

4 1/2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit grosszügiger Gartenparzelle

Auweg 49, 3627 Heimberg



Verkaufsrichtpreis Wohnung CHF 810'000.00
Verkaufsrichtpreis Einstellhallenplatz CHF 30'000.00

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Michael Meierhofer
Telefon 033 227 44 11 | m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch
www.ruchtitreuhand.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Die Lage.....	3
1.1. Situationsplan	4
2. Objektbeschreibung.....	5
3. Räume / Grundrissplan.....	6
4. Fotos	7-14
5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen	15
6. Grundbuchauszug	16-19



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 km² und liegt auf 551 M.ü.M.

Einwohner per 1. Februar 2024	7'101
Liegenschaftssteuer	1.2 Promille des Amtlichen Wertes

Mit Hallenbad, Minigolf und Sauna, dem Sportzentrum mit Tennishalle, Squash und Tennisausenplätzen, 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.

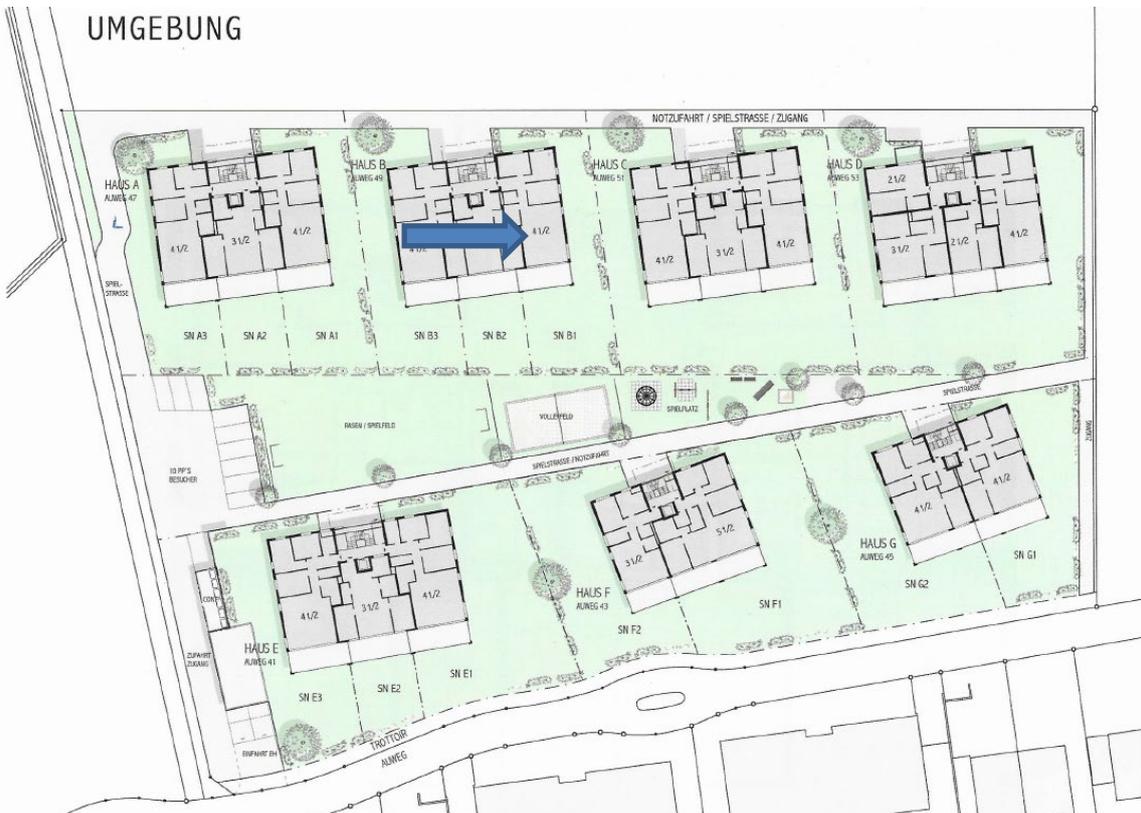
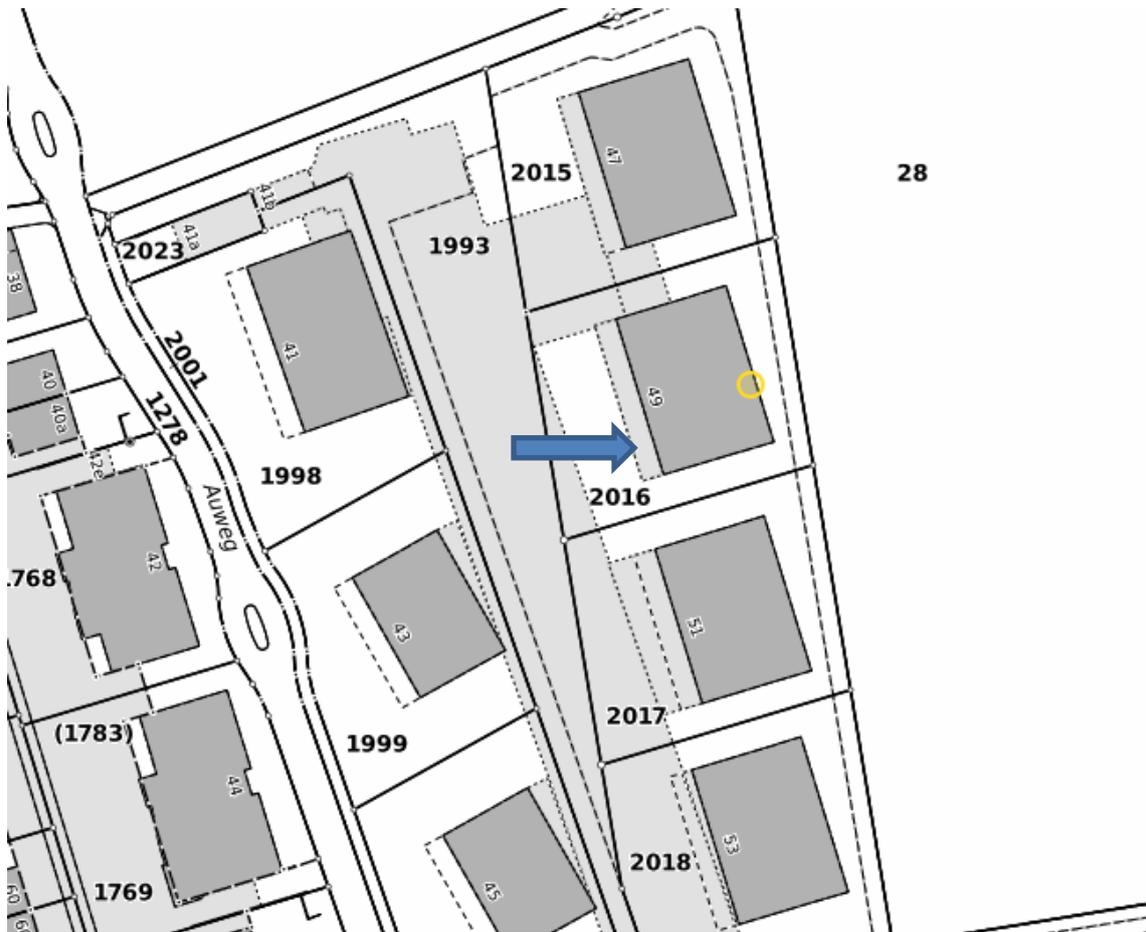
Die Liegenschaft Auweg 49 ist Teil der Wohnsiedlung „Sonnenfeld“ in Heimberg mit insgesamt 7 Mehrfamilienhäuser sowie einer gemeinsamen Autoeinstellhalle. Die ruhige Quartierlage ist besonders bei Familien sehr beliebt.

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 mit einer Bruttogeschossfläche von 120.5m² befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft Auweg 49, welche über insgesamt 11 Wohnungen verfügt. Zur Wohnung gehört ein eigener Hauswirtschaftsraum 10m² sowie ein weiteres separates Kellerabteil 12.5m². Der Hauswirtschaftsraum verfügt über einen eigenen Waschturm (Waschmaschine/Tumbler). Der Einstellhallenplatz Nr. 9 muss für zusätzlich CHF 30'000.00 dazu erworben werden.

Die Wohnung (inkl. Nebenräume) partizipiert mit 91/1'000 am Stammgrundstück Heimberg-Grundbuchblatt Nr. 2016. Der Miteigentumsanteil des Einstellhallenplatzes beträgt 10/1'020 (Einstellhallenplatz Heimberg-Grundbuchblatt Nr. 2023-9).

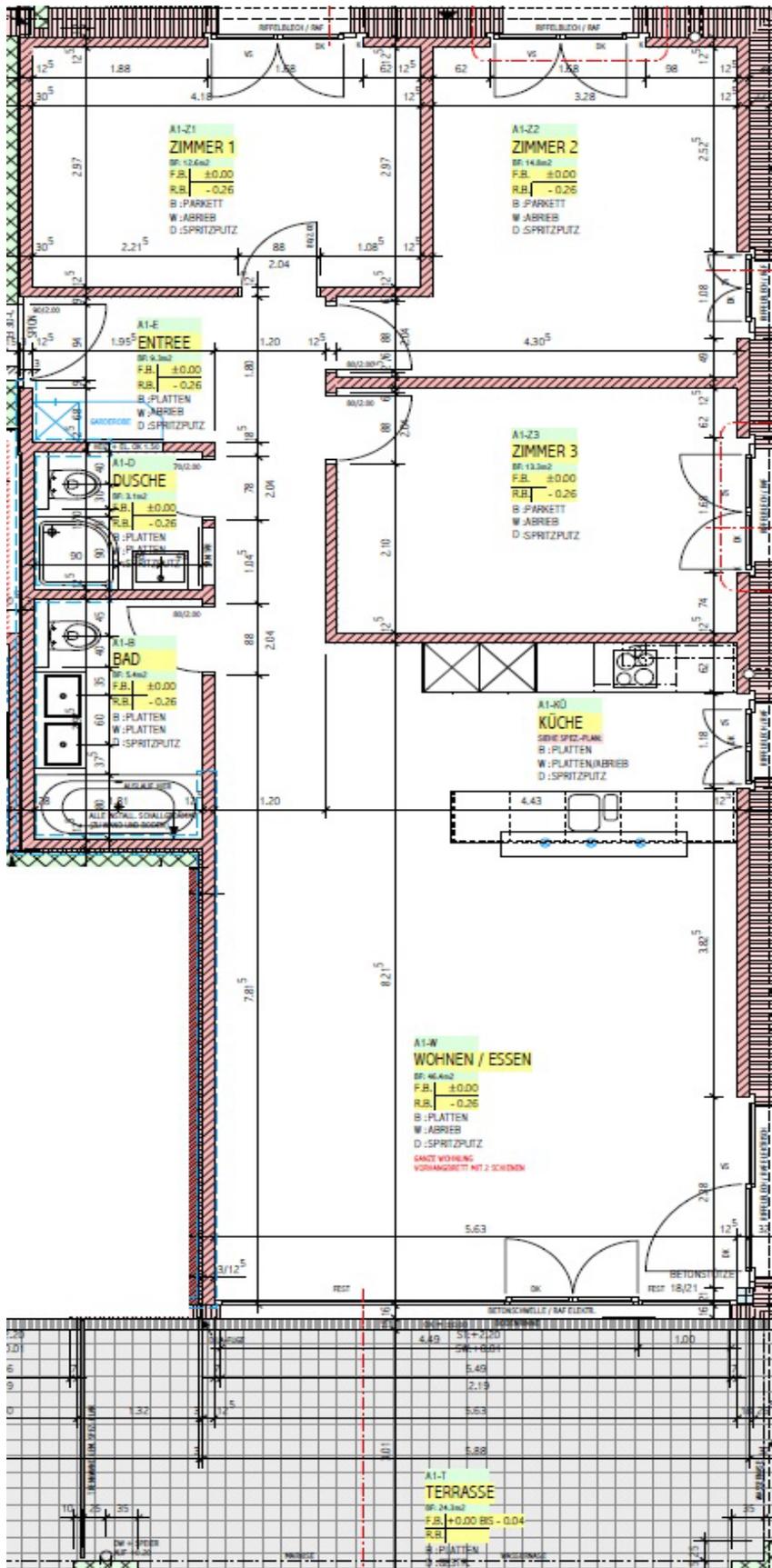
Die Liegenschaft wurde vor 13 Jahren erstellt und befindet sich in einem ausserordentlich gepflegten Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Die Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und kann direkt bezogen werden. Die hohen Räume strahlen ein harmonisches Wohnklima aus, die kontrollierte Wohnraumlüftung (pro Wohnung eine eigene Installation) bringt Ihnen saubere, und von der eigenen Abwärme temperierte Frischluft, in jedes Zimmer. In den Zimmern wurden hochwertige Fliegengitter angebracht, welche vor allem in den heisseren Tagen sehr dienlich sind.

Der grosszügige und ausgezeichnet besonnte Gartensitzplatz (24.3 m²) sowie der mit Liebe gepflegte Garten mit Bergsicht lädt zum Verweilen sowie zum Spielen ein.

Kurz-Baubeschrieb:

Minergie	Minergie-P Standard
Heizung	Grundwasser-Wärmepumpe Wärmeverteilung: Bodenheizung pro Zimmer regulierbar
Warmwasser	zentraler Elektroboiler
Wohnraumlüftung	Über Wärmetauscher geführtes, kontrolliertes Zu- und Abluftsystem: Jeder Raum erhält von der aus Küche und Bad abgeführten Abluft erwärmte Frischluft zugeführt (zum Lüften müssen die Fenster nicht geöffnet werden).
Umgebung	Kinderspielplatz, Rasenfläche, Hartplatz, Quartierweg
Einstellhalle	mit direktem Zugang ins Haus
Waschraum	Waschturm im Disponibel UG
Bodenbeläge	Keramische Platten in Wohn-/Esszimmer, Küche, Korridor sowie in den Nasszellen, hochwertiges Linoleum in den Zimmern
Wände	Abrieb gestrichen, Platten in den Nasszellen
Decken	Spritzputz
Küche	Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Hochliegender Backofen und Steamer, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Chromstahlpülbecken auf Kücheneinsel, Geschirrspülautomat

3. Räume / Grundrissplan





4. Fotos



















5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

Grundbuch	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Einstellhallenplatz	928 (Heimberg) GBBL-Nr. 2016 GBBL-Nr. 2016-1 GBBL-Nr. 2023-9	
Wertquoten	Wohnung Einstellhallenplatz	91/1000 10/1'020	
Baujahr	2010		
Amtlicher Wert Wohnung	CHF	427'290.00	
Amtlicher Wert EHP	CHF	18'540.00	
Gebäudeversicherungswert	CHF	4'412'400.00	
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	5'280.00	Wohnung inkl. Miteigentum und Einlage Erneuerungsfonds
Anteil Erneuerungsfonds per 31.12.2023	CHF	143'964.00 13'101.00	Aktueller Stand Haus Anteil Wohnung
		35'000.00 2'450.00	Aktueller Stand Lift Anteil Wohnung
		34'071.00 334.00	Aktueller Stand EH Anteil EHP Nr. 9
Verkaufspreis	CHF CHF	810'000.00 30'000.00	Wohnung Einstellhallenplatz Nr. 9
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 / 2016-1

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	2016-1
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH443546092569
Stammgrundstück	LIG Heimberg 928/2016
Wertquote	91/1'000
Sonderrecht	4 1/2 Zimmerwohnung, EG links, mit Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
427'290		2020

Eigentum

Gesamteigentum

Anmerkungen

28.01.2009 025-2009/515/0	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft ID.025-2009/000410
02.09.2020 035-2020/4477/0	Veräusserungsbeschränkung gemäss BVG ID.035-2020/001392

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

28.01.2009 025-2009/515/0	Register-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-2009/000364, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/2023-9 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 31.08.2020 035-2020/4429/0 (UID: CHE-108.955.216) Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.025-2009/000412, 28.01.2009 025-2009/515/0 L, auf LIG Heimberg 928/2016
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2015/813/0 (02.02.2015)
15.04.2009 025-2009/1910/0	Register-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-2009/000651, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/2023-9 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 31.08.2020 035-2020/4429/0 (UID: CHE-108.955.216)
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2015/813/0 (02.02.2015)
02.02.2015 035-2015/813/0	Register-Schuldbrief, Fr. 75'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2015/000568, Gesamtpfandrecht, mit

Seite 1 von 2



Heimberg/2023-9
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 31.08.2020 035-2020/4429/0
(UID: CHE-108.955.218)
Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen
sowie weitere Nebenbestimmungen zur
Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2015/813/0
(02.02.2015)
14.08.2020 035-2020/4161/0 Register-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 4. Pfandstelle,
Max. 10%, ID.035-2020/002126, Gesamtpfandrecht,
mit Heimberg/2023-9
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.218)
Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen
sowie weitere Nebenbestimmungen zur
Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2020/4161/0
(14.08.2020)

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Heimberg 928/2016



Auszug Grundstück-Informationen

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



Heimberg / 2023-9

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	2023-9
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH551948073591
Stammgrundstück	LIG Heimberg 928/2023
Wertquote	10/1'020
Bemerkungen Grundbuch	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 18'540	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Gesamteigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

15.04.2009 025-2009/1910/0	Register-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-2009/000384, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/2016-1 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 31.08.2020 035-2020/4429/0 (UID: CHE-108.955.216)
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2015/813/0 (02.02.2015)
15.04.2009 025-2009/1910/0	Register-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-2009/000651, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/2016-1 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 31.08.2020 035-2020/4429/0 (UID: CHE-108.955.216)
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2015/813/0 (02.02.2015)
02.02.2015 035-2015/813/0	Register-Schuldbrief, Fr. 75'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2015/000588, Gesamtpfandrecht, mit Heimberg/2016-1 Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern 31.08.2020 035-2020/4429/0 (UID: CHE-108.955.216)
Bemerkung:	Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2015/813/0 (02.02.2015)

Seite 1 von 2



14.08.2020 035-2020/4161/0 Register-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 4. Pfandstelle,
Max. 10%, ID.035-2020/002126, Gesamtpfandrecht,
mit Heimberg/2016-1
Grundpfandgläubiger Berner Kantonalbank AG, Bern
(UID: CHE-108.955.216)
Bemerkung: Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen
sowie weitere Nebenbestimmungen zur
Schuldbriefforderung siehe Beleg 035-2020/4161/0
(14.08.2020)

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:

LIG Heimberg 928/2023
