

Einfamilienhaus mit viel Potenzial und traumhafter Aussicht

Verkaufsdossier

Einfamilienhaus
mit Einzelgarage
und Vorplatz

Buechwaldstrasse 2
3627 Heimberg



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 Marktkennntnissen 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 und Sitzplatz mit Pergola





Standort

Gemeinde

Heimberg liegt in der Agglomeration von Thun und zählt gut 7'100 Einwohner. Die Gemeinde verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Die Naherholungsgebiete mit Thunersee, Aare und dem Berner Oberland mit den bekannten Ski- und Ausflugsdestinationen sind in kurzer Distanz zu erreichen.

Erschliessung

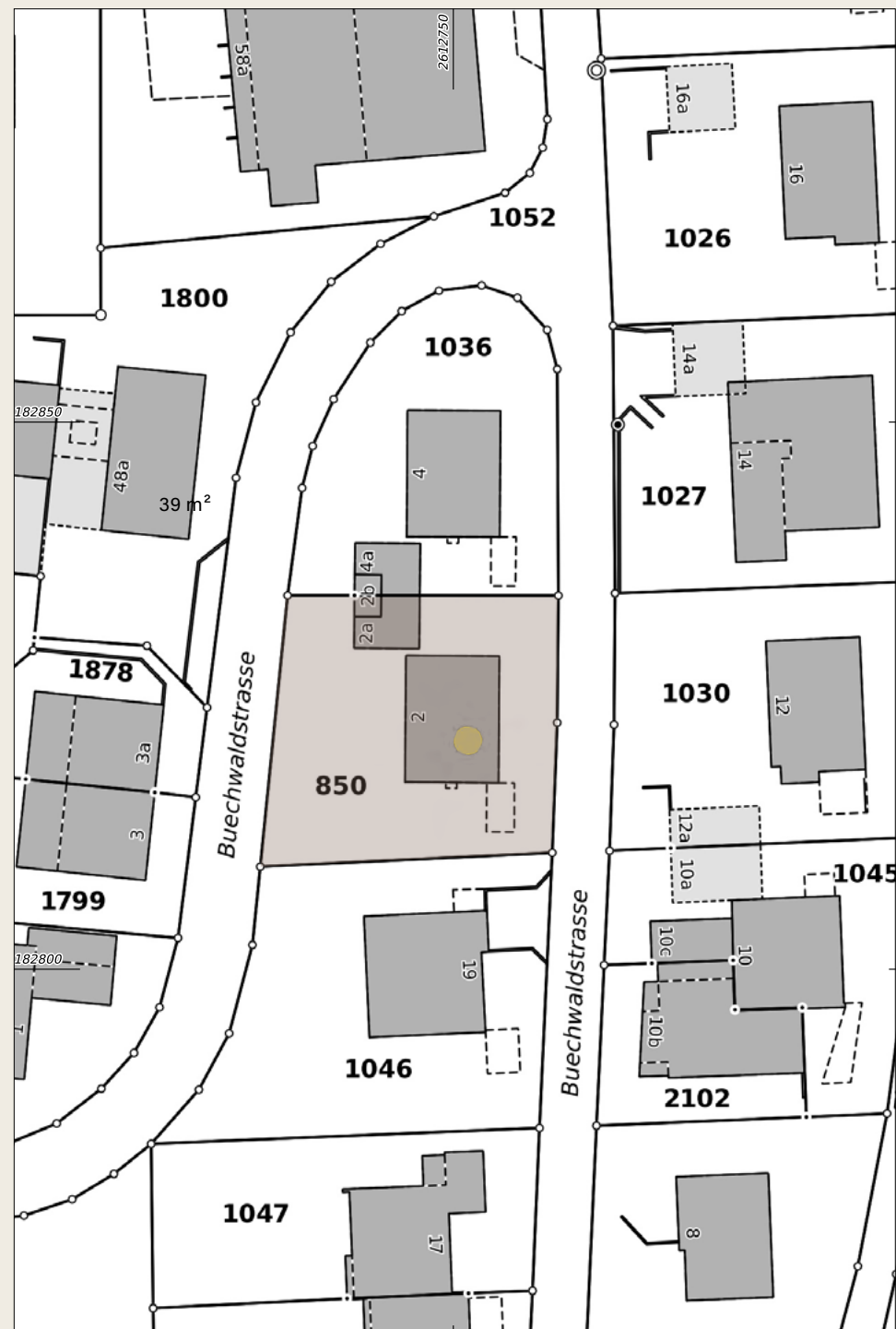
Die Autobahnauffahrt Thun-Nord in die Richtungen Bern resp. Interlaken liegt ca. 5 Fahrminuten entfernt. Die Bushaltestelle „Buechwaldstrasse“ der STI-Linie Nr. 3 via Heimberg Bahnhof und weiter in Richtung Thun Bahnhof/Allmendingen befindet sich in kurzer Gehdistanz zur Liegenschaft.

Standortattraktivität Objekt

Die Liegenschaft befindet sich auf einer leichten Anhöhe in einem ruhigen Wohnquartier mit schöner Weitsicht auf die Stockhornkette. Freuen Sie sich auf eine grosszügige Gartenanlage mit viel Grün auf der Westseite sowie einen Sitzplatz mit Pergola auf der Südseite, direkt erschlossen über den Wohnbereich.

Infrastruktur

Heimberg bietet ein vielfältiges Angebot mit verschiedenen Einkaufszentren und Lebensmittelläden sowie Hallenbad, Minigolf, Sauna, Sportzentrum mit Tennishalle, Squash und Tennisaussenplätzen usw. In Heimberg können alle Schulstufen besucht werden.



Objektdaten

Liegenschaftsadresse	Buechwaldstrasse 2, 3627 Heimberg	
Bezeichnung	Einfamilienhaus	
Parzelle	Gbbl Nr. 850 mit 621 m² Fläche	
Zone	Hangbauzone	
Amtlicher Wert	Fr. 461'800.-	
Gebäudeversicherungswert	Fr. 693'600.- Fr. 48'200.-	Einfamilienhaus Einzelgarage
Kubatur	719 m³ gem. GVB	
Baujahr Liegenschaft	1978	
Heizung	Elektroeinzelspeicheröfen	
Auflagen Kantonaues Energiegesetz	Die Elektroeinzelspeicheröfen müssen bis 31.12.2030 ersetzt werden	
Auszug Umbauten / Grössere Investitionen	2010	Neue Küche (inkl. keramische Bodenplatten), neuer Bodenbelag (Parkett) im Wohn-/Essbereich
	2009	Neuanstrich der Fassade, Ersatz sämtlicher Fenster (Holz-Metall)
	2000-2002	Erneuerung der Nasszelle, Ersatz der Bodenbeläge im Untergeschoss (Eingangsbereich), Treppenhaus und im Korridor vom Erdgeschoss, neue Garderobenschränke im Erdgeschoss

Downloadportal	Weitere Informationen finden Sie auf dem Downloadportal. Der Zugangslink und das Passwort finden Sie auf der letzten Seite im Verkaufsdossier
----------------	---



Nettowohnfläche

Untergeschoss	Eingangsbereich / Treppenhaus	11.8 m²
	Zimmer 1	10.5 m²
Erdgeschoss	Korridor inkl. Garderobenschränke	9.0 m²
	Zimmer 2	9.3 m²
	Zimmer 3	14.3 m²
	Zimmer 4	9.5 m²
	Bad / WC	4.5 m²
	Küche	6.3 m²
	Wohnen / Essen mit Kamin	28.8 m²
Total NWF gerundet		105.0 m²
Nebenräume	Bastelraum (mögliches Ausbaupotenzial)	
	Waschen / Trocknen	
	Luftschutzraum	
	Keller	





Wohnungsimpressionen vom Erdgeschoss / Wohngeschoss





Wohnungsimpressionen vom Erdgeschoss / Wohngeschoss







Wohnungseindrücke vom Untergeschoss (Eingang)



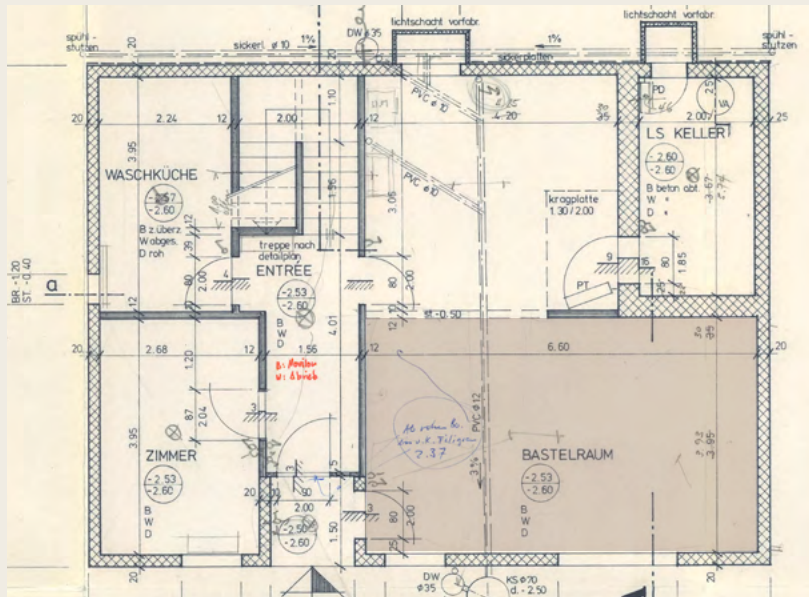
Ausbaupotenzial im Untergeschoss

Nebst dem beheizten Zugang/Eingang und einem ausgebauten Zimmer im Untergeschoss gibt es die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen in Form einer möglichen Umnutzung und Ausbaus des Bastelraums (Nebenraum) zu Wohnzwecken.

Der Bastelraum ist auf der Westseite belichtet und verfügt über einen autonomen Zugang vom Aussenbereich. Diese Umnutzung ist baubewilligungspflichtig. Für eine Umnutzung zu Wohnraum müssen die kantonalen Anforderungen erfüllt sein. Zu prüfen sind unter anderem die Belichtung und Belüftung, die Raumhöhe, der Schutz vor Feuchtigkeit sowie die Wärmedämmung und Beheizung.

Zu beachten ist, dass sich die Gemeinde Heimberg derzeit in einer Ortsplanungsrevision befindet. Bei einem konkreten Bauvorhaben ist deshalb zu prüfen, welche Bestimmungen zum Zeitpunkt der Beurteilung massgebend sind und welche Vorwirkung die neue baurechtliche Grundordnung entfaltet. Falls erforderlich, ist auch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in die Beurteilung einzubeziehen.

Aufgrund der Hanglage und der vorhandenen Unterlagen erscheint eine Wohnnutzung im Untergeschoss grundsätzlich möglich gemäss Auskunft der Bauverwaltung. Ob der Bastelraum die notwendigen Voraussetzungen tatsächlich erfüllt, kann jedoch erst anhand eines konkreten Projekts und im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens abschliessend beurteilt werden. Dies ist Sache der Käuferschaft. Grundsätzlich ist auch ein Abbruch der Liegenschaft und eine Neubebauung möglich.





Kaufbedingungen

Nutzen / Gefahr (Übernahme)

Die Übernahme der Liegenschaft erfolgt nach Absprache.

Verkaufspreis

Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

Fr. 790'000.-

Weiterführende Informationen

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

Download Unterlagen: Klicken Sie [hier](#)
Passwort: Buechwaldstrasse-2

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