

Liegenschaftsdokumentation

Ferienwohnung



Objektbeschreibung

Objekt

Ferienwohnung

Adresse

Schneckenbühlstrasse 2
3653 Oberhofen

Anzahl Zimmer

3

Wohnfläche

73.4 m²

Baujahr

1972

Übernahme

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 840'000.—

Diese 3-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit zwölf Parteien – nur wenige Schritte vom Thunersee entfernt. Die Wohnung kann als Ferienwohnung genutzt werden und eignet sich somit als Erst- wie auch als Zweitwohnsitz.

Die Wohnung bietet eine kompakte, gut nutzbare Raumaufteilung bei der alle Wohn- und Schlafräume gegen Süden hin zur Aussicht ausgerichtet sind. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draussen und schafft einen angenehmen Ort für ruhige und sonnige Momente. Auf Wunsch können die bestehenden Möbel übernommen werden.

Der Innenausbau bewegt sich im Bereich von durchschnittlich bis gehoben. Die letzte grössere Innensanierung wurde 2006 vorgenommen, wodurch eine solide Basis vorhanden ist, die bei Bedarf individuell weiterentwickelt werden kann.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1972 und wurde laufend unterhalten und modernisiert. So wurden unter anderem die Fenster 2012 ersetzt sowie 2021 eine umfassende Totalsanierung durchgeführt.

Ein zusätzlicher Mehrwert ist der gemeinschaftlich nutzbare Wellnessbereich mit Innenpool, Sauna und Fitnessgeräten im benachbarten Haus Nr. 4.

Zur Wohnung gehören zudem ein Autoeinstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage sowie je einen Nebenraum im Keller und Estrich.

«Feriengefühl
inklusive –
Zweitwohnsitz am
Thunersee.»

Ihre Ansprechperson



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Samuel Bleuer'.

Samuel Bleuer
Eidg. Immobilienbewerter FA
033 225 21 53
samuel.bleuer@casa-immo.ch



— Schneckenbühlstrasse 2, 3653 Oberhofen —



























Weitere Impressionen



2. Obergeschoss

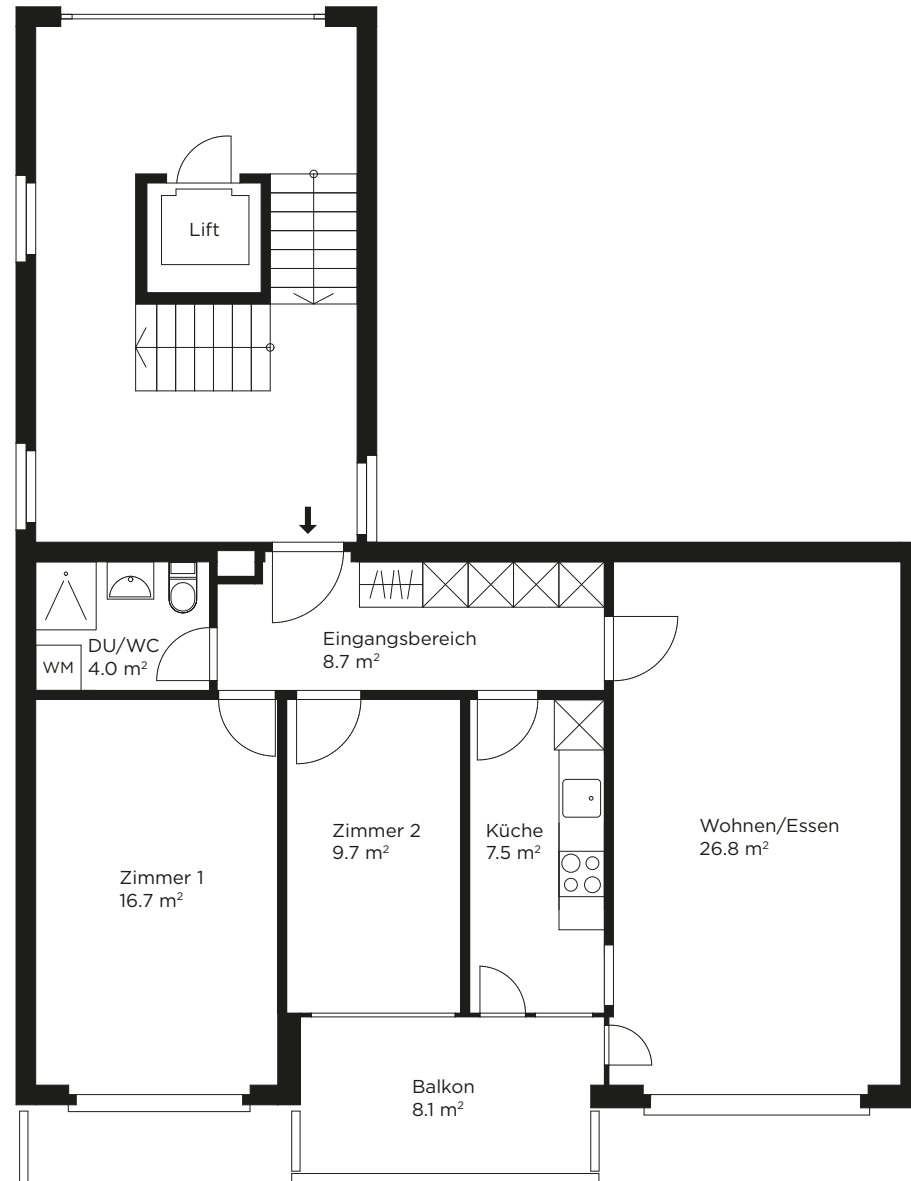
Grundriss individuell möblieren



Nettowohnfläche
73.4 m²

Keller
6.0 m²

Estrich
ca. 15 m²



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



Untergeschoss



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



Grundbuch

Grundstück-Nrn. Oberhofen am Thunersee Nrn. 39-23, 39-25-19

Wertquote 28/1'000 Wohnung 15/552 EHP

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

Kennzahlen

Baujahr 1972

Amtlicher Wert CHF 268'080.— Wohnung
CHF 19'290.— EHP

Steuersätze Staat/Gemeinde 2.975/1.54 Einheiten
Liegenschaftssteuer 1.00 ‰ vom amtlichen Wert

Ø-Nebenkosten der letzten 2 Jahre CHF 5'900.— Wohnung (davon CHF 2'770.— Einlage in Erneuerungsfonds)
CHF 360.— Einstellhallenplatz (davon CHF 130.— Einlage in Erneuerungsfonds)

Nebenkosten Budget 2025/2026 CHF 7'600.— Wohnung (davon CHF 3'300.— Einlage in Erneuerungsfonds)
CHF 440.— Einstellhallenplatz (davon CHF 130.— Einlage in Erneuerungsfonds)

Erneuerungsfonds CHF 407'000.— Mehrfamilienhäuser 2 + 4 gesamt
Stand 31.10.2025 CHF 105'000.— Einstellhalle gesamt
CHF 14'720.— Anteil Wohnung
CHF 2'850.— Anteil Einstellhalle

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Möblierung Kann auf Wunsch übernommen werden.

Verkaufspreis CHF 800'000.— **Wohnung**
CHF 40'000.— **Einstellhallenplatz (1 Stück)**

Übernahme Ab sofort oder nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Ausbau

Zustand	Die gesamte Hülle inklusive Dach wurden in 2021 komplett saniert. Die Wohnung wurde 2006 letztmals umfassend renoviert.
----------------	---

Bauweise	Massivbauweise
-----------------	----------------

Dach	Satteldach mit Eterniteindeckung und PV-Anlage
-------------	--

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

Boden	Keramikplatten, Laminat
--------------	-------------------------

Wände	Abrieb gestrichen, Nasszelle mit Keramikplatten
--------------	---

Decke	Spritzputz
--------------	------------

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

Heizung	Öl-Heizung (Baujahr 1997), Wärmeverteilung über Radiatoren
Warmwasser	Zentralboiler

Elektrisches	Sonnerie, Gegensprechanlage ab Briefkastenanlage mit elektrischem Haustüröffner, Anschluss für TV, Tableau mit FI-Schaltern, Aufzug bis zur Wohnung
---------------------	---

Wellness	Gemeinschaftlich genutzte Räume mit Pool, Sauna, Umkleidekabinen und Fitnessgeräte (im Haus Nr. 4, EG)
-----------------	--

Anstehende Renovationen	Eine Sanierung des Flachdachs der Einstellhalle wird in kürze durchgeführt. Die Kosten werden dem Erneuerungsfonds belastet. Zudem wird der Teppich des Treppenhauses zeitnah ersetzt.
--------------------------------	--

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

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



