

Ein Haus am See

mit zwei Wohnungen in Merligen

WIR VERMITTELN IMMOBILIEN. nachhaltig & fair.



jsp
immobilien

Herzlich Willkommen in Merligen

Dieses heimelige Haus wurde ungefähr im Jahr 1884 erbaut und hat seinen ursprünglichen Charme erhalten. Es beherbergt zwei Wohnungen und ist gut unterhalten. Das Grundstück mit Hanglage von ca. 625 m² liegt direkt an der Hauptstrasse und geniesst einen fantastischen und unverbaubaren Blick über den Thunersee direkt zum Niesen.

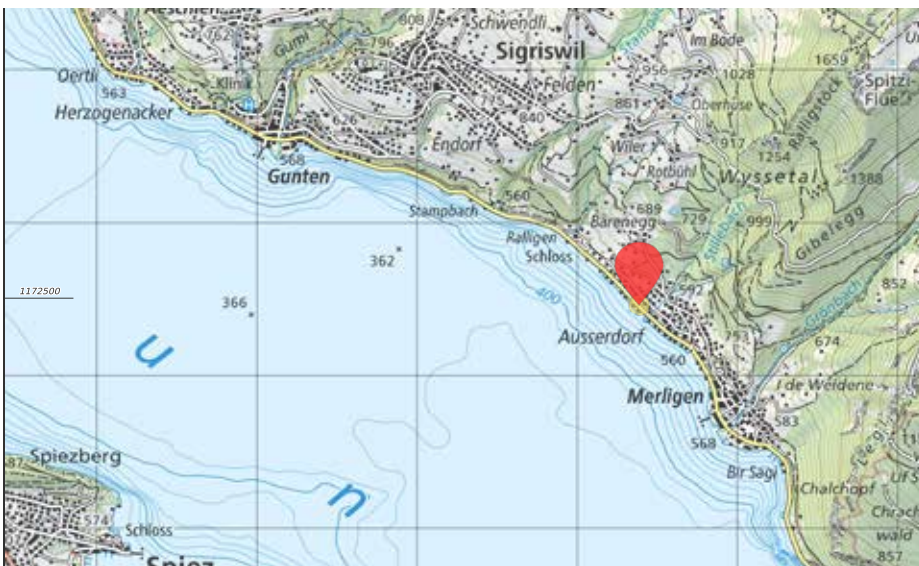
Die untere Wohnung von ca. 53 m² ist aufgeteilt in Küche, Badezimmer und drei Zimmer. Die obere Wohnung von ca. 60 m² umfasst Küche, Badezimmer, Wohn-Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein ungeheiztes Zimmer.

Bei beiden Wohnungen ist der Zugang über eine lauschige Laube direkt in die Küche. An das Wohnhaus angebaut ist der frühere Stall mit Heubühne.

Im Jahr 2000 wurde ein Autounterstand mit zwei Parkplätzen erbaut.

Lassen Sie sich verzaubern von der atemberaubenden Aussicht und den Wetterschauspielen über dem See und den Bergen.





Lage und Situation

Merligen ist eine Ortschaft in Sigriswil, das gemäss BFS eine «periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte» im Kanton Bern ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Sigriswil zählt 4'891 Einwohner (2023), verteilt auf 2'529 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 1.9 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 43 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 25.6% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 36.8% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 37.6% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Sigriswil weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 383 Betriebe mit 1'877 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 0 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 163 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'301 vollzeitäquivalenten Stellen sind 161.5 (12%) im 1. Sektor, 146.6 (11%) im Industrie- und 993.5 (76%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Sigriswil aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Thun (24 Min.), Bern (52 Min.) und Sarnen (68 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Thun (30 Min.), Bern (61 Min.) und Fribourg (94 Min.). Die Gemeinde weist Ende 2023 einen Bestand von 3'843 Wohneinheiten auf, wovon 617 Einfamilienhäuser und 3'226 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 16.1% im landesweiten Vergleich (21.2%) unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 16 Wohnungen (2017 - 2022; das sind 0.42% des Bestandes 2017), ist die Leerstandsquote mit 1.46% im landesweiten Vergleich (1.08%) überdurchschnittlich. Dies entspricht 56 Wohneinheiten, wovon 96% Altbauten und 75% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 16 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prognosemodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Gemeinde Sigriswil von einer Zusatznachfrage von 24 Wohnungen (pro Jahr: 1) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) bei den EFH bei 11'778 CHF/m², bei den EWG bei 8'175 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 263 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'070 - 1'385 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'165 - 1'850 CHF/m² (EWG) bzw. 315 - 1'130 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Thun um 23.9% zugelegt (Bauland für EFH: 31.7%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 12% (Bauland für MFH mit EWG: 9%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 6.4% verändert (Bauland für MFH mit MWG: - 9.2%). Der Markt der Ortschaft Merligen ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.







Merligen

Ein Dorf, gelegen am Thunersee im Kanton Bern, bekannt für sein mildes Klima und seine Lage am Südhang des Niederhorns. Es wird auch als „Palmendorf“ bezeichnet und gilt als Riviera am Thunersee und bietet eine atemberaubende Aussicht.

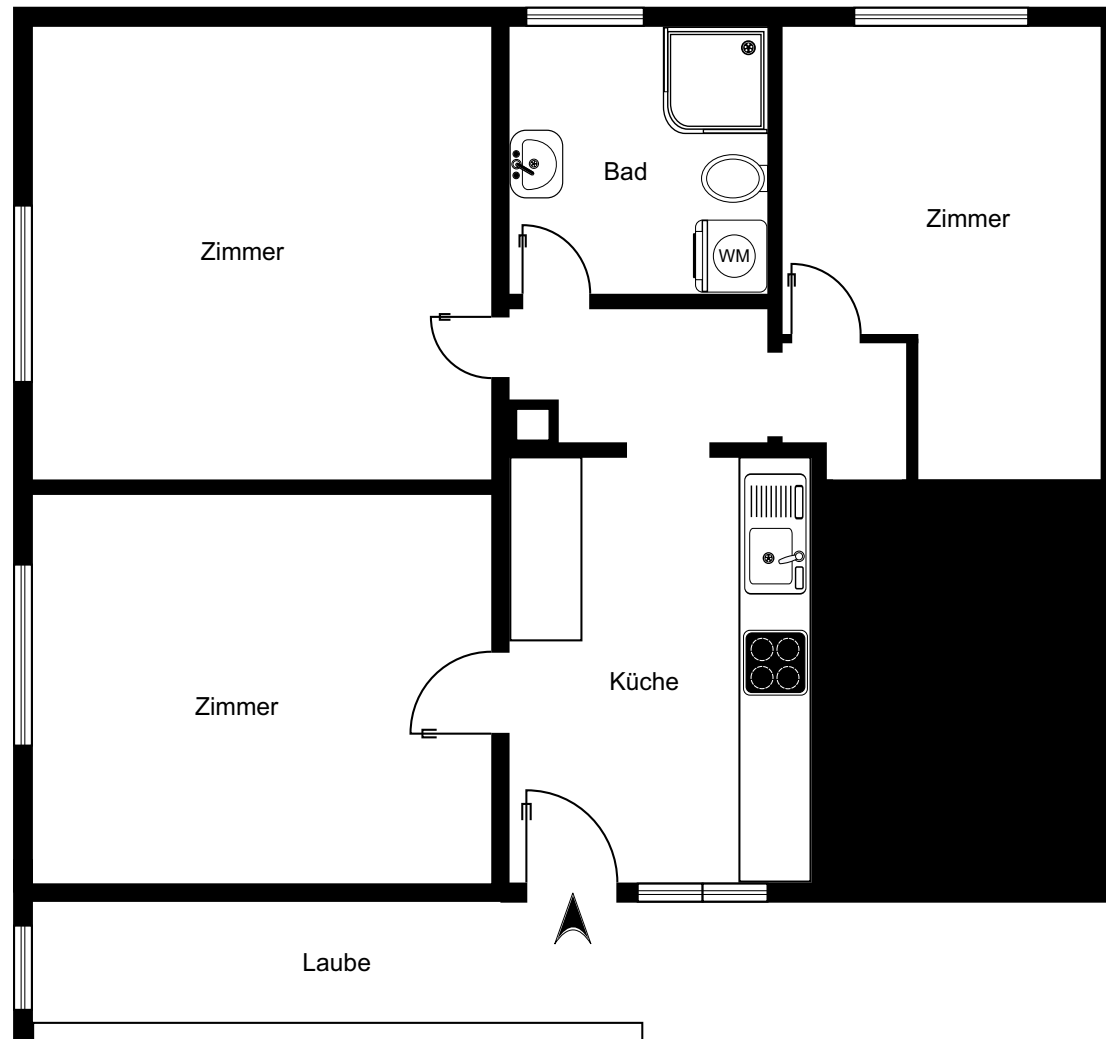
Die Region um den Thunersee ist ein beliebtes Ausflugsziel und bekannt für sein tiefblauen, beinahe türkisfarbenen See und die umliegende imposante Bergkulisse. Rund um den See bieten sich vielfältige Freizeitaktivitäten für Wassersportler, verschiedene Wander- und Radwege, die St. Beatus-Höhlen oder die für die Region bekannte Dampfschiffahrt mit der nostalgischen „Blümlisalp“. Wohnen wo andere Ferien machen...

Der Familienverein in Sigriswil bietet eine Spielgruppe und die nächste Kita befindet sich in Gunten. Die Kinder besuchen den Kindergarten und die Primarschule in Merligen, ebenso die Tagesschule. Die Oberstufe befindet sich in Sigriswil und ist für die Jugendlichen mit dem Bus erreichbar.

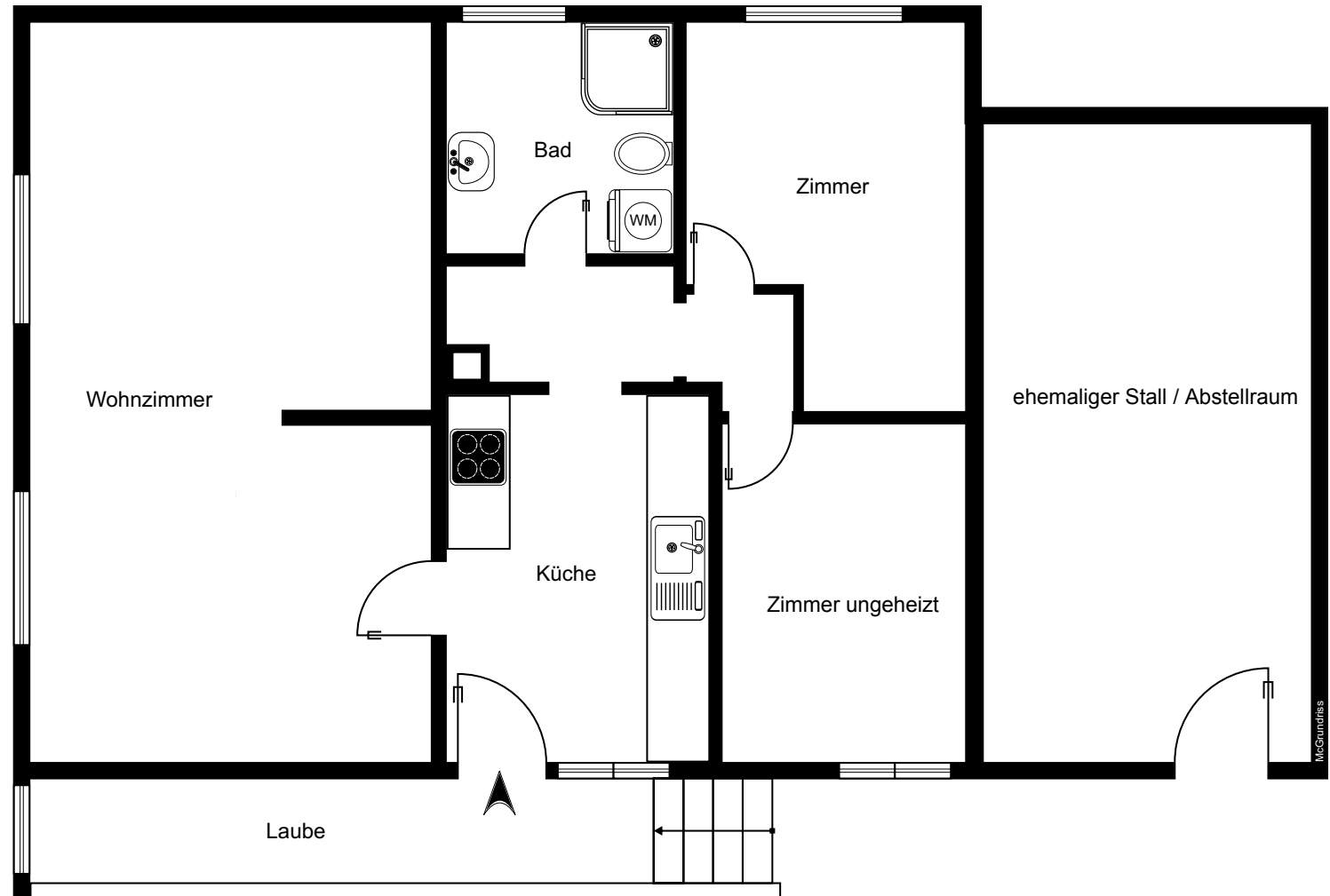
Informationen zur Gemeinde und den Schulen finden Sie auf:

www.merligen.ch
www.schulensigriswil.ch

Grundriss EG



Grundriss OG









Wichtige Informationen:

- Sofern eine Einstellhalle auf dem Grundstück realisiert wird, besteht das Recht die Einfahrt über die Einstellhalle des Nachbars zu benützen.
- Besucher haben das Recht die Besucherparkplätze auf dem Nachbarsgrundstück am Oberländerweg inkl. dem Fussweg zu benützen. Dieses Recht ist zeitlich begrenzt und kann, wenn ein Bauprojekt realisiert wurde, gelöscht werden.

Den Dienstbarkeitsvertrag sowie den dazugehörigen Plan stellen wir Ihnen gerne mittels Dropboxlink zur Verfügung.



Grössere Investitionen

- 2020 Brenner Ölheizung ca. CHF 1'900
- 2018/19 neue Bäder im EG & OG ca. CHF 41'200
- 2011 Heizöltank ca. CHF 2'850
- 2004 Fassadenrenovation ca. CHF 17'100
- 2003 neue Heizung und Kaminsanierung ca. CHF 15'000
- 2001 neue Fenster 2-fach isoliert, Schallschutzglas mit Lärmreduktion strassenseitig ca. CHF 9'500
- 2000 Autounterstand ca. CHF 57'650
- 1997 Dachsanierung ca. CHF 22'800

Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufsrichtpreis	CHF 950'000
Adresse	Seestrasse 201, 3658 Merligen
Zone	Wohnzone, Uferschutzplanung nach See- und Flusssufergesetz (SFG) - Planungszone Zweitwohnung
Grundstücksnummer	GB 3738, GB 3738-1, 3738-2, 3738-3 von Sigriswil 938
Grundstücksfläche	ca. 625 m ²
Baujahr	ca. 1884
Heizung/Warmwasser	Ölzentralheizung mit Radiatoren, Brenner Jhg. 2020, PVC Tank, 1'500 Lt. Jhg. 2011, Warmwasser über Ölheizung
Gebäudefläche	Haus ca. 111 m ² , Autounterstand ca. 32 m ²
Volumen GVB	Haus 780 m ³ , Autounterstand 144 m ³
Amtlicher Wert	gesamt CHF 431'900
Gebäudeversicherungswert GVB	Haus CHF 581'800, Autounterstand CHF 50'500
vorhandene Pfandrechte	CHF 370'000
Dienstbarkeiten	Benützungsrecht (Besucherparkplätze) (R), Fusswegrecht (R), Fahrwegrecht (R), Freihaltefläche (L), Leitungs- und Anschlussrecht (L), Fuss- und Fahrwegrecht (L)
Mietzinseinnahmen	Netto ca. CHF 21'900 pro Jahr
Übernahme	Nach Vereinbarung

Gut zu wissen

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind zulasten der Käuferschaft. Für selbstbewohntes Wohneigentum kann die Handänderungssteuer von 1.8% auf den ersten CHF 800'000 vom Kaufpreis gestundet und mit dem Nachweis einer Wohnsitzbescheinigung nach zwei Jahren Selbstwohnens erlassen werden. Auf dem restlichen Kaufpreis ist die Handänderungssteuer geschuldet.

Die bestehenden Hypotheken bei der BEKB können übernommen werden

- Festhypothek CHF 185'000
Laufzeit 31.03.2029, Zins 1.950%
- Festhypothek BEKB CHF 185'000
Laufzeit 31.03.2031, Zins 2.150%

Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auch auf www.jsp-immobilien.ch. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen mittels Dropbox zur Verfügung.

Über uns

Ein Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen ein spezielles, nicht alltägliches Ereignis. Wir sind Ihre zuverlässigen Partner mit Expertise und Engagement. Wir vermitteln auf Augenhöhe zwischen Anbietern und Interessenten und achten dabei auf die Bedürfnisse beider Seiten. Fairness und Integrität sind uns wichtig, und wir denken und handeln stets mit einer langfristigen Perspektive.

jsp immobilien. wir vermitteln. nachhaltig und fair.

