

Wohnraum  
*in Heimb Berg*



## *Eigentumswohnungen*

Die exklusive Überbauung in Heimberg besteht aus vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils sieben Eigentumswohnungen, welche 2009 erbaut wurden. Die Wohnungen zeichnen sich durch einen gehobenen Ausbaustandard aus. Dank flexibler Wände lässt sich die Raumaufteilung an verschiedene Lebensphasen anpassen, was individuellen Wohnkomfort garantiert. Alle Wohnungen verfügen über grosszügige Aussenbereiche, die zusätzlichen (Wohn) Raum bieten. Die Überbauung vereint modernen Wohnkomfort mit hoher Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung.

### **Beratung & Verkauf**

## **CASA**IMMOBILIEN

Am Plätzli  
Obere Hauptgasse 74  
3600 Thun  
[www.casa-immo.ch](http://www.casa-immo.ch)  
033 222 66 55

# Willkommen in Heimberg

*Heimberg ist eine Gemeinde im Kanton Bern mit rund 7000 Einwohnern. Sie liegt am Ufer der Aare und grenzt an das Emmental. Die Umgebung ist geprägt von urbanen Siedlungen, frischen Wiesen und dichten Wäldern. Zudem wird Heimberg eine beeindruckende Sicht auf die umliegende Bergkette gewährt.*

Die Gemeinde ist bestens ausgestattet, um Bedürfnisse des täglichen Lebens abzudecken: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen der Unter- und Oberstufe, bis hin zu Freizeiteinrichtungen. Die nahegelegene Stadt Thun und der Thunersee erweitern das Angebot mit kulturellen und sportlichen Aktivitäten. Heimberg kombiniert naturnahe Erholung und hohe Lebensqualität, während es gleichzeitig an sämtliche Infrastrukturen angebunden ist.

[www.heimberg.ch](http://www.heimberg.ch)



# Wohnungen





***Die einzelnen Wohnungen in der Überbauung «Wohntraum» bieten einen gehobenen Ausbau in räumlicher Grosszügigkeit. Solide, zeitlose Materialien prägen helle Wohnräume, die allesamt mit grossen Fensterfronten und elektrischen Storen ausgestattet sind. Die Wohnungen sind als 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen erhältlich. Dank flexibler Wände kann die Raumaufteilung an verschiedene Lebensphasen angepasst werden.***

Bestehende Wohnräume können durch flexible Wohnwände in ihrem Layout angepasst werden. So können auch der Bodenheizungskreis sowie die Elektroinstallation der neuen Situation leicht angepasst werden.

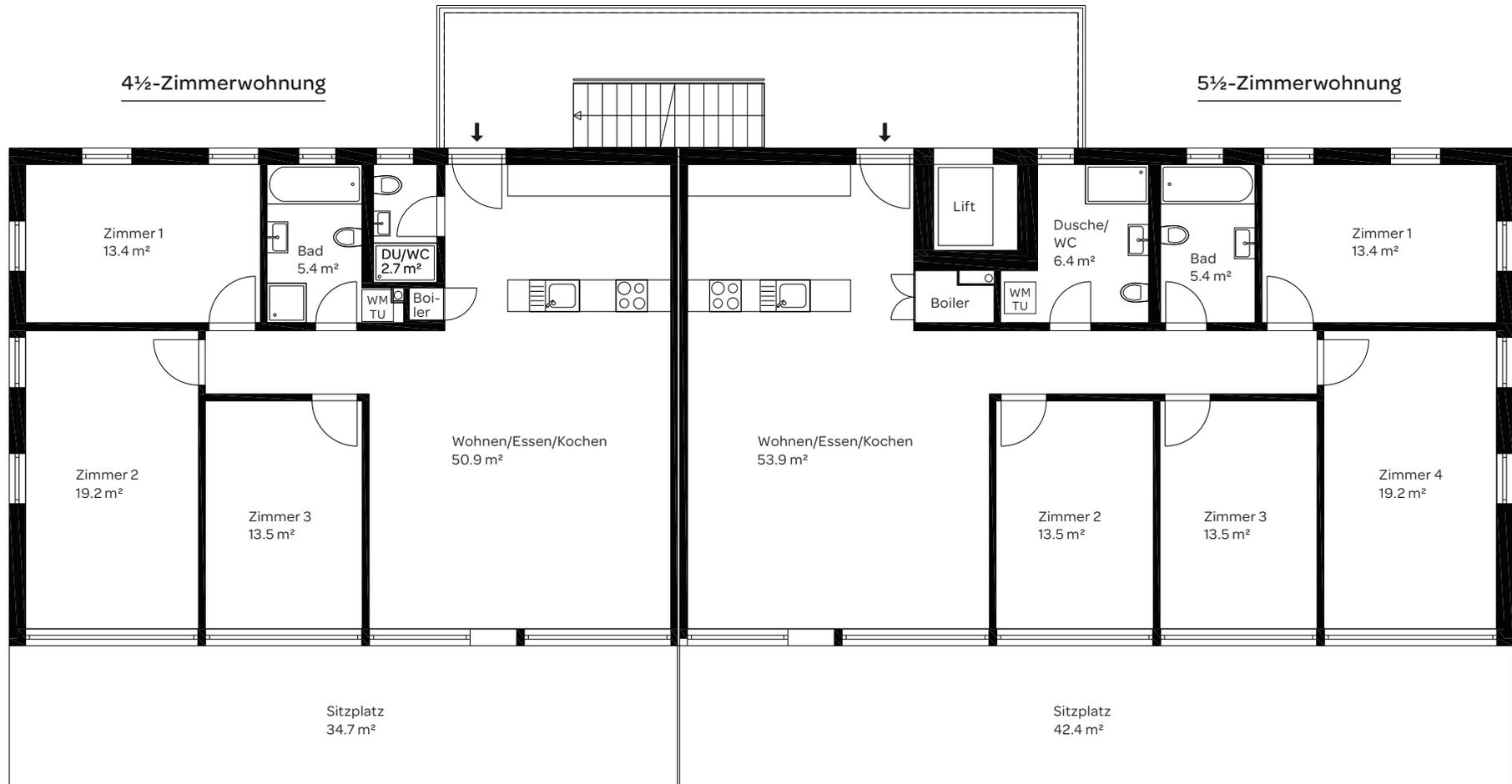
Bei der Erstellung wurden langlebige und unterhaltsfreie Baumaterialien verwendet. Beispielsweise wurden Metallteile feuerverzinkt, Handläufe aus Chromstahl installiert, Fenster aussenseitig mit einer Aluverkleidung beschichtet sowie Gehwege und Terrassen mit Granitplatten belegt. Im Weiteren sind die Wohnungen rundum mit Kabelkanälen ausgestattet. Diese ermöglichen eine individuelle Anpassung der Elektroinstallation. Damit sind die Kabel ordentlich und organisiert verlegt.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Waschmaschine, einen Tumbler und einen Kellerraum. Eine Einstellhalle mit 58 Plätzen und Veloräume zur allgemei-

nen Nutzung runden das Angebot ab. Sämtliche Plätze sind für die Aufladung von Elektrofahrzeugen vorbereitet. Alle Geschosse sind zudem hindernisfrei per Lift zugänglich.

Die Häuser werden mit Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt. Diese nutzen die bereits aufgewärmte Einstellhallenluft, welche einen wesentlich höheren Wirkungsgrad aufweist und gleichzeitig die Nebenkosten senkt. Diese effiziente Technologie trägt zur nachhaltigen Beheizung der Wohnungen bei, indem sie umweltfreundlich und ressourcenschonend arbeitet.

# Grundriss Parterrewohnungen



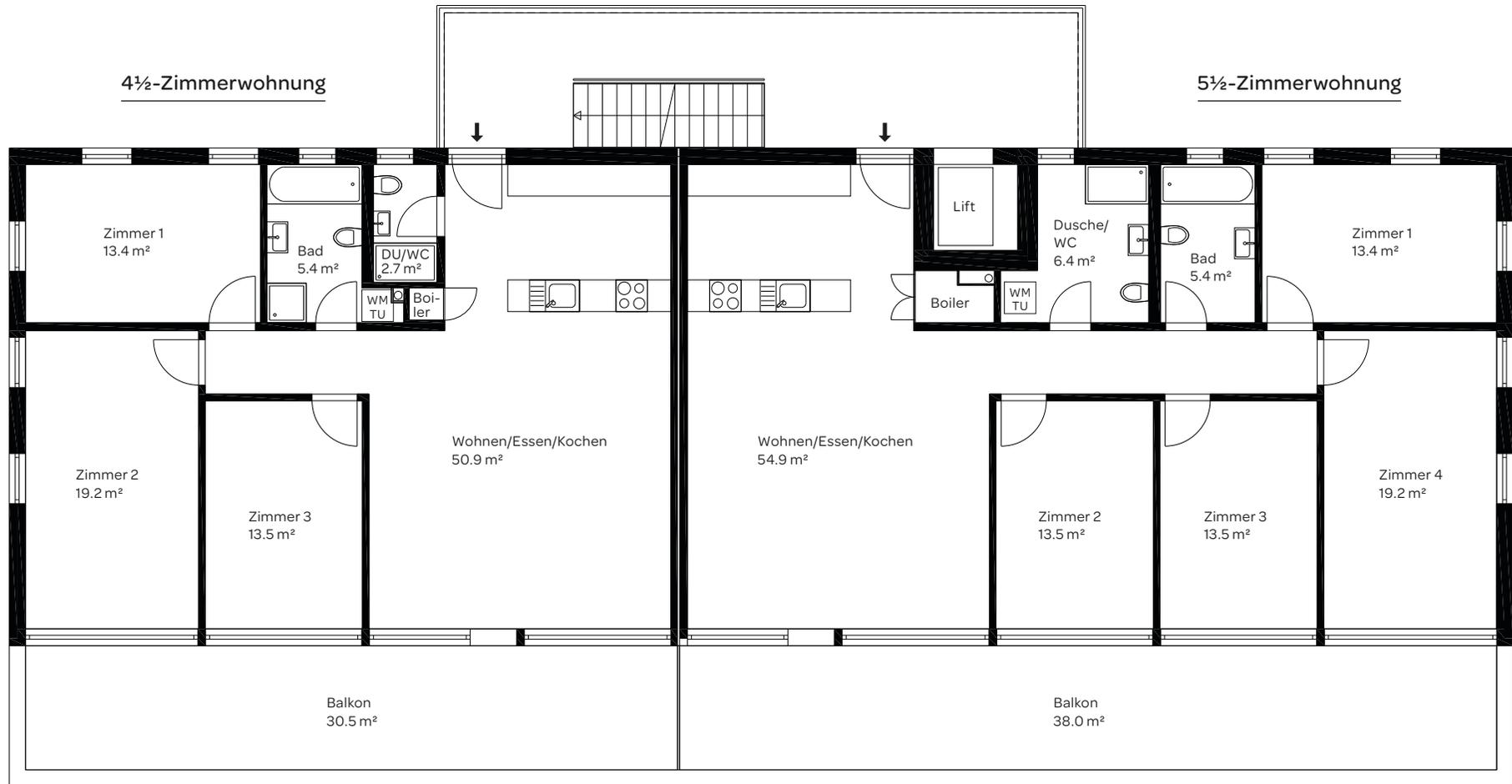
Rasenplatz  
 137 m² (Haus Nr. 6)  
 157 m² (Haus Nr. 8)  
 136 m² (Haus Nr. 63)

Rasenplatz  
 172 m² (Haus Nr. 6)  
 178 m² (Haus Nr. 8)  
 170 m² (Haus Nr. 63)

Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



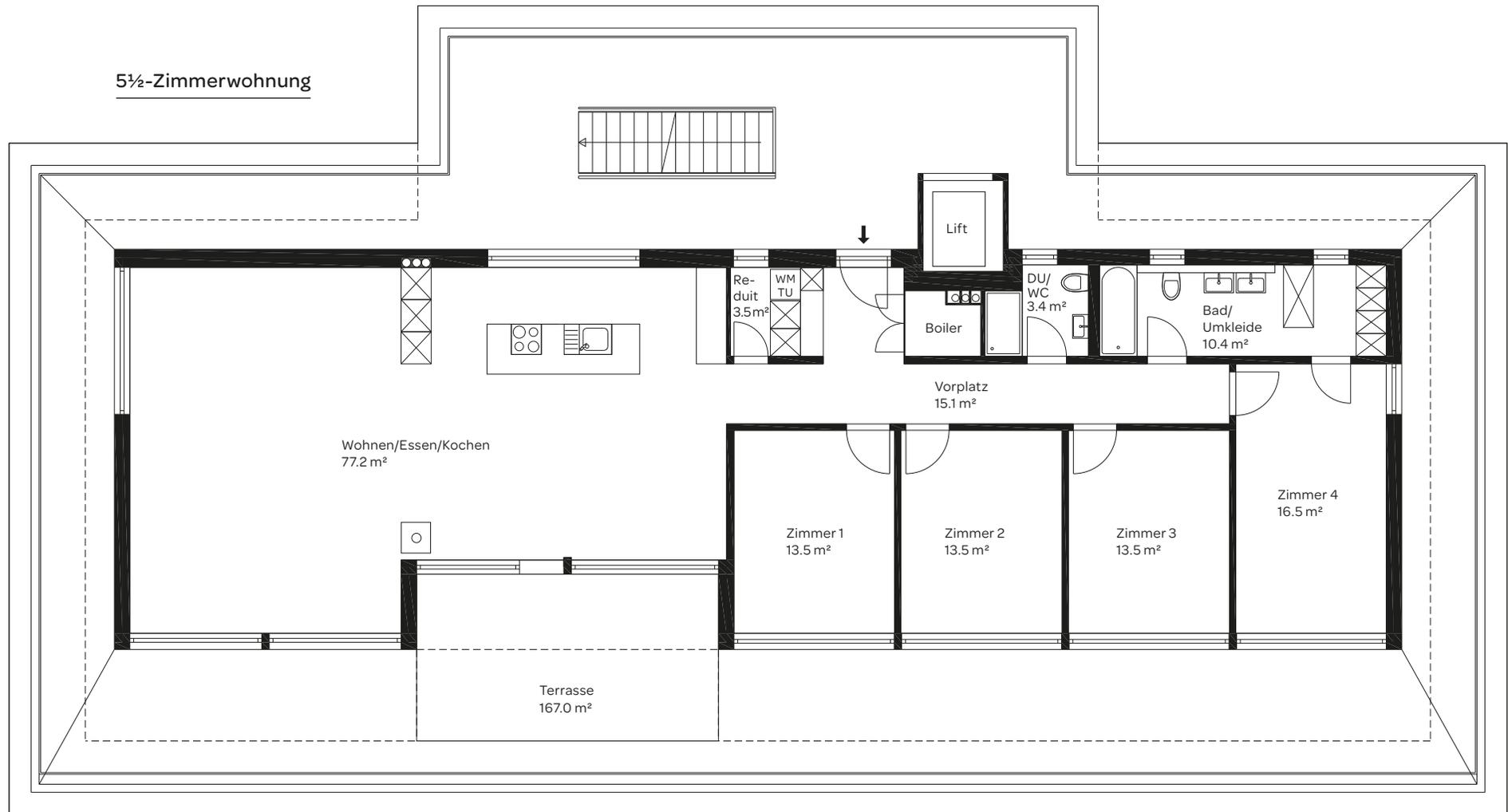
# Grundriss Geschosswohnungen



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



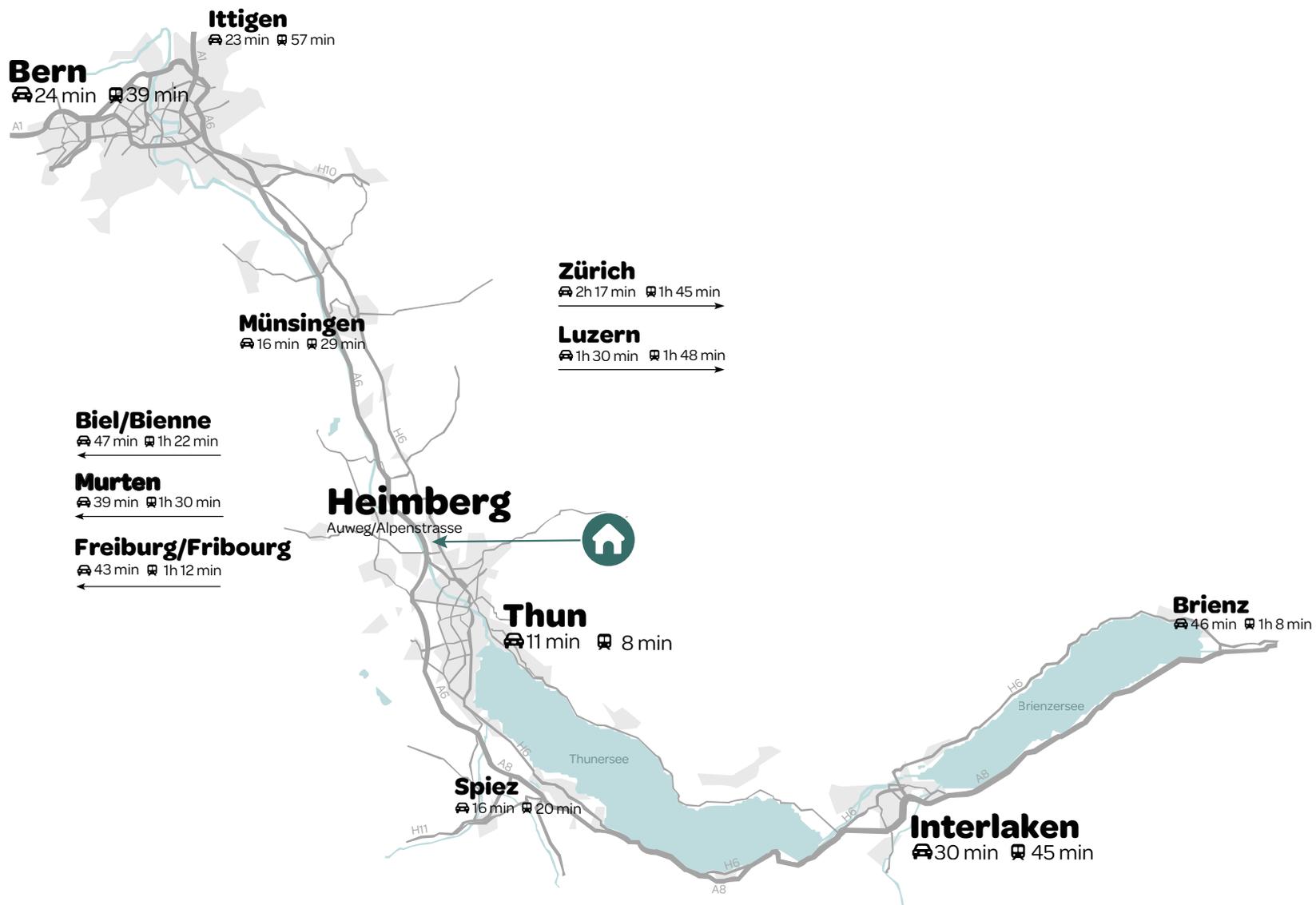
# Grundriss Attikawohnungen



Pläne dienen zur Orientierung und können von der Realität abweichen.



# Lage





*Heimberg liegt in einer idyllischen Hügellandschaft und verbindet historische mit moderner Architektur. Es ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, was die Gemeinde besonders für Pendler attraktiv macht. Der Ort bietet eine Vielzahl an attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Umgebung ist ideal für Spaziergänge und Wanderungen. Der nahegelegene Wald und die Aare bieten schöne Naturerlebnisse und laden zum Entspannen und Erkunden ein.*

Für Sportbegeisterte bietet Heimberg diverse Sportanlagen und Vereine, in welchen man Fussball und Tennis spielen oder Turnen kann. Radfahren ist ebenfalls sehr beliebt, sei es entlang der Aare oder in den hügeligen Gebieten des Emmentals.

Kulturell hat Heimberg einiges zu bieten. Regelmässig finden in der Gemeinde und in der nahegelegenen Stadt Thun kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Ausstellungen statt. Der Thunersee – nur eine kurze Fahrt entfernt – lädt zum Schwimmen, Segeln und anderen Wassersportarten ein.

Einkaufen und Gastronomie kommen in Heimberg nicht zu kurz. Die Gemeinde verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, die regionale und internationale Küche anbieten.

Die zentrale Lage von Heimberg ermöglicht unkomplizierte Ausflüge in die nahegelegenen Berge, ins malerische Emmental oder in die Städte Thun und Bern. Familien finden in und um Heimberg mehrere Plätze und Freizeitanlagen, für Abwechslung mit Spiel und Spass. Durch die Kombination aus ruhiger, ländlicher Atmosphäre und der Nähe zu urbanen Zentren ist Heimberg ein lebenswerter Wohnort.

Angebot



*Ihr Wohnraum in Heimberg – ideal für Familien und Paaren mit Platzbedarf. Hier erleben Sie ein modernes Zuhause, welches einen idealen Rückzugsort für Familienleben mit Kleinkindern oder bereits schulpflichtigen Kindern, Karriereambitionen oder komfortablem Leben in höherem Alter bildet.*

Entdecken Sie unsere 2009 erbauten Wohnungen mit gehobenen Ausbaustandards, flexibler Raumaufteilung, grosszügigen Aussenbereichen und moderner Ausstattung. An diesem Ort finden Sie Ihr perfektes Zuhause in einer idyllischen und gut vernetzten Lage.

Die Preis- und Reservationsliste ist auf der Webseite ersichtlich:  
[www.wohnraum-heimberg.ch](http://www.wohnraum-heimberg.ch)



# Baurecht

## **Was heisst Kauf im Baurecht?**

Beim Kauf im Baurecht erwerben Sie lediglich die Wohnung, nicht aber den Landanteil. Das Land mietet die Stockwerkeigentümergeinschaft (Baurechtnehmerin) vorerst bis 31.12.2125 und bezahlt dafür der Landeigentümerin (Baurechtgeberin) jährlich einen Baurechtszins. Während dieser Zeit kann die Baurechtnehmerin frei über das Land verfügen, d.h. sie kann Gebäude erstellen, abrechen oder verkaufen. Das Baurecht ist veräusserbar und vererblich und kann ohne Einwilligung beider Parteien nicht vorzeitig aufgehoben werden.

## **Wer ist in der Wohnüberbauung Auweg/Alpenstrasse Baurechtgeber?**

In der Wohnüberbauung Auweg 6, 8 und Alpenstrasse 63, ist die Trend-Haus AG Landeigentümerin und damit Baurechtgeberin.

## **Baurechtszins**

Dieser wird im Baurechtsvertrag für die jeweiligen Grundstückflächen der Wohnüberbauung festgelegt und über die Wertquoten den einzelnen Wohnungen zugeteilt. Der für die Wohnung zu bezahlende Baurechtszins (gerundet) finden Sie in der Preisliste auf der Website: [www.wohntraum-heimberg.ch](http://www.wohntraum-heimberg.ch). Der Baurechtszins wird durch die Verwaltung über die Nebenkostenabrechnung verrechnet.

## **Weitere finanzielle Aspekte des Baurechts**

Da Sie das Land nur langfristig «mieten», benötigen Sie für den Kauf der Wohnung weniger Eigenkapital. Diese wird um den Landwert günstiger. Banken finanzieren Wohnungen im Baurecht gleich wie Wohnungen ohne Baurecht. Den Baurechtszins können Sie, wie den Hypothekarzins, bei der Einkommenssteuer geltend machen.

## **Was passiert nach Ablauf der festen Baurechtsdauer?**

5–10 Jahre vor Ablauf der festen Baurechtsdauer verhandeln die Parteien über die Verlängerung des Baurechts. Sollte wider Erwarten keine Einigung zustande kommen, tritt der sogenannte Heimfall ein. Das heisst, im vorliegenden Fall müsste die Landeigentümerin dem Wohnungseigentümer die Wohnung zum dannzumaligen Verkehrswert abkaufen.

## **Haben Sie noch Fragen?**

Gerne stehen wir zur Beantwortung weiterer Fragen zur Verfügung. Auf Wunsch geben wir Ihnen zu einem späteren Zeitpunkt eine Kopie des Baurechtsvertrages ab. Aus diesem sind sämtliche Vertragsdetails ersichtlich.



# Wegleitung zum Kauf

Sie beabsichtigen eine Eigentumswohnung in der Überbauung «Wohntraum» in Heimberg zu erwerben? Gerne erläutern wir Ihnen die wichtigsten Punkte, welche es für den Erwerb zu berücksichtigen gilt.

## **Reservation**

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung zahlt die Käuferschaft eine Anzahlung in Höhe von CHF 30'000.-, welche später dem Kaufpreis angerechnet wird. Der Reservationsvereinbarung ist eine Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Finanzierungsinstitutes beizulegen. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren, behält die Verkäuferin ein Reuegeld von CHF 15'000.- für Umtriebe zurück.

## **Kaufvertrag**

Anschliessend wird der Kaufvertrag im Notariat «Bangerter Friedli & Partner», Selina Müller, Malerweg 4, 3600 Thun beurkundet. Die Kosten für die Beurkundung (Gebühren Notariat und Grundbuchamt) betragen ca. 1%. Die Handänderungssteuer von 1,8% ist ebenfalls durch die Käuferschaft zu zahlen. Diese Steuer entfällt auf den ersten CHF 800'000.- des Kaufpreises, sofern die Wohnung durch die Käuferschaft während mindestens 2 Jahren nach Bezug ausschliesslich und ununterbrochen bewohnt wird. Die für die Finanzierung notwendigen Schuldbriefe wurden bereits erstellt und werden der Käuferschaft unbelehnt und unentgeltlich übergeben.

## **Zahlungsplan**

- 10% des Kaufpreises (abzüglich der Reservationszahlung) bei Beurkundung des Kaufvertrags
- Die Schlusszahlung ist beim Nutzen-/Schadentermin zu leisten.

## **Nutzen-/Schadentermin**

Der Termin wird individuell mit der Käuferschaft festgelegt.

# Verkauf und Beratung

Wir freuen uns darauf, Sie beim Kauf Ihrer Eigentumswohnung zu unterstützen.  
Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wir sind für Sie da.

## Ihre Ansprechperson



**Gioacchino Calà**

Eidg. Immobilienbewerter FA  
033 225 21 50  
[gioacchino.cala@casa-immo.ch](mailto:gioacchino.cala@casa-immo.ch)

## **CASA**IMMOBILIEN

Am Plätzli, Obere Hauptgasse 74, 3600 Thun  
[www.casa-immo.ch](http://www.casa-immo.ch)  
033 222 66 55