

VINTAGE-CHARME MIT PANORAMASICHT

**Freistehendes
5-Zimmer-Haus an bester Verkehrslage
in lebhaftem Quartier**

BAHNHOFSTRASSE 23, 3600 SPIEZ



ManagImmos

Immobilien • Verkauf • Verwaltung

Zwischen Retro und aktivem Lifestyle

Einen Studienfreund kurzentschlossen zum Aperitivo in Milano treffen? Inkl. 3 Minuten Fussweg sind Sie ohne umzustiegen in gut 2 ½ Stunden dort. Oder mit dem Zug zur Arbeit nach Bern: in 39 Minuten inkl. Fussweg sind Sie in der City. Keinen Zucker zum Kaffee? In wenigen Minuten haben Sie ihn. Und das alles stets mit einer nahezu 360°-Sicht auf die Berner Alpen, den Thunersee und das Schloss Spiez.

Doch nicht nur das: Statt uniformem Eigentumswohnungs- oder 08/15-Reihenhausstil gibt es persönliches Vintage-Wohnfeeling in einem lebhaften Wohnquartier nahe der Thunerseeseite, die nicht in saturierter Betulichkeit erstarrt ist. An übersichtlicher Hanglage ist das freistehende Haus aus dem Baujahr 1940 direkt auf der Hauptwohnebene zu betreten; das Zentrum mit insgesamt vier sehr hellen Zimmern, einer Küche und dem vom Tageslicht gefluteten Bad mit WC. Vom grosszügigen Entrée aus führt eine gediegene Holzterrasse in die untere Etage mit einem Studio, WC und Dusche, der Waschküche und weiteren Nebenräumlichkeiten. Überhaupt: Das frisch ölgepflegte Parkett aus massiver Eiche auf der Hauptebene ist ein Highlight!

Der Umschwung ist überschaubar, lässt Platz für etwas Urban Gardening (wenn man das möchte), zum „Sünnele“ und zum Grillieren. Vor dem Haus gibt es Platz für ein Auto und für Fahrräder. Das Haus ist per sofort in seinem jetzigen Zustand bezugs- und auch bewohnbereit. Selbstverständlich kann es – wenn erwünscht – erneuert werden, wo es einem zu viel Retro werden kann: z.B. das Badezimmer ... obwohl ... die türkisblauen



Kacheln und Originalarmaturen dürften bei echten Vintageliebhaber*innen zu Freudenstränen rühren. Natürlich gibt es – wie fast immer bei solchen Objekten – auch ein paar Zeitsünden wie z.B. das Lavabo im Badezimmer. Diese können aber mit wenig Aufwand behoben werden.

Das Haus hat aktuell keinen unmittelbaren Renovationsbedarf. Wir empfehlen aber schrittweise Erneuerungen: z.B. nächstes Jahr zeitgemässe Fenster (Steuerersparnis) und später eine neue Heizung und Dachsanierung. Punkto Veränderungen innen bestimmen Sie, was sein soll. Treten Sie in dieses charmante Haus ein. Zuerst mit dieser Dokumentation. Anschliessend freue ich mich sehr darauf, es Ihnen persönlich zu zeigen.

Christoph W. Meyer
ManagImmos GmbH
Scheunerweg 18
3063 Ittigen

✉ christoph.meyer@managimmos.ch
☎ 031 922 4000

Das Wichtigste auf einen Blick

BAUINFORMATIONEN

 VERKAUFSOBJEKT	freistehendes Einfamilienhaus
 ADRESSE	Bahnhofstrasse 23, 3600 Spiez
 GRUNDBUCHDATEN	Grundstück-Nr. 3047
 E-GRID NUMMER	CH 994603023580
 BAUJAHR	1940
 SANIERUNGEN	laufend unterhalten
 GRUNDSTÜCKFLÄCHE	686 m ²
 KUBATUR	738 m ³
 WOHNFLÄCHE	120 m ²
 RAUMANGEBOT	5-Zimmer-Wohnung inkl. Studio
 GARTENANLAGE	562 m ²
 PARKPLATZ	1 Aussenparkplatz
 HEIZUNG	Holz- und Ölheizung
 ELEKTRISCHE ANLAGEN	SiNa-geprüft
 EIGENMIETWERT	CHF 10 680 (2010)
 AMTLICHER WERT	CHF 295 900
 GVB VERSICHERUNGSWERT	CHF 600 000
 VERKAUFSPREIS	CHF 1 150 000
 NUTZEN UND SCHADEN	Nach Vereinbarung, auch kurzfristig möglich

Spiez: Kraftort am Wasser

Wenn Sie Spiez nur von fern kennen ...

... dann zitieren wir hier gleich den ersten Satz aus einem Gemeindefilm, den Sie sich auf www.spiez.ch/de/film.php ansehen können: „Spiez im Berner Oberland ist ein moderner Wohn- und Ferienort, eingebettet zwischen den Alpen und dem Thunersee.“ Hervorgehoben werden dann das milde Klima, die hohe Lebensqualität und die malerische Naturlandschaft. Ist das nicht übertrieben? Nein: Tatsache ist, dass man sich in Spiez wirklich wie in den Ferien fühlen kann: Der See lädt in kurzer Distanz zum Baden und/oder zum Wassersport. Und im Winter ist man Tempo Teufel in den Schneesportgebieten. Tatsache ist auch, dass das aus dem ehemals sehr bäuerlichen Dorf und dem bereits im 19. Jahrhundert als Luftkurort beworbenen Spiez eine Kleinstadt geworden ist, die heute viel Heterogenität aufweist; mit einem dynamischen Gewerbe inkl. schweiz- bis weltweit renommierten Unternehmen und natürlich weiterhin mit typisch touristischen Angeboten.

Wenn Sie Spiez vom Durchfahren oder Ausflügen schon etwas kennen ...

... wissen Sie bereits, wie schön Spiez gelegen ist. Wie schon eingangs erwähnt, glänzt Spiez mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, sei es mit den ÖV oder dem eigenen Fahrzeug. Zu Recht trägt Spiez das Label „Schweizer Energiestadt“ und wirbt mit „Kraftort am Wasser“. In Spiez finden Sie fast alles, was eine kleine Stadt bieten kann: Schulen von der Kita bis zur Oberstufe, zwei Shoppingzentren,

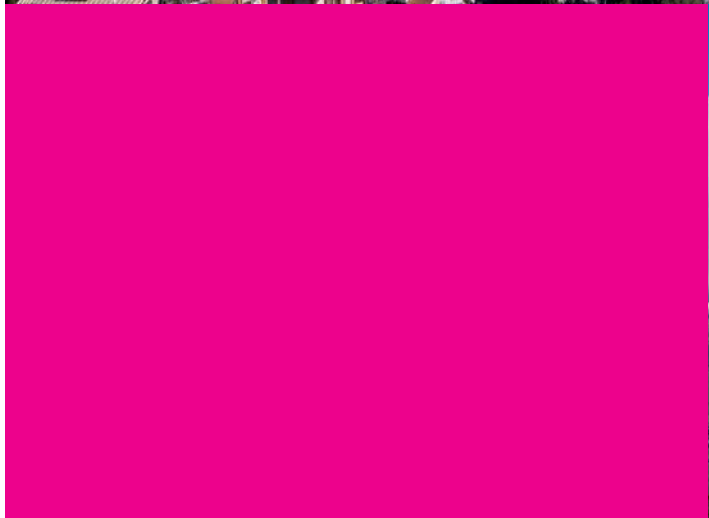
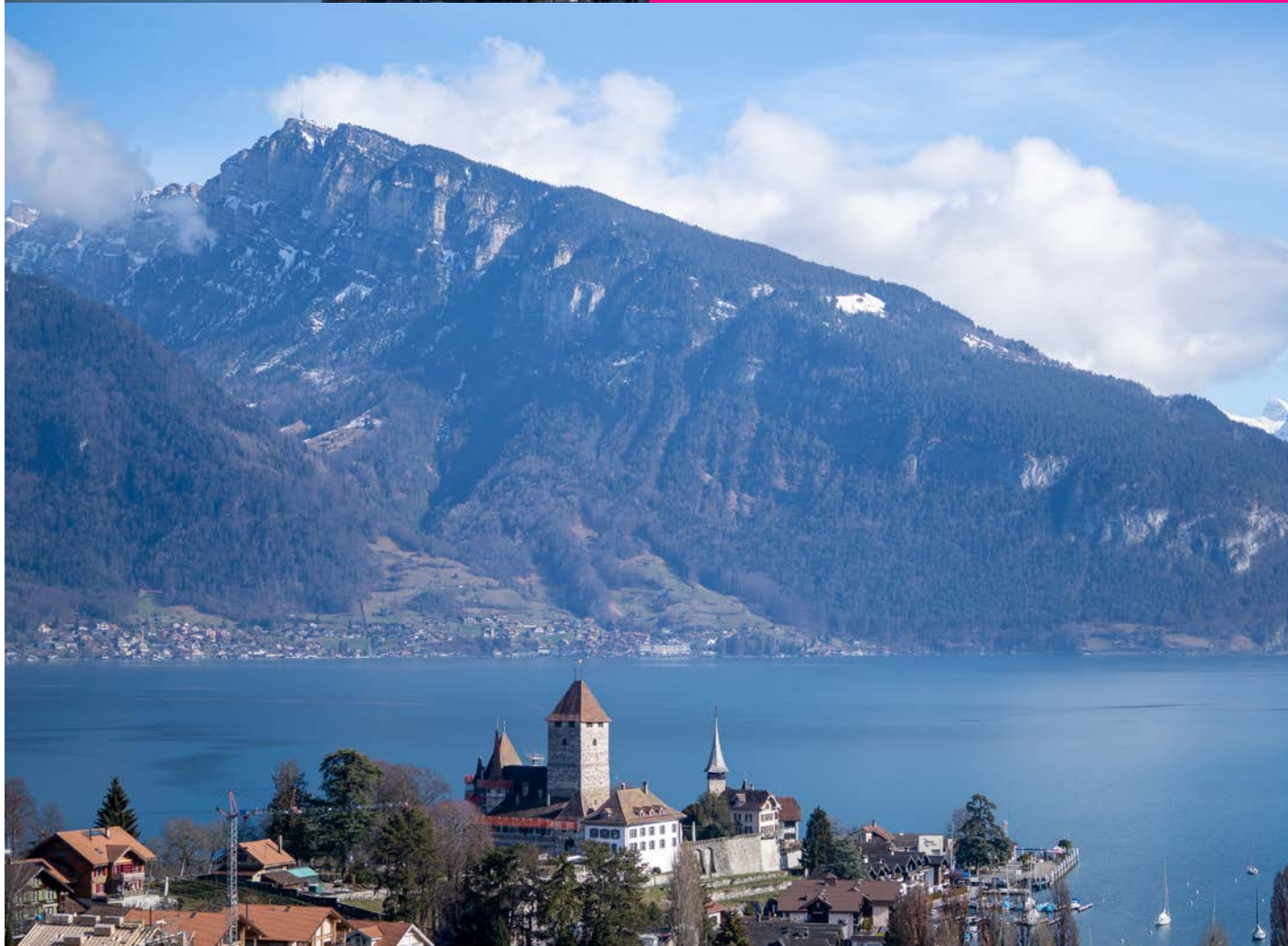


Boutiquen, medizinische Versorgung, Arbeitsplätze usw. Und sollte etwas nicht in Spiez zu finden sein, sind Sie in 10 Minuten in der Alpenstadt Thun, in 39 Minuten in der Stadt Bern und – wie am Anfang gesagt – schnell in der Weltmetropole Milano.

Wenn Sie sich bereits bestens auskennen ...

... wissen Sie, dass Spiez keineswegs verschlafen ist. Das grosse Freizeitangebot mit vielen Vereinen, touristischen und kulturellen Anlässen bietet zwischen Traditionen und Lifestyle-Events viel Abwechslung. Ebenso kennen Sie vermutlich das breit gefächerte Café-, Bar- und Restaurantangebot von der schicken Lounge bis zum Gourmettempel. Was Sie vielleicht nicht wissen: Der Ortsname Spiez geht möglicherweise auf das althochdeutsche Wort spioz „Spiess“ zurück und hat so ursprünglich die Landzunge bezeichnet, auf der Spiez liegt. Diese Landzunge mit Schloss Spiez ragt wirklich wie eine Halbinsel weit in den Thunersee hinein.











Mit sanften Eingriffen den Charakter erhalten

Das Haus wurde in einem damals für ländliche Verhältnisse modernen Stil erbaut. Natürlich musste im Lauf der Zeit einiges saniert und renoviert werden. So wurde die zentrale Kohlen- durch eine Ölheizung ersetzt, die knarren- den Fensterläden sind praktischen Rollläden gewichen und die Küche wurde auf den aktuellen Standard gebracht. Übrigens: Wie früher üblich, war es wichtig, dass die Küche ein separater Raum war, den nur die „Hausfrau“ betreten durfte ... Man sollte keinesfalls in die Küche sehen und schon gar nicht Kochdüfte im ganzen Haus riechen. So ist sie auch in diesem Haus angelegt. Es wurde aber weitergedacht: Eine herzige Durchreiche mit Türchen öffnet die Verbindung zum Zimmer nebenan, das als Speiseraum mit einem grösseren Tisch genutzt werden könnte.

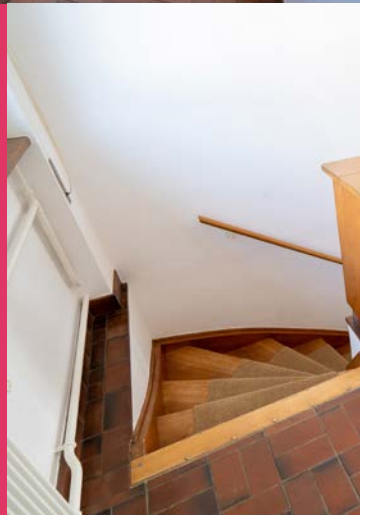
Gehen wir weiter: Auffallend ist, wie viele schöne Elemente im Stil der Epochen erhalten wurden. Das zeigt sich schon im Aussenbereich mit dem alten Steinbrunnen und zieht sich durch über einen Original-Gussofen, einem herrlich skandinavisch anmutenden Longboard im Entrée und Einbauschränken, die den Namen verdienen: Sie sind richtig in die Wände eingebaut!

Vom grosszügigen Entrée reihen sich nach der Küche drei Zimmer aneinander, wovon sich das Zimmer im Eckbereich bestens zur Wohnlounge eignet. Was heisst hier Wohnlounge? Man fühlt sich fast wie ein/e Kapitän*in auf der Kommandobrücke eines Schiffs: Ausblick, soweit das Auge reicht. Mit

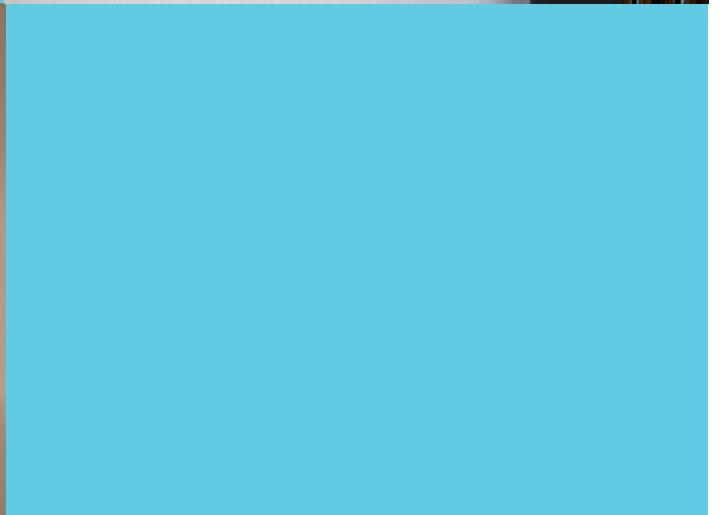
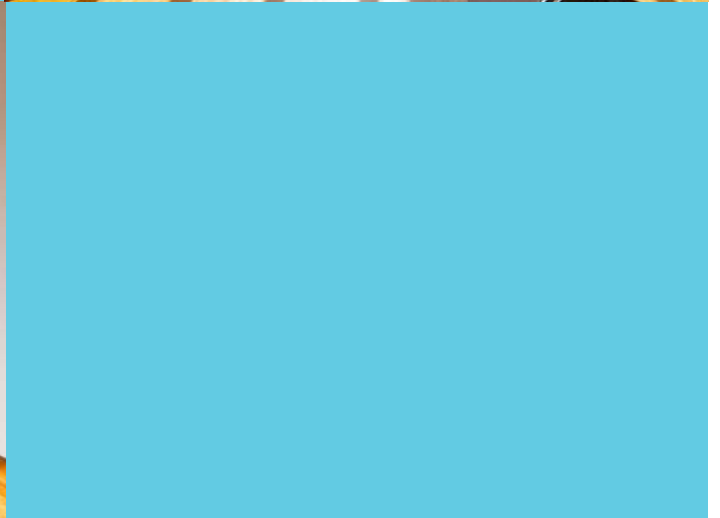


einem Fernrohr sehen Sie bis nach Interlaken. Von allen Zimmern aus können Sie übrigens die Terrasse zur einen und den Balkon zur anderen Seite hin betreten. Und alle Zimmer auf der Hauptebene begeistern mit dem Originalholzparkett von 1940! Ein Badezimmer mit Lavabo und ein WC runden das Raumangebot in der Hauptebene ab. Von der Hauptebene führt aktuell eine Ausziehtreppe in den Estrich.

Nun zum unteren Stockwerk: Eine Besonderheit ist das Studio mit einem „Brünneli“ sowie einer abgetrennten Mini-Küche. Es kann mit der schönen Aussicht auch als „Study“ oder fürs Homeoffice genutzt werden. Auch eine Nasszelle mit Dusche und eine Toilette befinden sich auf der gleichen Ebene. Diverse Räumlichkeiten zur Nutzung als Keller, fürs Hobby, fürs Waschen teilen sich die Etage auf. Auf den Originalplänen ist übrigens ein Zimmer als Kofferraum bezeichnet. Schon damals reisten die Besitzer offenbar gerne ...

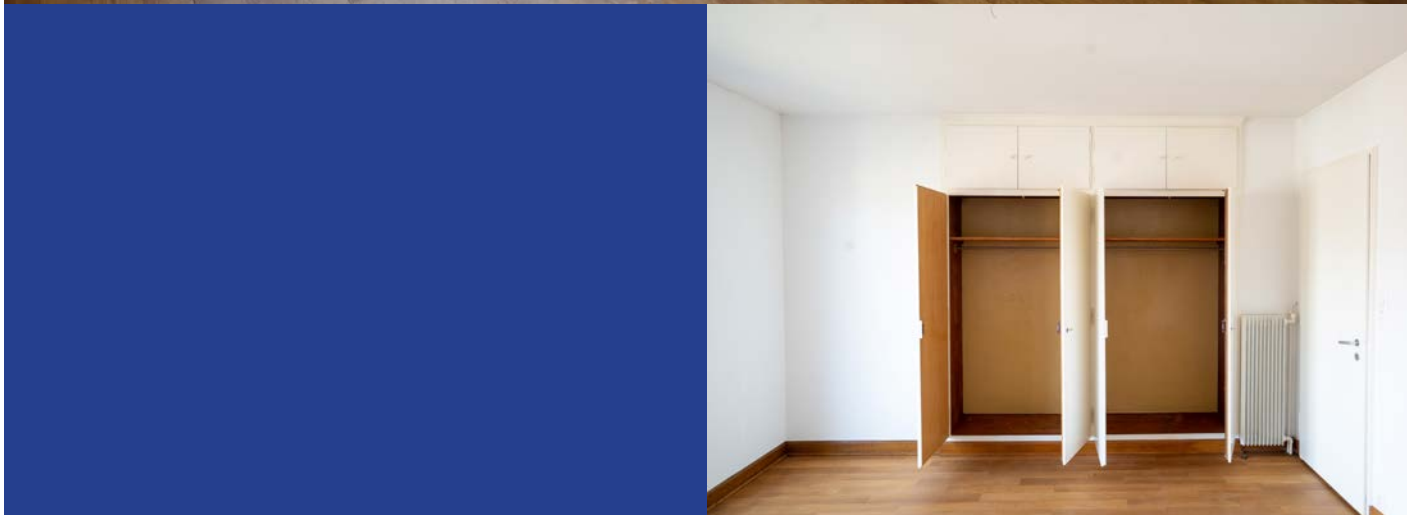
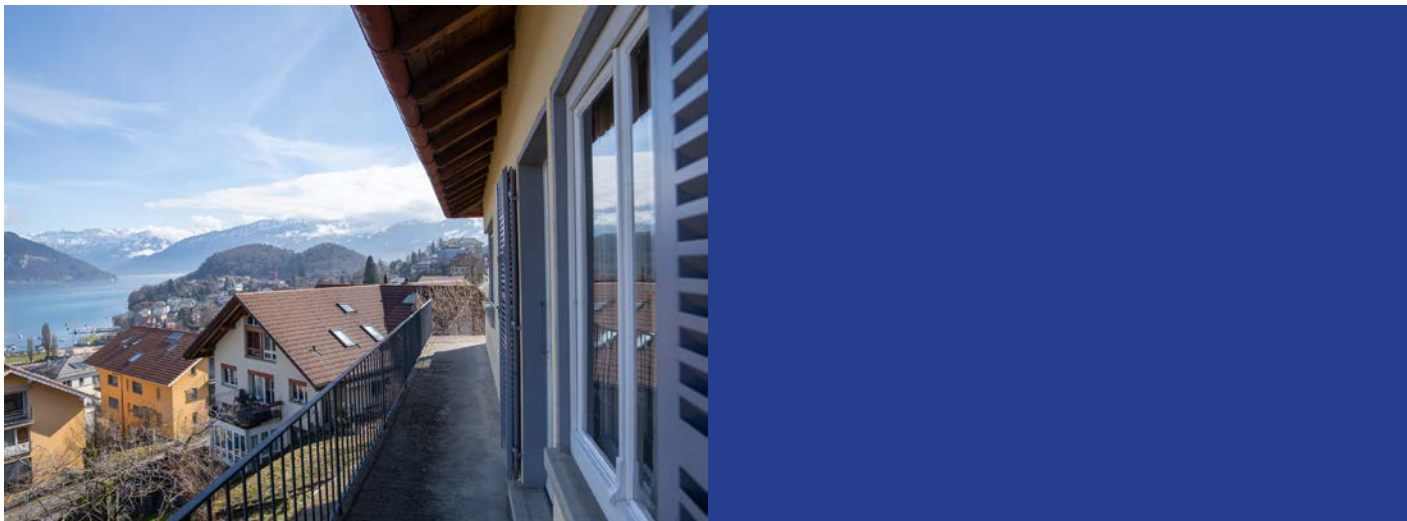


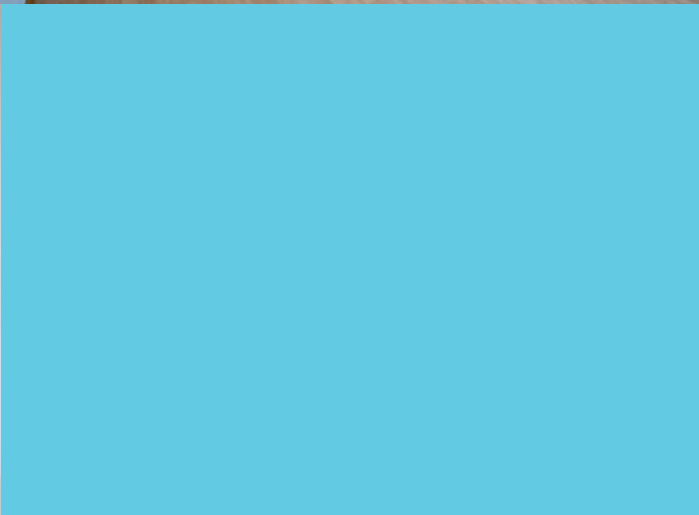












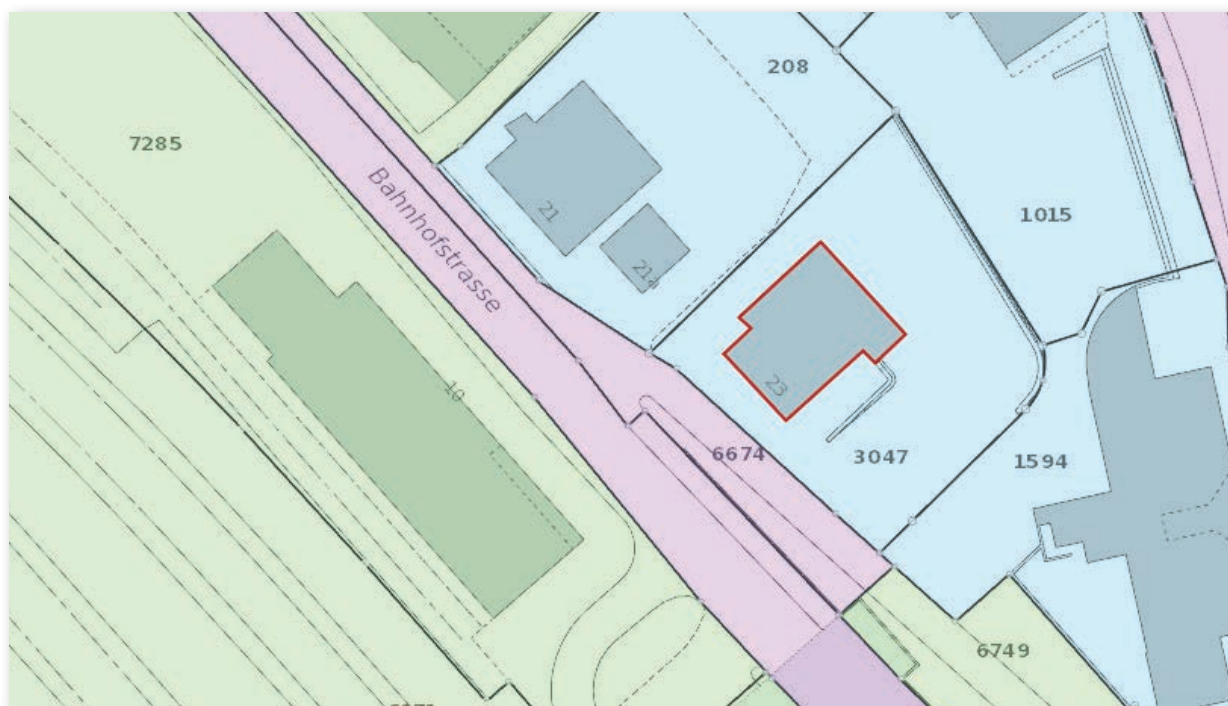
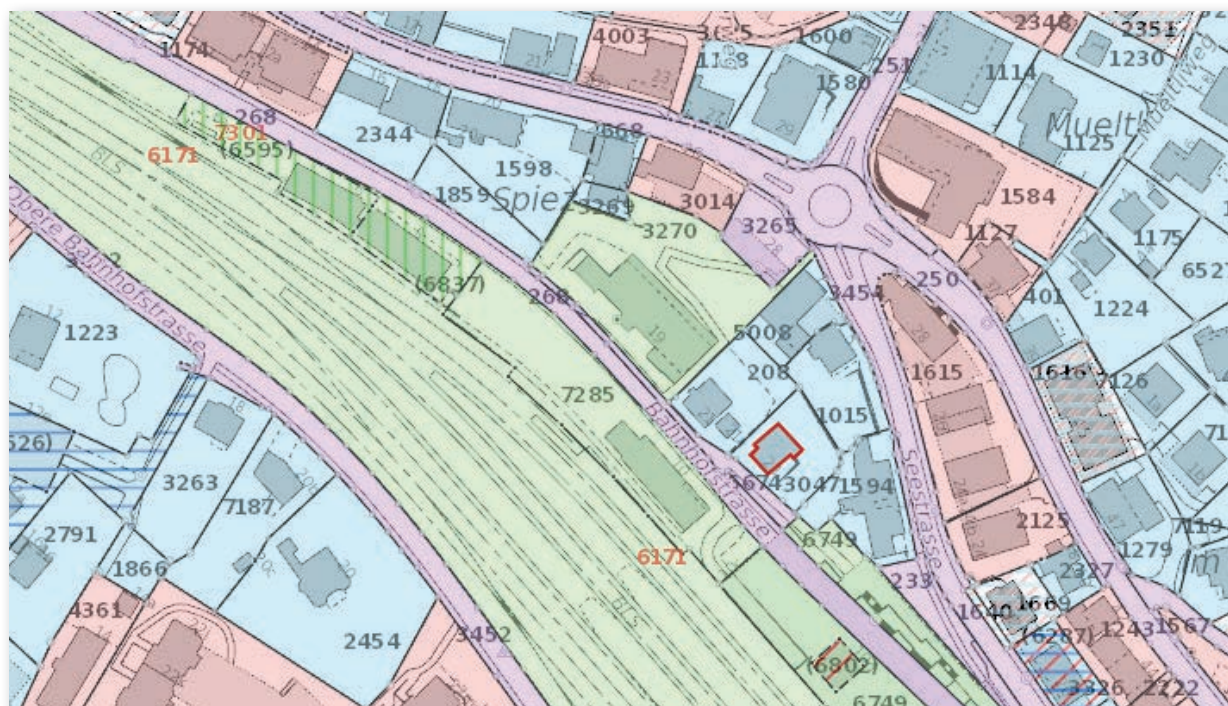


AMTLICHES & PLÄNE

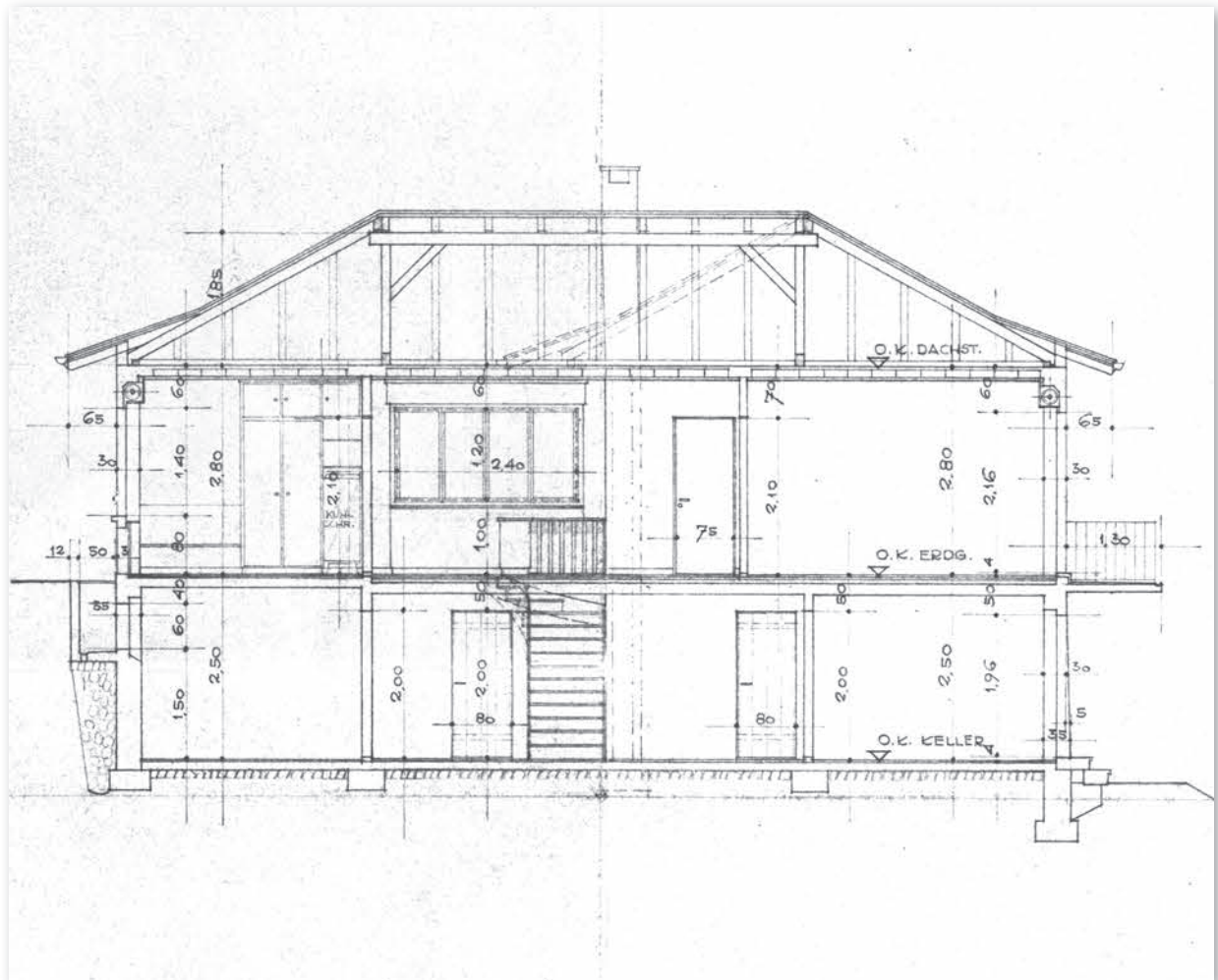
Transparenz garantiert.



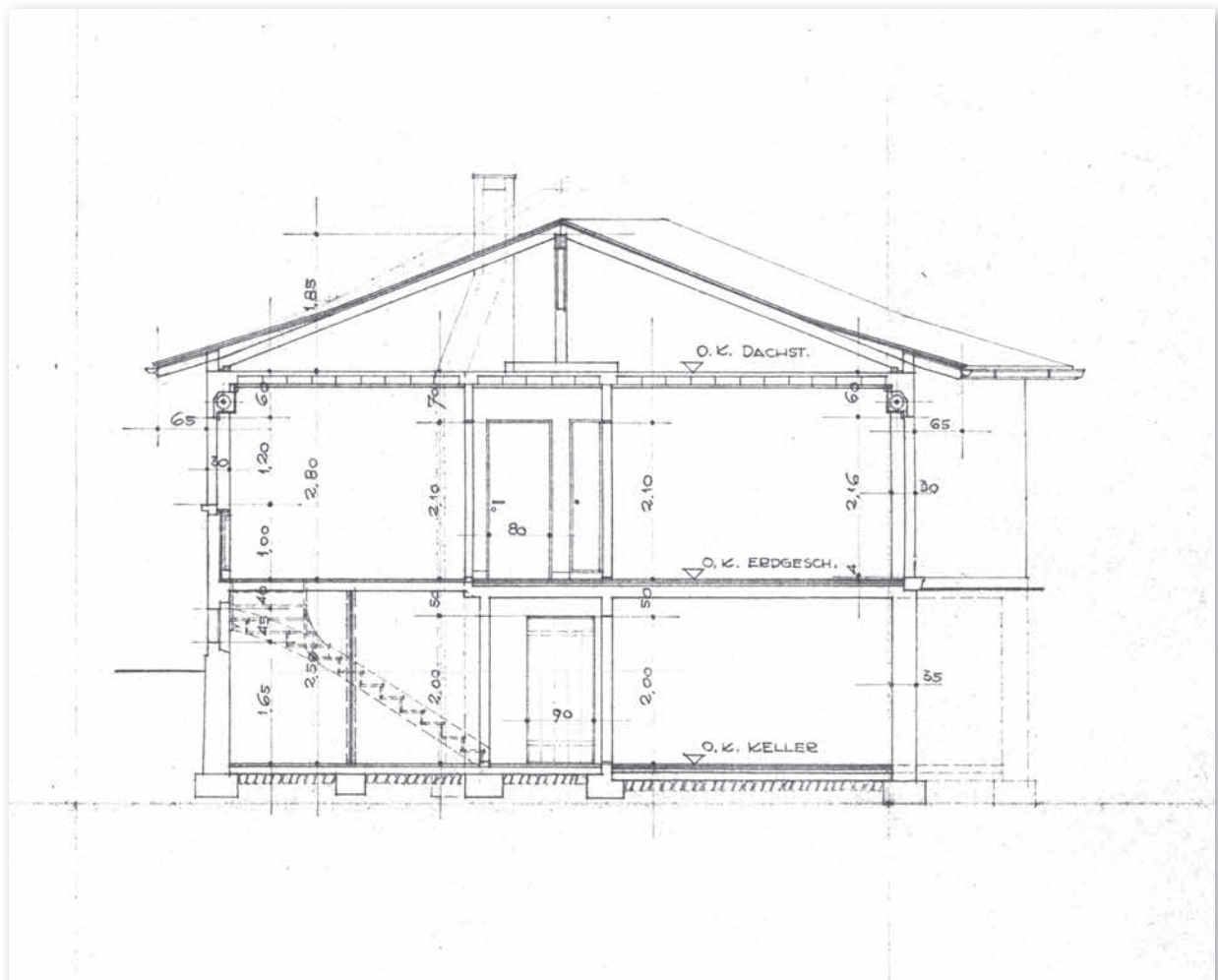
Situationsplan



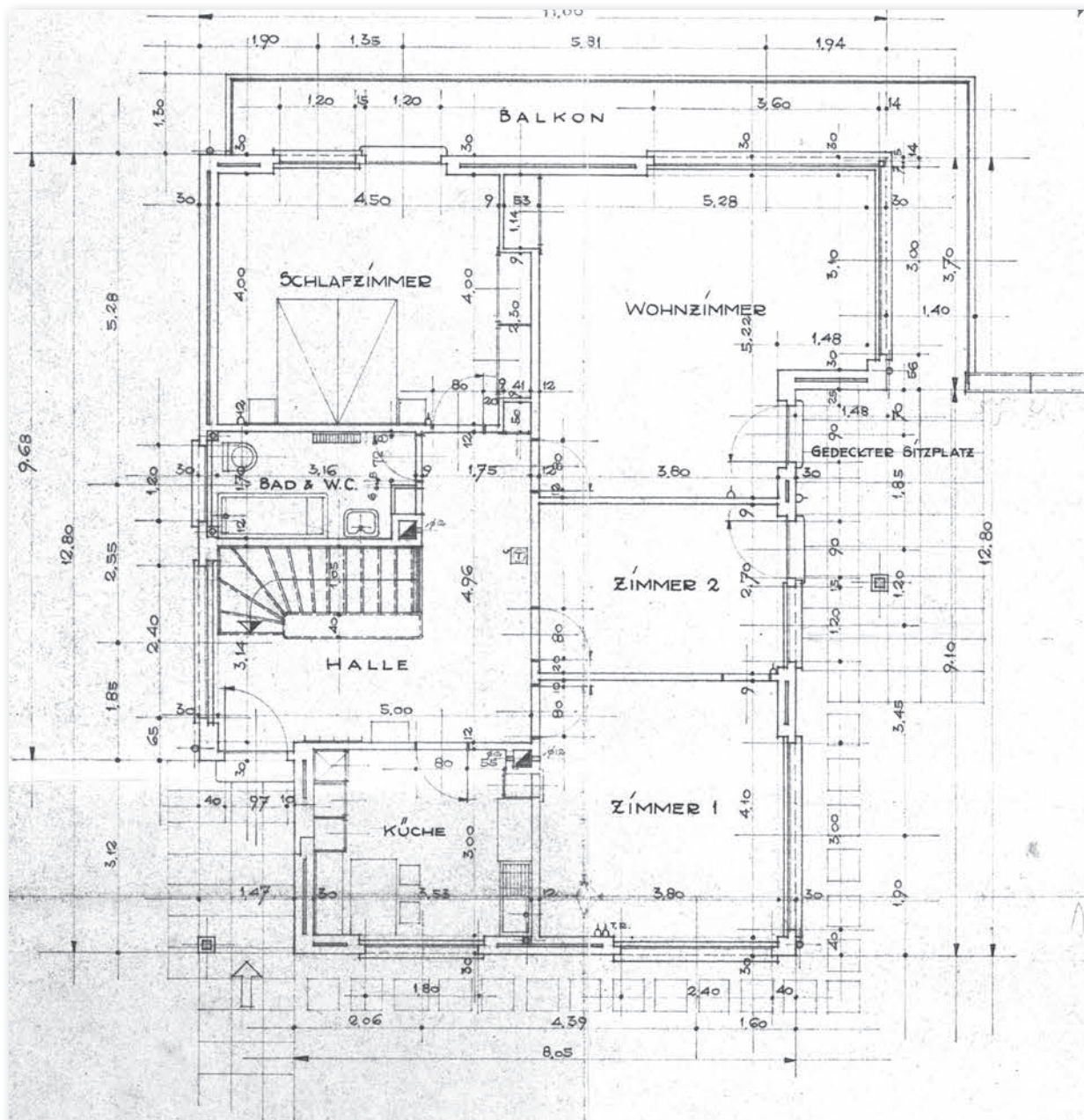
Längsschnitt



Querschnitt



Erdgeschoss



Architectural floor plan of a building, likely a residential or institutional structure, showing various rooms and their dimensions. The plan includes a central staircase and a large hall area.

Rooms and Dimensions:

- WASCHKÜCHE:** 4.97
- KÜCHE:** 5.28
- W.C.:** 1.58
- KOHLN. HEIZUNG:** 2.83
- VORPLATZ:** 5.87
- KOFFERRAUM:** 3.37
- ZIMMER:** 5.19
- TROCKNERAUM:** 3.73
- KELLER:** 9.58

Other Dimensions and Features:

- Overall dimensions: 12.86 (width), 9.10 (depth).
- Staircase dimensions: 1.95, 1.47, 1.00, 0.80, 1.20, 1.50, 1.80, 2.00, 2.20, 2.40, 2.60, 2.80, 3.00, 3.20, 3.40, 3.60, 3.80, 4.00, 4.20, 4.40, 4.60, 4.80, 5.00, 5.20, 5.40, 5.60, 5.80, 6.00, 6.20, 6.40, 6.60, 6.80, 7.00, 7.20, 7.40, 7.60, 7.80, 8.00, 8.20, 8.40, 8.60, 8.80, 9.00, 9.20, 9.40, 9.60, 9.80, 10.00, 10.20, 10.40, 10.60, 10.80, 11.00, 11.20, 11.40, 11.60, 11.80, 12.00, 12.20, 12.40, 12.60, 12.80, 13.00, 13.20, 13.40, 13.60, 13.80, 14.00, 14.20, 14.40, 14.60, 14.80, 15.00, 15.20, 15.40, 15.60, 15.80, 16.00, 16.20, 16.40, 16.60, 16.80, 17.00, 17.20, 17.40, 17.60, 17.80, 18.00, 18.20, 18.40, 18.60, 18.80, 19.00, 19.20, 19.40, 19.60, 19.80, 20.00, 20.20, 20.40, 20.60, 20.80, 21.00, 21.20, 21.40, 21.60, 21.80, 22.00, 22.20, 22.40, 22.60, 22.80, 23.00, 23.20, 23.40, 23.60, 23.80, 24.00, 24.20, 24.40, 24.60, 24.80, 25.00, 25.20, 25.40, 25.60, 25.80, 26.00, 26.20, 26.40, 26.60, 26.80, 27.00, 27.20, 27.40, 27.60, 27.80, 28.00, 28.20, 28.40, 28.60, 28.80, 29.00, 29.20, 29.40, 29.60, 29.80, 30.00, 30.20, 30.40, 30.60, 30.80, 31.00, 31.20, 31.40, 31.60, 31.80, 32.00, 32.20, 32.40, 32.60, 32.80, 33.00, 33.20, 33.40, 33.60, 33.80, 34.00, 34.20, 34.40, 34.60, 34.80, 35.00, 35.20, 35.40, 35.60, 35.80, 36.00, 36.20, 36.40, 36.60, 36.80, 37.00, 37.20, 37.40, 37.60, 37.80, 38.00, 38.20, 38.40, 38.60, 38.80, 39.00, 39.20, 39.40, 39.60, 39.80, 40.00, 40.20, 40.40, 40.60, 40.80, 41.00, 41.20, 41.40, 41.60, 41.80, 42.00, 42.20, 42.40, 42.60, 42.80, 43.00, 43.20, 43.40, 43.60, 43.80, 44.00, 44.20, 44.40, 44.60, 44.80, 45.00, 45.20, 45.40, 45.60, 45.80, 46.00, 46.20, 46.40, 46.60, 46.80, 47.00, 47.20, 47.40, 47.60, 47.80, 48.00, 48.20, 48.40, 48.60, 48.80, 49.00, 49.20, 49.40, 49.60, 49.80, 50.00, 50.20, 50.40, 50.60, 50.80, 51.00, 51.20, 51.40, 51.60, 51.80, 52.00, 52.20, 52.40, 52.60, 52.80, 53.00, 53.20, 53.40, 53.60, 53.80, 54.00, 54.20, 54.40, 54.60, 54.80, 55.00, 55.20, 55.40, 55.60, 55.80, 56.00, 56.20, 56.40, 56.60, 56.80, 57.00, 57.20, 57.40, 57.60, 57.80, 58.00, 58.20, 58.40, 58.60, 58.80, 59.00, 59.20, 59.40, 59.60, 59.80, 60.00, 60.20, 60.40, 60.60, 60.80, 61.00, 61.20, 61.40, 61.60, 61.80, 62.00, 62.20, 62.40, 62.60, 62.80, 63.00, 63.20, 63.40, 63.60, 63.80, 64.00, 64.20, 64.40, 64.60, 64.80, 65.00, 65.20, 65.40, 65.60, 65.80, 66.00, 66.20, 66.40, 66.60, 66.80, 67.00, 67.20, 67.40, 67.60, 67.80, 68.00, 68.20, 68.40, 68.60, 68.80, 69.00, 69.20, 69.40, 69.60, 69.80, 70.00, 70.20, 70.40, 70.60, 70.80, 71.00, 71.20, 71.40, 71.60, 71.80, 72.00, 72.20, 72.40, 72.60, 72.80, 73.00, 73.20, 73.40, 73.60, 73.80, 74.00, 74.20, 74.40, 74.60, 74.80, 75.00, 75.20, 75.40, 75.60, 75.80, 76.00, 76.20, 76.40, 76.60, 76.80, 77.00, 77.20, 77.40, 77.60, 77.80, 78.00, 78.20, 78.40, 78.60, 78.80, 79.00, 79.20, 79.40, 79.60, 79.80, 80.00, 80.20, 80.40, 80.60, 80.80, 81.00, 81.20, 81.40, 81.60, 81.80, 82.00, 82.20, 82.40, 82.60, 82.80, 83.00, 83.20, 83.40, 83.60, 83.80, 84.00, 84.20, 84.40, 84.60, 84.80, 85.00, 85.20, 85.40, 85.60, 85.80, 86.00, 86.20, 86.40, 86.60, 86.80, 87.00, 87.20, 87.40, 87.60, 87.80, 88.00, 88.20, 88.40, 88.60, 88.80, 89.00, 89.20, 89.40, 89.60, 89.80, 90.00, 90.20, 90.40, 90.60, 90.80, 91.00, 91.20, 91.40, 91.60, 91.80, 92.00, 92.20, 92.40, 92.60, 92.80, 93.00, 93.20, 93.40, 93.60, 93.80, 94.00, 94.20, 94.40, 94.60, 94.80, 95.00, 95.20, 95.40, 95.60, 95.80, 96.00, 96.20, 96.40, 96.60, 96.80, 97.00, 97.20, 97.40, 97.60, 97.80, 98.00, 98.20, 98.40, 98.60, 98.80, 99.00, 99.20, 99.40, 99.60, 99.80, 100.00.

gemäss Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV, SR 734.27)

Pro Zählerstromkreis ein Sicherheitsnachweis

Nummer **A.9786.21.01**

SiNa 2018

Gedruckt mit dem Programm 'infraDATA' von Brunner Informatik AG, Worblaufen

Grundbuchauszug

Druckdatum: 07.01.2021
Zeit: 13.05

Auszug Grundstück-Informationen

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



Spiez / 3047

Aufträge amtliche Bewertung hängig

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	768 Spiez	
Grundstück-Nr	3047	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH 99460 30235 80	
Fläche	686 m², AV93	
Plan-Nr.	4557	
Lagebezeichnung	Spiez	
Bodenbedeckung	Gebäude, 124 m²	
	Gartenanlage, 562 m²	
Gebäude / Bauten	Wohnhaus, 124 m²	Bahnhofstrasse 23, 3700 Spiez
	Geometrisch auf 1 LIG / 0	
	SDR	
Anmerkungen amtl. Vermessung		
Bemerkungen		

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
295'900		2001

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

19.07.1939 018-II/4548	(R) Kanalisations- und Wasserleitung ID.010-1999/018133 z.L. LIG Spiez 768/1015 z.L. LIG Spiez 768/1594 z.L. LIG Spiez 768/5008
18.08.1998 010-1998/2380/0	(L) Nutzniessung ID.010-2002/007583 z.G. Rindlisbacher-Karlen Irene, 12.04.1922

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

20.01.1959 018-III/1619	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 40'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, errichtet 17.08.1953, I/9055, ID.010-2002/010224, Einzelpfandrecht	16.09.2020 037-2020/4186/0 Kraftloserklärungsverfahren eingeleitet
11.02.1980 018-1980/244/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6,5%, ID.010-2002/010227, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	16.09.2020 037-2020/4186/0 Kraftloserklärungsverfahren eingeleitet

ÖREB-Kataster

Grundbuchauszug

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung

Kantonale Nutzungsplanung

Baulinien Kantonsstrassen

Projektierungszonen Nationalstrassen

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

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Statische Waldgrenzen

Kommunale Wald-Baulinien

Regionale Wald-Baulinien

Kantonale Wald-Baulinien

Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung

Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung

Kantonale Naturschutzgebiete

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

Baulinien Nationalstrassen

LUST AUF EINEN EIGENEN AUGENSCHEN?

Sind Sie ernsthaft interessiert? Dann rufen Sie uns bitte gleich zur Vereinbarung eines Termins für einen ersten Rundgang durch das Haus an. Bitte haben Sie Verständnis, dass diese Besichtigungen nur nach dieser vorgängigen Terminvereinbarung und stets in Begleitung einer Vertreterin oder eines Vertreters von ManagImmos möglich sind.

Wir freuen uns sehr auf Ihren Anruf: ☎ 031 922 4000

ManagImmos.

Qualität ist unser Business.

Kompetent, unabhängig und zielorientiert: Unter diesem Fokus engagieren wir uns. Vertrauen, Sicherheit und nachhaltiger Erfolg: Das sind die Ziele, die wir als Generaldienstleistungsunternehmen für die positive Entwicklung von Immobilienwerten konsequent verfolgen.

Unser modular aufgebautes Leistungspaket umfasst

- die ganzheitliche Betreuung und die proaktive Verwaltung mit einer effizienten Bewirtschaftung
- das Projektmanagement bei Neubauten, Sanierungen und Renovationen
- Kauf von Häusern für unsere Partner oder für Eigenbedarf
- die Vermarktung neuer und bestehender Liegenschaften
- Beratung rund ums Thema Immobilien

Dank unserem umfassenden Know-how vom Bau bis zum Marketing bieten wir innovative und kreative Lösungen, aus denen Mehrwert und Erfolg wächst: stets mit Blick auf das Detail und der Übersicht aufs Ganze. Als unabhängiger Netzwerkspezialist sind wir Partner von Privatpersonen, KMU, Architekten und Investoren.

ManagImmos GmbH

Scheunerweg 18
3063 Ittigen

✉ christoph.meyer@managimmos.ch

🌐 www.managimmos.ch

📞 031 922 4000

Copyright / Verbindlichkeit: Diese Dokumentation wurde von der ManagImmos als alleinbeauftragte Verkäuferin ausgearbeitet. Die Dokumentation ist für den Abschluss von allfälligen Verträgen nicht verbindlich.



ManagImmos

Immobilien • Verkauf • Verwaltung