

Liegenschaftsdokumentation

Doppeleinfamilienhaus

CASAIMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Objekt

Doppeleinfamilienhaus

Adresse

Stationsstrasse 15
3628 Uttigen

Anzahl Zimmer

4½

Wohnfläche

184.7 m²

Baujahr

2004

Übernahme

Nach Vereinbarung

Verkaufspreis

CHF 1'130'000.—

Dieses 4½-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus in Uttigen wurde 2004 erstellt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die drei Wohngeschosse bieten eine durchdachte Aufteilung und genügend Platz für Paare, die ein gut unterhaltenes Zuhause ohne anstehende Umbauarbeiten suchen. Für Familien besteht die Möglichkeit, das Raumkonzept mit zusätzlichen Zimmeraufteilungen zu erweitern.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit bestehenden Grundinstallationen schafft zusätzlichen Wohnraum und lässt sich vielseitig nutzen – beispielsweise als Büro, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort. Der Schwedenofen im Wohnzimmer sorgt an kühlen Tagen für angenehme Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

Besonders praktisch ist die direkte Verbindung vom Untergeschoss zur Einstellhalle. Zum Angebot gehören zwei Einstellhallenplätze, sodass Einkäufe, Gepäck oder andere Dinge bequem und witterungsgeschützt ins Haus gebracht werden können. Der kleine Garten ist angenehm überschaubar und bietet dank des guten Sichtschutzes viel Privatsphäre.

Das verkehrsfreie Quartier bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld. Kindergarten und Primarschule sind in zwei Minuten zu Fuss erreichbar, die Oberstufe im benachbarten Uetendorf über einen Radweg. Auch der Bahnhof Uttigen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete entlang der Aare sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Gemeinde überzeugt mit hoher Lebensqualität und naturnahem Umfeld.

Dank des sehr gepflegten Zustands kann diese Liegenschaft ohne vorgängige Renovations- oder Umbauarbeiten bezogen werden.

«Gepflegtes
Zuhause mit
Privatsphäre.»

Ihre Ansprechperson



Gioacchino Calà

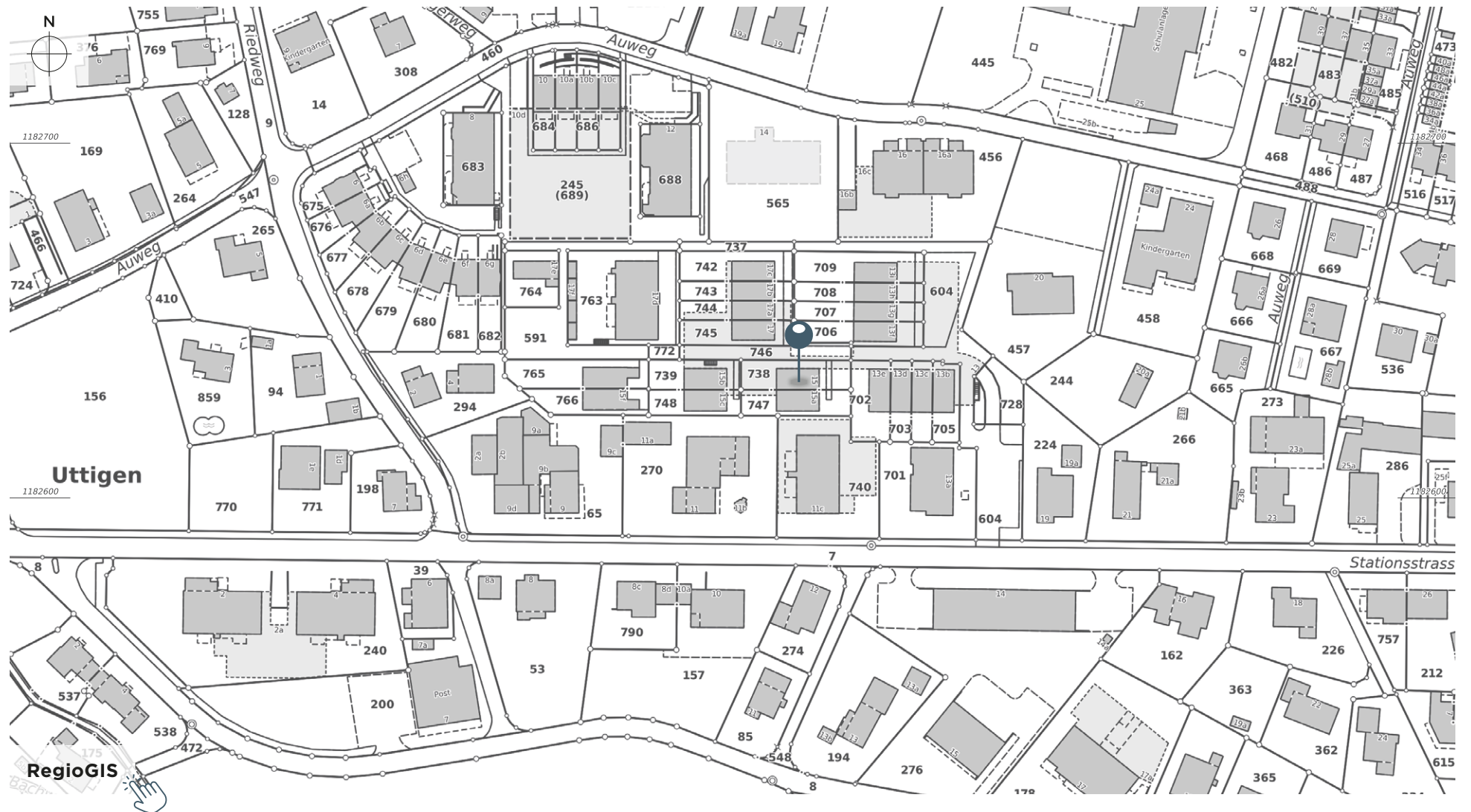
Gioacchino Calà
Eidg. Immobilienbewerter FA
033 225 21 50
gioacchino.cala@casa-immo.ch



Stationsstrasse 15, 3628 Uttigen



Situation































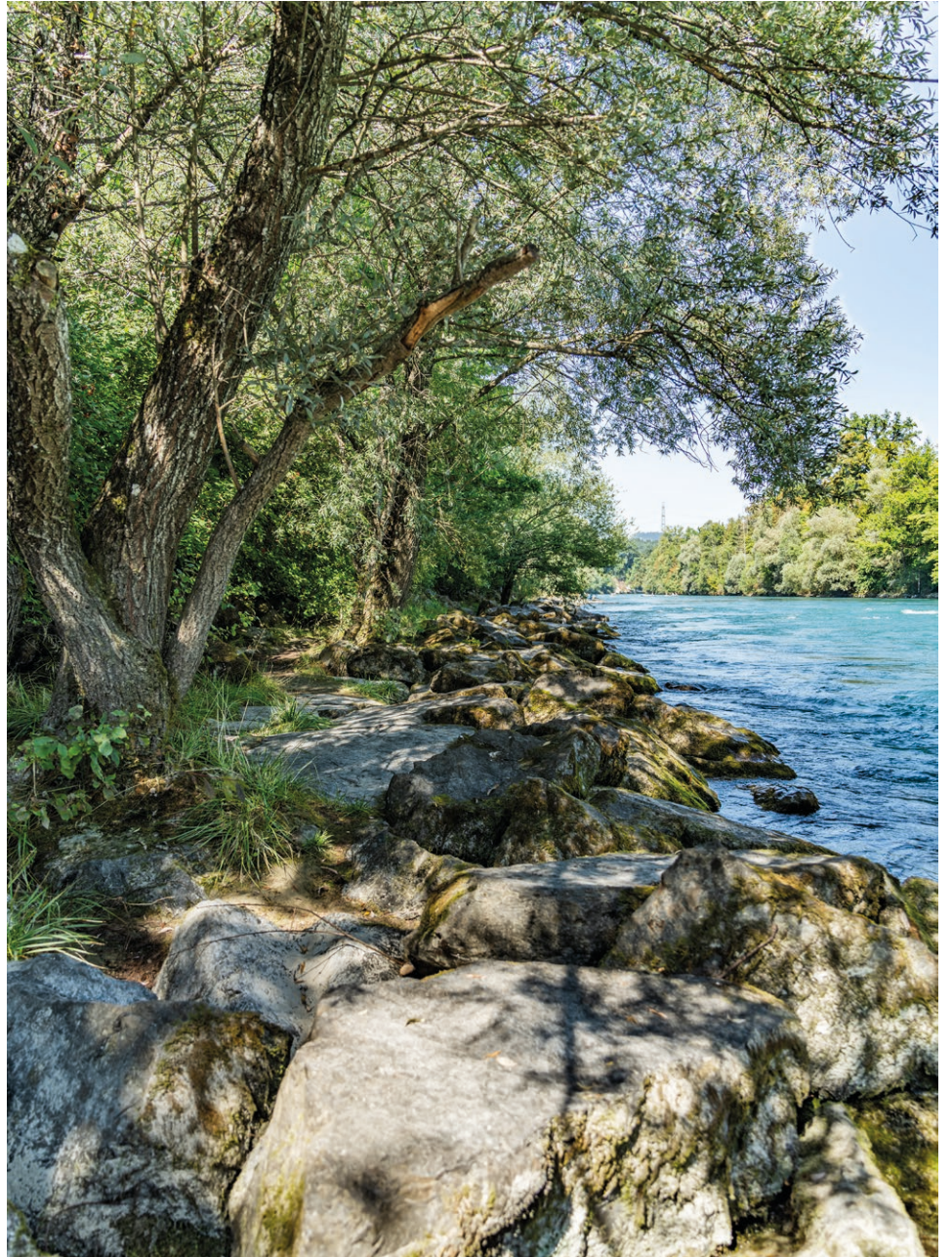


Weitere Impressionen



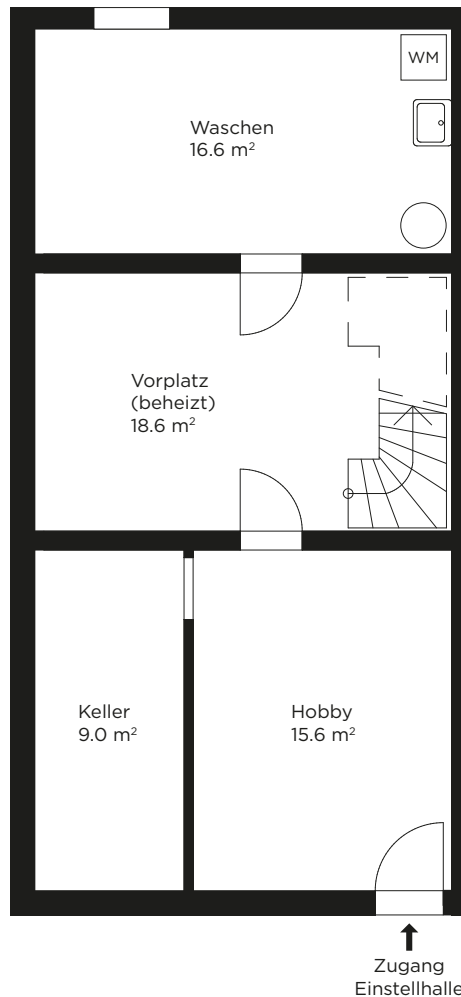
Uttigen





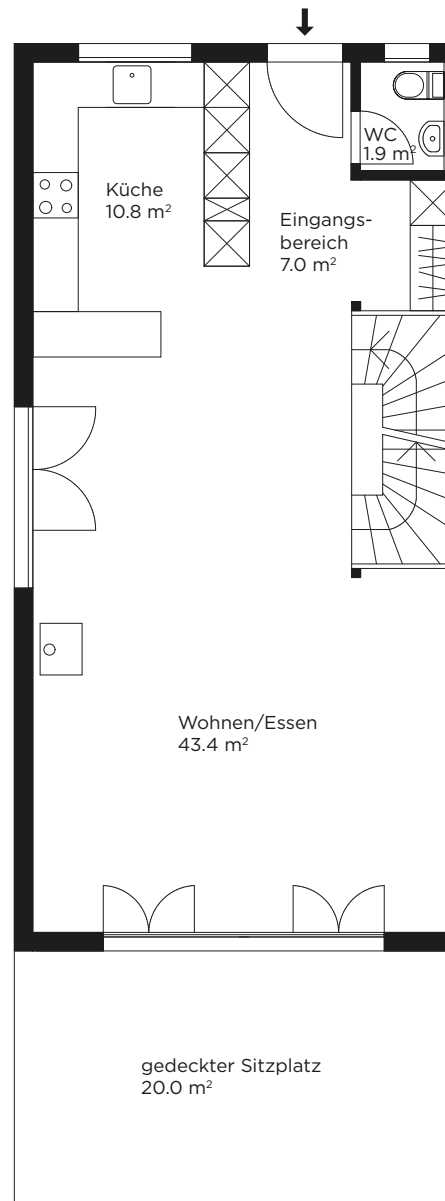


Untergeschoss



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

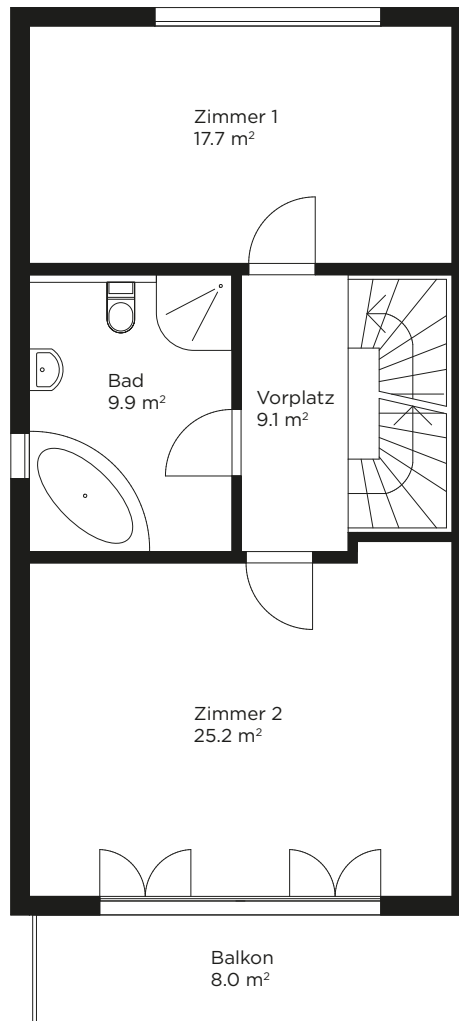
Erdgeschoss



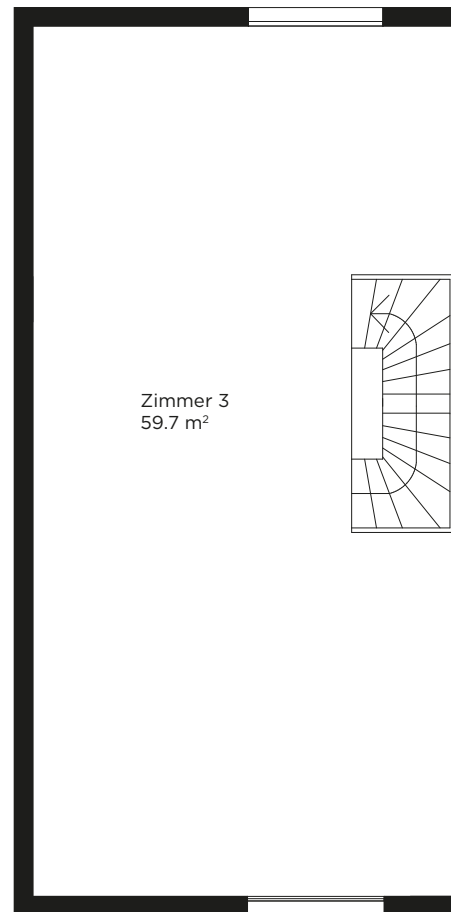
Grundrisse individuell möblieren



Obergeschoss



Dachgeschoss



Nettowohnfläche
184.7 m²

Nettonutzfläche
244.5 m²

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



Grundbuch

Grundstück-Nrn. Uttigen 1 Nrn. 738, 746-5, 746-9

Grundstück 259 m²

Wertquote 1/10 je EHP

Dominierte Grundstücke	Grundstück-Nummer	Anteil
	Uttigen 1 (Uttigen) 885.1/737	125/1'000

Anmerkungen Keine

Dienstbarkeiten Vorhanden

Grundlasten Keine

Vormerkungen Vorhanden

Pfandrechte Vorhanden

Hängige Geschäfte Keine

Kennzahlen

Baujahr 2004

Kubatur 698 m³ GVB-Norm

Amtlicher Wert CHF 505'370.— Haus
CHF 13'420.— je EHP

Steuersätze Staat/Gemeinde 2.975/1.63 Einheiten
Liegenschaftssteuer 1.00 ‰ vom amtlichen Wert

Versicherungswert CHF 639'200.—

Betriebskosten CHF 2'677.— (Durchschnitt der zwei letzten Jahre); Heizkosten/Kosten/EF MEG (Anteil 491.—)

Erneuerungsfonds CHF 7'134.— MEG Heizung (Anteil 934.—)
CHF 5'998.— Parzelle 737 (Anteil 1/8: 749.—)
CHF 29'848.— Einstellhalle (Anteil 2/10 für 2 EHP: 5'969.—)

Hypothek Es ist kein Hypothekarverhältnis zu übernehmen

Verkaufspreis CHF 1'060'000.— Haus
CHF 35'000.— je Einstellhallenplatz (2 Stück)

Übernahme Nach Vereinbarung

Kontakt Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die CASA Immobilien AG

Ausbau

Bauweise	Massivbau (Keller betoniert und gemauert, ab EG Systembau in Holz mit Mineralwolle 140 mm stark und Innenbeplankung 50 mm und Aussenbeplankung 15 mm plus Fassadenkonstruktion mit 50 mm Mineralwollplatten als Aussenisolation)
-----------------	--

Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Solartherme
-------------	--

Fenster	Kunststofffenster, 2-fache Isolierverglasung (Baujahr), Insektenschutzgitter, Lamellenstoren im EG elektrisch bedienbar, Dachfenster 3-fache Isolierverglasung (2025) und Aussenrollladen elektrisch bedienbar
----------------	--

Boden	Keramikplatten, Laminat, Nasszellen mit Keramikplatten
--------------	--

Wände	Abrieb gestrichen, partieller Gipsglattanstrich im DG (Heimkino), Nasszellen mit Keramikplatten
--------------	---

Decke	Blockholzplatten geschliffen in Sichtqualität mit weisser Lasur
--------------	---

Küche	von Gerber B+S mit Induktionskochfeld, Kombi-Steamer (2025), Wärmeschublade, Abwaschmaschine (2025) und Kühlschrank mit Tiefkühlfach (2025)
--------------	---

Heizung/Warmwasser	Grundwasser-Wärmepumpenheizung für 8 Einheiten (2022), Wärmeverteilung über Bodenheizung (pro Raum individuell steuerbar), Raumthermostate in Zimmer, Boiler (500 Liter), Warmwasseraufbereitung mit thermischer Solaranlage
---------------------------	--

Schwedenofen	im Wohnzimmer
---------------------	---------------

Elektrisches	Haustüre (2019) mit Fingerabdruckleser, Sonnerie, Ethernet in jedem Zimmer, Anschluss für TV, Tableau mit FI-Schaltern, Waschmaschine und Trockner im UG (2016)
---------------------	---

Einstellhalle	Grundinstallation E-Mobilität vorhanden
----------------------	---

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



Gioacchino Calà
Beratung & Vermittlung



Sue Sigrist
Sekretariat & Administration



Simone May (-Wyler)
Sekretariat & Personal



Bettina Häfliger
Fotografie, Grafik, Marketing



Delia Bleuer (-Wyler)
Marketing & Administration



Marie-Louise Grand
Beratung & Vermittlung

CASA Immobilien AG
Verkauf & Bewertung
Am Plätzli
Obere Hauptgasse 74
3600 Thun
T 033 222 66 55
www.casa-immo.ch



