

Liegenschaftsdokumentation

4½-Zimmerwohnung

CASAIMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt

Gartenwohnung

Adresse

Aarestrasse 4a
3613 Steffisburg
(Gemeinde Heimberg)

Anzahl Zimmer

4½

Wohnfläche

106.2 m²

Garten

ca. 200 m²

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



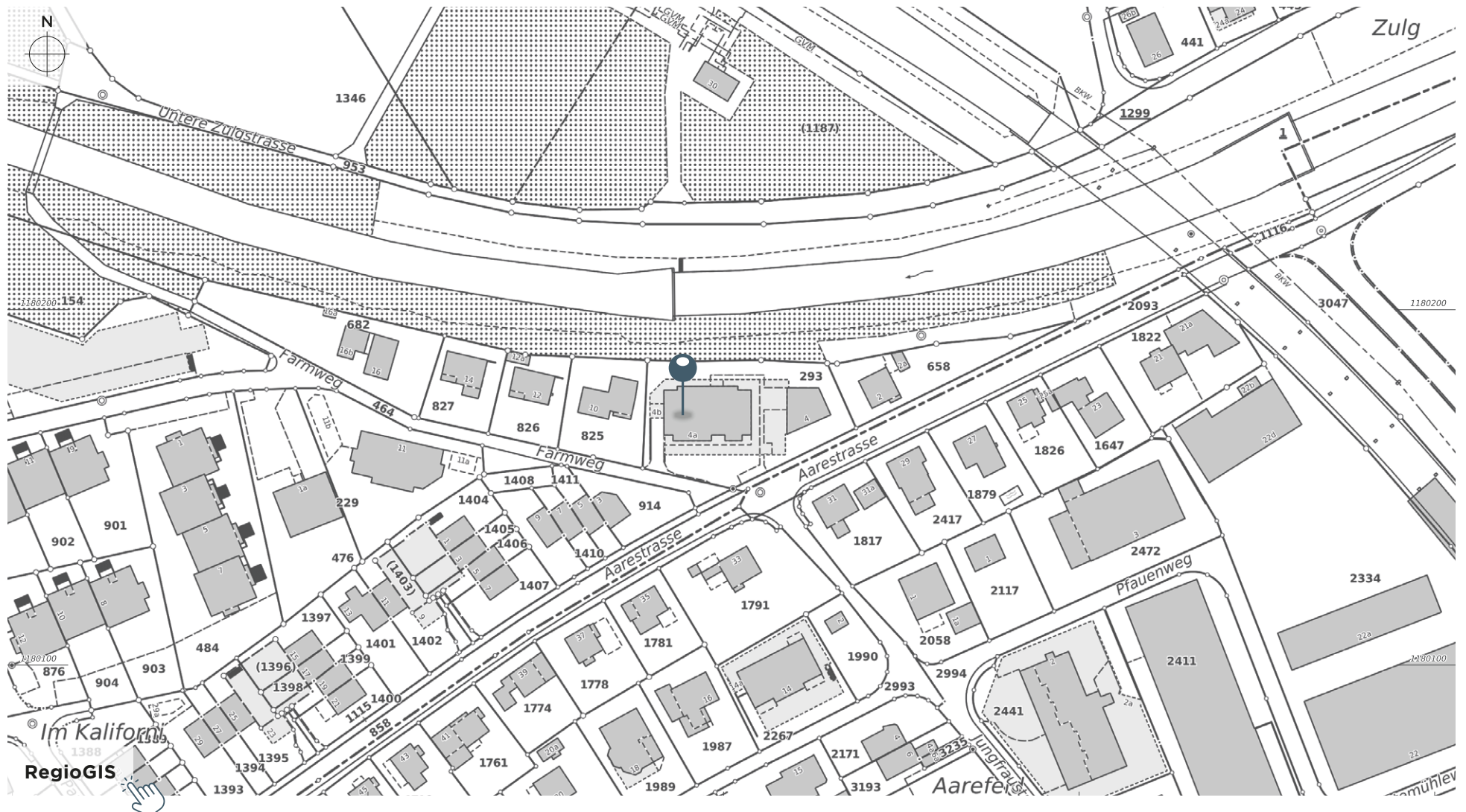
Andrea Strasser
Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
033 225 21 52
andrea.strasser@casa-immo.ch



Aarestrasse 4a, 3613 Steffisburg



Situation































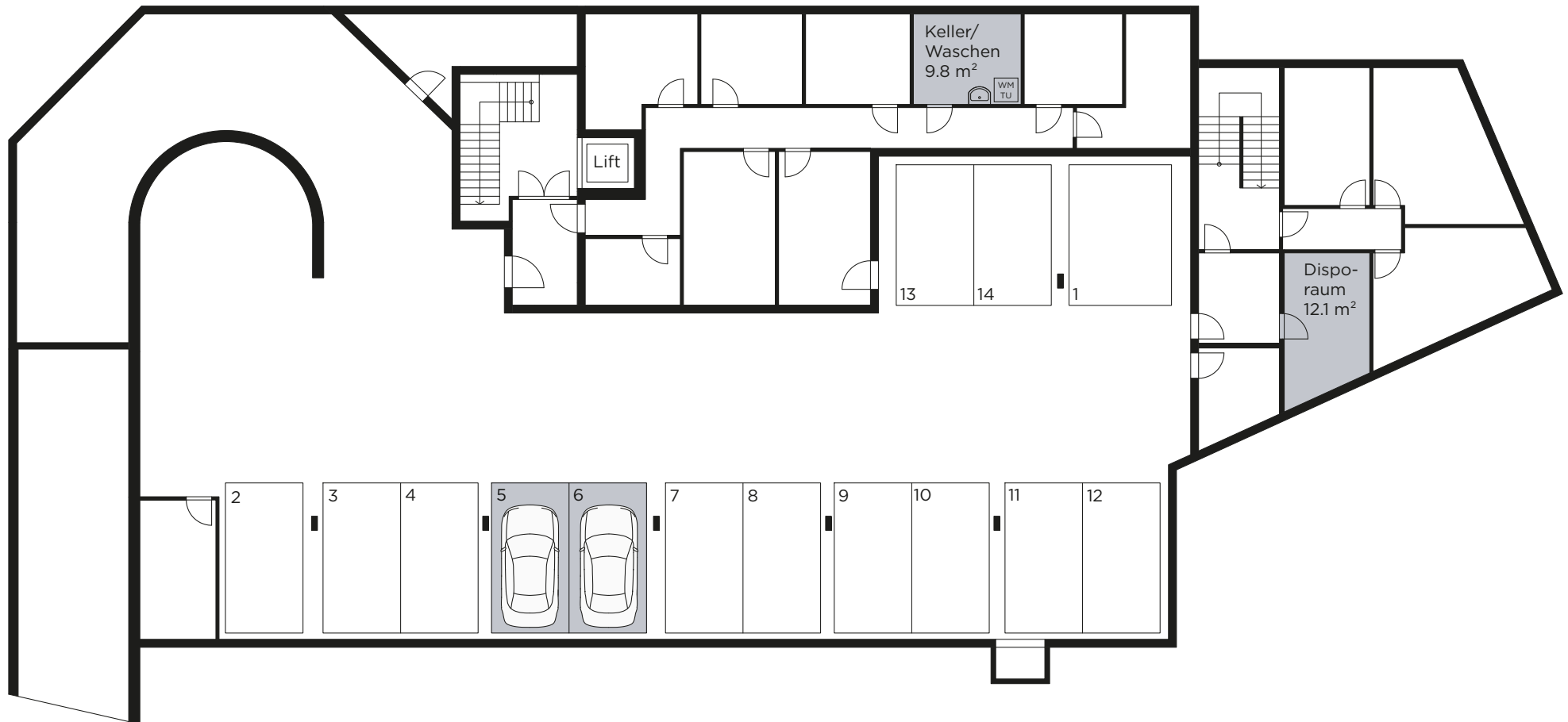




Weitere Impressionen



Untergeschoss



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



Erdgeschoss

Grundriss individuell möblieren



Nettowohnfläche

106.2 m²

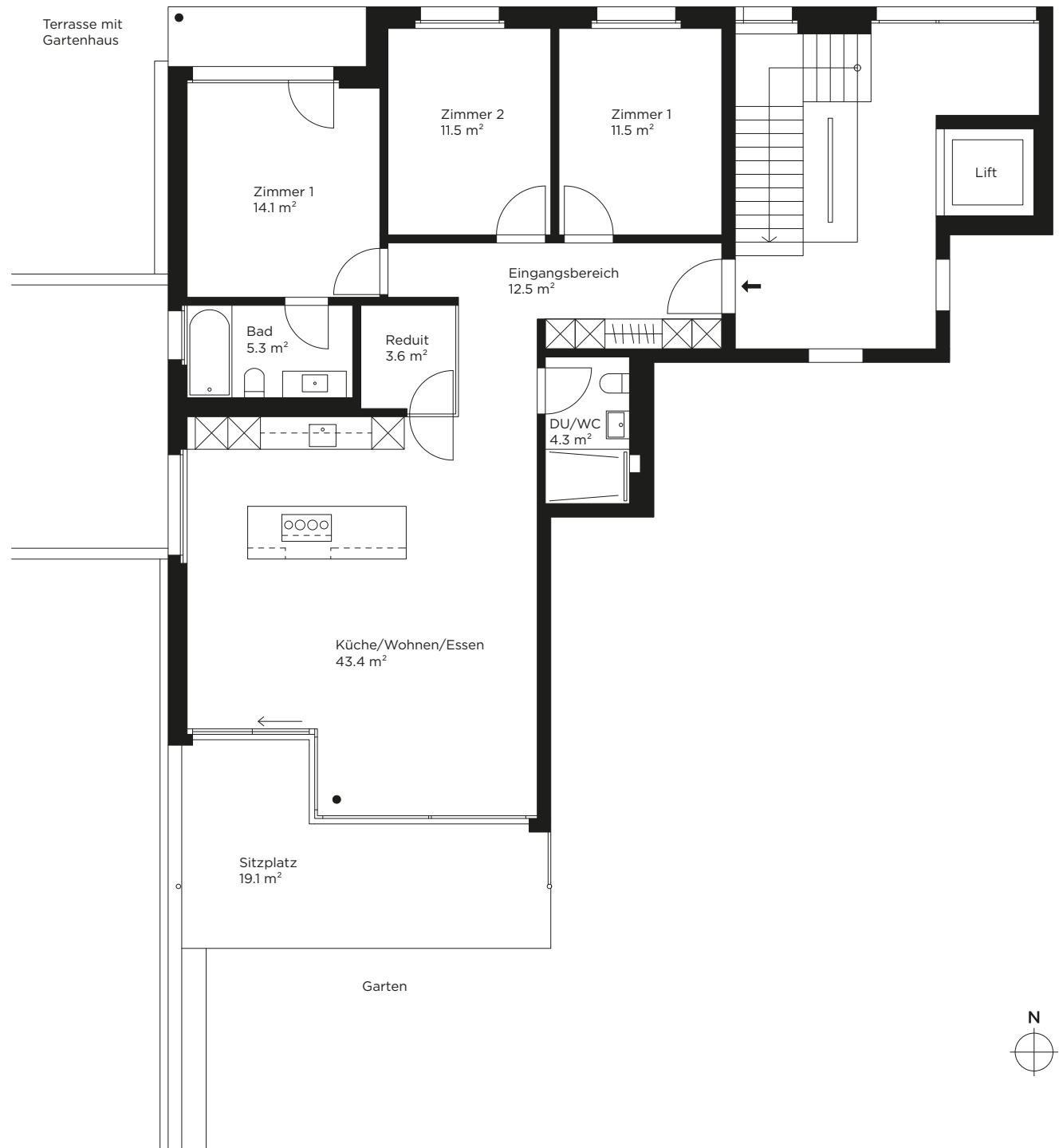
Nettonutzfläche

128.1 m²

Garten

ca. 200 m²

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 Stand 31.07.2025 gerundet	CHF	37'000.—	Mehrfamilienhaus 4a
	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

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



