

Einzigartige Dachgeschosswohnung im Herzen von Steffisburg

rychener
immobilien+bau

Verkaufsdossier

4 1/2 Zimmer Wohnung
im Dachgeschoss
mit 2 Einstellhallenplätzen

Erlenstrasse 6
3612 Steffisburg



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 / Quartierimpression





Standort

Gemeinde

Steffisburg ist ein beliebter Wohnort und durch die Nähe zur Stadt Thun 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 und Bike Trails in unmittelbarer Nähe.

Erschliessung

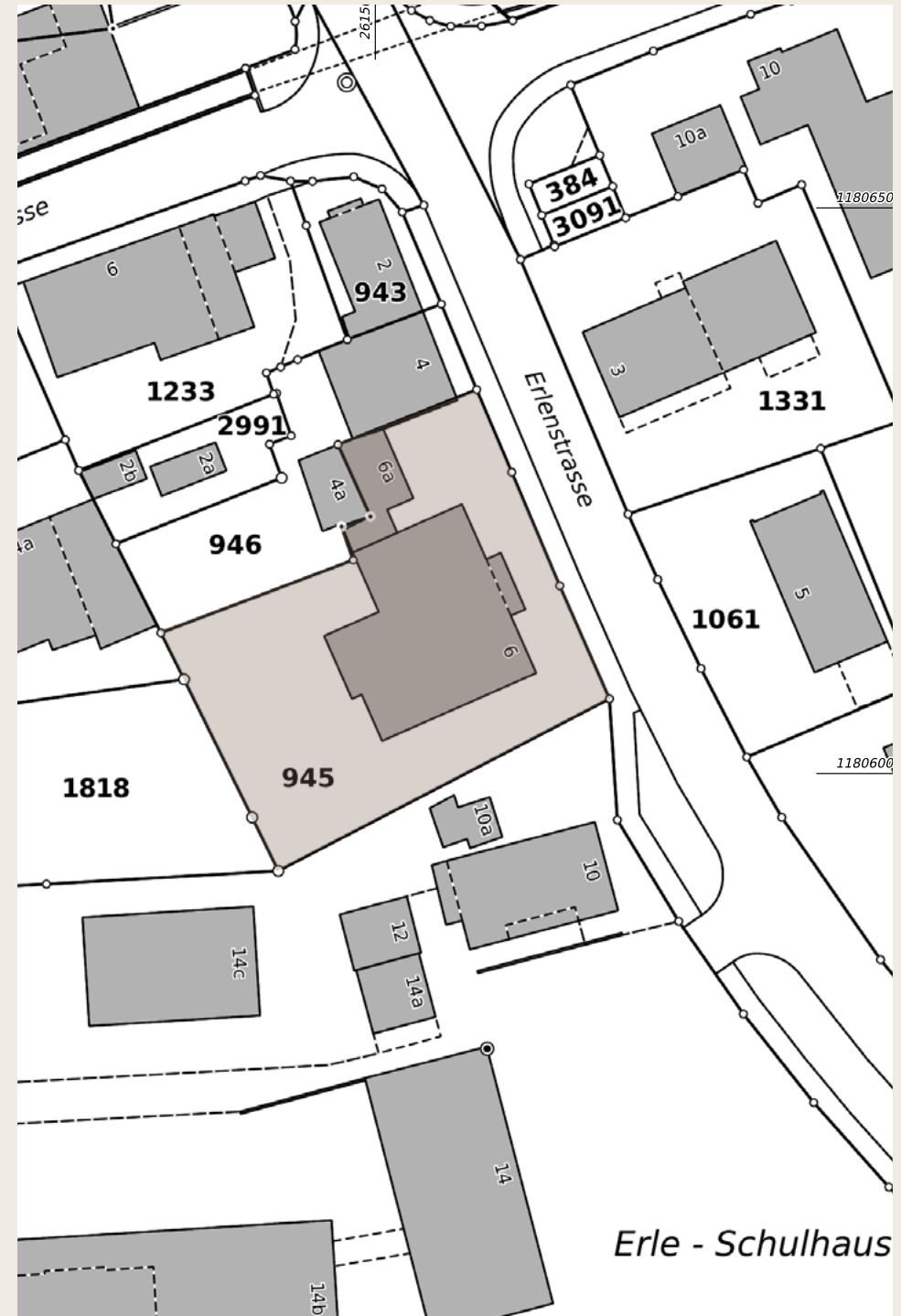
Die Bushaltestelle „Platz“ der STI-Linie Nr. 1 befindet sich in Fussdistanz. Der Bus fährt in regelmässigen Abständen Richtung Thun/Spiez.

Standortattraktivität Objekt

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage zwischen Migros, Coop und dem Schulhaus Erlen. Die äusserst grosszügige, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung besticht mit zwei Balkonen, hohen Räumen und einem attraktiven Grundrisskonzept, welches eine variable Nutzung zulässt, was diese Wohnung einzigartig macht.

Infrastruktur

Steffisburg verfügt über ein umfangreiches und vielfältiges Einkaufs- und Infrastrukturangebot mit Lebensmittelgeschäften, Landi, Hobbymärkten, Medizentrum, Post, Banken, Apotheke/ Drogerie, Blumenläden, Restaurants etc. Die meisten Einrichtungen sind zu Fuss in wenigen Gehminuten erreichbar.



Objektdaten

Liegenschaftsadresse	Erlenstrasse 6, 3612 Steffisburg	
Bezeichnung	4 1/2 Zimmer Dachgeschosswohnung	
	Aktuell als 3 1/2 Zimmer Wohnung genutzt mit separatem Zimmer/Atelier mit Dusche/WC, welches via Wohnung ebenfalls erschlossen ist.	
Parzelle	Gbbl Nr. 945	
Fläche Stammgrundstück	859 m ²	
Zonenvorschriften	Wohn- und Gewerbezone WG3	
Amtliche Werte	Fr. 527'320.- Fr. 15'300.- Fr. 16'230.-	4 1/2 Zimmer Wohnung Einstellhallenplatz Nr. 5 Einstellhallenplatz Nr. 6 (extrabreit)
Wertquoten	270 / 1'000 11.06 / 1'000 11.73 / 1'000	4 1/2 Zimmer Wohnung Einstellhallenplatz Nr. 5 Einstellhallenplatz Nr. 6 (extrabreit)
Gebäudeversicherungswert	Fr. 3'015'400.-	
Kubatur	3'271 m ³ gem. GVB	
Baujahr Liegenschaft	2000	
Erneuerungsfonds	Fr. 72'152.80 per 31.12.2025	
Heizung/Warmwasser	Gasheizung	
Mietverhältnis (informiert über Verkauf)	Das Atelier ist vermietet zu Fr. 685.- Brutto/M. Bei Eigenbedarf des Käufers wird der Mieterschaft durch die Verkäuferschaft gekündigt.	
Zustand / Investitionen Wohnung	Die Installationen und Ausbauten stammen aus dem Baujahr 2000. Die Elektrogeräte in der Küche (Miele) wurden mit Ausnahme des Kühlschranks alle ersetzt. Der Unterhalt wurde laufend ausgeführt. Die Liegenschaft und Wohnung sind in einem tadellos gepflegten Zustand.	



Nettowohnfläche

4 1/2 Zimmer	Eingang / Korridore	21.7 m ²
Dachgeschoss- wohnung	Reduit	3.7 m ²
	Zimmer 1	17.0 m ²
	Bad / Dusche / WC mit Einbauschränken	12.0 m ²
	Zimmer 2	20.5 m ²
	Küche	9.0 m ²
	Wohnen / Essen	51.2 m ²
	Büro/Zimmer mit Dusche / WC (als Studio vermietet)	32.4 m ²
Total NWF	gerundet	167.0 m²
Aussenflächen	Balkon auf der Westseite	14.0 m ²
	Balkon auf der Südseite	8.0 m ²
Nebenräume	1 Waschküche und 1 Keller im Untergeschoss	



Wohnungsimpressionen







Wohnungsimpressionen







Wohnungsimpressionen



Kaufbedingungen

Nutzen / Gefahr (Übernahme)

Die Übernahme der Wohnung ist ab 1. April 2027 möglich.

Richtpreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

Fr. 1'150'000.-

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: Dachwohnung-Erlenstrasse6

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