



VERKAUFS-DOKUMENTATION
DREIFAMILIENHAUS UETENDORF

FLURA

INHALT

Uetendorf	4
Projektbeschreibung	7
Zeitplan	8
Umgebungsplan	10
Grundriss UG	11
Wohnung EG	12
Wohnung OG	14
Wohnung DG	16
Baubeschrieb	18
Zahlungsplan	21
Finanzierungsvorschlag	22
Beteiligte	23

UETENDORF

Geographie

Die Gemeinde liegt am Fusse des Moränenwalles zwischen dem Quellgebiet der Gürbe und der weiten Ebene des Aaretals in der Nähe der Stadt Thun und wird vom Glütschbach durchflossen.

Die Nachbargemeinden sind Thun, Thierachern, Steffisburg, Heimberg, Uttigen, Forst-Längenbühl, Gurzelen, Kirchdorf und Seftigen.

Schulen in der Gemeinde

Die Primarstufe (Kindergarten – 6. Klasse)
Die Sekundarstufe I (Sekundar- und Realabteilung)
Den Spezialunterricht (Integrative Förderung, Logopädie, usw)
Die Tagesschule, die Schulsozialarbeit

Anbindung

Die Gemeinde Uetendorf verfügt über zwei Bahnhöfe, Uetendorf Allmend und Uetendorf. Der Bahnhof Uetendorf Allmend ist nur 5 bis 10 Minuten zu Fuss erreichbar. Die Bahnhöfe Thun und Bern sind mit der S-Bahn in 5 bzw. 35 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

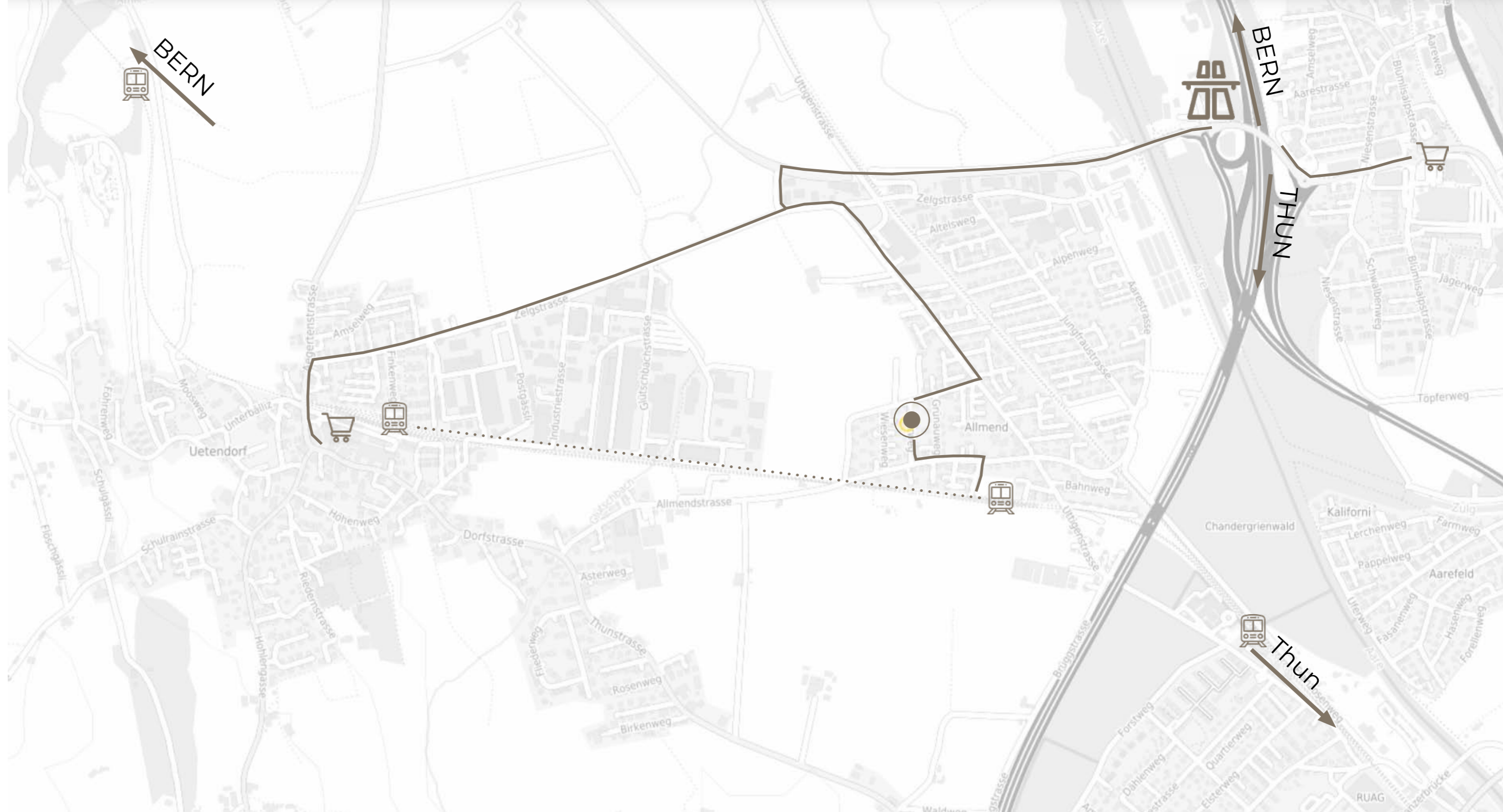
Der Autobahnanschluss Thun Nord ist nur 5 Minuten entfernt und bietet eine ideale Anbindung an die A6.

Einkaufsmöglichkeit

Das Dorfzentrum von Uetendorf bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien, eine Metzgerei und Grossverteiler. Das Einkaufszentrum Heimberg, das alles bietet, was das Herz begehrt, ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt.

Standort & Umgebung

Der Standort der Liegenschaft am Flurweg liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Quartier. Die Nähe zur Aare und den Alpen lädt zu Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren ein





PROJEKTBE SCHREIBUNG

Die zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen im Dachgeschoss am Flurweg 5 in Uetendorf befinden sich in einer Bestandesimmobilie, die umfassend totalsaniert und erweitert wird. Das Projekt vereint hochwertigen Wohnkomfort mit moderner Ausstattung, hoher Energieeffizienz und einer durchdachten Raumaufteilung – ergänzt durch eine herrliche Aussicht auf die Alpen.

Der Baustart ist bereits erfolgt. Die voraussichtliche Bauvollendung bzw. Bezugsbereitschaft ist für den Winter 2026 vorgesehen.

Das architektonische Konzept setzt auf einen respektvollen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz sowie auf die optimale Nutzung der vorhandenen Flächen. So entstehen grosszügige, zeitgemässe Wohnungen, die den heutigen Wohnbedürfnissen in jeder Hinsicht gerecht werden. Die Wohneinheiten verfügen auf der Südseite über einen grossen Balkon mit beeindruckendem Blick auf die Alpen.

Die Wohnungen sind über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Der Eingangsbereich mit angrenzenden Nasszellen sowie dem Zugang zu drei separaten Zimmern sorgt für eine effiziente Raumnutzung und bietet ideale Rückzugsorte.

Das Herzstück der Wohnungen bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich auf der Südseite. Die offen gestaltete Küche ist harmonisch integriert, bietet grosszügige Arbeitsflächen sowie hochwertige Einbaugeräte und lädt zum gemeinsamen Kochen und Geniessen ein. Dank der grossen Fensterfronten und der Aussenbereiche erleben Sie die Sonne sowie das harmonische Zusammenspiel von Innen- und Aussenraum in vollen Zügen.

Das Untergeschoss verfügt über praktische Kellerabteile, Technikräume sowie Abstellflächen für Fahrräder.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, den Innenausbau nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten.

Wählen Sie Materialien, Farben und Ausstattungen und schaffen Sie so ein individuelles Wohnambiente ganz nach Ihrem Geschmack.

ZEITPLAN

Realisierung

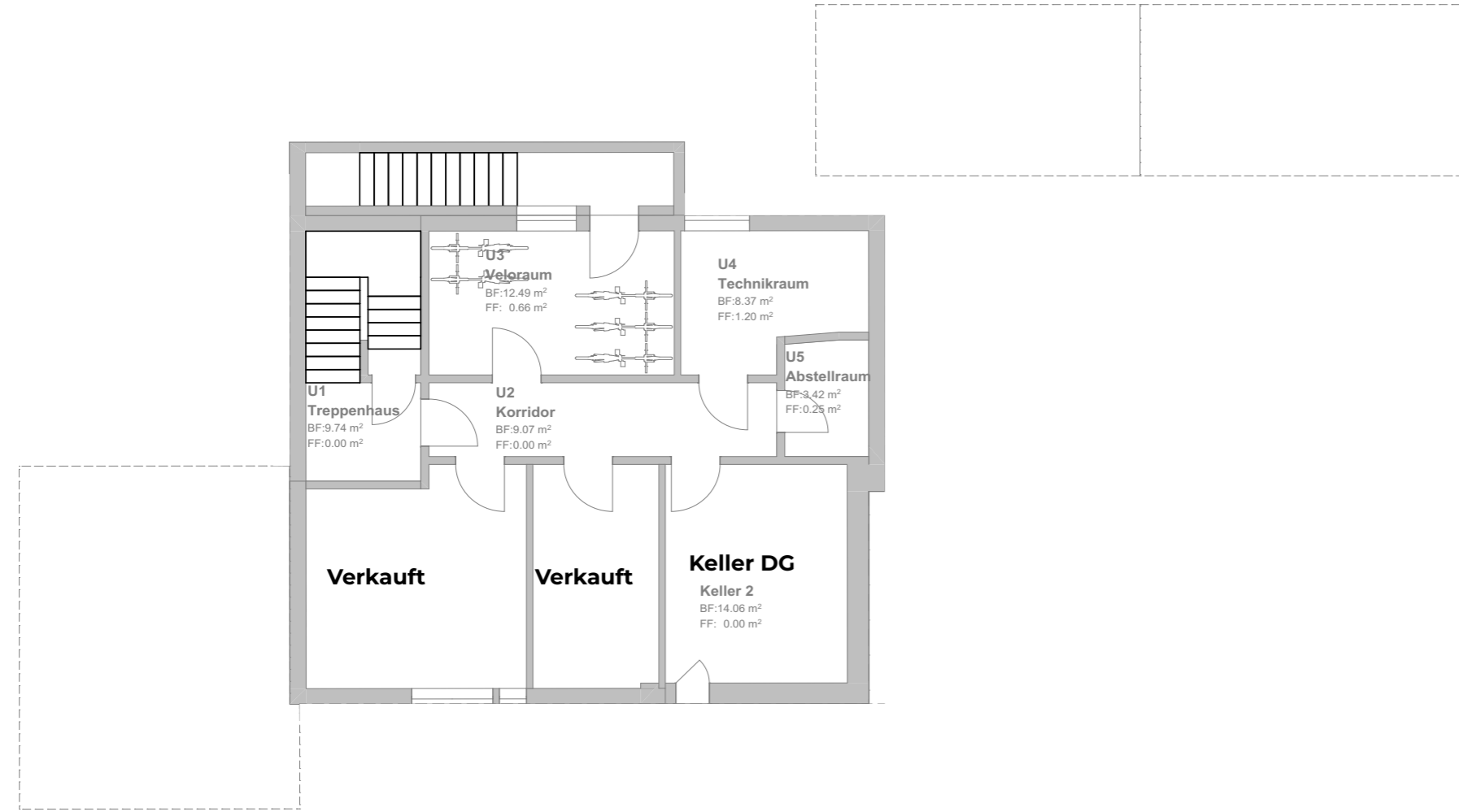
Winter 2025 bis Winter 2026

Bezug Voraussichtlich

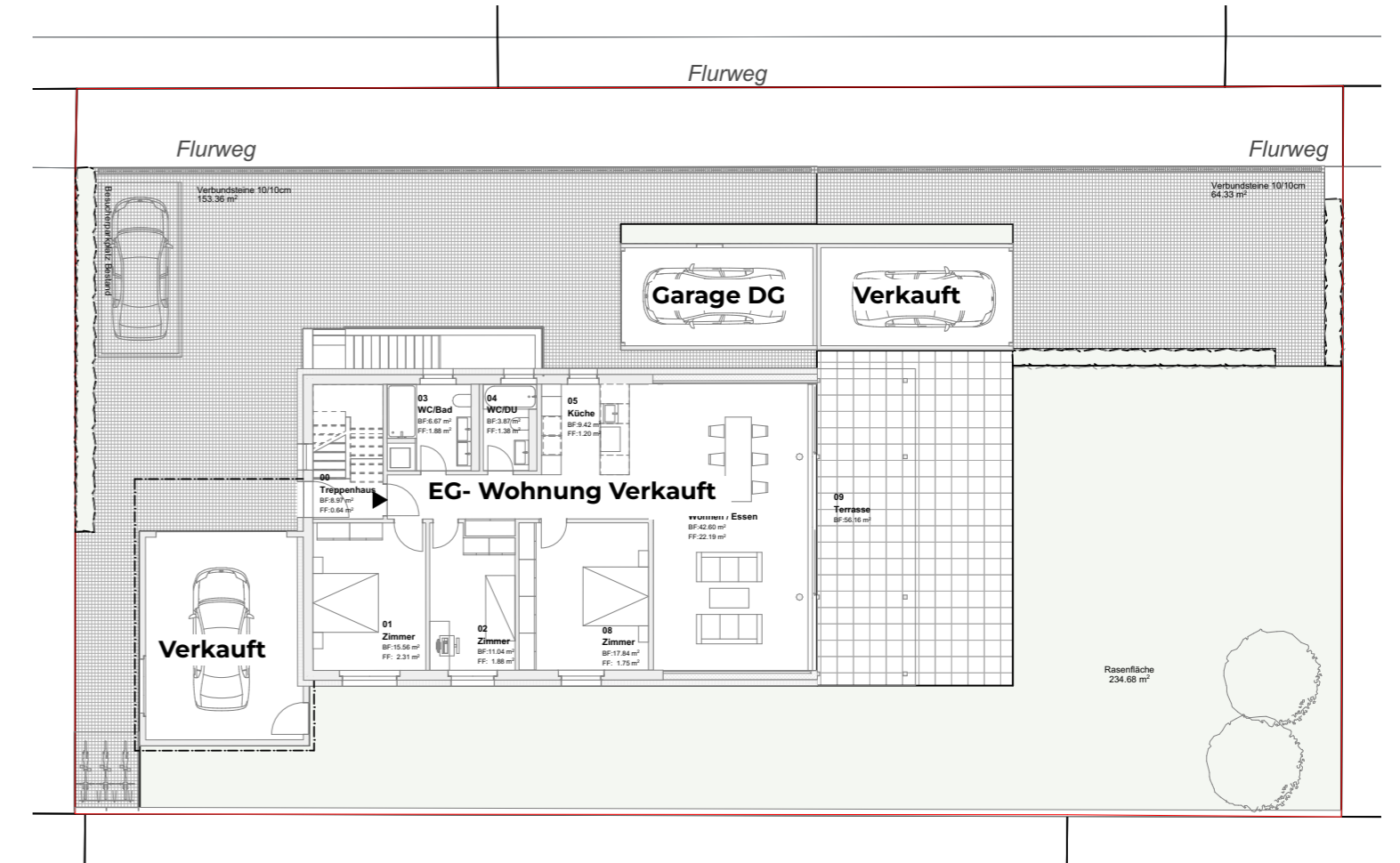
Winter 2026



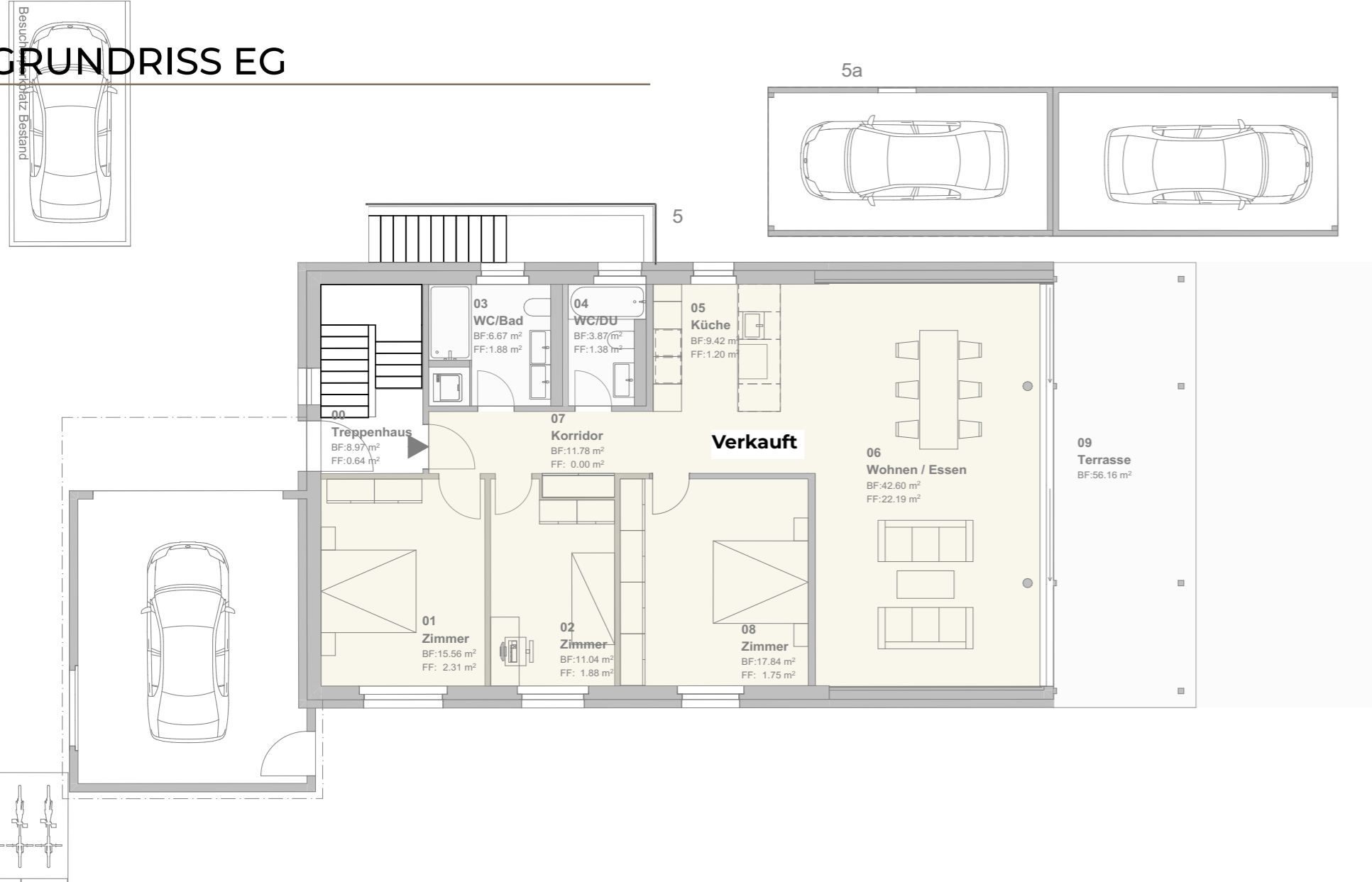
UMGEBUNGSPLAN



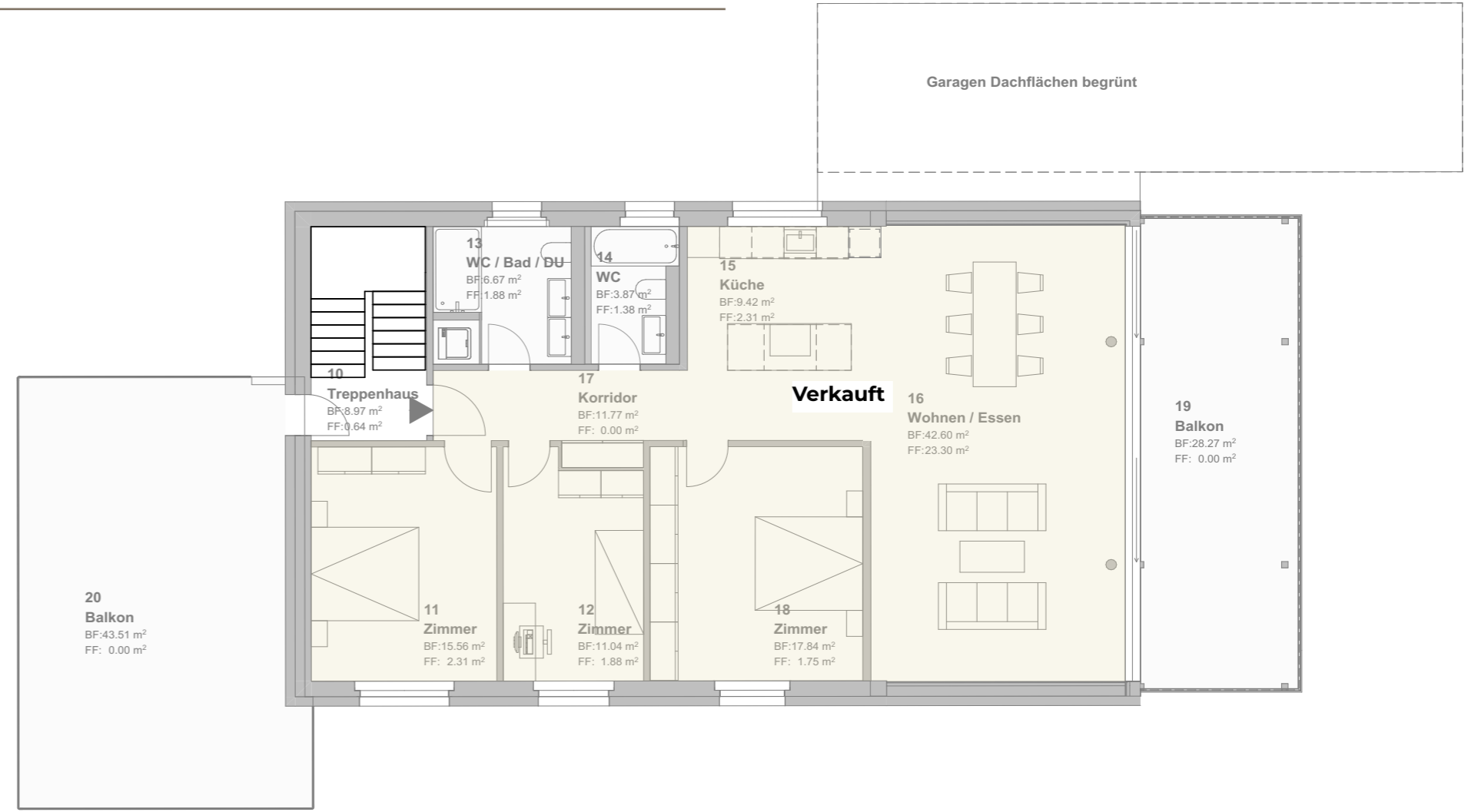
UMGEBUNGSPLAN



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG





WOHNUNG DG

Wohnungs-Nr.
1502-3

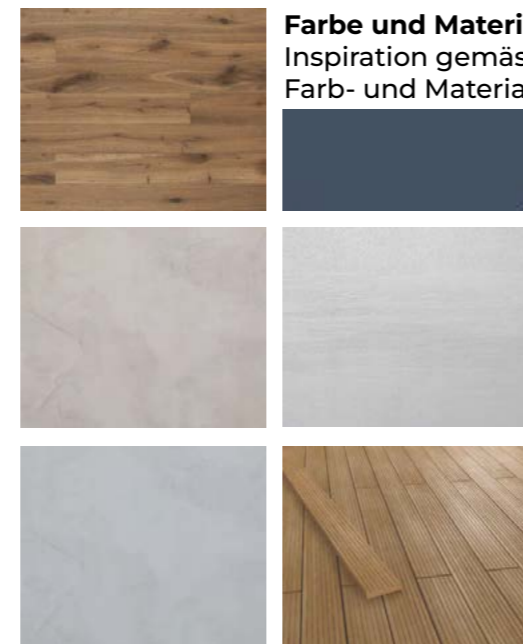
Nettowohnfläche
109.40m²

Grösse
4 1/2 Zimmer Wohnung

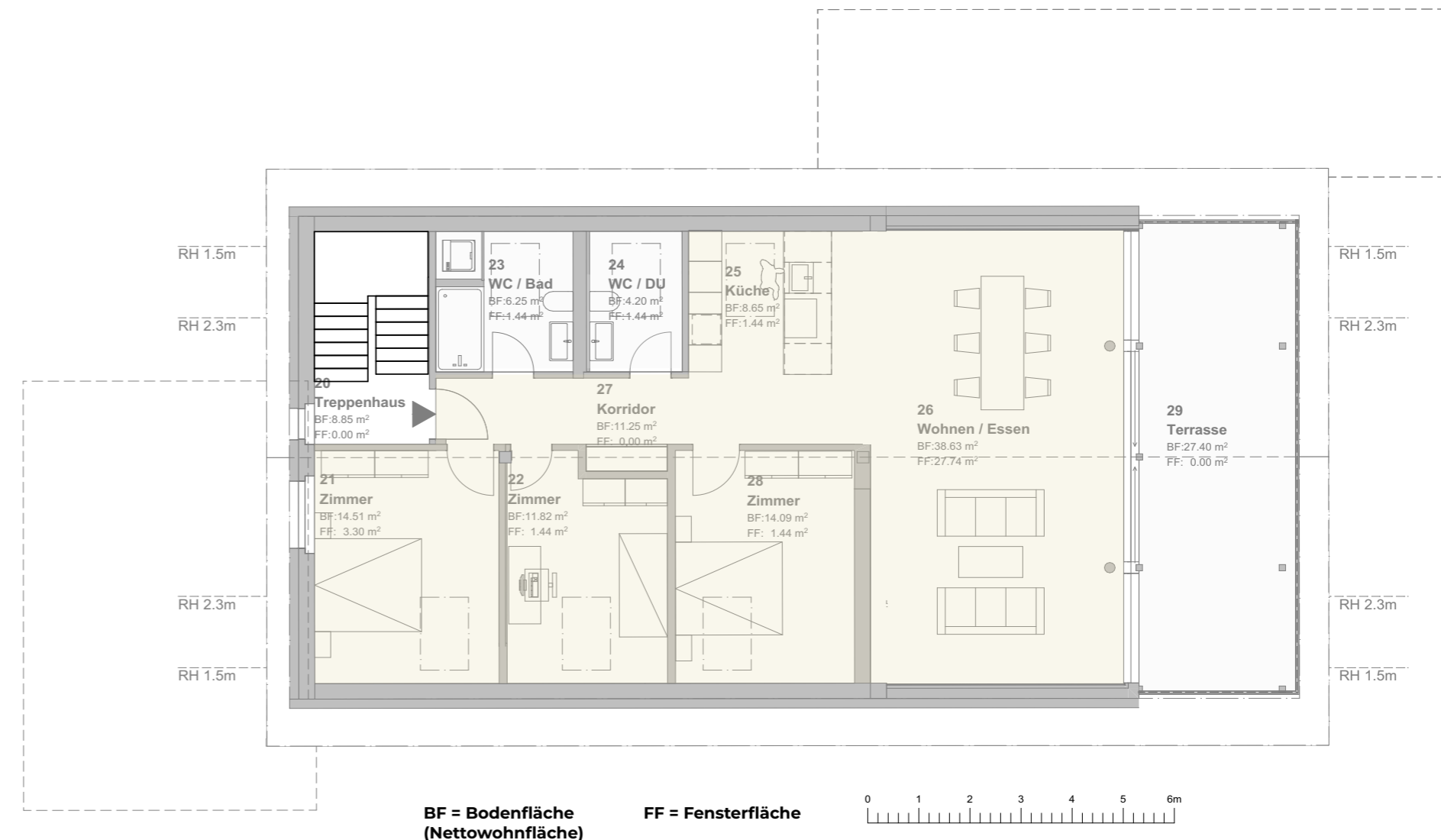
Terrassenfläche
27.40 m²



Farbe und Material *
Inspiration gemäss Moodboard,
Farb- und Materialkonzept



* Die Visualisierungen zeigen mögliche Materialkombinationen und dienen nur zur Inspiration, für den Verkauf gilt der Baubeschrieb.



WOHNUNG
GARAGENPLATZ

CHF 995'000.-
CHF 35'000.-

BAUBESCHRIEB

Korridor

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 100 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant sowie die Auswahl ist bei der GLB

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Wohnen/Essen

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 100 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant sowie die Auswahl ist bei der GLB.

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Fenster

Holz Metall Fenster, Schiebeflügel.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Küche

Einbaumöbel in Holzwerkstoffen beschichtet. Arbeitsplatte in Keramik, Einbaugeräte von Elektrolux. Budget CHF 25'000.- (exkl MwSt) Die Küchenauswahl ist bei der GLB

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 150 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant sowie die Auswahl ist bei der GLB.

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Fenster

Holz Metall Fenster, Flügelfenster.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Nasszelle Bad/Dusche/WC

Boden

Keramische Bodenplatten Format 30 x 60 cm.
Preisbasis 60 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Der Plattenlieferant wird durch den Ersteller bestimmt.

Wände

Keramische Bodenplatten Format 30 x 60 cm.
Preisbasis 60 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Der Plattenlieferant sowie die Auswahl ist bei der GLB

Fenster

Holz Metall Fenster, Flügelfenster.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Sanitär Apparate

Gemäss Apperatenliste SanitasTroesch AG
Der Sanitärapparatelieferant wird durch den Ersteller bestimmt.

Zimmer 1 (Schlafzimmer)

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 100 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant sowie die Auswahl ist bei der GLB.

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Fenster

Holz Metall Fenster, Flügelfenster.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.
Fenster mit elektrischen Lamellenstoren. Farbe gemäss Materialkonzept.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Zimmer 2 (Kinderzimmer)

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 100 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant sowie die Auswahl ist bei der GLB.

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Fenster

Holz Metall Fenster, Flügelfenster.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.
Fenster mit elektrischen Lamellenstoren. Farbe gemäss Materialkonzept.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Zimmer 1 (Büro, Ankleide)

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 100 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant sowie die Auswahl ist bei der GLB. .

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Fenster

Holz Metall Fenster, Flügelfenster.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.
Fenster mit elektrischen Lamellenstoren. Farbe gemäss Materialkonzept.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Terrasse / Balkon

Boden

Homogenbeton oder Zementüberzug roh

Wände

Wie Fassade resp. Fenster.
Geländer und Absturzsicherungen in Staketengeländer Geometrie und Farbe nach Materialkonzept.

Decken

Dachschalung Holz roh

Keller

Boden

Homogenbeton oder Zementüberzug grau gestrichen Sockel grau wie Boden.

Wände

Kalksandstein oder Beton, weiss gestrichen.

Decken

Beton/Isolation weiss gestrichen.

Elektro Installationen/Leuchten und Lampen

Grundausstattung von Leuchten in folgenden Bereichen:
Keller/Treppenhaus: Deckenleuchten oder Wandlampen mit Bewegungsmelder. Sonnerie,- Türsprechanlage, Multimediadosen und Stromdosen. Anordnung und allgemeine Elektroinstallation gemäss dem Elektrokonzept Fachplaner.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe inklusive Wassererwärmung und Verteilung in den Wohnungen mit Niedertemperatur-Bodenheizung.

Schliessanlagen

Schliessanlage KABA 20 mit Schlüssel.

Aussentüren Tore in Metall

Garagentore aluminium mit Funksender, Farbe nach Materialkonzept
Aussentüren in Holz nach Farbe Materialkonzept

Fassade

Wärmedämmung im Verbundsystem, Fassadenputz. Farbe gemäss Materialkonzept.

Bedachungsarbeiten und PV Anlage

Das Gesamte Dach wird neu eingedekt mit PV Anlage. Farbe und Dachplatten gemäss Materialkonzept.

Baureinigung

Die Wohnungen werden gereinigt und in einwandfreiem Zustand übergeben.

Umgebungsarbeiten

Zugangswege mit Verbundsteine. Neuanlegen der Rasenfläche und Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen und Baumarten.

ZAHLUNGSPLAN



Zahlungsplan nach Baufortschritt

Reservationsgebühr	CHF 20'000.00 (wird dem Kaufpreis angerechnet)
Unterzeichnung Kaufvertrag	CHF 100'000.00 für Landanteil/Planung
Spatebaubeginn	20% vom Kaufpreis
Setzen des Dachstuhls	20% vom Kaufpreis
Fenster fertig montiert	20% vom Kaufpreis
Küche montiert	20% vom Kaufpreis
Wohnungsübergabe	Restbetrag

Kauf Eigentumswohnung

Flurweg, 3661 Uetendorf

Möchten Sie Ihren Traum vom Wohneigentum in Uetendorf realisieren? In unseren Beratungsgesprächen gehen wir auf Ihre individuellen Bedürfnisse ein und bieten massgeschneiderte Lösungen.

Eigenkapital

Der Anteil des Eigenkapitals stellt beim Liegenschaftserwerb oft eine Hürde dar. Verlangt wird, dass Eigenheim-erwerbende mindestens 20% der Kaufsumme selbst aufbringen. Die restlichen 80% werden durch den Hypothekarkredit finanziert. Die selbst aufzubringenden 20% an Eigenmitteln können in Form verschiedener Geldquellen wie Sparguthaben, Säule 3a-Gelder, Schenkungen etc. eingebracht werden.

Tragbarkeit

Bei der Tragbarkeit gilt die Regel, dass die jährlichen Kosten nicht mehr als einen Drittel des Einkommens betragen dürfen. Zu den jährlichen Kosten gehören nebst dem Hypothekarzins auch die Amortisation sowie die Nebenkosten. Bei uns werden in der Tragbarkeitsrechnung nicht die aktuellen Zinssätze für die Hypothek eingesetzt, sondern ein Durchschnittswert von 4.5% für die 1. und 5.5% für die 2. Hypothek. So stellen wir sicher, dass sich unsere Kundinnen und Kunden ihre Immobilie auch bei steigenden Zinsen leisten können.

Amortisation

Eine Hypothek wird durch jährliche Zahlungen amortisiert. Diese werden je nach Höhe und Belehnungsausmass der Hypothek vereinbart. In der Regel sind pro Jahr 1 – 2% der Schuldsomme zurückzuzahlen. Die Abzahlungen leisten die Kunden wahlweise entweder direkt auf die Hypothek oder indirekt auf das Vorsorgekonto AEK 3a RENDITA. Bei Erwerbstätigkeit und selbstgenutztem Wohneigentum empfehlen wir aus steuerlichen Gründen die indirekte Amortisation.

Aus Erfahrung

aekbank.ch

Gerne beraten wir Sie und finanzieren Ihnen Ihr Eigenheim in Uetendorf.



Vereinbaren Sie einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme:

AEK BANK 1826
Herr Michel Chamoun
Schulstrasse 23
3604 Thun

Tel. 033 227 32 85
michel.chamoun@aekbank.ch
aekbank.ch



Finanzierungsbeispiel

4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im DG mit Garagenplatz

Kaufpreis		CHF	995'000.00
20% Eigenkapital		CHF	199'000.00
80% Hypothek AEK Bank		CHF	796'000.00
Belastung mit aktuellem Zinssatz:			
Hypothekarzins Hypothek AEK Bank (5 Jahre fest zu 1.35%, Stand per 29.11.2024)	CHF		10'746.00
Jährliche Amortisation (i.d.R. innert 15 Jahren auf 2/3 des Kaufpreises)	CHF		8'625.00
Jährliche Nebenkosten/Unterhalt (0.7 % des Kaufpreises)	CHF		6'965.00
Total Belastung pro Jahr	CHF		26'336.00
Total Belastung pro Monat	CHF		2'195.00
Kalkulatorische Tragbarkeit:			
Hypothekarzins 1. Hypothek	CHF		30'000.00
Hypothekarzins 2. Hypothek	CHF		7'115.00
Jährliche Amortisation	CHF		8'625.00
Jährliche Nebenkosten/Unterhalt	CHF		6'965.00
Total kalkulatorische Belastung pro Jahr	CHF		52'705.00
Notwendiges Jahreseinkommen brutto	CHF		158'115.00

Die Amortisationen für selbstgenutztes Wohneigentum können auch indirekt über ein Säule 3a Konto bei unserer Bank erfolgen.

Erfahren Sie mehr über unsere Liegenschaftsfinanzierungsmodelle und vereinbaren Sie einen Termin für ein persönliches Beratungsgespräch. Unseren Hypothekarrechner sowie zahlreiche Tipps zur Eigenheimfinanzierung finden Sie unter: aekbank.ch/wohneigentum.

BETEILIGTE

Bauherrschaft

Gebrüder von Allmen AG
Aarestrasse 34, 3600 Thun



GEBRÜDER VON ALLMEN

Ausführung

GLB Thun/Oberland
Moosweg 11
3645 Gwatt



planen bauen einrichten

Verkauf

Lifestyle Company AG
Herr Raffael Rumpf
Hallwylstrasse 48, 3005 Bern



031 351 30 31 | raffael.rumpf@lifestyle-company.ch

Notar

Kellerhals Carrard Bern KIG
Herr Olivier Jann
Effingerstrasse 1, 3001 Bern



058 200 35 00 | olivier.jann@kellerhals-carrard.ch

Finanzierungspartner

AEK BANK 1826
Herr Michel Chamoun
Schulstrasse 23, 3604 Thun



033 227 31 00 | info@aekbank.ch

FLURA

