

**4 ½-Zimmer-Wohnung 2. Obergeschoss**  
Auweg 47, 3627 Heimberg



**Verkaufsrichtpreis CHF 755'000.00**

Kontakt:

Ruchti-Treuhand AG | Bettina Zürcher-Ruchti  
Telefon 033 222 20 22 | [bettina.ruchti@ruchtitreuhand.ch](mailto:bettina.ruchti@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>7-10</b>
<b>5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Grundbuchauszug</b> .....	<b>12-13</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.

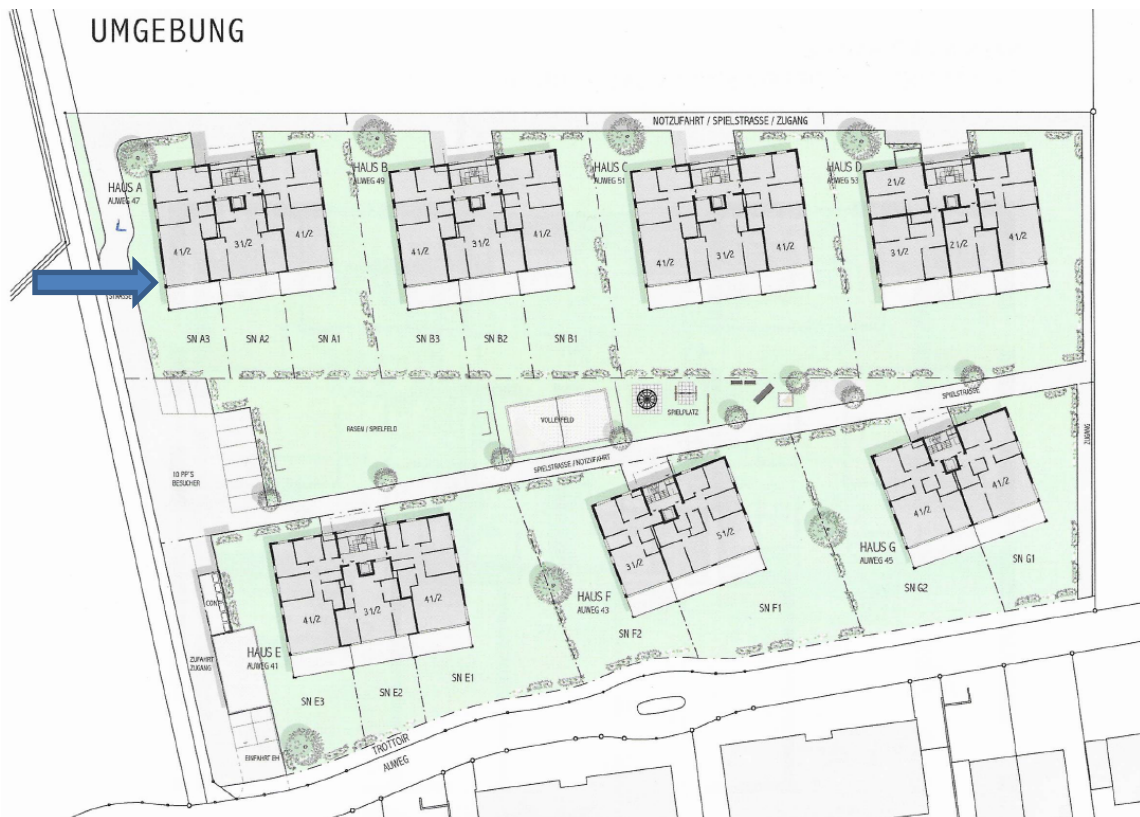
Die Liegenschaft Auweg 47 ist Teil der Wohnsiedlung „Sonnenfeld“ in Heimberg mit insgesamt 7 Mehrfamilienhäuser sowie einer gemeinsamen Autoeinstellhalle. Die ruhige Quartierlage ist besonders bei Familien sehr beliebt.

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 befindet sich im 2. Obergeschoss der Liegenschaft Auweg 47, welche über insgesamt 11 Wohnungen verfügt. Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile. Eines davon verfügt über eine eingebaute Duschkabine. Ebenso ein Einstellhallenplatz. Der Einstellhallenplatz Nr. 24 kann für zusätzlich CHF 25'000.00 dazu erworben werden.

Die Wohnung (inkl. Nebenräume) partizipiert mit 90/1'000 am Stammgrundstück Heimberg-Grundbuchblatt Nr. 2015. Der Miteigentumsanteil des Einstellhallenplatzes beträgt 10/1'020 (Einstellhallenplatz Heimberg-Grundbuchblatt Nr. 2023-24).

Die Liegenschaft wurde vor 12 Jahren erstellt und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und kann direkt bezogen werden. Die hohen Räume strahlen ein harmonisches Wohnklima aus, die kontrollierte Wohnraumlüftung (pro Wohnung eine komplett separate Installation) bringt Ihnen saubere und von der eigenen Abwärme temperierte Frischluft in jedes Zimmer.

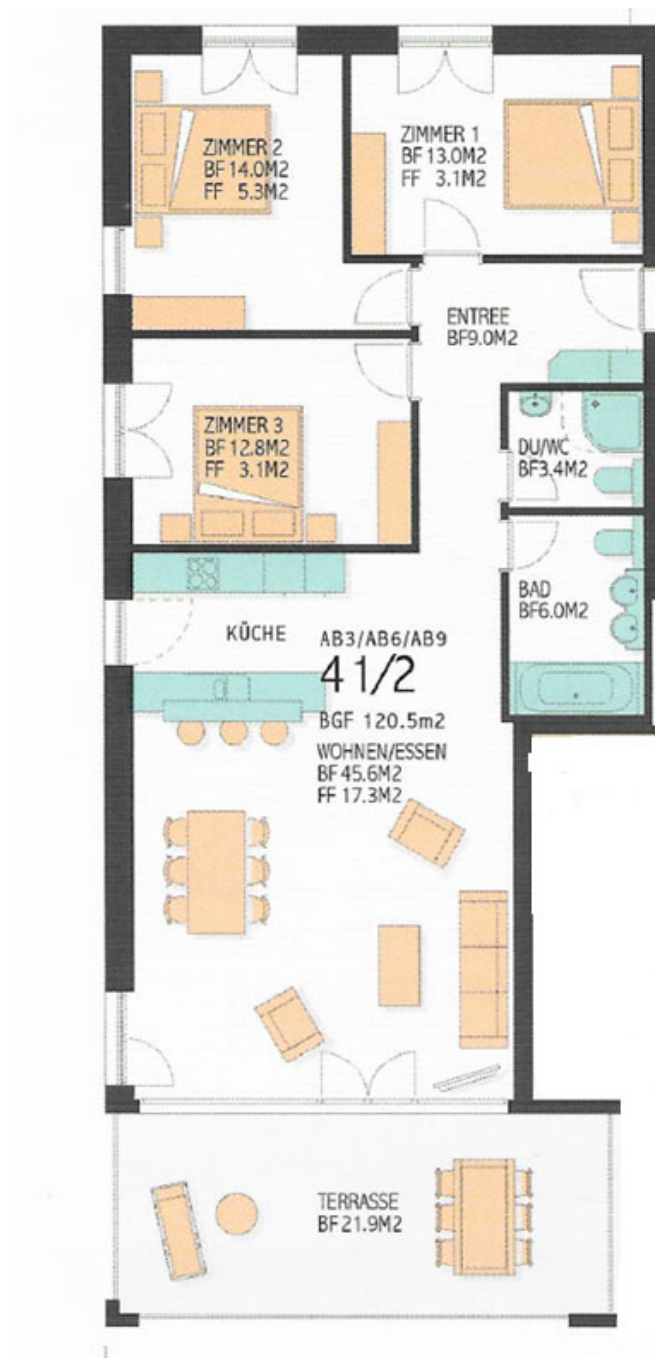
Der grosszügige und ausgezeichnet besonnte Balkon (ca. 21.9 m<sup>2</sup>) mit Bergsicht lädt zum Verweilen ein. Dieser kann an windigen und regnerischen Tagen durch Glaselemente geschlossen werden.

### 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	Waschmaschine in der Wohnung in sep. WC
Bodenbeläge	Keramikplatten in Wohn-/Esszimmer, Küche, Korridor sowie in den Nasszellen und in allen Schlafräumen
Wände	Abrieb gestrichen, Platten in den Nasszellen
Decken	Spritzputz
Küche	Glaskeramikkochfeld mit Sensorbedienung oben, Dampfabzug, Hochliegender Backofen und Steamer, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Chromstahlpülbecken auf Kücheninsel, Geschirrspülautomat



### 3. Räume / Grundrissplan



Total Fläche der Wohnung: 120.5 m<sup>2</sup>

Hinweis: Im Badezimmer wurde eine Dusche und keine Badewanne eingebaut.



#### 4. Fotos













## 5. Liegenschaftsdaten, Kaufbedingungen

<b>Grundbuch</b>	Gemeinde Stammgrundstück Wohnung Einstellhallenplatz	928 (Heimberg) GBBL-Nr. 2015 GBBL-Nr. 2015-9 GBBL-Nr. 2023-24
Wertquoten	Wohnung Einstellhalle	90/1000 10/1'020
Baujahr	2010	
Amtlicher Wert	CHF	421'780.00
Gebäudeversicherungswert	CHF	4'100'000.00
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Jahr	CHF	6'140.00 Wohnung inkl. Miteigentum
Anteil Erneuerungsfonds	CHF	81'293.85 Aktueller Stand Haus 7'316.00 Anteil Wohnung  25'000.00 Aktueller Stand Lift 2'750.00 Anteil Wohnung  28'067.25 Aktueller Stand EH 275.00 Anteil EHP Nr. 24
Verkaufspreis	CHF CHF	755'000.00 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 / 2015-9

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	2015-9
Grundstückart	Stockwerkeigentum
E-GRID	CH 72007 84635 83
Stammgrundstück	LIG Heimberg 928/2015
Wertquote	90/1'000
Sonderrecht	4 1/2 Zimmer-Wohnung, 2. OG rechts, mit Nebenräumen

Bemerkungen Grundbuch

#### Dominierte Grundstücke

Keine

#### Amtliche Bewertung

* Amtlicher Wert CHF 421'780	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2020
---------------------------------	-----------------------------	------------------------------

\* mit Ertragswertkomponenten

#### Eigentum

Alleineigentum Rothenbühler-Staudenmayer Rudolf, 01.08.1948,	14.09.2009 025-2009/4789/0 Kauf 11.06.2012 035-2012/3247/0 Handänderung
---	--

#### Dienstbarkeiten

Keine

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück: LIG Heimberg 928/2015



## Auszug Grundstück-Informationen

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



Heimberg / 2023-24

---

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	928 Heimberg
Grundstück-Nr	2023-24
Grundstückart	Miteigentum
E-GRID	CH 12071 14635 22
Stammgrundstück	LIG Heimberg 928/2023
Wertquote	10/1'020
Bemerkungen Grundbuch	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

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

### Eigentum

Alleineigentum	
Rothenbühler-Staudenmayer Rudolf, 01.08.1948,	14.09.2009 025-2009/4789/0 Kauf

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen siehe Stammgrundstück:	LIG Heimberg 928/2023
--	-----------------------