SONNIGE EIGENTUMSWOHNUNG MIT RUNDUMSICHT

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Stockwerkeigentum | Immobilienverkauf | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

1 HIGHLIGHTS

112 m²	Wohnfläche
5 m²	gedeckter Balkon Richtung Süden mit Fernsicht
32 m²	eigene Garagenbox mit viel Stauraum

Eigentumswohnung

Die südwestlich ausgerichtete 5.5 Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 112 m² befindet sich im 1. OG am Fliederweg 77 in Uetendorf und verfügt über eine wunderbare Sicht Richtung Berge und ist sehr hell und sonnig. Der Grundriss ist sehr ansprechend; im Südwesten befindet sich der grosse Wohn-/Essraum (33 m²) mit der halboffener Küche (7 m²) (Schiebetür) und dem schönen Südbalkon (5 m²). Im westlichen und nördlichen Bereich befinden sich vier grosszügige und helle Zimmer (15 m², 11 m², 10 m² und 9 m²), ein grosses Badezimmer (6 m²) mit zwei Lavabos, Dusche, Badewanne und WC, einem zusätzlichen separaten WC sowie einem praktischen Reduit (5 m²). In der Wohnung wurde als letztes die Küche saniert (1999); ansonsten besteht Erneuerungsbedarf; die Bodenbeläge, der Anstrich und allenfalls die Nasszellen müssen vor einem Einzug erneuert werden. Zur Wohnung gehört die Garagenbox Nr. 10 (32 m²) sowie das Kellerabteil 17 (6 m²).

Stockwerkeigentümergemeinschaft

Die Wohnung ist Teil einer Stockwerkeigentümergemeinschaft mit 25 Wohneinheiten und 19 Garagenboxen, bestehend aus den Häusern Nr. 73, 75 + Nr. 77. Die Gemeinschaft verfügt über eine grosszügige Umgebung mit Velounterstand, Spielplatz, Containerplatz, Besucherparkplätzen und einer grossen Grünfläche. Die Grundstücksparzelle grenzt direkt an den Glütschbach. Sämtliche Gebäude wurden 1999 saniert; die Fassaden, die Dächer (beides inkl. Isolation) und die Fenster wurden 1999 saniert und im 2018 wurden die vorher offenen Aussenabstellplätze überdeckt und die Garagentore erneuert. Die Überbauung präsentiert sich sehr gepflegt und in einem guten Zustand. Die Gemeinschaft hat einen Erneuerungsfonds; Stand Ende April 2019: CHF 496'252.- (davon Anteil Eigentumswohnung: CHF 23'324.-). Geheizt wird mit einer gemeinsamen Ölheizung, die aber in den nächsten Jahren ersetzt werden muss. Zur Diskussion stehen der Ersatz der bestehenden Ölheizung, der Anschluss ans Fernwärmenetz der Gemeinde oder eine Erdwärmepumpe.

Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und beliebten Wohnquartier der Gemeinde Uetendorf. Uetendorf liegt rund 4 km westlich von Thun am Fusse des Gantrischgebietes. Viele wunderschöne Naherholungsgebiete liegen fast vor der Haustüre; auch das Gebiet ums Stockhorn, der Thunersee oder das Berner Oberland ist schnell zu erreichen. Zudem verfügt die Gemeinde über ein sehr gutes Angebot an allen schulischen Angeboten inkl. Kita, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, einem schönen und lebendigen Ortskern mit Cafes und Restaurants, einem Frei-/Hallenbad, einem Mehrzweckraum, einer Bibliothek und diversen Sportvereinen.

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

2 FACTS

Adresse

Fliederweg 77, 3661 Uetendorf

Richtpreise

CHF 470'000.- Eigentumswohnung
CHF 20'000.- Garagenboxe

Übernahmetermin

nach Vereinbarung

Grundbuch

GS Nr. 957 (Stammgrundstück)
GS Nr. 957-18 (Eigentumswohnung)
Wertquote: 38 / 1'000
GS Nr. 957-35 (Garagenbox)
Wertquote: 9 / 1'000

Altlasten Kataster / Gefahrenzone

Keine Einträge

Kantonales Bauinventar

Keinen Eintrag

Amtliche Werte

CHF 244'620.- (Steuerjahr 2019) Eigentumswohnung
CHF 24'130.- (Steuerjahr 2019) Garagenbox

GVB

Versicherungswert CHF 5'243'200.- (Gebäude Nr. 77)
letzte Schätzung: 2001

Betriebs-/Nebenkosten

- Betriebs-/Unterhaltskosten: CHF 80.- pro Monat
- Heiz-/Nebenkosten: CHF 220.- pro Monat
- Einlage Erneuerungsfonds: CHF 110.- pro Monat
  Total CHF 400.- / Monat

Heizsystem

Ölheizung, Verteilung mittels Raumradiatoren

Zurzeit läuft die Prüfung des Heizungsersatzes, zur Diskussion stehen der Ersatz der bestehenden Ölheizung, der Anschluss ans Fernwärmenetz der Gemeinde oder eine Erdwärmempumpe.

Erneuerungsfonds

Stand Erneuerungsfonds (STWEG): CHF 496'252.-

Anteil Wohnung: CHF 23'324.-

Grundpfandrechte

2 Namen-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 88'000.-. Die Schuldbriefe werden unbelehnt übergeben.

Eigenmietwert

Eigentumswohnung: CHF 11'510.-
Garagenbox: CHF 1'430.-

Unterhalt

- 2018: Anschaffung Velounterstand, Ersatz Zaun & Garagentore, Überdeckung Aussenabstellplätze
- 1999: Erneuerung Küche, Gesamtsanierung Gebäudehülle (Fenster, Fassade und Flachdach inkl. Isolation)

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

3 LAGE

Uetendorf

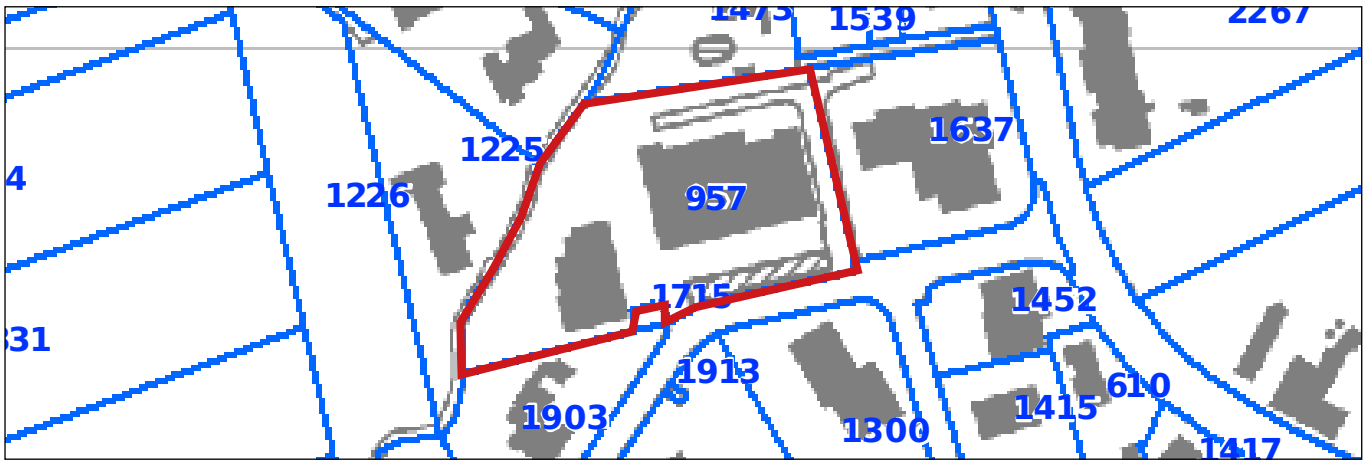
Das im schönen Berner Oberland gelegene Uetendorf ist das regionale Zentrum des Thuner Westamtes und eine beliebte Agglomerationsgemeinde von Thun. Mit den guten Verkehrsanbindung, mehreren Schulstandorten, der guten Infrastruktur und seinem schönen Ortskern mit Cafés und Restaurants ist Uetendorf eine sehr attraktive Wohngemeinde. Die Bushaltestelle „Fliederweg" (Linie 58) befindet sich in 150 m Entfernung. Das Zentrum Uetendorf ist nur zwei Stationen entfernt und bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckerei, Apotheke, Bank und Post. Ab dem Bahnhof Uetendorf ist Thun in 7 min erreichbar. Auch beliebte Ausflugsziele wie der Thunersee, Interlaken, das Stockhorn oder das Gantrischgebiet liegen nicht weit entfernt. In den letzten Jahren wurde der Gemeindecharakter immer urbaner und es konnten viele neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Dennoch konnte Uetendorf seine ländlichen Wurzeln bewahren und stellt heute eine Brückengemeinde zwischen Stadt und Land dar.

Schulen / Einkauf

In unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft befinden sich ein Kindergarten („Kandermatte", 200 m) und ein das Schulhaus „Bach" (500 m, 1. - 4. Klasse). Das Schulhaus „Riedern" liegt in 1 km Distanz (Primar- und Oberstufe). Uetendorf verfügt ausserdem über ein Hallenbad, ein Freibad, eine Mehrzweckhalle und ein Pfadiheim. In 5 km Entfernung bietet die Stadt Thun zahlreiche Einkaufs- und Freizeitangebote.

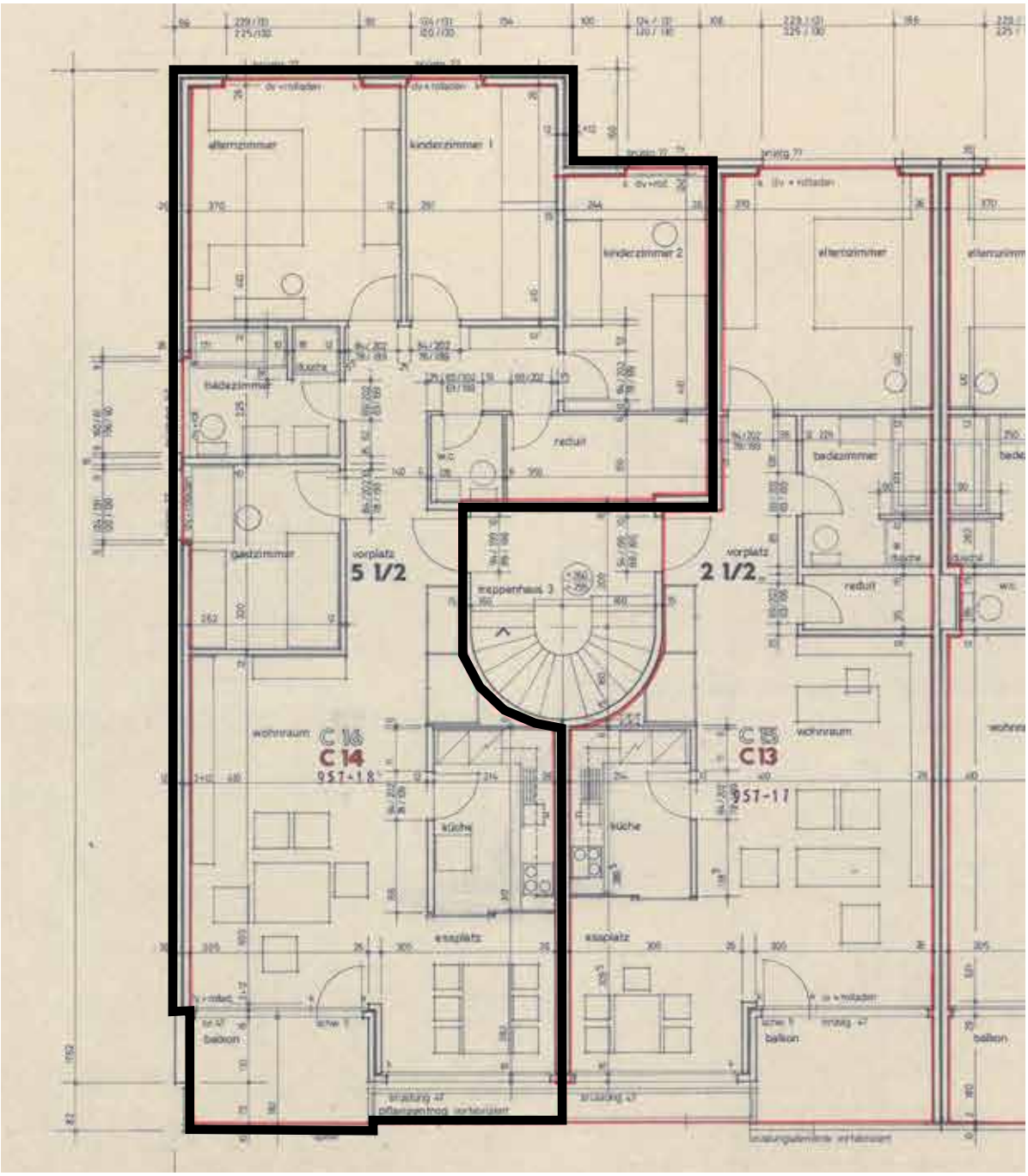
4 GRUNDBUCH

Grundstücksnummern	Nr. 957-18 Eigentumswohnung Nr. 957-35 Garagenboxe
Grundstücksart	Stockwerkeigentum
Wertquote	38 / 1‘000 Eigentumswohnung 9 / 1‘000 Garagenboxe
Dominierte Grundstücke	Keine
Anmerkungen	Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft (1972)
Dienstbarkeiten	*Stammgrundstück:* - (L) SDR Fischezenrecht im Glütschbach zug. SDR Uetendorf (1912) - (L) Fuss- und Fahrwegrecht zug. GS Nr. 1637 (1971) - (L) Grenzbaurecht zug. GS Nr. 1637 (1971) - (R) Näherbaurecht zug. GS Nr. 1637 (1971) - (R) Fuss- und Fahrwegrecht zul. div. GS (1971, 1972) - (R) Kanalisationsleitung zul. GS Nr. 1637 (1971) - (R) Grenzbaurecht zul. GS Nr. 1637 (1971) - (R) Wasserleitung zul. GS Nr. 1637 (1971) - (L) Autoabstellplatz zug. div. GS (1971) - (L) Duldung von bestehenden Bäumen und Hecken zug. GS Nr. 1473 (1972) - (L) Trafostation zug. BKW FMB Energie AG Bern (1972) - (L) Kabelleitung zug. BKW FMB Energie AG Bern (1972)
Grundlasten	Keine
Vormerkungen	Keine



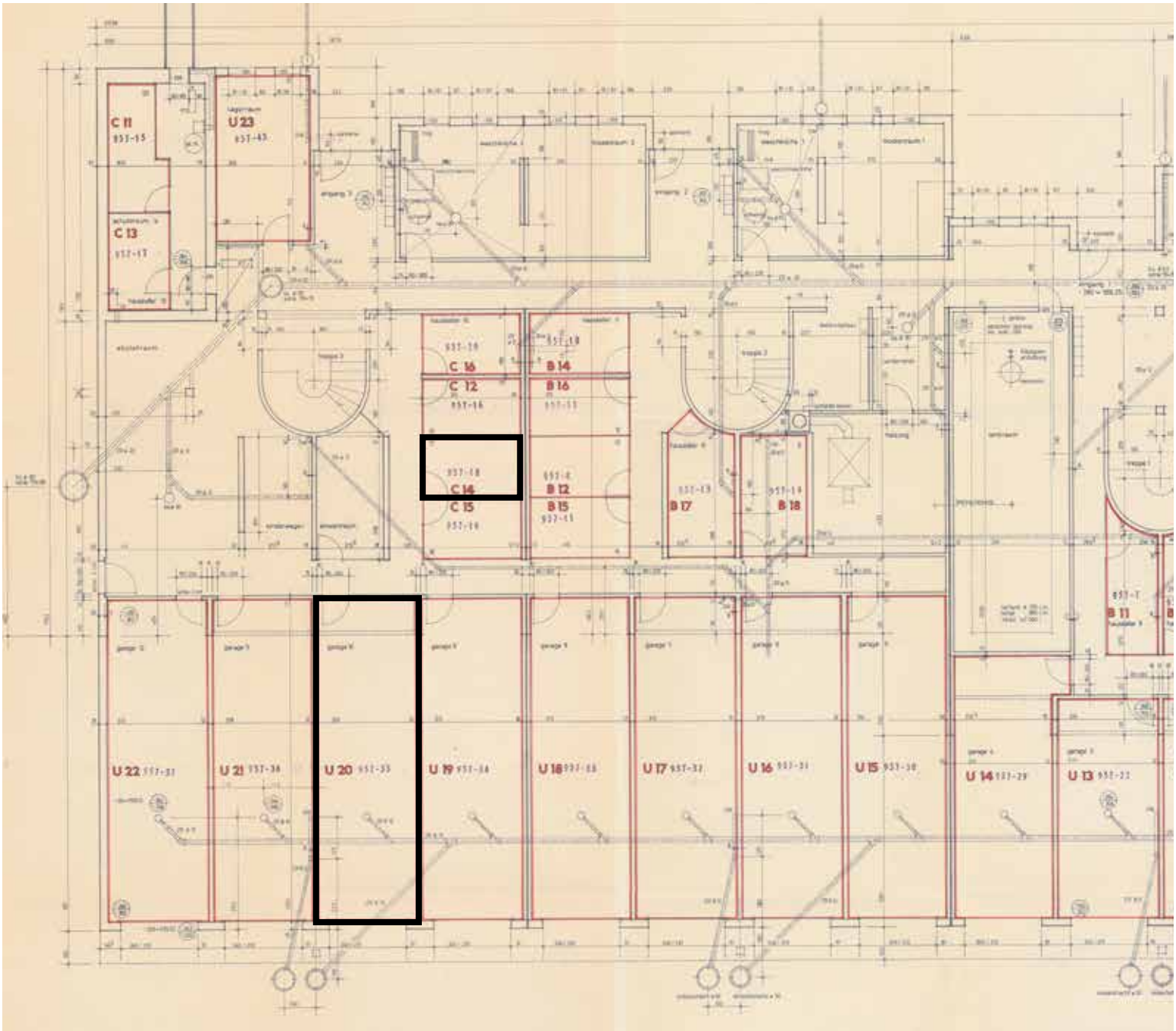
wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

5 GRUNDRISS WOHNUNG



wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

6 GRUNDRISS UG



wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

7 IMPRESSIONEN

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

wyss LIEGENSCHAFTEN GmbH

8 KONTAKT

Richtpreis	CHF 470'000.- Eigentumswohnung CHF 20'000.- Garagenboxe
Kontakt	Michel Wyss Wyss Liegenschaften GmbH Parkstrasse 6 3084 Wabern
E-mail	team@wyssliegenschaften.ch
Telefon	031 / 534 00 14
Besichtigung	nach Vereinbarung