

Familienwohnung mit Umschwung (REFH) 4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Unterkellerte 4½-Zimmer-Maisonettewohnung mit Umschwunganteil und Einstellhallenplatz
Bruttogeschossfläche 146 m², Nettowohnfläche 116 m², Nettonebenraumfläche 42 m²

Verkaufspreise:

Maisonettewohnung inklusive Nebenraum	CHF	990'000.00
Einstellhallenplatz	CHF	35'000.00

Situationsplan 1:1000 / Luftbild (Geoportal Kt.Bern)

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Lage in Steffisburg bei Thun / Beschrieb

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Gemeinde Steffisburg

Steffisburg ist mit gut 16'000 Einwohner/-innen die fünftgrösste Gemeinde des Kanton Bern. Trotz städtischer Grösse hat Steffisburg seinen dörflichen Charme bewahrt. Das entspannte «Dorf» unmittelbar neben der Stadt Thun ist ein angenehmer Wohnort mit vorzüglicher Lebensqualität:

- Vielfältige Infrastruktur - Sie erledigen Ihre Alltagsgeschäfte bequem im Dorf
- Schulen von der Spielgruppe bis zur Oberstufe
- Gute Anbindung an den öV sowie an den Individualverkehr (direkter Autobahnzubringer A6)
- Attraktive Naherholungsgebiete wie Zulg-Bach, Aare, Burgerwald (Vitaparcours), Thunersee ..
- Und vieles mehr

Zentral wohnen im Unterdorf von Steffisburg

Die Wohnung befindet sich in der gelungenen Wohnüberbauung des ehemaligen Astra-Areals, an zentraler Lage im Unterdorf von Steffisburg. Hier profitieren Sie von einer verkehrsfreien Wohnanlage samt einer grosszügigen Einstellhalle. Weitere Wohlfühl-Elemente dieser Wohnanlage sind übersichtliche Zugangswege mit üppiger Grün-

bepflanzung, ein grosser Begegnungsplatz im Zentrum sowie diverse Velounterstände. Auch Ihre Kinder werden sich hier schnell wohl fühlen, besonders schätzen werden sie die äusserst grosszügige Spielwiese mit Geräteanlage und kindersicherem Teich. Zudem befindet sich angenehme Alltags-Infrastruktur sozusagen vor der Haustür: Bushaltestelle, Bäckerei, attraktive Geschäfte und Einkaufszentren befinden sich in bequemer Gehnähe. Auch alle Schulen (Kindergarten bis Oberstufen) erreichen Ihre Kinder in weniger als 10 Minuten zu Fuss. Und nicht zuletzt werden Sie hier die unmittelbare Nähe zur Stadt Thun schätzen, mit all seinen Möglichkeiten/ Annehmlichkeiten.

Makrolage:

- | | |
|------------------------------------|--------|
| • Bushaltestelle «Bösbach» | 220 m |
| • Landi-Zentrum | 140 m |
| • Bäckerei «Borki» | 230 m |
| • Coop Supermarkt | 300 m |
| • Migros-Einkaufszentrum | 500 m |
| • Kindergarten, Primar-/Oberstufen | 600 m |
| • Autobahnzubringer A6 | 1.0 km |

Objektbeschreibung

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Unterkellerte Maisonettewohnung (REFH)

Die Wohnung wurde 2003 in Massivbauweise erstellt, als Teil eines Reihenhaus-Komplexes mit darüber liegenden Geschosswohnungen/Attikas. Die Wohnungs-/Haustrennwände sind durch ein gedämmtes Zweischalenmauerwerk optimal voneinander getrennt. Die Aussenhülle besteht aus einem Backsteinmauerwerk mit Aussenisolation und kunststoffvergütetem Fassadenputz. Die Wärmeenergie der gesamten Überbauung wird seit 2023 über das regionale Fernwärmenetz bezogen. Die verfügbare Maisonettewohnung (Reihen-EFH) umfasst zwei Wohngeschosse und ein Kellergeschoss sowie zwei Umschwung-Anteile. Der Terrassensitzplatz samt Rasenfläche ist ideal nach Südwesten ausgerichtet. Ein zweiter gedeckter Sitzplatz befindet sich beim Wohnungs-Eingang (Glas-Vordach). Zum Angebot gehört überdies ein Einstellhallenplatz (direkt vor dem Kellergeschoss). In der Bauzeit wurden beachtliche Mehrkosten in einen hohen Ausbaustandard investiert, und auch danach wurde grosszügig investiert in Unterhalt und Erneuerungen. Bausubstanz und Innenausbau sind bestens unterhalten und sehr gepflegt: Bereit zum Einziehen und Wohlfühlen.



Wohn- und Raumkonzept / Innenausbau

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Wohn- und Raumkonzept

Den Haupteingang der Maisonettewohnung erreichen Sie zu Fuss oder per Velo über einen mit Verbundsteinen befestigten Zugangsweg. Ausserdem gelangen Sie vom Einstellhallenplatz direkt ins private Kellergeschoss. Im Erdgeschoss erwartet Sie folgendes Raumprogramm: Ein Vorplatz mit Einbauschränk, eine separate Toilette mit Schiebetür, eine offen gestaltete Küche mit Bar-Element, zudem ein grosszügiger Wohn-/Essraum mit angegliedertem Aussensitzplatz. Über Innentreppe sind die drei Wohnungsetagen miteinander verbunden. Das Obergeschoss umfasst nebst einem Vorplatz mit Reduit noch ein Badezimmer sowie drei Schlafzimmer. Und das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot durch einen kleinen Vorplatz sowie einen Kellerraum und einen grosszügigen Disponibelraum. Letzterer ist aktuell aufgeteilt in drei Bereiche: Werken mit Werkbank, Waschnische mit Waschtrog und Waschturm, sowie ein abgetrennter Fitnessraum (Trennwände demontierbar).

Innenausbau

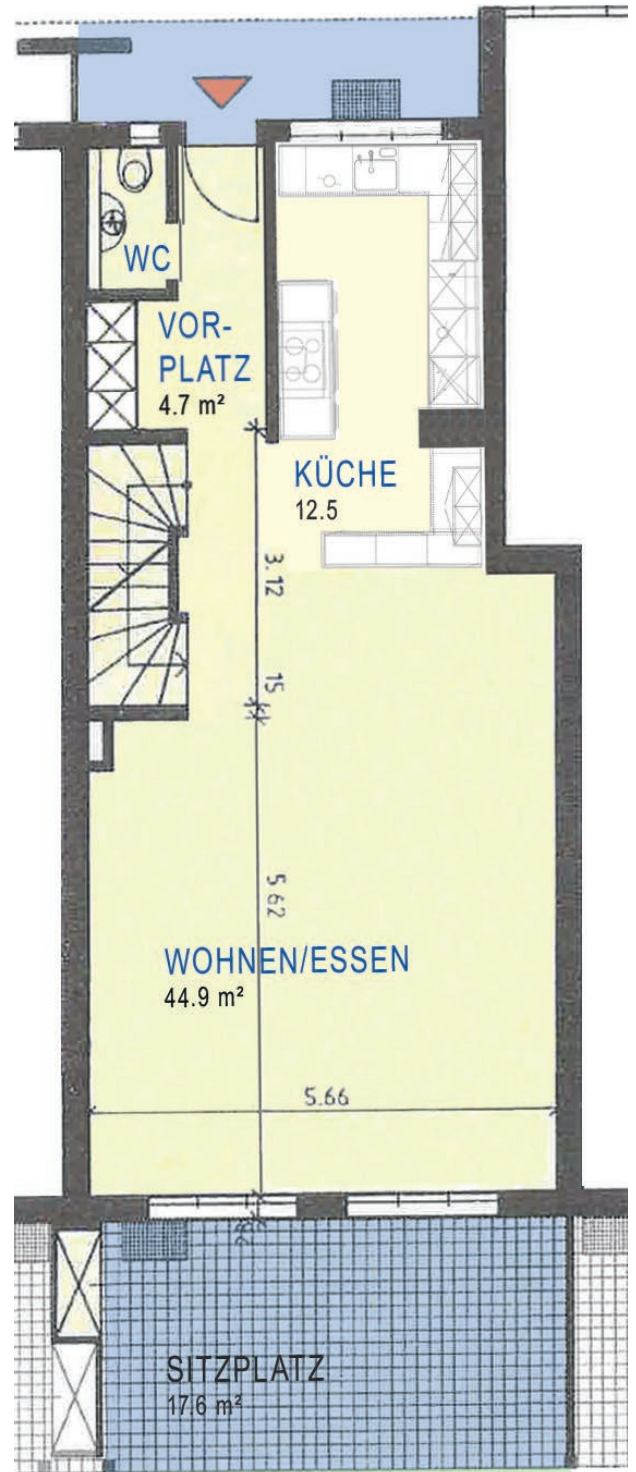
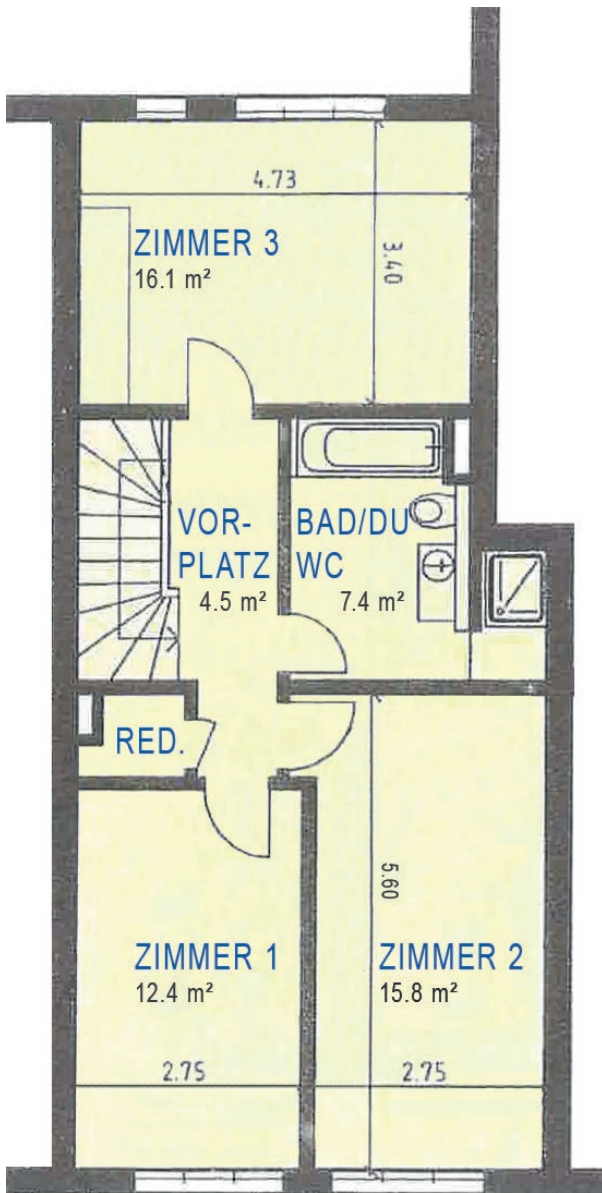
Der Innenausbau kommt hell und zeitlos daher, zusätzlich belebt durch eine ausgezeichnete Lichtdurchflutung mittels grosser Fenster(-fronten). Das EG ist durchgehend mit Keramik-Bodenplatten

ausgelegt (besonders geschätzt von Personen mit Allergien oder bei Haustierhaltung). Im OG sorgt Teppichbelag für behagliche Wärme in den Schlafzimmern sowie wohltuende Ruhe auch dank gedämmtem Trittschall. Farbige Wandelemente bringen zudem erfrischenden Kontrast in die weissen Räume. Badezimmer und Dusche sind raumhoch mit Keramikplatten ausgekleidet. Die offen gestaltete Küche wurde 2011 komplett erneuert inklusive Geräte, zudem durch eine Koch-Halbinsel sowie ein Bar-Element erweitert. Sie ist diskret platziert und überzeugt ausserdem, nebst grossem Fenster mit Tageslicht, auch durch reichlich Stauraum und Arbeitsfläche sowie eine komplette Geräteausstattung inklusive Geschirrspüler, geräumigem Kühlschrank und zwei hoch eingebauten Kombi-Backöfen mit Mikrowelle bzw. Steamer. Die Wohnung bietet überdies erfreulich viel Stauraum, wie diverse Einbauschränke, Reduit und Kellerraum; und obendrein noch einen grosszügigen Disporaum im UG mit flexiblen Gestaltungs-/ Nutzungsoptionen wie Hobby, Werken, Fitness oder ähnliches.

Wohnen auf drei Etagen eröffnet neben reichlich Wohn- und Nebenraumfläche auch willkommene Rückzugs-Möglichkeiten zum Entspannen, Schlafen, Werken, Homeoffice ..

Grundrisse: Obergeschoss / Erdgeschoss

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



RASENANTEIL

Kellergeschoss / Flächenauflistung

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Obergeschoss

Vorplatz	m ²	4.5
Reduit	m ²	1.0
Zimmer 1	m ²	12.4
Zimmer 2	m ²	15.8
BAD/Dusche/WC	m ²	7.4
Zimmer 3	m ²	16.1
Nettowohnfläche OG	m ²	57.2

Erdgeschoss

Vorplatz/Garderobe	m ²	4.7
Toilette	m ²	1.5
Wohnen/Essen	m ²	40.9
Küche	m ²	12.5
Nettowohnfläche EG	m ²	59.6

Kellergeschoss

Vorplatz	m ²	1.0
Keller	m ²	11.5
Werken/ Waschen/ Fitness total	m ²	30.3
(Fitnessraum 9.9 m ² / Wände demontierbar)		
Nettonebenraumfläche UG	m ²	42.8

Total-Flächen

Bruttogeschossfläche ca.	m ²	146
Nettowohnfläche total	m ²	116.8
Nebenraumfläche total	m ²	42.8

Private Nutzflächen

Gartensitzplatz ged. (SW)	m ²	17.6
Umschwunganteil (SW/ Rasenfläche bis Hecke)		
Vorplatz Hauseingang (Sitzplatz mit Glasdach)		
Einstellhallenplatz (exkl.)		



Einstellhallenplatz direkt vor UG



Velo-Unterstand

Eingang / Toilette / Entrée mit G`schrank

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



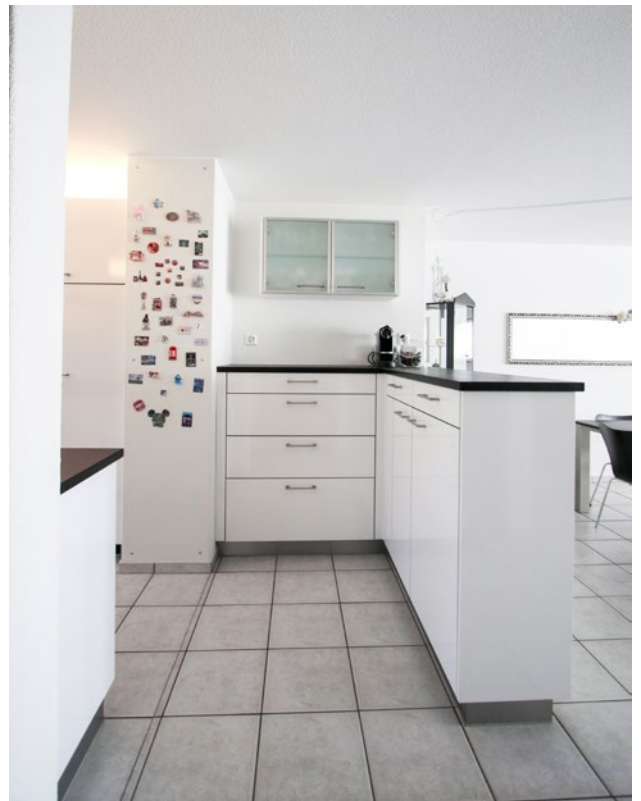
Wohnen / Essen

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



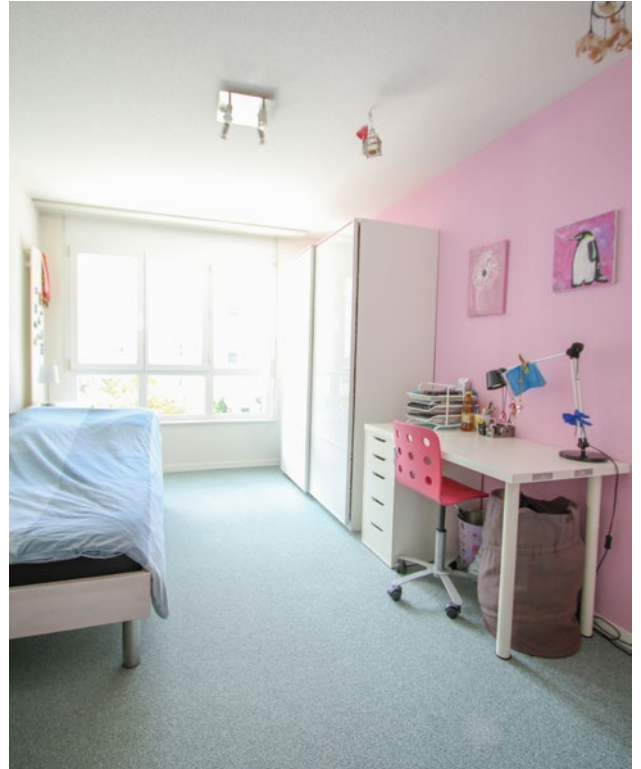
Küche mit Koch-Halbinsel und Bar-Element

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



OG: Drei Schlafzimmer

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



OG: Grosses Bad mit Wanne und Dusche

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Terrassen-Sitzplatz mit Umschwung (SW)

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Privater Umschwung / Gedeckter Sitzplatz

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Eindrücke Kellergeschoss und Einstellhalle

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Zugang und Umschwung mit Privatsphäre

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Grosser Begegnungsplatz und Spielwiese

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg



Wichtigste Informationen zur Liegenschaft

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg

Grundbuch	Steffisburg 1-Gbbl.-Nr. 4197-3 (WHG), Nr. 4241-89 (EHP) (Kopien Grundbuchauszüge im Anhang)	
Objekt	4½-Zimmer-Maisonettewohnung mit Einstellhallenplatz	
Baujahr / Erweiterung	2003 / 2011 Erweiterung Küche	
Wertquoten	60/1000 (WHG), 5/736 (EHP)	
Flächenangaben	146 m ² 116.8 m ² 42.8 m ²	Bruttogeschossfläche ca. Nettowohnfläche Nettonebenraumfläche
Amtlicher Wert	Wohnung EHP	CHF 456`300.00 CHF 13`600.00
Eigenmietwerte Kanton / Bund	Wohnung EHP	CHF 17`800.00 / 20`850.00 CHF 660.00 / 780.00
Nebenkosten	Wohnung	CHF 2`720.30 (2024) CHF 473.50 (2024 Unterhalt Gebäude/Einstellh.)
Erneuerungsfonds	Anteil Einlage	CHF 17`820.00 (von Total 296`999.76 / Stand 31.12.24) CHF 1`080.00 (2024)
Steuersätze	Staat/Gemeinde Liegenschaftssteuer	3.025/1.62 Einheiten 1.2% vom amtlichen Wert

Verkaufspreise	Maisonettewohnung mit Kellergeschoss	CHF 990`000.00
	Einstellhallenplatz	CHF 35`000.00

Übernahme Die Übernahme der Liegenschaft ist nach Vereinbarung möglich, ab Spätsommer 2026.

Kaufkosten Die Verschreibungskosten (Staatsabgabe, Grundbuch und Notar) sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Hinweise **Zu den Planzeichnungen**
Die Grundriss-Zeichnungen sind als Anlageskizzen gedacht und können vom aktuellen Bauzustand abweichen, wie auch die Maß und Flächenangaben. Die Übernahme erfolgt gemäß Besichtigung.

Copyright©
Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Läderach Weibel Immobilien AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert und weiterverwendet werden, auch nicht zu kommerziellen Zwecken.

Anmerkung/Verbindlichkeit
Diese Dokumentation ist weder ein Bestandteil des Kaufvertrages noch für den Abschluss von Verkäufen verbindlich, zudem besteht keine Gewähr auf Richtigkeit oder Verbindlichkeit des Inhaltes. Ein allfälliger Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf
Durch die Läderach Weibel Immobilien AG Thun

Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 4197-3 (Maisonette-WHG) 4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg

Stockwerkeigentum Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4197-3

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	4197-3
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH260946356178

Sonderrecht

	Datum	Beleg
4 1/2-Zimmerwohnung im EG und 1. OG		

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4197	60/1'000	26.06.2002	025-2002/3510/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Datum	Beleg	Art	Bezeichnung
26.06.2002	025-2002/3510/0	L	Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, ID 2002/006245
26.06.2002	025-2002/3510/0	L	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, ID 2002/006246

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein

Grundbuchauszug Gbbl.-Nr. 4241-89 (EHP)

4½-Zimmer-Maisonettewohnung • Glockentalstrasse 28c • 3612 Steffisburg

Miteigentumsanteil Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4241-89

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	4241-89
Grundstücksart	Miteigentumsanteil
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH334696352637

Stammgrundstück

Grundstück	Anteil	Datum	Beleg
LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/4241	5/736	26.06.2002	025-2002/3508/0

Dominierte Grundstücke

Keine

Bemerkungen Grundbuch

Keine

Eigentum

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Grundbuchgeschäfte	Nein
Geometergeschäfte	Nein



«Im Zentrum steht für uns die Kundenzufriedenheit»

Die Läderach Weibel Immobilien AG:

baut, verkauft, vermietet + bewirtschaftet Immobilien.

berät Sie individuell, unbürokratisch und persönlich in Planung, Bau, Verkauf, Finanzierung, Altersvorsorge, Bewirtschaftung, Anlagen, Verkauf und Promotion im Immobilienmanagement.

bietet / findet Finanzierungs-Lösungen, massgeschneiderte und qualitätsvolle Lösungen im Bereich Zwischenfinanzierung von Wohneigentum.