, Gegensprechanlage ab Briefkastenanlage mit elektrischem Haustüröffner, Anschluss für TV, Glasfaseranschluss, Tableau mit FI-Schaltern, elektrisch bedienbare Alu-Verbundraffstoren

Waschen Privater Wäscheturm von Schulthess

Besonderes Enthärtungsanlage

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



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



