

# Liegenschaftsdokumentation

Thunstrasse 161, 3074 Muri b. Bern



# Objektbeschreibung

## **Atemberaubender Blick auf die Berge**

Das Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine aussergewöhnliche Lage und dem grossen Garten. Ein unvergleichlicher Blick auf die ferne Berglandschaft sowie eine ruhige und dennoch zentrale Umgebung schaffen ein Wohnerlebnis mit hoher Lebensqualität. Der grosszügige Garten erstreckt sich über die gesamte Grundstückstiefe. Eine seltene Gelegenheit für Liebhaber von Natur, Privatsphäre und besonderem Wohnambiente.

## **Solide Bausubstanz mit Möglichkeiten zur Entwicklung**

Die Liegenschaft wird als Mehrfamilienhaus genutzt und derzeit von zwei Parteien bewohnt. Die Gebäudestruktur ist solide und gut erhalten.

Mehrere Studien haben gezeigt, dass die Parzelle noch unausgeschöpftes Potential aufweist und mit einem Neubaukörper eine grössere Wertschöpfung erzielt werden kann.

## **Zentrale Lage mit Komfort und Infrastruktur**

Die Liegenschaft befindet sich an der Thunstrasse und profitiert von einer gut erschlossenen Lage mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Muri zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Grossraum Bern und verbindet stadtnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und diverse Dienstleistungsangebote sind bequem fussläufig erreichbar. Die Berner Innenstadt ist in kurzer Zeit, auch mit dem Tram, erreichbar. Die nahegelegenen Grün- und Naherholungsgebiete entlang der Aare bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Diese Lage vereint Urbanität, Privacy und naturnahe Erholung auf ideale Weise

## **Objekt**

Mehrfamilienhaus

## **Adresse**

Thunstrasse 161  
3074 Muri bei Bern

## **Parz. Nr. / Grundstücksfläche**

Nr. 831 / 932 m<sup>2</sup>

## **Baujahr**

1923 – mit verschiedenen Sanierungen

## **Geschossflächen Brutto**

Sockelgeschoss	112m <sup>2</sup>	Nebenräume + Atelier
Erdgeschoss	102m <sup>2</sup>	4-Zimmer Wohnung + Erschliessung
1.Obergeschoss	99m <sup>2</sup>	4-Zimmer Wohnung + Erschliessung
Dachgeschoss	66m <sup>2</sup>	2.5-Zimmer Wohnung + Erschliessung

## **Gebäudegrundfläche**

102 m<sup>2</sup>

## **Übernahme**

Ab August oder nach Vereinbarung

## **Verkaufsrichtpreis ab**

Verhandlungssache

# Kontakt

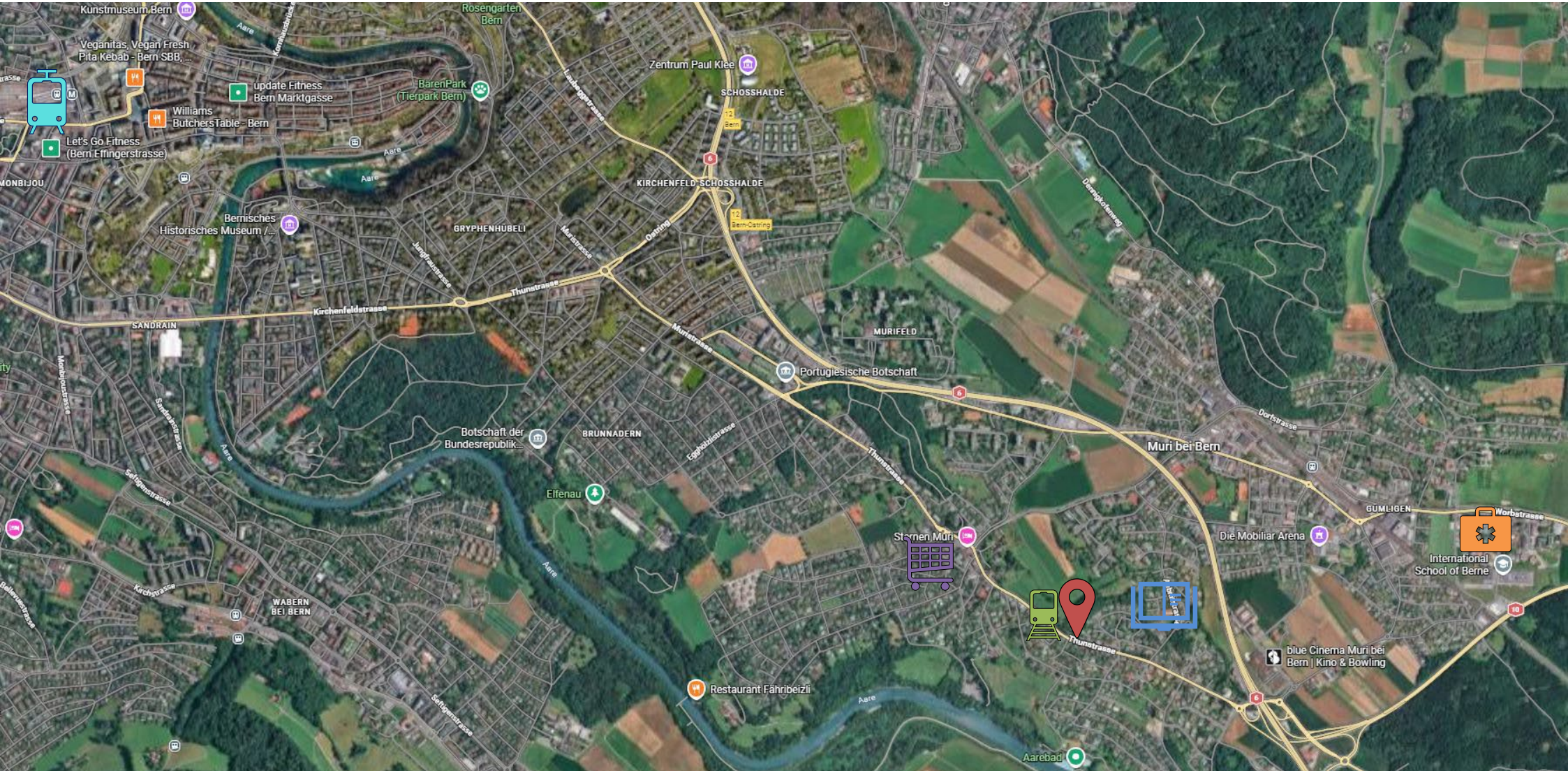
Ihre Ansprechperson



Markus Hauri  
Geschäftsführer  
mha gmbh  
+41 79 600 90 16  
[markus.hauri@mhagmbh.ch](mailto:markus.hauri@mhagmbh.ch)



# Makrolage



## Standort

Thunstrasse 161



## Einkaufsmöglichkeit

800 m, 11 min. zu Fuss



## Station Hübeliweg

47 m, >1 min. zu Fuss



## Spital Siloah

2.3 km, 5 min. Autofahrt



## Schulhaus Aebnit

500 m, 7 min. zu Fuss



## Bahnhof Bern

4 km, 25 min. mit der ÖV

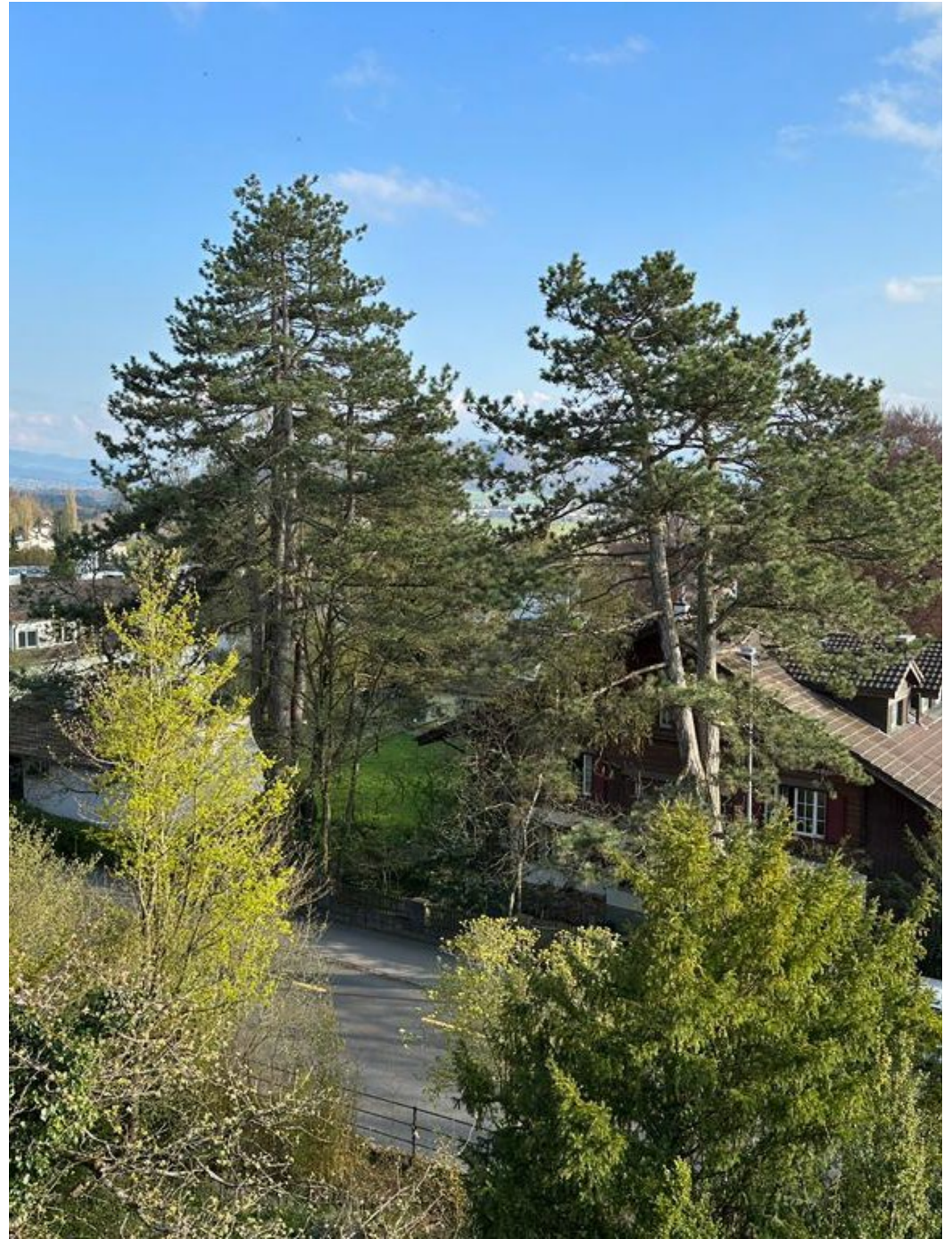
# Mikrolage (Luftaufnahme GIS)



# Parzelle 831







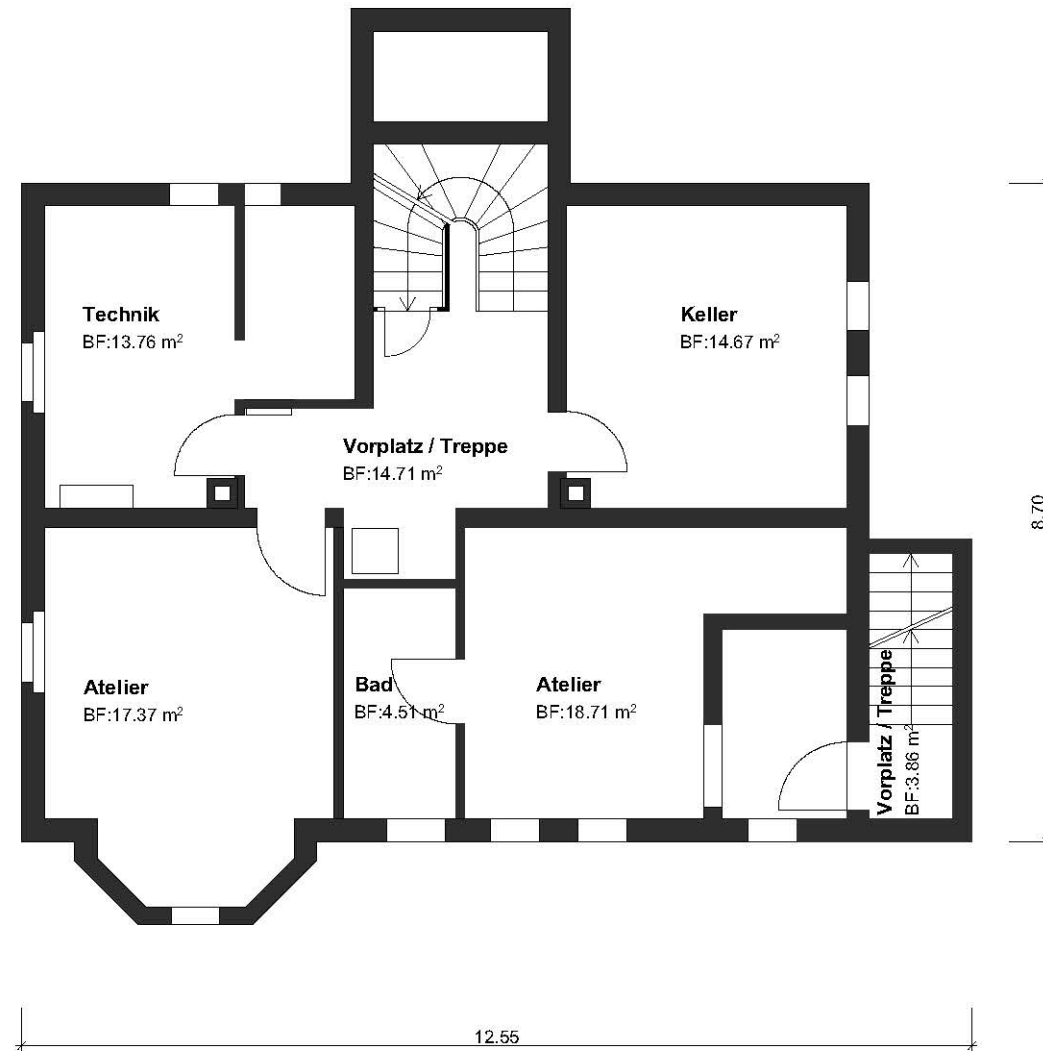




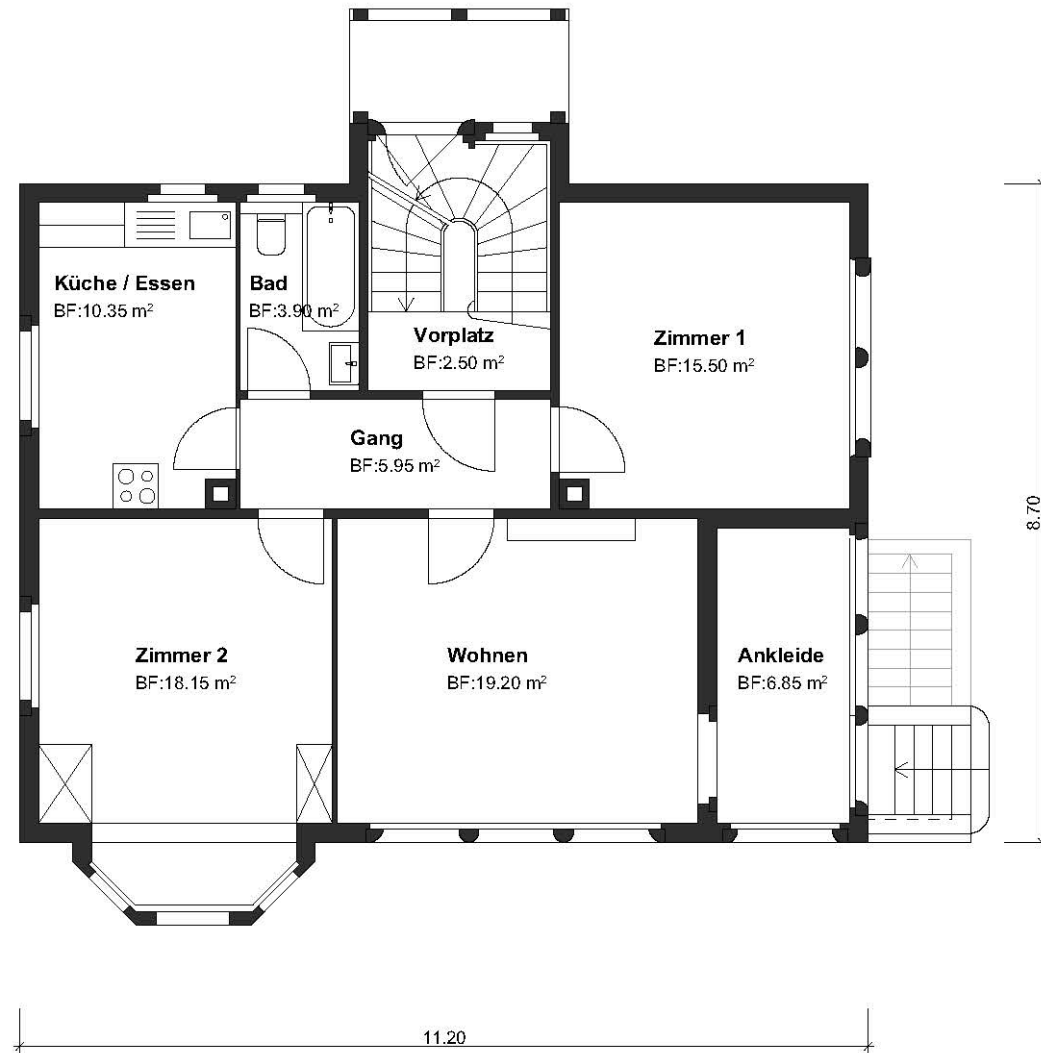




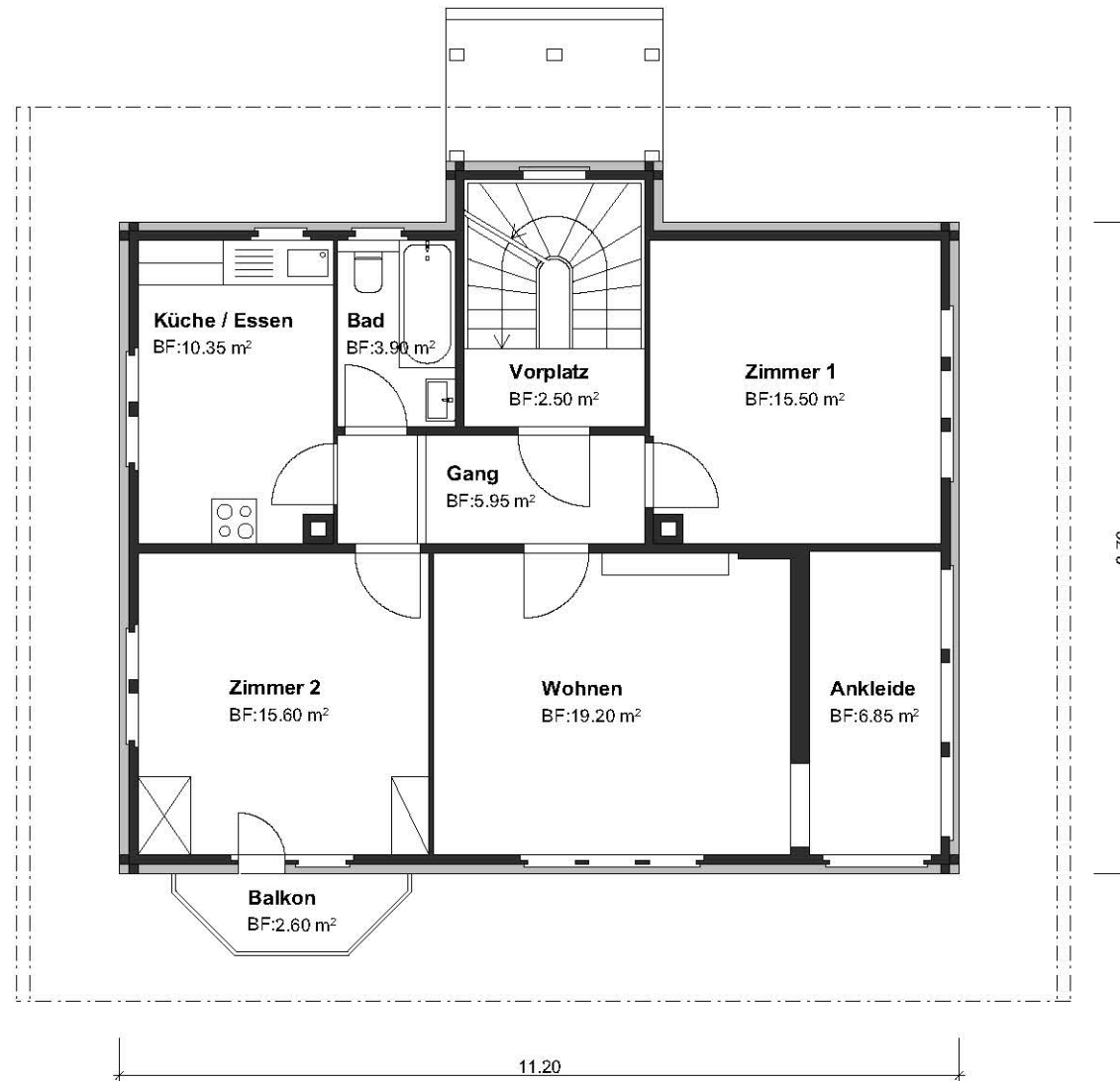
# Sockelgeschoss



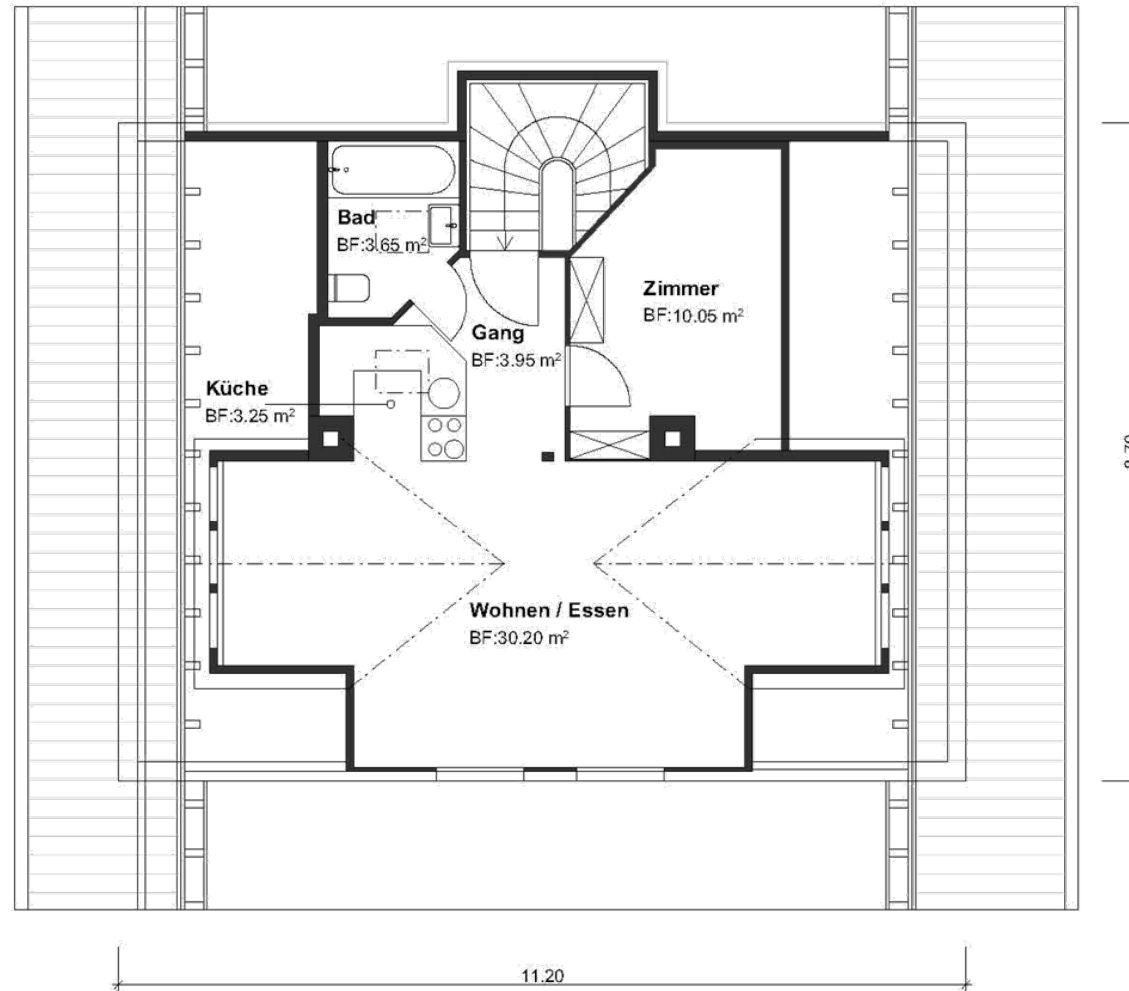
# Erdgeschoss



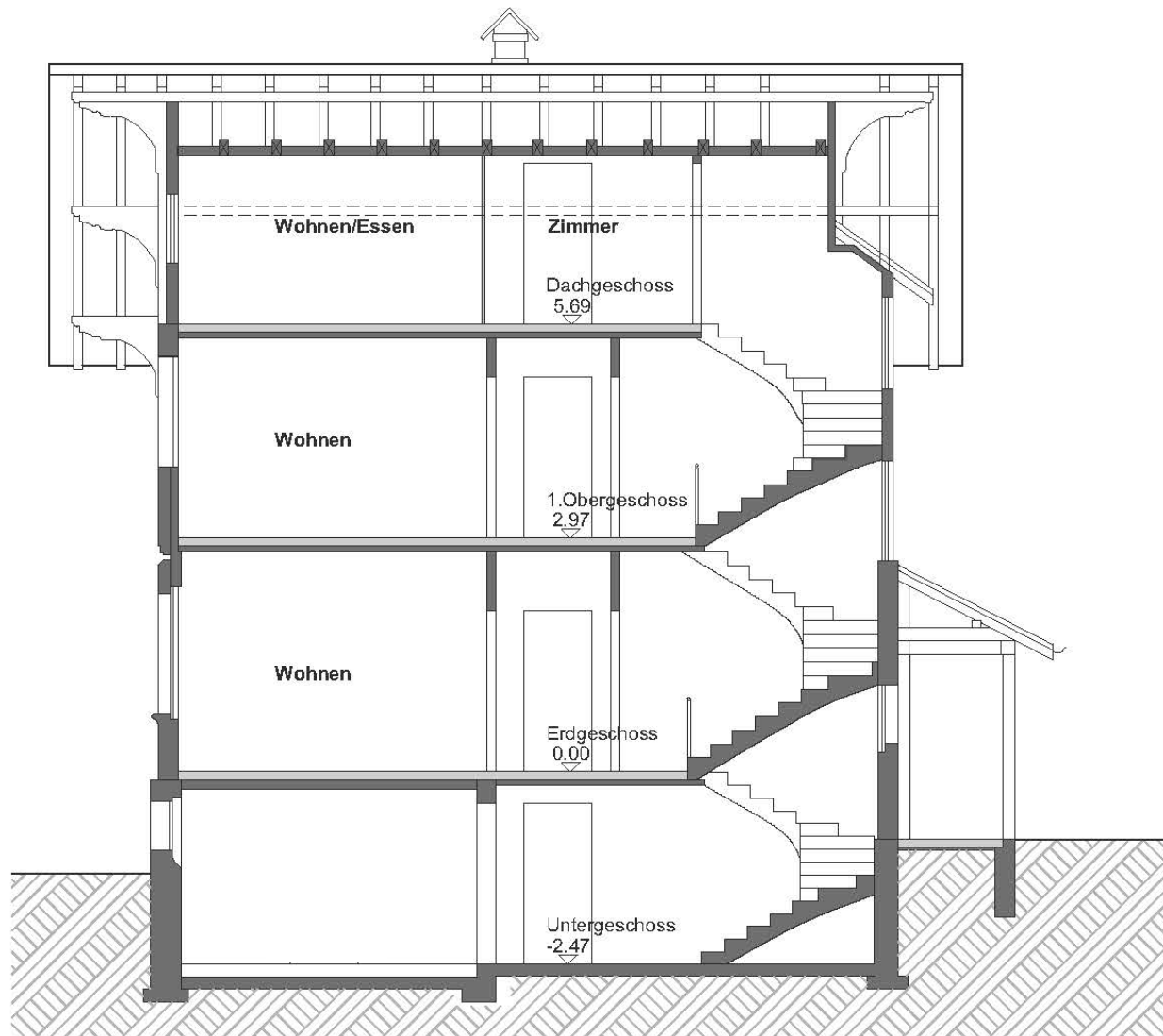
# 1. Obergeschoss



# Dachgeschoss



# Schnitt



**2.5 Zimmer Dachgeschosswohnung** (Leerstand)  
-Sanierung Küche und Nasszelle  
-Wände und Decken frisch gestrichen

**4 Zimmer Wohnung** (vermietet)

**4 Zimmer Wohnung** (Leerstand)  
-Ersatz Küche  
-Wände und Decken frisch gestrichen

**Nebenräume + Atelier**



# Kennwerte

<b>Objekt</b>	Mehrfamilienhaus Thunstrasse 161, 3074 Muri b. Bern
<b>Baujahr</b>	1923 – mit verschiedenen Sanierungen
<b>Denkmalpflege</b>	keine Anforderungen bei der Gebäudestruktur 2 Stieleichen an nördlicher Parzellengrenze
<b>Kataster</b>	Kein Eintrag im kantonalen Kataster
<b>Radongefahr</b>	5%
<b>Gewässerschutz</b>	Übriger Bereich ÜB
<b>Naturgefahren</b>	kein Eintrag im kantonalen Kataster
<b>Parzellenfläche Nr. 831</b>	932 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)
<b>Geschossfläche (GF)</b>	381 m <sup>2</sup> (Gesamtfläche aller Geschosse)
<b>Gebäudegrundfläche</b>	102 m <sup>2</sup>
<b>Gartenanlage</b>	830 m <sup>2</sup>
<b>Kubatur</b>	1'168 m <sup>3</sup> (gem. GVB-Auszug)
<b>Versicherungswert</b>	CHF 969'700.-
<b>Amtlicher Wert</b>	CHF 757'300.- (Steuerjahr 2020)
<b>Heizung</b>	Gas

<b>Steuersätze</b>	Liegenschaftssteuer Kanton      Promille 1.5 Liegenschaftssteuer Gemeinde      Promille 0.7
<b>Verkaufsrichtpreis ab</b>	<b>Verhandlungssache</b>
<b>Übernahme</b>	<b>ab August oder nach Vereinbarung</b>

# Mieterspiegel

Thunstrasse 161, 3074 Muri b. Bern

Übersicht jährlicher Ertrag + Kosten

Objekt	Lage	Fläche m <sup>2</sup>	Mieter	Mietbeginn	Bruttomiete	Nebenkosten	Netto Miete [SOLL]	Ertrag p. a. [SOLL]
4-ZWG	EG	99	Leerstand		2'200.00	200.00	2000	
4-ZWG	1.OG	102	Vermietet	01.09.2025	2'250.00	200.00	1550	
2.5-ZWG	DG	66	Leerstand		1'650.00	180.00	1470	
<b>Ertrag</b>							<b>5'020.00</b>	<b>60'240.00</b>

## Kosten

### H/NK

Gas

Wasser

Reinigung

Allgemein Strom (Annahme)

Diverses (Annahme)

Jahreskosten H/NK (Schätzung, nicht verbindlich)

### Bemerkungen

5'256.75 Rechnung 2025

2'968.60 Rechnung 2025

6'000.00 500.- pro Monat für Hauswartung und Umgebung

500.00

500.00

## Kosten p. a.

[grob]

**15'225.35**

## Bemerkungen

Konkrete Angaben zu den Eigentümerlasten (Versicherungen etc.) können vom Eigentümer nicht gemacht werden.

In den letzten Jahren wurde keine Nebenkostenabrechnung geführt.

Mieter Wohnung 1.OG wird mit 500.- pro Monat für die Hauswartung und die Pflege der Umgebung entschädigt.

# Vorgehen Verkauf

## **Interesse & Kontaktaufnahme**

Haben Sie Interesse am Objekt? Dann können Sie sich mit uns in Verbindung setzen.  
Gerne beantworten wir offene Fragen.

## **Besichtigung**

Wenn Sie Interesse haben, zeigen wir Ihnen das Objekt bei einem persönlichen Termin sehr gerne.

## **Verfahren – fair & transparent**

Der Verkauf gestaltet sich wie folgt:

1. Schritt: Sie reichen Ihr Angebot ein, zusammen mit einem Finanzierungsnachweis Ihrer Bank.
2. Schritt: Liegen mehrere gleichlautende Angebote vor, haben die Interessenten die Möglichkeit Ihr Angebot anzupassen.

## **Finanzierungsbestätigung & Kaufzusage**

Sobald Sie sich verbindlich entschieden haben und Ihre Finanzierung bestätigt ist, erhalten Sie eine Kaufzusage.

## **Kaufvertragsentwurf & Notartermin**

Gemeinsam mit einem regionalen Notar wird der Vertragsentwurf erstellt.  
Anschliessend koordinieren wir den Beurkundungstermin.

## **Abschluss & Übergabe**

Sobald der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, wird die Liegenschaft übergeben und alle notwendigen administrativen Schritte abgewickelt.

# Informationen

## **Urheberrecht**

Diese Verkaufsunterlagen wurden durch die mha gmbh erstellt. Sie dürfen weder verändert, kopiert noch ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der mha gmbh – weder ganz noch auszugsweise – an Dritte weitergegeben werden.

## **Kaufnebenkosten**

Die Kosten für den Eigentumsübertrag (Notar, Grundbuchgebühren, staatliche Abgaben) sind vom Käufer zu tragen. Seit dem 1. Januar 2015 entfällt die Handänderungssteuer teilweise (1.8% des Kaufpreises auf den ersten CHF 800'000.-), sofern die erworbene Liegenschaft mindestens zwei Jahre selbst bewohnt wird. Das Vermittlungshonorar wird durch die Verkäuferschaft übernommen.

## **Rechtlicher Hinweis**

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich der Vorabinformation über das beschriebene Objekt. Sie beruhen mehrheitlich auf öffentlich zugänglichen Quellen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wird, weder von der mha gmbh noch von der Verkäuferschaft, die Haftung übernommen.

Interessenten wird empfohlen, sich selbst ein umfassendes Bild über den baulichen Zustand, mögliche Nutzungsmöglichkeiten und rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. Baugesetzgebung, Belastungen etc.) zu verschaffen. Eine unabhängige Beratung durch Fachpersonen wird ausdrücklich angeraten, um potenzielle Risiken besser einschätzen zu können.

Diese Unterlage stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Offertstellung dar und ist auch keine Empfehlung zum Erwerb der aufgeführten Liegenschaft. Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Der publizierte Preis ist als unverbindlicher Richtwert zu verstehen. Für detaillierte Informationen zum Ablauf oder zu den bestehenden Machbarkeitsstudien steht Ihnen die mha gmbh gerne zur Verfügung.

## **Ausschluss von Makler**

Keine Makleranfragen.