



**RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT  
UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

Oberdorfstrasse 22, 3114 Wichtrach

CHF 485'000.-



100 m<sup>2</sup>



1502 m<sup>2</sup>



3.5



1

## RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!

CHF 485'000.-



### BESCHREIBUNG

An der Oberdorfstrasse 22 in Wichtrach, an sonniger, ruhiger Lage mit viel Aussicht, verkaufen wir eine schöne 3 1/2 Zimmer Dachwohnung.

Die frisch gestrichene Wohnung verfügt über freundliche, helle Zimmer, ein grosses Wohn-/Esszimmer, einen schönen Balkon, welcher vom Mittag bis am Abend spät besonnt ist sowie ein geräumiges Bad mit WC, Dusche, Badewanne und Doppellavabo.

Zudem verfügt die Wohnung über einen grossen Estrich, einen Keller und eine Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Secomat (zwei Partien teilen sich eine Waschküche)

Auf Wunsch kann ein gedeckter Autoabstellplatz dazu gekauft werden. (Fr. 15'000.-)

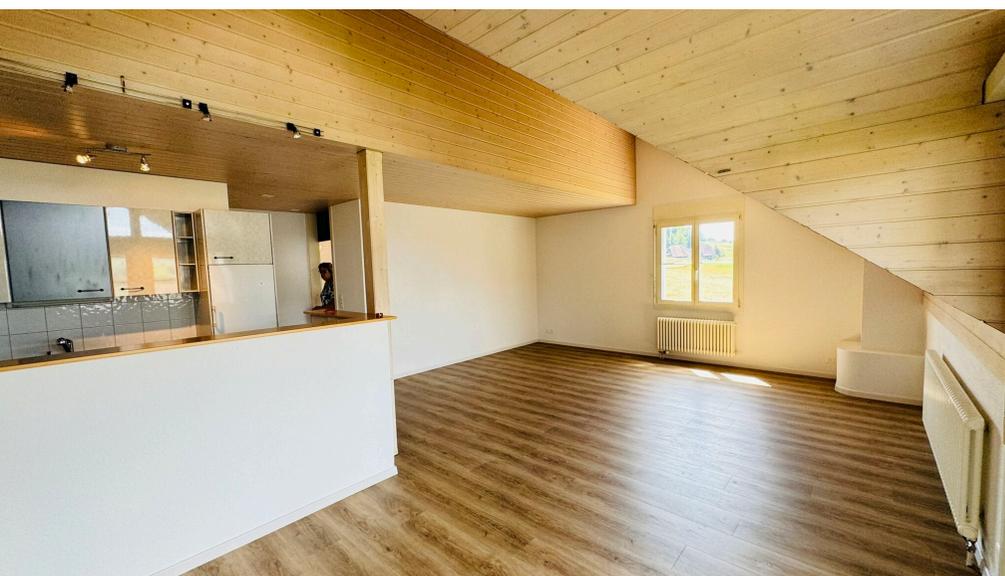
Die Liegenschaft ist in einem sehr guten Zustand, wird gut gepflegt und hat einen wunderbaren gemeinsamen Garten. Im Weiteren verfügt sie über einen gut geäuften Erneuerungsfonds, welcher die künftige Heizungserneuerung problemlos finanzieren wird.

Die Wohnung ist aufgrund des günstigen Preises auch als Anlageobjekt interessant!

Gerne erzählt Ihnen Herr Howald mehr über dieses günstige Angebot.

## RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!

CHF 485'000.-



### TECHNISCHE DATEN

Referenz: #5155664

Anzahl Zimmer: 3.5

Anzahl Schlafzimmer: 2

Anzahl Badezimmer: 1

Stockwerk: 2. Stock

Wohnfläche: 100 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 1502 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche Garten: 1000 m<sup>2</sup>

Estrichfläche: 20 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1996

Heizungskosten: CHF 1'200.-/Jahr

Nebenkosten: CHF 4'200.-/Jahr

Wertquote: 129/1000

Erneuerungsfonds: CHF 110'000.- am 30.04.2024

Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung

### KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Herr Patrick HOWALD

E-Mail : [p.howald@immogalerie.ch](mailto:p.howald@immogalerie.ch)

Telefon : 031 818 48 78

Kommentar : Herr Patrick Howald gibt

Ihnen gerne weitere Auskunft

## RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!

CHF 485'000.-



### GEMEINDE

Mit rund 4000 Einwohnern gehört Wichtrach zu den mittelgrossen Gemeinden des Kantons Bern. Die Gemeinde liegt auf 538 m.ü.M zwischen Bern und Thun, Luftlinie 11 km nordnordwestlich von Thun.

Das Dorf erstreckt sich am östlichen Rand des breiten Aaretals, zwischen dem Belpberg im Westen und der Höhe von Häutligen im Osten. Die Fläche des Wichtracher Gemeindegebietes umfasst einen Abschnitt der Aareniederung zwischen Bern und Thun, die westliche Grenze verläuft entlang der kanalisiert und begradigten Aare, welche auf weite Strecke von einem Waldgürtel begleitet wird. Von der Aare erstreckt sich der Gemeindeboden ostwärts über die rund 1.5 km breite Talniederung und einen sanft ansteigenden Hang.

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Sie liegt an der alten Hauptstrasse von Bern nach Thun. Der nächste Anschluss an die Autobahn A6 (Bern-Thun) befindet sich rund 5 km vom Ortskern entfernt. Wichtrach verfügt überdies über einen Bahnhof für die Strecke Bern-Thun im Halbstundentakt, für die Feinverteilung im öffentlichen Verkehr sorgen die Postautokurse, die die Strecke von Münsingen via Wichtrach nach Kirchdorf, Gerzensee und Mühledorf bedienen.

Wichtrach verfügt über ein reges Vereinsleben. Die Gemeinde bietet ein umfassendes Schulangebot vom zweijährigen Kindergarten bis zum gymnasialen Unterricht in der 9. Klasse und einem Tagesschulangebot.

Dienstleistungen: Arztpraxen, Drogerie, Coiffeursalon, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse Restaurants

Weitere Informationen sind auf der Internetseite der Gemeinde zu finden:  
[www.wichtrach.ch](http://www.wichtrach.ch)

## RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!

CHF 485'000.-

### TECHNISCHE DATEN

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Referenz                       | #5155664                     |
| Stockwerk                      | 2. Stock                     |
| Anzahl Stockwerke              | 2                            |
| Anzahl Zimmer                  | 3.5                          |
| Anzahl Schlafzimmer            | 2                            |
| Anzahl Badezimmer              | 1                            |
| Anzahl WC                      | 1                            |
| Wohnfläche                     | 100 m <sup>2</sup>           |
| Grundstücksfläche              | 1502 m <sup>2</sup>          |
| Balkonfläche                   | 6 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche Garten            | 1000 m <sup>2</sup>          |
| Estrichfläche                  | 20 m <sup>2</sup>            |
| Baujahr                        | 1996                         |
| Heizungskosten                 | CHF 1'200.-/Jahr             |
| Verfügbarkeit                  | Nach Vereinbarung            |
| Erneuerungsfonds               | CHF 110'000.- am 30.04.2024  |
| Nebenkosten                    | CHF 4'200.-/Jahr             |
| Wertquote                      | 129/1000                     |
| Zweitwohnung                   | Nicht erlaubt                |
| Anzahl Aussenparkplatz/-plätze | 1                            |
|                                | CHF 15'000.- nicht inklusive |
| Untergeschoss                  | 1                            |

### EIGENSCHAFTEN

#### Umgebung

- Dorf
- Post
- Kinderfreundlich
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Spielplatz
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bahnhof
- Bank
- Bushaltestelle

#### Aussenbereich

- Balkon(e)
- Gedeckter Parkplatz

#### Innenbereich

- Ohne Lift
- Offene Küche
- Keller
- Doppelverglasung

#### Ausstattung

- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Secomat
- Badewanne
- Dusche

#### Boden

- Fliesen
- Laminat

#### Ausrichtung

- Westen

#### Besonnung

- Optimal
- Abendsonne

**RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

CHF 485'000.-



**RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

CHF 485'000.-



**RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

**CHF 485'000.-**



**RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

CHF 485'000.-



**RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

CHF 485'000.-



**RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

CHF 485'000.-



**RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

CHF 485'000.-



**RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

CHF 485'000.-



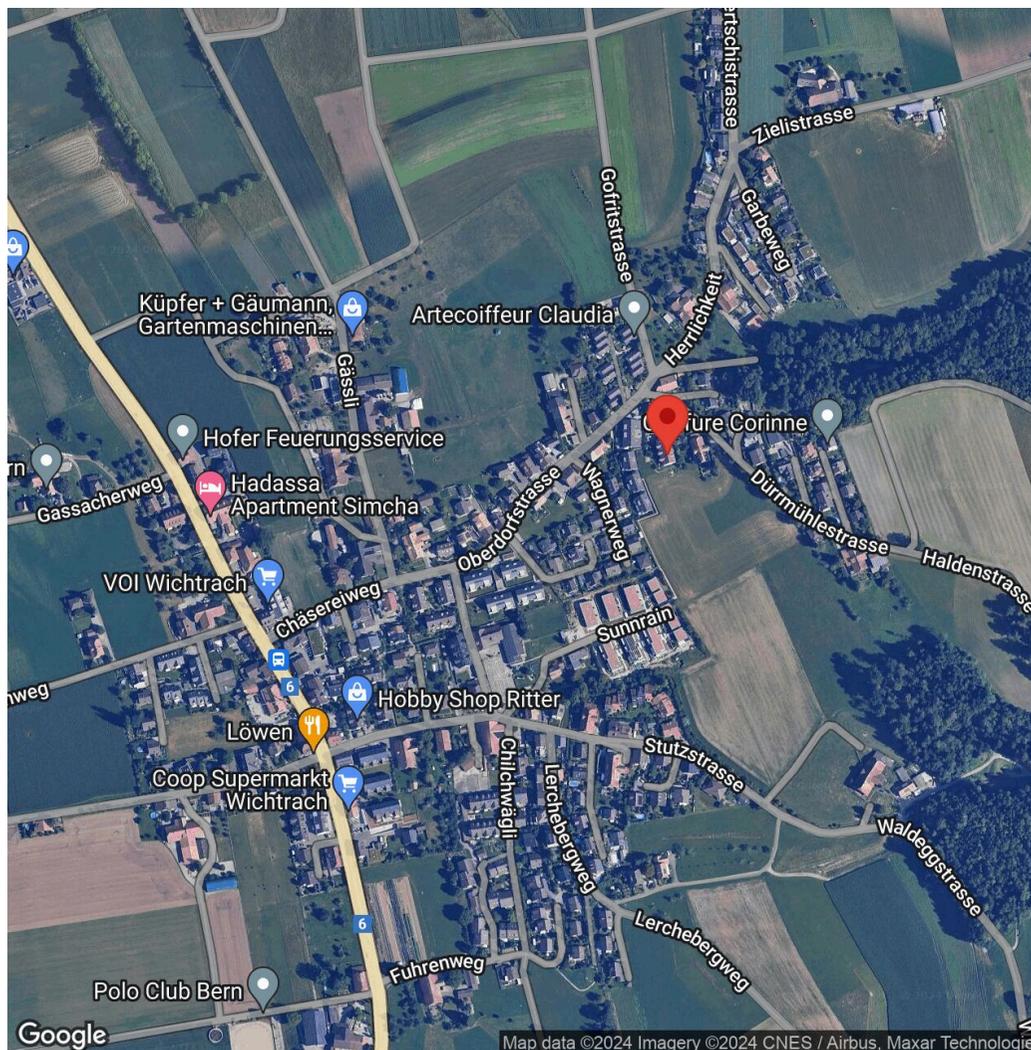
**RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

CHF 485'000.-



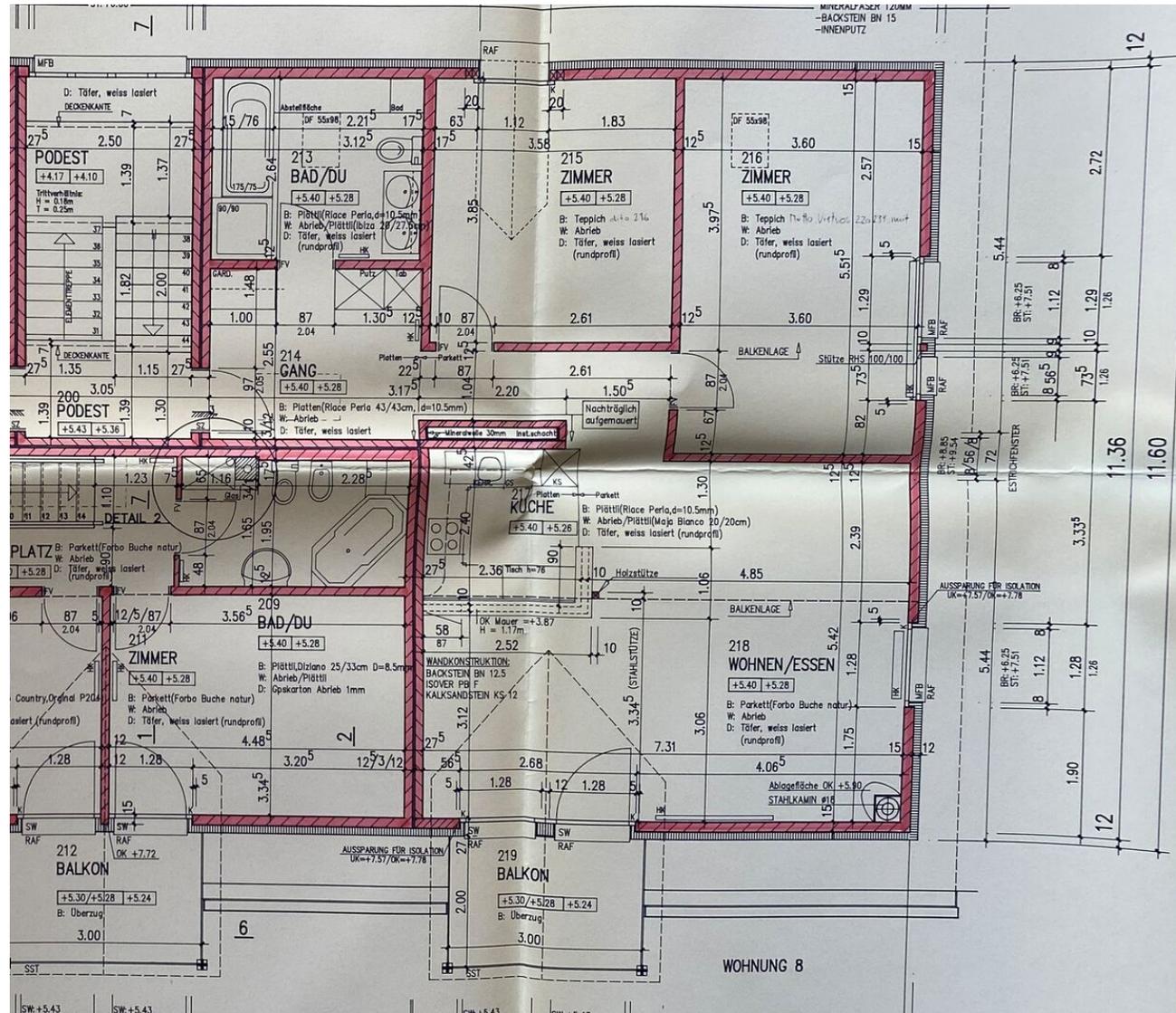
## RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!

CHF 485'000.-



# RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!

CHF 485'000.-



Grundrissplan

**RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

CHF 485'000.-

## Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



## **RUHIGE LAGE, SCHÖNE AUSSICHT UND EIN GÜNSTIGER PREIS!**

CHF 485'000.-

### **Allgemeines**

#### **Dokumentation**

Die Angaben in dieser Dokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Abweichungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Dokumentation bildet weder für den Kaufvertrag noch für den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

#### **Handänderung, Grundbuch und Notariatskosten**

Wie im Kanton Bern üblich, sind die Kosten für die Notarielle Beurkundung, die Handänderungssteuer von 1.8% des Kaufpreises (bis Fr. 800'000.-- entfällt die Handänderungssteuer, wenn die Liegenschaft selbst bewohnt wird) sowie die Grundbuchkosten durch die Käuferschaft zu tragen. Das Notariat kann durch die Käuferschaft bestimmt werden.

#### **Besichtigungen, Verhandlungen**

Besichtigungen und Verhandlungen über den Abschluss des Kaufgeschäfts werden ausschliesslich durch die alleinverkaufsbeauftragte Immogalerie GmbH, Toffen getätigt.

Verkauf an den Meistbietenden: Liegen mehrere den Vorstellungen des Auftraggebers entsprechende Angebote vor, so entscheidet dieser, ob die Immobilie dem Meistbietenden verkauft oder eine Nachgebotsrunde durchgeführt wird. Wird eine Nachgebotsrunde durchgeführt, werden sämtliche Interessenten, welche ein Angebot eingereicht haben, dazu eingeladen.

Ein Verkauf in der Zwischenzeit und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

#### **Reservation**

Unterzeichnung einer Kaufvereinbarung, Anzahlung von Fr. 30'000.— (wird an den Verkaufspreis angerechnet). Mündliche Reservationen sind nicht möglich. Anschliessend wird der Kaufvertrag durch den Notar vorbereitet und beurkundet.

#### **Besitzantritt**

Der Besitzantritt erfolgt nach Vereinbarung (Änderungen bleiben vorbehalten).