

# Chance zur Anlagemöglichkeit oder zur Selbstnutzung

## **Verkaufsdossier**

2 1/2 Zimmer Wohnungen  
im 1. und 2. Obergeschoss  
mit je 1 Einstellhallenplatz

Einzelkauf oder Paketkauf

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 beiden 2 1/2 Zimmer Wohnungen befinden sich im 1. resp. 2. Obergeschoss eines 5-Familienhauses.

### 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	2 1/2 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss 2 1/2 Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss	
	Denkbar ist ein Einzelkauf (2 versch. Käufer) oder ein Paketkauf (1 Käufer für beide Wohnungen)	
Parzelle	GbbL Nr. 945	
Fläche Stammgrundstück	859 m <sup>2</sup>	
Zonenvorschriften	Wohn- und Gewerbezone WG3	
Amtliche Werte	Fr. 215'910.- Fr. 15'300.-	2 1/2 Zimmer Wohnung im 1. OG Einstellhallenplatz Nr. 2
	Fr. 220'660.- Fr. 15'300.-	2 1/2 Zimmer Wohnung im 2. OG Einstellhallenplatz Nr. 1
Wertquoten	118 / 1'000 120 / 1'000 11.06 / 1'000	2 1/2 Zimmer Wohnung im 1. OG 2 1/2 Zimmer Wohnung im 2. OG Je Einstellhallenplatz
Gebäudeversicherungswert	Fr. 3'015'400.-	
Kubatur	3'271 m <sup>3</sup> gem. GVB	
Baujahr Liegenschaft	2000	
Erneuerungsfonds	Fr. 72'152.80 per 31.12.2025	
Heizung/Warmwasser	Gasheizung	
Mietverhältnisse (informiert über Verkauf)	2 1/2 Zimmer Wohnung 1. OG: Fr. 1'150.- netto/M. 2 1/2 Zimmer Wohnung 2. OG: Fr. 1'304.- netto/M. Bei Eigenbedarf des Käufers wird der Mietverhältnis durch die Verkäuferschaft gekündigt.	
Zustand / Investitionen Wohnung	Die Installationen und Ausbauten stammen aus dem Baujahr 2000. Der Unterhalt wurde laufend ausgeführt. Die Liegenschaft und Wohnungen sind in einem gepflegten Zustand.	



# Nettowohnfläche

2 1/2 Zimmer Wohnung 1. OG	Eingang / Korridor Dusche / WC Zimmer Küche (offen) Wohnen / Essen	4.8 m <sup>2</sup> 4.3 m <sup>2</sup> 17.9 m <sup>2</sup> 6.3 m <sup>2</sup> 24.0 m <sup>2</sup>
<b>Total NWF</b>	<b>gerundet</b>	<b>57.0 m<sup>2</sup></b>
2 1/2 Zimmer Wohnung 2. OG	Eingang / Korridor Dusche / WC Zimmer Küche (geschlossen) Wohnen / Essen	4.8 m <sup>2</sup> 4.3 m <sup>2</sup> 17.9 m <sup>2</sup> 5.3 m <sup>2</sup> 25.0 m <sup>2</sup>
<b>Total NWF</b>	<b>gerundet</b>	<b>57.0 m<sup>2</sup></b>
Aussenflächen	Jede Wohnung verfügt über einen Balkon mit Südausrichtung	je 8.0 m <sup>2</sup>
Nebenräume	Jede Wohnung verfügt jeweils über 1 Waschküche und 1 Keller im Untergeschoss	



Impressionen der 2 1/2 Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss







Impressionen der 2 1/2 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss





## Kaufbedingungen

### Nutzen / Gefahr (Übernahme)

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

### Richtpreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

2 1/2 Zimmer Wohnung 1. OG:  
Fr. 410'000.-

2 1/2 Zimmer Wohnung 2. OG:  
Fr. 430'000.-

Die Preise verstehen sich inkl.  
je 1 Einstellhallenplatz

### 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: 2Zimmer-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