

## EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

## PLATZ FÜR ALLTAG UND GENUSS

### 2-Generationenhaus Gummweg 117, 3612 Steffisburg

Umschwung mit viel Gestaltungsspielraum  
Grosser Ess- & Wohnbereich  
Doppelgarage & Carport

Infos unter 033 655 03 03  
oder [www.villa-casa.ch](http://www.villa-casa.ch)



FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT



# DIE IMMOBILIENPROFIS AUS LEIDENSCHAFT

## Für mehr Lebensqualität

Markus Gerber ist Immobilienprofi durch und durch. Vor über 20 Jahren hat er angefangen, Immobilien zu verkaufen und seit 2001 führt er als Inhaber die Villa Casa AG.

Ab da wurde er durch Ehefrau Beatrice nicht nur rat- sondern auch tatkräftig unterstützt. Kein Wunder, aber schön, dass nun auch die beiden Gerber-Kinder Patric und Michelle mit in das Familienunternehmen eingestiegen sind und sich darauf vorbereiten, dieses in zweiter Generation zu übernehmen.

Denn für Gerbers ist die Familie der Kern des Lebens und in diesem Sinn auch der Kern ihres Unternehmens.



# INHALT

## 2-Generationenhaus Ref. 26014

1. Lage-, Orts- und Situationsplan .....	2
2. Informationen zur Ortschaft .....	3
3. Objektbeschreibung .....	4
4. Impressionen .....	6
5. Pläne und Visualisierungen .....	22
6. Kennzahlen .....	28
7. Zustand .....	29
8. Verkaufspreis .....	32
9. Barauslagen .....	32
10. Grundbuchblatt .....	33
11. Notizen .....	37



### Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Villa Casa AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

### Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis.



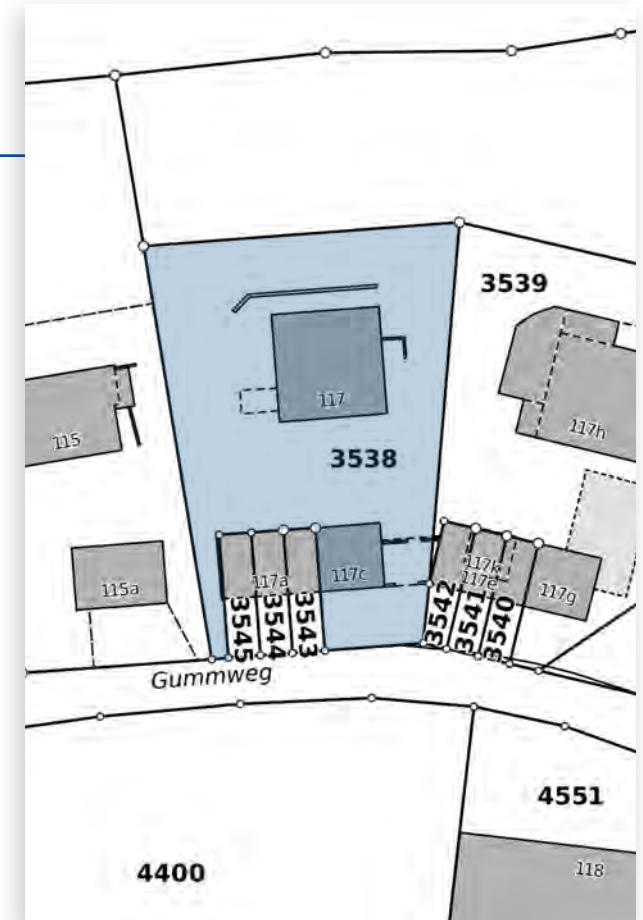
# 1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

## Lage- und Ortsplan



## Situationsplan

GBB-Nr, 3538





## 2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

### Steffisburg – Wohnen zwischen Stadt und Natur

Steffisburg liegt im Berner Oberland direkt angrenzend an Thun und verbindet die Vorteile einer gut erschlossenen Agglomerationsgemeinde mit der Nähe zur Natur. Dank der idealen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen in die Stadt sowie von einer schnellen Anbindung in Richtung Bern und ins gesamte Oberland.

Im Zentrum von Steffisburg ist alles vorhanden, was den Alltag angenehm macht. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Schulen, medizinische Versorgung sowie ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zu Thun erweitert das Angebot zusätzlich um kulturelle und gastronomische Highlights.

#### Kindergarten / Schulen

Steffisburg verfügt über ein breites und gut ausgebautes Bildungsangebot. Vom Kindergarten über die Primar- und Sekundarstufe bis hin zu weiterführenden Schulen ist alles vor

Ort oder in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschulen und diverse Weiterbildungsangebote in der Region.

#### Verkehrsverbindungen

Die Gemeinde ist hervorragend erschlossen. Mit dem öffentlichen Verkehr erreichen Sie Thun in wenigen Minuten, von wo aus direkte Zugverbindungen nach Bern, Interlaken oder Brig bestehen. Auch mit dem Auto sind Sie dank der Nähe zum Autobahnanschluss schnell unterwegs. Busverbindungen innerhalb der Gemeinde sowie in die umliegenden Orte sind gut ausgebaut.

#### Einkauf

In Steffisburg finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Grössere Einkaufszentren und ein erweitertes Angebot stehen Ihnen im nahegelegenen Thun zur Verfügung, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

### Allgemeine Infos zum Ort Steffisburg

<b>Kanton:</b>	Bern (BE)
<b>Verwaltungskreis:</b>	Thun
<b>Höhe:</b>	585 m ü. M.
<b>Höhenbereich:</b>	550–1034 m ü. M.
<b>Fläche:</b>	14,81 km <sup>2</sup>
<b>Einwohner:</b>	16'555 (31.03.2026)
<b>Einwohnerdichte:</b>	1'120 Einw. pro km <sup>2</sup>
<b>Gemeindepräsident:</b>	Reto Jakob
<b>Website:</b>	<a href="http://www.steffisburg.ch">www.steffisburg.ch</a>
<b>Steueranlagen:</b>	
Kanton	2,975
Gemeinde	1,62
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,20 %



### 3. OBJEKTBESCHRIEB

Ein Zuhause, das mit Ihrem Leben wächst



Am Gummweg 117 in Steffisburg eröffnet sich ein Wohnort für Menschen, die mehr suchen als nur Raum. Ein Zuhause, das begleitet, mitdenkt und sich dem Leben anpasst. Dieses 2-Generationenhaus mit einer 5½- und 2½-Zimmer-Wohneinheit bietet Platz für Alltag, Rückzug, gemeinsames Erleben und neue Lebensphasen. Still, verlässlich und mit spürbarer Substanz.

Die Lage schafft Freiheit im Denken und Handeln. Die Nähe zu Thun, die gute Erreichbarkeit von Bern und dem gesamten Oberland geben Sicherheit und Flexibilität zugleich. Wege verkürzen sich, Zeit wird spürbar wieder verfügbar. Gleichzeitig bleibt die Umgebung ruhig, grün und bodenständig. Ein Ort, an dem man ankommt und bleiben möchte.

Im Innern entfaltet sich ein grosszügiges Raumgefühl. Offen gestaltete Wohn- und Essbereiche laden zum Zusammensein ein, zu Gesprächen, gemeinsamen Mahlzeiten oder stillen Momenten zwischendurch. Licht und Raum stehen in einem ausgewogenen Verhältnis. Nichts drängt sich auf, alles wirkt klar und stimmig. Die Terrassen und Aussenflächen erweitern den Wohnraum nach draussen und werden zu Rückzugsorten für kurze

Pausen oder lange Abende.

Die Zimmer bieten Flexibilität und Geborgenheit zugleich. Sie lassen sich nutzen, verändern und neu denken. Als Schlafräume, als Arbeitsorte, als Spielzimmer oder als Platz für Gäste. Das Haus passt sich an, nicht umgekehrt. Ergänzende Nebenräume sorgen für Ordnung und Struktur, für ein Wohnen, das auch im Alltag leicht bleibt.

Dieses Zuhause eignet sich für Familien, Paare mit Weitblick oder Menschen, die Raum für verschiedene Lebensmodelle suchen. Für jene, die nicht kurzfristig entscheiden, sondern langfristig ankommen wollen. Es ist kein Ort für schnelle Trends, sondern für Beständigkeit, Entwicklung und echtes Wohnen.

Hier entsteht mehr als nur Wohnfläche. Es entsteht ein Ort, der trägt. Ein Zuhause, das mit dem Leben wächst und ihm Raum gibt.



# 4. IMPRESSIONEN

Aussenbereich



Hausfront



Hausfront

Terrasse EG & Terrasse OG



Terrasse EG





Terrasse UG



Zugang zum Grundstück / Terrasse UG



Schopf zwischen den Terrassen im OG



Terrasse OG





Bastel-/Werkraum



Doppelgarage



Küche

## Innenbereich



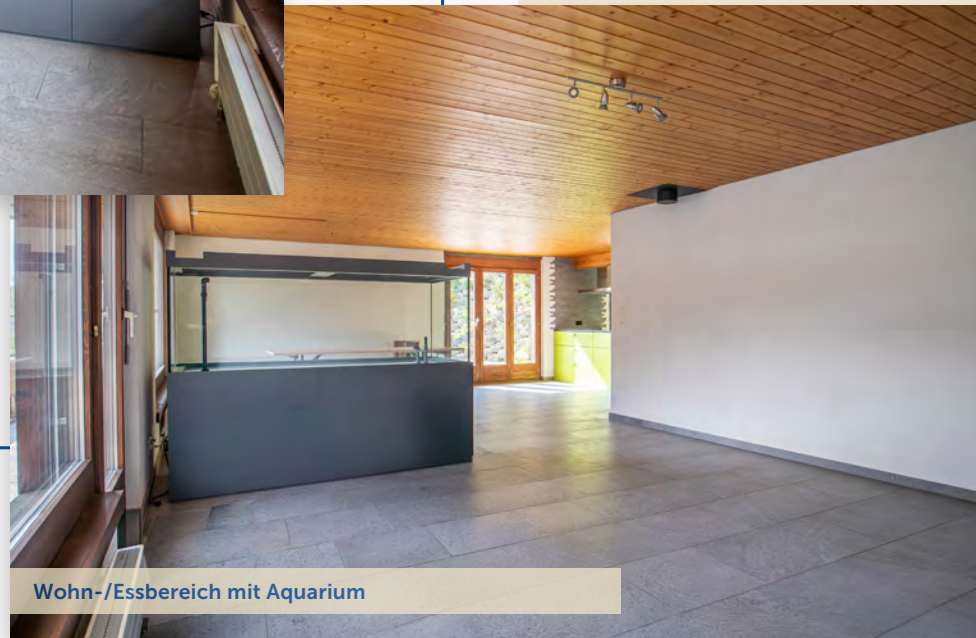
Essbereich / Küche



Wohn-/Essbereich mit Aquarium



Wohn-/Essbereich mit Aquarium





Gäste-WC



Wohn-/Essbereich

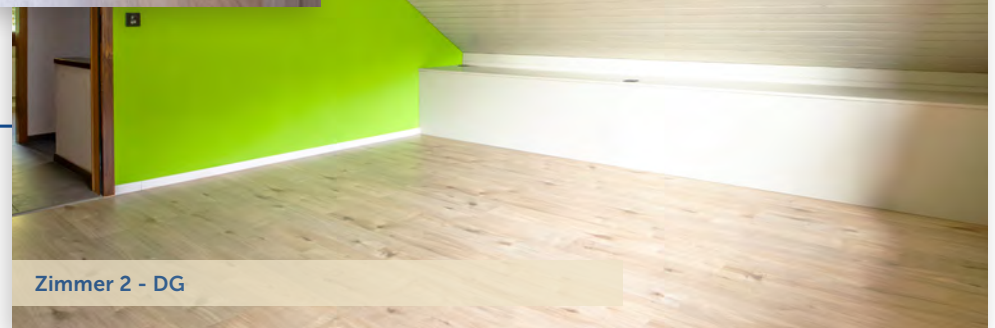




Zimmer 2 - DG



Zimmer 2 - DG





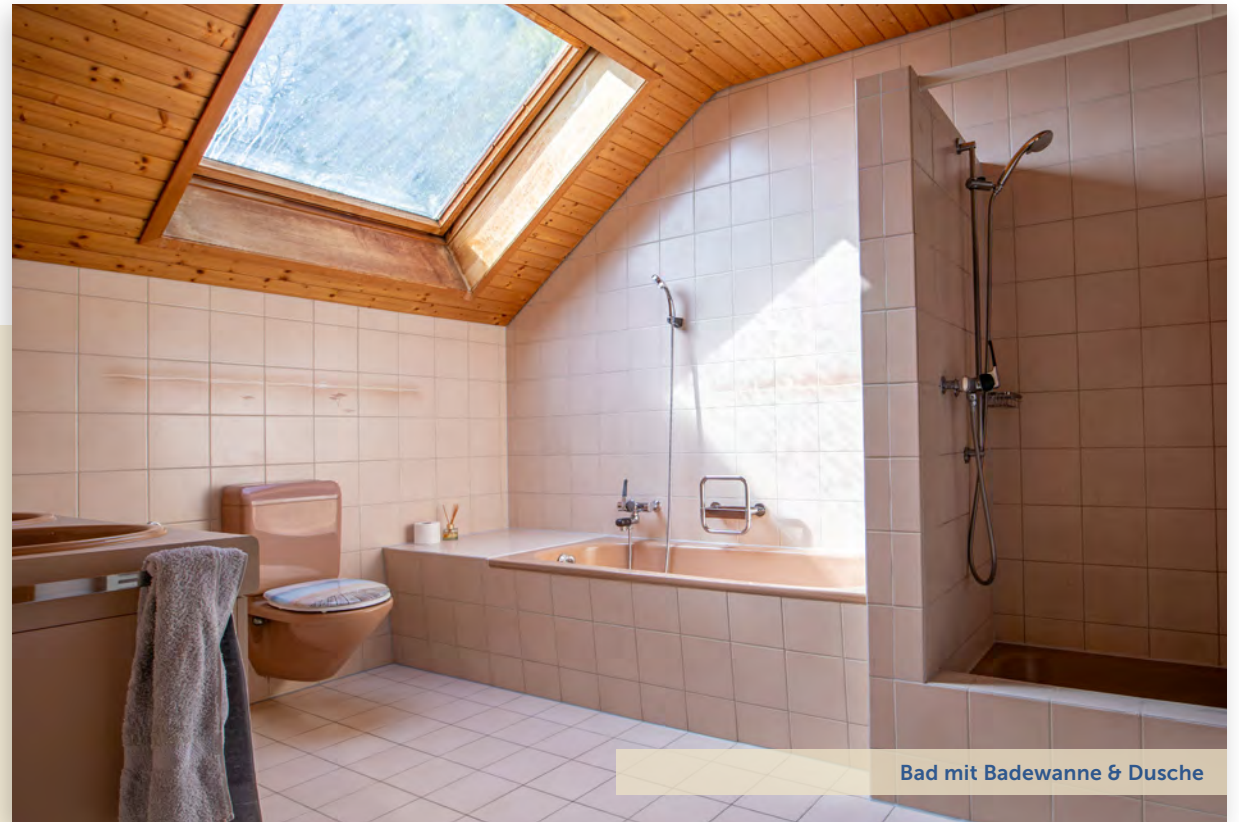
Zimmer 3 - DG



Zimmer 3 - DG



Zimmer 4 - DG



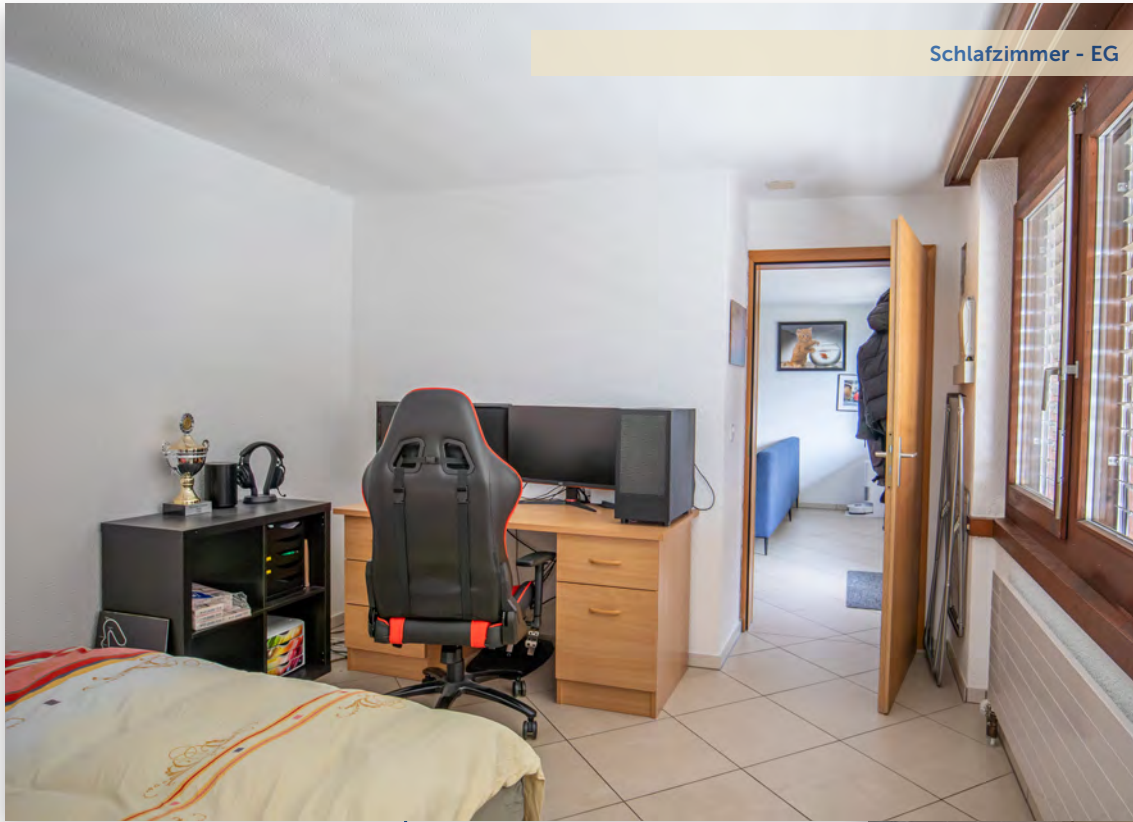
Bad mit Badewanne & Dusche



Ankleide mit Türe zum Estrich



Schlafzimmer - EG



Schlafzimmer - EG





Bad - EG



Wohnbereich - EG



Küche - EG





Waschküche



Technik-/Heizungsraum



(Luftschutz) Keller

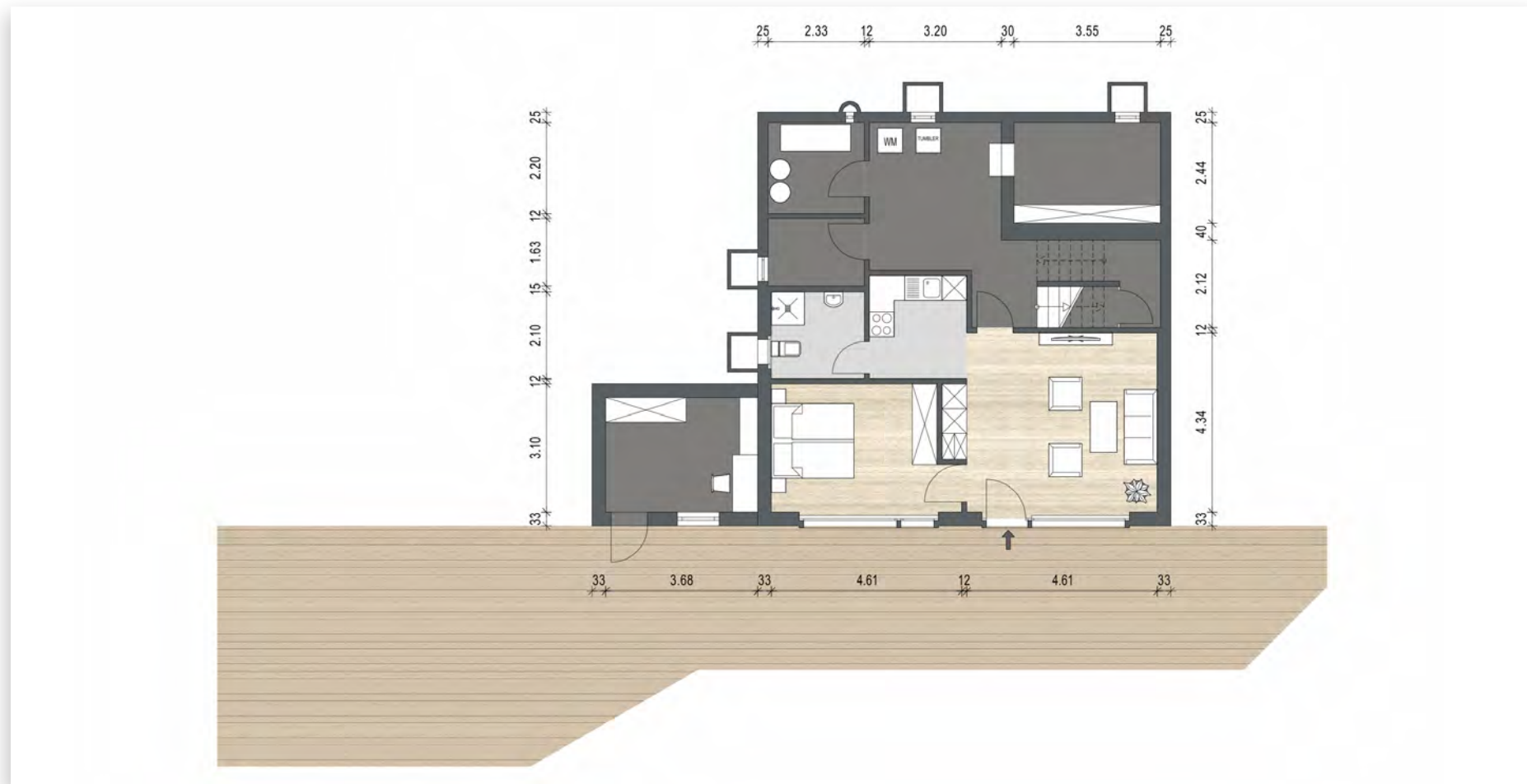


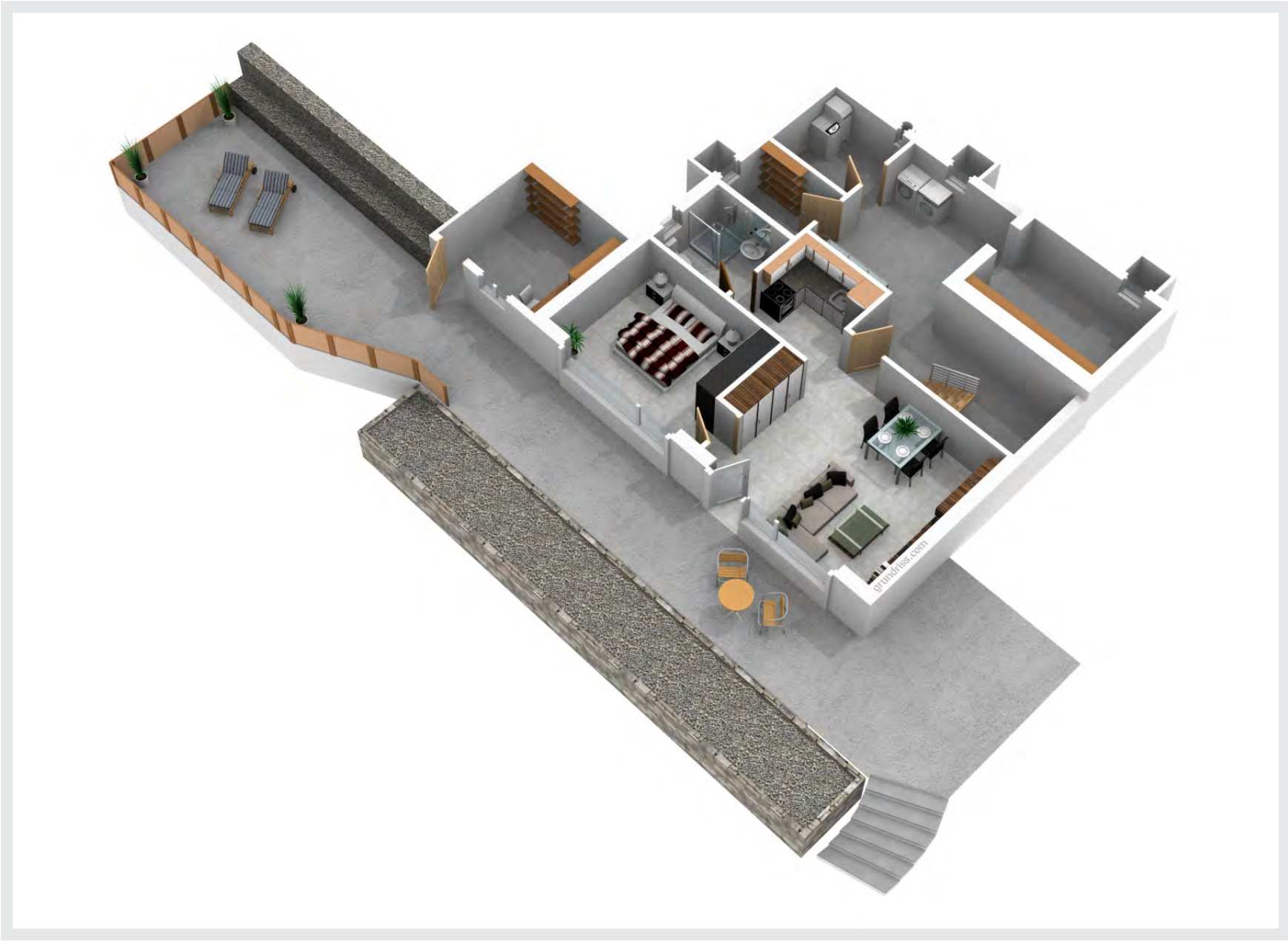
Keller zu Wohnung EG



# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Erdgeschoss





# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Obergeschoss





# 5. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

## Dachgeschoss





# 6. KENNZAHLEN

## Allgemeines

Baujahr 1986  
Grundbuchblatt-Nr. Haus 3538  
Grundbuchblatt-Nr. Garage 3545  
Parzellenfläche 854.0 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche 426.0 m<sup>2</sup>  
Kubus nach GVB 893.0 m<sup>3</sup>

BGF 251.0 m<sup>2</sup>  
NWF 213.0 m<sup>2</sup>  
NF 407.0 m<sup>2</sup>

Amtlicher Wert Haus / Garage CHF 816'600.- / CHF 7'800.-  
Eigenmietwert Haus / Garage CHF 20'820.- / 370.-  
Gebäudeversicherungswert CHF 750'100.-  
Schuldbrief CHF 1'200'000.-

Nutzen & Schaden Nach Absprache

## Weitere Angaben

Heizung: Oel (2013)  
Warmwasser: Boiler 500 Liter / Boiler 300 Liter  
Wärmeverteiler: Radiatoren



# 7. ZUSTAND

## Allgemein

Dach	5
Fassade	5
Fenster	4
Wohnung	5
Umgebung	5

## Nach Räumen

### Zimmer

	Position	Beschaffenheit	Zustand
Heizung / Keller / Waschraum Erdgeschoss	Boden	Beton	5
	Wände	Beton	5
	Decke	Beton	5
Bad Erdgeschoss	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Spritzputz	6
Wohn-/Essbereich / Küche Erdgeschoss	Boden	Platten	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6

## Legende



- 6 = neuwertig
- 5 = gut
- 4 = genügend
- 3 = renovationsbedürftig



Zimmer	Position	Beschaffenheit	Zustand
Zimmer Erdgeschoss	Boden	Platten	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Wohn- Essbereich / Küche Obergeschoss	Boden	Platten	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Täfer	6
Gäste-WC Obergeschoss	Boden	Platten	5
	Wände	Platten	5
	Decke	Spritzputz	6
Zimmer 1 Obergeschoss	Boden	Laminat	5
	Wände	Abrieb	6
	Decke	Spritzputz	6
Zimmer 2 Dachgeschoss	Boden	Laminat	5
	Wände	Täfer / Abrieb	5/6
	Decke	Täfer	5
Zimmer 3 Dachgeschoss	Boden	Laminat	5
	Wände	Täfer / Abrieb	5/6
	Decke	Täfer	5

## Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig

## Zimmer

Zimmer 4  
Dachgeschoss

Position	Beschaffenheit	Zustand
Boden	Laminat	5
Wände	Täfer / Abrieb	5/6
Decke	Täfer	5

Vorplatz  
Dachgeschoss

Boden	Platten	5
Wände	Abrieb	5
Decke	Täfer	5

Bad  
Dachgeschoss

Boden	Platten	5
Wände	Platten	5
Decke	Täfer	5

## Legende



6 = neuwertig

5 = gut

4 = genügend

3 = renovationsbedürftig



## 8. VERKAUFSPREIS

5½ & 2½ Zimmer Wohnung	CHF	1'315'000.-
Doppelgarage	CHF	60'000.-
Carport	CHF	15'000.-
Unterhaltsarbeiten	CHF	50'000.-
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>1'440'000.-</b>

Im Verkaufspreis sind CHF 50'000.- für Malerarbeiten & neue Fenster einberechnet.

## 9. BARAUSLAGEN

Seit 1. Januar 2015 muss bei Wohneigentum, welche als Hauptwohnsitz genutzt werden, bis zum Kaufpreis von CHF 800'000.- keine Handänderungssteuer bezahlt werden. Bei der Befreiung der Handänderungssteuer ausgeschlossen werden ebenfalls Garage, Parkplatz sowie Nebenräume in Sondernutzung.

### Hauptwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	10'620.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	11'120.-
Barauslagen	CHF	<u>21'740.-</u>

### Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF	25'020.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	11'120.-
Barauslagen	CHF	<u>36'140.-</u>

# 10. GRUNDBUCHBLATT GRUNDSTÜCK

## Liegenschaft Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3538

### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	3538
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH887246350903
Grundstücksfläche	854 m <sup>2</sup>
Grundbuchpläne	2232

### Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Gummrain
Ortsname	Steffisburg

### Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	73 m <sup>2</sup>
Gartenanlage	643 m <sup>2</sup>
Gebäude	138 m <sup>2</sup>

### Gebäude

EGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
3071002	Wohnhaus Gummweg 117, 3612 Steffisburg	101 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
502102478	Gebäude/Bauten Gummweg 117j, 3612 Steffisburg	1 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>
502102483	Garage Gummweg 117c, 3612 Steffisburg	36 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>

### Flächenanteile SDR

Keine

### Bemerkungen AV

Keine

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

### Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

### Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Miteigentum	1/2	
Miteigentum	1/2	

### Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/015328 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/288
18.11.1986	L	Quellenrecht, ID 1999/021918 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/288
18.11.1986	L	Leitungsrecht, ID 1999/021919 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/288
18.11.1986	L	Überfahrrecht, ID 1999/021920 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3545
18.11.1986	L	Leitungsrechte, ID 1999/021921 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/288 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3539 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3540 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3541 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3542 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3545
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021924 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3539
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021928 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3540
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021931 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3541
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021934 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3542
18.11.1986	R	Garageüberdeckungsbenutzung, ID 1999/021935 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543



# 10. GRUNDBUCHBLATT

18.11.1986	R	Überfahrrecht, ID 1999/021936 z.L. LJG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021937 z.L. LJG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543
18.11.1986	R	Garageüberdeckungsbenutzung, ID 1999/021938 z.L. LJG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544
18.11.1986	R	Überfahrrecht, ID 1999/021939 z.L. LJG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021940 z.L. LJG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544
18.11.1988	R	Garageüberdeckungsbenutzung, ID 1999/021941 z.L. LJG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3545
18.11.1986	R	Überfahrrecht, ID 1999/021942 z.L. LJG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3545
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021943 z.L. LJG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3545

## Grundlasten

Keine

## Öffentliche Anmerkungen

Keine bzw. gemäss Grundbuch

# 10. GRUNDBUCHBLATT GARAGE

## Liegenschaft Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3545

### Grundstücksbeschreibung

Gemeinde	Steffisburg 1 (Steffisburg), BFS-Nummer: 939, Kreisnummer: 1
Grundstücksnummer	3545
Grundstücksart	Liegenschaft
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH894609723544
Grundstücksfläche	35 m <sup>2</sup>
Grundbuchpläne	2232

### Lagebezeichnung

Art	Bezeichnung
Flurname	Gummrain
Ortsname	Steffisburg

### Bodenbedeckung

Art	Fläche
Übrige befestigte Fläche	17 m <sup>2</sup>
Gebäude	18 m <sup>2</sup>

### Gebäude

EIGID	Bezeichnung/Adresse	Teilfläche	Gesamtfläche
502102478	Gebäude/Bauten Gummweg 117, 3812 Steffisburg	18 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>

### Flächenanteile SDR

Keine

### Bemerkungen AV

Keine

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Bemerkungen Grundbuch

Keine

### Selbstständige und dauernde Rechte

Keine

### Eigentum

	Anteil	Datum/Beleg/Rechtsgrund
Miteigentum	1/2	

Miteigentum

1/2

### Dienstbarkeiten

Datum	Art	Bezeichnung
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/015328 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/288
18.11.1986	R	Überfahrrecht, ID 1999/021920 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3538
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021921 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3538
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021924 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3539
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021928 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3540
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021931 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3541
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021934 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3542
18.11.1986	R	Überfahrrecht, ID 1999/021936 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021937 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543
18.11.1986	R	Überfahrrecht, ID 1999/021939 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544
18.11.1986	R	Leitungsrechte, ID 1999/021940 z.L. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544
18.11.1986	L	Garageüberdeckungsbenutzung, ID 1999/021941 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3538
18.11.1986	L	Überfahrrecht, ID 1999/021942 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3538 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3543 z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939.1/3544



# 10. GRUNDBUCHBLATT

18.11.1986	L	Leitungsrechte, ID 1999/021943
		z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/288
		z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3538
		z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3539
		z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3540
		z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3541
		z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3542
		z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3543
		z.G. LIG Steffisburg 1 (Steffisburg) 939 1/3544

**Grundlasten**

Keine

**Öffentliche Anmerkungen**

Keine bzw. gemäss Grundbuch

# 11. NOTIZEN





FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT