



5 ½ -ZIMMER-ERDGESCHOSSWOHNUNG

EICHELACKERWEG 20 – 3612 STEFFISBURG



Verkauf



Hauenstein Immobilien AG
Schönbergstrasse 23 | 3654 Gunten
info@hauensteinimmo.ch
+41 33 244 66 66
www.hauensteinimmo.ch

Inhalt

Inhalt	1
Gemeinde Steffisburg / Lage	2
Kennzahlen zum Objekt	3
Käuferinformationen	3
Grundriss Wohnung inkl. Nebenräume	4
Schemaschnitt Haus 20	5
Einstellhallen Allgemeinräume	6
Impressionen Küche/Wohnen/Essen	7
Impressionen Zimmer 1 + 3	8
Impressionen Badzimmer / Dusche	9
Impressionen gedeckte Loggia / Garten	10
Impressionen Gebäude & Umgebung	11
Baubeschrieb (<i>Auszug Originalbaubeschrieb Überbauung Eichelacker II</i>)	12
Kontaktpersonen	19

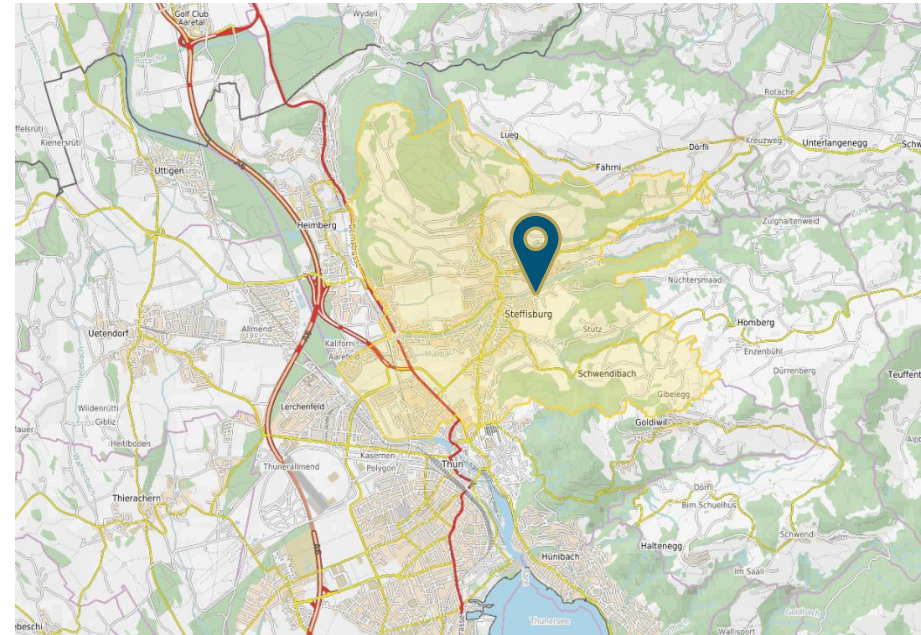
Gemeinde Steffisburg / Lage

Eingebettet in die voralpine Hügellandschaft am Tor zum Berner Oberland liegt Steffisburg, ein aufgeschlossener, attraktiver Ort mit über 15'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Steffisburg ist damit eine der grössten Gemeinden im Kanton Bern.

Der direkte Anschluss an die Autobahn A6, eine optimale Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und die Zentrumsnähe zu den Städten Thun (erreichbar in wenigen Minuten) sowie Interlaken und Bern (in rund 30 Minuten) machen Steffisburg zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort.

Die Sommer- und Wintersportattraktionen liegen mit dem Thunersee, der Aare sowie den bekannten Skiorten im Berner Oberland in unmittelbarer Nähe. Steffisburg liegt in einer ehemaligen Bucht des vorgeschichtlichen Wendelsees. Die Zulg, welche ihr Quellgebiet im Innereriz hat und bei heftigen Regenfällen zum reissenden Fluss wird, hat dieses Dreieck mit ihrem Geschiebe aufgefüllt.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Aarefeld (tiefstgelegener Punkt 550 m ü. M.) über Bernstrasse, Hardegg, Hartlisberg, Waldsaum des Lueghubels, Oberer Emberg, Gumm, Enzenried, Heimbühl/ Grüsisbergwald, Hübeli, Schwäbis bis nach Schwendibach Gibelegg (höchster Punkt 1034 m ü. M.). Steffisburg grenzt an die Gemeinden Thun, Homberg, Fahrni und Heimberg.



Einwohner	über 16'000
Steuerfuss Gemeinde	1,62
Steuerfuss Kanton	2,975
Liegenschaftssteuer	1,2% des amtlichen Wertes

Kennzahlen zum Objekt

Adresse	Eichelackeweg 20 – 3612 Steffisburg
EHP:	2 Plätze verfügbar Nr. 42 / 47
GbbL.-Nr.	Steffisburg 4619-001
Objekt	5 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Sondernutzungsrecht
Baujahr	2022
Wertquote	220 / 1'000 (Wohnung)
Wertquote	2 / 184 (Einstellhallenplatz)

Flächen

Wohnung	174.4 m ²
Loggia gedeckt	19.0 m ²
Gartenfläche	100 m ²
Keller / Waschen (Teilisoliert)	26.5 m ²

Amtlicher Wert

Wohnung	CHF 633'800.00 (Stand 2025)
Einstellhallenplatz	CHF 18'370.00 (Stand 2025)
Versicherungswert	CHF 814'000.00 (Wohnung)
Versicherungswert (anteilmässig)	CHF 38'043.00 (Einstellhallenplatz)

VERKAUFSPREIS WOHNUNG
CHF 1'430'000.-

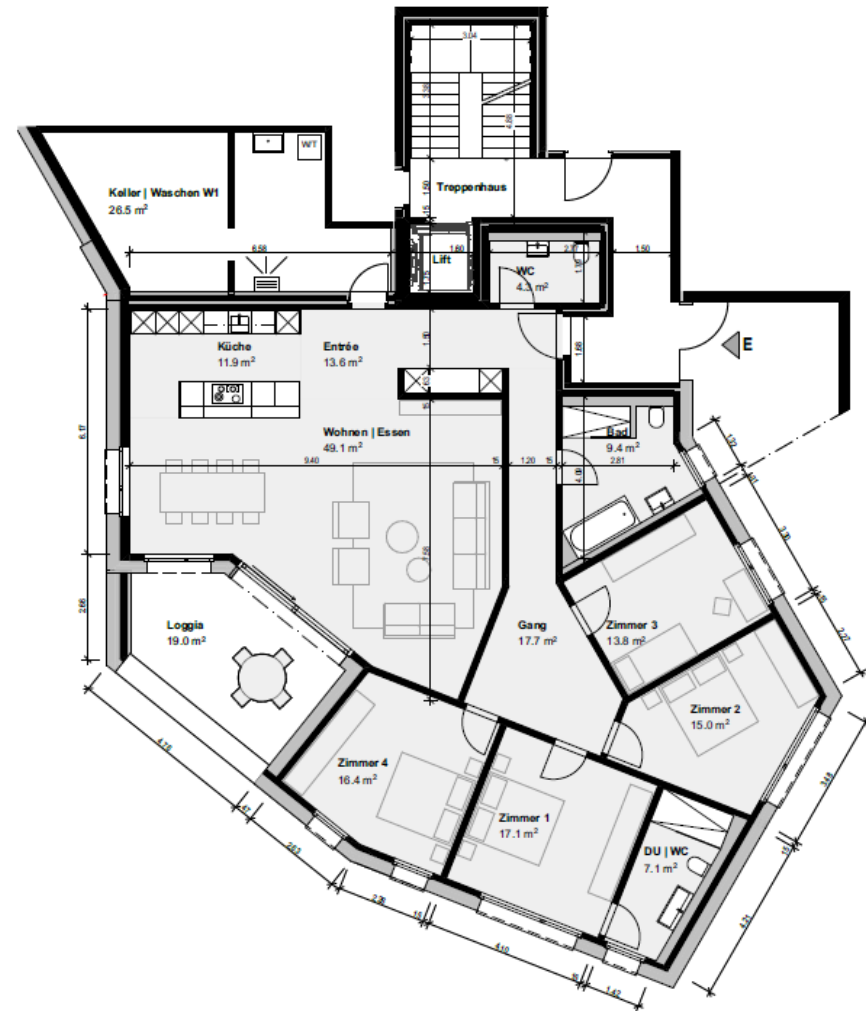
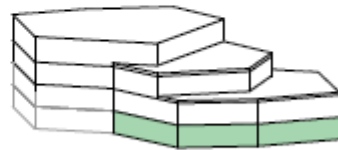
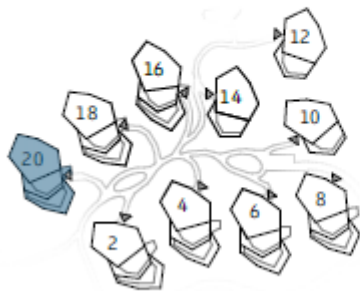
VERKAUFSPREIS PRO EINSTELLHALLENPLATZ
CHF 35'000.-

Käuferinformationen

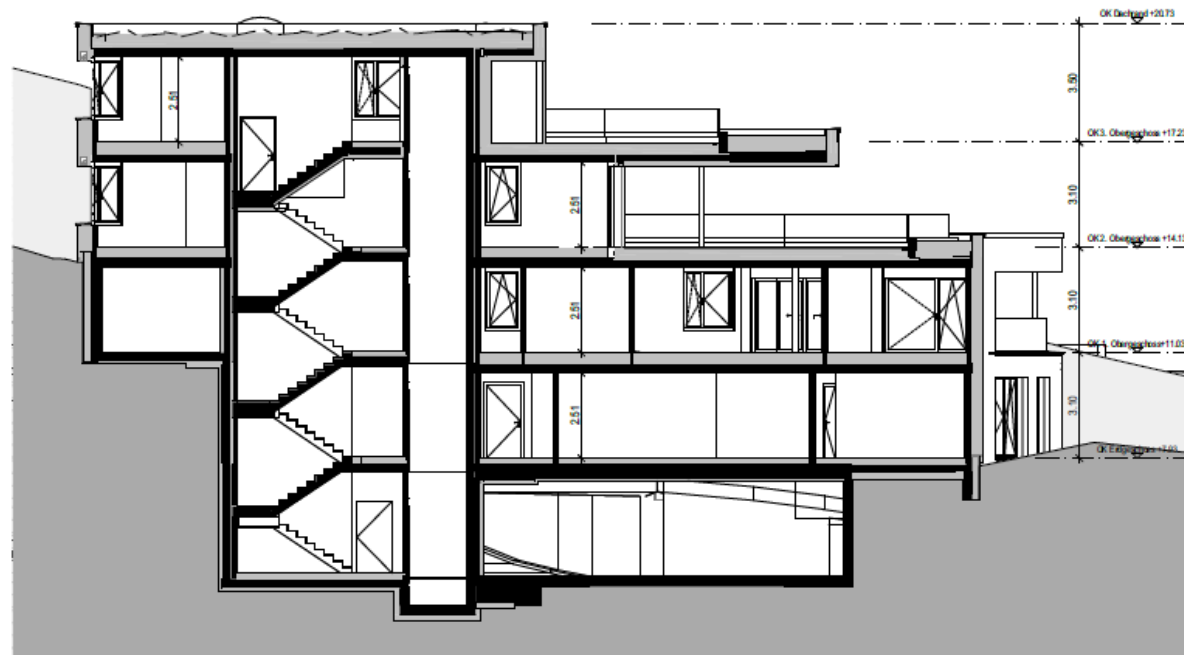
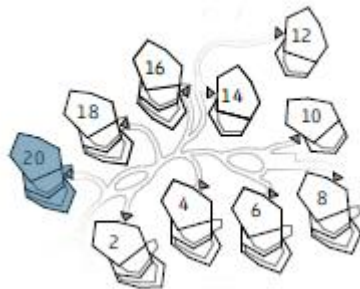
Im Verkaufspreis ist der Anteil am Erneuerungsfonds inkludiert. Es stehen zwei Einstellhallenplätze zum Verkauf. Der ausgewiesene Verkaufspreis gilt jeweils pro Einstellhallenplatz. Sämtliche Notariats-, Grundbuch- sowie Handänderungskosten gehen zu Lasten der Käuferschaft. Die Finanzierung obliegt der Käuferschaft; vor Abschluss des Kaufvertrags ist eine entsprechende Finanzierungsbestätigung vorzulegen. Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen ausschliesslich der allgemeinen Information. Sie stellen weder einen Bestandteil noch eine Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung dar. Änderungen bleiben vorbehalten.

Grundriss Wohnung inkl. Nebenräume

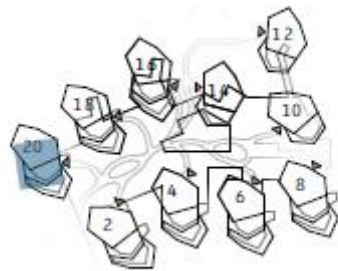
WOHNUNG 20-W1 Erdgeschoss



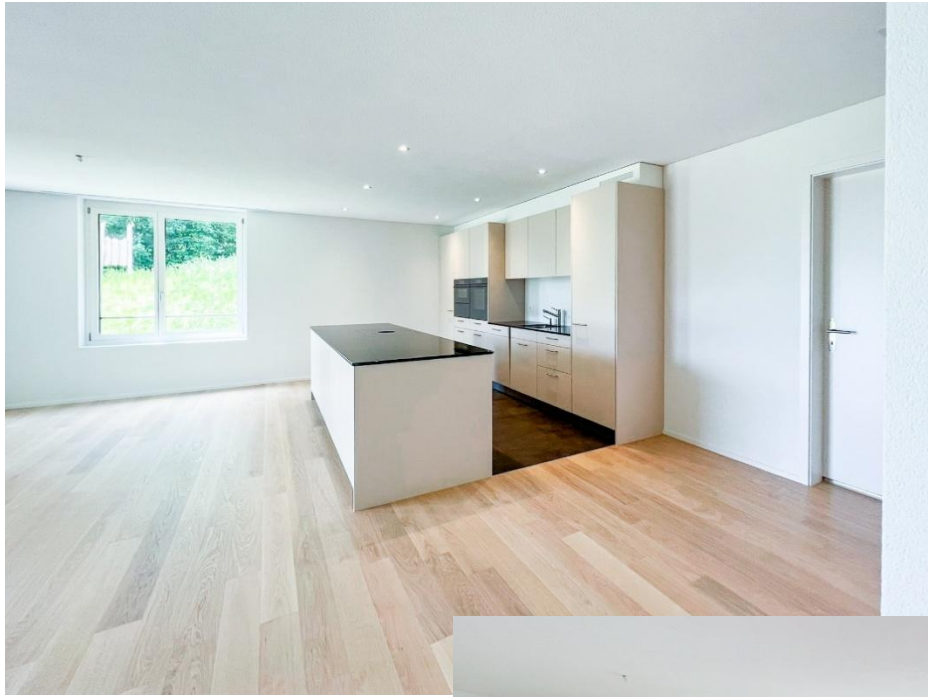
Schemaschnitt Haus 20



Einstellhallen Allgemeinräume



Impressionen Küche/Wohnen/Essen



Impressionen Zimmer 1 + 3



Impressionen Badzimmer / Dusche



Impressionen gedeckte Loggia / Garten



Impressionen Gebäude & Umgebung



Baubeschrieb *(Auszug Originalbaubeschrieb Überbauung Eichelacker II)*

Konstruktion

Foundation & Kellerwände	Armierte Betonfundamentplatte und Beton- Aussenwände nach statischen Anforderungen. Böden in Kellern, Waschküchen, Technikräumen und Einstellhalle als Beton-Fertigbelag. Keller, Waschen mit Keramikplatten in Wohnung 20-1.
Kellerwände	Kellerwände innen aus Beton oder Kalksandsteinmauerwerk, roh. Gestrichen in Wohnung 20-1.
Geschossdecken	Stahlbetondecken gemäss Dimensionierung durch Bauingenieur. Decken gegen Liftanlagen getrennt. Schallschutz gemäss den gültigen SIA Norm bei Baueingabe (SIA-Norm 181:2020, Erhöhte Anforderungen).
Tragende- und Wohnungstrennwände Wohngeschosse	Tragende Wände aus Beton oder Backstein, gemäss statischer Bemessung. Wohnungstrennwände zweischalig Backstein- Backstein oder Backstein-Beton mit dazwischenliegender Mineralfaser-dämmung.
Innenwände Wohngeschosse	Backsteinmauerwerk. Vorwände und Installationsschächte in Gipsleichtbau, doppelt beplankt.
Elemente aus Beton	Treppenläufe in Beton, zum Belegen.
Fassaden	Hinterlüftete Holz-Fassadenverkleidung, vertikal. Dämmung gemäss gesetzlichen Vorschriften.
Fenster	Fenster- und Terrassentüren in Holz-Metall. Pro Raum mind. ein Flügel mit Drehkipppbeschlag.
Gebäudeeingangsfronten	Aluminium-Glaskonstruktion. Elektrischer Türöffner, über Gegensprechanlage bedienbar. Oberfläche pulverbeschichtet.
Einstellhallentor	Elektromechanischer Torantrieb, innen Bewegungsmelder, Schlüsselschalter für manuelle Bedienung von aussen und eine Fernbedienung pro Parkplatz.

Spenglerarbeiten	Kronen- und Abschlussbleche, sowie Einfassungen von Dachdurchdringung und dgl. in Titan-Zinkblech. Bodeneinläufe auf Balkonen in CrNi.
Flachdächer	Oberste Dächer: Nicht begehbar, Absturzsicherung für Unterhaltsarbeiten. Dachaufbau; Dampfsperre vollflächig geklebt, Wärmedämmung gemäss gesetzlichen Vorschriften, Abdichtung bituminös, Extensiv- Begrünung. Terrassen begehbar: Gehbelag Natursteinplatten. Begrünte Flächen gemäss Konzept Gartenplaner. Einstellhalle: Betondecke mit Gefälle mit bituminöser Wasserabdichtung. Aufbauten gemäss Umgebungsplan.
Glaseinbauten In Flachdächer	Festverglaste Oblichtkuppel je Wohnung im Korridor. RWA-Oblichtkuppel im Treppenhaus.
Storen	Verbundraffstoren in Wohn- und Schlafräumen und Nasszellen, elektrisch bedienbar. Wohn- und Schlafräume mit direktem Zugang zur Terrasse mit Markisen, Ventosol VS6200 elektrisch bedienbar.
Sonnenschutz	Optional Knickarm- oder Senkrechtmarkisen, Platzierung und Farbe gemäss Farbkonzept Architekt. Senkrechtmarkise bei Wohnung 20-1.
Installationen	
Elektroanlagen	Hauptsicherung und Zähler pro Gebäude je im entsprechenden Technikraum.
Allgemein	Grundbeleuchtung bei Zugangswegen und Treppenhäuser. LED-Leuchten in Einstellhalle und Korridoren in verschiedenen Gruppen, mit Bewegungsmelder geschaltet.
E-Mobility	Zuleitungen und Lademanagement mit mobilecharge Verrechnungssystem sind vorgesehen und installiert (exkl. Wallbox). Das definierte Modell kann über den Elektriker bezogen werden.

Untergeschoss	Unterverteilung mit Sicherungsautomaten im Technikraum. LED-Leuchte und Schalter/Steckdose in allen Keller-, Waschen/Trocknen-, und Technikräumen. Sichtbare Installationen in Keller- Technik- und Waschräumen im Untergeschoss.
Wohnungen	Wohnungsverteiler und Zentralstelle für Medien Reduit AP/Korridor UP. Kabelanschluss je Wohnung. Unterputz-Installationen gemäss Detailplan des Elektroplaners. Raumthermostate für Fussbodenheizung. Pro Raum mindestens eine Lampenstelle und eine 3-fach Steckdose. Einbauspots im Korridor und in der Küche. Medienanschlüsse in 2 Zimmern betriebsbereit, übrige Räume vorbereitet. Video-Türsprechanlage im Korridor/Eingangsbereich. Schalter/Steckdosen und Lampenstelle auf den Terrassen und Loggien.
Heizung/ Energie Allgemein	Zentrale Warmwasseraufbereitung pro Gebäude. Der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser wird pro Wohneinheit erfasst und gemäss Reglement abgerechnet (Verbrauchs- und Fixkosten).
Heizung Wärmeerzeugung-/ Verteilung Wohnungen	Wärmeerzeugung mittels Erdwärmesonden und einer Wärmepumpe pro Gebäude. Aussentemperatur abhängige Heizregulierung. Wärmeverteilung in den Wohnungen mittels Fussbodenheizung. Beheizte Wohn- und Schlafräume mit einer elektronischen Raumtemperatur-Regelung.
Lüftungsanlagen Allgemein Wohnungen	Mechanische Zu- und Abluftanlage in der Einstellhalle, mit CO₂-Überwachung. Gefangene Nasszellen: 1 Ventilator, Absaugung Raumabluft über Dach, mit Nebenanschluss von Reduit. Küchen: Dunstabzug mit Aktivkohlenfilter als Umluft- Anlage.
Sanitärinstallationen Allgemein	Zentrale Warmwasseraufbereitung pro Gebäude. Das Wasser wird über die Heizungsanlage (Wärmepumpe) aufgeheizt. Brauchwasserzählung (Warm- und Kaltwasser) pro Wohnung inkl. Waschküche. Handfeuerlöscher/ Feuerlöschposten nach Vorschriften. 1 Wasseranschluss je Terrasse/Wohnung (ausser 2.5 Zi-Whg), mit reduziertem Druck. 1 Aussenwasseranschluss pro Gebäude für die Umgebung (Hauswart).

Waschküchen	Kunststofftrog, Wandbatterie mit Kalt- und Warmwasser. Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler; Waschautomat V-Zug, Adorawaschen V2000 Wäschetrockner V-Zug, AdoraTrockner V2000, Secomat 75H.
Wohnungen	Wohnungsverteiler mittels Unterputz- Verteilerkasten und separaten Abstellungen für Warm- und Kaltwasser.
Apparate	Sanitärapparate in der Standardausführung weiss, Armaturen und Garnituren in Chrom. Detaillierte Anzahl, Grösse und Typen nach Offerte des Lieferanten.
Badezimmer	Badewanne Schmidlin Duo. Waschtisch Pro S mit Unterbau Alterna und Spiegelschrank Alterna. Wandklosett Moderna R spülrandlos, Spülkasten UP.
Dusche /WC	Dusche schwellenlos, im Gefälle, mit Ablaufrinne. Duschtrennwand Klarglas. Waschtisch Pro S mit Unterbau Alterna und Spiegelschrank Alterna. Wandklosett Moderna R spülrandlos, Spülkasten UP.
Küchen	Modell SO Soft: Fronten mit beidseitiger Melaminharzbeschichtung und mit Laserkantenausführung, 121 premium weiss. Legrabox pure 1-Auszüge in Farbe Seidenweiss mit Softeinzug und Antirutschmatten dunkelgrau. Granitabdeckung Preisklasse 1-3, gern. Kollektion Schär+Trojahn. Sockelblende SO Melaminharzbeschichtung, 6597 inox metallic. Bügelgriffe 545, Edelstahllook.
Geräte V-Zug	Kühlschrank Magnum 2, 60i ecoA+++. Induktionskochfeld (flächenbündig) BORA Pure mit integriertem Kochfeldabzug. Muldenlüfter in Kochfeld integriert im Unterbaumöbel, Umluftanlage mit Aktivkohlefilter Backofen Combair V4000 60 mit Top Clean (Spiegelglas schwarz).

CombiSteamer V6000 38 (Spiegelglas schwarz). Vollintegrierter Geschirrspüler AdoraSpülen V2000.
Wärmeschublade V-Zug V4000 22 (Spiegelglas schwarz).

Armaturen

Sutter Becken Unterbaubecken Silver Star SIS SOU (Edelstahl Glanz), Armatur ara-twinplus mit Schwenkauslauf und 2 Strahlarten (Edelstahl). Seifendispenser Pinocchio (Edelstahl).

Liftnanlagen Otis

Vertikallift je Gebäude, Nutzlast 630kg/8 Personen, Rollstuhlgängig.

Ausbau

Gipserarbeiten

Wände mit Grundputz und Abrieb mineralisch, Korngrösse ca. 1.5mm, gestrichen. Bad- und Duschbereiche mit Grundputz zur Aufnahme von Platten oder Abrieb.

Decken Wohnungen, Treppenhäuser und Hauseingänge: Fertigspritzputz.

Waschküchen im Dämmperimeter mit Abrieb (Wände) und Fertigspritzputz (Decken).

Waschküchen ausserhalb Dämmperimeter Wände und Decke roh.

Nebenräume und Zugänge bis Treppenhaus roh, ab Treppenhaus Abrieb (Wände) und Fertigspritzputz (Decken).

Metallbauarbeiten

Allgemein

Treppengeländer im Innenbereich als Staketengeländer, mit Handlauf.

Im Aussenbereich Handlauf, feuerverzinkt. Normbriefkastenanlage mit Briefablage und integrierter Sonnerie mit Gegensprechanlage pro Gebäude.

Paketfachanlage zentral bei Eingangsportal. Abdeckungen und Lüftungsgitter bei Lüftungsschächten Einstellhalle in Umgebung, feuerverzinkt.

Metallfensterbänke.

Geländer

Geländer mit Glas, VSG, bei Terrassen und Loggien.

Schreinerarbeiten

Türen

Wohnungseingangstüren: Volltüre mit digitalem Türspion und Display, Rahmentüren mit Triblocverschluss, weiss

Nebenräume: Rahmentüren, Oberfläche weiss beschichtet

Innentüren/Zimmertüren: Futtertüren, Türblatt halbschwer, Oberfläche werkseitig weiss beschichtet, Einsteckschloss mit Bartschlüssel.

Allgemeine Schreinerarbeiten	Garderobe mit Putzschrank, kunstharzbeschichtet. Vorhangschienenprofil weiss, mit zwei Schienen (VS-57 «maxi») in allen Wohn- und Schlafräumen.
Schliessanlage	Schliessanlage gemäss Schliessplan, mit registrierter Schliessung. Gleichschliessend für folgende Türen: Hauszugang, Zugang Einstellhalle, Einfahrt Einstellhallentor, Wohnungseingangstüre, Keller und Briefkasten.
Bodenbeläge Unterlagsböden	In den Wohnungen schwimmend verlegt. Bodenbeläge Nebenräume: Beton fertig abtalschiert in der Einstellhalle und den Kellerräumen. Terrassen und Loggien: Natursteinplatten.
Platten	Küche, Bad, Dusche und WC mit keramischen Platten, Feinsteinzeug, 60 x 60 cm (aus Kollektion IR Europe) white, beige, greige, grey, black. Sockelplatten Bad, Dusche und WC wie Plattenbelag, 4cm. Küche und Wohnräume Sockel Holz, weiss, 4cm, geschraubt. Waschküchen im Dämmperimeter mit Platten, Feinsteinzeug, 60 x 60 cm (aus Kollektion IR Europe) white, beige, greige, grey, black. Ausserhalb Dämmperimeter Boden und Wände roh. Sockelplatten wie Plattenbelag, 4cm. Treppenhaus mit keramischen Platten, Feinsteinzeug, 30 x 60 cm Sockelplatten wie Plattenbelag, 6cm.
Parkett	Korridore, Wohn- und Schlafräume, mit Multiflor 1200 1-Stab Parkett, Eiche natur LOC SG, Format 1200x140x9.8 mm, Valetta Seda Bianca, Nutzschicht 3.6mm. Sockel Holz weiss, 4 cm, geschraubt gern. Standard- Kollektion.
Textile Bodenbeläge/ Teppich	Schmutzschleusenteppich beim Haupteingang.
Wand Beläge Platten	Bad, Dusche, WC mit keramischen Platten, bis ca. 120cm hoch im Bereich der Apparate, bei Badewannen und Duschen raumhoch verlegt, gemäss Standard-Kollektion. Übrige Wände Abrieb.

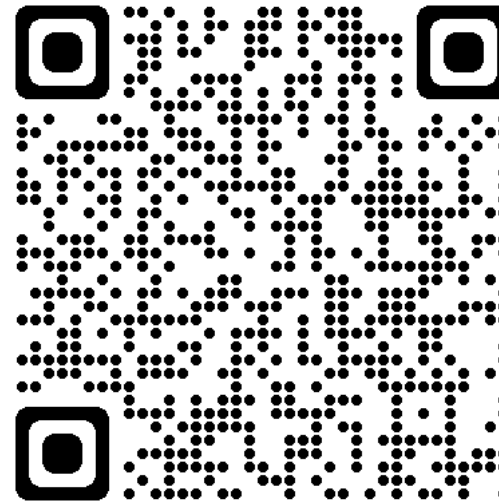
Malerarbeiten	Dispersionsanstrich auf Wände, weiss. Anstriche auf diverse Metallbauteile wie Lifttüren, Stahlzargen, Metallstützen, gemäss Farbkonzept Architekt. Parkplatzmarkierungen und-nummerierungen.
Umgebung Gärtnerarbeiten	Grundbepflanzung der Umgebung gemäss separatem Umgebungsgestaltungsplan. Es werden standortgerechte Pflanzen verwendet. Ausstattung wie Sitzbänke, Spielgeräte, und dgl. gemäss Umgebungsplan. Grundbeleuchtung der Zugänge zu den Hauseingängen und Einstellhalleneinfahrt.
Wege/ Plätze	Zugangswege, Quartier-, Rad- und Gehwege mit Asphalt-Belag. Zufahrtsstrassen und Einfahrt Einstellhallen mit Asphalt-Belag, Rampe zu Einstellhalle in Beton mit Besenstrich. Aussenparkplätze an Zufahrtsstrassen mit Verbundsickersteinen oder Sickersphal. Zufahrt bis Feuerwehrplatz mit Asphalt-Belag.
Velo-/ Containerunterstand	Velo-/Containerunterstand Holzkonstruktion auf Betonfundation, überdeckt, offen. Boden: Innenflächen Beton, Aussenfläche Asphalt
Allgemein Fluchtwege	Sämtliche Fluchtwege aus der Einstellhalle führen über die Treppenanlagen. Diese müssen im Notfall zugänglich sein.

Kontaktpersonen



Hauenstein Immobilien AG
Andrea Hauenstein
Schönbergstrasse 23 | 3654 Gunten bei Thun
andrea.hauenstein@hauensteingruppe.ch
+41 33 244 66 69
www.hauensteinimmo.ch

Hauenstein Immobilien AG
Irene Kästli
Schönbergstrasse 23 | 3654 Gunten bei Thun
irene.kaestli@hauensteinimmo.ch
+41 33 244 66 63
www.hauensteinimmo.ch



Tour-Virtuel der Wohnung

