

**Grosszügiges und ruhiges 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit
Aussicht über das Gürbetal bis zur Stockhornkette**

Gartenstrasse 18, 3125 Toffen



Auskunft und Besichtigung:

Winzenried Immobilien AG

Kefigässli 8

3123 Belp

T +41 31 530 12 42

kontakt@winzenried-immobilien.ch

www.winzenried-immobilien.ch

Wichtige Informationen

Objekt	Dieses 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Architektur und eine spürbar hohe Wohnqualität. Das 2007 erbaute Holzelementhaus der Schweizer Firma Zaugg-Haus strahlt natürliche Wärme aus und vermittelt ein behagliches, harmonisches Raumgefühl. Der offene Wohn- und Essbereich mit Cheminéofen und direktem Zugang zur grosszügigen Terrasse bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Stunden. Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein wunderbarer Blick über das Gürbetal bis hin zur imposanten Stockhornkette – ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert. Die vier Zimmer im Erd- und Obergeschoss bieten individuelle Rückzugsorte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Im Untergeschoss schafft ein grosszügiger Bastelraum zusätzlichen Platz – ideal für Hobbys, Gäste oder als weiterer Aufenthaltsbereich. Zwei Kellerräume und ein Estrich sorgen für reichlich Stauraum; bei Bedarf lässt sich der grosse Keller auch als Werkstatt nutzen.
	Ein grosszügiger Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Weitere Autos können bequem auf der Zufahrt abgestellt werden. Ein praktischer Geräteraum erweitert das Platzangebot auf ideale Weise.
	Dank der gelungenen Kombination aus harmonischer Raumaufteilung, natürlicher Atmosphäre mit schönen Sichtbalkendecken und der ruhigen Lage mit Aussicht werden Sie sich in diesem Einfamilienhaus vom ersten Moment an zuhause fühlen.
Adresse	Gartenstrasse 18, 3125 Toffen
Verkaufstermin	ab 15. Januar 2026 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	CHF 1'200'000.–
Grundstück-Nr.	Toffen 988 Bezugsgrundstücke: 450/10000 an Toffen Nrn. 994, 996, 1001 und 1002
Grundstücksfläche	490 m ²
Baujahr	2007
Wohnfläche	130 m ² sowie zusätzlicher Bastelraum 25 m ² und Nebenräume
Kubatur	860 m ³ GVB-Norm
Versicherungswert GVB	CHF 711'600.–
Amtlicher Wert	CHF 621'600.–
Eigenmietwert	CHF 18'100.– Kanton/Gemeinde; CHF 21'120.– Bund
Heizung	Luft / Wasser - Wärmepumpe (2007); Wärmeverteilung: Bodenheizung
Verschreibungskosten	Die Verschreibungskosten sind durch die Käuferschaft zu tragen.

Parkplätze

Ein seitlich an die Liegenschaft angebauter Carport bietet Platz für zwei Autos. Zudem können zwei weitere Fahrzeuge auf der Zufahrt zum Autounterstand parkiert werden.

Lage

Das Einfamilienhaus an ruhiger Lage bietet Ihnen täglich einen beeindruckenden und erholsamen Ausblick über das Gürbetal bis hin zur Stockhornkette. Die umliegende Natur mit ihren vielfältigen Möglichkeiten zum Entspannen und Geniessen liegt in unmittelbarer Nähe. Das Dorfzentrum von Toffen mit Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Restaurants und dem Bahnhof erreichen Sie zu Fuss in rund 20 Minuten. Dank der guten Anbindung an die S-Bahn gelangen Sie rasch nach Bern oder Thun. Die nächste Autobahnauffahrt in Belp ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier profitieren Sie von einer ruhigen, aussichtsreichen Wohnlage mit viel Privatsphäre und naturnaher Umgebung – und befinden sich zugleich in bequemer Nähe der beiden Zentren Bern und Thun.

Zustand

Das Holzelementhaus aus dem Jahr 2007 präsentiert sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Die Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung sind mit Lamellenstoren ausgestattet. Die Dachfenster im Dachgeschoss verfügen teilweise über Sonnenstoren (Innenrollen). Die Wärmepumpenheizung sowie der Innenausbau stammen grösstenteils aus dem Erstellungsjahr. Der Siemens-Waschturm im Heiz- und Waschraum wurde 2024 ersetzt.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Arbeitsfläche aus schwarzem Schieferstein aus dem Tessin ausgestattet. Die Küchengeräte befinden sich in einwandfreiem, funktionstüchtigem Zustand; der Geschirrspüler wurde 2021 erneuert. Im offenen Wohn- und Essbereich sorgt ein Cheminéofen für eine behagliche Atmosphäre.

Das grosszügige Bad im Dachgeschoss mit Eckbadewanne, Dusche und WC sowie die zusätzliche Gästetoilette im Erdgeschoss stammen ebenfalls aus dem Erstellungsjahr. Auf jedem Geschoss steht ein praktischer Wäscheabwurf zur Verfügung – ein durchdachtes Detail, das den Alltag erleichtert.

Der heutige Bastelraum kann bei Bedarf mit einer Küche und / oder einem Bad ergänzt werden; die entsprechenden Anschlüsse für Strom, Wasser und Heizung sind bereits vorbereitet.

Die Liegenschaft bietet zudem die Möglichkeit, Regenwasser im vorhandenen Regenwassertank unter dem Autounterstand zu sammeln und als Brauchwasser, beispielsweise für die Toilettenspülung, zu nutzen. Dank der vorgesehenen Aussparrungen in der Betondecke ist ein Anschluss einer Photovoltaikanlage jederzeit möglich – eine wertvolle Option für zukunftsorientiertes Wohnen.

Die gemeinsam genutzte Spielplatzparzellen (Nrn. 994 und 996) sowie die Strassen- und Abstellplatz-Parzellen (Nrn. 1001 und 1002) stehen der neuen Eigentümerschaft ebenfalls zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (65.3 m²) mit Terrasse (28 m²)

- Entrée 12.5 m²
- Ess- und Wohnbereich 28.4 m²
- Küche 11.9 m²
- Zimmer 1 10.7 m²
- WC 1.8 m²

Dachgeschoss (64.9 m²)

- Vorplatz 4.0 m²
- Zimmer 2 15.6 m²
- Zimmer 3 19.9 m²
- Zimmer 4 14.8 m²
- Badezimmer 10.6 m²

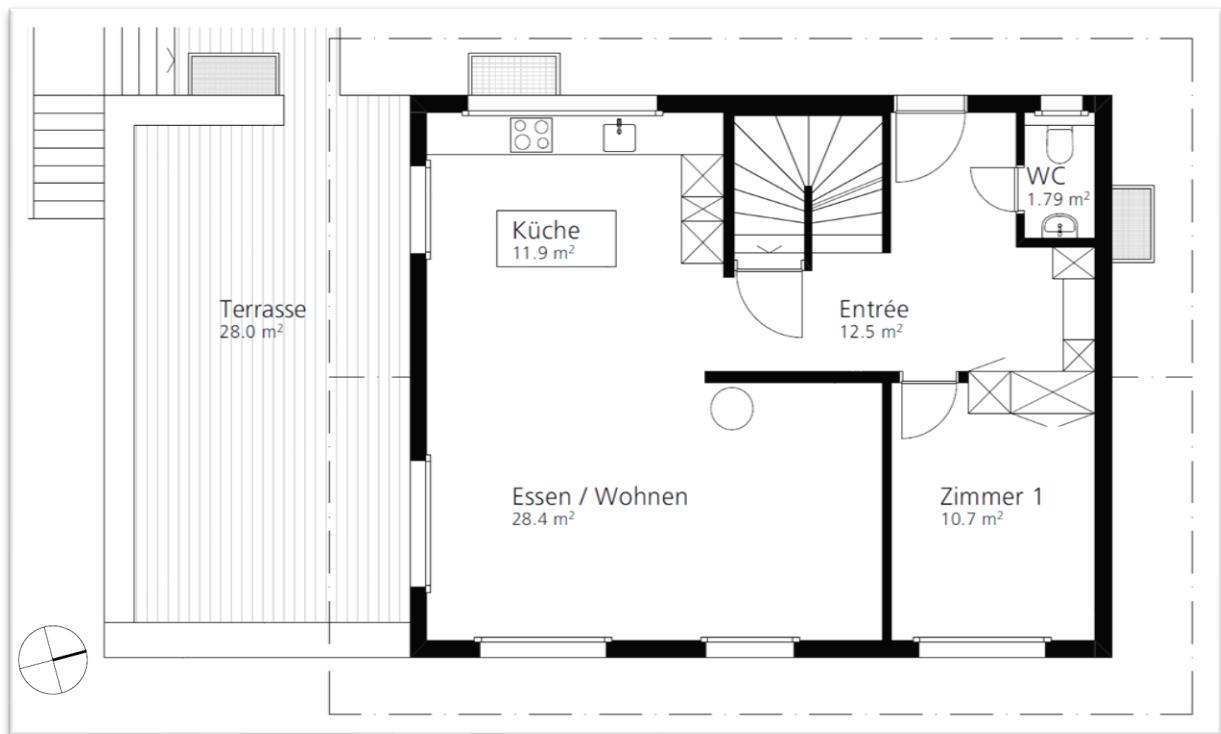
Untergeschoss (92.5 m²)

- Vorplatz 5.1 m²
- Wasch- und Heizraum 21.5 m²
- Basteln 25.2 m²
- Keller 1 26.3 m²
- Keller 2 14.4 m²

Carport / Parkierungsmöglichkeiten

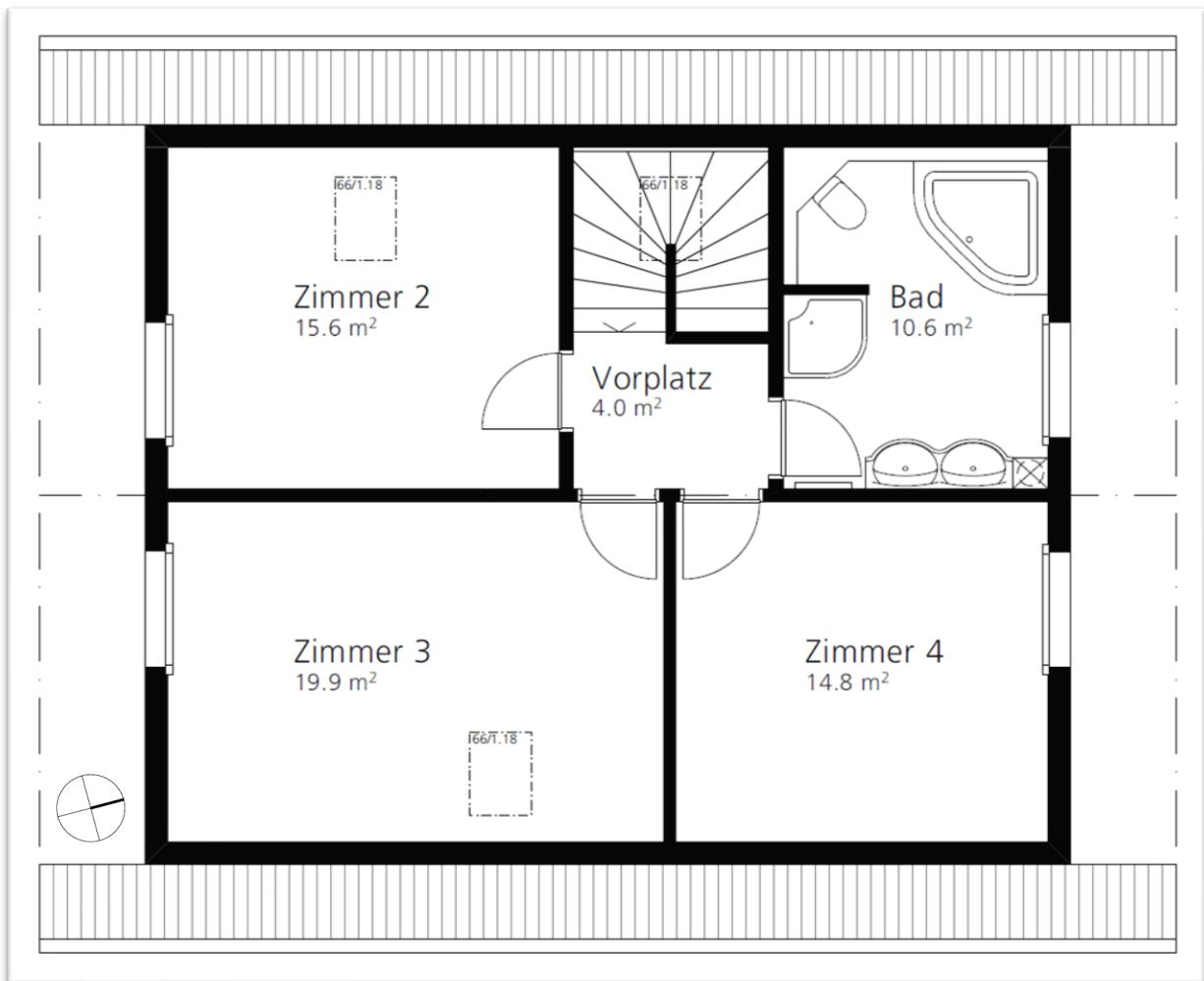
- Der seitlich an die Liegenschaft angebaute Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge.
- Zwei weitere Autos können vor dem Carport auf der Zufahrt abgestellt werden.
- Ein abgegrenzter Stauraum bietet zusätzlichen Platz für Velos und Gerätschaften.

Grundriss Erdgeschoss



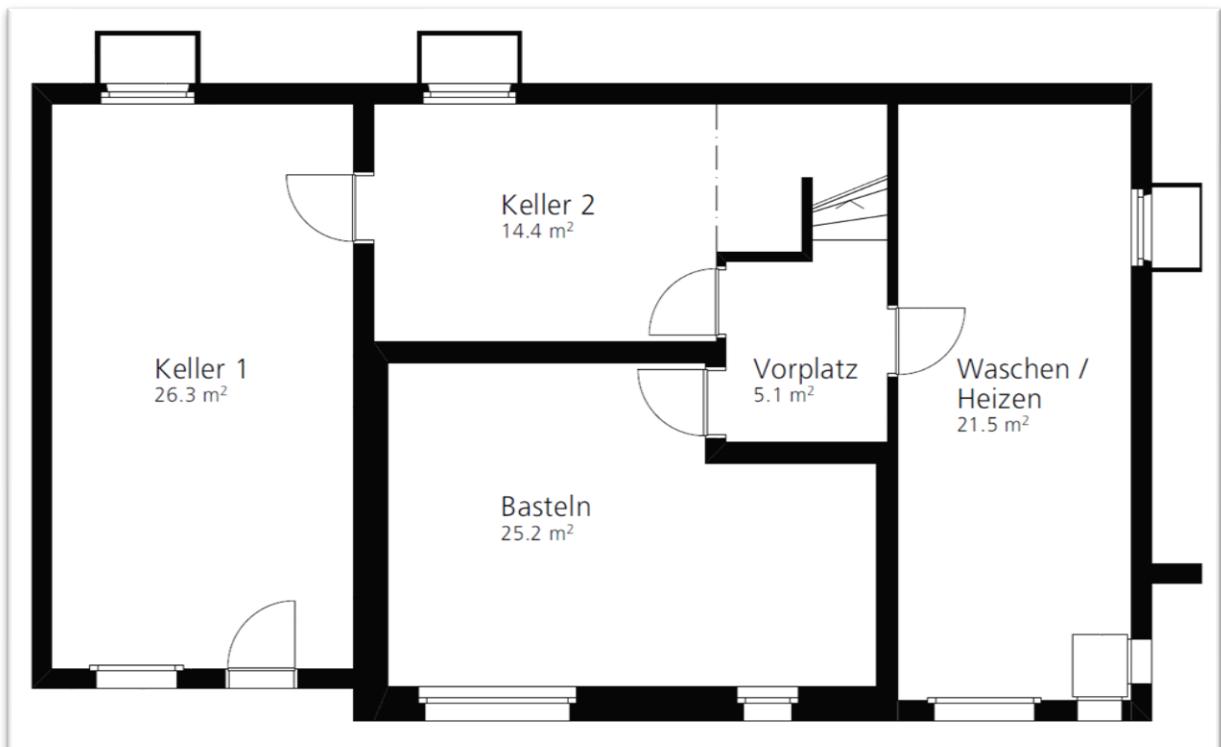
Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Grundriss Dachgeschoß



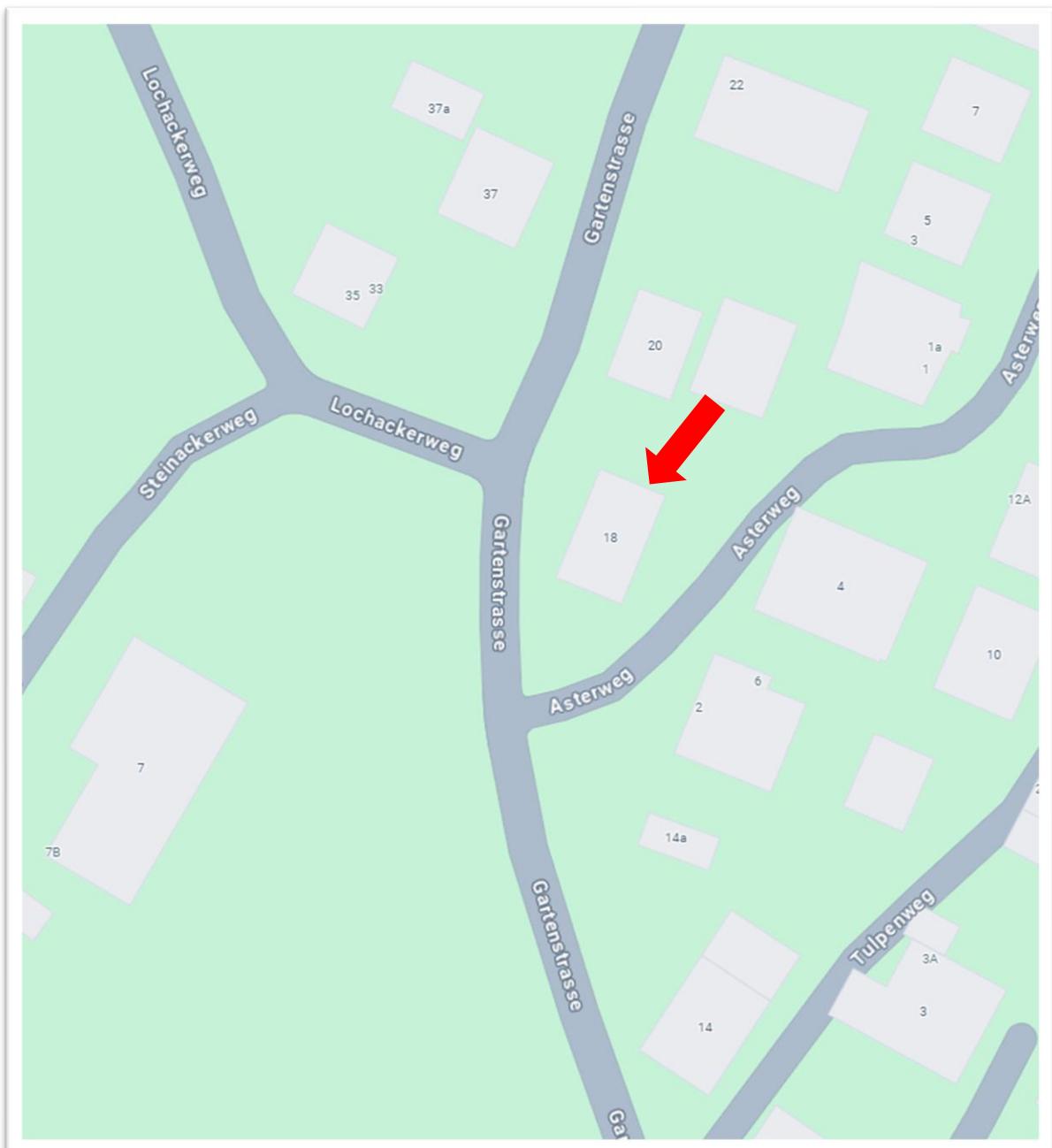
Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Grundriss Untergeschoss



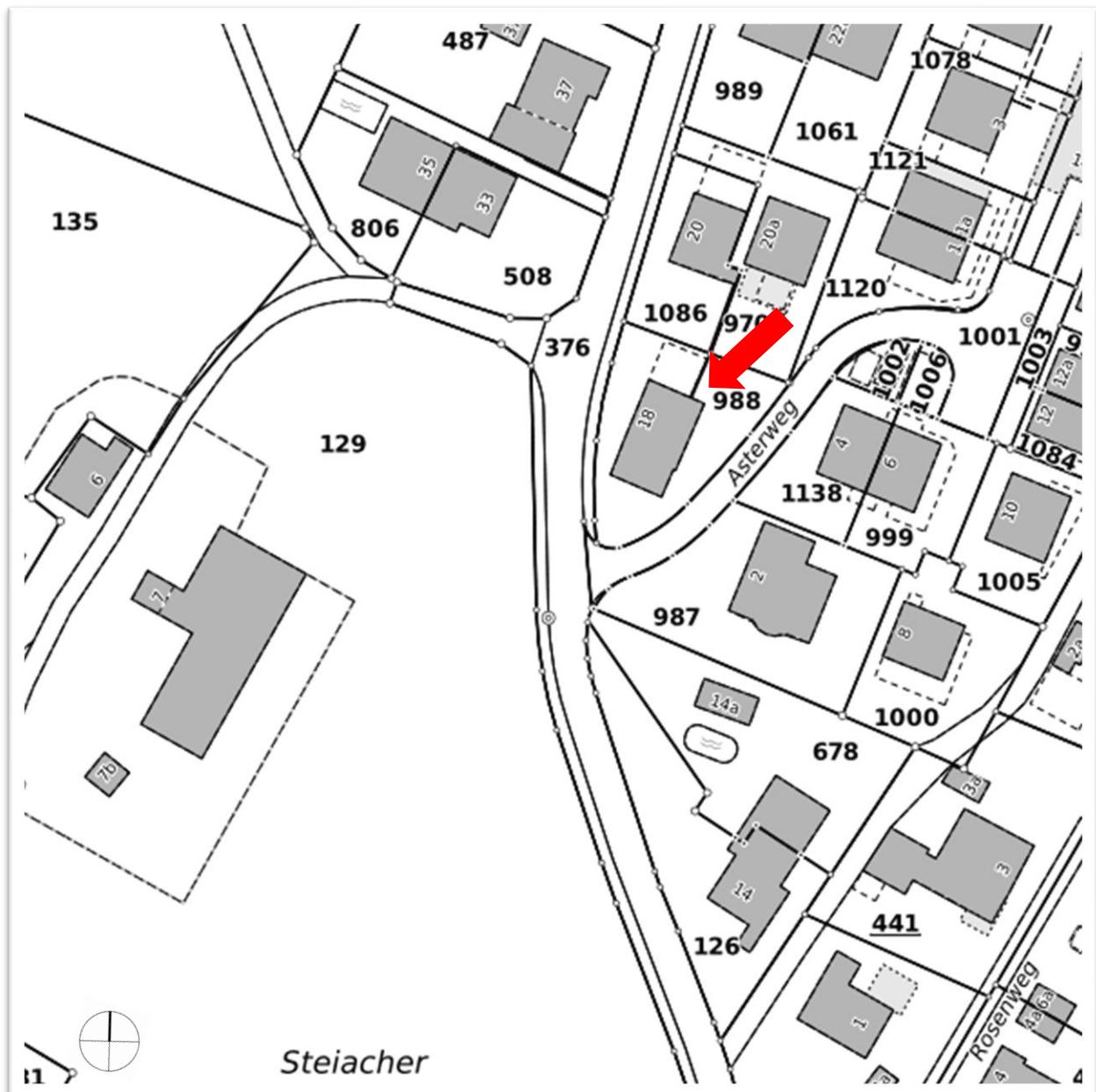
Dieser Plan dient zur Orientierung und kann von der Realität abweichen

Lage



Ruhige Lage mit schöner Aussicht

Situationsplan



Offenes Wohnen mit Sichtbalken



Einladender Essbereich mit Weitsicht



Offen gestalteter Essbereich mit Blick zur Küche

Essen und Wohnen im Einklang



Harmonisches Zusammenspiel von Wohn- und Essbereich

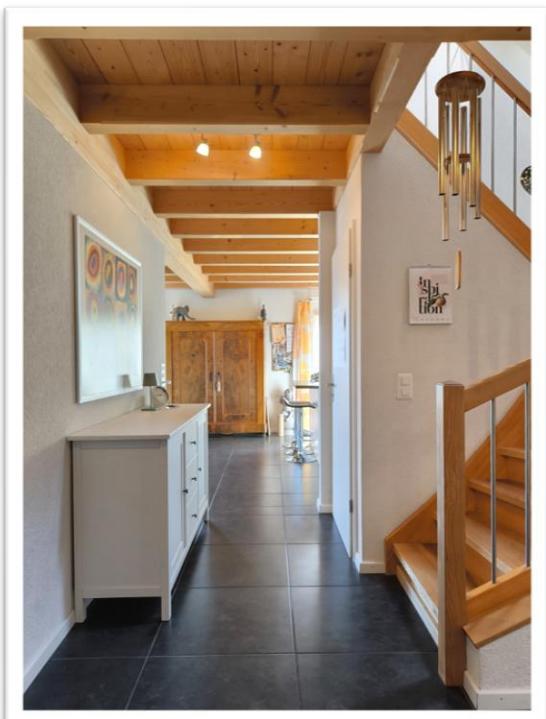


Heller Wohnbereich mit Cheminée für gemütliche Stunden

Helle Küche und einladender Eingangsbereich



Offene Küche mit Insel und direktem Terrassenzugang



Harmonischer Eingangsbereich

Herrliche Weitsicht

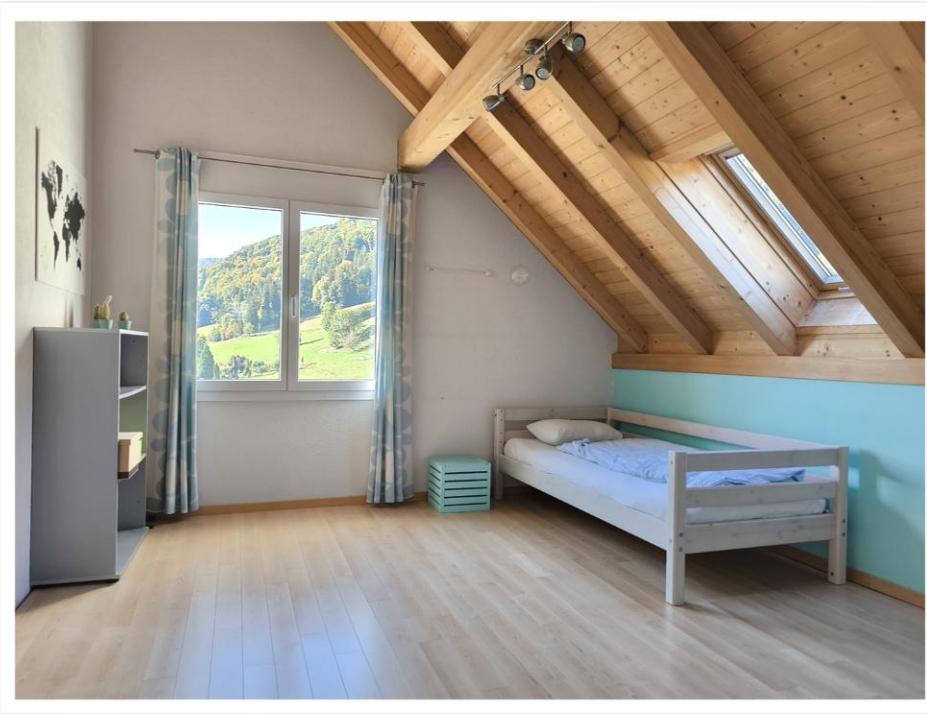


Grosse Terrasse mit viel Privatsphäre und herrlichem Weitblick

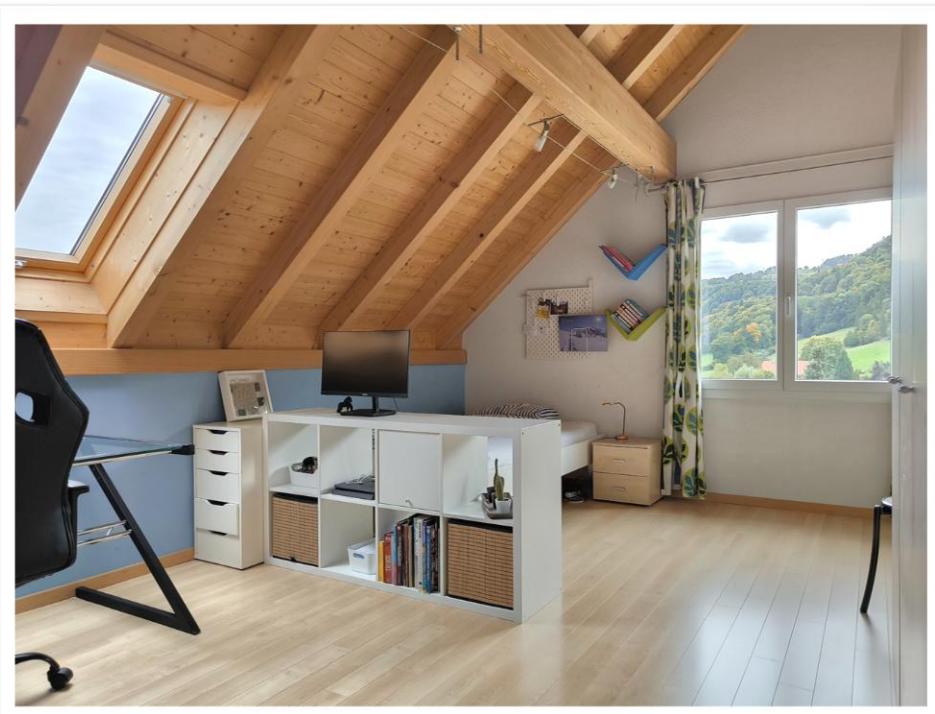


Hier kommen Sie zur Ruhe – ein Ausblick zum Geniessen

Helle Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer 2 – hell, geräumig und mit Ausblick

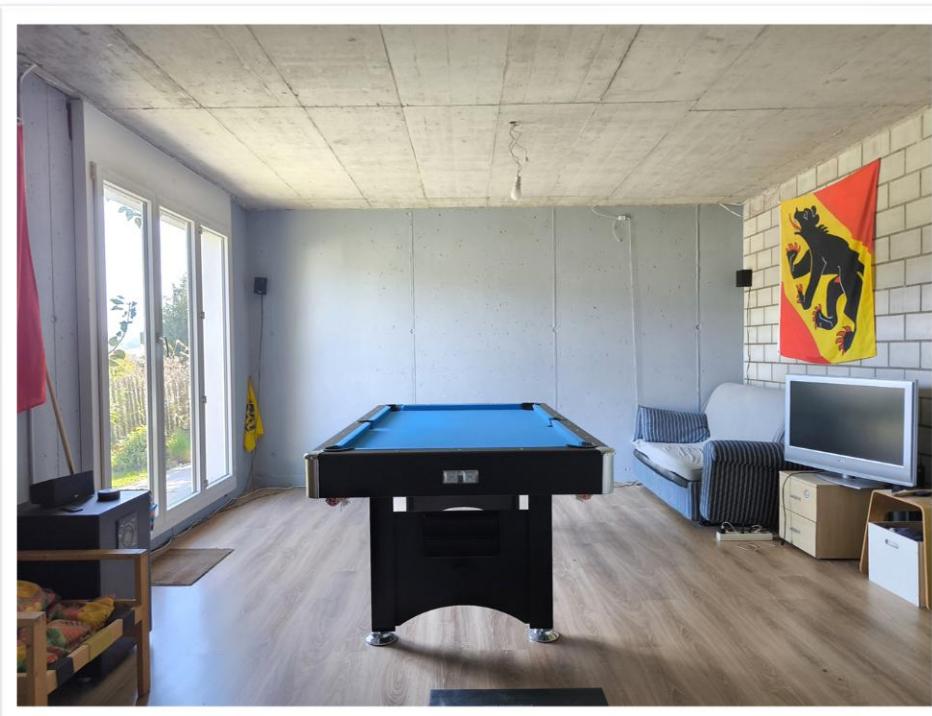


Helles Zimmer 3 mit Grosszügigkeit und Weitsicht

Weitere Einblicke



Ruhiges Zimmer 4 im Dachgeschoss mit Charme



Bastel- und Hobbyraum im Untergeschoss mit direktem Gartenzugang

Badezimmer im Dachgeschoss

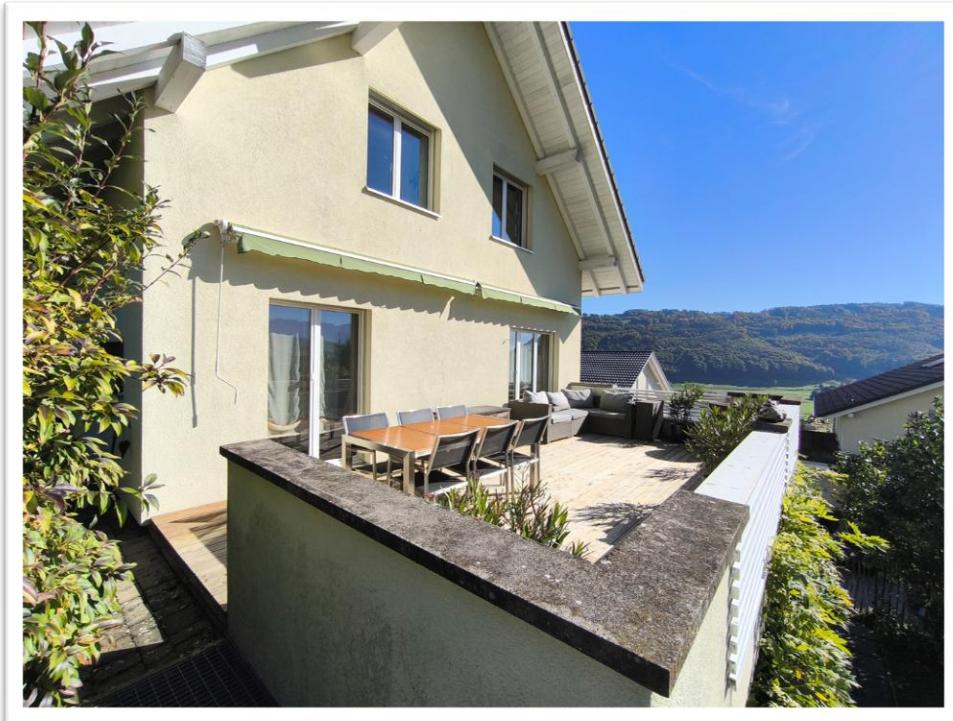


Grosszügige Eckbadewanne

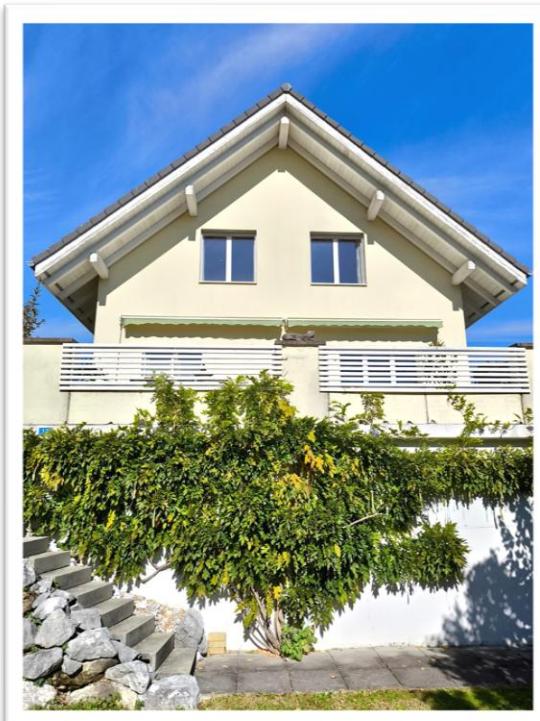


Elegantes Doppelwaschbecken mit Wäscheabwurf

Weitere Eindrücke



Sonnige Liegenschaft mit grosszügiger Terrasse



Aussentreppe in den Garten

Weitere Eindrücke



Seitliche Hausansicht mit zusätzlichem Geräteraum



Seitlich angebauter Carport mit grosszügiger Zufahrt

Verkaufsbestimmungen

Copyright

Die vorliegende Verkaufsdokumentation wurde mit Sorgfalt ausgearbeitet, basierend auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Dokumentation darf ohne unsere Zustimmung weder überarbeitet noch kopiert oder weiterverwendet werden.

Verbindlichkeit der Verkaufsdokumentation

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Diese Verkaufsdokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich.

Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis. Liegen mehrere Kaufangebote vor, kann durch die Verkäuferschaft entschieden werden, ob zu einem Nachangebot eingeladen wird.

Auskunft, Besichtigung und Verkauf durch die Winzenried Immobilien AG.

Immobilienberatung – persönlich und professionell

Immobilien sind einzigartig und haben eine eigene Geschichte – genau wie Sie. Auf diese Individualität gehen wir mit viel Menschlichkeit, Professionalität und Feingefühl ein und bieten Ihnen eine ganzheitliche Immobilienberatung aus einer Hand.

Mit unserem Fachwissen, unserer langjährigen Erfahrung und unserem Gespür für Menschen und Immobilien sind wir Ihr vertrauensvoller Ansprechpartner in allen Fragen rund um den Verkauf, Kauf und der Erst- und Wiedervermietung Ihrer Immobilie.

Im Jahr 1998 gegründet wird das Familienunternehmen heute in zweiter Generation in die Zukunft geführt.

Treten Sie mit uns in Kontakt. In einem ersten unverbindlichen Gespräch stellen wir uns persönlich vor und klären mit Ihnen, in welchen Bereichen wir Sie beraten und entlasten können.

Wir freuen uns auf Sie.

Wir sind Mitglied des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft.

