

BERGIDYLLE TRIFFT AUF WOHNKOMFORT:

Charmante Dachwohnung mit unvergleichlicher Aussicht

Leben Sie inmitten der **majestätischen Schweizer Berglandschaft** und geniessen Sie eine **hochwertige** Dachwohnung

Verkaufspreis

CHF 799'000.–

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER
— Der Immobilienaufwerter —

IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Heiligenschwendi	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	7
Grundriss	9
Impressionen	10
Über Immoanker	26
Disclaimer	28



ADRESSE

Niesenweg 3, 3625 Heiligenschwendi



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 799'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

109 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

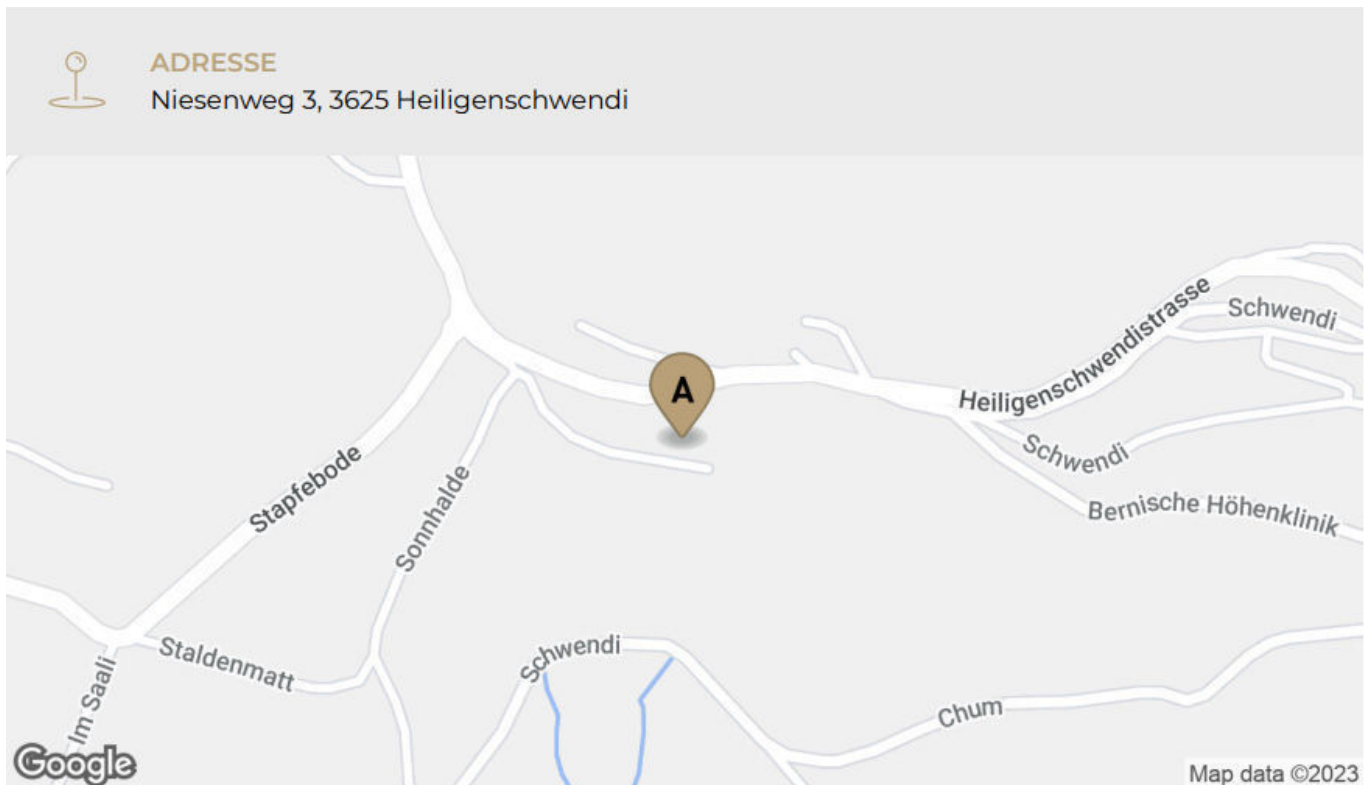
2020



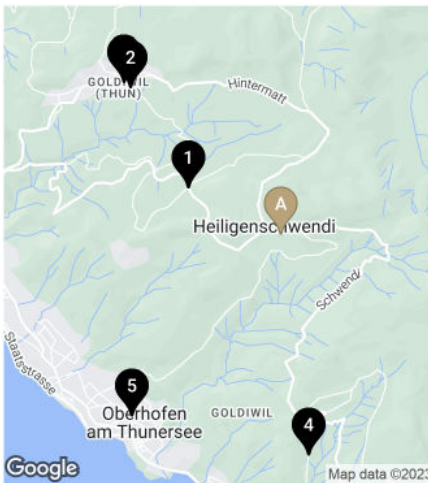
REFERENZ-NR.

22

LAGE DER LIEGENSCHAFT

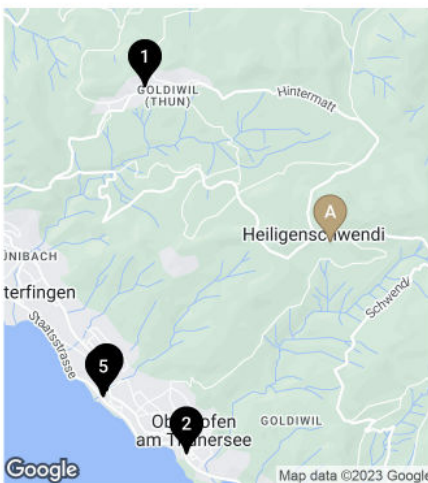


DIE INFRASTRUKTUR



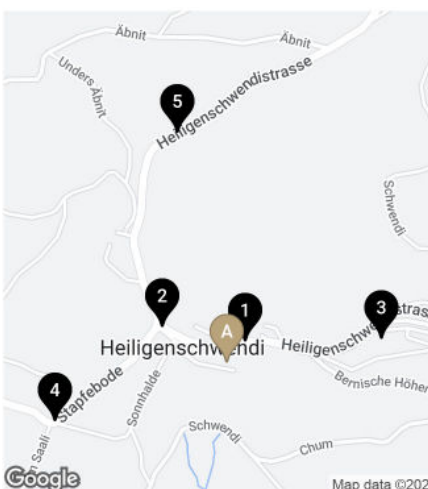
Schulen und Ausbildungsstätten

	🚶	🚲	🚗
1 Schulhaus 1 km	19'	6'	3'
2 Kindergarten 2.1 km	41'	12'	7'
3 Primarschule 2.2 km	43'	12'	7'
4 Primarschule 2.2 km	64'	24'	10'
5 Spielgruppe 2.4 km	50'	28'	9'



Einkauf

	🚶	🚲	🚗
1 Volg 2.4 km	46'	12'	7'
2 Volg 2.6 km	53'	30'	11'
3 Coop Supermarkt Hilterfingen 2.7 km	55'	30'	10'
4 Denner 2.8 km	56'	31'	11'
5 Migros Supermarkt 2.8 km	56'	32'	11'



Öffentlicher Verkehr

	🚶	🚲	🚗
1 Heiligenschwendi, Alte Post 69 m	7'	4'	1'
2 Heiligenschwendi, Alpenblick 182 m	4'	2'	1'
3 Heiligenschwendi, Reha Zentrum 389 m	12'	6'	2'
4 Heiligenschwendi, Stapfobode 450 m	8'	3'	2'
5 Heiligenschwendi, Aebnit 584 m	10'	4'	2'

DIE GEMEINDE HEILIGENSCHWENDI

3625 Heiligenschwendi liegt im Verwaltungskreis Thun, im Kanton Bern. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Heiligenschwendi hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.2% pro Jahr auf 735 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021).

Die Steuerbelastung liegt bei 16.1% (Kanton: 15.6%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +5.9% verändert (Kanton: +14.1%).

BESCHREIBUNG

Willkommen in Heiligenschwendi, wo sich Ihr neues Zuhause inmitten unberührter Naturschönheit und atemberaubender Panoramablicke befindet.

Diese einzigartige, im Jahr 2020 errichtete 4.5-Zimmer-Dachwohnung verkörpert den Charme von alpinem Wohnen, gepaart mit moderner Annehmlichkeit und atemberaubenden Aussichten.

Beim Betreten der Wohnung beeindruckt sofort der lichtdurchflutete Eingangsbereich mit Einbauschränk und einer beeindruckenden Deckenhöhe von bis zu 4.8 Metern.

Sichtbare Dachbalken und helle Holzdecken in allen Räumen verleihen der Wohnung einen authentischen Charakter und eine warme, einladende Atmosphäre.

Im Herzen der Wohnung befindet sich der grosszügige offene Wohn- und Essbereich mit moderner, offener Küche. Viel Tageslicht und ein umwerfender Blick auf den Thunersee, das Eiger-Mönch-Jungfrau-Massiv, das Stockhorn, den Niesen und die Blüemlisalp verleihen diesem Raum ein Gefühl von Weite und Freiheit.

Hier, in diesem lebendigen Zentrum des Zuhauses, laden bodentiefe Fenster zum Träumen ein und der direkte Zugang zum überdachten Balkon schafft eine nahtlose Verbindung zum Paradies im Freien.

Die Schlafbereiche bestehen aus zwei hellen Kinderzimmern, die sich auch ideal als Büro nutzen lassen, und einem grosszügigen, lichtdurchfluteten Hauptschlafzimmer.

Alle Zimmer sind mit individuell regulierbaren Thermostaten ausgestattet und gewährleisten so jederzeit ein angenehmes Raumklima.

Zur Wohnung gehören ausserdem ein praktischer Keller und ein Veloraum sowie eine geräumige Doppelgarage. Die umliegende Landschaft und die ruhige, naturnahe Lage bilden einen Ort der Ruhe und Regeneration.

Diese Dachwohnung ist mehr als nur ein Zuhause - sie ist eine Oase, eingebettet in die natürliche Schönheit von Heiligenschwendi.

Sie bietet ein inspirierendes Lebensgefühl und unvergessliche Momente. Hier haben Sie die Chance, in jeder Minute Ihres Lebens von der Schönheit der Natur umgeben zu sein.

Interessiert?

Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr Sascha Marc Anker, Tel. 044 578 48 30, vereinbart mit Ihnen gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung.

Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren.

Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

Das Immoanker Team freut sich auf Sie!

 **044 578 48 30**



SASCHA M ARC

Anker



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 799'000.–
Nebenkosten	CHF 3'600.– / Jahr

ZUSATZANGEBOTE

1 x Doppelgarage	Inklusiv
------------------	----------

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	109 m ²
Nutzfläche	130 m ²
Terrassenfläche	10 m ²

EIGENSCHAFTEN

- ☑ Balkon
- ☑ Bergsicht
- ☑ Garage
- ☑ Hanglage
- ☑ Haustiere erlaubt
- ☑ Kabelfernsehen
- ☑ Kinderfreundlich
- ☑ Lift
- ☑ Neuwertig
- ☑ Nichtraucher
- ☑ Ruhig
- ☑ Seesicht
- ☑ Sonnig
- ☑ Südhang
- ☑ Tumbler
- ☑ Waschmaschine
- ☑ Virtuelle Besichtigung

ECKDATEN

Referenz-Nr.	22	Baujahr	2020
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Zustand	Neuwertig
Etage	3	Raumhöhe	4.8 m
Zimmer	4.5	Wärmeerzeugung	Fernwärme
Nasszellen	2	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Anzahl Wohneinheiten	1		

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung







Gastronomie

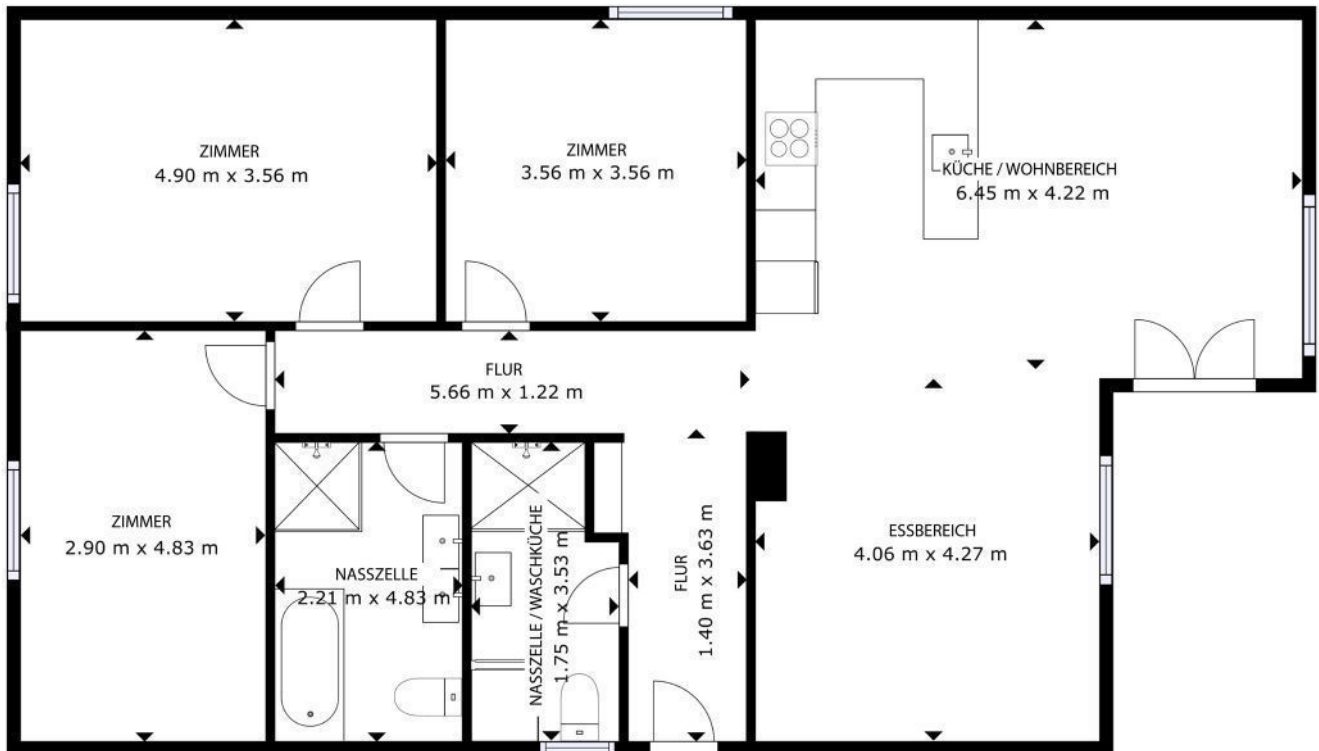


Gesundheit

QUALITÄT UND ZUSTAND

 Küche	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
 Badezimmer	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
 Fussboden	★★★☆☆	Normal	★★★☆☆	Gut in Stand gehalten
 Fenster	★★★★☆	Gehoben	★★★☆☆	Neu / kürzlich Renoviert

GRUNDRISS



IMPRESSIONEN

Aussicht



Aussenaufnahme



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnzimmer



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnzimmer + Küche



Küche



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Essbereich



Schlafzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle



Nasszelle



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Balkon



Balkon - Aussicht



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Büro oder Kinderzimmer



Kinderzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Kinderzimmer



Eingangsbereich



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Flur



Umgebung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

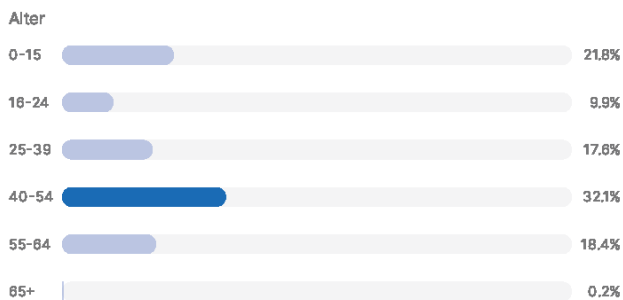
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Heiligenschwendl (Gemeinde)

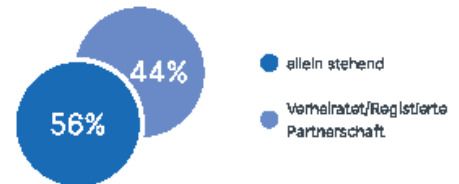
Altersgruppen

Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
40-54 **+1.9%**



Haushaltszusammensetzung

Status der in diesem Gebiet wohnhaften Personen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+0.2%**

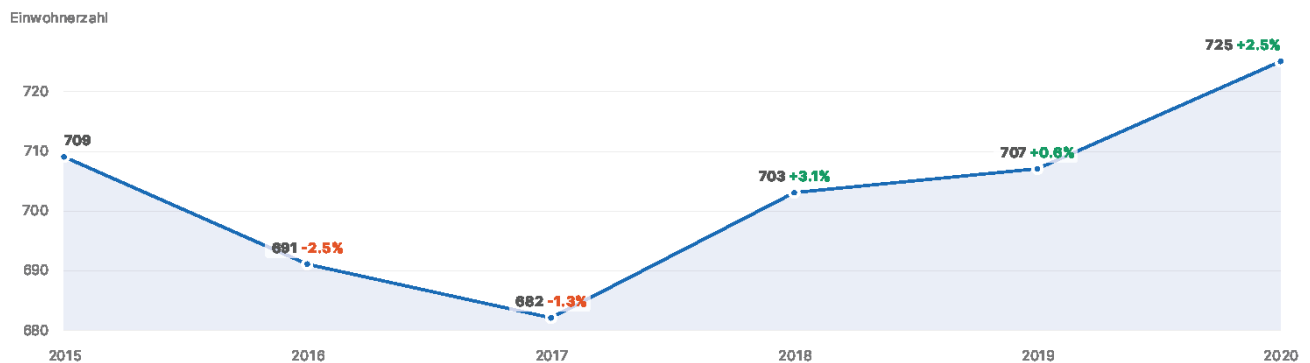


Sozio-Ökonomie

Gebiet: Heiligenschwendl (Gemeinde)

Bevölkerung

Aktuelle Einwohnerzahl In den letzten 5 Jahren
725 **+2.3%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Umwelt > Geräusch

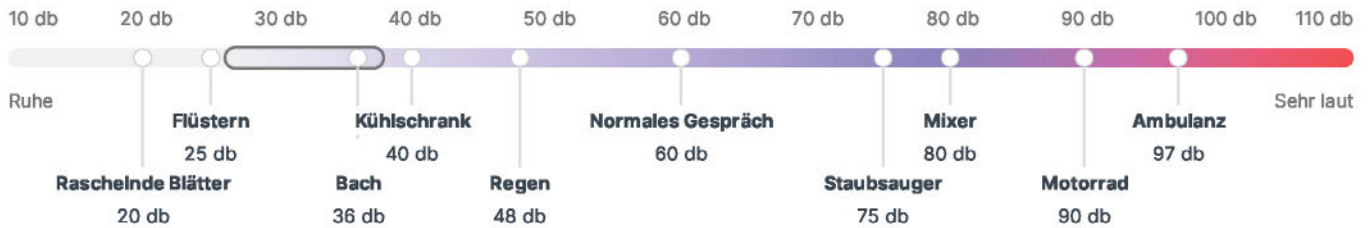
4.8

Niedriger Geräuschpegel

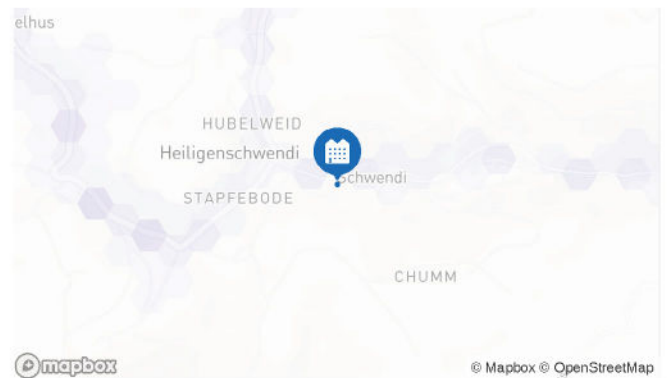
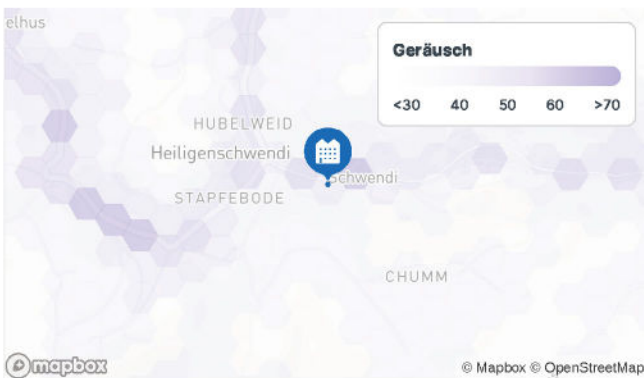
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

Nächste grosse Strasse: 2.5 km

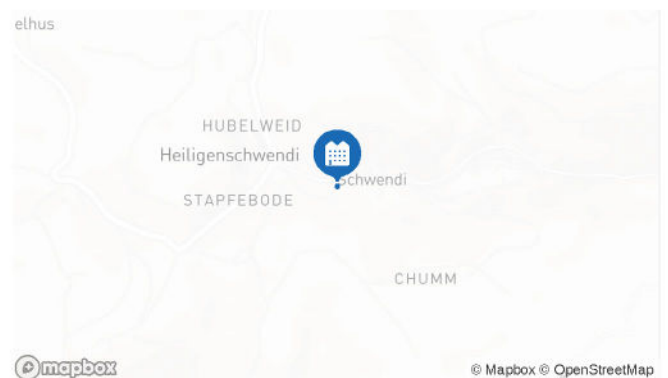
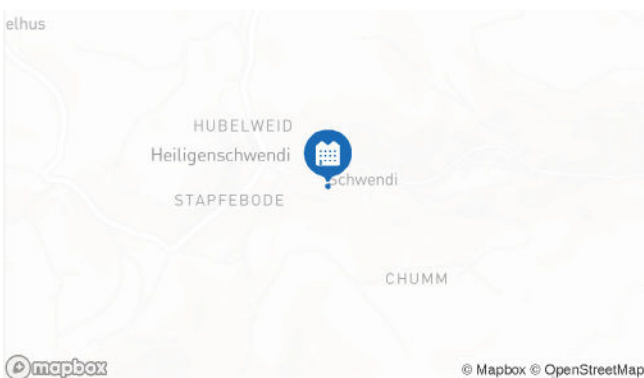
Nächste Zuglinie: 4.1 km



Strassenlärm



Zuggeräusch



Umwelt > Aussicht

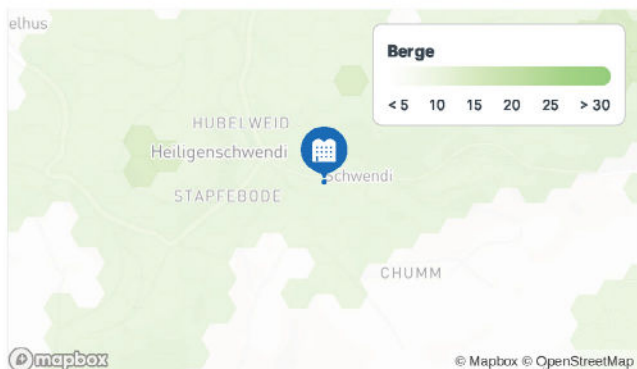


Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

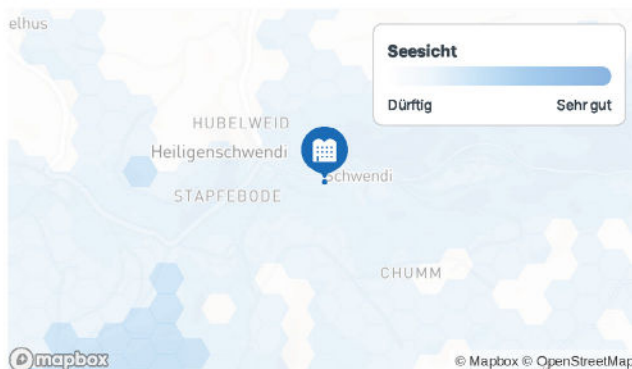
Hangneigung: 19°

Berge

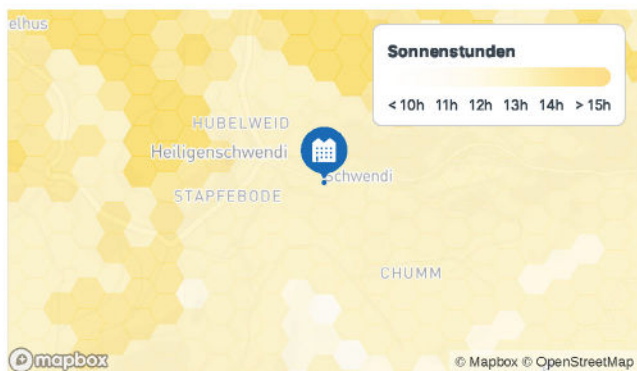


Berge 7

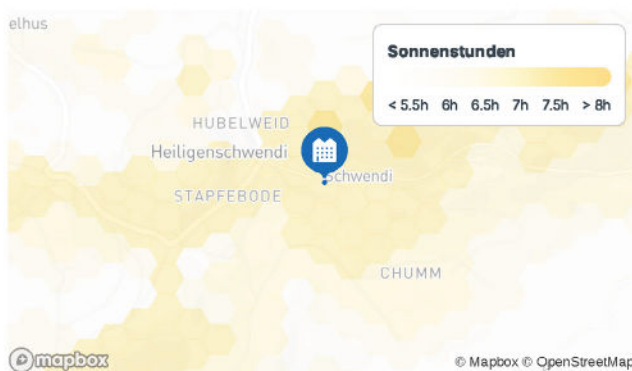
Seesicht



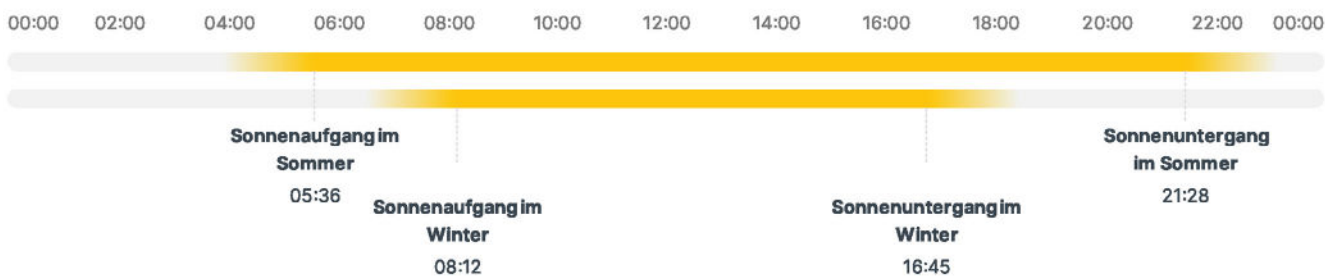
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 13h



Sonnenstunden im Winter 7h



Umwelt > Immissionen

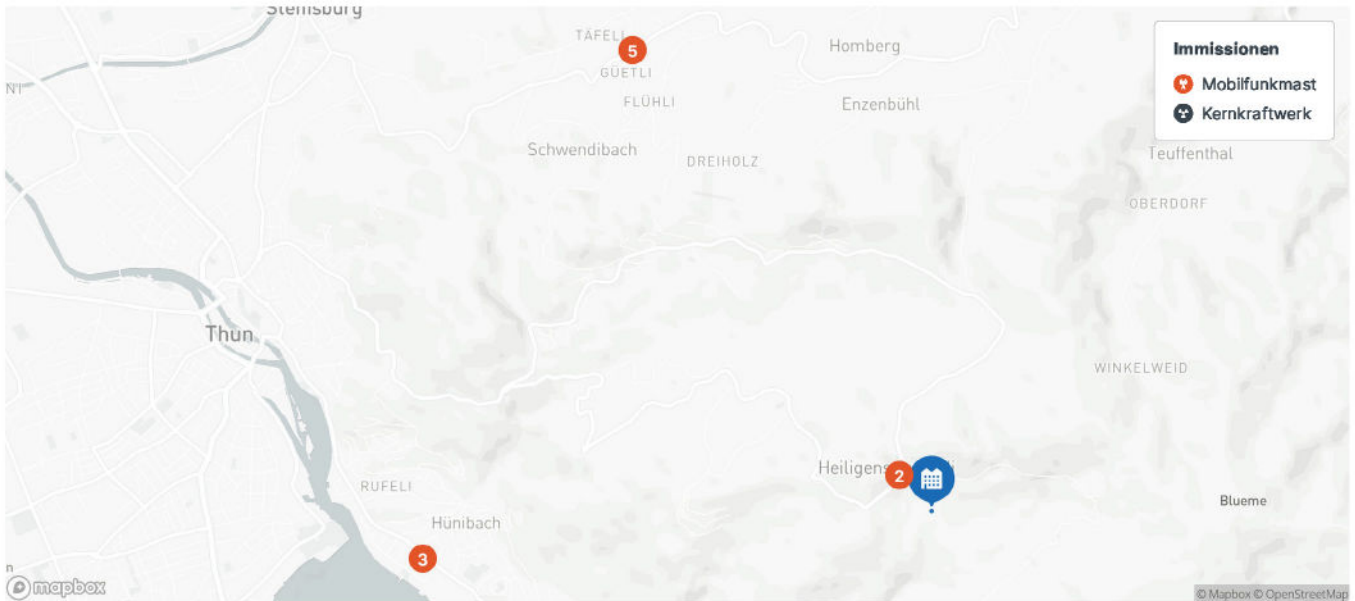

 5.0

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk:** 40.3 km

 **Nächstgelegener Mobilfunkmast:** 224 m



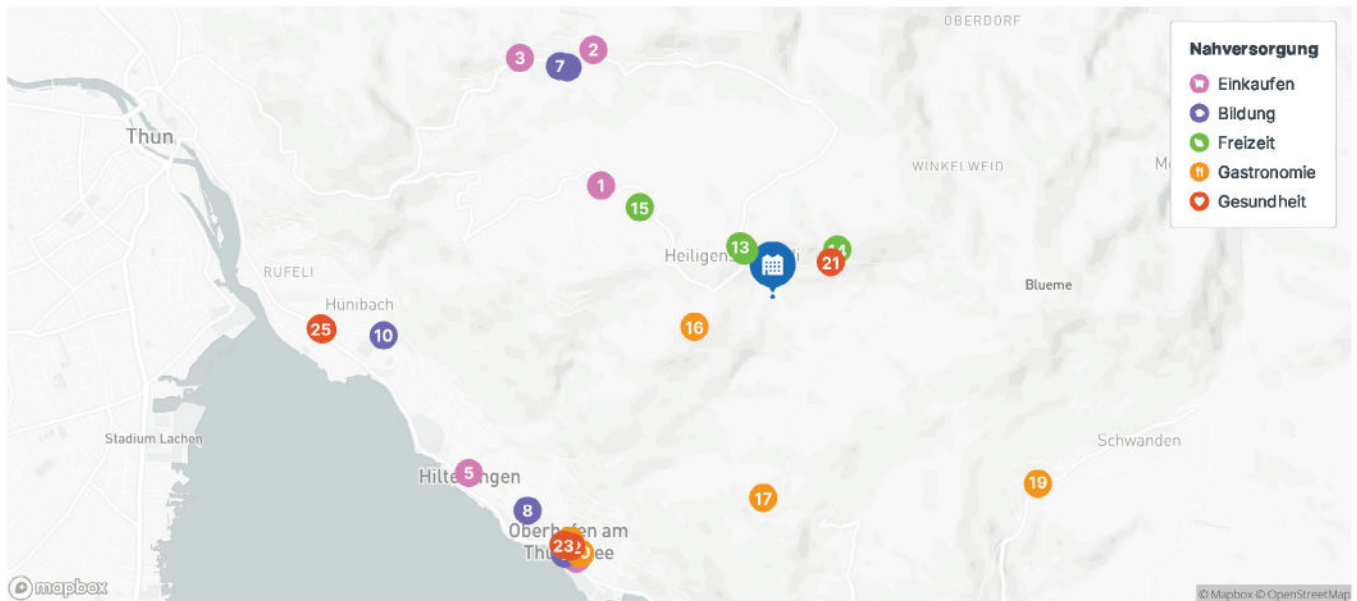
Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	224 m
2	Mobilfunkmast	224 m
3	Mobilfunkmast	3.4 km
4	Mobilfunkmast	3.5 km
5	Mobilfunkmast	3.5 km

Kernkraftwerk

	Kernkraftwerk Mühleberg	40.3 km
	Kernkraftwerk Gösgen	71.7 km
	Kernkraftwerk Beznau	98.2 km
	Kernkraftwerk Leibstadt	101.9 km

Nahversorgung



1.9 Einkaufen

1	Swisshof	1.4 km
2	Chäsi-Lädeli	2.1 km
3	Volg	2.4 km
4	Volg	2.6 km
5	Coop	2.7 km

1.8 Bildung

6	Kindergarten Goldiwil	2.1 km
7	Primarschule Goldiwil	2.2 km
8	Mittelstufenschule Friedbühl	2.5 km
9	Grundschule Oberhofen	2.6 km
10	Schule	2.9 km

3.4 Freizeit

11	Sport	255 m
12	Sport	279 m
13	Sport	300 m
14	Schwendi 288, Heiligensch...	502 m
15	Sport	1.1 km

1.4 Gastronomie

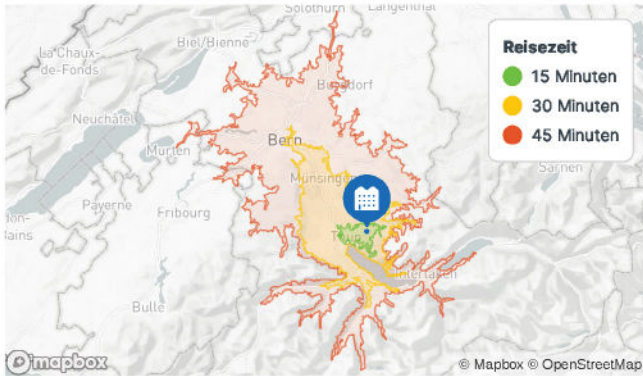
16	Bellvue	712 m
17	Krindenhof	1.7 km
18	Oberhofen	2.5 km
19	Landgasthof Rothorn	2.5 km
20	Restaurant Rebleuten	2.5 km

2.8 Gesundheit

21	Reha Heiligenschwendi	437 m
22	Räblüte	2.5 km
23	Jutzi	2.5 km
24	jellimed	3.4 km
25	Chartreuse Drogerie	3.4 km

Erreichbarkeit

🚗 Auto

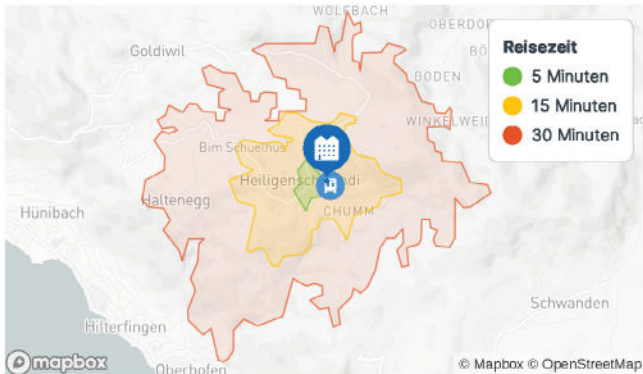


🚧 Autobahnauffahrt 6.4 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 56 Einkaufen
- 🎓 28 Bildung
- 🍽️ 123 Gastronomie
- 🏥 32 Gesundheit
- 🎮 120 Freizeit

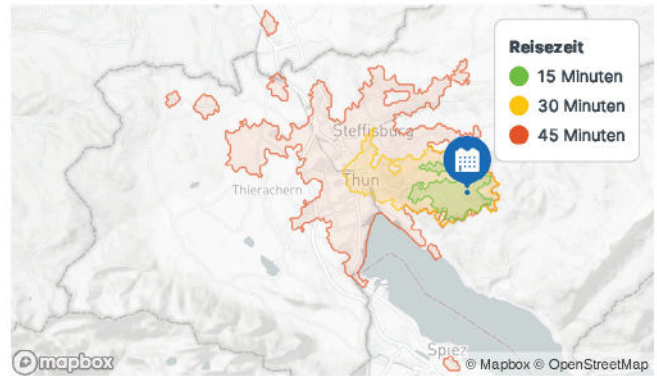
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 0 Einkaufen
- 🎓 0 Bildung
- 🍽️ 1 Gastronomie
- 🏥 1 Gesundheit
- 🎮 5 Freizeit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



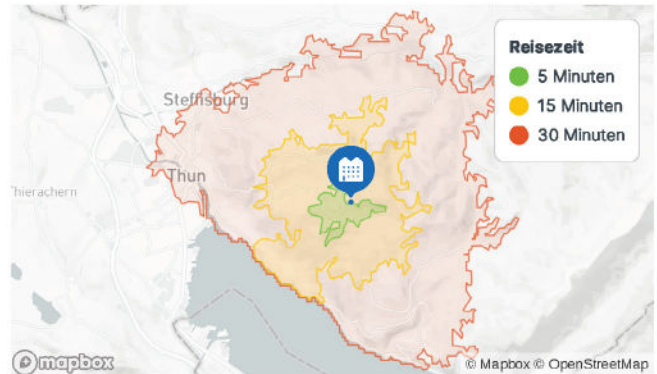
🚆 Bahnhof Thun 4.5 km

🚌 Bus Heiligenschwendi alte Post 70 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 3 Einkaufen
- 🎓 2 Bildung
- 🍽️ 1 Gastronomie
- 🏥 1 Gesundheit
- 🎮 15 Freizeit

🚲 Fahrrad

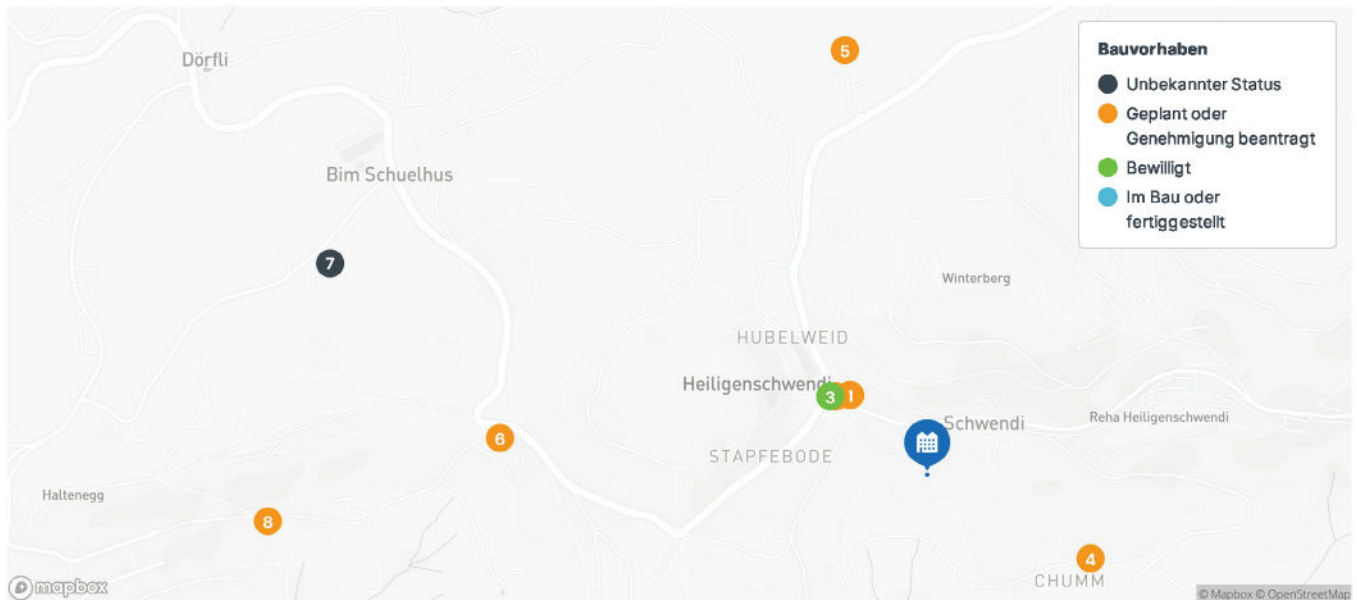


Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 8 Einkaufen
- 🎓 4 Bildung
- 🍽️ 16 Gastronomie
- 🏥 3 Gesundheit
- 🎮 47 Freizeit

Bauvorhaben

5 km Radius



1	Umbau/Umnutzung Hotel zu Wohnungen Distanz: 164 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	13 Wohnungen
2	Neubau Einfamilienhaus mit Studio Distanz: 185 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 2 Wohnungen
3	Umbau Restaurant und Anbau Büro und Beha... Distanz: 193 m	Bewilligt	1 Gebäude	3 Etagen
4	Um-/Ausbau Wohnhaus Distanz: 344 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Stockwerk 1 Wohnung
5	Um-/Ausbau Stöckli (Einbau Wohnung) Distanz: 709 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Stockwerk 1 Wohnung
6	Anbau Autounterstand Distanz: 747 m	Genehmigung beantragt	1 Gebäude	
7	Dachsanierung Gemeindehaus Distanz: 1.1 km		Nicht-Wohngebä... 1 Gebäude	
8	Sanierung/Umbau Wohnhaus Distanz: 1.2 km	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 4 Wohnungen

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktions-schritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1. INTERESSE

Hast du in diesem Exposé die Immobilie deiner Träume entdeckt? Hervorragend. Dir ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und du kannst es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufe uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu deinem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht deinen Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne deine Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für dich proaktiv auf die Suche nach deinem idealen Zuhause, klicke oder gehe dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2. KAUFABSICHT

Das Video hat dich begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und du kannst es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet.

Im nächsten Schritt vervollständigst und bestätigst du ganz einfach deine Kaufabsichtserklärung und schon kommst du in die finale Runde. Zur Bestätigung deiner Kaufabsicht sendet dir dein Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3. FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir dir beratend mit der passenden Finanzierung deines neuen Zuhauses zur Seite. Auf deinen Wunsch können wir dir hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4. KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Die Finanzierung ist geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnest du die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung hältst du die Schlüssel deiner neuen Immobilie jetzt bereits fast in deinen Händen.

5. KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für dich. Der Entwurf wird dir und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen dir und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6. BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Du, mit uns an deiner Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen zum vereinbarten Termin zum Notariat zur Beurkundung deines neuen Zuhauses. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich dir, und du kannst dich ab sofort voll und ganz der Einrichtung deiner neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir dir auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen dir bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2023