# Ihre unverbaubare Seesicht



immotega
PROPERTY MANAGEMENT



# Fakten



**Baujahr**
1931

**Richtpreis**
CHF 1 650 000

**Verfügbar**
ab sofort

**Nettowohnfläche**
248 m²

**Zimmeranzahl**
9 Zimmer
2 Küchen

**Kubatur**
1235 m³ (ohne Garage)

**Versicherungswert**
CHF 970 000

**Amtlicher Wert**
696 600 (Parzelle 646)

**Wohnzone**
W2

**Parzellengrösse**
880 m² (Parzelle 646)
89 m² (Parzelle 1613)

**Anzahl Nasszellen**
3

**Parkierung**
Separate Garage

**Nebenräume**
Studio im UG

**Besonderes**
Unverbaubare Seesicht

**Heizung**
Ölheizung

**Wärmeverteilung**
Radiatoren

**Geschosse & Unterkellerung**
4 Geschosse
(vollständig unterkellert)

**Dach**
Teilweise nachgedämmt

**Denkmalschutz**
Kein Denkmalschutz

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

# Haus

Das im Jahr 1931 in Fachwerkweise erbaute Haus mit Satteldach bietet alle Vorzüge der erhöhten Lage in zweiter Seereihe am Thunersee.

Die Raumhöhe in der gesamten Liegenschaft liegt zwischen 2.4 – 2.6 m. Das Untergeschoss befindet sich durch die Hanglage mehr als zur Hälfte an der freien Luft. Deshalb lassen sich die Zimmer seeseitig ausserordentlich gut als Wohnraum nutzen. Auch die ausgebaute Mansarde im Dachgeschoss bietet weitere grosszügige Wohnfläche.

Die 2 Parteien, welche aus dem ehemaligen Einfamilienhaus gewonnen wurden, besitzen je einen separaten Eingang.

Die Liegenschaft verfügt auf der Seeseite über einen lichtdurchfluteten Wintergarten und zwei grosszügige Balkone.

Die Gartenfläche, welche auf dem Niveau des Untergeschosses liegt, ist durch eine Stützmauer auf zwei Ebenen unterteilt.

In dem separaten Garagengebäude kann ein Wagen parkiert werden. Auf dem Vorplatz der Garage findet sich ohne Mühe ein zweiter Parkplatz.

Der Ausbaustandard der Küchen und Nasszellen ist etwas in die Jahre gekommen, die Ölheizung ist in einem funktionstüchtigen Zustand.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Schmuckstück an der Küste des Thunersees während einer persönlichen Begehung zeigen zu dürfen.



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



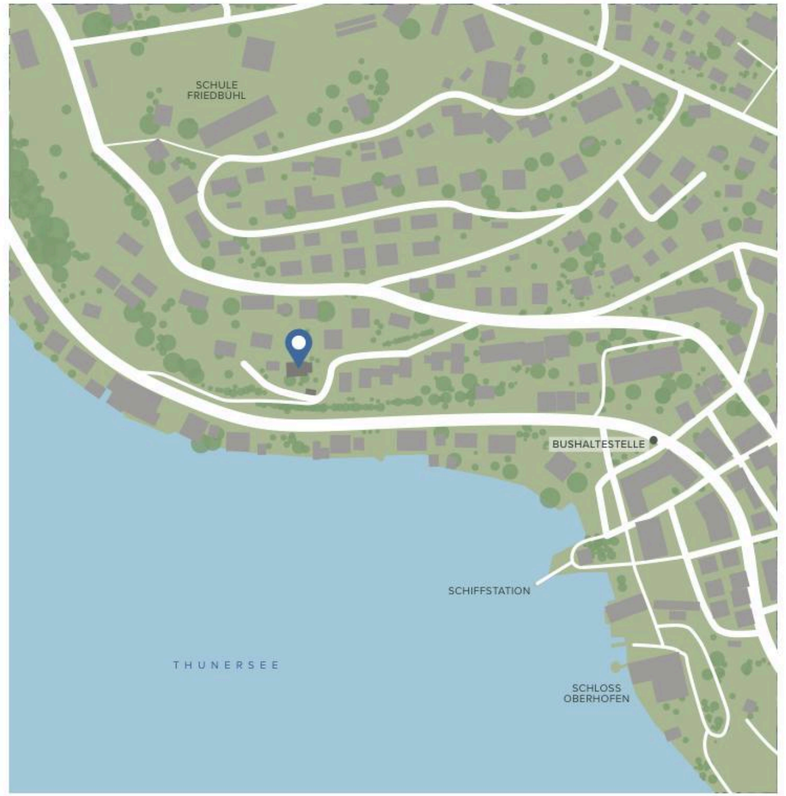


# Lage

Die Gemeinde Oberhofen liegt eingebettet in einer wunderschönen Landschaft am sonnigen Thunersee, umgeben von prächtigen Bergen. Sie ist ein attraktiver und lebendiger Wohn- und Arbeitsort mit ländlichem Charme. Die gute Infrastruktur wie lokale Einkaufsläden, Post, Hallenbad und Bildungseinrichtungen sind weitere Vorzüge. Es gibt viel zu sehen und zu erleben, nicht nur im Dorf, sondern auch in der facettenreichen Naturlandschaft mit hohem Erholungswert, rund um Oberhofen.

| | |
|---|---|
| **Bevölkerung** (31.12.2022) | 2 508 Einwohner/Innen |
| **Gemeindefläche** | 272 ha |
| **davon Wald** | 134 ha |
| **Kantonssteuer** | 3.025 % |
| **Gemeindesteuer** | 1.59 % |
| **Liegenschaftssteuer** | 1.0 ‰ des amtlichen Wertes |

| **Entfernungen** | |
|---|---|
| **Kindergarten** | 750 m |
| **Kita** | 1.1 km |
| **Schulhäuser** | 500 m–2.0 km |
| **Einkaufsmöglichkeiten** | 1-2km |
| **Spital Thun** | 6 km |
| **Busanschluss** | 160 m |
| **Bahnhof Thun** | 6 km |
| **Schnellstrassenanschluss** | 10 km |
| **Interlaken** | 20 km |
| **Münsingen** | 25 km |
| **Bern** | 33 km |

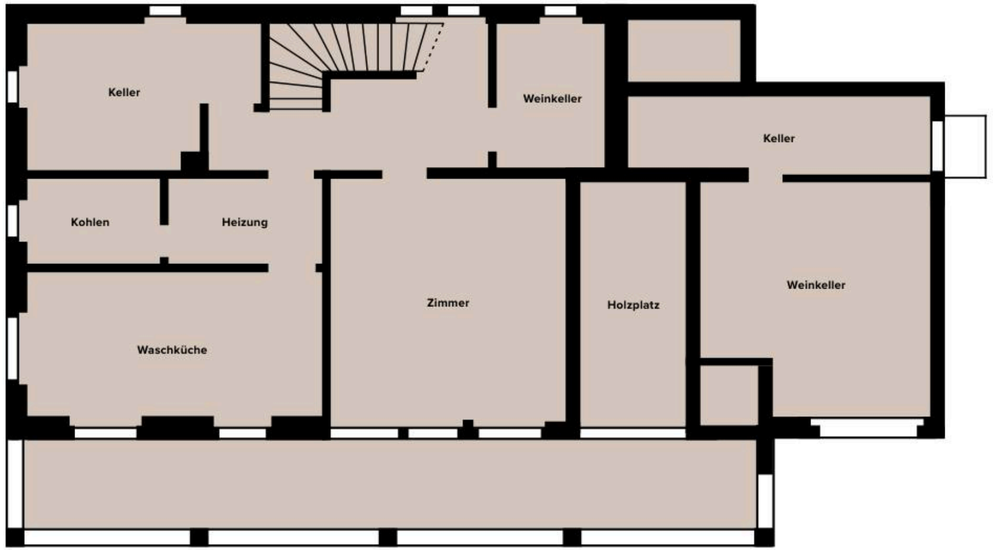




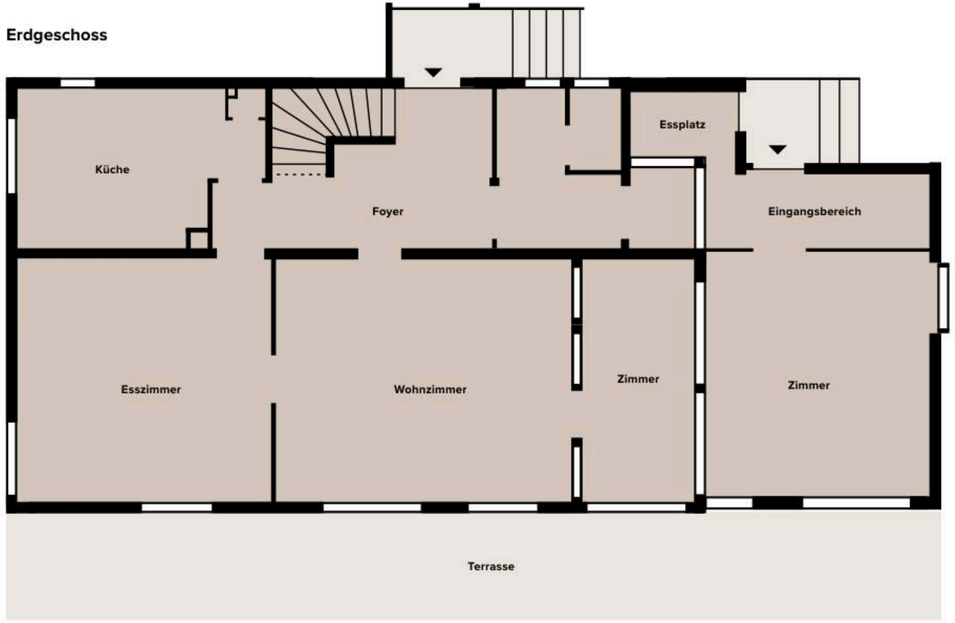

immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

# Grundrisse

## Kellergeschoss




## Erdgeschoss

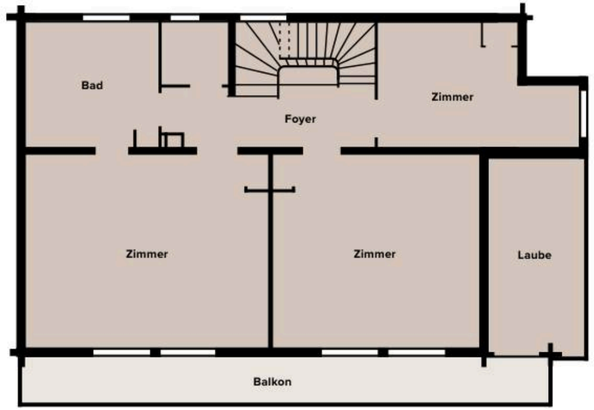



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



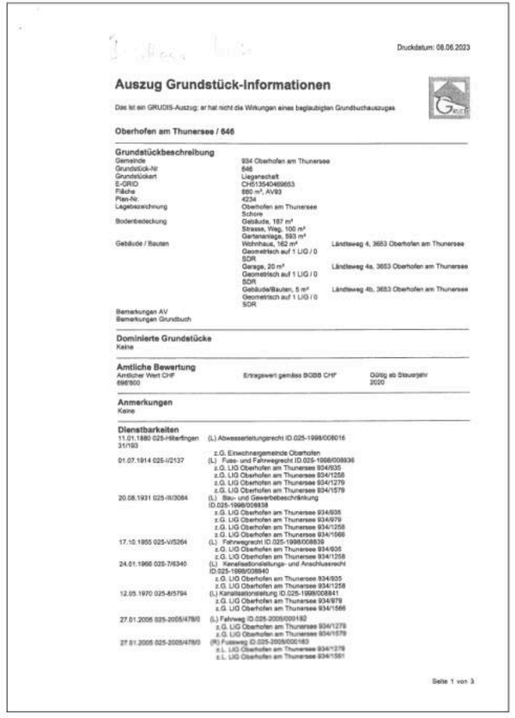
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

## 1. Obergeschoss




immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

# Grundbuchblatt



Druckdatum: 08.06.2023

## Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug: er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges.

**Oberhofen am Thunersee / 646**

### Grundstücksbeschreibung

| | |
|---|---|
| Gemeinde | 934 Oberhofen am Thunersee |
| Grundstück-Nr | 646 |
| Grundstücksart | Liegenschaft |
| E-GRID | CH613540469653 |
| Fläche | 680 m², AVI93 |
| Plan-Nr. | 4234 |
| Lagebezeichnung | Oberhofen am Thunersee |
| Bodenbedeckung | Schore<br>Gebäude, 187 m²<br>Strasse, Weg, 100 m²<br>Gartenanlage, 593 m² |
| Gebäude / Bauten | Wohnhaus, 162 m² — Ländteweg 4, 3653 Oberhofen am Thunersee<br>Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR<br>Garage, 20 m² — Ländteweg 4a, 3653 Oberhofen am Thunersee<br>Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR<br>Gebäude/Bauten, 5 m² — Ländteweg 4b, 3653 Oberhofen am Thunersee<br>Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR |
| Bemerkungen AV | |
| Bemerkungen Grundbuch | |

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

| Amtlicher Wert CHF | Ertragswert gemäss BOBB CHF | Gültig ab Steuerjahr |
|---|---|---|
| 666'800 | | 2020 |

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

| | |
|---|---|
| 11.01.1880 025-Hilferfingen 31/193 | (L) Abwasserleitungsrecht ID.025-1998/008016 |
| 01.07.1914 025-I/2137 | z.G. Einwohnergemeinde Oberhofen<br>(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-1998/008836<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/935<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1258<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1279<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1579 |
| 20.08.1931 025-II/3084 | (L) Bau- und Gewerbebeschränkung ID.025-1998/008838<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/935<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/979<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1258<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1566 |
| 17.10.1955 025-VI/5264 | (L) Fahrwegrecht ID.025-1998/008839<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/935<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1258 |
| 24.01.1966 025-7/6340 | (L) Kanalisationsleitungs- und Anschlussrecht ID.025-1998/008840<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/935<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1258 |
| 12.05.1970 025-8/5794 | (L) Kanalisationsleitung ID.025-1998/008841<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/979<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1566 |
| 27.01.2005 025-2005/4780 | (L) Fahrweg ID.025-2005/000182<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1279<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1579 |
| 27.01.2005 025-2005/4780 | (R) Fusweg ID.025-2005/000183<br>z.L. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1279<br>z.L. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1561 |





### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

30.01.2001 025-2001/5640

### Pfandrechte

| | |
|---|---|
| 03.09.1931 025-II/2926 G | Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 27'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 5,5%, ID.025-1998/004396, Gesamtpfandrecht, mit Oberhofen am Thunersee/1613 |
| Bemerkung: | Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 025-II/2926 (03.09.1931) |
| 26.05.1955 025-IV/1999 G | Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 33'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6%, ID.025-1998/004397, Gesamtpfandrecht, mit Oberhofen am Thunersee/1613 |
| Bemerkung: | Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 025-IV/1999 (26.05.1955) |

### Hängige Geschäfte

| | |
|---|---|
| Geometergeschäfte bis 07.06.2023 | Keine |
| Grundbuchgeschäfte bis 07.06.2023 | Keine |

### ÖREB-Kataster

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen**

Kommunale Nutzungsplanung
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen

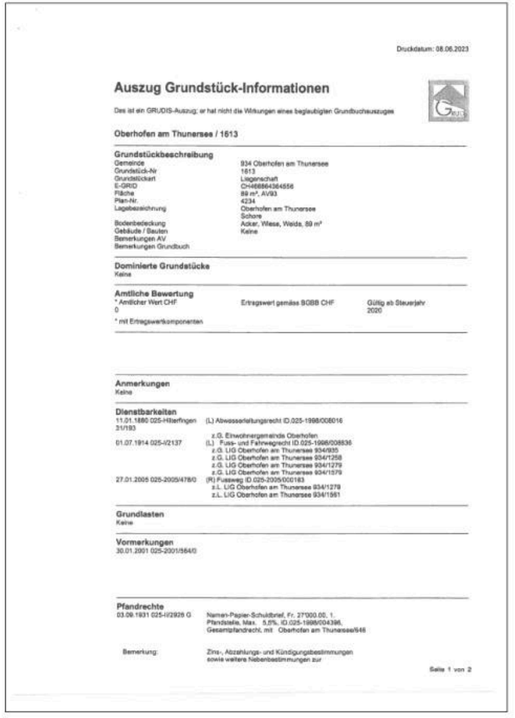
**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauten, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**

Keine oder noch keine Daten vorhanden





Druckdatum: 08.06.2023

## Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug: er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges.

**Oberhofen am Thunersee / 1613**

### Grundstücksbeschreibung

| | |
|---|---|
| Gemeinde | 934 Oberhofen am Thunersee |
| Grundstück-Nr | 1613 |
| Grundstücksart | Liegenschaft |
| E-GRID | CH466864364656 |
| Fläche | 89 m², AVI93 |
| Plan-Nr. | 4234 |
| Lagebezeichnung | Oberhofen am Thunersee<br>Schore |
| Bodenbedeckung | Acker, Wiese, Weide, 89 m² |
| Gebäude / Bauten | Keine |
| Bemerkungen AV | |
| Bemerkungen Grundbuch | |

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Amtliche Bewertung

| * Amtlicher Wert CHF | Ertragswert gemäss BOBB CHF | Gültig ab Steuerjahr |
|---|---|---|
| 0 | | 2020 |

* mit Ertragswertkomponenten

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

| | |
|---|---|
| 11.01.1880 025-Hilferfingen 31/193 | (L) Abwasserleitungsrecht ID.025-1998/008016 |
| 01.07.1914 025-I/2137 | z.G. Einwohnergemeinde Oberhofen<br>(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.025-1998/008836<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/935<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1258<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1279<br>z.G. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1579 |
| 27.01.2005 025-2005/4780 | (R) Fusweg ID.025-2005/000183<br>z.L. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1279<br>z.L. LIG Oberhofen am Thunersee 934/1561 |

### Grundlasten

Keine

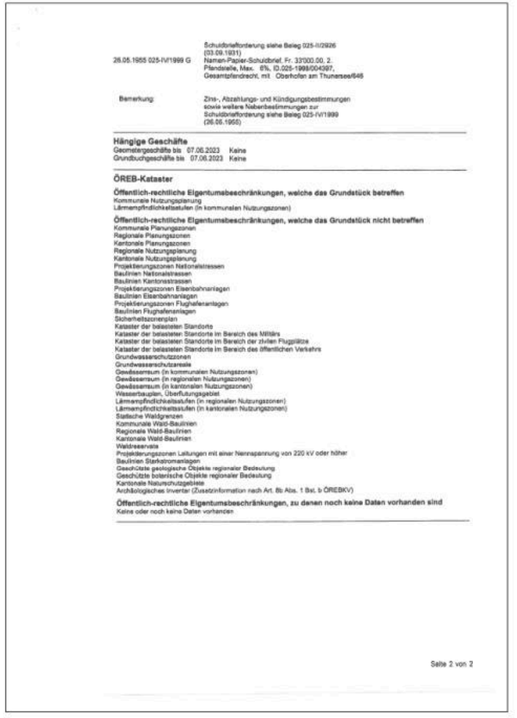
### Vormerkungen

30.01.2001 025-2001/5640

### Pfandrechte

| | |
|---|---|
| 03.09.1931 025-II/2926 G | Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 27'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 5,5%, ID.025-1998/004396, Gesamtpfandrecht, mit Oberhofen am Thunersee/646 |
| Bemerkung: | Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur |





| | |
|---|---|
| | Schuldbriefforderung siehe Beleg 025-II/2926 (03.09.1931) |
| 26.05.1955 025-IV/1999 G | Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 33'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6%, ID.025-1998/004397, Gesamtpfandrecht, mit Oberhofen am Thunersee/646 |
| Bemerkung: | Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung siehe Beleg 025-IV/1999 (26.05.1955) |

### Hängige Geschäfte

| | |
|---|---|
| Geometergeschäfte bis 07.06.2023 | Keine |
| Grundbuchgeschäfte bis 07.06.2023 | Keine |

### ÖREB-Kataster

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen**

Kommunale Nutzungsplanung
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen**

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauten, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

**Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind**

Keine oder noch keine Daten vorhanden





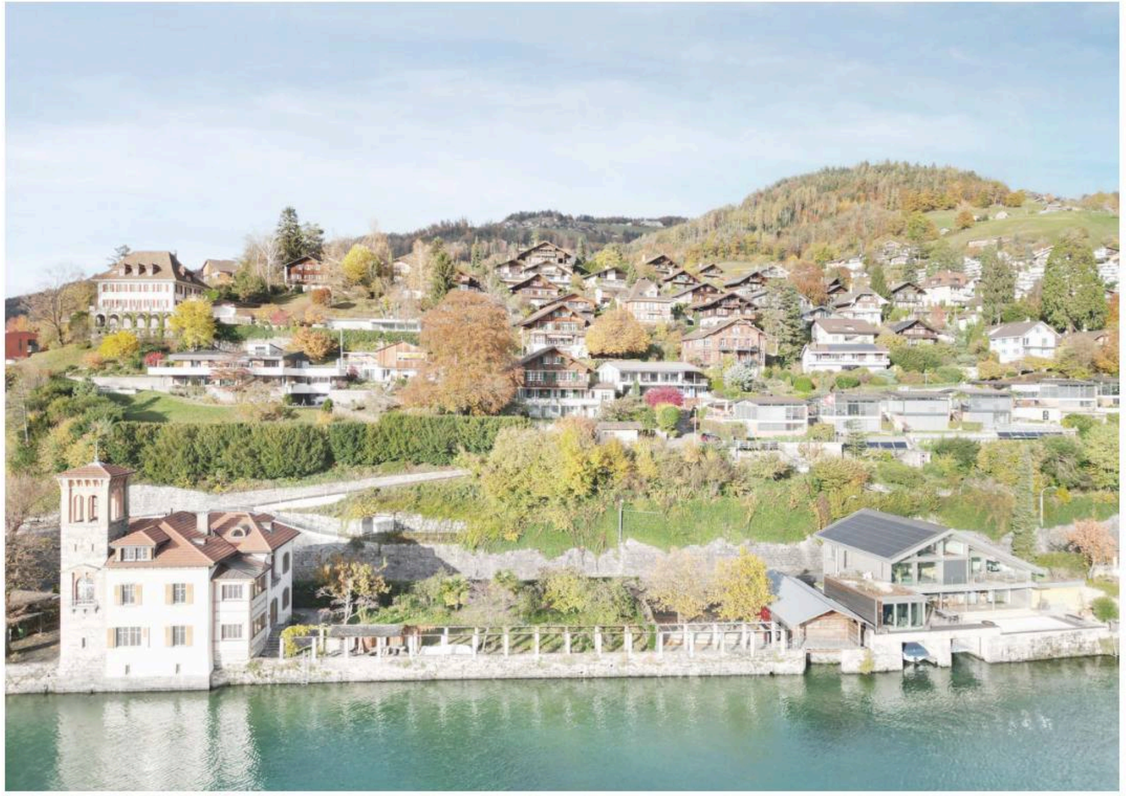
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97
immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97





immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97





immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



















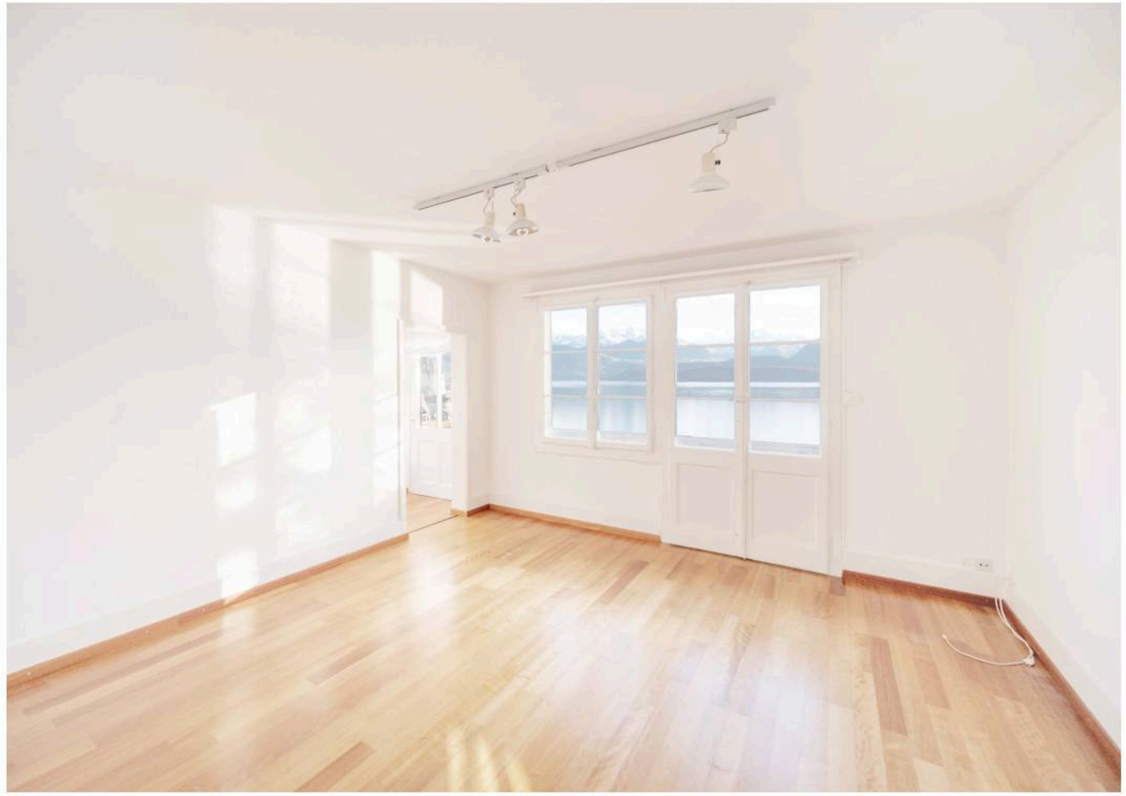












immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97





immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97







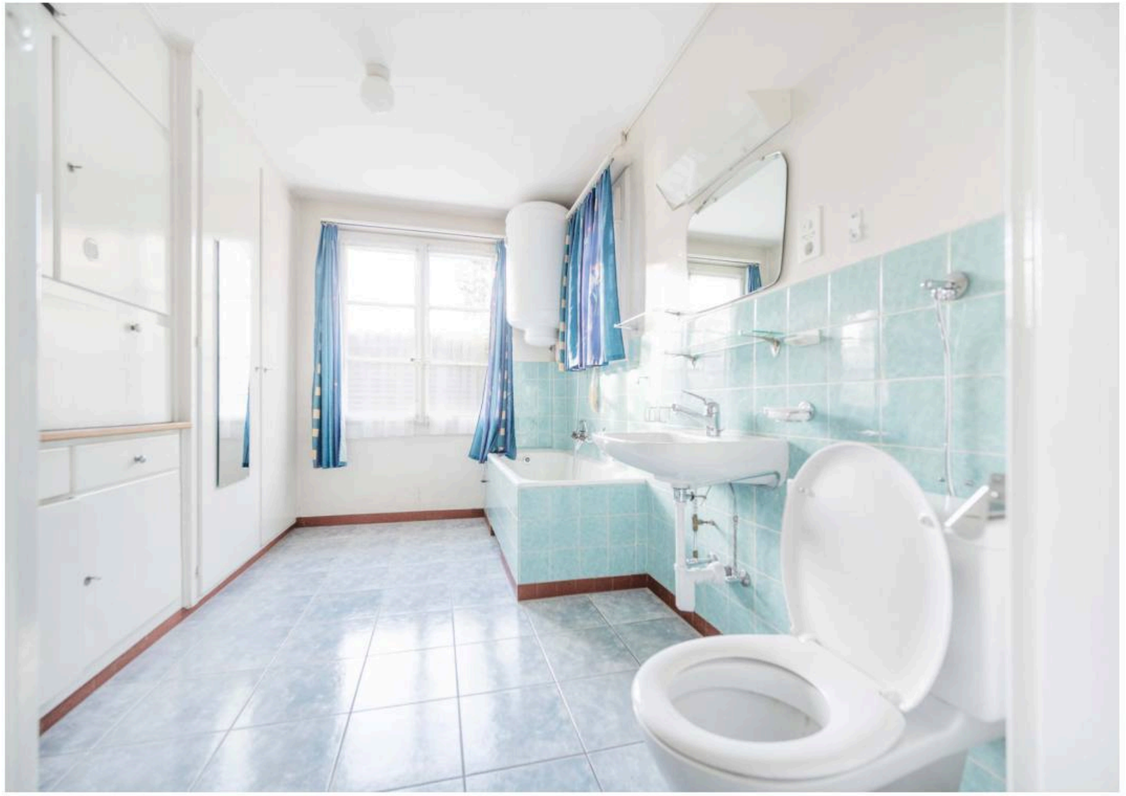




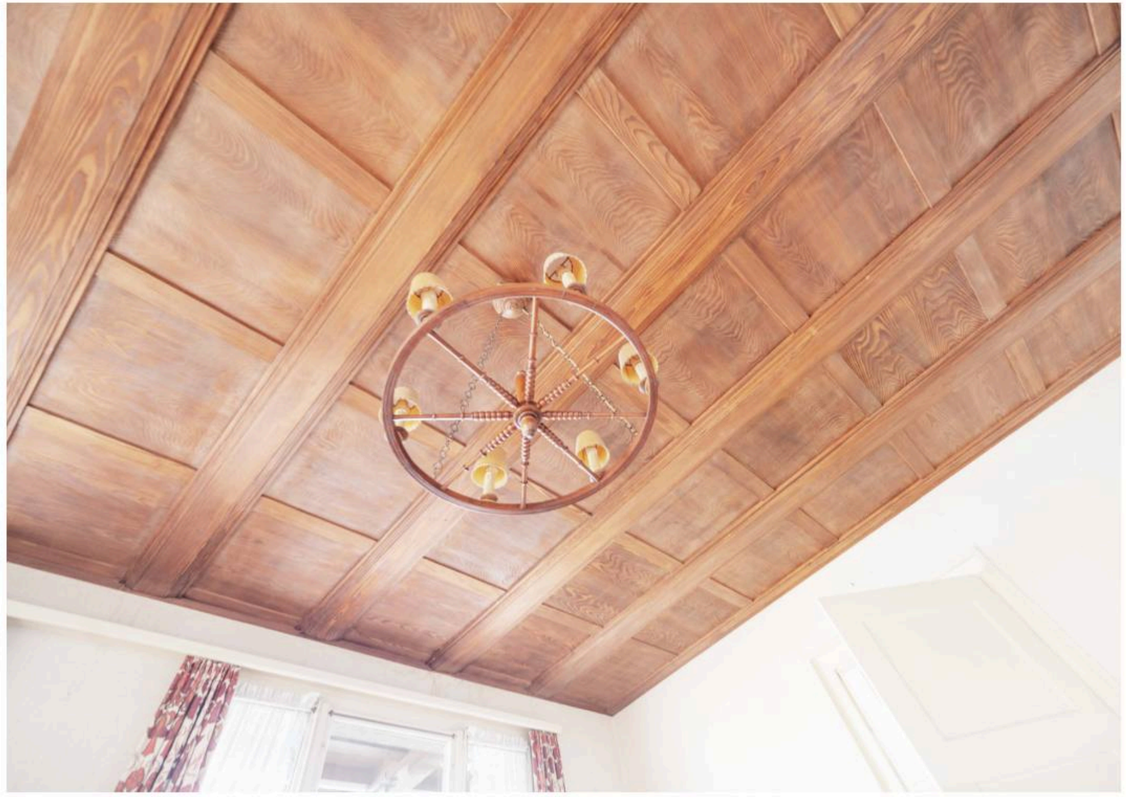


immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97





immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97



1



2



3



4

**1** Elektrotableau
**2** Ölheizung
**3** Zuwasser
**4** Waschküche



immotega Cora Häberli 0041 79 485 52 97

immotega
PROPERTY MANAGEMENT

**immotega property management ag**
Talstrasse 7 | 3053 Münchenbuchsee

0041 79 485 52 97
cora.haeberli@immotega.ch