

**4 1/2-Zimmer-Wohnung mit Bergpanorama**  
**Bernstrasse 259, 3627 Heimberg**



**Verkaufspreis Wohnung CHF 490'000.00**  
**Verkaufspreis Einzelgarage CHF 25'000.00**

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG  
Michael Meierhofer

Telefon direkt 033 227 44 11  
[m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch](mailto:m.meierhofer@ruchtitreuhand.ch)  
[www.ruchtitreuhand.ch](http://www.ruchtitreuhand.ch)

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Lage</b> .....	<b>3</b>
1.1. Makrolage (Ortschaft, Umgebung).....	3
1.2 Mikrolage (objektspezifisch).....	4
1.3. Situationsplan .....	5
<b>2. Objektbeschrieb</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Fotos</b> .....	<b>6-11</b>
<b>4. Grundrissplan</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Grundbuchauszüge</b> .....	<b>14-15</b>

# 1. Lage

## 1.1. Makrolage (Ortschaft, Umgebung)

Heimberg mit einer Vielfältigkeit an Angeboten für Jung und Alt!

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 3. Mai 2022	6'989
Gemeindesteueranlage	1.60 Einheiten
Liegenschaftssteuer	1.20 Promille des Amtlichen Wertes

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

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 Airport und ist mit Grossstädten Europas verbunden.



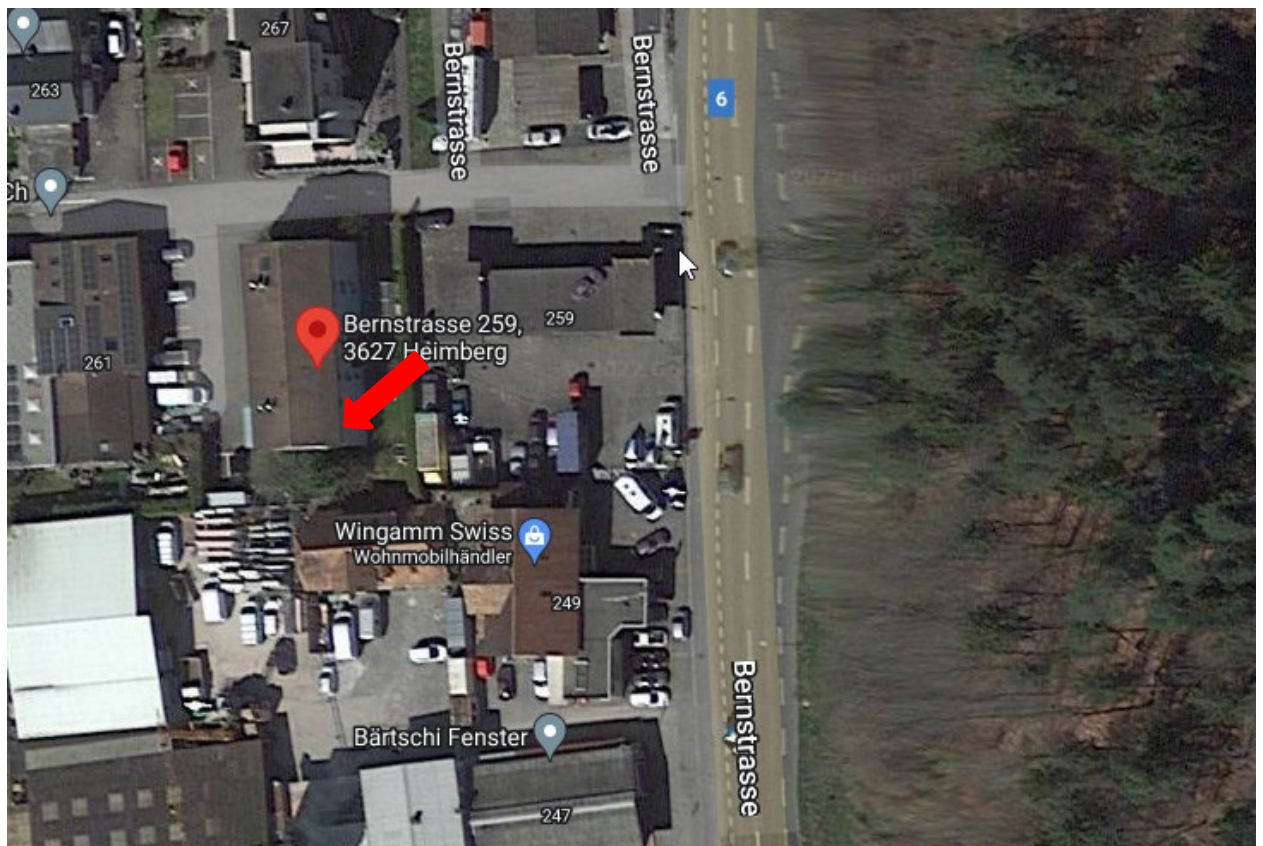
## 1.2 Mikrolage (objektspezifisch)

Die Liegenschaft Bernstrasse 259 befindet sich an bevorzugter und zentraler Lage in Heimberg.

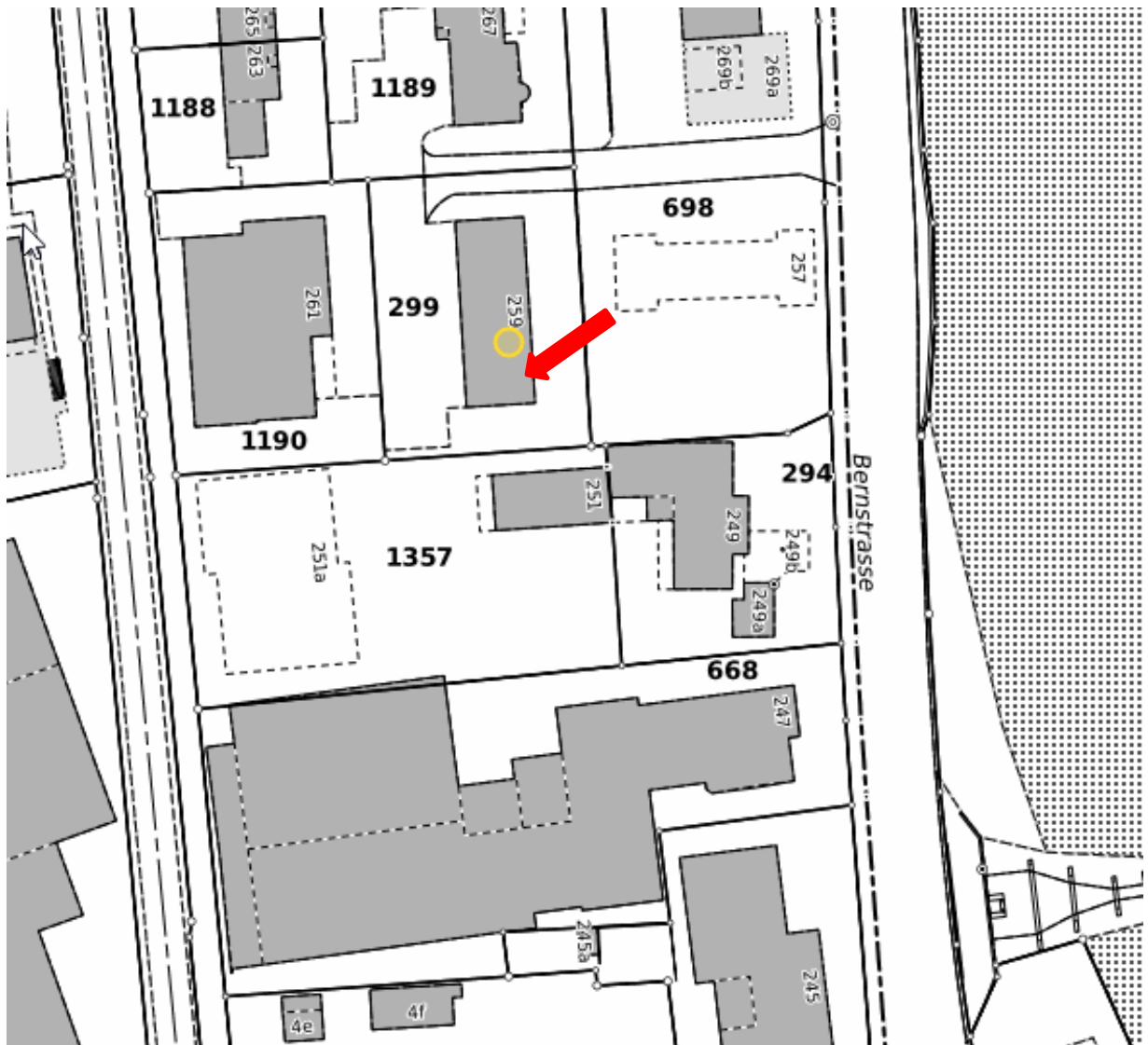
Die lichtdurchflutete Wohnung bietet eine idyllische Aussicht auf das Alpenpanorama und bietet mit einem gemeinsam nutzbaren Grillplatz ebenfalls Platz für gemütliche Abende mit den übrigen Bewohnern des Hauses.

Der Kindergarten, Unter- und Oberstufenschule sind von der Überbauung aus einfach und schnell erreichbar. Die Gymnasien liegen unweit des Stadtkerns von Thun und können problemlos über den nahegelegenen Fahrradweg erreicht werden.

Für die täglichen Besorgungen stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe mehrere grosse Supermärkte (Coop, Migros, Denner) zur Verfügung. Die Läden erreichen Sie zu Fuss oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten. Das Zentrum von Heimberg bietet neben dem herrlichen Naherholungsgebiet am Aareweg diverse attraktive Spielplätze und Vergnügungsmöglichkeiten.



### 1.3. Situationsplan





## 2. Objektbeschreibung

Die 4 ½ Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Einheiten. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1981 erbaut und wurde über die Jahre stets unterhalten. Die lichtdurchflutete Wohnung verfügt über rund 100m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche durch einen gedeckten Balkon (10 m<sup>2</sup>) abgerundet wird. Ebenso gehört ein grosses Estrich- und Kellerabteil zur Wohnung, welches genügend Stauraum für Ihr Hab und Gut bietet. Eine Einzelgaragenbox mit Stromanschluss kann für CHF 25'000.00 dazu erworben werden.

Die Wohnung überzeugt vor allem in den warmen Monaten mit dem funktionellen und gedeckten Balkon, welcher eine wunderschöne Aussicht auf die Stockhornkette und das Gantrischgebiet bietet.

Die Wohnung wurde in Vergangenheit stetig renoviert und unterhalten. Erst 2021 wurden grösstenteils neue 3-fach verglaste Fenster verbaut. Durch die stetigen Investitionen übernehmen Sie eine Wohnung in tadellosem Zustand.

Mit der Modernisierung wurde die traditionelle 5-Zimmer-Wohnung vor ein paar Jahren in eine zeitgemässe 4 ½ -Zimmer-Wohnung mit geräumigem Esszimmer umgestaltet. Angrenzend an das Esszimmer befindet sich die offene und zeitlose Wohnküche mit Bar und Blick in das Wohnzimmer. Über dem Wohnzimmer befindet sich eine kleine Galerie, welche Platz für einen Schreibtisch oder eine Leseecke bietet.

Im Winter heizen Sie die gemütliche Wohnung entweder mit dem wunderschönen Schwedenofen oder den eingebauten Wärmespeicherheizungen. Das Bad verfügt zudem über eine Fussbodenheizung.

Drei Zimmer ergänzen Wohnzimmer und Küche. Die Zimmer eignen sich hervorragend als Erholungsquelle wie auch als Arbeits- oder Kinderzimmer.

Zur Mitbenützung zählen die Waschküche, der Veloabstellraum, der kleine Spielplatz und ein gedeckter Grillplatz.

### 3. Fotos





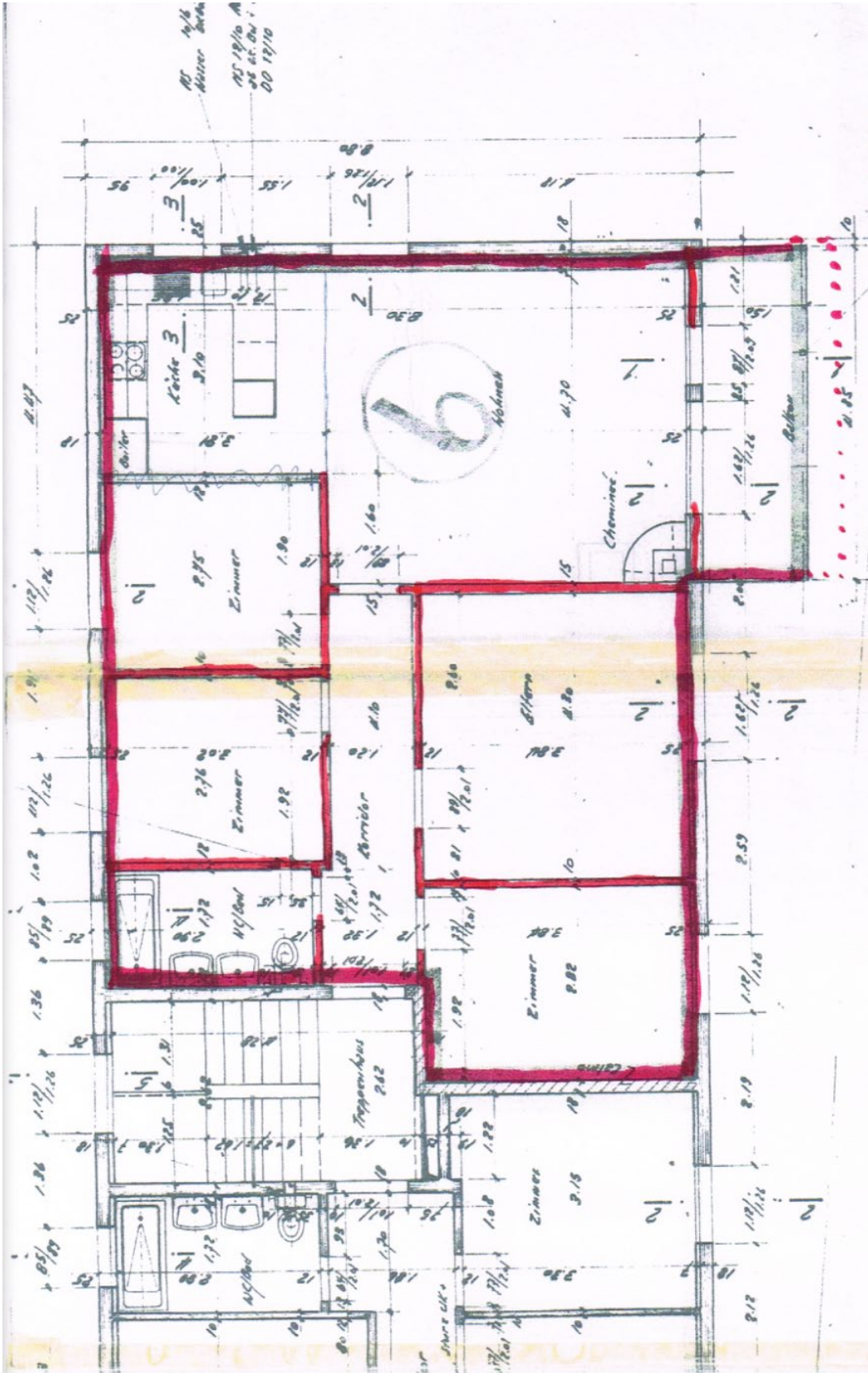








#### 4. Grundrissplan



## 5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

<b>Grundbuch</b>	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Einzelgarage	928 Heimberg GBBL-Nr. 299 GBBL-Nr. 299-6 GBBL-Nr. 299-8
Wertquote	Wohnung	171/1000
Baujahr	1981	
Amtlicher Wert	CHF	304'550.00 (Wohnung)
Gebäudeversicherungswert	CHF	2'000'000.00 Wohnhaus
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	2'972.45 Wohnung + Garage
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	42'272.45 Wohnhaus 7'228.60 Anteil Wohnung
Verkaufspreis	CHF CHF	490'000.00 Wohnung 25'000.00 Einzelgarage
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 vorliegende Dokumentation ist für den Verkaufsabschluss nicht verbindlich. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.	

## 6. Grundbuchauszug

# Auszug Grundstück-Informationen

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



### Heimberg / 299-6

---

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	299-6
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH 77350 88746 05
Stammgrundstück	LIG Heimberg 928/299
Wertquote	171/1'000
Sonderrecht	der 5-Zimmerwohnung, 2. Stock links, (heute als 4.5-Zi-Whg genutzt) mit Nebenräumen
Bemerkungen Grundbuch	

---

#### Dominierte Grundstücke

Keine

---

#### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 291'080	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
-------------------------------	-----------------------------	------------------------------

---

#### Eigentum

Miteigentum zu 1/2 Bietenhard Stefanie, 23.02.1988,	07.07.2017 035-2017/6020/0 Kauf
Miteigentum zu 1/2 Blaser Christian, 14.05.1985,	07.07.2017 035-2017/6020/0 Kauf

---

#### Anmerkungen

03.03.1989 025-1989/1108/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft  
ID.025-2000/003582

---

#### Dienstbarkeiten

Keine

---

#### Grundlasten

Keine

---

#### Vormerkungen

Keine

---

#### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 27.04.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 27.04.2022	Keine

---

#### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Heimberg 928/299

---

# Auszug Grundstück-Informationen

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



## Heimberg / 299-8

---

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	299-8
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH 78874 63508 21
Stammgrundstück	LIG Heimberg 928/299
Wertquote	12/1'000
Sonderrecht	der Garage Nr. 2, Kellergeschoss
Bemerkungen Grundbuch	

---

### Dominierte Grundstücke

Keine

---

### Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 13'470	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
------------------------------	-----------------------------	------------------------------

---

### Eigentum

Miteigentum zu 1/2 Bietenhard Stefanie, 23.02.1988,	07.07.2017 035-2017/6020/0 Kauf
Miteigentum zu 1/2 Blaser Christian, 14.05.1985,	07.07.2017 035-2017/6020/0 Kauf

---

### Anmerkungen

03.03.1989 025-1989/1108/0 Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft  
ID.025-2000/003582

---

### Dienstbarkeiten

Keine

---

### Grundlasten

Keine

---

### Vormerkungen

Keine

---

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 27.04.2022	Keine
Grundbuchgeschäfte bis 27.04.2022	Keine

---

### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Heimberg 928/299

---