

**4 1/2-Zimmer-Wohnung 1. Obergeschoss**  
Auweg 44, 3627 Heimberg



**Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 710'000.00**  
**Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 25'000.00**

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Michael Meierhofer  
Telefon 033 227 44 11 | [m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch](mailto:m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch)  
[www.ruchtitreuhand.ch](http://www.ruchtitreuhand.ch)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Die Lage.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Situationsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Objektbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Räume / Grundrissplan.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Fotos .....</b>	<b>7-14</b>
<b>5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen .....</b>	<b>155</b>
<b>6. Grundbuchauszug .....</b>	<b>166-19</b>



## 1. Die Lage

Heimberg ist eine politische Gemeinde im Verwaltungskreis Thun und die erste zum Berner Oberland zählende Gemeinde im Aaretal. Gegen Osten grenzt Heimberg an die Hügellandschaft des Emmentals, westlich und nördlich an das Mittelland. Die Gemeinde ist einer der nördlichen Vororte der Stadt Thun. Nachbargemeinden von Heimberg sind Fahrni, Steffisburg, Thun, Uetendorf, Uttigen, Kiesen, Brenzikofen und Oppligen.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 5.4 km<sup>2</sup> und liegt auf 551 M.ü.M.

Einwohner per 31. Mai 2022	7'007
Gemeindesteueranlage	1.50 Einheiten
Liegenschaftssteuer	1.2 Promille des Amtlichen Wertes

Mit Hallenbad, Minigolf und Sauna, dem Sportzentrum mit Tennishalle, Squash und Tennisaussenplätzen, den Einkaufszentren (Coop Megastore + Hobby, Multicenter, Lädelizentrum und Niesenpark) und verschiedenen Schulanlagen verfügt Heimberg über eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Das Berner Oberland sowie die Zentren Bern, Thun und Burgdorf sind mit öffentlichen oder privaten Verkehrsmitteln (Regionalverkehr Mittelland (RM) / Autobahnanschluss) gut erreichbar. Heimberg weist zwei Bahnhaltstellen der BLS auf (Heimberg und Lädeli). Seit dem 14. Dezember 2014 ist der dreijährige Busversuchsbetrieb Heimberg erfolgreich angelaufen. Die Kurse der STI-Linie 3 werden ganztags im Halbstundentakt, Montag bis Samstag, von der alten Bernstrasse bis Heimberg Dornhalde geführt.

Ebenfalls hat Heimberg einen Autobahnanschluss (Thun-Nord) und kann gleichzeitig vom Anschluss Kiesen her erreicht werden. In 20 Minuten erreicht man den Flughafen Bern-Belp und ist mit Grosstädten Europas verbunden.

Die Liegenschaft Auweg 44 ist Teil der Überbauung „Au“ in Heimberg mit insgesamt zwei Mehrfamilien-, 8 Einfamilien- und 8 Doppel-Einfamilien-Häuser sowie einer gemeinsamen Autoeinstellhalle. Die ruhige Quartierlage ist besonders bei Familien sehr beliebt.

Sowohl Bushaltstelle wie auch die Bahnhaltstelle Lädeli sind in 5 bis 10 Gehminuten erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen wie auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und das Sportzentrum in bequemer Gehdistanz. Der Autobahnanschluss Thun-Nord liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.





## 1.1. Situationsplan





## 2. Objektbeschreibung

Die 4 ½-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss der Liegenschaft Auweg 44, welche über insgesamt 11 Wohnungen verfügt. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein eigener Waschraum mit Waschmaschine und Secomat im Untergeschoss. Ebenso ein Einstellhallenplatz. Der Einstellhallenplatz kann für zusätzlich CHF 25'000.00 erworben werden.

Die Wohnung (inkl. Nebenräume) partizipiert mit 86/1'000 am Stammgrundstück Heimberg-Grundbuchblatt Nr. 1769. Die Einstellhalle wurde im Baurecht erstellt auf einem Teil der Grundstücke Heimberg-Grundbuchblatt Nrn. 1766 bis 1771 und 1774 bis 1781. Der Miteigentumsanteil an diesem beträgt 2/120 (Einstellhallenplatz Heimberg-Grundbuchblatt Nr. 1783-23). Baurechtszins ist keiner geschuldet (unentgeltlich).

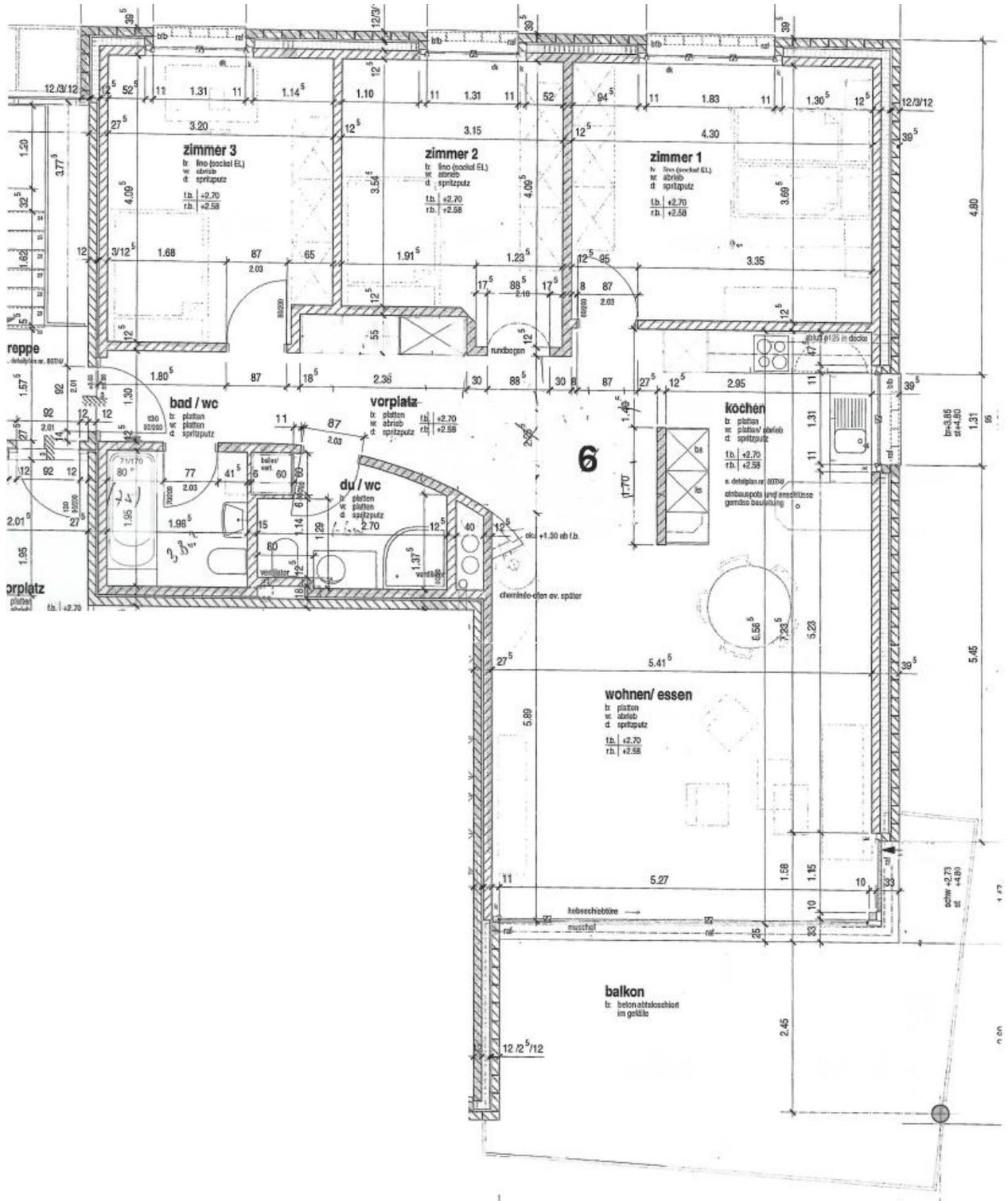
Die Liegenschaft wurde vor 24 Jahren erstellt und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Im Frühjahr 2023 wird die in die Jahre gekommene Heizung durch eine moderne und ökologische Wärmepumpe ersetzt. Die Finanzierung fand bereits statt, so dass auf die neuen Eigentümer keinerlei Kosten abgewälzt werden. Die Wohnung selbst präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden, sehr guten Zustand.

Der grosszügige Balkon (ca. 20 m<sup>2</sup>) abseits der Strasse, mit Süd/West-Ausrichtung, lädt zum Verweilen ein.

### Kurz-Baubeschrieb:

Heizung	Grundwasser-Wärmepumpenanlage (Heizzentrale) / Neue Heizung 2023 Wärmeverteilung: Bodenheizung pro Zimmer regulierbar
Warmwasser	separater Elektroboiler
Umgebung	Kinderspielplatz, Rasenfläche, Hartplatz, Quartierweg
Einstellhalle	mit direktem Zugang ins Haus (barrierefrei)
Waschraum	eigener Waschraum mit Waschmaschine + Secomat
Bodenbeläge	Keramikplatten in Wohn-/Esszimmer, Küche, Korridor sowie in den Nasszellen und im Büro. Linoleum in den Schlafräumen.
Wände	Abrieb gestrichen, Platten in den Nasszellen
Decken	Spritzputz
Küche	Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Hochliegender Backofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Chromstahlpülbecken, Bar, Geschirrspülautomat

### 3. Räume / Grundrissplan



Total m2 der Wohnung: 107.25 m2



#### 4. Fotos

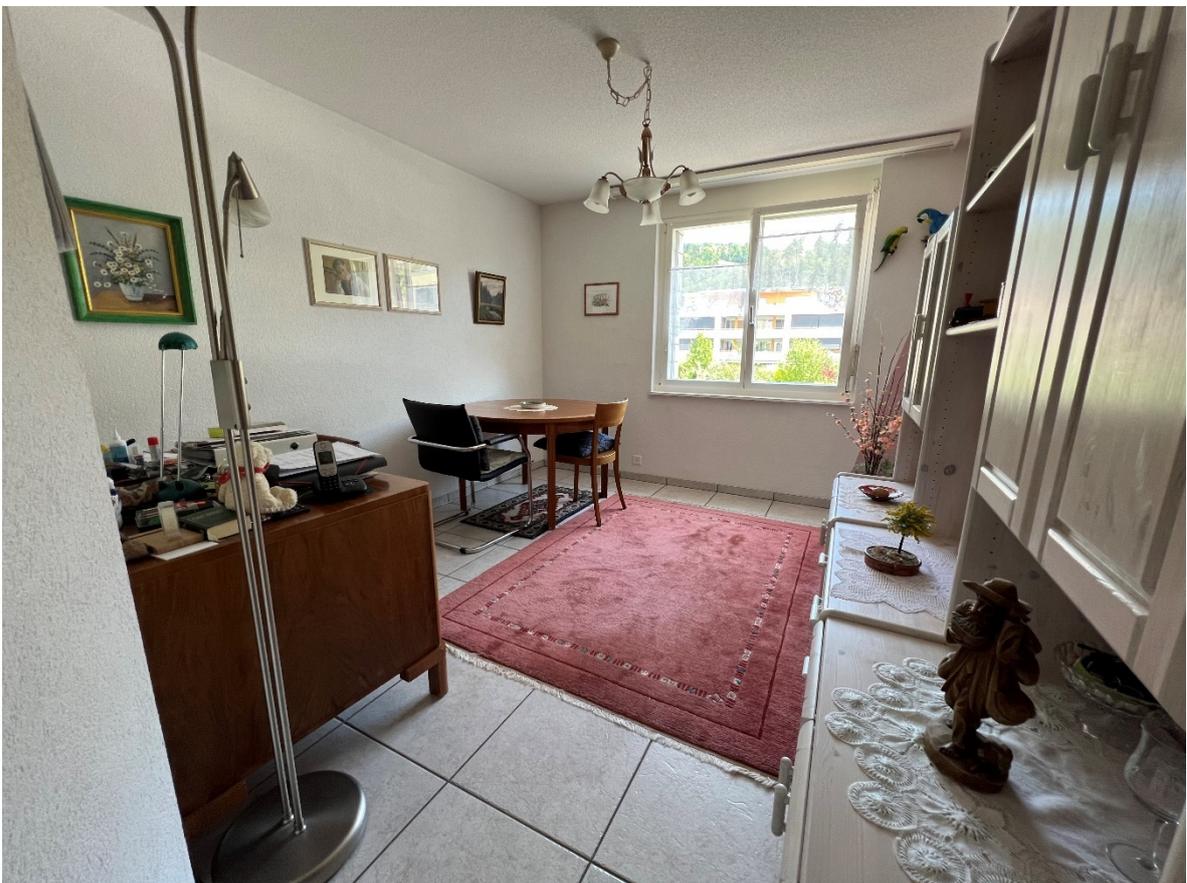


















## 5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

<b>Grundbuch</b>	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Einstellhallenplatz	928 (Heimberg) GBBL-Nr. 1769 GBBL-Nr. 1769-6 GBBL-Nr. 1783-23
Wertquoten	Wohnung Einstellhalle	86/1000 2/120
Baujahr	1999	
Amtlicher Wert	CHF	346'700.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	3'825'000.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	4'300.00 Wohnung inkl. Miteigentum
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	132'542.30 Aktueller Stand Haus 11'399.00 Anteil Wohnung  92'527.45 Aktueller Stand Heizung 21'522.00 Anteil Haus 44 2'007.00 Anteil Wohnung  21'924.55 Aktueller Stand EH 365.00 Anteil EHP
Verkaufspreis	CHF CHF	710'000.00 Wohnung 25'000.00 Einstellhallenplatz
Kaufbedingungen	Im Anschluss an die Besichtigung wollen Sie uns bitte ein schriftliches Kaufangebot inkl. Finanzierungsbestätigung einreichen.	
Nutzen- und Schaden	Nach Vereinbarung	
Beurkundung	Die Verschreibungskosten (Handänderungssteuer, Gebühren, Grundbucheintrag, Notar und dgl.) sind durch den Käufer zu tragen.	
Gewährleistung	Die Wohnung wird im heutigen Zustand verkauft. Für die Kaufsache leisten die Verkäufer wie üblich keine Gewähr oder Zusicherung.	
Anmerkung	Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Aus den Informationen in dieser Broschüre können keinerlei Ansprüche abgeleitet oder geltend gemacht werden. Diese Dokumentation ist unverbindlich, freibleibend und ist nicht als verbindliche Offerte zu verstehen. Ausdrücklich vorbehalten bleiben Zwischenverkauf und Preisänderungen. Es ist untersagt, diese Dokumentation an Dritte weiterzugeben oder zu kopieren.	

## 6. Grundbuchauszug

# Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Heimberg / 1769-6

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	1769-6
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH 16084 63530 73
Stammgrundstück	LIG Heimberg 928/1769
Wertquote	86/1'000
Sonderrecht	4 1/2-Zimmerwohnung, 1. Obergeschoss, mit Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 346'700	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

### Eigentum

Gesamteigentum

Einfache Gesellschaft,

Aeschlimann-Rothenbühler Christian, 09.02.1951,	18.06.1999 025-1999/3198/0 Kauf
	14.06.2002 025-2002/3235/0 Handänderung
Aeschlimann-Rothenbühler Katharina, 07.03.1952,	18.06.1999 025-1999/3198/0 Kauf
	14.06.2002 025-2002/3235/0 Handänderung

### Anmerkungen

26.05.1999 025-1999/2720/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-1999/023527
----------------------------	---

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

19.11.1999 025-1999/6145/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 120'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1999/006358, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/1783-23 Grundpfandgläubiger AEK BANK 1826 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	09.09.2004 025-2004/4966/0
19.11.1999 025-1999/6145/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1999/006359, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/1783-23 Grundpfandgläubiger Pensionskasse für das Personal bernischer Gemeinden, in Wabern	
19.11.1999 025-1999/6145/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1999/006360, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/1783-23 Grundpfandgläubiger Pro Senectute, Verein für das Alter, Konolfingen	

### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Heimberg 928/1769
--	-----------------------



# Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



## Heimberg / 1769

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg	
Grundstück-Nr	1769	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 85884 60835 63	
Fläche	1'175 m <sup>2</sup> , AV93	
Plan-Nr.	2224	
Lagebezeichnung	Heimberg	
Bodenbedeckung	Au	
	Gebäude, 398 m <sup>2</sup>	
	Strasse, Weg, 52 m <sup>2</sup>	
	Gartenanlage, 725 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Einstellraum, 541 m <sup>2</sup>	Auweg 42e, 3827 Heimberg
	Gesamtfläche 2'003 m <sup>2</sup>	
	(unterirdisch, auf mehreren	
	Grundstücken, Einzelobjekt)	
	Geometrisch auf 14 LIG / 1	
	SDR (1783)	
	Gebäude gehört zu BR 1783	
	ohne Gewähr	
	Wohnhaus	Auweg 44, 3827 Heimberg
	Gesamtfläche 398 m <sup>2</sup>	
	(auf mehreren	
	Grundstücken)	
	Geometrisch auf 1 LIG / 1	
	SDR (1783)	
Bemerkungen AV		
Bemerkungen Grundbuch		

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
(0) 0		2020

### Eigentum

STW Heimberg 928/1769-1 zu 81/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-2 zu 79/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-3 zu 86/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-4 zu 81/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-5 zu 79/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-6 zu 86/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-7 zu 91/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-8 zu 82/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-9 zu 96/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-10 zu 109/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-11 zu 119/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-12 zu 4/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-13 zu 4/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE
STW Heimberg 928/1769-14 zu 3/1'000	28.05.1999 025-1999/2720/0 Begründung STWE

### Anmerkungen

28.05.1999 025-1999/2720/0 Stockwerkanteile verpfändet ID.025-1999/023522

### Dienstbarkeiten

28.05.1999 025-1999/2718/0	(L) SDR Baurecht, bis 31.10.2098 ID.025-1999/023406 z.G. SDR Heimberg 928/1783
28.05.1999 025-1999/2718/0	(L) Überbaurecht ID.025-1999/023412 z.G. LIG Heimberg 928/1768
28.05.1999 025-1999/2718/0	(R) Überbaurecht ID.025-1999/023412 z.L. LIG Heimberg 928/1768
28.05.1999 025-1999/2718/0	(L) gemeinsame Heizungsanlage ID.025-1999/023413 z.G. LIG Heimberg 928/1736 z.G. LIG Heimberg 928/1766 z.G. LIG Heimberg 928/1767 z.G. LIG Heimberg 928/1768 z.G. LIG Heimberg 928/1770 z.G. LIG Heimberg 928/1771

Seite 1 von 3



		z. G. LIG Heimberg 928/1772
		z. G. LIG Heimberg 928/1773
		z. G. LIG Heimberg 928/1774
		z. G. LIG Heimberg 928/1775
		z. G. LIG Heimberg 928/1776
		z. G. LIG Heimberg 928/1777
		z. G. LIG Heimberg 928/1778
		z. G. LIG Heimberg 928/1779
		z. G. LIG Heimberg 928/1780
		z. G. LIG Heimberg 928/1781
		z. G. LIG Heimberg 928/1782
26.05.1999 025-1999/2718/0	(L) Wegrecht ID.025-1999/023415	
		z. G. LIG Heimberg 928/1736
		z. G. LIG Heimberg 928/1772
		z. G. LIG Heimberg 928/1773
		z. G. SDR Heimberg 928/1783
26.05.1999 025-1999/2718/0	(L) Besucherparkplätze ID.025-1999/023417	
		z. G. LIG Heimberg 928/1736
		z. G. LIG Heimberg 928/1772
		z. G. LIG Heimberg 928/1773
		z. G. SDR Heimberg 928/1783
26.05.1999 025-1999/2718/0	(L) Umgebungsgestaltung ID.025-1999/023418	
		z. G. LIG Heimberg 928/1736
		z. G. LIG Heimberg 928/1772
		z. G. LIG Heimberg 928/1773
		z. G. SDR Heimberg 928/1783
26.05.1999 025-1999/2718/0	(R) Grundwasserentnahmebrunnen ID.025-1999/023419	
		z. L. LIG Heimberg 928/1780
		z. L. LIG Heimberg 928/1781
26.05.1999 025-1999/2718/0	(R) Grundwasserrückgabebrunnen ID.025-1999/023420	
		z. L. LIG Heimberg 928/1773
		z. L. LIG Heimberg 928/1774

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

26.05.1999 025-1999/2718/0	Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Baurecht) ID.025-1999/023407
26.05.1999 025-1999/2718/0	Vereinbarungen betr. Heimfall ID.025-1999/023408

#### Pfandrechte

Keine

---

#### ÖREB-Kataster

##### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung  
Kataster der belasteten Standorte

##### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung  
Kantonale Nutzungsplanung  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Baulinien Kantonsstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzone  
Grundwasserschutzareale  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)  
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)  
Statische Waldgrenzen  
Kommunale Wald-Baulinien  
Regionale Wald-Baulinien  
Kantonale Wald-Baulinien  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen  
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung  
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung  
Kantonale Naturschutzgebiete

Seite 2 von 3

---

#### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Kommunale Planungszonen  
Regionale Planungszonen  
Kantonale Planungszonen  
Waldreservate

---



# Auszug Grundstück-Informationen



Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

## Heimberg / 1783-23

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	1783-23
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH 28454 63594 75
Stammgrundstück	SDR Heimberg 928/1783
Wertquote	2/120
Bemerkungen Grundbuch	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 12'230	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

### Eigentum

Gesamteigentum		
Einfache Gesellschaft,		
Aeschlimann-Rothenbühler Christian, 09.02.1951,	18.06.1999 025-1999/3198/0 Kauf	
Aeschlimann-Rothenbühler Katharina, 07.03.1952,	18.06.1999 025-1999/3198/0 Kauf	

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Pfandrechte

19.11.1999 025-1999/6145/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 120'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1999/006358, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/1789-8 Grundpfandgläubiger AEK BANK 1828 Genossenschaft, Thun (UID: CHE-105.934.287)	09.09.2004 025-2004/4966/0
19.11.1999 025-1999/6145/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1999/006359, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/1789-8 Grundpfandgläubiger Pensionskasse für das Personal bernischer Gemeinden, in Wabern	
19.11.1999 025-1999/6145/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-1999/006360, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/1789-8 Grundpfandgläubiger Pro Senectute, Verein für das Alter, Konolfingen	

### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: SDR Heimberg 928/1783