

Liegenschaftsdokumentation  
Einfamilienhaus

CASAIMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Objekt**

Einfamilienhaus

**Adresse**

Hartlisbergstrasse 6  
3612 Steffisburg

**Anzahl Zimmer**

5½

**Wohnfläche**

232.2 m<sup>2</sup>

**Baujahr**

1968 bzw. 2019

**Übernahme**

Ab sofort oder  
nach Vereinbarung

**Verkaufspreis**

CHF 2'400'000.–

Dieses Einfamilienhaus am Hartlisberg verbindet klare Architektur mit stilvollem Wohnen – eingebettet in ein ruhiges, grünes Wohnquartier oberhalb von Steffisburg. Das 2019 komplett sanierte 5½-Zimmer-Haus überzeugt durch hochwertige Materialien, durchdachte Raumstrukturen und spannende architektonische Details. Der Ausbaustandard ist modern, reduziert und stilbewusst – für Menschen mit Sinn für Design und Qualität.

Grosszügige, offene Wohnbereiche schaffen fließende Übergänge zwischen Kochen, Essen und Leben. Grosse Fensterflächen holen Licht und Landschaft ins Haus – mit Ausblick über Steffisburg. Der Aussenbereich ist liebevoll gestaltet und bietet verschiedene Sitzplätze sowie einen Whirlpool – ein Ort zum Verweilen, Entspannen und Geniessen.

Das Raumprogramm verteilt sich über zwei Wohngeschosse sowie ein Sockelgeschoss. Letzteres beherbergt ein separates Studio mit eigenem Zugang und zusätzlichen Räumen wie einen Bastel- oder Hobbyraum – ideal für Gäste, Homeoffice oder kreative Projekte.

Zum Angebot gehört eine Garagenbox mit davorliegendem Abstellplatz, welche sich etwas unterhalb des Hauses an der Quartierstrasse befindet – ein praktisches Plus in dieser Hanglage. Zusätzlich gibt es direkt beim Haus zwei Autoabstellplätze.

Wer die Ruhe am Waldrand schätzt, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen, findet hier ein Zuhause, das Ästhetik, Funktionalität und Lebensqualität gekonnt verbindet.

«Modern wohnen im  
Grünen, unweit von  
Thun – hochwertig  
und mit Stil.»

**Ihre Ansprechperson**

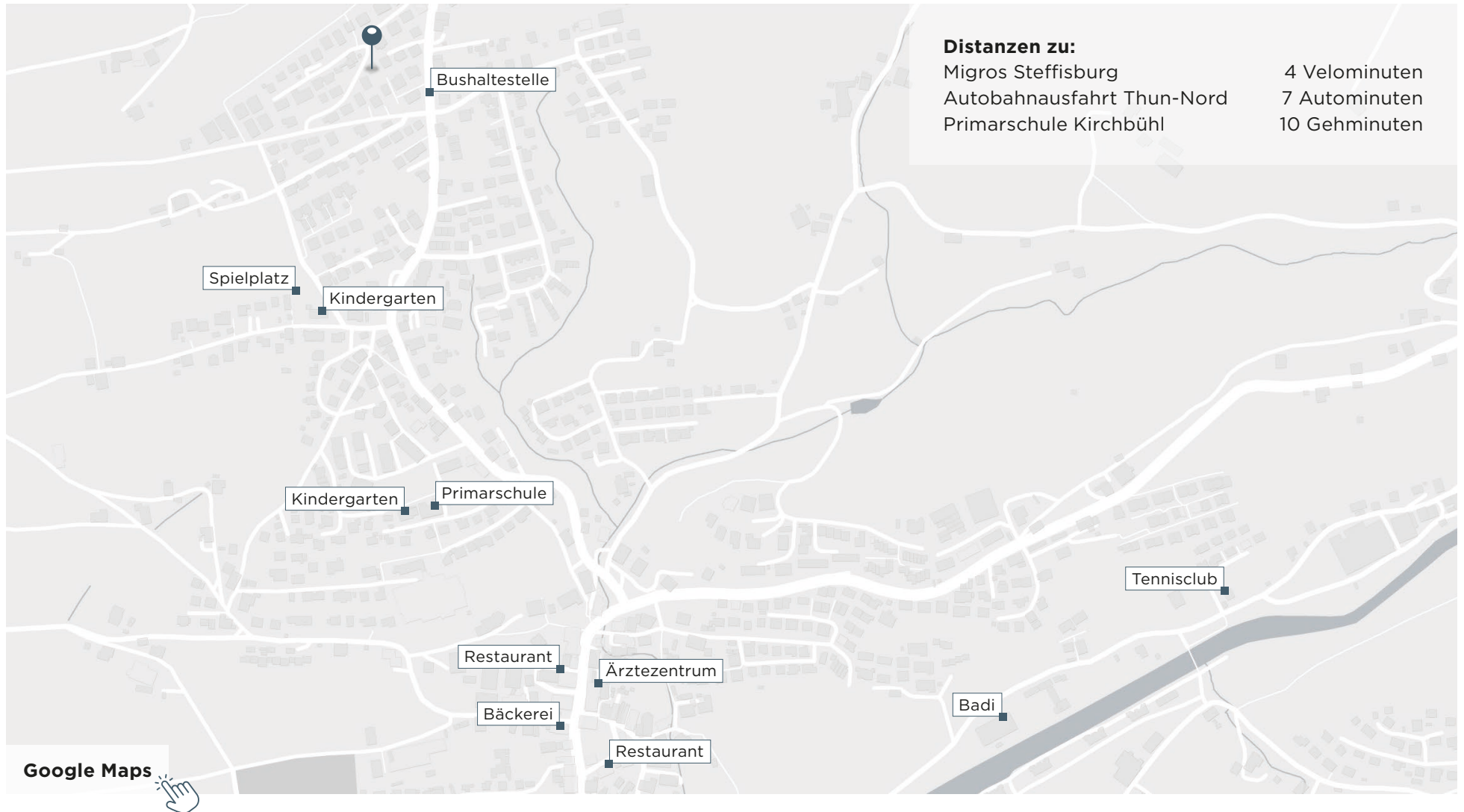


*Gioacchino Calà*

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



# Hartlisbergstrasse 6, 3612 Steffisburg



# Situation



















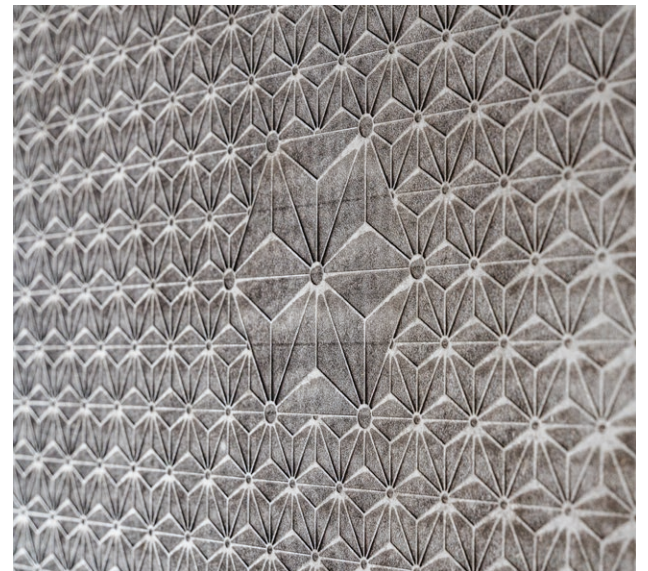






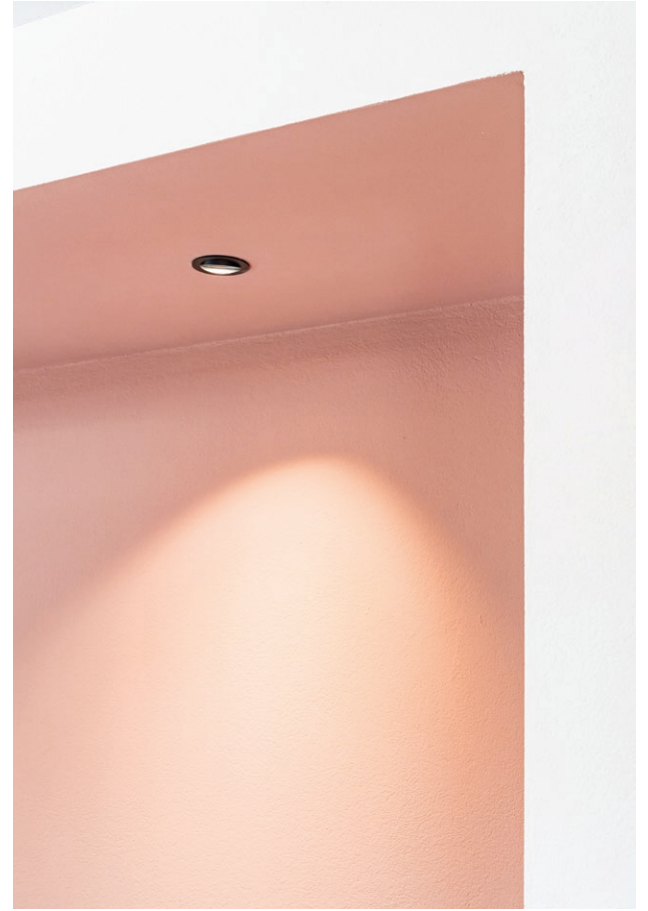




















Studio



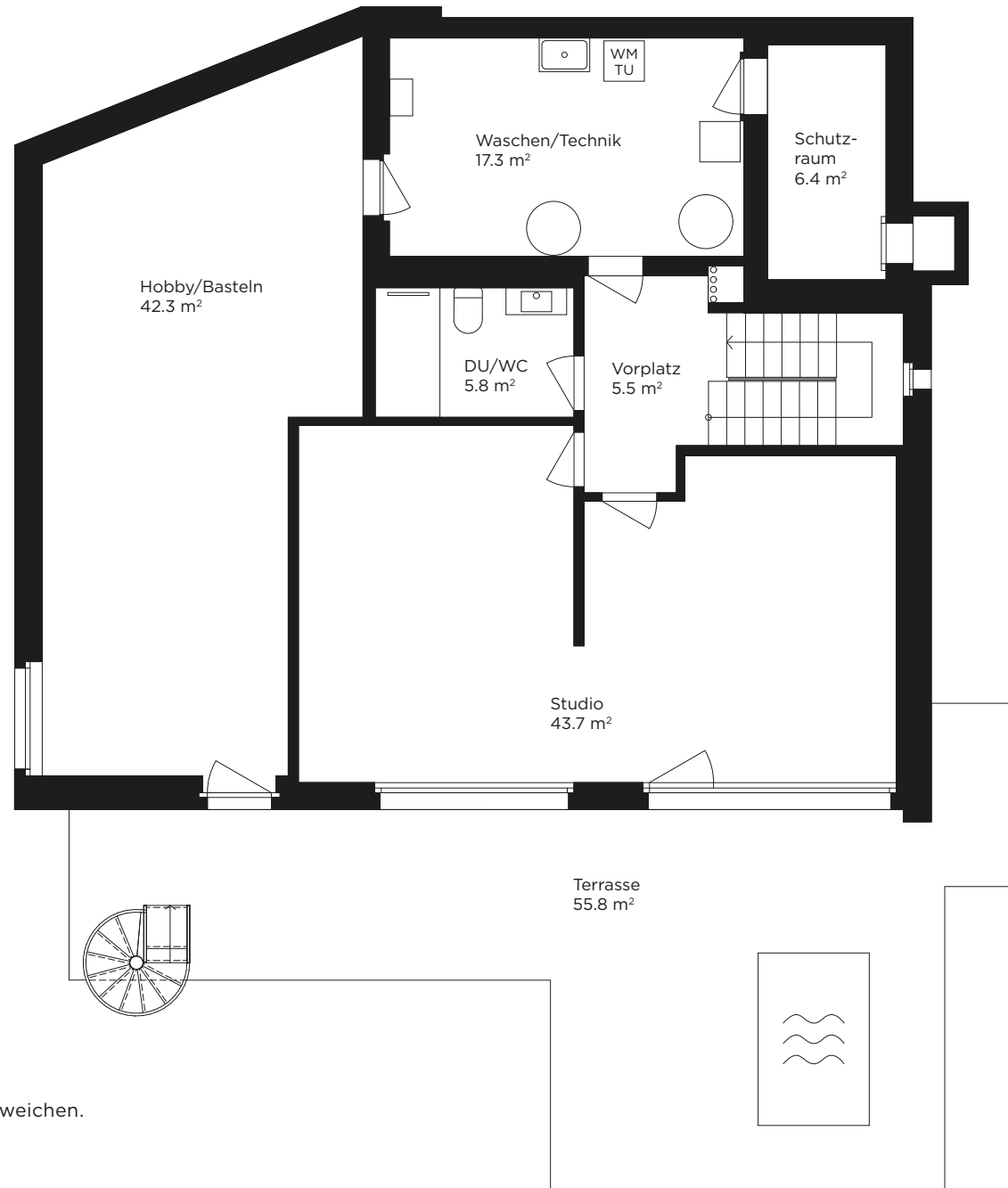


Weitere Impressionen



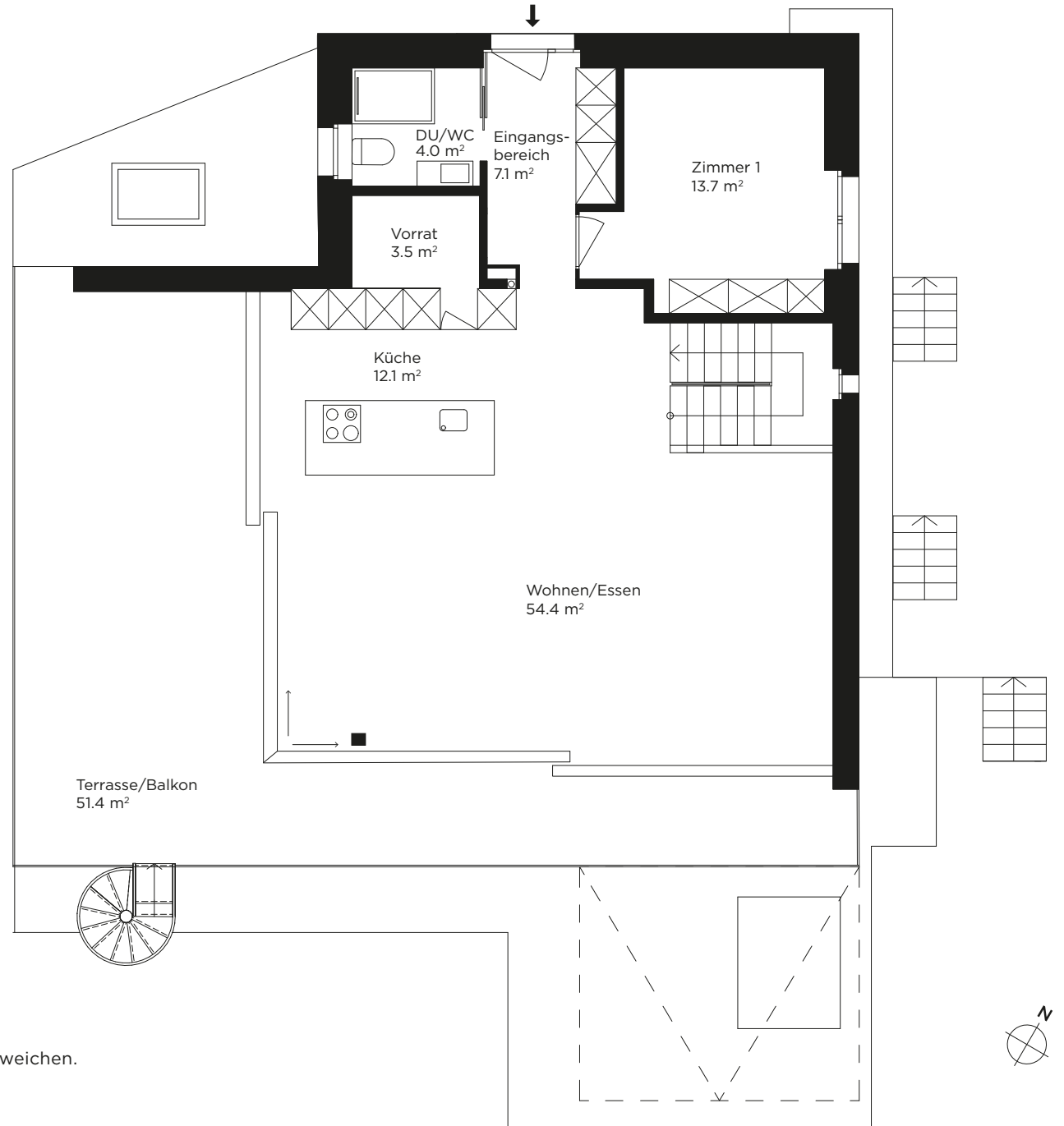
# Sockelgeschoss

Grundrisse individuell möblieren



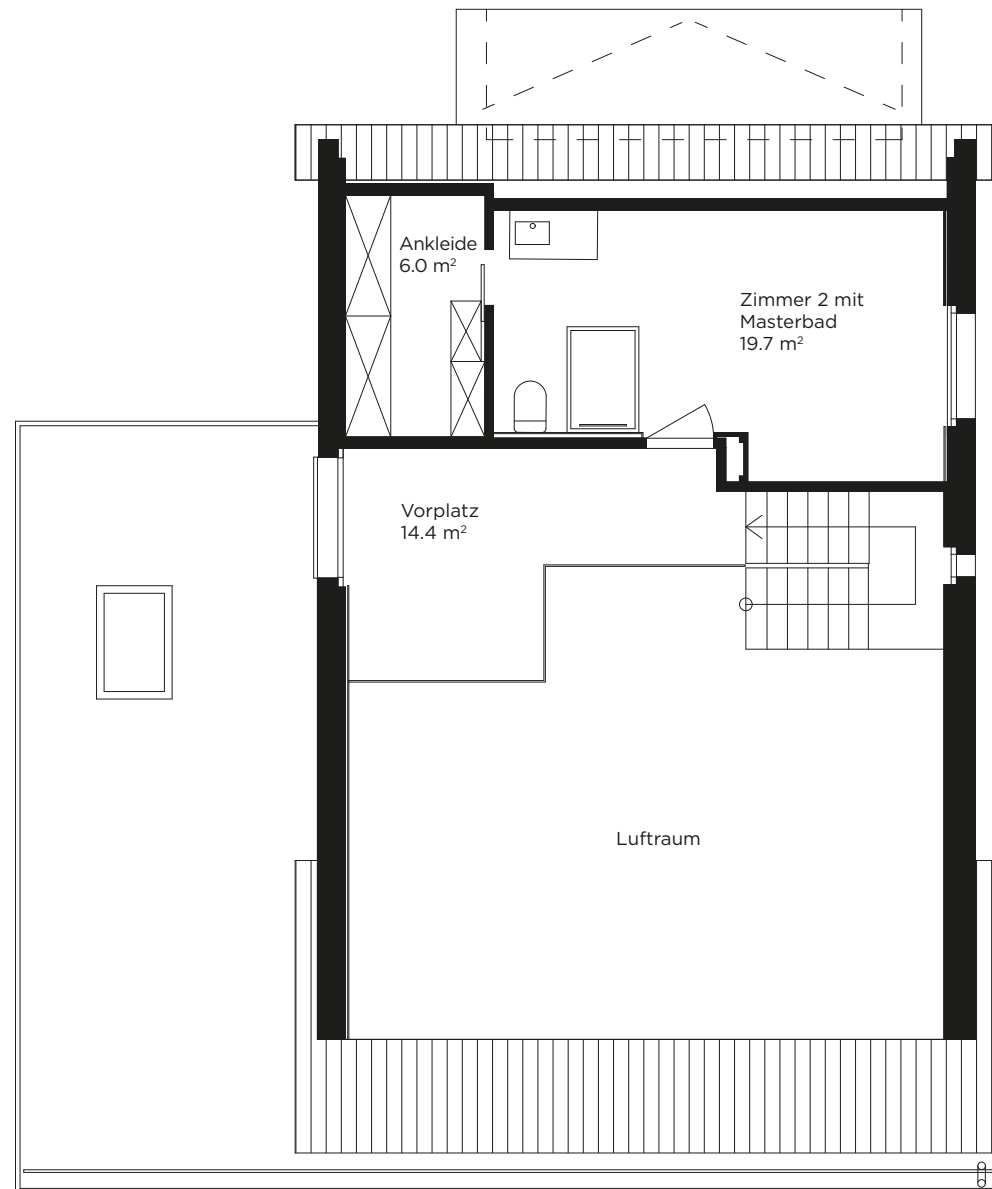
Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.

# Erdgeschoss



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.

# Dachgeschoss



**Nettowohnfläche**

232.2 m<sup>2</sup>

**Nettonutzfläche**

255.9 m<sup>2</sup>

Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



---

# Grundbuch

---

---

**Grundstück-Nrn.** Steffisburg 2604, 2605

---

**Grundstück** 718 m<sup>2</sup>

---

**Dominierte Grundstücke** Keine

---

**Anmerkungen** Vorhanden

---

**Dienstbarkeiten** Vorhanden

---

**Grundlasten** Keine

---

**Vormerkungen** Keine

---

**Pfandrechte** Vorhanden

---

**Hängige Geschäfte** Keine

---

---

# Kennzahlen

---

---

**Baujahr** 1968 bzw. 2019

---

**Kubatur** 1'044 m<sup>3</sup> GVB-Norm

---

**Amtlicher Wert** CHF 1'103'100.— Haus  
CHF 13'600.— Garage

---

**Steuersätze** Staat/Gemeinde 2.975/1.62 Einheiten  
Liegenschaftssteuer 1.20 ‰ vom amtlichen Wert

---

**Versicherungswert** CHF 1'929'800.—

---

**Heizkosten inkl. Warmwasser ca.** CHF 1'200.—

---

**Hypothek** Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

---

**Verkaufspreis** CHF 2'360'000.— **Haus inkl. zwei Autoabstellplätze**  
CHF 40'000.— **Garagebox (1 Stück)**

---

**Übernahme** Ab sofort oder nach Vereinbarung

---

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

---

---

# Ausbau

---

---

**Bauweise** Massivbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade

---

**Dach** Satteldach mit Eterniteindeckung, südseitige in Dach Photovoltaikanlage

---

**Fenster** Metallfenster (swissFineLine), Dachfenster, Panoramafenster, Schiebefenster, bodentief, 3-fache Isolierverglasung

---

**Boden** Teppich, Feinsteinzeugplatten, Stahltreppe, Gussboden gespachtelt, Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten

---

**Wände** Abrieb gestrichen, Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten

---

**Decke** Gipsglattstrich weiss gestrichen

---

**Küche** von Hossmann mit MDF-Fronten und Messing-Insel, Glaskeramikkochfeld, Muldenlüfter mit Aussenmotor (Bora), Flächengrill (Teppanyaki), Kühlschrank, Abwaschmaschine, Wärmeschublade, Vakuumierschublade und Kombi Steamer-Backofen

---

**Heizung** Erdsonden-Wärmepumpenheizung, Photovoltaikanlage, Wärmeverteilung und Kühlung über Bodenheizung  
**Warmwasser** (pro Raum individuell steuerbar), Raumthermostate in Zimmer, Elektroboiler (400 Liter)

---

**Lüftung** Komfortlüftung

---

**Elektrisches** Smart-Home System von Loxone Electronics GmbH für die Überwachung und Steuerung von Beleuchtung/  
Schiebefenster, Anschluss für TV, Glasfaseranschluss, Tableau mit FI-Schaltern

---

**Energie-Label** Minergie-P-Standard (nicht zertifiziert)

---

# 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 Wohnung 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 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)



