

Frutigenstrasse 52 in 3604 Thun

Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in Thun Zentral gelegen mit Airbnb-Potenzial



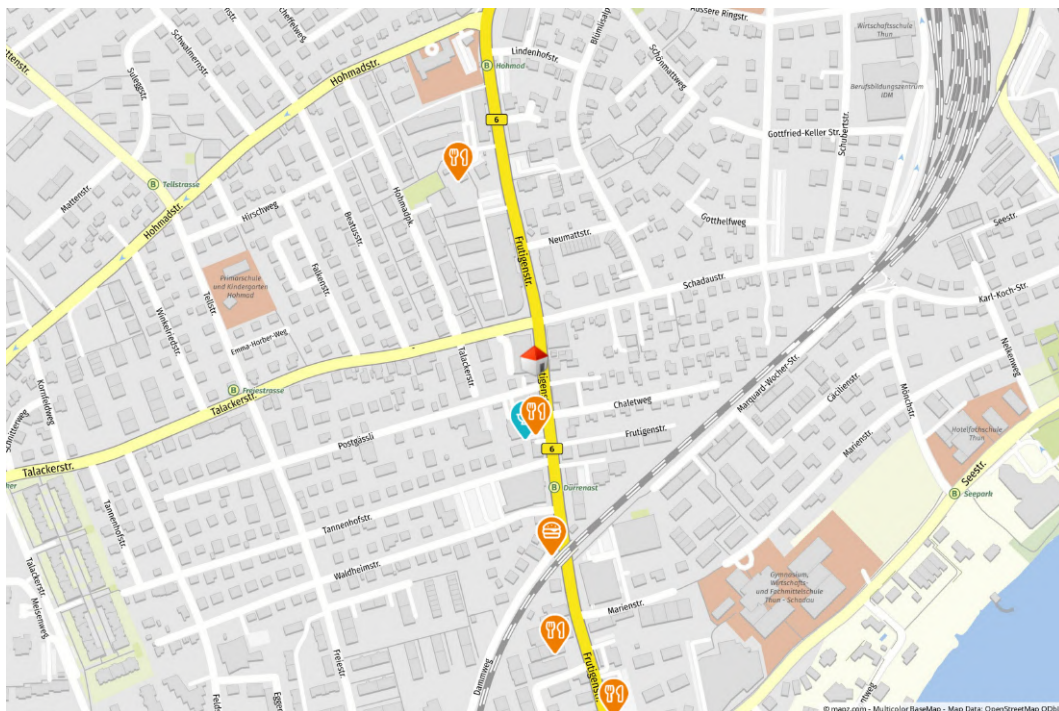
Frutigenstrasse 52, 3604 Thun

Immobilie im Überblick

Preise		Zustand	
Kaufpreis	CHF 1'380'000.00	Baujahr	1900
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'088'400.00	Zustand	Gepflegt
Amtlicher Wert	CHF 452'600.00		
Steuerfuss Gemeinde	1.66	Flächen	
Aktuelle Mieteinnahmen p. a.	CHF 51'360.00	Grundstückfläche	340 m ²
Heiz- und Betriebskosten p. a.	CHF 7'500.00	Gebäudevolumen	1'197 m ³
		Nutzfläche ca.	278 m ²
		Nettowohnfläche ca.	211 m ²
Ausstattung			
Parkmöglichkeit	6 Aussenstellplätze		

Frutigenstrasse 52 in 3604 Thun

Lageplan



Distanz Bus	0.1 km
Distanz Bahnhof	1.3 km
Distanz Autobahn	2.2 km
Distanz Einkaufen	0.05 km
Distanz Zentrum	1.3 km

Frutigenstrasse 52 in 3604 Thun

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Stadt Thun, eingebettet in die male-
rische voralpine Hügellandschaft am Tor zum Berner Oberland. Mit über
44'000 Einwohnern zählt Thun zu den attraktivsten Wohn- und Arbeitsorten
der Region und überzeugt durch eine hohe Lebensqualität sowie eine ausge-
zeichnete Infrastruktur. Die historische Altstadt mit ihren charakteristischen
Bauten, den bekannten Hochwassergassen und dem imposanten Schloss
Thun prägt das Stadtbild. Die unmittelbare Nähe zum Thunersee sowie der
Blick auf die Berner Alpen mit Eiger, Mönch und Jungfrau verleihen der Re-
gion einen einzigartigen Erholungswert.

Die Liegenschaft profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung.
Die Bushaltestelle «Dürrenast» befindet sich praktisch vor der Haustüre und
ermöglicht eine rasche Verbindung zum Bahnhof Thun, welcher in rund 10
Minuten erreichbar ist. Von dort bestehen regelmässige Zugverbindungen in
Richtung Bern und Interlaken. Der Autobahnanschluss Thun Süd ist in weni-
gen Minuten erreichbar und gewährleistet eine optimale Anbindung an das
überregionale Strassennetz. Sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch
mit dem Auto sind die Zentren Interlaken und Bern in rund 30 Minuten er-
reichbar.

Die Mikrolage der Liegenschaft überzeugt durch eine ausgezeichnete Nah-
versorgung. Direkt angrenzend befindet sich ein Coop, während eine Migros
in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befin-
den sich ein ALDI sowie die Hohmad-Shops mit weiteren Detailhandels- und
Dienstleistungsangeboten. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Cafés,



Frutigenstrasse 52 in 3604 Thun

Restaurants sowie Dienstleistungen wie Coiffeur, Elektrofachgeschäft und Schlüsseldienst, die sich alle in kurzer Gehdistanz befinden.

Thun bietet ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot. Die Nähe zur Aare und zum Thunersee eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Entspannung und Naturerlebnisse. Beliebte Naherholungsgebiete wie der Bonstettenpark laden zum Verweilen ein. Die Region ist zudem ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen, Wassersportaktivitäten sowie Ausflüge in die umliegenden Berggebiete. Im Winter sind verschiedene Skigebiete in rund 45 Minuten erreichbar. Das ganzjährige Freizeitangebot macht Thun insbesondere für aktive Bewohner zu einem äusserst attraktiven Wohnort.

Die zentrale und dennoch lebenswerte Lage macht die Liegenschaft sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer äusserst attraktiv. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten stellt eine nachhaltige Vermietbarkeit sowie langfristige Standortqualität sicher.



Grundbuchauszug

Auszug Grundstück-Informationen



Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges

Thun 2 (Strättigen) / 466

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	942 2 Thun 2 (Strättigen)
Grundstück-Nr	466
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH320874483539
Fläche	340 m ² , AV93
Plan-Nr.	2508
Lagebezeichnung	Dürrenast
Bodenbedeckung	Dürrenast
Gebäude / Bauten	Gebäude, 119 m ² Übrige befestigte Fläche, 221 m ² Wohnhaus/Werkstatt, 119 m ² Frutigenstrasse 52, 3604 Thun Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Bemerkungen AV
Bemerkungen Grundbuch

Dominierte Grundstücke

Keine

Ämtliche Bewertung

Ämtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Cülig ab Steuerjahr
452'600		2020

Eigentum

Alleineigentum

Anmerkungen

05.02.1958 025-IV-A 35	(L) Revers betr. Mehrwert ID.025-2002/002774 z.G. Einwohnergemeinde Thun
------------------------	--------------------------------------------------------------------------

Dienstbarkeiten

27.05.1949 025-IV/8383	(L) 2 Näherbaurechte ID.025-1999/034251 z.G. LIG Thun 2 (Strättigen) 942.2/965	
27.05.1949 025-IV/8383	(R) Terrasserüberbau ID.025-1999/036240	
27.05.1949 025-IV/8383	(L) LIG Thun 2 (Strättigen) 942.2/965	
06.03.1961 025-6/5903	(R) Näherbaurecht ID.025-1999/036241 z.L. LIG Thun 2 (Strättigen) 942.2/965	
06.03.1961 025-6/5903	(L) Kanalisationsleitung ID.025-1999/034252 z.G. LIG Thun 2 (Strättigen) 942.2/2427	
20.07.1993 025-1993/3925/0	(R) Näherbaurecht ID.025-1999/036749 z.L. LIG Thun 2 (Strättigen) 942.2/2427	
	(L) Nutzmessung (Art. 473 ZGB) ID.025-2002/002773 z.G. Rieben-Heubach Helene, 22.11.1936	03.11.2003 025-2003/6324/0
	Im Nachgang zu Grundpfandrecht ID.025-2002/009436	28.05.1999 025-1999/2777/0
	Im Nachgang zu Grundpfandrecht ID.035-2018/000810	10.04.2018 035-2018/1874/0

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

27.10.1955 025-IV/2404 G	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 29'300.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.025-2002/009425,
--------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Seite 1 von 3

Bemerkung:	Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefordnung siehe Beleg 025-1/3325/0 (15.03.1919)	19.08.2019 035-2019/4481/0
07.07.1958 025-6/690	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6%, ID.025-2002/009426, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
07.07.1958 025-6/691	Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 6%, ID.025-2002/009428, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	19.08.2019 035-2019/4481/0
21.12.1959 025-6/3419	Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 6%, ID.025-2002/009429, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	19.08.2019 035-2019/4481/0
07.11.1986 025-1986/5354/0	Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 8%, ID.025-2002/009430, Einzelpfandrecht	19.08.2019 035-2019/4481/0
07.11.1986 025-1986/5354/0	Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 8%, ID.025-2002/009431, Einzelpfandrecht	19.08.2019 035-2019/4481/0
03.11.1987 025-1987/5300/0	Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 105'700.00, 7. Pfandstelle, Max. 8%, ID.025-2002/009432, Einzelpfandrecht	19.08.2019 035-2019/4481/0
03.11.1987 025-1987/5301/0	Grundpfandgläubiger Gläubiger unbekannt Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 8. Pfandstelle, Max. 8%, ID.025-2002/009433, Einzelpfandrecht	19.08.2019 035-2019/4481/0
	Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Gürbe Genossenschaft, Wattenwil (UID: CHE-105.988.739)	13.04.2010 035-2010/1941/0
11.05.1999 025-1999/2395/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 9. Pfandstelle, Max. 10%, ID.025-2002/009436, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Rieben Jürg René, 20.02.1962	
	Grundpfandgläubiger Rieben-Heubach Helene, 22.11.1936	
	Grundpfandgläubiger Rieben-von Steiger Marcel, 04.12.1960	
10.04.2018 035-2018/1874/0	Register-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 10. Pfandstelle, Max. 10%, ID.035-2018/000810, Einzelpfandrecht	
Bemerkung:	Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Gürbe Genossenschaft, Wattenwil (UID: CHE-105.988.739) Zins-, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen sowie weitere Nebenbestimmungen zur Schuldbriefordnung siehe Beleg 035-2018/1874/0 (10.04.2018)	

Hängige Geschäfte

Geomietergeschäfte bis 26.03.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 26.03.2026 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen
Kommunale Nutzungsplanung
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kommunalen Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Kommunale Planungszonen
Regionale Planungszonen
Kantonale Planungszonen
Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Projektiertungszonen Nationalstrassen
Baulinien Kantonsstrassen
Projektiertungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektiertungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen

Seite 2 von 3

Grundwasserschutzareale
Gewässerraum (in kommunalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in regionalen Nutzungszonen)
Gewässerraum (in kantonalen Nutzungszonen)
Wasserbauplan, Überflutungsgebiet
Lärmempfindlichkeitsstufen (in regionalen Nutzungszonen)
Lärmempfindlichkeitsstufen (in kantonalen Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Waldreservate
Projekterungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete
Archäologisches Inventar (Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. b ÖREBKV)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind
Baulinien Nationalstrassen
Gesicherte öffentliche Leitungen

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft an der Frutigenstrasse 52 in 3604 Thun vereint Wohnen und Arbeiten an gut frequentierter, zentraler Lage. Das im Jahr 1900 erbaute Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Zone Wohnen/Arbeiten W/A3. Die Immobilie präsentiert sich in einem soliden und funktionalen Zustand.

Die Liegenschaft weist eine Nettowohnfläche von ca. 211m² sowie eine gesamte Nutzfläche von rund 278m² auf. Das Raumprogramm umfasst ein Ladenlokal im Erdgeschoss (ca. 74m²), ein Studio im 1. Obergeschoss (ca. 41m² inkl. Abstellraum und Vorplatz), eine 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss (ca. 61m²) sowie eine 2-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss (ca. 55m²). Die einzelnen Einheiten verfügen teilweise über separate Zugänge. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung mittels Radiatoren, während die Warmwasseraufbereitung in den Einheiten über separate Elektroboiler erfolgt. Einen Estrich gibt es nicht. Im Aussenbereich sind sechs Parkplätze vorhanden.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss ist über einen eigenen Eingang auf der Südseite erschlossen und überzeugt durch einen grosszügigen, lichtdurchfluteten Hauptraum mit grossen Schaufensterflächen, die eine optimale Präsentation ermöglichen und ein ansprechendes Ambiente bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein kleines Archiv sowie eine Toilette.

Die Stудиowohnung im 1. Obergeschoss hat einen separaten Zugang. Über eine Treppe gelangt man in die helle Einheit. Sie bietet Platz für Wohnen und Schlafen. Die Küche ist zweckmässig ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, Wandfliesen und Stauraum.



Ladenlokal EG



Ladenlokal EG

Frutigenstrasse 52 in 3604 Thun

Die beiden 2-Zimmerwohnungen sind über einen separaten Eingang auf der Nordseite erschlossen. Die Wohnung im 1. Obergeschoss präsentiert sich in einfacher Ausstattung und verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Essbereich sowie eine funktionale Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den gedeckten Balkon. Das Badezimmer ist mit Dusche, Glaswänden und Fenster ausgestattet. Die Wohnung im 2. Obergeschoss wird mittels Elektrospeicheröfen beheizt und überzeugt durch ein grosszügiges Wohnzimmer. Das Schlafzimmer mit charmanter Lukarne verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter. Die Küche mit kleinem Schlupfestrich ist umfassend ausgestattet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Untergeschoss befindet sich ein Gewölbekeller mit drei separaten Kellerabteilen, die den einzelnen Einheiten zugeordnet sind, sowie der alte Heizölkeller. Der Keller wurde im Jahr 2024 mit einer Lüftungsanlage ausgestattet und verfügt über eine neue Beleuchtung. Die gemeinschaftliche Waschküche inkl. Gasheizung befindet sich im Erdgeschoss auf der Westseite des Hauses.

Diese vielseitige Liegenschaft bietet eine attraktive Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung in zentraler Lage. Dank der bestehenden Vollvermietung, der soliden Bausubstanz sowie der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Objekt sowohl als renditeorientierte Kapitalanlage als auch für Eigennutzer mit individuellem Nutzungskonzept. Zusätzlich hervorzuheben ist, dass die Nutzung der Einheiten für Kurzzeitvermietungen (z. B. Airbnb) gemäss aktueller Regelung zulässig ist. Dies eröffnet weitere interessante Ertragspotenziale, insbesondere in einer touristisch gefragten Region wie Thun.



2-ZWG 2. OG Schlafzimmer



2-ZWG 2. OG Wohnzimmer

Renovationen

- 1994 - Neue Küche 2-ZWG 1. OG
- 1998 - Sanierung Kanalisation
- 2004 - Neues Badezimmer 2-ZWG 2. OG
- 2006 - Schallschutzfenster Studio und 2-ZWG 2. OG
- 2008 - Einbau Gasheizung
- 2009 - Neue Küche und Badezimmer Studio
- 2011 - Ersatz Küchenfenster 2-ZWG 2. OG
- 2012 - Neue Küche und Elektrospeicherofen 2-ZWG 2. OG
- 2013 - Neuer Teppichboden Treppenhaus
- 2016 - Ersatz Elektroboiler 2-ZWG 2. OG
- 2016 - Ersatz Waschmaschine allgemein
- 2017 - Ersatz Dusche und Wandschrank Korridor 2-ZWG 1. OG
- 2019 - Bodenbelags- und Malerarbeiten sowie neue Elektroanlagen Ladenlokal
- 2022 - Ersatz Fenster Treppenhaus und Eingangstüre Studio / Fenster 2-ZWG 1. OG.
- 2024 - Ersatz sämtlicher Zylinder in eine moderne Schliessanlage mit Schliessplan
- 2024 - Ersatz Fenster Treppenhaus sowie Wohnungstüre der beiden 2-ZWG
- 2024 - Einbau Lüftung Keller und Gegensprechanlage

Ebenfalls wurden immer wieder Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten in den Objekten ausgeführt sowie Küchengeräte und Storen ersetzt. Gerne können wir Ihnen eine ganze Liste mit den Aufwendungen zustellen. Für die Renovationen seit 1987 haben die Eigentümer bis heute rund CHF 600'000.00 ausgegeben.

Aktuelle Vermietung und Marktpotential

Die Liegenschaft ist für Investoren ein interessantes Objekt. Einerseits sehen wir das Leerstandsrisiko als sehr tief, da die Liegenschaft eine äusserst gute Lage hat und kleine Wohnungen in Thun sehr gefragt sind. Andererseits bietet sich aufgrund der aktuell tiefen Nettomietzinsen ein hohes Mietzinspotenzial.

Aktuelle Nettomietzinse jährlich:

CHF 16'680.00 Ladenlokal, Erdgeschoss inkl. 3 Parkplätze

CHF 9'360.00 Studio, 1. Stock

CHF 11'760.00 2-Zimmerwohnung, 1. Stock

CHF 11'400.00 2-Zimmerwohnung, 2. Stock

CHF 2'160.00 3 weitere Parkplätze à CHF 60.00 pro Monat

CHF 51'360.00 Total Nettomietzinse/Jahr bei Vollvermietung

Dies entspricht aktuell einer Bruttorendite von 3.7%.

Potenzielle Nettomietzinse jährlich (ohne Sanierung), bei Neuvermietung:

CHF 15'480.00 Ladenlokal, Erdgeschoss ohne Parkplätze

CHF 10'800.00 Studio, 1. Stock

CHF 13'440.00 2-Zimmerwohnung, 1. Stock

CHF 13'200.00 2-Zimmerwohnung, 2. Stock

CHF 4'320.00 6 weitere Parkplätze à CHF 60.00 pro Monat

CHF 57'240.00 Total Nettomietzinse/Jahr bei Vollvermietung

Dies entspricht einer potenziellen Bruttorendite von 4.1%.

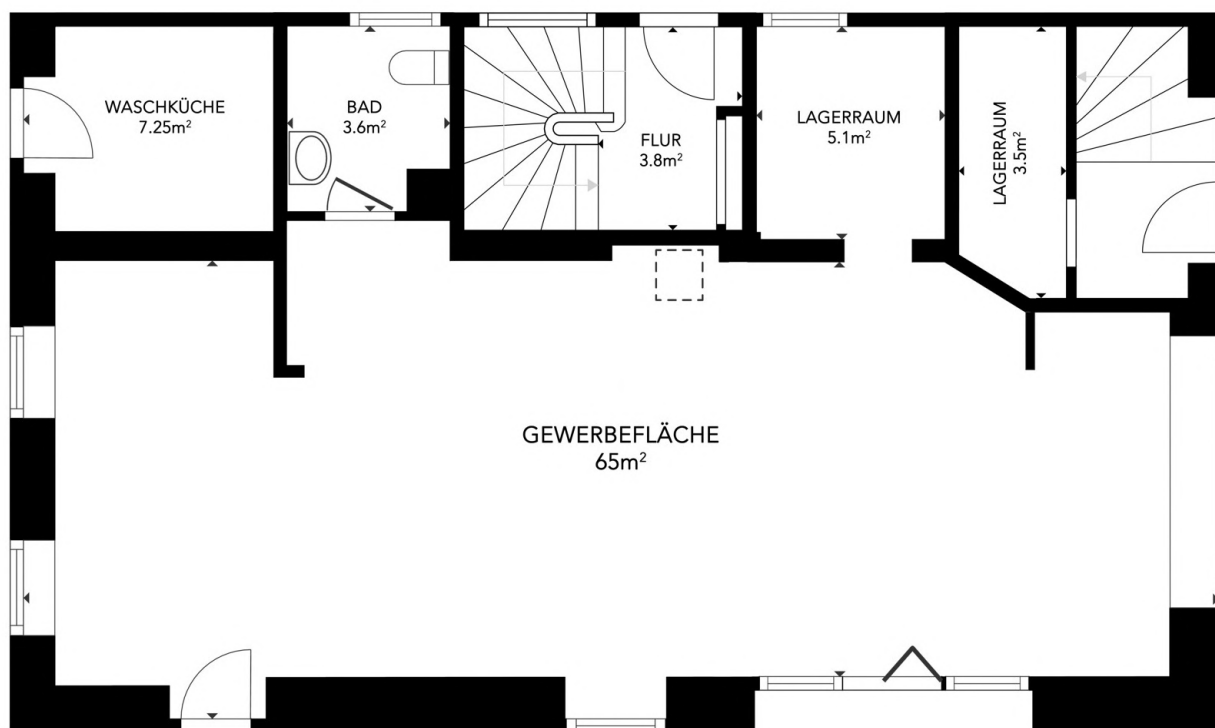
Nach aktueller Rechtslage ist die Nutzung der Liegenschaft zudem für Kurzzeitvermietungen (z. B. über Airbnb) zulässig. Eine Umnutzung mit mehr als 10 Betten beziehungsweise für über 10 Gäste würde ein Baubewilligungsverfahren erfordern.

Grundrisspläne

Erdgeschoss

FRUTIGENSTRASSE 52, THUN

EG

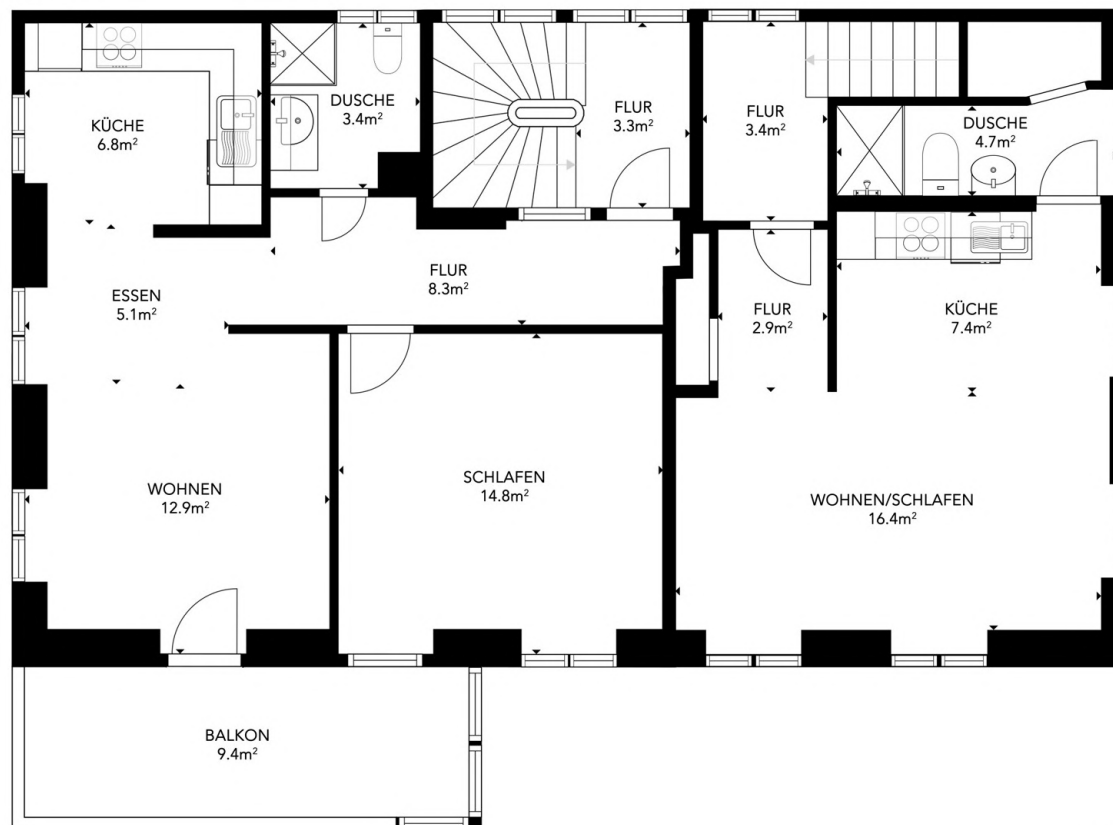


ANGABEN OHNE GEWÄHR

1. Obergeschoss

FRUTIGENSTRASSE 52, THUN

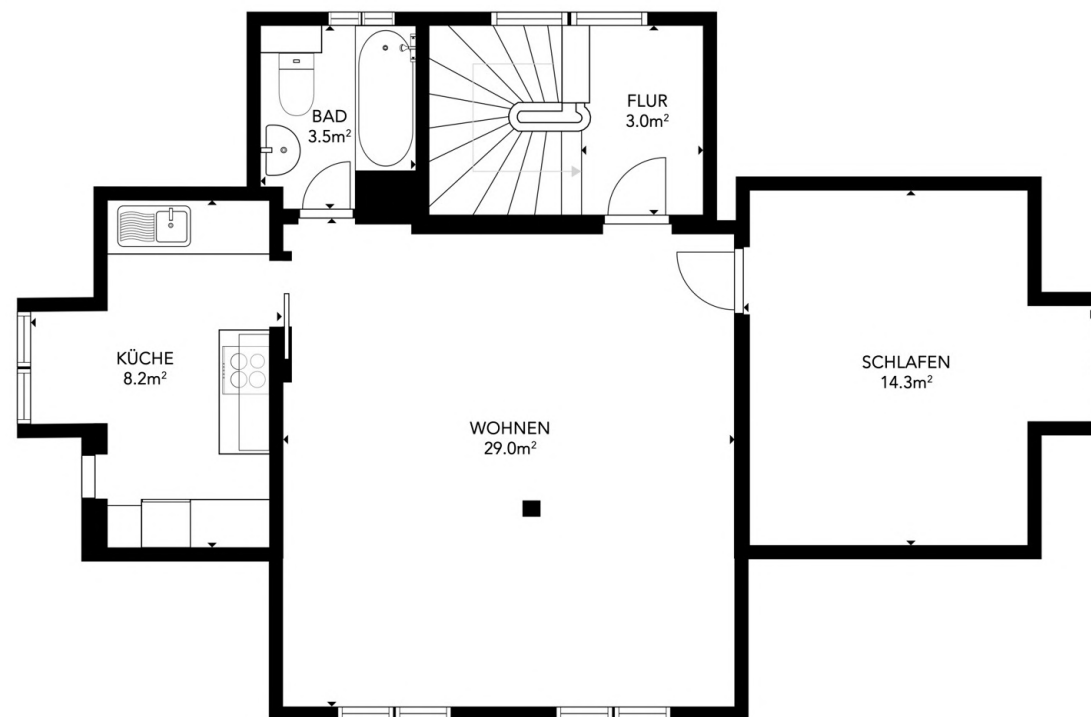
1.OG



ANGABEN OHNE GEWÄHR

2. Obergeschoss

FRUTIGENSTRASSE 52, THUN
2.OG

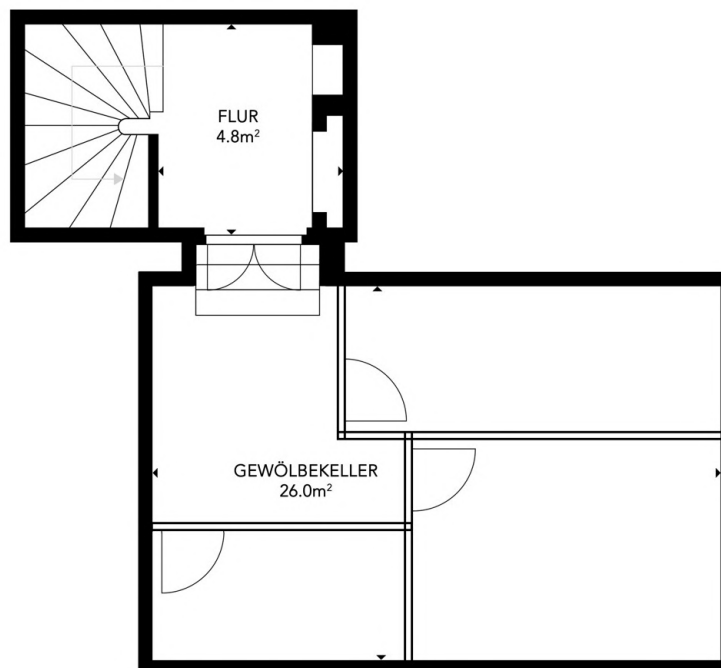


ANGABEN OHNE GEWÄHR

Keller

FRUTIGENSTRASSE 52, THUN

UG



ANGABEN OHNE GEWÄHR

Fotogalerie



2-ZWG 2. OG Schlafzimmer



2-ZWG 2. OG Wohnzimmer



2.ZWG 2. OG Küche



2-ZWG 2. OG Küche



2-ZWG 2. OG Badezimmer



2-ZWG 1. OG Küche



2-ZWG 1. OG Badezimmer



2-ZWG 1. OG Balkon



2-ZWG 1. OG Korridor



Studio Küche



Studio 1. OG Wohn-/Schlafzimmer



Studio 1. OG Badezimmer



Studio 1. OG Eingang



Ladenlokal EG WC



Ladenlokal EG Lager



Keller UG

Wichtige Information bei Kaufinteresse

Der Verkaufspreis für die Liegenschaft beträgt CHF 1'380'000.00.

Handänderungskosten (Staatsabgaben, Notar- und Grundbuchgebühren) werden durch den Käufer übernommen.

Die Grundrisse in der Verkaufsdokumentation wurden aus 360°-Bildern abgeleitet und dienen der räumlichen Orientierung. Sie sind nicht als massstabgetreue Planunterlagen zu verstehen.

Bei Kaufinteresse bitten wir Sie, uns Ihr schriftliches Kaufangebot zusammen mit dem ausgefüllten Personalblatt, welches Sie anlässlich der Besichtigung erhalten, sowie einer Finanzierungszusicherung eines schweizerischen Finanzinstitutes einzureichen.

Haben Sie noch offene Fragen zum Objekt oder brauchen Sie Unterstützung im Zusammenhang mit den weiteren Formalitäten? Zögern Sie nicht, uns anzurufen. Wir helfen Ihnen gerne und kompetent.

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin?

Bitte sprechen Sie uns an. Wir sind gerne für Sie da!

Ihre PK Immobilien AG



Larissa Linder, Verkauf & Bewertung | Arian Avdija, Geschäftsstellenleiter
larissa.linder@pk-immobilien.ch | arian.avdija@pk-immobilien.ch
033 222 08 08

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.