

Liegenschaftsdokumentation

# 4½-Zimmerwohnung

CASA IMMOBILIEN



# Objektbeschrieb

**Objekt**  
Gartenwohnung

**Adresse**  
Aarestrasse 4a  
3613 Steffisburg  
(Gemeinde Heimberg)

**Anzahl Zimmer**  
4½

**Wohnfläche**  
106.2 m<sup>2</sup>

**Garten**  
ca. 200 m<sup>2</sup>

**Baujahr**  
2019

**Übernahme**  
Nach Vereinbarung

**Verkaufspreis**  
CHF 930'000.– WHG  
CHF 35'000.– je EHP

Diese 4½-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit einer entspannten, naturnahen Atmosphäre. Sie liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit sechs Parteien, das 2019 erbaut wurde und barrierefrei über einen Lift erreichbar ist.

Der Grundriss ist durchdacht und offen gestaltet, die Ausstattung liebevoll im Beachhouse-Stil gehalten – hell, freundlich und mit einer Prise Feriengefühl. Vom hinteren Garten mit zusätzlichem Gartenhaus führt ein Weg in den Wald und zur Zulg. Auf der vorderen Terrasse lässt sich den ganzen Tag die Sonne geniessen, während der hintere Gartenbereich im Sommer wohltuende Kühle und Schatten bietet.

Im Untergeschoss befinden sich alle Nebenräume des Hauses. Besonders zu erwähnen ist der Disponibelraum, der Teil des Angebots ist, sowie die zwei Einstellhallenplätze.

Die Aarestrasse und der Farmweg liegen beide in einer ruhigen 30-Zone; der Farmweg endet zudem als Sackgasse – ideal für Familien. Die Primarschule Obere Au und die Oberstufe Untere Au sind bequem mit dem Velo erreichbar, und das Quartier bietet ein abwechslungsreiches Angebot für Kinder: Spielplatz Aarefeld, regelmässiger Spielbusbesuch, kreative Aktivitäten der Kirche Kali, Quartierfeste, Flohmärkte und der legendäre Chlousebesuch des Leist.

In der Umgebung entsteht durch die Renaturierung der Zulg ein weiteres Naherholungsgebiet, und künftig wird eine Busverbindung ins Oberdorf Steffisburg die Anbindung noch komfortabler machen.

«Ihr neues Zuhause  
im Kali – modern,  
pflegeleicht und  
äusserst charmant.»

**Ihre Ansprechperson**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andrea Strasser".

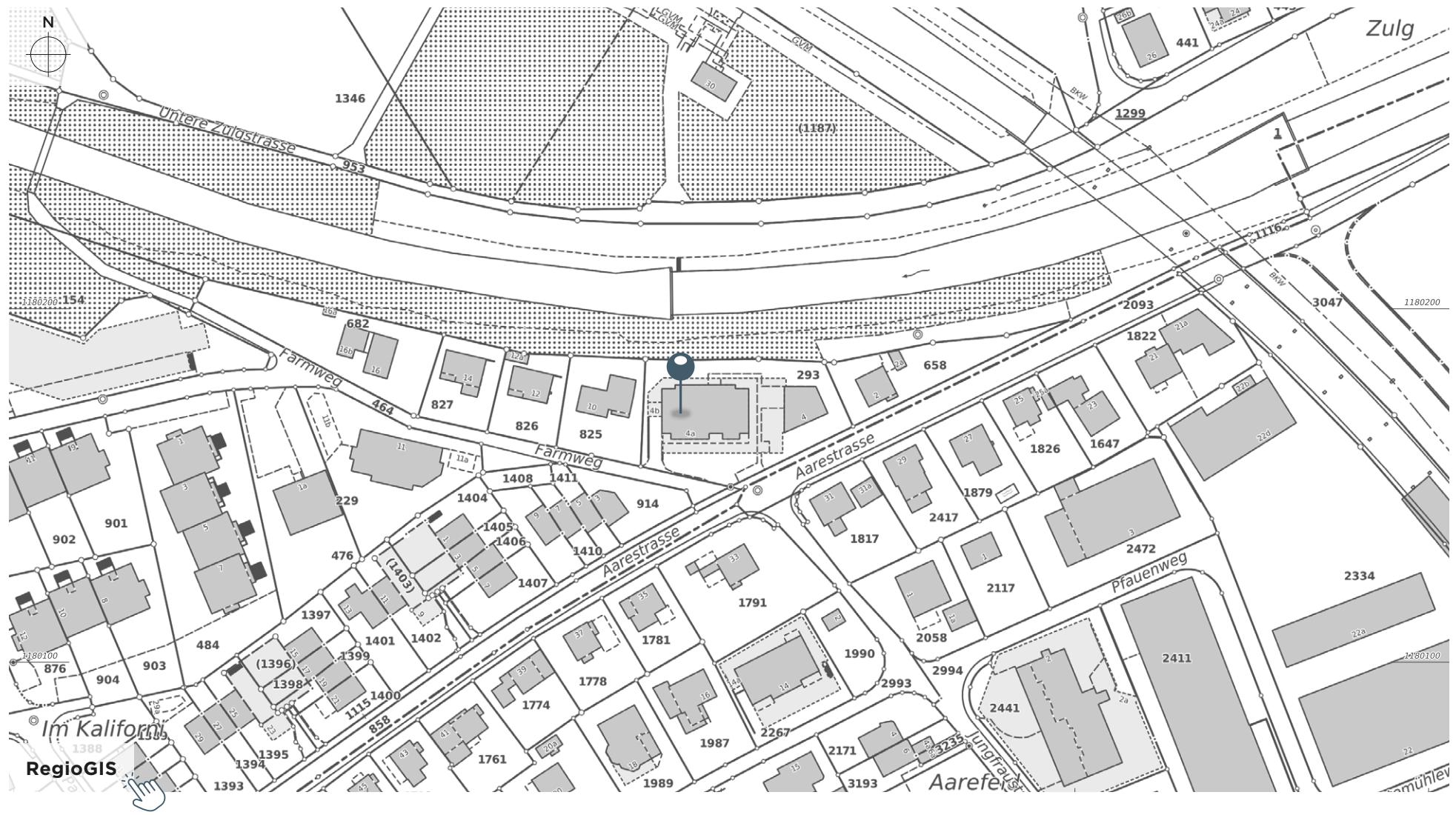
Andrea Strasser  
Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
033 225 21 52  
[andrea.strasser@casa-immo.ch](mailto:andrea.strasser@casa-immo.ch)



# Aarestrasse 4a, 3613 Steffisburg



# Situation



























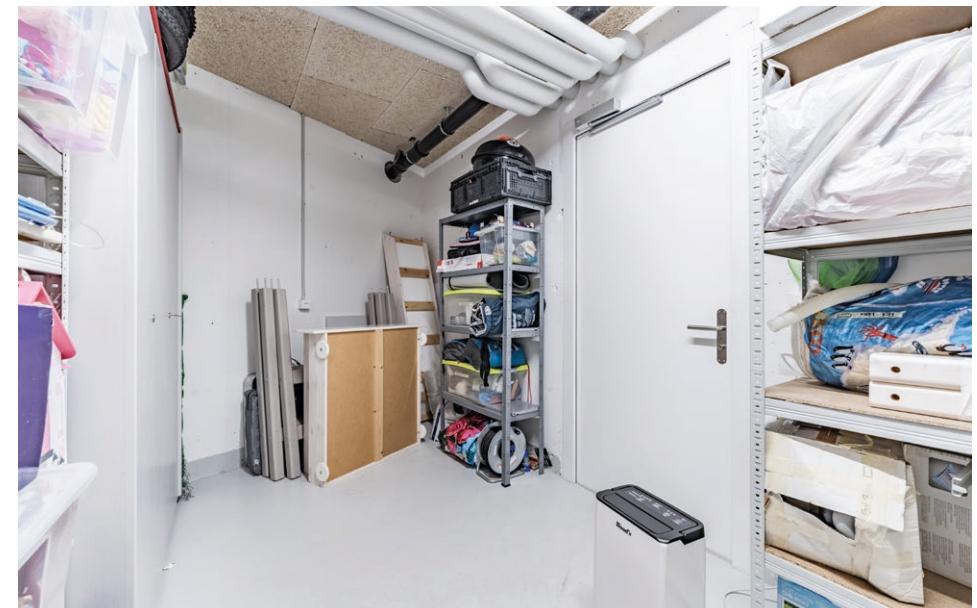




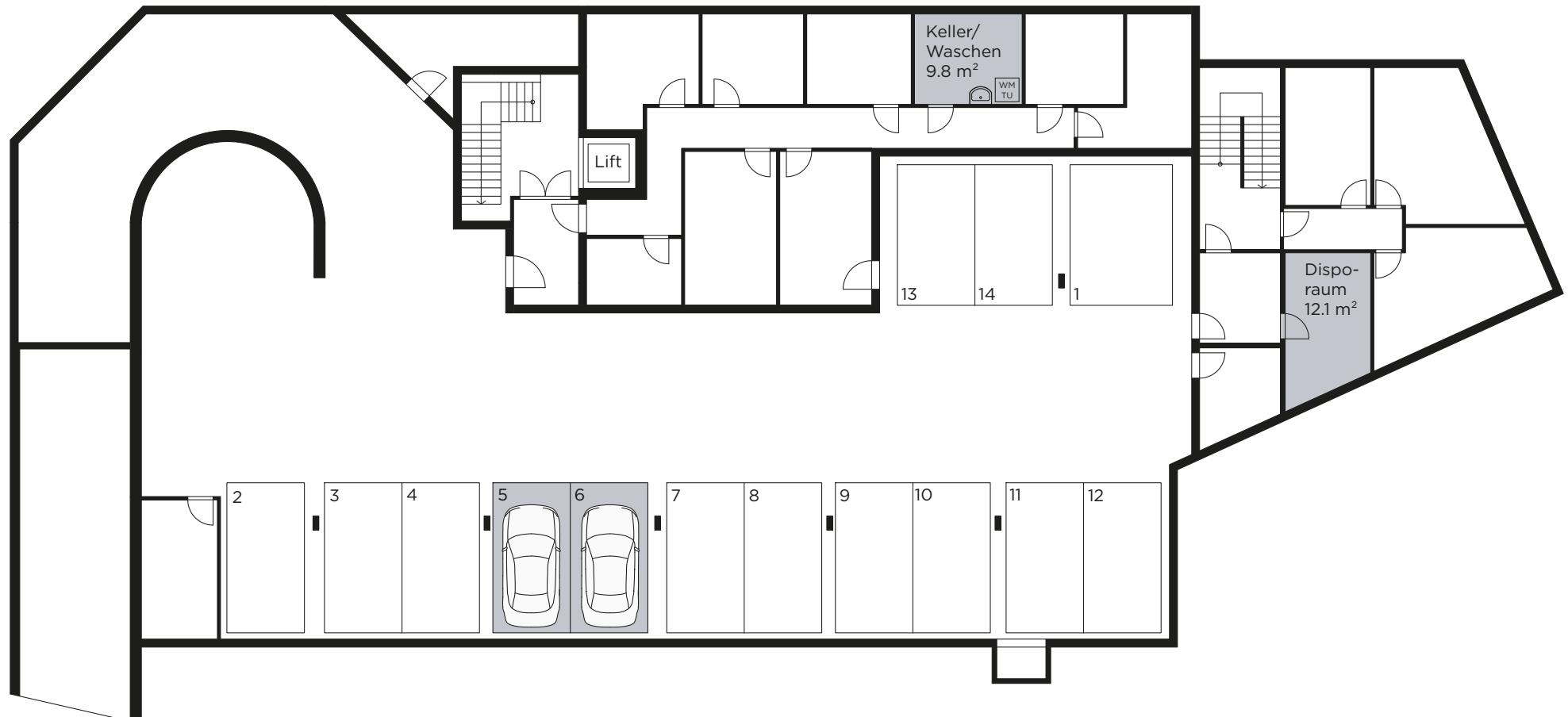




Weitere Impressionen



# Untergeschoß



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



# Erdgeschoss

Grundriss individuell möblieren

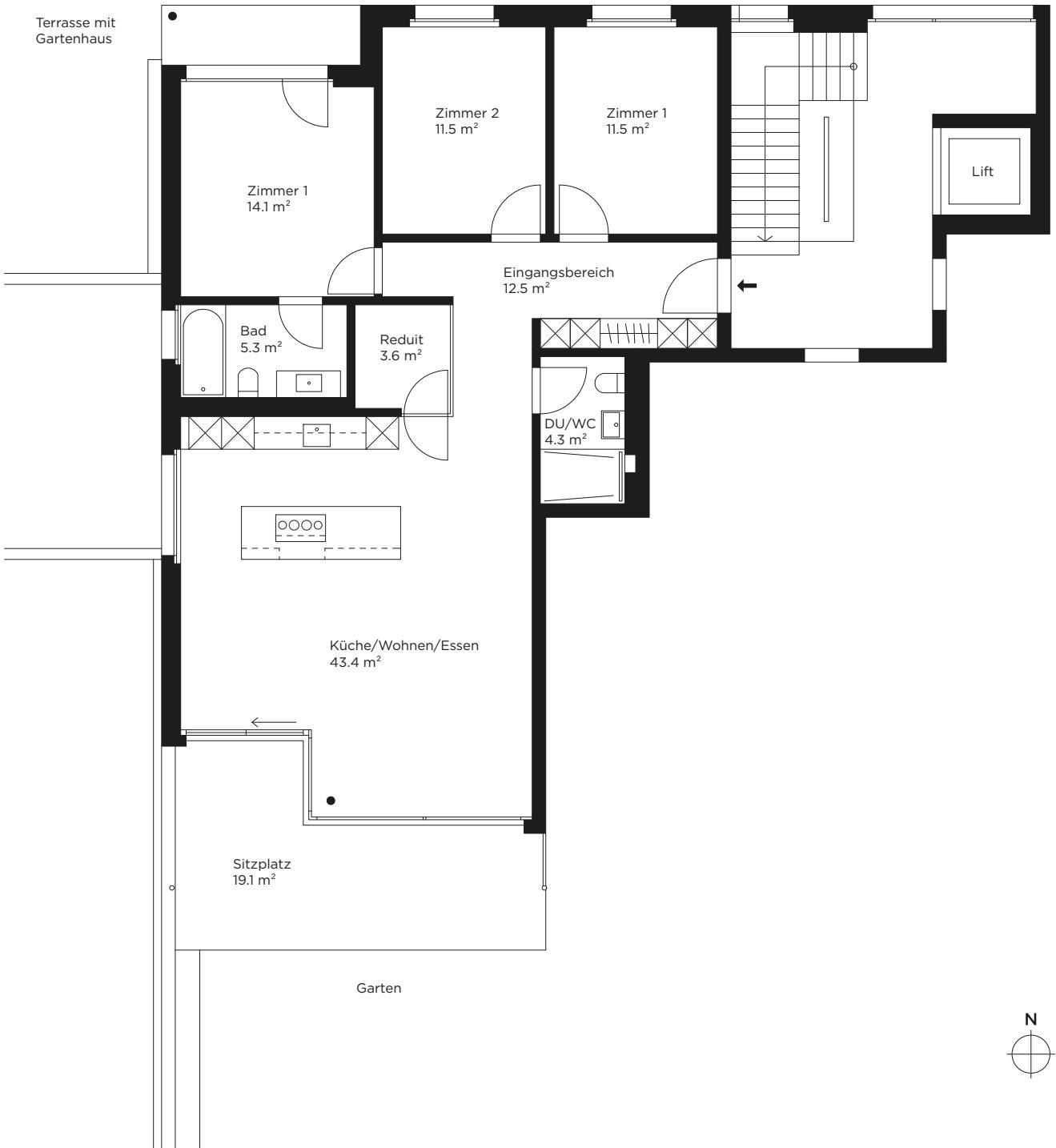


**Nettowohnfläche**  
106.2 m<sup>2</sup>

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

**Garten**  
ca. 200 m<sup>2</sup>

Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



---

# Grundbuch

---

---

**Grundstück-Nrn.** Heimberg Nrn. 293-2, 293-13, 293-9-5, 293-9-6

---

**Wertquote** 119/1'000 Wohnung 1/1'000 Disporaum 1/14 je EHP

---

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

---

# Kennzahlen

**Baujahr** 2019

**Amtlicher Wert** CHF 459'220.— Wohnung  
CHF 9'500.— Disporaum  
CHF 23'290.— je EHP

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

**Nebenkosten 2023/2024 gerundet** CHF 4'500.— (davon CHF 1'000.— Einlage in Erneuerungsfonds)

**Erneuerungsfonds** CHF 37'000.— Mehrfamilienhaus 4a  
**Stand 31.07.2025 gerundet** CHF 12'000.— Einstellhalle  
CHF 6'000.— Lift 4a

**Hypothek** Es muss kein Hypothekarverhältnis übernommen werden

**Verkaufspreis** CHF 930'000.— Wohnung inkl. Keller und Disporaum  
CHF 35'000.— je Einstellhallenplatz (2 Stück)

**Übernahme** Nach Vereinbarung

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

# Ausbau

**Bauweise** Massivbauweise

**Dach** Flachdach

**Fenster** Holzmetallfenster, 3-fache Isolierverglasung

**Boden** Keramikplatten, teils in Holzoptik

**Wände** Abrieb gestrichen, Nasszellen mit Keramikplatten

**Decke** Spritzputz

**Küche** in Landhaus-Optik von Sanitas Troesch mit Induktionskochfeld mit integriertem Dampfabzug, Kühlschrank mit Tiefkühler, Kombi Steamer-Backofen, zusätzlicher Backofen und Abwaschmaschine (alle Geräte von V-Zug)

**Heizung** Luftwasserwärmepumpe, Wärmeverteilung über Bodenheizung (pro Raum individuell steuerbar)

**Warmwasser** Zentralboiler, natürliche Wasseraufbereitung (Mediagon®)

**Elektrisches** Sonnerie, Gegensprechanlage ab Briefkastenanlage mit elektrischem Haustüröffner, Anschluss für TV, Glasfaseranschluss, Wireless-Lautsprecher (Sonos) in beiden Nasszellen, Tableau mit FI-Schaltern, Außensteckdose bei beiden Sitzplätzen

**Einstellhalle** Grundinstallation der E-Ladestationen erfolgt 2026

# 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. 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 Sigrist**  
Sekretariat & Administration



**Simone May (-Wyler)**  
Sekretariat & Personal



**Bettina Häfliiger**  
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)



