

Traumhafte Gartenwohnung mit Sicht ins Grüne

Verkaufsdossier

5 1/2 Zimmer Wohnung
mit 2 Einstellhallenplätze

Überbauung Aebnit-Park
Quellenweg 24
3652 Hilterfingen



Umfassende und massgeschneiderte Immobilienlösungen

Immobilienverkauf – Mehr als nur ein Makler

Als Architekten und Immobilienspezialisten können wir Zustand, Wert und Potenzial einer Liegenschaft genau erkennen und den Verkaufsrichtpreis unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten marktgerecht bestimmen. Gerade bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften oder Immobilien mit Ausbau- und / oder Umnutzungspotenzial ist unsere kompetente Beratung rund um bauliche Fragen verkaufsfördernd.

Immobilienbewertung – Ihr kompetenter Partner

Unsere ausgebildeten Immobilienbewerter verfügen über ein langjähriges Know-how in praktisch allen Bereichen der Immobilienbewertung. Dank unseren präzisen Marktkenntnissen und unserem umfangreichen baulichen Fachwissen können wir den Marktwert / Verkehrswert einer Immobilie fundiert bestimmen.

Inspirierende Konzepte – Architektur und Bauleitung

Ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt planen und realisieren wir Ihr Bauvorhaben. Ob ein partieller Eingriff oder eine Totalerneuerung, wir begleiten Sie während der gesamten Planungs- und Bauphase. Im Innenbereich unterstützen wir Sie gerne mit abgestimmten Farb-, Licht- und Möblierungskonzepten. Mit gezielt eingesetzten Materialien und Farben erscheint Ihr Zuhause in neuem Glanz.



Ihre Ansprechperson



Andrea Rychener
Betriebsökonomin FH
Immobilienbewerterin CAS FH

T 033 437 00 55
andrea@rychenerimmobau.ch



Aussenansichten mit Umgebung / Garten





Standort

Gemeinde

Hilterfingen am rechten Thunerseeufer gilt als bevorzugter Wohnort in der Region Thun und ist idealer Ausgangspunkt für Aktivitäten und Unternehmungen im Berner Oberland. Die Sommer- und Wintersportattraktionen liegen mit dem nahe gelegenen Thunersee, der Aare sowie den bekannten Skiorten im Berner Oberland in unmittelbarer Nähe.

Erschliessung

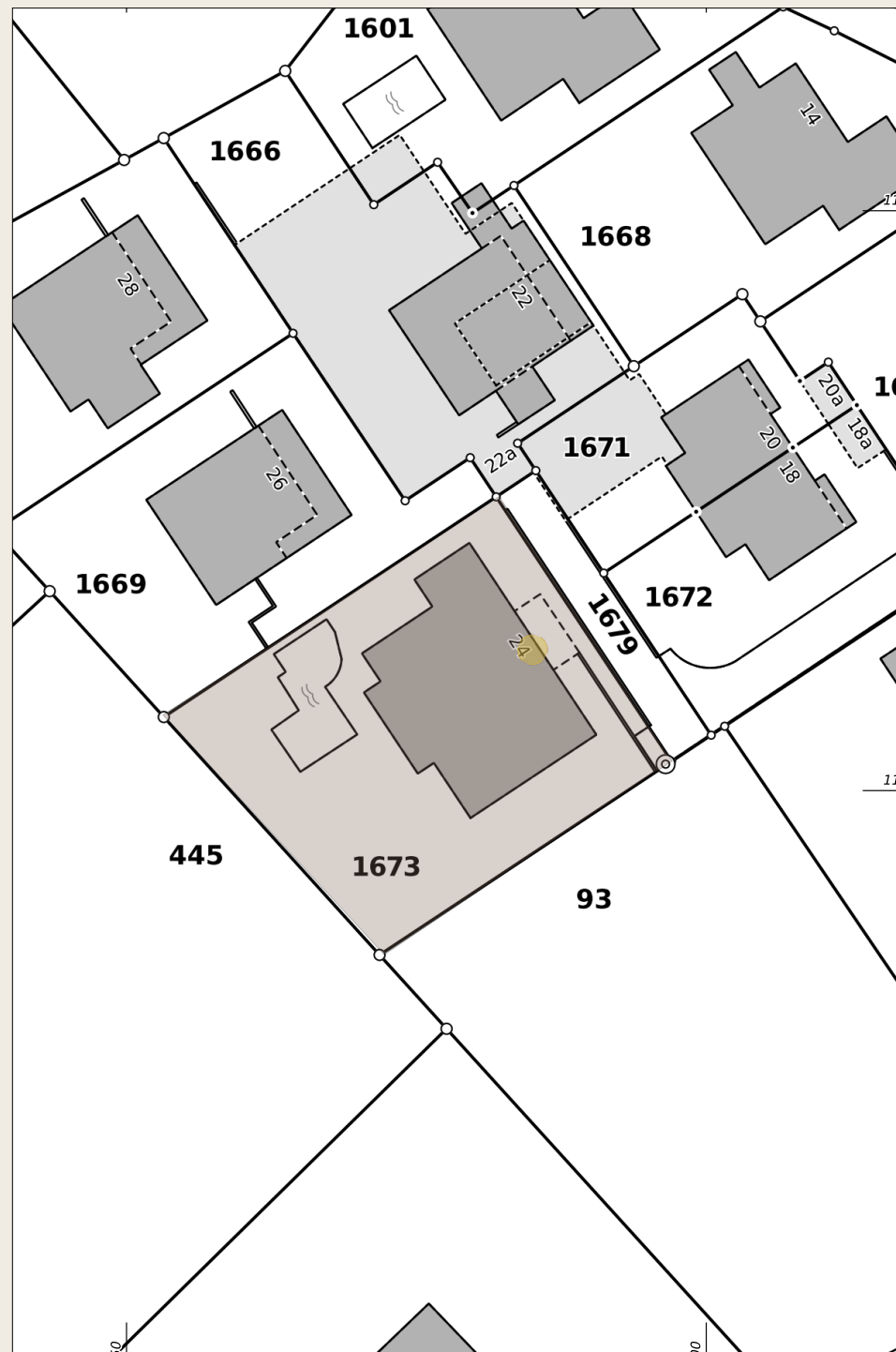
Die Bushaltestelle „Hilterfingen, Friedhof“ der STI-Linie Nr. 22 liegt ca. 500 m von der Liegenschaft entfernt. Der Bus fährt in regelmässigen Abständen Richtung Thun und Oberhofen.

Standortattraktivität Objekt

Die Gartenwohnung befindet sich in einem Dreifamilienhaus in der attraktiven Wohnüberbauung Aebnit-Park in Hilterfingen. Die lichtdurchflutete 5 1/2 Wohnung auf der Südostseite besticht durch ein attraktives Grundrisskonzept und einen grosszügigen Garten zur Alleinbenutzung. Von der Wohnung geniessen Sie eine wunderschöne Sicht ins Grüne und im Winter auf den Thunersee.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und Schulanlagen befinden sich in kurzer Distanz. Erweitertes Einkaufen ist in der nahe gelegenen Stadt Thun möglich.



Objektdaten

Liegenschaftsadresse	Dreifamilienhaus Quellenweg 24, 3652 Hilterfingen	
Bezeichnung	5 1/2 Zimmer Gartenwohnung	
Parzelle	Gbbl Nr. 1673	
Fläche Stammgrundstück	884 m ²	
Zonenvorschriften	Wohnzone 2 E2	
Amtliche Werte	Fr. 624'480.- Fr. 17'300.- Fr. 17'300.-	5 1/2 Zimmer Wohnung Einstellhallenplatz Einstellhallenplatz (inkl. E-Mobilität)
Wertquoten	309 / 1'000 2 / 36 2 / 36	5 1/2 Zimmer Wohnung Einstellhallenplatz Einstellhallenplatz (inkl. E-Mobilität)
Gebäudeversicherungswert	Fr. 2'231'400.-	
Kubatur	2'506 m ³ gem. GVB	
Baujahr Liegenschaft	2008	
Erneuerungsfonds	Total Gebäude Fr. 37'354.50 per 31.12.2025	
Heizung/Warmwasser	Gasheizung (aus 2008, saniert 2025)	
Nebenkosten inkl. Einlagen Fonds	Jährlich ca. Fr. 7'100.- (ca. Fr. 600.- / Monat)	
Zustand / Investitionen	<p>In den letzten Jahren wurden folgende Investitionen getätigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbau eines sep. WC's im Atelier/Zimmer im UG - Erneuerung der Gartenanlage (inkl. Badebrunnen) - Ersatz des Parkettbodens in der Wohnung - Punktueller Ersatz der Elektrogeräte in der Küche - Neuanstrich Gebäudehülle 2022 / 2023 <p>Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand.</p>	



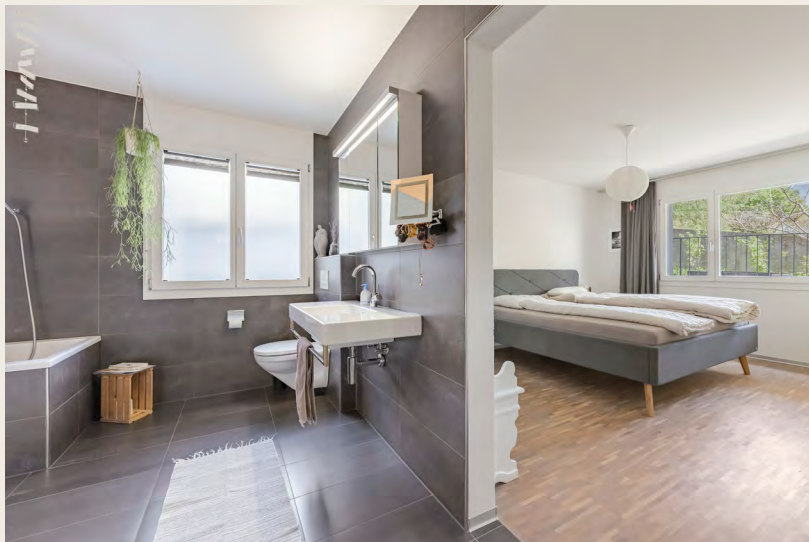
Nettowohnfläche

5 1/2 Zimmer Gartenwohnung	Eingang / Korridor / Garderobe Dusche / WC Zimmer 1 Zimmer 2 Zimmer 3 Bad / WC mit Ankleide Küche / Essen / Wohnen Atelier / Zimmer mit sep. WC im Untergeschoss	9.5 m ² 3.2 m ² 12.0 m ² 11.5 m ² 14.9 m ² 13.1 m ² 49.3 m ² 30.0 m ²
Total NWF	gerundet	143.0 m²
Aussenflächen	Terrasse (tws. gedeckt) und grosszügige Rasen- / Gartenfläche zur Alleinbenutzung (Sondernutzung)	
Nebenräume	Kellerraum mit Waschküche im UG	30.0 m ²



Wohnungsimpressionen





Wohnungsimpressionen



Wohnungsimpressionen





Kaufbedingungen

Nutzen / Gefahr (Übernahme)

Die Übernahme der Wohnung ist ab 1. November 2026 möglich.

Richtpreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

Fr. 1'480'000.-

inkl. Einstellhallenplätze

Weiterführende Informationen

Die detaillierten Unterlagen zum Objekt (Kaufbedingungen, Pläne, Grundbuchauszüge, weitere Fotos, Unterlagen zum Stockwerkeigentum etc.) können Sie wie folgt einsehen:

Download Unterlagen: Klicken Sie [hier](#)
Passwort: Quellenweg-24

Vorbehalt

Wir haben die Verkaufsdokumentation nach bestem Wissen erstellt. Trotzdem leisten wir keine Garantie für die Richtigkeit der Liegenschaftsbeschreibung.

Besichtigung

Sie sind freundlich eingeladen, mit uns zusammen diese interessante Liegenschaft zu besichtigen. Für eine Terminabsprache nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.

rychener immobilien + bau gmbh

Höchhusweg 17

3612 Steffisburg

+41 33 437 00 55

info@rychenerimmobau.ch

www.rychenerimmobau.ch

rychener
immobilien+ bau